

## Protokoll zur Sitzung des Arbeitskreises Brauereiareal

Termin: 06.02.2019 18:30 Uhr, Rentkammer (Gartensaal)

Anlass: Vorstellung des Zwischenstandes zur Umnutzung des Brauereiareals

Teilnehmer: Stadt Wächtersbach (Herr Weiher, Herr Agostini,  
Rittmannsperger Architekten (Herr Böhme, Frau Yurt, Herr Münchow)  
ca. 45 Teilnehmer des Arbeitskreises

Protokollant: Thomas Münchow

---

### Tagesordnungspunkte (TOP):

1. Einführung
2. Vorstellung der Visionen für das Areal III
3. Diskussion mit den Teilnehmern des Arbeitskreises zum Areal III
4. Ausblick

#### TOP 1: Einführung

Nach einleitenden Worten des Bürgermeisters Andreas Weiher wird zunächst der aktuelle Planungsstand des Büros Rittmannsperger Architekten GmbH durch Michael Böhme dargelegt. Dieser basiert auf den in vorherigen Arbeitskreisen von Bürgern erarbeiteten Zielen und Anforderungen an die Konversion des Brauereiareals. Hierbei werden den Bürgern die Möglichkeiten der Einflussnahme in den Arbeitskreisen über die Lokale Partnerschaft (LoPa) bis in die Stadtpolitik hinein erläutert.

Für den Nachweis ausreichender Parkmöglichkeiten für das Rathaus im Schloss präsentiert Herr Böhme das Parkierungskonzept. Dies sieht einen doppelstöckigen Umbau des ehemaligen Kuhstalls zum Parkhaus vor.

Die darauf folgend gezeigten Auszüge aus der Dokumentation zur Bürgerbeteiligung vom 10.06.2017 zeigen, dass die Anregungen und Wünsche der Bürger im Großen und Ganzen mit den Anforderungen an die Konversion in Einklang gebracht werden können.

Damit die Teilnehmer des Arbeitskreises eine Vorstellung vom zeitlichen Rahmen der Immobilienprojektentwicklung bekommen, wird zudem erläutert, dass sich die Projektentwicklung zur Zeit in der Initiierungsphase, also in der Projektvorbereitung, befindet, in der eine konkrete Nutzungskonzeption herausgearbeitet wird. Folgen werden im weiteren Verlauf die Konkretisierungs- und die Umsetzungsphase.

#### TOP 2: Vorstellung der Visionen für das Areal III

Die folgend erläuterten Visionen für das Brauereiareal leiten sich aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung vom 10.06.2017 ab. Es wurde bei der Erstellung der Visionen auf eine

Einbindung des Brauereiareals in die Altstadt in Bezug auf z.B. Gebäudehöhen, Dachformen und Ausgestaltung der Gebäude geachtet. Die städtebauliche Dichte im neu entstehenden Quartier ist sehr stark durch den einzuhaltenden Stellplatznachweis begrenzt.

Es wird die Frage nach der Zielgruppe und der Wohnform (Eigentum, Miete, Genossenschaftsmodell) gestellt. Die Quartiersentwicklung soll eine Durchmischung der Wohnformen anbieten und ein gutes Angebot für junge Familien darstellen. Insbesondere die Nähe zum Schlosspark soll sowohl für junge als auch für ältere Menschen in der Planung berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang weist Herr Bürgermeister Weiher auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten in Verbindung mit einer die sehr niedrige Fluktuationsrate hin. Hinzu kommt, dass Wächtersbach über keine zusätzlichen Wohnraumflächen verfügt. Es bestehe zudem die Möglichkeit, dass durch den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union zusätzliche Verdrängungseffekte in Frankfurt entstehen, die zu einer höheren Nachfrage auch auf dem Wächtersbacher Wohnungsmarkt führen könnten.

Zur Vorstellung der Visionen werden Perspektiven und Pläne vom Areal III gezeigt, die prägend für die jeweiligen Visionen sind. Diese berücksichtigen unterschiedliche Wohnnutzungen: Doppelhaus, gereihtes Einzelhaus, Reihenhaus und Geschosswohnungsbau.

