



Nikolausberger Weg – Wohnungsbau in Göttingen

Protokoll zur Bürgerinformation 2

Datum Montag, 07. Februar 2017
Zeit 18:05 – 21:15 Uhr
Ort Theodor-Heuss-Gymnasium
Grotefendstraße 1, Göttingen, Aula

Tagesordnung TOP 1 Begrüßung und Einführung
TOP 2 Information zum Stand der Aufgabenstellung
TOP 3 Fragen und Anregungen
TOP 4 Nächste Schritte
TOP 5 Neubenennung Anwohnervertreter
TOP 6 Schlusswort

Podium	Herr Schreiber	WG Wohnungsgenossenschaft Göttingen, Vorstand
	Herr Przibilla	WG Wohnungsgenossenschaft Göttingen, Vorstand
	Herr Scherrer	WG Wohnungsgenossenschaft Göttingen, Vorstand
	Herr Lindemann	Stadt Göttingen FB 61, Planung, Bauordnung und Vermessung, Leiter
	Frau Hoffmann	Stadt Göttingen FB 61, Planung, Bauordnung und Vermessung
	Herr Achatzi	C4C competence for competitions, Geschäftsführer

Es nahmen ca. 160 Bürger an der Veranstaltung teil.



Bürgerinformation

Beginn 18:05 Uhr

- TOP 1 **Begrüßung Einführung und Vorstellung** durch WG Göttingen - Herr Schreiber
Begrüßung, Einleitung und Moderation - Herr Achatzi, C4C
- TOP 2 **Information zum Stand der Aufgabenstellung**
Was ist ein Wettbewerb?
Anlass und Ziel
Der Ort
Die Aufgabe
Das Verfahren
- TOP 3 **Fragen und Anregungen**
- TOP 4 **Nächste Schritte**
- TOP 5 **Neubenennung Anwohnervertreter*in**
- TOP 6 **Schlusswort**
WG Göttingen - Herr Schreiber

Ende 21:15 Uhr

Bereits vorgenommene Veränderungen aufgrund der Erkenntnisse aus den Bürgerinformationen sind im Protokoll grün markiert.

1 | 01 **TOP1, Begrüßung, Vorstellung, Einleitung**

Herr Schreiber begrüßt um 18:05h alle anwesenden Bürger, die politischen Vertreter und die Mitglieder des Aufsichtsrats. Er dankt allen für ihr Engagement. Auf seine Frage, wer heute erstmals an der Bürgerinformation teilnimmt, melden sich ca. 1/3 der Anwesenden. Er teilt mit, dass zwischenzeitlich eine Unterschriftenliste mit ca. 282 Unterschriften für Erhalt des Ballspielplatzes und des Spielplatzes vorliegt. Er weist nochmals darauf hin, dass alle Informationen auf der Website www.nikolausbergerweg.de für alle verfügbar sind.

Herr Achatzi übernimmt die Moderation und erläutert einleitend das Ziel und den Ablauf eines Planungswettbewerbs und die Funktion einer Auslobung. Die Auslobung im Wettbewerb besteht aus einer Broschüre, in der alle für die Entwürfe wichtigen Informationen und Vorgaben enthalten sind. Der aktuelle Entwurf der Auslobung wurde vorab für alle auf der Projektwebseite zum Download zur Verfügung gestellt.

Er unterstreicht nochmal die Besonderheit dieser frühen Bürgerinformation. Die WG Göttingen möchte vor allem die Anwohner so früh und so gut wie möglich über ihr Vorhaben informieren, Fragen beantworten und Anregungen aufgreifen. Das ist ein auch bundesweit selten engagiertes Vorgehen. Die WG beschreitet damit Neuland und versteht diese frühe Bürgerinformation als Versuch. Diese Veranstaltung findet bereits vor den Abstimmungen mit den Verwaltungen und mit der Politik statt. Die Informationen und Vorgaben sind also bisher nur im Entwurfsstadium und können sich durch die Abstimmungen mit Politik und Verwaltung und durch Erkenntnisse aus den Bürgerinformationen noch ändern.

