

# **Erläuterungsbericht "Testentwürfe W 1 und W 2"**

## **zur geplanten Bebauung des IWF-Geländes (Nonnenstieg 72)**

Dr. Francisco Welter-Schultes  
20. Juni 2013

Dieser Erläuterungsbericht deckt beide Testentwürfe W 1 und W 2 ab, die sich nur in der Höhe der Baukörper unterscheiden.

### **Gliederung**

1. Trennung Naturschutzgebiet und Baugebiet
2. Positionierung und Höhe der Baukörper
3. Architektonisches Konzept
4. Integration von Brutmöglichkeiten für Vögel in die Fassadengestaltung
5. Auswirkungen auf Nachfrage und Bauzeit
6. Nutzungskonzept
7. Energiekonzept
8. Freiflächenkonzept
9. Verkehrskonzept
10. Städtebauliches Konzept

### **1. Trennung Naturschutzgebiet und Baugebiet**

Der Kernpunkt dieses Entwurfs liegt im Schutz des im Lauf der letzten Jahrzehnte gewachsenen Baumbestandes auf diesem Grundstück. Dieses Ziel wird hier dadurch erreicht, dass das gesamte Areal, auf dem die Bäume heute wachsen, als Fläche vor einer Überbauung geschützt und baulich nicht angetastet wird.

Ausgegangen wird dabei vom gesamten Baumbestand. Dieser soll auch nicht neu interpretiert werden, er soll einfach nur geschützt und erhalten werden.

Im nordöstlichen Kernbereich des Grundstücks befindet sich ein durchgehendes Waldgebiet, das sich in einem durchgehend über 30 m breiten Streifen zwischen dem Habichtsweg und dem Nonnenstieg entlangzieht. In der Biotopkarte der Verwaltung ist diese Fläche mit dem Kürzel WXH markiert. Dieses Gebiet wird in seiner Gesamtheit als Naturschutzgebiet aufgefasst.

Der Begriff "Naturschutzgebiet" wird hier nicht im rechtlichen Sinne der Verwaltungssprache benutzt, sondern im Sinne eines abgegrenzten tatsächlich geschützten Gebietes auf dem Grundstück, das nicht überbaut wird (in der Verwaltungssprache: "schützenswerte Gehölz- und Biotopflächen").

Der Grundgedanke liegt darin, dass hier ein gesamtes Ökosystem geschützt wird, nicht nur einzelne Bäume.

Aus dieser zentralen Leitlinie ergeben sich drei Baufelder, innerhalb derer die Baukörper positioniert werden. Das große Baufeld mit den Hauptkomplexen im südwest- und Mittelbereich

des Grundstücks umfasst 8000 qm, zwei weitere kleinere Baufelder im nördlichen bewaldeten Bereich jeweils etwa 500 qm und 900 qm.

Das große Hauptfeld zeichnet sich durch ein vergleichsweise flaches Relief aus, das im Südosten und Nordosten durch steile Hänge begrenzt wird. Die Ostgrenze wird durch eine Mauer markiert. Die beiden kleineren nördlichen Baufelder entsprechen den aktuell von den ehemaligen Direktorenvillen bebauten Arealen.

Durch die Beschränkung auf diese drei Baufelder und das für Baufahrzeuge zu steile Relief an den Ostkanten des Hauptfeldes ergibt sich ein effektiver Schutz der Waldgebiete fast automatisch.

Die Nachbarn stehen dadurch nicht vor der Aufgabe, um jeden einzelnen Baum auf diesem Grundstück wie in Stuttgart oder Istanbul heroisch kämpfen zu müssen. Es ist bei diesem Konzept nicht von Belang, wie groß die einzelnen Bäume sind, ob es Laubbäume, Nadelbäume, Weiden oder große Büsche sind, wie alt sie sind, ob sie bereits erfasst wurden oder nicht, und wie lange sie voraussichtlich noch leben.

Öffentliche Auseinandersetzungen über die umstrittene Methode der Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen derart effizienten Schutz der gesamten Fläche umgangen.

Wenn später aus diesem geschützten Gebiet Bäume behutsam herausgenommen werden, dann soll dies aus ökologischen Gesichtspunkten geschehen und nicht, weil die Natur dem Menschen im Weg ist.

