



WOLFSBURG

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN „DIE HÖFE“

BERICHT

STAND | 13. Februar 2018



BEEINDRUCKEND JUNG

WOLFSBURG

Städtebaulicher Rahmenplan „Die Höfe“

Auftraggeber:	Stadt Wolfsburg GB Stadtplanung und Bauberatung Porschestraße 49 38440 Wolfsburg
Ansprechpartner:	Marc Heinisch Tel.: 05361 28 1049 marc.heinisch@stadt.wolfsburg.de
Auftragnehmer:	complan Kommunalberatung GmbH Voltaireweg 4 14469 Potsdam fon 0331 20 15 10 fax 0331 20 15 111 info@complangmbh.de www.complangmbh.de in Zusammenarbeit mit tha Ingenieurbüro Eßmann Wasserkrüger Weg 29 23879 Mölln fon 04542 82 69 90 fax 04542 82 69 91 info@tha-essmann.de www.tha-essmann.de
Ansprechpartner	Hathumar Drost . hathumar.drost@complangmbh.de Ann-Kristin Hessing . ann-kristin.hessing@complangmbh.de Alexander Schirrmeister . alexander.schirrmeister@complangmbh.de Frank Eßmann . frank.essmann@tha-essmann.de Dirk Nibbrig . dirk.nibbrig@tha essman.de
Stand:	13. Februar 2018
Förderhinweis:	Die Finanzierung des städtebaulichen Rahmenplans erfolgte durch Mittel des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Stadt Wolfsburg im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“.



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Gesundheit
und Gleichstellung



WOLFSBURG

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Festlegung des Sanierungsgebietes „Die Höfe“	7
3	Vorgehensweise	9
4	Rahmenbedingungen	13
4.1	Gutachten, Studien und Untersuchungen	13
4.2	Stadtträumliche Lage und Einbindung der „Höfe“	15
4.3	Siedlungsbild und Denkmalschutz	16
4.4	Bevölkerung und soziale Situation	27
4.5	Formelle Grundlagen	32
5	Bestandsanalyse	35
5.1	Gebäudesituation und Wohnungsbestand	35
5.2	Freiraumsituation	49
5.3	Mobilität	64
5.4	Stadttechnik	68
5.5	Soziale Infrastruktur	71
6	Zusammenfassende Bewertung – SWOT-Analyse	73
7	Entwicklungsziele	75
8	Städtebauliches Konzept	79
8.1	Denkmalgeschützter Wohnstandort „Die Höfe“	83
8.2	Freiraum „Die Höfe“	100
8.3	Zukunftsfähige Mobilität „Die Höfe“	119
8.4	Beteiligung und Mitwirkung	123
9	Maßnahmenkonzept	129
9.1	Kostenübersicht und Umsetzung	129
9.2	Maßnahmensteckbriefe	131
	Verzeichnisse	145
	Anhang	148

1 ANLASS UND ZIEL

Das denkmalgeschützte Wohngebiet „Die Höfe“ wurde im Jahr 2015 in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen und im März 2016 durch den Rat der Stadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Ziel der städtebaulichen Sanierung ist die denkmalgerechte Weiterentwicklung des Gebäude- und Freiraumbestandes.

Die städtebauliche Rahmenplanung bietet die Möglichkeit die Interessen von Bewohnerinnen und Bewohnern, der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH als Gebäudeeigentümerin, privaten Eigentümerinnen und Eigentümern sowie der Stadt Wolfsburg zusammenzuführen und ein integriertes Maßnahmenkonzept aufzustellen, welches als Handlungsleitfaden für die Umsetzung der städtebaulichen Sanierung dient. Die Stadt Wolfsburg hat im April 2016 das Büro complan Kommunalberatung GmbH mit der Erarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung für „Die Höfe“ beauftragt.

Die Stadt Wolfsburg ist mit rund 125.000 Einwohnern fünftgrößte Stadt Niedersachsens. Als Oberzentrum in einem starken Wirtschaftsraum entwickelt sich Wolfsburg derzeit dynamisch weiter. 1938 als Sitz der Volkswagenwerke gegründet, sollte eine – nach damaligen Idealen – vorbildliche Arbeiterstadt für bis zu 90.000 Einwohner auf Grundlage des Gesamtbebauungsplans von Peter Koller errichtet werden. Das Bild der „Stadtlandschaft“ sowie die Ideen der Funktionstrennung des modernen Städtebaus waren bei der Entstehung der Stadt von zentraler Bedeutung. Teil dieser Stadtlandschaft ist das Wohnquartier „Die Höfe“. Die Keimzellen der Stadtgründung sind in den „Höfen“ in hervorragender Qualität abzulesen und zu erleben. Hier spiegelt sich auf besondere Weise die Idee der „Gartenstadt als Industriestadt“ wider. Die durch den Garten- und Landschaftsplaner Wilhelm Heintz initiierte Gestaltung der Grün- und Freiraumanlagen prägen bis heute das innerstädtische Quartier. Der parkähnliche Baumbestand lockert die klare und strenge Architektur und verleiht dem Quartier seinen eigenen Charakter. Das intelligente Netz aus Straßen, Wegen und Plätzen schafft Aufenthaltsorte und folgt dem Prinzip der kurzen Wege.

Durch die Lage in direkter Nachbarschaft zur heutigen Einkaufsstraße Porschestraße sind „Die Höfe“ ein wichtiger Baustein im städtischen Gefüge der Stadt Wolfsburg. Der einzigartige Stadtraum, der teilweise alte Baumbestand und die Bauweise der Mehrfamilienhäuser verleihen dem Quartier einen besonderen Charme. „Die Höfe“ erfüllen die heutigen Wohnansprüche der Stadtbevölkerung vielfach nicht mehr ausreichend. Zu kleine Wohnungsgrundrisse, fehlende Barrierefreiheit, unbefriedigende

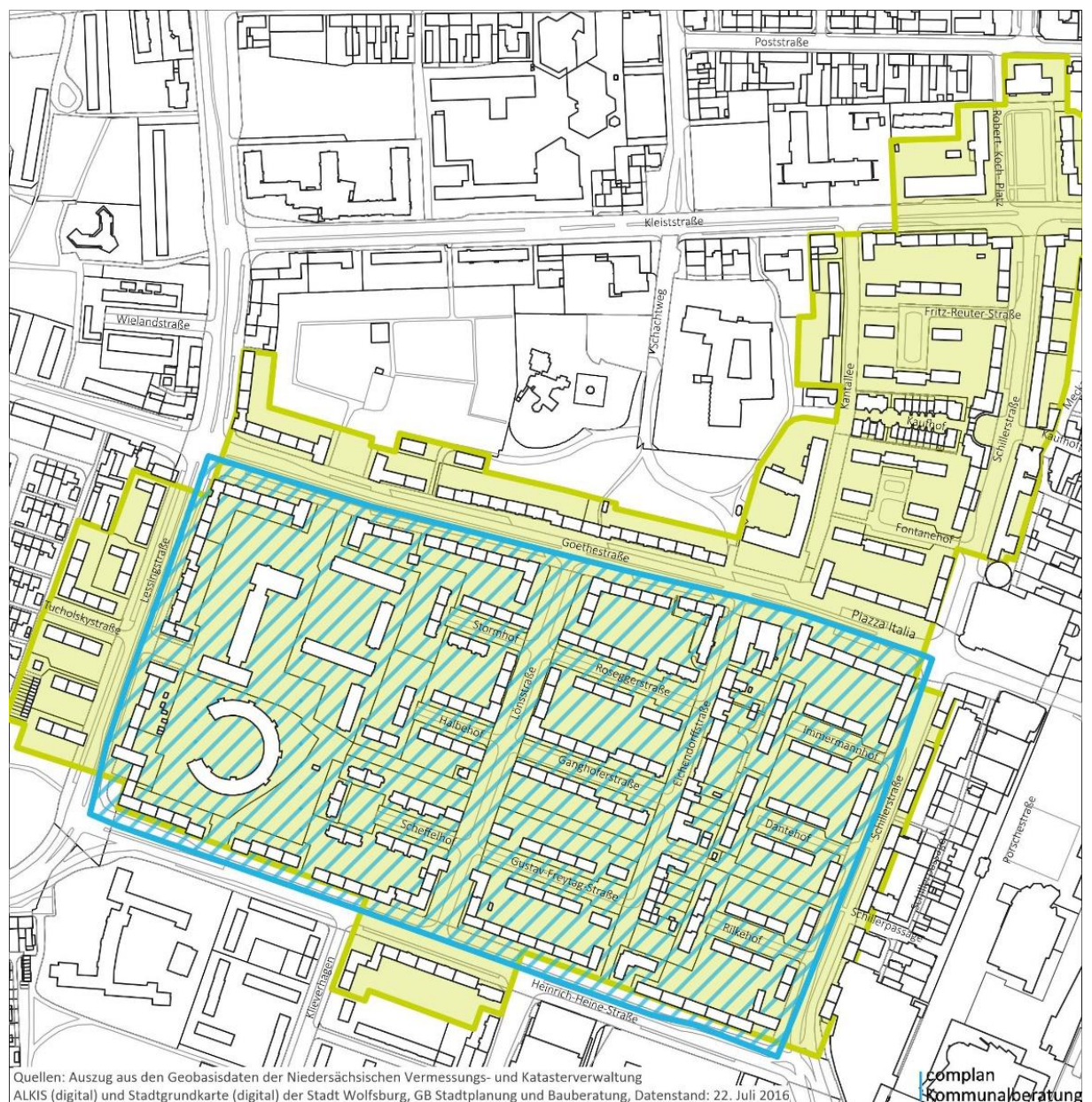
energetische Lösungen und das Wohnumfeld, in dem z.B. Wegehierarchien nicht mehr eindeutig ablesbar sind, stellen auf den ersten Blick erkennbare Defizite dar. Neben der dauerhaften Sicherung des denkmalgerechten Wohnstandortes stellen die Gestaltung des Freiraums und der Außenanlagen sowie die Anforderungen an eine zukunftsfähige Mobilität besondere Herausforderungen für das Quartier dar. Die Beteiligung und Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie aller im Gebiet aktiven Akteure ist umfangreich durchzuführen und zu gewährleisten.

Um den vielfältigen Herausforderungen zu begegnen, ließ die Stadt Wolfsburg in den vergangenen Jahren verschiedene Konzepte u.a. zur städtebaulichen Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Bestandes, zur Freiraumgestaltung und zur energetischen Modernisierung erarbeiten. Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz besteht nun die Möglichkeit, die unterschiedlichen, sich vielfach ergänzenden konzeptiellen Ansätze in die Praxis umzusetzen. Mit der städtebaulichen Rahmenplanung „Die Höfe“ werden die Konzepte, Ansätze und Überlegungen in einem integrierten Maßnahmenkonzept zusammengeführt. Diese bildet die Grundlage für die Durchführung von Maßnahmen im vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsverfahren und für darüber hinaus gehende immobilienwirtschaftliche Investitionen.

2 FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES „DIE HÖFE“

Das im März 2016 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Die Höfe“ umfasst den Kernbereich des Gesamtgebietes der Höfe. Das Gesamtgebiet der Höfe definiert sich durch die Außengrenzen der denkmalgeschützten Gruppe baulicher Anlagen. Der Bereich des Sanierungsgebietes wird durch die vier Hauptverkehrsstraßen Goethestraße, Schillerstraße, Heinrich-Heine-Straße sowie Lessingstraße eindeutig abgegrenzt und ermöglicht somit die städtebauliche Sanierung zweckmäßig und in angemessenem Zeitrahmen umzusetzen.

Abbildung 1: Abgrenzung
Sanierungsgebiet „Die Höfe“ und
Gesamtgebiet „Die Höfe“



Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
ALKIS (digital) und Stadtgrundkarte (digital) der Stadt Wolfsburg, GB Stadtplanung und Bauberatung, D

complan
Kommunalberatung

-  Gesamtgebiet „Die Höfe“
 Sanierungsgebiet „Die Höfe“

Mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ werden der Stadt Wolfsburg durch den Bund und das Land Niedersachsen Städtebaufördermittel zur Verfügung gestellt. Mit der Abgrenzung eines Teilbereichs der Höfe wurden zum einen die Chancen zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm erhöht und zum anderen können die zur Verfügung stehenden Fördermittel zielgerichtet und konzentriert eingesetzt werden.

Die Aussagen und Maßnahmen, welche im städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich des Sanierungsgebietes „Die Höfe“ getroffen werden sind für das Gesamtgebiet übertragbar und sollen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, welche nicht im Sanierungsgebiet liegen, ebenfalls Beachtung finden.

| 3 VORGEHENSWEISE

Der Startschuss für die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplans fiel im Juni 2016 mit einem **Auftaktgespräch**, an dem Vertreterinnen und Vertreter aller beteiligten Akteure – der Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg, die NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH (kurz: Neuland), complan Kommunalberatung GmbH mit dem Ingenieurbüro tha eßmann sowie das Sanierungsmanagement (S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH mit den Quartiersarchitekten hpu/ StudioLP) teilnahmen und die grundsätzlichen Ziele des Rahmenplans festlegten.

Das erste Arbeitsgespräch fand im darauffolgenden Juli statt. Der Fokus lag darauf, wichtige Informationen zur immobilienwirtschaftlichen Ausgangssituation, Instandhaltungsstrategien – bezogen auf den Freiraum und die Gebäude(-teile) – in direktem Gespräch in Erfahrung zu bringen.

Ab August bis zum Ende des Jahres 2016 traf sich im regelmäßigen 4-Wochen-Turnus die **Arbeitsgruppe** (AG) im Sanierungsbüro des Handwerkerviertels. Das Kernteam bestehend aus der Stadt Wolfsburg, Neuland, complan Kommunalberatung und Sanierungsmanagement wurde themenbezogen durch Vertreter der Fachämter Verkehr und Grün sowie durch das Büro für Bürger-MitWirkung ergänzt.

Ein Meilenstein innerhalb des Rahmenplanprozesses bildete das „**Spitzengespräch**“, welches Anfang Dezember 2016 stattfand und die Spitzenvertreter des Geschäftsbereichs Stadtplanung und Bauberatung, der Niedersächsischen Denkmalpflege und der Neuland an einen Tisch brachte, um über den denkmalpflegerischen und baukulturellen Wert der Höfe zu diskutieren.

Von Anfang an stand für die **Bestandsanalyse** die Auswertung vorhandener Konzepte und Gutachten im Vordergrund.

Auf Grundlage der vorliegenden Konzepte, den Ergebnissen der AG-Sitzungen und eigener Begehungen der Höfe sowie einiger Wohnungen durch complan Kommunalberatung und tha eßmann wurden die Analyseergebnisse in einer **SWOT-Analyse** zusammengefasst. Daraus wurden **Entwicklungsziele** abgeleitet und die städtebauliche Rahmenplanung entwickelt. Diese gliedert sich in die Handlungsfelder Denkmalgeschützter Wohnstandort, Freiraum, Zukunftsfähige Mobilität sowie Beteiligung und Mitwirkung. Orientiert an den Zielen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gilt es, das baukulturelle Erbe im stadträumlichen Zusammenhang zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln. Für jedes Handlungsfeld wurden im Rahmen des **Maßnahmenkon-**

zeptes alle Maßnahmen konkret mit einem Maßnahmenkatalog (Kurzbeschreibung, Kosten, Träger, Umsetzungszeitraum) beschrieben.

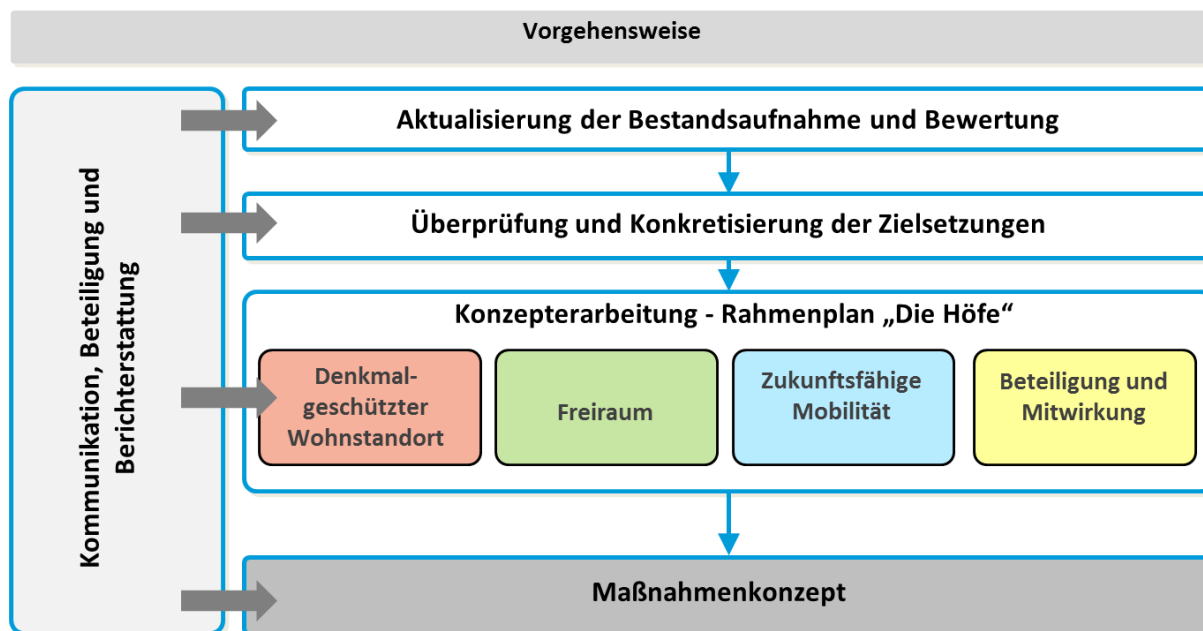


Abbildung 2: Ablaufschema Erarbeitung Städtebaulicher Rahmenplan

Die **Öffentlichkeit** wurde in einer Reihe unterschiedlicher Veranstaltungen und Aktionen informiert und zum Mitmachen animiert. Bereits vor dem offiziellen Projektauftritt konnte der Tag der Städtebauförderung am 21.5.2016 für eine erste Informationsveranstaltung mit Workshop-Charakter genutzt werden, in dem mit den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von Themeninseln zum Wohnen, Freiraum und Mobilität in den Höfen diskutiert wurde.

Die offizielle frühzeitige Information der Öffentlichkeit fand am 1.9.2016 unter der Federführung des Sanierungsmanagements statt. Auch hier bot sich im Anschluss die Gelegenheit intensiver Gespräche mit vielen der Teilnehmenden. Unter dem Motto „Meine Ideen für die Höfe“ wurde an diesem Abend die erste **Postkartenaktion** ins Leben gerufen, die großen Anklang fand. Auch das Interesse, die Wohnungen durch die Experten vom thal-Ingenieurbüro eßmann begehen zu lassen ist auf großes Interesse bei den Mieterinnen und Mietern gestoßen.

Um mit der städtebaulichen Rahmenplanung gezielt auf die Herausforderungen des Alltags eingehen zu können fand eine zweite Postkartenaktion statt, bei der über 1.200 Exemplare an alle Haushalte in den Höfen herausgegeben wurden. Auf diesem Wege wurde beispielsweise abgefragt, wo die Mieterinnen und Mieter ihre Wäsche trocknen oder ob sie Interesse an der Mitgestaltung und



Abbildung 3: Postkarten zur Mieterbefragung

Pflege der Vorgärten hätten. Die Auswertung der Umfrage ist Teil des Anhangs. Die Ergebnisse wurden in der weiteren Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans berücksichtigt.

Am 4.3.2017 konnte ein Zwischenstand der Rahmenplanung der Öffentlichkeit im Rahmen eines **Bürgerworkshops** präsentiert werden. Dieser fand vor Ort bei herrlichem Frühlingswetter in der Eichendorffstraße statt und zog über 120 Teilnehmende an, mit denen das AG-Team über die vorgestellte Planung diskutierte. Besonders interessant waren die Besichtigungen von zwei Innenhöfen, in denen modellhafte Lösungsvorschläge durch complan Kommunalberatung vorgestellt wurden.

Der 13.5.2017 wurde als Tag der Städtebauförderung genutzt, um mit Anwohnerinnen und Anwohnern ein Picknick im Innenhof zwischen Dantehof und Immermannhof zu veranstalten. Viele der Anwesenden nutzten die Gelegenheit, um sich zur Historie der Höfe und passenden zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten austauschen.

| 4 RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Gutachten, Studien und Untersuchungen

Der Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplans „Die Höfe“ liegen folgende Untersuchungen zu Grunde:

Integriertes Entwicklungskonzept Westliche Innenstadt Wolfsburg

Grundierende Gesamtbetrachtung des zentralen Innenstadtbereichs westlich der Porschestraße nach dem Strukturprinzip einer Rahmenplanung (Stärken-Schwächen-Analyse, Betrachtung der Hauptplanungsebenen, Baustruktur, Verkehr, Freiraum, soziale Infrastruktur, Lupen, Maßnahmenvorschläge, Definition von Handlungsräumen)

- > März 2010
- > Auftraggeber: Stadt Wolfsburg
- > Auftragnehmer: GfS Gesellschaft für Stadterneuerung, Bremen

Vorbereitende Untersuchungen „Die Höfe“, im Folgenden: VU

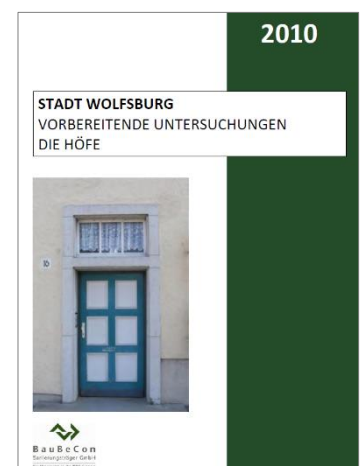
Vorbereitende Untersuchungen für den Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (Analyse Bestandssituation, Aufzeigen von Stärken/ Schwächen, Formulierung Zielkonzept/ mögliche Maßnahmen)

- > Juni 2010
- > Auftraggeber: Stadt Wolfsburg
- > Auftragnehmer: BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen in Kooperation mit: NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg

Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“

Vertiefende Betrachtung in Ergänzung zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Die Höfe“ (Untersuchung der freiraumhistorischen Bedeutung des Areals: Beschreibung der originären Planung und deren Vergleich mit dem gegenwärtigen Zeitpunkt)

- > Mai 2011
- > Auftraggeber: Stadt Wolfsburg
- > Auftragnehmer: Dr. Holger Pump-Uhlmann, Braunschweig





Stadtbauhistorische Untersuchung zur Geschichte des Robert-Koch-Platzes und seines Umfelds in Wolfsburg

Vertiefende Betrachtung als Grundlage eines freiraumplanerischen Wettbewerbs und als Ergänzung zu den VU „Die Höfe „ (Untersuchung von Platz/ Umfeld im räumlichen Kontext, insbesondere des Handwerkerviertels sowie als nördlicher Abschluss des Höfe-Ensembles)

- > Juni 2011
- > Auftraggeber: Stadt Wolfsburg
- > Auftragnehmer: Dr. Holger Pump-Uhlmann, Braunschweig

Pilotprojekt Gustav-Freytag-Straße 1, im Folgenden: Pilotprojekt

Untersuchung und energetische Sanierung eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses der NEULAND Wohnungsgesellschaft zur Beantwortung der Frage, mit welchen Mitteln und unter welchen Gesichtspunkten energetische und haustechnische Modernisierungsmaßnahmen im Denkmalbestand der Höfe realisiert werden können.

- > Bauherr: NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg
- > Generalunternehmer: B&Q Gebäudetechnik Nord GmbH



BBSR-Modellvorhaben „Gebäudebestand (Energieeffizienz, Denkmalschutz) aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds: Nationale Klimaschutzinitiative“, Stadt Wolfsburg – Die Höfe

Forschungsprojekt im Auftrag des BBSR mit zwei Schwerpunkten:

Teilprojekt Gebäude: Analyse aufbauend auf den Untersuchungen zum Pilotprojekt und Prüfung der Übertragbarkeit auf das gesamte Quartier. *Im Folgenden: BBSR-Modellvorhaben Gebäude.*

Teilprojekt Freiraum: Analyse der vorliegenden freiraumhistorischen Untersuchung im Hinblick auf nachhaltige und energieeffiziente Quartierserneuerung. Entwicklung eines Maßnahmenkatalogs mit Berücksichtigung der ursprünglichen Planung, dem heutigen Bestand und der Zielsetzung sowie exemplarischer Visualisierung für zwei Beispiele. *Im Folgenden: BBSR-Modellvorhaben Freiraum*

Schlussbericht: In einem Schlussbericht wurden die zentralen Ergebnisse der beiden Schwerpunkte zusammengestellt. *Im Folgenden: BBSR-Modellvorhaben Schlussbericht*

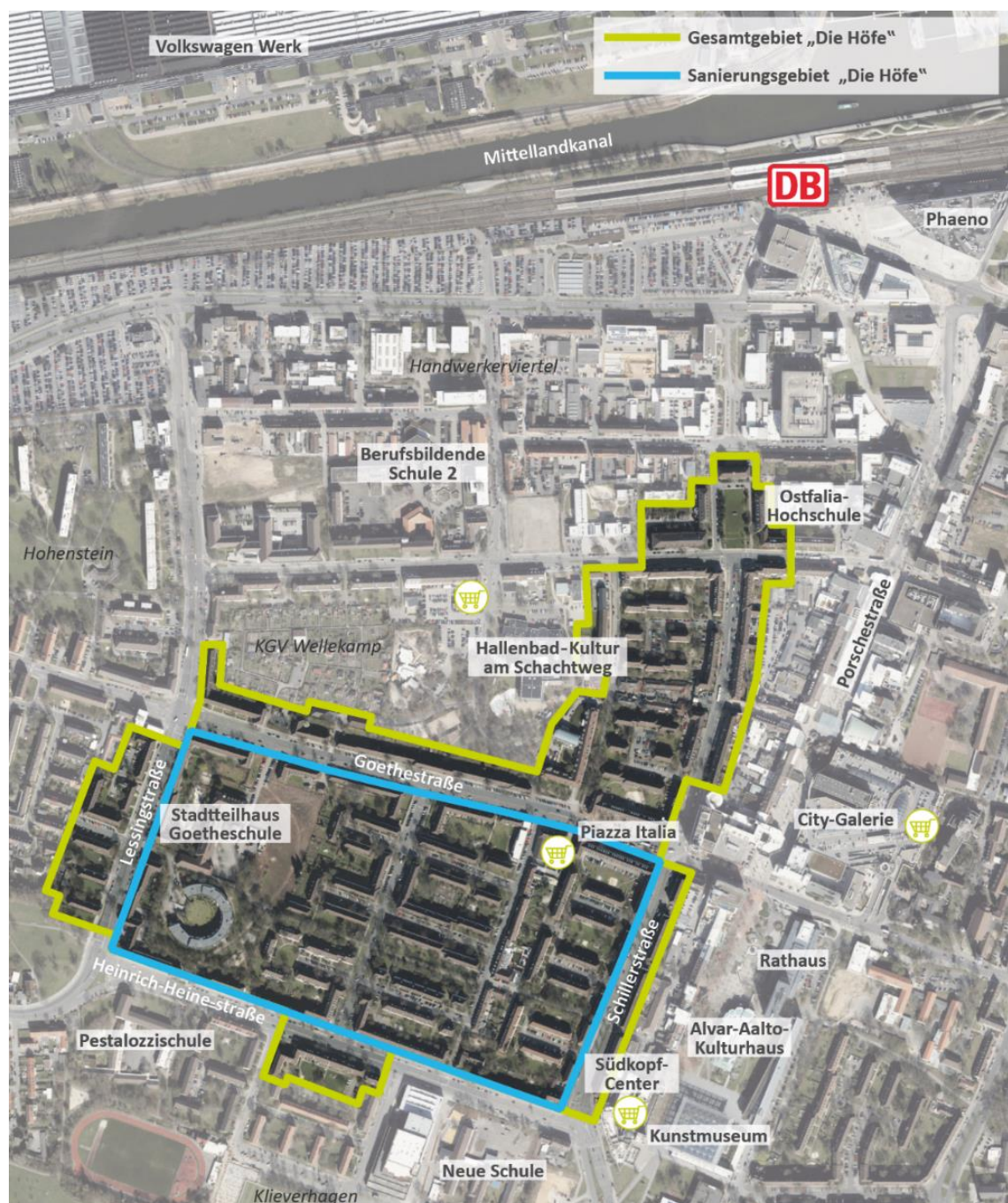
- > April 2012
- > Auftraggeber: Stadt Wolfsburg
- > Auftragnehmer: Gebäude – Institut für Bauforschung, Hannover mit NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH/ Freiraum – Dr. Holger Pump-Uhlmann mit Leonhard Pröttel, Braunschweig

4.2 Stadträumliche Lage und Einbindung der „Höfe“

Das Sanierungsgebiet „Die Höfe“ liegt in der historischen Wellekamp-Siedlung, der heutigen Stadtmitte Wolfsburgs und ist Bestandteil im integrierten Entwicklungskonzept Westliche Innenstadt.

Das Gesamtgebiet der Höfe erstreckt sich vom Robert-Koch-Platz im Norden bis zur Heinrich-Heine-Straße im Süden. Die städtebauliche Einheit erstreckt sich dabei jeweils über die Stadtstraßen zu einer zusammenhängenden städtebaulichen Einheit.

Abbildung 4: Sanierungsgebiet
Kartengrundlage: Geobasisdaten der Stadt Wolfsburg, Auszug aus den Geobasisdaten
Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung,
complan Kommunalberatung



Das Sanierungsgebiet „Die Höfe“ stellt den zusammenhängenden Siedlungsbereich zwischen den Stadtstraßen Goethestraße, Schillerstraße, Heinrich-Heine-Straße und Lessingstraße dar. Das Sanierungsgebiet besteht aus einem hierarchischen System von Erschließungsstraßen mit einer zentral gelegenen Achse (Lönsstraße) sowie davon abzweigenden Wohnstraßen. Das Quartier ist sehr gut in der Stadt eingebunden. Darüber hinaus bietet ein separates Netz aus Fuß- bzw. Radwegen kurze Wege zu allen wichtigen Versorgungsstandorten. Eine innerstädtische Wegeverbindung führt in Ost-West-Richtung durch das Gebiet. Im Westen besteht die Anbindung an die benachbarten Stadtteile Hohenstein und Wohltberg und im Osten die Verbindung an das Stadtzentrum mit dem Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Porschestraße. Über die Fuß- und Radwegeverbindung sind das Wolfsburger Rathaus sowie kulturelle Einrichtungen, wie das Kunstmuseum und das Alvaro-Aalto-Kulturhaus sowie der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich in der Porschestraße hervorragend an die Höfe angebunden. Wichtige Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Ebenfalls in fußläufiger Entfernung befinden sich der Wolfsburger Bahnhof sowie das nördlich des Mittellandkanals liegende VW-Werk.

Im Süden schließt das Quartier Klieverhagen mit Mehrfamilienhäusern sowie zwei Schulen und einem Veranstaltungskomplex an. Neben der Neuen Schule ist der Neubau für das Bildungshaus Wolfsburg geplant. Im Norden befinden sich das Quartier Hallenbad mit dem ehemaligen Hallenbad als heutiger Kulturstandort, ein Kinder- und Familienzentrum sowie die Kleingartenanlage Wellenkamp.

4.3 Siedlungsbild und Denkmalschutz

Entstehungsgeschichte der Höfe im gesamtstädtischen Kontext

Die Rolle der Leitbilder des Städtebaus zur Entstehungszeit der Höfe

Der Entwurf zur Gründung der Stadt des KdF-Wagens¹ war Ausdruck der Ideologie des Nationalsozialismus und sollte die Vorstellungen einer idealen Industriestadt zum Ausdruck bringen. Die städtebaulichen Ideen stehen im Spannungsfeld der Rationalisierungsbestrebungen im Sinne des industrialisierten Massenwohnungsbaus bzw. der zeitgenössischen Moderne, den Ideen der Gartenstadt zum Ausgleich der Vorzüge von Stadt und Land sowie

¹ Den Namen Wolfsburg erhielt die Stadt erst durch einen Stadtverordnetenbeschluss im Mai 1945

den handwerklich und traditionell ausgerichteten Ambitionen der Heimatschutzbewegung.²

Die Rationalisierungsbestrebungen und funktionalen Ordnungsvorstellungen der Funktionalisten, die ihren Ausdruck in der 1933 verabschiedeten Charta von Athen fanden, scheinen dem im Sinne des Heimatschutzes gestalteten Bauten auf den ersten Blick zu widersprechen. Dennoch prägen viele Elemente der funktionalen Stadt auch den Stadtgrundriss der geplanten Stadt des KdF-Wagens. Insbesondere ist die strikte Funktionstrennung von Arbeit und Wohnen innerhalb der Stadtstruktur zu nennen, ebenso das z.T. differenzierte Verkehrssystem.³ Das Automobil-Werk wird nördlich des Mittellandkanals („Demarkationslinie“ zwischen Industrie und Wohnvierteln) errichtet, während südlich die Wohnbezirke und die repräsentative Stadtanlage geplant sind.⁴

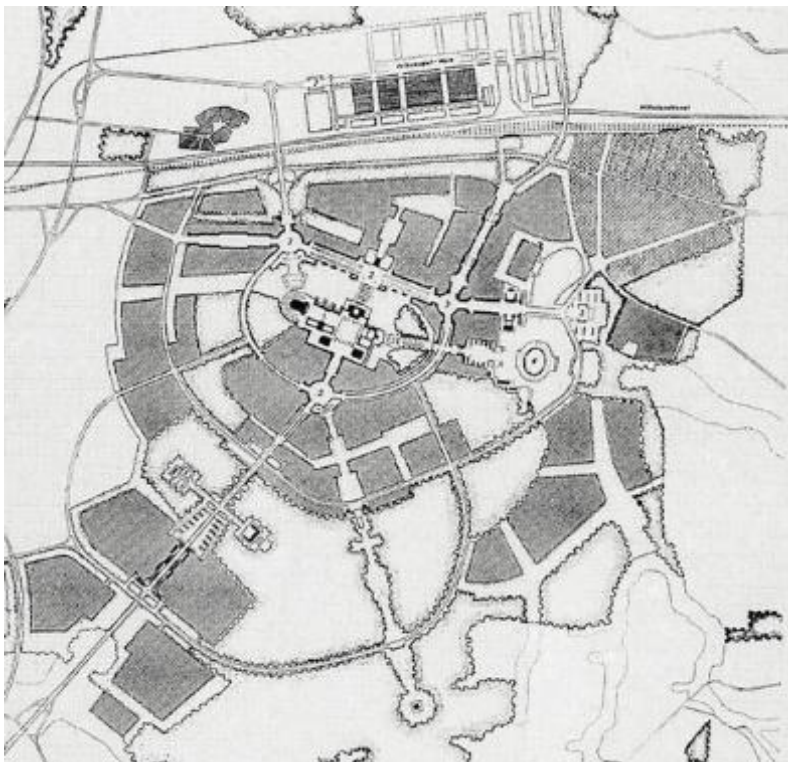


Abbildung 5:
Gesamtbebauungsplan von 1938
für die Stadt des KdF-Wagens
Quelle: IZS Stadt Wolfsburg

In dem Entwurf des Gesamtbebauungsplans aus dem Jahr 1938 spiegelt sich – anders als den Überlegungen der Moderne, die auf Dominantenbildung weitestgehend verzichtet – die Herrschaftsarchitektur des NS-Regimes wider. Insbesondere ist dies in der geplanten Stadtkrone – dem parteipolitischen Zentrum auf dem Klieversberg – ablesbar. Nationalsozialistischer Städtebau bedeute-

² Vgl. Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011, S. 6, 8

³ Vgl. Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011, S. 6

⁴ Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 15

te darüber hinaus auch, zellenartige Siedlungseinheiten zu erschaffen, die entsprechend den Gliederungen des nationalsozialistischen Staats („Ortsgruppe als Siedlungszelle“) staatsbindend und in sich identitätsstiftend wirken und ein Gefühl von Heimat vermitteln sollten, eingebettet in eine Landschaftsform.⁵

Das für die Arbeiter des VW-Werkes errichtete Wohngebiet „Die Höfe“ lässt sich mit dem Begriff „Gartenstadt als Industriestadt“ charakterisieren.⁶ Er vereint die beiden gegensätzlichen städtebaulichen Haltungen des NS-Regimes: Zum einen den ländlich-malerischen Ansatz des ehemaligen Reichswohnungskommissars Robert Ley und zum anderen den totalitären, ordnungsbezogenen sowie großstädtischen und traditionalistischen Städtebau des „Architekten Hitlers“ Albert Speer. Für die ‚Heimatschützer‘ stand die Pflege von Landschaft und Bautradition im Vordergrund ihrer Bestrebungen. Für die ‚Rationalisierer‘ sollte die Struktur und Gestalt eines Baues durch Typisierung, Normung und Standardisierung reichseinheitlich festgelegt sein.⁷ Gemeinsam waren beiden Maximen die Betrachtung der Zeilenbebauung als hygienisch und ökonomisch sinnvoll sowie die Funktionstrennung als erstrebenswertes städtebauliches Ziel, was eine Anknüpfung an die Grundsätze der Charta von Athen bedeutete.⁸

Das Wirken des Architekten Peter Kollers bei der Stadtgründung Wolfsburgs

Wolfsburg ist eine der wenigen europäischen Stadtgründungen im 20. Jahrhundert. Der Architekt und Städtebauer Peter Koller gilt als Planungsvater der Volkswagen-Stadt. Nach seinem Studium an den Technischen Hochschulen in Wien und Berlin arbeitete er in unterschiedlichen Stadtplanungsbüros, bevor Albert Speer ihn 1933 nach Berlin zurückholte. 1937 bekam der 30-jährige Koller von der Gesellschaft zur Vorbereitung des Deutschen Volkswagens (GEZU-VOR) den Auftrag eine Stadt für bis zu 90.000 Einwohner zu planen und zu bauen.⁹ Diese sollte als Vorbild für einen neuen Typus der Arbeiterstadt dienen. Adolf Hitler entschied sich 1938, nach einer Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines Flächenplanes für eine neue Stadt, für die Planungen Peter Kollers.¹⁰ Er orientierte sich bei

⁵ Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 15

⁶ Vgl. Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011, S. 5

⁷ Vgl. Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011, S. 6, 8

⁸ Vgl. Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011, S. 5 ff.

⁹ Vgl. Trommer, Sigurd: Peter Koller, Erbauer der Stadt des KdF-Wagens, Stadtbaurat von Wolfsburg 1997

¹⁰ Vgl. Schiller, Tobias, Wolfsburg – Die Stadt des „KdF-Wagens“, 2004 S. 5

seinem Entwurf an den planerischen Vorgaben des ebenfalls in Planung befindlichen Volkswagenwerks auf der Nordseite des Mittellandkanals sowie den topografischen Gegebenheiten des Ortes. Er trennte die Stadtbereiche – wie bereits oben angesprochen – strikt nach Funktionen und ordnete die Wohnsiedlungen zwischen Klieversberg und Mittellandkanal an. Die Topographie sowie die bestehenden Wälder dienten als Grundlage für die Anlage der Verkehrs- und Siedlungsflächen. Die Hauptzufahrt führte von Südwesten geradlinig auf den Klieversberg zu. Achsensymmetrisch umliefen zwei Hauptstraßen den Berg und wurden durch eine 1,5 km lange Prachtstraße unterhalb der vorgesehenen Stadtkrone wieder verbunden. Die Stadtkrone auf dem Klieversberg sollte mit politischen Parteibauten den Herrschaftsanspruch des Nationalsozialismus zum Ausdruck bringen.¹¹ Die Wohnsiedlungen sollten durch aufgelockerte zwei- bis dreigeschossige Bauten geprägt sein und sich an den Rändern zur Landschaft hin öffnen. Die Bezüge zur Landschaft setzten sich in Form von Grünzügen innerhalb der Siedlungen fort. Die Selbstversorgung der Bewohner war ein wichtiges Merkmal und sollte über private Hofgärten ermöglicht werden. Koller entwarf eine eindeutige Wegehierarchie mit Trennung nach Verkehrsstraßen für den PKW-Verkehr und einem unabhängigen Fuß- und Radwegenetz, welches die Wohngebiete untereinander verband.

Nach dem Krieg unterhielt Koller weiterhin gute Verbindungen nach Wolfsburg und wurde 1955 für fünf Jahre Stadtbaurat der Stadt Wolfsburg.

Der Landschaftsarchitekt Wilhelm Heintz

Wolfsburgs „grüner Vater“ war der Landschaftsarchitekt Wilhelm Heintz. Er arbeitete eng mit Peter Koller an den Planungen zur Stadtneugründung zusammen und war zunächst in erster Linie mit der Begutachtung des Bodens beauftragt. Im weiteren Verlauf wurde er mit den Planungen für alle Grünflächen der Stadt des KdF-Wagens beauftragt.¹² Seine Aufgaben lagen dabei im Spektrum von der Entwicklung der Großgrünzüge bis zum Vorentwurf für Kleingartenparzellen. Auch Heintz wurde nach dem Krieg nochmals in Wolfsburg tätig und war u.a. für die Grünflächengestaltung des VW-Bades verantwortlich.¹³

¹¹ Vgl. Ebd. S. 4

¹² Vgl. Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011, S. 10

¹³ Vgl. ebd.

Stadtbaustein „Die Höfe“

Städtebau in den Höfen

Die Höfe sind im Zusammenhang mit der zunächst Wellekamp genannten Siedlung sowie der Siedlung am Schillerteich zwischen 1938 und 1941 entstanden.¹⁴ Es sind die einzigen nach dem Koller-Plan fertiggestellten Wohnsiedlungen im heutigen Stadtkern von Wolfsburg. Gebaut wurden die Wohnungen durch die – von der Deutschen Arbeiterfront finanzierten – gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Neuland. Noch heute befinden sich die Gebäude beider Siedlungen im Eigentum der Neuland Wohnungsgesellschaft mbH.¹⁵

Die Siedlung bietet hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur, dem architektonischen Erscheinungsbild und der charakteristischen Freiräume ein homogenes Erscheinungsbild.¹⁶ Die Höfe grenzen sich gegenüber der angrenzenden Stadtstruktur deutlich ab und gliedern sich im Inneren der Siedlung durch das hierarchische Wegesystem, die offene Blockstruktur und öffentlich nutzbare Räume. Die differenzierte Ausformung der Straßenräume und der Innenhöfe definiert deutlich die Unterscheidung in öffentlichen Straßenraum und halböffentliche Freiräume. Der architektonisch erkennbare Zusammenhang der Innenhöfe ergibt sich aus den jeweils zugehörigen Wohnzeilen, die einen solchen Innenhof umgeben.

