

Bericht Auftaktveranstaltung

Integriertes Energetisches Quartierskonzept und Vorbereitende Untersuchungen
für den Holtenser Berg

April 2024

1.1 Einleitung

Am 10.04.2024 fand im Nachbarschaftszentrum Holtenser Berg die erste öffentliche Veranstaltung anlässlich der beginnenden Erstellung des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts ergänzt um Inhalte vorbereitender Untersuchungen Göttingen „Holtenser Berg“ statt. Die Veranstaltung wurde von ca. 100 Teilnehmer*innen besucht. Ziel war es, die Bewohner*innen des Holtenser Bergs über den Anlass, die Ziele und die Rahmenbedingungen der startenden Konzeptentwicklung zu informieren und deren Nutzungsinteressen, Anliegen und Hinweise dazu abzufragen und aufzunehmen.

1.2 Ablauf der Veranstaltung

- Ankommen und Abfrage im Empfangsbereich
- Grußwort und thematische Einführung
- Energetische Stadtsanierung
- Informationen zum Erarbeitungsprozess
- Postkarte „Zukunftsgrüße vom Holtenser Berg“
- Gruppenarbeit an Thementischen
- Zusammenfassung und weiteres Vorgehen



Abb.: Luftbild des Quartiers Holtenser Berg mit Grenze des Untersuchungsgebiets

2 Ankommen und Abfrage im Empfangsbereich

Vor Veranstaltungsbeginn beantworten viele Teilnehmer*innen zwei Abfragen, die an Stellwänden im Empfangsbereich vorgenommen werden. Sie vermerken einerseits auf einer Karte des Untersuchungsgebiets ihren Wohn- bzw. Arbeitsort mit einem Punkt.



Abb.: Antworten der Teilnehmer*innen auf die Frage „Wo wohnen / arbeiten Sie?“

Auf dem zweiten Poster sollen die Teilnehmenden andererseits einen Ort im Quartier markieren, der ihnen besonders gut gefällt (grüne Punkte), sowie einen weiteren, der Ihnen nicht gefällt (rote Punkte).

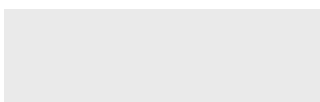
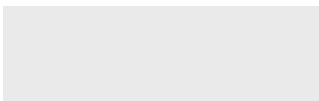




Abb.: Sicht der Teilnehmer*innen auf die Quartiere „Wo gefällt es Ihnen besonders gut? (grün)“ und „Wo gefällt es Ihnen nicht? (rot)“

Es wurde deutlich, dass vor allem der Anschluss an die freie Landschaft im Norden sowie der Grünbereich westlich der Brüsselstraße von vielen Teilnehmenden geschätzt werden. Der zentrale Einzelhandelsbereich und der Quartierseingang über die Europaallee sind Orte, die aus unterschiedlichen Gründen vorwiegend negativ bewertet werden.



3 Grußwort und thematische Einführung

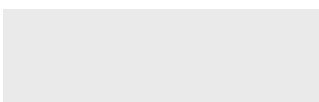
Stadtbaurat Frithjof Look begrüßt alle Teilnehmer*innen zur Veranstaltung. Er legt dar, dass das Quartier Holtenser Berg nicht nur als räumlich klar abgrenzbares Gebiet, sondern auch aufgrund seiner Entstehungsgeschichte und der daraus resultierenden städtebaulich homogenen Struktur einer integrierten Planung bedarf. Hierfür stellt die Verbindung eines Energetischen Quartierskonzepts ergänzt um Inhalte vorbereitender Untersuchungen zur möglichen Ausweisung als Sanierungsgebiet aus Sicht der Stadt Göttingen eine sinnvolle Kombination dar. Somit kann das Gebiet, ähnlich wie zur Zeit seiner Errichtung vor über 50 Jahren wieder ein Vorreiter zukunfts-fähiger Stadtentwicklung in Göttingen werden.

