



# Masterplan `Sägewerksgelände Minseln`

Konzept zur innerörtlichen Wohnbebauung

Stand 13.03.2016



## GRUSSWORTE



**Klaus Eberhardt**  
**Oberbürgermeister**  
**Rheinfelden (Baden)**

Dorfbild und Nutzungsstruktur von Minseln sind nach wie vor geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, Hofstellen und ländlichen Gewerbebetrieben. Das Sägewerk war über viele Generationen hierbei prägend für das Unterdorf Minseln. Bedauerlicherweise lässt sich dieser für Minseln prägende Betrieb nicht in die nächste Generation fortführen. Gleichwohl bietet das Gelände aber eine **wunderbare Chance**, die umgebende Wohnnutzung einem **dorfverträglichen Maße** auszudehnen. Viele Menschen mögen das Wohnen in Minseln mit einer guten Versorgungslage, vielen örtlichen Einrichtungen und einer guten Erreichbarkeit zur Kernstadt.

Im Planungsprozess für eine Umwandlung des Sägewerkgeländes wurde zu einem frühen Zeitpunkt die **Bevölkerung** aktiv in einzelne Workshops in die Planung einbezogen. Damit wird dem örtlichen Wunsch nach einer Mitbestimmung der künftigen Ortsentwicklung und **Identität** ein breiter Raum gegeben. Mit guten Planungsvorschlägen, aber nicht mit einer festgelegten Meinung, gelang es den beauftragten Planern, für den Gestaltungsplan einen breiten **Konsens** für die wichtige Neuordnung von Minseln zu finden. Dieser bisherige Planungsprozess hat gezeigt, dass Bürgerinnen und Bürger interessiert an ihrer Ortsentwicklung sind und der Ortsteil Minseln eine gute Chance für die Zukunft aufweist.



**Dr. Eveline Klein**  
**Ortsvorsteherin Minseln**

Minseln wurde in einer Urkunde aus dem Jahr 754 erstmals erwähnt und kann somit auf eine sehr lange Geschichte zurückblicken. Aus den Anfängen des Dorfes ist nur wenig bekannt, sicher ist aber, dass bereits im **Mittelalter eine Mühle** existierte. In neuerer Zeit kam noch eine Säge hinzu, und da die Holzpreise nach 1914 stark anstiegen, stellte man den Mühlenbetrieb ein und setzte nun ganz auf das Sägewerk. Viele Minsler fanden in der „Sägi“ einen Arbeitsplatz und der Ton der Sirene zum Schichtende ist sicher den älteren Einwohnern noch im Ohr. Nun beginnt an diesem **historischen Platz** eine neue Geschichte. Viele Bürgerinnen und Bürger haben ihre Ideen zur Überplanung des Gebietes eingebracht. Was bisher erarbeitet wurde, weckt die **schönsten Hoffnungen** für die Zukunft unseres Dorfes, denn hier sollen **Tradition und Moderne** Hand in Hand gehen. Ich wünsche allen Beteiligten Kreativität, Sachverstand, Mut, Augenmaß und natürlich - viel Erfolg!



Die Entwicklung des Wohnens im **ländlichen Raum** stellt neue Herausforderungen an die Planung. Eine wesentliche Rolle wird dabei die Fragestellung einnehmen, wie neue Baugebiete entstehen und von der vorhandenen Bevölkerung angenommen werden. In diesem Projekt ist es vor allem wichtig, den über Jahrzehnte gewachsenen ländlichen Charakter zu wahren. Das **Projekt „Sägewerksgelände Minseln“** hat anspruchsvolle Facetten in der Entwicklung. Zum üblichen Naturschutz sind hier z.B. den Bedingungen des Hochwasserschutzes stärkere Aufmerksamkeiten zu widmen. Die Entwicklung des Gebietes in Minseln ist eine **interessante Herausforderung** für alle Projektbeteiligten. Es bedarf eines ausgewogenen Konzeptes, um den zukünftigen Anforderungen und Bedürfnissen aller Generationen gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang sind einerseits Bauplätze für moderne, **generationenübergreifende Wohneinheiten** zu schaffen und auf der anderen Seite der besondere Flair und Charme des ehemaligen Sägewerksgeländes mit umliegenden Grünflächen und dem ursprünglichen **Mühlbach** zu erhalten. Es ist eine spannende und eine herausfordernde Aufgabe für mich, an der Entwicklung des Gebietes mitzuwirken.



**Claus Kruse**  
**Geschäftsführer**  
**Konzept21 GmbH & Co. KG**

Deutschland ist Vorbild für eine ganzheitliche Stadtplanung, in der die Megatrends der Gesellschaft Berücksichtigung finden. Hierzu zählen der **demographische Wandel** mit der nötigen Barrierefreiheit, die Digitalisierung sowie die Energiewende mit dem Ausbau der Energieeffizienz in den Gebäuden und eine dezentrale Energieversorgung. Das ehemalige Sägewerksgelände in Minseln bietet alle Möglichkeiten, diesen Megatrends gerecht zu werden. Vor allem die Bereiche Demografie, Energie und **ländliche Entwicklung** sprechen mich persönlich besonders an. Für mein Projektteam stellte es eine große Herausforderung dar, den Masterplan zusammen mit allen Projektbeteiligten zu entwickeln und einen wesentlichen Beitrag zur **nachhaltigen Nutzung** des Areals zu leisten. Hervorzuheben ist die vorbildliche und überaus engagierte Mitwirkung der Bürgerschaft, wodurch auch lokale Wünsche Einfluss fanden. Ich bedanke mich bei allen Beteiligten und wünsche Minseln eine **erste Plusenergiesiedlung**.

