

11.09.2015

Kritische Stellungnahme zu den Ergebnissen des „Runden Tisches Wasserstadt“



Würdigung des Städtebaulichen Entwurfes

Der vorliegende Entwurf stellt im Vergleich zu dem Entwurf von Anfang 2014 eine deutliche Verbesserung dar. Die Abkehr vom stadträumlich undifferenzierten und uniformen Zeilenbaukonzept kommt zentralen Forderungen der Bürgerbeteiligung nach Urbanität und komplexer Stadtgestaltung entgegen. Die Bildung von lustig verdrehten, „tanzenden“ Blöcken, die sich in Richtung Landschaftsraum kammartig öffnen, gibt dem Städtebau einen thematischen Hintergrund, wie er bei dem schematischen Ansatz des Entwurfes Anfang 2014 schlicht nicht vorhanden war. Viele der konkret geplanten Stadträume weisen eine hohe Wiedererkennbarkeit und Qualität auf. In der scheinbaren Zufälligkeit der Baukörperanordnung steckt viel Überlegung. Gute Nachbarschaft, Lebendigkeit, der Kontext einer Blockrandbebauung - viele Ziele aus der Bürgerbeteiligung wurden aufgegriffen. Trotzdem besteht zu diversen Themen Dissens, insbesondere zum Thema Dichte.

Themenkomplex 1: Dichte

Obwohl das Thema Dichte / Anzahl von Einwohnern und Wohnungen von den Bürgervertretern immer wieder als zentral benannt wurde, war es schwer, hier genaue und nachvollziehbare Informationen zu bekommen. So sind z.B. im Papier „Gegenüberstellung Städtebaulicher Werte“ von Plan 2 (Juli 2015) 58.679 m² Geschossfläche für den überarbeiteten Entwurf des 1. Bauabschnittes angegeben. Im Plan selbst, wie er von Frau Spengler am 30.6.2015 am Runden Tisch präsentiert wurde, ergibt jedoch ein einfaches Zusammenrechnen der angegebenen Flächen eine Gesamtzahl von 70.921 m².

Bis heute ist für uns –bezogen auf die Geschossfläche- eine Reduzierung von maximal 10 % gegenüber dem 1. Entwurf (2014) nachvollziehbar. Damit sind die Vorstellungen der Bürger über eine angemessene Dichte der Bebauung und Erweiterung des bestehenden Stadtteiles Limmer eindeutig nicht umgesetzt.

Auf jeden Fall wird mit ca. 1,4 - 1,5 eine durchschnittliche GFZ erreicht, die die Vorschriften der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete (maximal 1,2) deutlich überschreitet. Auch die behauptete Analogie zum Baugebiet Kronsberg ist damit eindeutig vom Tisch. Die von den Bürgern geforderte GFZ von 0,8 liegt in weiter Ferne.

Positiv sehen wir die Berücksichtigung der in der Bürgerbeteiligung geforderten 3-Geschossigkeit zum alten Dorf. Jedoch existieren keine weiteren Vorstellungen z.B. einer abnehmenden Dichte zum Landschaftsraum oder einer ansteigenden Dichte zur alten Conti-Bebauung. Wir sehen die Gefahr, dass man das Planungsziel einer stadtgestalterisch sinnvollen Verteilung von Dichte auf dem gesamten Wasserstadtgelände aus dem Blick verliert.

Themenkomplex 2: Uferpark

Der Uferpark oder vielmehr das, was von ihm übrig zu bleiben droht, ist im Prozess des Runden Tisches mehrfach kontrovers diskutiert worden. Die Vorstellung einer sogenannten „Stadtkante“ mit bis zu achtgeschossiger und stark verschattender Bebauung im Süden des ohnehin schmalen Uferparks wurde von den Bürgervertretern grundsätzlich kritisiert. Auch in der interessierten Öffentlichkeit wurden besonders hohe Gebäude an dieser Stelle mit großer Mehrheit abgelehnt, und zwar seit Beginn der kontroversen Diskussionen ab Anfang 2014.

