



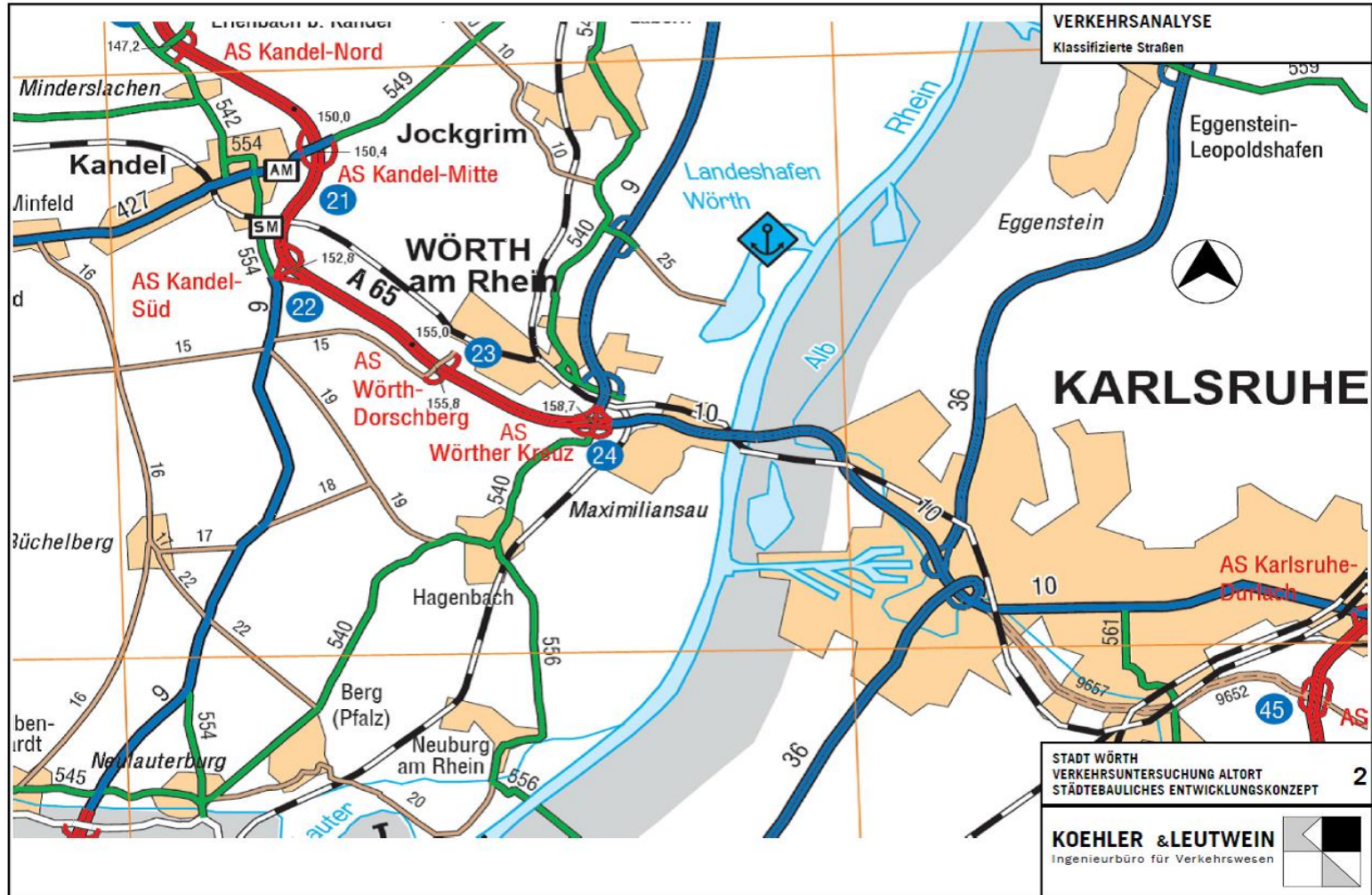
Wörth, eine Stadt,
viele Herzen

**BAULANDINITIATIVE RHEINLAND-PFALZ
"GUT WOHNEN IN DER REGION!"**



- Lokale Rahmenbedingungen
- Wörth am Rhein liegt ganz im Südosten von Rheinland-Pfalz und ist nur vom Rhein, als politische Grenze zu Baden-Württemberg, vom Oberzentrum Karlsruhe getrennt. Durch die unmittelbare Nähe zu dieser prosperierenden und wachsenden Großstadt hat sich Wörth zu einem Industrieschwerpunkt und Verkehrsknotenpunkt entwickelt, der in seiner Art und Lage einzigartig in Rheinland-Pfalz ist.
- Da Karlsruhe sehr stark wächst, bzw. wachsen könnte, wenn es denn innerhalb der Stadt Flächen gäbe, ist Wörth wie andere Städte und Gemeinden im „Speckgürtel“ Karlsruhes (Ettlingen, Stutensee, Rheinstetten...) einem immensen Wohnungsdruck ausgesetzt. Wir können und wollen den Wohnungsmarkt nicht für „Auswärtige“ sperren und sehen darin vielmehr den Vorteil und die Chance durch mehr Angebote für den Bürger Wörth attraktiver zu gestalten. Allerdings sind in Wörth kaum Baulandflächen vorhanden. Große neu geplante Einfamilienhausgebiete wie der Abtswald C waren innerhalb kürzester Zeit vergriffen und bebaut.

- Lokale Rahmenbedingungen





- Herausforderungen und Ziele

In den 60er Jahren als Daimler nach Wörth kam (und sukzessive) das weltgrößte LKW-Montagwerk aufbaute, musste Wörth entsprechend auch Wohnbauflächen entwickeln. Diese konnten durch Bahnlinien und Altrhein nicht direkt anschließend am alten Fischerdorf Wörth gefunden werden, sondern 2 km westlich im Wald auf dem Dorschberg, wo dann in den 70er Jahren ein Stadtteil entstand, der wesentlich größer als das Dorf selbst wurde. Der Sieger eines städtebaulichen Wettbewerbs sah im Zentrum des neuen Stadtteils einen öffentlichen Bereich in Form eines Bandes mit Rathaus, Schulen, Kirche, Bürgerpark, Einkaufszentrum, Hallenbad und großen Sportanlagen (und entsprechenden Parkplätzen) vor.



- Herausforderungen und Ziele

Wörth-Dorschberg:
