

*Mitreden  
bei der Stadtentwicklung*

## Workshop 3

**„Bauen, Wohnen & Erneuerbare Energien“  
am 24.09.2020**

**Bearbeitet im Auftrag der Stadt Selters**

**Stadt-Land-plus GmbH**

Büro für Städtebau  
und Umweltplanung

Geschäftsführer:  
Friedrich Hachenberg  
Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Sebastian von Bredow  
Dipl.-Bauingenieur  
HRB Nr. 26876  
Registergericht: Koblenz  
Am Heidepark 1a  
56154 Boppard-Buchholz  
T 0 67 42 · 87 80 - 0  
F 0 67 42 · 87 80 - 88  
zentrale@stadt-land-plus.de  
www.stadt-land-plus.de



## Protokoll

---

**Betreff:** Zukunftswerkstatt Selters – SG2006  
1. Treffen Workshop 3 „Bauen, Wohnen & Erneuerbare Energien“

**Teilnehmer:** 14 Bürgerinnen und Bürger der Stadt, darunter  
Herr Stadtbürgermeister Jung, Stadt Selters

**Moderation:** Herr Hachenberg, Stadt-Land-plus GmbH  
Herr Kulpe, Stadt-Land-plus GmbH

**Datum:** 24. September 2020

---

### Zielsetzung des Workshops

Im Rahmen der Arbeitsgruppe „**Bauen, Wohnen & Erneuerbare Energien**“ der Zukunftswerkstatt Selters fand ein erstes Treffen nach der gemeinsamen Stadterkundung im Workshopformat statt.

Das erklärte Ziel der Veranstaltung war eine Diskussion und Konkretisierung der in der Auftaktveranstaltung aufgekommenen Ideen und Anregungen, um darauf basierend eine Identifizierung, inhaltliche Differenzierung und Priorisierung zu erreichen. Diese wiederum bilden die Grundlage einer „Hitliste“ von möglichen Projekten, Initiativen und Maßnahmen als Empfehlung an den Stadtrat von Selters.

Vor Allem aber ging es in dem zweistündigen Treffen darum, einen Raum für neue Ideen und Anregungen der Workshop Teilnehmer zu schaffen und diese in Maßnahmen zu konkretisieren und in besonderen Fällen weiter zu vertiefen.

Nach einer kurzen Begrüßung durch den Stadtbürgermeister Rolf Jung eröffnete Friedrich Hachenberg als Moderator den ersten Teil des Abends.

Mittels einer Präsentation rief er den Anwesenden noch einmal die Ergebnisse der Auftaktveranstaltung und des Stadtrundgangs in Erinnerung und präsentierte zudem die in diesen Veranstaltungen angesprochenen Problem- und Handlungsfelder.

Im Besonderen wurden die einzelnen Stationen der Stadterkundung in Erinnerung gerufen, um diese bei Bedarf zu ergänzen und zu vertiefen.

Dezidiert wurden die 5 Stationen des Rundgangs aufgezeigt und den Anwesenden noch einmal nahegebracht, die hier zur besseren Orientierung noch einmal aufgezeigt werden:



**Abbildung 1: Impressionen aus der Workshop-Sitzung**



Als erstes das Quartier Saynstraße 13 mit allen anliegenden Gebäuden und anliegend das Bruchsteinhaus der Kirchstraße 13, weiterhin die Rheinstraße 8a/10 und die Bleichgasse 6, als nächstes die Heidestraße 6, vierte Station war die Neustraße 13 und abschließend das Quartier Saynbachau.

Weiterhin wurden die in der Auftaktveranstaltung angesprochenen Themeninhalte Stichpunktartig mittels vorbereiteter Karten auf einer Leinwand sortiert und mit den Anwesenden besprochen, um gemeinschaftlich den Fahrplan für den Abend festzulegen.

Es wurde sich darauf geeinigt, die Punkte „Bezahlbarer Wohnraum“, „(Generationengerechtes) Bauen“ und „Nachhaltige Energie“ im Laufe des Abends weiter inhaltlich auszuloten und neue Aspekte aufzunehmen.

Einige Punkte der Auftaktversammlung werden jedoch nicht weiterverfolgt: Der Bau eines neuen Hotels, die Anlegung eines Wohnmobilstellplatzes sowie der Bau einer Kneipp- und Salinenanlage werden von der Gruppe nicht weiterbearbeitet.

Zudem wurde die fachliche Verbundenheit der einzelnen Projektgruppen betont und auf die Querschnittsthemen Klimaschutz und Ökologie hingewiesen. Es wurde darüber informiert, dass allen Workshop Teilnehmern auch die Teilnahme an anderen Workshops möglich ist.

