GÖTTINGEN
STADT, DIE WISSEN SCHAFFT

complan
Kommunalberatung

Stadt Göttingen

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept für die nördliche Innenstadt

Bericht | 16. Januar 2019

Auftraggeber:	Stadt Göttingen Hiroshimaplatz 1- 4 37083 Göttingen
Ansprechpartner:	Karen Hoffmann fon 0551 400 2558 Nadine Jung fon 0551 400 2253
Auftragnehmer:	complan Kommunalberatung GmbH Voltaireweg 4 14469 Potsdam fon 0331 20 15 10 *info@complangmbh.de* www.complangmbh.de
Ansprechpartner:	Hathumar Drost Alexander Schirrmeister André Tomczak

Stand: 16. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

1 | Kurzzusammenfassung 5

1.1 Anlass und Ziel 5
1.2 Maßnahmenübersicht (Kosten- und Finanzierungsübersicht) 9

2 | Vorgehensweise und Methodik 13

3 | Rahmenbedingungen und Planungskontext 15

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebietes 15
3.2 Entwicklung des Gebietes 18
3.3 Demographie 22
3.4 Übergeordnete Planungen 29

4 | Bestandsanalyse 38

4.1 Gebietsfunktion und Wohnraumversorgung 38
4.2 Stadtstruktur und Gebäudebestand 51
4.3 Soziale Infrastruktur, kulturelle Angebote und Handel 60
4.4 Öffentlicher Raum und Stadtgrün 69
4.5 Stadttechnik und Verkehr 76
4.6 Engagement und Akteur/innen 81

5 | Zusammenfassende Bewertung 85

5.1 Qualitäten und Potenziale 85
5.2 Schwächen und Risiken 89

6 | Integriertes Entwicklungskonzept 95

6.1 Leitbild und Entwicklungsziele 95
Schwerpunkt 1: Stadtwohnen 96
Schwerpunkt 2: Stadtleben 97
Schwerpunkt 3: Stadträume 98

7 | Umsetzungskonzept „Soziale Stadt“ 101

7.1 Maßnahmenkatalog 102
7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht 121
7.3 Steuerung der Umsetzung 121

8 | Verfahrensrechtliche Abwägung 123

9 | Verzeichnisse und Anhang 138

1 | Kurzzusammenfassung

1.1 Anlass und Ziel

Die Innenstadt von Göttingen ist das belebte Zentrum der Stadt und steht seit jeher unter den vielfältigen Ansprüchen einer kontinuierlichen Stadtentwicklung. Die sich wandelnden Herausforderungen und stetig verändernden Rahmenbedingungen führen zu einer hohen Dynamik in der Innenstadt.

Der Entwicklung der nördlichen Innenstadt kommt in Politik, Verwaltung und Bürgerschaft seit mehreren Jahren eine besondere Rolle zu. Hier finden sich Treffpunkte und Angebote für Menschen aus der gesamten Stadt, hier treffen Wohnen auf Vergnügen, kompakte Stadt auf Freiraum, Historisches auf Neugebautes, kleine Altstadtparzellen auf Großstrukturen und Alteingesessene auf Neuankommende.

Um Leerständen, Sanierungsstau und Nutzungskonflikten zu begegnen, ließ der Rat der Stadt bereits im Jahr 2016 Vorbereitende Untersuchungen (VU) zur Ausweitung des 2010 förmlich festgelegten Sanierungsgebiets *Historische Altstadt-Nord* – welches über das Städtebauförderprogramm *Städtebaulicher Denkmalschutz* gefördert wird – auf die gesamte nördliche Innenstadt erarbeiten. Der Bereich um die Weender Straße und das Deutsche Theater wurde untersucht, bewertet und mit möglichen Maßnahmen belegt.

Im Jahr 2017 entschied das niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, dass die Voraussetzungen für eine Erweiterung des Gebiets nicht gegeben seien: Soziale Problemlagen und Nutzungskonflikte überwogen Handlungsbedarfe im Bereich der historischen Bausubstanz. In der Folge entschied die Stadt Göttingen, Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, die der Grundlage zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm *Soziale Stadt* dienen. Die daraufhin durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen (Vorlage Dez. 2017) zeigten jedoch, dass die Herausforderungen in der nördlichen Innenstadt mit dem gewählten Untersuchungsgebiet nicht präzise erfasst wurden.