Die Gebäude der Höfe stehen exemplarisch für den Massenwohnungsbau zur Zeit des Nationalsozialismus. Es handelt sich um zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit genormter Bauweise, die in der Reihung gleichförmiger Fassaden sowie gleichartiger Grundrisse die Rationalisierungsbestrebungen der damaligen Zeit widerspiegeln. Andererseits geben traditionalistische Applikationen und Hauseingangsgewände aus Kunststeinen, mit Rundbögen eingefasste Hauseingänge und eine Vielzahl weiterer Elemente den Gebäuden eine Individualität und spiegeln die Bestrebungen des ideologisch geprägten Heimatschutzes wider.¹⁷ Insgesamt entsteht dennoch ein homogenes Gesamtbild wie aus einem Guss.¹⁸

Das Straßen- und Wegesystem der Höfe war funktionalistisch konzipiert und hierarchisch aufgebaut. Umgeben von den vier Hauptverkehrsstraßen verläuft die Lönsstraße als Rückgrat und Hapterschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung durch das Quar-

¹⁴ Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 11

¹⁵ Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 15

¹⁶ Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 15

¹⁷ Vgl. Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 34

¹⁸ Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 15

tier. Von der Lönsstraße führten ursprünglich jeweils drei als Stichstraßen (Sackgassen) ausgebildete Erschließungsstraßen nach Osten (Rosegger-, Ganghofer- und Gustav-Freytag-Straße) und Westen (Stormhof, Halbehof und Scheffelhof). Die westlichen Stichstraßen sind als solche erhalten geblieben. Die östlichen wurden in der Nachkriegszeit zu Durchgangsstraßen umgebaut und an die Eichendorffstraße angebunden. Drei von der Schillerstraße abzweigende Stichstraßen (Immermannhof, Dantehof und Rilkehof) komplettieren das Straßen- und Wegesystem. Die Eichendorffstraße war anfänglich nicht Teil des Straßennetzes der Höfe und wurde in den 1950er Jahren ergänzt. In diesem Bereich befand sich eine zentrale Grünfuge zur räumlichen Gliederung des Quartiers.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung durchquert das gesamte Quartier und bildet die zentrale Erschließung des inneren Fußwegesystems. Von hier werden die Wohngebäude fußläufig und getrennt vom Straßenverkehr erschlossen.¹⁹ Das in großen Teilen ablesbare Gründungskonzept der Entstehungszeit zeichnet die Höfe in ihrem Charakter aus.

¹⁹ Vgl. Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 21

Freiraumplanung in den Höfen

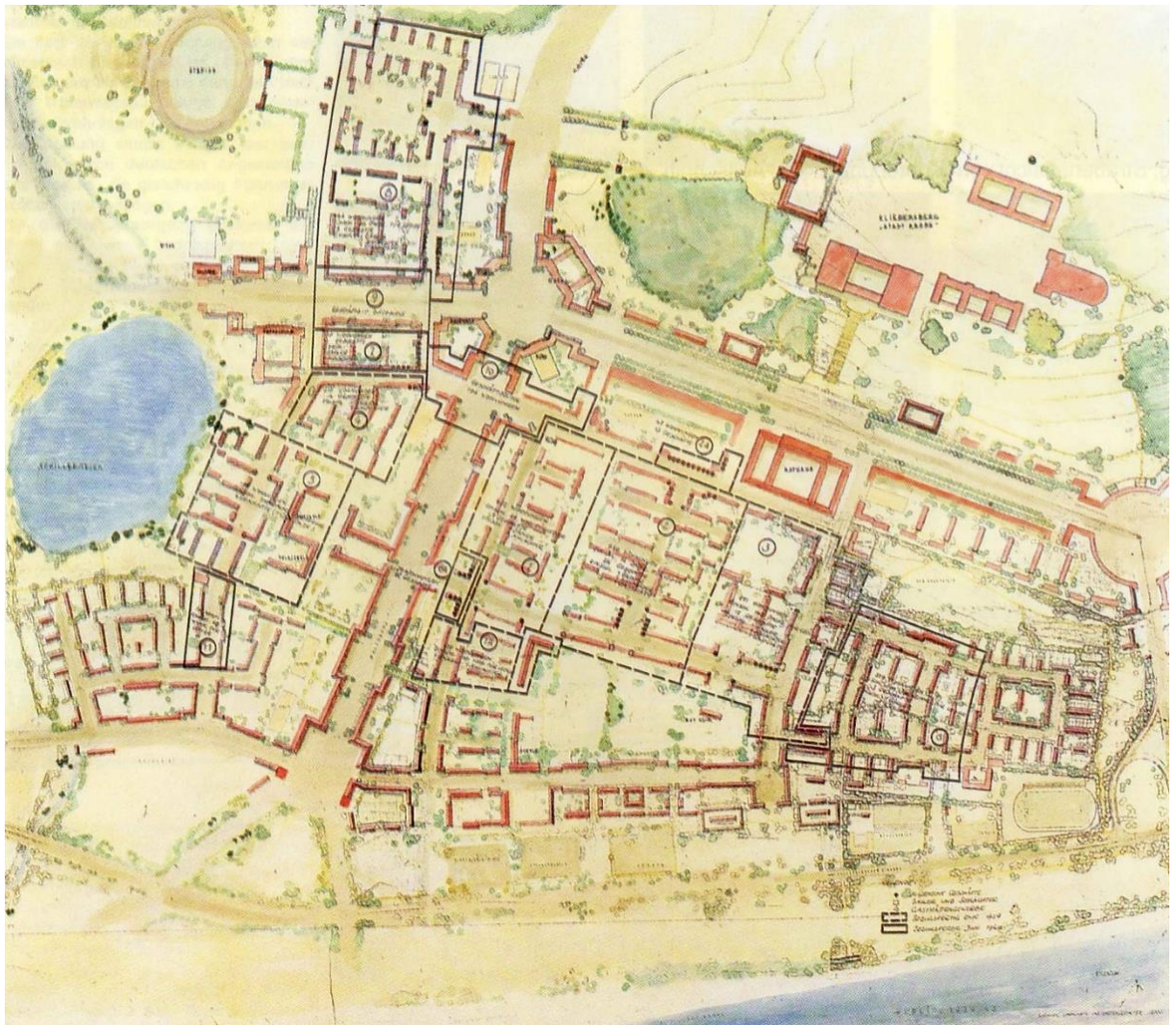
Bei seiner Freiraumplanung für die Höfe bemühte sich Wilhelm Heintz zwei unterschiedliche Prinzipien miteinander zu verknüpfen. Einerseits folgt die Planung der Klarheit und Strenge der architektonischen Gesamtanlage und andererseits wird diese – durch eine an Landschaftsgärten angelehnte Konzeption – aufgelockert.²⁰ Letzteres Prinzip wird im Wesentlichen durch einen frei komponierten Baumbestand, der sich einheitlich über das gesamte Quartier verteilt, getragen.



Abbildung 6: Impressionen aus den Höfen

Im Großgrünplan von Heintz ist die planerische Konzeption der Freiräume der Höfe gut erkennbar. Hier sind begrünte, parkartig bepflanzte Blockinnenbereiche ablesbar. Die Baumgruppen sind locker gruppiert. Durch die blockartige Baustruktur lassen sich die Raumkanten gut erkennen, aber auch die Absicht eine Vernetzung der Grünräume zu erzielen, welche durch blockübergreifende Grünanlagen betont wird. Eine in Nord-Süd-Richtung entlang der heutigen Eichendorffstraße geplante Grünspange sollte die Bereiche des ersten und zweiten Bauabschnitts räumlich voneinander trennen.

²⁰ Vgl. Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 20



Im Kontrast zum Großgrünplan, mit seiner parkähnlichen Gestaltung, steht das Gestaltungsprinzip des Kleingrüns, welches der Orthogonalität der Architektur folgt. Das Kleingrün, bestehend aus Rasenflächen, Beeten, Hecken und Buschwerk, gliedert die Flächen des Freiraums und ist „analog zur strengen Orthogonalität der Architektur ausgerichtet.“²¹ Niedrige Hecken weisen eine hohe Kleinteiligkeit und Vielfalt bei der Pflanzenauswahl auf, die – ähnlich wie bei der Architektur – trotz ihrer Individualität ein homogenes Erscheinungsbild ergibt. Insgesamt entstand das Bild einer „Wohnanlage im Park“²². Diese ursprünglichen Prinzipien der Freiraumplanung sind zum Teil noch heute zu erkennen, jedoch vielerorts überformt und unterschiedlich in der räumlichen Qualität ausgeprägt.

Abbildung 7: Großgrünplan 1938-1943 von Wilhelm Heintz (nach Süden ausgerichtet)
Quelle: IZS Wolfsburg

²¹ Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 38

²² Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011, S. 22

Anhand vorliegender bauzeitlicher Pflanzpläne und Planungsunterlagen zur Gestaltung der Freianlagen lässt sich Wilhelm Heintz' Planungsintention detailliert ablesen.

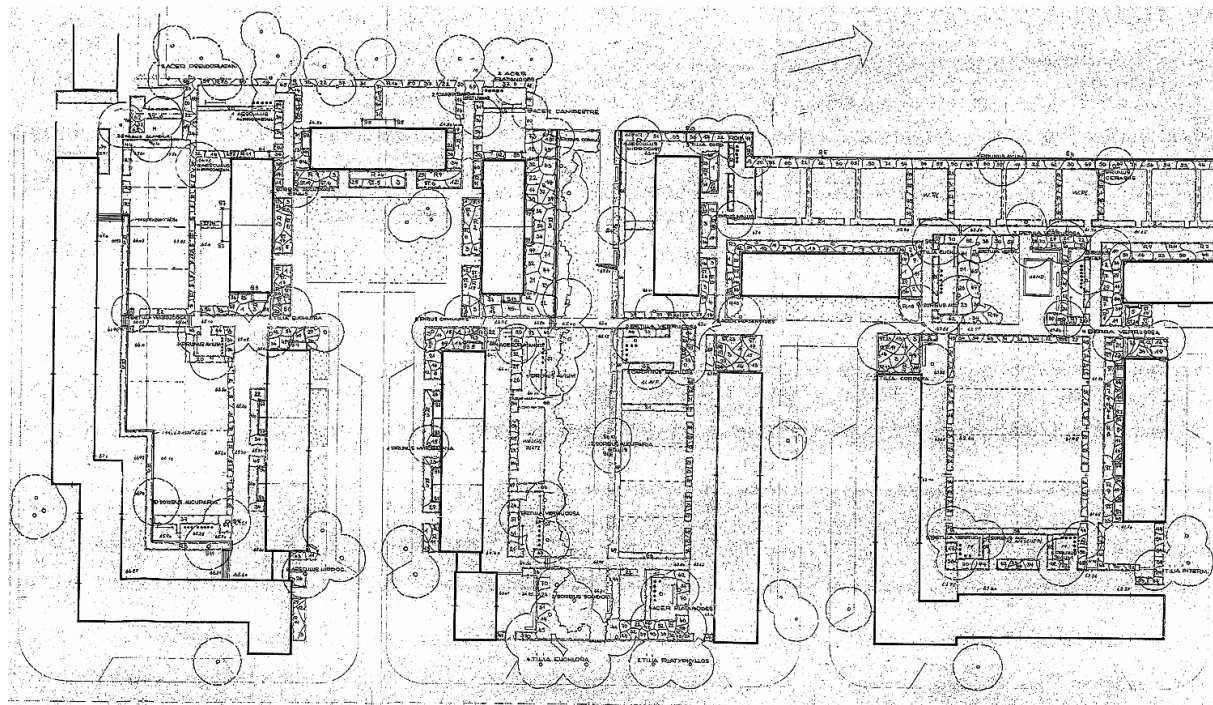


Abbildung 8: Ausschnitt Pflanzplan
Scheffelhof und Halbehof von
1940
Quelle: Stadt Wolfsburg

Wie der historische Planausschnitt zeigt, werden die Bäume in Gruppen locker angeordnet. Das Wege-, Freiflächen- und Vorgartensystem ist orthogonal zu den Gebäuden angeordnet. Anhand der Vielzahl von Nummerierungen in den Pflanzbeeten kann eine hohe Vielfalt bei der Pflanzenverteilung angenommen werden. Da jedoch keine zugehörigen Pflanzlisten vorhanden sind, können weder Rückschlüsse über die Auswahl der Arten noch über die tatsächlich ausgeführte Bepflanzung gezogen werden.

Denkmalschutz

Die Siedlung hat für die Stadt Wolfsburg einen herausragenden Zeugniswert. Sie stellt als „Altstadt“ Wolfsburgs die Keimzelle der Entstehungsgeschichte der Stadt dar und hat mit ihrer weitgehend erhalten Bausubstanz die Eigenschaft eines Baudenkmals. Im Sinne des § 3.3 NDSchG sind die Höfe Baudenkmal als Gruppe baulicher Anlagen aus historischen und städtebaulichen Gründen. Somit sind neben den baulichen Anlagen (§ 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung), auch Teile baulicher Anlagen sowie die Pflanzen und Freiflächen in den Höfen Teil des Baudenkmals und denkmalrechtlich geschützt.

Die Siedlung stellt ein herausragendes Beispiel des nationalsozialistischen Massenwohnungsbaus dar und ist im „Gegensatz zu den meist an den Kleinsiedlungsbau der Weimarer Zeit anknüpfenden Anlagen oder an gartenstadtähnliche Siedlungen [...] ein seltenes Beispiel des öffentlichen Geschosswohnungsbaues dieser Zeit“²³. Die wesentlichen Charakteristika der Höfe werden durch die spezielle städtebauliche Komposition, das Freiraumkonzept sowie die architektonischen Besonderheiten getragen. „Das Verhältnis der privaten Wohnbereiche zu den öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenanlagen gehört dabei untrennbar zum Denkmalwert des Quartiers.“²⁴

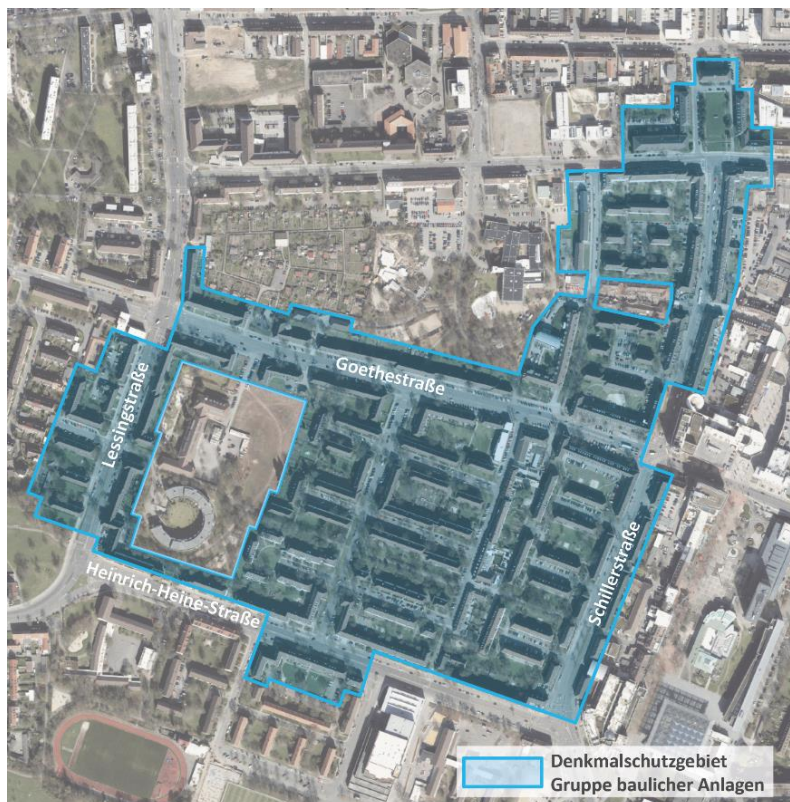


Abbildung 9:
Denkmalschutzgebiet,
Kartengrundlage Geobasisdaten
der Stadt Wolfsburg, Auszug aus
den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung
complan Kommunalberatung

I
n
d
e
n
V
U
(
2
0
1

²³ Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 19

²⁴ Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 47

0) wurden die Ziele des Denkmalschutzes wie folgt benannt:²⁵

- > Das äußere Erscheinungsbild der Gebäude muss unverändert erhalten bleiben, d. h. keine Dämmmaßnahmen auf der Außenwand.
- > Die feingliedrige Ästhetik des Zusammenspiels der einzelnen Bauteile zu einem Gleichgewicht aller Elemente und der daraus folgenden Harmonie darf nicht gestört werden.
- > Der Austausch von Fensterelementen gegen neue Fenster nach dem historischen Vorbild in Holz ist möglich und unter der Bedingung, dass die Profilierung der alten Fenster weitgehend beibehalten wird.²⁶
- > Bei der Stellung von Balkonen vor den Gebäuden muss darauf geachtet werden, dass die Standorte neuer Balkone gebündelt gewählt werden. Balkone gelten als Störung im Erscheinungsbild des Gebäudes und sollen nicht noch zusätzlich die Fassadengestaltung durch vereinzelte Standorte beeinträchtigen. Die Gestaltung der Balkone muss mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.
- > Im Inneren der Gebäude sollen der Charakter und die Art der ursprünglichen Konstruktion soweit wie möglich erhalten bleiben. Jedoch wird den Maßnahmen zur Umgestaltung der Grundrisse (Vergrößerung von Wohnräumen, um die Wohnungszuschnitte den Marktanforderungen anzupassen) und solche zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes zugestimmt, soweit die Maßnahme die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege berücksichtigt.

²⁵ Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 47

²⁶ Redaktionelle Anmerkung: Während des Spitzengesprächs am 1.12.2016 wurde durch das Niedersächsische Landesdenkmalamt darauf hingewiesen, dass der Erhalt der Originalfenster durch Instandsetzung gegenüber einem Austausch von Fensterelementen zum Erhalt des Gesamtdenkmals vorzuziehen ist. Nur für den Fall, dass die Aufarbeitung der Originalsubstanz nicht möglich ist, können neue Fenster nach historischen Vorbild, d.h. unter Beachtung der exakten Maße und Materialien, eingebaut werden.

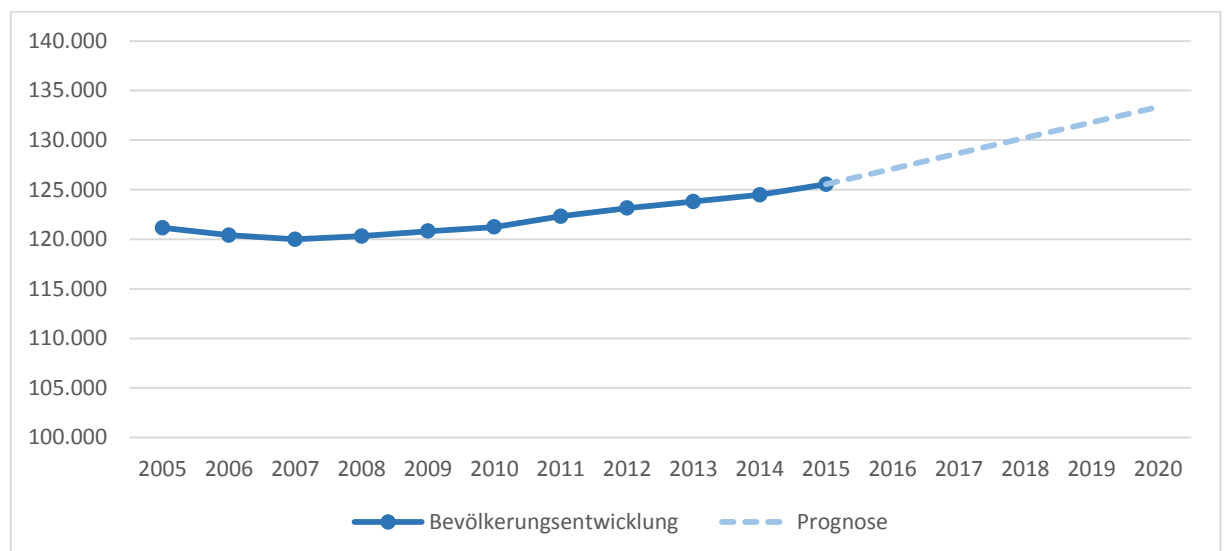
4.4 Bevölkerung und soziale Situation

Die Stadt Wolfsburg verfügt über detaillierte statistische Grundlagen zur Auswertung der Bevölkerungsstruktur. Diese liegen auf Ortsratsbereich und Ortsteilebene vor und konnten zusätzlich für das Sanierungsgebiet „Die Höfe“ und den erweiterten Untersuchungsbereich des Denkmalschutzbereiches blockscharf betrachtet werden.²⁷ Zur Auswertung wird die Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre betrachtet. Zusätzlich liegt eine kleinräumige Bevölkerungsprognose auf Stadtteilebene der Stadt Wolfsburg bis 2025 vor. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen durch nicht prognostizierbare Flüchtlingszahlen werden die Daten vorerst nur bis zum Jahr 2020 veröffentlicht. Die Sozialdaten konnten ebenfalls auf Stadtteilebene abgefragt werden. Alle genannten Daten beziehen sich soweit nicht anders angegeben auf den Stichtag 31.12.2015.

Bevölkerungsentwicklung Gesamtstadt

Die Stadt Wolfsburg hat derzeit knapp über 125.000 Einwohner und ist seit 2007 kontinuierlich mit zunehmender Tendenz gewachsen. Im Vergleich zu 2005 wohnen heute ca. 4.500 Einwohner mehr in der Stadt. Die umliegenden Ortsteile haben in dieser Zeit am stärksten neue Einwohner hinzugewonnen. Auch die Kernstadt wird als Wohnstandort verstärkt nachgefragt und gewinnt seit 2011 wieder an Einwohnern.²⁸ Perspektivisch wird ein weiterhin kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf über 133.000 Einwohner in den nächsten fünf Jahren erwartet.²⁹

Abbildung 10: Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung und -prognose



²⁷ Abgrenzung siehe Abbildung 4

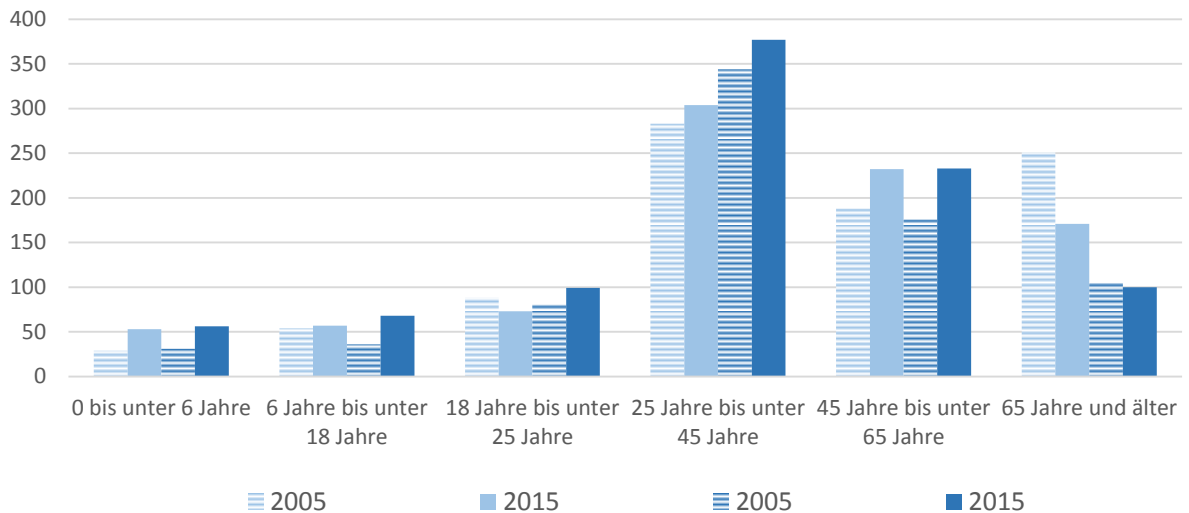
²⁸ Bevölkerungsbericht 2016

²⁹ Bevölkerungsprognose 2015

Einwohnerstruktur und -entwicklung im Sanierungsgebiet sowie im erweiterten Bereich des gesamten Denkmalschutzensembles

Im gesamten Bereich des Denkmalschutzbereichs (siehe Abbildung 9) leben 3.685 Personen in 2.471 Haushalten. Den größten Anteil der Bewohner bildet die Altersgruppe der 25- bis 45jährigen, die über 30 % der Einwohner darstellen. Das Geschlechterverhältnis über alle Altersgruppen ist gleichmäßig verteilt. In der Altersgruppe 25 bis 45 Jahre besteht ein Männerüberschuss und in der Altersgruppe der über 65jährigen ein Frauenüberschuss. Insgesamt beträgt der Ausländeranteil 22,2 %. Das Sanierungsgebiet und der erweiterte Untersuchungsbereich ähneln sich in ihrer Einwohnerstruktur- und -entwicklung, weshalb im Folgenden hauptsächlich auf die Einwohnerstruktur im Sanierungsgebiet im Detail eingegangen wird.

Im Sanierungsgebiet „Die Höfe“ leben derzeit 1.823 Personen mit Hauptwohnsitz und 284 Personen mit Nebenwohnsitz in 1.516 Haushalten. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der Einwohner um ca. 160 Personen gestiegen. Den größten Anteil der mit Hauptwohnsitz Gemeldeten bilden die Bewohner im erwerbsfähigen Alter zwischen 18 und 65 Jahren mit insgesamt 72 % (Gesamtstadt: 62 %). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Gebiet hat seit 2010 von 9 % auf 13 % (Gesamtstadt: 16 %) zugenommen und beträgt jetzt 234 Personen. Der Anteil der über 65jährigen hat hingegen abgenommen und beträgt 15 % (Gesamtstadt: 22 %). Auffällig ist, dass insbesondere der Anteil von Frauen über 65 Jahre stark abgenommen hat. Im Sanierungsgebiet kann somit eine durchschnittliche Verjüngung in den letzten Jahren festgestellt werden. Das Durchschnittsalter im Sanierungsgebiet ist innerhalb von zehn Jahren um 4 Jahre auf 40,2 Jahre gesunken. Die Gesamtstadt weist einen gegenläufigen Trend auf (+ 0,7 Jahre). Das Durchschnittsalter der Gesamtstadt liegt bei 43,9 Jahren. Im erweiterten Untersuchungsbereich liegt der Altersdurchschnitt konstant bei ca. 41 Jahren.



Das Geschlechterverhältnis ist bei den mit Hauptwohnsitz gemeldeten nahezu ausgeglichen. Bei der detaillierten Betrachtung ist ein deutlicher Überhang der 25- bis unter 45jährigen männlichen Bewohner und ein Überhang der weiblichen Bewohner in der Altersgruppe älter als 65 Jahre zu beobachten. Dieses Merkmal ist bereits 2005 zu erkennen, wobei die Anzahl der älteren weiblichen Bewohner erheblich gesunken ist. Die Zahl der männlichen Bewohner über 65 Jahre ist konstant geblieben und die Differenz folglich kleiner geworden. Insgesamt hat der Anteil der männlichen Bevölkerung von 46 % auf mehr als die Hälfte zugenommen, was einem Anstieg von ca. 160 männlichen Bewohnern entspricht. Die Anzahl der weiblichen Bewohner ist hingegen konstant geblieben.

Die Zahl der Nebenwohnsitze hat insgesamt proportional stärker zugenommen als die Gesamteinwohnerzahl und beträgt heute 13,5 % der gemeldeten Wohnsitze. Die hohe Zahl der Nebenwohnungen lässt auf einen großen Anteil von Arbeitspendlern schließen, die unter der Woche in Wolfsburg leben und arbeiten, ihre Freizeit jedoch an ihrem Hauptwohnsitz verbringen. Auch bei der Anzahl der Nebenwohnungen ist das Wachstum durch männliche Personen bedingt.

Mehr als drei Viertel der Haushalte in den Höfen sind 1-Personenhaushalte. Dies entspricht einem sehr hohen Wert im Vergleich zur Gesamtstadt, in der weniger als die Hälfte der Haushalte Einpersonenhaushalte sind. In den Höfen wohnen in nur 9 % der Haushalte Kinder. Dies entspricht im Vergleich zur Gesamtstadt (18 %) einem sehr niedrigen Wert.

Abbildung 11: Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Geschlecht und Alter 2005 und 2015 im Vergleich im Sanierungsgebiet

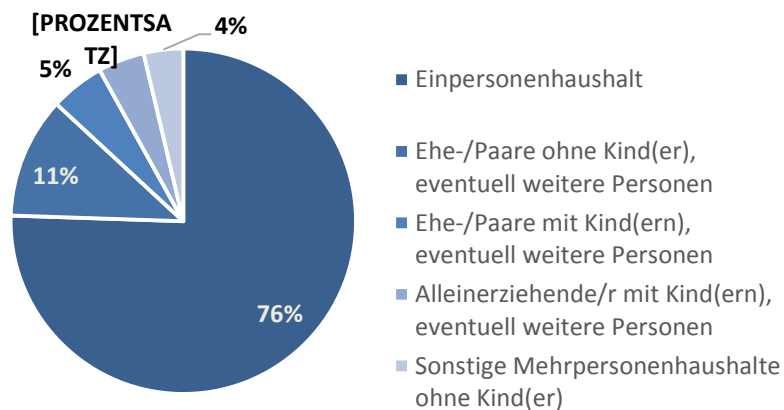


Abbildung 12: Haushalte nach Haushaltstypen im Sanierungsgebiet

Die 1-Personen-Haushalte werden zu 60 % von Männern bewohnt. Knapp die Hälfte der 1-Personen-Haushalte entfällt auf die Altersgruppe der jungen Erwerbstätigen zwischen 25 und 45 Jahren, hiervon zu zwei Drittel auf männliche Bewohner. Einen großen Anteil der 1-Personen Haushalte stellen mit 11 % ebenfalls die Gruppe Seniorinnen über 65 Jahre dar. Aufgrund ähnlicher Zahlenwerte kann vermutet werden, dass der größte Anteil der Personen mit Nebenwohnsitz im Sanierungsgebiet in 1-Personen-Haushalten wohnt. Die als Nebenwohnsitz gemeldeten 1-Personen-Haushalte werden zu drei Viertel von berufstätigen Männern bewohnt.

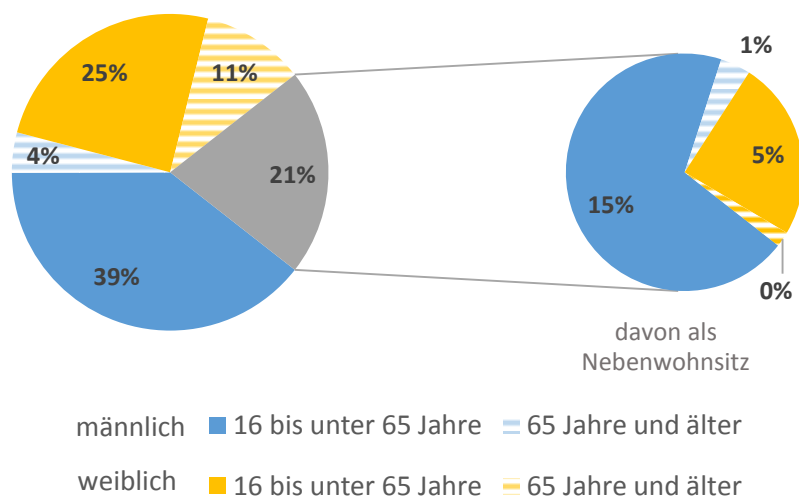


Abbildung 13: Einwohner nach Alter und Geschlecht sowie Nebenwohnsitz in 1-Personen-Haushalten

Die aktuelle Bevölkerungsprognose für den Stadtteil Mitte prognostiziert ein Wachstum von ca. 4 %. Diese entspräche einer Zunahme von ca. 85 Personen für das Quartier der Höfe. Für das Sanierungsgebiet der Höfe sind insbesondere die derzeitigen Neubaumaßnahmen des Goetheparks zu betrachten, die 68 Wohneinheiten³⁰ umfassen und damit Wohnraum für überschlägig 110 bis 140 Bewohner schaffen werden.

Der Anteil an Ausländern³¹ im Sanierungsgebiet beträgt 21 %. Weitere 19 % der Bewohner haben eine Zuwanderungsgeschichte. Die meisten Bewohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit kommen aus Italien. Weiterhin stark vertretene Nationalitäten sind Polen sowie Syrien und Tunesien. Im erweiterten Untersuchungsbereich beträgt der Anteil der Ausländer 30 % und liegt somit über dem Wert in den Höfen. Unter den Personen mit Nebenwohnsitz in den Höfen befinden sich nur sehr wenige Ausländer. Die Stadtmitte insgesamt weist mit 28 % einen höheren Anteil an Ausländern auf, als die Höfe. Für die Gesamtstadt Wolfsburg liegt der Anteil mit 13,5 % deutlich niedriger.

Die Sozialdaten³² liegen auf Stadtteilebene für die Stadtmitte vor. Derzeit gelten 348 Personen nach SGB III und SGB II als arbeitslos. Dies entspricht 13 % aller Erwerbspersonen und liegt deutlich über dem Wolfsburger Durchschnitt.

Es wird deutlich, dass das Quartier sozial durchmischt ist. Besonders für junge Menschen ohne Familie stellen die Höfe – vermutlich aufgrund der Nähe zum VW-Werk und zur Innenstadt – einen beliebten Wohnort dar. Aber auch die Gruppe der Senioren und besonders der Seniorinnen ist im Quartier stark vertreten. Die Anzahl der Familien mit Kindern hat in den letzten Jahren bereits zugenommen liegt allerdings nach wie vor auf einem geringen Niveau. Langfristig ist eine soziale Mischung für eine belebte Innenstadt und den Erhalt der zentralen Versorgungsfunktionen erstrebenswert.

Der hohe Anteil an 1-Personen-Haushalten und die große Anzahl an Nebenwohnungen, lassen auf eine Vereinzelung im Quartier schließen. Nachteilig wirkt sich ein hoher Anteil an Nebenwohnsitzen auf die Belebung und die Nachbarschaft aus, da Begegnungen nicht so häufig stattfinden und die Freizeit nicht im Quartier verbracht wird.

³⁰ <https://www.nld.de/neubau/goethepark/> 19.07.2016

³¹ Als Ausländer gelten Personen deren 1. Staatsbürgerschaft nicht Deutsch ist

³² Stand Dezember 2015

4.5 Formelle Grundlagen

Die Stadt Wolfsburg hat im Jahr 2011 einen neuen Flächennutzungsplan unter dem Titel „Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg“ veröffentlicht. Dieser soll unter anderem die Rahmenbedingungen für die langfristige Absicherung wirtschaftlicher Ziele und die Entwicklung bestehender und neuer Siedlungsflächen gewährleisten. Die Stadt Wolfsburg hat sich zum Ziel gesetzt, bauwillige Familien im Stadtgebiet zu halten und somit die Einwohnerzahl zu steigern.

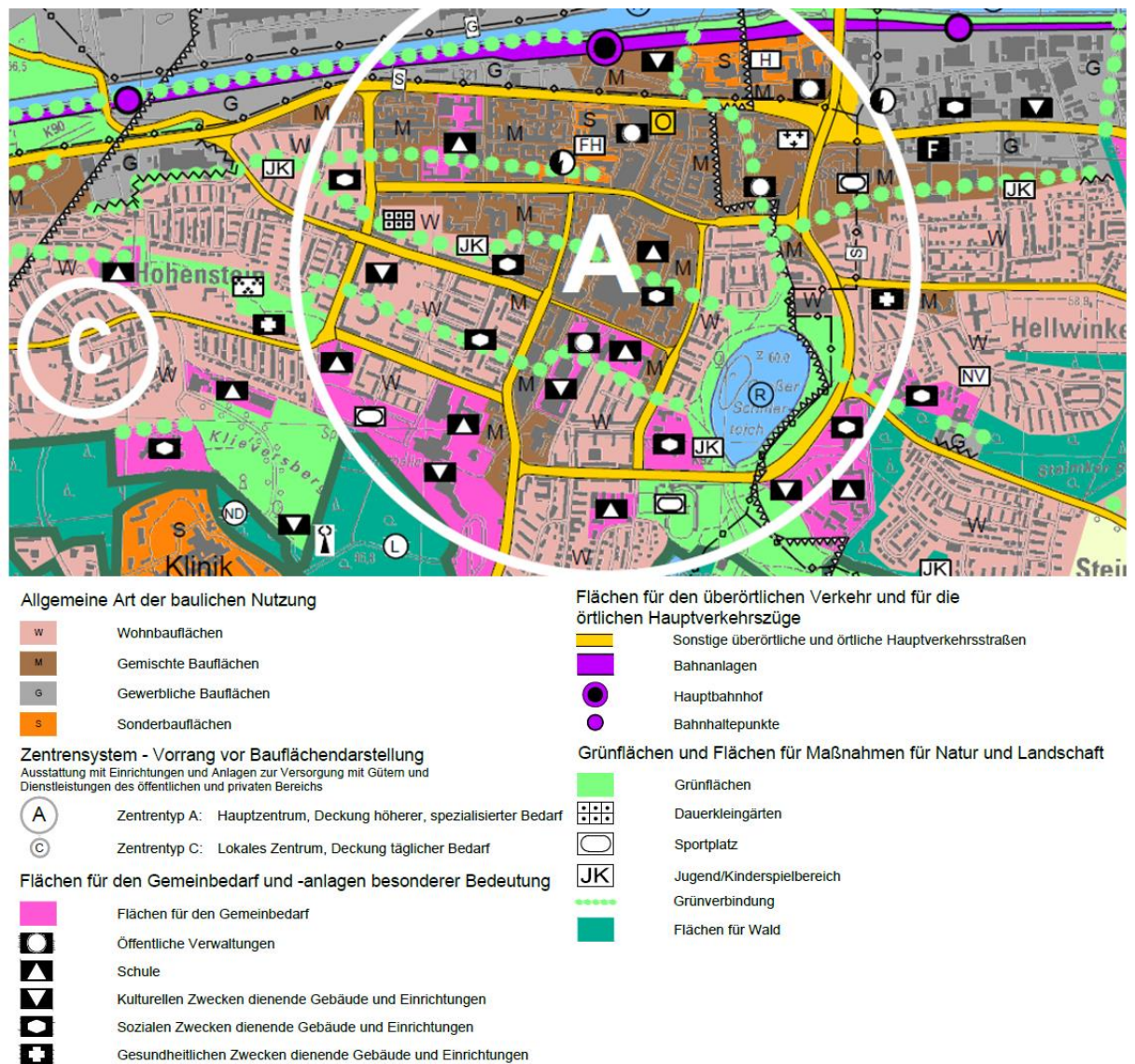
Insbesondere das erste allgemeine Ziel der Flächennutzungsplanung ist für die Höfe bedeutsam. Dort wird unter dem Ziel der Förderung und Sicherung der Stadt im Grünen festgehalten: „Die Einzigartigkeit Wolfsburgs als geplante Stadtgründung des 20. Jahrhunderts ist in besonderer Weise zu respektieren und das Merkmal der Stadt im Grünen zu sichern und zu fördern.“³³

Darüber hinaus zeigt der Flächennutzungsplan die Erfordernisse an geänderte Wohnraumsprüche auf. Dazu gehört insbesondere die Entwicklung vielfältigen und modernen Wohnraums für alle Bevölkerungsgruppen in der Inneren Stadt.³⁴

Die Höfe sind als Wohnbaufläche im FNP gekennzeichnet. Lediglich der zur Piazza Italia orientierte Bereich der Goethestraße 44 – 52 gilt als Mischgebiet. Hier wurde in den 1980er Jahren der ehemalige Goetheplatz zur heutigen Piazza Italia umgestaltet, wodurch weitere Ladengeschäfte ergänzt wurden. Der Bereich der Höfe nördlich der Goethestraße ist ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen. Die Höfe liegen am Rande des Hauptzentrums, welches die Ausstattung mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren und spezialisierten Bedarfs gewährleisten soll. Die Höfe übernehmen aber selbst keine Versorgungsfunktion. Als Grünverbindungen sind die Ost-West Fuß- und Radwegeverbindung durch die Höfe sowie im nördlichen Betrachtungsgebiet der Weg durch den Kaufhof gekennzeichnet. Die Wege stellen eine Grünverbindung zwischen den Naherholungsbereichen Hageberg und Schillerteich her.

³³ Flächennutzungsplan 2020plus 2011, S. 54

³⁴ Vgl. Flächennutzungsplan 2020plus 2011, S. 62



Als Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Gemeinanlagen besonderer Bedeutung befinden sich mit dem Stadtteilhaus Goetheschule ein kulturelles Gebäude sowie mit dem Hospizhaus und der Suchtkrankenhilfe für Betroffene und Angehörige zwei soziale Einrichtungen im Quartier.

Rechtsgültige Bebauungspläne mit weitergehenden rechtlichen Festsetzungen bestehen im Sanierungsgebiet nicht.

Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg

5 BESTANDSANALYSE

5.1 Gebäudesituation und Wohnungsbestand

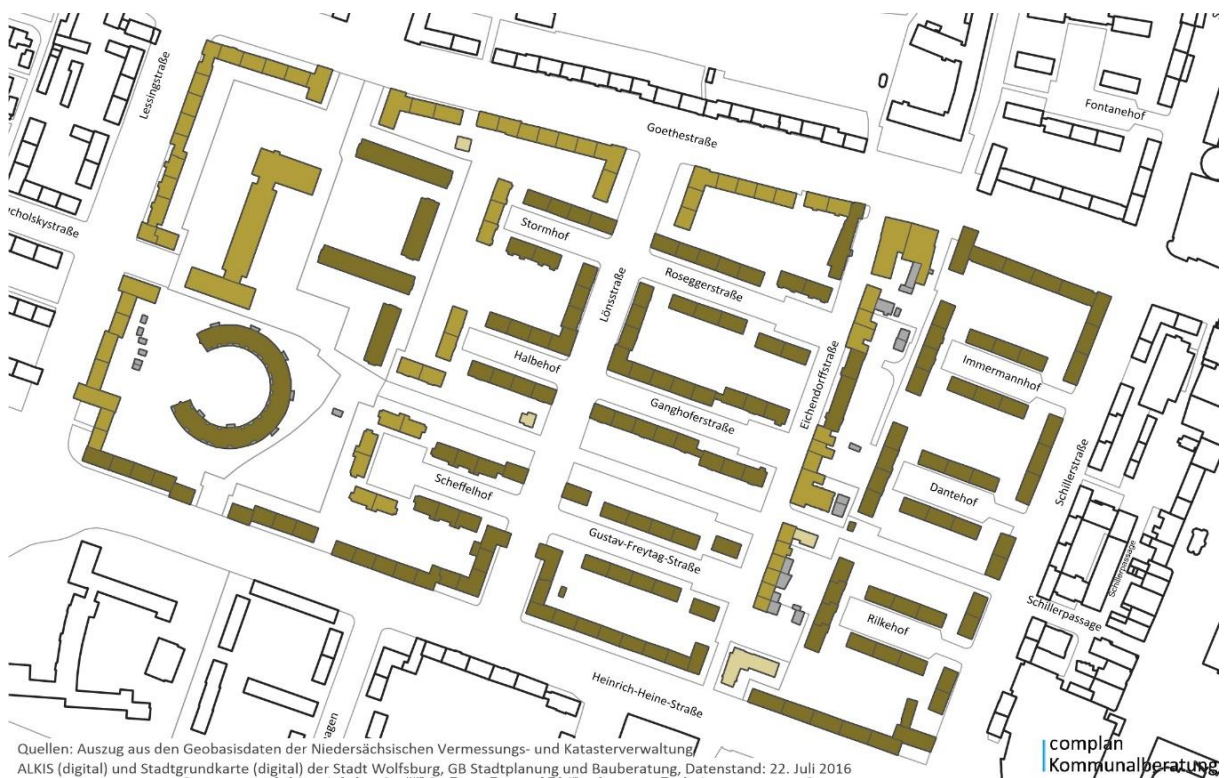
Die Höfe werden in ihrem Erscheinungsbild in erster Linie durch die bauliche Situation geprägt. Die architektonisch differenzierte Ausgestaltung der verschiedenen Wohngebäude als städtebauliche Einheit bildet die Grundlage der geschützten Siedlung. Die Qualität des Wohnungsbestandes ist von grundlegender Bedeutung für die Funktionalität und Attraktivität als innerstädtischer Wohnstandort.

Bauweise und Stadtgrundriss

Gebäudekubatur und -elemente

Die Höfe werden an den Rändern des Quartiers durch eine partielle offene Blockrandbebauung mit zwei (Norden und Westen) bis drei Geschossen (Süden und Osten) gegenüber den umliegenden Hauptstraßen abgeschirmt. Der Innenbereich ist ebenfalls mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Eingeschossige Bauten waren ursprünglich nicht im städtebaulichen Konzept vorgesehen und wurden lediglich als Sekundärarchitektur in Form von Waschhäusern o.ä. umgesetzt.

