



✱ *zukunft*
E-Damm 5+9
Protokoll
Arbeitskreis
#4
24.09.2019

IG BCE
Königsworther Platz 6
30167 Hannover

www.e-damm5plus9.de

0 Formalia

Teilnehmer*innen: Mitglieder des Arbeitskreises (siehe Teilnehmer*innenliste), Mitglieder des Arbeitskreises (siehe Teilnehmer*innenliste), Susanne Klinke (Stadt Hannover), Uwe Bodemann (Stadtbaurat Hannover), Anna Kartharina Leimer (Hochbaureferendarin Stadt Hannover), Klaus Overmeyer (UC), Julia Klink (UC), Lena Dietrich (Theo Gerlach Wohnungsbau), Jallee-Baressa Litche (omp), Oliver Platz (gruppeomp), Eric Dobewall (gruppeomp), Evelyn König (nsp)

Abwesende Mitglieder: Robert Nicholls SPD, Stefanie Groos (wasmitherz e.V.), Dirk Wittenberg (UJZ Korn), Bumke selber machen, Markus Glaubitz (24 Grad Kaffeerösterei), Martin Diekmann (lad+), Fares Rahabi (Die Linke)

Tagesordnung:

- 1 Begrüßung und Programmvorstellung
- 2 Rückblick Arbeitskreissitzung#3
- 3 Bericht: Gespräch mit Bumke selber machen
- 4 Vorstellung Eckdatenpapier Stadt
- 5 Vorstellung Konzeptvertiefung TG/gruppeomp/nsp
- 6 Abgleich mit Eckdatenpapier + Diskussion
- 7 Abstimmung weiteres Vorgehen

1 Begrüßung und Einführung

Herr Kummer und Herr Overmeyer begrüßten die anwesenden Mitglieder des AKs. Wie bereits bei AK#3 waren Herr Bodemann (Stadtbaurat der LHH) und Frau Klinke, die in der Bauverwaltung für städtebauliche Verträge zuständig ist, anwesend. Ebenfalls zu Gast im Arbeitskreis war Frau Leimer, Hochbaureferendarin der LHHH.



alle Fotos von Lena Dietrich

2 Rückblick Arbeitskreissitzung#3

Klaus Overmeyer stellte die Ergebnisse des letzten AKs vor. Er präsentierte die Kernaussagen der dort geführten Revision, den Zweck und die Inhalte eines Eckdatenpapiers sowie die erste Ableitung in eine städtebauliche Umsetzung seitens omp als Abschluss des vergangenen AKs.

3 Bericht: Gespräch mit Bumke selber machen

Die Stadt führte am 30.08. ein Gespräch mit der Initiative Bumke selber machen. Das Gespräch war ruhig und sachlich. Herr Bodemann wies darauf hin, dass es gut und wichtig ist, weiterhin Kontakt zu BSM zu halten. Die Stadt erklärte der Initiative, dass die Hauptaufgabe des Beteiligungsverfahrens das Finden der inhaltlichen Programmatik ist. Mithilfe eines Tortendiagramms zur Nutzungsverteilung können so die Kernaspekte vereinbart werden und in die Instrumente des Städtebaus (=städtebaulicher Vertrag, Bebauungsplan) übersetzt werden. Die Initiative informierte sich bei der Stadt über diese Instrumente des Städtebaus. Die Ambition der Initiative ist die eigene Ausarbeitung einer inhaltlichen Programmatik, die sich inhaltlich an der Petition¹ orientiert. Die Initiative hat angefragt, dies im öffentlichen Forum in der Christuskirche vorstellen zu dürfen. Eine finale Entscheidung aus dem Arbeitskreis steht noch aus. Die Frage muss beim nächsten Arbeitskreis endgültig geklärt werden.

