

2010

STADT WOLFSBURG
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
DIE HÖFE



BaubeCon
Sanierungsträger GmbH

Ein Unternehmen der **DSK-Gruppe**

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN UNTERSUCHUNGSGEBIET „DIE HÖFE“

STADT WOLFSBURG

Vorläufige Endfassung

Sommer 2010

Auftraggeber

Stadt Wolfsburg

Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg
Tel: 05361 28 2781

Projektleitung

Herr Pierre Rey
Pierre.Rey@stadt.wolfsburg.de

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Bearbeitung

Herr Klaus von Ohlen
Tel.: 0421 32901 78
KvonOhlen@BauBeConStadtsanierung.de

In Kooperation mit

NEULAND

Wohnungsgesellschaft mbH
Erfurter Ring 15
38444 Wolfsburg

Bearbeitung

Herr Uwe Gabriel
Frau Irina Kierst
Tel.: 05361 791 216
Irina.Kierst@nld.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkungen	5
1. Rechtliche Grundlagen	7
1.1 Städtebauförderprogramm: Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“	7
1.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB.....	8
2. Das Untersuchungsgebiet „Die Höfe“ in Wolfsburg – Funktion und Lage in der Stadt	9
2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	9
2.1.1 Auswahl des Lupenbereichs	11
2.2 Lage der „Höfe“ im Kontext der Westlichen Innenstadt Wolfsburgs	11
2.3 Stadtgeschichtliche Einordnung der Höfe.....	13
3. Bestandsanalyse – Untersuchungsgebiet	22
3.1 Besonderheiten der Bauformen, Siedlungsstruktur und der Bauelemente	22
3.1.1 Gebäudekubatur und Bauelemente.....	22
3.1.2 Hauseingänge und Portale	23
3.1.3 Fenster und Türen, Fassadenputz	23
3.1.4 Balkone	25
3.1.5 Dachlandschaft.....	26
3.2 Technische und qualitative Gebäudebewertung – die“Lupe“	28
3.2.1 Nutzungsanalyse und -anforderungen.....	28
3.2.2 Musterprojekt Gustav-Freytag-Str. 1	35
3.3 Wohnumfeldgestaltung.....	41
3.3.1 Fuß- und Radwegenetz.....	42
3.3.2 Vegetation	44
3.3.3 Beleuchtung.....	44
3.4 Denkmalschutz	46
4. Städtebauliche Missstände	48
4.1 Städtebauliche Missstände Hochbau	49
4.2 Städtebauliche Missstände der Außenräume.....	51
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	53
6. Bürgerbeteiligung.....	54

7. Erneuerungskonzept	55
7.1 Erhaltung der historischen Stadtstruktur und der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Bausubstanz.....	56
7.2 Wohnlebenszyklus und möglicher Wohnungsmix	56
7.3 Wohnwertqualitäten	57
7.4 Wohnumfeldgestaltung.....	64
8. Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht	66
9. Abgrenzung des Sanierungsgebietes	68
10. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht	70
11. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung	71
12. Verzeichnisse	72
13. Anlagen	73
13.1 Anlage 1	73

Kartenverzeichnis	Seite
Karte 1: Bestandsplan Außenräume	21
Karte 2: Bestandplan Erschließung	43
Karte 3: Städtebauliche Missstände Hochbau (Lupe)	50
Karte 4: Städtebauliche Missstände Außenräume.....	52
Karte 5: Erneuerungskonzept Hochbau (Lupe)	61
Karte 6: Ansicht Ganghofer Straße.....	62
Karte 7: Ansicht Gustav-Freytag-Straße	63
Karte 8: Erneuerungskonzept Außenräume.....	65

0. Vorbemerkungen

Im Land Niedersachsen hat sich seit der Einführung (Frühjahr 2009) der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ der Städtebauförderung die Förderung ausschließlich auf die Erneuerung und Erhaltung „klassischer“ denkmalgeschützter Gebäude und Ensembles konzentriert; i.d.R. standen denkmalgeschützte Gebäude bzw. Ensembles bis zum Ende des 19. Jahrhunderts im Fokus der Förderung.

Einerseits die geschichtliche Bedeutung und andererseits der überwiegend schlechte Erhaltungszustand der Gebäude und Ensembles aus dieser Epoche rechtfertigten dieses Vorgehen.

Das baukulturelle Erbe Niedersachsens reicht jedoch bis in die Gegenwart, und heute bedarf es erheblicher Anstrengungen, die baulichen Zeugen des 20. Jahrhunderts zu bewahren und vor allem nachhaltig und wirtschaftlich in den aktuellen Wohnungs- und Gebäudemarkt zu integrieren.

Analog der niedersächsischen bzw. deutschen Siedlungsentwicklung des 19. und 20. Jahrhunderts stehen hier nicht so sehr Einzelgebäude, sondern vielmehr geplante Stadterweiterungen bzw. Stadtgründungen im Vordergrund der Betrachtungen.

Hier kommt der Stadt Wolfsburg exemplarische Bedeutung zu. Mit dem Aufbau eines Automobilwerkes (zum Bau des Kdf-Wagens, nach 1945 Volkswagen AG) wurde nach dem Generalbebauungsplan von Peter Koller ab 1938 eine Stadt für 90.000 Einwohner komplett neu konzipiert und gebaut.

Die Keimzellen der Stadtgründung sind im Bereich des Gebietes „Die Höfe“ in hervorragender Qualität abzulesen und zu erleben. Heute präsentiert sich dieses Quartier in der Stadt Wolfsburg bezüglich der Lebensqualität als attraktives Wohnquartier.

Die äußere Qualität der Gebäude lenkt jedoch von strukturellen Defiziten der Nutzung und der notwendigen Anpassung der Immobilienbestände an heutige Bedürfnisse ab. Das vorhandene monostrukturelle Angebot vorwiegend kleiner Wohneinheiten forciert die Konzentration von Nutzergruppen und behindert eine gesunde Durchmischung der Bevölkerung. Folgen sind u. a. ein zu geringes familienfreundliches und altengerechtes Wohnungsangebot. Das öffentliche und private Wohnumfeld weist kaum klar strukturierte Zonen sowie Bereiche mit ansprechender Aufenthaltsqualität auf. Mit der hohen und zunehmenden Fluktuation nimmt die Identifikation der Bewohner und damit die Wertschätzung „ihres“ Quartiers ab.

Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ kann der Katalysator einer nachhaltigen strukturellen und baulichen Erneuerung dieses Quartiers werden und damit einerseits das Kulturerbe bewahren und andererseits einen herausragenden und vor allem lebenswerten Stadtraum für die Bewohner erhalten bzw. neu schaffen.

Die Geschlossenheit des Ensembles erfordert eine ganzheitliche Sanierungsstrategie, um die Eigenart des Quartiers zu erhalten und zukunftsweisend weiter zu entwickeln. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die finanzielle Ausstattung sowie der zeitliche Rahmen (8-10 Jahre) des Förderprogramms eine flächendeckende und grundhafte Sanierung des Quartiers „Die Höfe“ unrealistisch machen. Die Stadt Wolfsburg stellt daher bei diesen Vorbereitenden Untersuchungen nicht die Sanierung der einzelnen Gebäude und Wohnumfelder des Quartiers

in den Vordergrund, sondern will vorrangig innovative und nachhaltige Konzepte und Strategien zur Erhaltung und vor allem Entwicklung des Quartiers erarbeiten.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wird ein Teilbereich einer Lupe näher betrachtet, um in diesem Bereich mit der notwendigen Detailtiefe die verschiedenen Analyseergebnisse und die darauf aufbauenden Entwicklungsstrategien zu erläutern.

Von besonderer Bedeutung bei diesem Vorgehen ist die Tatsache, dass die zu entwickelnden Sanierungskonzepte sowohl für ähnlich strukturierte Stadtteile in Wolfsburg als auch in anderen Städten (z. B. Salzgitter) genutzt werden können.

Die einzuwerbenden Fördermittel sind damit nicht nur für Wolfsburg, sondern insgesamt für die Sanierung und den Erhalt von Siedlungsstrukturen des. 20. Jahrhunderts relevant.

Dieser Bericht dokumentiert die vorgenommenen Analysen und stellt in einem Erneuerungskonzept die Maßnahmen zusammen, die zur Entwicklung der Sanierungsstrategie und allgemein zur Erhaltung des Quartiers erforderlich sind.

Die Untersuchungen sind sowohl mit der Unteren Denkmalbehörde als auch mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und stehen dabei auf der Basis der Ergebnisse eines für das gesamte Stadtgebiet aufgestellten „Masterplans Grün“ und des „Integrierten Entwicklungskonzepts Westliche Innenstadt Wolfsburg“.

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Städtebauförderprogramm: Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Im Jahr 2008 haben der Bund und im Jahr 2009 das Land Niedersachsen die Programmkomponente "Städtebaulicher Denkmalschutz" auch in die Städtebauförderung West aufgenommen, nachdem das Programm seit Anfang der 90er Jahre schon viel zum Erhalt historisch bedeutsamer Stadtkerne in den Neuen Bundesländern beigetragen hat.

Das Bund-Länder Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zielt darauf ab, bau- und kulturhistorisch wertvolle Quartiere mit den jeweiligen Einzeldenkmälern, Straßen und Plätzen in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart sowie Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsweisend weiter zu entwickeln.

Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die räumlich als Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) oder als Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) festgelegt wird.

Die Mittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- Die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- Die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles.
- Die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
- Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes.
- Die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen; Aufwendungen für den Wissenstransfer.
- In Ausnahmen ist eine bauliche Ergänzung von geschichtlich bedeutsamen Ensembles förderfähig.

1.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in der Stadt Wolfsburg ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschritt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Misstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Kommune die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Wolfsburg den Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen auch als Entwicklungskonzept zur Durchführung der Maßnahme im Rahmen eines Erhaltungsgebietes (gem. § 172 BauGB) nutzen kann.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens kann zu einem späteren Zeitpunkt getroffen werden.

2. Das Untersuchungsgebiet „Die Höfe“ in Wolfsburg – Funktion und Lage in der Stadt

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Vorbereitende Untersuchungen erfolgen i.d.R. zu einem abgegrenzten Gebiet, das sich funktional als zusammenhängender Bereich darstellt und in dem städtebauliche und strukturelle Missstände bereits bekannt sind.

Der Handlungsbereich Westliche Innenstadt – einschließlich des Quartiers der „Höfe“ zwischen Goethestraße im Norden, Schillerstraße im Osten, Heinrich-Heine-Straße im Süden und Lessingstraße im Westen – rückte in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus der Wolfsburger Stadtentwicklung. Der Rat der Stadt Wolfsburg hat daher in der Sitzung am 05.03.2008 die Erarbeitung eines „Integrierten Entwicklungskonzepts für den Handlungsbereich Westliche Innenstadt“ (IEK) beschlossen.

Am 19.05.2010 beschloss der Rat der Stadt die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für die Wolfsburger „Höfe“. Die vorbereitenden Untersuchungen werden in enger inhaltlicher Verzahnung mit dem seit März 2010 vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für den Handlungsbereich westliche Innenstadt durchgeführt.

Das Antragskonzept sieht vor, innerhalb des Untersuchungsgebiets einen Teilbereich in einer Lupe näher betrachtet. Die Lupe umfasst den südlichen Bereich der Ganghoferstraße und den nördlichen Bereich der Gustav-Freytag-Straße. Aus der Lupe lassen sich alle Informationen ableiten, die für den Erhalt der Eigenart des gesamten Quartiers und die zukunftsweisende Entwicklung erforderlich sind.

Die Ergebnisse sind in nahezu unveränderter Form auf das gesamte Untersuchungsgebiet übertragbar. Eine weiter reichende detaillierte Betrachtung des gesamten Untersuchungsgebiets ist von daher verzichtbar, da ein wirklicher Mehrwert an Informationstiefe nicht zu erwarten ist.

Es ist jedoch zu empfehlen, weitere Analysen und Zielplanungen für das gesamte Untersuchungsgebiet durch die Erarbeitung eines „Städtebaulichen Rahmenplans“ zu gewinnen, um den Funktionserhalt der Siedlung im innerstädtischen Kontext mittel- und langfristig zu sichern.

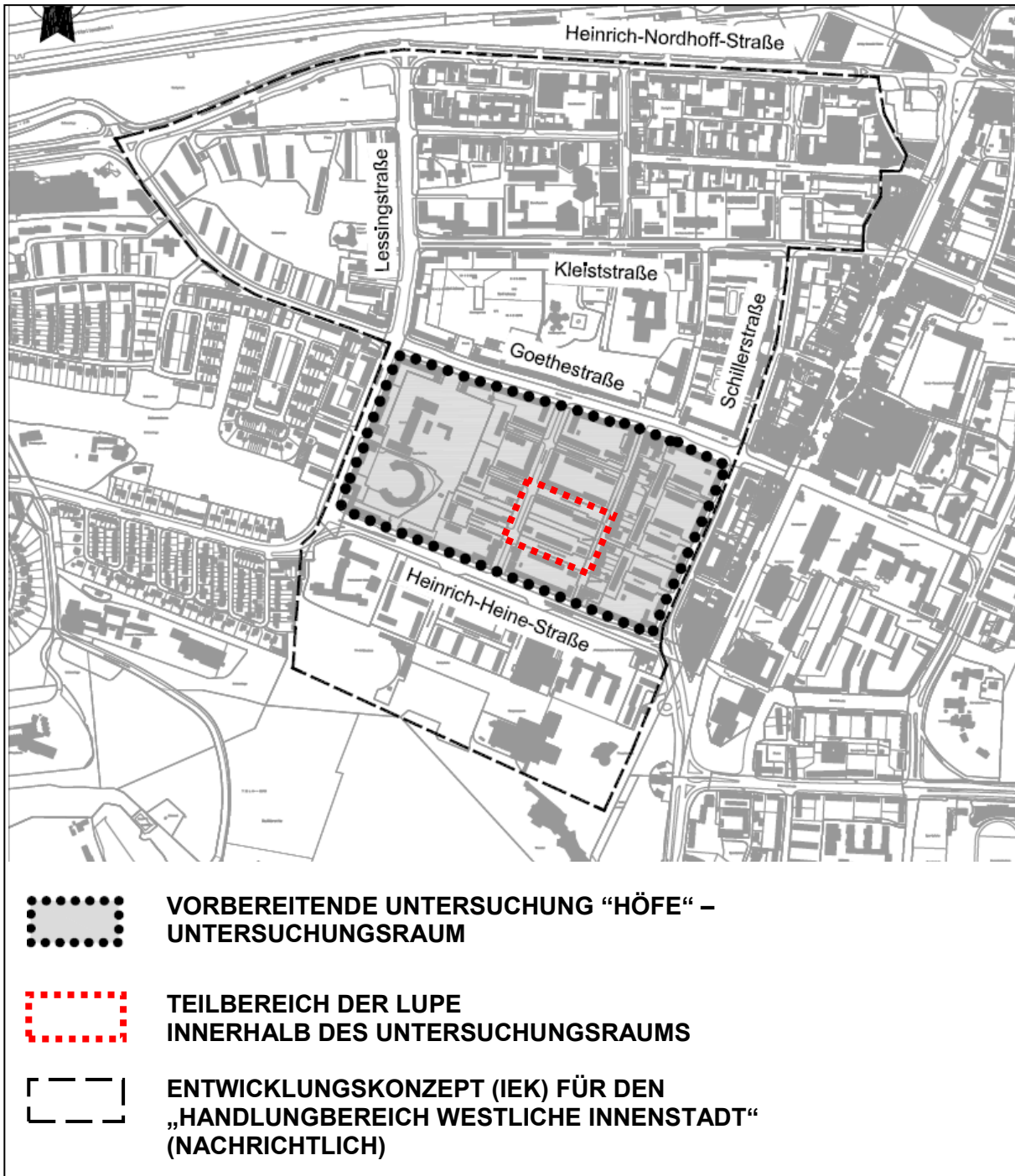


Abbildung 1.: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, Quelle: Stadt Wolfsburg

Neben dem Siedlungsbereich der „Höfe“ innerhalb des Untersuchungsgebietes existiert in Wolfsburg östlich der Stadtachse der Porschestraße der im gleichen Zeitraum entstandene Stadtteil Schillerteich. Die städtebaulichen Strukturen ähneln denen des Quartiers der „Höfe“ stark, so dass man begründet davon ausgehen kann, dass die Analysen und Ergebnisse dieser Untersuchung auf andere Stadtquartiere, eventuell sogar auf andere Städte, übertragbar sind und somit noch unbekanntes Synergien erzeugen können.

2.1.1 Auswahl des Lupenbereichs

Diese erfolgte nach folgenden Kriterien:

- *Lage im Ensemble:*
Zeilenbebauung im inneren Quartiersbereich, da der größere Anteil des Immobilienbestands innerhalb des Quartiers liegt.
- *Lage zum öffentlichen / privaten Freiraum und Ausrichtung zur Sonne:*
Erfassung einer südlichen und einer nördlichen Straßenrandbebauung und damit die unterschiedlichen von der Himmelsrichtung abhängigen Grundrissgestaltungen.
- *Erschließungssituation - Schnittstelle öffentlich / privat:*
Analyse einer der bedeutenden Ost-West Fuß- und Radwegverbindungen, die inhaltlich das Freiraumkonzept untermauert und gemäß Masterplan Grün als Grünfuge ausgeprägt werden soll.
- *Integration des Musterprojektes Gustav-Freytag-Straße:*
Einbindung der Untersuchungsergebnisse des Gebäudes Gustav-Freytag-Str. 1, dessen Analyse bereits im Vorfeld startete.

2.2 Lage der „Höfe“ im Kontext der Westlichen Innenstadt Wolfsburgs

Beidseits der Stadtachse Porschestraße liegen die Wohngebiete der Wolfsburger Gründungszeit. Umkreist man die wesentlichen Strukturelemente dieser Innenstadtanlage und kneift die Augen zusammen, so kann man eine schmetterlingsgleiche Figur erkennen - mit dem Nord-Kopf, der Porschestraße als lang gestrecktem Körper und den östlichen (bis zum Berliner Ring) und westlichen (bis zur Lessingstraße) Wohnarealen als Flügel.

Der westliche „Flügel“ ist in den vergangenen Jahren in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt, nachdem der Umbau der Porschestraße als zentrales urbanes Projekt eingeleitet worden war. Wegen seiner klar umrissenen Kanten werden die 4 westlich an die Porschestraße anschließenden Quartiere (inklusive des nach Westen gerückten Wellekampensembles von Paul Baumgarten) mit dem Begriff „Handlungsbereich Westliche Innenstadt“ zusammengefasst.

Der etwa 95 ha große Handlungsbereich Westliche Innenstadt wird im Norden durch die Heinrich-Nordhoff-Straße, im Osten durch Bahnhofspassage, August-Horch-Passage und Schillerstraße, im Süden durch den Kliewersberg und im Westen durch Lessingstraße und Saarstraße begrenzt.

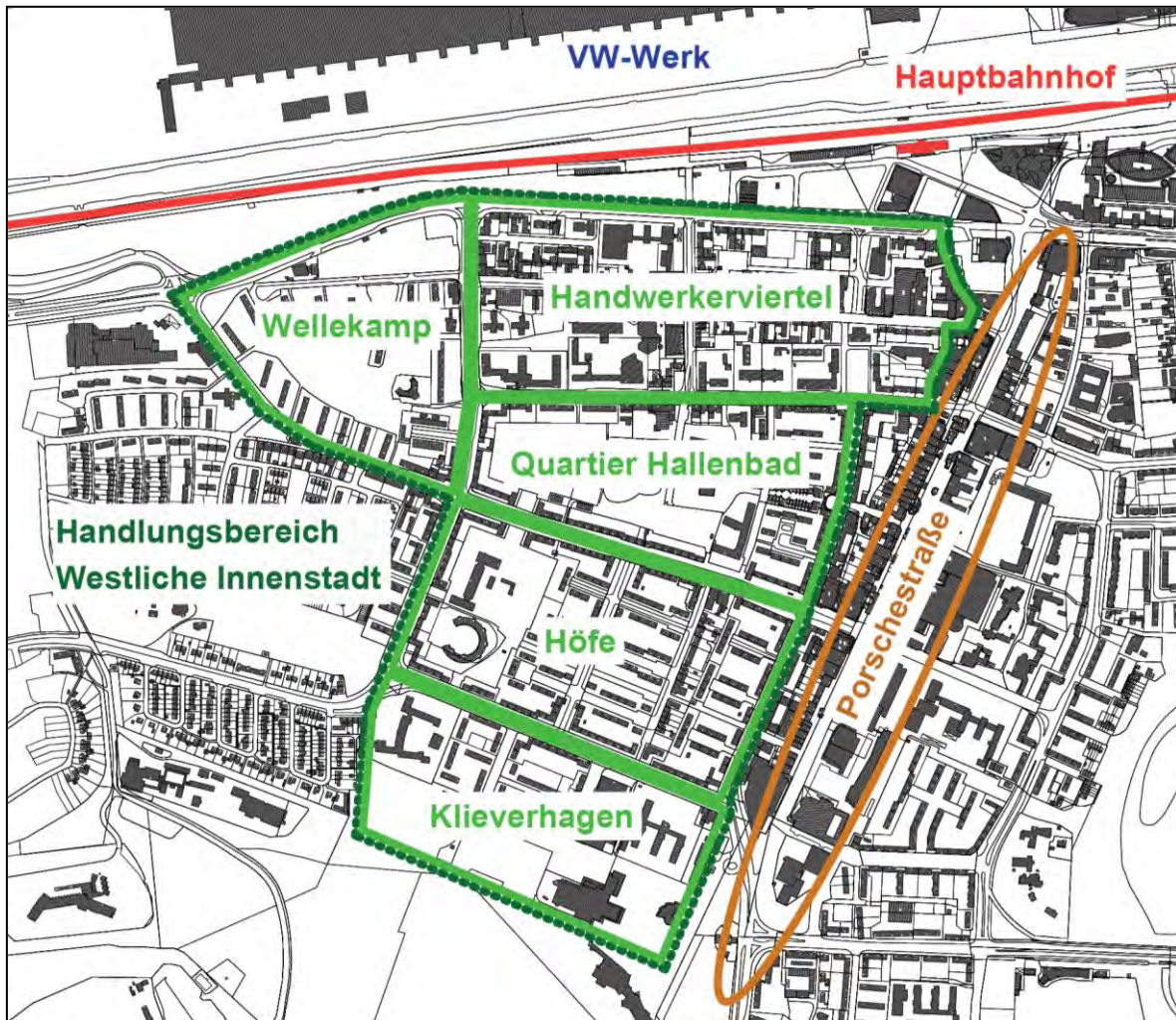


Abbildung 2: Handlungsbereich Westliche Innenstadt, Quartiersbereiche; Kartengrundlage: Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung. Quelle: GfS Bremen: Integriertes Entwicklungskonzept (IEK), S. 7

Aufgrund der zentralen Lage in Nähe des Hauptbahnhofs und des Stadtzentrums Porschestraße übernimmt die Westliche Innenstadt wichtige Versorgungsfunktionen als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort sowohl für Bewohner der Innenstadt als auch für Bewohner und Besucher Wolfsburgs. Der Handlungsbereich ist zudem ein überregional bedeutsamer Standort für Lehre und Bildung (Berufsbildende Schulen, Pestalozzischule, Hochschule Ostfalia, Neue Schule Wolfsburg) und ein wichtiger innerstädtischer Wohnstandort¹.

Die 5 Quartiere Wellekamp-Siedlung, Handwerkerviertel, das Quartier ums Hallenbad, die Höfe und der Bereich Klieverhagen/Bildungslandschaft bieten mit ihren unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten und ihren differenzierten Bau- und Freiraumstrukturen ein attraktives Panorama innerstädtischer Lebensräume. Im konzertierten Zusammenspiel ihrer jeweiligen Begabungen kann dieser Handlungsbereich wesentlich zur nachhaltigen Ausstrahlung und Standortsicherung der inneren Stadt beitragen.