Für das Vorhaben werden die drei Gebäude am Nikolausberger Weg mit insgesamt 12 Wohnungen abgerissen. Seit 2012 führt die WG schon in Gespräche mit den Bewohnern, für 6 der 12 Parteien wurden auch schon einvernehmlich neue Wohnungen gefunden. Der Mietpreis der Ersatzwohnungen liegt bei ca. 4-5€/m².

1 | 02 **TOP 2 Information zum Stand der Aufgabenstellung mit**

1 | 03 **TOP 3 Fragen und Anregungen**

Die Auslobung wird Absatz für Absatz durchgegangen und bei Bedarf diskutiert. Dabei wurden die folgenden Fragen intensiver behandelt:

1 | 03.01 **Zum Städtebau:**

Beeinträchtigt die Bebauung nicht die Qualität der Landschaft ebenso wie die der Stadtlandschaft?

Natürlich bedeutet Neubau auch Veränderung. Doch bemüht sich die WG, sehr hochwertige städtebauliche Entwürfe zu erlangen, die die Qualität vor Ort aufwerten können. Deswegen führt sie diesen Planungswettbewerb durch. Dieser wird in der ersten Phase wahrscheinlich 70-90 unterschiedliche Entwürfe erbringen. Damit bietet die große Vielfalt an Lösungen die beste Grundlage für die Planungsentscheidungen und für hohe Qualität.

Wird der Blick auf die Landschaft (Wald) durch die Neubauten nicht beeinträchtigt?

Blickachsen sind ein grundlegendes Thema städtebaulicher Planung. Sicherlich verändert sich der Blick durch die Neubauten. In einer Stadt ist es auch vertretbar auf Wohngebäude zu blicken. Manche Städte werden gerade wegen ihrer Stadtlandschaft besucht.

In der Auslobung wird die Forderung, die Blickbeziehungen und Ausblickqualitäten auch der vorhandenen Wohnung sorgfältig zu beachten, deutlicher hervorgehoben.



Ist die geplante Bebauung nicht zu dicht für das Gebiet?

Die Dichte der Bebauung wird wahrscheinlich unterhalb der Dichte in der nördlichen Nachbarschaft liegen. Genaue Werte werden sich aus den Entwürfen im Wettbewerb ergeben. Rechtlich ist in allgemeinen Wohngebieten GFZ (Geschossflächenzahl, d.h. die Summe aller Geschossflächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche) bis 1,2 zulässig, wahrscheinlich ist eine GFZ von 1,0.

Die WG Göttingen hat zwischenzeitlich das Ziel, dort bis zu 100 Wohnungen zu errichten, kritisch geprüft. Im Hinblick auf die sicherzustellenden Spielplatzflächen und auch der erforderlichen Stellplätze hat sie sich entschlossen, nun nur noch ca. 80 Wohnungen anzustreben.

Herr Scherrer unterstreicht, dass es der WG vor allem um eine hohe Wohnqualität für diesen Siedlungsbereich geht.

Werden die Gebäude nicht zu hoch?

Die Gebäudehöhe darf maximal 5 Vollgeschosse + Dach-/Staffelgeschoss betragen. Zusätzlich können noch stellenweise Kollektoren gebaut werden. Souterraingeschosse sollen nicht geplant werden.

Die Geschosshöhe wird mit 3,05m vorgegeben. Das ergibt sich aus Vorgaben der EnEV 2016 (EnergieEinsparVerordnung), die Lüftungsanlagen notwendig macht (Leitungsführung in abgehängten Decken). Der Einsatz regenerativer Energien ist ebenfalls durch EnEV 2016 erforderlich, Kollektoren sind einfache technische Aufbauten die nur stellenweise mit geringer Ausdehnung erscheinen werden. Zudem bewirkt die Hanglage des Grundstücks, dass die Gebäude niedriger liegen als die Bestandsgebäude. Im Wettbewerb wird getestet, wie verträglich 5 Geschosse sind. Gegebenenfalls kann in der 2. Phase des Wettbewerbs nachgesteuert werden.

Wird der Abstand der Neubebauungen zu den bestehenden Gebäuden nicht zu eng sein?

