

**Griesheim.**

*Gemeinsam.*

**Gestalten.**



Bürgerbeteiligung in unserer Stadt.

**Protokoll der Projektwerkstatt vom 6.7.2017**  
**Konversionsfläche Griesheim Süd-Ost**

# Protokoll der Projektwerkstatt vom 6.7.2017

## **Anwesend:**

Lutz Braune, Axel Caspar, Edgar Dingeldein (Gast), Uwe Hirsch, Karl-Heinz Hoffmann, Eugen Keller, Walter Keller, Carsten Klabunde, Beate Knobloch, Oliver Kumpf, Oliver Oswald (neu Nachfolge von Jacob Oswald), Marita Scheer-Schneider, Helmut Schultz, Helmut Sturm, Martin Tichy, Ingrid Zimmermann (neu in Nachfolge von Hans Birli).

Es entschuldigten ihr Fehlen: Wolfgang Bubeck, Daniel Jünger, Karl Bech, Fabrice Raballand

Nicht teilgenommen haben: Manfred Alvarez Hernandez, Angelika Nake,

Für die Koordination, Aufbereitung Informationen, Verzahnung online/ offline, die Kommunikation in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit waren vom Hauptamt Kathrin Goldmann und Jens Kraft anwesend.

Die Projektgruppe Konversion der Stadtverwaltung war vertreten durch Kirsten Bandi, Manfred Unger und Pia Schlößl.

Die Moderation und die Erstellung des Protokolls erfolgte durch Dagmar Gebhardt.



## **Begrüßung**

Dagmar Gebhardt begrüßte die Teilnehmenden und informierte über die entschuldigten Teilnehmer. Sie begrüßte Oliver Oswald, der zum ersten Mal dabei war. Er vertritt die Anwohnerinitiative 1 als Nachfolger von Jacob Oswald, der von der weiteren Mitarbeit zurücktrat. Von der weiteren Mitarbeit haben sich aus persönlichen Gründen auch Herr Jünger und Herr Bech abgemeldet. Frau Gebhardt bedauerte die Rücktritte aller drei Herren und bedankte sich bei allen für deren bisherige sehr engagierte und konstruktive Mitarbeit in der Projektwerkstatt.

# Protokoll der Projektwerkstatt vom 6.7.2017

## **Ablaufplanung der heutigen Projektwerkstatt**

Folgende Tagesordnung wurde vorgeschlagen:

1. Begrüßung und Bericht über den Sachstand, BM Krebs-Wetzel  
Anregungen aus der Sicht eines Städteplaners, Prof. Werrer  
Fragen und Austausch
2. Mit Bezug auf unsere Spielregel: Störungen haben Vorrang  
Austausch und persönliche Konkretisierung
3. Vorschlag zur weiteren Bearbeitung ggf. Umarbeitung von Empfehlungen, D. Gebhardt  
Austausch hierzu  
Weiterarbeit an den dann beschlossenen Themen zu Empfehlungen in neuen gemischten Kleingruppen (max. 3 Personen)/2-3 Themen pro Gruppe
4. Zusammenführung der Ergebnisse  
Festlegung des Umgangs mit den bisherigen Ergebnissen und Aussprache über die gewünschte weitere Arbeit

Mit Bezug auf die Zeitstruktur und die gegebenenfalls neuen Erkenntnisse aus den folgenden Vorträgen wurde festgehalten, bei Bedarf die Tagesordnung zu ändern.

## **Begrüßung und Bericht über den Sachstand, BM Krebs-Wetzel**

Bürgermeister Krebs-Wetzel berichtete über den Stand des transparenten Auswahlverfahrens, das die Stadt eingeleitet hat, um einen geeigneten Partner für eine Stadtentwicklungsgesellschaft zu finden, deren Aufgabe die Entwicklung der Griesheimer Konversionsfläche ist. Mit beratender Unterstützung durch Prof. Werrer werden die städtebaulichen Ziele der Stadt für das Gebiet Griesheim Süd-Ost formuliert, um auf dieser Grundlage mit einem künftigen Partner zu verhandeln. Auch die Ausarbeitung der rechtlichen und finanziellen Aspekte wird in den nächsten Wochen erfolgen.  
Das Wertgutachten der BlmA ist noch nicht eingegangen.