## **2. Positionierung und Höhe der Baukörper**

In diesem Entwurf wird eine ausgesprochen hohe Bebauung vorgeschlagen (in W 2 noch höher als in W 1, bis zu 7 Stockwerke). Dabei wird davon ausgegangen, dass dies bei den Anwohnern nur dann eine Akzeptanz finden wird, wenn die Form der Bebauung sich deutlich von dem ästhetischen Bild abgrenzt, wie global seit den 1960er/1970er Jahren Wohnungsbau umgesetzt wird. Eine Bebauung im konventionellen und funktionalen Stil, wie sie in den vergangenen Jahren am Windausweg oder in ähnlichen Projekten umgesetzt wurde, würde vermutlich nur in einer deutlich niedrigeren Variante eine vergleichbare Akzeptanz in der Nachbarschaft finden.

Die künstlerisch-ästhetische Qualität der baulichen Umsetzung und die Typologien werden aus diesem Grund als untrennbar miteinander verbunden betrachtet. Funktion dieses Entwurfs ist unter anderem die Ermittlung einer Akzeptanz in der örtlichen Bevölkerung. Daher sind die Gebäude farbig dargestellt.

Die Gebäude sind so positioniert, dass die höheren Baukörper in weiterer Entfernung zur Straße stehen, während mit Ausnahme eines 5stöckigen runden Turmes im Westen die direkt an der Straße angrenzenden Baukörper vergleichsweise niedrige Geschosshöhen (2-4 Stockwerke) aufweisen, die nicht höher sind als die derzeitige IWF-Bebauung. Dadurch (und durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Straße, in etwa 8-10 m Abstand von den Nordseiten der Baukörper) wird die Straßenlärmbelastung der gegenüberliegenden Nachbarn (durch reflektierten Schall) auf einem niedrigen Niveau gehalten.

Desweiteren steigen die begrünten Dächer der beiden blauen Gebäude von der Straße aus gesehen in Richtung des Inneren des Grundstücks an. Dies hat neben der Schallreflektionsvermeidung den Effekt, dass die letztlich 5 Stockwerke hohen Baukörper von der Straße aus gesehen keinen massiven, wuchtigen und klotzigen Eindruck vermitteln. Der Betrachter sieht vom Nonnenstieg aus auf Grünflächen.

### **Blickachsen**

Die beiden etwa 10 m breiten Tordurchgänge zwischen den an der Straße positionierten Baukörpern erlauben von der Straße aus einen direkten Durchblick auf den hinter dem Wohnbaukomplex liegenden bewaldeten Hang. Südseitig ist eine Blickachse in östlicher Richtung

diagonal durch die Wohnanlage angelegt, nordseitig eine etwas breitere Blickachse in südöstlicher Richtung einmal quer durch das Baufeld.

### **Freiraum zwischen Straße und hoher Wohnbebauung**

Die Gebäude werden so gesetzt, dass zwischen der Straße Nonnenstieg und den Gebäuden etwa 10 m Freiraum bleibt. Die Straße soll keine optische Verengung durch hohe Häuser erfahren. Zwei Leitlinien stehen dabei im Vordergrund.

1. Es gehört zur Identität dieses Straßenzuges im Stadtviertel, dass die hohen und klotzigen Häuser der 1970er Jahre mit deutlichem Abstand zur Straße gebaut wurden. Wie auf der gegenüberliegenden Seite soll es hier auch weiterhin Platz zwischen der Straße und den hohen Gebäuden geben, Platz auch für hohe Bäume.
2. Durch die zurückversetzten Häuser und der Anwesenheit von Bäumen zwischen Häusern und Straße wird der Eindruck klotziger und aufdringlicher Architektur vermieden. Dies passt zu einer an die Natur angepassten und rücksichtsvollen, zurückhaltenden Bauweise, die sich nicht störend auf die Nachbarschaft auswirkt.

Der Fußweg an der Südostseite entlang der Straße ist aktuell zu breit angelegt. Es besteht eine Struktur, die wie ein Radweg aussieht, jedoch nicht als solcher ausgewiesen ist und der auch nicht benötigt wird. Diese radwegähnliche Struktur ist in Wirklichkeit ein Fußweg und erfüllt momentan überhaupt keine Funktion. Es würde sich im Rahmen der Baumaßnahmen anbieten, diesen deutlich zu breit angelegten Fußweg zu verengen. Dadurch liesse sich ein weiterer etwa 2 m breiter Grünstreifen gewinnen, der die zwischen Straße/Fußweg und Baukörper liegende Grünfläche zusätzlich verbreitern würde.

