



Wasserstadt-Dialog

# Runder Tisch Wasserstadt

3. Sitzung am 30. Juni 2015

Dokumentation

# Einführung

Zielsetzung der 3. Sitzung des Runden Tisches Wasserstadt war es, den auf der Basis der Diskussionsergebnisse der 2. Sitzung weiter ausgearbeiteten, neuen städtebaulichen Entwurf für die Wasserstadt zu beurteilen, um nach Abschluss des 3. Runden Tisches ein gemeinsames Zwischenergebnis der Zusammenarbeit auf der öffentlichen Veranstaltung zur Zwischenbilanz am 8. Juli 2015 zu präsentieren. Die drei Themenblöcke – **Wohnen/ Dichte/ Städtebau**, **Freiraum**, **Verkehr** – wurden in der 3. Sitzung diskutiert.

## Thema: Wohnen/ Dichte/ Stadtkante

Frau Spengler stellte den aktuellen Stand des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfes anhand des Lageplans und weiterer Pläne u.a. zur Flächenzuordnung und Feuerwehzufahrten vor. Im Anschluss daran erläuterte sie die städtebauliche Struktur und die einzelnen Baufelder anhand eines Arbeitsmodells im Maßstab 1:500. Der Entwurf sieht eine Mischung von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau vor. Diese Kombination von Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser wird in den einzelnen Blöcken nördlich und südlich der Basisstraße weiter thematisiert. Dies soll insbesondere die Flexibilität der blockartigen Bebauung aufzeigen, die eine Mischung der Bauformen ermöglicht. Die Anordnung der Reihenhäuser ist jeweils nach Süden und Westen orientiert. Die Geschosshöhen variieren zwischen drei und vier Geschossen mit Ausnahmen der wasserorientierten Randbebauung. Mit Beispielbildern aus Hannover (Neue Südstadt, Meravis), Hamburg und Edinburgh wurden unterschiedliche Bauformen illustriert. Für die kammartige Bebauung an der Uferkante wurden sieben höhere Solitäre und ein Winkelgebäude mit einer Punkterhöhung vorgeschlagen, die mit einer Abstufung von III und VI Geschossen wären, von denen der westlichste als VIII-Geschosser vorgeschlagen wird. Alle Wohngebäude sollen Tiefgaragen erhalten, die überwiegend den jeweiligen Baufeldern zugeordnet werden, um die Anzahl der PKWs im öffentlichen Raum gering zu halten. Für die Kita wurden alternativ zwei Varianten vorgesehen. Priorität hat der Standort östlich des Quartierszentrum im südlichen Bereich des Baufeldes im EG und 1. OG mit südlich ausgerichteten Außenflächen und alternativ wird ein Standort im 1. OG des Quartierszentrums vorgeschlagen mit Außenflächen auf dem Dach des Nahversorgers. Zum Quartierszentrum wurden zwei Varianten vorgestellt – einmal die Orientierung des Quartiersplatzes als Abschluss des nördlich der Basisstraße verlaufenden Grünfingers und zum anderen zur Wunstorfer Straße.



Folgende städtebaulichen Werte wurden für den Entwurf zum ersten Bauabschnitt errechnet. Die Zahlen wurden im Nachgang vom Büro Spengler Wiescholak nochmal überprüft und setzten sich wie folgt zusammen:

Nettobauland Wohnen	43.587 qm (inkl. Kita)
Grundfläche Gebäude	18.916 qm (inkl. Kita)
GRZ für 1. Bauabschnitt	0,38
Anzahl WE Geschosswohnungsbau	462
Anzahl WE Reihenhäuser	53
Anzahl WE gesamt	515