## **Anregungen aus der Sicht des Städteplaners, Prof. Stefan Werrer vom Büro „Labor für urbane Orte und Prozesse“ aus Stuttgart**

Mit Verweis auf seine bisherige Projekterfahrung in Konversionsprojekten, u. a. in Heidelberg und in Babenhausen, traf Herr Prof. Werrer die Aussage: „Die Planung und Entwicklung von Konversionsprojekten erstreckt sich über einen längeren Zeitraum und unterliegt dabei auch Wellenbewegung und Anpassungen“. Immer wieder müssten im Laufe der Projektphase Planungen angepasst werden, da sich u.a. auch die Rahmenbedingungen in gesellschaftlicher oder auch politischer und wirtschaftlicher Hinsicht ändern können (z.B. die Situation auf dem Wohnungsmarkt und der gestiegene Bedarf an bezahlbarem Wohnraum).

# Protokoll der Projektwerkstatt vom 6.7.2017

Mit Blick auf Griesheim Süd-Ost regte er an, zu prüfen, „Was ist uns wirklich wichtig und worüber man auch reden kann“, denn es könnten auch gute Ideen von Projektentwicklern noch dazu kommen. Die nun zu formulierenden städtebaulichen Ziele greifen die im Nachnutzungskonzept der Stadt erarbeiteten Ziele für das Konversionsgebiet auf und formulieren in allgemeinerer Form die Zielsetzung.



Einen Aspekt hingegen sah Prof. Werrer kritisch und zu einem weiteren Aspekt empfahl er eine Ergänzung.

Die Flächen, insbesondere mit einer Wohnlage am Rand des Naturschutzgebietes, seien ein „Sahnestück“. Hier eine Straße zu bauen, würde die besondere Qualität des Wohngebietes stören.

Mit Blick auf die Straßenführung in der ganzen Stadt sieht Prof. Werrer mit Ausnahme der Magistrale Wilhelm-Leuschner-Straße ausschließlich hierarchiefreie Straßen und damit eine spezifische Struktur mit einem durchgängigen Muster/Netz von Ost-West-Verbindungen und Nord-Süd-Verbindungen. Im Westen scheinen die Verbindungen überwiegend intakt. Im Südosten gibt es Stopps, einige Straßen führen nicht auf die Wilhelm-Leuschner-Straße weiter und laden so zu einer Umfahrung über benachbarte Straßen ein. Er regte an, das gesamte Verkehrsnetz im Südosten anzuschauen und Untersuchungen für Lösungen durchführen zu lassen.

# Protokoll der Projektwerkstatt vom 6.7.2017

Als Ergänzung empfahl Prof. Werrer, ein Quartiersenergiekonzept bei der zukünftigen Entwicklung im Griesheimer Südosten von der Projektentwicklung einzufordern. Auch empfiehlt er zu prüfen, die Quartiersentwicklung nach DGNB zertifizieren zu lassen.

*(Anmerkung: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Zertifiziert wird die herausragende Erfüllung von bis zu 40 Nachhaltigkeitskriterien aus den Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort, s. [www.dgnb-system.de](http://www.dgnb-system.de))*

BM Krebs-Wetzl und Prof. Werrer halten es für wichtig, dass die Bieter, die sich als Partner für eine SEG bewerben, ergänzend zu den formulierten städtebaulichen Zielen auch das Nachnutzungskonzept sowie die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung erhalten.

## **Fragen und Austausch**

Prof. Werrer und BM Krebs-Wetzl beantworteten anschließend eine Vielzahl von Fragen aus der Projektwerkstatt.

Führt ein „Sahnestück“ nicht zu hochpreisigem Wohnraum und widerspricht damit der Zielsetzung nach bezahlbarem und sozialem Wohnungsbau? Herr Prof. Werrer verwies darauf, dass hochwertig auch kostengünstig geschaffen werden kann und auch eine Querfinanzierung im Gebiet möglich ist.

Auf Nachfrage sagte Herr Prof. Werrer, dass seine Erfahrungen mit der BlmA zeigen, dass die Dauer der Verhandlungen bis zum Kaufvertrag sehr unterschiedlich sind und auch von den jeweiligen Verhandlungspartnern abhängen. Zu der Frage nach der Wertigkeit einer Fläche in Hinblick auf die Größe einer Straße meinte er, dass dies auf die Wertermittlung Einfluss habe.

Dem Wunsch, die Historie des Geländes auch städtebaulich zu berücksichtigen, stimmte Herr Prof. Werrer zu.

Zu dem Verkehrskonzept empfiehlt Prof. Werrer, den künftigen Projektentwicklern kein Päckchen in Gestalt einer fixen Straßenführung im Süden mit zu geben, sondern parallel zur Projektentwicklung von Verkehrsplanern eine Variantenuntersuchung für neue und innovative Lösungen vornehmen zu lassen. Untersuchungen zeigten, dass ein „Mehr an Straßen“ auch oft ein „Mehr an Verkehr“ ergeben. Hier ginge es darüber hinaus auch um die Mobilitätskultur in der Stadt.