Weitere Fragen waren außerdem Thema des Gesprächs:

- Gibt es Förderungen außerhalb der klassischen Wohnungsbauförderung (z.B. EU-Förderung?)
 - » Stadt hat hierzu Vermerk verfasst, Tendenz: eher nicht möglich.
- Kann BMS nochmal auf das Gelände?
 - » Die Gruppe wurde an TG verwiesen. Herr Kummer merkt an, dass keine Kontaktaufnahme seitens BMS erfolgte.

Die Initiative veröffentlichte einen offenen Brief. In diesem wird das Vorhaben, das Forum#3 als finales Forum der Bürgerbeteiligung zu veranstalten, als „Affront“ betitelt. Der AK hielt fest, dass im Falle eines schlüssigen und guten Ergebnisses des AKs das Forum durchaus stattfinden soll, um das Ergebnis zu präsentieren. Wichtig sei jedoch, die Bürger*innen zur Vorbereitung vorab über das Ergebnis sowie dessen Herleitung in einfacher und verständlicher Sprache zu informieren (z.B. auf Homepage, Broschüre ...).

¹ <https://bumkeselbermachen.home.blog/petition-2>

4 Vorstellung Eckdatenpapier Stadt

Herr Bodemann wies darauf hin, dass es nicht das Eckdatenpapier der Stadt ist, sondern die Verschriftlichung und Interpretation der städtebaulichen und programmatischen Ergebnisse des bisherigen Prozesses. Damit ist das vorgestellte Eckdatenpapier ein Vorschlag, der im Arbeitskreis mit den verschiedenen Expertisen diskutiert werden soll. Frau Klinke stellte das von der Stadt formulierte Eckdatenpapier vor. In diesem wurde außerdem festgehalten, in welchem Instrument (B-Plan, städtebaulicher Vertrag) die jeweiligen Punkte festgeschrieben werden.



Frau Klinke stellte das von der Stadt formulierte Eckdatenpapier vor



Evelyn König (nsp) und Jallee Baressa Litche (gruppeomp) präsentierten die Konzeptvertiefung

5 Vorstellung Konzeptvertiefung TG|gruppeomp|nsp

Gruppeomp und nsp stellten die Vertiefung des Konzeptes vor. Es fand eine weitere Ortsbegehung mit dem Fokus auf vorhandenem Grün statt. Es zeigte sich, dass nur sehr wenig des Grünbestands erhaltenswert ist. Zudem wurde der Entwurf seit dem AK#3 wie folgt weiterentwickelt:

- Überarbeitung/ Weiterentwicklung der Dachlandschaft der beiden Gebäuderiegel im Blockinnen-bereich. Anstelle der bisher gezeigten, aneinandergereihten Satteldachhäuser im obersten Geschoss werden jetzt in der Höhe unterschiedlich abgestaffelte Kuben vorgeschlagen. Diese ermöglichen mehr nutzbare Flachdachflächen, die aktiviert, belebt oder begrünt werden können. Diese lebendige, abgestaffelte Dachlandschaft ermöglicht darüber hinaus eine differenziertere Fassadengestaltung.
- Weiterentwicklung der Freiräume: Annex als Freiraum für Kindertagesbetreuung / am Wochen-ende ggf. auch für Bewohner*innen, Gemeinschaftsgärten auf Flachdächern, private Grünräume für Erdgeschosswohnungen, Vergrößerung des Pavillons für Kinderbetreuung, Einbindung des ehemaligen Kinoportals zum Verweis auf die Geschichte/ frühere Nutzungen des Geländes.

6 Abgleich mit Eckdatenpapier + Diskussion

Das Eckdatenpapier der Stadt und die Konzeptvertiefung seitens TG wurden miteinander abgeglichen und im Plenum diskutiert.