Ein Radweg ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens weder bergab noch bergauf notwendig (bergauf ließe sich eine Markierung auf der Straße anbringen). Ein Fahrradlift könnte zwischen Straße und Fußweg installiert werden und würde etwa 1 m Breite in Anspruch nehmen (siehe Kapitel Verkehrskonzept).

### **3. Architektonisches Konzept**

Eine ästhetisch hochwertige Bebauung, die einen ausgesprochen angenehmen Anblick bieten soll, wird als eine Voraussetzung dafür betrachtet, dass hohe Baukörper in der Nachbarschaft akzeptiert werden.

Gerade Linienführungen, normiert glatte Flächen, scharfe Kanten und rechte Winkel werden weitgehend vermieden. Dasselbe gilt für die Wege in den Außenanlagen (in der Verwaltungssprache Zuwegung genannt). In der Natur kommen solche normierbaren Strukturen kaum vor. Die Architektur passt sich dadurch organisch in die sie umgebende Natur ein.

#### **Baumstammstrukturen**

Die durchschnittlich etwa 4-5 Stockwerke hohen Gebäude der Hauptkomplexe sind bei einer Breite von etwa 13-14 m länglich angelegt, mit einer Länge von etwa 50-70 m bei kurvigem Grundriss. In unregelmäßigen Abständen von etwa 10 m erscheinen die Gebäude in der Außenansicht segmentiert durch deutlich dunklere, halbzylinderförmige etwa 1 m breite senkrechte Strukturen aus verwitterungsresistentem Material, die die Assoziation von Baumstämmen erwecken, welche halb in die Fassaden integriert sind.

Diese Baumstammstrukturen werden nicht normiert senkrecht nach oben geführt, sondern in einer fast senkrechten Weise mit leichten kurvigen Abweichungen, ähnlich wie auch ein Baum nicht normiert senkrecht nach oben wächst. In diese Strukturen integriert befinden sich in unterschiedlichen Abständen Löcher verschiedener Größe, die in sich wiederholenden Farben umrandet sind und die verschiedenen Vogelarten als Brutmöglichkeiten angeboten werden (siehe Kapitel 4).

Farblich dunkel abgesetzt vor den hellen Fassadenflächen sollen diese Baumstammstrukturen für Vögel genau diese Assoziation hervorrufen. Für den Menschen wirkt diese Gestaltung wie eine ansprechende Segmentierung verschiedener Abschnitte der Häuser und trägt architektonisch dazu bei, die Häuser organischer und weniger massig aussehen zu lassen. Baulich handelt es sich um eine Scheinsegmentierung, die im Inneren der Gebäude keine Entsprechung finden muss.

### **Helle Fassaden mit optischen Unterteilungen**

Die Fassaden zwischen den Scheinsegmentierungen sind in sehr hellen Farbtönungen gehalten (Grundton weiss, leicht ins bläuliche, grünliche oder rötliche changierend). Auf die hellen Fassadenbereiche sind hin und wieder farbliche Strukturen aufgetragen, die die Baumstammstrukturen entweder miteinander verbinden oder von diesen abzweigen und tendenziell wie Äste nach oben führen. Diese zweigähnlichen Strukturen können flach aufgetragen oder mit Volumen ausgestattet sein (es sollte nach Möglichkeit dasselbe verwitterungsresistente Material verwendet werden wie bei den Baumstammstrukturen). An diese näherungsweise waagrechten Strukturen können Brutmöglichkeiten für fassadenbrütende Vögel angebracht werden.

### **Gewölbte Außenwandflächen**

Die hellen Fassadenflächen sind nicht normiert senkrecht gestaltet, sondern weisen eine leicht nach außen aufgeblähte bauchige Form auf (ähnlich wie eine Plastikfolie oder ein Segel, wo von hinten der Wind gegen bläst). Baulich kann es sich dabei um eine Scheinstruktur vor einer normiert senkrechten inneren Außenwand handeln. Beispielsweise könnten hier verschieden dick aufgetragene Dämm-Materialien zum Einsatz kommen.