¹ Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Westliche Innenstadt Wolfsburg, März 2010, Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen, S. 6

Die Höfe befinden sich in direkter Nachbarschaft zur Fußgängerzone und Einkaufsstraße Porschestraße, der Hauptschlagader Wolfsburgs, die den östlichen Abschluss des Handlungsbereichs Westliche Innenstadt markiert. Sie besetzen somit eine zentrale Stadtlage.

Diese Schlüsselposition des Quartiers ist im Generalbebauungsplan von 1938, den Peter Koller für 90.000 zukünftige Einwohner konzipierte, schon angelegt.

2.3 Stadtgeschichtliche Einordnung der Höfe

Wolfsburg ist eine geplante Stadt. Und eine quasi aus dem „Nichts“ entworfene Planstadt stellt mehr als jedes andere urbane Konstrukt die Frage nach seinen städtebaulichen und den damit verschränkten geistesgeschichtlichen Herkunftslinien.

Da diese Wurzelstränge anderenorts ausführlich dargelegt sind (z.B. Dietrich Kautt, „Wolfsburg im Wandel städtebaulicher Leitbilder“, Stadtarchiv Wolfsburg, 1983) sei hier nur eine kurze Heranführung an unser städtebauliches Objekt, die „Höfe“ in Wolfsburg, versucht, um deren Qualitäten in einen größeren stadtgeschichtlichen Horizont einordnen zu können.

Ausgangspunkt ist die kompakte Stadt des Mittelalters, die in ihrem Schutzbedürfnis einen Querschnitt der damaligen Gesellschaft auf knappem Raum zu organisieren hatte und in dieser Enge mit wenigen Vorgaben individuelle Bedürfnisse baulich kanalisierte. Im Rahmen der technischen Möglichkeiten wurde so eine menschliche Maßstäblichkeit in Raum umgesetzt.

Im Kontrast zu dieser „gewachsenen“ Stadt trat mit dem Absolutismus ein rationaler, vorausschauender Planungsansatz in Erscheinung, der – einer übergeordneten Leitidee folgend – seinen ersten starken Auftritt im Barock hatte. Der Wille, mit der baulichen Ordnung von Raum, gesellschaftliche Verhältnisse nach einem Idealbild der jeweils herrschenden Ideologie zu organisieren, setzte sich fort. Im 19. Jahrhundert steigt mit der Industrialisierung sein Flächenanspruch und er unterliegt im Zuge der infrastrukturellen Grundforderungen forcierter Stadterweiterungen einem zunehmend normierten Gestaltungskanon.

Als Gegenbewegung zu den Auswüchsen dieser überbevölkerten „steinernen“ Stadt erwächst aus den zahlreichen Strömungen gesellschaftlicher und individueller Befreiungsversuche um die Jahrhundertwende die Gartenstadtbewegung und in deren Folge – mit anderem sozialpolitischen Fokus – die Kleinsiedlungs-idee. Das Konzept der durchgrüneten „Stadtlandschaft“, das erst nach dem Krieg in den 50er Jahren als Planungsidee Raum findet sich zu entfalten, ist hier angelegt.

Gleichzeitig mit der Gartenstadtbewegung gewinnen die Rationalisierungsbestrebungen des Werkbundes an Einfluss, die zu den Experimentalsiedlungen des Neuen Bauens in den 20er Jahren führen.

Diese beiden Konzepte finden als „funktionalistische“ Auffassung vom Bauen (und Leben) Eingang in die CIAM-Diskussionen und münden Ende der 30er Jahre in die „Charte d’Athènes“.

2.3.1 Die Gründung Wolfsburgs im Spannungsfeld widerstreitender Stadtideen

Die genannten „mentalen Fäden“ verbinden sich in den 30er Jahren im nationalsozialistischen Deutschland mit einem Machtanspruch, der fast zwangsläufig im Bereich des Städtebaus an das Repertoire der Herrschaftsarchitektur vergangener Zeiten anknüpft.

Peter Koller, als Generalplaner der „Stadt des KdF-Wagens“ ist in Folge der Zeitläufe „gezwungen“, seinen nicht funktionalistischen, sondern auf das Funktionieren von Stadt ausgerichteten stadt-landschaftlichen Planungsansatz auf Grund der machtpolitischen Konstellationen unter Hitler mit der neoklassizistischen Bild- und Architektursprache Albert Speers zu verbinden. Das entwerferische Erbe Hermann Jansens, bei dem Koller gelernt hatte, lässt sich insofern eher in seiner methodischen Herangehensweise an das Wolfsburger Stadtprojekt als in der konkreten architektonisch-räumlichen Ausprägung der gebauten Stadt wieder finden.

Aus dieser Gemengelage an städtebaulichen Strömungen geht Wolfsburg als einzige Stadtgründung des 20. Jahrhunderts hervor, die - als Großstadt geplant - zu einer solchen sich auch wirklich entwickelt hat.

Wolfsburg ist damit der *Prototyp der modernen Stadt* schlechthin, eine wegweisende Stadtkonzeption im deutschen und auch europäischen Maßstab.

2.3.2 Die Bedeutung der Höfe innerhalb der überlieferten Stadtanlage

Zwar wurde kriegsbedingt nur ein Teil der konzipierten Stadtanlage realisiert, diese ersten Bausteine bilden jedoch auch heute noch den zentralen Innenstadtbereich. Darin sind die Höfe mit ihrer städtebaulich vermittelnden Lage zwischen „Stadtkrone“ und VW-Werk der historische Kern Wolfsburgs –

die „Altstadt“ einer modernen Stadt.

In diesem Sinne sind die Höfe vergleichbar mit dem Stadtzentrum einer mittelalterlichen Stadt wie z. B. der Altstadt Goslars, die für ihre Zeit eine ebenso typische wie wertvolle Referenz darstellt. Man kann daher die Höfe einreihen in eine Folge von Kernbereichen von Städten, die für ihre jeweilige bau- und mentalitätsgeschichtliche Stilphase repräsentativ sind. Indem sie in besonderer Weise das Spezifische der jeweiligen Zeit sichtbar machen, halten sie die Erinnerung daran fürs kollektive Gedächtnis lebendig und bewahren es – fit gemacht für zukünftige Anforderungen – für kommende Generationen.

Nur weil die Höfe „jünger“ sind und damit im Blick der Allgemeinheit irgendwie noch nicht richtig historisch, sind sie nicht weniger (denkmal)“wert“. In ihrer Kompaktheit, Großräumigkeit und dank der Tatsache, dass sie so gut wie keine Überformung erfahren haben, sind das ursprüngliche städtebaulich-räumliche und auch das architektonisch-gestalterische Konzept auch heute noch lebendig. Damit sind sie ein herausragendes Zeugnis ihrer Epoche, das angesichts der zunehmenden Beschleunigung unseres Erlebens schneller „historisch“ geworden ist, als man es ihm im ersten Moment vielleicht zusprechen möchte.

2.4 Das Quartier der Höfe – Stadtraum und Architektursprache der ersten Stadtbausteine

Trotz ihres durchgrünten Siedlungscharakters verfügen die Höfe mit ihrer durchbrochenen Blockstruktur in direkter Nachbarschaft zur Porsche Straße über ein Maß an (möglicher) Urbanität, die sie von anderen Siedlungen der gleichen Epoche wesentlich unterscheidet.

Der Versuch Peter Kollers, die seit den 20er Jahren virulente Idee einer offene(re)n Bauweise in einer gleichzeitig für sich stehenden, nach außen beschützenden Blockrandbebauung umzusetzen, die dem Quartier eine bindende Einheitlichkeit verleiht, gibt dem Dilemma Aus-

druck, einerseits eine (moderne) Stadt bauen zu wollen und dabei die Landschaft berücksichtigen zu wollen, andererseits staatstragend zu sein und drittens dieses Projekt mitten im zivilisatorischen Nirgendwo realisieren zu müssen.

Bei alledem bleibt der landschaftliche Stadtansatz für Koller bestimmend - die Einordnung der Stadt in die Landschaft war für die Gestaltung entscheidend, was sich vor allem am Verlauf der Stadtachsen gut ablesen lässt, die bei allem Willen zur großen Geste letztendlich den topographischen Gegebenheiten im Umfeld des Klieversberg angepasst werden.

Bewegt man sich durch die Höfe, so erzeugen auf den ersten Blick die Freiraumgestaltung und die Hochbauarchitektur ein stark homogenes Erscheinungsbild. Betrachtet man die Gebäude jedoch näher, werden die feinen Unterschiede klar erkennbar. Genau darin liegt der Reiz des Ensembles und der zurückhaltenden Architektursprache, die ihre Vielfalt und ihren Variationsreichtum erst bei ruhiger Betrachtung offenbart. Die Siedlung ist aus „einem Guss“ und beeindruckt durch Liebe zum Detail und durch die Schönheit der natürlichen Eigenschaften der verwendeten Materialien. Stilsicher entworfen bedient sie nur zurückhaltend den Drang nach großen architektonischen Gesten, die dem Nimbus der Zeit entsprachen. Die Torarkaden der Lönsstraße, Risalite und Tordurchgänge, die Symmetrie der Fassaden, der repetitive Rhythmus gleicher Elemente zeigt dieses Bedürfnis nach „Haltung“.

Zeitgleich mit den Braunschweiger Professoren Emil Herzig, Herman Flesche und Fritz Gerstenberg erhielt der Architekt Peter Koller 1937 den Auftrag, einen Flächenplan für eine neue Stadt zu erstellen. 1938 entschied sich Hitler für den Plan Kollers².

Der Bau der stadtbildprägenden Wohngebäude wurde unter Leitung des so genannten Stadtbaubüros 1938 begonnen³, dessen Leitung Peter Koller wenig später übernahm. Trägerin des Wohnungsbaus war die „Neuland – Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft“ - noch heute ist die Neuland (zwischenzeitlich umfirmiert in eine GmbH) alleinige Eigentümerin der Immobilien.

Das städtebauliche Konzept hatte dem Geist der Zeit zu folgen. Mit der „Gestaltung des Lebens im Raum“ wollte man das Leben des Volkes gestalten. Eine Grundkonzeption des nationalsozialistischen Städtebaus war die Arbeit mit zellenartigen Siedlungseinheiten, die in sich identitätsstiftend wirken und ein Gefühl von Heimat herstellen sollten. Zusätzlich sollte die Gemeinschaftsform über die Siedlungszelle hinaus als Ganzes in eine „Landschaftsform“ eingebettet sein⁴.

Dazu dienten Stilmittel wie die Schaffung von Sichtbezügen zwischen den einzelnen Siedlungszellen untereinander und sowie zu ihren gemeinsamen Mittelpunkten.

Ganz im Sinne des CIAM-Leitgedankens der Funktionstrennung wurde das Volkswagenwerk nördlich und die Wohnstadt im abwechslungsreichen Gelände südlich des Mittellandkanals errichtet. Gleichzeitig finden sich im Entwurfsplan von Peter Koller symptomatische Elemente für das hierarchische Gesellschaftsdenken, als dessen räumliche Umsetzung der Städtebau fungierte: das Achsenkreuz mit dem Forum als Stadtkrone, die Siedlungsmasse in Ortsgruppen gegliedert und landschaftlich aufgelockert, eingebunden in großräumige Verkehrsplanung, die bereits damals von einer rasanten Zunahme des Individualverkehrs ausging und nicht zuletzt Repräsentationszwecken dienen sollte.

² Institut für Städtebau, Wohnungswesen und Landschaftsplanung der TU Braunschweig: Wolfsburg 1938 – 1988, S. 34

³ Dr. Wilhelm R. Krutsch: Wolfsburg, 1966, S. 33

⁴ Institut für Städtebau, Wohnungswesen und Landschaftsplanung der TU Braunschweig: Wolfsburg 1938 – 1988, S. 29

Der Stempel des Gründungskonzeptes ist auch nach 70 Jahren überall im Stadtgrundriss ablesbar, so dass Wolfsburg als stadtbaugeschichtliches Kontinuum „erlebt“ werden kann. Für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt ist daraus allerdings nur dann Gewinn zu ziehen, wenn die jeweiligen Qualitäten der einzelnen Entwicklungsschritte positiv wahrgenommen werden. Die Basis dazu ist vorhanden: Nicht nur bei den „Höfen“, auch bei den nahe gelegenen Gebäudeensembles in den Gebieten „Wellekamp“ und „Schillerteich“ handelt es sich um, in dieser Geschlossenheit, ungewöhnlich einprägsame und qualitätvolle Siedlungsbestände⁵.

Innerstädtisches Wohnen in mehrgeschossiger geschlossener Bebauung mit großzügigem Freiraumanteil macht das ursprüngliche Siedlungskonzept der Stadt aus. Heute bietet das die Voraussetzungen für das aktuell am stärksten propagierte städtebauliche Modell. Auf Grund der zentralen Stadtlage, der guten Vernetzung mit den angrenzenden Stadtbereichen und der Nähe wichtiger infrastruktureller Einrichtungen fügen sich die „Höfe“ gut ein in die Bewegung zurück in die Stadt und ins alte/neue Konzept der „Stadt der kurzen Wege“.

Die Höfe – städtebaulich-stadträumliche Charakteristik in Stichpunkten

- Selbstähnlichkeit der Hof-Einheiten
- Prinzip der Reihung / Wiederholung von Strukturelementen (Gebäudekubaturen, Freiraum, Architekturelemente)
- Prinzip der Nachbarschaften
- Prinzip der freien Durchwegbarkeit des Quartiers für Fußgänger
- Prinzip der Ost-West-Querachsen als „Anliegerstraßen“
- Prinzip der Nord-Süd-Straßenachsen als Durchfahrtsstraßen (höhere Hierarchiestufe)
- Systematik des Fußwege als eigenständiges Netz
- „Sonder-Intarsie“ des Goetheparks mit der ehemaligen Goetheschule und dem Wohn-Ring aus den 90er Jahren
- Die städtebauliche Ausprägung von Übergangssituationen bei Fußwegeverbindungen (v.a. Goethestraße, Lessingstraße), von Eingangssituationen bei Straßen (v.a. Lösstraße)
- Die Verschränkung des Quartiers an den Ecken, wo stadträumlich-gestalterisch ein Zusammenhang über die Straßen betont wird – woran ablesbar ist, dass das Quartier in engem gestalterischem Bezug zu den angrenzenden Quartieren/ Straßenzügen geplant ist
- Baustrukturelles Sonderelement entlang der Ostseite der Eichendorffstraße mit Kopfbauten besonderer Nutzung zu Heinrich-Heine-Straße (Kirche) und zur Goethestraße (Einzelhandel)

⁵ Schriftenreihe der StadtDenkmalpflege Wolfsburg Nr. 2: Wohnungsbau der 40er Jahre in Wolfsburg, 1993, S. 4



Abbildung 3.: Stadt des KdF-Wagens, Großgrünplan-Nordteil, 1938-1943, Entwurf: Landschafts- und Gartengestalter: Heintz⁶

Wohnumfeld

Mit Hilfe des Großgrünplans des Landschafts- und Gartengestalters Heintz sind die stadtplanerischen Grundgedanken der Siedlungszellen - eingebettet in die Landschaft mit der Stadtkrone auf dem Kliefersberg, angelehnt an die örtliche Topographie - gut erkennbar und nachvollziehbar.

Der abgebildete Stadtplanausschnitt von 1941 zeigt markant als Schwarzplan die Wohnhöfe, die noch heute in dieser Form bestehen.

⁶ Institut für Städtebau, Wohnungswesen und Landschaftsplanung der TU Braunschweig: Wolfsburg 1938 – 1988, S. 46

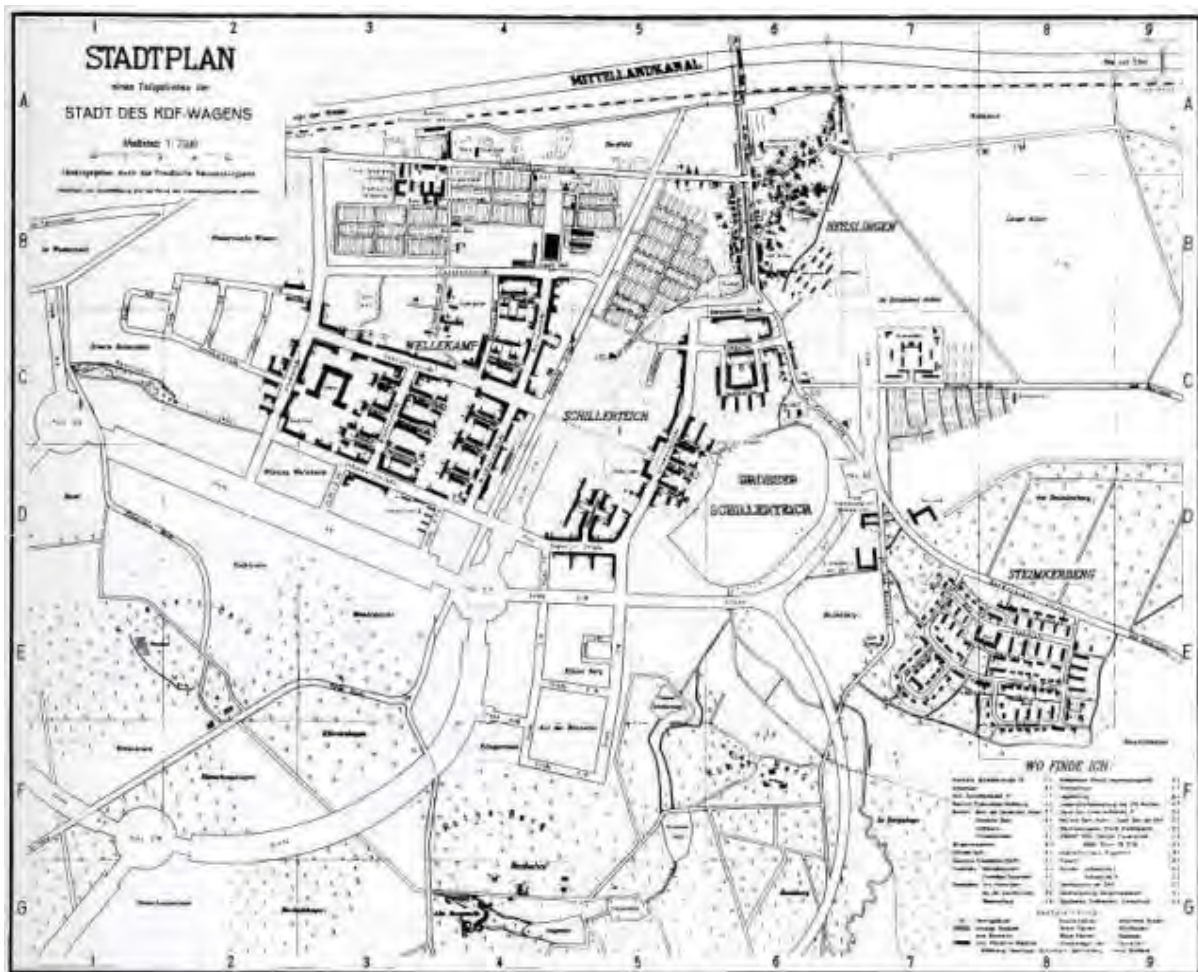


Abbildung 4.: Historischer Stadtplan von Wolfsburg 1941, Quelle: Stadtarchiv Wolfsburg

Die Gründungsbauten der Stadt Wolfsburg wurden im Heimatschutzstil (ca. 1904 – 1945) errichtet. Sowohl in den Wohngebieten beidseits der Porschestraße als auch im Steimker Berg ist der Heimatschutzstil prägend für den vereinheitlichenden Charakter gleicher Gebäudehöhen, –tiefen und Dachformen.

Sonderelemente wie Balkone, Treppenhäuser, Eingangssituationen sind in ihrer Maßstäblichkeit einladend, in ihrer konsequenten Gestaltung jedoch auch distanziert - man kuschelt nicht, man ist an seinem zugewiesenen Platz. Dass man nichts zu verbergen hat, zeigt auch die konsequente Aufhebung einer klaren Grenzeziehung zwischen öffentlichem und privatem Freiraum.

Eine klare Unterscheidung von Hof- und Straßenfassade ist kaum angelegt, der Bezug wird durch den Charakter des Freiraums definiert. Dieser entspricht der „halbländlichen“ Lebensweise mit Gartenland in unmittelbarer Wohnungsnähe, wenn Bedarf von Seiten der Bewohner daran bestand. Im Rahmen einer großstädtischen, stadträumlich durchgeformten „Block-Einfriedung“ ein im Inneren einerseits egalitäres, andererseits höchst differenziertes Wohnumfeld.

Die Häuser begleiten die Hauptstraßen der „Stadt des KdF-Wagens“ als visuell geschlossene und dennoch durchlässige dreigeschossige Randbebauung. Von der Blockrandbebauung eingefasst, bilden Gebäudegruppen in zwei- und dreigeschossiger Bebauung die Wohnhöfe mit bepflanzten Grünflächen – eine Art Schale in der Schale: der Block als Quartier, der Hof als

Nachbarschaft. Diese Anordnung führt zu baulich streng gefassten Räumen, unterstützt durch die überwiegend rechtwinklig aufeinander stoßenden Straßen.

Die Geschosswohnungen der Innenstadt waren vorwiegend für Arbeiterfamilien vorgesehen. Die in der Stadt angestrebte soziale Struktur der Bevölkerung sollte als neues „formgebendes Prinzip“ für zukünftige Städtebauer gelten. Im Hof wurden Kinderspielplätze und Plätze zum Wäschetrocknen angelegt. Aber auch der Stellplatzbedarf von einem PKW je Wohnung wurde in die städtebauliche Planung einbezogen. Diese Autos sollten später in Garagenkomplexen oder als Parkplätze, parallel zu den Fahrbahnen angeordnet, untergebracht werden⁷.

Der Wohnungsbau sollte dem Erholungsbedürfnis der Arbeiterfamilien Rechnung tragen. Eine befriedigende Belüftung und Belichtung der anliegenden Häuser bis zum Erdgeschoss sollte durch ausreichend vorhandene Straßenbäume gesichert sein. Ebenso dazu gehörten ausreichend breite Bürgersteige, die bei häufig zu erwartender Frequentierung zu Spazierwegen ausgebaut werden sollten, breite Vorgärten an den Fahrbahnen, sowie ein weiträumiges Radwegenetz zu den wichtigsten Parametern der Wohnumfeldgestaltung.

Nahezu vollständig erhalten, ist die Siedlung ein ungewöhnlich anschauliches Zeugnis ihrer Zeit. Im gesamten Ensemble sind die städtebaulichen Leitgedanken erfah- und erlebbar, eine besondere Atmosphäre und der Kolorit einer anderen Zeit sind zu spüren.

⁷ Schriftenreihe der StadtDenkmalpflege Wolfsburg Nr. 2: Wohnungsbau der 40er Jahre in Wolfsburg, 1993, S. 11

2.5 Das Freiraumkonzept der „Höfe“

Wolfsburg ist eine Stadt im Grünen. Dieses ist durch den in Innenlagen hohen Anteil an gebundenen/privaten Freiflächen erlebbar, aber auch durch die flächenmäßig sehr gute Versorgung mit öffentlichem Freiraum.

Die grünen Höfe bilden in direkter Nähe zum Zentrum durch ihre städtebauliche Prägnanz und ihren halbprivaten/halböffentlichen Charakter ein ebenso ungewöhnliches wie hochwertiges Wohnumfeld. Mit ihrem inneren Wegenetz, den kleinen Aufweitungen und dem räumlichen Zusammenspiel zwischen öffentlichen und privaten Bereichen sind sie ein unverwechselbarer Baustein der innerstädtischen Freiräume von Wolfsburg⁸.

Die Höfe verfügen über große, meist gering überbaute und versiegelte Grundstücke⁹.