Erläuterung der Farben:

- » *Grün: Konsens*
- » *Orange: Formulierungen müssen geändert werden*
- » *Rot: Dissens*
- » *Blau: noch zu klärende Punkte*

A Allgemeine Vorgaben

Nachweis für Gebäudeabbruch

- Abbruch der Bestandsgebäude erst möglich, wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine Nachnutzung zu Wohnzwecken im Bestand nicht sinnvoll ist.
 - » *Konsens. Plausibler Nachweis der letzten Diskussion reicht aus. Möglicherweise könnte man einzelne Elemente des Bestands auf Areal integrieren und sichtbar machen.*
 - » *ein zusätzliches Argument entsteht mit der Notwendigkeit der Tiefgarage. Im nächsten AK soll die Dimensionierung der späteren Tiefgarage zur Verdeutlichung dargestellt werden.*

Neubau

- Hohe städtebauliche Dichte zugunsten einer hohen Anzahl an Wohnungen
 - » *Konsens*
- Bauliche Dichte muss sich aus dem Umgebungszusammenhang ergeben und am Maßstab der Nordstadt orientieren
 - » *Konsens*
- Abstandflächen nach NBauO sind zwingend einzuhalten
 - » *ist gesetzliche Vorgabe, u.a. relevant im Hinblick auf Verbraucherschutz. Sollten Abstandflächen unterschritten werden, wird eine städtebauliche Begründung benötigt. Punktuell ist eine Unterschreitung der Abstandflächen möglich, großflächig jedoch ist den Anforderungen der NBauO zu genügen.*
 - » *„zwingend“ streichen*
- Entwurf vom 28.08.19 mit ca. 16.000 qm BGF inkl. Dachgeschosse über alle Nutzungsarten stellt max. Dichte dar
 - » *ca. 16 000 qm BGF bzw. eine GFZ von max. 2,0 ist Orientierungsgröße für Eckpunktepapier und städtebaulichen Entwurf*

B Bauliche Entwicklung

Städtebauliche Festsetzungen:

Haus B E-Damm

- Hauptgebäude am E-Damm max. 7 Geschosse
 - » 6 Vollgeschosse + Staffel = 7 Geschosse
- Erdgeschoss kann bei gewerblicher Nutzung tiefer in den Blockinnenbereich reichen
 - » Konsens
- 1. bis 4. Obergeschoss kann einen seitlich eingerückten rückwärtigen Gebäudeflügel erhalten
 - » Konsens
- Das 5. Obergeschoss ist über die gesamte Baulückentiefe über die Gebäudetiefe auszubilden
 - » Konsens
- Das 6. Staffelgeschoss ist als seitlich eingerücktes Geschoss über die Gebäudetiefe auszubilden
 - » Konsens

Haus A E-Damm

- Nebengebäude am E-Damm mit max. 5 Vollgeschossen
 - » noch zu klären: Falsche Darstellung im Plan. Beschriftet waren 6 Vollgeschosse, gezeichnet 5 Vollgeschosse. Prüfung der Abstandsflächen. 6 Vollgeschosse möglich analog Haus B, ggf. Abstufung zum nördlichen Nachbarn.
- Erdgeschoss mit Durchfahrt und eingeschossigen, rückwärtigen Gebäudeflügel
 - » Konsens (unstrittig, weil Tiefgarageneinfahrt)
- am E-Damm sind nur Flachdächer erlaubt
 - » Konsens

Haus E/F

- Blockinnenbereich mit max. 4 Vollgeschossen und je ein Staffelgeschoss pro Baukörper mit unterschiedlichen Dachformen
 - Stadt möchte im Blockinnenbereich max. 4 Geschosse plus 1 Staffelgeschoss
 - Gerlach: abhängig machen vom architektonischen Entwurf, angedacht sind unterschiedliche Abstufungen, die zum einen den niedrigeren Nachbargebäuden Rechnung tragen, zum anderen aber auch punktuelle

Hochpunkte innerhalb der Abstandsflächen bilden mit dem Ziel, einer max. guten Nutzbarkeit der Flachdachflächen