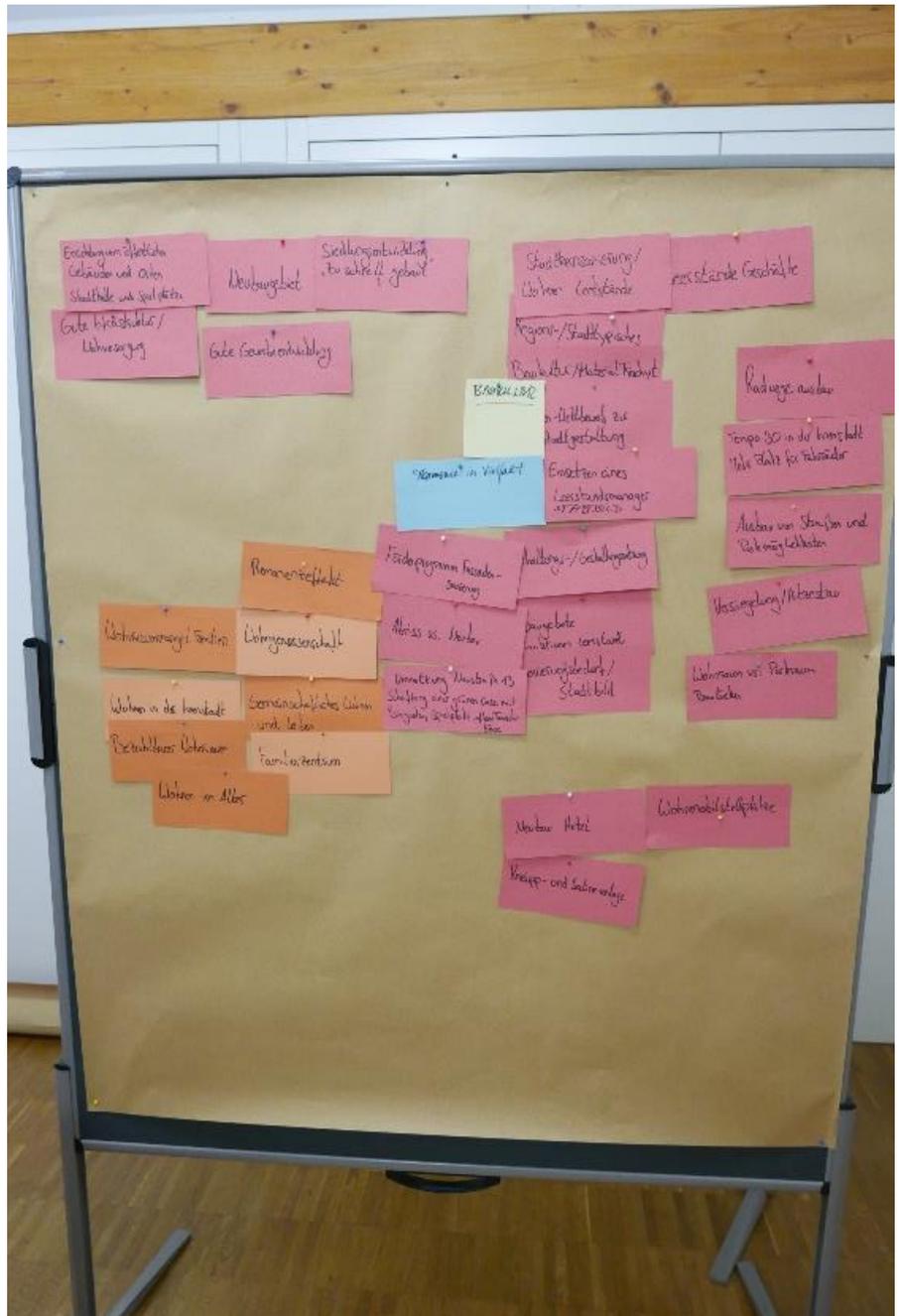


Abbildung 2: Anhand der Kärtchen wurden die Hauptpunkte aus der Auftaktveranstaltung präsentiert und gemeinsam mit der Gruppe besprochen. Die Kartenfarbe beschreibt die Einordnung der Maßnahmen in die Kategorien Bauen (Rot), Wohnen (Orange), Energie (Gelb) und Sonstiges (Blau).