Das Planungsinstrument der „Vorbereitenden Untersuchungen“ dient dabei der Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, um die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme ggf. abzuleiten und zu begründen. Wenn Handlungsbedarf festgestellt wird, möchte sich die Stadt Göttingen mit den Ergebnissen um die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm bewerben. Die Energetische Stadtsanierung verknüpft demgegenüber Anforderungen an energetische Gebäudesanierung, effiziente Energieversorgungssysteme mit dem Ausbau erneuerbarer Energien, demografischen, ökonomischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Wichtige Handlungsfelder sind auch die klimagerechte Mobilität sowie die Anpassung an den Klimawandel.



Abb.: Stadtbaurat Frithjof Look begrüßt die Anwesenden

Es werden somit für den Stadtteil zwei maßgeschneiderte, inhaltlich miteinander verzahnte Konzepte entwickelt. Dabei werden im Zuge des Integrierten Energetischen Quartierskonzepts aufbauend auf die Analyse und einen breiten Beteiligungsprozess konkrete Maßnahmen zur kurz-,



mittel- und langfristigen CO₂-Minderung identifiziert und für die Umsetzung vorbereitet. Hierzu werden u.a. konkrete Sanierungsfahrpläne für prototypische Gebäude im Quartier zählen, die Eigentümer*innen aufzeigen, welche Modernisierungsschritte besonders effektiv zu nachhaltigeren Gebäudebeständen beitragen können. Korrespondierend dazu dienen die im Rahmen parallel dazu laufenden Vorbereitenden Untersuchungen geschlussfolgerten Aussagen und Maßnahmenvorschläge der Behebung städtebaulicher Missstände. Für all das wird die aktive Mitwirkung der Bewohner*innen benötigt. Nur gemeinsam kann das Quartier Holtenser Berg für die Zukunft vorbereitet werden.

4 Vorgehensweise im Erarbeitungsprozess

Die Veranstaltung bildet den Auftakt eines umfassenden Beteiligungsprozesses, welcher schrittweise über Anlass, Ziele und Rahmenbedingungen der Konzeptentwicklung zu informiert. Darüber hinaus werden in den folgenden Monaten wichtige Partner*innen für die Umsetzung sowohl des energetischen Quartierskonzeptes als auch der sozialen Quartiersentwicklung aktiviert, um gemeinsam Ideen für mögliche Bausteine einer künftigen Gestaltung zu sammeln und zur Diskussion zu stellen.

Zielgruppen der Beteiligungsangebote sind Bewohner*innen des Quartiers sowie weitere lokale Akteure aus Politik, Wohnungswirtschaft, Gewerbetreibende, Vereine, soziale Einrichtungen etc. Ihre Beteiligung ist eine wichtige Voraussetzung für eine gelingende Weiterentwicklung des Holtenser Bergs. Es geht dabei nicht nur darum, den Dialog zwischen der Stadt und relevanten Akteur*innen vor Ort aufzunehmen, um gemeinsame Zielsetzungen zu formulieren und Akzeptanz für Projekte der öffentlichen Hand herzustellen. Ziel wird es auch sein, die verschiedenen relevanten Gruppen und Personen untereinander ins Gespräch zu bringen und damit neue Ideen und Projekte im privaten und bürgerschaftlichen Bereich anzustoßen – sowohl im Hinblick auf die Energiewende, Klimaanpassung und klimagerechte Mobilität als auch in Hinblick auf den sozialen und nachbarschaftlichen Zusammenhalt im Quartier.

