

Herrn Ortsbürgermeister  
Bernd Zimmermann  
Ortsgemeindeverwaltung  
Schulstrasse 15  
  
67166 Otterstadt

**Verbandsgemeindeverwaltung  
Rheinauen**  
Außenstelle:  
**Rathaus Otterstadt**  
Eingang - 4. Feb. 2019

Fraktionssprecher:

Lothar Ritthaler  
Reiherstraße 1  
67166 Otterstadt

Telefon: 06232 / 640357

Mobil: 0172 610 0806

Mail: [fraktion@cdu-otterstadt.de](mailto:fraktion@cdu-otterstadt.de)

4. Februar 2018

## **Antrag zur Planung und Umsetzung eines Projektes „Betreutes Wohnen in den Ottmargärten (Schaffung von Wohnraum für Senioren)“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Zimmermann,  
sehr geehrte Frau Beigeordnete Reichert,

wir beantragen ein soziales Projekt „Betreutes Wohnen im Grünen“ in den Ottmargärten zu realisieren.

Hintergrund: Stand heute gibt es in dem Kleingartengebiet 111 Schrebergärten; davon gehören 22 der Ortsgemeinde (19,8%) und 89 der katholischen Kirche (80,2%). Alle Gärten haben in etwa die gleiche Fläche von ca. 200m<sup>2</sup> und sind verpachtet. Erlaubt sind Nutzgärten mit Gartenlauben mit einer Größe von 12m<sup>2</sup> und einem überdachten Sitz mit 2 m<sup>2</sup>.

Seit vielen Jahren gibt es immer wieder Anlass zu Beschwerden durch einige Anwohner in der Speyerer Straße. Einzelne Gärten werden als Freizeitgelände genutzt, es wird teilweise lärmintensiv gefeiert. Eine Begehung des Ausschusses für Landwirtschaft, Forst und Umwelt im letzten Sommer hat ergeben, dass einige Gartenlauben wahrscheinlich größer als erlaubt gebaut wurden. Es ist zu befürchten dass es „Schwarzbauten“ gibt, die im schlimmsten Falle von den Pächtern oder den Eigentümern zurückgebaut werden müssen. Sollten später nur noch reine Nutzgärten bestehen, befürchten wir viele Leerstände, weil unserer Meinung nach der Bedarf dafür in der heutigen Zeit dafür nicht mehr gegeben ist.

Statt dessen schlagen wir vor die Schaffung von betreutem Wohnen nach Ablauf der Pachtverträge zu realisieren. Gleichwohl sollte es weiterhin eine verringerte Anzahl von Pachtgärten und/oder einen Gemeinschaftsgarten geben. Die Schaffung einer ganzen Siedlung soll nicht vorgesehen werden, sondern explizit nur betreutes Wohnen im Grünen.

Aus der Anzahl der Schrebergärten ergibt sich nach unserer überschlägigen Berechnung schon heute eine überbaute bzw. zulässig überbaubare Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Ein großer Teil dieser Fläche könnte zukünftig anstelle von Gartenlauben mit Seniorenwohnungen bebaut werden. Würde beispielsweise die Hälfte der Schrebergärten wegfallen, entfielen auch ca. 60 x 14 m<sup>2</sup> bebaute Fläche für Lauben/Sitz. Dies sind ca. 840 m<sup>2</sup>, die für das Wohnbauprojekt genutzt werden können, um einen neutralen Verbrauch von versiegelten Flächen zu erwirken.. damit die Wohnungen in die Gartenlandschaft passen und gegenüber der Dorfsilhouette nicht wuchtig wirken, stellen wir uns vor Flachbauten mit ca. 14 – 15 Wohnungen a 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche (= ca. 840 bis 900 m<sup>2</sup> bebaute Fläche/ mit Teil- oder Vollunterkellerung) zu erstellen. Dabei handelt es sich um die übliche Größe von Seniorenwohnungen im betreuten Wohnen. Durch die Flachbauweise erspart man sich teure Aufzüge und unnötige Flächen für Gänge, Treppen, Aufzüge. Die Dächer liessen sich zur Generierung von Energie benutzen, so dass die Häuser möglicherweise sogar energieautark geplant werden könnten.