Begrüßt wurde der Vorschlag, ein Quartiersenergiekonzept als Ziel zu formulieren. Es wurde auf vergleichbare frühere Projekte in Griesheim hingewiesen und die mögliche Zusammenarbeit mit dem Institut Wohnen und Umwelt aus Darmstadt angeregt.

# Protokoll der Projektwerkstatt vom 6.7.2017

Nach diesem regen Austausch bedankte sich Dagmar Gebhardt im Namen der Projektwerkstatt und verabschiedete Bürgermeister Krebs-Wetzl und Prof. Werrer.

## **Mit Bezug auf unsere Spielregel: Störungen haben Vorrang**

Mit Bezug auf den jüngsten Mailverkehr und die Rücktritte aus der Projektwerkstatt bat Frau Gebhardt alle anwesenden Mitglieder der Projektwerkstatt um persönliche Konkretisierung der gemeinsam erarbeiteten Spielregeln der Zusammenarbeit u. a. zum gewünschten „Respekt“. Es gehe darum, diese persönlichen Erwartungen zu hören und nicht zu diskutieren.

Hier wurden genannt:

- Inhaltliche Diskussionen sollen in der Projektwerkstatt geführt werden
- Austausch ergebnisoffen diskutieren
- Anerkennung, dass Jede/r aus einem anderen Blickwinkel darauf schaut
- Nicht den eigenen Blickwinkel anderen aufdrücken
- Miteinander, nicht übereinander sprechen
- Im Notfall: Reingrätschen, jedoch nicht im großen Mailverteiler
- Eine Streitkultur ist OK, die können wir entwickeln
- Bei sachlichen Differenzen nicht die Person angreifen
- Flexibel sein für die Entwicklung
- Vereinbarungen/Absprachen einhalten
- Moderation soll eingreifen
- Mailaustausch/Informationen ausschließlich sachorientiert (wurde den gemeinsam erarbeiteten Spielregeln hinzugefügt)

Frau Gebhardt informierte darüber, dass sie sich im Rahmen des sehr intensiv und emotional geführten E-Mailverkehrs ausschließlich persönlich bzw. mit persönlichen Mails mit Mitgliedern der Projektwerkstatt ausgetauscht ein Konfliktgespräch angeboten habe.

Weiterhin wurde auch ein Rückblick auf die Bürgerinformationsveranstaltung am 22. Juni 2017 genommen und Abläufe auch kritisch reflektiert.

# Protokoll der Projektwerkstatt vom 6.7.2017

## **Vorschlag zur weiteren Bearbeitung ggf. Umarbeitung von Empfehlungen, D. Gebhardt**

Zwei Mitglieder der Projektwerkstatt wollten an dieser Stelle des Arbeitsstandes dem weiteren Bearbeitungsvorschlag von Frau Gebhardt folgen, die Formulierung der Empfehlungen weiterzubearbeiten. Mit Bezug auf den Sachstandsbericht von BM Krebs-Wetzl und den Ausführungen von Prof. Werrerr wurden weitere Optionen der Arbeit genannt:

- Weiterarbeit der Projektwerkstatt dann, wenn die nächsten konkreten Pläne, Vorstellungen, Entwürfe vorliegen
- Einen Minikonsens an Empfehlungen erarbeiten und weiterleiten. Weniger konkret als vielmehr Aspekte der Empfehlungen, Reduktion auf allgemeine Aussagen
- Inhaltliche Auseinandersetzung zu strittigen Themen, unterstützt durch fachliche Expertise zum jeweiligen Thema

## **Festlegung des Umgangs mit den bisherigen Ergebnissen und Aussprache über die gewünschte weitere Arbeit**

Übereinstimmend beschlossen die Mitglieder der Projektwerkstatt, Verwaltung und Politik zu empfehlen, die Zwischenergebnisse aus der Projektwerkstatt einschließlich der Dokumentation der Bürgerveranstaltung am 22.6.2017 den Unternehmen, die sich als Partner für die Stadtentwicklungsgesellschaft bewerben, als Unterlagen beizufügen. Die Projektwerkstatt will sich ab September wieder zur gemeinsamen Arbeit an ausgewählten Themen, u. a. zur Diskussion der Ergebnisse der Verkehrszählung, treffen und empfiehlt Magistrat und Stadtverordneten die Weiterführung der Projektwerkstatt.

## **Verabschiedung**

Die Projektwerkstatt wurde gegen 21.00 Uhr beendet. Die Mitglieder verabschiedeten sich in die Sommerpause.