Auf die Bedenken zu geringer Abstände zu den vorhandenen Gebäuden erläutert Herr Lindemann, dass allein schon die Niedersächsische Bauordnung vor jedem Gebäude einen Abstand von mindestens der halben Höhe auf dem eigenen Grundstück fordert und somit der Abstand sich aus den Einzelabständen der Gebäude (1/2 Höhe Bestandsgebäude und 1/2 Höhe Neubau) zusammensetzt. Sofern zum Beispiel Bestandsgebäude und Neubau jeweils die gleiche Höhe haben, ergibt sich also ein Mindestabstand von einer Gebäudehöhe. Bei angenommener Höhe von 16m also auch ein Abstand von mindestens 16m.

Greift die Bebauung nicht zu weit in den Wald ein?

Die Vorgabe zum erforderlichen Waldabstand der Neubauten wird in der Verwaltungsabstimmung zusammen mit der Forstverwaltung noch festgelegt.

Wird die Qualität der Neubebauung denn so sein, dass sie auch als touristisches Highlight Göttingens wirken können?

Die WG Göttingen will vor allem gute Gebäude mit bezahlbaren Wohnungen für ihre Mitglieder schaffen und keine touristische Attraktion. Dabei achtet sie auf die aus den Baukosten resultierende Miethöhe ebenso wie auf die Betriebs- und Unterhaltskosten. Gebäude wie zum Beispiel die des österreichischen Künstlers Friedensreich Hundertwasser sind damit nicht bezahlbar. Über die Attraktivität dieser Gebäude kann man auch unterschiedlicher Auffassung sein.

Führen die Neubauten zu einem höheren Bedarf an der Hölty-Grundschule?

Das ist Aufgabe der Stadt Göttingen, Herr Lindemann sichert zu, den Bedarf zu überprüfen.

1 | 03.02 **Zum Wohnungsbedarf und der Qualität der Wohnungen:**

Ist der Wohnungsbedarf in Göttingen tatsächlich so hoch?

Unterschiedliche Gutachten sehen einen Bedarf zwischen 2.000 und 6.000 Wohneinheiten, ca. 800 Mitglieder der WG suchen aktuell eine Wohnung. Manchmal kann trotzdem kurzfristig eine Wohnung vergeben werden, das ist jedoch von der gewünschten Lage und Wohnungsart abhängig.

Wird auch auf die Inklusion und psychische Gesundheit geachtet?

Ja, selbstverständlich ist es der WG Göttingen ein grundlegendes Anliegen qualitativ hochwertige Wohnungen zu schaffen. Dabei werden auch Blickachsen, Licht und Sonne berücksichtigt.

Hat die WG auch Wohnungen für Flüchtlinge oder Sozialwohnungen vorgesehen?

Das Engagement wird geschätzt, doch ist die WG nicht in der Lage, aus eigenen Mitteln Wohnungen zu schaffen, die für Flüchtlinge tragbar sind. Sie versorgt vorrangig ihre Mitglieder mit kostengünstigem Wohnraum. Dies ist ihr Beitrag zum sozialen Wohnungsbau.

Dabei ist zu beachten, dass die Neubauten jeweils immer die teuersten Wohnungen im Bestand der WG sind. Das resultiert aus den geltenden Auflagen, Standards und Baukosten. Durch die Neubauwohnungen wird der Wohnungsmarkt in jedem Fall entlastet. Die Menschen, die die neuen Wohnungen beziehen, machen andere – zumeist günstigere – Wohnungen frei, die dann den weniger zahlungskräftigen zur Verfügung stehen.

Warum sieht die WG relativ wenig große Wohnungen vor? Es werden ja zwölf 120qm-Wohnungen abgerissen?

Die vorgesehene Aufteilung der Wohnungsgrößen wurde nach den aktuell bei der WG vorliegenden Anfragen vorgenommen. Der Hinweis auf die vorhandenen Wohnungen auf dem Grundstück ist berechtigt.

Die WG wird die Aufteilung zu Gunsten größerer Wohnungen prüfen.

Warum sieht die WG keinen Gemeinschaftsraum in dem Projekt vor?

Die WG Göttingen bietet bereits einen Gemeinschaftsraum in der benachbarten Anlage in der Ewaldstraße an, der auch den Bewohnern des Neubauvorhabens zur Verfügung stehen wird. Ein Weiterer ist nicht geplant.

Es gibt Bauten in der Nachbarschaft die Setzungsschäden zeigen.