In der öffentlichen Informations- und Beteiligungsveranstaltung in der BBS Ritterplan im März 2018 wurde deutlich, dass die Bewohner/innen und Nutzer/innen des Quartiers nicht nur mit sehr dynamischen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, hohem Nutzungsdruck und Konflikten verschiedener Gruppen im öffentlichen Raum, dem dauerhaften Leerstand stadtbildprägender Gebäude und verkehrlichen Defiziten konfrontiert sind: Sie zeigen sich zugleich als verantwortungsvolle Akteur/innen, die selbstbewusst auf

Problemstellungen hinweisen, konkrete Wünsche und Vorstellungen formulieren und die weitere Entwicklung der nördlichen Innenstadt aktiv mitgestalten wollen.

Die Ergebnisse dieser öffentlichen Informations- und Beteiligungsveranstaltung und Beratungen mit dem Ministerium führten schließlich zur Neuabgrenzung des Untersuchungsgebietes und einer erneuten Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, die mit dem Beschluss des Bauausschusses am 21.06.2018 eingeleitet wurden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dem Rat und der Verwaltung der Stadt Göttingen als ausführliche Bewertungsgrundlage und enthalten ein integriertes Entwicklungskonzept für eine aktive und sozial orientierte Entwicklung der nördlichen Innenstadt für die nächsten Jahre. Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen zugleich dazu, gegenüber dem niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz den Nachweis besonderer Entwicklungsbedarfe zu führen, der für eine Aufnahme des Gebiets in das Städtebauförderprogramm *Soziale Stadt* erforderlich ist. Überdies dienen die Vorbereitenden Untersuchungen aber auch dazu, die Bereitschaften und Potenziale der Bewohner/innen und Benutzer/innen des Quartiers für soziales und nachbarschaftliches Engagement auszuloten und anzuregen: Die nördliche Innenstadt soll auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen mit den Menschen vor Ort als Raum für Wohnen, Arbeiten und Verweilen sowie für Austausch und Begegnung weiterentwickelt werden.