Als ein Nebeneffekt dieser Fassadenform wird auch eine Schalldämpfung zu beobachten sein, da die Schallwellen nicht wie bei einer normiert glatten hohen Fassade direkt auf die Straße zurückreflektiert werden. Derselbe Effekt ist auch in den Hofbereichen wirksam, was bewirkt, dass Geräusche spielender Kinder im Hof sich nicht lautstark an den Wänden reflektieren.

### **Dachbegrünung**

Die Dächer werden teilweise begrünt, teilweise (vor allem an den Südseiten) mit Photovoltaikanlagen oder Warmwasser-Solarmodulen ausgestattet. Im begrüntem Teil wird ein vergleichsweise hoher Standard verwirklicht (neben niedriger Gras-/Krautbepflanzung auch Büsche und mittelgroße Bäume). Zu prüfen wäre, ob Vogelarten, die auf dichte Dorngebüsche zum Brüten angewiesen sind, eventuell hier auf den Dächern ein nicht von Katzen gestörtes Angebot finden könnten.

Dachbegrünung wird nicht eingesetzt, um Auflagen zu erfüllen, die sich aus der Zerstörung von Natur an anderer Stelle im Zuge dieses Bauprojekts ergeben. Durch die Dachbegrünung wird der Natur diejenige Fläche zurückgegeben, die ihr bereits Ende der 1950er Jahre genommen wurde: die Fläche, auf denen die IWF-Gebäude heute stehen.

### **Innenarchitektur**

Die Gebäude der etwa 12-15 m breiten Hauptkomplexe haben jeweils eine südlich und eine nördlich orientierte Seite. Zuschnitt und Funktion der Innenräume werden hierdurch vorbestimmt. Bei den beiden U-förmig angelegten blauen Gebäuden befindet sich die Sonnenseite jeweils im Inneren der U-förmigen Grundriss-Wölbung. Dies sind die Bauchseiten der Häuser, in die die Wohnbereiche mit Balkons und Wohnzimmern integriert sind. Auf den Rückenseiten der Häuser liegen die Badezimmer, Küchen und Flurbereiche. Dies sind die Bereiche, die zur Straße hin blicken und in denen die Menschen sich seltener aufhalten.

Beim orangenen Gebäude liegt die Bauchseite mit den Balkons und Wohnzimmern auf der nach Süden zeigenden Außenseite, die Bewohner sehen mit etwa 10 m Abstand auf einen Waldstreifen. Die leichte Wölbung bewirkt eine mehr individuellere Struktur dieses Hauses. Im Gegensatz zu denen der blauen Häuser haben die Bewohner des orangenen Hauses im Balkonbereich nur

Blickkontakt zu ihren unmittelbaren Nachbarn. Die Bewohner der blauen Häuser blicken von ihren Balkons auf den Hof und haben dort beispielsweise ihre Kinder beim Spielen im Blick.

Die Eingangsbereiche der drei Häuser der Hauptkomplexe sind in einer qualitativ hochwertigen Weise einladend gestaltet, mit Sitzgelegenheiten, einer Freitreppe und einem großen Aquarium.

Die gesamte Anlage ist barrierefrei gestaltet nach modernem Standard, ebenfalls die Zugänge zu den Aufzügen und die Flure.

Das bedeutet nicht, dass alle Flure und Wege normiert geradlinig verlaufen müssen. Auch der Bodenbelag der Flure weicht an den Rändern von der normiert horizontal-flachen Norm ab und ist leicht wellig gestaltet.

#### **4. Integration von Brutmöglichkeiten für Vögel in die Fassadengestaltung**

Die Fassaden der hohen Gebäude weisen neben glatten Oberflächen auch absichtlich integrierte Brutmöglichkeiten für Vögel (Fassadenbrüter und Baumhöhlenbrüter) und Fledermäuse auf. Die Integration der Vögel wird auf Erfahrungswerten beruhend baulich so gelöst, dass eine Verschmutzung der Fassaden vermieden wird.