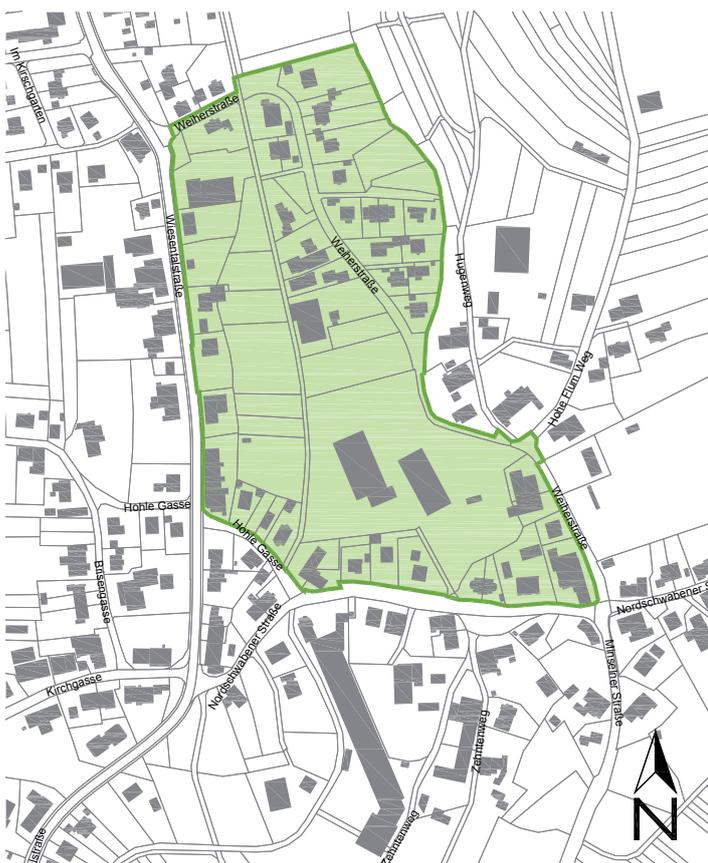


**Prof. Dr. Martina Klärle**  
**Klärle GmbH**



## DAS PROJEKTGEBIET

Die Stadt Rheinfeldern (Baden) befindet sich im Südwesten von Baden-Württemberg im Landkreis Lörrach in unmittelbarer Nähe des Dreiländerecks Deutschland, Frankreich und der Schweiz. In Rheinfeldern lebten 2015 rund 32.500 Menschen, verteilt auf die Kernstadt Rheinfeldern und sieben weitere Stadtteile. Das Projektgebiet zum Masterplan „Sägewerksgelände Minseln“ befindet sich im Stadtteil Minseln, der derzeit knapp 2.000 Menschen beheimatet. Es liegt nördlich von der Kernstadt auf dem Dinkelberg, umgeben von Äckern und Weiden. Minseln selbst gliedert sich dabei in die Ortslagen Unter-, Mittel- und Obermingseln. Das Masterplangebiet mit einer Fläche von 7,3 ha liegt in Unter- und Mittel- und umschließt das ehemalige Sägewerk „Henle“, das im Jahr 2015 seinen Betrieb einstellte.



## DIE BETEILIGTEN

Die Entwicklung des Masterplanes erfolgte auf Initiative der Schopfheimer Projektentwicklungsgesellschaft Konzept21 in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Rheinfeldern und der Ortschaftsverwaltung Minseln. Die Konzeption wurde unter Einbindung aller Beteiligten von der Klärle - Gesellschaft für Landmanagement und Umwelt mbH erstellt und durch ein Studentenprojekt an der Frankfurt University of Applied Sciences unter der Leitung von Prof. Dr. Martina Klärle begleitet.



Marion Wunderlich (Klärle GmbH), Claus Kruse (Konzept 21) und Dr. Eveline Klein (Ortschaftsverwaltung Minseln) mit der Projektgruppe der Frankfurt University of Applied Sciences



## DIE AUFGABE

Die Planung auf dem Sägewerksgelände in Minseln stellt eine klassische innerörtliche Entwicklung dar. Anlass für die Planung ist der große Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der attraktiven Lage im Dreiländereck und die Betriebsaufgabe des Sägewerks Henle. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage in der Nähe zur Autobahn A98 und der schweizerischen und französischen Landesgrenze besitzt Minseln eine hohe Nachfrage Bauwilliger. Zusätzlich

besitzt Rheinfelden und Minseln einen hohen Freizeitwert. Das gewerblich geprägte Gebiet wird vornehmlich für die Wohnnutzung neu entwickelt. Hierbei sollen moderne, generationenübergreifende Wohnformen entstehen, die den Bedürfnissen von jungen Familien und Senioren gerecht werden und sich in die vorhandenen ländlichen Strukturen von Minseln ideal einfügen. Die Örtlichkeiten stellen an eine ganzheitliche Planung folgende Aufgaben:

1. Ressourcenschonender Umgang mit den bestehenden Gebäudebrachen, insbesondere dem Sägewerk
2. Belebung des Ortskernes durch Aktivierung einer Gewerbebrache
3. Berücksichtigung des hohen Grundwasserspiegels und die damit einhergehende Herausforderung für die Bebauung
4. Einbindung des durch das Projektgebiet laufenden Mühlbachs und gleichzeitig Reduktion der davon ausgehenden Hochwassergefahr
5. Berücksichtigung der vorhandenen örtlichen Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe
6. Berücksichtigung der bestehenden Wasserleitung und des Abwasserkanals, um Kosten für eine aufwändige Verlegung einzusparen
7. Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen, insbesondere der großen alten Linde
8. Schaffung von generationenübergreifenden Wohnformen
9. Schaffung von flexiblem Baurecht, um auf möglichst viele Nutzungsformen eingehen zu können
10. Entwicklung einer Verkehrsberuhigung im Bereich der Weiherstraße, um den Durchgangsverkehr zu kanalisieren
11. Berücksichtigung der regionalen und lokalen Baukultur sowie Nutzungsansprüche
12. Schaffung der Grundlage für die Umwidmung der Gewerbefläche in ein allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet
13. Bürgerbeteiligung zur Erreichung einer hohen Akzeptanz für die Umnutzung des Gebiets



## BÜRGERBETEILIGUNG

Eine durchgehende Bürgerbeteiligung verbunden mit einem hohen Maß an Transparenz sind in der Innenentwicklung entscheidend, damit die spätere Umsetzung gelingt. Um bei der Konzepterstellung auch die Ideen der Anwohner und aller Interessierter mit einfließen zu lassen, fanden zwei Zukunftswerkstätten in der Alban-Spitz-Halle in Minseln statt.

### Zukunftswerkstatt I am 20.07.2015

Bei der ersten Veranstaltung am 20. Juli 2015 wurde zunächst grundsätzlich über das geplante Vorhaben informiert und erste Ideen und Vorschläge für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Sägewerksareals gesammelt. Die Teilnehmer wurden dabei in verschiedene Arbeitsgruppen aufgeteilt und konnten Vorschläge in den vier Schwerpunktthemen „Energie“, „Mobilität“, „Wohnen/Baukultur“ sowie „Soziales“ erarbeiten.

Der Teilnehmerkreis der mit rund 100 Gästen sehr gut besuchten Veranstaltung setzte sich aus unterschiedlichsten Bevölkerungs- und Berufsgruppen zusammen. Somit konnte ein breit gefächertes Meinungsfeld mit Anregungen, Bedürfnissen und Vorschlägen verschiedenster Interessensgruppen ermittelt werden.

Während und nach der Veranstaltung wurden Fragebögen verteilt, über den auch die Bürger, die an der Veranstaltung selbst nicht teilnehmen konnten, ihre Ideen und Wünsche in das Konzept einfließen lassen konnten. Die Ergebnisse der Umfrage sind auf den Seiten 8 und 9 dargelegt.

### Zukunftswerkstatt II am 30.11.2015

Auf Grundlage der Ideensammlung innerhalb der ersten Zukunftswerkstatt und der begleitenden Fragebogenaktion wurden drei mögliche Varianten für die zukünftige Nutzung des Sägewerksareals entwickelt. Diese wurden an der zweiten Zukunftswerkstatt am 30. November 2015 der Öffentlichkeit präsentiert. In anschließender Werkstattarbeit erfolgte dann eine Diskussion der bereits erarbeiteten Vorschläge und Varianten. Eine Vorstellung der drei Varianten befindet sich auf Seite 10 und 11. Eine große Mehrheit der Teilnehmer entschied sich für eine Weiterentwicklung der Variante 3.