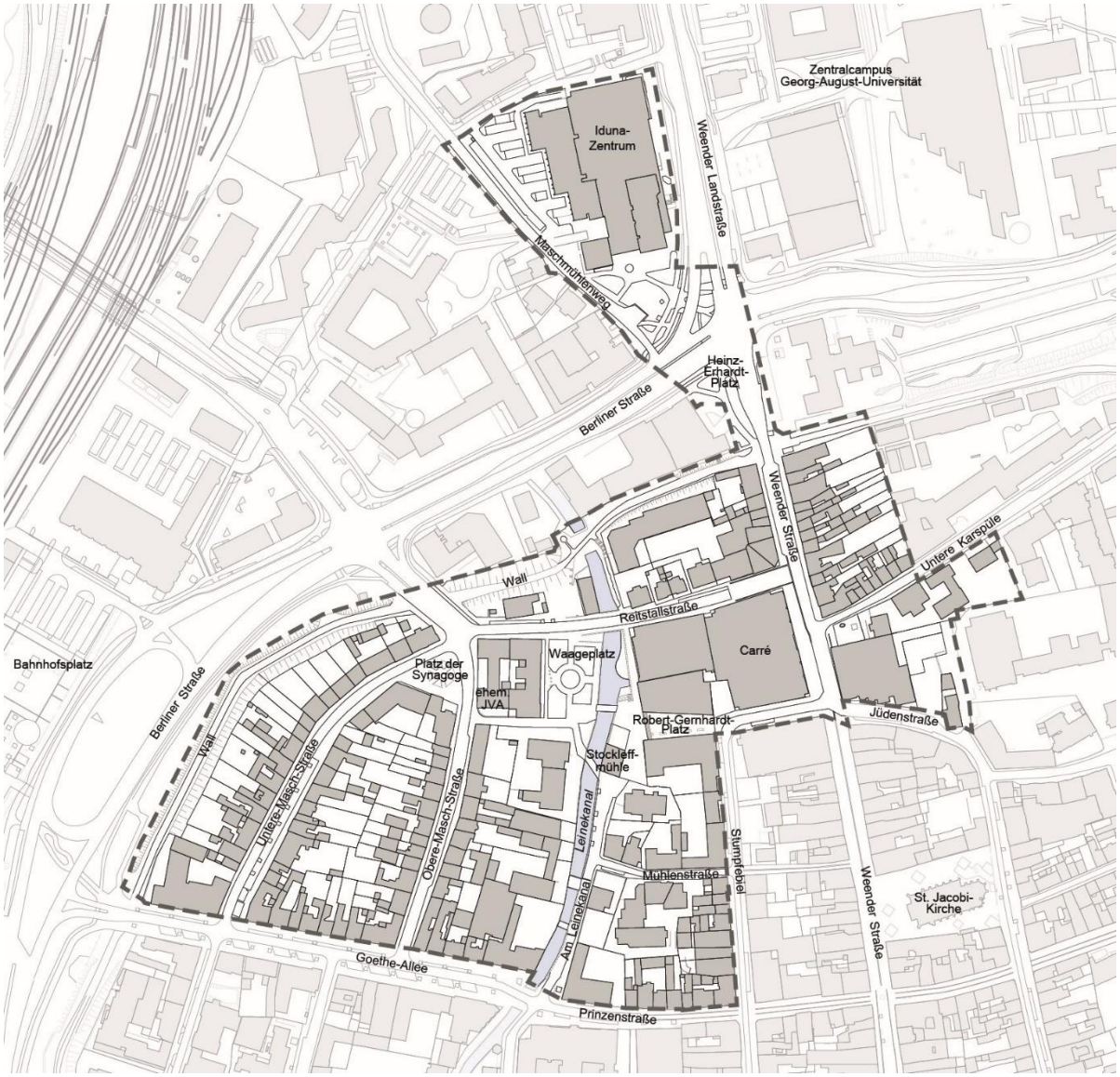


Abb. 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
Datengrundlage: Stadtgrundkarte - Stadt Göttingen - Der Oberbürgermeister, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 31.03.2017, 2017/D023

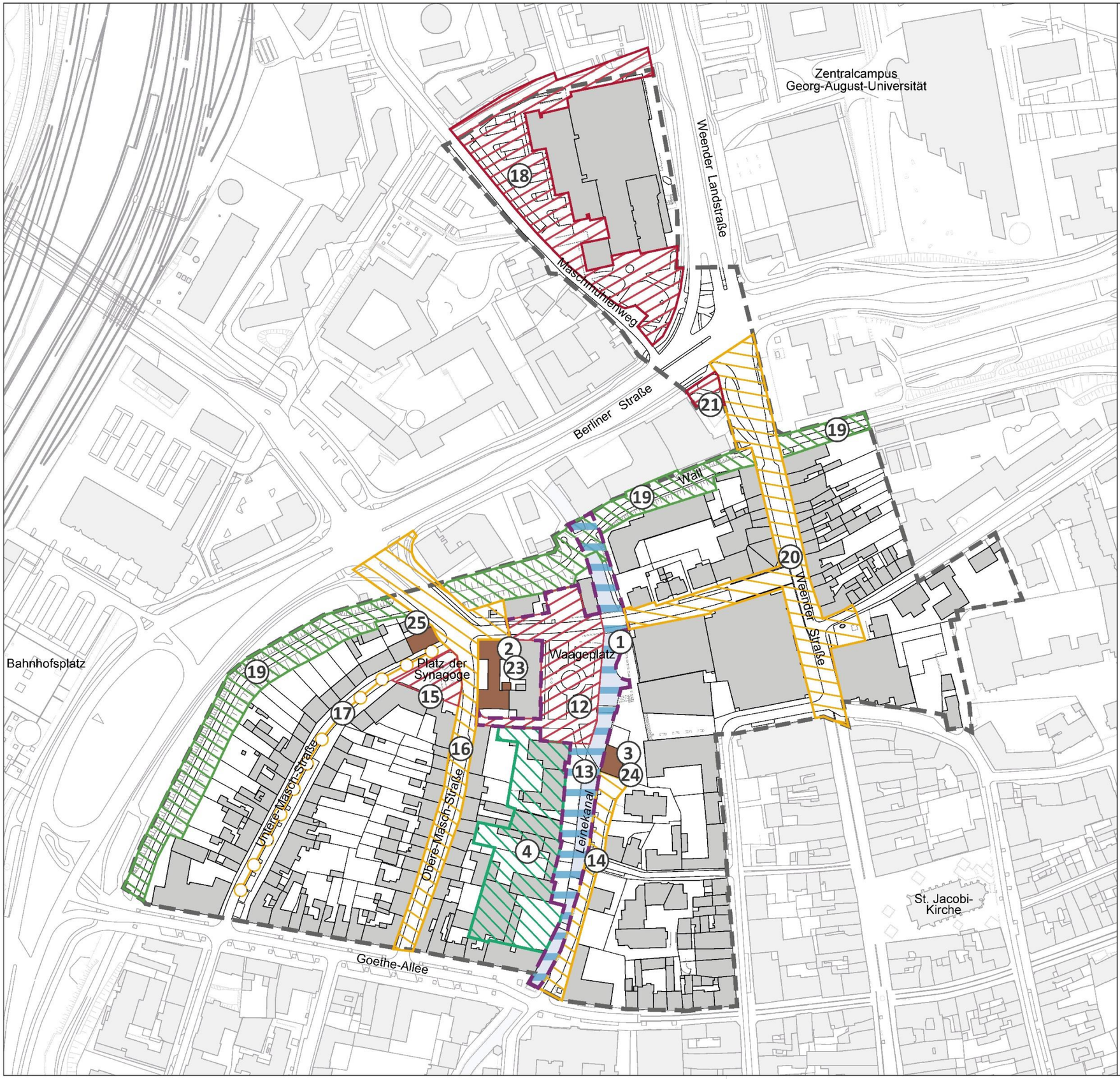
1.2 Maßnahmenübersicht (Kosten- und Finanzierungsübersicht)