Folgend sind die Diskussionen zur Nutzung und Gestalt mit den Anwesenden in vier Bereiche gegliedert:

- Variante 1 „Anger am Schlosspark“
- Variante 2 „Dorfplatz“
- Variante 3 „Quartiersplätze“
- Variante 4 „Wohnungsmix“

Grundsätzlich wird den Teilnehmern des Arbeitskreises verdeutlicht, dass dieses neue Quartier einen eigenen Quartiersplatz zur Identifikation der Bewohner benötigt. Der Schlosspark wird sicherlich mit genutzt, er steht jedoch nicht als Identität stiftender Raum für das neue Quartier bereit, da der Schlosspark allen Bürgern Wächtersbachs als Identifikationspunkt zur Verfügung steht.

#### Variante 1 „Anger am Schlosspark“:

Laut Vision stellt ein großzügig ausgestalteter Anger eine Verbindung mit dem Schlosspark dar. Das Parken wird entlang den Straßen realisiert. Die Gebäudestellung entlang der Wittgenborner Straße greift die der gegenüber stehenden Gebäude auf. Die Freiflächen sind bis auf die kleine Aufweitung im Anger alle privat. Das Parken soll entlang der Haupteinfahrt und vor dem ehemaligen Kuhstall angeordnet werden.

Die in dieser Variante 1 dargestellten Wohnungen bieten Platz für ca. 120 Einwohner (davon ca. 50 Kinder).

Eine Bürgerin fragt, ob die Mauer in der Seitenstraße entfallen würde. Dies wird bestätigt, um das Parken vor den Häusern, entlang dieser Seitenstraße zu ermöglichen. Die Mauer in der Seitenstraße würde in allen vier Varianten entfallen.

#### Variante 2 „Dorfplatz“:

Das zentrale Element dieser Variante ist ein großer langgezogener Dorfplatz mit einer Verbindung zum Schlosspark. Dieser Platzbereich würde nur zum Erreichen der Stellplätze direkt vor dem ehemaligen Kuhstall befahren werden. Den Platz fassen gereichte Einzelhäuser und Reihenhäuser gleichermaßen ein. Entlang der Wittgenborner Straße stehen die Häuser alle giebelständig. Die Grundstücke zum Schlosspark hin sind alle so angeordnet, dass die privaten Gärten an den Schlosspark angrenzen und somit ein Übergang zu der Bebauung geschaffen wird.

Die in dieser Variante 2 dargestellten Wohnungen bieten Platz für ca. 85 Einwohner (davon ca. 35 Kinder)

#### Variante 3 „Quartiersplätze“:

Im Gegensatz zu der vorherigen Variante, sind in dieser Variante 3 kleinere Quartiersplätze vorgesehen. Diese werden zur Wittgenbornerstraße hin mit traufständigen Gebäuden eingefasst. Zum Schlosspark hin stehen dann giebelständige Doppelhäuser, die versetzt aufgereiht sind. Auch hier schaffen die privaten Gärten einen Übergang von dem Schlosspark zu der Bebauung. Das Parken wird zum einen durch Stellplätze an den Gebäuden zum anderen durch einen kleinen Parkplatz im Süden des Quartiers nachgewiesen.

Die in dieser Variante 3 dargestellten Wohnungen bieten Platz für ca. 115 Einwohner (davon ca. 40 Kinder)

#### Variante 4 „Wohnungsmix“:

Diese Variante zeichnet sich durch ihren urbanen Charakter aus. Die Besonderheit an dieser Variante ist, dass die südwestliche Hälfte des Areals auf einer Tiefgarage steht und somit den Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern ausreichend Stellplätze bietet, eine barrierefreie Erschließung der Wohnungen mit Aufzug wäre vorstellbar. Somit kann dieser Bereich vollständig vom oberirdischen Verkehr und von Stellplätzen freigehalten werden. Entlang der Wittgenborner Straße stehen die Gebäude sowohl giebel- als auch traufständig, sodass in Verbindung mit den dahinter liegenden Gebäuden das städtebauliche Motiv einer Hofreite aufgegriffen wird. Durch die Verlegung der Stellplätze in die Tiefgarage ist der Freiraum oberirdisch frei für eine dichtere Bebauung und halböffentlichen Grünflächen.

Es wird die Frage gestellt, ob durch die Tiefgarage die Häuser höher liegen werden. Dies wird bejaht. Unter Ausnutzung der Topographie würde der Sockelbereich (aufgehende Tiefgarage max. 0,80m über dem Straßenniveau, nördlich des fußläufigen Quartierszugangs liegt die Tiefgarage unterhalb des Gehwegniveaus. Die Neuplanung orientiert sich somit stark an der Bestandsbebauung entlang der Wittgenborner Straße.