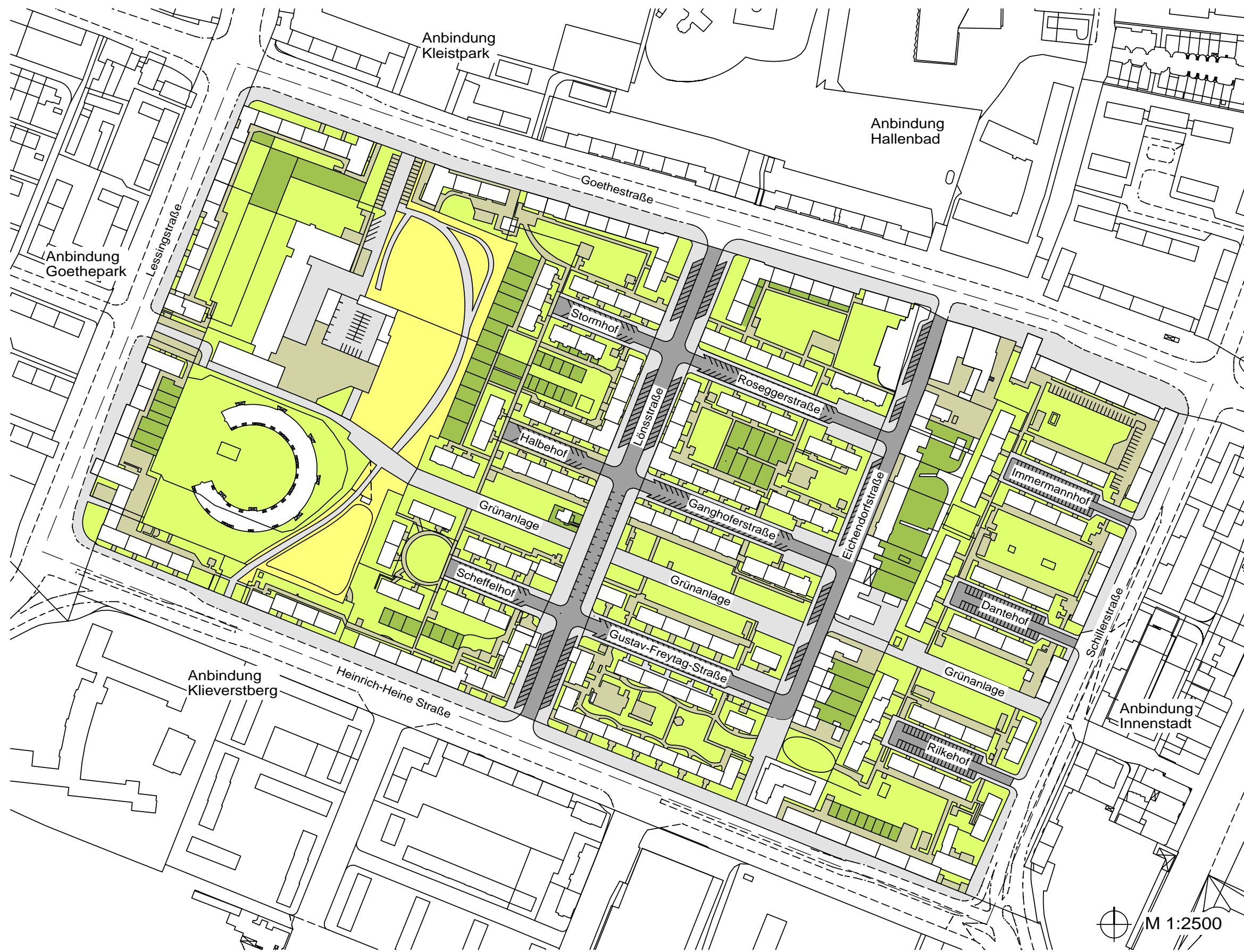
Die Freiräume des Untersuchungsgebietes gliedern sich in drei klar von einander unterscheidbare Freiraumkategorien:

- *Öffentliche Freiflächen*
Diese verlaufen in Ost-West-Richtung zwischen dem Bereich Schillerteich und dem Gebiet Hohenstein, in Nord-Südrichtung zwischen Kleistpark und Klieversberg und verknüpfen das Gebiet der „Höfe“ in der Stadtlandschaft mit den Erholungsräumen in naturräumlich prägnanten Situationen (Schillerteich, Klieversberg, Hohenstein). Fuß- und Radwege schaffen kurze Verbindungen im charakteristischen Wechsel der Straßen; als Erschließungsräume mit Zufahrten, Stellplätzen und Infrastruktureinrichtungen (Müll etc.) und breiten Wohnhöfen entsteht eine spannungsreiche Freiraumstruktur.
- *Gemeinschaftliche Freiflächen*
In den Wohnhöfen befinden sich nachbarschaftsbezogene Freiräume, die Aufenthaltsqualitäten für die gemeinschaftliche Nutzung der Bewohner haben. Heute werden diese Flächen teilweise als Sitz-, Grill- und Liegeplätze, Kleinsportfelder (Federball, Basketball, Volleyball) und insbesondere als Kinderspiellandschaften genutzt.
- *Private Gärten*
In den Höfen finden sich abgegrenzte, zu Clustern zusammengefasste Mietergärten (derzeit insgesamt 57 Gärten), die jedoch nicht direkt dem EG-Bereich einzelner Häuser zugeordnet sind, sondern durch eine Gebäudevorzone die der Erschließung und Zirkulation dient, getrennt.

Diese 3-gliedrige Struktur bietet ein hohes Maß an Lebensqualität im Wohnumfeld und bestärkt - wie die Erfahrung zeigt - langfristig die Wohnzufriedenheit, was Untersuchungen z.B. in Hamburg Dulsberg gezeigt haben.

⁸ Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Grün: Masterplan Grün, Innere Stadt, Vorentwurf, S. 14

⁹ Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Westliche Innenstadt Wolfsburg, März 2010, Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen, S. 34



- LEGENDE**
- Öffentlicher Straßenverkehr
 - Öffentliche Rad-, und Fußwege
 - Gemeinschaftliche Rad-, und Fußwege
 - Private Gärten
 - Gemeinschaftliche Freiflächen
 - Öffentliche Freiflächen
 - Abgrenzung des Untersuchungsgebiet

Bestandsplan / Außenräume

**Vorbereitende Untersuchungen
Wolfsburger Höfe
Antrag "Städtebaulicher Denkmalschutz"**

M 1:2500



Prof. Nagel, Schonhoff + Partner
Landschaftsarchitekten _ Stadtplaner

Stadt Wolfenbüttel
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfenbüttel

3. Bestandsanalyse – Untersuchungsgebiet

3.1 Besonderheiten der Bauformen, Siedlungsstruktur und der Bauelemente

3.1.1 Gebäudekubatur und Bauelemente

Die Hauptstraßen, die den Untersuchungsbereich erfassen, werden von dreigeschossigen Wohnbauten in Form einer aufgelockerten Blockrandbebauung gesäumt. Die inneren Bereiche sind mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, eingeschossige Bauten waren in dieser Siedlung aus dem städtebaulichen Kontext heraus nicht vorgesehen und wurden nur als Sekundärarchitektur in Form von Waschküchen o.ä. realisiert.

Untersuchungen des Stadtbaubüros unter der Leitung des Stadtplaners Peter Koller im Jahre 1940 dienten u. a. der Entwicklung von Normen, Typen, und somit der Rationalisierung des Wohnungsbaus. Bei der Anordnung längerer Hauszeilen wurden gleiche Haustiefen zwischen 9,00 und 9,65 m realisiert, um den Austausch von Typen und damit Abwechslung in der Gestaltung zu ermöglichen und eine einheitliche Dachkonstruktion verwenden zu können¹⁰. Die Wohngebäude erhielten Satteldachkonstruktionen mit überwiegend einheitlicher Dachneigung und Pfannendeckung.

Die Außenwände der Wohngeschosse wurden in traditioneller Mauerwerkstechnik mit Bimssteinen errichtet. Sie tragen Putzfassaden, die unterschiedliche Texturen aufweisen. Die Außenwandstärke im Erdgeschoss ist in der Mehrzahl der Gebäude ein Steinformat stärker als in den Obergeschossen. Wiederkehrende Bauelemente wie beispielsweise Balkone, Dachgauben, Erker gliedern die Gebäudekubatur und schaffen die prägnanten ausgewogenen Proportionen dieser Wohnungsbauten.

Die Bauelemente der Gebäude, wie beispielsweise Hauseingänge – Fenster – Türen – Fassadenputz – Balkone – Erker – und Dächer, haben einen entscheidenden Einfluss auf die Gestaltung der Gebäude und die Wahrnehmung des Ensembles als eine in sich geschlossene Einheit.

Bei genauerer Betrachtung treten einzelne prägende Elemente in den Vordergrund, die die ausgewogenen Proportionen betonen. In einer noch detaillierteren Betrachtung werden erst die handwerklich fachmännisch ausgearbeiteten Materialbearbeitungen wie verschiedene Putzstrukturen, profilierten Putzumrandungen, unterschiedlich geschnitzte Holzbalkenköpfe offensichtlich.

Durch dieses Zusammenspiel der Proportionen und der Betonungen bestimmter Bauelemente wirkt das Quartier visuell als eine konsistente Einheit.

Im Folgenden werden die wichtigsten Elemente der Architektursprache im Einzelnen beschrieben, denn am sensiblen Umgang mit ihnen hängt die Wirkung des Denkmals ab, das es bei sich veränderndem und zukünftigem Gebrauch zu schützen gilt.

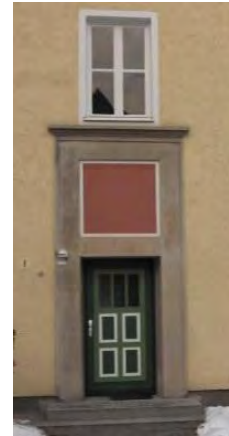
¹⁰ Schriftenreihe der StadtDenkmalpflege Wolfsburg Nr. 2: Wohnungsbau der 40er Jahre in Wolfsburg, 1993, S. 31

3.1.2 Hauseingänge und Portale

Innerhalb eines Gebäudes werden für die Hauseingänge wiederkehrende Gestaltungsmotive verwandt. Neben der Haustür selbst bilden Eingangstreppe und Eingangsgewände die wichtigsten Bauelemente zur Gestaltung der Zugangssituation. Die Kunststeingewände treten kraftvoll in Erscheinung mit breitem Profil und scharierter Oberfläche¹¹.

Die Hauseingänge werden durch Einsatz unterschiedlicher Stilelemente betont:

- *Sturz* horizontal oder als Torbogen ausgeführt mit Kunststeingewänden
- *Türgewände* überhöht mit Kunststeinverkleidung, Oberlichtfenster oder Balkengesimse
- *Eingangspodeste* mit ein bis drei Stufen aus Kunststein, Haustür in Außenwandebene
- *Treppenpodeste* zweiseitig zugänglich aus Kunststein, Haustür und Hauseingang in diesem Fall im Gebäude zurück liegend



3.1.3 Fenster und Türen, Fassadenputz

Die **Fenster** wurden als einfach verglaste Kastenfenster und in dem Material Holz ausgeführt. Sie sind durch Sprossen in unterschiedlicher Zahl und unterschiedlichen Abständen unterteilt und wurden mit einem weißen Anstrich versehen.

Die Fenster in den Treppenhäusern bestehen aus Einfachfenstern mit Einfachverglasung und betonen zusätzlich mit ihrer Sonderform den Treppenhausbereich, der so in der Fassade klar ablesbar wird.

Die Fensterleibungen sind durch Putzfaschen sowohl durch die glatte Oberflächenstruktur als auch durch den weißen Anstrich betont und heben sich dadurch von der übrigen Fassadenfläche ab. Die Fenster wirken in der Fassadenfläche größer als sie tatsächlich sind, fügen sich aber wieder gefällig in die Gesamtproportion der Fassade ein.

Sprossen:	Horizontal und/oder vertikal
Fenstersturz:	Horizontal oder gebogen
Fensterteilung:	Einflügelig und zweiflügelig (häufigste Teilung)
Verschattung:	Einige Fenster im Erdgeschoss mit Holzklappläden

¹¹ Stadt Wolfsburg, GB Stadtplanung und Bauberatung: Gestaltungsfibel Siedlung Steimker Berg Wolfsburg: 2002, S. 13



Die straßen- und gartenseitigen **Hauseingänge** sind differenziert ausgebildet in Abhängigkeit von Haustyp und Lage des Gebäudes in der Siedlung.

Die Hauseingangstüren bestehen wie die Fenster ebenfalls aus Holz und weisen unterschiedliche Kassettenunterteilungen auf, die mit Holz gefüllt oder/und als Oberlicht ausgebildet sind.

Briefkastenschlitz: Im unteren Türblattdrittel

Oberlicht: Einfachverglasung, Klarglas, über gesamte Türbreite



In der Siedlung der Wolfsburger Höfe kamen unterschiedliche Arten der **Fassadenputz-**ausbildung und unterschiedliche Putzfarben zum Einsatz. Daraus resultieren unterschiedliche Oberflächentexturen, die bei Streiflicht die Fassade in unterschiedlicher Weise lebendig werden lassen.



3.1.4 Balkone

Balkone wurden in kompletter Holzkonstruktion oder in Mauerwerk ausgeführt. Beide Ausführungen entsprachen der ortsüblichen Materialwahl und lassen die vom Heimatschutzstil geprägte Architektursprache erkennen.

Gemauerte Balkone:

- Stützpfeiler: Gemauert und verputzt, Putzstruktur ähnlich Fassadenputz, aber feiner
- Brüstung: Gemauert und verputzt oder Holzkonstruktion. Wenn gemauert, dann Brüstung kassettenförmig mit unterschiedlichen Putztiefen verputzt (intensive Licht/Schatten-Wirkung)
- Decken/Böden: Massiv, oberster Balkon historisch mit/ohne Überdeckung. Horizontale Betonung in Deckenhöhe mit Hilfe von über die gesamte Breite durchlaufender Gesimse



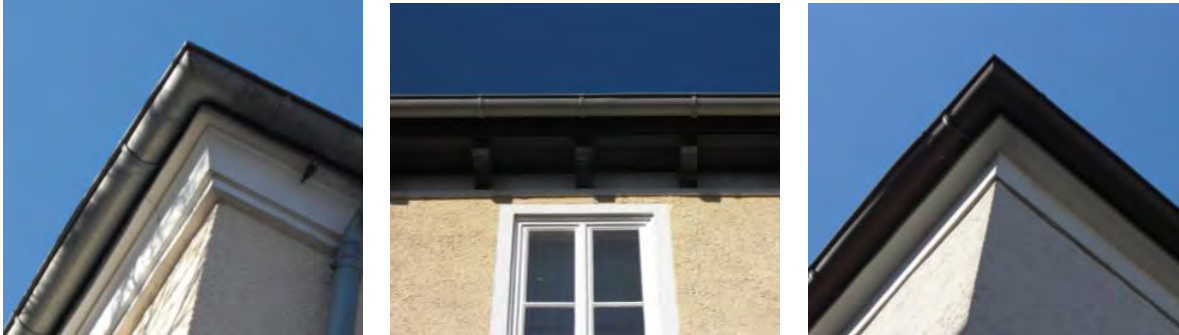


3.1.5 Dachlandschaft

Die Satteldächer sind ein gestaltbildendes Merkmal der Siedlung. Daher ist auf den Erhalt der Dachlandschaft besonderes Augenmerk zu legen. Gestaltgebend sind Dachform, Eindeckung, Gauben und Dachflächenfenster.



Die Walmdächer haben an den Traufseiten einen unterschiedlich breiten Dachüberstand, der teilweise mit aufwändiger und schlichter gesimsähnlicher Profilierung verputzt wurde. Ebenso bilden fachkundig geschnitzte Schmuckdachbalken den Dachüberstand.



Fast alle Häuser waren ursprünglich nur mit Sattel- oder Schleppdachgauben ausgestattet, die beispielsweise die Achsen der Eingangsportale betonen. Die Anordnung der Gauben erzeugte eine Dachflächengestaltung, die mit der Fassadengestaltung in Einklang stand und den Fassadenrhythmus wohlproportioniert wieder aufnahm.

Etwa die Hälfte der Dachböden wurde in den 1980er Jahren zu Stüdiowohnungen ausgebaut. Die Dachlandschaften wurden durch neue größere Gauben mit Zinkblecheindeckung und durch Dachflächenfenster ergänzt. Teilweise weisen die Dächer durch die nachträglichen Ausbauten Überformungen auf, die dem Gesamtkonzept des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude entgegenstehen.

Werden zukünftig neue Dachgeschossausbauten in Angriff genommen, muss die Dachgestaltung an den Rhythmus der Fassadengestaltung angepasst und über den Rückbau der vorhandenen Misstände systematisch quartiersbezogen nachgedacht werden.



3.2 Technische und qualitative Gebäudebewertung – die „Lupe“

3.2.1 Nutzungsanalyse und -anforderungen

Die Wohngebäude des Blockrandes wurden in stadträumlich bedeutsamen Übergangsbereichen von der Heinrich-Heine-Straße, Schillerstraße und Goethestraße in den Erdgeschossen mit Gewerbeflächen für Dienstleistungen, Geschäfte und Büroflächen ergänzt. Im Großrundenplan von Heintz ist die Anordnung von Ladennutzungen an den platzartigen Aufweitungen der städtebaulichen Grundfigur erkennbar. Im inneren Bereich der Höfe waren keine gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Die Ladengeschäfte sollten die Versorgung der Bewohner mit Waren des täglichen Bedarfs decken.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich in den Gebäuden, die Neuland-Eigentum sind, 936 Wohn- und 55 Gewerbeeinheiten.

Die Bebauung östlich der Eichendorffstraße ist in privatem Eigentum und durch eine Nutzung aus nicht störendem Kleingewerbe und Wohnen geprägt. Die Eichendorffstraße ist eine Art quartiersinterne Geschäftsachse, die stark von Leerstand betroffen ist.

Die Siedlung der Höfe wurde im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Da nach damaligem Zeitgeist besonders „kinderfreundliche“ Städte und Wohnungen gebaut werden sollten, wurden die fertig gestellten Wohnungen durch die Neuland Wohnungsbaugesellschaft überwiegend an kinderreiche Familien zugewiesen. Infolge dessen waren jüngere Familien mit mehreren Kindern überrepräsentiert. Jedoch mussten sich die Familien auf kleinsten Raum beschränken.

Erläuterung der „Lupe“

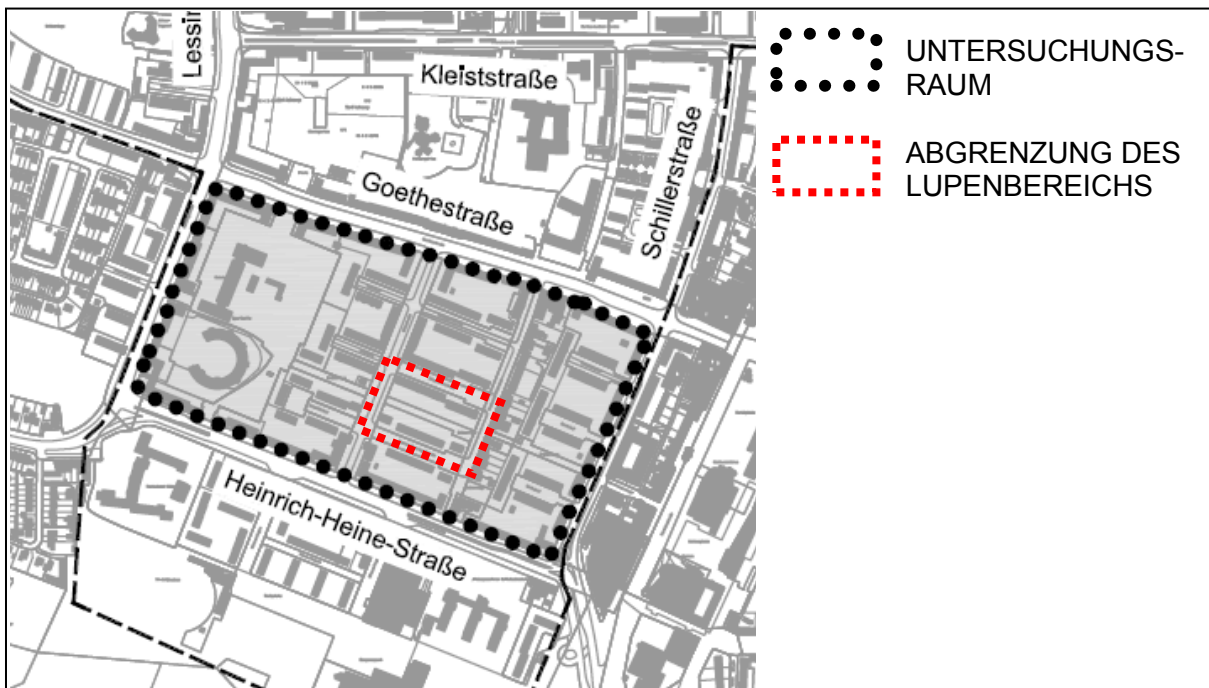


Abbildung 5.: Abgrenzung des Lupenbereichs,
Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg, Quelle: Neuland GmbH

Wie bereits eingangs erläutert, wird innerhalb des Untersuchungsgebiets ein Teilbereich als sogenannte „Lupe“ näher untersucht. Die Lupe umfasst den **südlichen Bereich der Ganghoferstraße** und den **nördlichen Bereich der Gustav-Freytag-Straße**. Aus der Lupe lassen sich alle Informationen ableiten, die für den Erhalt der Eigenart des gesamten Quartiers und die zukunftsweisende Entwicklung erforderlich sind.

Barrierearme Erreichbarkeit der Wohnungen

Alle Erdgeschoss-Wohneinheiten im Untersuchungsraum wurden nicht ebenerdig angelegt, sondern waren nur über mehrere Stufen (je nach Geländeverlauf) über Erdreich erreichbar. Infolge dessen sind keine Wohnungen ohne zusätzliche Maßnahmen der Höhenüberwindung barrierearm zugänglich. Die Zugangssituationen und die Treppenhauszuschnitte der Gebäudebestände sind unterschiedlich, so dass auch die Entscheidung über die jeweils notwendige Maßnahme nur in Abhängigkeit von den Randbedingungen der Bestände gefällt werden kann.

Barrierefrei im Sinne der DIN-Normen können die Wohnungszuschnitte nur mit erhöhtem finanziellen Aufwand und dem entsprechenden Platzbedarf hergestellt werden. Die vorhandene Bausubstanz bietet aufgrund ihrer vorrangig für heutige Wohnbedürfnisse klein zugeschnittenen Räume kaum die richtigen Voraussetzungen, um den Anforderungen der Barrierefreiheit zu genügen.

Balkonanbauten

Gute Wohnqualität wird heute mehr denn je mit der Qualität und dem Gebrauchswert der privaten Außenräume verbunden. In Innenstadtlagen ist der Balkon aus der Sicht der Nutzer einer der begehrtesten Attribute, die eine Wohnung aufweisen sollte.

