



✱ *Zukunft*
E-Damm 5+9
Protokoll
Arbeitskreis
#2
29.05.2019

IG BCE
Königsworther Platz 6
30167 Hannover

www.e-damm5plus9.de

0 Formalia

*Teilnehmer*innen:*

Mitglieder des Arbeitskreises, Sven Martens (gruppeomp), Jalle-Baressa Litche (gruppeomp), Evelyn König (nsp), Christoph Schonhoff (nsp), Klaus Overmeyer (UC), Bärbel Offergeld (UC), Theresa Kalmer (UC), Julia Klink (UC), Lena Dietrich (Theo Gerlach Wohnungsbau)

Tagesordnung:

- 1 Begrüßung und Einführung
- 2 Ergebnisse Arbeitskreissitzung#1
- 3 Vorstellung Analyse und städtebauliche Szenarien
- 4 Vertiefung der Varianten im Karussell
- 5 Close Up
- 6 Ablauf Forum#2

1 Begrüßung und Einführung

Herr Overmeyer und Herr Kummer begrüßten die Mitglieder des Arbeitskreises. Herr Kummer berichtete, dass Theo Gerlach Wohnungsbau Opfer eines Angriffs¹ wurde. Er wies darauf hin, dass sich die Firma einen gemeinschaftlichen und dialogorientierten Prozess ohne Gewalt wünscht.

1.1 Vorstellung fachliche Experten

Die fachlichen Experten des Arbeitskreises stellten sich vor. Sie übernehmen im Rahmen des Prozesses die Rolle als „externe Berater“, welche die inhaltlich erarbeiteten Varianten aus fachlicher Sicht kommentieren und den Arbeitskreis darin unterstützen, die beste Lösung für das Grundstück zu finden.

Die fachlichen Experten sind

- Matthias Rottmann (Architekt, de zwarte hond, Köln)
- Martin Diekmann (Landschaftsarchitekt, lad+, Hannover)

1.2 Vorstellung fachliche Unterstützung

Neben der kommentierenden Rolle der Experten haben zwei Büros die Aufgabe, die im Arbeitskreis erarbeiteten Inhalte in bauliche und freiraumplanerische Konzepte zu übersetzen und die erarbeiteten Varianten kontinuierlich in den Arbeitskreis

¹ siehe auch: <https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Gentrifizierung-in-Hannover-Bueros-von-Immobilienfirmen-beschaedigt>

und die öffentlichen Foren rückzuspiegeln mit dem Ziel, am Ende ein tragfähiges städtebauliches Konzept zu entwickeln. Die verantwortlichen Büros sind:

- Sven Martens (gruppeomp, Hannover)
- Jalle-Baressa Litche (gruppeomp, Hannover)
- Christoph Schonhoff (nsp Landschaftsarchitektur, Hannover)
- Evelyn König (nsp Landschaftsarchitektur, Hannover)

1.3 Vorstellung Vertreter*innen der Mitglieder des AKs

Aufgrund der im vorigen AK besprochenen Vertretungsregel stellten sich folgende Vertreter*innen vor:

- Bürger*innen: 1 neuer Vertreter
- Bumke selber machen: 4 neue Vertreter*innen
- » Dies entsprach nicht der im letzten AK getroffenen Absprache. Laut Vertretungsregel gilt für Bumke selber machen, dass 5 feste Teilnehmer*innen und 3 namentlich genannte Vertreter*innen der Initiative Mitglieder des AKs sind.
- » Für den heutigen Arbeitskreis wurde die Situation im Sinne des Vorankommens akzeptiert. Die Teilnehmenden einigten sich darauf, dass Bumke selber machen dies noch einmal in ihrem Plenum bespricht und für den nächsten AK eine Vertretungsregelung im Sinne der Absprache sicherstellt.

1.4 Aktualisierter Prozessplan

Klaus Overmeyer erläuterte den aktualisierten Prozessplan. Der Ablauf sieht vor, nach jeweils zwei Arbeitskreisen die Ergebnisse in einem öffentlichen Forum rückzukoppeln. Es gab keine Rückfragen.

2 Ergebnisse Arbeitskreissitzung#1

Klaus Overmeyer stellte die Ergebnisse des AK#1 mit den 4 Thementischen („Mehr Wohnen“, „Mehr Versorgung & Arbeiten“, „Mehr Freiraum & Durchwegung“, „Mehr gemeinschaftliche Räume“) vor. Es gab keine Rückfragen.