## Diskussionsergebnisse

- Die hohe Qualität des städtebaulichen Entwurfs wird von den Beteiligten des Runden Tisches bestätigt. Sowohl die Vertreter der Investoren als auch die Bürgervertreter und Anwaltsplaner befürworten die Grundstruktur des Entwurfes. Der Städtebau sei modern, zeitgemäß und nachhaltig. Die Grundstruktur ermögliche eine große Nutzungsvielfalt und Flexibilität in Hinblick auf die Mischung von Bau- und Wohnformen.
- Der Entwurf produziert eine Vielfalt besonderer Lagequalitäten. Aus den meisten Wohnungen eröffnen sich interessante Freiraum- und Blickbezüge – zum Grünfinger, zu den öffentlichen Plätzen, zum Wasser.
- Von Seiten der Wohnungswirtschaft und Investoren wurden einzelne Punkte eingebracht, die als kritisch eingestuft werden und in der weiteren Durcharbeitung des Entwurfes zu berücksichtigen wären:
  - Die Mischung von Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern in einem Block – auch wenn sie Wohnqualität verspricht – sei aus immobilienwirtschaftlicher Sicht (im Hinblick auf Zuordnung von Grundstücksflächen u.ä.) nicht einfach zu verwirklichen. Nicht jeder Bauträger wird die Vorgaben des Entwurfes umsetzen können.
  - Dreigeschossiger Wohnungsbau sei mit den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit (Fahrstuhl) unter dem Aspekt „bezahlbares Wohnen“ nicht vereinbar. Auch die Finanzierung von Tiefgaragen sei bei den dreigeschossigen Wohnbauten teuer.



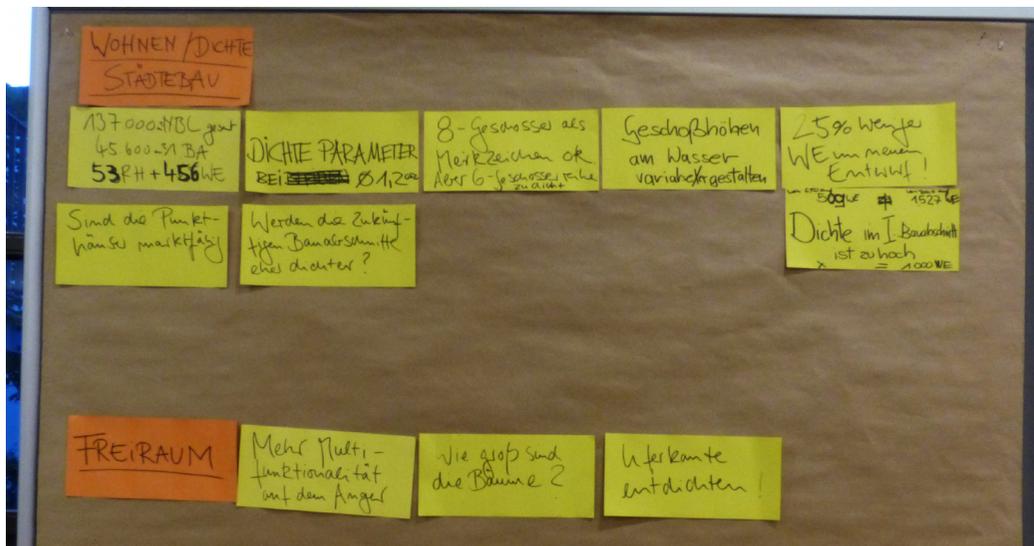
- Die freistehenden kammartigen Gebäude an der Uferkante würden aufgrund der hohen Kosten, die sich aus dem derzeitigen Grundstückszuschnitt ergeben, sowie durch die teilweise ungünstige Zuordnung von Tiefgaragen, besonders kostenintensiv werden. In der Uferlage wäre damit voraussichtlich eher hochpreisiges Wohnen möglich.
- Von Seiten der Bürgervertreter wurde die aus ihrer Sicht nach wie vor zu hohe Dichte kritisiert. Insbesondere im Bereich der Uferkante sei die „gefühlte Dichte“ aufgrund der hohen Zahl höhergeschossiger Gebäude immer noch zu groß. Ein punktueller Achtgeschossiger wäre ggf. verträglich. Die dichte Reihung der sechsgeschossigen Bauten sei jedoch zu massiv.
- Es wurde der Eindruck geäußert, dass die Dichte des Entwurfes weitgehend der Dichte des Entwurfes von 2014 entspricht. Frau Spengler stellte richtig, dass die städtebauliche Dichte sich deutlich verringert hat. In der Hochrechnung der Dichte auf das gesamte Baugebiet würde eine Anzahl von etwa

1.500 WE entstehen. Dies wären etwa 25 % weniger als in dem „alten“ Entwurf. Es wurde vereinbart, eine für alle nachvollziehbare Gegenüberstellung der städtebaulichen Werte des „alten“ und „neuen“ Entwurfes allen Mitgliedern des Runden Tisches zur Verfügung zu stellen.