Folgende Vorschläge wurden durch die vier Projektgruppen „Energie“, „Mobilität“, „Wohnen/Baukultur“ und „Soziales im Rahmen der beiden Zukunftswerkstätten erarbeitet.

### Energie

Bei der Projektgruppe „Energie“ besaß das Thema „Energetische Nutzung des Grundwassers“ über gemeinschaftliche Brunnen und Grundwasserwärmepumpen oberste Priorität. Die Technik für die 4 - 6 erforderlichen Brunnen könnten dabei im Erdgeschoss des Sägewerksgebäudes untergebracht werden. Auch PV- und Solarthermieanlagen mit entsprechender Ausrichtung der Dachflächen wurden befürwortet und gewünscht. Zudem ist der Aufbau eines gemeinsamen Nahwärmenetzes denkbar - realisiert über die Stadtwerke Rheinfelden oder eine Besitz- und Betreibergesellschaft, an der sich interessierte Bürger beteiligen können. Angestrebt wird eine Plusenergiesiedlung mit Eigenproduktion der benötigten Strom- und Wärmemenge und Abgabe des nicht selbst benötigten Stroms.

### Mobilität

Da im Projektgebiet Wohnraum für alle Generationen geplant wird, wurde die Verfügbarkeit von Stellplätzen und Parkplätzen als ebenso wichtig erachtet wie verkehrsberuhigte Bereiche und fußläufige Verbindungen von der Wiesentalstraße bis zum Sportplatz und der Bushaltestelle. Um die Verkehrsbelastung möglichst gering zu halten, wurde zudem eine Tempobeschränkung durch geeignete Maßnahmen und eine Verlegung der Weiherstraße angeregt. Viel Diskussion löste das Thema Straßenführung aus. Manche Teilnehmer befürworteten eine neue Straßenführung, andere favorisierten die Weiherstraße als Sackgasse. Hinsichtlich der Straßenführung bevorzugte die Mehrheit der Projektgruppe die dritte Variante (s. Seite 11).

### Wohnen und Baukultur

Einigkeit besteht darin, das Sägewerk soweit wie möglich zu erhalten und umzunutzen. Aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung soll eine Altlastenüberprüfung durchgeführt werden. Das umliegende Areal könnte als öffentliche Grün- und Gemeinschaftsfläche dienen. Auch der Fußweg entlang des renaturierten Mühlbachs würde zu einer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des Projektgebietes führen. Allgemeiner Wunsch ist es, die Bebauung im Projektgebiet nahtlos in die vorhandene ländliche Struktur einzufügen. Es sollen daher maximal zweigeschossige Reihenhäuser oder Doppelhäuser und keine großen Mehrfamilienhäuser entstehen. Zudem soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

### Soziales

Beim Aspekt „Soziales“ wurden generationenübergreifende Begegnungsflächen, an denen sich junge Anwohner und Senioren austauschen können, angeregt. Ebenso wurde eine gemeinsame Betreuung für Senioren und Kindern gewünscht, die von den Anwohnern gegebenenfalls selbst organisiert werden könnte. Weitere Ideen waren die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften und der Bau eines Ärztehauses. Auch ein Dorfmuseum und/oder ein Café/Bistro als Versammlung- bzw. Dorfgemeinschaftsraum im ehemaligen Sägewerk wird vorgeschlagen. Grundsätzlich sollte eine durchgängige Barrierefreiheit vorliegen, um seniorengerechtes und Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

## BÜRGERBEFRAGUNG

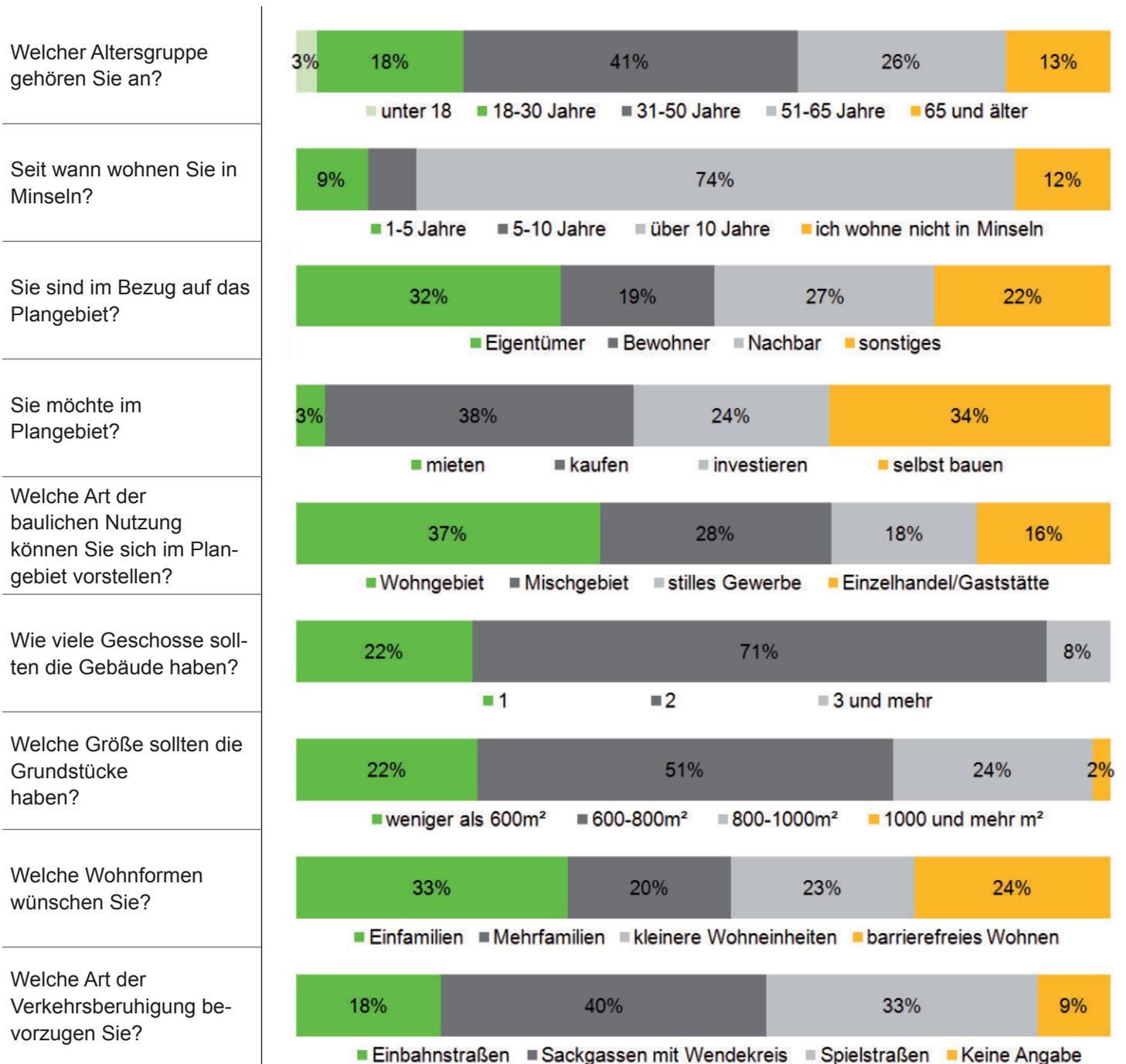
Neben den Zukunftswerkstätten konnten Bürger, Eigentümer und Investoren ihre Ideen und Wünsche zusätzlich durch die Teilnahme an einer Fragebogenaktion einbringen. Insgesamt wurden 36 Fragebögen ausgefüllt und ausgewertet. Durch die Fragebogenaktion konnten 20 Personen ermittelt werden, die im Plangebiet wohnen, ein Bauprojekt