3 Vorstellung Analyse und städtebauliche Szenarien

Analyse

nsp und gruppeomp erläuterten ihre stadträumlichen Analysen zur Nordstadt, dem Areal E-Damm 5+9 sowie dem Bestand. Darauf aufbauend zeigten sie Möglichkeiten

und Grenzen des Grundstücks auf. Es gab Klärungsbedarf hinsichtlich Grenzabständen und heutigem Baurecht (→ siehe: 4 Fragenkatalog).



Alle Fotos: Lena Dietrich (Theo Gertach Wohnungsbau)

Gruppeomp und nsp stellen die verschiedenen Szenarien vor

Entwicklung städtebaulicher Szenarien

Klaus Overmeyer stellte das weitere Vorgehen vor. Ausgehend von den Ergebnissen der 4 Thementischen in AK#1, ergaben sich 3 Themenschwerpunkte („Wohnformen“, „Urbanität“, „Einbettung Quartier“). Daraus wurden 3 Szenarien/Narrative abgeleitet, die in städtebauliche Varianten übersetzt wurden.

3.1 Szenario: Wohnen

Themenschwerpunkt „Wohnformen“

- Bereitstellung von möglichst vielfältigem, bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Einkommenschichten, kleine und große Wohnungen
- Raum für Wohnprojekte und/oder -gemeinschaften
- innovatives Wohnen: ökologisch, autofrei, sozial, inklusiv, generationsübergreifend, barrierefrei, genossenschaftlich
- Wohnmix
- Plus bezieht sich nicht nur auf Quantität, sondern v.a. auf Vielfalt an möglichen Wohnformen

Übersetzung in Szenario „Wohnen+“

Zu dem Szenario Wohnen+ wurden zwei Varianten erstellt:

Variante 1:

- zwei Baukörper mit Ost-West Orientierung (gut für Wohnen geeignet)
- hohe Gebäude, die unterschiedlich aussehen
- Grün könnte gestapelt gedacht werden
- Vielschichtigkeit und Unterschiedlichkeit an Budgets & Akteur*innen
- Zwischenzonen als urbane Freiräume, Generierung von Nachbarschaften
- großzügige Durchwegung als Begegnungs- und Nachbarschaftsraum

Variante 2:

- „Hofhäuser“, Hofgemeinschaften
- Grundstück dicht, aber nicht hoch bebaut (max. dreigeschossig), parasitäre Bebauung
- flächige Ausnutzung, kleine Innenhöfe mit eigenen, privaten (Mikro) Nachbarschaften
- wenig öffentliche Durchwegung
- nachbarschaftliches Grün
- hybrides (hohes) Haus aus Gewerbe und Wohnen am E-Damm



Diskussion

Pro	Contra	Was nehmen wir mit?
<p>beide Modelle gibt es in der Umgebung</p> <p>Variante 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> klare Differenzierung zwischen gemeinschaftlichem Hof und privateren Gärten Realisierung von unterschiedlichen Wohnformen in Häusern möglich kann weitergestaltet werden Mix Platz in der Mitte nordstadttypisch, unfertig Höfe unterschiedlich gut Hof muss nicht öffentlich sein unterschiedliche Architekturstile für verschiedene Gruppen <p>Variante 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> flexibel für sich wandelnde Bedürfnisse unterschiedliche EG-Nutzungen möglich charmante Hinterhofbebauung kleinteilig, privat, kollektiv 	<p>Variante 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> auf Nordseite Hof nur über Schlauch zu erreichen sinnvolle Erschließung des Hofes eher auf Höhe des bestehenden Eingangs Häuserzeilen können auch Charakter eines UFOs erhalten, entkoppelt von Bestand und Blockrändern Pufferraum zwischen Zeilen und Rand mit Grün auffüllen ist keine überzeugende Lösung Gärten eher auf sich bezogen <p>Variante 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> gated community? gleichförmig, homogen nicht nordstadttypisch Orientierungsschwierigkeiten weniger Wohnraum, schwierigere Grundrisse lange Wände zu Nachbar*innen 	<ul style="list-style-type: none"> Rolle und Nutzung von grünem Annex klären Wer braucht den Durchgang? 30% bezahlbarer Wohnraum: Was ist mit den anderen 70%? Andere Dachformen + Nutzungen schaffen Restraum zu Blockrand besser gestalten → Anknüpfung an den Rand wie? bauen ist teuer → Welcher Städtebau lässt preiswerte Wohnungen zu? günstige Wohnungen → Laubengang, 1 Fahrstuhl für 50 Wohnungen Können sich die Leute das leisten? besser verankern Was will man mit Gewerbe erreichen? Lösungen für Hof ohne Fluchtweg suchen höherer Punkt am E-Damm Großzügigkeit Charakter der Gewerbearchitektur aufnehmen