Abbildung 15: Geschossigkeit der Bebauung
complan Kommunalberatung



III+D

II+D

I+D

Im Sinne einer rationalen Bauweise wurden bei unterschiedlicher architektonischer Ausgestaltung gleiche Haustiefen zwischen 9,00 m und 9,65 m umgesetzt.³⁵ Diese einheitliche Grundform diente der Entwicklung von Normen und Typen, die der Rationalisierung des Wohnungsbaus dienten und bspw. die Verwendung einer einheitlichen Satteldachkonstruktion ermöglichten.

Abgewalmte Satteldächer mit überwiegend einheitlicher Dachneigung und Pfannendeckung prägen die Dachlandschaft des Quartiers maßgeblich. Auch die Gauben und Dachflächenfenster sind gestaltgebend für die Höfe. Ursprünglich war die Anordnung weniger Sattel- oder Schleppdachgauben Teil des stimmigen Gesamtbildes und betonten beispielsweise die Achsen der Eingangsportale. Ebenso stand die Anordnung der Gauben in Einklang mit dem Fassadenrhythmus. Eine Verfremdung des ursprünglichen äußeren Erscheinungsbildes fand bereits in den 1980er Jahren statt, als etwa die Hälfte der Dachböden zu Studiowohnungen ausgebaut wurde und größere Gauben mit Zinkblecheindeckung und Dachflächenfenster eingebracht wurden.³⁶

Die aus Bimssteinen in traditioneller Mauerwerkstechnik errichteten Außenwände wurden in den Wohngeschossen verputzt. Die heutigen Putzfassaden weisen unterschiedliche Texturen und Farbtöne auf. Die traditionelle Handwerkstechnik verleiht den Gebäuden in den Höfen – trotz ihrer Uniformität – einen individuellen Charakter.³⁷ Zur bauzeitlichen Farbgebung der Fassaden kann keine Aussage getroffen werden. Um sicherzustellen, dass die Fassaden denkmalgerecht instand gesetzt werden, soll ein Farbgutachten für die Gebäude in den Höfen erstellt werden. Das Gutachten soll langfristig als Handlungsleitfaden dienen, so dass die Fassaden bei Instandsetzungsmaßnahmen denkmalgerecht hergestellt werden können. Darin wäre ebenso zu klären, ob es sich bei der Farbgebung ursprünglich um pigmentierten Kratzputz oder um Anstriche gehandelt hat.³⁸

³⁵ Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 22

³⁶ Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 22, 27f

³⁷ Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 22

³⁸ Vgl. Ergebnisprotokoll AG Sanierung vom 25.10.2016, S. 2

Die wiederkehrenden architektonischen Elemente wie Hauseingänge, Fassaden, Balkone, Erker, Fenster und Türen tragen durch ihre Vielfalt zur Eigenheit der Höfe bei. Die einzelnen Elemente haben einen entscheidenden Einfluss auf die Gestalt der Gebäude und die Wahrnehmung des Denkmals als städtebauliche Einheit.³⁹



Die Wirkung des Denkmals hängt maßgeblich von diesen architektonischen Elementen ab, weshalb der sensible Umgang unter Berücksichtigung ihrer Proportionen, Materialien und handwerklichen Ausführung zukünftig zu sichern ist.⁴⁰ Eine detaillierte Übersicht über die Eigenheiten der architektonischen Elemente wurde im Rahmen der VU erarbeitet.

Abbildung 16: Hauseingänge in verschiedener Ausführung
complan Kommunalberatung

Balkone

Als wohnungsbezogener Freiraum und gestalterisches Fassadenelement nehmen die Balkone zwei wichtige Funktionen im Quartier auf. Balkone als wohnungsbezogener Freiraum sind insbesondere an den Wohngebäuden im Innenbereich vorhanden. An Eingangssituationen betonen Repräsentationsbalkone in den ersten Obergeschossen die städtebauliche Situation. Diese stellen jedoch nur einen kleinen Austritt dar und entsprechen nicht der vollen Benutzbarkeit eines Balkons. Die Brüstungshöhen entsprechen dem bauzeitlichen Standard, jedoch nicht den heutigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben für Neubauten. Terrassen oder Porte fenêtres kommen mit Ausnahme zwischen Goethe- und Rossegerstraße nicht vor.⁴¹

Die Balkone sind in unterschiedlichen Ausführungen gestaltet.⁴² Entweder wurden die Balkone in kompletter Holzkonstruktion oder

³⁹ Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 22

⁴⁰ Vgl. ebd.

⁴¹ Vgl. Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 65

⁴² Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 25

in Mauerwerk bzw. Beton ausgeführt. Die ortsübliche Materialwahl und die handwerklichen Ausführungen zeugen wiederum von den Bestrebungen des Heimschutzstils. Die Holzbalkone sind halb in die Gebäude eingelassen und befinden sich an den Baublöcken in der Gustav-Freytag-Straße sowie dem hiervon südlich gelegenen Block



Abbildung 17: Holzbalcone, Heinrich-Heine-Straße 39



Abbildung 18: Balkone in Massivbauweise mit gemauerter Kassettenbrüstung, Scheffelhof 4+6



Abbildung 19: Balkone in Massivbauweise mit Holzbrüstung, Roseggerstraße 10

an der Heinrich-Heine-Straße.

Im Rahmen des Pilotprojekts in der Gustav-Freytag-Straße 1 hinzugefügte Stahlbalkone stören das ursprüngliche Fassadenbild und somit das einheitliche Gesamtbild der Höfe. Die Balkone sind zu groß proportioniert und weisen keinen Bezug zur Fassadengestaltung auf. Im Rahmen der Beteiligungsformate wurde die dominante und negative Wirkung der Stahlbalkone vereinzelt durch die Bewohnerinnen und Bewohner angemerkt. Für die Mieterinnen und Mieter tragen die Balkone dagegen als Erweiterung ihres Wohnraumes zur Attraktivität der Wohnungen bei.

Veränderung des ursprünglichen Stadtgrundrisses

In Anlehnung an die ursprüngliche städtebauliche Planung (vgl. S. 20) wurde im westlichen Bereich der Höfe das Gebäude der ehemaligen Goetheschule (heute Stadtteilhaus Goetheschule) im Jahr 1950 als ein langgestreckter Baukörper mit je einem rechtwinklig abzweigenden Nord- und Südflügel erbaut.⁴³

⁴³ Vgl. Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011, S. 27

Bereits in den 1950er Jahren wurde im Zuge des Aufbaus der Stadt die Eichendorffstraße entlang der ursprünglichen Grünfuge erbaut. Hierdurch wurden die bisherigen Stichstraßen der Roseggerstraße, der Ganghoferstraße und der Gustav-Freytag-Straße aufgehoben.⁴⁴ Entlang der Eichendorffstraße entstanden Mehrfamilienhäuser, die zum Teil Ladenlokale im Erdgeschoss vorweisen. Die privaten Gärten liegen auf der Rückseite der Gebäude und sind vom öffentlichen Wegenetz der Höfe nicht einsehbar. Am Südende der Straße entstand die schlichte evangelisch-methodistische Friedenskirche, deren Eingang sich in der Heinrich-Heine-Straße befindet.

In den 1990er Jahren wurden die Höfe im Bereich des Goetheparks um ein weiteres Wohngebäude ergänzt.⁴⁵ Die kreisförmig angelegte Bebauung wirkt wie ein „Fremdkörper“⁴⁶ innerhalb der orthogonalen städtebaulichen Struktur. Stadträumlich grenzt sich das Gebäude von seiner Umgebung ab, auch die öffentlichen Räume schaffen es nicht eine Verzahnung mit seiner Umgebung und dem nördlich angrenzenden Stadtteilhaus Goetheschule herbeizuführen. Zusätzlich erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage über die Rad- und Fußwegeverbindung und stört diese.

Die Hofsituationen blieben in ihren räumlichen Abgrenzungen bis auf eine Ausnahme unverändert. In den 2000er Jahren erfolgte die bauliche Ergänzung des Hofes 3 auf dessen Ostseite (Eichendorffstraße 21-23). Damit wird die ursprüngliche planerische Intention der einseitigen Öffnung der Höfe und deren ausschließlich durch Baumgruppen gebildeten Raumabschluss unterlaufen. Durch die Tiefgarageneinfahrt wird der Durchgang zum Innenhof zusätzlich verkleinert.⁴⁷

Im Zuge der Wohnbauoffensive der Stadt Wolfsburg entsteht seit 2015 die Neubebauung auf den Flächen des ehemaligen Goetheparks. In seiner Bauweise soll das Projekt „Goethepark“ die Höfe mit vier Gebäudezeilen komplettieren. Die Gebäude wurden orthogonal in Richtung der Bestandsgebäude ausgerichtet und dreigeschossig ausgeführt, dennoch knüpfen sie nicht an das intelligente Bebauungsmuster Kollers und die ausgeklügelte Freiraumkonzeption Heintz' an. Die Gebäude sind deutlich größer und architektonisch eintönig. Die großen Balkone an jeder Wohnung stehen im Kontrast zu den Balkonen der vorhandenen bauzeitlichen Gebäude.

⁴⁴ Vgl. Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 43

⁴⁵ Vgl. Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 43

⁴⁶ Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 69

⁴⁷ Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 69

Nutzungsstruktur

Das Sanierungsgebiet ist vorwiegend ein Wohnstandort und war auch ursprünglich als solcher angelegt. Der Massenwohnungsbau sollte Familien ein modernes und bezahlbares Zuhause geben. „Da nach damaligen Zeitgeist besonders „kinderfreundliche“ Städte und Wohnungen gebaut werden sollten, wurden die fertig gestellten Wohnungen durch die Neuland überwiegend an kinderreiche Familien zugewiesen. Infolgedessen waren jüngere Familien mit mehreren Kindern überrepräsentiert. Jedoch mussten sich die Familien auf kleinsten Raum beschränken“.⁴⁸



Abbildung 20: Gewerbeeinheit in der Lönsstraße, Stormhof 2



Abbildung 21: Gewerbeeinheiten, Ecke Lönsstraße/Heinrich-Heine-Straße

Die ursprüngliche Planung sah vor, die Wohngebäude an städtebaulich sinnvollen Bereichen in den Erdgeschosszonen mit Gewerbeflächen für Dienstleistungen und Geschäfte zu ergänzen. Diese wurden an den platzartigen Aufweitungen der städtebaulichen Grundfigur – den stadträumlich bedeutsamen Übergangsbereichen von der Heinrich-Heine-Straße, Schillerstraße und Goethestraße – angeordnet und dienten der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs bzw. für Dienstleistungen.⁴⁹ Im inneren Bereich der Höfe waren in den Einmündungsbereichen der Lönsstraße in die Goethestraße und Heinrich-Heine-Straße gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Die Konzentration von gewerblich genutzten Räumen im Bereich der heutigen Piazza Italia existiert erst seit den 1980er Jahren, als ein Umbau des ehemaligen Goetheplatzes stattgefunden hat und in diesem Zuge Ladenräume etabliert wurden. Derzeit befinden sich darüber hinaus entlang der Schiller- und Heinrich-Heine-Straße vielfältige Nutzungen in Form von Läden, Dienstleistungen und sozialen Einrichtungen.

⁴⁸ Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 28

⁴⁹ Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 28

Mit der baulichen Ergänzung der Eichendorffstraße entstanden zusätzliche Gewerbeflächen innerhalb des Quartiers sowie entlang der Goethestraße. Die Erdgeschosszone dient bei einem Teil der Gebäude der Unterbringung von nicht störendem Kleingewerbe. Die Eichendorffstraße, als „quartiersinterne Geschäftsstraße“⁵⁰ war im April 2017 von zwei Ladenleerständen sowie gewerblicher Nutzung mit wenig Frequenzbringerfunktion geprägt.

Abbildung 22: Gewerbliche Branchen in den Höfen
complan Kommunalberatung auf Grundlage Bestandsaufnahme Stadt Wolfsburg April 2017



 Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs	 Handwerks- und einfache Servicedienstleistungen
 Gesundheitswesen	 Bank-, Rechts- und Wirtschaftsdienstleistungen
 Vereine, Verbände	 Einrichtungen für Beratung und Sozialfürsorge
 Gaststätten	 Textilien, Haushalts- und Einrichtungsbedarf
	L Leerstand

Das Stadtteilhaus Goetheschule stellt als öffentliches Gebäude mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen eine Sondernutzung dar. Ebenso ist die 1955 erbaute Friedenskirche mit zugehörigem Gemeindebau eine Sondernutzung.

⁵⁰ Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 28

Immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation

Eigentümerin nahezu sämtlicher Grundstücke und Gebäude ist die NEULAND Wohnungsgesellschaft mbh (Neuland), ein Tochterunternehmen der Stadt Wolfsburg, mit insgesamt rund 12.000 Wohnungen in Wolfsburg.⁵¹ Im Sanierungsgebiet gehören 936 Wohn- und 55 Gewerbeeinheiten zum Bestand der Neuland.⁵²

In der nach 1950 entstandenen Eichendorffstraße befinden sich zwei Grundstücke der Neuland, die nicht Teil der ursprünglichen Bebauung sind. Diese Grundstücke wurden in den 1950er Jahren bebaut und unterliegen dem Teilerbbaurecht. Die weiteren Grundstücke in der Eichendorffstraße (16 Erbbaurechte) sind in privatem Einzeleigentum. Des Weiteren befindet sich der in den 1990er Jahren entstandenen Neubau Lessingstraße 22 A-G südlich des Goetheparks im Besitz einer Wohnungseigentümergeinschaft. Ein weiteres Gebäude wurde in den 2000er Jahren auf der Westseite der Eichendorffstraße – zwischen Goethestraße und Roseggerstraße – gebaut und schließt den Innenhof nach Osten. Das Gebäude befindet sich im Besitz einer Wohnungseigentümergeinschaft.⁵³

Die Bebauung des Goetheparks erfolgte durch die Neuland und umfasst 68 Wohneinheiten.⁵⁴

Bedingt durch das derzeitige Bevölkerungswachstum befinden sich die Leerstandsquoten für den Mietwohnungsmarkt in Wolfsburg auf einem sehr geringen Niveau (sog. Vermietermarkt). Die Mietpreisspanne liegt zwischen monatlich 5,80 Euro und 9,00 Euro NKM/ m². In den Höfen betragen die Mieten zwischen 6,00 und 7,00 Euro NKM/ m². Die aktuelle Zinssituation erschwert die Vermietung größerer Wohnungen. Ab monatlichen Kosten von rund 1.300 Euro rentiert sich bereits der Kauf einer Eigentumswohnung. Dies veranlasst die Neuland dazu, ein größeres Angebot an kleineren Mietwohnungen bereitzuhalten bzw. zu schaffen. Das Wohnungsangebot in den Höfen besteht vorwiegend aus kleinen 1½ - 2½-Zimmer-Wohnungen. Für Familien und mobilitätseingeschränkte Personen sind die Höfe, aufgrund der Wohnungszuschnitte und Ausstattung, derzeit kein attraktiver Wohnstandort.⁵⁵ Die Höfe erfüllen mit ihren vergleichsweise günstigen Mieten bei kleinen Wohnungsgrundrissen eine wichtige Funktion zur Wohnraumversorgung in der Stadt.

⁵¹ Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 2

⁵² Vgl. Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe 2010, S. 28

⁵³ Vgl. Integriertes Entwicklungskonzept Westliche Innenstadt Wolfsburg 2010, S. 17

⁵⁴ Vgl. Website Goethepark der Neuland GmbH, Zugriff 12.1.2017

⁵⁵ Modellvorhaben Schlussbericht 2012, S. 7

Wohnungsbestand

In erster Linie sind Kleinst- und Kleinwohnungen mit den ursprünglichen Grundrissen in einer Größe zwischen 40 m² und 65 m², aufgeteilt in 1-, 1½-, 2- und 2½-Zimmer-Wohnungen in den Höfen vorhanden.⁵⁶ Als „Volkswohnungen“ für vierköpfige Familien konzipiert, sind der größte Teil der Wohneinheiten noch heute 2½-Zimmer-Wohnungen mit ca. 55 m². Eine Bandbreite an Mehrzimmerwohnungen mit drei, vier oder mehr Räumen mit bis zu 100 m² Wohnfläche ergänzt dieses Angebot.⁵⁷ Dabei handelt es sich vorwiegend um modernisierte Grundrissvarianten durch Wohnungszusammenlegungen (Verbindung Erdgeschoss mit 1. Obergeschoss) oder durch die Reduktion der Verkehrsfläche innerhalb der Wohnungen. In der Goethe- und Lönsstraße sind größere Wohneinheiten zwischen 90 und 115 qm zu Maisonette-Wohnungen (16 Wohnungen) mit direkt angrenzenden Mietergärten ausgebaut worden. Dies kommt einem Reihenhausharakter mit wohnungsbezogenem privatem Freiraum gleich.⁵⁸

Vereinzelt wurden im Gebiet Dachgeschosse zu Wohnungen ausgebaut, obwohl diese nur eine geringe Nutzfläche aufweisen. Zur ausreichenden Belichtung wurden Dachfenster oder Gauben baulich eingefügt, welche die ursprüngliche Architektur der Gebäude verändern und aus Sicht der Denkmalpflege kritisch betrachtet werden. Darüber hinaus werden hinsichtlich des Brandschutzes zusätzliche Rettungswege erforderlich, die mit historischen Baumpflanzungen in Einklang zu bringen sind. Wurden keine baulichen Eingriffe in das Dachgeschoss vorgenommen, dienen die Dachböden ihrer originären Funktion zum Wäschetrocknen, als Abstellraum und als Klimapuffer.⁵⁹

Die Wohnungen in den Höfen sind insgesamt sehr gut nachgefragt und frei werdende Wohnungen werden schnell wieder vermietet. Der hohe Anteil an Zweitwohnsitzen (ca. 13 %) lässt auf eine Vielzahl an Wochenendpendlern schließen, für die eine kleine Wohnung in zentraler Lage Vorteile aufweist. Auch in den größeren Wohnungen gibt es keinen signifikanten Leerstand. Insbesondere die Maisonette-Wohnungen werden gut vermietet. Um für das Unternehmen kostspielige Leerstände zu vermeiden, sind bauliche Veränderungen der Wohnungen derzeit nicht geplant.⁶⁰

⁵⁶ Vgl. Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012 S. 42, 65

⁵⁷ Vgl. Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012 S. 42, 65

⁵⁸ Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 1 und 2

⁵⁹ Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 1 und 2

⁶⁰ Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 1 und 2

Langfristig sind Veränderungen der Wohnungsansprüche zu berücksichtigen, um auch zukünftig eine hohe Attraktivität des Wohnraums gewährleisten zu können.

Die Neuland Wohnungsbaugesellschaft setzt das jährliche Instandhaltungsbudget nicht quartiersbezogen, sondern auf ihren gesamten Wohnungsbestand (12.000 WHG) fest. Laut Aussage der Neuland befinden sich bei der Gesamtbetrachtung aller Bestandswohnungen des Unternehmens die Wohnungen in den Höfen in einem guten Zustand. Einzelaspekte der denkmalgerechten Instandsetzung und -haltung werden grundsätzlich bei Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Jedoch liegt kein integrierter Leitfaden, der die besonderen Belange in den Höfen berücksichtigt, vor.⁶¹

Der wohnungsbezogene Freiraum spielt für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Neuland eine wichtige Rolle bei der Attraktivität der Wohnungen. Der Wunsch nach einem Balkon oder einem Mietergarten ist bei vielen Mieterinnen und Mietern vorhanden und wurde in den verschiedenen Beteiligungsformaten wiederholt genannt.

Im Rahmen des BBSR-Modellvorhabens Freiraum wurde bereits ein Konzept mit möglichen Standorten für Balkonneubauten erarbeitet, dessen Inhalte für die städtebauliche Rahmenplanung aufgegriffen werden.

Barrierefreiheit der Gebäude

Die barrierefreie Gebäudeerschließung wurde zu Bauzeiten der Höfe noch nicht bedacht. Somit stellt die Gewährleistung der Barrierefreiheit heute eine große Herausforderung dar und ist nicht ohne erhebliche Eingriffe in das Baudenkmal zu erreichen.

Vor den Gebäudeeingängen sind meist eine oder mehrere Stufen vorhanden. Zusätzlich verhindert das Hochparterre, das ausschließlich über Stufen innerhalb des Treppenhauses erreichbar ist, in allen bauzeitlichen Gebäuden eine barrierefreie Erschließung. Die Herstellung von rollstuhlgerechten Wohnungen wird durch die geringen Bewegungsräume und Türbreiten innerhalb der Gebäude sowie kleine Raumgrundrisse verhindert bzw. ist nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Um den Eingriff in das Baudenkmal möglichst gering zu halten, kann eine barrierefreie Erschließung, sofern erforderlich, innerhalb des Erdgeschoss-Treppenhauses erfolgen. Durch Ausnutzung der Topographie bzw. Anhebung der Wegedeckschicht ist die Überwindung der Hauseingangsstufe(n) für einige Gebäudezeilen mög-

⁶¹ Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 2

lich. Innerhalb des Gebäudes kann die barrierearme Erschließung der Erdgeschosswohnungen – unter der Voraussetzung von ausreichend breiten Treppenhäusern – mit Hilfe eines Treppenlifts erfolgen. Im BBSR-Modellvorhaben Freiraum⁶² wurden bereits Möglichkeiten zur barrierefreien Erschließung des Erdgeschosses durch Ausnutzung des Höhenversprungs in der Gustav-Freytag-Straße 2-8 erarbeitet. Diese sind mit einem erheblichen Eingriff in den Freiraum und die Fassadengliederung verbunden und sollten nur im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen im Außenbereich vorgenommen werden.

In der Gustav-Freytag-Straße 3 wurde der Zugang zu zwei Erdgeschoss-Wohnungen barrierefrei ausgebaut. Diese sind nun über eine Rampe auf der rückwärtigen Gebäudeseite erreichbar. Die Rampe ist zusätzlich begrünt und beeinträchtigt das ursprüngliche Baudenkmal.

Der Ein- bzw. Anbau von Fahrstühlen ist zur Wahrung des Siedlungsbildes nicht erstrebenswert. Zudem scheint nur ein Anschluss an das Treppenhalbgeschoss möglich, so dass keine durchgehende Barrierefreiheit hergestellt werden kann.

Die Kellerräume sind nur über schmale, steile Stufenanlagen erreichbar. Die Räume sind somit nur eingeschränkt nutzbar und erschweren die sichere Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen und Rollatoren. Auch für Menschen ohne körperliche Einschränkung ist dies in vielen Fällen ein Hindernis zur Benutzung der Kellerräume.

Bautechnischer und energetischer Sanierungsbedarf

Der Bestand des Quartiers ist in verschiedenen Untersuchungen umfassend analysiert worden. Insbesondere bei den Ausarbeitungen der VU sowie der Bearbeitung des Pilotprojekts „Gustav-Freytag-Straße 1“ im Rahmen des BBSR-Modellvorhabens Gebäude wurde der Zustand der Gebäude detailliert beschrieben.⁶³

Ergänzend wurden im Zuge der Erstellung des Rahmenplans örtliche Besichtigungen zur Einschätzung des aktuellen Zustands vorgenommen. Dabei ergab sich für den Bestand im Quartier folgendes Bild:

Der Wärmeschutz aller Bauteile der thermischen Hüllfläche entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die anlagentechnische Ausstattung der Gebäude ist akzeptabel, weist jedoch ein Verbesserungspotential auf. Aufgabe der Neuland als Eigentümerin und Vermieterin ist es „ein komfortables und wohngigienisch behagliches Raumklima sicher[zu]stellen, das im Rahmen der Neben-

⁶² BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 139

⁶³ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Gebäude 2012, S. 14ff

kosten bezahlbar bleibt und nicht den größtmöglichen Entmietungs-, Sanierungs- und Veränderungsprozessen unterworfen werden sollte.“⁶⁴

Im Folgenden werden die einzelnen Bauteile betrachtet.

Außenwände

Die Außenwände der zweigeschossigen Gebäude bestehen in allen Geschossen aus einem verputzten Mauerwerk aus Bimsstein. Die dreigeschossigen Gebäude weisen im Erdgeschoss ein stärkeres Mauerwerk aus Ziegelstein auf. In den anderen Geschossen ist auch hier das Mauerwerk aus Bimsstein vorhanden. In beiden Fällen ergeben sich für die unsanierten Außenwände U-Werte $\geq 1,0 \text{ W/(m}^2\text{K)}$. Damit liegen die U-Werte sogar oberhalb der Anforderungen an den Mindestwärmeschutz. Aus energetischer Sicht ist hier eine wärmetechnische Ertüchtigung ratsam, da ansonsten ein erhöhtes Risiko der Schimmelpilzbildung besteht. Dies gilt umso mehr, wenn durch andere Maßnahmen die Luftdichtheit der Gebäude erhöht wird. Aufgrund des Denkmalschutzes ist eine Außendämmung nicht möglich. Es bestehen aber verschiedene Möglichkeiten den Wärmeschutz mit einer moderaten Innendämmung auf ein adäquates Niveau anzuheben.

Oberste Geschossdecke

Die obersten Geschossdecken sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Auch hier sind bisher keine nachträglichen Dämmmaßnahmen zu verzeichnen. Je nach konkretem Aufbau ist ggfs. der Mindestwärmeschutz nicht eingehalten. In diesem Fall besteht entsprechend der EnEV 2013 eine Nachrüstverpflichtung zur Erhöhung des Wärmeschutzes. Diese würde nur nicht greifen, sofern denkmalpflegerische Gründe einer Dämmung der Geschossdecke entgegenstünden. Da in der Gustav-Freytag-Straße eine Deckendämmung durchgeführt wurde, ist hiervon nicht auszugehen.

Steildach

Bei den beheizten Bereichen der Dächer liegt ein gewisser Wärmeschutz vor. In den Voruntersuchungen wird von ca. 10 cm Dämmung aus Mineralwolle ausgegangen.⁶⁵ Der resultierende U-Wert entspricht zwar nicht den heutigen Anforderungen, kann aber als akzeptabel eingestuft werden. Wenn die Dächer grundlegend saniert werden (Neueindeckung), soll der Wärmeschutz auf ein heutiges Niveau verbessert werden.

⁶⁴ BBSR-Modellvorhaben Schlussbericht 2012, S. 18

⁶⁵ Vgl. Schlussbericht 2012, Anlage 2, „Dach ausgebaut“

Kellerdecke

Die Kellerdecken sind als Ziegelhohlsteindecken ausgeführt. Die Untersuchungen zum Pilotprojekt ergaben auch hier eine deutliche Unterschreitung der Anforderungen an den Mindestwärmeschutz. Bei allen potentiellen Maßnahmen an der Kellerdecke ist jedoch die teils geringe lichte Höhe der Keller zu beachten.

Fenster

Die Fenster sind zumeist bauzeitliche Kastenfenster. Dies bedeutet, dass die Fenster aus heutiger Sicht einen geringen Wärmeschutz bieten und eine mangelhafte Dichtheit aufweisen. Da Fenster aber häufig als erstes bei Gebäuden ersetzt werden, ist der hohe Zeugniswert der Fenster für den Denkmalschutz bei allen angedachten Maßnahmen zu beachten. Die Kastenfenster weisen zum größten Teil einen deutlichen Instandhaltungsstau auf. Die äußere Beschichtung ist vielfach in einem schlechten Zustand und muss dringend erneuert werden. In diesem Kontext sollen die Fenster grundlegend überarbeitet werden, um die Originalsubstanz zu erhalten. Die energetische Qualität der Fenster kann im Rahmen dieser notwendigen Überarbeitungen maßvoll, denkmalgerecht und mit geringem finanziellem Mehraufwand verbessert werden.

Luftdichtheit

Genauere Untersuchungen zur Luftdichtheit der Gebäude liegen nicht vor. Anhand der Aussagen der Bewohner ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere die Fenster zum Teil erhebliche Undichtheiten aufweisen. Auch bei den Dachbauteilen bzw. der obersten Geschossdecke liegt die Vermutung nahe, dass die Luftdichtheit nicht heutigen Maßstäben entspricht. Hieraus können Beeinträchtigungen der Behaglichkeit sowie spürbare energetische Verluste resultieren. Des Weiteren können unkontrollierte Einträge feuchtwarmer Raumluft zu Schimmelpilzbildung und Bauteilschädigungen führen. Aus diesem Grund soll bei jeder Sanierung die Luftdichtheit überprüft und anhand der festgestellten Befunde verbessert werden.

Anlagentechnik

Die Gebäude werden über Fernwärme beheizt, die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer. Eine Lüftungsanlage ist in den Gebäuden nicht vorhanden. Generell ist der Stand der Anlagentechnik als akzeptabel zu bewerten, es besteht jedoch auch in diesem Bereich ein Potential zur energetischen Verbesserung. Die Dämmung der Heizleitungen im Keller entspricht nicht immer dem heutigen Stand. Ebenso sind eine Optimierung der Wärmeverteilung mittels neuer Pumpen und eines hydraulischen Abgleichs sowie eine Modernisierung der Wärme-

übergabe in den Wohnungen (Thermostatventile, Heizkörper) ratsam. Sofern umfangreiche Sanierungen an einem Gebäude vorgenommen werden, soll ein Lüftungskonzept (z.B. gemäß DIN 1946-6) erstellt werden, um den hygienischen Mindestluftwechsel sicherzustellen. Falls keine Lüftungsanlage eingebaut werden soll, ist der hygienische Mindestluftwechsel über geeignete Mittel sicherzustellen, wie z.B. Außenluftdurchlässe (ALD). Diese lassen sich nur schwer mit den Belangen des Denkmalschutzes in Einklang bringen. Auch die Möglichkeit der Zuluft über Fensterfalzlüfter ist bei den vorhandenen Kastenfenstern nur mit hohem Aufwand möglich. Die konkrete Ausführung wäre mit der Denkmalbehörde abzustimmen, um den Eingriff in die Originalsubstanz zu minimieren. Die Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels ist somit bei freier Lüftung ggfs. nur schwer sicherzustellen. Aus den gleichen Gründen ist der Einsatz einer reinen Abluftanlage nur schwierig umsetzbar. Insofern soll eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erwogen werden, da hierdurch der hygienische Mindestluftwechsel sichergestellt wird und die Lüftungswärmeverluste deutlich vermindert werden. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn durch bauliche Maßnahmen die Luftdichtheit der Gebäude deutlich verbessert wird und dem hygienischen Mindestluftwechsel dadurch größere Aufmerksamkeit gewidmet werden muss. Die Einsatzmöglichkeit einer solchen zentralen Lüftungsanlage wurde bereits im Pilotprojekt zur Gustav-Freytag-Straße 1 erörtert.⁶⁶

Informationen zum Baugrund

Im Bereich der Höfe ist der Baugrund teilweise mit Tonlinsen durchsetzt. Kommt es zur Austrocknung dieser tonigen Bereiche im Untergrund, entstehen geringfügige Setzungen an den Gebäuden, mitunter treten diese in Form von Rissen an den Gebäudewänden in Erscheinung. Ursache ist das enorme Zusammenziehen und Schrumpfen tonhaltiger Böden bei Wasserentzug bzw. andersherum das Ausdehnen, so dass auch heute die Gebäude aufgrund der Bodenbewegungen noch in geringem Maße „arbeiten“.⁶⁷

⁶⁶ Vgl. BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Gebäude 2012, S. 85 und S. 100

⁶⁷ Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 3

5.2 Freiraumsituation

Durch ein differenziertes Wege- und Freiraumsystem bilden sich in den Höfen Bereiche mit unterschiedlichem Charakter in Form von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen heraus. Obwohl in Eigentum der Neuland besitzt der überwiegende Teil der privaten Grundstücke einen halböffentlichen Charakter, durch den das Konzept der kurzen Wege in den Höfen möglich ist. Davon ausgenommen sind unzugängliche, private Bereiche, zu denen vor allem die Mietergärten und private Gärten in der Eichendorffstraße zu zählen sind. Die Straßen, die Ost-West-Wegeverbindung sowie die beiden großen Spielplätze befinden sich im Eigentum der Stadt Wolfsburg.

Abbildung 23: Öffentliche und private Bereiche in den Höfen



Wegeketegorien und -materialien

Die bauzeitliche Beschreibung der Wege ist dem BBSR-Modellvorhaben Freiraum zu entnehmen: „Ein engmaschiges Wegenetz durchzog das Quartier. Einerseits verband das entsprechend der Baustruktur orthogonal angelegte Wegenetz die einzelnen Höfe miteinander, andererseits war es möglich, das ge-

samte Quartier bequem entlang einer übergeordneten, in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptwegeverbindung durchqueren zu können. In den Innenhöfen fassten breite Erschließungswege (unversiegelt als wassergebundene Deckung) entlang der Gebäudefluchten die Innenhöfe ein. Das Wegenetz, welches die Höfe in Nord-Süd-Richtung verbindet, war zuweilen versatzartig geführt und vermied damit eine allzu starre Monotonie. Bäume in lockerer Gruppierung, keinesfalls linearer Reihung sollten den Weg dabei rahmen.“⁶⁸

Das Wegenetz in den Höfen ist bis heute gut erhalten. Die Wege sind engmaschig angelegt und verbinden – analog zur Baustruktur – die Höfe untereinander. Die Wege wurden zu Bauzeiten dem jeweiligen Charakter der Räume entsprechend (öffentlich, privat, privat mit öffentlichem Charakter) differenziert in Art und Materialität ausgeführt. Das engmaschige Wegenetz und die Durchlässigkeit der Baustruktur bietet den Nutzenden die Möglichkeit zwischen vielen Zugängen zu den Höfen zu wählen. Das gesamte Wegesystem unterliegt einer hierarchischen Struktur, die im folgenden Abschnitt erläutert wird.

Wegekategorien

Eine übergeordnete Rolle spielt die Ost-West-Wegeverbindung, welche die Stadtteile Hohenstein und Wohltberg mit der Innenstadt verbindet und dabei die Höfe durchquert. Für die Bewohner stellt der Weg eine direkte und kurze fußläufige Verbindung zum Nahversorgungsbereich Porschestraße dar. Mittlerweile ist die Ost-West-Wegeverbindung (zu) stark eingegrünt.

Wichtige Gehwege verlaufen entlang der umliegenden Hauptverkehrsstraßen Goethestraße, Schillerstraße, Heinrich-Heine-Straße und Lessingstraße sowie beidseits der Lönsstraße und den Wohnstraßen. Den Fußwegen innerhalb der Wohnhöfe kommt insbesondere die Erschließungsfunktion für die Anwohner zu. Am Ende der Stichstraßen verlaufen jeweils in Nord-Süd-Richtung Verbindungswege, die insbesondere der internen Quartierserschließung dienen und die Wohnhöfe mit den Hauptwegen verbinden. Diese kleineren Wege sind teilweise stark eingewachsen, was ihren halb-öffentlichen Charakter verstärkt.⁶⁹ Innerhalb der Innenhöfe ermöglichen wiederum breite Wege die rückwärtige Erschließung der Gebäude und den Kellerzugang. Diese umschließen den innenliegenden Grünbereich der Innenhöfe.

⁶⁸ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 38

⁶⁹ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 57



 Stadtebaulich betonter Quartierseingang	 Barriere/ Treppe	 Übergeordnete Fußwegeverbindung (mit Zusatz Radfahrer frei)	 Gehweg Hauptstraße
 Quartierseingang ohne stadtebauliche Betonung	 Gehweg	 Innenhof Verbindungsweg	 Weg im Blockinnenhof
 Erschließungsstraße			

Die bauliche Nachverdichtung in der Eichendorffstraße und im Goethepark verändert nicht nur die stadtebauliche Struktur, sondern auch das ursprünglich orthogonale Wegenetz entscheidend. Insbesondere die wichtige Ost-West-Wegeverbindung wird in ihrem Charakter als Grünachse im Abschnitt der Eichendorffstraße unterbrochen. Die Gustav-Freytag-Straße, Ganghoferstraße und Roseggerstraße sind in ihrem ursprünglichen Charakter als Stichstraße ebenfalls deutlich verändert.

Abbildung 24: Wegekategorien im Sanierungsgebiet

Quartierseingänge

Die Quartierseingänge sind jeweils stadtebaulich akzentuiert. Eine besondere Situation stellt das südliche Ende der Lonsstraße mit seinen Arkaden dar. Auch die Zugänge in die Wohnstraßen sind oftmals durch Balkone oder andere bauliche Elemente hervorgehoben. Die ursprüngliche Freiraumplanung unterstützte die Erkennbarkeit der Eingangssituationen durch gezielte Grünplan-Grünpflanzungen als Torbögen oder „grüne Tore“⁷⁰, auch bei den Verbindungswegen zwischen den Wohnhöfen.

⁷⁰ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 38

Für zu Fuß gehende sowie Fahrrad fahrende Personen ist der östliche Auftakt der übergeordneten Fußwegeverbindung in der Fortführung der Schillerpassage ein sehr wichtiger Quartierseingang. Da dieser jedoch städtebaulich nicht als Tor oder Hochpunkt betont ist, unterscheidet sich dieser Quartierseingang von den übrigen.

Abbildung 25: Städtebaulicher Eingang in die Lönsstraße von der Heinrich-Heine-Straße



Barrierefreiheit im Quartier

Das Gebiet weist einen leichten Höhenunterschied von insgesamt knapp neun Metern auf und fällt Richtung Nordwesten ab. Höhenversätze werden an verschiedenen Stellen im Quartier durch Treppen und einzelne Stufen überwunden. Da sich das Niveau der Heinrich-Heine-Straße über dem Niveau des zentralen Gebiets der Höfe befindet, ist insbesondere im südlichen Bereich ein größerer Höhenunterschied vorhanden.

Der Bau von Treppenanlagen ist ein bauzeitliches Gestaltungsmerkmal der Freiraumgestaltung in den Höfen. Die Stufenanlagen sind somit Teil der denkmalgeschützten Außenanlagen. An vielen Stellen im Quartier sind die Stufen ein Problem hinsichtlich der Barrierefreiheit und oftmals nicht für mobilitätseingeschränkte Personen umfahrbar. Insbesondere die Treppenanlage am Stadtteilhaus Goetheschule sowie die Stufen am NABU-Haus sind zu beseitigende Barrieren entlang der Ost-West-Wegeverbindung. Des Weiteren stellen die Treppenanlage zwischen Eichendorffstraße und Heinrich-Heine-Straße sowie der Zugang von der Heinrich-Heine-Straße zum Spielplatz Goethepark größere Barrieren dar. Entlang der Innenhofwege befinden sich vereinzelt weitere Stufenanlagen, die die Barrierefreiheit einschränken.

Die historischen Gehwegbeläge bieten – soweit in gutem Zustand – gute Geh- und Rolleigenschaften auch für geheingeschränkte Personen sowie Rollstühle und Rollatoren. Die Einfassung der Gehwege mit Mosaikpflaster bietet eine relativ gute visuelle und taktile Lesbarkeit für Sehbehinderte.

Wegematerialität

Die ursprünglich verwendeten und bauzeitlichen Wegematerialien konnten nicht vollständig nachgewiesen werden. Nachweisbar ist, dass Betonplatten im Format 30 cm x 30 cm auf den Erschließungswegen entlang der Straßen verlegt wurden. Die Bankette an den Erschließungswegen und die Verbindungswege inklusive der Ost-West-Wegeverbindung wurden vermutlich infolge der Materialknappheit des Krieges mit einer wassergebundenen Wegedecke ausgeführt. Der erkennbare Höhenversatz zum Wegepflaster lässt die Vermutung zu, dass die Bankette ebenfalls gepflastert werden sollten, wie es später mit dem Kleinmosaik dann auch ausgeführt wurde.



Abbildung 26: Lönnsstraße
(Richtung Süden), 1942
Foto: Inge Liewer-Abel



Abbildung 27: Lessingstraße
(Richtung Süden), 1942
Foto: Inge Liewer-Abel

Ein Großteil der Erschließungswege weist die historischen Gehwegplatten auf, die je nach Wegekategorie drei- bis sechsreihig verlegt worden sind und nachträglich mit Mosaikpflasterbankett eingefasst wurden. In den Innenhöfen sowie auf den Verbindungswegen wurden mit der Zeit verschiedene Materialien ergänzt. Im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes ist die Anzahl der verwendeten Materialien zu reduzieren und die Ablesbarkeit der historischen Gestaltung zu gewährleisten.

Historische Wegematerialien:

- > Betonplatte 30 cm x 30 cm, ohne Fase
- > Kantenstein/ Rasenbord, Rundprofil – steht ca. drei cm bis fünf cm über Deckschicht hervor; dazugehörig Ausführung von „runden Ecken“
- > Bordstein/ Hochbord, steht ca. 13 cm über Deckschicht hervor; Regenwasserabfluss ist seitlich integriert
- > Wassergebundene Wegedecke, Einfassung mit Kantenstein (s.o.)
- > Straßenbegleitende Stellplätze aus Natursteinpflaster, ca. 10 cm x 10 cm – Abgrenzung mit Granit/ Basalt-Würfelpflaster, ca. 14 cm x 14 cm



Abbildung 28: Betonplatten 30 cm x 30 cm



Abbildung 29: Kantenstein, Rundprofil und „runde“ Ecke



Abbildung 30: Wassergebundene Wegedecke



Abbildung 31: Seitlicher Regenwasserabfluss

Im Anhang ist eine detaillierte Übersicht über die unterschiedlichen Wegekategorien und verwendete Materialien zusammengestellt. Darin wird der historische Zustand mit dem aktuellen Bestand verglichen, sodass daraus Schlüsse für die Planung gezogen werden können.

Grünstruktur

Die vorhandenen Pflanzpläne⁷¹ aus Bauzeiten weisen klein-, mittel- und großkronige heimische Laubbäume aus. In den Pflanzplänen waren mittelgroße oder Großsträucher nicht bzw. selten vorgesehen. Die Einteilung des Kleingrüns im Bereich der Vorgärten und Innenhöfen deutet auf den Einsatz einer Vielzahl von Kleinsträuchern, Bodendeckern und (bodendeckenden) Stauden hin. Die Höhenentwicklung unterschied folglich in Bäume als Großstruktur und vielfältigem Kleingrün bis maximal Heckenhöhe.

Abbildung 32: Ausschnitt
Bestandsplan Großgrün
complan Kommunalberatung



Mit seinem Bestand an zahlreichen und großen Bäumen besitzt das Quartier auch heute noch einen parkähnlichen Charakter. Zwar weist ein Teil der ursprünglich gepflanzten Bäume bereits Schädigungen auf oder leidet unter Vitalitätsproblemen, dennoch sind viele der in den 1940er Jahren gepflanzten Großbäume noch vorhanden und prägen das Erscheinungsbild der Höfe maßgeblich.⁷² Störend sind zum Teil aufgewachsene Sträucher, die eine Höhe

⁷¹ Anlagen zur Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“ in Wolfsburg 2011

⁷² BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 58

erreichen, die den freien Blick – unterhalb der Baumkronen und oberhalb von Hecken und kleinen Sträuchern – versperren.

Unter den heute noch vorhandenen Bäumen befinden sich auffällig viele Linden in verschiedenen Arten sowie Spitz-Ahorne. Insgesamt ist der Gehölzbestand als vielfältig zu bezeichnen. Typisch für die damalige Zeit der Planung ist das nahezu ausschließliche Vorkommen heimischer Baumarten. Die folgende Übersicht weist die vorhandenen Gehölzarten aus. Häufig vorkommende Arten sind fett dargestellt.