realisieren oder eine Immobilie erwerben möchten. Die Auswertung der Fragebögen zeigte folgendes Meinungsbild:

| Wie wichtig ist Ihnen...   | sehr wichtig |     |     |     |     | nicht wichtig |
|--|--------------|-----|-----|-----|-----|---------------|
| ...eine ökologische Energieversorgung im Gebiet?                     | 40%          | 30% | 10% | 15% | 0%  | 5%            |
| ...eine dezentrale Nahwärmeversorgung?                               | 10%          | 20% | 30% | 25% | 5%  | 10%           |
| ...dass es eine Plusenergiesiedlung wird?                            | 5%           | 20% | 30% | 30% | 5%  | 10%           |
| ...dass Bauherren auch selbst Energieversorger sind?                 | 10%          | 15% | 20% | 20% | 25% | 10%           |
| ...eine dezentrale Stromproduktion (Photovoltaik, Kleinwindanlagen)? | 16%          | 21% | 32% | 5%  | 16% | 11%           |
| ...Energie aus Bürgerhand?   | 5%           | 30% | 50% | 5%  | 0%  | 10%           |
| ...ein Car-Sharing-Angebot?  | 0%           | 5%  | 20% | 5%  | 25% | 45%           |
| ...ein Bürgerfahrdienst?   | 5%           | 10% | 20% | 10% | 15% | 40%           |

| Wie wichtig sind Ihnen...                              | sehr wichtig |     |     |     |     | nicht wichtig |
|--|--------------|-----|-----|-----|-----|---------------|
| ...generationsübergreifende Wohnformen?                | 30%          | 30% | 20% | 15% | 0%  | 5%            |
| ...generationsübergreifende Kinderbetreuung?           | 26%          | 26% | 26% | 5%  | 11% | 5%            |
| ...generationsübergreifende Alltagshilfe für Senioren? | 25%          | 25% | 30% | 5%  | 5%  | 10%           |
| ...gebietsbezogene Nachbarschaftshilfe?                | 26%          | 37% | 26% | 0%  | 0%  | 11%           |
| ...ein WLAN-Hotspot-Angebot?                           | 35%          | 40% | 0%  | 0%  | 15% | 10%           |

20%  
40%  
100%



## SZENARIENTWICKLUNG

Die Entwicklung von Variante 1 und 2 erfolgte auf Basis der Ergebnisse der Fragebogenaktion und der 1. Zukunftswerkstatt. In den darauf folgenden Terminen („Ideenwerkstätten“) mit der Stadtverwaltung und den Gruppensprechern wurden die ersten beiden Vorschläge weiterentwickelt - daraus entstand Variante 3. Die Vorstellung aller drei Varianten für die Öffentlichkeit fand an der 2. Zukunftswerkstatt statt.

### Variante 1

- Abriss des Sägewerks
- hohe Grundstückszahl
- Verkehrsberuhigung an der Weiherstraße
- durchgängiger Fußweg
- Aufwerten des Bach- und Grünbereichs



- 33 neue Grundstücke für Wohnbebauung
- 502 m<sup>2</sup> durchschnittliche Grundstücksgröße
- 3.690 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche
- 4.538 m<sup>2</sup> Straßenfläche
- 1.424 m<sup>2</sup> Fußwege

### Variante 2

- Erhalt und Umnutzung des Sägewerks
- geringe Grundstückszahl
- keine Verkehrsberuhigung an der Weiherstraße
- großzügige Grün- und Gemeinschaftsfläche rund um das ehemalige Sägewerk
- Bach bleibt unverändert, unnatürlich



- 25 neue Grundstücke für Wohnbebauung
- 8 mögliche Einheiten im ehemaligen Sägewerk
- 404 m<sup>2</sup> durchschnittliche Grundstücksgröße
- 2.661 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche
- 4.945 m<sup>2</sup> Straßenfläche
- 719 m<sup>2</sup> Fußwege

Die Variante 3 wurde in den Ideenwerkstätten ausgearbeitet und sollte nochmal alle Möglichkeiten im Masterplangebiet aufzuzeigen. Diese Variante basiert auf Variante 1 mit zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten westlich des Mühlbachs sowie eine Baulückenschließung an der vorhandenen Stichstraße.

Nach der 2. Zukunftswerkstatt entstand die endgültige Version des Masterplanes. Es berücksichtigt verschiedene Ideen und Ansätze aus den unterschiedlichen Beteiligungsrunden.

### Variante 3

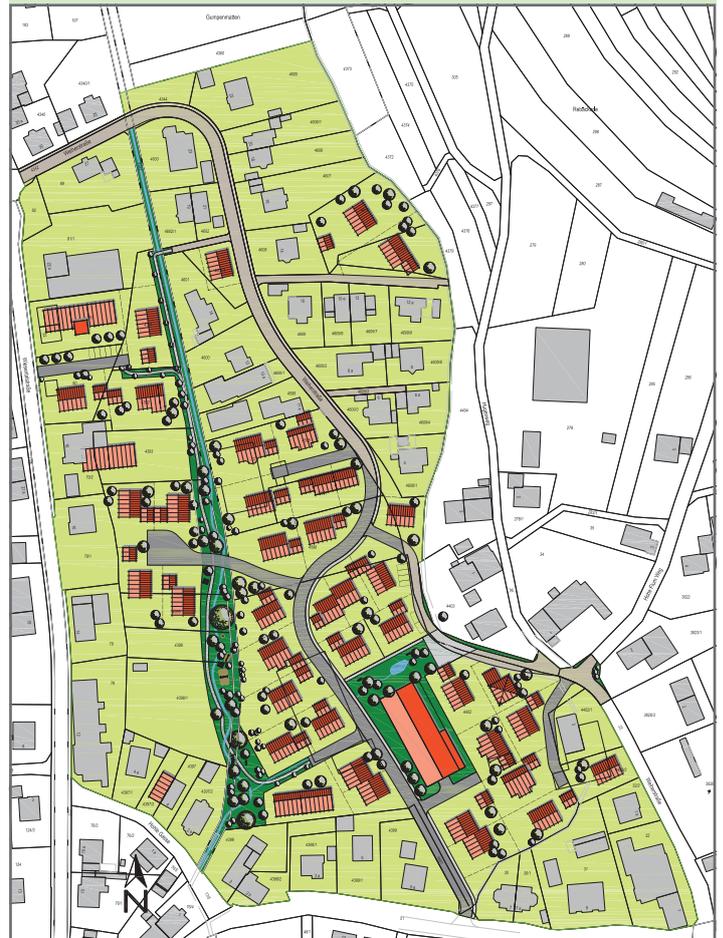
- Abriss des Sägewerks
- hohe Grundstückszahl
- Verkehrsberuhigung an der Weiherstraße
- Renaturierung und Überquerung des Mühlbachs
- weitere Bauplätze westlich des Mühlbachs