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB mit integriertem Entwicklungskonzept für den Bereich Nördliche Innenstadt der Stadt Göttingen

Kosten und Finanzierungsübersicht

Stand: 10. Januar 2019

Nr.		Zeitraum	Investition		Förderungsfähige Kosten nach R-StBauF
	Maßnahmen der Vorbereitung				
01	**Kooperatives Planungs- und Beteiligungsverfahren zur Umgestaltung von Waageplatz und Leinekanal**	2020	150.000		150.000
02	**Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie zur Nachnutzung der JVA mit Öffentlichkeitsbeteiligung**	2019-2020	60.000		60.000
03	**Konzeptvergabeverfahren für die Stockleffmühle** (falls Direktvergabe nicht zeitnah erfolgt)	2019-2020	40.000		40.000
04	**"Ruhstrat-Areal" - Profilierung kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistung, Beratung und Wohnen**	2019-2026	80.000		80.000
05	**Verkehrsbegutachtung Masch- Straßen- Viertel mit Öffentlichkeitsbeteiligung**	2019	20.000		20.000
06	**Beauftragtenleistungen gem. §§ 158-159 BauGB (Sanierungsträger)** *max. 6% der förderf. Kosten (ca. 21 Mio.)*	2019-2026	400.000		400.000
07	**Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit**	2019-2026	160.000		160.000
08	**Anpassung bestehender Bebauungspläne**	2019-2026	80.000		80.000
09	**Voruntersuchungen für Baumaßnahmen**	2019-2026	80.000		80.000
10	**Prüfung zur Erweiterung der Räumlichkeiten der Jugendhilfe**	2019-2020	20.000		20.000
11	**Maßnahmen gegen soziale Verdrängung**	2019-2026	100.000		100.000
	Summe		**1.190.000**		**1.190.000**
	Ordnungsmaßnahmen				
12	**Umgestaltung des Waageplatzes**	2021-2022	2.080.000		802.000
13	**Aufwertung des Leinekanals**	2022-2026	920.000		800.000
14	**Umgestaltung der Straße Am Leinekanal**	2019-2020	830.000		320.000
15	**Neugestaltung Platz der Synagoge und angrenzende Straßenbereiche**	2024-2025	360.000		138.000
16	**Umgestaltung Obere-Masch-Straße**	2024-2025	2.850.000		1.100.000
17	**Kleinteilige Aufwertung Untere-Masch-Straße**	2020-2026	150.000		150.000
18	**Aufwertung des Umfeldes am Iduna-Zentrum** ***(als priv. Maßn. mit Förderung durch die Stadt - Baumaßnahme)***	2024-2026	1.470.000		1.470.000
19	**Aufwertung der Wallanlage als grüner Erholungs- und Freizeitraum**	2019-2026	400.000		400.000
20	**Aufwertung Abschnitt Weender Straße Nord / Weender Landstr. Süd und Reitstallstraße**	2021-2022	3.590.000		1.300.000
21	**Kleinteilige Aufwertung des Stadteingangs am Heinz-Erhardt-Platz**	2024-2026	150.000		150.000
22	**Umsetzung Sozialplan (Umzugskosten etc)**	2019-2026	100.000		100.000
	Summe		**12.900.000**		**6.730.000**
	Baumaßnahmen				
23	**Sanierung und Umbau der ehemaligen JVA**	2021-2024	5.600.000		5.600.000
24	**Sanierung und Teilerweiterung der Stockleff Mühle (noch offen, ob bei Vergabe gefördert werden kann)**	2022 - 2024	500.000		500.000
25	**Sanierung des Gebäudes der Heilsarmee**	2021-2023	1.510.000		1.510.000
26	**Sanierung von Gebäuden mit hohem und mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf**	2019-2026	3.000.000		3.000.000
27	**Kleinteilige bauliche Maßnahmen an Gebäuden**	2019-2026	1.000.000		1.000.000
	Summe		**11.610.000**		**11.610.000**
	Nicht-investive Maßnahmen				
28	**Quartiersmanagement (inkl. Raummiete)**	2019-2026	700.000		700.000
29	**Unterausschuss Soziale Stadt - Nördliche Innenstadt**	2019-2026	60.000		60.000
30	**Mietberatung**	2019-2026	48.000		48.000
31	**Aufbau von Netzwerken und Standortkooperationen**	2019-2026	80.000		80.000
32	**Betreuungs- und Beratungsangebote im Iduna-Zentrum**	2019-2026	80.000		80.000
33	**Verfügungsfonds**	2019-2026	320.000		320.000
34	**Aktionsfonds zur Unterstützung von Veranstaltungen**	2019-2026	80.000		80.000
35	**Maßnahmen zur Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements**	2019-2026	120.000		120.000
36	**Niedrigschwellige Angebote zur Aktivierung schwer erreichbarer Nutzer*innen und Anwohner*innen**	2019-2026	120.000		120.000
	Summe		**1.608.000**		**1.608.000**
	Ausgleichsbeträge		500.000		500.000
	Summe		**26.808.000**		**20.638.000**
	Städtebauförderung		**13.758.667**		
	Kommunaler Anteil tatsächliche Kosten		**13.049.333**		
	durchschnittlicher kommunaler Anteil bei 9 Jahren Laufzeit pro Jahr (tatsächliche Kosten)		**1.449.926**		