## Bauen

### Stadtbild und Baukultur

Das ästhetische Problem von Bauschäden und mangelhafter Unterhaltung von Gebäuden wurde angesprochen: Unverputzte Häuser stören demnach das Stadtbild und stellen ein häufiges Phänomen in der Stadt dar. Das Problem ist der Stadt bereits langjährig bekannt. Aus diesem Grund wird von der Stadt eine Sanierungsförderung von 30 % der förderfähigen Kosten mit einem maximalen Zuschuss von 30.000 € bereitgestellt. Zudem diskutiert der Stadtrat über das Leitbild „Stadtbildpflege und Baukultur“ mit dem Instrumentarium einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Weiterhin wird auch im Rahmen des neu aufzustellenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ein Fördertopf für private Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt werden. Damit ist bis etwa Ende des Jahres 2021 zu rechnen.

Neubauten sollen sich einvernehmlich in das Stadtbild eingliedern und die städtische Baukultur stärken, dabei jedoch durchaus Modernität ausstrahlen. Aus diesem Grund wurde erörtert, ob statt eines geplanten reinen Leerstandmanagers nicht sinnvoller ein Stadtbildpfleger eingesetzt werden sollte, der sich dieser Aufgabe annehmen wird. Ziel und Zweck dieser Maßnahme liegt in der Herstellung Bewahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer vielgestaltigen Harmonie der über Jahrhunderte gewachsenen Gebäude und Quartiere zur Sicherung der Eigenart und Identität der Innenstadt von Selters.

### Anwesen Neustraße 13

Im weiteren Verlauf wurde intensiv über das Gebäude Neustraße 13 diskutiert. Grundsätzlich stand die Frage im Raum, ob das Gebäude abgerissen oder erhalten und umfunktioniert werden sollte. Das angehörige Bruchsteingebäude an der Straßenecke wurde hingegen als erhaltenswert eingestuft, weshalb hier ein Abriss von vornherein außer Frage stand. Die TeilnehmerInnen brachten unterschiedliche Ideen für eine Nutzung ein. So wurde der Vorschlag einer „Grünen Oase“ mit schattenspendenden Bäumen eingebracht, der bereits in der Auftaktveranstaltung aufkam. Jedoch kamen Bedenken ob der Eignung des Platzes für ein solches Projekt auf. Dennoch war sich die Mehrheit einig, dass eine Aufwertung des Geländes direkt am Kälberbach durch Renaturalisierungsmaßnahmen, Begrünung, Anlegen von Sitzmöglichkeiten und bauliche Maßnahmen wie das Anlegen von Bruchsteinstufen und Trittsteinen am Ufer wünschenswert ist. Diese Fläche könnte darüber hinaus eine Art Mehrgenerationen-Treff darstellen. Zudem könnte das Bruchsteingebäude in ein Bistro umfunktioniert werden. Die Idee der Anlegung eines Parkplatzes auf der Fläche wurde hingegen abgelehnt, auch der Vorschlag eines Neubaus fand keine Unterstützung. Dafür sollen ein Nachbarschaftsgarten mit Kräutergarten angelegt und ein „Grüner Vorhang“ zur massiv in Erscheinung tretenden Rückseite des Saynbach-Centers bepflanzt werden.

Eine fußläufige Verbindung über den Saynbach als Teil des innerstädtischen Fußwegesnetzes wurde angeregt. Sichere und barrierefreie Fußwegeverbindungen sollen systematisch in einem Fußwegekonzept weiter planerisch entwickelt und umgesetzt werden.

Darüber hinaus wurde ein möglicher Ankauf des benachbarten Gebäudes Nummer 15 und ein Verbinden mit dem Bruchsteingebäude vorgeschlagen.



### Wohnen und Parkraum

Die aktuelle Parkraumsituation in der Stadt Selters wird von einigen BewohnerInnen als angespannt und ungenügend empfunden, weshalb auch dieses Thema in dem Arbeitskreis angesprochen wurde. Die Idee, Freiflächen im Zuge der Quartiersentwicklung als Parkplätze zu nutzen fand keine Mehrheit. Stattdessen rückten alternative Parkraumüberlegungen, wie unterirdische (Tief-)Garagen oder Parkdecks besonders für Neubaugebäude in den Fokus. Eine differenzierte planerische Lösung soll im Rahmen eines integrierten Parkraum Konzepts für die gesamte Innenstadt gefunden werden.

### Weitere Maßnahmen

Auf der Dachfläche des Saynbach Centers könnten weitere Wohnungen gebaut werden. Es wurde auch die Möglichkeit angesprochen, dort eine Dachterrasse mit Café und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu errichten.