Ist der Baugrund tragfähig? Rutscht der Berg nicht ab?

Der WG Göttingen sind keine Probleme aus dem eigenen großen Bestand im Gebiet bekannt, die aus unsicherem Baugrund herrühren. Nach ihrer Kenntnis sind Setzungen in Nachbargebäuden auf unzureichende Gründungen der Gebäude zurückzuführen - und nicht auf den Baugrund. Selbstverständlich wird auch bei diesem Bauvorhaben - wie bei allen der WG Göttingen - die Gründung der Gebäude auf der Basis eines sorgfältigen Baugrundgutachtens erarbeitet. Dabei wird ebenso die Grundwassersituation einbezogen und auch eventuelle Auswirkungen auf die Umgebung beachtet.

Ist die Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt?

Die Anforderungen zur Rückhaltung bzw. Abführung von Oberflächenwasser (Niederschlag) werden mit den Verwaltungen abgestimmt.

1 | 03.03 Spielplatz und Ballspielplatz

Bleiben Spielplatz und Ballspielplatz erhalten?

Der vorhandene Kinderspielplatz und der Ballspielplatz werden durch die Bewohner sehr geschätzt und als optimales Angebot bewertet. Viele Stimmen fordern den Erhalt der vorhandenen Anlagen. Bei der Neuplanung der beabsichtigten Wohnungen ergeben sich viele neue Aspekte, die in der Planung auch zu besseren Ergebnissen sowohl für die vorhandenen Bewohner als auch für die neuen Bewohner und die spielenden Kinder führen können. Diese Chancen sollen auch genutzt werden. Die Vielzahl an Wettbewerbsentwürfen unter Beteiligung von Landschaftsarchitekt*innen und das beabsichtigte 2-phasige Wettbewerbsverfahren bildet beste Grundlagen für eine optimale Lösung. Auf Vorschlag einer Anwohnerin wird empfohlen, die Auslobung wie folgt zu ändern – und mit Applaus bestätigt:

"Der vorhandene Kinderspielplatz und der benachbarte Ballspielplatz werden von vielen Anwohnern sehr geschätzt und als sozialer Mittelpunkt erlebt. Die Plätze bieten eine gute Übersicht für begleitende Eltern, der gewachsene Baum- und Buschbestand ist wertvoll. Die Anwohner wünschen sich den Erhalt dieser Spielflächen am heutigen Ort und in der heutigen Qualität. Dieser Wunsch soll geprüft werden. Sofern jedoch mit der Neuplanung eine für alle Seiten bessere Lösung eine Verlegung der Spielflächen erfordert, muss in jedem Fall die gleiche Spielflächengröße mit zumindest den gleichen Qualitäten gesichert sein. Spielflächen und Ballspielfläche sollten auch in Zukunft zusammenliegen."

Mögliche Kleinkindspielflächen können zusätzlich im Wettbewerbsgebiet als kleine Einrichtungen in Nähe der Hauseingänge vorgesehen werden.

Die Vorgaben für die Spielflächen werden mit den zuständigen Verwaltungen noch abgestimmt.

1 | 03.04 Verkehr

Der Nikolausberger Weg ist heute in einem schlechten Zustand und stark befahren. Tut die Stadt hier etwas?

Der Nikolausberger Weg hat eine überörtliche Funktion und dient als Ausfallstraße. Die Stadt Göttingen kennt die Situation und beabsichtigt einen Ausbau unter Beibehaltung der 30km/h-Regelung. Dies ist bisher mit den Förderbedingungen des Landes nicht vereinbar. Die Stadt bemüht sich weiterhin.

Es wird berichtet, dass sich am Nikolausberger Weg ein Schild 'Naherholungsgebiet' befand. Das Schild ist weg. Die Stadt wird gebeten die Hintergründe zu klären und es wieder aufzustellen. Eine Überquerung des Nikolausberger Weges südlich des Wettbewerbsgebietes ist insbesondere für Schüler des Theodor-Heuss-Gymnasiums zu ihren Sportflächen aber auch für Bürger zum Wald problematisch. Die Stadt wird sich des Themas annehmen.

Bei der Planung muss auch die Verkehrsbelastung aus dem Projekt und auch aus der Neubebauung IWF berücksichtigt werden. Reicht denn die Kapazität der Straßen?