Tabelle 1: Übersicht Bestandsbäume nach botanischer und deutscher Bezeichnung, auf Grundlage BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum S. 78

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Tilia euchlora	Krim-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia intermedia	Holländische Linde
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus scandica	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia `Edulis`	Eberesche (Vogelbeere)
Betula verrucosa, heute: Betula pendula	Sand-Birke
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus fruticosa	Zwerg-Kirsche
Prunus myrobalana	Kirschpflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus malus, heute: Malus domestica	Kultur-Apfel
Quercus robur	Stiel-Eiche
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

Zur Analyse der Grünstruktur werden vier Kategorien eingeteilt, die unterschiedliche Charakteristika und Bepflanzungen aufweisen:

- > Straßenräume
- > Innenhöfe
- > Vorgärten
- > Ost-West-Wegeverbindung

Im Anhang ist ein detaillierter Abgleich zwischen der ursprünglichen Planung und der Bestandssituation aufgeführt. Daraus können relevante Planungshinweise für die Umsetzung hinsichtlich der Gehölzverwendung abgeleitet werden. Im Folgenden werden die vier Freiraumkategorien und ihre Besonderheiten kurz erläutert:

Straßenräume

Die das Quartier umschließenden vierspurigen Hauptstraßen und die breite Haupteerschließungsachse des Wohngebiets, die Lönsstraße, weisen Baumpflanzungen in unregelmäßigen Abständen auf, die jeweils als kleine Baumgruppen mit zwei bis drei Bäumen in breiten Rasengrünstreifen umgesetzt wurden. In den schmalen Wohnstraßen befinden sich hingegen keine Bäume im direkten Straßenraum. An Platzaufweitungen und an den offenen Seiten der Innenhöfe wurden gezielt Baumgruppen gepflanzt. So werden die städtebauliche Situation betont und die Innenhöfe visuell geschlossen. Die aus den Höfen und den Vorgärten in den Straßenraum überragenden Baumkronen beleben das Gesamtbild und bilden den Charakter der Wohnsiedlung. Bis heute bleibt den Höfen mit diesem Pflanzungsprinzip ein parkähnlicher Charakter erhalten.⁷³



Abbildung 33: Blick in die Stichstraße Scheffelhof

Innenhöfe

Die Innenhöfe unterscheiden sich in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild deutlich voneinander. Es bestehen Innenhöfe mit eintönigen Rasenflächen und wenigen Großbäumen, die nur wenige Merkmale der Gestaltungsintention von Wilhelm Heintz aufweisen. Das Gegenteil dazu stellen die Innenhöfe zwischen Stormhof und Halbehof sowie zwischen Roseggerstraße und Ganghoferstraße dar, in denen die ursprüngliche Gestaltung weitestgehend erhalten geblieben ist. Diese Innenhöfe weisen gegliederte Grünbereiche auf und sind durch die individuelle Nutzung der Mietergärten abwechslungsreich gestaltet. Dadurch entsteht eine besondere Qualität, die dem Wohnumfeld eine besondere Atmosphäre verleiht und den Denkmalwert der Siedlung entscheidend bestimmt.⁷⁴ Die hausseitigen Erschließungswege weisen auf den Blockinnenseiten z.T. Gestaltungsdefizite auf.



Abbildung 34: Mietergärten zwischen Roseggerstr. und Ganghoferstr.

⁷³ Vgl. BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 54

⁷⁴ Vgl. BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 58

Die Anzahl der vorhandenen Mietergärten beträgt derzeit 36 Gärten mit einer durchschnittlichen Größe von rund 60 m².⁷⁵ Die Gärten werden durch die Mieterinnen und Mieter in unterschiedlicher Weise genutzt. Die ursprünglich der Selbstversorgung dienenden Gärten waren mit 144 Stück zu Entstehungszeiten in erheblich größerer Anzahl vorhanden.⁷⁶

Die Mietergärten übernehmen neben ihrer Funktion als privater Freiraum und Versorgungsgarten ebenfalls eine soziale Funktion. Zudem steigert sich mit dem eigenen Engagement für das Erscheinungsbild und der Möglichkeit die Zeit im Freien zu verbringen die Identifikation mit dem Wohnumfeld und bieten Gelegenheiten sich mit Nachbarn zu treffen und auszutauschen.

Die nachträglich eingebrachten Einbauten und Müllstandorte in verschiedenen Einfriedungsvarianten oder konzeptlos integrierte Aufenthaltsbereiche mit verschiedenen Sitzmöbeln stören das Erscheinungsbild der Innenhöfe.

Vorgärten



Abbildung 35: Vorgärten Stormhof

Vorgärten befinden sich an einem Großteil der Gebäude auf der Straßenseite und sind heute in unterschiedlichen Gestaltungsvarianten und Pflegezuständen vorhanden. Teilweise orientieren sie sich an der ursprünglichen Gestaltungsabsicht, teilweise sind sie stark verändert. In aller Regel sind sie weniger stark geometrisch gestaltet, als dies bei den ursprünglich größtenteils durch Hecken eingefassten Vorgärten der Fall war.⁷⁷ Die Pflege und das Erscheinungsbild der Vorgärten sind für das Gesamtbild der Höfe von großer Bedeutung. Die durchgeführte Pflege wird oftmals als nicht ausreichend erachtet, weshalb einige Mieterinnen und Mieter „Pflegepatenschaften“ in Betracht ziehen bzw. ihre Vorgärten bereits selber pflegen.

Ost-West-Wegeverbindung



Abbildung 36: Ost-West-Wegeverbindung

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung zwischen Halbe- und Scheffelhof, Ganghofer- und Gustav-Freytag-Straße sowie Dante- und Rilkehof dient seit jeher als wichtige öffentliche Verbindungsachse für Fuß- und Radverkehr. Der Weg wird beidseitig durch die Grünflächen geprägt, die den Gebäuden zugeordnet sind. Der Bereich erhält dadurch seinen typischen Parkcharakter. Der Weg ist gesäumt von Großbäumen und -gehölzen, die heute stellenweise einen sehr dichten Bewuchs aufweisen. Der gewollte mehrdimensionale Eindruck aus hohen Baumkronen und niederem

⁷⁵ Angabe Neuland

⁷⁶ Vgl. BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 70

⁷⁷ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 70

Grün in Form von kleinwüchsigen Sträuchern verschwimmt und ist nicht mehr ablesbar. Insgesamt weist die Wegeverbindung in ihrem Verlauf keinen zusammenhängenden Eindruck auf.

Pflegezustand

Nach Baumkontrollen in den Jahren 2011 und 2012 konnte festgestellt werden, dass der Baumbestand heute zwar einigen Pflegebedarf aufweist, im Großen und Ganzen jedoch gesund ist und nur vereinzelt Abgänge zu verzeichnen sind bzw. in Zukunft bevorstehen werden.⁷⁸ Für die Beurteilung des Zustandes der vorhandenen Bäume sind in Zukunft weiterhin regelmäßige professionelle Baumkontrollen durchzuführen.

Die Zuständigkeit der Pflege liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Neuland sieht keinen zusätzlichen Handlungsbedarf bei der Pflege ihrer Grünflächen, Bäume und Sträucher.⁷⁹ Bei der Beurteilung des Zustandes von Flächen, Bäumen und Sträuchern erscheinen gerade die Rückschnittmaßnahmen teilweise nicht fachgerecht ausgeführt worden zu sein. Baumfällungen erfolgen frühzeitig und Sträucher werden entweder zu stark eingekürzt oder gar nicht geschnitten, ohne dass ein Bewusstsein für die ursprüngliche Pflanzkonzeption von Wilhelm Heintz existiert.

Die Stadt Wolfsburg führt kein Baumkataster, so dass keine Übersicht über die vorhandenen Stadtbäume gegeben ist. Die Prüfung der Bäume auf Verkehrssicherheit erfolgt einmal pro Jahr. Notwendige Schnittmaßnahmen, auch zur Einhaltung der Lichtraumprofile werden in diesem Zuge für die Bäume und Sträucher auf öffentlichem Grund durchgeführt.⁸⁰

Durch das Unterlassen eines fachgerechten Verjüngungsschnittes in der Vergangenheit sind viele Sträucher in den Höfen so groß geworden, dass in einigen Bereichen die ursprüngliche Unterscheidung zwischen hohen Baumkronen und niedrig bleibenden Sträuchern kaum noch gegeben ist. So geht auch in dieser Betrachtung das gewünschte landschaftsarchitektonische Bild verloren wie z.B. an der Grenze zwischen Neubebauung im ehemaligen Goethepark sowie Halbe- und Stormhof. Zum denkmalgerechten Erhalt des Freiraums mit Pflanzen und Freiflächen ist die Vegetation im Sinne der ursprünglichen Bepflanzungsidee in Teilen zurückzunehmen. Dies betrifft hauptsächlich mittlere und große Sträucher.

Für eine Verfälschung des Bildes eines locker mit Baumgruppen bepflanzten Parks sorgen nachträglich ergänzte Pflanzen aus der

⁷⁸ Vgl. BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 79

⁷⁹ Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 5

⁸⁰ Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Grün

jüngeren Vergangenheit, z.B. dort wo Sträucher die Fußwege-Verbindungen säumen, als Blickschutz dienen sollen oder im Bereich von Eingangssituationen, wo Bäume zum Teil nach geometrischen Überlegungen gepflanzt wurden.⁸¹

Beeinträchtigt werden Hecken und niedrige Sträucher durch den Verbiss der hohen Kaninchenpopulation in den Höfen. Gerade Neupflanzungen müssen vor einer Beschädigung durch die Tiere geschützt werden, damit sie sich ihrer Art entsprechend entwickeln können. Ansonsten wären „wichtige Elemente der Freiraumplanung nicht umsetzbar.“⁸²

Für die Ausgleichsmaßnahmen in Folge des Eingriffs in den Goethepark durch die dortige neue Wohnbebauung wurde im Jahr 2015 ein Ausgleichs- und Ersatz-Maßnahmenkonzept erstellt. Das Pflanzungskonzept orientiert sich an dem BBSR-Modellvorhaben Freiraum. Für die Lage der neuen Baumpflanzung wurde der Lageplan Planstand '1940-Großgrün' herangezogen und mit den Bestandsunterlagen überlagert. In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Gärtnermeister der Neuland wurden fünf bis sechs Baumarten ausgewählt.⁸³ Dennoch ist eine Überprüfung der Ausgleichs- und Ersatz- Maßnahmen nach Beschluss des Rahmenplans durchzuführen und gegebenenfalls Änderungen vorzunehmen.

Funktionsbereiche

Gegenüber den ursprünglichen Planungen haben sich die Alltagsansprüche verändert und mit ihnen die Funktionsbereiche. Die historischen Funktionsbereiche umfassen die Wäschetrockenplätze, die Teppichklopfstangen sowie die Müllsammelplätze. Funktionsbereiche waren in der ursprünglichen Planung durch Heckeneinpflanzungen in orthogonale Bereiche gegliedert. Teppichklopfstangen und Müllstellplätze bildeten zumeist eine Einheit.

Um heutigen Ansprüchen zu genügen, wurden weitere Funktionsbereiche nach Bedarf ergänzt. So wurden aufgrund des zunehmenden Müllaufkommens und der Mülltrennung größere Funktionsbereiche notwendig, die aus Gründen der Entsorgung nicht in den Innenhöfen platziert sein können. Vereinzelt wurden Fahrradabstellmöglichkeiten in unterschiedlicher Ausführung an den Hauseingängen geschaffen. Auch der Gebrauch von Kinderwagen und v.a. Rollatoren bedarf Lösungen für Abstellmöglichkeiten, die bisher nur unzureichend sind, da die Keller nur ein beengtes Platzangebot aufweisen und der Zugang zu den Kellerräumen über

⁸¹ Vgl. BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 69

⁸² BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 80

⁸³ nach Aussage Topotek 1 GmbH

schmale, teilweise steile Treppen umständlich ist (vgl. S. 44). Lösungsansätze sind ab S. 85 beschrieben.



Abbildung 37: Müllstellplatz, Rilkehof



Abbildung 38: Neuland-Rollatorbox, Roseggerstraße



Abbildung 39: Fahrradabstellbox, Roseggerstraße

Briefkästen wurden teilweise vor den Hauseingängen als eigene Stahlkonstruktionen ergänzt, die sich gestalterisch nicht einfügen und Schwächen in der Funktionalität (Größe, Witterungsschutz) aufweisen. Die Wäschetrockenplätze und Teppichklopfstangen werden weiterhin genutzt, sind in ihrer Quantität jedoch zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gaben knapp ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner an, ihre Wäsche im Innenhof zu trocknen. Zukünftig könnten Paketlieferdienste weitere Ansprüche an Paketboxen o.ä. stellen.

Abbildung 40: Wäscheplätze, zwischen Dantehof und Immermannhof



Spiel- und Aufenthaltsflächen

In den Höfen befinden sich zwei größere öffentliche Spielplätze für die die Stadt Wolfsburg verantwortlich zeichnet. Diese befinden sich südöstlich der Rundlingsbebauung im Goethepark sowie am südlichen Ende der Eichendorffstraße, wo das Gelände zur Heinrich-Heine-Straße ansteigt. Die beiden Spielplätze weisen Erneuerungsbedarf auf, stellen jedoch mit dem großen Baumbestand in der Umgebung und ihrer Weitläufigkeit wichtige Orte für Spiel und Aufenthalt für Kinder dar.



● Öffentlicher Spielplatz

● Privater Spielplatz

■ Privater Aufenthaltsplatz

Abbildung 41:
Bestand Spiel- und
Aufenthaltsplätze
complan Kommunalberatung

Die einzelnen Innenhöfe verfügen oftmals über kleinere, private Spielbereiche (vgl. Abbildung 41) mit unterschiedlichen Spielgeräten für verschiedene Altersstufen und Sandspielanlagen. Diese Bereiche befinden sich aufgrund unzureichender Pflege der Spielgeräte und Grünflächen derzeit in einem sehr unattraktiven Zustand. Zum Teil sind die Spielbereiche aufgrund fehlender Verschattung über weite Teile des Tages unbenutzbar für kleine Kinder. Durch Kaninchenbaue ist zudem die Standfestigkeit einiger Spielgeräte nicht mehr gegeben. Die Spielanlagen sind vorwiegend zentral im Innenhof und ohne räumlichen Zusammenhang auf der Grünfläche angelegt. Diese Anordnung widerspricht der ursprünglichen Planungsintention, welche vorsah, die Spielplätze innerhalb einer Zwischenzone zwischen den befestigten Randstreifen und

den zentral gelegenen Grünbereich bzw. den Mietergärten innerhalb der Innenhöfe zu verorten.⁸⁴

Neben den o.g. Spielbereichen verfügen die Höfe über weitere wohnraumbezogene Aufenthaltsbereiche, die mit Bänken und Tisch-Bank-Kombinationen ausgestattet sind. Von Hof zu Hof existieren unterschiedliche Ausführungen des Stadtmobiliars. Im Rahmen der Bewohnerbeteiligung wurden mehrfach die unattraktiven Sitzmöglichkeiten beklagt. Die Aussagen bezogen sich sowohl auf eine schlechte Standortwahl (Schatten, Einsehbarkeit, Erreichbarkeit) als auch auf die Qualität und Zustand der Möblierung. Dennoch kann festgestellt werden, dass Aufenthaltsflächen gerne



Abbildung 42: Öffentlicher Spielplatz Goethepark durch die Anwohnenden genutzt werden.



Abbildung 43: Privater Spielplatz zwischen Dantehof und Immermannhof

⁸⁴ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012 S. 70

5.3 Mobilität

Verkehrerschließung, Stellplätze und Nahverkehr

Die Verkehrerschließung für das Sanierungsgebiet erfolgt über die vier umliegenden Stadtstraßen, die die normale innerstädtische Geschwindigkeitsbegrenzung aufweisen. Die Wohnhöfe im Osten werden direkt über die Schillerstraße erschlossen. Die Lönsstraße bildet die zentrale Erschließungsstraße innerhalb des Quartiers und ermöglicht die Zufahrt in die innenliegenden Wohnstraßen. Für die Lönsstraße und ihre Nebenstraßen ist eine Tempo-30-Zone ausgewiesen, die jedoch augenscheinlich nicht durch alle Verkehrsteilnehmenden beachtet wird. Durch die Ergänzung der Eichendorffstraße in den 1950er Jahren wurden die ursprünglich als Stichstraßen angelegten Gustav-Freytag-Straße, Ganghoferstraße und Roseggerstraße zu Durchfahrtsstraßen umgebaut.

Die historischen Planungen für die Anzahl benötigter Stellplätze für Pkw waren ihrer Zeit voraus. Jedoch konnten geplante Sammelgaragen in unmittelbarer Entfernung kriegsbedingt nicht ausgeführt werden, sodass nur straßenbegleitende Stellplätze ausgeführt wurden.⁸⁵ Ursprünglich angelegt wurden Längsparkplätze in den Stichstraßen, die über die Lönsstraße erschlossen werden. Heute befinden sich hier Markierungen für eine Schrägaufstellung. In den östlich gelegenen Höfen sind Senkrechtparkplätze angelegt, die auch heute noch bestehen. Weitere Parkplätze in unterschiedlicher Aufstellung waren entlang der Stadtstraßen und der Lönsstraße vorgesehen, die weitgehend erhalten sind. Vereinzelt wurden zusätzliche Stellplätze im Innenhof geschaffen. Im Quartier bestehen heute 823 Pkw-Stellplätze⁸⁶ (ohne Tiefgaragen), wovon ein Großteil nur für Anwohnerparken freigegeben ist. Lediglich entlang der umlaufenden Stadtstraßen sowie der Löns- und Eichendorffstraße ist das Parken mit Parkschein auch für Nicht-Bewohner erlaubt. Beide Neubauten im ehemaligen Goethepark und der Neubau in der Eichendorffstraße weisen private Tiefgaragenstellplätze auf. Für ein innerstädtisches Wohnquartier kann für die Höfe eine vergleichsweise gute Ausstattung mit Stellplätzen konstatiert werden.⁸⁷

Die Auslastung der Stellflächen gestaltet sich nach einer Verkehrserhebung aus dem Jahr 2011⁸⁸ differenziert. So treten in den Abendstunden Engpässe bzw. eine Unterversorgung insbesondere in den Wohnstraßen auf, wohingegen tagsüber nur eine geringere Auslastung zwischen 35 % und 88 % festgestellt wurde. Die innen-

⁸⁵ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 42

⁸⁶ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 65

⁸⁷ Vgl. BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S. 65

⁸⁸ Parkraumerhebung in der Wolfsburger Innenstadt 2011

stadtnah gelegenen Stichstraßen Rilkehof, Dantehof und Immermannhof werden auch tagsüber relativ stark ausgelastet. Die Löns- und Eichendorffstraße sind hingegen auch abends und am Wochenende nicht komplett belegt. In der Eichendorffstraße besteht anhand eigener Beobachtungen ein verstärkter Besucherverkehr, der auf das Hospizhaus zurückzuführen ist. In der durchgeführten Passantenbefragung⁸⁹ waren 18 Personen der Meinung, dass zu wenige Parkplätze bestehen. Fast ebenso viele Personen waren der Meinung, dass ausreichende Parkmöglichkeiten im Gebiet bestehen. Oft wurde ausgeführt, dass insbesondere die östlich gelegenen Höfe durch Innenstadtbesucher rechtswidrig belegt werden. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde angemerkt, dass derzeit keine Ladesäulen für Elektrofahrzeuge im Quartier vorhanden sind. Ebenso bestehen keine Angebote von Sharing-Dienstleistern im Gebiet.

Die Höfe sind aufgrund ihrer innerstädtischen Lage gut ins Stadtbusnetz eingebunden. Insbesondere die Haltestelle Kunstmuseum, die über die Fußwegeverbindung erreichbar ist, stellt mit neun Linien die Verbindung in alle Stadtteile Wolfsburgs sicher.

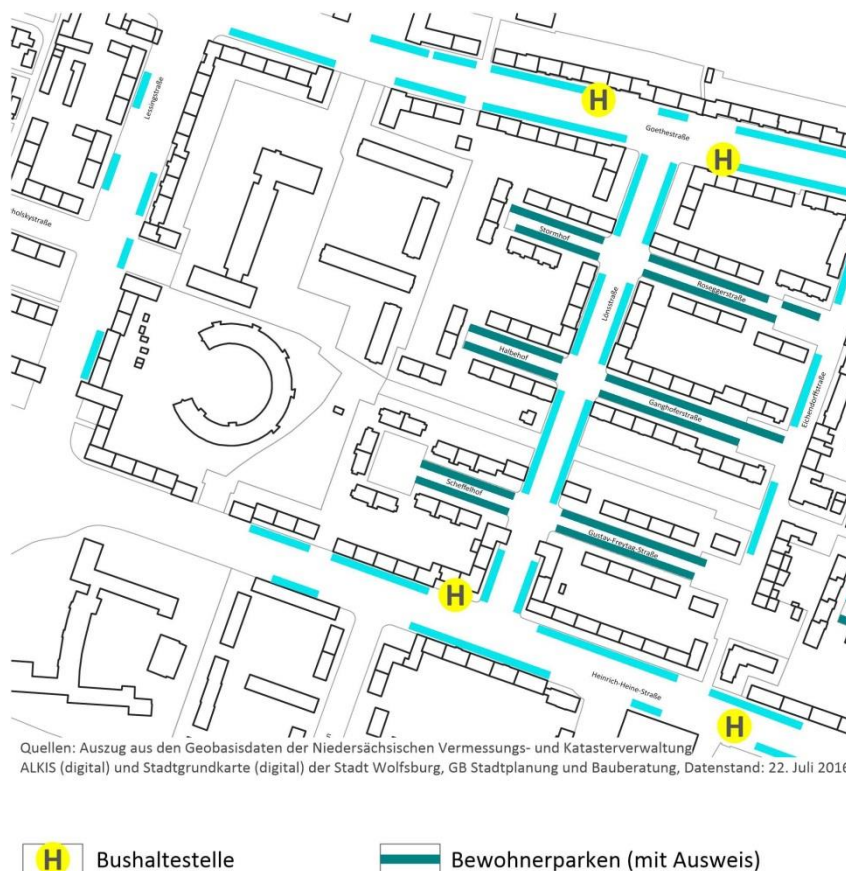


Abbildung 44: Bushaltestellen und öffentliche Parkplätze im Bereich der Höfe

⁸⁹ Passantenbefragung im Rahmen der Rahmenplanerarbeitung am 1.9.2016 und 24.9.2016, s. Anhang

Die Erreichbarkeit der Gebäude durch die Feuerwehr muss jederzeit gewährleistet werden. Hierfür sind insbesondere im Goethepark entsprechende Wege mit ausreichender Traglast herzustellen. Im Scheffelhof, Halbehof und Stormhof ist durch das derzeitige Schrägparken der Fahrbahnquerschnitt stark eingeengt, weshalb hier Probleme bestehen könnten.

Nahmobilität und Radverkehr

Aufgrund des bereits beschriebenen sehr engmaschigen Fußwegnetzes innerhalb der Höfe bieten sich hervorragende Bedingungen für das zu Fuß gehen. Die innerstädtische Lage und die direkte Anbindung über die Schillerpassage zum Versorgungsbereich der Porschestraße ermöglicht die alltägliche Versorgung in fußläufiger Entfernung. Am sogenannten Südkopf der Porschestraße befinden sich neben öffentlichen und kulturellen Einrichtungen auch Nahversorger, die insbesondere für die Bewohner des Gebietes der Höfe eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllen. Weitere Einrichtungen der täglichen Versorgung befinden sich weiter nördlich in geringer Entfernung im Schachtweg. In fußläufiger Entfernung befinden sich ebenfalls städtische Schulen sowie weiterführende Schulen und die Ostfalia-Hochschule. Das VW-Werksgelände sowie eine Vielzahl weiterer Arbeitgeber sind ebenfalls im Umkreis von weniger als einem Kilometer erreichbar. In der durchgeführten Passantenbefragung gaben 62 % der Befragten an, zu Fuß einkaufen zu gehen, was die gute Erreichbarkeit bestätigt.

Ausgewiesene Radwege bestehen innerhalb des Sanierungsgebietes nicht. Entlang der vier umlaufenden Stadtstraßen bestehen Radwege, die heutigen Standards jedoch nicht genügen. Zur Stärkung der Ost-West-Radwegeverbindung sind derzeit Markierungsarbeiten entlang der Goethestraße geplant. Hier soll zugunsten eines Schutzstreifens für Radfahrer je eine Fahrspur pro Richtung entfallen. Die Benutzungspflicht der heute straßenbegleitenden Radwege wird aufgehoben. Die baulich angelegten Radwege bleiben erhalten und werden als zusätzliches Angebot zum Fahren auf der Fahrbahn freigegeben. Der Gehweg erhält das Zusatzschild „Radfahrer frei“. Die Ost-West-Wegeverbindung innerhalb des Quartiers ist bereits für Radfahrer freigegeben. Die bestehende Treppe am Stadtteilhaus Goetheschule stellt derzeit ein Hindernis auf dieser Verbindung dar.

Im Untersuchungsraum bestehen unterschiedliche private und öffentliche Abstelllösungen für Fahrräder. Die Mehrzahl stellen Varianten des „Kreuzberger Bügels“ ohne Witterungsschutz dar. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde deutlich, dass ein Großteil der Bewohnerinnen und Bewohner das Fahrrad im Keller unter-

bringt. Die Kellerzugänge waren hierfür ursprünglich nicht vorgesehen, so dass das Abstellen im Keller für alle Nutzenden einen erheblichen Aufwand bedeutet, der die Nutzung des Fahrrads als innerstädtisches Verkehrsmittel hemmt. So wurde durch die Bewohnerinnen und Bewohner immer wieder auf die Notwendigkeit für leicht zugängliche, witterungsgeschützte und diebstahlsichere Fahrradabstellanlagen hingewiesen.

In der Passantenbefragung gab fast ein Viertel der Befragten an, das Fahrrad zu Freizeit Zwecken zu benutzen. Auch für den Weg zur Arbeit, Schule, Ausbildung und zum Einkaufen nutzen mehr als 10 % das Fahrrad.

5.4 Stadttechnik

Unterirdische Infrastruktur

Im Bereich der Kanalisation und Entwässerung stellen sich Lage, Verlauf und Materialität der Leitungen teilweise als problematisch dar.⁹⁰ Die Entwässerung funktioniert über ein Trennsystem. Die originalen Regenwasser-Leitungen wurden aus Steinzeug verlegt, in denen das Dachwasser beidseitig des Gebäudes der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird. Da keine Kontroll- bzw. Übergabeschächte vorhanden sind, ist die Zuständigkeit für das Leitungsnetz nicht eindeutig definiert.⁹¹

Die Prüfung bauzeitlicher Pläne, die durch die Neuland zur Verfügung gestellt wurden, ergab, dass bei den Abwasserleitungen bei Planung und Bau keine Vereinheitlichung der Leitungsverläufe innerhalb der Gebäude vorgenommen wurde. Oftmals liegen die Entwässerungsschächte, in dem die Abwasserleitungen der übereinanderliegenden Wohnungen zusammenlaufen, seitlich des Treppenhauses und münden im Keller in einen gemeinsamen Schacht. Von diesem Schacht aus erfolgt der Anschluss über eine Stichleitung an die Sammelleitung des Abwassersystems. Die Sammelleitungen liegen – mit wenigen Ausnahmen – aufgrund der abfallenden Topographie nördlich der Gebäude. Auf dieser Seite befindet sich in der Regel auch der zentrale Hausschacht. Daraus folgend liegen die Sammelleitungen sowohl im öffentlichen Straßenraum, als auch in den Innenhöfen der Gebäude und somit auf Grundstücken der Neuland. Bei einigen Gebäuden erfolgt die Zuleitung der häuslichen Abwässer zu dem zentralen Schacht übergreifend über zwei Gebäude, was bedeutet, dass Leitungen von einem Gebäude zu dem anderen unterhalb der Kellersohle verlegt worden sind wie in der Lönsstraße 6 und 8. Zusätzlich befindet sich hier die Sammelleitung nicht auf der gleichen Hausseite wie die vertikale Entwässerung, so dass die Hausleitung unterhalb der Kellersohle zu einem zentralen Hausschacht verläuft. Diese Art der Leitungsführung unter der Kellersohle scheint anhand einer ersten Stichprobenprüfung eine Ausnahme zu sein.

Wie bei den Regenwasserkanälen herrscht auch bei den Abwasserleitungen Unklarheit über die Eigentumsverhältnisse und damit über Zuständigkeit und Verantwortlichkeit, was den Leitungsabschnitt zwischen dem zentralen Schacht innerhalb der Gebäude und den Sammelleitungen angeht. Instandhaltungsmaßnahmen

⁹⁰ Vgl. Ergebnisprotokoll Arbeitsgespräch mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 3

⁹¹ Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 3

können so nicht eindeutig der Neuland bzw. den Wolfsburger Stadtwerken zugewiesen werden.⁹²

Die Entwässerungsleitungen befinden sich im Originalzustand, weshalb Sanierungs- und Optimierungsbedarf zu erwarten ist. Defekte Leitungen erscheinen aufgrund der im Boden vorhandenen Tonlinsen, die regelmäßig zu Absetzungen führen, wahrscheinlich. Eine abschließende Überprüfung des tatsächlich bestehenden Handlungsbedarfs kann nur durch eine detaillierte Untersuchung mit Kamerafahrten erfolgen. Für Fernwärme, Strom, Wasser und Telekommunikation ist momentan kein akuter Handlungsbedarf bekannt, jedoch sieht die zuständige LSW Netz GmbH & Co.KG Bedarf an der Erneuerung von Leitungen und Kabeln, soweit Arbeiten im Außenraum vorgesehen sind.

Beleuchtung

Im Quartier besteht ein historisch nachweisbarer Leuchtentyp für die Beleuchtung der öffentlichen Räume. Der Leuchtenmast besteht aus einem Betonfertigteile mit achteckigem Schaft, der sich nach oben verjüngt. Der Sockel ist ebenfalls achteckig und enthält einen Wartungszugang. Die Leuchte besteht aus einem umgedrehten viereckigen Pyramidenstumpf aus Stahl mit Milchglas und ist über einen Metallstift über dem Mast angebracht. Die Laternenmasten weisen teilweise Risse und Korrosionsschäden auf. Viele der ursprünglichen Straßenlaternen sind nicht mehr vorhanden und durch schlichte, im Material und Detail veränderte Laternen ersetzt worden.⁹³



Abbildung 45: Bauzeitliche Straßenlaterne, Dantehof



Abbildung 46: Straßenlaterne mit Betonmast, Scheffelhof



Abbildung 47: Integrierte Beleuchtungslösung, Stormhof

⁹² Vgl. Ergebnisprotokoll des Arbeitsgespräches mit der Neuland vom 14.7.2016, S. 3

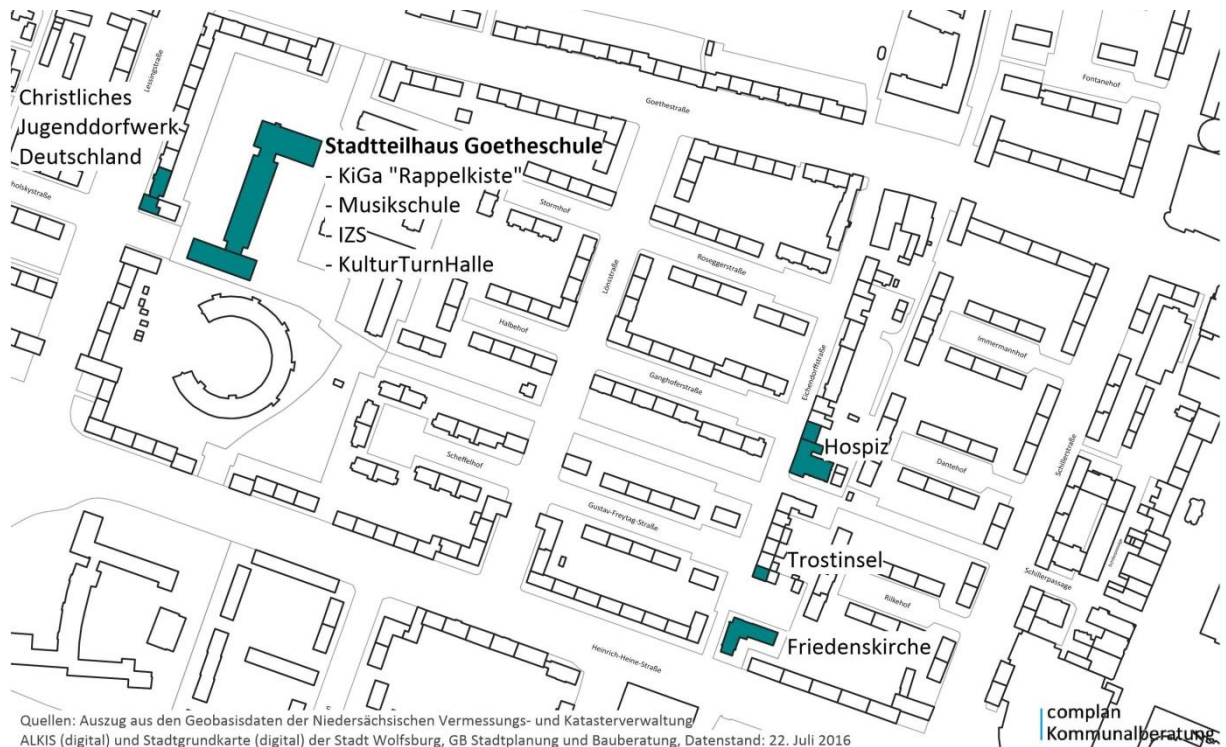
⁹³ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum, S. 71.

Zusätzlich gibt es vereinzelt nachträglich hinzugefügte Leuchten, so dass derzeit eine Vielfalt an unterschiedlichen Leuchttypen genutzt wird. In den Wohnstraßen prägen Leuchten an den Hauseingängen und vereinzelt an dem Briefkastengerüst zusätzlich die abendliche Beleuchtung. Im Neubauprojekt des Goetheparks wurden Pollerleuchten in schlichtem Design ausgewählt.

Mehrfach wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung eine bessere Ausleuchtung, insbesondere der Gehwege, gewünscht. Es kann festgestellt werden, dass die derzeitige Beleuchtung hinsichtlich Helligkeit, baulicher Zustand und Lichttechnik sowie Energieeffizienz nicht den heutigen Ansprüchen genügt. Es soll ein Lichtkonzept unter den im Lichtmasterplan Wolfsburg benannten allgemeingültigen Zielen erarbeitet werden. Die wenigen originalen Straßenlaternen fallen unter den städtebaulichen Denkmalschutz und sollen erhalten und die Möglichkeit einer technischen Modernisierung geprüft werden.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im Sanierungsgebiet „Die Höfe“ befinden sich verschiedene soziale und kulturelle Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Ein Schwerpunkt bildet dabei das Stadtteilhaus Goetheschule. Darüber hinaus bestehen weitere Einrichtungen.



Im Stadtteilhaus Goetheschule sind ein heilpädagogischer Kindergarten, die Musikschule der Stadt Wolfsburg, das Institut für Zeitgeschichte und Stadtpräsentation (IZS) ansässig. Für verschiedene Veranstaltungen kann die KulturTurnHalle benutzt werden. Das ehemalige Schulgebäude hat sich somit zu einem Stadtteilhaus mit unterschiedlichen öffentlichen Nutzungen entwickelt.

Der heilpädagogische Kindergarten „Rappelkiste“ der Lebenshilfe Wolfsburg gGmbH ist im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht und nutzt die zugehörigen Außenflächen auf der Westseite des Gebäudes. Dem Kindergarten stehen sechs Gruppen-, sowie Therapie- und Bewegungsräume zur Verfügung in denen ca. 18 Kinder betreut werden. Der derzeitige Zustand der Räumlichkeiten, die technische Ausstattung, die Bausubstanz und die Ausstattung der Außenflächen entsprechen nicht mehr den Anforderungen einer modernen Betreuungseinrichtung, weshalb eine Verlegung des heilpädagogischen Kindergartens vorgesehen ist. Langfristig ist der Standort jedoch – nach baulicher Qualifizierung – als Einrichtung für die Kinder- und Jugendbetreuung inmitten des Wohnquartiers und in Verbindung mit weiteren öffentlichen Einrichtungen attraktiv und soll am Standort erhalten bleiben.

Abbildung 48: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Die Musikschule Wolfsburg bietet vielfältige Angebote für Jung und Alt und trägt über ihre Kooperationen mit Schulen, Kindertagesstätten, Kirchengemeinden und Laienmusikgruppen zur Lebensqualität und Familienfreundlichkeit in der Stadt bei. Zudem wird das kulturelle Angebot durch öffentliche Veranstaltungen und Konzerte bereichert.

Das IZS beinhaltet das Stadtarchiv der Stadt Wolfsburg. Außerdem werden hier Workshops und Veranstaltungen angeboten. Öffentlich wirksam wird das IZS insbesondere durch regelmäßige Publikationen zu Forschungsergebnissen und Materialien aus dem Archiv. Das IZS leistet mit seinen Arbeiten zur Erforschung, Vermittlung und Präsentation der städtischen Geschichte einen wichtigen Beitrag zur Wolfsburger Identität und ist fester Bestandteil in der Kultur- und Bildungslandschaft der Stadt.

Die KulturTurnHalle, die während der Schulnutzung als Turnhalle diente, ist heute multifunktional nutzbar und kann variabel ausgestattet werden. Hier finden verschiedenste kulturelle Veranstaltungen und Konzerte statt. Die KulturTurnHalle stellt damit einen wichtigen Bestandteil der sozialen Infrastruktur für die Nutzer des Stadtteilhauses Goetheschule, das Quartier Höfe und den darüber hinaus gehenden Stadtbereich dar.

Im Rahmen notwendiger Brandschutzmaßnahmen und der Gewährleistung der barrierefreien Gestaltung der angrenzenden Ost-West-Wege-Verbindung wird ein zweiter Fluchtweg im ersten Obergeschoss ergänzt und der Fluchtweg der KulturTurnHalle erneuert. Zum Teil sind weitere Qualifizierungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Ausstattung und Bausubstanz erforderlich. Der Goetheplatz östlich vor der Schule gelegen, bedarf im Zuge der Neubebauung im Goethepark und in seiner Funktion als multifunktionaler Quartiersplatz einer gestalterischen und technischen Erneuerung.

Eine wichtige Pflege- und Betreuungseinrichtung stellt das Hospizhaus Wolfsburg in der Eichendorffstraße 7-8 dar, welches über 13 stationäre Betten in Einzelzimmern verfügt. Zugehörig zum Hospiz befindet sich in der Eichendorffstraße 1 die Trostinsel, eine Einrichtung die trauernde Kinder und Jugendliche sozialpädagogisch begleitet und betreut. Eine Einrichtung für pädagogisch-begleitete Wohnen für Jugendliche und junge Erwachsene befindet sich in der Lessingstraße 26-28 und wird durch das Christliche Jugenddorfwerk Deutschlands gemeinnütziger e. V. getragen. Diese wird ergänzt durch Angebote eines Teilhabezentrums.

In der Heinrich-Heine-Straße befindet sich die Friedenskirche der evangelisch-methodistischen Kirche in Wolfsburg.

| 6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG – SWOT-ANALYSE

	Stärken	Schwächen	Chancen (jeweils im Einklang mit der Denkmalpflege)	Risiken
Denkmalgeschützter Wohnstandort	- Beliebter, innenstadtnaher Wohnstandort mit besonderen Qualitäten (ruhig, grün, nachbarschaftlich, kurze Wege) - Denkmalschutz als Gruppe baulicher Anlagen - Qualität des Wohnstandortes und der Bausubstanz ergibt sich aus dem Denkmalschutz - Homogenes Erscheinungsbild mit klarer Gliederung - Alleinstellungsmerkmal als Altbaubestand in Wolfsburg - Ursprüngliche Baustrukturen überwiegend erhalten - Nähe zu Versorgungseinrichtungen - Sehr geringe Leerstandsquote - Verhältnismäßig geringe Mieten - Verschiedene Wohnungsgrößen (teilweise Grundrisse mit bis zu 100 m²) vorhanden	- Überwiegend kleine Wohnungen sind für Familien und Wohngemeinschaften unattraktiv - Mangelnde Barrierefreiheit (Eingangsstufen Gebäude, geringe Bewegungsräume, Kellerzugänge) und barrierearme Gestaltung (Unterbringung Kinderwagen, Rollatoren, Rollstühle, Fahrräder) - Balkone nur in geringer Zahl vorhanden - Städtebauliche Struktur und Erscheinungsbild reagieren sensibel auf nachträglich bauliche Ergänzungen - Hoher Anteil von Pendlerinnen und Pendlern erschwert die nachbarschaftliche Interaktion	- Denkmalgerechte und zukunftsfähige Weiterentwicklung - Energetische Sanierung der Gebäude - Ausstattung Wohnungen mit qualitätvollen Balkonen nach Gestaltungsuntersuchung und Machbarkeitsprüfung - Barrierefreie, sichere Unterbringung von Fahrrädern, Rollatoren etc. eingangsnah in den Innenhöfen - Nachbarschaftliche Interaktion als stabiler sozialer Faktor - Langfristig Angebot an größeren Wohnungen erweitern zur Förderung einer differenzierten Sozialstruktur - Erhalt als ruhiger Wohnstandort - Punktuelle Stärkung mit wohnortverträglichen Versorgungseinrichtungen	(Wert-) Verlust des baukulturellen Erbes durch nicht-denkmalgerechten Umgang mit der Bausubstanz - Verfall der Gebäude durch Unterlassung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen - Verlust der denkmalgeschützten Grünstruktur - Soziale Entmischung „Schlaf“-Quartier
Freiraum	- Ausgeklügeltes Freiraumsystem mit öffentlichen, „halböffentlichen“ und privaten Freiräumen - Gestaltungsidee mit besonderen Qualitäten als Teil des Denkmals (Wegehierarchien, Zusammenspiel von Freiraum und Gebäuden, gegliederte Nutzungsbereiche, dreidimensionale Gestaltung) - Starke Durchgrünung mit Parkcharakter steigert den Wohnwert - Ausgeprägter Original-Baumbestand heimischer Arten - Private Grünräume/ Mietergärten stärken die Identifikation der Nutzenden mit dem Quartier - Trennsystem Stadtentwässerung (Stadttechnik)	- Denkmalwert der besonderen Grünstruktur wird nicht wahrgenommen - Kein städtisches Baumkataster vorhanden - Kein Pflegekonzept vorhanden - Neupflanzungen entgegen ursprünglicher Pflanzungsidee - Schlechter Pflegezustand - Mietergärten wurden durch Freiflächen ohne Nutzungskonzept ersetzt - Kaninchen beeinträchtigen den gesunden Pflanzenwuchs stark - Beleuchtung nicht ausreichend für Sicherheitsempfinden	- Denkmalgerechtes Erscheinungsbild wieder herstellen - Nutzungsangebote durch Freiraumgestaltung schaffen - Innenhöfe an heutige Ansprüche für private und gemeinschaftliche Freiräume anpassen - Verringerung des Pflegeaufwandes durch Erhöhung der Mietergärtenzahl und Pflege durch engagierte Mieterinnen und Mieter - E+A-Maßnahmen für gezielte Aufwertung und Inwertsetzung nutzen - Gute klimatische Bedingungen durch ausgeprägte Grünstruktur dauerhaft sichern - Mögliche technische Einbauten abgestimmt verorten	- Verlust der denkmalgeschützten und qualitätvollen Grünstruktur durch nicht ausreichende Pflege - Vorzeitiges Fällen von Großgrün durch unterlassene Pflegemaßnahmen - Monotonie der Vegetation durch „kaninchenresistente“ Pflanzenauswahl - Durchgangsquartier ohne Aufenthaltsqualität - Verwahrlosung der Innenhöfe bei Mindernutzung/ -gestaltung - Klimagerechte Pflanzen im Widerspruch zu historischen Baumlisten mit heimischen Gehölzen - Freiraumzergliederung durch technische Einbauten
Zukunftsfähige Mobilität	- Engmaschiges Fußwegenetz und fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen - Radfahren entlang wichtiger Wege möglich - Innerstädtische Lage ermöglicht die Erreichbarkeit vieler Einrichtungen zu Fuß, dem Fahrrad oder dem ÖPNV - Engmaschige Infrastruktur ermöglicht verstärkte Nutzung des Fahrrades	- Barrierefreiheit nur bedingt gegeben - Wettergeschützte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Rollatoren nicht vorhanden - Bauliche Bezüge entlang der Ost-West-Wegeverbindung an der Eichendorffstraße und der Lönsstraße nicht hergestellt - Hohe Affinität zum Pkw	- Potential für Sharing-Angebote - Infrastruktur für Elektrofahrzeuge - Förderung umweltfreundlicher Mobilität - Instandsetzung der Fußwege und Herstellung der Barrierefreiheit - Stärkung der Nahmobilität durch Ausbau der nahen Versorgungsinfrastruktur - Förderung barrierefreier Wegeverbindungen und Abbau von Antrittsschwächen - Stärkung des Radverkehrs	Beeinträchtigung des Denkmals durch elektrische Ladeinfrastruktur
Engagement, Aktivierung und soziale Infrastruktur	- Hohe Identifikation eines Teils der Bewohnerschaft mit der Wohnsiedlung - Engagierte Bewohnerschaft mit Bereitschaft zur Beteiligung und Mitwirkung - Nachbarschaftliches Miteinander in den Höfen vorhanden - Büro für BürgerMitWirkung als Ansprechpartner und Koordinator - Stadtteilhaus Goetheschule mit Kultur- und Bildungseinrichtungen - Vielfältige soziale Infrastruktur im Umfeld	- Keine qualitätvollen Gemeinschaftsflächen und Treffpunkte im Wohngebiet - Keine Netzwerke vorhanden - Keine Austausch-Plattformen für Bewohnerinnen und Bewohner vorhanden - Ausstattung der Betreuungseinrichtung im Stadtteilhaus Goetheschule	- Bereitschaft für Beteiligung aktivieren - Engagement und Identität durch gemeinsame Aktionen/ Events stärken - Gemeinschaftsgefühl durch Gemeinschaftsorte in den Innenhöfen stärken - Gewinnung neuer Zielgruppen durch gute Infrastrukturangebote im Umfeld	- Anonymität nimmt zu - Bewohnerschaft identifiziert sich nicht mehr mit den Höfen

| 7 ENTWICKLUNGSZIELE

Die Höfe sind als eines der ersten Wohnquartiere Wolfsburgs wesentlicher Teil des gebauten Gedächtnisses der Stadt. Die Freiraumqualitäten der Höfe wurden im Laufe der Zeit überformt. Eine Wiederherstellung der ursprünglichen Qualität birgt großes Entwicklungspotential. Die Identifikation der Bewohner mit dem Wohnumfeld im Quartier ist sehr hoch und entsteht aus dem Bewusstsein für die Qualitäten der Höfe und ihren historischen Wert. Das Quartier lebt durch seine Bewohnerinnen und Bewohner, die die Höfe beleben und ihre Freizeit sowie ihren Alltag dort verbringen. Aufgrund ihres Alters und einem geänderten Nutzungsverhalten entsprechen die Wohnungen nicht mehr den Komfortansprüchen der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner der Höfe.