Bereits in der ursprünglichen Planung der Bebauung waren Balkone enthalten und wurden in einigen Gebäuden der Siedlung realisiert. In der weiteren Beschäftigung mit dem Quartier ist im Hinblick auf notwendige Anpassungsmaßnahmen en detail folgendes zu klären:

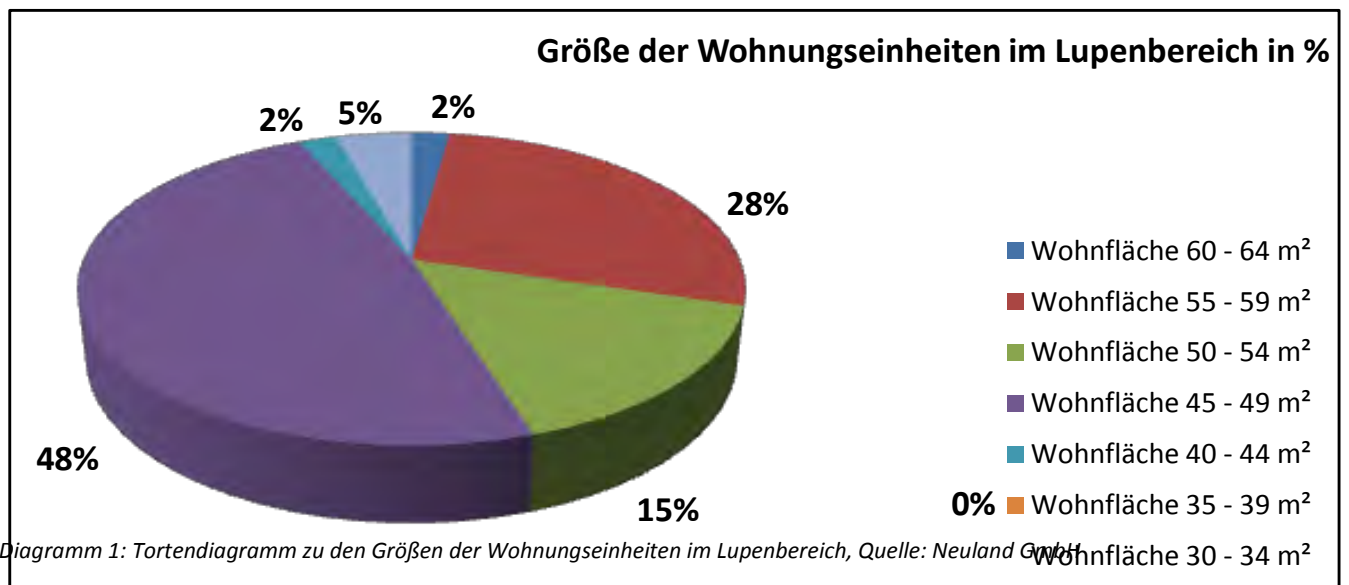
- Wo waren überall Balkone geplant?
- Wo wurden sie tatsächlich realisiert?
- Wo könnten sie entsprechend der ursprünglichen Planungen sozusagen „komplettiert“ werden?
- Wo sind weitere Neuplanungen von Balkonen denkbar im Einklang von Denkmalschutz und sinnvoller Positionierung?

Andere Gebäude sollen nachträglich durch neue vorgestellte Balkone ergänzt werden. Auch hier gilt, dass nur die dafür geeigneten Gebäude und Balkonstandorte in Abhängigkeit von der jeweiligen Fassadengestaltung im Einzelfall je Gebäude ermittelt und mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden müssen. Neue Balkone sind vorrangig an der straßenabgewandten Seite vorzusehen und der Standort bei mehreren Balkonen möglichst komprimiert auf der Fassadenfläche, so dass der „Störfaktor“ Balkon möglichst wenig die gesamte Fassadenwirkung beeinträchtigt.

Wohnungsgrößen und Mieteralter

Gemäß Hitlers Erlass (1940) „Das Grundgesetz des sozialen Wohnungsbaus“ waren Mindestraumgrößen vorgeschrieben: Eine Drei-Zimmer-Wohnung von 62 m² beinhaltete eine Wohnküche mit 22 m², Schlafzimmer 16 m², weitere Zimmer 10 m² und Nebenräume. Diese Zahlen waren das Ergebnis jahrelanger ingenieurmäßiger Arbeiten in den staatlichen Einrichtungen zur Grundrisstypisierung¹².

Im Lupenbereich sind die Wohnungsgrößen wie folgt verteilt:



In den 1960er und 1970er Jahren lebten überwiegend mehrköpfige Haushalte in den Wohnungen der Innenstadt. Nach dem Auszug der Kindergeneration reduzierte sich die Haushaltsgröße auf Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte der Elterngeneration. Diese werden nunmehr sukzessive durch Zuziehende in den Stadtteil und durch Zuwanderer nach Wolfsburg – wiederum in der Mehrzahl Ein- und Zweipersonenhaushalte – ersetzt. Die Zunahme des Wohnflächenverbrauchs lässt sich jedoch nicht „per Verordnung“ reglementieren oder gar umkehren. Insofern sind hier städtebauliche Maßnahmen zur Anpassung der Wohnungs- und Infrastruktur zwingend erforderlich¹³.

Bei näherer Betrachtung der Wohnungsgrößenverteilung in der Lupe ist auffällig, dass nahezu 50 % der Wohnungen nur eine Größe von 45 – 49 m² Wohnfläche aufweisen. Es handelt sich überwiegend um Zweiraumwohnungen.

¹² Schriftenreihe der StadtDenkmalpflege Wolfsburg Nr. 2: Wohnungsbau der 40er Jahre in Wolfsburg, 1993, S. 21

¹³ Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Westliche Innenstadt Wolfsburg, März 2010, Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen, S. 25

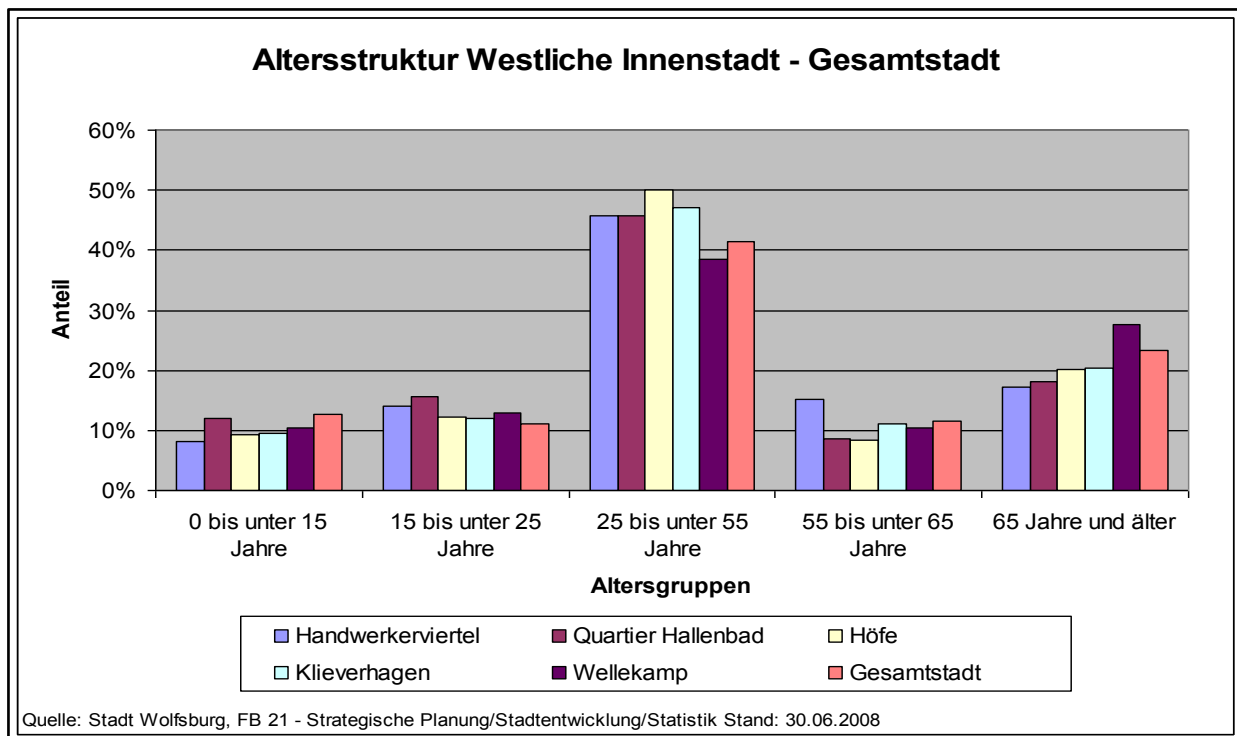


Diagramm 2: Altersstruktur in der Westlichen Innenstadt und in der Gesamtstadt. Quelle: : GfS Bremen: Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Zum Stichtag 30.06.2008 lebten in den „Höfen“ insgesamt 1.724 Einwohner. Hier hat sich die Bevölkerung seit 1997 um 318 Einwohner, das heißt um über 18 % reduziert¹⁴.

- *Kinder und Jugendliche* unter 15 Jahren sind mit 9 % rund vier Prozentpunkte unter dem städtischen Durchschnitt vertreten.
- Die Altersgruppe der *Senioren* über 65 Jahre ist mit 20 % bzw. drei Prozentpunkten gegenüber dem Durchschnitt der Gesamtstadt unterrepräsentiert.
- Die Gruppe der *25- bis unter 55-jährigen* (51 %) ist mit zehn Prozentpunkten gegenüber der Gesamtstadt stark überrepräsentiert.
- Die Höfe verfügen über den höchsten prozentualen Anteil an *Berufstätigen* innerhalb der Westlichen Innenstadt.
- Der *Ausländeranteil* ist in den „Höfen“ mit 15,7 % der geringste im Vergleich zu den übrigen Quartieren der Westlichen Innenstadt, jedoch deutlich höher als der gesamtstädtische Anteil mit 9,8 %¹⁵.

¹⁴ Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Westliche Innenstadt Wolfsburg, März 2010, Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen, S. 27

¹⁵ Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Westliche Innenstadt Wolfsburg, März 2010, Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen, S. 27

Sowohl die Wohnungsgrößenverteilung als auch die überproportional vertretene Gruppe der 25- bis unter 55-jährigen untermauern deutlich die Notwendigkeit, das Wohnungsangebot anzupassen, um alle Altersklassen in der Bevölkerung anzusprechen, vor allem Familien mit Kindern und die Generation 50+.

Fluktuation und Leerstand

Die nachfolgende Grafik zeigt die Fluktuationsquote in der Lupe:

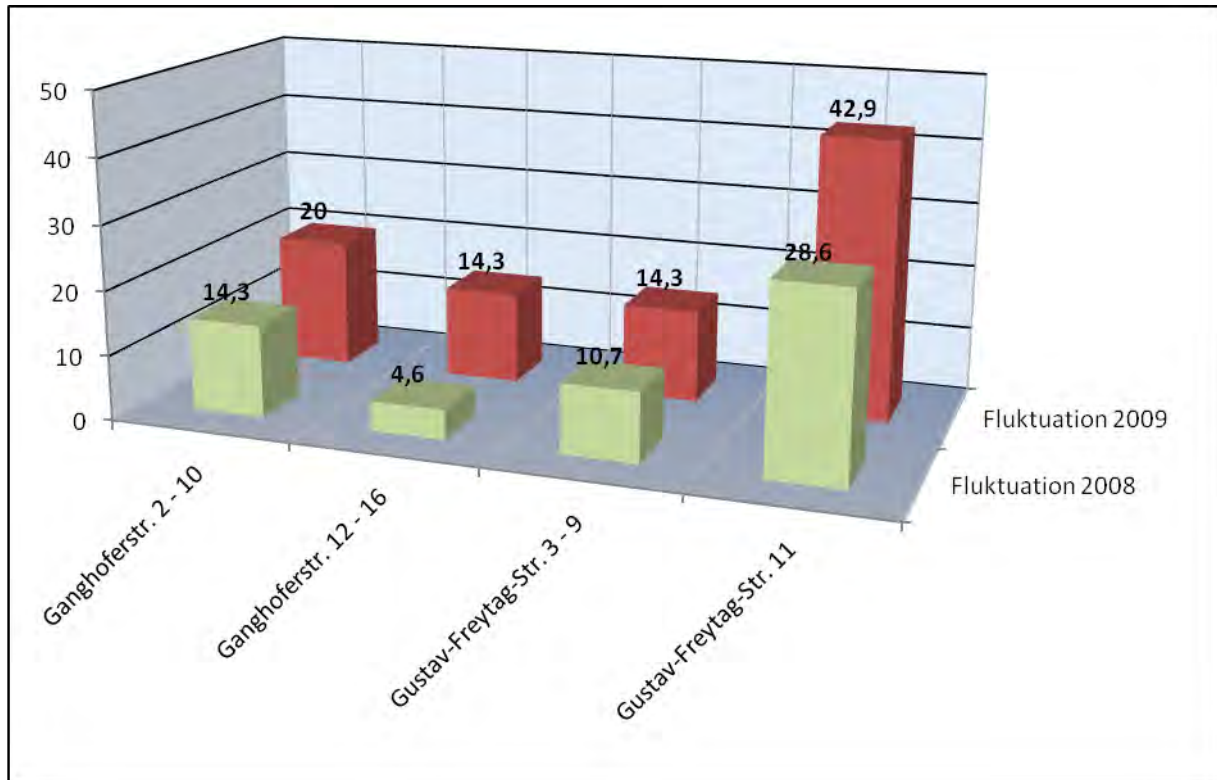


Diagramm 3: Säulendiagramm Fluktuation 2008 und 2009 im Lupenbereich. Quelle: Neuland GmbH

Die Fluktuationsquote im Bereich der Lupe liegt durchschnittlich über 15 % mit jährlich steigender Tendenz bei gleichzeitig niedriger Leerstandsquote. Aus diesen Daten ist ersichtlich, dass die Vermietung der Wohnungen zwar mit kurzen Leerstandszeiten erfolgt, aber ein Mieterwechsel auffällig häufig stattfindet.

Als ergänzende Information wird hier auf das Stadtstrukturkonzept verwiesen, das im Auftrag der Stadt Wolfsburg für den gesamten Stadtbereich erstellt wurde. Im Abschlussbericht sind für den Bereich Stadtmitte folgende Zusammenhänge beschrieben:

Eine sehr niedrige Belegungsdichte von unter 1,5 Einwohnern je Wohnung kennzeichnet die Stadtmitte.

Während für Stadtmitte und Schillerteich anhaltende Einwohnerrückgänge vorausberechnet werden (jeweils 37 % Rückgang bis 2020), fallen diese in kleinteilig strukturierten Stadtteilen wie beispielsweise im Steimker Berg deutlich geringer aus.

Insgesamt handelt es sich um einen begehrten Stadtteil, der Vermietungsstand ist hoch. Wohnungsgrößen und –ausstattungen entsprechen jedoch vielfach nicht den geänderten Anforderungen¹⁶.

Fazit:

Die Belegungsdichte von unter 1,5 Einwohnern je Wohnung zeigt auf, dass es sich je zur Hälfte um Single- und Zweipersonenhaushalte handelt. Der Prognose der Einwohnerrückgänge basiert auf der Annahme der derzeitigen Bevölkerungszusammensetzung. Werden zukünftig mehr Familien angesiedelt, wird sowohl der Einwohnerrückgang reduziert als auch die Mieterbindung und Identifikation mit dem Quartier gefördert.

¹⁶Fortschreibung des Stadtstrukturkonzepts Wolfsburg für den Bereich der inneren Stadt, Abschlussbericht Mai 2006, BPW Hamburg, S. 36

Zusammenfassung der Lupenbetrachtung

Wohnungsgrößen in der Lupe:

- ⇒ Keine Wohnung größer 65 m² Wohnfläche
- ⇒ Durchschnittliche Wohnungsgröße 45 – 59 m²
- ⇒ Überwiegend 2-Zimmer und 2 1/2 -Zimmer-Wohnungen

Fluktuation in der Lupe:

Hohe Fluktuationsquote (durchschn. 15 % mit steigender Tendenz)

- ⇒ Geringe Bewohnerbindung / Einwohnerbindung an Wolfsburg
- ⇒ Geringe Standortidentifikation / Geringe Gewichtung der Quartierqualität
- ⇒ Hoher Immobilienverschleiß

Offensichtlich werden Wohnanforderungen und Wohnbedürfnisse nicht mehr langfristig, sondern nur noch über einen kurz- oder mittelfristigen Zeitraum erfüllt. Die Ursachen dieser Entwicklung sind vielschichtig:

- Das Angebot an Wohnungsgrößen ist stark monostrukturiert und deckt nicht den Bedarf an mittlerem und großem Wohnraum.
- Die hohe Fluktuationsquote und die geringe Leerstandsquote legen den Schluss nahe, dass die Wohnungen nur aufgrund ihrer zentralen Lage für Erwerbsfähige im mittleren Alter gefragt sind.
- Die kleinen Wohnungsgrößen verhindern die Ansiedlung von Familien und behindern damit die dringend notwendige Verjüngung des Stadtteils Stadtmitte.
- Finanzielle kommunale Unterstützungen in Kombination mit den kleinen Wohnungsgrößen fördern eine überproportionale Belegung der Wohnungen durch Leistungsempfänger. Die Durchmischung und Integration von Bevölkerungsgruppen wird dadurch erschwert.
- Die Erdgeschosswohnungen sind nur über Stufen zugänglich und damit nicht ohne Hilfsmittel barrierearm erreichbar. Für ältere Menschen sind sie daher weniger geeignet.
- Die Auswirkungen von Volkswagen als größtem Arbeitgeber in der Region sind nicht nur auf dem Arbeitsmarkt, sondern auch auf dem Wohnungsmarkt deutlich spürbar. 12,3 % der Bewohner in den Höfen haben in Wolfsburg ihren Zweitwohnsitz und ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort. Die kleinen Wohnungen sind bei Pendlern beliebt, fördern jedoch nicht die Identifikation mit dem Quartier.

3.2.2 Musterprojekt Gustav-Freytag-Str. 1

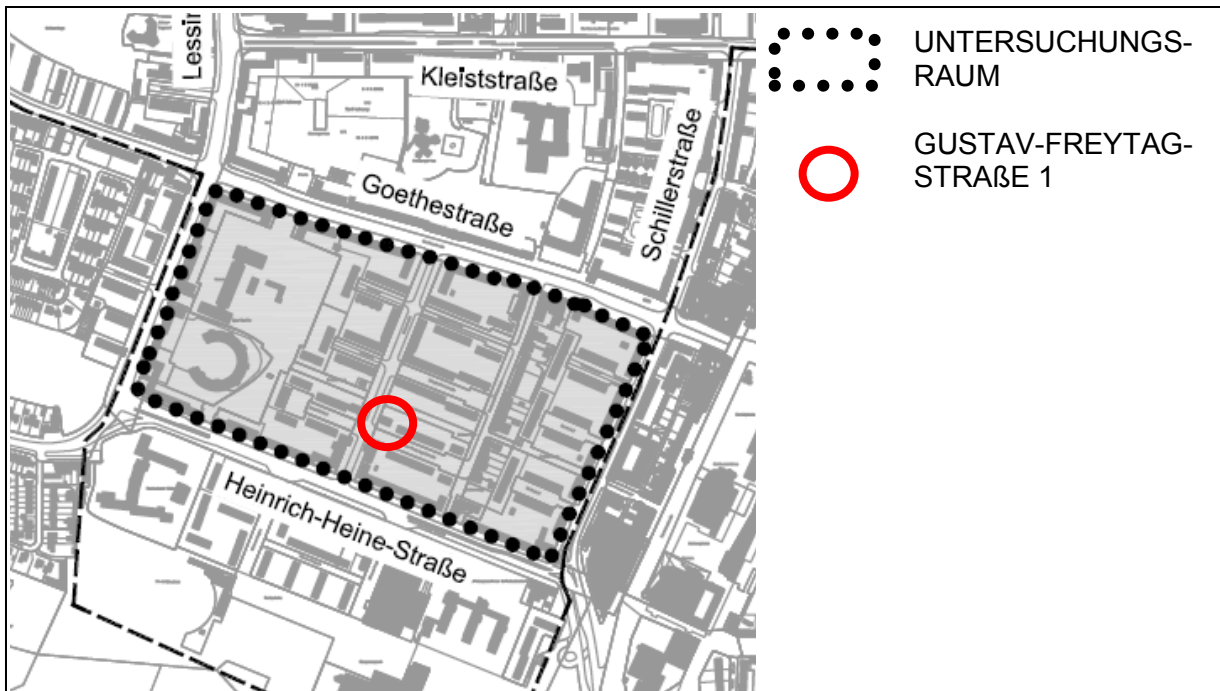


Abbildung 6: Position der Gustav-Freytag-Str. 1 im Untersuchungsraum.
Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg, Quelle: Neuland GmbH

Das denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus Gustav-Freytag-Str. 1 dient der Neuland Wohnungsgesellschaft als Musterprojekt. Es umfasst insbesondere unter Einbeziehung einer Vielzahl von Fachkompetenzen die detaillierte Untersuchung des Bestandes und der Gegebenheiten vor Ort, die Selektion in Frage kommender Modernisierungsvarianten für das Objekt, die ausführliche Bearbeitung der Planung sowie die Realisierung.

Durch das aktive und frühzeitige Einbeziehen aller Beteiligten aus den Bereichen Stadtplanung, Denkmalpflege, Planung, Bauausführung, Qualitätsprüfung und Begleitforschung wurden die spezifischen Anforderungen, insbesondere vor dem Hintergrund Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Übertragbarkeit ausreichend berücksichtigt und effizient umgesetzt.

Struktur des Vorgehens sowie Ergebnisse des Musterprojekts sollen Grundlage der weiteren Modernisierungspraxis der Neuland GmbH insbesondere im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudebestands sein.

Folgende Betrachtungsebenen wurden schwerpunktmäßig bewertet:

- Kostengünstigkeit (Wirtschaftlichkeit),
- Energieeffizienz (CO₂-Minderung),
- Wohngesundheit (Behaglichkeit),
- Nutzungsgerechtigkeit (Zukunftsanforderungen, Bedarfserfüllung) und
- Modellhaftigkeit.

In der Projektvorbereitung wurden zunächst alle relevanten Projektdaten erfasst. Grundlage hierfür bildete die detaillierte Bestandserfassung und Analyse, um das Gebäude / die

Bausubstanz mit all ihren Stärken und Schwächen genau zu kennen und um darauf mit einem angepassten Modernisierungskonzept reagieren zu können.

Zur Bestandserfassung wurde eine Erfassungs- und Bewertungsmatrix in 4 Ebenen entwickelt. Nach der Festlegung möglicher Modernisierungsvarianten unter Einbeziehung der zuvor beschriebenen Betrachtungsebenen wurden diese bewertet und abgewogen.

Die nachfolgenden Erläuterungen zeigen in Kurzfassung Teilbereiche der bisherigen Erkenntnisse und Ergebnisse.

In der weiteren Bearbeitung sind noch einige Planungsleistungen erforderlich, bevor die Realisierung des Projektes gestartet wird.

Übertragbarkeit des Musterprojektes

Das Projekt hat Pilotcharakter, da die gewonnen Erkenntnisse und Ergebnisse unmittelbar auf benachbarte Gebäude, die über eine vergleichbare Gebäudesubstanz verfügen, anwendbar sind. Die Sanierungsvarianten lassen sich durch Anpassung an die jeweils geänderten Rahmenbedingungen auf den gesamten denkmalgeschützten Bestand gleicher Baujahre übertragen. Das Projekt kann darüber hinaus auf großes überregionales Interesse im Wohnungsmarkt stoßen durch die Abwägung aller Entscheidungen auf allen Betrachtungsebenen.

Sanierungsziel des Musterprojektes

Ziel ist es, die bei der Sanierung des Pilotgebäudes gewonnenen bauphysikalischen Erfahrungswerte sowie die gestalterischen und handwerklichen Erkenntnisse auf den Gebäudebestand der Höfe insgesamt zu übertragen. Die damit verbundenen übergeordneten Ziele für das Quartier sind:

- energetische Optimierung der Bausubstanz unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange
- nachhaltige Erweiterung des Spektrums an Wohnangeboten
- die stadtteilbezogene Wohnungsnachfrage zu befriedigen
- auch zukünftig attraktive und bezahlbare Wohnungen anbieten zu können
- durch den Einsatz von ökologisch unbedenklichen Baustoffen den großen Vorteil auszuweiten, dass die Gebäude zur Entstehungszeit aus nicht belasteten Baumaterialien errichtet wurden. Durch die Wahl der Haustechnik ist ein wohnhygienisch einwandfreies Raumklima sicher zu stellen
- das äußere Erscheinungsbild der Gebäude und des Wohnumfeldes nach dem historischen Vorbild zu sichern und wieder herzustellen

Bautechnische Daten zum Gebäude des Musterprojektes

Lage:	Gustav-Freytag-Straße 1, Innenstadt von Wolfsburg
Bauweise:	massive Mauerwerkswände, Holzbalkendecken, Kastenfenster
Typ:	dreigeschossiger Zweispänner
Keller:	volle Unterkellerung
Dach:	Walmdach mit Teilausbau
Beheizung:	zentrale WW-Heizung mit Anschluss an die Fernwärmeversorgung

Energetische Bewertung des Musterprojektes

Bestand – Konstruktion

Die Außenwände bestehen aus zwei verschiedenen Wandaufbauten: Im EG wurden 40 cm-dicke Ziegelsteinwände hergestellt, in den Obergeschossen wurden spezielle Formsteine aus Bims für eine 25 cm dicke Wand verwendet.

