

## Testentwurf für das IWF-Gelände

### **Allgemeine Ausgangs-Überlegungen zu meinem Testentwurf:**

Bei den Überlegungen für meinen Entwurf habe ich die Gebäudestruktur (Höhe und Verteilung der Gebäude sowie jeweiliger Abstand zur Straße und den Nachbargrundstücken) des IWF als gegeben und von der Nachbarschaft als akzeptiert vorausgesetzt.

Für ganz entscheidend halte ich den Aspekt der Werterhaltung der bereits in diesem Viertel befindlichen Wohnungen und Häuser – und zwar nachhaltig gesehen auf Generationen. Wer hier Eigentum besitzt und (auch teuer) erworben hat, hat für die Wertstabilität seiner Immobilie einen hohen finanziellen Aufwand geleistet und ist interessiert daran, diese zu erhalten.

Das bedeutet, dass der Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan so beschaffen sein sollten, dass sie keine Möglichkeiten bieten, einen Keil (optisch sowie wohnungsqualitativ) zwischen den Bereich rund um den Nonnenstiege und den Rest des Ostviertels zu treiben. Genau das hätten die in 2012 vorgestellten sehr hohen, dicht gebauten und kompakten Gebäude getan – und zwar nicht nur gleich sondern besonders auch für nachfolgende Generationen. Dies war m.E. auf den damals vorgestellten Modellen auch deutlich zu sehen.

Ziel, auch der Stadt Göttingen, muss es sein, das Neubaugebiet, als Nachnutzung des IWF, mit den vorhandenen Strukturen des Ostviertels zusammenwachsen zu lassen; dies insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass durch wesentliche Veränderungen in der Bebauung sehr großer direkter Einfluss auf die Wohnqualität der im Ostviertel und besonders auf die in der direkten Umgebung des IWF wohnenden Nachbarn genommen wird. Durch die zukünftige städtebauliche Planung kann (und wird) sich die Wohn- und Wertqualität im betroffenen Ostviertel verbessern, gleich bleiben oder verschlechtern. Deshalb habe ich die gegebenen Strukturen der Gebäude in direkter Nachbarschaft des IWF (Höhe, etc.) in das Modell mit einbezogen, um sichtbar zu machen, wie m.E. eine Neubebauung gestaltet werden sollte, um negative Folgen zu verhindern.

Noch eine kleine Bemerkung am Rande: Eine Lösung, die einen mittel- oder langfristigen Wertverlust der neuen und auch schon jetzt vorhandenen Immobilien mit sich bringt, kann für alle Beteiligten (bisherige Wohnungs- bzw. Hauseigentümer, neue Kaufinteressenten sowie Stadt Göttingen) keine wirkliche Option sein.

Deswegen halte ich es für eine optimale Lösung, wenn eine gelungene Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern bis zu max. drei Geschossbauten (und nicht größer und höher als Nonnenstiege 39) auf dem ehemaligen Gelände des IWF gebaut werden. Nur eine solche Bebauung würde sich harmonisch in das bereits bestehende Umfeld einfügen.

Eines möchte ich noch rein vorsorglich sagen: Mein Meinungsbild ist völlig unabhängig davon, wie mit den Kleingärten und Bäumen und ggfs. vorhandenen Biotopen umgegangen werden soll.

### **Direkt zu meinem Testentwurf:**

Die von der Bauordnung vorgesehenen Mindestabstände der Gebäude habe ich bei meinem Modell berücksichtigt (so wie sich mir der Gesetzestext als Laie erschließt (NBauO vom 03.04.2012)).

Da aus bisheriger Sicht der Stadt Göttingen eine Geschossbauweise mit einer Bebauungsdichte von wohl 0,95 politisch gewünscht zu sein scheint, habe ich versucht, dieses in einem Modell zu realisieren. Wenn man allerdings die Anliegen der Bürgerinitiative "Nonnenstiege-Bürgerinitiative" zu Grunde legt, deren Mitglied ich bin, ist eine solche Bebauungsdichte nicht möglich.

Deswegen hat mein Modell, so wie es eingereicht wird, auch nur eine Baudichte von ca. 0,8. Dies ist aus meiner Sicht die maximale Bebauungsdichte (insbesondere was die Höhe betrifft), auch wenn ich persönlich für eine noch geringere Bebauungsdichte bin.

Im Prinzip gibt es m.E. deswegen nur zwei Möglichkeiten: Entweder eine größere Fläche, die bebaut werden kann, oder eine weniger dichte Bebauung. Letzteres würde ich, wie auch die Bürgerinitiative, bevorzugen.