Ziel ist es, die besonderen Qualitäten, die die Höfe als Wohnquartier und denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen mit ihrer besonderen Freiraumstruktur ausmachen, zu erhalten und behutsam, unter der Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes sowie heutiger Ansprüche, weiterzuentwickeln. Der Schutz als Gruppe baulicher Anlagen bedingt die Abwägung zwischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen. Erhalt und Weiterentwicklung gemäß denkmalpflegerischer Aspekte bedeutet, den Ansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu werden und die Höfe als attraktiven Wohnstandort und Denkmal mit einer lebendigen Geschichte langfristig in seiner Qualität zu erhalten.

Im Folgenden werden themenspezifische Entwicklungsziele dargestellt:

≡ **Denkmalensemble – Städtebauliche Einheit mit Qualität**

Die Höfe sind in der Stadtstruktur Wolfsburgs eindeutig als städtebauliche Einheit erkennbar. Als Gruppe baulicher Anlage inklusive der Freianlagen steht das Ensemble unter Denkmalschutz. Der Siedlungscharakter wird auf besondere Weise durch das städtebauliche System mit den Wohnhöfen, dem engmaschigen Wegenetz und den zugänglichen Freiräumen geprägt. Ziel ist es die städtebauliche Einheit zu wahren, die baulichen und freiraumplanerischen Qualitäten der Siedlung zu stärken und den Denkmalwert hervorzuheben.

≡ **Wohnen – Die Wolfsburger Altstadt**

Die Höfe sind ein beliebter Wohnstandort mit zentraler Bedeutung für die gesamte Innenstadt, der nahezu keinen Leerstand aufweist.

Bedingt durch die Vielzahl an kleinen Wohneinheiten wird das Quartier insbesondere durch Personen in Einzelhaushalten und Wochenend-Pendler bewohnt. Damit die Höfe auch einen Wohnort für Familien und mobilitätseingeschränkte Menschen darstellen können, ist das Quartier auf ein breiteres Spektrum an Wohnformen und eine breitere Durchmischung der Bewohnerschaft auszurichten. Langfristig ist die hohe Auslastung durch ein vielfältiges Angebot an attraktiven Wohnungen zu sichern und dabei der Charakter der „Wolfsburger Altstadt“ zu erhalten.

≡ Energetisch saniert – Mit Blick für das handwerkliche Detail

Als baulicher Mindestwärmestandard muss in den Wohnungen Schimmelfreiheit und ein angenehmes Raumklima gewährleistet werden. Insbesondere die bauzeitlichen Kastenfenster stellen ein häufig genanntes Problem in der richtigen Handhabung dar und wurden bereits an wenigen Stellen ersetzt. Dies erfolgte nicht denkmalgerecht. Gerade die originalen Fenster aber auch Details an Türen, Balkonen und Giebeln sorgen für die Individualität und Adressbildung innerhalb der homogenen Bauweise und Anordnung. Der Verlust ursprünglicher Gebäudedetails bedeutet einen Verlust der Identität der Höfe und wirkt sich wertmindernd aus. Energetische Maßnahmen an der Außenhülle der Gebäude sind ausgeschlossen. Ziel ist die energetische Sanierung der Gebäude zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung der identitätsgebenden handwerklichen Details.

≡ Freiraum – Orte für Gemeinschaft und Erholung

Auch wenn die Freiräume in den Höfen eine Einheit darstellen, lassen sich zwei wesentliche Kategorien unterscheiden:

Die parkartig angelegten öffentlichen Freiräume sind einerseits ein Merkmal der Höfe, die in ihrer Qualität durch die Bewohnerinnen und Bewohner geschätzt werden und zu einer hohen Identifikation mit dem Wohnumfeld führen. Die das Quartier querende Ost-West-Wegeverbindung stellt darüber hinaus eine wichtige übergeordnete Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr dar, so dass auch Auswärtige die Freiräume nutzen. Sie dienen als Kommunikationsort, an dem Möglichkeiten zur aktiven Freizeitnutzung geboten werden.

Andererseits bieten die Höfe die Möglichkeit sich in Gruppen oder allein in eher privater Atmosphäre zurückzuziehen. Ziel ist zum einen die Zuweisung von Gemeinschaftsflächen, die die nachbarschaftliche Interaktion stärken und zum anderen die Bereitstellung privater Freiräume. Balkone als wohnungszugehöriger Freiraum sind teilweise vorhanden und sollen nach Möglichkeit verstärkt an-

geboten werden; Mietergärten sollen nachfrageangepasst bereitgestellt werden.

Übergeordnetes Ziel ist die Wiederherstellung der ursprünglichen Freiraumqualitäten unter Berücksichtigung heutiger Ansprüche. Dies setzt ein umfassendes Verständnis für die historischen Planungen und für die Notwendigkeit einer intensiven Pflege voraus.

≡ **Alltag – Unterbringung von Funktionen**

Zur Entstehungszeit der Höfe spielten Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen, den Müll oder auch Gartengeräte, das Wäschetrocknen und die Post eine andere Rolle im Alltag, als dies heute der Fall ist. Die ganzheitliche Planung zur Integration baulicher Elemente im Einklang mit dem Stadtbild und denkmalpflegerischen Belangen wird eine Herausforderung sein, der sich die Stadt Wolfsburg und die Neuland stellen müssen. Ziel ist die Ausweisung von Funktionsbereichen, die in ihrer Kleinteiligkeit, Flexibilität und Gestaltung die Belange des städtebaulichen Ensembles berücksichtigen. Funktionselemente werden örtlich angepasst, aber nach einheitlichen Gestaltungsvorgaben hergestellt werden. Im öffentlichen Raum sind Funktionen der Stadttechnik möglichst zu konzentrieren.

≡ **Nachbarschaft – Aktiv und vernetzt**

Die Höfe als städtebauliches Ensemble und insbesondere die einzelnen Wohnhöfe bieten beste Voraussetzungen für eine aktive und untereinander vernetzte Nachbarschaft. Durch eine gezielte Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der regelmäßigen Beteiligung im Sanierungsprozess können Netzwerke geschaffen werden, die für das soziale Zusammenleben wichtig sind und die Identität mit dem eigenen Wohnstandort stärken. Ziel ist es, die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen, um die nachbarschaftliche Interaktion und engagierte Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen.

≡ **Mobilität – Nah und flexibel**

Die innenstadtnahe Lage des Quartiers und die gute Vernetzung mit Fuß- und Radwegen bieten beste Voraussetzungen für die Nahmobilität. Ziel ist die Stärkung einer klimafreundlichen Mobilität. Ein gutes Versorgungsangebot im Umfeld ermöglicht das Zurücklegen kurzer Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad und soll erhalten bleiben. Durch den Ausbau von wohnungsnahen, sicheren und leichtzugänglichen Fahrradabstellmöglichkeiten sowie der Geh- und Radwegeinfrastruktur kann dieses Potential verbessert werden. Des Weiteren ist es Ziel, dem intermodalen Verkehrsver-

halten mit flexibel nutzbaren Angeboten gerecht zu werden. Die Ansprüche an (Lade)-Infrastrukturen für Elektrofahrzeuge und Car-Sharing sind stadtgestalterisch zu lösen.

≡ **Abbau von Barrieren – Erreichbarkeit ermöglichen**

Im Zuge demographischer Veränderungen und dem Ziel einer inklusiven Gesellschaft ist Barrierefreiheit eine Grundvoraussetzung für eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Barrierefreiheit umfasst nicht nur die niveaugleiche Erreichbarkeit von Wohnungen und Einrichtungen sondern auch die Berücksichtigung der Bedürfnisse anderer Menschen mit Einschränkungen. Ziel ist der Ausgleich von Niveauunterschieden im öffentlichen Raum zur Nutzung aller Wege und der barrierefreien Erreichbarkeit aller Einrichtungen. Zur Schaffung - bisher im Quartier wenig vorhandener - barrierearmer Wohnungen, sind Gebäude zu identifizieren, in deren Erdgeschoss durch Ausnutzung geeigneter Geländetopografie barrierearme Wohnungen geschaffen werden können.

≡ **Nutzungen im Quartier – Wohnen hat Vorrang**

Als Wohnquartier haben sich weitere Nutzungen dem Wohnen unterzuordnen oder diesem zu dienen. Mit der Ausweisung bestimmter räumlicher Bereiche, an denen standortangepasste Nutzungen zugelassen sind wird das Ziel verfolgt, die Funktion als lebendiges Wohnquartier zu unterstützen. Dazu gehört die Aktivierung leerstehender Gewerbeeinheiten.

| 8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Konzepterarbeitung konzentriert sich insbesondere auf die textliche und grafische Ausarbeitung in den vier Handlungsfeldern „Denkmalgeschützter Wohnstandort“, „Freiraum“, „Zukunftsfähige Mobilität“ sowie „Beteiligung und Mitwirkung“. Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsbewertung und der Entwicklungsziele werden hier die jeweiligen sektoralen Ansätze durchgearbeitet und zum integrierten **städtebaulichen Rahmenplan** zusammengeführt.

Die vier Handlungsfelder des städtebaulichen Rahmenplans sind:

Denkmalgeschützter Wohnstandort „Die Höfe“

Im Handlungsfeld Denkmalgeschützter Wohnstandort spielen die Möglichkeiten der energetischen Erneuerung eine entscheidende Rolle.

Freiraum „Die Höfe“

Für das Handlungsfeld Freiraum zeigen drei modellhafte Lösungsvorschläge die beispielhafte Umsetzung der notwendigen Maßnahmen für unterschiedliche Bestandssituationen auf.

Zukunftsfähige Mobilität

Um das Ziel einer klimaverträglichen Mobilität zu erreichen wird im Handlungsfeld zukunftsfähige Mobilität insbesondere die Nahmobilität berücksichtigt.

Beteiligung und Mitwirkung

Das Handlungsfeld Beteiligung und Mitwirkung macht Vorschläge wie die intensive Bürgerbeteiligung zukünftig verstetigt werden soll.

Städtebaulicher Rahmenplan



Abgrenzung Sanierungsgebiet "Die Höfe"



Bestandsgebäude



Ausschlussstandorte zur Anbringung von Balkonen



Stärkung Erdgeschossnutzung Eichendorffstraße



Strategie Wohnhöfe: Weiterentwicklung Innenhöfe 2.0



Strategie Wohnhöfe: denkmalgerechter Erhalt und Weiterentwicklung



Bereiche Modellhafte Lösungsvorschläge 1-3



Gebäude geeignet für barrierefreien Ausbau (Gustav-Freytag-Straße)



Gebäude langfristig geeignet für familiengerechten Umbau



Stärkung Ost-West-Wegeverbindung mit öffentlichen Nutzungen



Sichere Gestaltung der Übergänge für Fußgänger und Radfahrer



Öffentliche Aufenthaltsbereiche



Multifunktionaler Quartiersplatz Stadtteilhaus Goethepark



Funktionsbereiche mit Abstellmöglichkeiten für Müll, Fahrräder, Rollatoren, Kinderwagen etc. (versch. Ausführungen) mit Suchraum



Zu beseitigende Barriersituationen



Grünflächen



Aktuell versiegelte Flächen (Straßen und Wege)



Prüfung Stichstraßen



Parkplatzanlage Stadtteilhaus Goetheschule

Stadt Wolfsburg

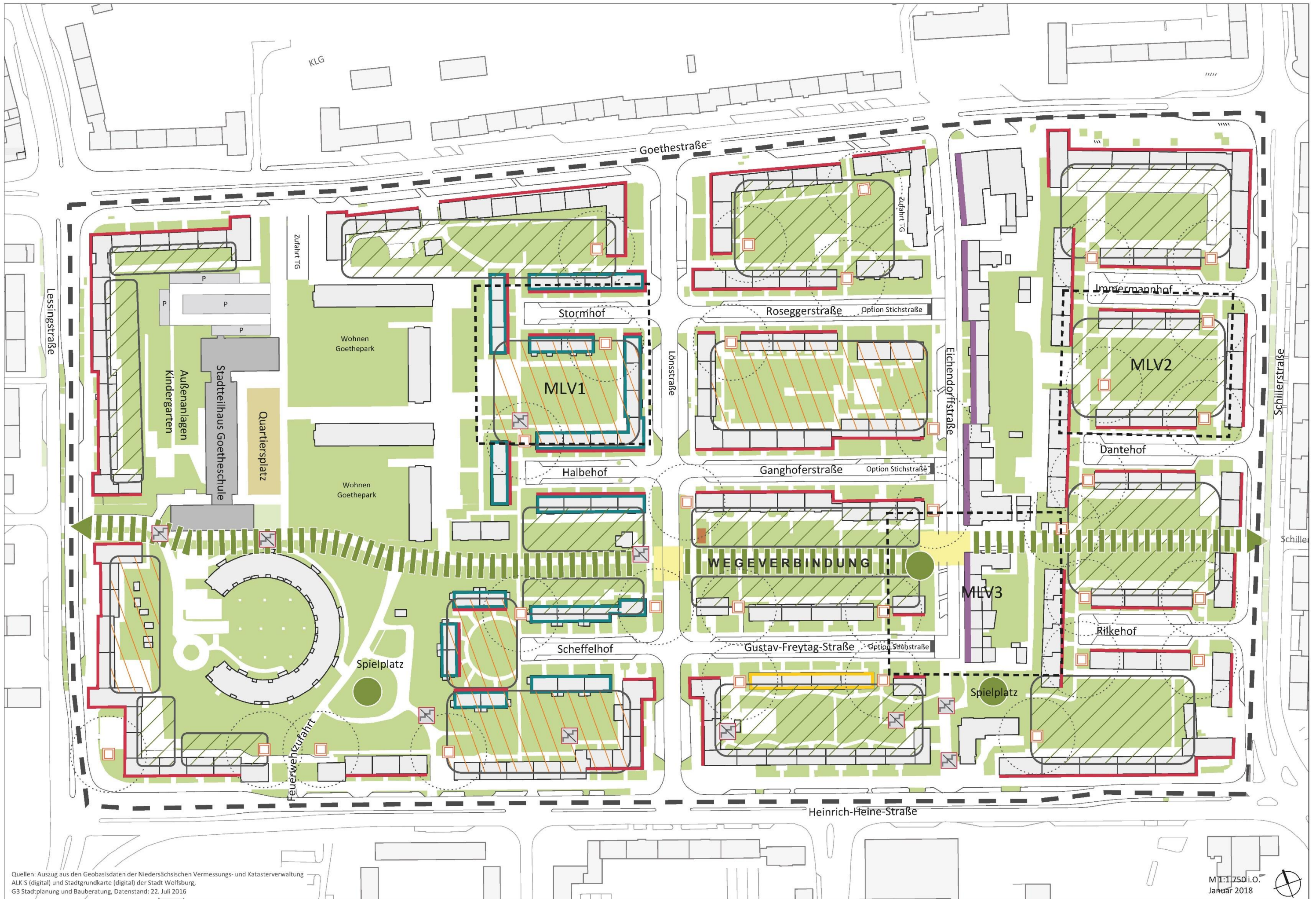
Städtebaulicher Rahmenplan "Die Höfe"

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469
Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111

M 1:1.750 (A3)
Oktober 2017





8.1 Denkmalgeschützter Wohnstandort „Die Höfe“

Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes stellen für die zukünftige Entwicklung des Gebietes die oberste Priorität dar. Damit die Entwicklungsziele in diesem Bereich erreicht werden können ist die Anerkennung der Qualitäten des Denkmals und seiner Besonderheiten durch alle Akteure notwendig.

Das einheitliche Siedlungsbild mit der Ausgestaltung baulicher und freiraumplanerischer Details in hoher Qualität ist zukünftig zu erhalten. Dafür sind Sanierungsmaßnahmen im engen Kontakt mit der Denkmalpflege abzustimmen und Lösungen für die Gebäude zu entwickeln. Diese sollen sowohl für die Gebäude innerhalb, als auch außerhalb des Sanierungsgebietes anwendbar sein. Insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle, wie der Fassade, den Dächern, Balkonen, Fenstern und Türen haben einen prägenden Einfluss auf die Gesamtgestalt. Im BBSR Modellvorhaben Schlussbericht wurde festgestellt, dass die zielführende Modernisierung der Gebäude zwar vereinfacht, jedoch nicht standardisiert werden kann und „sowohl die Grundlagen der Bau- und Anlagentechnik als auch die Verknüpfung mit dem Freiraum [...] die Betrachtung und Bewertung jedes Objektes als Einzelfall auch zukünftig unabdingbar“⁹⁴ machen. Die ursprüngliche Farbigkeit der Gebäude ist in einem Fachgutachten zu ermitteln und auf dieser Grundlage die zukünftige Art der Farbgebung auszuführen.

Wohnungsgrundrisse

Die hohe Nachfrage nach den Wohnungen im Gebiet deutet daraufhin, dass der Wohnungsbestand die Marktbedingungen erfüllt. Aus aktueller immobilienwirtschaftlicher Sicht besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnungsgrößen.

Die Untersuchung der Einwohnerstruktur zeigt, dass die Höfe Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen bieten. Zurzeit erfüllt der Wohnungsbestand in den Höfen damit eine wichtige Aufgabe zur innenstadtnahen und günstigen Wohnraumversorgung für einen breiten Teil der Bevölkerung und soll diese Funktion auch langfristig bieten.⁹⁵ Die ursprünglichen Wohnungsgrundrisse entsprechen heute jedoch nicht mehr den Ansprüchen von Familien, sondern sind insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte attraktiv und vergleichsweise günstig. Dies führt unter anderem

⁹⁴ BBSR-Modellvorhaben Schlussbericht 2012, S.21

⁹⁵ Vgl. BBSR-Modellvorhaben Schlussbericht 2012, S.18

zu einem häufigen Bewohnerwechsel und einem hohen Anteil von Personen mit Zweitwohnsitz. Darunter befinden sich viele berufsbedingte Wochenendpendler. Die Orientierung hin zu einer gut verträglichen Bevölkerungsmischung mit unterschiedlichen sozialen Gruppen wird von der Stadt Wolfsburg weiterverfolgt. Eine schrittweise Differenzierung eines Teils des Wohnraumangebotes ist langfristig denkbar, wenn sich die Nachfrage ändert und eine Milieubildung abzeichnet. Für diesen Fall werden Standorte ausgewiesen, die sich durch ihre ruhige und zentrale Lage innerhalb der Höfe sowie die räumliche Nähe zum Quartiersplatz beim Stadtteilhaus Goethepark auszeichnen.

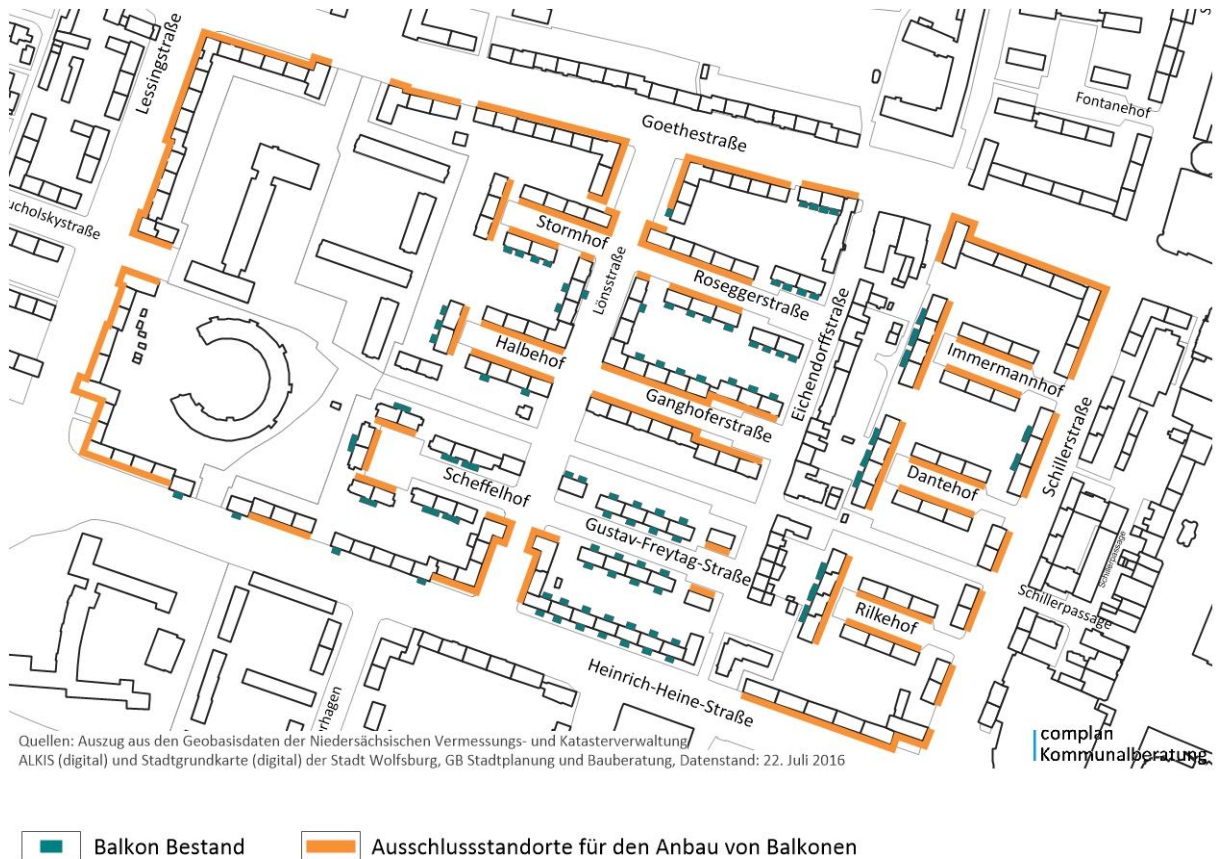
Eine Anpassung der Grundrisse wäre grundsätzlich sowohl in der vertikalen und horizontalen Verbindung von Wohneinheiten möglich, wobei sich hierbei ein erheblicher Eingriff in die bauliche Substanz und den Denkmalbestand ergeben würde. Der Erhalt der originalen Bausubstanz inklusive ihrer Grundrisslösungen ist als baukulturelles Zeugnis stets vorrangig, sofern nicht die oben beschriebenen Veränderungen am Wohnungsmarkt eintreten.

Balkone

Der Anbau von Balkonen an Bestandsgebäuden muss besonderen gestalterischen und bautechnischen Ansprüchen gerecht werden. Der Wunsch nach zusätzlichen Balkonen wurde vielfach durch die Bewohnerinnen und Bewohner geäußert und bereits in vorhergehenden Konzepten als Ziel benannt. Es ist erstrebenswert, die Anzahl der Wohnungen mit Balkon zu erhöhen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist der Anbau von Balkonen unter Berücksichtigung der Fassadensymmetrie und der städtebaulichen Situation möglich.⁹⁶ Der Anbau ist nur in Vollgeschossen denkbar und soll wenn möglich immer über alle Geschosse gemeinsam und einheitlich erfolgen. Die Balkone sollen in ihrer Gestaltung in besonderer Weise der Gestaltung der Höfe Rechnung tragen, ohne jedoch den Eindruck der Rekonstruktion bzw. dem Nachbau erwecken zu wollen. Zudem sollen neue Balkone keine transparente Brüstung aufweisen und in ihrem Charakter die Fassade nicht dominieren. Möglichkeiten zur Bepflanzung sind vorzusehen, um nachträgliche, ungeordnete Anbauten zu verhindern. Der oberste Balkon soll kein Dach erhalten und unter dem untersten Balkon ist der Bereich zum Boden zu schließen. Nachträgliche Balkonanbauten sind in einer einheitlichen Gestaltung pro Gebäudezeile bzw. Bautyp umzusetzen. Im Falle einer unumgänglichen Erneuerung bzw. Ergänzung für Bestandsbalkone soll diese in Bauart, Material,

⁹⁶ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012 S.77

Dimensionierung, den Profilierungen, der Farbigkeit und der Oberflächenqualität dem Original entsprechend ausgeführt werden.



Bei der Auswahl der Balkonstandorte sind die Kellerzugänge zu beachten. Die außenliegenden Kellertreppen bzw. Zugänge sind gegebenenfalls zu verlegen, jedoch unter allen Umständen in ihrer Funktion als direkter Zugang zum Innenhof zu erhalten.

Abbildung 49: Bestandsbalkone und Ausschlussstandorte für den Anbau von Balkonen

Anhand von Ausschlussstandorten für die Ergänzung von Balkonen ergeben sich zu prüfende Lagen für Anbauten (vgl. Abbildung 49). Als Kriterium für den Ausschluss von Balkonergänzungen galten städtebauliche Gründe und Lagen mit hoher Verkehrsbelastung. Die städtebaulichen Gründe richten sich zum einen nach der Wahrnehmung des öffentlichen Raums und zum anderen danach wo noch keine Vorprägung durch Bestandsbalkone vorhanden ist. Die genauen Standorte sind letztlich abhängig von der Fassadensymmetrie, den Wohnungsgrundrissen, der baulichen Situation und im Einklang mit der Denkmalpflege im Einzelfall zu ermitteln.

Barrierefreiheit innerhalb von Gebäuden

Die bauzeitlichen Wohngebäude in den Höfen verfügen allesamt über ein Hochparterre, sodass ein barrierefreier Zugang zu den

Wohnungen nicht besteht. Dieser Aspekt stellt im Hinblick auf die Ansprüche und einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung und gegenüber allen mobilitätseingeschränkten Personen ein erhebliches Defizit dar. Die Schwierigkeiten bei der Herstellung einer durchgängigen Barrierefreiheit sind in der Bestandsanalyse dargestellt. Ziel ist es, im Sinne eines lebendigen und gemischten Stadtquartiers mobilitätseingeschränkten Menschen barrierefrei erreichbaren Wohnraum einzurichten. Insbesondere für die Neuland als Wohnungseigentümer ist es erstrebenswert einen Anteil barrierefreier Wohnungen für angestammte Mieterinnen und Mieter mit starkem Ortsbezug im eigenen Bestand der Höfe anbieten zu können. Im BBSR-Modellvorhaben Gebäude wurden in einem Lupenbereich Möglichkeiten der barrierearmen Gestaltung in der Ganghoferstraße geprüft. Im Teilprojekt Freiraum wurden Möglichkeiten der barrierefreien Erschließung über Maßnahmen im Außenraum für die Gustav-Freytag-Straße 2 – 8 dargestellt.⁹⁷ Die Erkenntnisse dieser Untersuchungen sind zukünftig zu berücksichtigen. Demnach ist eine Umsetzung nur an dieser Stelle möglich, weshalb der Eingriff in den Bestand als angemessen zur Herstellung barrierefreier Wohnungen im Quartier angesehen wird.

Ein barrierefreier Zugang in das Erdgeschoss kann generell über den Anbau von Rampen erreicht werden, wie bereits in der Gustav-Freytag-Straße 3 umgesetzt. Baulich stellt dies jedoch einen erheblichen Eingriff in das Erscheinungsbild dar. Der Höhenversprung im Gelände kann im südlichen Bereich der Höfe stellenweise ausgenutzt werden, um das Hochparterre oder die Hauseingangsstufe zu überwinden, so dass nicht für jeden Hauseingang eine eigene Rampe angebracht werden müsste. Sofern auf diese Art und Weise barrierefreie Hauszugänge gewährleistet werden können ist weiter der Einbau von Treppenliften zu prüfen, um den barrierefreien Zugang ins Erdgeschoss zu ermöglichen.

Die Bestandswohnungen sind in den meisten Fällen zu klein, um rollstuhlgerechte Wohnungen nach gültigen DIN-Normen gewährleisten zu können. Damit ausreichende Bewegungsräume entstehen können, sind Grundrissänderungen notwendig.⁹⁸

Für die Kellerzugänge werden aufgrund des massiven baulichen Aufwands keine barrierearmen Lösungen angedacht. Eine Erleichterung für den Transport von Fahrrädern und Kinderwagen soll daher über das Anbringen von Stufenschienen an den Außenzugängen der Keller erfolgen. Darüber hinaus sind insbesondere für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren Abstellflächen in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

⁹⁷ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum 2012, S.139f

⁹⁸ BBSR-Modellvorhaben Teilprojekt Gebäude 2012, S.104

Nutzungen

Das Gebiet der Höfe ist eine Wohnsiedlung in der nur wenige andere Nutzungen vorgesehen waren. Somit hat auch zukünftig die Wohnnutzung Vorrang und eine Umwandlung von Wohnraum für andere Nutzungen ist zu vermeiden. Stattdessen ist eine Aktivierung derzeit leerstehender Ladengeschäfte insbesondere in der Eichendorffstraße mit Einzelhandel, sozialen Einrichtungen oder Nutzungen der Gesundheitsbranche zu erzielen. Die Nutzung als Büroflächen ist möglich aber langfristig nicht erwünscht. Allgemein sind Nutzungen vorzusehen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Dahingegen sind störende Nutzungen aus dem Wohngebiet herauszuhalten. Dies umfasst insbesondere Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Prostitution und ähnliche Gewerbe.

Der folgende Plan stellt die räumlichen Bereiche dar, in denen eine andere als die Wohnnutzung vorzusehen ist. An der Piazza Italia sowie entlang der Schiller- und Heinrich-Heine-Straße sind in bereits bestehenden Standorten auch im ersten und zweiten Obergeschoss andere als die Wohnnutzung möglich.

Abbildung 50: Mögliche Standorte für gewerbliche Nutzungen
complan Kommunalberatung



- Erdgeschoss + 1. Obergeschoss:** Nicht störendes Gewerbe z.B. Handwerks- und einfache Servicedienstleistungen, Wirtschaftsdienstleistungen, Gesundheitswesen, Vereine und Verbände, Einzelhandel
- Erdgeschoss:** Nicht störendes Gewerbe z.B. Handwerks- und einfache Servicedienstleistungen, Wirtschaftsdienstleistungen, Gesundheitswesen, Vereine und Verbände, Einzelhandel
- Erdgeschoss + Obergeschosse:** Nicht störendes Gewerbe
- Erdgeschoss:** Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen

Energetische Sanierung

Ausgehend von den vorherigen Untersuchungen zu dem Sanierungsgebiet „Die Höfe“ wurden modellhafte Berechnungen verschiedener energetischer Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Es wurden zwei verschiedene Modellgebäude berechnet, die exemplarisch für die zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäude der Höfe stehen. Als Muster für die Berechnung wurden dabei die Gebäude Gustav-Freytag-Straße 1 und Scheffelhoof 8 ausgewählt. Dabei charakterisieren die Gustav-Freytag-Straße 1 ein freistehendes dreigeschossiges Gebäude und der Scheffelhoof 8 ein einseitig angebautes zweigeschossiges Gebäude. Es sind jeweils unterschiedliche Maßnahmen hinsichtlich des energetischen Einsparungspotentials betrachtet worden:

Bauliche Einzelmaßnahmen

- > V1: Dämmung der Kellerdecke
- > V2: Innendämmung der Außenwände
- > V3: Dämmung der obersten Geschossdecke und des Steildachs
- > V4: Ertüchtigung der Kastenfenster
- > V5: Gebäudeluftdichtheit

Im Folgenden werden die empfohlenen Maßnahmen und Varianten dargestellt und bewertet. Bei den dargestellten Bauteilaufbauten sind neue Bauteilschichten farblich hervorgehoben. Aus den dargestellten Einzelmaßnahmen ergibt sich dann das empfohlene Gesamtpaket für eine umfassende Sanierung. Ein schrittweises Vorgehen bei der Umsetzung der Maßnahmen ist prinzipiell denkbar, muss aber für jeden Einzelschritt hinsichtlich der Auswirkungen auf das Gesamtsystem geprüft werden, um keine Beeinträchtigungen für die Gebäude zu erzeugen.

Weitere betrachtete Varianten der Maßnahmen sind der Vollständigkeit halber im **Anhang** dargestellt.

Eine schematische Darstellung der maßgeblichen energetischen Verluste und die durch die Sanierung erreichbare Energieeinsparung sind bei der Beschreibung des Maßnahmenpakets (s. Seite 99) angefügt.

V1: Dämmung Kellerdecke

Die Kellerdecke ist im Bestand ungedämmt. Dies bedingt sowohl deutliche energetische Verluste als auch eine spürbare Beeinträchtigung der thermischen Behaglichkeit (fußkalte Böden). Da die lichte Höhe der Kellerräume gering ist, kann keine übermäßig starke Dämmung von unten vorgenommen werden. Insofern wird eine energetische Verbesserung der Kellerdecke, analog zu der in der Gustav-Freytag-Straße 1 ausgeführten Dämmung, empfohlen:

Kellerdecke KD Ziegel			Dicke [mm]
Oben			
Trockenestrich			18
Trittschalldämmung (Weichfaserplatte)			10
Estrich			12
Holzzement			20
Ziegeldecke			155
Steinwollendämmung WLG 035			60
Unten			
U-Wert alt [W/(m²K)]	1,86	U-Wert neu [W/(m²K)]	0,40

D
u
r
c
h

d
i
e

Tabelle 2: Kellerdecke

M

Maßnahme ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 12 % bis 15 % (je nach Gebäudetyp und Ausrichtung) bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

V2: Innendämmung der Außenwände

Die Untersuchungen zu den Außenwänden ergaben sowohl für die Wände aus Ziegelstein (Erdgeschosswände in den dreigeschossigen Bauten, ca. 45 cm stark) als auch für die Bimssteinwände (Regelwand der restlichen Bereiche, ca. 29 cm stark) einen U-Wert von ca. 1,0 W/(m²K) im Bestand. Dies liegt über den heutigen Anforderungen an den Mindestwärmeschutz und stellt somit ein Risiko der Schimmelpilzbildung an kritischen Punkten (Raumecken, einbindende Bauteile) dar. Eine Beeinträchtigung der thermischen Behaglichkeit ist hierdurch ebenfalls anzunehmen.

Aus diesen Gründen ist eine Dämmung der Außenwände zu empfehlen. Aufgrund des Denkmalstatus der Gebäude ist eine Außendämmung z.B. durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) nicht möglich. Dies wurde auch schon im Rahmen des BBSR-Modellvorhabens Gebäude in den Untersuchungen zum Pilotprojekt in der Gustav-Freytag-Straße 1 dargestellt. In der Studie wurde eine Innendämmung der Wände mit zwei verschiedenen Systemen für die Ziegel- und die Bimssteinwand vorgeschlagen. Zusätzlich wurden für den Rahmenplan weitere Innendämmsysteme für die Wände in Erwägung gezogen (siehe Anhang). Aufgrund der Vermietung der Wohnungen soll eine Innendämmung robust sein, um

auch vereinzelt unsachgemäßen Umgang (z.B. bei Anbringen von Lasten) ohne sofortige Schäden zu überstehen. Des Weiteren empfiehlt sich der Einsatz eines kapillaraktiven, feuchteregulierenden Dämmsystems, da dies hinsichtlich eventuell anfallender Feuchte im Bauteil fehlertoleranter ist. Unter Beachtung dieser Aspekte wird die Ausführung der dargestellten Variante V2d empfohlen. Andere mögliche Varianten der Innendämmung sind im Anhang dargestellt.

Innendämmung mit 8 cm Dämmziegel (V2d)

In dieser Variante werden sowohl die Ziegelwände als auch die Bimssteinwände mit einer Vormauerung mit einem perlitgefüllten Dämmziegel versehen. Vorteil des Systems ist die Robustheit, so dass die Befestigung von Lampen oder Bildern ($\text{Last} \leq 20 \text{ kg}$) ohne Spezialdübel möglich ist.

Inwieweit die Eigenlasten des Dämmsystems statisch zulässig sind, konnte im Rahmen dieser Betrachtungen nicht geprüft werden.

Außenwand AW Ziegel	Dicke [mm]
Außen	
Außenputz	20
Ziegelmauerwerk	415
Innenputz (Bestand)	15
Hinterfüllmörtel	20
Dämmziegel WLG 065	80
Innenputz	15
Innen	
c	
U-Wert alt $[\text{W}/(\text{m}^2\text{K})]$	1,01
U-Wert neu $[\text{W}/(\text{m}^2\text{K})]$	0,43

d
Tabelle 3: Ziegelwand –
Innendämmung mit 8 cm
Dämmziegel

Außenwand AW Bims	Dicke [mm]
Außen	
Außenputz	20
Bimssteinmauerwerk	250
Innenputz (Bestand)	15
Hinterfüllmörtel	20
Dämmziegel WLG 065	80
Innenputz	15
Innen	
U-Wert alt $[\text{W}/(\text{m}^2\text{K})]$	0,99
U-Wert neu $[\text{W}/(\text{m}^2\text{K})]$	0,43

Tabelle 4: Bimssteinwand –
Innendämmung mit 8 cm
Dämmziegel

Maßnahme ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 13 % bis 21 % (je nach Gebäudetyp und Ausrichtung) bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

Vor der Ausführung von Innendämmungen ist in allen Fällen eine genaue Detailuntersuchung durchzuführen, sowohl mit Blick auf die feuchtetechnische Zulässigkeit des gewählten Systems als auch hinsichtlich der Planung der Bauteilanschlüsse (Wärmebrücken).

V3: Dämmung der obersten Geschossdecke und des Steildachs

Das Steildach im Bereich der Dachgeschosswohnungen und die obersten Geschossdecken oberhalb der Dachgeschosswohnungen sowie zum Trockenboden sind nur mäßig gedämmt. Insofern wird eine energetische Verbesserung dieser Bauteile empfohlen. Für das Steildach soll die Dämmung entsprechend den in der Gustav-Freytag-Straße 1 ausgeführten Arbeiten erfolgen. Dabei wird die vorhandene Wärmedämmung entfernt und durch den nachfolgenden Bauteilaufbau ersetzt.

Durch die Ausführung von Maßnahmen am oberen Gebäudeabschluss (Dach und Decke) erhöht sich die Luftdichtheit der Gebäude. Der Effekt auf die Energieeffizienz ist hier rechnerisch nicht abgebildet und wird in Variante V5 separat betrachtet.

Steildach DA Wohnung DG		Dicke [mm]
Außen		
Lattung, Eindeckung		
Diffusionsoffene Unterspannbahn		-
Sparren	Mineralwolle WLG 032	120
Feuchtevariable Dampfbremse		-
Querlattung	Mineralwolle WLG 032	60
Gipskartonplatten, zweilagig		25
Innen		
U-Wert alt [W/(m²K)]	0,48	U-Wert neu [W/(m²K)] 0,22

Tabelle 5: Steildach mit 12 cm Vollsparrendämmung und 6 cm Untersparrendämmung

Bei den Geschossdecken wurden verschiedene Varianten betrachtet. Hier wird die empfohlene Variante dargestellt. Aufgrund der zu erzielenden, geringen Einsparungen und des Aufwands für die einzelnen Varianten, wird empfohlen die Variante V3b auszuführen. Bei dieser Ausführung von der Oberseite werden keine übermäßigen Eingriffe in die historische Decke vorgenommen, so dass der Zeugniswert des Bauteils erhalten bleibt. Ebenso ist durch diese Maßnahme die geringste Beeinträchtigung der Mieter gegeben, da die Ausführung von oben erfolgt. Die weiteren betrachteten Maßnahmen sind im Anhang dargestellt.

Oberseitige Dämmung der obersten Geschossdecken mit 14 cm Mineralwolle (V3b)

In dieser Variante wird eine oberseitige Ertüchtigung der obersten Geschossdecken vorgenommen. Ansatz ist eine begehbare Holzkonstruktion mit 14 cm Mineralwolle zwischen den Hölzern.

Tabelle 6: Oberste Geschossdecke
Trockenboden mit 14 cm
Mineralwolle oberseitig

Oberste Geschossdecke OGD Trockenboden			Dicke [mm]
Oben			
Schalung			22
Holzkonstruktion	Mineralwolle WLG 032		140
Dampfbremse			-
Estrich			60
Wärmedämmung			50
Schalung			24
Holzbalkendecke mit Einschub und Schüttung			200
Sparschalung			20
Putzträger			10
Putz			15
Unten			
U-Wert alt [W/(m²K)]	0,38	U-Wert neu [W/(m²K)]	0,17

Tabelle 7: Oberste Geschossdecke
Wohnung DG mit 14 cm
Mineralwolle oberseitig

Oberste Geschossdecke OGD Wohnung DG			Dicke [mm]
Oben			
Schalung			22
Holzkonstruktion	Mineralwolle WLG 032		140
Dampfbremse			-
Schalung			24
Holzbalkendecke mit Einschub und Schüttung			200
Sparschalung			20
Putzträger			10
Putz			15
Unten			
U-Wert alt [W/(m²K)]	0,74	U-Wert neu [W/(m²K)]	0,21

In Kombination mit der Steildachdämmung wird durch diese Maßnahme rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 4 % bis 5 % (je nach Gebäudetyp und Ausrichtung) bezogen auf das Gesamtgebäude erzielt.