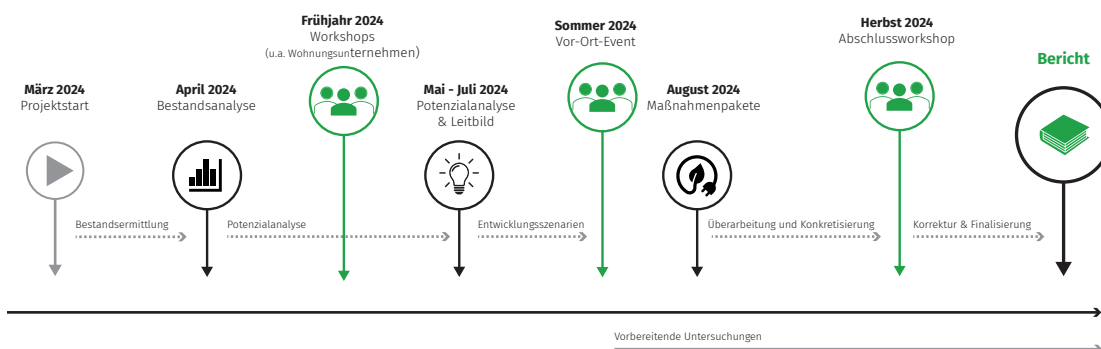
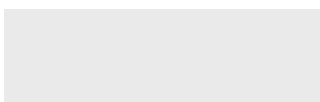


Abb.: Arbeitsbausteine und Projektzeitplan



5 Zukunftsgrüße (Postkarten)

Zum Einstieg ins Thema werden die Teilnehmenden gebeten, auf den bereitgelegten Postkarten als kurzen und positiven „Gruß aus der Zukunft“ niederzuschreiben, wie sich der Holtenser Berg verändert haben wird. Anschließend werden die Postkarten eingesammelt und an einer Leine vor Ort aufgehängt und zum Abschluss der Veranstaltung beispielhaft vorgestellt.

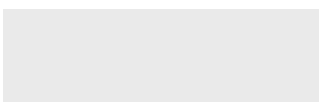
„Liebe Grüße aus einem grünen Wohngebiet mit vielen alten Bäumen, neuen Grünanlagen mit vielen Teichen, um das Regenwasser aufzufangen, viele Gehwege, nur wenigen Autos, vielen Sitzgelegenheiten“

*„heute im Jahre 2040 gibt es hier eine gute Nahverkehrsanbindung in die ganze Stadt. Günstige Mieten auch für Einkommensschwache, öffentliche Räume für Sport, Kultur und Geselligkeit“
Komm mal vorbei“*

„Wir wohnen sehr gerne hier auf dem „Berg“. Hier können wir im Grünen spazieren gehen, Fahrrad fahren, die Kinder im Winter Schlitten fahren und durch die öffentliche Nahverkehrsanbindung schnell in der Stadt sein. In unserem kleinen Einfamilienhäuser-„Dorf“ haben wir eine sehr gute Nachbarschaft.

„Ich sehe auf jedem Grundstück mit Garten einen großen Baum und einen Blühstreifen an Wildblumen oder ähnlichen wertvollen Ideen...“

Wiederkehrende Stichworte und Oberthemen der beschriebenen Postkarten waren dabei bspw. verbesserte und nachhaltige Mobilitätsangebote im Quartier, welche die Anbindung an weitere Stadtteile und besonders das Zentrum ermöglichen. Für die Zukunft wurden zudem vielfach ansprechende und vielfältige Grünräume beschrieben, die dabei auch explizit der Klimaanpassung dienen. Mehrfach wurden auch neue Einkaufs- und Versorgungsangebote aufgeführt und sich insgesamt eine verbesserte Wohnqualität sowie gute nachbarschaftliche Verhältnisse gewünscht. Der Holtenser Berg soll insgesamt in Zukunft ein bezahlbares Quartier bleiben, um damit jung und alt anzuziehen.



6 Gruppenarbeit an Thementischen

An den Thementischen diskutieren die Teilnehmer*innen ihre Wünsche, Anmerkungen und Kritik zu verschiedenen Fragestellungen zu folgenden Themen: Freiflächen und Klimaanpassung, Wohnen und Energieeffizienz, Nachbarschaft und Klimawandel im Alltag und Bedeutung von Sanierungsverfahren für Eigentümer*innen. Die zusammengetragenen Beiträge an den Thementischen sind auf den nächsten Seiten festgehalten.