Das 70er Jahre-
Zentrum,
das Sportgelände
mit Stadion liegt in
der Mitte-rechts





• Herausforderungen und Ziele

- Die liegenschafts- und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen der Stadt Wörth sind durch den oben erläuterten Wohnungsdruck und der nicht vorhandenen Flächen problematisch. Hier wurden auch durch den über mehrere Jahre durchgeführten iSEP (Integrierten Standortentwicklungsprozess) und in Gesprächen mit den zu 50% städtischen Wohnungsbauunternehmen sowie weitere Privaten (Wohnungsbauunternehmen, Banken...) die problematische Situation festgestellt und erörtert, dass neben den selbstverständlichen, aber wenig vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten weitere Wohnbauflächen zu generieren seien.
- Da wo möglich sollte die Stadt verstärkt Flächen erwerben, um hier die notwendigen, aber auch preisgünstigen Wohnungen zu schaffen bzw. zu gewährleisten.
- Angedacht ist des Weiteren, dass bei größeren privaten Grundstücken städtebauliche Verträge geschlossen werden, damit bestimmte Flächenanteile der Erstellung von preisgünstigen Miet- bzw. Sozialwohnungen vorbehalten sind.
- Somit verfolgt die Stadt Wörth am Rhein eine innovative Bodenpolitik. Es ist vorgesehen, die Flächen zur langfristigen Sicherstellung der kommunalen Steuerungsfähigkeit nicht zu veräußern, sondern im Eigentum zu behalten und im Erbbaurecht zu vergeben.



- Bearbeitungsgegenstände, beabsichtigte Vorhaben

Schauffele-
Baggersee
am Bahnhof,
im Hinter-
grund der
Altort von
Wörth





- Bearbeitungsgegenstände, beabsichtigte Vorhaben

Wie schon im nicht berücksichtigten Förderantrag Nationale Projekte des Städtebaus aufgezeigt, hat die Stadt Wörth für die Generierung von Flächen eine städtebauliche „Rochade“ angedacht.

Die im Zentrum liegenden Sportanlagen (Dorschberg) sollen auf eine brachliegende Kiesabbaufäche (Schauffele-Baggersee) am Bahnhof verlegt werden, um auf diesen im Zentrum frei gewordenen Flächen Wohnungsbau zu realisieren.