- 45 neue Grundstücke für Wohnbebauung von Einfamilienhaus bis zum betreuten Wohnen
- 552 m<sup>2</sup> durchschnittliche Grundstücksgröße
- 3.986 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche
- 5.308 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche
- 1.543 m<sup>2</sup> Fußwege

### Endversion Masterplan

- Berücksichtigung verschiedener Aspekte der Varianten 1, 2 und 3
- Erhalt des Sägewerks
- hohe Grundstückszahl
- Verkehrsberuhigung der Weiherstraße
- öffentliche Grünflächen im Umfeld des Sägewerks
- Renaturierung und Überquerung des Mühlbachs
- weitere Bauplätze westlich des Mühlbachs



- 41 neue Grundstücke für Wohnbebauung, darunter 2 Gebäude für Seniorenwohnungen und das ehemalige Sägewerk mit ca. 8 Wohneinheiten
- 578 m<sup>2</sup> durchschnittliche Grundstücksgröße
- 4.667 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche
- 2.964 m<sup>2</sup> neue Straßenfläche
- 993 m<sup>2</sup> neue Fußwege

# MASTERPLAN

- Rund um das ehemalige Sägewerk entsteht ein neuer zentraler Dorfplatz von Minsein, der durch den Baumbestand und die neue Grünfläche zum Verweilen einlädt. Hier können zukünftig Dorf-feste, Weihnachtsmärkte oder andere öffentliche Feierlichkeiten und Events stattfinden.
- Der hohe Grundwasserstand bietet ausgezeichnete Voraussetzungen für ein Nahwärmesystem. Durch ca. 5-8 m tiefe Brunnen werden 100% der im Gebiet benötigten Wärme produziert.
- Insgesamt entstehen 41 Bauplätze für die Wohnbebauung. Einfamilien- und Doppelhäuser, Eigentumswohnungen und betreutes Wohnen bilden ein ausgewogenes und soziales Angebot für alle Generationen.
- Altersgerechte und barrierefreie Wohnungen ermöglichen auch Senioren ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld. Das dafür vorgesehene Grundstück ist von der Wiesentalstraße eben erschlossen.
- Möglichst viele der bestehenden Bäume bleiben erhalten und bieten einen hohen Erholungscharakter, der durch die Anpflanzung neuer Bäume noch verstärkt wird. Die bestehende und gebiet-sprängige alte Linde bleibt erhalten.
- Das ehemalige Sägewerksgebäude bleibt erhalten und wird umgenutzt. Hier entstehen auf einer Fläche von 1.100 m<sup>2</sup> barrierefreie Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 130 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss werden zudem Abstellmöglichkeiten, Garagen und Raum für die öffentliche Nutzung (z.B. Dorfmuseum) und/oder ein Treffpunkt für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen.
- Weite Teile des Mühlbachs erhalten durch Renaturierungsmaßnahmen einen natürlichen Charakter.
- Durch das Erschließungskonzept mit Stichstraßen entsteht eine Verkehrsberuhigung in den rückwärtigen Bereichen. Entlang der Hauptachse ist im Rahmen der Bauausführungs- und Erschließungsplanung über Parkbereiche und Solitär-bäume entlang der Straße eine Verkehrsberuhigung zu erzielen.



Legende

-  Bereich des Masterplans
-  Bestehendes Gebäude
-  Überplantes Gebäude
-  Mögliche Gebäudeanordnung
-  Vorgeschlagener Grenzverlauf
-  Öffentliche Grünfläche
-  Straße, bestehend
-  Straße, geplant
-  Fußweg, bestehend
-  Fußweg, geplant
-  Baum, bestehend
-  Baum, geplant



## ENERGIE

Das Masterplangebiet Minseln ist in mehrererlei Hinsicht für die Entwicklung einer CO<sub>2</sub>-neutralen Siedlung prädestiniert. Es besitzt ein großes Potential zur lokalen Gewinnung und Vermarktung von Erneuerbaren Energien und ist grundsätzlich für die Produktion von allen regenerativen Energieformen geeignet. Ziel ist es, die 41 Wohngebäude mit rund 180 Personen energieautark zu versorgen. Dazu wird bei 2-Personen-Haushalten ein Strombedarf von 3.500 kWh/a und ein Wärmebedarf von 1.300 kWh/a pro Person angesetzt. Damit sind für die neuen Wohneinheiten insgesamt ca. 250 bis 310 MWh Strom pro Jahr und 550 bis 650 MWh Wärme zur Versorgung des Gebietes nötig.

### Biomasse

Minseln ist sehr ländlich geprägt mit einem hohen Anteil an Wald, Gehölz und Wiesen pro Einwohner. Zudem besitzt das Projektgebiet durch das ehemalige Sägewerksgelände einen historischen Bezug für die Holznutzung, z.B. durch Hackschnitzel.

Durch die Nähe zum südlichen Schwarzwald, in dem große Holzverarbeitende Industrie heimisch ist, kann auch für die Zukunft die Versorgung mit z.B. Holzpellets gesichert werden.

### Solarenergie

Minseln befindet sich mit einer Sonneneinstrahlung von rund 1.150 kWh/m<sup>2</sup>/a in einem der sonnenreichsten Gebieten Deutschlands. Das Plangebiet ist zudem kaum durch Hänge oder Bewuchs verschattet. Da bei Neubauten die Dächer für eine maximale energetische Nutzung optimal ausgerichtet werden können, besitzen die neu zu planenden Wohnhäuser, Garagen und Nebengebäude ein großes Potential zur solaren Strom- und Wärmeproduktion.

### Wasserkraft

Das Plangebiet wird tangiert von zwei kleinen Bächen, die nur wenig Wasser führen und einen unnatürlichen Bachverlauf besitzen. Die Bäche sind zeitweise wegen zu kleiner Dolen-Querschnitte überflutet. Im Masterplan wird eine Re-

naturierung der Bäche vorgeschlagen. Mit der Bebauung im Projektgebiet könnte der Mühlbach neu verdolt und an einer gezielten Stelle zu einem Absturz von 2-3 m gebracht werden. So könnte dort ein Kleinwasserkraftwerk vor allem von Herbst bis Frühjahr Strom produzieren.