Kellerdecke und Decke zum Dachboden wurden damals nicht weiter gedämmt.

Wärmeverluste je Bauteil:

EG-Außenwand:	1,09 W/(m ² K)
OG Außenwand:	1,03 W/(m ² K)
Kellerdecke:	1,74 W/(m ² K)
Decke zum Trockenboden:	0,18 W/(m ² K)
Kastenfenster:	2,60 W/(m ² K)

Die Kastenfenster in diesem Gebäude befinden sich aufgrund der regelmäßigen Pflege in einem altersgerechten und funktionstüchtigen Zustand.

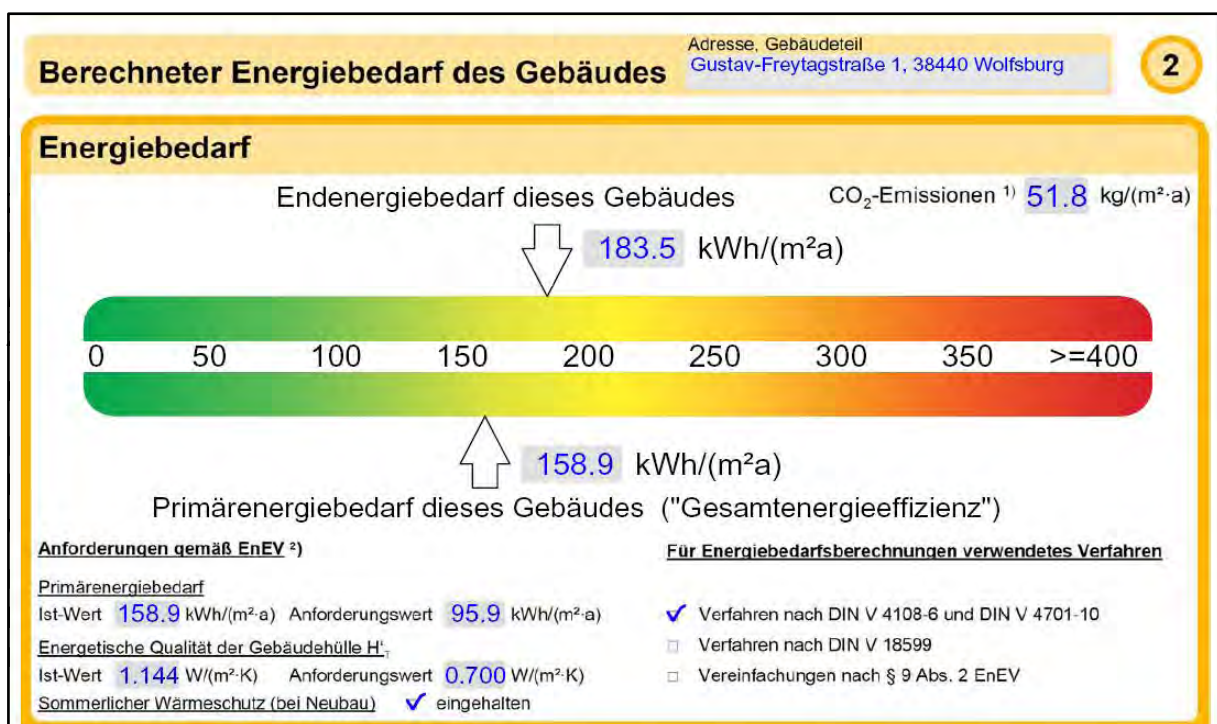
Bestand – Haustechnik

Im Keller befindet sich die Wärmeübergabestation der Wolfsburger Fernwärmeversorgung. Über mehrere senkrechte Steigestränge gelangt das Heizwasser an Stahl-Guß-Heizkörper. Diese sind teilweise unter den Fenstern, teilweise neben den Fenstern auf der Außenwand, teilweise befinden sie sich an Innenwänden neben und hinter den Zimmertüren.

In der Vergangenheit trat aufgrund der ungünstigen und durch Möblierung ungleichmäßigen Wärmeverteilung wiederholt Schimmelbefall der Außenwände auf.

Die Heizverbrauchsabrechnung wird durchgeführt auf der Basis von Verdunstungsmessungen pro Heizkörper zuzüglich Grundbetrag.

Das Bestandsgebäude hat einen berechneten Energiebedarf und CO₂-Emissionen von:



Die vorhandenen Wohnungstrenndecken über Erdgeschoss bestehen aus Holzbalken mit oberseitig aufgebrachter Dielung aus Nadelholz, Schlacke in den Gefachen und unterseitigem Putz auf Schilfrohmatten ohne Feinlattung.

Schall- und Brandschutz-Bewertung des Musterprojektes

Bestand Schallschutz:

Das Messergebnis der Luftschallmessung ergab ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß vorh. $R_w = 44 \text{ dB} - 60 \text{ dB}$.

Das Messergebnis der Trittschallmessung ergab einen bewerteten Norm-Trittschallpegel vorh. $L_{n,w} = 56 \text{ dB} - 70 \text{ dB}$.

Anforderungen Schallschutz:

Die Anforderungen des Mindestschallschutzes für Wohnungstrenndecken liegen bei erf. $R_w = 54 \text{ dB}$ und

erf. $L_{n,w} = 53 \text{ dB} - 2 \text{ dB}$ Vorhaltemaß.

Der erhöhte Schallschutz liegt bei größer/gleich $R_w = 55 \text{ dB}$ und kleiner/gleich $L_{n,w} = 46 \text{ dB}$.

Geplante Ausführung Schall- und Brandschutz:

Brandschutztechnisch ist deckenunterseitig eine Ertüchtigung notwendig. Diese Ertüchtigung kann durch eine zugleich schallschutztechnisch vorteilhafte freitragende Unterdecke (60 mm Mineralwolle zzgl. 25 mm Gipskarton-Massivbauplatte A2) erfolgen. Die Brandschutzqualität wird verbessert auf F 60-B.

Der Luftschall kann auf 54 dB ohne Änderung des Fußbodenaufbaues verbessert werden. Das Trittschalldämmmaß wird durch die Unterdecke auf ca. 54 dB verbessert und überschreitet damit die erf. $L_{n,w} = 53 \text{ dB}$ um ca. 1 dB.

Barrierearme Erreichbarkeit der Wohnungen des Musterprojektes

Das Gebäude Gustav-Freytag-Str. 1 bietet sich nicht an für den Einbau eines Aufzugs, da das Treppenhaus nicht ausreichend Platz für den Einbau bietet. Die Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss der Gustav-Freytag-Str. 1 könnten mittels Treppenlift im Treppenhaus barrierearm erschlossen werden. Die drei Zugangsstufen zur Gebäudeeingangstür müssten außen durch eine Rampe ergänzt werden.

Werden Wohneinheiten neu formiert und die Grundrisse verändert, kann teilweise auf heutige Bedürfnisse größerer Bäder und größerer Bewegungsräume eingegangen werden.

In der Gustav-Freytag-Str. 1 besteht zwar die Möglichkeit des barrierearmen Zugangs der Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss, jedoch erreichen die Raumzuschnitte nicht die nach DIN geforderten Bewegungsräume im Sinne der Barrierefreiheit.

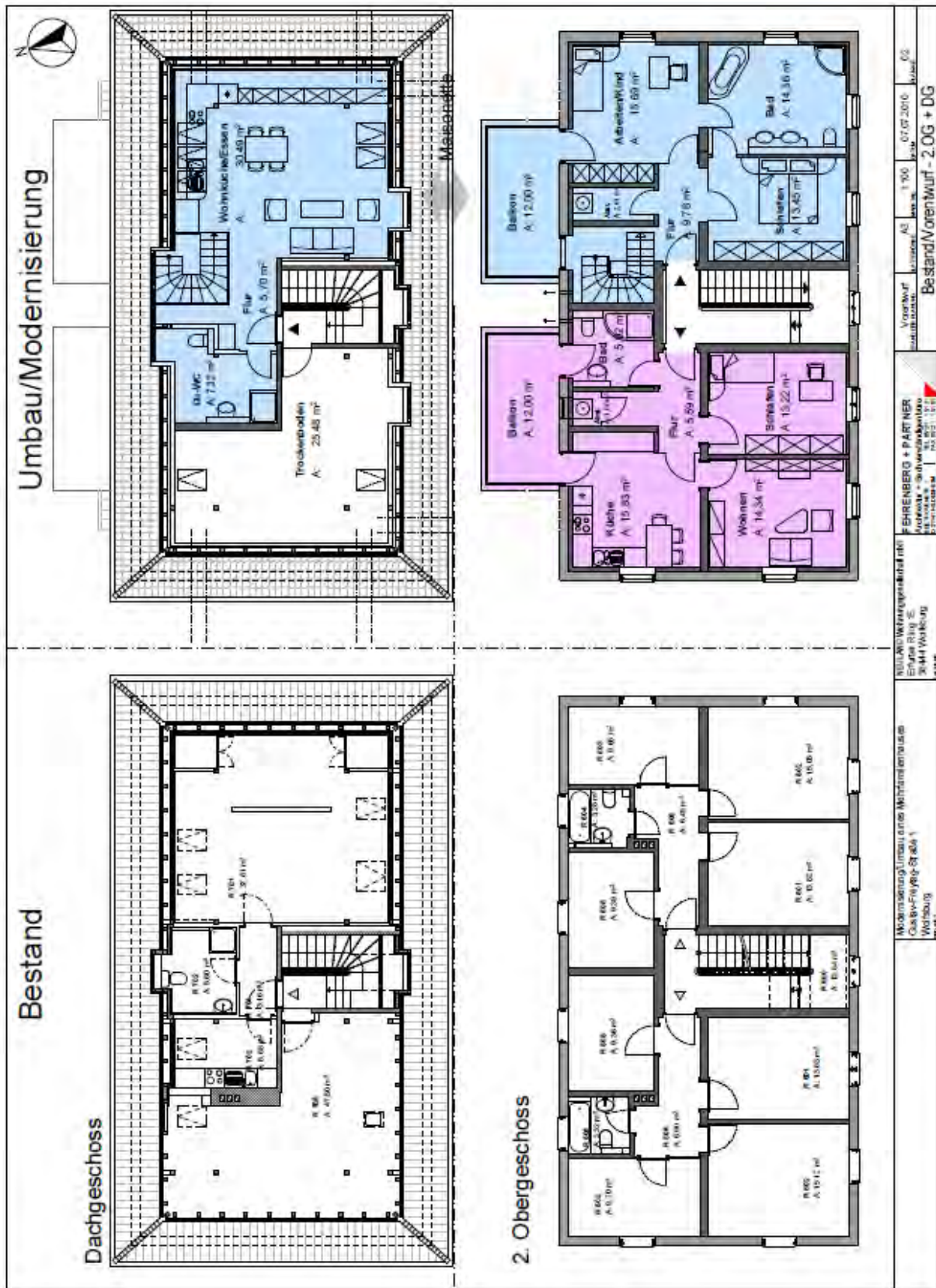
Balkonanbauten des Musterprojektes

Im 1. und 2. Obergeschoss sind neue Balkonanbauten auf der der Straßenseite abgewandten Fassadenseite vorgesehen, im Erdgeschoss wird die Verbindung der Wohnräume mit den privaten Außenräumen über eine neue Terrassenfläche hergestellt.

Es handelt sich hier um die Nordseite des Gebäudes. Aus der Sicht der Nutzer ist diese Himmelsrichtung nicht favorisiert. Aus Gründen des Denkmalschutzes wird der Standort zur Straßenseite jedoch nicht weiter verfolgt.



Plan 2: Gustav-Freytag-Str. 1, Planung Grundrisse Erd- und 1. Obergeschoss
Quelle: Fehrenberg und Partner, Architektur- und Sachverständigenbüro



Plan 3: Gustav-Freytag-Str. 1, Planung Grundrisse 2. Ober- und Dachgeschoss,
 Quelle: Fehrenberg und Partner, Architektur- und Sachverständigenbüro

3.3 Wohnumfeldgestaltung

Die Grünstruktur des Untersuchungsgebietes mit seinen differenzierten Grünräumen und dem entwickelten Großbaumbestand trägt entscheidend dazu bei, den Ruf Wolfsburgs als eine der grünsten Städte Deutschlands zu fördern. Dazu tragen auch die Feinstruktur der Vorgärten, der grünen Fugen zwischen den Baukörpern und die Vielfalt der privaten kleinen Gärten in den Höfen sowie die individuelle Gestaltung von Erkern und Balkonen bei.

Wie die Bestandsaufnahmen zeigen, sind die ursprünglichen Anlagen durch intensive Nutzung, Änderungen durch unterschiedliche Mietergruppen und Verschleiß über lange Zeiträume stark verändert. Die Gliederung der Mietergärten ist teilweise verloren gegangen, Pflanzungen sind überaltert und zerstört, Wildverbiss tritt stellenweise auf. Raumwirkungen sind durch ungepflegte Pflanzungen verstellt, zum Teil wurden Stellplätze in die Höfe verlegt. Die befestigten Flächen weisen unterschiedliche Belagsqualitäten auf.



3.3.1 Fuß- und Radwegenetz

Stadtfugen sind Abfolgen von grün geprägten Freiräumen, die eingebunden in den Stadtraum in Ost-West-Richtung verlaufen. Dies ist der Bereich der langsamen Geschwindigkeit, des Fußgängers. Die Stadtfugen bieten heute schon ein vielfältiges, fast labyrinthisches Wegenetz, das sich versetzt zu befahrenen Straßen zwischen den Bauten entwickelt.

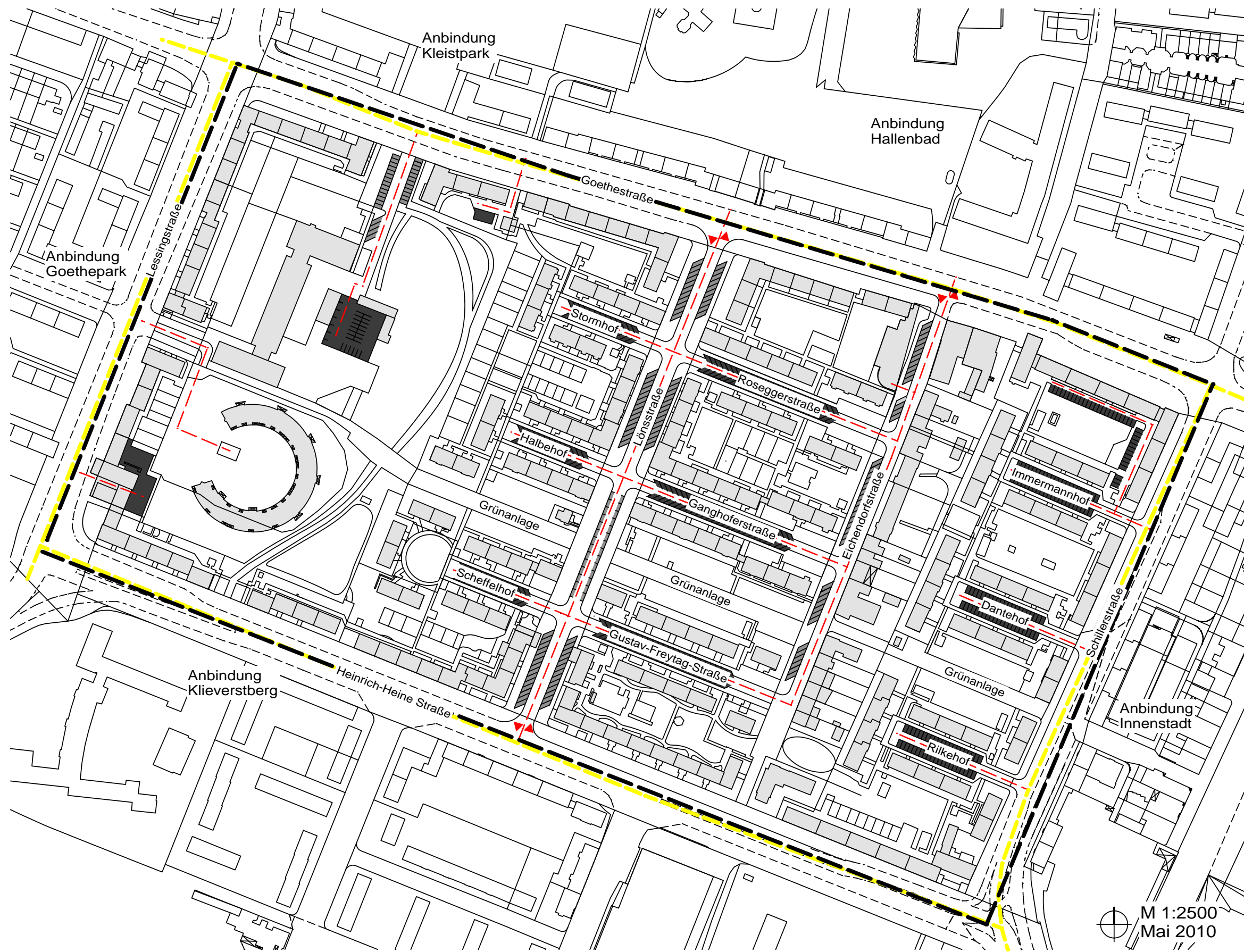
Stadtfugen leben vom Wechselspiel von Öffentlichem und Privatem (beispielsweise im Bereich der grünen Höfe). Die Übergänge von der Porschestraße in die Fugen sind deutlicher herauszuarbeiten, Querungen der Straßen zu erleichtern und Barrieren im externen Fortlauf zu beseitigen¹⁷.

Das Fuß- und Radwegenetz ist in seiner Führung zum Teil unterbrochen, die Orientierung unübersichtlich. Den Eingangsbereichen kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu, diese bedürfen der gestalterischen Aufwertung.




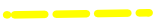

Die versiegelten Flächen sollten aus ökologischen Gründen möglichst mit durchlässigen Materialien befestigt sein, um den Wasserkreislauf durch Versickerungsmöglichkeiten zu unterstützen.



¹⁷ Stadt Wolfsburg, Geschäftsbereich Grün: Masterplan Grün, Innere Stadt, Vorentwurf, S. 25



LEGENDE

-  Parkplätze für Bewohner
-  Parkplätze für Besucher
-  30er Zone, zwei spurig
-  Hauptverkehrsstraße
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiet

Bestand_Erschließung PKWs

Vorbereitende Untersuchungen
 Wolfsburger Höfe
 Antrag "Städtebaulicher Denkmalschutz"

M 1:2500
 Mai 2010



Prof. Nagel, Schonhoff + Partner
 Landschaftsarchitekten _ Stadtplaner

Stadt Wolfsburg
 Geschäftsbereich 06
 Stadtplanung und Bauberatung
 Porschestraße 49
 38440 Wolfsburg

3.3.2 Vegetation

Entsprechend der Neuformulierung der räumlichen Struktur ist unter Einbeziehung insbesondere des Baumbestandes im Rahmen der Sanierung ein Neuaufbau der raumbildenden Bepflanzungen durch Gehölz, Hecken im Nahbereich und auch durch robuste Stauden vorzunehmen und so die Gartenstadtatmosphäre der Höfe wiederzugewinnen.

Quartierseingänge und Übergänge in die Nachbarquartiere bedürfen einer signifikanten Gestaltung mit klarer Wegführung und Raumbildung, unterstützt durch charakteristische Solitärgehölze.



3.3.3 Beleuchtung

Die Stadt Wolfsburg hat 2009 die Untersuchung der gesamten städtischen Beleuchtung und Entwicklung eines „Masterplan Licht“ in Auftrag gegeben, mit folgenden Zielen:

- charakteristische Bereiche Wolfsburgs im Nachtbild der Stadt erlebbar machen
- Identität Wolfsburgs stärken
- lokale Identität, Charakteristika nicht nur der Stadt selbst, sondern auch ihrer Teilbereiche, Quartiere und Nachbarschaften herausstellen¹⁸.

Bedingt durch ihre junge Geschichte besitzt die Stadt Wolfsburg eine vielleicht europaweit einzigartige Stadtstruktur, der auch im Rahmen der Lichtplanung Rechnung getragen werden sollte.

Grundsätzlich besteht ein dringender Modernisierungsbedarf von weiten Teilen der Funktio-

¹⁸ Lichtmasterplan Wolfsburg, Teil 1 Analyse, Büro Licht Raum Stadt, Wuppertal, März 2010, S. 20

nalbeleuchtung. Der Bestand ist größtenteils überaltert. Als Folge ergibt sich zwangsläufig, dass viele Beleuchtungseinrichtungen im Hinblick auf Lichttechnik, baulichen Zustand und insbesondere auch die Helligkeitsniveaus den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen.

Ebenso gilt es, weitere Planungen wie das Stadtstrukturkonzept oder der Entwicklungsbereich „Westliche Innenstadt“ ebenfalls im Rahmen der Masterkonzeption Licht zu berücksichtigen und mit einzubeziehen.

Um diese übergeordneten Ziele zu erreichen, ist es notwendig:

- die Orientierung zu optimieren
- die Aufenthaltsqualität zu verbessern
- das objektive und subjektive Sicherheitsgefühl zu steigern
- Individualität zu schaffen und
- sowohl ökonomische Belange als auch Umweltaspekte zu berücksichtigen
- letztendlich den Zusammenhang und ein harmonisches Wechselspiel zwischen den einzelnen Lichtarten herzustellen

Gerade für die Bewohner der Stadt ist es von enormer Bedeutung, dass in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld Orte vorhanden sind, die zu einer Identifikation mit ihrer Umgebung beitragen¹⁹.

Die vorhandene Beleuchtung besteht aus unterschiedlichen Leuchtentypen. Im Hinblick auf eine Stärkung der Gestaltungsqualität und damit der Identität des Quartiers sowie auf eine Verbesserung der energetischen Bilanz ist ein einheitlicher Leuchtentyp mit entsprechender Lichtführung bei der Erneuerung der Infrastruktur vorzusehen.