Dem in der Fassadengestaltung ausgesprochen steril anmutenden modernen Hausbau konventioneller Bauart (mit seinen üblicherweise normiert glatten Fassaden und lückenfreien Übergängen zwischen Dach und Fassade) wird hier bewusst ein Konzept entgegengesetzt, welches eine organischere Einbindung von Wohnbebauung in die umgebende Natur zum Ziel hat. Damit wird wirksam dem erkannten Problem begegnet, dass aufgrund der modernen Bauweise fassadenbrütende Vogelarten vor allem in den Städten immer weniger Brutmöglichkeiten finden und dadurch in den letzten Jahrzehnten empfindliche Bestandsrückgänge zu verzeichnen hatten (Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Schleiereule).

Der Versuch der Umsetzung einer Bereitstellung von Brutmöglichkeiten für Baumhöhlenbrüter an Strukturen einer Hausfassade ist offenbar neu und soll mit Hilfe von Fachleuten experimentell für mehrere im Gebiet bereits heute ansässige Vogelarten erprobt werden (Gartenbaumläufer, Blaumeise, Kohlmeise, Hausrotschwanz, Kleiber, Zaunkönig, Haussperling, Rotkehlchen, Grauschnäpper). Dabei werden den Tieren keine Nistkästen angeboten (welche in der Regel extern, meist an Baumstämmen, angebracht werden), sondern es werden vorgefertigte Einhöhungen in die Baumstammstrukturen an der Gebäudefassade integriert.

Auf der Rückseite (im Innenraum der Häuser) befinden sich Vorrichtungen, die Bruthöhlen von hinten zu öffnen und zu reinigen (wichtig bei den Vogelarten, die die Reinigung nicht selber vornehmen). Dabei wird baulich darauf geachtet, dass keine Kältebrücken erzeugt werden.

Da die hier angelegten künstlichen Bruthöhlen den natürlichen Bruthöhlen in morschen Baumstämmen (oftmals Spechthöhlen) ähnlicher sehen als Nistkästen, wird erwartet, dass die Bruthöhlen gut angenommen werden. Sollte das Experiment erfolgreich sein, könnten diese Erfahrungen auch in anderen Bauprojekten genutzt werden. Göttingen ist eine Wissenschaftsstadt, ein solches Teilprojekt passt gut in diesen Rahmen.

Baumhöhlenbrütende Vögel finden in einer Stadt durchaus einen Lebensraum und Nahrung. Mit dem hier entwickelten Konzept wird offensiv dem Problem begegnet, dass praktisch alle morschen und toten Bäume in einer Stadt umgehend beseitigt werden.

#### **5. Auswirkungen auf Nachfrage und Bauzeit**

Der Anblick auf nach ästhetischen Gesichtspunkten gestaltete Fassaden dient als Schlüssel zu einer höheren Nachfrage und damit zu einer Minimierung der voraussichtlichen Bauzeit.

Diese Strategie nutzt die Situation aus, dass in Göttingen in den letzten Jahrzehnten bei Neubauten im Prinzip nur ein einziger global angewandter Einheitsbaustil in geringer

Variationsbreite realisiert wurde. Dieser Baustil, dessen nach außen sichtbare Komponenten auf meist normgeraden Linien (seltener auf ebenfalls exakt normierten Kurvenführungen) basieren, normiert flachen Fassadenflächen, normiert anmutenden Fensterreihen sowie normiert exakt senkrechten und horizontalen Strukturen, entspricht zwar möglicherweise dem Geschmack der Mehrheit der Bevölkerung. Derjenige Teil der Bevölkerung, welcher sich in derart genormten modernen Gebäuden weniger wohl fühlt, hat im Segment Neubau extrem wenige Angebote im Bereich unkonventioneller Architektur. Es fehlt die Vielfalt. Entsprechend hoch wird die Nachfrage eingeschätzt.

Als Folge dieses Effekts wird mit einer vergleichsweise schnellen Vermarktung und dadurch einer kurzen Bauzeit gerechnet. Nach den Erfahrungen mit vergleichbarer Wohnbebauung (Waldspirale Darmstadt, Grüne Zitadelle Magdeburg) kann realistisch eine Bauzeit von unter 24 Monaten anvisiert werden.

## **6. Nutzungskonzept**

Etwa 90 % der angebotenen Nutzfläche sind als Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 80-90 qm vorgesehen. Die Wohnungsgrößen werden ausreichend variabel und flexibel gestaltet, um auch der Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten unterschiedlicher Größe (darunter auch 1-Zimmer-Appartments) begegnen zu können. Die Immobilienvermittlung recherchiert die Nachfrage und setzt sich frühzeitig mit dem Architekten in Verbindung, bevor der Architekt die Zuschnitte der Wohnungen und die Lage der tragenden Wände plant.