- » *4 Vollgeschosse + Staffel sind Zielsetzung, bei guter Architektur und Nutzbarkeit muss das 5. Geschoss nicht zwingend den Anforderungen eines Staffelgeschosses genügen, sodass im Sinne einer unterschiedlich abgestaffelten Dachlandschaft punktuelle Überhöhungen möglich sein können. Die Grenzabstände sind einzuhalten. Abstände der Gebäude untereinander können aber in Teilbereichen Überschneidungen aufweisen. Die Einzelfallbetrachtung erfolgt im B-Planverfahren.*

Haus C/D Oberstraße

- Baulücken an der Oberstraße mit max. 4 Geschossen mit ausgebautem Satteldach
 - » *Konsens*

Nutzungsverteilung:

Haus A/B E-Damm

- Am E-Damm sind im EG und 1.OG gemeinwesenorientierte, gewerbliche oder gastronomische Nutzungen unterzubringen
 - TG möchte in beiden Gebäuden auch im 2. OG Gewerbeflächen vorsehen; es würden 4-8 Wohnungen entstehen, wenn 2. OG auch für Wohnen nutzbar wäre
 - » *am Ende erklärt sich Herr Kummer bereit, Gewerbeflächen im 2. OG zugunsten einer Wohnnutzung aufzugeben. Der Formulierungs-Vorschlag wird in das spätere Eckdatenpapier übernommen. Die 2.500 BGF für gewerbliche/ gemeinschaftliche Flächen beziehen sich auf alle Flächen im Quartier, also auch auf Haus G (Pavillon) oder evtl. weitere Flächen z.B. in Haus F 1 Nord*
- Großflächige Lebensmittelmärkte sind ausgeschlossen
 - unterhalb 800 qm (damit kein großflächiger Markt) wäre ein Lebensmittelmarkt ohne Parkplatz und komplizierten Anlieferampen möglich, 1-2 Läden mit jeweils 300 bis 400 qm wären eine Alternative.
 - » *Konsens*
- ab dem 2. Obergeschoss ausschließlich kleine Wohnungen für Studenten, Einpersonenhaushalte, ältere Menschen etc. zulässig
 - » *ersetzen: „ab dem 2. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig. Die Verteilung der Wohnangebote und -größen wird hier nicht näher geregelt.“*

Haus E/F

- Im Blockinnenbereich ist ausschließlich Wohnen zulässig, Ausnahmen zugunsten gemeinwesenorientierter oder gemeinschaftlicher Nutzungen im EG sind möglich
 - » *Konsens*

Haus C/D Oberstraße

- An der Oberstraße sind ausschließlich Wohnungen für große Familien oder Wohngruppen vorzusehen, weitestgehend für Genossenschaften o. Baugemeinschaften
 - » *ersetzen: „An der Oberstraße sind ausschließlich Wohnungen, vorzugsweise für Genossenschaften- oder Baugemeinschaften, zu realisieren.“*
- Wohnungsangebot muss barrierefrei und inklusiv sein sowie überwiegend aus Mietwohnungen bestehen
 - » *überwiegend aus Mietwohnungen kommt an anderer Stelle*
 - » *Barrierefreiheit ist durch NBauO geregelt*
 - » *„inklusiv“ ist an dieser Stelle überflüssig, kann gelöscht werden*

Soziale Infrastruktur

- Realisierung mind. einer altersübergreifenden Gruppe für U3 und Ü3 Kinder
 - » *Konsens*

EG Flächen im Blockinnenbereich sind soziale Einrichtungen anzubieten (für städtebaulichen Vertrag)

- » *ersetzen: „sollen vorzugsweise sozialen Einrichtungen angeboten werden“*
- Ablöse der Spielplatzverpflichtung für Kinder über 6 Jahre
 - » *Spielplatz muss entweder im Innenbereich etabliert werden oder ein anderer Spielplatz in der näheren Nachbarschaft muss ertüchtigt werden*