Bei Ausführungen von Maßnahmen am oberen Gebäudeabschluss (Dach und Decke) erhöht sich die Luftdichtheit der Gebäude. Aus diesem Grund soll ein Lüftungskonzept (z.B. gemäß DIN 1946-6) erstellt werden, um den hygienischen Mindestluftwechsel sicherzustellen.

V4: Ertüchtigung Kastenfenster

Wie in der Analyse beschrieben, ist bei den Kastenfenstern ein deutlicher Instandhaltungsstau festzustellen. Grundsätzlich ist bei den Fenstern der Außenanstrich zu erneuern und muss zukünftig in regelmäßigen Zeitabständen gewartet werden. Des Weiteren sollen die Fenster auf ihren generellen Zustand hinsichtlich Holzerstörung von Bauteilen, Maßhaltigkeit, Gängigkeit der beweglichen Teile und eines dichten Schließens der inneren Flügel überprüft werden. Dabei ist darauf zu achten, dass der Fensterzwischenraum nach außen eine Entlüftungsmöglichkeit aufweist. Dies kann z.B. über Druckentlastungsbohrungen erfolgen. Zur Sicherstellung des dichten Schließens der Innenfenster ist eine Nut in die inneren Fensterflügel zu fräsen, in die eine Fensterdichtung eingebaut wird. Die Dichtungen sind so einzubauen, dass ein dichtes Schließen der Fenster dauerhaft gegeben ist. In den Fensterfalz geklebte Dichtungen werden hierzu nicht als geeignet angesehen, da hier von keiner dauerhaft und lückenlos funktionierenden Dichtung auszugehen ist.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen, die rein dem Erhalt der Originalsubstanz dienen, sind weitere Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Fenster berechnet worden. Diese werden nachfolgend dargestellt. Die Effekte der besseren Luftdichtheit der Fenster sind dabei rechnerisch hier nicht darstellbar. Das Einsparpotential durch eine erhöhte Luftdichtheit ist für das gesamte Gebäude in Variante V5 betrachtet worden.

Da die Originalfenster einen sehr hohen Zeugniswert besitzen und für den Gesamteindruck des Denkmals von entscheidender Bedeutung sind, ist ein möglichst geringer Eingriff vorzuziehen. Des Weiteren haben die Berechnungen gezeigt, dass aus energetischer Sicht, bei Maßnahmen am Kastenfenster, nur geringe Einsparungen für das Gesamtgebäude zu erzielen sind. Insofern ist die Variante V4a als Maßnahme mit dem geringsten Eingriff in die Originalsubstanz auszuführen.

Bei der Überarbeitung der Fenster sind unabhängig von der gewählten Sanierungsvariante bzw. auch bei reinen Instandhaltungsarbeiten, die Hinweise im Arbeitsheft Nr. 1 „Holzfenster im Baudenkmal – Hinweise zum denkmalgerechten Umgang“ der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger (VDL) zu beachten. In diesem Arbeitsheft werden denkmalgerechte Lösungen zur Erhöhung der Dichtheit und Verbesserungen der Energieeffizienz aufgezeigt.

Ertüchtigung der Kastenfenster mit Spezialglas im inneren Fenster (V4a)

Zusätzlich zu den oben beschriebenen allgemein notwendigen Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen an den Fenstern, wird die Verglasung der Innenfenster ausgebaut und durch ein 4 mm starkes infrarotreflektierendes Spezialglas ersetzt. Das Spezialglas ist mit einer infrarotreflektierenden Beschichtung ausgestattet, die zum Fensterzwischenraum orientiert eingebaut wird. Hierdurch verbessert sich die energetische Qualität der Kastenfenster spürbar.

Kastenfenster			
Kastenfenster mit infrarotreflektierendem Spezialglas			
Außen			
Holzrahmen		Einfachverglasung	
Zwischenraum			
Holzrahmen		infrarotreflektierendes Spezialglas	
Innen			
U-Wert alt [W/(m²K)]	2,15	U-Wert neu [W/(m²K)]	1,55

Tabelle 8: Kastenfenster mit infrarotreflektierendem Spezialglas

Durch die Maßnahme ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 2 % bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

Die oben beschriebenen generellen Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen an den Kastenfenstern sind in jedem Fall durchzuführen. Der hierfür notwendige restauratorische Aufwand ist teilweise als unrentierlicher Kostenanteil anzusehen. Eine finanzielle Unterstützung erfolgt über eine Fördermittelrichtlinie.

Die zuvor beschriebene energetische Ertüchtigung der Fenster (Dichtung und Spezialglas) soll trotz der rechnerisch nur geringen Einsparung beim Gesamt-Endenergiebedarf ausgeführt werden, da neben den reinen energetischen Einsparungen hierdurch auch eine spürbare Verbesserung der thermischen Behaglichkeit im Bereich der Fenster zu erreichen ist. Da der größte Teil der Kosten bei den restauratorischen Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen liegt, wird die Investition in die energetische Verbesserung mit Blick auf die oben beschriebenen Effekte als sinnvoll angesehen.

Bei Ausführungen von Maßnahmen an den Fenstern erhöht sich die Luftdichtheit der Gebäude. Aus diesem Grund soll ein Lüftungskonzept (z.B. gemäß DIN 1946-6) erstellt werden, um den hygienischen Mindestluftwechsel sicherzustellen.

Weitere mögliche Maßnahmen sind im Anhang dargestellt, die Vereinbarkeit dieser Maßnahmen mit dem Denkmalschutz sind noch zu klären.

V5: Gebäudeluftdichtheit

Bei allen umfassenden Maßnahmen an der Gebäudehülle ist die Luftdichtheit der Gebäude zu prüfen und gegebenenfalls nachzubessern. Undichtheiten an der Gebäudehülle verursachen nicht nur energetische Verluste, sondern stellen auch ein deutliches Risiko für den historischen Bestand dar. Durch das Eindringen feuchtwarmer Raumluft in die Bauteile, kann es zu Tauwasserbildung kommen. Hierdurch kann es eventuell zu einer Schimmelpilzbildung oder im schlimmsten Fall zu gravierenden Bauteilschädigungen kommen.

Bei umfassenden Sanierungen ist ein Luftdichtheitskonzept für das Gebäude zu erstellen und eine möglichst luftdichte thermische Hülle herzustellen. Dies gilt insbesondere, wenn geplant wird, Gebäude mit Lüftungsanlagen auszustatten. Die Luftdichtheit ist hierbei jeweils messtechnisch zu bestimmen und entsprechend der dabei festgestellten Schwachpunkte zu verbessern. Bedingt durch die erhöhte Luftdichtheit ist auch ein größeres Augenmerk auf die Gebäudelüftung zu richten.

Insbesondere ist dies zu beachten, wenn Maßnahmen an den Fenstern oder dem oberen Gebäudeabschluss ausgeführt werden, die die Luftdichtheit erhöhen. Gemäß DIN 1946-6 soll in diesen Fällen ein Lüftungskonzept erstellt werden, bei dem die Notwendigkeit lüftungstechnischer Maßnahmen (z.B. Fensterfalzlüfter) überprüft wird. Die Möglichkeiten, den notwendigen Mindestluftwechsel über freie Lüftung herzustellen, sind aber schwierig umzusetzen. Aufgrund des Denkmalstatus ist der Einbau von Außenluftdurchlässen (ALD) nur schwer vorstellbar. Der alternative Einsatz von Fensterfalzlüftern ist bei den vorhandenen Kastenfenstern ebenfalls schwer zu realisieren. Die möglichen Lösungen zur Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels sind in jedem Fall vorab mit der Denkmalpflege zu klären.

Durch die Maßnahme ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 3 % bis 4 % (je nach Gebäudetyp und Ausrichtung) bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

Anlagentechnische Maßnahmen:

Es wurden verschiedene anlagentechnische Verbesserungen für die Gebäude berechnet. Diese werden nachfolgend beschrieben:

- > A: Heizungsanlage und Durchlauferhitzer
- > B: Heizungsanlage, Durchlauferhitzer und Abluftanlage
- > C: Heizungsanlage, Durchlauferhitzer und Zu-/ Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- > D: Heizungsanlage, Frischwasserstation und Zu-/ Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung

A: Heizungsanlage und Durchlauferhitzer

Die Fernwärmeübergabestation wird, sofern nötig, erneuert, vorhandene Heizungspumpen werden ggfs. durch Hocheffizienzpumpen ersetzt. Die im ungedämmten Gebäudeteil liegenden Leitungen der Wärmeverteilnetze werden entsprechend heutiger Standards gedämmt.

In den Wohnungen werden die Thermostatventile mit elektronischer Regelung (PI-Regler) eingesetzt. Die vorhandenen Durchlauferhitzer werden durch neue, elektronisch geregelte Durchlauferhitzer ersetzt.

Durch die Maßnahme ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 12 % bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

B: Heizungsanlage, Durchlauferhitzer und Abluftanlage

Die Variante beinhaltet die Maßnahmen der Variante A. Zusätzlich wird eine Abluftanlage zur Wohnungslüftung eingebaut. Die Zuluft erfolgt in diesem Fall über Außenluftdurchlässe (ALD) oder Fensterfalzlüfter. Dies ist aber bei den Gebäuden aufgrund des Denkmalstatus schwierig umzusetzen. Die Art und Anordnung der ALD müsste in Rücksprache mit der Denkmalpflege festgelegt werden. Damit die Lüftungsanlage planmäßig funktionieren kann, muss die Luftdichtheit der Gebäudehülle sichergestellt sein (siehe V5).

Durch die Maßnahme ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 17 % bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

C: Heizungsanlage, Durchlauferhitzer und Zu-/ Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung

Die Variante beinhaltet die Maßnahmen der Variante A. Zusätzlich wird eine wohnungszentrale Zu-/ Abluftanlage zur Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut. Rechnerisch wurde ein Wärmebereitstellungsgrad η_{WRG} von 0,8 angesetzt. Es empfiehlt sich aber einen möglichst hohen Wärmebereitstellungsgrad (>0,9) anzustreben. Damit die Lüftungsanlage planmäßig funktionieren kann, muss die Luftdichtheit der Gebäudehülle sichergestellt sein

(siehe V5). Die Möglichkeit des Einbaus einer Lüftungsanlage wurde im Rahmen des BBSR-Modellvorhabens Gebäude beim Pilotprojekt der Gustav-Freytag-Straße 1 exemplarisch aufgezeigt.

Durch die Maßnahme ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 24 % bis 26 % (je nach Gebäudetyp und Ausrichtung) bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

D: Heizungsanlage, Frischwasserstation und Zu-/ Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung

Diese Variante entspricht der Variante C. Allerdings wurde für die Warmwasserversorgung je Wohnung eine Frischwasserstation angesetzt, statt der elektrischen Durchlauferhitzer. Die Frischwasserstationen bereiten das Warmwasser über einen Wärmetauscher, der an den Heizungsvorlauf angeschlossen wird. Hierzu ist ein ganzjähriger Betrieb der Heizungsanlage notwendig. Aufgrund des dafür notwendigen Pumpenstroms ist endenergetisch nicht mit einer Energieeinsparung zu rechnen. Primärenergetisch ist die Warmwasserbereitung durch den guten Primärenergiefaktor der Fernwärme vorteilhaft.

Durch die Maßnahme ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 22 % bis 24 % (je nach Gebäudetyp und Ausrichtung) bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

Maßnahmenkombinationen:

Aus den zuvor beschriebenen empfohlenen baulichen Einzelmaßnahmen V1, V2d, V3b, V4a, V5 ist ein Maßnahmenpaket P1 gebildet worden.

Bei Umsetzung dieses Maßnahmenpakets ist rechnerisch eine Endenergieeinsparung von ca. 38 % bis 43 % bezogen auf das Gesamtgebäude zu erzielen.

Zusätzlich ist eine Kombination dieses Maßnahmenpakets P1 mit den anlagentechnischen Maßnahmen A – D überprüft worden. Hierfür lassen sich die nachfolgend dargestellten rechnerischen Endenergieeinsparungen bezogen auf das Gesamtgebäude erzielen:

- > P1-A: ca. 45 % bis 50 %
- > P1-B: ca. 47 % bis 52 %
- > P1-C: ca. 54 % bis 60 %
- > P1-D: ca. 52 % bis 58 %

Empfohlene Variante:

Aus energetischer Sicht ist bei geplanten Sanierungen mindestens eine Umsetzung von P1-A vorzunehmen. Wenn eine Wohnungslüftungsanlage zum Einsatz kommen soll, empfiehlt sich die Ausführung von P1-C oder P1-D.

Das Einsparpotential der einzelnen baulichen Maßnahmen ist in der folgenden Grafik nochmals hervorgehoben. Sie stellen die Einsparungen der empfohlenen Variante P1-A bezogen auf den unsanierten Ist-Zustand dar.

Beim Pilotprojekt in der Gustav-Freytag-Straße 1 war ursprünglich eine Evaluierung der durchgeführten Maßnahmen hinsichtlich der real erzielten Energieeinsparungen und der bauphysikalischen Funktionstüchtigkeit geplant. Obwohl nicht alle im Pilotprojekt vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt wurden, soll diese Evaluierung für die tatsächlich ausgeführten Maßnahmen, die auch in diesem Bericht empfohlen werden, nachgeholt werden. Dies betrifft die folgenden Maßnahmen:

- > V1: Dämmung Kellerdecke
- > V3: Dämmung Steildach

Die empfohlene Dämmung der obersten Geschossdecke weicht von der in der Gustav-Freytag-Straße 1 ausgeführten Dämmung ab. Ein Vergleich ist hier nicht möglich.

- > V5: Luftdichtheit

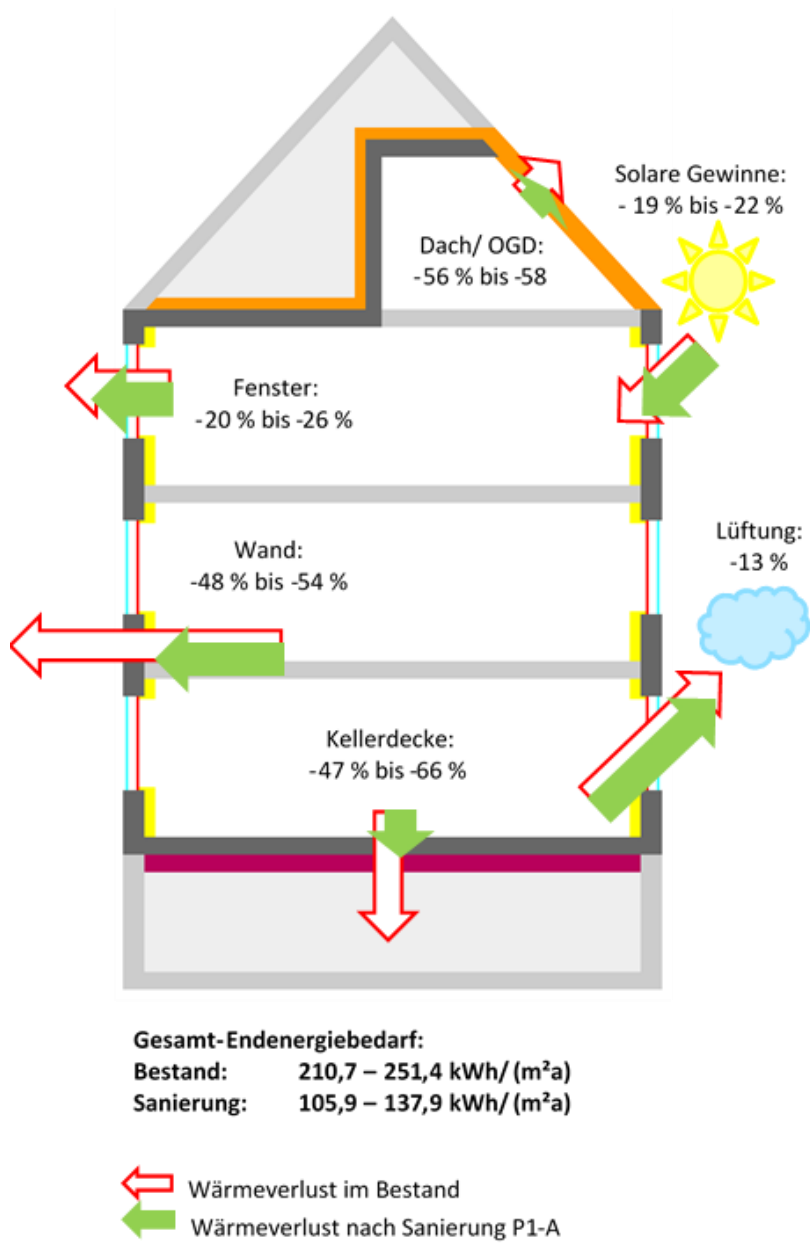


Abbildung 51: Energieeinsparpotential versch
tha-Ingenieurbüro Eßmann

8.2 Freiraum „Die Höfe“

Wege, Straßen und Plätze

Die Straßen und Wege im Quartier weisen unterschiedliche Materialien, Verlegearten und Zustände auf. Zum Erhalt des einheitlichen und einzigartigen Charakters des Quartiers wird eine Reduzierung der verwendeten Materialvielfalt angestrebt, die im Sinne des Denkmalschutzes auf die originalen Materialien und historischen Flächenaufteilungen zurückgeführt wird. Später addierte Materialien bleiben in reduzierter Anzahl erhalten, wenn diese funktional notwendig sind und der ursprünglichen Gestaltung angeglichen werden.

Ein solches zusätzliches zu den historischen Wegematerial bildet z.B. das nachträglich hinzugefügte Mosaikpflaster, welches heute ein prägendes Material als Bankett entlang der Gehwege ist. Das Mosaikpflaster ist an bestehenden Stellen ebenso zu erhalten und bei Bedarf auszubessern, wie die bauzeitlichen Materialien. Bei der Ausbesserung sind die Farbe und Körnung der Materialien zu beachten, um die Einheitlichkeit im Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Fahrbahnen sind in Asphalt ausgeführt und weisen in einigen Höfen Risse auf, die vermutlich auf darunter liegende bauzeitliche Ort betonplatten zurückzuführen sind. Die Fahrbahnen sind gemäß den Bestimmungen und Anforderungen bei Bedarf zu erneuern.

Da die Materialien unterschiedlichen Wegekategorien (vgl. Kapitel 4.2) entsprechen wird im Folgenden auf die relevanten Wege im Gebiet eingegangen und erste Planungsvorgaben festgelegt. Stellenweise werden davon abweichende Detaillösungen notwendig sein, die eine eigene Bearbeitung erforderlich machen.

Allgemein zu verwendende Oberflächenmaterialien:

- > Betonplatte 30 cm x 30 cm, ohne Fase
- > Kantenstein/ Rasenbord, Rundprofil – dazugehörig Ausführung von „runden Ecken“
- > Bordstein/ Hochbord, steht ca. 13 cm über Deckschicht hervor
- > Wassergebundene Wegedecke, Einfassung mit Kantenstein (s.o.)
- > Asphalt in dunkler bzw. heller Ausführung (als Ersatz von historisch vorhandenen wassergebundenen Decken, die aus funktionalen Gründen nicht wieder hergestellt werden können)
- > Mosaikpflaster, Granit

Übergeordnete Fußwegeverbindung: Ost-West-Wegeverbindung

Die übergeordnete Fußwegeverbindung ist die zentrale Verbindung die das Quartier in sich und darüber hinaus verbindet. Kurzfristig sind durch Kaninchenbauten bestehende Gehwegschäden im Pflasterverbund auszubessern. Mittelfristig ist ein Wegematerial in Anlehnung an die ursprüngliche wassergebundene Wegedecke und den parkähnlichen Charakter der Höfe zu wählen. Vorgeschlagen wird ein Asphalt (hell) mit grobem Zuschlagstoff zur Nachbildung der Textur der Wassergebundenen Wegedecke, Entschleunigung von Radfahrern und für Trittsicherheit bei Glätte. Im Vorfeld ist der Bedarf an neuer unterirdischer Infrastruktur zu eruieren, damit Leerrohre verlegt werden können. In einzelnen Abschnitten ist die Überfahrbarkeit nach entsprechender Belastungsklasse sicherzustellen. An den Querungssituationen der Lönsstraße und der Eichendorfstraße sind die örtlichen Situationen so umzugestalten, dass die Einsehbarkeit und damit die Verkehrssicherheit erhöht wird. Das soll im Zusammenhang mit der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verbesserung der Barrierefreiheit geschehen. Die Übergangssituationen sollen dabei auch öffentliche Funktionen verorten.

Um den Einbau der technischen Infrastruktur in einer Vielzahl von Wohnhöfen zu verhindern und damit die Auswirkungen auf das Denkmal zu reduzieren, soll die übergeordnete Fußwegeverbindung als „technische Achse“ ausgebaut werden, auf der die notwendige Infrastruktur für z.B. Elektro-Ladestationen, Trafo-Technik oder Netzelemente konzentriert untergebracht wird.

Süd-Abschnitt ehem. Goethepark

Hier ist die Ausführung wie entlang der Ost-West-Wegeverbindung durchzuführen. Den Ansprüchen an die Belastung als Feuerwehrzufahrt ist Rechnung zu tragen.

Gehwege entlang von Goethestraße, Lessingstraße, Schillerstraße und Heinrich-Heine-Straße

Die historischen Gehwegmaterialien (s.o.) sind zu erhalten oder gleichwertig in Maß, Materialität und Farbigkeit zu ersetzen. Die Anzahl der Gehwegplatten ist nach Möglichkeit auf das historische Maß von sechs Reihen zu reduzieren. Grundlage hierfür ist ein Nachweis der Funktionalität und die Umsetzbarkeit des seitlich zu ergänzenden Materials, welches Mosaikpflaster oder Asphalt in wassergebundener Optik sein kann. Aus historischen und gestalterischen Gründen ist Mosaikpflaster zu bevorzugen.

An Einfahrten ist die Linearität des Gehwegs fortzusetzen, um die Priorität des Fußgängers zu verdeutlichen. Hierbei ist die zusätzliche Gewichtsbelastung durch Befahrung zu berücksichtigen. Bei

Umbauten ist jeweils der gesamte Straßenquerschnitt zu betrachten und die Planungen für das Radwegenetz insbesondere an der Goethestraße zu berücksichtigen.

Gehwege entlang der Lönsstraße

Die historischen Gehwegmaterialien (s.o.) sind zu erhalten oder gleichwertig in Maß, Materialität und Farbigkeit zu ersetzen. Die Anzahl der Gehwegplatten ist nach Möglichkeit auf das historische Maß von sechs Reihen zu reduzieren. Grundlage hierfür ist ein Nachweis der Funktionalität des seitlich zu ergänzenden Materials, welches Mosaikpflaster oder Asphalt in wassergebundener Optik ist. Aus historischen und gestalterischen Gründen ist Mosaikpflaster zu bevorzugen.

Gehwege entlang der Erschließungsstraßen

Die historischen Gehwegmaterialien (s.o.) sind zu erhalten oder gleichwertig in Maß, Materialität und Farbigkeit zu ersetzen. Die Anzahl der Gehwegplatten ist nach Möglichkeit auf das historische Maß von sechs Reihen zu reduzieren. Grundlage hierfür ist ein Nachweis der Funktionalität des seitlich zu ergänzenden Materials, welches Mosaikpflaster oder Asphalt in wassergebundener Optik ist. Aus historischen und gestalterischen Gründen ist Mosaikpflaster zu bevorzugen.

An einigen Abschnitten können auch vier oder fünf Reihen Gehwegplatten sinnvoll sein, damit ein entsprechendes Verhältnis zwischen Gehwegplatten und Mosaikpflaster bestehen bleibt (bspw. Gustav-Freytag-Straße). Dies ist im Detail zu prüfen. Die Kantensteine/Rasenborde sind vielerorts abgängig und müssen neu gesetzt bzw. ausgetauscht werden. Hierbei sind die „runden“ Ecken zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Innenhof-Verbindungswege

Die Wege weisen derzeit unterschiedliche Ausführungen auf. Zukünftig soll die Materialität in den Höfen insgesamt – im Rückgriff auf bauzeitliche Befunde – vereinheitlicht werden. Die ursprüngliche Ausführung als wassergebundene Wegedecke ist nicht mehr vorhanden und im Sinne der Nutzungsqualität insbesondere bei Nässe nicht erstrebenswert. Zur Reduktion der Materialien sind die Verbindungswege wie die Gehwege entlang der Erschließungsstraßen oder in Asphalt in wassergebundener Optik auszuführen. Wichtig ist eine optisch wahrnehmbare Unterscheidung der öffentlichen Wege zu den eher privaten Blockinnenbereichen.

Blockinnenbereiche

Langfristiges Ziel ist die Verwendung eines einheitlichen Materials. Die ursprüngliche Umsetzung mit wassergebundener Wegedecke

ist nur teilweise vorhanden. Die wassergebundene Wegedecke unterstützt den eher privaten Charakter in den Innenhöfen und entspricht somit der Zielsetzung des hierarchischen Wegesystems. Eine Wiederherstellung soll erfolgen. Eine Möglichkeit wäre in einer wassergebundenen Wegedecke drei Läuferreihen aus Gehwegplatten zu integrieren und die Eingangsbereiche – zur Schmutzvermeidung in den Gebäuden – ebenfalls mit Betonplatten zu pflastern.

Hauszugänge

Die Hauszugänge sind derzeit in unterschiedlichen Varianten ausgeführt. Zur Vereinheitlichung der Gestaltung sind zukünftig die historischen Materialien in Form von Gehwegplatten, Mosaikpflasterbankett und Kantenstein/Rasenbord zu verwenden. Die Verlegeart des Mosaikpflasters ist abhängig von der jeweiligen Situation und verleiht den Eingängen jeweils eine Individualität die dem Gesamtcharakter und auch der ursprünglichen Umsetzung entspricht.

Eichendorffstraße

Der östliche Gehweg in der Eichendorffstraße ist in seiner Materialität und Gestaltung zu erhalten. Westlich der Fahrbahn ist der Gehweg zwischen Gustav-Freytag-Straße und Rossegerstraße mit drei Reihen Gehwegplatten und Mosaikpflasterbankett zu befestigen. Die Kreuzungssituation, die ebenfalls Teil der Ost-West-Wegeverbindung ist, soll zukünftig als diese gestaltet sein. Fußgänger und Radfahrer soll hier die Priorität gegeben werden. Eine mögliche Gestaltungslösung ist im modellhaften Lösungsvorschlag III dargestellt. Die Zufahrt der rückwärtigen Erschließung für Anwohner und Müllabfuhr ist bei einer Befestigung zu asphaltieren.

Multifunktionaler Quartiersplatz Stadtteilhaus Goethepark

Auf der Ostseite des Stadtteilhauses Goethepark wird ein multifunktionaler Quartiersplatz gestaltet werden. Dieser dient der Musikschule und weiteren Nutzern des Gebäudes als Außenfläche, auf der beispielsweise Konzerte stattfinden können, zum anderen stellt er einen Treffpunkt und Ort der Kommunikation für die Bewohnerinnen und Bewohner des Goetheparks sowie der gesamten Höfe dar. Unter zwei Baumhainen werden Holzdecks errichtet, die als Bühne und als Sitzgelegenheiten dienen. Während der Bodenbelag der Bereiche unter den Baumhainen jeweils in wassergebundener Wegedecke ausgeführt wird, sind für die Platz- und Wegeflächen großformatige Betonplatten (30 cm x 90 cm) vorgesehen.

Bepflanzungskonzept

Allgemeine Vorgaben

Für die Pflege und das Nachpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Rahmen von Eingriff- und Ausgleichsmaßnahmen ist die generelle Orientierung an den vorhandenen historischen Planzeichnungen von Wilhelm Heintz von großer Bedeutung. Somit kann das ursprüngliche Gestaltbild eines parkähnlichen Freiraums gesichert werden. Bäume sind nur dann zu fällen, wenn diese klar erkennbar als abgängig zu bezeichnen sind. Fällungen in größerem Umfang müssen unbedingt vermieden werden. Bei geschädigten Bäumen sind Erhaltungsmaßnahmen einzuleiten, besonders wenn das Risiko des Verlustes von raumprägenden Strukturen besteht.

Für einen zielgerichteten Erhalt der Grünstruktur ist eine Erfassung des Bestandes mittels Kataster notwendig. So kann die Zustandsentwicklung beobachtet werden und schon frühzeitig Nachpflanzungen im Sinne der Gestaltungsprinzipien durchgeführt werden. Dabei gilt es zu bedenken, dass nachgepflanzte Bäume Jahrzehnte benötigen, um in Wuchs und Größe vergleichbar zu den heutigen Bäumen zu sein. Von Nachverdichtungen soll generell abgesehen werden.

Die **Übersicht der Bestandsbäume auf S. 56** dient als Grundlage zur Pflanzenauswahl bei Neupflanzungen.

Im Folgenden werden für die vier Freiraumkategorien **Straßenräume, Blockinnenbereiche, Vorgärten sowie Ost-West-Wegeverbindung** (vgl. Kapitel 5.2) Planungsvorgaben getroffen.

Straßenräume

Im Vordergrund stehen der Erhalt der Straßenbäume, sofern die Verkehrssicherheit gegeben ist, sowie die fachgerechte Pflege (um die Verkehrssicherheit langfristig zu gewährleisten). Bei Abgängigkeit von Bäumen ist die Erforderlichkeit von Nachpflanzungen für jeden Einzelfall zu prüfen. Ziel ist der Erhalt der ursprünglichen Pflanzidee mit lockeren Baumgruppen. Die straßenbegleitenden Rasenflächen in der Lönsstraße dienen als großzügige Baumbeete und sollen erhalten bleiben.

Innenhöfe

In den Innenhöfen werden die zu Bauzeiten gepflanzten Bäume und Sträucher erhalten und weiter gepflegt, so dass sie den Höfen dauerhaft ihr besonderes Erscheinungsbild geben können. Mietergärten werden durch niedrige, geradlinige und belaubte Hecken etwa hüfthoch eingefasst. Somit ist eine eindeutige Gliederung gegeben und zusätzlich wird die Einsehbarkeit des gesamten Hofes gewährleistet. Koniferen wie Fichten oder Tannen sollen zurückge-

nommen werden, da sie nur einen geringen ökologischen Zweck erfüllen und bauzeitlich nicht vorgesehen waren. Sind Nachpflanzungen erforderlich, sollen Symmetrien vermieden werden und dahingegen Solitäre oder Baumgruppen bestehend aus meist zwei bis drei Bäumen angeordnet werden. In Anlehnung an die historische Pflanzenauswahl und auf Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner ist das Anpflanzen von Obstgehölzen in Wildform oder Sorten gut denkbar. Anstelle von eintönigen Rasenflächen werden Mietergärten oder Gemeinschaftsflächen nach aktuellen Nutzerbedürfnissen in den Innenhöfen angelegt: „urban gardening“-Projekte, rückschonende Hochbeete, Gemeinschaftsprojekte, Grillplätze, Lesegärten etc. Diese fördern die soziale Interaktion und fördern die Identität zum Wohngebiet. Als Beispiel dient *der Modellhafte Lösungsvorschlag II* (Seite 115).

Vorgärten

Die Vorgärten werden mit niedrigen, am Bestand orientierten Hecken (vorherrschend Liguster, Höhe ca. hüfthoch) orthogonal eingefasst. Die vorhandene Bepflanzung wird korrekt gepflegt und gegebenenfalls zurückgeschnitten. Abgängige Heckenpflanzen werden nachgepflanzt. Bei Nach- und Neupflanzungen ist auf die korrekte Pflanzenauswahl zu achten, da von den Großbäumen ein hoher Schatten- und Wurzeldruck ausgeht; andere, freie Bereiche wiederum direkter Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind. In Anlehnung an das historische Bepflanzungskonzept ist eine monotone Pflanzenauswahl zu vermeiden. Niedrige Stauden und Gräser als Bodendecker reduzieren den Pflegeaufwand. Manche Arten werden von Kaninchen gescheut, so dass es nicht zu Verbissschäden kommt. Generell ist die Einbeziehung der Mieterwünsche durch die Neuland wie das selbstständige Pflanzen und die Beteiligung an der Pflege anzudenken, da ein gepflegtes Erscheinungsbild der Vorgärten vielen Mieterinnen und Mietern wichtig ist.

Ost-West-Wegeverbindung

Um eine Durchlässigkeit in der Ost-West-Wegeverbindung zu erwirken, werden die vorhandenen Sträucher zur Freistellung der Großbäume behutsam ausgelichtet. Punktuell können heimische Großbäume bzw. Baumgruppen (vgl. Pflanzliste S. 56) nachgepflanzt werden, wenn dies den Parkcharakter stärkt. Wegbegleitend ist das Einstreuen von zum Verwildern geeigneten Blumenzwiebeln gut denkbar. Der Abschnitt zwischen Eichendorffstraße und Goethepark wird in Anlehnung an das historische Bepflanzungskonzept mit niedrigen Laub-Hecken (ca. hüfthoch) als lineares, begleitendes Element eingefasst. Dabei wird seitlich des Weges ausreichend Platz für eine Erweiterung durch Gemeinschaftsflächen und/oder technische Infrastruktur vorgehalten.

Durch die niedrigen Laub-Hecken werden die „halböffentlichen“ Freiräume der Wohngebäude deutlich von der öffentlichen Wegeverbindung unterschieden.

Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist schrittweise herzustellen. Die Instandsetzung der Wege ist Voraussetzung für ein barrierefreies Quartier. Zusätzlich sind die weiteren Maßgaben der Barrierefreiheit bei der Gestaltung und Materialwahl zu berücksichtigen. Hierzu gehören regelkonforme Bordsteinabsenkungen, die Verwendung taktiler Elemente sowie die Ergänzung von Treppen und Stufen durch Rampenanlagen. Dies gilt insbesondere entlang der Ost-West-Wegeverbindung sowie angrenzender Wege und Plätze.

Die Herstellung von Rampen zur barrierefreien Erschließung muss den Denkmalschutz der bestehenden Stufenanlagen respektieren und eine integrierte Lösung bieten, die den hohen gestalterischen Ansprüchen im Quartier genügt.

Zu beseitigende Barrieren sind im Rahmenplan verortet. Bei einer technisch möglichen Herstellung barrierefreier Wohnungen in der Gustav-Freytag-Straße 2 - 8 wird ebenfalls der Innenhof rollstuhlgerecht erschlossen.

Rollatoren und Rollstühle benötigen geschützte Abstellmöglichkeiten unmittelbar am Hauseingang. Die modellhaften Lösungsvorschläge zeigen mögliche Standorte auf.

Aufenthaltsbereiche

Um den Wünschen vieler Bewohnerinnen und Bewohner nach einladenden Treffpunkten einerseits und ruhigen Rückzugsorten im Privaten andererseits gerecht zu werden, sollen die Aufenthaltsbereiche zukünftig in „Aktivflächen“ und „Ruheflächen“ unterteilt werden.



Aktivflächen dienen als Treffpunkte im öffentlichen Raum und bieten neben Sitzmöglichkeiten ein Angebot an altersübergreifenden Spielmöglichkeiten. Diese Bereiche sollen multifunktional nutzbar angelegt werden – beispielsweise mit wassergebundener Wegedecke, die sich in ihre Abmessungen bspw. zum Boulesspielen eignen. Ruheflächen dienen vorwiegend als wohnungsnahe Rückzugsorte insbesondere für Bewohnerinnen und Bewohner. Pro Hof sollen bei zusätzlichem Bedarf auch mehrere Ruheflächen umgesetzt werden, die die Hofnutzung durch mehrere Personengruppen ermöglichen. Die hofbezogenen Ruheflächen erhalten eine Möblierung mit Sitzmöglichkeiten und können punktuell mit Spielgeräten ausgestattet werden. Dabei erhalten die Innenhöfe jeweils unterschiedliche, sich untereinander ergänzende Geräte bzw. Spielflächen, um insgesamt im Quartier eine große Vielfalt an

Abbildung 52: Aufenthaltsbereiche
im Freien

Spielmöglichkeiten anzubieten. Wichtig bei der Ausstattung der Ruhe- und Spielflächen ist eine ausreichende Beschattung vorzugsweise durch Laubbäume.

Abbildung 52 zeigt eine grobe Übersicht möglicher Aktiv- und Ruheflächen. Beispielhafte Planungen sind den modellhaften Lösungsvorschlägen zu entnehmen.

Die beiden öffentlichen Spielplätze ergänzen das Angebot an Spielmöglichkeiten in den Höfen und tragen dazu bei, dass auch Eltern mit Kindern von außerhalb die Höfe beleben.

Funktionsbereiche

Um die Unterbringung von Müllcontainern und auch Fahrrädern in einheitlichen Abstellmöglichkeiten zu gewährleisten, sind hierfür sog. Funktionsbereiche zu entwickeln. Idealerweise fügen sie sich möglichst selbstverständlich in die städtebauliche Struktur der Höfe ein. Es ist daher im Einzelnen zu prüfen, ob die Funktionsbereiche an der Kopfseite der Gebäude untergebracht werden können. Dieser Standort hätte den Vorteil, dass er straßennah liegt und der Müll unkompliziert durch die Müllabfuhr abgeholt werden kann. Die bauliche Anordnung soll sich entlang der Fluchtlinien der Gebäude orientieren, kann jedoch bei anderen funktional bedingten Erfordernissen anders erfolgen. Der zeichnerische Teil des städtebaulichen Rahmenplans weist sog. Suchräume für die Funktionsbereiche aus, in denen eine Verortung erfolgen soll.

Der gestalterische Anspruch an die Funktionsbereiche ist entsprechend des baukulturellen Wertes der Höfe hoch, so dass nicht auf serielle Fertigprodukte zurückgegriffen werden soll. Vielmehr ist eine Flexibilität der Module als Voraussetzung für standortangepasste Lösungen vorzusehen. Die Material- und Farbauswahl soll ebenso mit den verwendeten Baumaterialien an den Gebäuden in Einklang stehen wie z.B. Holz oder niedrige Natursteinmauern.

Wie unter dem Punkt Nahmobilität dargelegt, werden nicht alle vorhandenen Fahrräder in den Funktionsbereichen untergebracht werden können. Damit die Mieterinnen und Mieter ihre Fahrräder nicht im Keller unterbringen müssen, sind die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder leicht zugänglich, wettergeschützt und beleuchtet umzusetzen. Die Funktionsbereiche bieten sich dazu an, Fahrräder auch abschließbar unterzubringen, was dem Wunsch vieler Bewohnerinnen und Bewohner entspricht. Auch die Eingliederung von Paketstationen an räumlich geeigneten Standorten ist denkbar.

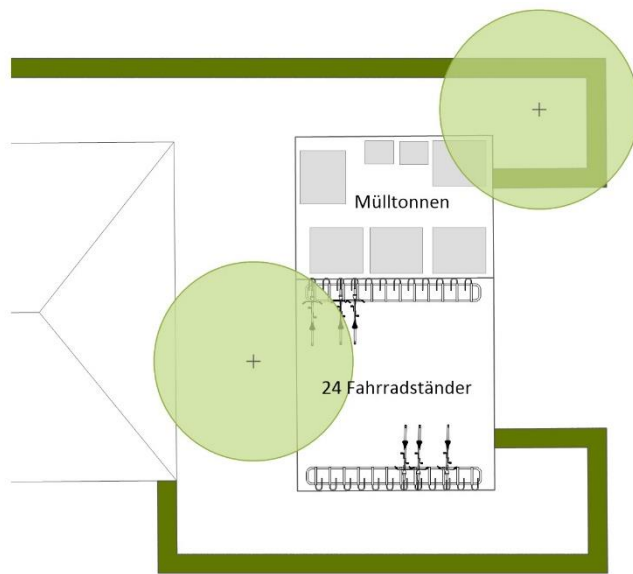


Abbildung 53: Skizze
Funktionsbereich
complan Kommunalberatung

Weitere unterzubringende Elemente für die einheitliche Lösungen gesucht werden müssen sind Vorrichtungen für Briefkästen und Rollator-Boxen in den Eingangsbereichen der Gebäude. Die Briefkastenmodule sind an den Haupteingangsseiten zu platzieren. Die Rollator-Boxen sollen aus gestalterischer Sicht hofseitig untergebracht werden. Eine andere Möglichkeit wäre die einheitlich zu wählenden Boxen in die Heckenbepflanzung im Vorgarten zu integrieren ähnlich wie solche Boxen bereits entlang der Heinrich-Heine-Straße eingebunden wurden. Es sollte vermieden werden mehr als drei Boxen pro Eingang aufzustellen.

Die Wäschetrockenplätze im Freien werden durch die Bewohnerinnen und Bewohner oft genutzt und sind zu erhalten. Sollten Wäschestangen rosten oder nicht mehr standhaft sein, sind diese auszubessern oder zu erneuern.

Stadtmöblierung

Zukünftig ist ein einheitlicher Typ für Stadtmöbiliar zu entwerfen und zu verwenden, der dem Charakter der Höfe entspricht. Zum Stadtmöbiliar gehören Bänke und Sitzgruppen, Abfallbehälter, Info tafeln und Stadtleuchten. Im weitesten Sinne sind auch Rollator-Boxen, Unterstände für elektrische Rollstühle, Fahrradabstellanlagen, Müllplätze, Briefkästen und weitere Einbauten Teil der Stadtmöblierung.

Die Standorte von Bänken und Sitzgruppen in Kombination mit Tischen sind im Einzelnen zu überprüfen – die modellhaften Lösungsvorschläge sollen dazu beispielhaft für die Gestaltung der Innenhöfe herangezogen werden. Hinsichtlich der Materialauswahl wird aus Gründen der Dauerhaftigkeit und des natürlichen Erscheinungsbildes sowie der komfortablen Benutzbarkeit die Kombinati-

on von Holz und pulverbeschichtetem Stahl empfohlen. Bei der Ausführung neuer Sitzmöbel sind die Ansprüche von älteren Menschen zu berücksichtigen und Rücken- sowie Armlehnen vorzusehen. Auf eine adäquate Beschattung ist zu achten. Sitzgelegenheiten sind mit Freibereichen für Rollstühle und Rollatoren zu versehen, so dass mobilitätseingeschränkten Nutzern die Möglichkeit gegeben wird sich neben eine Bank zu setzen. Abfallbehälter sind krähensicher auszuführen.

Private Einbauten in Form von Gartenlauben und bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig. Einbauten zur Unterbringung von Gartengeräten dürfen die pflanzliche Einfriedung (ca. 80 cm) nicht überschreiten.

Technische Infrastruktur

Das Abwasser- und Regenwassernetz ist weitgehend noch im originalen Zustand, so dass Sanierungsbedarf erwartet wird. Jedoch sind derzeit keine akuten Maßnahmen bekannt. Ein Problem liegt derzeit in der Zuständigkeit der Abwasser- und Regenwasserleitungen, da keine Übergabeschächte vor dem Hausanschluss bestehen. Hier ist eine einmalige rechtssichere Lösung zwischen der Neuland und der Stadt Wolfsburg zu erzielen, die zukünftig klare Zuständigkeiten schafft.

In Vorbereitungen auf Maßnahmen die im Freiraum stattfinden sollen, ist jeweils eine frühzeitige Beteiligung der Leitungsträger vorzunehmen, um entsprechende Vorbereitungen zu treffen und Instandsetzungs- sowie Optimierungsbedarf zu prüfen und entsprechende Arbeiten einzubinden. Gegebenenfalls sind Leerrohre vorzusehen.