## Testentwurf für das IWF-Gelände

### ***Aktuelle Beschreibung des direkten Umfeldes für meinen Testentwurf:***

#### **Bereich Nonnenstieg:**

In den **Häusern 43-47** sind alle Wohnzimmerfenster direkt zum IWF-Gelände ausgerichtet. Man sieht jetzt Bäume, bzw. Begrünung und maximal niedrige Nebengebäude des IWF. Da diese keine Fenster zum Nonnenstieg haben können die Häuser 43-47 auch von außen nicht eingesehen werden (Ausnahme: im Erdgeschoss durch Fußgänger).

**Haus 39:** Insbesondere die Bewohner der Südseite des Hauses sehen ins Grüne und von außen können die Wohnungen bisher auch nicht eingesehen werden. Verstärkt gilt es für die Penthouse-Wohnungen.

**Häuser 35, 37:** Beide Häuser schauen durch ihre eigene Bepflanzung auf ein weit zurückversetztes Gebäude. Sie sind damit jedenfalls in den oberen Etagen von dort auch nicht einsehbar.

**Haus 33:** Man schaut von der Terrasse durch den Garten und die vorhandene Begrünung auf die Bepflanzung vor dem eingeschossigen kleinen Wohngebäude des IWF-Grundstücks. Man kann also ebenfalls nur von Fußgängern eingesehen werden.

**Häuser 68-70:** Diese haben ihre Wohnräume teilweise direkt zum IWF-Gelände ausgerichtet. Man sieht jahreszeitlich abhängig mehr oder weniger auf eine dichte Hecke und von außen können die Wohnungen nur durch Fußgänger eingesehen werden.

Dies gilt ebenso für die Häuser **Am Pfingstanger**.

#### **Bonhoeffer Weg:**

Alle drei Wohnhäuser haben ihre Wohnzimmer und Terrasse südlich ausgerichtet, schauen also diagonal über ihre eigenen Gärten hinweg auf den „Wald“ des IWF-Geländes. Zwischen den beiden Grundstücken gibt es keinen öffentlichen Weg, so dass auch diese drei Häuser in ihrer Privatsphäre nicht gestört werden können. Auch vom Habichtsweg aus sind diese Grundstücke so gut wie uneinsehbar.

#### **Konrad-Adenauer-Str.:**

Die beiden untersten Endreihenhäuser haben ihre Wohnzimmer mit Terrasse westlich ausgerichtet. Ihre Wohnzimmer sind, u.a. wegen der starken Steigung, nicht einmal für Fußgänger einsehbar. Die Bewohner selbst haben einen direkten Blick über den Habichtsweg auf den mit Bäumen bewachsenen Teil des IWF-Grundstücks sowie über die Kleingärten hinweg über das gesamte Leinetal.

### ***Genauere (bauliche) Erläuterungen zu meinem Testentwurf:***

Bei der Gestaltung der Baukuben meines Testentwurfes habe ich darauf geachtet, die bisher gegebenen Sicht- und Einsichtsmöglichkeiten der betroffenen Bewohner weitestgehend zu erhalten, um nicht einen Keil zwischen Alt und Neu oder Alt und Alt zu treiben, da besonders diese für die individuelle Wohnqualität von großer Bedeutung sind.

Ggfs. kann durch gezielte Neupflanzung (bevorzugt Laubbäume) mit unterschiedlichem Höhenwachstum sowie Büschen und Sträuchern ein eventuell entstandener "Nachteil" abgemildert werden. Auf meinem dreidimensionalen Entwurf kann dies gesehen werden.

Die einzelnen Baukuben habe ich möglichst so angeordnet, dass die Bewohner nicht direkt in das Fenster eines Nachbarn schauen. Dabei habe ich geplant, dass die Blicke insbesondere aus dem Wohnzimmerfenster räumliche Tiefe haben. Damit soll ein großräumiges Gefühl erreicht werden, was allerdings nur durch eine gut geschnittene Wohnung erreicht werden kann, auch wenn die tatsächliche Wohnfläche kleiner zu sein scheint.

Wenn man sich Luftaufnahmen von verschiedenen Städten anschaut, sieht man in den begehrten Wohnlagen immer wieder ein ähnliches Bild: Dauerhaft begehrt sind nur Gebäude die sich in das Grüne des Umfeldes einfügen, also nicht höher sind als der bestehende Baumbestand.

Gez. Svea Steinhauer