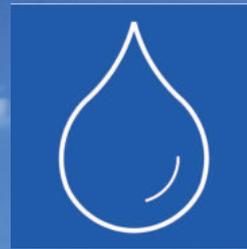
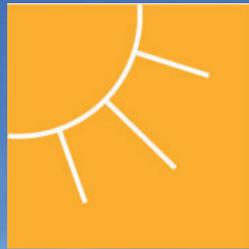
### Geothermie und Grundwasser

Das Grundwasser steht im Projektgebiet verhältnismäßig hoch und bei der Bebauung ist daher besonders auf grundwasserdichte Keller („Weiße Wanne“) zu achten. Energetisch ist das jedoch ein großes „Pfund“, mit dem das Projektgebiet wuchern könnte. Grundwasser besitzt über das ganze eine Jahr annähernd gleichbleibende Temperatur. Es sichert vor allem in den Wintermonaten eine konstante und verlässliche Energiegewinnung.

### Windkraft

Mikro- und Mini-Windkraftanlagen sind in der Praxis kaum bekannt, bieten jedoch mehr und mehr eine gute Ergänzung im lokalen Erneuerbaren-Energiemix. Insbesondere bei Neubauten und der Stellung der Gebäude zueinander können lokale Starkwinde gezielt genutzt und auf dem Dach oder im eigenen Garten Strom für den privaten Gebrauch produziert werden.





### Sonne

- Für die Produktion von 1 MWh elektrischer Energie werden 6 bis 10 m<sup>2</sup> Modulfläche benötigt.
- Wenn 40% bis 50% der geplanten Dachflächen mit PV-Modulen bestückt werden, könnte deren kompletter Strombedarf gedeckt werden.

### Grundwasser

- Um den maximalen Gesamtwärmebedarf von 650 MWh zu erreichen, wird rund 180 MWh Strom pro Jahr benötigt.
- Es wird empfohlen, mehrere Grundwasserwärmepumpen zu installieren. Durch fünf Brunnen mit einer Pumpe zu je 50 KW Leistung kann der Wärmebedarf vollständig gedeckt werden.
- Probebohrungen und hydrogeologische Untersuchungen sind notwendig.
- Die Kombination der solaren Stromerzeugung und die Wärmeengewinnung mittels Grundwasserwärmepumpen wird empfohlen.

### Biomasse

- Das ehemalige Gebäude des Sägewerks bietet sich als Heizzentrale durch die zentrale Lage im Plangebiet an.
- Zur Steigerung der Effizienz und besseren Ausnutzung des Brennstoffes wird die Installation von mehreren BHKWs empfohlen
- Die bestehenden Silos des Sägewerks können zur Aufbewahrung des Brennstoffes genutzt werden.
- Ein Nahwärmenetz bietet sich als Wärmeversorgungssystem durch die Neuerschließung und die Kompaktheit des Plangebietes optimal an.

### Fazit

Minseln besitzt mit diesem Projektgebiet die Chance, eine Plusenergiesiedlung zu entwickeln, die nicht nur bilanziell im Jahresblick, sondern durchgängig einen Plusenergiestatus ermöglicht. Dabei ist es wichtig, einerseits die Besonderheiten und großen Potentiale der Sonnenenergie und des Grundwassers zu nutzen und andererseits die unterschiedlichen Energieformen untereinander und miteinander intelligent zu verknüpfen. Hierdurch wird ermöglicht, dass das Gebiet ganzjährig mehr Energie als benötigt produziert und zudem den Überschuss an das Netz und die Nachbarschaft verkauft.

Für das Projektgebiet könnte eine ausgewogene ökologische und wirtschaftliche Plusenergiesiedlung in einer Kombination aus Solarenergie und Grundwasserwärme entstehen. Dabei werden mindestens so viele Solaranlagen gebaut und über gemeinschaftliche Speicher abgepuffert, dass auch im Winter genügend Strom produziert wird. Die Photovoltaikanlagen werden über ein gemeinsames Regelsystem gemeinsam gesteuert, so dass verschiedene Nutzer- und Verbraucherverhalten ideal abgedeckt werden. Die Wärme wird vollständig über gemeinschaftliche Grundwasserwärmepumpen produziert. Durch eine großzügige Dimensionierung von PV-Modulen auf 40% bis 50% der Dachflächen kann die Deckung des Strombedarfs sowie der Antrieb elektrisch betriebener Grundwasserwärmepumpen im Plangebiet sichergestellt werden. So ist neben der Deckung des Eigenbedarfs eine zusätzliche Einspeisung von 51 MWh/a in das öffentliche Stromnetz möglich und führt pro Jahr zu einer Vermeidung von 186 Tonnen CO<sub>2</sub>. Ausführliche Dokumentationen zur Entwicklung einer Plusenergiesiedlung oder die Entwicklung einer lokalen Nahwärmeversorgung im Projektgebiet können aus den beiden von Prof. Dr. Klärle kürzlich an der Frankfurt University of Applied Sciences betreuten Bachelorarbeiten entnommen werden.

## SOZIALE KOMPONENTE

### Seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen

Nach dem Ende des Berufslebens treten Menschen in eine völlig neue Lebensphase ein. Alltägliches erfährt einen radikalen Umbruch und zwischenmenschliche Kontakte, die regelmäßig den Arbeitstag bestimmten, existieren nicht mehr. Körperliche Gebrechen nehmen zu und gehen einher mit eingeschränkter Mobilität oder Krankheit. Nach dem Verlust des Lebensgefährten oder anderer sozialer Kontakte fühlen sich Senioren häufig isoliert und einsam. Das Bedürfnis nach Beständigkeit, Vertrautheit, Schutz und Geborgenheit nimmt einen immer größeren Stellenwert ein. Die Pflege und Unterhaltung des häufig zu großen Hauses wird zunehmend zur Belastung. In der Folge sind neue Formen des Zusammenlebens im darauf abzustimmenden Wohnumfeld notwendig.

Barrierefreiheit ist zudem im Rahmen der Inklusion entscheidend, um Menschen mit körperlichen Einschränkungen in allen Bereichen am öffentlichen Leben vollwertig teilnehmen zu lassen. Kleinere kompakte Wohneinheiten sind weniger aufwendig zu pflegen und zu unterhalten. Den Zustand der Unabhängigkeit und Selbstbestimmtheit aufrecht zu erhalten, ist erstrebenswert.