- » Variante 1 erhielt mehr Zustimmung, da eine klare Orientierung und Differenzierung der privaten und gemeinsamen Räume vorliegt. Zudem scheint es ein robustes und flexibel gestalt- und organisierbares Konzept zu sein.
- » Variante 2 ist ein punktgenauer Entwurf, wohingegen bei Variante 1 eine flexiblere Ausformung möglich ist (z.B. hinsichtlich Höhe, Dachfläche, Fassaden, Zusammenfassung von Gebäuden, Integration verschiedener Akteur*innen (Genossenschaften, Baugruppen, private Eigentümer*innen,...))
- » Es sollte sich den Übergangszonen zu den Quartiersrändern und den Dachflächen gewidmet werden.

Anmerkungen der fachlichen Experten

- beide Varianten zeigen, was Umgebung bereits widerspiegelt
 - Variante 1: ähnelt Brüggemannhof mit repräsentativer Mitte (die aber nicht Gemeinschaft heißen muss), wenig Bezug zu Rändern (ist in der Umgebung

ebenfalls so)

- Variante 2: zeigt, was da ist und Bestand des Areals auszeichnet (Vielgestaltigkeit der Fläche, Räume der Intimität und Privatheit, aber dennoch kollektiver Raum, der angeeignet wird)
- beide Varianten offerieren „formale Geste“ (Begriff aus Architektur/ Städtebau), allerdings ist das Areal hierfür zu klein. Es müssen Verbindungen zur Randbebauung geschaffen werden (z.B. durch grenzständige Bebauung im Blockinnenbereich im EG oder 1.OG?)
- Entwurf kann sich noch geschmeidiger am Ort verankern!
- Beide Modelle zusammen betrachtend ergeben spannendes Szenario.

3.2 Szenario: Urbanes Quartier

Themenschwerpunkt „Urbanität“

- halböffentlicher Charakter, belebt, besondere Nutzungsmischung (Mix aus Wohnen und Räume der Versorgung und Arbeit)
- Bauweise: ökologisch, nachhaltig
- verschiedene Freiraumtypologien, Variationen und lockere Verteilung der Baukörper
- vielfältige gemeinschaftliche Nutzungen, flexibel nutzbare Räume
- gemeinschaftliche Mobilitätsangebote

Übersetzung in Szenario „Urbanes Quartier“

- hohe Durchmischung
- hoher Anteil an öffentlicher Durchwegung
- Nutzungsüberlagerung: 4 unterschiedlich große Wohnkomplexe mit Gewerbe im EG, unterschiedliche Erschließungs- und Haustypen
- Urbanität durch Dichte, kleinteilige Zwischenräume können unterschiedlich bespielt werden
- bunte Nachbarschaft

Diskussion

Pro	Contra	Was nehmen wir mit?
<ul style="list-style-type: none"> • Aneignung der Straßenräume möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • keine Privatheit • zu wenig Wohnen • zu wenig Einzigartigkeit/zu glatt • starkes Nachtleben → Lautstärke • kein geschützter Bereich • zu öffentlich • zu diffus • komplett zugepflastert/versiegelt • sehr öffentlich – wer fühlt sich verantwortlich? • nicht-zugeordnete Räume • sehr tiefe Gebäude für Wohnen geeignet? • Gewerbe im Hof wird nicht gesehen? • schräge Dächer gefallen nicht • Durchwegung nicht nötig, besser E-Damm stärken • zu wenig grün 	<ul style="list-style-type: none"> • flexibles Konzept für Stellplätze entwickeln (z.B. für Lastenräder) • Mischung des geförderten Wohnungsbaus anstreben • reiner Gewerbeblock am E-Damm nicht gewünscht • Wo könnten weitere Grünräume erarbeitet werden? • gemeinschaftliche Flächen besser auch in Häusern, Fluren... denken • nicht nur kleine, auch große Wohnungen (3-5 Zimmer) mitplanen → Mix