- Für das Quartierszentrum wird tendenziell eine Orientierung des Quartiersplatzes zur Wunstorfer Straße bevorzugt. Für eine abschließende Bewertung müsste das Nutzungskonzept für den Gesamtkomplex weiter konkretisiert werden. Das Thema Anlieferung ist noch zu lösen, wobei die Herausforderung besteht, zu keiner Seite des Baublocks unansehnliche Rückseiten zu produzieren und Lärmbelastung aus Anlieferung für die angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden.

## Thema: Freiraum

Herr Bruun erläuterte welche Freiraumtypen und -qualitäten der Entwurf eröffnet. Der Entwurf zur Freiraumgestaltung sieht eine hohe Anzahl von Bäumen im Quartier – entlang der Straßen und vor allem auf dem grünen „Sternplatz“ im Bereich nördlich der Basisstraße vor. Die Grünfinger und der „Uferpark“ sollen dagegen weitgehend von Bäumen freigehalten werden, um den Raumeindruck der großzügigen Grünflächen nicht einzuschränken. Um die Wohnungen nicht zu beeinträchtigen, sollen nicht zu hohe, helle, lichtdurchlässige Baumarten vorgesehen werden. Die Begrenzung der öffentlichen Grünfläche des Uferparks zu den privaten Freiflächen wurde aufgelockert und weniger linear gestaltet.



## Diskussionsergebnisse

- Der Wechsel von eher urbanen und grünen Freiräumen wird positiv beurteilt.
- Der „Sternplatz“ sollte so gestaltet werden, dass multifunktionale Nutzungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen gemacht werden.
- Zum Uferpark gibt es unterschiedliche Einschätzungen. Während von Seiten der Bürgervertreter die durchschnittliche Breite von 30 Metern immer noch als zu gering bewertet wird, sehen die Investoren dies als maximale Breite, die im Zuge des 2005 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossenen Rahmenplans Wasserstadt Limmer als Kompromiss ausgehandelt wurde und die durchaus eine qualitätsvolle Freiraumnutzung zulässt.

## Thema: Verkehr

Von Seiten der Planer wird noch darauf hingewiesen, dass der neue Entwurf aufgrund der Optimierung der Erschließung bei der überschlägigen Berechnung weniger öffentliche Verkehrsflächen als der „alte“ Entwurf aufweist. Herr Künne stellt erste Überlegungen zur Organisation des ruhenden Verkehrs vor. Neben den Stellplätzen in Tiefgaragen, die nach einem Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit berechnet werden, werden 0,2 Besucherstellplätze je Wohneinheit im öffentlichen Raum zugrunde gelegt. Diese sind entlang der Basisstraße als Längs und Senkrechtstellplätze zur Fahrbahn angeordnet sowie in kleineren Parkflächen auf den „Sternplatz“ und vereinzelt im Bereich der Wohnstraßen.

## Diskussionsergebnisse

- Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist das Parken in Tiefgaragen und der Verzicht auf oberirdische Stellplätze, die den Wohnungen zugeordnet sind, insbesondere im Bereich der Reihenhäuser noch keine befriedigende Lösung.
- Die Erschließung der Gebäude an der Uferkante wird ebenfalls als schwierig eingestuft.

# Bewertung

Die Mitglieder des Runden Tisches (nicht die Vertreter der beauftragten Büros) wurden gebeten, ihre Bewertung in Hinblick auf die folgenden sechs Teilaspekte und -themen des Entwurfes auf einer Skala von 5 (unbefriedigend) bis 1 (sehr gut) festzuhalten:

## Städtebauliche Struktur

Bietet die städtebauliche Struktur einen geeigneten Rahmen für ein qualitativvolles Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen?

## Dichte

Ist die städtebauliche Dichte in der vorgestellten Entwurfsvariante angemessen?

## Stadtkante

Ist die städtebauliche Ausprägung der Stadtkante qualitativvoll und dem Standort angemessen?

## Uferpark

Ermöglicht der Entwurf einen qualitativvollen, nutzbaren Freibereich am Ufer des Leineabstiegskanals?