C Wohnen

- Am E-Damm sind ab dem 2. OG ausschließlich kleine Wohnungen für Student*innen, Einpersonenhaushalte, ältere Menschen etc. zulässig
 - » *ersetzen: „ab dem 2. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig.“*
- Im Blockinnenbereich ist ausschließlich Wohnen zulässig, Ausnahmen zugunsten gemeinwesenorientierter oder gemeinschaftlicher Nutzungen im EG sind möglich
 - » *Konsens*
- Für die Wohnnutzung am E-Damm und im Blockinnenbereich gilt 40% geförderter Wohnungsbau zu je 50% Förderweg B und Förderweg (C+D)
 - » *Förderweg B + C würde die größere Masse ausmachen, Förderweg D ist kleinerer Anteil. Wie C und D aufgeteilt werden, kann TG nach eigenem*

Ermessen entscheiden, wichtig ist der Förderweg B zu 50%. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus wird zwischen Stadt und TG im gesonderten Termin abgestimmt.

- An der Oberstraße sind ausschließlich Wohnungen für große Familien oder Wohngruppen vorzusehen; Grundstücke sind zum Verkehrswert an Genossen- oder Bauherrengemeinschaften zu veräußern, unabhängig davon gilt eine Mietobergrenze von 9,00/qm Kaltmiete für 10 Jahre, auch für den Fall, dass eine Veräußerung an Genossen- oder Bauherrengemeinschaften nicht zustande kommt
 - » *„ausschließlich“ durch „vornehmlich“ zu ersetzen*
 - » *Dissens: ist 40% geförderter Wohnungsbau inkl. oder exkl. Genossen- und Bauherrengemeinschaften?*
 - » *Verhandlung zwischen TG und Stadt*
 - » *Dissens: Die Grundstücke können nicht zum Verkehrswert weiterverkauft werden, da das Grundstück darüber liegt. Auch der Mietendeckel ist in Addition der Forderungen ohne Förderung nicht umsetzbar.*
 - » *Verhandlung zwischen TG und Stadt*
- Der freifinanzierte Wohnungsbau besteht zu 50% aus Mietwohnungsbau und 50% aus Eigentumsbau
 - » *Dissens*
 - » *Verhandlung zwischen TG und Stadt*
- Im freifinanzierten Eigentums- und Mietsektor sind 5 Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen vorzusehen
 - » *Konsens*

D Freiraumqualität

- Vorhandene Bäume sind zwingend zu erhalten
 - » *„zwingend“ löschen*
 - » *weitere Studie darüber wird prüfen, ob und welcher Bestand erhaltenswert ist (nsp)*
- Freiflächen mit Anschluss zum Stadtteil durchlässig gestalten, aber ohne öffentlichen „Innenhof/Platz“
 - » *Konsens*
- Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität für Bewohner*innen nordstadttypisch ausgestalten
 - » *Konsens*
- sog. Annex bietet besondere Qualitäten, ggf. Freiraum für soziale Nutzungen
 - » *wird noch einmal im Hinblick auf Mehrfachnutzung geprüft*

- » *prüfen: erforderliche Anzahl der Kita-Plätze und Freiraumgrößen in Abhängigkeit der Wohnungsanzahl*
- vielfältige Freiraumqualitäten sind gemeinschaftlich zu nutzenden Dachgärten, gemeinschaftliche Gartenprojekte, Mikrogärten, etc. zu entwickeln
 - » *Freiflächenkonzept soll erarbeitet werden und als Anhang zum städtebaulichen Vertrag hinzugefügt werden*
- Herstellungsverpflichtung eines Kleinkinderspielplatzes
 - nach NBauO sowieso zu erfüllen
 - » *Konsens*

E Mobilität

zugänglichkeit

- Areal ist Fußgänger*innen und Radfahrer*innen freundlich, barrierefrei und autoarm zu gestalten
 - » *Konsens*
- Areal ist öffentlich zugänglich
 - » *Konsens*
- Mind. je 1 Zugang/Zufahrt zum Blockinnenbereich von Oberstraße und E-Damm
 - » *Konsens*