AG 1: Freiflächen und Klimaanpassung

Wo halten Sie sich gerne auf? / Wo sind Sie weniger gerne?

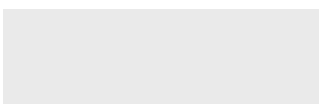
- In der Gruppe der Teilnehmenden wird betont, dass der Holtenser Berg schon grün sei.
- Eine Teilnehmerin beschreibt besonders die Grünflächen zwischen den Gebäuden als Qualität.
- Im Laufe des Gesprächs wird häufiger das Europaquartier genannt: Die Flächen des Europaquartiers seien von den direkten Nachbarn heute als Freiflächen geschätzt.

Welche Räume suchen Sie auf, um sich im Sommer abzukühlen?

- Einige Teilnehmende berichten davon, wie stark frequentiert die Sitzgelegenheiten unter Bäumen besonders entlang der Europa-Allee im Sommer seien.
- Eine Teilnehmerin zeigt sich besorgt über die Zukunft der Bäume, die heute guten Schatten spenden. Da die Gebäudezwischenräume und Straßenquerschnitte eher weit seien, so dass eine Durchlüftung gewährleistet sei.
- Ein Einwohner berichtet davon, wie weit vorangeschritten die Stadt Paris sei: Hitzetote zu vermeiden sei dort oberste Priorität.

Wo haben Sie Probleme durch den Klimawandel beobachtet (z.B. Trockenheit oder Überflutung)?

- Im Quartier sind den Teilnehmenden keine Stauflächen bekannt. Die Lage am Berg sei dafür ein guter Schutz, nur Holtensen „saufe bei Regen ab“, so dass Pumpen benötigt würden.
- Auch Trockenheit haben die Teilnehmenden noch nicht in großem Ausmaß erlebt im Quartier. Ein Teilnehmer mutmaßt, dass der lehmhaltige Boden, die Feuchtigkeit halte. Dennoch findet ein Teilnehmer, dass Regenwasser im Quartier mehr gehalten und



besser genutzt werden solle. Denkbar sei für ihn auch ein eigenes System für Wasser-Management – denn auch das Betreiben von Toilettenspülung mit Trinkwasser sei nicht zukunftsfähig.

- Anderen sind die Stellplätze entlang der Europa-Allee zu dominant.
- Ein Teilnehmer führt auf, dass Schottergärten und „Wieseneinfalt“ eine Herausforderung seien, die angegangen werden sollte.

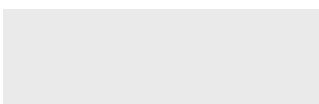
Allgemeine Anmerkungen:

- Eine in der Gruppe positiv aufgenommene Idee wird von einem der Teilnehmer eingebracht: Baumpatenschaften im Quartier.
- Zusätzlich wäre toll, meint ein weiterer Teilnehmer, eine Verpflichtung oder zumindest Anregung auszusprechen, in privaten Gärten mindestens einen Baum zu pflanzen.
- Während von einigen mehr autofreie Zonen gewünscht sind, berichtet eine ältere Teilnehmerin, dass ihr schon jetzt die Bushaltestellen zu weit auseinander lägen – da fährt sie lieber mit dem Auto.

AG 2: Wohnen und Energieeffizienz

Welche Herausforderungen sehen Sie in Hinblick auf die energetische Gebäudesanierung?