¹⁹ Lichtmasterplan Wolfsburg, Teil 1 Analyse, Büro Licht Raum Stadt, Wuppertal, März 2010, S. 6

3.4 Denkmalschutz

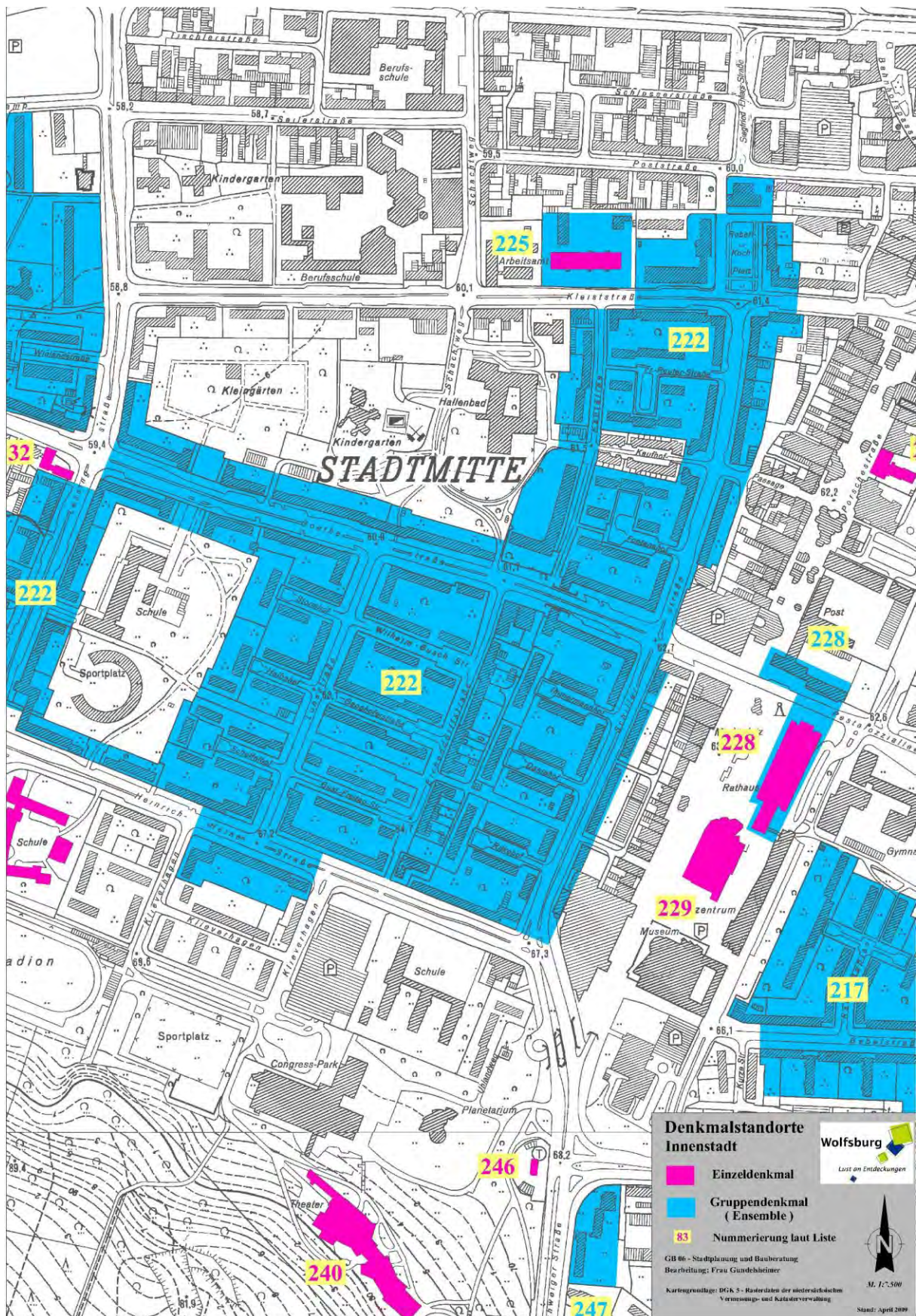


Abbildung 7: Übersicht der Denkmalstandorte westliche Innenstadt. Quelle: Stadt Wolfsburg

In den Anfangskapiteln wurden wesentliche Charakteristika der Höfe, ihre spezielle städtebauliche Komposition, das Freiraumkonzept sowie architektonische Besonderheiten angesprochen.

In ihrer erkennbaren und sich unmittelbar erschließenden Atmosphäre und der kaum veränderten Bausubstanz ihrer Entstehungszeit wurden sie offiziell gewürdigt, indem sie als „Gruppe baulicher Anlagen“ unter Denkmalschutz gestellt worden sind.

Das Verhältnis der privaten Wohnbereiche zu den öffentlichen, halböffentlichen und privaten Außenräumen gehört dabei untrennbar zum Denkmalwert dieses Quartiers. Darauf verweist ja auch deutlich der eingebürgerte Begriff der „Höfe“, der den Raum und nicht die Gebäude in den Vordergrund stellt.

Ziele des Denkmalschutzes

- 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.
- 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 vereinzelt 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.

4. Städtebauliche Missstände

Zur Bestimmung und vor allem zur Lokalisierung des Konfliktpotenzials ist auf Grundlage der Bestandsuntersuchung eine Analyse im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB (städtebauliche Missstände) erarbeitet worden. Zu unterscheiden sind zwei Arten von städtebaulichen Missständen.

A. Solche, die die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen betreffen in Bezug auf:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- die Einwirkungen, die von den Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- die vorhandene Erschließung

B. Solche, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes betreffen in Bezug auf:

- den fließenden und ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

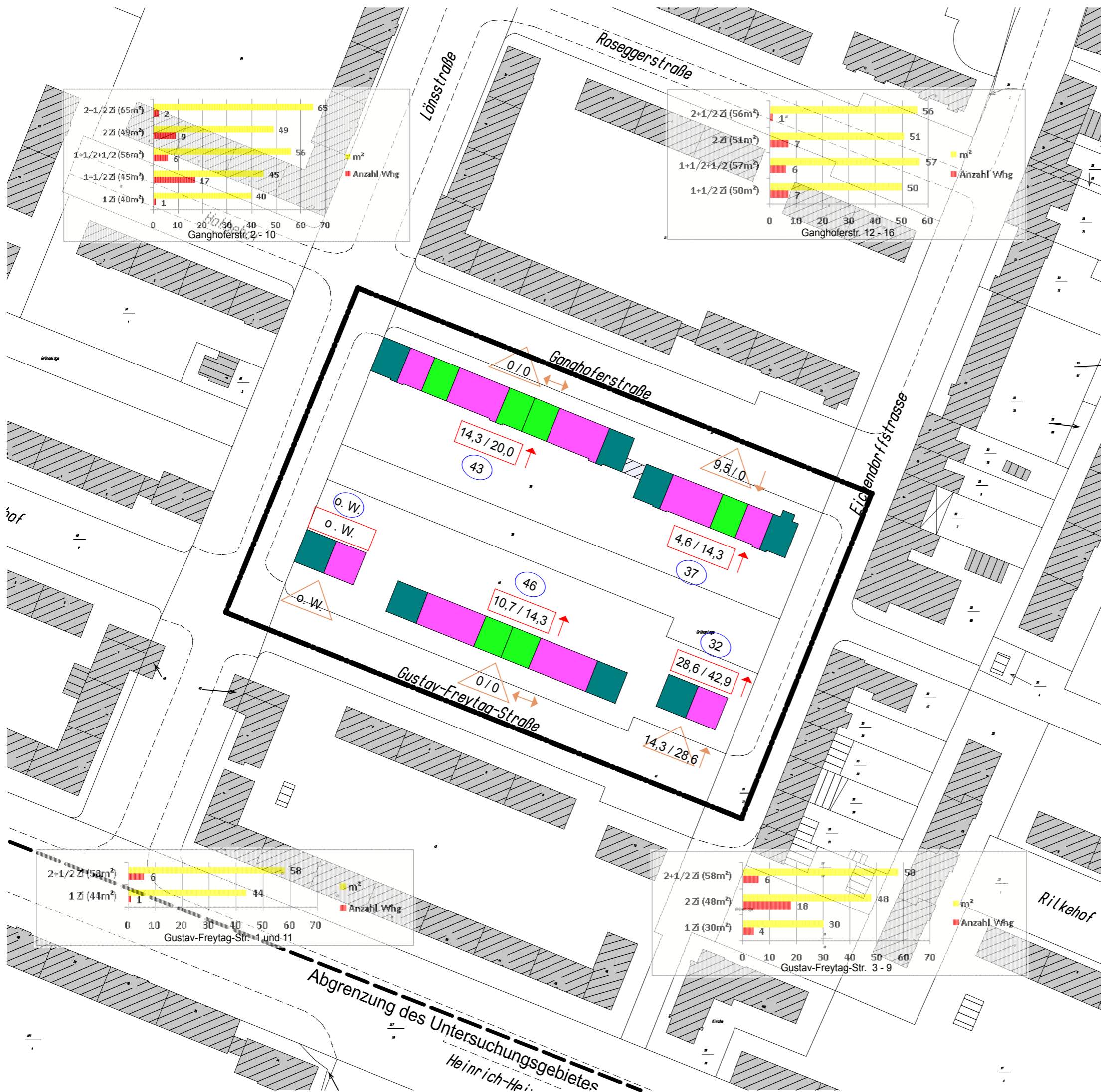
4.1 Städtebauliche Missstände Hochbau

A - Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet, die die Wohnverhältnisse betreffen:

- Es bestehen erhebliche wohnungsstrukturelle Mängel in der Mehrzahl der ensembleprägenden und erhaltenswerten Gebäude, was insgesamt die Funktionsfähigkeit und somit den Erhalt der Siedlung als historisches Zeugnis gefährdet.
- Hohe Fluktuationsquoten und damit verbundener hoher Substanzverschleiß der ursprünglichen Gebäudesubstanz beeinträchtigen die Siedlung nachhaltig.
- Mittlere Altersstufen sind überrepräsentiert, Familien und ältere Altersgruppen unterrepräsentiert. Auswirkungen auf die umgebende Infrastruktur sind erkennbar.
- Die Identifikation der Bewohner und somit auch die Wertschätzung der Siedlung werden durch die hohe Fluktuation be- bzw. verhindert. Die Bewohnerschaft wird nicht an die Siedlung und damit an die Innenstadt gebunden.
- Die Blockrandbebauung und damit die Mieter werden erheblich durch den fließenden Verkehr und den damit verbundenen Emissionen wie Lärm, Abgase und Erschütterungen belastet. Segregationstendenzen zu Lasten des Gebäudeerhalts sind insbesondere in der Blockrandbebauung bereits erkennbar.

B - Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet, die die Funktionsfähigkeit der Siedlung betreffen:

- Die öffentlichen Straßen sind zu sehr auf die Belange des Kfz-Verkehrs ausgerichtet und benachteiligen Fuß- und Radverkehr.
- Es fehlen im Siedlungsbereich auf die Bedürfnisse der jeweiligen Bewohner ausgerichtete Grünflächen.
- Die Gestalt- und Aufenthaltsqualität der historischen Straßen-, Platz- und Freiräume innerhalb der Siedlung ist unzureichend und entspricht nur in Teilbereichen dem historischen Vorbild.
- Grundstücke mit Gebäudebeständen, die Wohn- und Gewerbenutzung anbieten, weisen zum Teil sehr hohe Versiegelungsgrade der Freiflächen auf.



LEGENDE:

- Abgrenzung des Lupenbereichs
- Kein DG - Ausbaupotential
- Bereits vorhandene DG-Ausbauten (Studio-Wohnungen)
- DG-Ausbaupotential
- Fluktuation 2008/2009 in % zzgl. Tendenzangabe
- Durchschnittliches Mieteralter 2010
- Leerstand 2008/2009 in % zzgl. Tendenzangabe

Städtebauliche Missstände Hochbau
Lageplan M. 1 : 1000

Bereich Lupe:
Ganghofer Strasse / Gustav-Freytag-Strasse
Mai 2010

Vorbereitende Untersuchungen
Wolfsburger Höfe
Antrag
"Städtebaulicher Denkmalschutz"



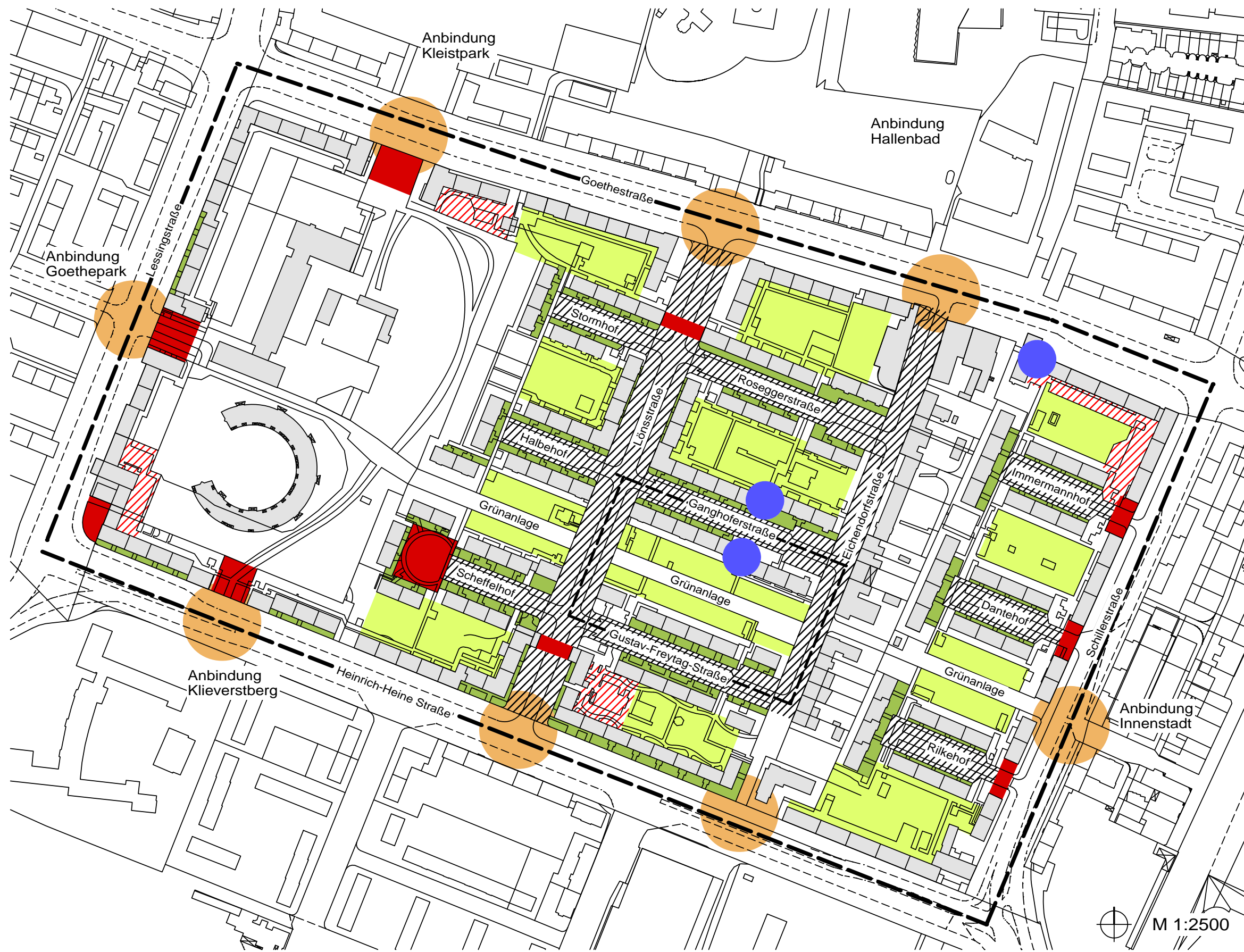
Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg

4.2 Städtebauliche Missstände der Außenräume

Ziel der Sanierung im Sinne des Denkmalschutzes ist es, die Raumstruktur und Gestaltqualität der ursprünglichen Anlage weitestgehend wieder zugewinnen unter Einbeziehung der heutigen Nutzungsanforderungen. Dabei sind die in der Bestandsaufnahme dargestellten Mängel und Missstände zu beheben. Die Qualität der Freiraumgestaltung in den genannten 3 Freiraumkategorien ist durch eine angemessene Entwurfs- und Ausführungsplanung sicherzustellen und bei der Umsetzung auf eine qualitätsvolle Ausführung Gewicht zulegen.

Städtebauliche Missstände der Außenräume:

- Nicht ablesbare Ausbildung der quartierverbindenden Grünfuge in Ost-West-Richtung
- Fehlende Wegeverbindungen zu den angrenzenden Quartieren
- Mangelhafte, nicht erkennbare Quartiereingänge
- Platzräume ohne Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
- Vorgartenbereiche mit mangelhafter Gestaltungsqualität / Bepflanzung
- Unstrukturierte Anordnung von Privatgärten
- Fehlende oder ungenügende Gestaltungs-, Bepflanzungs- und Ausstattungsqualitäten der Innenhöfe
- Überdimensionierte Straßenräume und Bodenversiegelungen im Grünbereich



LEGENDE

- schlecht erkennbare Hofzugänge
- mangelhafte Quartiereingänge / Übergänge in angrenzende Stadtquartiere und Freiräume
- Platzräume ohne Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität
- Vorgartenbereiche mit mangelnder Gestaltungsqualität und Bepflanzung
- Innenhöfe mit mangelnder Gestaltungs-, Bepflanzungs- und Ausstattungsqualität
- überdimensionierte Straßenräume, teilweise schlechter Bestand
- Stellplätze / Bodenversiegelung im Grünbereich
- Abgrenzung des Untersuchungsgebiet

Städtebauliche Missstände / Außenräume

Vorbereitende Untersuchungen
 Wolfsburger Höfe
 Antrag "Städtebaulicher Denkmalschutz"

M 1:2500

Prof. Nagel, Schonhoff + Partner
 Landschaftsarchitekten _ Stadtplaner



Stadt Wolfsburg
 Geschäftsbereich 06
 Stadtplanung und Bauberatung
 Porschestraße 49
 38440 Wolfsburg

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden 44 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt, von denen bis Redaktionsschluss 29 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben haben. Von diesen 29 öffentlichen Aufgabenträgern haben 17 Anregungen abgegeben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen.

Zusammengefasst sind folgende Wünsche und Anregungen vorzutragen:

- Schaffung von Treff- und Spielmöglichkeiten
- Verbesserung der Erreichbarkeit sowie Barrierefreiheit
- Erneuerung der Fassaden an einer Vielzahl der Gebäude
- Berücksichtigung der energetischen Belange bei der Sanierung
- Berücksichtigung der Gender Mainstreaming Strategie
- behutsame Anpassung an heutige Wohnstandards

Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiter in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu bleiben, was im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden kann. Weiterhin sind eine Vielzahl von Hinweisen von Netz- und Leitungsbetreibern eingegangen. Diese Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

6. Bürgerbeteiligung

Die Stadt Wolfsburg wird eine umfassende Bürgerbeteiligung sicherstellen. In einem ersten Schritt ist für den Spätsommer 2010 eine ausführliche Information der am Sanierungsprozess beteiligten Bürger geplant. Die Stadt Wolfsburg wird hierzu über die örtliche Presse und den städtischen Aushang einladen.

In einem zweiten Schritt wird nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Programmkomponente Städtebaulicher Denkmalschutz die Stadt Wolfsburg alle am Sanierungsprozess beteiligten Bürger anschreiben und zu einer 2. Informationsveranstaltung einladen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wird eine intensive Einbeziehung der Bürger in den Planungs- und Verfahrensprozess angestrebt. Weiterhin wird zu dieser Veranstaltung eine Broschüre mit allen erforderlichen Informationen zusammengestellt.

7. Erneuerungskonzept

Für die angestrebte Sanierungsmaßnahme „Stadt Wolfsburg – Die Höfe“ bestehen grundsätzliche und spezifische Zielsetzungen, die sich aus vorhandenen Ressourcen und aus erkennbaren Chancen ableiten lassen. Diese Zielformulierungen umfassen folgende Themenbereiche:

- **Schaffung bzw. Strukturierung von ökonomischen, energetischen und wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen zur Bewahrung und Weiterentwicklung dieses bedeutenden Quartiers in seiner historischen städtebaulichen Anlage; parallel dazu Hervorhebung der denkmalpflegerischen Bedeutung**
- **Nachhaltige Stärkung der Wohnungsstrukturen zur Aufrechterhaltung des attraktiven innerstädtischen Wohnungsangebotes (Stichworte: „demografischer Wandel“ und „Barrierefreiheit“)**
- **Aufwertung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes sowohl für die Bewohnerschaft (Stichwort: „lebenswerte- und gleichzeitig das Ensemble bewahrende Wohnumfelder“) als auch für die Gesamtstadt (Stichwort: „attraktive öffentliche Straßen- und Platzräume“)**
- **Behutsame und abgestufte Anpassung an heutige Wohnstandards (Stichwort: „Pilotprojekt“ und „Lupe“)**

In den vorangestellten Kapiteln ist bereits mehrfach darauf hingewiesen worden, dass im Untersuchungsgebiet „Die Höfe“ eine flächenhafte Sanierung aus Kosten- und Zeitgründen wenig realistisch ist.

Vielmehr soll – neben das ganze Untersuchungsgebiet betreffende Maßnahmen im Bereich des Wohnumfeldes und der Straßen und Platzräume – exemplarisch ein konkreter Block bzw. ein Gebäudekomplex durchgreifend und modellhaft untersucht und saniert bzw. erneuert werden. Ausgehend von den Erfahrungen und Ergebnissen aus diesem Pilotprojekt muss für das Untersuchungsgebiet der weitere Fortgang der Erneuerung diskutiert und festgelegt werden.

Im Rahmen der Erneuerungsmaßnahmen soll dem Bereich „Bau- und Siedlungsforschung“ ein prominenter Platz eingeräumt werden. Angestrebt wird, dass ähnliche Siedlungsbereiche in Wolfsburg aber vor allem auch andere Städten aus den Erfahrungen im Untersuchungsgebiet eigene Erneuerungsstrategien ableiten können. In diesem Zusammenhang sind auch die Aufstellung eines Energiekonzeptes sowie die Durchführung eines Architektenwettbewerbes zum Thema „Weiterentwicklung und Bewahrung von Geschosswohnungsbauten aus den 30er Jahren“ zu sehen. Angestrebt wird eine Win-Win-Situation für das Untersuchungsgebiet, die Stadt Wolfsburg und das Land Niedersachsen bzw. die Bundesrepublik Deutschland.

7.1 Erhaltung der historischen Stadtstruktur und der denkmalgeschützten und stadt-bildprägenden Bausubstanz

Für den Erhalt der stadtbildprägenden Bausubstanz der Siedlung der Wolfsburger Höfe muss die Siedlung behutsam den heutigen Bedürfnissen angepasst werden.

Als mittel- und langfristige Entwicklungsziele sind zu nennen:

- Erhaltung der historisch gewachsenen Stadtstruktur und der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Sicherung der Siedlung als kulturelles und gesellschaftliches Gut durch Anpassung der Wohnstrukturen an heutige Bedürfnisse
- Entwicklung der Siedlung zum touristischen Anziehungspunkt
- Stärkung der Siedlung als attraktiven Wohnstandort
- Entwicklung größerer Anziehungskraft durch bedarfsgerechte und ansprechende Wohnumfeldgestaltung

Mit Hilfe der nachfolgend erläuterten Teilbestandteile sollen diese Entwicklungsziele erreicht werden.

7.2 Wohnlebenszyklus und möglicher Wohnungsmix

Aufbrechen des homogenen Wohnungsangebotes:

Idealerweise erhalten die Bewohner in allen Lebensphasen die Möglichkeit, dass innerhalb ihrer Siedlung ihre Bedürfnisse erfüllt werden. Betrachtet man nur den Faktor Wohnungsgröße, so müssen Wohnungsangebote die Bedürfnisse junger Paare, junger Familien mit einem oder mehr Kindern, von Singlehaushalten, von älteren Alleinstehenden, älteren Zweipersonenhaushalten und Wohngemeinschaften für ältere Menschen erfüllen.

Die Wohnungsbestände müssen auf diesen Wohnlebenszyklus angepasst werden. Es ist jedoch nicht möglich alle o. g. Anforderungen in einem Gebäudeblock oder Straßenzug zu realisieren. Ziel ist, die jeweiligen Immobilienspezifika mit den verschiedenen Anforderungen in Einklang zu bringen und innerhalb des gesamten Untersuchungsgebietes die sich für die jeweiligen Bedürfnisse anbietende Gebäudesubstanz näher zu bestimmen. Exemplarisch erfolgte diese Untersuchung im Bereich der Lupe. Im Prinzip ist jedoch das Ergebnis auf das gesamte Untersuchungsgebiet übertragbar.

Zur Schaffung neuer Wohnungsgrößenangebote können verschiedene Maßnahmen ergriffen werden:

- Zusammenlegung von Wohnungen auf einer Ebene (horizontal)
- Verbinden zweier übereinander liegender Wohnungen in Maisonetten (vertikal)

Durch die vertikale Verbindung des zweiten Obergeschosses mit dem Dachgeschoss kann zusätzlicher Wohnraum generiert werden. So sind neue Wohnungsgrößen von ca. 85 bis 110 m² möglich. Allerdings ist die Art der Belichtung neuer Dachgeschossausbauten im speziellen in Abstimmung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes und mit den bereits vorhandenen Dachlandschaften zu entwickeln.

Durch den Erhalt von ca. 2/3 der ursprünglichen Wohnungsgrößen bleiben nach wie vor Wohnungen für Single oder auch Zweipersonenhaushalte unterschiedlichen Alters im Angebot.