## Freiräume

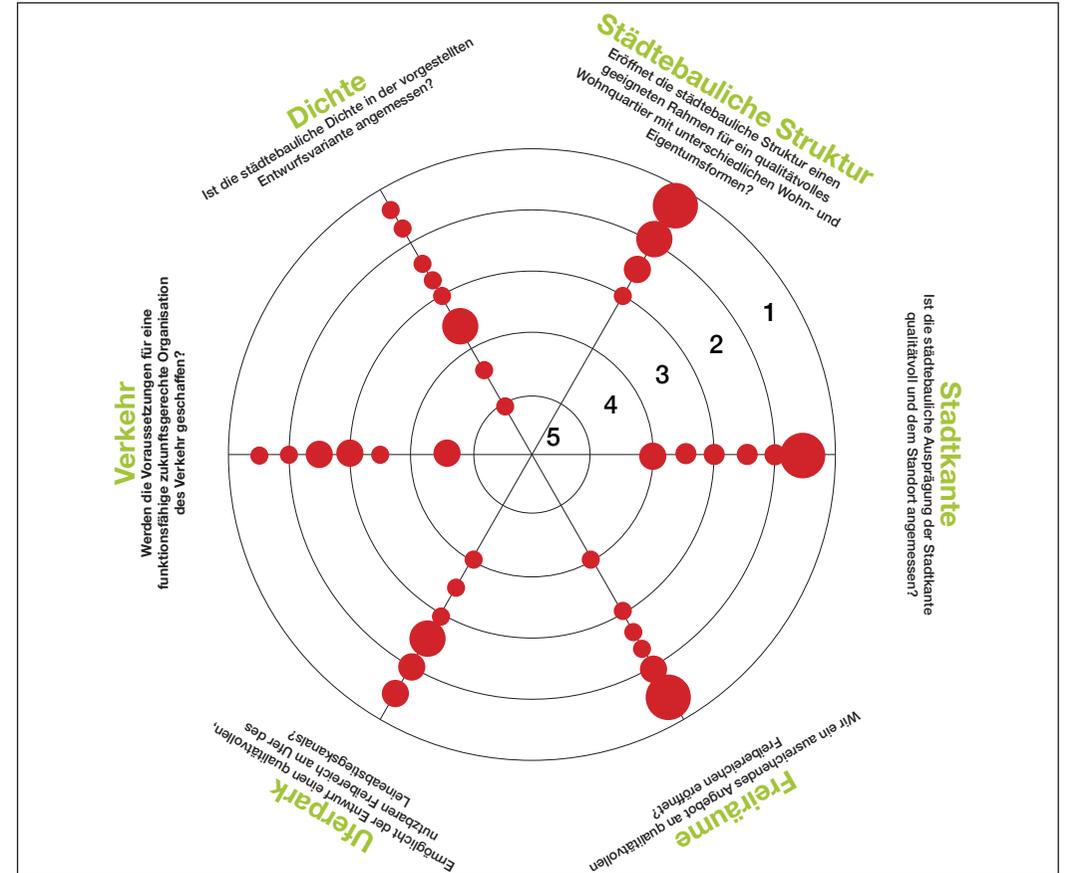
Wird ein ausreichendes Angebot an qualitativvollen Freibereichen eröffnet?

## Verkehr

Werden die Voraussetzungen für eine funktionsfähige zukunftsgerichtete Organisation des Verkehrs geschaffen?

10 Bewertungsblätter von 12 stimmberechtigten Teilnehmern wurden abgegeben. Aus der Überlagerung der Einzelbewertungen ergab sich folgendes Bild:

Es zeigt sich eine deutliche Zustimmung der Mitglieder des Runden Tisches zur städtebaulichen Struktur. Auch die Freiraumqualitäten werden überwiegend positiv beurteilt. Die größte Spannweite der Beurteilungen zeigt sich in Hinblick auf die Dichte.



## Vereinbarungen zur Weiterarbeit

Wie zu erwarten, bedarf der städtebauliche Entwurf nach drei Sitzungen des Runden Tisches noch zu einzelnen Themen einer weiteren Überarbeitung. Im Grundsatz wird der Entwurf aber von den Mitgliedern des Runden Tisches mitgetragen und soll als gemeinsames Zwischenergebnis der Arbeit am Runden Tisch auf der öffentlichen Zwischenbilanz präsentiert werden.

Um die Ergebnisse der weiteren Überarbeitung des Entwurfes und des Zwischenbilanztermins am 08. Juli 2015 zu diskutieren, wird ein zusätzlicher Termin des Runden Tisches am 25. August 2015 vereinbart.

Im Auftrag von

Landeshauptstadt Hannover

Dezernat VI, Fachbereich Planen und

Stadtentwicklung

Rudolf-Hillebrecht-Platz 1

30159 Hannover

Erstellt von

plan zwei

Stadtplanung und Architektur

Postkamp 14a

30159 Hannover

[www.plan-zwei.com](http://www.plan-zwei.com)

Juli 2015