Die in dieser Variante 4 dargestellten Wohnungen bieten Platz für ca. 140 Einwohner (davon ca. 45 Kinder)

### TOP 3: Diskussion mit den Teilnehmern des Arbeitskreises zum Areal III

In der Diskussion um die Visionen für das Areal der ehemaligen Lagerfläche wird die Errichtung von Parkplätzen im ehemaligen Kuhstall mehrheitlich unterstützt.

Eine Teilnehmerin des Arbeitskreises hinterfragt die Einbindung der ehemaligen Brauerei in die Altstadt. Ihrer Meinung nach würde sich durch eine höhere Verdichtung eine höhere Anzahl an Bewohnern unterbringen lassen. Diesem Vorschlag wird entgegengehalten, dass es bei der Einbindung in die Altstadt nicht um das Kopieren von Altstadt gehe. Zudem bringt eine höhere Verdichtung, wie etwa in der Altstadt, auch Nachteile mit sich, vor allem in Bezug auf Freiflächen und Stellplätze.

Ein Teilnehmer sieht nicht den Bedarf für Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit weiten Wegen zu den jeweiligen Stellplätzen. Er bevorzuge eine Vermarktung der am Schlosspark gelegenen Gebäude für „reiche“ Leute und nicht für Sozialwohnungen. Dieser Meinung stehen die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung vom 10.06.2017 entgegen, in der sich darauf verständigt wurde, dass dieses Gebiet einen gewissen Wohnungsmix bereithält.

Eine Bürgerin fragt nach den städtebaulichen Dichten der Varianten und ob alle gleich dicht beplant seien. Die Dichte der Variante 4 Wohnungsmix weist den höchsten Wert auf.

Abschließend wird nach dem Angebot und einer eventuellen Einbindung einer Versorgungseinheit (Kiosk, Trinkhalle, Post) in den Varianten gefragt. Der Bedarf wurde nicht im Bereich des Areals III gesehen und somit nicht mitgeplant. Ein Angebot sollte im Bereich des künftigen Schlossparks bzw. in der Altstadt hergestellt werden.

Den Teilnehmern des Arbeitskreises wurde nach der Vorstellung die Möglichkeit gegeben, sich alle vier Varianten noch genauer anzuschauen. Dafür standen Einsatzmodelle, die in das Stadtmodell eingesetzt werden konnten sowie gezeichneten Pläne und Ansichten zur Verfügung. Hierzu wurden die Teilnehmer aufgefordert ihren Favoriten mithilfe von Klebpunkten zu markieren. Am Ende des Abends lautete das Ergebnis:

Variante 1	„Anger am Schlosspark“	7
Variante 2	„Dorfplatz“	13
Variante 3	„Quartiersplätze“	16
Variante 4	„Wohnungsmix“	4

Einzelne Teilnehmer gaben auch noch schriftliche Anmerkungen zu den Varianten:

Variante 1 „Anger am Schlosspark“:

*„Meines Erachtens zum jetzigen Zeitpunkt durchschnittliche Bebauung. Vorhandene Flächen momentan als Parkfläche nutzen, dann erst Nutzungskonzept für Schlossumfeld, dann definitive Entscheidung über Parkflächen.“*

Variante 2 „Dorfplatz“:

*„Sehr durchmischt / Mit Wohnungsbaugesellschaft“*

*„Zwei große Mammutbäume zur Untermühle sollen erhalten bleiben!“*

*„im inneren Bereich Doppelhaushälften wie in Variante 3“*

Variante 3 „Quartiersplätze“:

*„Kombination mit Variante 2 giebelständige Gebäude entlang der Straße“*

Diesen Vorschlag bekräftigen zwei weitere Kommentare mit: *„gute Variante!“* und *„Favorit!“*.

#### **TOP 4: Ausblick**

Zur Konkretisierung der Visionen werden die Kritik und Anregungen der Bürger dokumentiert ggfls. werden die Anregungen in den weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Abschließend bedankt sich Herr Bürgermeister Andreas Weiher bei den Anwesenden für ihr Kommen und ihre konstruktive Zusammenarbeit. Er betont noch einmal die Möglichkeiten, die die Bürger wahrnehmen sollten, um die Entwicklung des Brauereiareals mitgestalten zu können.

Darmstadt, den 26.02.2019