Dass diese Kritik am Runden Tisch gehört und bei einigen Gebäuden im Verlauf eine Höhenreduktion durchgeführt wurde, nehmen wir positiv zur Kenntnis. Auch wurden Anregungen zur kammartigen Öffnung der Baukörper anstatt einer durchgehenden Baufront aufgenommen. Es bleibt jedoch ein hohes Maß an Unzufriedenheit. Die dem Eigentümer abgerungene Mindestbreite des Uferparks von 30 m ab Wasserkante ist bereits durch die Uferböschung und die erforderlichen Wege (Wirtschaftsweg in Kombination mit Fuß- und Radweg) stark eingeschnürt. Die verbleibende effektive Breite des der Erholung zur Verfügung stehenden Grünraumes wird je nach Weggestaltung nicht breiter sein als 15-20m. In einer dergestalt schmalen Fläche sind bestimmte Nutzungen wie Ballspiel oder Treffen größerer Gruppen bereits kaum mehr möglich. Besonders schwer auf der Nutzungsqualität lastet aber vor allem die Bebauung, die äußerst dicht an die öffentliche Grünfläche heranreicht und immer noch mit 5-8 Geschossen eine erhebliche Höhe hat (Stand 25.8.2015, angrenzende Gebäude 1xVIII, 2xVI, 2xV, 2xIV Geschosse).

Wenn die Gebäude an einigen Stellen noch deutlich weiter von der Grundstücksgrenze zurückwichen, könnte der gesamte wahrnehmbare Grünraum aus Uferpark und angrenzenden Gärten eine sehr viel höhere Aufenthaltsqualität erlangen. Vor allem wäre das Problem der Verschattung, insbesondere in den Übergangsjahreszeiten, wesentlich weniger kritisch.

Themenkomplex 3: Reihenhäuser und Soziale Mischung

Entgegen den Vorstellungen aus der Bürgerbeteiligung sollen im 1. Bauabschnitt deutlich weniger als 10% der Wohneinheiten als Reihenhäuser geplant werden. Bei der Bürgerbeteiligung war immer von einem Reihenhäuser-Anteil von 20% die Rede, verteilt auf das gesamte Wasserstadtgelände. Vermutlich werden es nach den letztvorgelegten Plänen lediglich um die 7% im 1. Bauabschnitt sein. Wobei doch gerade im 1. Bauabschnitt eine besonders hohe Anzahl von Reihenhäusern aufgrund der Nähe zum Dorf naheliegender wäre.

Die Möglichkeiten, über die Eigentümer der Reihenhäuser soziale Stabilität dauerhaft zu verankern, ist mit diesem geringen Anteil deutlich eingeschränkt. Dies ist umso bitterer, da gerade diese Klientel in Limmer sehr schwach vertreten ist. Jeder kennt in Limmer jemanden, der schweren Herzens weggezogen ist, weil er nicht die passende Bleibe gefunden hat.

Die Vehemenz, mit der am Runden Tisch für die Privilegierung der Bebauung am Uferpark gestritten wurde, weist darauf hin, dass dort keine Sozialwohnungen entstehen werden. Stattdessen wird es wohl am Uferpark teure Wohnungen, in den weniger geschätzten Lagen eine Mischung von Sozialwohnungen mit nichtgeförderten Wohnungen geben. Über den reinen Geschosswohnungsbau die soziale Stabilität zu halten ist erfahrungsgemäß wesentlich riskanter als über eine Mischung von Einfamilien- bzw. Reihenhäusern mit Geschosswohnungen.

Themenkomplex 4: Unterstützung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten

In den „102 Punkten“ aus der Bürgerbeteiligung ist die Rede von Gemeinschaftlichen Wohnprojekten, die unterstützt werden sollen (siehe „102 Punkte: 35-37“). Für das gegenwärtige Konzept der Baugemeinschaft Jawa mit dem Schwerpunkt gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen findet sich zurzeit kein geeignetes Grundstück. Jawa wird gezwungen sein, ihr Konzept an die vorgegebenen Baufelder des zukünftigen Bebauungsplanes anzupassen. Mit dem Hinweis der Eigentümerseite auf die „gerechte“ Behandlung der Gesamtheit der Grundstücksinteressenten wurde ein Eingehen auf besondere Vorstellungen z.B. von Jawa zum gegenwärtigen Zeitpunkt abgelehnt. Es wurde sowohl von der Stadtverwaltung als auch von den Eigentümern zum Ausdruck gebracht, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bebauungsplanverfahren „keine Extrawürste gebraten bekommen“.

Im weiteren Verfahren halten wir es für außerordentlich wichtig, über ein beherztes Eingreifen der Politik sicherzustellen, dass tatsächlich ein wesentlicher Anteil der Grundstücke gemeinschaftlichen Wohnprojekten gewidmet wird. Die transparente Vergabe der Baugrundstücke muss im politischen Raum starke Unterstützung erfahren. Ansonsten wird die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten – wie so oft in Hannover- unter den Tisch fallen.