Anmerkungen der fachlichen Experten

- Begriff „Durchwegung“ fragwürdig: es gibt keine Notwendigkeit von A nach B zu gelangen. Raum der Durchwegung ist viel eher ein Raum, der von allen Seiten zugänglich ist. Das „Durch“ ist unnötig.
- Szenario zeigt exemplarisch die Ermöglichung von bezahlbarem Wohnraum durch tiefe und kräftige Gebäude auf.
- Rückfrage: Warum sind tiefe und kräftige Gebäude das, was bezahlbaren Wohnraum möglich macht? Es gibt einerseits Bauelemente, die stets gleich kosten (Küche, Bad, Boden,...), andererseits gibt es 2-3 Stellschrauben, die Baukosten/qm bestimmen:
 - Verhältnis Fassadenfläche und entstehende Wohnfläche
 - Anzahl Wohnungen/Treppenhaus
 - Wiederholungen in der Höhe
- Anonymer Entwurf: hoher Anteil an erschlossenen Verkehrsflächen, Eingänge an unterschiedlichen Stellen, gemeinschaftlicher Außenraum bei gleichzeitiger Trennung der Nachbarschaften. Es wurde angemerkt, dass die Eingänge flexibel

sind, das Modell zielt auf eine Kernerschließung in der Mitte, die Eingänge sind adaptierbar.

- » Es muss diskutiert werden, wieviel Gemeinschaft der Ort verträgt und wie



anonym der Innenhof ist. An dieser Stelle ist eine höhere Differenzierung des Szenarios möglich.

3.3 Szenario: Kern + Schale

Themenschwerpunkt „Einbettung in Quartier“

- Orientierung an vorhandenen räumlichen Situationen, nordstadttypische Gestaltung
- lebendiges, funktionierendes Quartier für die Nordstadt, Schnittstelle und Verknüpfung
- Durchlässigkeit/Durchwegung, Räume der Versorgung und Arbeit eher am Rand des Areal

Übersetzung in Szenario „Kern + Schale“

- sehr privates Wohnen im Inneren, Gewerbe und Öffentlichkeit am Rand
- „Oase in der Stadt“, „Block im Block“
- keine bis geringe öffentliche Durchwegung
- zentrales Gebäude

- Hof ausschließlich für Bewohner*innen
- Freiräume: Außenräume qualitativ hochwertig, Rückzugsräume
- Begegnungsräume nicht nur ebenerdig, sondern auf unterschiedlichen Höhen möglich (Laubengänge, etc.)

Diskussion

Pro	Contra	Was nehmen wir mit?
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnen selbst hat hohe Qualität • Gemeinschaftliche (geschlossene) Gartenfläche für Anwohner*innen & Nachbar*innen • sehr grüne Mitte • viel Wohnraum • keine privaten Einzelgärten, hohe Qualität der Gemeinschaftsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Blick von oben auf Nachbar*innen • keine Intimität im Innenhof • hohe Geschoszahl führt zu Verschattung umliegender Häuser • „arrogant, autistisch, fertig, geschlossen“ • Schlucht/Durchwegung abweisend (Nordseite) • außen hui, innen pfui? • Feuerwehzufahrt sehr lang • Durchwegung ohne qualitativen Mehrwert • Nordseite unattraktiv 	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Nachbarschaft! • Schwerpunkt Wohnen im Innenbereich, Gewerbe im EG und 1. OG am E-Damm (darüber: Wohnen) • Terrasseneinschnitte, Nachbarschaften miteinander verknüpfen • Unterschiedliche Höhen der Häuserblocks • Akustik im Innenhof prüfen • Gewerbeanteil noch einmal prüfen

Anmerkung der fachlichen Experten

Das Modell wird relativ autistisch in die Nordstadt positioniert. Das Verhältnis



zum entstehenden Außenraum ist zu beachten. Die Nachbarschaft sollte daher miteinbezogen und mitgedacht werden.

3.4 Anmerkungen der fachlichen Experten für alle städtebaulichen Varianten

- **Begriff „Kern + Schale“:** Begriff ist für alle Szenarien zutreffend, da das Innenleben bei allen Szenarios anders als der Rand ist. Dies liegt am Grundstück selbst: es fordert beinahe, dass innen etwas komplett anderes als außen passiert.
- **Grüner Anhang:** Der grüne Annex/„Blinddarm“ wird ständiger Begleiter des Projekts sein, denn: er macht das Grundstück durch die Quadratmeterzahl groß, gleichzeitig kann dort kein Haus stehen. Er wird immer ein Garten sein, zu dem man HINGehen muss und der eine wertvolle Besonderheit für die Zukunft darstellen kann.
 - » Die Nutzung und der Mehrwert des Annexes müssen vertieft werden.
- **Bestand:** Die Umnutzung des Bestands ist nicht möglich, dieser ist aber sehr prägend für das Grundstück.
 - » Es sollte geklärt werden, wie der Charme und das Bild des Ortes (das Raue, teils Extraräume, -geschosshöhen, -fenster) weiter transportiert werden kann.
- **Verdichtung im Zentrum – Stadtränder freihalten:** Bemerkenswerter Konsens innerhalb des AKs darüber, dass hochwertige innerstädtische Bereiche maximal genutzt werden müssen, um Flächenverbrauch am Stadtrand zu vermeiden.
- **Profil Gewerbe:** Um die qm-Zahl der Gewerbefläche genauer zu bestimmen, bedarf es einer Untersuchung der Frage, was man mit Gewerbe erreichen will (tagsüber Lebendigkeit, Arbeitsplätze zur Entlastung von Pendelverkehr, Co-Working (zeitgemäß?), ...?)
 - » Der Begriff des Gewerbes wird vielseitig verwendet und kann vieles beinhalten, sodass eine Definition erarbeitet werden sollte.