Das neue Angebotspotenzial an Wohnungsgrößen ist in der Anlage Plan „Erneuerungskonzept Hochbau, Lageplan M. 1:1000“ in den Balkendiagrammen erkennbar. Die Grafiken zeigen deutlich, dass eine neu ergänzte Mischung eine kontinuierliche Staffelung der Wohnungsgrößen erzeugt und damit ein breiteres Wohnungsangebot.

7.3 Wohnwertqualitäten

Mögliche Maßnahmen zur Energieeinsparung

erläutert am Beispiel des Mustergebäudes Gustav-Freytag-Str. 1

Gebäudehülle

Da eine übliche Dämmmaßnahme durch Bekleiden der Außenwandflächen mit Dämmstoffen ausscheidet, kommt eine Dämmung nur im Gebäudeinneren in Betracht. Die dafür gängigen Maßnahmen, weiche Platten aufzukleben oder leichte Dämmwände vorzustellen, werden nach einer ausführlichen Bewertung als nicht nachhaltig erachtet, da sie wohngygienische und bauphysikalische Nachteile haben und bei Mietwohnungen zu einem erhöhten Instandsetzungsaufwand führen.

Aus diesen Gründen wurde eine Kombination von baukonstruktiven und haustechnischen Maßnahmen gewählt:

Im Erdgeschoss wird ein Dämmputz auf der dicken Ziegelwand aufgebracht, der den Wärmeverlust verringert von 1,09 W/(m²K) auf 0,618 W/(m²K), aber nur wenig Wohnfläche beansprucht. In den Obergeschossen wird die Bimswand mittels einer Vormauerschale aus gleichartigem Material auf eine Dicke von 40 cm vergrößert, wodurch der Verlust von 1,03 W/(m²K) auf 0,587 W/(m²K), also auf ca. 56% reduziert wird.

Die Keller- und Dachbodendecke werden unter- bzw. oberseitig gedämmt, so dass sie die aktuellen Werte einhalten.

Luftdichtheitsleckagen, die durch einen Druckdifferenztest („blower-door“) zutage traten, werden im Zuge der Baumaßnahme beseitigt, so dass das Gebäude die in der EnEV geforderten Werte einhält (Luftwechselrate $\leq 3,0 \text{ h}^{-1}$).

Die Fenster werden energetisch saniert. Nach der Forderung der DIN 1946-6 soll bei der hohen Dichtigkeit der Wohnungen ein ausreichender Luftaustausch sichergestellt werden. Zur Unterstützung des Lüftungsverhaltens der Mieter werden zusätzliche Lüftungseinrichtungen vorgesehen. Aus Denkmalschutzgründen werden hier Fensterfalzlüfter ausgewählt.

Heizsystem

Die Verteilung der Heizwärme wird grundlegend verändert. Bisher wird durch die vorhandenen Konvektoren die Raumluft erwärmt. Die entstehende Warmluftwalze erreicht aufgrund der Lage der Heizkörper und der üblichen Möblierung nicht gleichmäßig die Außenwand derart, dass dort bei normalen Raumklimabedingungen (+20 °C; 50 % rel. Luftfeuchte) eine Oberflächentemperatur von mehr als +13 °C sichergestellt wird.

Die Folge ist eine stellenweise Erhöhung der Oberflächenfeuchtigkeit von mehr als 80 % und damit die Gefahr von Schimmelpilzbesiedlung. Dieses tritt bekanntermaßen häufig in Schlafzimmern oder hinter Möbelwänden auf.

Zudem benötigt Luft umso mehr Heizenergie, je höher die rel. Raumluftfeuchte ist.

Diese ungünstige Art der Wärmeverteilung wird vollständig verbessert durch eine Fußleistenheizung. Dabei wird vor den kalten Außenwänden ein Wärmeschleier erzeugt, der durch thermische Reaktion die massive Wand oberflächlich erwärmt und zu einer Rückstrahlung in den Innenraum führt. Das dadurch angenehme Wärmeempfinden hat zur Folge, dass die Raumtemperatur erfahrungsgemäß um bis zu 3 Grad niedriger eingestellt wird (ca. 15 %). Bereits eine Absenkung von nur 1 °C der Raumheizung erspart i. A. 6 % der Heizenergie.

Auf einer warmen Wand kann kein Schimmel entstehen.

Beim manuellen Lüftungsvorgang wird die hierbei weniger warme Raumluft nach draußen ab gelüftet, die weniger Heizenergie enthält, und es muss weniger Energie eingesetzt werden, um danach wieder die Raumtemperatur herzustellen.

Lediglich im Bad wird mittels eines kleinen Zusatzheizkörpers für temporär rasche Wärmezufuhr gesorgt.

Durch dieses Konzept tritt eine Reduzierung des Heizwärmeverbrauchs ein bei gleichzeitiger Steigerung der Qualität des Wohnklimas.

Sommerlicher Wärmeschutz

Das Gebäude ist massiv gebaut und der Anteil der Fensterflächen an der Fassade beträgt weniger als 20 % (ca. 19 %). Damit treten hinsichtlich der Forderungen an den sommerlichen Wärmeschutz keine Probleme auf, und es kann auf eine mechanische Kühlung verzichtet werden. Hinzu kommt die Teilverschattung durch die großen Bäume um das Gebäude herum, so dass von einem ausgeglichenen sommerlichen Klima in den Räumen ausgegangen werden kann.

Warmwasserbereitung

Die derzeitige dezentrale über Strom erzeugte Warmwasserbereitung in den Wohnungen wird ersetzt durch eine zentrale Warmwasserbereitung im Keller, die über die Fernwärme versorgt wird. Eine Solaranlage zur Unterstützung wäre nur denkbar auf Süd- und Westdachflächen von Nebengebäuden, die nicht beschattet sind.

Einsparung/Verbesserung

Für die Modernisierungsmaßnahmen an diesem Wohnhaus ist ein Endenergieverbrauch von 118,4 kWh/(m²a) errechnet worden.

Damit wurde der Endenergieverbrauch um 35,6 % verbessert.

Die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ist mit 21,8 kg/m²a berechnet.

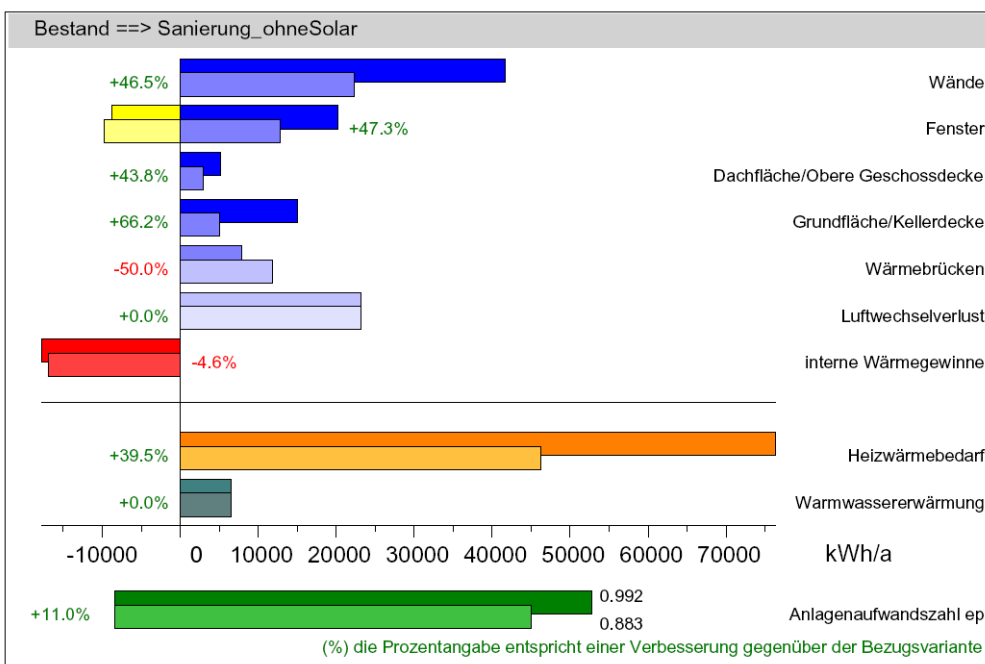
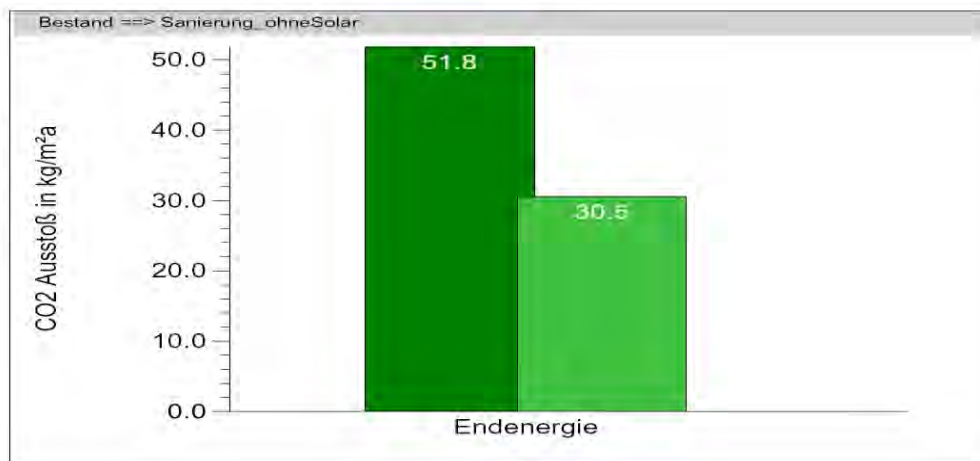
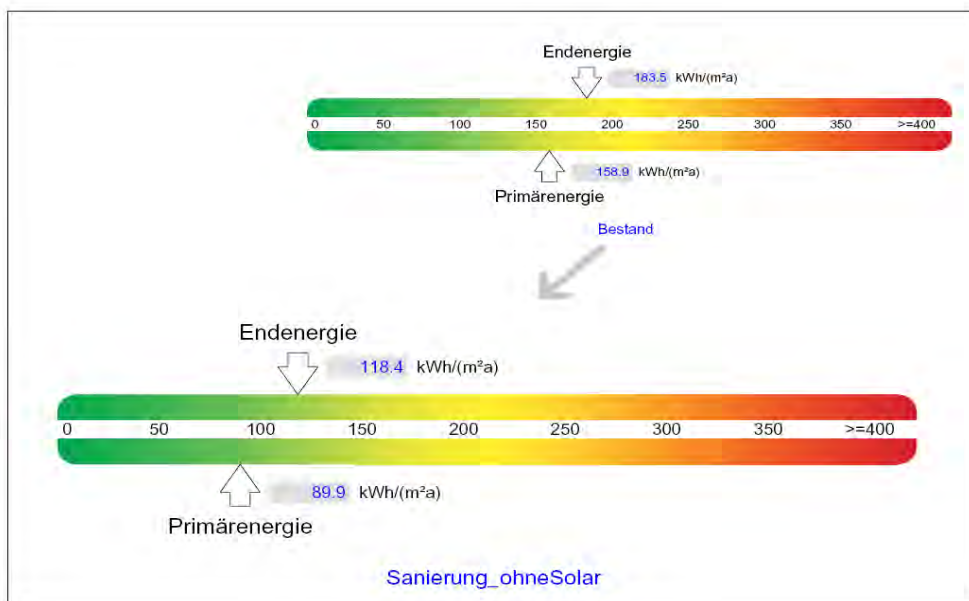


Diagramm 4: Gustav-Freytag-Str. 1 Übersicht der Energieverbräuche vor und nach Sanierung.
 Quelle: Fehrenberg und Partner, Architektur- und Sachverständigenbüro

Mit Einbau einer Solaranlage würde der Endenergieverbrauch rechnerisch bei 105,2 kWh/(m²a) liegen (Einsparung von 42,7 %). Die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes ist hier mit 24,2 kg/m²a berechnet.

Mögliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität

Ursprünglich sollte jede Wohnung einen kleinen Gemüsegarten²⁰ und Wohnungen in zwei- und mehrgeschossigen Bauten einen **Balkon** erhalten²¹. Teilweise sind auch heute noch Gemüsegärten angelegt (mehr dazu im Kapitel Wohnumfeld).

Also war bereits zum Zeitpunkt der Gebäudeerstellung der Bedarf an Balkonen und ihrer Wohnqualität erkannt. Balkone erhielten beispielsweise alle Wohnungen der Gustav-Freytag-Straße 3 – 9. Daher werden hier auch die heutigen Wohnanforderungen gut erfüllt. In den Erdgeschossen könnten Terrassenzugänge geschaffen werden, da diese Wohnungen ohne Balkon hergestellt wurden.

Die Mehrzahl der Wohnungen verfügen jedoch nicht über die Möglichkeit, nach außen auf eine Terrasse oder einen Balkon zu treten.

An den Gebäuden Gustav-Freytag-Straße 1 und 11 und Ganghoferstraße 2 – 16 würden jeweils sowohl die Fassadengestaltung als auch der Grundrisszuschnitt auf der dem Hof zugewandten Gebäudeseite Balkonanbauten ermöglichen. Die Balkone kommen den Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss zu Gute, im Erdgeschoss werden Terrassenflächen ergänzt. So würde dem ursprünglichen Gestaltungskonzept und den heutigen Wohnbedürfnissen gleichzeitig Rechnung getragen.

Barrierearm erreichbare Wohnungen

Das Gebäude Gustav-Freytag-Str. 1 bietet sich nicht an für den Einbau eines Aufzugs, da das Treppenhaus nicht ausreichend Platz für den Einbau bietet.

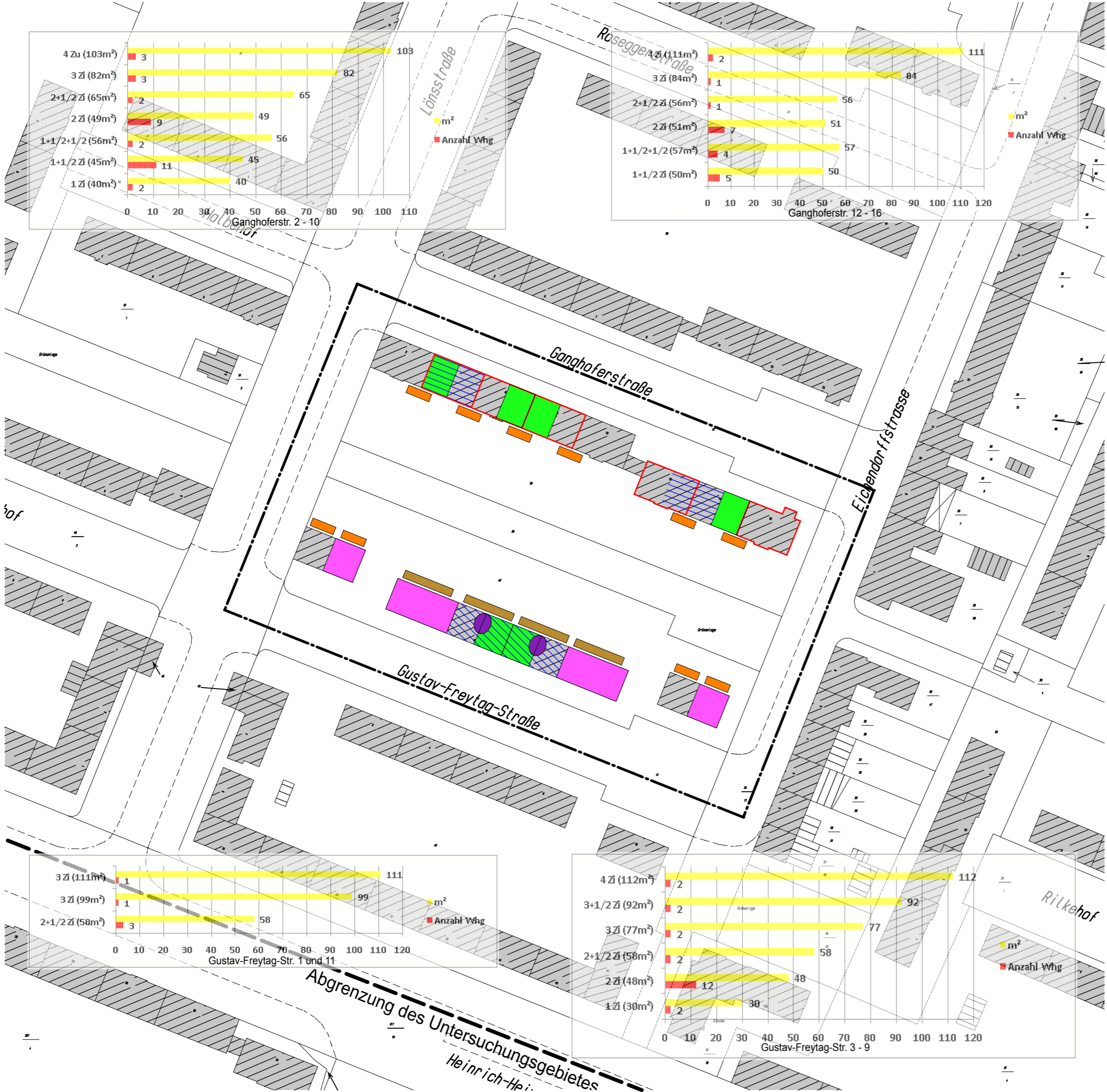
In den Gebäuden der Gustav-Freytag-Str. 5 und 7 sind eher die Voraussetzungen für einen Aufzugeinbau vorhanden, da das Treppenhaus von der Vorder- und Rückseite des Gebäudes erschlossen ist und der Aufzug in der Verlängerung des Treppenhauses auch eine weiterhin funktionale Erschließung der Wohnungen in allen Geschossen ermöglichen würde, soweit dies mit den denkmalenschutzrechtlichen Anforderungen vereinbar ist.

Barrierearm zugängliche Wohnungen sind aufgrund der beidseitig breiten Gebäudeerschließung jeweils nur in den Erdgeschossen der Ganghoferstraße 4, 8 und 14 möglich.

In Abhängigkeit von den Treppenhauszuschnitten kann in einigen Gebäuden der barrierearme Zugang der Wohnungen in allen Geschossen erreicht werden, in anderen Gebäuden ist das eventuell nur in Erdgeschosswohnungen möglich. Das Ergebnis kann nur im Einzelfall je Gebäude ermittelt werden.

²⁰ Schriftenreihe der StadtDenkmalpflege Wolfsburg Nr. 2: Wohnungsbau der 40er Jahre in Wolfsburg, 1993, S. 11

²¹ Schriftenreihe der StadtDenkmalpflege Wolfsburg Nr. 2: Wohnungsbau der 40er Jahre in Wolfsburg, 1993, S. 21



- LEGENDE:**
- Abgrenzung des Lupenbereichs
 - Horizontale Wohnungszusammenlegung im 1. OG
 - Ausbaupotential für Plattformaufzüge
 - Barrierearme Wohnungen in allen Geschossen möglich
 - Barrierearme Wohnungen im EG
 - Potential für Terrassenflächen
 - Potentialflächen für Balkonanbauten und Terrassenflächen
 - Potentialflächen für Maisonnetten EG und 1. OG
 - DG-Ausbaupotential als Maisonnetten 2. OG und DG

Erneuerungskonzept Hochbau Lageplan M. 1 : 1000

Bereich Lupe:
Ganghofer Strasse / Gustav-Freytag-Strasse
Mai 2010

Vorbereitende Untersuchungen Wolfsburger Höfe Antrag "Städtebaulicher Denkmalschutz"



Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg

Erneuerungskonzept Hochbau

Ansicht Nord

Ganghofer Straße

Bereich Lupe:
Ganghofer Strasse / Gustav-Freytag-Strasse
Mai 2010



Ansicht Nord - Ganghofer Straße (Straßenansicht)

LEGENDE:

- Barrierearme Wohnungen im EG
- Horizontale Wohnungszusammenlegung im 1. OG
- DG-Ausbaupotential als Maisonetten 2. OG und DG

Vorbereitende Untersuchungen
Wolfsburger Höfe
Antrag
"Städtebaulicher Denkmalschutz"



Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg

Erneuerungskonzept Hochbau

Ansicht Süd

Gustav-Freytag-Straße

Bereich Lupe:
Ganghofer Strasse / Gustav-Freytag-Strasse
Mai 2010



Ansicht Süd - Gustav-Freytag-Straße (Straßenansicht)

LEGENDE:

- Barrierearme Wohnungen in allen Geschossen möglich
- Potentialflächen für Maisonetten EG und 1. OG
- DG-Ausbaupotential als Maisonetten 2. OG und DG

Vorbereitende Untersuchungen
Wolfsburger Höfe
Antrag
"Städtebaulicher Denkmalschutz"



Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg

7.4 Wohnumfeldgestaltung

Eine Verbesserung der Wohnumfeldgestaltung bedarf eines integrierten Ansatzes, der die „Wolfsburger Höfe“ als zentrales Ensemble in der Stadt kenntlich macht und eine nachhaltige Wohnqualität schafft. Deshalb sind einheitliche Standards in der Dimensionierung der Raumstruktur, der Verwendung von standorttauglicher Vegetation und die Auswahl hochwertiger Materialien Voraussetzung für die Erreichung dieser Ziele. Dabei ist durchgängig auf Wirtschaftlichkeit zu achten und insbesondere auch die dauerhafte Pflege der Anlagen sicherzustellen.

Geplante Einzelmaßnahmen zur Umsetzung des Erneuerungskonzepts

- Entwicklung eines Quartierparks und einer Spiellandschaft im Rahmen der Nord-Süd-Grünverbindung im Bereich der Musikschule, der allen Höfen zu Gute kommt und das gesamte Quartier aufwertet
- Stärkung der Grünverbindungen, insbesondere Stärkung der Grünfuge (s. Masterplan Grün), die von West nach Ost durch die Siedlung führt
- Rückbau der Straßenräume
- Sanierung und Umbau der Innenhöfe, Wohnumfeldverbesserung
- Direkte Anbindung von Privatgärten an die Gebäude zwecks Stärkung der Verbindung von Innen- und Außenraum
- Spielgelände
- Sitzgelegenheiten /Grillplätze
- Hofumgestaltung, Entsiegelung der Flächen



LEGENDE

-  potentielle Entwicklungsflächen
Grün / Wohnen
-  Sanierung und Umbau der Innenhöfe,
Wohnumfeldverbesserung
-  Spielgelände
-  Kleinsportfeld
-  Sitzgelegenheit / Grillplatz
-  Akzentuierung der Eingangsbereiche
-  Stärkung der Grünverbindungen
-  Umgestaltung und Profiländerung der
Straßenräume zugunsten der Fußgänger
-  Hofumstrukturierung,
Entsiegelung der Flächen
-  Anlegen von Privatgärten
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiet

Erneuerungskonzept/ Außenräume/
Maßnahmen

Vorbereitende Untersuchungen
Wolfsburger Höfe
Antrag "Städtebaulicher Denkmalschutz"



Stadt Wolfsburg
Geschäftsbereich 06
Stadtplanung und Bauberatung
Porschestraße 49
38440 Wolfsburg

M 1:2500
August 2010

Prof. Nagel, Schonhoff + Partner
Landschaftsarchitekten _ Stadtplaner

8. Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung ist die Finanzierbarkeit der auf die Städtebauförderung entfallenden Maßnahmen nachzuweisen.

Das geschätzte Kostenvolumen lässt Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Wolfsburg gelingt, mit der Gesamtmaßnahme „Die Höfe“ in die Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ der Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass das ermittelte Kostenvolumen darauf abgestimmt ist, Planungen und Gutachten sowie Maßnahmen bezüglich der Wohnumfelder und der öffentlichen Straßen und Plätze für das gesamte Untersuchungsgebiet durchzuführen; Gebäudeumstrukturierungen sind für den Bereich „Lupe“ vorgesehen. Nach der Erarbeitung einer modellhaften Erneuerungsstrategie für Gebäude muss die Stadt Wolfsburg gemeinsam mit den Gebäudeeigentümern eine nachhaltige Erneuerung der Gebäudesubstanz erörtern.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Kostenansätze sind vorerst pauschal ermittelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende öffentliche Finanzierungen sowie privates Investitionskapital sind entsprechend zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von 4.770 T€ ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 477 T€, an dem sich die Stadt Wolfsburg mit einem Drittel = rd. 159 T€ zu beteiligen hat.

