

### **Stellungnahme des Beirat Östliche Vorstadt zum Städtebaulichen Vertrag sowie zum B-Plan für das Neue Hulsberg Viertel.**

Der Beirat begrüßt den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages und des Bebauungsplanes für das neue Hulsberg-Viertel. Der Beirat begrüßt, dass die Sozialquote auf 30% festgesetzt worden ist wie auch die Anhandgabe des Bettenhauses. Weiterhin begrüßt der Beirat die Festsetzung der Quote von 20% für Baugemeinschaften.

Diese Aspekte sind für den neu entstehenden Stadtteil und seine soziale Struktur wertvoll und überaus notwendig.

Darüber hinaus sind die energetischen Anforderungen erfreulich, wie auch der Erhalt des Glockenspiel.

Dieses alles waren langjährige Forderungen des Beirats.

Trotzdem bleiben zum Städtebaulichen Vertrag noch einige Fragen offen:

#### **Ad § 1 Vertragsinhalt**

Pkt. 4: Welchem energetischen Standard genügt das neue Ärztehaus? Ist eine Anbindung an die zentrale Wärmeversorgung des NHV vorzusehen?

#### **Ad § 2 Grundstücksvergabe**

2.2 Wieso darf der Konzeptanteil 50% (Ausnahme Baugruppen) nicht übersteigen? Ein höherer Konzeptanteil bietet sich gerade bei den Bestandsgebäuden an, z.B. kann die öffentliche Nutzung bzw. die Art der öffentlichen Nutzung stark zur Qualität des Zusammenlebens im NHV beitragen.

Zudem sind Beirat und Ortsamt nicht Teil des Auswahlgremiums (Ausnahme Baugruppen). Dieses erscheint nicht sinnvoll.

## **Bettenhaus**

4.4 „Der Zeitpunkt der Anhandgabe ist so zu wählen, dass die Anhandgabe bei endgültigem Freizug des Bettenhauses beendet ist.“

Voraussetzung hierfür muss sein, dass der potentielle Käufer auch während der Zeit der Nutzung des Bettenhauses Zugang bekommt, um die erforderlichen Untersuchungen als Voraussetzung und Grundlage für einen möglichen Kauf durchführen kann.

### **Ad § 3 Architektonische und Freiraumqualitäten**

1.2 Hier wird eine paritätisch besetzte Jury eingesetzt. Wie ist die Jury besetzt – und sind Ortsamt und Beirat beteiligt?

2. wer ist im Gestaltungsgremium, Ortsamt und Beirat?

3. Bei der Entwicklung des Gestaltungsleitfadens sind Ortsamt und Beirat nicht genannt.

### **Ad § 5 Entwässerungskonzept**

Getrennte Entwässerungsanlagen für Regen- und Schmutzwasser sind als zwingend vorzugeben.

### **Ad § 6 soziale Infrastruktur**

2.1 Unterbringung von Kitas

Der KiTa-Standort an der Bismarckstraße ist unglücklich. Sofern eine der KiTas an der Bismarckstraße untergebracht werden muss, fordert der Beirat einen entsprechenden Lärmschutz.

### **Ad § 7 Wohnraumförderung und Baugemeinschaften**

2.3 d Es gibt eine Unklarheit zwischen § 7 2.3 sowie der Anlage 4.1 (5) betreffend die Höhe des Anhandgabeentgelts (3 bzw. 2%).

Der Beirat fordert für die obligatorische Anhandgabe sowohl für Baugruppen – wie auch für das Bettenhaus – ein Entgelt von 2%.

2.3 f Sollte innerhalb von 11 Monaten ein Vertrag mit einer Baugruppe nicht zustande kommen, fordert der Beirat, dieses Grundstück dann an die nächste unterlegene Baugruppe zu geben oder neu auszuschreiben. Der Verkauf dieses inhaltlich gebundenen Grundstücks auf dem freien Markt kommt nicht in Betracht.

Beirat und Ortsamt sind in solch einer Situation in die Entscheidung einzubeziehen.

Entsprechendes gilt für 2.5

2.4 Eine 2-phasige Ausschreibung mit der Möglichkeit der Reduzierung auf maximal 10% der Fläche erachtet der Beirat nicht als zweckmäßig. Ein Ort für Baugruppen muss sich als solcher erst etablieren. Nach der Vergabe der ersten 10% kann eine solche Etablierung noch nicht eingetreten sein und erlaubt keinen Rückschluss auf die weitere Nachfrage.

Der Beirat fordert die feste Aufrechterhaltung der 20%-Quote und Einbeziehung von Ortsamt und Beirat bei jeder Änderung der Sachlage.

2.5 (siehe 2.3) – Der Beirat fordert, dass in diesem Falle eine erneut eine Ausschreibung speziell für Baugruppen erfolgen muss.

## **Ad § 11 Mobilitätsziele**

Das Konzept sieht Hochgaragen am Rand vor, da diese bei Nichtgebrauch zurückgebaut werden können. Eine entsprechende Vorgabe für Hochgaragen fehlt im Vertrag.

Tiefgaragen in den Baufeldern B2 E und F widersprechen nach wie vor dem „Geist“ der Bürgerbeteiligung und behindern wertvolle Retentionsflächen.

Einige Tiefgaragenplätze sind fest an Wohnungen gebunden. Entsprechend einem ambitionierten Mobilitätskonzept, sollten auch diese Plätze in die Gesamtnutzung der Garagenplätze einfließen.

## **Ad § 17 Klima**

Der angestrebte KfW 40 Standard für die Wohngebäude ist lobenswert, könnte problemlos auf 40+ erhöht werden (Unterschied ist bei 40+ die obligatorische Installation einer PV-Anlage mit Speicher). Den KfW 40 Standard mit Heizwärmeversorgung aus einem zentralen Gas-BHKW oder der swb-Fernwärme (Primärenergiefaktor 0,7) zu erreichen, gestaltet sich schwierig.

## **§ 19 Müllentsorgung**

Der Beirat fordert für das NHV den Einsatz kleinerer und flexiblerer Müllfahrzeuge oder anderer Alternativen, um keine großen Müllwagen auf dem Gelände haben zu müssen und entsprechend die Straßen kleiner gestalten zu können.

Dieses würde Feuerwehrfahrzeugen noch immer die Durchwegung erlauben, denn aufgrund besonderer Ausstattung (lenkbare Hinterachse etc.) sind Feuerwehrfahrzeuge nicht auf so große Straßenbreiten und Schleppkurvenprofile angewiesen wie Müllwagen.

## **Allgemein:**

Eine langjährige Forderung ist der Erhalt bzw die Neueinrichtung des Bewegungsbades, das im Stadtteil einen wichtigen gesundheitlichen Aspekt abdeckt und eine zusätzliche Öffnung des neuen Quartiers ermöglichen würde. Warum findet das Bewegungsbad keine Erwähnung ?

Hellena Harttung  
Ortsamtsleiterin