→ **Barrierefreier und barrierearmer Wohnraum wird im Plangebiet realisiert.**

### Familiengerechtes Wohnen

Ausreichend bezahlbarer Wohnraum in entsprechender Größe und Qualität sind für junge Familien ein wesentliches Entscheidungskriterium beim Kauf einer Immobilie. Förderprogramme, vergünstigte Bauplätze, Förderung des Wohnungseigentums von Familien durch die Vergabe von Erbpachtgrundstücken oder Bauvorhaben unter Beteiligung der Kommune können dieses Ansinnen unterstützen. Anlehnend an die existierenden Vernetzungsangebote von Vereinen in Minseln sieht die räumliche Konzeption des Plangebietes Treffpunkte mit Hofcharakter vor, in denen nachbarschaftliche Netzwerke entstehen oder vertieft werden können. In direkter Nähe zum Projektgebiet befinden sich große generationenübergreifend nutzbare Spiel- und Bewegungsflächen, die den Wert als bewegungsförderndes Wohnumfeld unterstreichen. Kurze Wege brauchen kurze Wege. Das Plangebiet bietet eine fußläufige und familien-gerechte Infrastruktur. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in Minseln genauso vorhanden wie eine Bank, ein Kindergarten sowie Buslinien von Schopfheim über Maulburg oder Nordschwaben über Minseln nach Rheinfeldern. Die Wohnungen und Häuser sind flexibel nutzbar, da sich die Wohnbedürfnisse von Familien mit dem Älterwerden verändern.

→ **Die zentrale Lage des Plangebietes bietet Attraktivität für Familien.**



## ALTERNATIVE WOHNFORMEN

### Wohnen im Alter

Entsprechend dem dörflichen Charakter von Minseln kann ein niederschwelliger Betreuungsservice im barrierefreien Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Das Betreuungskonzept sieht dann so genannte Grundserviceleistungen eines Betreibers vor, der organisatorische und koordinierende Aufgaben für die älter werdenden Menschen übernimmt. Dies können Beratungsangebote sein im Bereich der häuslichen Pflege, Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen, Organisation von Einkäufen, Veranstaltungen oder auch Theaterbesuche. Zu den Grundserviceleistungen zählt dann auch die Organisation des häuslichen Notrufsystems. Hierfür richtet der Betreuungsservice vorzugsweise regelmäßige Sprechzeiten ein.

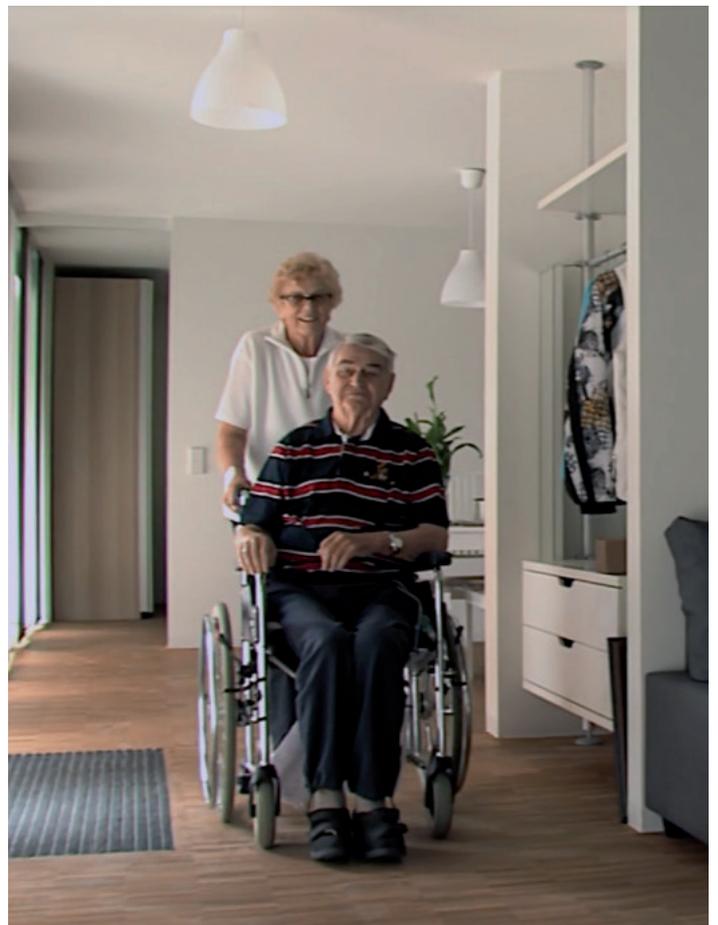
### Mehrgenerationenwohnen

Mehrgenerationenwohnen stellt für alle Bewohner eine ausgeglichene Form des Gebens und Nehmens dar. Vorteil dieser Wohnform ist die Integration von Jung und Alt. Junge Familien haben einen Babysitter im Haus - auf der anderen Seite haben die älteren Bewohner jemanden bei der Hand, der Einkäufe oder auch einfach Reparaturen tätigen kann. So wird die Alltagskompetenz bewahrt, der Zusammenhalt gestärkt und die Integration von Jung und Alt gefördert. Die Lasten werden so auf alle Bewohner des Hauses gerecht verteilt. Hinzu kommt der große Vorteil, dass alle Familienmitglieder, von Enkel bis Großeltern, in einem Haus wohnen können.

→ Das Masterplangebiet bietet attraktiven Wohnraum für alle Altersgruppen. Auch alternative Wohnformen sind im Projektgebiet vorgesehen.

### Senioren-Wohngemeinschaft

Die Senioren-Wohngemeinschaft stellt eine gute Alternative zu den typischen Pflegeheimen dar. Hier steht vor allem die Idee des hilfsbereiten, offenen und gemeinschaftlichen Miteinanders im Vordergrund. Die Bewohner unterstützen sich gegenseitig bei Arztbesuchen, Behördengängen und beim Einkaufen. Durch die gemeinsame Benutzung von Küche und Wohnzimmer wächst die Gemeinschaft schnell zusammen. Die anfallenden Kosten für die Pflege vor Ort können durch die Mitbewohner geteilt und minimiert werden. So erhalten sich die Bewohner einen hohen Grad an Selbstständigkeit, ohne auf die Pflege verzichten zu müssen.





## EMPFEHLUNG FÜR DIE ANSCHLIESSENDE BAULEITPLANUNG

Der vorliegende Masterplan zeigt städtebauliche Entwürfe für eine nachhaltige bauliche Entwicklung des ehemaligen Sägewerksgeländes und im Plangebiet befindlicher Grundstücke auf. Er berücksichtigt die topographischen, sozialen, energetischen und wirtschaftlichen Aspekte genauso, wie die vorhandenen baulichen Strukturen und deren Nutzung für eine zukunftsfähige Innenentwicklung in Minseln. Durch eine breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit konnten die Wünsche der Bürger, Investoren und der Verwaltung berücksichtigt werden. So war es möglich, einen Masterplan zu entwickeln, dessen Umsetzung eine größtmögliche Akzeptanz erwarten lässt.

Für die Umsetzung des Masterplanes gilt es nun, Baurecht zu schaffen. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich bislang ein Gewerbe- und Mischgebiet dar. Hier wird vorgeschlagen, über eine Flächennutzungsplanänderung eine Wohnbau- und gemischte Baufläche nach §1(1, 2) BauNVO darzustellen.

Innerhalb des Masterplangebiets existieren für Teilbereiche mehrere Bebauungspläne mit verschiedenen Festsetzungen aus unterschiedlichen Jahren.