Es wurde über die Idee berichtet, zwischen dem städtischen Kindergarten und dem Seniorenzentrum St. Franziskus eine Brücke über den Bruchfloß zu errichten, um den Kindern einen Besuch im Altenheim zu erleichtern. Um den Generationenaustausch weiter zu fördern, könnte zudem in der Nähe der geplanten Brücke eine Grünfläche angelegt werden.

## **Wohnen**

### Altersgerechtes und generationsübergreifendes Wohnen

Die Frage nach altersgerechtem Wohnen rückte weiter in den Fokus der Gruppe. Zum einen äußerten viele TeilnehmerInnen den Wunsch, durch angepasste Wohnkonzepte auch im Alter weiterhin in Selters leben zu können, zum anderen besteht die Gefahr des sogenannten „Remanenz Effektes“. Der Effekt beschreibt das Phänomen von älteren, alleinstehenden Menschen, die deutlich zu große Häuser bewohnen und somit für eine Anspannung des Immobilienmarktes sorgen.

Um dies zu verhindern, könnte nach dem Vorbild der Gemeinde Gillenfeld, Eifel ein generationsgerechtes Wohnprojekt mit einem genossenschaftlichen Finanzierungssystem in Selters entstehen. Dabei werden oft die bestandseigenen Immobilien durch die Bewohner veräußert, um somit den Einstieg in das gemeinsame Wohnprojekt nachhaltig finanzieren zu können.

Grundsätzlich fand die Idee in der Arbeitsgruppe anklang, kritisch gesehen wurde jedoch der große finanzielle Aufwand und die lange Vorlaufzeit für die potenziellen Mitbewohner. Eine sozial verträgliche Wohnbaugenossenschaft, welche weniger wohlhabenden Menschen einen Platz bieten kann, wäre aus diesem Grund zu begrüßen.

Es wurde erwähnt, dass bereits vor ca. 5 Jahren Ministeriumsmitglieder des Landes Rheinland-Pfalz mit der Stadt die Möglichkeiten von genossenschaftlichen Wohnprojekten besprochen und hierbei besonders die Möglichkeiten von hohen Förderquoten für diese Projekte aufgezeigt haben.

Darüber hinaus wurden die Möglichkeiten von Wohngemeinschaften für ältere Menschen besprochen; die Idee eines altersgemischten Wohnprojekts erfuhr zudem größere Zustimmung. Jedoch bestehe ein Informationsproblem: Viele ältere Menschen erfahren



wenig über mögliche Wohnprojekte und sollen besser in die Kommunikation eingebunden werden.

Als weitere Möglichkeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wäre das Konzept des Immobiliientauschs zwischen alleinstehenden älteren Menschen und jungen Familien denkbar, ggfls. über eine entsprechende Tauschbörse organisiert.

#### Familienzentrum

Der Vorschlag eines intergenerationellen Begegnungszentrums wurde eingebracht: Dieses Zentrum könnte auf einer synthetischen Konzeption und Kooperation zwischen Kita und Altersheim basieren. Als Gegenargument wurde eingebracht, dass das Brückenbauprojekt zwischen dem städtischen Kindergarten und dem Seniorenzentrum St. Franziskus bereits in diese Richtung geht und ein solches Zentrum vermutlich nicht realisierbar sei.

#### Wohnumfeld

Ein Vorschlag zur Verbesserung des Wohnumfelds umfasste auch die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Miteinanders und Möglichkeiten gemeinsamer Unternehmungen und Aktivitäten im unmittelbaren Nachbarschaftsbereich. Dies solle insbesondere bei allen neuen Quartiersentwicklungen, der Neugestaltung im Bereich Saynbach/Neustraße 13 und auf dem Marktplatz beachtet werden.

Es kam die Idee auf, auf den Flächen abgerissener Häuser Wildblumenwiesen als Zwischennutzung entstehen zu lassen. Dagegen wurde geäußert, dass aufgrund der erwarteten Förderungen im Rahmen der Stadtsanierung in nächster Zeit keine Abrissarbeiten zu erwarten sind.

## **Erneuerbare Energien**

Es bestand ein Konsens über die Wichtigkeit in der Auftaktveranstaltung genannten Schwerpunktthemen bezüglich des Umweltschutzes und einer umweltverträglichen Energieversorgung. Aus diesem Grund konnten die einzelnen Themen direkt angesprochen werden.

Ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept soll zudem die Ergänzung zu einem reinen Verkehrskonzept darstellen. Herr Hachenberg informierte über die attraktiven Fördermöglichkeiten eines solchen auf den Klimaschutz ausgerichteten Konzepts durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und das Land Rheinland-Pfalz.