Fahrradverkehr

- 1 Fahrradstellplatz pro 40 qm BGF WA = 340 Stellplätze, davon 90% gesichert, beleuchtet und ebenerdig im Gebäude, gebäudenah oder in Tiefgarage, 10% als Besucherstellplätze in Hauseingangsnähe
 - » *der Stellplatzschlüssel für die Fahrräder ist gesetzt, die Anzahl der Stellplätze sollen in Testentwürfen/Tiefgaragenkonzepten integriert und dargestellt werden*
- Fahrradabstellplätze müssen eine komfortable Unterbringung sowie barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrrädern ermöglichen
 - » *Konsens*
- 15% der Fahrradstellplätze sind mit Stromanschluss auszustatten
 - » *Konsens*

PKW Verkehr

- 2 oberirdische Car Sharing Stellplätze auf privatem Grundstück, Nachrüstung mit E-Tank-Säulen vorsehen
 - » *Konsens*

- PKW Nachweis von PKW-Stellplätzen in Tiefgarage, Stellplatzschlüssel: 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit
 - » *Testentwurf erforderlich. Es wird seitens omp geprüft, welche Möglichkeiten und wie viele Stellplätze eine Tiefgaragenebene bieten kann. Durch den Nachweis eines robusten, zukunftsorientierten Mobilitätskonzeptes kann der tatsächliche Stellplatzschlüssel von 0,6 abweichen.*
- 10% der PKW-Stellplätze sind mit Ladepunkte für Elektrofahrzeuge auszustatten, alle weiteren sind für eine weitere Nachrüstung mit Leerrohren vorab auszurüsten
 - » *ersetzen: 2. Satzteil „die weiteren Stellplätze sollen für zusätzliche Ladepunkte nachrüstbar sein“*

F Energetische Standards

- Fernwärmeanschluss prüfen
 - » *Konsens*
- Gebäude mind. im Hannover-Standard = NEF + 15% errichten
 - » *Konsens*
- Dächer mit Leerrohren für Photovoltaikmodule/Solarthermie ausstatten
 - » *Konsens, sofern keine andere Nutzung für die jeweiligen Dachflächen vorgesehen ist.*
- Flachdächer sind zu begrünen
 - » *Konsens sofern keine andere Nutzung auf der jeweiligen Fläche vorgesehen ist.*
- Ergebnisse des Beratungsgespräch bei der Klimaschutzleitstelle der LHH sind verbindlich umzusetzen
 - » *Konsens*
 - » *Es soll ein Dachnutzungskonzept erarbeitet werden.*

7 Sonstiges und weiteres Vorgehen

Übersichtliche Gliederung des Eckdatenpapiers

- Für Eckdatenpapier soll eine bessere Gliederung der einzelnen Baukörper für die Visualisierung und Vermittlung nach außen (mit Überschriften, da sonst sehr unübersichtlich)

Verhandlung TG/Stadt

- Stadt und TG setzen sich zusammen und besprechen die Punkte, in denen Dissens bestand

AK#5

- Der Arbeitskreis muss im Oktober vor Forum#3 noch einmal tagen. Der Zwischentermin wird so bald wie möglich bekannt gegeben und wird nach dem 21. Oktober (nach Herbstferien) stattfinden. Dort kann das Konzept finalisiert werden sowie das Programm sowie der Ablauf von Forum#3 besprochen werden.

Informationsmedium

- Erster Entwurf für Mini-Dokumentation der Ergebnisse des Arbeitskreises in leicht verständlicher Lesart soll vorbereitet werden und z.B. auch Begründung für Abriss des Bestands beinhalten.

Forum#3

- Die Entscheidung, ob das Forum#3 wie geplant stattfinden wird, wird im nächsten Arbeitskreis besprochen.

31.10.19, Julia Klink (Urban Catalyst)