- Das „Sanieren ist sehr teuer“ berichten Teilnehmende Außerdem fehlten Handwerker für die Umsetzung.
- Nach Erfahrung eines Eigenheimbesitzers ist die Problemstelle in vielen Gebäudetypen am Holtenser Berg das Dach. Die Dämmung sei hier besonders aufwändig.
- Es gibt zwar Fördermöglichkeiten, aber die „Förderanträge sind zu kompliziert“.
- Nach Eindruck der Anwesenden gibt es schon viel Photovoltaik am Holtenser Berg, z.B. auf den Dächern der Gebäude der Städtischen Wohnungsbau - Aber wer profitiert? Es wäre gut, wenn die Bewohnenden profitieren könnten. Könnte ein Mieterstrom-Modell interessant sein?
- Viele Mieter*innen interessieren sich für Balkonkraftwerke. Es wäre gut, hier Informationen zu erhalten („Was ist erlaubt? Was muss mit dem Vermieter geregelt werden?“)



- Als Vorschlag wird geäußert, statt vieler individuell von den Mietenden installierten Balkonanlagen, dies „en gros“ durch die Wohnungsbaugesellschaften zu installieren – eventuell auch kombiniert mit Speicher, um so mehr Effizienz zu erreichen?
- Auch das Überhitzen von Wohnungen im Sommer wird als Problem benannt.
- Es wird vorgeschlagen, Eisspeicher als innovative Technologie einzusetzen

Wo sehen Sie besondere Potenziale für Energieeinsparung?

- Die Fernwärme wird als effiziente Wärmeversorgung gesehen. Bislang gibt es vor Ort aber keine Informationen zu den Ausbauplänen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch der Kältebedarf bei der Planung eines Energieversorgungssystems nicht außer Acht gelassen werden sollte.
- Teilnehmende wünschen sich E-Carsharing für alle im Quartier zu ermöglichen

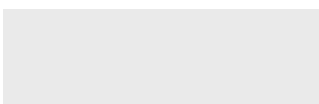
Wie kann der individuelle Wohnflächenbedarf verringert werden?

- Die Stadt Göttingen bietet Beratung und Förderung an, um mehr „Suffizienz“ beim Wohnen, also eine gute Ausnutzung der vorhandenen Wohnfläche zu erreichen. Durch Wohnungstausch oder Wohnungsteilung könnte ohne Neubau Wohnraum für mehr Menschen bereitgestellt werden.
- Wohnungstausch zu initiieren und zu unterstützen, wird von den Anwesenden als sinnvoller Ansatz angesehen.
- Ein Hauseigentümer sieht als eine Hürde für die Wohnungsteilung, dass die Eigentümer*innen keine Erfahrung mit Vermietung haben.

AG 3: Nachbarschaft und Klimawandel im Alltag

Wie bewerten Sie das nachbarschaftliche Miteinander am Holtenser Berg?

- Die Teilnehmenden berichten, dass es im Quartier zwar gute Kinderspielplätze gibt, jedoch zu wenig Angebote für Jugendliche vorhanden sind.
- Das Nachbarschaftszentrum wurde 2017 eröffnet, der dazugehörige Verein besteht seit somit circa 7 Jahren. Ursprünglich entstand das Zentrum aufgrund des Bedarfs an einer Tafel und eines Mittagstisches.



- Angebote und Aktivitäten im Quartier umfassen zudem unter anderem gemeinsames Kochen, das wöchentliche gemeinsame Trinken von Kaffee, Skat, monatliches Singen und einen Begegnungsgarten.
- Die Parzellen im Garten können einzeln oder gemeinsam genutzt werden. Hier finden zudem Veranstaltungen wie das Apfelfest statt.
- Es werden außerdem mehr Sitzmöglichkeiten, insbesondere für ältere Menschen, gefordert. Auch werden Kinderwagen- und Fahrradgaragen sowie Maßnahmen zum Diebstahlschutz, ähnlich denen für Müllcontainerplätze, gewünscht.

Wie kann durch Gemeinschaft ein Mehrwert für den Klimaschutz geschaffen werden?