Befürchtungen einer Überlastung der Straßen durch die Neubauten am IWF-Gelände und in diesem Projekt sind nach den derzeitigen Erkenntnissen der Stadt unbegründet. Sie wird es in der weiteren Planung sorgfältig prüfen und beachten. In jedem Fall wird die verkehrliche Situation und Belastbarkeit entweder durch die Verwaltung selber oder durch externe Gutachter für alle Planungen sorgfältig geprüft. Anders kann heutzutage eine Planung auch gar nicht erfolgen.

Die Zufahrt zu den neuen Stellplätzen führt doch zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohner der Straße ‚Am Kreuze‘?

Die Angaben in der Auslobung zur Erschließung der Stellplätze werden präzisiert. Es werden 30 Stellplätze als Ersatz für die Garagen 'Am Kreuze' und je Wohnung 1 Stellplatz - bei voraussichtlich 80 Wohnungen also 80 Stellplätze - zuzüglich 10% für Besucher,

insgesamt also 118 Stellplätze erforderlich. Wie viele dieser Stellplätze in Tiefgaragen oder ebenerdig angeordnet werden ist Teil der Aufgabenstellung des Wettbewerbs. Dabei können von der Straße 'Am Kreuze' bis zu 40 Stellplätze - also maximal 10 mehr als die 30 heutigen Garagen - erschlossen werden. Die weiteren Stellplätze müssen über andere Straßen erreicht werden.

Besucherparkplätze werden nicht in Tiefgaragen, sondern als offene Stellplätze ebenerdig vorgesehen.

Wird die eMobilität beachtet?

Sowohl für e-Autos als auch für e-Bikes werden Ladestationen geprüft. Voraussetzung sind derzeit noch fehlende Bezahlssysteme.

Die WG hat gute Erfahrungen mit Fahrradstellplätzen in Tiefgaragen, die direkt über die Rampe erreichbar sind, gemacht. Dies wird auch hier angestrebt. Dort lassen sich auch gut Ladestationen einrichten.

Kann nicht auch der Fußweg östlich des Gebäudes Ludwig-Beck-Straße 3 als Zufahrt ausgebaut werden? Er dient ja schon als Feuerwehrweg.

Den heutigen Fußweg von der Ludwig-Beck-Straße in das Wettbewerbsgebiet auch zur Erschließung der Neubauten zu nutzen, erscheint aufgrund der räumlichen Situation und der Nachbarschaft problematisch. Auch diese Frage wird in den gutachterlichen Untersuchungen geprüft werden. Die WG Göttingen hatte diesen Gedanken wegen vermutlicher Unverträglichkeit nicht verfolgt.

(Ein Zwischenruf aus dem Publikum fordert, das nicht zu diskutieren, der Vorschlag sei nicht tauglich.)

Die Erreichbarkeit der Bushaltestelle für Fußgänger vom oberen Nikolausberger Weg soll verbessert werden.

Wo sollen die PKW der heutigen Garagen in der Bauzeit abgestellt werden?

Für die Zwischenzeit nach Abriss der Garagen und vor Fertigstellung der neu geschaffenen Stellplätze wird die WG Göttingen Interimslösungen prüfen.

Wo sollen denn die Baustellenfahrzeuge langfahren?

Die Frage der Zufahrt für Baustellenfahrzeuge wird später geklärt. Es kommen beide Straßen – Nikolausberger Weg und ‚Am Kreuze‘ in Frage. In der Straße ‚Am Kreuze‘ wurden in der letzten Zeit 2 Gebäude neu errichtet. Für das Vorhaben der WG wird von einer ähnlichen Befahrung durch Baufahrzeuge ausgegangen.

1 | 03.05 Verfahren

Der Name des Projekts war im Bauausschuss Nonnenstieg-Nordwest, jetzt heißt es Nikolausberger Weg, was bedeutet das?

Der für den Bereich vorliegende B-Plan heißt Nonnenstieg-Nordwest, daher die Bezeichnung im Bauausschuss. Die WG nennt das Projekt Oberer Nikolausberger Weg.

Was ist der Unterschied zwischen Planungsgebiet, Wettbewerbsgebiet, Projektgebiet?