- Bearbeitungsgegenstände, beabsichtigte Vorhaben

4. Städtebauliche Konzeptstudien zur Folgenutzung des Schauffele-Geländes

4.2 Städtebaulicher Testentwurf Freizeit- und Sportstättenentwicklung

Angedachte Sportanlagen nach Verlegung an das Schauffele-Baggersee-Gelände





- **Bearbeitungsgegenstände, beabsichtigte Vorhaben**
- Die nunmehr im Zentrum unmittelbar neben den zahlreichen Einrichtungen wie Einkaufszentrum, Ärztehaus, Rathaus, Bücherei, Festhalle sowie 2 Straßenbahnhaltestellen frei werdenden Flächen eignen sich optimal für ein städtisches, nachhaltiges Quartier mit verdichtetem Wohnungsbau. Außerdem ist im süd(-östlichen) Bereich des Einkaufszentrums eine mögliche Neuentwicklung mit Läden im EG und Geschosswohnungsbau mit einem Investor in Bearbeitung.
- Auf den dann ehemaligen Sport- und Stellplatzflächen sind Wohnbauten mit 4-5 Geschossen, nach Osten zu der niedrigeren Bebauung mit max. 3 Geschossen vorgesehen. Alle sollen nachhaltig geplant und ausgeführt werden, mit Gründächern, ökologischen Baustoffen, PV-Anlagen usw.. Die Wohnungen werden hauptsächlich aus kleineren und mittleren Einheiten bestehen, für Singles, Ehepaare und für Ältere. Es ist geplant die Erdgeschosse aller Wohngebäude für barrierefreie Wohnungen vorzusehen.
- Des Weiteren ist im Plangebiet der neue Standort der aus allen Nähten platzenden Bücherei mit Flächen für weitere Kommunikationsmöglichkeiten und Co-Working-Spaces angedacht. Möglicherweise wird darüber hinaus eine weitere Kindertagesstätte nötig.
- Stellplätze sollen stark reduziert in Tiefgaragen untergebracht werden, die direkt von den außenliegenden Straßen angefahren werden können, um somit jeglichen motorisierten Individualverkehr im Plangebiet zu vermeiden bzw. rauszuhalten.

- Bearbeitungsgegenstände, beabsichtigte Vorhaben

Zentrum Dorschberg mit
den zu verlegenden
Sportflächen





- Bearbeitungsgegenstände, beabsichtigte Vorhaben

Wir konnten die Architektur-Fakultät des KIT (Karlsruher Institut für Technologie) gewinnen einen studentischen städtebaulichen Kurzentwurf für das Gebiet zu veranstalten. Die Ergebnisse waren trotz der kurzen Bearbeitungszeit und der dadurch geringen Arbeitstiefe sehr interessant und zeigen das enorme Potential des Quartiers. Unten ein Ausschnitt von vielen Entwurfsideen der Studenten Garcia, Groll, Weber des KIT.





- **Aktueller Sachstand**

- In der Stadt sind wir uns einig, dass das bestmögliche Resultat für die Wohnbebauung des ehemaligen Sportgeländes am Zentrum nur durch einen städtebaulichen Wettbewerb gefunden werden kann und möchten für diese städtebaulich sensible Lage einen solchen auch durchführen.
- Außerdem ist es aus unserer Sicht zwingend notwendig Bürgerbeteiligungen zu installieren, die nicht nur wertvolle Ideen liefern können, sondern das Großprojekt auch positiv (bestenfalls wohlwollend) begleiten werden.
- Da wir noch am Anfang des Projektes sind und die Neubebauung des Sportgeländes am Zentrum erst nach vollständiger Verlegung der Sport- und Freizeitanlagen an den Schauffele-Baggersee erfolgen kann, gehen wir von einem längeren Projektzeitraum aus. Wir gehen außerdem davon aus, dass wir auf Grund der Komplexität dieser Großprojekte einen externen Projektsteuerer beauftragen müssen.
- Augenblicklich sind wir im Bebauungsplanverfahren für das Schauffele-Baggersee-gelände zur Neunutzung der Industriebrachfläche als Sport- und Freizeitgelände.
- Wir hoffen, dass wir durch die Förderinitiative strategisch-konzeptionelle sowie möglicherweise auch konkrete Planungen erhalten können.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit !