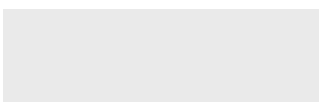
- Es wird sich dafür ausgesprochen, den Begegnungsgarten zu erhalten.
- Auch E-Carsharing und die entsprechende Ladeinfrastruktur, sowie Lastenräder sollen in Zukunft angeboten werden.
- Es werden Maßnahmen wie die Einrichtung von Carsharing, Verbesserung der Busverbindungen und den Bau von Radgaragen (mit Photovoltaikanlagen) vorgeschlagen.
- Angesichts vieler Hunde im Quartier wird die Frage aufgeworfen, ob auch Freiflächen entsprechend anzupassen sind.

Welche Informationen und Beratungen werden gebraucht? (z.B. naturnahe Gestaltung Gärten/Balkone)

- Eine Aufklärung über die Problematik von Steingärten wird gewünscht.
- Auch Informationen zum Heizungstausch und zur Wärmeversorgung, insbesondere bezüglich deren Wirtschaftlichkeit sind zu vermitteln.
- Zudem werden Beratungsangebote zur Umstellung auf umweltfreundliche Beleuchtung vorgeschlagen.

Allgemeine Anmerkungen:

- Es wird darauf hingewiesen, dass der Autoverkehr und -besitz zunimmt.
- Man schlägt vor, die Versiegelung an der Kreuzung Genfstraße/Europa-Allee zu reduzieren.



- Einige Anwohner bemängeln, dass der Autobahnzubringer teilweise laut ist und es nur eine Zufahrt gibt.
- Es gibt eine Initiative gegen den Bau eines Neubauquartiers, unter anderem wegen des zunehmenden Autoverkehrs.
- Die lange Dauer der Planungs- und Genehmigungsprozesse wird kritisiert, unter anderem in Bezug auf ein bisher fehlendes Mobilitätskonzept, welches aktuell jedoch erarbeitet wird.
- Es besteht das Bedürfnis nach mehr Sicherheit in der Umgebung.

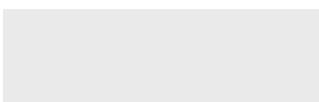
AG 4: Bedeutung eines Sanierungsverfahrens für Eigentümer*innen

Warum ist der Holtenser Berg ausgewählt worden?

- Grundsätzlich hätten verschiedene Gebiete der Stadt Göttingen ausgewählt werden können.
- Der Holtenser Berg stellt ein räumlich gut abgrenzbares Gebiet dar, das aufgrund seiner Entstehungsgeschichte städtebaulich eine sehr homogene Struktur und Anlage aufweist. Sanierungskonzepte und Planungen sich hier also besonders gut erstellen und umsetzen lassen.
- In den kommenden Jahren wird sich der Holtenser Berg zudem stark verändern. Im Norden angrenzend an den Holtenser Berg wird ab 2025 das Europaquartier als größtes Wohngebiet der Stadt Göttingen entstehen. Das neue Wohngebiet setzt Impulse auch auf das umliegende Quartier
- Die Quartiersarbeit vor Ort muss gestärkt, soziale und städtebauliche Herausforderungen vor Ort behoben werden.

Wozu dient eine Vorbereitende Untersuchung und welche Auswirkungen hat sie für Bewohner*innen?

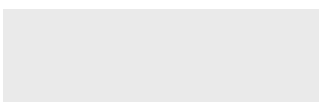
- Vorbereitende Untersuchungen werden für Stadtgebiete erstellt, welche sich durch besondere strukturelle Herausforderungen auszeichnen: Das Quartier Holtenser Berg ist bspw. durch seine Insellage am Nordrand der Stadt gekennzeichnet, sowie durch einen älter werdenden, homogenen Wohngebäudebestand