In den Erdgeschossen des straßenseitig vorderen Gebäudes können Ladenräumlichkeiten integriert werden. Ein Café kann im westlichen blauen Gebäude eingerichtet werden, eventuell über zwei Geschosse.

Die Gebäude der Hauptkomplexe werden als Wohnanlage genutzt, für die die Gemeinschaft der Bewohner in Form einer Selbstverwaltung ein hohes Maß an Verantwortung trägt.

Es kann sich dabei auch um Formen des Mehrgenerationen-Wohnens handeln, die Gebäude eignen sich in besonderem Maße für Bedürfnisse des Zusammenlebens unterschiedlicher Generationen (von jungen Menschen, Familien mit Kindern bis hin zu Senioren). Alle Zugänge sind nach modernem Standard barrierefrei angelegt. Der freie Hofbereich zwischen den Gebäuden ist als geschützter Innenbereich ohne uneingeschränkten öffentlichen Zugang, als Begegnungsstätte und Treffpunkt für die Bewohner mit entsprechenden baulichen Vorrichtungen vorgesehen. Baulich werden nur grobe Umrisse vorgegeben, über die detaillierte Ausgestaltung entscheiden die Bewohner selbst. So könnte ein Grillplatz (mit Belüftungsanlage, um Rauchemissionen aus dem Wohnbereich fernzuhalten) angelegt werden, Spielplätze, ein Bouleplatz, Gemüsebeete ("Urban Gardening"), oder eine überdachte Begegnungsstätte.

In einem der Gebäude ist ein ausreichend großer Veranstaltungsraum integriert, der sowohl für Arbeitstreffen der Wohnanlagen-Selbstverwaltung als auch für externe Veranstaltungen (beispielsweise der Nachbarschaft) genutzt werden kann.

Durch die Bedeutung der Selbstverwaltung wird ein hohes Maß an gemeinschaftlicher Verantwortungsbereitschaft gefordert (unter anderem auch in der Frage bezüglich des Autobesitzes, siehe Kapitel 9). Solche Selbstverwaltungsstrukturen führen erfahrungsgemäß dazu, dass sich die Bewohner gut mit der Gemeinschaft in der Wohnanlage identifizieren. Eine gut funktionierende Binnenstruktur mit einer ausgeprägten Beteiligung von Bewohnern bewirkt nebenbei eine geringe Fluktuation.

## **7. Energiekonzept**

Die Gebäude werden wie heute üblich nach modernem Standard gebaut, sie sollen mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen. Geothermie ist sicherlich eine prüfenswerte Option. Dies sind Fachfragen, die im Detail vor Ort geklärt werden müssen.

Für die Typologien sind hier nur wenige Parameter relevant.

Die Grundrisse der beiden nördlichen Gebäude des Hauptkomplexes sind in einer nach Süden offenen U-Form angelegt. Hier wurde eine aus energetischer Sicht günstige Form der Bebauung gewählt. In einer solchen Struktur kann sich an kalten Tagen die Wärme besser halten, was Auswirkungen auf den Energieverbrauch hat. Die Südhälften der Dächer sind mit Photovoltaikanlagen und Warmwasser-Solarmodulen bestückt.

## 8. Freiflächenkonzept

Das Waldgebiet soll zunächst möglichst in der Form erhalten werden, wie wir es heute vorfinden. Der Wald wurde mehrere Jahrzehnte nicht angestastet und es besteht keine Notwendigkeit, dies ausgerechnet in der voraussichtlich zweijährigen Bauphase zu tun.

Der ökologische Wert des bewaldeten Gebietes sollte fachlich eingehend geprüft werden, bevor anschliessend eingegriffen wird.

Einige Nadelbäume würden im Zuge einer Verbesserung des ökologischen Wertes des bewachsenen Areals sehr wahrscheinlich herausgenommen werden, wobei auf der anderen Seite auch zu prüfen wäre, ob langfristig sogar nicht auch abgestorbene Bäume im Kernstück dieses Gebietes, so sie die baulichen Anlagen und die Bewohner nicht gefährden, toleriert werden und ihre Aufgabe im Ökosystem erfüllen können. Manche Vogelarten, die auch in der Stadt Nahrung finden, sind auf stehende morsche Bäume angewiesen, da sie ihre Bruthöhlen selbst zimmern und keine Nistkästen annehmen (Haubenmeise, Weidenmeise).