4 Fragenkatalog

Zu folgenden Themen gab es während der Sitzung Klärungsbedarf:

- **Grenzabstände:** Wie verhält sich die Situation im Hinblick auf Grenzabstände zu umliegenden Gebäuden?
 - Nach heutigem Baurecht haben die Häuser, wie sie jetzt stehen,

Bestandsschutz.

- **Definition Wohneinheit:** Was genau versteht man unter 1 Wohneinheit?
 - 68 qm als rechnerischer Mittelwert, durchschnittlich 3 Zimmer. Nächster Schritt Städtebau: Wie werden die Wohnungen gestaltet? Wenn die Wohnungen kompakter gehalten werden, muss die Nutzung und Qualität der gemeinschaftlichen Zwischenräume steigen.
- **Gewerbefläche:** Woher kommt der Wert für die Gewerbefläche?
 - Aktueller Wert von ca. 3000 qm ist ein Vorschlag, der weder festgelegt noch vorgegeben ist. Es wurde sich an den Aussagen aus AK#1 orientiert, bei dem Gewerbefläche als wichtig erachtet wurde.
 - Verortung: Gewerbe eher am E-Damm, Oberstraße eher Wohnen, aber möglicherweise auch gewerbliche Nutzung im EG.
 - robuster Städtebau: Gewerbeeinheit kann Wohneinheit sein und andersrum.
- **kostengünstiges Bauen:** Wie kann Städtebau so gestaltet werden, dass kostengünstiges Bauen möglich ist und die 70%, die nicht geförderter Wohnungsbau sind, ebenfalls bezahlbar sind? Können Grenzabstände unterschritten werden?
 - Unter Umständen ja, dies müsste mit Belichtungsstudien belegt werden. Die vorgestellten Varianten orientieren sich an baurechtlichen Vorgaben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gesichert sein.
- **Durchgang:** Es wurde angemerkt, dass der Bedarf eines Durchgangs geklärt werden sollte. Ist es nicht wichtiger, die entstehenden Ränder und den E-Damm zu stärken?
- **Maßstabssprung:** Es wurde festgestellt, dass die Baumasse sehr hoch ist (v.a. bei 7-geschossigen Häuserblocks). Diese wären höher als die Randbebauung. Dadurch ergibt sich ein Maßstabssprung, der beachtet werden muss.
- **Feuerwehr:** Welche möglichen Rettungswege gibt es?
 - Sie sind abhängig vom Erschließungssystem, auch eine Orientierung an New Yorker Feuerwehrleitern wäre denkbar.

5 Fazit

Herr Kummer dankte den beiden Büros für die Ausarbeitung der städtebaulichen Varianten sowie den beiden Experten für ihre hilfreichen Statements. Er wies darauf hin, dass das Baufeld an sich nicht einfach ist. Dennoch könnten – sofern die Nachbarschaft dies zulässt

– Gebäude höher gedacht werden. Zudem sollte der industrielle Charme des Bestands beibehalten werden und nach einer Fassadentypologie gesucht werden, die nicht so teuer ist. Eine einstimmige Meinung, die in eine bestimmte Richtung lenkt, wurde während des AKs gefunden. Die Herausarbeitung der verschiedenen Modelle half dabei, Vor- und Nachteile zu diskutieren.

6 Öffentliches Forum#2

Bei Forum#2 soll der Arbeitsstand präsentiert werden. Klaus Overmeyer stellte das Programm des nächsten öffentlichen Forums vor. Es gab keine Fragen.

7 Nächste Termine

Forum#2: 24.06.2019, 18.00 Uhr, Christuskirche

Ak#3: 28.08.2019, 17.00 Uhr, IG BCE

AK#4: 24.09.2019, IG BCE

Forum#3: 26.11.2019, Christuskirche

Protokoll: 06.06.19, Theresa Kalmer/Julia Klink