#### Wärmeversorgung

Als eine umweltverträgliche Option der Wärmeversorgung wurde ausführlich über die Option der „Nahwärme im Bestand“ diskutiert. Durch den Bau eines CO<sup>2</sup>-neutralen Holzhackschnitzelheizwerks könnten Haushalte in Entfernungen von bis zu 1000 Metern beheizt werden. Jedoch wurden Einwände laut, dass eine solche Anlage baulich nicht in die Innenstadt passen würde. Zudem wurden Befürchtungen eines Anschluss- und Benutzungszwangs geäußert, falls Gebäude an ein solches Heizwerk angeschlossen werden. Herr Hachenberg informierte über erfolgreiche Vergleichsprojekte und dass ein solches Nahwärmenetz im Bestand nur auf Freiwilligkeit und attraktiven Wärmepreisen beruhen kann.



Weiterhin wurden auch die Möglichkeiten von geothermischer Energie und der Nutzung der Abwärme der Firma Schütz eingebracht.

#### Umweltschutz und Stadtgrün

Einige TeilnehmerInnen sprachen die nachhaltige Nutzung von Regenwasser an. In den Neubaugebieten ist es bereits Standard, dass Regenwasser und Abwasser getrennt abgeführt werden, im Altbaubestand existiert jedoch noch immer eine gemeinsame Abführung.

Zudem wurde eine Blau Grüne Infrastruktur als Leitbild für die Stadt vorgeschlagen.

Für die Entsiegelung privater Hof und Freiflächen soll ein Anreizprogramm zur Entsiegelung und Begrünung geschaffen werden.

Ein solches Klimaschutz Förderprogramm solle auch die Begrünung von Fassaden und die Nutzung von Solarenergie auf Dächern umfassen.

Für eine geplante Stadtbegrünung solle die Stadt zudem auf bereits größere Setzlinge zurückgreifen. Mit der Pflanzung von mehrfach verpflanzten - wenn auch teureren Bäumen – können sehr schnell Effekte zur Verbesserung des Stadtklimas erzielt werden.

#### Information zur Stadterneuerung

Weiterhin kam der Wunsch nach einer Dauerausstellung mit 3D generierten Modellen der Planungen der Stadtentwicklung in Selters auf, welche die Maßnahmen für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt anschaulich darstellen sollen. Besondere Aufmerksamkeit und Interesse könne dabei auch eine „Rote Box“ (analog zur Neugestaltung des Potsdamer Platzes in Berlin) erregen.

#### Kommunikation des Workshops

Es wurde angeregt, im Protokoll der Workshops jeweils auch die Termine der anderen Workshops mit Datum und Uhrzeit aufzunehmen, um die Verbindung zwischen den einzelnen Workshops zu stärken. Gleichzeitig sollen alle Workshop Teilnehmer auch die Protokolle der anderen erhalten.

Abschließend wurde in der Gruppe angeregt, bis zum nächsten Treffen einen Sprecher zu wählen, der die Gruppe nach außen hin deutlich auch personell präsentieren wird. Damit könne die Eigenständigkeit und die Authentizität des Arbeitskreises beispielsweise im Rahmen der Präsentation der Ergebnisse in der Perspektiven Veranstaltung vermittelt werden.



Nächstes Workshop Treffen

**Das nächste Treffen des Arbeitskreises „Bauen, Wohnen & Erneuerbare Energien“ findet statt am Donnerstag, 29.10.2020 um 19.00 Uhr im Stadthaus.**

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH  
Büro für Städtebau und Umweltplanung

Friedrich Hachenberg/mh  
Dipl. Ing. Stadtplaner  
Boppard-Buchholz, 07.10.2020

i.A. Nils Kulpe  
cand. Ba.Sc.

**Ausblick auf alle nachfolgenden Termine:**

**08.10.** Jugendworkshop für Jugendliche ab 12 Jahren, **18:00 Uhr, in der Festhalle.**

**Die Treffen der weiteren Workshops:**

**27.10.** Workshop 2 „Miteinander, Kultur und Soziales“

**28.10.** Workshop 4 „Mobilität“

**29.10.** Workshop 3 „Bauen, Wohnen und Erneuerbare Energien“

**02.11.** Workshop 1 „Freiraum, Plätze und Ökologie“

Diese Treffen finden jeweils um **19:00 Uhr im Stadthaus** statt.

**Nov/Dez.** Bürgerversammlung zu Perspektiven der Zukunftswerkstatt / Ausblick.  
**Hierzu wird nochmal separat eingeladen.**