- Die Stadt Göttingen möchte deswegen überprüfen lassen, ob die genannten Herausforderungen benachteiligende Folgen für den Stadtteil verursachen und dieser somit die Voraussetzung für eine förmliche Festsetzung als Sanierungsgebiet erfüllt. Hierfür sind Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB auszuarbeiten. Die Analyse dient somit anschließend als Grundlage für die potenzielle Beantragung von Städtebaufördermitteln beim Land Niedersachsen im Jahr 2025
- Die Stadt Göttingen verfolgt damit nicht nur die energetische Weiterentwicklung, sondern einen ganzheitlichen Ansatz, der die Lebensqualität und Attraktivität und damit die Zukunftsfähigkeit des Stadtquartiers insgesamt in den Blick nimmt: Das entstehende Konzept und möglicherweise folgende Sanierungsverfahren geht über baulich-investive Maßnahmen hinaus und nimmt den Stadtteil als Ganzes mit seinen ökonomischen, sozialen und ökologischen Rahmenbedingungen in den Fokus und bündelt ressortübergreifend Ressourcen
- Investitionen in öffentliche Infrastruktur, Wohnumfeld sowie Förderung privater Investitionen können durch die Städtebaufördermittel vereinfacht bzw. ermöglicht werden

Wie hoch sind die potenziellen Ausgleichsbeträge?

- Die Höhe der Ausgleichsbeträge hängen von dem sanierungsbedingten Wertzuwachs des einzeln für sich betrachteten Grundstücks ab
- Dies lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffern, da Vergleiche zu anderen Gebieten nicht sinnvoll möglich sind und zudem noch gänzlich offen ist, was für Maßnahmen durch die Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagen werden und wie diese sich auf die Wertentwicklung einzelner Grundstücke auswirken würden, wenn diese denn umgesetzt werden
- Der sanierungsbedingte Wertzuwachs wird durch den externen Gutachterausschuss Niedersachsen ermittelt: Dieser betrachtet hierbei die grundsätzliche Wertentwicklung jedes einzelnen Grundstücks im Sanierungsgebiet und schaut, inwieweit durch öffentliche Maßnahmen des Sanierungsgebiets (also von der Stadt finanzierte, sich im öffentlichen Raum befindliche Maßnahmen wie die Neugestaltung einer Straße) ein Wertzuwachs an einem einzelnen Grundstück zustande gekommen ist.
- Andere Faktoren, die die Wertentwicklung beeinflussen wie private Sanierungsmaßnahmen oder auch marktbedingte Wertveränderungen, werden hierbei herausgerechnet.

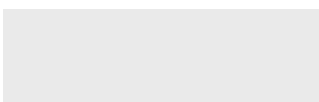


Wie wird das Sanierungsgebiet finanziert?

- Wenn ein Sanierungsgebiet eingerichtet werden soll, wird die Stadt Göttingen einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm beim Land Niedersachsen stellen.
- Wenn eine Aufnahme in die Städtebauförderung erfolgt, werden die Mittel zu je 1/3 von Bund, Land Niedersachsen sowie der Stadt Göttingen für das Sanierungsprogramm bereitgestellt.

Können sich die Eigentümer gegen die Vorschläge wehren?

- Im Rahmen des Sanierungsgebiets werden bezüglich privaten Eigentums lediglich Vorschläge für Maßnahmen unterbreitet, ein Zwang wird hier nicht ausgeübt, sodass hier eine Abwehr nicht notwendig ist
- Eigentümer*innen können sich zudem im Rahmen der kommenden Beteiligungsformate an der Entwicklung und Umsetzung etwaiger Maßnahmen beteiligen
- Gegen die Einrichtung des Sanierungsgebiets an sich kann der Rechtsweg gegangen werden. Auch gegen im Einzelfall per Bescheid ergehende Anordnungen wie die Erhebung eines Ausgleichsbetrags kann der Rechtsweg gegangen werden



7 Zusammenfassung der Ergebnisse und weiteres Vorgehen

Herr Look bedankt sich bei den Anwesenden für das rege Interesse und den intensiven Austausch. Alle interessierten sind herzlich eingeladen sich im Laufe der kommenden Monate im Rahmen der weiteren Veranstaltungen in den Erarbeitungsprozess einzubringen, um gemeinsam die Zukunft des Holtenser Berges zu gestalten.