Die Begrifflichkeit in der Auslobung ist zu prüfen und wird geklärt.

Können Elemente aus 2 verschiedenen Wettbewerbsentwürfen verwendet werden?

Ja, die Jury kann empfehlen, zwei prämierte Wettbewerbsentwürfe jeweils zum Teil zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Meist sind die Entwürfe jedoch „aus einem Guss“, so dass eine Zusammenstellung von zwei Entwürfen Nachteile mit sich brächte.

Teilnahmemöglichkeit am Wettbewerb für Architekturstudenten

Die WG Göttingen hat sich bereit erklärt nicht nur einen Wettbewerb zwischen ausgewählten Teilnehmern, sondern einen offenen Wettbewerb für Architekt*innen und Landschaftsarchitekt*innen durchzuführen. Damit zeigt sie eine außerordentliche Offenheit für den Berufsstand und einen hohen Anspruch an die Qualität der Entwürfe. Den Wettbewerb auch noch für Studierende zu öffnen, würde das Projekt und den Auslober überfordern. Studierende müssten sich ein Büro suchen, mit dem sie dann teilnehmen können.

Warum können wir Bürger nicht direkt mitentscheiden?

Die Forderungen einiger Bürger nach direkter Beteiligung an den Entscheidungen werden diskutiert. Diese Veranstaltungen zur Bürgerinformation sind bereits ein außergewöhnliches Engagement der WG Göttingen in Zusammenarbeit mit der Stadt. Die WG betritt damit Neuland. Die Veranstaltungen dienen der Information über das Projekt und der Diskussion des Vorhabens. Die Fragen der Bürger werden beantwortet. Die Hinweise und Anregungen werden aufgegriffen. Die Entscheidungen bleiben in der parlamentarischen Demokratie den entsprechenden gewählten Institutionen und ihrer Vertreter sowie den zuständigen Verwaltungen überlassen.

1 | 04 TOP 4 Nächste Schritte

Herr Achatzi erläutert die nächsten Schritte.

Folgende Termine stehen fest:

- 08. März 2017 Abstimmung mit den zuständigen Verwaltungen
- 20. März 2017 Abstimmung der Auslobung mit dem Preisgericht des Wettbewerbs
- 06. April 2017 Abstimmung im Bauausschuss der Stadt

voraussichtlich:

- 13. April 2017 Start des Wettbewerbs mit Ausgabe der Unterlagen
- 23. Juni 2017 Erste Sitzung des Preisgerichts
- 08. September 2017 Zweite Sitzung des Preisgerichts mit Entscheidung

anschließend:

- 3. Bürgerinformation mit Vorstellung der Ergebnisse

1 | 05 TOP 5 Neubenennung Anwohnervorteiler

Ein benannter Anwohnervorteiler legt seine Funktion nieder, eine neue Vertretung muss bestimmt werden.

In der ersten Bürgerinformation wurde Herr Strübig als ein Anwohnervorteiler benannt. Ursprünglich waren 2 Vertretungen vorgesehen. Aufgrund des Engagements und der Vorschläge der Anwohner **hat sich die WG bereit erklärt, vier statt zwei Vertretungen zu akzeptieren.** Zwischenzeitlich wurde aus dem Kreis der Anwohner Kritik laut, dass einer der vier, Herr Strübig, nicht direkt im Gebiet wohnt. Er hat daraufhin diese Funktion wieder abgegeben. Es wurde Frau Dorothea Heise als neue Anwohnervorteilerin vorgeschlagen. Dies fand einhellige Zustimmung. Frau Heise hat die Aufgabe angenommen, kann an den wichtigen Terminen im Wettbewerb teilnehmen und hat eine entsprechende Vereinbarung zur Namensnennung und zum Datenschutz der WG Göttingen unterzeichnet.



1 | 06

TOP 6 Schlusswort

Herr Schreiber bedankt sich bei allen Anwesenden für das große Engagement.

Die Veranstaltung hat zu weiteren Erkenntnissen für das Projekt geführt, die wertvoll sind. Er versichert, dass die WG Göttingen die Hinweise sorgfältig prüfen wird.

Für das Protokoll

Hans-Peter Achatzi

Birgit Meier-Engelen

08.03.2017