Beleuchtung

Das ursprüngliche Beleuchtungskonzept basiert auf Betonmastlampen entlang der öffentlichen Wege und Straßen. Teile dieser Beleuchtung sind derzeit teilweise abgängig und in Teilen in der Ausleuchtung nicht ausreichend. Die originalen Betonmastlampen sollen nach Möglichkeit erhalten werden, auch wenn eine technische Umrüstung auf LED-Leuchtmittel mittelfristig ansteht. Die Umrüstung auf LED ist möglicherweise mit der Änderung der Mastabstände verbunden. Für die Nachrüstung ist ein einheitlicher Beleuchtungstyp zu entwickeln, der typologisch dem Denkmal entspricht und langfristig im gesamten Gebiet Verwendung findet. Dabei sind die öffentlichen und halböffentlichen Flächen gemeinsam zu betrachten. Bei Bedarf ist die Beleuchtung zu ergänzen, wobei Beleuchtungen an Hauseingängen, Briefkästen, Läden etc. mit einzubeziehen sind.

Modellhafte Lösungsvorschläge

Die modellhaften Lösungsvorschläge sind für drei Teilbereiche der Höfe im detaillierten Maßstab von 1:500 erarbeitet worden und zeigen beispielhaft die Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes Freiraum unter Berücksichtigung der Konzepte für den denkmalgeschützten Wohnstandort und der zukunftsfähigen Mobilität. Diese Lösungsvorschläge sind im Weiteren auf das gesamte Gebiet übertragbar und unter Berücksichtigung der bestehenden Eigenarten im Bestand umsetzbar.

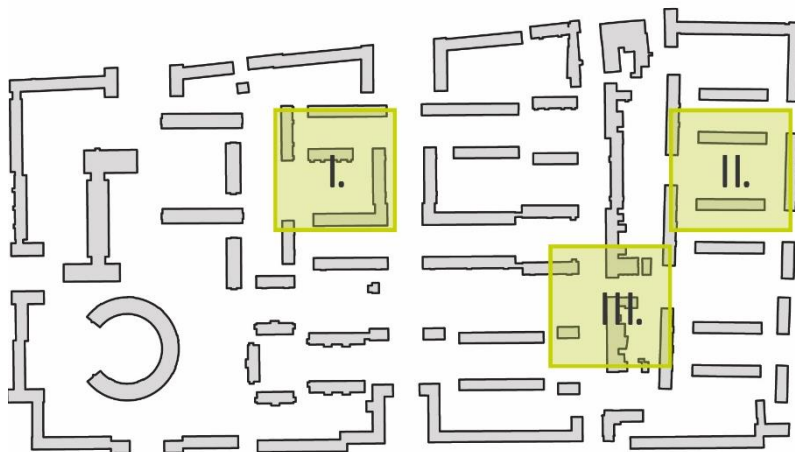
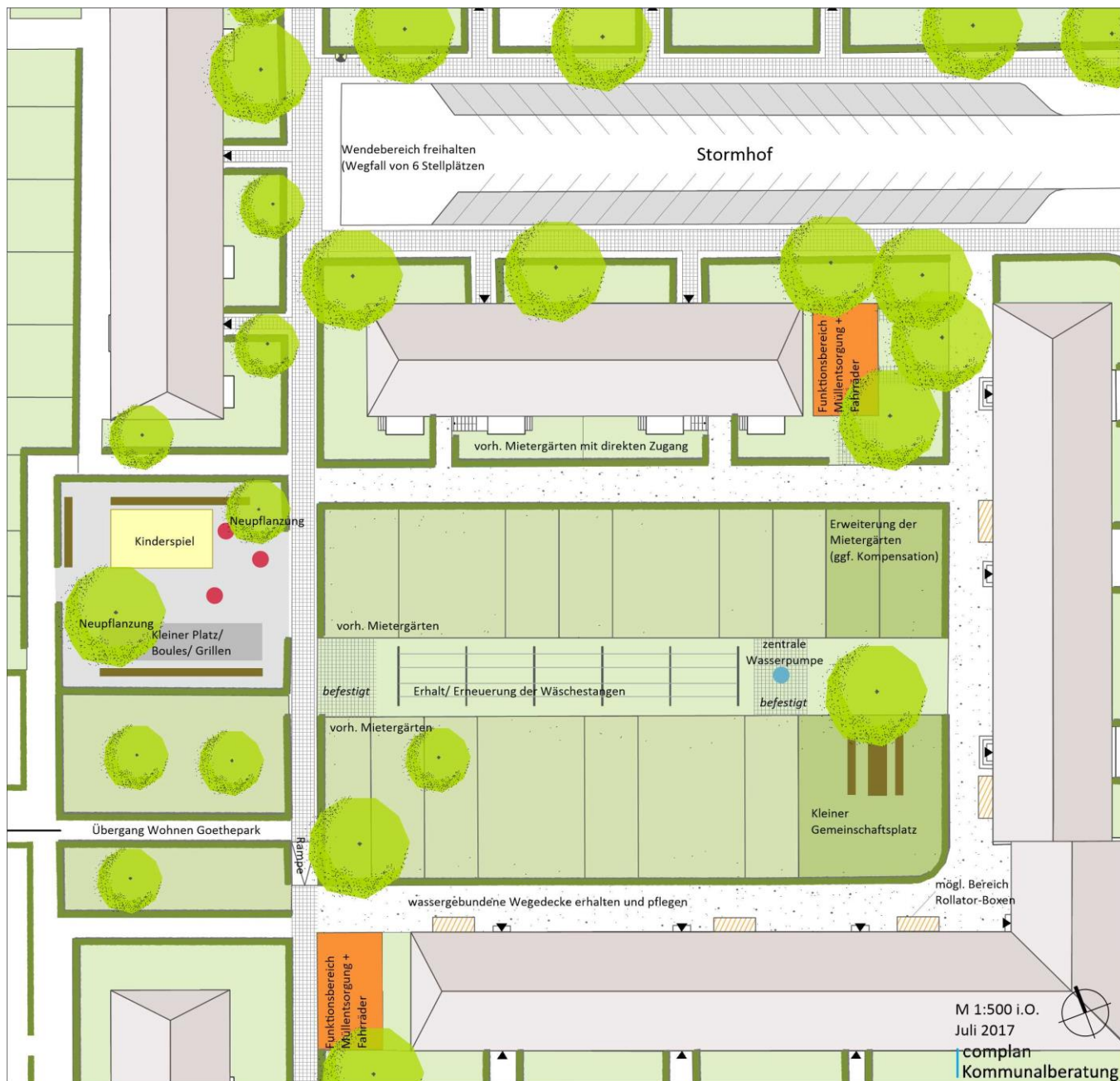


Abbildung 54: Verortung der modellhaften Lösungsvorschläge

*Modellhafter Lösungsvorschlag I:
Mietergärten nach historischem Vorbild*

Dieser Innenhof befindet sich zwischen Stormhof und Halbehof und gilt als einer der am wenigsten veränderten Innenhöfe des Wohnquartiers. Um die Übertragbarkeit der vorhandenen Strukturen und Materialien auf die anderen Innenhöfe zu überprüfen ist die Auseinandersetzung mit diesem Innenhof für den städtebaulichen Rahmenplan von großer Bedeutung.

Abbildung 55: Modellhafter Lösungsvorschlag I: Mietergärten nach historischem Vorbild



Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ALKIS (digital) und Stadtgrundkarte (digital) der Stadt Wolfsburg, GB Stadtplanung und Bauberatung, Datenstand: 22. Juli 2016

Im Innenbereich des Hofes befinden sich die Mietergärten. Obwohl die Lage von Einbauten wie Wäschestangen und Mülltonnen ge-

genüber den historischen Freiraumplänen verändert wurde, strahlt der Hof durch seine Kleinteiligkeit und den vielfältigen Pflanzenbestand das besondere Flair der ursprünglichen Planungskonzeption aus.

In diesem Hof gibt es zwei kleinere gemeinschaftliche Aufenthaltsbereiche: einen Sitzbereich mit feststehenden Einzelstühlen und Tischen in der südöstlichen Ecke des Innenhofes sowie einen kleinen Kinderspielplatz im Westen. Wie die bauzeitlichen Pläne zeigen, war der Spielplatz schon ursprünglich hier angedacht und wurde in den 1940er Jahren wahrscheinlich umgesetzt. Wie zu Bauzeiten ist das Wegeobermaterial rund um die Mietergärten eine wassergebundene Wegedecke. Der Innenhofverbindungsweg besteht aus Betonsteinpflaster.

Kleinteilige Aufwertung

Die vorhandenen historischen Materialien sind beizubehalten und bilden die Vorgabe für bauliche Maßnahmen im Hof. Behutsam soll der Bestand an Mietergärten erweitert werden. Bei weiterem Bedarf an Mietergärten kann der bestehende Gemeinschaftstreff in den sonnigeren Bereich zum Kinderspielplatz verlegt. Die Wäschestangen werden erneuert. Eine zentrale Wasserpumpe ist der Wunsch vieler Gartennutzenden. Diese ist ohne großen Aufwand integrierbar, so dass durch den Einbau einer Pumpe zukünftig lange Wege für das Wässern vermieden werden können.

Die Funktionsbereiche zur Unterbringung von Müllcontainern, Fahrrädern, Rollatoren und Kinderwagen werden wie im Bestand vorhanden, an der Kopfseite der Gebäude angeordnet. Sie sind dem einheitlichen Gestaltungskonzept untergeordnet. Sofern erforderlich, sollen Rollator-Boxen in Eingangsnähe in einheitlicher Ausführung untergebracht werden (vgl. S. 108).

Westlich des zentralen Innenhofes wird der Spielplatz neu geordnet und mit Hecken eingefasst. Der Vorteil von wassergebundenen Wegedecken ist die multifunktionale Nutzbarkeit, so dass z.B. auch Boules gespielt werden kann. Sofern hier ein kleiner Grillplatz integriert wird, soll dieser so gestaltet werden, dass er ein hohes Maß an Intimität ausstrahlt und nicht „Höfe-Auswärtige“ zum Grillen anlockt.

Insgesamt kann durch kleinteilige, behutsame Maßnahmen die ursprüngliche Gestaltung wieder ablesbar werden und das Erscheinungsbild aufwerten.

Modellhafter Lösungsvorschlag II: Innenhof 2.0

Der modellhafte Lösungsvorschlag für den Innenhof zwischen den Straßen Immermannhof und Dantehof zeigt einen flexiblen Umgang mit der vorhandenen Freifläche.

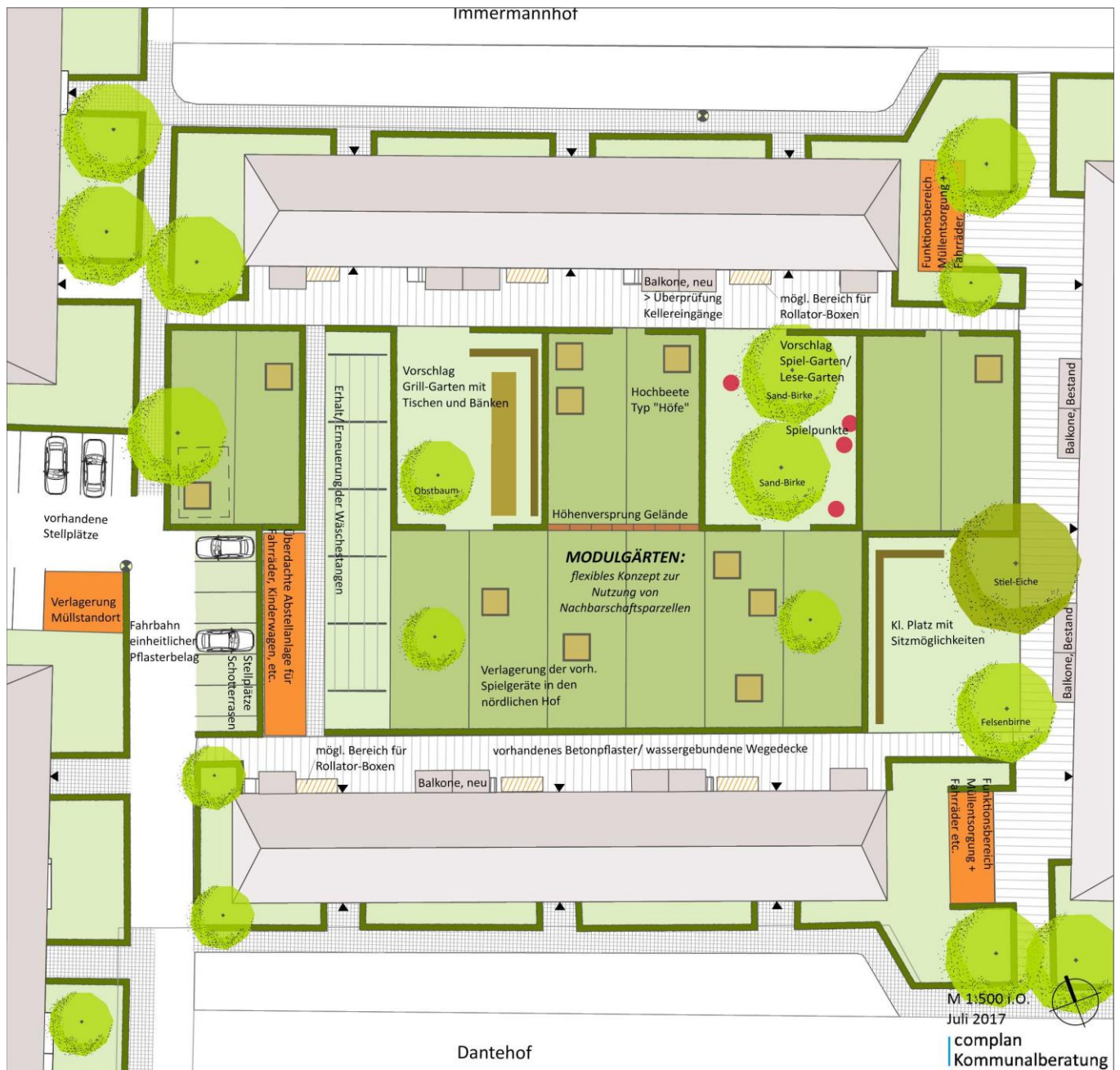
In Anlehnung an die historischen Mietergärten ist ein durch Parzellen gerasterter, kleinteiliger und vielfältiger Mittelbereich anzustreben. Je nach Nachfrage für Mietergärten, Gemeinschafts- oder Spielflächen kann die vorhandene Rasenfläche schrittweise entsprechend umgewandelt werden. Bei der Umwandlung von vorhandener Rasenfläche zu Mietergärten oder Gemeinschaftsflächen ist zu beachten, dass diese schrittweise und nachfrageangepasst von Westen nach Osten erfolgt.

Bei der Parzellierung werden niedrige heimische Laubhecken in Anlehnung an das historische Bepflanzungskonzept verwendet. Bei Bedarf werden die Wäschestangen erneuert, die jetzige Lage bleibt dabei unverändert. Im Bereich zwischen den Wäschestangen und den vorhandenen Stellplätzen für Pkw wird eine überdachte, abschließbare Abstellanlage für Fahrräder und Kinderwagen etc. errichtet, so dass den Bewohnerinnen und Bewohnern ebenerdige Unterbringungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Bereitstellung von Hochbeeten ermöglicht insbesondere älteren Menschen ein angenehmeres Arbeiten mit den Pflanzen. Ebenso sind gemeinschaftlich nutzbare Flächen für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Gebäude bei Nachfrage vorzusehen. In Schattenlagen können punktuell Spielmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen eingebaut werden.

Die weiteren Elemente des modellhaften Lösungsvorschlags II sind die Funktionsbereiche zur Unterbringung von Müllcontainern, Fahrrädern, Rollatoren und Kinderwagen an den Kopfseiten der Gebäude. Sofern erforderlich, sollen Rollator-Boxen in Eingangsnähe in einheitlicher Ausführung untergebracht werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen im Innenhof 2.0 dient als Beispiel zur Erprobung von Art und Weise von Möblierung, Einbauten und weiterem Zubehör im Außenraum. Bei erfolgreicher Umsetzung sind diese beispielgebend und sollten im Sinne einer reduzierten Auswahl an Materialien und Gestaltung für die Umsetzung in weiteren Abschnitten dienen.

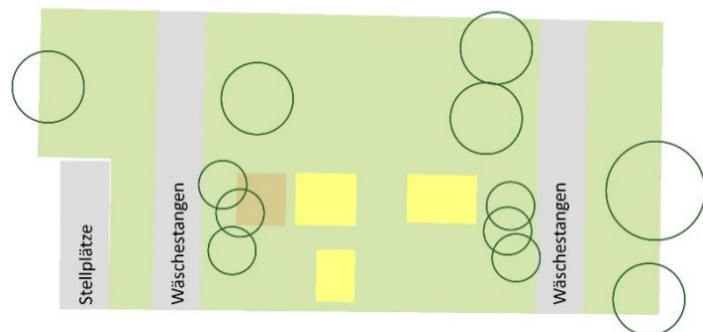
Um nutzergerecht zu agieren, sind die Wünsche der späteren Nutzerinnen und Nutzer eng in die Planung miteinzubinden, welches den Dialog zwischen der Neuland und ihren Mieterinnen und Mietern erfordert. Möglicherweise ergeben sich „hofinterne“ oder übergreifende Netzwerke für die Anlage und Pflege von Gärten.



Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ALKIS (digital) und Stadtgrundkarte (digital) der Stadt Wolfsburg, GB Stadtplanung und Bauberatung, Datenstand: 22. Juli 2016

Abbildung 56 Modellhafter Lösungsvorschlag II: Innenhof 2.0

Abbildung 57: Schemadarstellung des Bestandes



Während oben der Bestand im Innenhof zwischen Immermannhof und Dantehof schematisch dargestellt ist, zeigen die folgenden Abbildungen schematische Darstellungen des flexiblen Konzeptes für die Innenhöfe 2.0 auf, welches sich an die Anforderungen der Nutzenden anpasst.

Legende

- Gemeinschaftsplatz
- Spielen
- Mietergärten
- Gemeinschaftliche Grünflächen

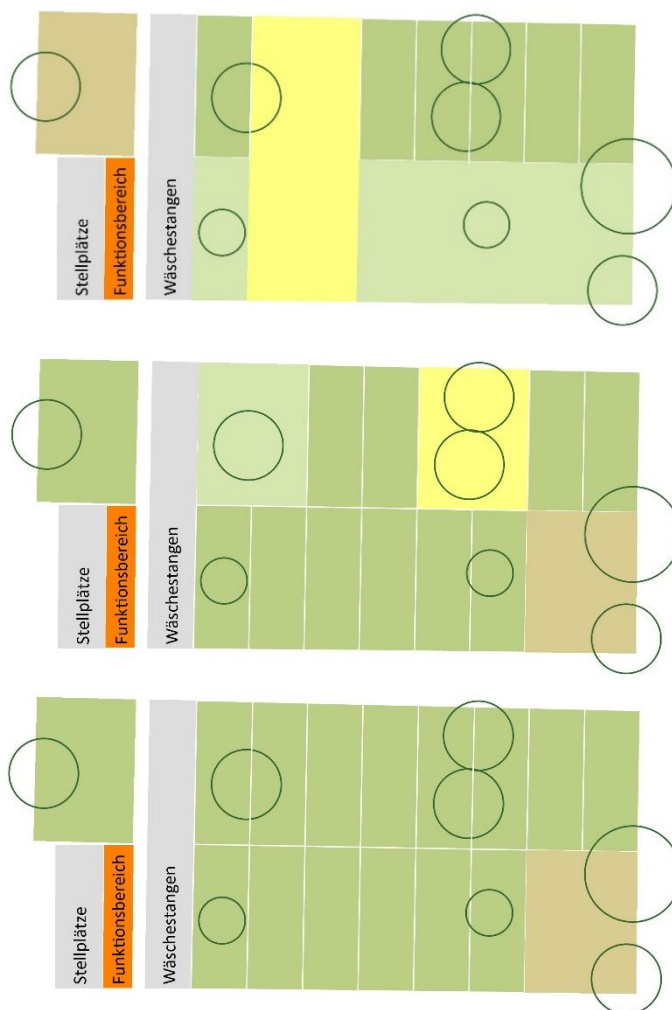


Abbildung 58: Schemadarstellung von drei Beispielszenarien

Modellhafter Lösungsvorschlag III: Ost-West-Wegeverbindung / Eichendorffstraße

Bei dem modellhaften Lösungsvorschlag III handelt es sich um eine mögliche Gestaltung um den Bereich der Eichendorffstraße, der durch die Ost-West-Wegeverbindung gekreuzt wird. Ein großes Defizit an dieser Stelle ist die Unterbrechung der Wegeverbindung durch die Eichendorffstraße. Die Kreuzungssituation gewährt dem MIV Vorfahrt, ist zum einen unübersichtlich und daher unsicher. Zum anderen ist der barrierefreie und sichere Überweg derzeit nicht gegeben.

Abbildung 59: Modellhafter Lösungsvorschlag III: Ost-West-Wegeverbindung / Eichendorffstraße



Quellen: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ALKIS (digital) und Stadtgrundkarte (digital) der Stadt Wolfsburg, GB Stadtplanung und Bauberatung, Datenstand: 22. Juli 2016

Der Asphalt (hell), der für die Ost-West-Wegeverbindung vorgesehen ist, soll zukünftig über die Eichendorffstraße „gezogen“ werden, um die Ost-West-Achse hervorzuheben. Im westlichen Bereich werden drei Stellplätze zurückgenommen, um die Situation übersichtlich zu gestalten. So kann sich eine kleine Platzsituation als „Aktivfläche“ herausbilden. Neben Sitzbänken, die gleichzeitig als Begrenzung des Platzes dienen, wird vorgeschlagen, an diesem zentralen Ort in den Höfen eine Info-Steile, die auf die Geschichte und Besonderheit der Höfe aufmerksam macht zu integrieren. Gut denkbar ist hier auch ein Bücherschrank. Wie im ursprünglichen Freiraumkonzept von Wilhelm Heintz vorgesehen schließt sich nach Süden eine kleine Gemeinschaftsfläche an. Nach heutigen Ansprüchen wird diese als wassergebundene Wegedecke ausgeführt und ist damit multifunktional nutzbar.

Ob die Gustav-Freytag-Straße zukünftig als Stichstraße ausgeführt werden wird, ist von einer Verkehrsuntersuchung abhängig. In Teilen der Bewohnerschaft stieß der Vorschlag auf positive Resonanz.

8.3 Zukunftsfähige Mobilität „Die Höfe“

Nahmobilität

Das Quartier bietet durch das engmaschige Wegenetz hervorragende Möglichkeiten für das zu Fuß gehen und kurze Wege zu einer Vielzahl an Versorgungseinrichtungen. Diese Qualität ist langfristig zu sichern, indem das Wegenetz entsprechend gepflegt wird.

Die Ost-West-Wegeverbindung ist von städtischer Bedeutung und wird täglich gut frequentiert. Durch den Umbau von Treppenanlagen zu Rampen wird die Wegeverbindung auch für Radfahrende an Bedeutung gewinnen. Es kommt zu einem verstärkten Mischverkehr mit Fußgängern und Radfahrenden. Daher muss durch eine entsprechende Gestaltung versucht werden, den Vorrang für Fußgänger zu verdeutlichen. Eine möglichst breite und regelkonforme Ausgestaltung des Weges, zur Konfliktminimierung zwischen Radfahrenden und zu Fuß gehenden, ist mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen.

Ein weiterer Faktor für eine Stadt der kurzen Wege ist die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangeboten und Bildungsstätten im nahen Umfeld. Nur somit kann gewährleistet werden, dass Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden.

Die Attraktivität der Gehwege wird ebenfalls durch das subjektive Sicherheitsgefühl bestimmt, dies kann durch eine Verbesserung der Beleuchtung erreicht werden. (siehe S. 111)

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist an der Lönsstraße die Geschwindigkeit der Pkw zu reduzieren sowie die Einsehbarkeit der Querung entlang der Ost-West-Wegeverbindung zu erhöhen. Dies kann z.B. mit der Errichtung einer Gehwegvorstreckung an dieser Stelle erreicht werden.

Die Bedarfe zur Sicherstellung der barrierefreien Begehbarkeit und wohnungsnahe Abstellmöglichkeiten für Rollstühle und Rollatoren sind im Handlungsfeld Freiraum erläutert. Generell sind die Abstellmöglichkeiten direkt am Hauseingang vorzusehen und die Wege von Hindernissen freizuhalten.

Das Fahrradfahren bildet neben dem zu Fuß gehen die stadt- und klimaverträglichste Fortbewegungsart und soll dementsprechend gefördert werden. Hierfür spielt ebenfalls die Qualität der Radwege und des Radwegenetzes eine entscheidende Rolle. Eine Maßnahme zur Verbesserung der Wege ist die Stärkung der Ost-West-Radachse, die entlang der Goethestraße verläuft. Hier sind bereits Markierungsarbeiten vorgesehen, so dass zukünftig der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt wird. Zusätzlich bleibt der Gehweg für Radfahrer freigegeben.

In der Heinrich-Heine-Straße, Schillerstraße und Lessingstraße ist die Ausführung der Radwege entsprechend der Bedarfe richtlinienkonform und entsprechend der technischen Anforderungen anzupassen.

Neben dem Ausbau des Netzes ist auch die Verfügbarkeit und das Abstellen von Fahrrädern ein entscheidender Faktor, um das Radfahren als Fortbewegung attraktiver und angenehmer zu gestalten. Da die derzeitige Situation zum Abstellen von Fahrrädern nicht den Anforderungen und der Nachfrage entspricht, sind zukünftig Einbauten vorzusehen, die ein sicheres, wettergeschütztes und leicht zugängliches Abstellen von Fahrrädern möglich machen. Diese Bauten sind vorzugsweise an den Fluchtlinien der Gebäude zu orientieren und mit bestehenden Müllstandorten zusammenzufassen. Die Einbauten sollen gut einsehbar und bei Nutzung gut beleuchtet sein, um die Sicherheit zu erhöhen. Im Sinne einer einheitlichen Gestaltungssprache mit Stadtmobiliar und weiteren Einbauten wird auch hier die Verwendung von Holz und pulverbeschichtetem Stahl vorgeschlagen. Eine Integration in das Bepflanzungskonzept kann die Gestaltung geschickt unterstützen. Die Gestaltung ist in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz durchzuführen, da es sich um eine nachträgliche Ergänzung des Denkmalensembles handelt. Eine detaillierte Gestaltung der Einbauten ist unter Berücksichtigung flexibler Module für verschiedene Situationen gesondert zu erarbeiten. Die Mehrzahl der Abstellmöglichkeiten ist frei zugänglich vorzusehen. Jedoch konnte in den Beteiligungsformaten auch der Wunsch nach abschließbaren Lösungen festgestellt werden, so dass auch abschließbare Sammelplätze vorstellbar sind. In den modellhaften Lösungsvorschlägen sind verschiedene Varianten dargestellt.

In einem Hof bestehen zwischen ca. 70 und 120 Wohneinheiten. Bei einem Bedarf für 1,5 Fahrradstellplätze pro Wohneinheit ergibt sich somit ein Gesamtbedarf zwischen 105 und 180 Fahrradstellplätzen pro Hof. Dies entspricht bei einem Platzbedarf von 1,25m² pro Fahrrad⁹⁹ zwischen 135 m² und 230 m² Abstellfläche. In den modellhaften Lösungsvorschlägen I und II werden beispielhafte Lösungen aufgezeigt. Hier ist die Unterbringung von ca. 40 bis 70 Fahrrädern in Funktionsbereichen ohne größere negative Auswirkungen auf den Freiraum möglich. Der Flächenbedarf kann jedoch nicht umfänglich innerhalb der Höfe dargestellt werden, weshalb die Kellerräume und der eigene Wohnraum auch weiterhin als Abstellmöglichkeit eine Rolle spielen werden. Für den Zugang zu den Kellern ist nach geeigneten technischen Hilfskonstruktionen zu suchen.

⁹⁹ ADFC: Hinweise für die Planung von Fahrrad-Abstellanlagen S. 3

Der Aufbau einzelner Radboxen ohne Gestaltungskonzept ist zukünftig nicht zulässig. Grundsätzlich sind abschließbare Sammelplätze gegenüber einzelnen Radboxen zu bevorzugen, da der Platz-Platzverbrauch deutlich geringer ist.

Zusätzlich zum Gebrauch des privaten Fahrrads kann die Nutzung durch bikeSharing-Station gefördert werden. Wünschenswert wäre die Aufnahme von mindestens zwei Stationen in den Höfen in das bestehende Sharing-Angebot des ADAC. Die Standorte sollen zentral (bspw. Stadtteilhaus Goetheschule, Lönsstraße oder Piazza Italia) untergebracht werden.

Motorisierter Verkehr

Probleme im motorisierten Verkehr bestehen derzeit vorwiegend im Ruhenden Verkehr und weniger im Straßennetz. Aufgrund der städtebaulichen Situation ist eine weitere Ausweisung von Parkplätzen nicht möglich. Bereits im Bestand bestehen Probleme in der Freihaltung von Wendebereichen und Rettungswegen aufgrund der nachträglich veränderten Parkanordnung in den Stichstraßen. Deshalb wird vorgeschlagen die Wendebereiche zu erweitern und die Markierungen für jeweils vier Stellplätze an diesen Stellen zurückzunehmen. Inwieweit weitere Maßnahmen im Wendebereich für Müll- und Lieferfahrzeuge notwendig sind ist in Absprache mit den Beteiligten zu erörtern. Weitergehende Maßnahmen zur Gewährleistung der Erreichbarkeit für Not- und Rettungsfahrzeuge sind in Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr und ggf. weiteren Vertretern zu prüfen.

Eine Zufahrtsbeschränkung in die Stichstraßen der Höfe, wie sie in den Beteiligungsformaten mehrfach angesprochen wurde, wird nicht empfohlen. Neben den zusätzlichen Kosten im laufenden Betrieb besteht die Gefahr eines Rückstaus in die umliegenden Straßen. Zur Regulierung der Parkraumsituation ist deshalb eine verstärkte Parkraumüberwachung durchzuführen, um langfristig die Zahl der Fremd- und Falschparkenden zu minimieren und somit den Parkraum für Anwohnerinnen und Anwohner freizuhalten.

Eine Reduzierung der privaten Fahrzeuge kann auch mit einem guten Angebot von Sharing-Fahrzeugen erreicht werden. Hierzu sind Angebote privater Car-Sharing-Betreiber durch die Ermöglichung einer Stationierung zu unterstützen.

Zukünftig wird der Bedarf für Elektroladestruktur im öffentlichen Raum ansteigen. Neben den technischen Herausforderungen für Ladegeschwindigkeit, -kapazität und -nutzung stellt insbesondere die Gestaltung der Anlagen eine Herausforderung dar. Im Denkmalschutzensemble sind besondere Ansprüche an die Gestaltung zu stellen, wenn der Aufbau von Ladestellen vorgesehen ist. Die städtebauliche Struktur bietet gute Voraussetzungen zur Etablie-

rung von Ladestellen für die Anwohnenden. Eine Verknüpfung mit dem Aufbau einer eCar-Sharing-Station ist empfehlenswert.

Eine Wiedereinführung der ehemaligen Stichstraßen Roseggerstraße, Ganghoferstraße und Gustav-Freytag-Straße wurde bereits im BBSR-Modellvorhaben Freiraum vorgeschlagen. Mit einem Umbau kann die historische Straßensituation wiederhergestellt und die drei ehemaligen Stichstraßen vom Durchgangsverkehr freigehalten werden. Zusätzlich können am Ende der Straßen Aktivbereiche entstehen, auf denen unterschiedliche Nutzungen denkbar sind. Probleme entstehen in der Ver- und Entsorgung mit Liefer- und Müllfahrzeugen; jeweils am Ende der neuen Sackgassen wären Wendebereiche vorzusehen. Alternativ wäre eine Überfahrbarkeit der Plätze am Ende der Stichstraßen für Müllabfuhr, Feuerwehr etc. denkbar, was die Nutzungsvielfalt der Plätze eingrenzt. Ein Wegfall von Stellplätzen kann in der Eichendorffstraße kompensiert werden. Jedoch ist eine Zunahme im Parksuchverkehr zu erwarten. Um die praktischen Auswirkungen eines Umbaus des Straßensystems fundiert bewerten zu können wird vorgeschlagen ein Modellversuch mit wissenschaftlicher Begleitung durchzuführen, der sowohl die verkehrlichen Auswirkungen, als auch die Aspekte Denkmalensemble und öffentlicher Raum betrachtet. Der Betrachtungszeitraum soll mindestens drei Monate dauern, um langfristige Gewöhnungs- und Verlagerungseffekte zu erfassen.

Zukünftig ist eine weitere Zunahme des Online-Einzelhandels und somit eine Zunahme im Paketlieferdienst sowie weiteren Lieferservices zu erwarten. Um die Anzahl der Zustellversuche und somit den Lieferverkehr zu reduzieren sind zukünftig Paketstationen an zentralen Zugangsstellen bzw. in Kombination mit den Fahrradabstellanlagen im Quartier anzustreben.

Im Öffentlichen Personenverkehr ist die Anbindung an den Stadtbus über mehrere Haltestellen entlang der Hauptstraßen gegeben. Die Haltestelle Kunstmuseum ist eine der zentralen Haltepunkte im Busnetz und wird von fast allen Linien angefahren. Das gute Angebot ist zu erhalten und nach Möglichkeit im Angebot und der Taktung zu optimieren. Konkrete Handlungsmaßnahmen sind nicht bekannt.

8.4 Beteiligung und Mitwirkung

Im Erarbeitungsprozess des Rahmenplans wurden bereits Beteiligungsformate implementiert, um alle Beteiligten von Beginn an in den Sanierungsprozess einzubinden und die Interessenlagen zu berücksichtigen. Den Auftakt bildete im Mai 2016 ein Bürgerworkshop im Rahmen des bundesweiten Tags der Städtebauförderung, bei dem die Themen Gebäude, Freiraum und Verkehr diskutiert wurden. Eine umfassende Informationsveranstaltung, zu der alle Haushalte eingeladen wurden, fand am 1. September 2016 mit ca. 150 Teilnehmerinnen und Teilnehmern in der KulturTurn-Halle des Stadtteilhauses Goetheschule statt. Aus der Diskussion gewonnene Erkenntnisse zu den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner flossen in die Setzung der Schwerpunkte des Rahmenplans ein. Die Anwesenden erhielten zudem Postkarten, auf denen sie auch im Nachgang der Veranstaltung erste Ideen zu den Höfen äußern und dem Sanierungsträger zusenden konnten. Im Weiteren wurden Passantenbefragungen zum Thema Mobilität zu verschiedenen Tageszeiten durchgeführt. Ein an alle Haushalte versendeter Infoflyer mit einer Zusammenfassung der Ziele, Aufgaben und Ansprechpartner, informierte alle Bewohnerinnen und Bewohner der Höfe. Dem Flyer lag eine weitere Postkarte mit themenspezifischen Fragen zur Rücksendung an die Stadt Wolfsburg bei. Im Ergebnis haben über 120 Personen die Postkarten zurückgesendet. Einige Bewohnerinnen und Bewohner haben darüber hinaus die Antwortmöglichkeit auf der Website der Stadt Wolfsburg genutzt. Am 4. März 2017 wurden erste Zwischenergebnisse der städtebaulichen Rahmenplanung bei einem Beteiligungsworkshop unter freiem Himmel im Quartier vorgestellt. Auf verschiedenen Plakaten konnten sich die Bewohnerinnen und Bewohner informieren, Anregungen äußern, Fragen stellen und mit Politikerinnen und Politikern sowie den beauftragten Planungsbüros ins Gespräch kommen. Das Kinder- und Jugendbüro hat dabei eine altersgruppenspezifische Beteiligung durchgeführt. Während der beiden Spaziergänge zu unterschiedlichen Innenhöfen konnte unmittelbar vor Ort diskutiert werden. An dem Beteiligungsworkshop haben ca. 120 Personen teilgenommen. Ein weiteres passendes Format zur Aktivierung der Bewohnerschaft war das gemeinsame Picknick und Grillen in einem der Innenhöfe während des Tags der Städtebauförderung im Mai 2017. Hierzu wurden insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Hofes aktiviert, da hier das Pilotprojekt der Freiraumgestaltung stattfinden soll und so im Vorfeld Planungsinhalte bestimmt wurden.

Als ständige Angebote stehen das Sanierungsbüro - mit festen wöchentlichen oder zu vereinbarenden Sprechzeiten - sowie die

Website der Stadt Wolfsburg für Informationen und persönliche Beratungen zur Verfügung.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans wurde begleitet durch regelmäßige Treffen der Arbeitsgruppe (AG) Sanierung, die aus Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Fachbereiche der Stadt Wolfsburg, dem Sanierungsmanagement mit Quartiersarchitekten, Vertretern der Neuland, dem Büro für BürgerMitWirkung und den mit der Rahmenplanung beauftragten Büros complan Kommunalberatung und tha-Ingenieurbüro Eßmann besteht.

Mit den o.g. verschiedenen Beteiligungsformaten wurde der Grundstein für eine fortzuführende intensive Beteiligung im weiteren Sanierungsverfahren gelegt. Es gilt nun die entsprechenden Akteure regelmäßig in das Verfahren einzubinden, die Bewohnerinnen und Bewohner weiter kontinuierlich zu informieren und zu aktivieren, damit der Sanierungsprozess von allen Beteiligten gemeinsam umgesetzt werden kann.

Das Konzept zur Beteiligung und Mitwirkung soll Handlungsoptionen zur Verstetigung der Beteiligungs- und Mitwirkungsformate aufzeigen und somit die dauerhafte Mitwirkung und aktive Beteiligung sicherstellen. Die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Beteiligungsmaßnahmen bilden die finanziellen und materiellen Ressourcen der Stadt Wolfsburg. Ein entsprechendes Budget wird mit dem Rahmenplan festgesetzt. Dabei sind die Beteiligungsmaßnahmen im Sanierungsprozess flexibel einsetzbar.

Akteursnetzwerk im Sanierungsgebiet

Die aktive Einbindung und Vernetzung aller Akteure im Sanierungsgebiet ist die Grundlage zur zielgerichteten Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen und sichert die fortwährende Information und Mitwirkung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange der Beteiligten.

Es wird vorgeschlagen, zukünftig einen Sanierungsbeirat zu wählen, der durch private Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibende, politische Vertreter und Vertreterinnen sowie interessierte Bewohnerinnen und Bewohner sowie Interessensverbänden (Naturschutz, Umwelt, Senioren etc.) gebildet wird.

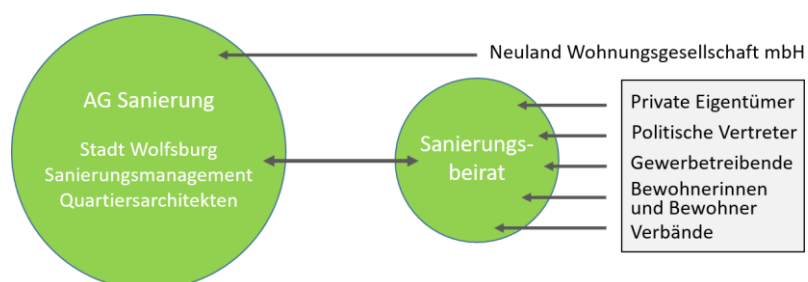


Abbildung 60: Akteure im Sanierungsgebiet

Während der Rahmenplanerarbeitung hat sich in der AG Sanierung bereits die Zusammenarbeit der Akteure bewährt. Die Neuland Wohnungsgesellschaft mbH ist als Eigentümerin des Großteils der Wohnungen regelmäßig in die Termine und die Arbeit der AG Sanierung eingebunden. Somit kann die AG Sanierung als zentrale Kommunikationsschnittstelle etabliert werden, die die Maßnahmen im Sanierungsprozess koordiniert.

Das Büro für BürgerMitWirkung kann bei Beteiligungsmaßnahmen unterstützend hinzugezogen werden.

Beteiligungsmaßnahmen

Im Konzept „Beteiligung und Mitwirkung“ wird eine Sammlung möglicher Optionen zur zukünftigen Fortführung und Intensivierung der bereits durchgeführten Beteiligungs- und Mitwirkungsformate zusammengestellt. Im Folgenden werden die Beteiligungsoptionen in den Kategorien Information und Beratung, Stadtgeschichte erleben und „Die Höfe“ aktivieren dargestellt.

Information und Beratung

Die regelmäßige Information zum Fortgang des Sanierungsverfahrens, zu geplanten Vorhaben und Umsetzungen, ist die Voraussetzung zur aktiven Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner. Nur durch eine regelmäßige Präsenz des Themas in Medien, durch Veranstaltungen und Informationsflyer bzw. Rundbriefe kann das Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner langfristig beibehalten werden. Mit zielgruppenspezifischen Angeboten können auch weniger engagierte Personen angesprochen und informiert werden. Wichtig ist auch weiterhin die direkte Ansprache der Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer durch Postwurfsendungen und ein „Schwarzes Brett/ Pinnwand“ an zentraler Stelle im Sanierungsgebiet, z.B. entlang der Ost-West-Wegeverbindung.

Das bestehende Sanierungsbüro für das Handwerkerviertel im Schachtweg 12 liegt in fußläufiger Erreichbarkeit zu den Höfen und bietet Raum für kleine Veranstaltungen, allgemeine Information und individuelle Beratung. Feste wöchentliche Sprechzeiten und extra Termine nach Vereinbarung werden sichergestellt. Die Büroräume sind weiterhin als Anlaufstelle auch für das Sanierungsgebiet „Die Höfe“ beworben und als Standort etabliert.

Im Einzelnen bestehen folgende Beteiligungs- und Mitwirkungsoptionen:

- > Rundbrief mit Sanierungsinflyer, einmal jährlich an alle Haushalte im Quartier versenden
 - > An bereits etabliertes Format anknüpfen, einheitliches Layout fortführen

- > Inhalt: Auflistung der geplanten Vorhaben, Protokollierung der Umsetzungen, Hinweis zu Veranstaltungen, Rundgängen, Beteiligungsmöglichkeiten
- > Postkartenbefragungen als Rückkopplung zu Planungsideen unterstützt durch Internetabstimmungen
- > Sanierungsbüro im benachbarten Handwerkerviertel, Schachtweg 12 als Anlaufpunkt für interessierte Bewohnerinnen und Bewohner zur Information und Beratung
- > „Pinnwand/ Schwarzes Brett“ im Gebiet aufstellen und regelmäßig gestalten
- > Website
 - > Stetige Aktualisierung der Inhalte, Bereitstellung von Planungsunterlagen, Fotodokumentation des Sanierungsfortschritts
 - > Kontaktadressen/ -formular (Sanierungsmanagement, Quartiersarchitekten, Stadt Wolfsburg)

Stadtgeschichte erleben

Die Höfe sind für Wolfsburg aus städtebaulicher, geschichtlicher, architektonischer und freiraumplanerischer Sicht von herausragender Bedeutung. Sie sind ein Zeugnis für die Stadtentwicklung der 1930er und 1940er Jahre, für die Vorstellungen des Wohnungsbaus aus dieser Zeit und für die rationale Bauweise in zeitgenössischer Formensprache. Darüber hinaus stellen sie den Gründungsstadtteil der heutigen Stadtmitte dar. Die Erlebbarkeit von Stadtgeschichte spielt insbesondere für die Wahrnehmung des Denkmals und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner eine wichtige Rolle und bietet Potential zur Entwicklung einer *Marke* als besonderer Wohnstandort.

Nicht nur für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch für architekturinteressierte Wolfsburger und Gäste sind die Höfe, als gut erhaltendes Siedlungsensemble, ein bisher unterschätztes Denkmal. Das bestehende Angebot des FORUMs Architektur in Wolfsburg kann durch Führungen o.ä. in den Höfen erweitert werden und somit den Fokus auch auf die Entstehungsgeschichte der Stadt legen. Die von der Neuland betriebene Museumswohnung bietet zusätzliches Anschauungsmaterial. Die Vermittlung von Architektur, Städtebau und (Stadt-)Geschichte ist auch mit spezifischen Angeboten für Schülerinnen und Schüler vorstellbar.