Durch die Anbringung von Nistmöglichkeiten für Vögel, die in Komponenten der Hausfassaden integriert werden, werden die Grünflächen als ökologisches Ensemble mit den Gebäuden in Verbindung gebracht. Die Gebäude fügen sich dadurch ungewöhnlich organisch in den Naturraum mit seinem hohen Bäumen ein. Auch stehen die begrünten Dachflächen mit der umgebenden Natur in Verbindung.

Freizeiteinrichtungen, Kinderspielplätze, gartenbauliche oder sportliche Anlagen fallen in den Bereich der Gestaltungsfreiheit der Bewohner, die über solche Anlagen im Rahmen der Selbstverwaltung der Wohnanlage entscheiden.

## 9. Verkehrskonzept

Ziel des hier anvisierten Verkehrskonzeptes ist es, die zusätzliche Belastung der Straße durch das Bauprojekt zu neutralisieren.

Der geforderte Stellplatzschlüssel von 1,0 führt zu einem Parkraumbedarf von etwa 200 Stellplätzen, die meisten davon in den Hauptkomplexen. Diese werden in einer Tiefgarage untergebracht. Ebenerdig angelegte Parkflächen im Hauptkomplex sind in der Bauphase nicht vorgesehen, ließen sich aber nachträglich anlegen. Da die Wohnanlage als Ensemble geplant wird, erscheint der Bau einer einzigen Tiefgarage sinnvoll.

Bei der Zahl der Stellplätze wird nach dem Modell des Pilotprojektes Hamburg-Saarlandstraße verfahren, dessen Grundidee und Erfahrungen angewandt werden. Dabei werden nicht alle geforderten Stellplätze auf dem Grundstück bereitgestellt, sondern ein Teil wird durch Ablösungszahlungen abgegolten. Die Zahl der benötigten Stellplätze wird deswegen niedriger angesetzt, weil Wohninteressenten, die keine Autos besitzen oder sich an Car-Sharing-Modellen beteiligen, bei der Vergabe bevorzugt werden.

Die Planung der genauen Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage (und damit deren bauliche Größe) wird in enger Zusammenarbeit mit der Vermarktung und Vermittlung der Wohnungen durchgeführt. Bei der Immobilienvermittlung wird die Zahl der tatsächlich benötigten Stellplätze ermittelt und außerdem darauf geachtet, dass die zukünftigen Bewohner ein hohes Maß an Bereitschaft mitbringen, sich für die Gemeinschaft zu engagieren.

Die organisierte Gemeinschaft der Bewohner der Wohnanlage handelt bereits in der Bauplanungsphase (unter Vermittlung des beauftragten Immobilienbüros, welches die Wohnungen

vergibt) mit der Stadt einen Vertrag aus, wonach sich die Bewohner vertraglich verpflichten, in der Summe nicht mehr als eine bestimmte Zahl von Autos zu besitzen.

Die Erfahrungen des Projekts Hamburg-Saarlandstraße bezüglich der Einhaltung der Verträge sowie die dort angewandten verschiedenen Kaskaden der Konsequenzen (Pufferregelungen) bei Überschreitung bestimmter Grenzzahlen (bis hin zur vollständigen Zahlung der Ablösesumme dann, wenn das Projekt ab einem bestimmten Wert von der Stadt als gescheitert erklärt wird) können hier übernommen werden, da es sich auch hier um eine Wohnanlage mit einer organisierten Gemeinschaft von Bewohnern handelt. Die Gemeinschaft der Bewohner erhält außerdem ein Mitspracherecht beim Einzug neuer Mieter sowie ein im Grundbuch verankertes Vorkaufsrecht bei Eigentumswohnungen (dies verhindert, dass nicht automatisch der meistbietende Käufer den Zuschlag erhält).

Aufbauend auf dem seit über 10 Jahren erfolgreichen Hamburger Projekt ist nicht zu erwarten, dass es mit dieser sensiblen Methode später zu einem unkontrollierten Anstieg der Autobesitzzahlen kommt.