Im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan ist für einen Teilbereich des Masterplangebiets ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen, der für die geplante Wohnbau- und gemischte Baufläche das Baurecht schafft. Unter Berücksichtigung des ländlichen und innerörtlichen Charakters sollten möglichst wenige Festsetzungen getroffen werden, damit Baurecht mit einer ausreichenden Flexibilität erreicht werden kann.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Zusätzlich wird ein Bodenordnungsverfahren im Zuge der freiwilligen Umliegung und eine hydrogeologische Untersuchung im Hinblick auf den Hochwasserschutz empfohlen.

Gemäß einer Prüfung durch das Ingenieurbüro Genest und Partner (Stand:06/2014) ist hinsichtlich des Schallimmissions-schutzes im Plangebiet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein Dorfgebiet gegeben.

Bei einer Ausweisung des Sägewerksgeländes als WA (ggf. auch nur teilweise) wird eine ergänzende Untersuchung empfohlen.

Für die Festsetzungen im Bebauungsplan werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

### Art der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet  
§4 BauNVO, §6 BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

Maximale Grundflächenzahl 0,4

§ 16(2)2 BauNVO

Überbaubare Grundstückflächen flexibel durch Festlegung von Baufensterbändern

§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen von 3,5-5,5m Breite

§ 9(1)11 BauGB

1-3 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen flexibel (regelt sich über die Anzahl der Vollgeschosse)

§ 16 (2) 4 und §18 BauNVO

Pflanzgebote nicht lagegenau sondern über die Fläche z.B. pro 400 m<sup>2</sup> ein Obst- oder Laubbaum

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

### Bauweise § 9(1)2 BauGB und §§ 22 BauNVO

offene Bauweise

### Erschließung

Stichstraßen als höhengleich ausgebaute Multifunktionsflächen

Gliederung der Hauptachse durch Parkbereiche und Solitäräume zur Verkehrsberuhigung

minimale Oberflächenversiegelung

### Gestalterische Vorschläge § 74(1) LBO

Dachfarbe grau, rot oder rotbraun bzw. Gründach

Minimierung von Dachaufbauten und -einschnitte aufgrund energetischer Belange

Fassadenfarbe in hellen, harmonischen Farbtönen

**Fragebogen Masterplan 'Sägewerksgelände Minseln'**

Rheinfelden Baden



**IHRE ANGABEN**

Name: \_\_\_\_\_  
 Straße: \_\_\_\_\_  
 Ort: \_\_\_\_\_  
 Telefon: \_\_\_\_\_  
 E-Mail: \_\_\_\_\_

**ZU IHRER PERSON** (bitte kreuzweise ankreuzen)

Welcher Altersgruppe gehören Sie an?  
 unter 18  18-30 Jahre  31-50 Jahre  51-65 Jahre  65 und älter

Seit wann wohnen Sie in Minseln?  
 1-5 Jahre  5-10 Jahre  über 10 Jahre  Ich wohne nicht in Minseln

Sie sind im Besitz auf das Plangebiet?  
 Eigentümer  Bewohner  Nachbar  sonstiges: \_\_\_\_\_

Ist noch ein Plangebiet?  
 mieten  kaufen  investieren  selbst bauen

**BEBAUUNG** (bitte kreuzweise ankreuzen)

Welche Art der baulichen Nutzung können Sie sich im Plangebiet vorstellen?  
 Wohngebiet  Mischgebiet  stilles Gewerbe  Einzelhandels/Gaststätte

Wie viele Geschosse sollten die Gebäude haben?  
 1  2  3 und mehr

Das Plangebiet ist auf der nebenstehenden Karte grün hinterlegt. Bitte geben Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum 14.08.2015 ab.

**Badische Zeitung**

19. Juni 2015

**Bürger entscheiden mit**

**Infoveranstaltung zum neuen Minsler Wohngebiet am 20. Juli in der Alban-Spitz-Halle.**

## Zukunftsforum für neues Wohngebiet in Minseln

Starke Teilnahme beim Zukunftsforum für das alte Sägewerk-Areal in Minseln. Ein Entwurf von Studenten sieht 21 Bauplätze vor. Bis Ende des Jahres soll aus den vorliegenden Varianten ein Masterplan erarbeitet werden.



**Seien Sie dabei !**

Rheinfelden Baden



Im Rahmen der Konzepterstellung zum Masterplan 'Sägewerksgelände Minseln' fand im Sommer dieses Jahres eine erste Zukunftswerkstatt statt. An der mit rund 100 Teilnehmern sehr gut besuchten Veranstaltung wurden erste Ideen und Vorschläge (insbesondere zu den Themen Wohnen, Einzelhandel und Erschließung) für eine künftige Nutzung des ehemaligen Sägewerksgelände gesammelt.

Anschließend konnten alle Interessierten Fragebogen zum Masterplan ausfüllen, dessen Auswertung in den vergangenen Wochen abgeschlossen wurde.

Für ergänzende Konzepte zum Masterplan konnte Prof. Dr. Martina Klärle Studierende der Fachrichtung Geoinformation und Kommunalplanung gewinnen, die im Rahmen ihres Studiums Facharbeiten anhand von Praxisbeispielen erstellen müssen. Ein Teil der Studenten wird über alternative Energieversorgung des Gebietes Bachelorarbeiten anfertigen. Die Studenten stellen ihr Gruppenarbeitsergebnis in der Zukunftswerkstatt II kurz vor.

Zusätzlich werden bei der Veranstaltung drei mögliche Szenarien für die zukünftige Nutzung präsentiert. Bei der Entwicklung der Szenarien wurden die Ergebnisse der ersten Zukunftswerkstatt und der Fragebogenrückläufe entsprechend berücksichtigt.

Des Weiteren sollen die interessierten Bürgerinnen und Bürger die Lösungsansätze diskutieren und danach in Werkstattarbeit innerhalb der Themen Energie, Wohnen und Baukultur, Mobilität und Soziales die Szenarien vertiefen.

Rheinfelden Baden



**Einladung zur Zukunftswerkstatt**

**Masterplan 'Sägewerksgelände Minseln'**

Montag, den 20.07.2015 um 20.00 Uhr in der Alban-Spitz-Halle in Minseln

**Badische Zeitung**

**Die Minsler bringen sich ein**

**Die Fragebogen zum Masterplan für das ehemalige Sägewerksgelände sind ausgewertet.**



**Einladung zur Zukunftswerkstatt II**

**Masterplan 'Sägewerksgelände Minseln'**

Montag, den 30.11.2015 um 19.00 Uhr in der Alban-Spitz-Halle in Minseln

## IHRE ANSPRECHPARTNER



Klärle - Gesellschaft für  
Landmanagement und Umwelt mbH  
Prof. Dr. Martina Klärle  
Marion Wunderlich  
Tel.: 07934 / 99288 0  
wunderlich@klaerle.de



Konzept21 GmbH & Co. KG  
Claus Kruse  
Tel.: 07622 / 684 89 53  
claus.kruse@konzept21.com



Stadtverwaltung Rheinfelden  
Ralf Kaufmann  
Tel.: 07623 / 95-341  
r.kaufmann@rheinfelden-baden.de