Damit eine wissenschaftlich fundierte und historisch reflektierte Vermittlung der Stadtgeschichte möglich ist, sind weiter wissenschaftliche Untersuchungen zur Entstehung, Siedlungs- und Architekturgeschichte wünschenswert. Das Institut für Zeitgeschichte und Stadtpräsentation (IZS) ist der Ansprechpartner und veröffent-

licht regelmäßig kurze wissenschaftliche Texte. Hierüber sind eventuell auch weitere wissenschaftliche Publikationen zu initiieren.

Im Einzelnen bestehen folgende Beteiligungs- und Mitwirkungsoptionen:

- > Entwicklung eines Konzeptes zur Geschichtsvermittlung mit Infostelen zu den Höfen mit historischen Bildern/ Plänen/ Karten und Geschichten aus dem Alltag
- > Wissenschaftliche Aufarbeitung des Gebietes „Die Höfe“
 - > Das Institut für Zeitgeschichte und Stadtpräsentation (IZS) involvieren und Beiträge in der viermal im Jahr erscheinenden Ausgabe "DAS ARCHIV - Zeitung für Wolfsburger Stadtgeschichte" publizieren
 - > Wissenschaftliche Publikation(en) zum Gebiet „Die Höfe“ initiieren
 - > Zeitzeugendokumentation mit Leitfaden-Interviews in Video und Print mit abschließender Ausstellung
- > Quartiersrundgang für die Bewohnerschaft und weitere Interessierte einmal pro Jahr ggf. Baustellenführung etc.
 - > Schwerpunkt: geplante und umgesetzte Sanierungsvorhaben/ aktuelle Baustellen/ Sanierungsarbeiten mit Expertinnen und Experten besprechen.
- > Architekturspaziergang: „Zwischen Heimatschutz und Ideen der Moderne“ – Die Wohnsiedlung Höfe“ (Arbeitstitel) des FORUMS Architektur als zusätzlicher Rundgang zu bereits bestehenden Architekturvermittlungsangeboten
 - > Angebot für Wolfsburger Schulen: „Gründung der Stadt des Kdf-Wagens“ mit Besuch der Höfe und der Museumswohnung
- > Fotoausstellung „Fotoreise durch Wolfsburgs Höfe“ des FotoTreff im Sanierungsbüro neu konzipieren und ausstellen

„Die Höfe“ aktivieren

Bewohnerinnen und Bewohner, die sich aktiv engagieren, sind besser vernetzt und identifizieren sich mit ihrem Wohnumfeld. Während der Beteiligungsformate wurde deutlich, dass der Wunsch nach einer besseren nachbarschaftlichen Interaktion vorhanden ist. Die unterschiedlichen Veranstaltungen wurden genutzt, um mit Nachbarn in Kontakt zu treten und sich auszutauschen. So stieß u.a. auch die Idee eines Höfe-Festes auf positive Resonanz der Teilnehmenden.

Ein zu gründender Sanierungsbeirat kann zukünftig als Schnittstelle zwischen Bewohnerschaft, dem Sanierungsmanagement, der Neuland und der Stadt Wolfsburg fungieren. Auf diese Weise können die Belange der Bewohnerinnen und Bewohner besonders berücksichtigt werden und gewählte Vertreterinnen und Vertreter Empfehlungen zum weiteren Vorgehen im Sanierungsprozess aussprechen. Ein solches Gremium sorgt für zusätzliche Beteiligung und Transparenz, indem Meinungen von Bewohnerinnen und Bewohnern in den Sanierungsprozess einfließen und umgekehrt Informationen weitergegeben werden.

Ein weiterer Ansatz zur Aktivierung der Bewohnerschaft liegt in der Möglichkeit der Aneignung des Freiraums durch Nutzung und eigene Tätigkeiten, wie bspw. das Gärtnern. In den durchgeführten Beteiligungsformaten zur Rahmenplanerarbeitung wurde deutlich, dass bei Bewohnerinnen und Bewohnern der Wunsch für Gemeinschaftsgärten/-beete und/ oder die Pflege von Vorgärten besteht. Hierzu müssten Freiflächen durch die Neuland zur Verfügung gestellt werden.

Im Einzelnen bestehen folgende Beteiligungs- und Mitwirkungsoptionen:

- > Sanierungsbeirat gründen und etablieren
 - > Teilnahme an ausgewählten AG-Sitzungen, Information und Empfehlungen
- > Organisation eines Höfe-Festes mit engagierten Bewohnerinnen und Bewohnern bspw. als Bürgerfrühstück
- > Patenschaftsmodell für Vorgärten (Einfache Gestaltungsvorgaben, möglichst ohne „Bürokratie“)
- > Bildung und Unterstützung einer Interessensgemeinschaft für Gemeinschaftsgärten
- > Fotowettbewerb (Leben in den Höfen, Architektur in den Höfen, Natur in den Höfen, ...)

Umsetzung

Das Sanierungsmanagement ist zuständig für die Koordination der Beteiligungsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Stadt Wolfsburg.

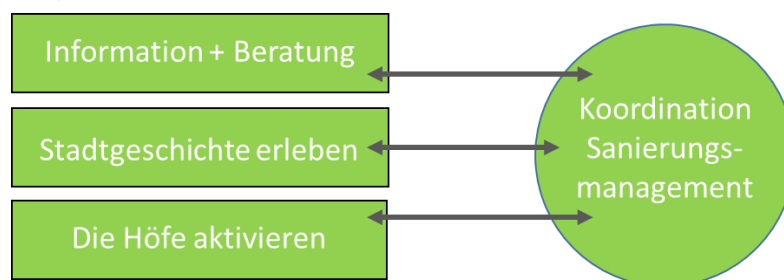


Abbildung 61:
Umsetzungsbausteine der
Beteiligung und Mitwirkung

| 9 MAßNAHMENKONZEPT

9.1 Kostenübersicht und Umsetzung

	Maßnahme	Maßnahmen­träger	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	geschätzte Gesamtkosten in Euro	Kosten incl. nicht förderfähiger Anteil in Euro	förderfähiger Anteil in Euro	davon Fördermittel in Euro
Denkmalgeschützter Wohnstandort	Denkmalgerechte Fassadensanierung als werterhaltende Maßnahme								
	Farbgutachten zur Ermittlung der historischen Gebäude­farbgebung	Stadt Wolfsburg	x			20.000		20.000	13.333
	Denkmalgerechte Fassadeninstandsetzung bei Rissen und anderen sichtbaren Schäden	Privater Eigentümer	x	x	x	unbestimmt		0	
	Schaffung von barrierefreien Wohnungsangeboten								
	Barrierefreie Zugänge zu Erdgeschosswohnungen Gustav-Freytag-Straße	Privater Eigentümer		x	x	80.000		80.000	53.333
	Erhöhung der Attraktivität der Wohnungen								
	Balkonprogramm**	Privater Eigentümer		x	x	3.080.000		1.000.000	666.666
	Erhöhung der Attraktivität des Wohnstandortes durch denkmalgerechte, technische Maßnahmen am Gebäude								
	Fensterprogramm**	Privater Eigentümer	x	x	x	9.075.000	2.277.000	690.000	460.000
	Energetische Sanierung**	Privater Eigentümer		x	x	13.200.000		1.210.000	806.666
	Erneuerung Gebäudetechnik**	Privater Eigentümer	x	x	x	5.500.000		0	
	Weitere Einzelmaßnahmen								
Freiraum	Erneuerung der Gebäudeeingänge (Briefkästen, Klingeln, Beleuchtung etc.)	Privater Eigentümer	x	x	x	unbestimmt		0	
	Etablierung standortangepasster Nutzungen/ Versorgungen	Sanierungs- management/WMG	x	x	x	0			
	Gewährleistung der Ablesbarkeit des ursprünglichen Freiraumkonzeptes								
	Erstellung Baumkataster	Stadt Wolfsburg	x			30.000		30.000	20.000
	Vegetation zurückführen, Wiederherstellung historisches Bepflanzungskonzept	Stadt Wolfsburg/ Privater Eigentümer	x			50.000		50.000	33.333
	Stärkung der inneren und überörtlichen Vernetzung								
	Aufwertung Ost-West-Wegeverbindung unter Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit und der Etablierung von Aufenthaltsräumen	Stadt Wolfsburg	x			555.000		555.000	370.000
	Übergang Ost-West-Wegeverbindung im Bereich Eichendorffstraße	Stadt Wolfsburg		x		200.000		200.000	133.333
	Etablierung wohnortnaher, multifunktional nutzbarer Treffpunkte								
	Gestaltung Goethepark inkl. Platzgestaltung Stadtteilhaus Goetheschule	Stadt Wolfsburg	x			1.000.000		1.000.000	666.666
	Gestaltung der Innenhöfe als wohnungsbezogener Freiraum für verschiedene Nutzergruppen								
	Innenhöfe 2.0	Privater Eigentümer	x	x	x	300.000		300.000	200.000
	Kleinteilige Aufwertung bestehender Höfe	Privater Eigentümer	x	x	x	260.000		260.000	173.333
	Weitere Einzelmaßnahmen								
	Ertüchtigung Parkweg als Feuerwehrezufahrt	Privater Eigentümer	x			unbestimmt		0	
	Anpassung Beleuchtung im öffentlichem Raum	Stadt Wolfsburg	x	x		unbestimmt		0	
	Neuordnung Eigentumsverhältnisse der Leitungen	Stadt Wolfsburg/ Privater Eigentümer		x		0			

Mobilität	Stärkung Nahmobilität								
	Herstellung Radwege Heinrich-Heine-Straße, Lessingstraße und Schillerstraße	Stadt Wolfsburg		x		1.000.000		1.000.000	666.666
	bike und eCar-Sharing Stationen integrieren	Betreiber		x		unbestimmt		0	
	Ladestationen Elektromobilität	Stadt Wolfsburg			x	unbestimmt		0	
	Prüfung Verkehrsberuhigung								
	Verkehrssimulation Stichstraßen-Konzept (Ganghoferstraße, Roseggerstraße, Gustav-Freytag-Straße, Eichendorffstraße)	Stadt Wolfsburg		x	x	50.000		50.000	33.333
	Weitere Einzelmaßnahmen								
	Barrierefreier, denkmalgerechter Ausbau von weiteren Wegen und Straßen	Stadt Wolfsburg		x	x	100.000		100.000	66.666
Engagement, Aktivierung und soziale Infrastruktur	Ergänzung Fahrradstände öffentlicher Raum	Stadt Wolfsburg	x	x		20.000		20.000	13.333
	Städtebaulicher Rahmenplan					62.000		62.000	34.444
	Wettbewerbe, Modernisierungsvoruntersuchungen und Gutachten		x	x	x	60.000		60.000	40.000
	Bürgerbeteiligung, Informationsveranstaltungen, Broschüren, Flyer etc. pauschal		x	x	x	15.000		15.000	10.000
	Umzug von Bewohnern bei Wohnungsmodernisierungen ; 20 Umzüge (10 Wohnungen) ; pauschaler Zuschuss			x	x	20.000		20.000	13.333
	Sanierungsmanagement und Umsetzung Beteiligungsmaßnahmen	Stadt Wolfsburg/ STERN/ QM	x	x	x	300.000		300.000	200.000
	Qualifizierung Gebäudebestand Stadtteilhaus Goetheschule	Stadt Wolfsburg		x		unbestimmt		0	
SUMME:						34.977.000		7.022.000	4.674.438
Beantragte Mittel bei Aufnahme in die Förderung								7.027.125	

* Im Fall von "0"-Angaben ist die Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen durch erhöhte AfA (Absetzung für Abnutzung) gemäß §7h des Einkommenssteuergesetzes (EStG) möglich. Voraussetzung hierfür ist ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag, welcher mit der Stadt Wolfsburg vor Beginn der Maßnahmenumsetzung abgeschlossen werden muss.

** Die errechneten Kosten ergeben sich aus der Annahme einer Sanierung aller Gebäude bzw. den maximal möglichen Anbau von Balkonen.

9.2 Maßnahmensteckbriefe

Erläuterungen zu den Umsetzungsstufen:

Umsetzungsstufe I: kurzfristige Umsetzung (2017 bis 2020)

Umsetzungsstufe II: mittelfristige Umsetzung (2021 bis 2026)

Umsetzungsstufe III: langfristige Umsetzung (2027 bis 2032)

Denkmalgeschützter Wohnstandort

Maßnahme	Farbgutachten zur Ermittlung der historischen Gebäudefarbgebung
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Denkmalgerechte Fassadensanierung als werterhaltende Maßnahme, Förderung des Wohnens im Quartier
<i>Beschreibung</i>	Die Ermittlung der historischen Gebäudefarbgebung in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege dient der Sicherstellung der zukünftig denkmalgerechten Fassadeninstandsetzung. An einer repräsentativen Auswahl der Gebäude ist die historische Farbgebung zu ermitteln.
<i>Kosten</i>	20.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	I (2017-2020)
<i>Fördermittel</i>	13.333 EUR

Maßnahme	Denkmalgerechte Fassadeninstandsetzung bei Rissen und anderen sichtbaren Schäden
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Denkmalgerechte Fassadensanierung als werterhaltende Maßnahme, Förderung des Wohnens im Quartier
<i>Beschreibung</i>	Bei Rissen und anderen sichtbaren Schäden sind denkmalgerechte Fassadeninstandsetzungen durchzuführen. Hierzu sind die Beschaffenheit des Putzes und die Technik der Putzauftragung individuell zu berücksichtigen. Die zukünftige Farbgebung ist abhängig vom durchzuführenden Farbgutachten.
<i>Kosten</i>	unbestimmt
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I – III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Maßnahme	Barrierefreie Zugänge zu Erdgeschosswohnungen Gustav-Freytag-Straße
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Schaffung von Wohnungsangeboten für eine differenzierte Bewohnerschaft
<i>Beschreibung</i>	Der demographische Wandel erfordert zunehmend die Herstellung barrierefreier Wohnungszugänge. Hierzu sind in Einklang mit der Denkmalpflege jeweils individuelle Lösungen für die Gebäudeblöcke zu ermitteln. Aufgrund der günstigen topografischen Ausgangssituation sind die Erdgeschosswohnungen in der Gustav-Freytag-Straße 2 – 8 für eine Umsetzung geeignet. Eine umfassende barrierefreie Umgestaltung im Quartier ist nicht mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen. Die hier begrenzte Anzahl bietet jedoch der Neuland innerhalb des Quartiers die Angebotsmöglichkeit für langjährige Bewohnerinnen und Bewohner im Bestand.
<i>Kosten</i>	80.000 EUR
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	II – III (2021-2032)
<i>Fördermittel</i>	53.333 EUR

Maßnahme	Balkonprogramm
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Erhöhung der Attraktivität der Wohnungen
<i>Beschreibung</i>	Die Instandsetzung bzw. der denkmalgerechte Anbau von Balkonen ist ein wichtiger Schritt zur Attraktivitätssteigerung der Wohnungen durch individuellen Freiraumzugang. Für einen Balkonanbau nicht geeignete Fassaden sind im Rahmenplan gekennzeichnet. Sind Balkonanbauten geplant, sind Einzeluntersuchungen im Hinblick auf Grundrisse und Symmetrien der Gebäude erforderlich. Im Rahmenplan benannte Leitlinien gewährleisten, dass ein hoher Anspruch an die Gestaltung der Balkone umgesetzt wird und das einheitliche Siedlungsbild erhalten bleibt. Die Denkmalpflege wird intensiv in Planungsprozesse eingebunden. Die unrentierlichen Kosten werden gemäß der städtischen Fördermittelrichtlinie bezuschusst (Kostenerstattungsbeitrag).
<i>Kosten</i>	1.000.000 EUR Zuschussfinanzierung
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	II - III (2021-2032)
<i>Fördermittel</i>	666.666 EUR

Maßnahme	Fensterprogramm
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Maßnahmen der energetischen Sanierung am Gebäude/ Werterhalt
<i>Beschreibung</i>	Denkmalgerechte Instandsetzung der bauzeitlichen Kastenfenster nach dargestellter Variante im Rahmenplan. Die unrentierlichen Kosten werden gemäß der städtischen Fördermittelrichtlinie bezuschusst (Kostenerstattungsbeitrag).
<i>Kosten</i>	690.000 Euro Zuschussfinanzierung
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I –III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	460.000 EUR

Maßnahme	Energetische Sanierung
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Maßnahmen der energetischen Sanierung am Gebäude/ Werterhalt
<i>Beschreibung</i>	Die energetische Sanierung der Gebäudehülle umfasst Dämmmaßnahmen an der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke, dem Dach und die Innendämmung der Außenwände. (Variante P1, ohne Fenster) Die unrentierlichen Kosten werden gemäß der städtischen Fördermittelrichtlinie bezuschusst (Kostenerstattungsbeitrag).
<i>Kosten</i>	1.210.000 EUR Zuschussfinanzierung
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	II – III (2021-2032)
<i>Fördermittel</i>	806.666 EUR

Maßnahme	Erneuerung Gebäudetechnik
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Maßnahmen der energetischen Sanierung am Gebäude/ Werterhalt
<i>Beschreibung</i>	Die Erneuerung der Gebäudetechnik ermöglicht zukünftige Gebäudeenergieeinsparungen. Im Rahmenplan sind vier Varianten mit unterschiedlichen Kosten dargestellt. A: Heizungsanlage und Durchlauferhitzer B: Heizungsanlage, Durchlauferhitzer und Abluftanlage C: Heizungsanlage, Durchlauferhitzer und Zu-/ Abluftanlage mit Wärmereückgewinnung D: Heizungsanlage, Frischwasserstation und Zu-/ Abluftanlage mit Wärmereückgewinnung
<i>Kosten</i>	A: ca. 32 € pro m² Wohnfläche B: ca. 70 € pro m² Wohnfläche C: ca. 105 € pro m² Wohnfläche D: ca. 112 € pro m² Wohnfläche Gesamtkosten Variante B: 5.500.000 Euro
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I – III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Maßnahme	Erneuerung der Gebäudeeingänge (Briefkästen, Klingeln, Beleuchtung etc.) (Einzelmaßnahme)
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Einheitliches, denkmalgerechtes Erscheinungsbild der Wohngebäude entsprechend den Komfortansprüchen der heutigen Bewohnerschaft
<i>Beschreibung</i>	Erneuerung der Briefkastenanlagen (Schutz vor eindringendem Regenwasser, Einbau Klingelanlagen und Beleuchtung der Eingangsbereiche in einheitlichem Stil, Rückbau der vorhandenen Kombi-Anlagen)
<i>Kosten</i>	unbestimmt
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I – III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Maßnahme	Etablierung standortangepasster Nutzungen/ Versorgung (Einzelmaßnahme)
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Vermeidung von Ladenleerständen/ Behutsame Belebung des Quartiers durch Nutzungsvielfalt
<i>Beschreibung</i>	Im Gebiet sind nicht-störende Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen möglich. Zur Aktivierung von Leerständen ist die Verknüpfung mit der Wirtschaftsförderung oder das Überprüfen von Standortgemeinschaften notwendig.
<i>Kosten</i>	keine Kosten
<i>Träger</i>	Sanierungsmanagement/ WMG
<i>Umsetzungsstufe</i>	I – III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Freiraum

Maßnahme	Erstellung Baumkataster
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Erhöhung der Attraktivität der besonderen Freiräume in den Höfen durch Gewährleistung der Ablesbarkeit des ursprünglichen Freiraumkonzepts
<i>Beschreibung</i>	Kartierung der vorhandenen Vegetation inkl. Zustandsbeschreibung für eine zielgerichtete Pflanz- und Pflegeplanung
<i>Kosten</i>	30.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	I (2017-2020)
<i>Fördermittel</i>	20.000 EUR

Maßnahme	Vegetation zurückführen, Wiederherstellung historisches Bepflanzungskonzept
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Erhöhung der Attraktivität der besonderen Freiräume in den Höfen durch Gewährleistung der Ablesbarkeit des ursprünglichen Freiraumkonzepts
<i>Beschreibung</i>	Auf Grundlage der im städtebaulichen Rahmenplan getroffenen Aussagen und in Zusammenarbeit mit Fachexperten der Landschaftsarchitektur wird der aktuelle Zustand der Vegetation im Detail vor Ort überprüft und im ersten Schritt so fachgerecht zurückgeschnitten bzw. ausgelichtet, dass das historische Bild der parkartigen Gestaltung der Bepflanzung wieder grundsätzlich ablesbar wird. Ältere Bestandsbäume werden auf ihre Verkehrssicherheit überprüft und ggf. Ersatzmaßnahmen umgesetzt. Bezogen auf die Vorgärten wird das Heckenvorkommen bewertet und die Einfriedung angepasst.
<i>Kosten</i>	50.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg/ Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I (2017-2020)
<i>Fördermittel</i>	33.333 EUR

Maßnahme	Aufwertung Ost-West-Wegeverbindung unter Berücksichtigung der Belange der Barrierefreiheit und der Etablierung von Aufenthaltsräumen
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Stärkung der inneren und überörtlichen Vernetzung und Gewährleistung der Ablesbarkeit des ursprünglichen Freiraumkonzepts
<i>Beschreibung</i>	Die zentrale Wegeverbindung dient neben ihrer Vernetzungsfunktion als öffentlicher Ort der Kommunikation. Entlang der belebten Wegeachse werden Bereiche mit Sitzmöglichkeiten errichtet, die auch ausreichend Platz für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer sowie für das Abstellen von Rollatoren, Fahrrädern oder Kinderwagen bieten. Die durchgängige Barrierefreiheit wird gewährleistet. Zudem werden unter Einbeziehung der angrenzenden Flächen Aufenthaltsräume etabliert, die u.a. der aktiven Freizeitnutzung und der Kommunikation dienen. Die wegebegleitende Bepflanzung orientiert sich an der bauzeitlichen Freianlagenplanung. Der Weg erhält abschnittsweise eine Einfassung mit niedrigen Laubhecken (Details vgl. Kapitel 8.2 <i>Bepflanzungskonzept</i>). Die übergeordnete Fußwegeverbindung dient zudem als „technische Achse“, auf der notwendige technische Infrastruktur ober- wie unterirdisch unterzubringen ist, um andere Bereiche von technischen Einbauten freizuhalten.
<i>Kosten</i>	555.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg/ Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I (2017-2020)
<i>Fördermittel</i>	370.000 EUR

Maßnahme	Übergang Ost-West-Wegeverbindung im Bereich Eichendorffstraße
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Stärkung der inneren und überörtlichen Vernetzung sowie Gestaltung eines Treffpunkts
<i>Beschreibung</i>	Die zentrale Ost-West-Wegeverbindung wird an der Eichendorffstraße unterbrochen. Durch die Gestaltung eines Übergangs wird die Priorität der Ost-West-Wegeverbindung hervorgehoben und die Sicherheit für Radfahrende und zu Fuß gehende verbessert. Der Versprung in der Wegeführung kann durch die Integration eines Treffpunkts an dieser Stelle gestaltet werden. Sitzbänke und eine Aktivfläche bieten einen Treffpunkt für die Bewohnerschaft.
<i>Kosten</i>	200.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	II (2021-2026)
<i>Fördermittel</i>	133.333 EUR

Maßnahme	Gestaltung Goethepark inkl. Platzgestaltung Stadtteilhaus Goetheschule
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Etablierung eines wohnortnahen, multifunktional nutzbaren Ortes der Kommunikation für verschiedene Nutzgruppen
<i>Beschreibung</i>	Der Bereich östlich des Stadtteilhauses Goetheschule wird mit einem multifunktionalen Platz gestaltet. Neben den ansässigen Bildungs- und Kultureinrichtungen dient der Platz den Bewohnerinnen und Bewohnern der Höfe als Treffpunkt. Die daran anschließenden Grünflächen werden wieder hergestellt und gemäß vorliegender Planungen gestaltet. Die Platzgestaltung ist ein Initialprojekt des Sanierungsprozesses.
<i>Kosten</i>	1.000.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	I (2017-2020)
<i>Fördermittel</i>	666.666 EUR

Maßnahme	Innenhöfe 2.0
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Erhöhung der Attraktivität der Innenhöfe/ Anpassung der Funktionen an die heutige Bewohnerschaft
<i>Beschreibung</i>	In den bereits stark überformten Innenhöfen werden Mietergärten schrittweise je nach Nachfrage etabliert, wodurch sie einen flexiblen, modulhaften Charakter erhalten. Gemäß der Beschreibungen im Rahmenplan werden die Funktionsbereiche (Unterbringung von Müllcontainern, Fahrrädern, Rollatoren, Kinderwagen, Paketstationen) nach Notwendigkeit errichtet und Wäschestangen erneuert. Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten werden unter Berücksichtigung von Bewohnerwünschen gestaltet. Die Wege der Innenhöfe sowie die Innenhofverbindungswege werden entsprechend des Denkmalschutzes erneuert.
<i>Kosten</i>	300.000 EUR
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I-III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	200.000

Maßnahme	Kleinteilige Aufwertung bestehender Höfe
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Erhöhung der Attraktivität der Innenhöfe durch Gewährleistung der Ablesbarkeit des ursprünglichen Freiraumkonzepts/ Werterhalt durch denkmalgerechte Instandsetzung
<i>Beschreibung</i>	Die weitestgehend original erhaltenen Innenhöfe werden mit Fokus auf den denkmalgerechten Erhalt kleinteilig aufgewertet und den Ansprüchen der Bewohnerschaft angepasst. Die bauzeitlichen Materialien sind zu schützen. Behutsam werden Funktionsbereiche (Unterbringung von Müllcontainern, Fahrrädern, Rollatoren, Kinderwagen, Paketstationen) nach Notwendigkeit errichtet und Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten nach aktuellen Nutzungsansprüchen gestaltet, sofern dies im Einzelfall erforderlich ist. Die Wäschestangen werden erneuert. Die Mietergärten sind zu schützen und durch ihre Nutzerinnen und Nutzer zu pflegen.
<i>Kosten</i>	260.000 EUR
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I-III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	173.333 EUR

Maßnahme	Ertüchtigung Parkweg als Feuerwehrezufahrt (Einzelmaßnahme)
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Gewährleistung der Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge zum Quartier Goethepark
<i>Beschreibung</i>	Technische Ertüchtigung des bestehenden Parkwegs zwischen Heinrich-Heine-Straße und Neubau im Goethepark. Ausführung gemäß geltender Vorschriften.
<i>Kosten</i>	unbestimmt
<i>Träger</i>	Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	I (2017-2020)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Maßnahme	Anpassung Beleuchtung im öffentlichen Raum (Einzelmaßnahme)
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Einheitliche Gestaltung des Freiraums/ Stärkung des Sicherheitsempfindens
<i>Beschreibung</i>	Umsetzung des Beleuchtungskonzeptes hinsichtlich aktueller Ergänzung von Straßenleuchten, technische Umrüstung des Bestandes und denkmalgerechter Erhalt vorhandener Betonmastenlampen bzw. Ersatz durch denkmalgerechten Lampentyp.
<i>Kosten</i>	unbestimmt, da laufender Ergebnishaushalt der Stadt
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	I – II (2017-2026)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Maßnahme	Neuordnung Eigentumsverhältnisse der Leitungen (Einzelmaßnahme)
<i>Beschreibung</i>	Die Eigentumsverhältnisse der Leitungen sind in einem Moderationsverfahren zu klären und rechtssicher zu vereinbaren.
<i>Kosten</i>	Keine Kosten
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg/ Privater Eigentümer
<i>Umsetzungsstufe</i>	II (2021-2026)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Mobilität

Maßnahme	Herstellung Radwege Heinrich-Heine-Straße, Lessingstraße und Schillerstraße
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Stärkung des Radverkehrs, Erhöhung der Verkehrssicherheit
<i>Beschreibung</i>	Die auf dem Fußweg geführten Radwege in der Heinrich-Heine-Straße, der Lessingstraße und der Schillerstraße sind richtlinienkonform den technischen Anforderungen anzupassen und im überörtlichen Radwegekonzept der Stadt Wolfsburg zu verorten. Die Maßnahmen erfolgen im Zusammenhang mit notwendigen Instandsetzungen an den Nebenanlagen der Straßen.
<i>Kosten</i>	1.000.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	II (2021-2026)
<i>Fördermittel</i>	666.666 EUR

Maßnahme	bike- und eCar-Sharing Stationen integrieren
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Flexible Mobilitätsangebote zur Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität
<i>Beschreibung</i>	Betreibern von bike- und car-sharing sollen innerhalb der Höfe Standorte ermöglicht werden.
<i>Kosten</i>	unbestimmt
<i>Träger</i>	Betreiber
<i>Umsetzungsstufe</i>	II (2021-2026)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Maßnahme	Ladestationen Elektromobilität
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
<i>Beschreibung</i>	Die Nachfrage nach Ladesäulen im öffentlichen Straßenraum steigt. Für die Höfe als denkmalgeschützte Gruppe baulicher Anlagen ist eine verträgliche Integration der Ladesäulen hinsichtlich der besonderen Ansprüche an Platzierung und Gestaltung zu erreichen.
<i>Kosten</i>	unbestimmt
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	III (2027-2032)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

Maßnahme	Verkehrsversuch Stichstraßenkonzept (Ganghoferstraße, Roseggerstraße, Gustav-Freytag-Straße, Eichendorffstraße)
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Erhöhung der Attraktivität der besonderen Freiräume in den Höfen durch Gewährleistung der Ablesbarkeit des ursprünglichen Freiraumkonzepts
<i>Beschreibung</i>	Zur möglichen Wiederherstellung des historischen Straßennetzes mit Stichstraßen in der Gustav-Freytag-Straße, der Roseggerstraße und der Ganghoferstraße ist eine Untersuchung notwendig, die in einem durchzuführenden Verkehrsversuch die Auswirkungen einer Wiederherstellung der Stichstraßen untersucht. Die Erkenntnisse des Verkehrsversuchs werden evaluiert.
<i>Kosten</i>	50.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	II - III (2021-2032)
<i>Fördermittel</i>	33.333 EUR

Maßnahme	Barrierefreier, denkmalgerechter Ausbau von weiteren Wegen und Straßen (Einzelmaßnahme)
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Herstellung von Barrierefreiheit/ Erhöhung der Attraktivität der besonderen Freiräume in den Höfen durch ursprüngliche Materialverwendung
<i>Beschreibung</i>	Auf Grundlage der im Rahmenplan getroffenen Aussagen ist der barrierefreie und denkmalgerechte Ausbau von Straßen und Wegen umzusetzen, die nicht in den o.g. Maßnahmen erfasst werden. Der Erneuerungsbedarf ist unterschiedlich und je nach Situation zu beurteilen.
<i>Kosten</i>	100.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	II – III (2021-2032)
<i>Fördermittel</i>	66.666 EUR

Maßnahme	Ergänzung Fahrradständer im öffentlichen Raum
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Stärkung der Nahmobilität
<i>Beschreibung</i>	Im öffentlichen Raum werden innerhalb von frequentierten Bereichen wie beispielsweise vor Laden- und Geschäftsräumen Fahrradständer installiert.
<i>Kosten</i>	20.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	I – II (2017-2026)
<i>Fördermittel</i>	13.333 EUR

Engagement, Aktivierung und soziale Infrastruktur

Maßnahme	Städtebaulicher Rahmenplan
<i>Beschreibung</i>	Der städtebauliche Rahmenplan bildet die Grundlage zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierung und wurde als vorbereitende Maßnahme umgesetzt. Der Rahmenplan setzt wesentliche Ziele und Maßnahmen fest.
<i>Kosten</i>	62.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	Vorbereitende Maßnahme
<i>Fördermittel</i>	34.444 EUR

Maßnahme	Wettbewerbe, Modernisierungsvoruntersuchungen und Gutachten
<i>Beschreibung</i>	Die Vorbereitung baulicher und freiraumplanerischer Details kann weitere Voruntersuchungen, fachliche Gutachten bzw. Wettbewerbe notwendig machen. Diese sind ergänzend und unter Beachtung der Aussagen des Rahmenplans maßnahmenbezogen durchzuführen.
<i>Kosten</i>	60.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	I - III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	40.000 EUR

Maßnahme	Bürgerbeteiligung, Informationsveranstaltungen, Broschüren, Flyer etc. pauschal
<i>Beschreibung</i>	Die Fortführung der intensiven Bürgerbeteiligung trägt zur erfolgreichen Umsetzung der Sanierung bei. Die Bewohnerschaft ist mit Veranstaltungen, Broschüren, Flyern sowie individuellen Maßnahmen aktiv zu beteiligen.
<i>Kosten</i>	15.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	I - III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	10.000 EUR

Maßnahme	Umzug von Bewohnern bei Wohnungsmodernisierungen; 20 Umzüge (10 Wohnungen) ; pauschaler Zuschuss
<i>Beschreibung</i>	Die umfassenden Modernisierungen zur Herstellung der Barrierefreiheit in der Gustav-Freytag-Straße 2 – 8 können nur in leeren Wohnungen durchgeführt werden. Die notwendigen Umzüge der Bewohner werden pauschal bezuschusst.
<i>Kosten</i>	20.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	II - III (2021-2032)
<i>Fördermittel</i>	13.333 EUR

Maßnahme	Sanierungsmanagement und Umsetzung participatory measures
<i>Beschreibung</i>	Die Umsetzung der participatory measures ist fortzuführen. Als Grundlage dient das Kapitel Beteiligung und Mitwirkung des städtebaulichen Rahmenplans.
<i>Kosten</i>	300.000 EUR
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg/ Sanierungsträger/ Quartiersmanagement
<i>Umsetzungsstufe</i>	I - III (2017-2032)
<i>Fördermittel</i>	200.000 EUR

Maßnahme	Qualifizierung Gebäudebestand Stadtteilhaus Goetheschule
<i>Städtebauliches Ziel</i>	Sicherung sozialer Infrastruktureinrichtungen
<i>Beschreibung</i>	Die sozialen und öffentlichen Einrichtungen im Stadtteilhaus Goetheschule entsprechen zum Teil in der Ausstattung der Räumlichkeiten, der technischen Ausstattung und der Gebäudesubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen. Insbesondere in den Räumlichkeiten und Freianlagen zur Kinder- und Jugendbetreuung sind Qualifizierungsmaßnahmen notwendig. Die Maßnahme soll nicht über das Förderprogramm ‚Städtebaulicher Denkmalschutz‘ finanziert werden.
<i>Kosten</i>	unbestimmt
<i>Träger</i>	Stadt Wolfsburg
<i>Umsetzungsstufe</i>	II (2021-2026)
<i>Fördermittel</i>	0 EUR

VERZEICHNISSE

Quellen

ADFC: *Hinweise für die Planung von Fahrrad-Abstellanlagen*, 2010 Online abrufbar: http://www.adfc.de/files/2/110/111/ADFC_Hinweise_Planung_Abstellanlagen.pdf (eingesehen 17.05.2017)

BauBeCon Sanierungsträger: *Modellvorhaben „Gebäudebestand (Energieeffizienz, Denkmalschutz)“ aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds: Nationale Klimaschutzinitiative“ – Schlussbericht*, 2012

BauBeCon Sanierungsträger: *Vorbereitende Untersuchungen – Die Höfe*, 2010

Beier, Rosemarie (Hrsg.): *Aufbau West - Aufbau Ost. Die Planstädte Wolfsburg und Eisenhüttenstadt in der Nachkriegszeit*, 1997 Online abrufbar: http://www.dhm.de/archiv/ausstellungen/aufbau_west_ost/katlginh.htm (eingesehen 27.04.2017)

Durth, Werner: *Städtebau und Weltanschauung*, 1997 in: Beier, Rosemarie (Hrsg.): *Aufbau West - Aufbau Ost. Die Planstädte Wolfsburg und Eisenhüttenstadt in der Nachkriegszeit*, 1997

Gesellschaft für Stadtentwicklung: *Integriertes Entwicklungskonzept Westliche Innenstadt Wolfsburg*, 2010

Pump-Uhlmann, Holger: *Modellvorhaben „Gebäudebestand (Energieeffizienz, Denkmalschutz)“ aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds: Nationale Klimaschutzinitiative“ – Teilprojekt Freiraum*, 2012

Pump-Uhlmann, Holger: *Stadtbauhistorische Untersuchung zur Geschichte des Robert-Koch-Platzes und seines Umfelds in Wolfsburg*, 2011

Pump-Uhlmann, Holger: *Untersuchung zur freiraumhistorischen Bedeutung des Gebietes „Die Höfe“*, 2011

Neuland Wohnungsgesellschaft: *Modellvorhaben „Gebäudebestand (Energieeffizienz, Denkmalschutz)“ aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds: Nationale Klimaschutzinitiative“ – Teilprojekt Gebäude*, 2012

Schiller, Tobias: *Wolfsburg – Die „Stadt des KdF-Wagens“*, 2004 Online abrufbar: <http://www.tobias-schiller.de/arbeiten/Wolfsburg.pdf> (eingesehen 27.04.2017)

Stadt Wolfsburg: *Bevölkerungsbericht 2016*

Stadt Wolfsburg: *Bevölkerungsprognose 2015*

Stadt Wolfsburg: *Flächennutzungsplan 2020plus*, 2011

SHP Ingenieure: *Parkraumerhebung in der Wolfsburger Innenstadt*, 2011

Trommer, Sigurd: *Peter Koller, Erbauer der Stadt des KdF-Wagens, Stadtbaurat von Wolfsburg*, 1997 in: Beier, Rosemarie (Hrsg.): *Aufbau West - Aufbau Ost. Die Planstädte Wolfsburg und Eisenhüttenstadt in der Nachkriegszeit*, 1997

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet „Die Höfe“ und Gesamtgebiet „Die Höfe“	7
Abbildung 2: Ablaufschema Erarbeitung Städtebaulicher Rahmenplan	10
Abbildung 3: Postkarten zur Mieterbefragung	10
Abbildung 4: Sanierungsgebiet	15
Abbildung 5: Gesamtbebauungsplan von 1938 für die Stadt des KdF-Wagens.....	17
Abbildung 6: Impressionen aus den Höfen	22
Abbildung 7: Großgrünplan 1938-1943 von Wilhelm Heintz (nach Süden ausgerichtet)	23
Abbildung 8: Ausschnitt Pflanzplan Scheffelhof und Halbehof von 1940	24
Abbildung 9: Denkmalschutzgebiet,.....	25
Abbildung 10: Gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung und -prognose.....	27
Abbildung 11: Einwohner mit Hauptwohnsitz nach Geschlecht und Alter	29
Abbildung 12: Haushalte nach Haushaltstypen im Sanierungsgebiet	30
Abbildung 13: Einwohner nach Alter und Geschlecht sowie Nebenwohnsitz in 1-Personen-Haushalten.....	30
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020plus der Stadt Wolfsburg.....	33
Abbildung 15: Geschossigkeit der Bebauung complan Kommunalberatung	35
Abbildung 16: Hauseingänge in verschiedener Ausführung	37
Abbildung 17: Holzbalkone,	38
Abbildung 18: Balkone in Massivbauweise mit gemauerter Kassettenbrüstung, Scheffelhof 4+6	38
Abbildung 19: Balkone in Massivbauweise mit Holzbrüstung, Roseggerstraße 10	38
Abbildung 20: Gewerbeinheit in der Lönsstraße, Stormhof 2	40
Abbildung 21: Gewerbeeinheiten, Ecke Lönsstraße/Heinrich-Heine-Straße	40
Abbildung 22: Gewerbliche Branchen in den Höfe	41
Abbildung 23: Öffentliche und private Bereiche in den Höfen.....	49
Abbildung 24: Wegekategorien im Sanierungsgebiet	51
Abbildung 25: Städtebaulicher Eingang in die Lönsstraße von der Heinrich-Heine-Straße	52
Abbildung 26: Lönsstraße (Richtung Süden), 1942	53
Abbildung 27: Lessingstraße (Richtung Süden), 1942	53
Abbildung 28: Betonplatten 30 cm x 30 cm.....	54
Abbildung 29: Kantenstein, Rundprofil und „runde“ Ecke	54
Abbildung 30: Wassergebundene Wegedecke	54
Abbildung 31: Seitlicher Regenwasserabfluss	54
Abbildung 32: Ausschnitt Bestandsplan Großgrün	55
Abbildung 33: Blick in die Stichstraße Scheffelhof	57
Abbildung 34: Mietergärten zwischen Roseggerstr. und Ganghoferstr.	57
Abbildung 35: Vorgärten Stormhof	58
Abbildung 36: Ost-West-Wegeverbindung.....	58
Abbildung 37: Müllstellplatz,	61
Abbildung 38: Neuland-Rollatorbox, Roseggerstraße	61
Abbildung 39: Fahrradabstellbox, Roseggerstraße	61
Abbildung 40: Wäschepplätze, zwischen Dantehof und Immermannhof.....	61
Abbildung 41: Bestand Spiel- und Aufenthaltsplätze	62
Abbildung 42: Öffentlicher Spielplatz Goethepark.....	63
Abbildung 43: Privater Spielplatz zwischen Dantehof und Immermannhof	63
Abbildung 44: Bushaltestellen und öffentliche Parkplätze im Bereich der Höfe	65
Abbildung 45: Bauzeitliche Straßenlaterne, Dantehof	69
Abbildung 46: Straßenlaterne mit Betonmast, Scheffelhof	69
Abbildung 47: Integrierte Beleuchtungslösung, Stormhof.....	69
Abbildung 48: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	71

Abbildung 49: Bestandsbalkone und Ausschlussstandorte für den Anbau von Balkonen	85
Abbildung 50: Mögliche Standorte für gewerbliche Nutzungen.....	87
Abbildung 51: Energieeinsparpotential verschiedener Bauteile.....	99
Abbildung 52: Aufenthaltsbereiche im Freien	107
Abbildung 53: Skizze Funktionsbereich	109
Abbildung 54: Verortung der modellhaften Lösungsvorschläge.....	111
Abbildung 55: Modellhafter Lösungsvorschlag I: Mietergärten nach historischem Vorbild	112
Abbildung 56 Modellhafter Lösungsvorschlag II: Innenhof 2.0.....	115
Abbildung 57: Schemadarstellung des Bestandes	115
Abbildung 58: Schemadarstellung von drei Beispielszenarien	116
Abbildung 59: Modellhafter Lösungsvorschlag III: Ost-West-Wegeverbindung / Eichendorff-straße	117
Abbildung 60: Akteure im Sanierungsgebiet.....	124
Abbildung 61: Umsetzungsbausteine der Beteiligung und Mitwirkung	128

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Bestandsbäume nach botanischer und deutscher Bezeichnung, auf Grundlage BBSR- Modellvorhaben Teilprojekt Freiraum S. 78.....	56
Tabelle 2: Kellerdecke.....	89
Tabelle 3: Ziegelwand – Innendämmung mit 8 cm Dämmziegel	90
Tabelle 4: Bimssteinwand – Innendämmung mit 8 cm Dämmziegel	90
Tabelle 5: Steildach mit 12 cm Vollsparrendämmung und 6 cm Untersparrendämmung	91
Tabelle 6: Oberste Geschossdecke Trockenboden mit 14 cm Mineralwolle oberseitig	92
Tabelle 7: Oberste Geschossdecke Wohnung DG mit 14 cm Mineralwolle oberseitig	92
Tabelle 8: Kastenfenster mit infrarotreflektierendem Spezialglas.....	94

ANHANG

- 01 Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- 02 Übersicht Freiraumkategorien
- 03 Übersicht Wegematerialien
- 04 Varianten Energetische Sanierung
- 05 Ergebnisprotokoll Auftaktworkshop 21.5.2016
- 06 Protokoll 1. Infoveranstaltung 1.9.2016 (S.T.E.R.N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung)
- 07 Auswertungen Passantenbefragung (1.9 2016 und 24.9.2016) und Postkartenaktion „Meine Ideen für die Höfe“
- 08 Auswertung Postkartenaktion „Mein Alltag in den Höfen“
- 09 Dokumentation Beteiligungsworkshop 4.3.2017