Die Marktanalyse legt nahe, dass es auch in Göttingen eine Nachfrage nach solchen Modellen gibt. Sollte sich in Zuge der Immobilienvermittlung herausstellen, dass diese Nachfrage verschwindend klein ist, wird die Tiefgarage in voller Größe gebaut (was dann naturgemäß die Preise anhebt).

## **Fahrradlift**

Als Ausgleich für die (relative) Autofreiheit muss bei entsprechenden Projekten in anderen Städten etwas Alternatives angeboten werden. Am Nonnenstieg bietet sich ein Fahrradliftsystem an, welches an verschiedenen steilen Stellen an Nonnenstieg, Nikolausberger Weg und Kreuzbergring installiert werden kann, und welches kostenlos für die gesamte Bevölkerung im Stadtviertel zur Verfügung stehen soll. Dies wird dazu beitragen, die Verkehrsbelastung insgesamt ein wenig zu reduzieren, was durch die Verringerung von Lärm und Abgasen allen Bewohnern im Stadtviertel zugute kommen wird.

Die zusätzliche Belastung durch das Projekt kann dadurch neutralisiert werden, dass aufgrund des Fahrradliftes andere Bewohner des Stadtviertels für bestimmte Fahrten auf ihr Auto verzichten - und dadurch die Bewohner der Wohnanlage Nonnenstieg 72 die Zahl der Autos auf der Straße nicht über den Wert vor dem Neubau hinaus erhöhen.

## **10. Städtebauliches Konzept**

Durch den markanten Unterschied zur konventionellen Bauweise leistet diese Form der Bebauung einen Beitrag dazu, dass sich die ökologische und kulturelle Vielfalt unseres Landes auch in der Architektur widerspiegelt. In Göttingen fehlt bislang ein modernes Beispiel für eine Alternative zur globalen Einheitsarchitektur.

Die Gebäude passen sich trotz ihrer Höhe sensibel und so zurückhaltend wie möglich in die Natur ein. Durch die abwechslungsreiche Fassadengestaltung in Verbindung mit einer Baumbepflanzung entlang der Straße wird der Eindruck aufdringlicher, massiver und markant sichtbarer Bauten vermieden.

Der der Dachbegrünung zugrunde liegende Gedanke der Rücksichtnahme auf die Natur beinhaltet städtebaulich eine regionale Komponente, die einer globalen Einheitsarchitektur konzeptionell entgegengestellt wird. Die gewählte hochwertige Form der Dachbegrünung trägt einem Umweltschutzgedanken Rechnung, dem in dieser Form in Mitteleuropa eine besondere Bedeutung zukommt. Es wird ein markanter Unterschied gesetzt zu anderen Regionen, in denen der Bau von begrünten Dächern in dieser Form kaum denkbar wäre und auf Unverständnis stoßen würde. Hier wird diese Komponente unter anderem auch als architektonisch sichtbarer Ausdruck einer regionalen Identität eingesetzt.

Auch die absichtliche Bereitstellung von Brutmöglichkeiten für Vögel an den Fassaden arbeitet eine regionale Besonderheit heraus. In Mitteleuropa erfreuen sich Bewohner an zwitschernden



Singvögel, die neben ihrer Funktion im städtischen Ökosystem für Bewohner einer Wohnanlage auch einen Erholungswert bieten. Die Anwesenheit von Singvögeln im Wohnbereich führt hierzulande zu einer Wertsteigerung des Objekts, das sich von solchen Wohnanlagen absetzt, in deren Nähe nur wenige Vögel Bruträume vorfinden.

Wie die Dachbegrünung wird auch dieses Detail einem globalen Einheitsstil bewusst entgegengesetzt. In Ländern, in denen ein zwitschernder Vogel in einer Stadt ein absolut ungewöhnliches Geräusch ist, käme niemand auf die Idee, Bruträume oder begrünte Dachflächen in ein Wohnbaukonzept zu integrieren.

Durch die gezielte Förderung von Car-Sharing-Modellen wird nicht nur eine verantwortungsbewusste Gemeinschaft der Bewohner angestrebt, sondern es wird auch versucht, einen Beitrag dazu zu leisten, die zusätzliche Verkehrsbelastung einzugrenzen. Der Erfolg eines solchen Experiments in einer kleinen Großstadt wie Göttingen kann eine Signalwirkung für weitere Bauprojekte in der Region haben.