Dieser Betrag wird von der Stadt Wolfsburg im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als finanzierbar angesehen.

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen.

A. Ausgaben		Kosten
1	Vorbereitung der Sanierung	
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung; pauschal	45.000 €
1.2	Aufstellung eines integrierten Klimaschutzkonzeptes unter besonderer Berücksichtigung denkmalgeschützter Bausubstanz; pauschal	70.000 €
1.3	Wettbewerbe, Modernisierungsvoruntersuchungen und Gutachten; pauschal	85.000 €
2.	Öffentlichkeitsarbeit	
	Bürgerbeteiligung, Informationsveranstaltung, Broschüren, Flyer etc.; pauschal	15.000 €
3	Grunderwerb	
3.1	Grunderwerb ist nicht erforderlich	
4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Umzug von Bewohnern bei Wohnungsmodernisierungen ; 20 Umzüge (10 Wohnungen); pauschaler Zuschuss	20.000 €
4.2	Umgestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen	
4.2.1	Denkmal- bzw. Ensemblegerechte Umgestaltung des Wohnumfeldes; pauschaler Zuschuss	750.000 €
4.2.2	Erneuerung und Umgestaltung vorhandener öff. Parkplatzflächen; pauschal	250.000 €
4.2.3	Punktueller Umgestaltung von öff. Straßen und Wegen (Baumpflanzungen, Attraktivierung der Nebenanlagen etc.); pauschal	1.000.000 €
4.3	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	35.000 €
5.	Baumaßnahmen	
5.1	Exemplarische Sanierung und Modernisierung eines Abschnittes des historischen Gebäudeensembles; pauschaler Zuschuss	2.500.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1	Sanierungsmanagement (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	250.000 €
Summe Ausgaben		5.020.000 €
B. Einnahmen		
Die Einnahmen können zzt. nicht ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt		250.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		4.770.000 €
D. Finanzierung		
Zu finanzierende Summe		4.770.000 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.590.000 €
Anteil Land Niedersachsen		1.590.000 €
Anteil Stadt Wolfsburg (1/3 von gesamt)		1.590.000 €
Kommunaler Anteil p. a. (10 Jahre Laufzeit)		159.000 €

Tabelle 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht. Quelle: BauBeCon Sanierungsträger GmbH

9. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren.

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist und dass es Lösungsansätze gibt, wie diese beseitigt werden können.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird die Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes in den Grenzen des Untersuchungsgebietes vorgeschlagen:

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 19,5 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ zu entnehmen.

Die genauen Grenzen und die Größe des Geltungsbereiches eines Sanierungsgebietes sind in Absprache mit den Fördergebern nach Aufnahme ins Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Einzelnen festzulegen.

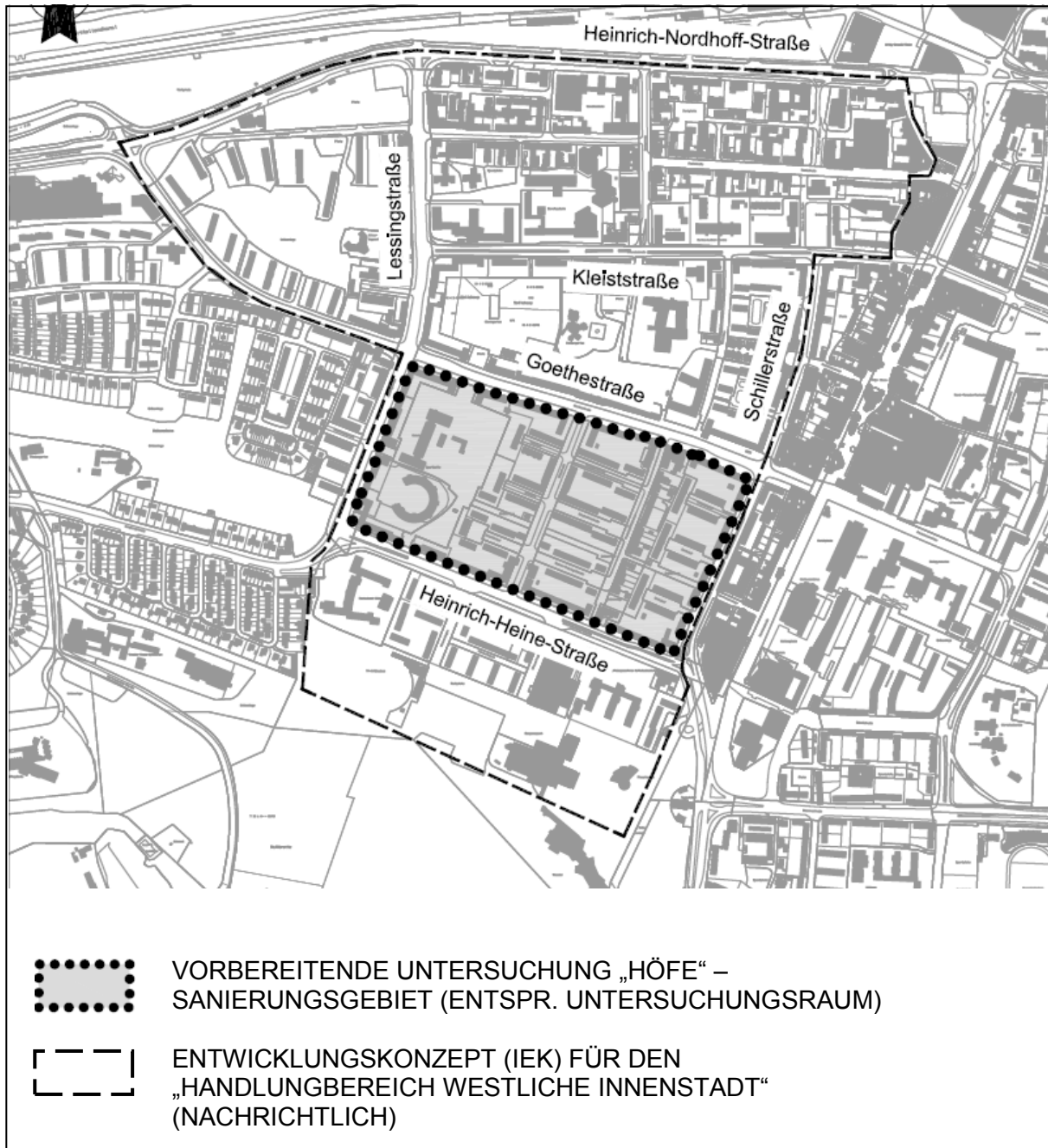


Abbildung 8: Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.
 Quelle: Neuland GmbH

10. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Wolfsburg hat - sofern die Erneuerungsmaßnahme gemäß § 142 BauGB in einem Sanierungsgebiet durchgeführt werden soll - ein Verfahren in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

dem umfassenden Sanierungsverfahren

und

dem vereinfachten Verfahren.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Wolfsburg. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Wichtige Kriterien für das umfassende Verfahren sind notwendige rechtliche Verfahrenssicherungen zur Umsetzung des komplexen städtebaulichen Erneuerungskonzeptes. Dieses Erfordernis trifft für die notwendigen Maßnahmen in Wolfsburg zu. Im Übrigen lässt die Umsetzung des Konzeptes Bodenwertsteigerungen - wenn auch in begrenztem und abgestuftem Umfang - erwarten, da es durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung ausgerichtet ist. Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Verfahren notwendig sein.

11. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Untersuchungsgebietes „Die Höfe“ in der Stadt Wolfsburg ist in den vorangehenden Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung des Untersuchungsgebietes „Die Höfe“ dem Gemeinwohl der Stadt Wolfsburg insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Versorgungsfunktionen in Form von zentrumsnahem Wohnraum für die Gesamtkommune erfüllt.

12. Verzeichnisse

Diagramme

Diagramm 1: Tortendiagramm zu den Größen der Wohnungseinheiten im Lupenbereich,
Quelle: Neuland GmbH

Diagramm 2: Altersstruktur in der Westlichen Innenstadt und in der Gesamtstadt.
Quelle: GfS Bremen: Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Diagramm 3: Säulendiagramm Fluktuation 2008 und 2009 im Lupenbereich
Quelle: Neuland GmbH

Diagramm 4: Gustav-Freytag-Str. 1 Übersicht der Energieverbräuche vor und nach Sanierung.
Quelle: Fehrenberg und Partner, Architektur- und Sachverständigenbüro

Tabellen

Tabelle 1: Kosten- und Finanzierungsübersicht.
Quelle: BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Abbildungen

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes,
Quelle: Stadt Wolfsburg

Abbildung 2: Handlungsbereich Westliche Innenstadt, Quartiersbereiche; Kartengrundlage:
Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Quelle: GfS Bremen, Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Abbildung 3: Stadt des KdF-Wagens, Großgrünplan-Nordteil, 1938-1943,
Entwurf: Landschafts- und Gartengestalter: Heintz

Abbildung 4: Historischer Stadtplan von Wolfsburg 1941,
Quelle: Stadtarchiv Wolfsburg

Abbildung 5: Abgrenzung des Lupenbereichs, Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg,
Quelle: Neuland GmbH

Abbildung 6: Position der Gustav-Freytag-Str. 1 im Untersuchungsraum, Kartengrundlage:
Stadt Wolfsburg, Quelle: Neuland GmbH

Abbildung 7: Übersicht der Denkmalstandorte westliche Innenstadt.
Quelle: Stadt Wolfsburg

Abbildung 8: Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Kartengrundlage: Stadt Wolfsburg.
Quelle: Neuland GmbH

13. Anlagen

13.1 Anlage 1

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 14.05.2009).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 12.03.2010 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 16.04.2010.

Der folgende Fragebogen wurde den öffentlichen Aufgabenträgern zugestellt:

<p>BauBeCon Sanierungsträger GmbH Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen</p> <p>Vorbereitende Untersuchungen „Städtebaulicher Denkmalschutz“, Stadt Wolfsburg Städtebauförderungsprogramm 2011 Befragung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 BauGB zu den vorbereitenden Untersuchungen für die Stadt Wolfsburg, Unter- suchungsgebiet „Höfe“</p> <p><u>Fragen:</u></p> <p>1. Welche Einrichtungen Ihrer Behörde / Institutionen bzw. welche von Ihnen zu betreuenden Einrichtungen</p> <p>a) befinden sich im Untersuchungsgebiet?</p> <p>Art</p> <p>Größe</p> <p>Standort</p> <p>b) planen Sie im Untersuchungsgebiet?</p> <p>Art</p> <p>Größe</p> <p>Standort</p> <p>2. Was sollte außer den geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet besonders berücksichtigt werden?</p> <p>3. Sonstige Hinweise und Bemerkungen zu den vorbereitenden Untersuchungen:</p> <p>Absender: _____</p> <p style="text-align: right;">_____ Datum, Unterschrift</p>
--

Stadt Wolfsburg – Vorbereitende Untersuchung „Höfe“**Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 14.05.2010)**

Einleitung der TÖB-Befragung mit Schreiben vom 12.03.2010, Fristablauf 16.04.2010

Angeschrieben: 44, Antworten: 29, Anregungen: 17

Beteiligte Behörde Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
Stadt Wolfsburg, Postfach 100944, 38409 Wolfsburg	14.04.2010	<p>die hier vorhandenen alliierten Luftbilder wurden hinsichtlich des Antrags ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung/ Kriegseinwirkungen/Bodenverfärbungen im Planungs- Grundstücks- und Trassenbereich. Ebenso sind Splittergräben erkennbar. (siehe Vermerk(e) Kartenunterlage).</p> <p>Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.</p> <p>Für eine solche Gefahrenerforschungsmaßnahme ist gem. RdErl. d. MU vom 08.12.1995 - Nds. MBl. Nr. 4/96, Seite 111, die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Wir bitten Sie daher, mit diesen Arbeiten eine geeignete Kampfmittelräumfirma zu beauftragen, die über eine Zulassung gem. § 7 Sprengstoffgesetz verfügt.</p> <p>Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, bitten wir Sie, den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.</p> <p>Von hier aus werden die Kampfmittel dann im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten auf Kosten des Landes geborgen und vernichtet.</p>
Naturschutzbeauftragter der Stadt Wolfsburg Jürgen Schröder, Erich-Netzeband-Str. 18, 38442 Wolfsburg	14.03.2010	Inhalte der Planung „Green City“.

LSW Netz GmbH	17.03.2010	<p>Frage 1a: Im Untersuchungsgebiet befinden sich 2 Trafostationen, 12 Kabelverteiler-schränke, Mittel- und Niederspannungskabel und Steuerkabel. Die Trafostationen befinden sich in gemauerten Gebäuden (Grundfläche: 23 m² und 20 m²) am Schefelhof 12 und hinter der Eichendorffstr. 7. Frage 1 b: Erneuerungs- oder Erweiterungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant. Der Leitungsbestand ist größtenteils erneuert.</p> <p>Frage 2: Generell dürfen unsere Leitungen nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden.</p>
Netzplanung Wasser/ Fernwärme, Hinterm Hagen 13, 38442 Wolfsburg	17.03.2010	<p>Frage 1b: Teilbereiche unserer Versorgungsanlagen wurden bereits erneuert, weitere Erneuerungsmaßnahmen werden sicherlich in den nächsten Jahren folgen, sind jedoch noch nicht konkret geplant.</p> <p>Frage 2: Sämtliche Leitungsteile dürfen nicht überbaut und/oder freigelegt werden, und müssen zugänglich bleiben (insbesondere Armaturen und Schächte). Bei Arbeiten im direkten Leitungsbereich ist im Vorfeld unser Netzbetrieb zu informieren.</p>
Wolfburger Entwässerungsbetrieb (WEB)		Keine Anregungen.
Stadt Wolfsburg Rathaus, Porschestraße 49 38440 Wolfsburg	19.03.2010	<p>In diesem Zusammenhang sende ich Ihnen bereits vorab als allgemeine Information in der Anlage den Abschlussbericht des Projektes „Das Abenteuer Fairness“ zu.</p> <p>Auf Seite 63 ff. ist der Stadtratsbeschluss des Rates der Stadt Wolfsburg zur - Einführung der Gender Mainstreaming Strategie anhand der Ergebnisse des Modellprojektes „Das Abenteuer Fairness – Gender Mainstreaming in Wolfsburg“ - zu finden.</p> <p>Entsprechend diesem Beschluss unterstützt der Rat der Stadt Wolfsburg die Einführung von Gender Mainstreaming als strategisches Leitprinzip bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen.</p> <p>Gemäß § 1 (6) Nr. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. „unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer“ zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund sollte im weiteren Verfahren zum o. g. Projekt die Gender Mainstreaming Strategie berücksichtigt werden. Insbesondere sollten Daten – soweit möglich – geschlechtsspezifisch differenziert erhoben und ausgewertet werden, so dass eine ggf. unterschiedliche „Betroffenheit“ von Frauen und Männern erkannt werden kann. Bei Beteiligungen, bspw. der Bewohnerschaft, sollte darauf geachtet werden, dass sich Frauen und Männer gleichermaßen einbringen.</p>

Stadt Wolfsburg Geschäftsbereich Jugend, Pestalozziallee, 38440 Wolfsburg	23.03.2010	Die beiden städtischen Spielplätze sind über das beschlossenen Spielraumkonzept Stadtmitte mit "Bestand erhalten" deklariert und damit unverzichtbar. Der Spielplatz an der Friedenskirsche braucht mittelfristig eine Verbesserung. Der Spielplatz in der Goetheanlage wurde ca. 2005 saniert. Die Spielplätze der Wohnungsbaugesellschaft sollten im Rahmen einer Sanierung in der Substanz adäquat erhalten, bzw. modernisiert werden. Grundlage hierfür ist m.E. aus dem gesamtstädtischem Spielraumkonzept, wie auch der Begründung zum (Entwurf Pkt. 3.5.2. Voraussehbare Bedürfnisse) des Flächennutzungsplans zum Thema Spielräume zu entnehmen.
Stadt Wolfsburg Der Oberbürgermeister	12.03.2010	Keine Anregungen.
Stadt Wolfsburg Berufsfeuerwehr Zivil-Katastrophenschutz	08.04.2010	Keine Anregungen.
Stadt Wolfsburg Berufsfeuerwehr	08.04.2010	Für den Katastrophenfall werden in folgenden Bereichen Notbrunnen zu Wasserversorgung der Bevölkerung vorgehalten (vom Bund festgelegt und installiert / einsatzbereit) 1. Im Bereich Schachtweg / Hallenbad (zwischen Goethestr, und Schillerstr,) Brunnen Nr. 12 GPS Koordinaten 522527.0-N / 104653.1-0 UTM 3262032515809594 - Maßstab 1: 40.000 2. im Bereich Wellekamp 1a Brunnen Nr. 15 GPS Koordinaten 522536.8-N / 104632.4-0 UTM 3262050615809963 - Maßstab 1: 40.000 3. Im Bereich Goethestr. 10 Brunnen Nr. 16 GPS Koordinaten 522522.8-N / 104639.0-0 UTM 32620794/5809471 - Maßstab 1; 40.000
Stadt Wolfsburg Feuerwehr	01.04.2010	1. Die Zuwegungen, sowie die Aufstell.- und Bewegungsflächen müssen dem § 2 und § 3 der DVNBauO entsprechen. 2. Die zu bereitstellende Löschwassermenge ist der DVGW Blatt 405 zu entnehmen. Die Löschwasserentnahmestellen sind mit der Berufsfeuerwehr Wolfsburg, Vorbeugender Brandschutz abzustimmen.
Stadt Wolfsburg GB Bürgerdienste - Untere Naturschutzbehörde, Porschestra. 49 38440 Wolfsburg	09.04.2010	Vorhandene Grünstrukturen möglichst erhalten und in ihrer ökologischen Wertigkeit verbessern. Ggf. sind faunistische Kartierungen aufgrund artenschutzrechtlicher gesetzlicher Vorschriften erforderlich.

Stadt Wolfsburg Abfallbehörde Porschestra. 49 38440 Wolfsburg	12.04.2010	Aus bodenschutz- bzw. abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die vorgelegte Untersuchung keine Bedenken. Insbesondere sind im Untersuchungsgebiet keine Altlasten bekannt.
Stadt Wolfsburg Untere Bauaufsichts- behörde Porschestra. 49 38440 Wolfsburg	15.04.2010	<p>Bis auf die Gebäude der Goethe-Schule im Westen des Untersuchungsgebietes stehen alle Gebäude unter Denkmalschutz und unterliegen den Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes.</p> <p>Bei der Freiraumgestaltung sollte Bezug genommen werden auf die ursprünglichen Planungen und Nutzungen.</p> <p>Die Anpassung an heutige Wohnstandards muss behutsam erfolgen und den Erhalt an größtmöglicher Originalsubstanz garantieren.</p>
Stadt Wolfsburg Kultur und Bildung Porschestraße 51 38440 Wolfsburg	14.04.2010	<p><u>zu Frage 1a</u> Art: 1. Institut für Zeitgeschichte und Stadtpräsentation (ISZ) 2. Musikschule Bildungs- und Kultureinrichtungen anderer Träger (Pfadfinder, Kindergarten, Kirchengemeinde, GB 02) Größe: gesamtes Gebäude Goetheschule mit Kulturturnhalle (1. – 3.) Standort: Goethestraße 10 A zu Frage 1b Art: 1. Neubau Zweck-/Funktionsgebäude zur Aufnahme des Zentraldepots für das Archivgut des IZS und von Räumen geeignet zur Unterbringung „lärmintensiver“ Musikschulfächer. 2. Ausbau der Kulturturnhalle zu einem vollwertigen Konzertsaal Größe: 1. min. 300 m² (Bedarf Kernfläche ohne Versorgungsflächen) 2. entsprechend vorhandene Räumlichkeit „Kulturturnhalle“ Standort: 1. + 2. Goethestraße 10 A (auf Grundstück Flur 6; Flurstück 316/8)</p> <p><u>zu Frage 2</u> Die Goetheschule ist einer der Hauptstandorte der städtischen Kultur- und Bildungseinrichtungen, für den es weitere Absichten zur Standortstärkung gibt. Neben den vorgenannten Planungen ist vorgesehen das Kulturbüro und die Geschäftsstelle des Geschäftsbereiches im Gebäude Goetheschule unterzubringen. Für die Veranstaltungen in der Kulturturnhalle werden schon jetzt, nach Abschluss der Arbeiten zum vollwertigen Konzertsaal noch stärker, entsprechender Parkraum vor Ort benötigt.</p>

		<u>zu Frage 3</u> Durch die Musikschulaktivitäten ist, insbesondere am Nachmittag/Abend und an Wochenenden mit „Lärmentwicklung“ zu rechnen. Aufgrund dieses Sachverhaltes darf der Musikschule bei zusätzlicher Wohnbebauung kein Nachteil (Nutzungseinschränkungen) entstehen. Bereits durch die angrenzende Wohnbebauung auf dem ehemaligen Sportplatz (Rundbau südlich des Geländes Goetheschule) besteht erheblicher Mehraufwand bei der Aufgabenerfüllung der Musikschule.
Stadt Wolfsburg Grundstücks- u. Gebäudemangement	12.04.2010	Keine Anregungen.
Polizei Niedersachsen	19.04.2010	Keine Anregungen.
Ev.-method. Kirche Gemeinde Wolfsburg Heinrich-Heine-Str. 45a 38440 Wolfsburg	12.04.2010	Kirch der Evangelisch-methodistischen Kirche mit Gemeinderäumen und Wohnhaus. Grundstück 1.065 qm (Kirche mit Gemeindesaal und Wohnhaus), Heinrich Heine-Str. 45a; 38440 Wolfsburg. Treff- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.
Beauftragte f. Menschen mit Behinderung G. Kneiske-Spitzer Porschestra. 49 38440 Wolfsburg	12.04.2010	Barrierefreiheit für Menschen Behinderungen. Erreichbarkeit und Zugänglichkeit.
Wolfsburg Marketing GmbH, Ressort Wirtschaftsförderung	15.04.2010	Keine Anregungen.
Wolfsburg Marketing Städtebaulicher Denkmalschutz	15.04.2010	Keine Anregungen.
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Wolfsburg	31.03.2010	Keine Anregungen.
Kabel Deutschland Vertrieb u. Service	30.03.2010	Keine Anregungen.
UWB		Keine Anregungen.
Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	16.03.2010	Fassaden teilweise in schlechtem Zustand.

BUND Kreisgruppe Wolfsburg Lönsstr. 5a 38440 Wolfsburg	17.03.2010	Die von Ihnen genannten Gründe für die Erhaltung und Sanierung des historisch- städtebaulichen Gebietes der „Höfe“ finden wir richtig. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass bei den Sanierungsmaßnahmen nicht nur denkmalpflegerische Aspekte eine Rolle spielen dürfen, sondern auch die immer wichtiger werdende energetische Sanierung der gesamten Wohnbebauung „Höfe“ erfolgen muss. Wärmedämmung der Gebäude von außen, Einbau wärmedämmender Fenster und Solaranlagen auf den Dächern gehören dazu. Es muss dafür gesorgt werden, dass ein vernünftiger Ausgleich zwischen Denkmalschutz und wirksamem Klimaschutz geschaffen wird.
Deutsche Telekom AG Postfach 4002 38030 Braunschweig	16.03.2010	Kabelverzweiger (KvZ), Kabelkanalanlagen, Erdkabel, APL je nach Bauart wie bekannt. An der Straße unterirdisch, an der Hauswand. Bedarfssortiert und kundengetrieben. Bei gepl. hochwertiger Oberfläche: Info zur Leerverrohrung.
Wolfsburger Verkehrs-GmbH	18.03.2010	Keine Anregungen.
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	18.03.2010	Keine Anregungen.