Wenn man diese Häuser in Gruppen im Areal platziert, könnte der Rest des Areals (über 20.000m<sup>2</sup>) für anderweitige Zwecke benutzt werden: z.B. für eine Grünanlage mit Rollator-begehbaren Fußwegen, einen Spielplatz, einem Gemeinschaftsgarten. Beispiele für solche Gemeinschaftsgärten gibt es. Bzgl. Spielplatz für Jung und Alt könnte man evtl. die Hopp-Stiftung mit ins Boot holen.

Berücksichtigt werden sollten auch eine Fläche für Dienstleister für die Bedürfnisse/Versorgung älterer Menschen.

Auch könnten in Teilflächen weiterhin Schrebergärten allerdings nur für die reine Gartennutzung nicht als lärmintensives Freizeitgelände neu angelegt werden.

Sollte es wegen der höheren Flächeninanspruchnahme nicht zulässig sein, eine auskömmliche Anzahl von Flachbauten zu errichten, können wir uns statt dessen auch 3 – 4 doppelstöckige Häuser mit max. 6 Wohnungen auch pro Haus vorstellen.

Als Investor sollte eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft gewonnen werden, welche die Wohnungen in Erbpacht erstellen; Beispiele hierfür gibt es bereits. Primär sollte die Vermietung (nicht Verkauf) der Wohnungen an ortsansässige Senioren erfolgen, da diese bei ihrem Umzug entsprechende Wohnungen/Häuser für Jüngere freimachen.

Mit diesem Vorgehen können die derzeitigen Probleme in den Schrebergärten behoben werden, es könnten dringend benötigte Seniorenwohnungen über eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft erstellt und die freiwerdenden Wohnungen / Häuser im Ort von den Eigentümern an junge Familien übergeben werden. Insgesamt kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch gegenüber dem derzeitigen Status Quo der vorhandenen Bebauung.

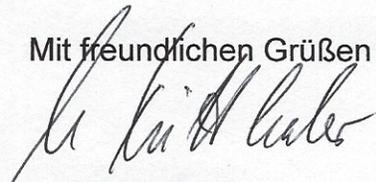
Über Einbindung von Sozialstation, Gemeinschaftsgärten u.a. werden neue Formen des sozialen Miteinanders in einem Modellprojekt erprobt. Die Grundstückeigentümer Ortsgemeinde/Kirche würden regelmäßig Erbpachtzinsen erhalten, die den Wegfall der Pachtzinsen aus den Schrebergärten kompensieren.

Zudem bitten wir um Prüfung einer energieautarken Versorgung des Wohnprojekts. Mit dem Klimamanager der Kreisverwaltung wäre zu überprüfen, in wie fern eine solche Lösung Modellcharakter hat und gefördert werden kann oder z.B. Teil des Klimaschutzkonzeptes des Landkreises werden kann.

Wir bitten um Prüfung der Erschließung über die Kollerstraße. Von dort aus befindet sich bereits ein nicht asphaltierter Weg und Parkplätze. Um nicht zuviel Flächen zu verbrauchen schlagen wir weiter vor, dass die Parkplätze für die Wohnungen auf den jetzt schon vorhandenen Parkplätzen realisiert werden.

Wir bitten die Verwaltung diese Projektidee an das für den Flächennutzungsplan beauftragte Büro zur Prüfung zu geben und nach Möglichkeit in den FNP einzuarbeiten. Des Weiteren bitten wir die Verwaltung zuvor mit der katholischen Kirche (Eigentümer) Kontakt aufzunehmen, um zu klären, ob an dem Projekt Interesse besteht. Danach wäre ein Investor zu finden.

Mit freundlichen Grüßen für die CDU – Fraktion



Lothar Ritthaler