VU und ISEK „Nördliche Innenstadt“ Göttingen

Maßnahmenplan

(hier nur räumlich, verortbare Maßnahmen)

Vorbereitende Maßnahmen

1 Kooperatives Planungs- und Beteiligungsverfahren zur Umgestaltung von Waageplatz und Leinekanal

2 Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie zur Nachnutzung der JVA mit Öffentlichkeitsbeteiligung

3 Konzeptvergabeverfahren für die Stockleffmühle (falls Direktvergabe nicht zeitnah erfolgt)

4 „Ruhstrat-Areal“ - Profilierung kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistung, Beratung und Wohnen

Ordnungsmaßnahmen

12 Umgestaltung des Waageplatzes

13 Aufwertung des Leinekanals

14 Umgestaltung der Straße Am Leinekanal

15 Neugestaltung Platz der Synagoge und angrenzende Straßenbereiche

16 Umgestaltung Obere-Masch-Straße

17 Kleinteilige Aufwertung Untere-Masch-Straße

18 Aufwertung des Umfeldes am Iduna-Zentrum

19 Aufwertung der Wallanlage als grüner Erholungs- und Freizeitraum

20 Aufwertung Abschnitt Weender Straße Nord / Weender Landstr. und Reitstallstraße

21 kleinteilige Aufwertung des Stadteingangs am Heinz-Erhardt-Platz

Baumaßnahmen

23 Sanierung und Umbau der ehemaligen JVA

24 Sanierung und Teilerweiterung der Stockleff Mühle (noch offen, ob bei Vergabe gefördert werden kann)

25 Sanierung Gebäude der Heilsarmee

Stand: Januar 2019 M 1 : 2.500 (A3)

Datengrundlage: Stadtgrundkarte - Stadt Göttingen - Der Oberbürgermeister, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 31.03.2017, 2017/D023

Bearbeitung: complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de
Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck

Abb. 2 Maßnahmenplan

2 | Vorgehensweise und Methodik

Mit der Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) für den angepassten Untersuchungsbereich der nördlichen Innenstadt mit Blick auf eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm *Soziale Stadt* wurde das Büro complan Kommunalberatung GmbH aus Potsdam beauftragt. Die VU bilden die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets, welches wiederum die Voraussetzung zur Aufnahme in die Städtebauförderung darstellt.

Die Grundlagen für die Bewertung des heutigen Zustands und der aus ihr entwickelten Handlungsbedarfe wurden aus mehreren Quellen gewonnen. Zum Ersten erfolgte eine gründliche Sichtung und Auswertung der vorhandenen Gutachten, Konzepte und Planungen der Stadt Göttingen sowie der bereits durchgeführten VU. Des Weiteren erfolgte eine intensive Inaugenscheinnahme und Bewertung der Gebäude und Stadträume zu unterschiedlichen Zeiten und Anlässen. Darüber hinaus konnten durch die verschiedenen Formate zur Beteiligung und Aktivierung von Einwohner/innen, Eigentümer/innen und Akteur/innen persönliche Eindrücke und Einschätzungen gewonnen werden.

Folgende Bausteine bilden gemeinsam die Grundlagen dieser Untersuchung:

- Bestandsaufnahme des Gebiets
- vorhandene, übergeordnete Planungen und städtische Konzepte
- Auswertung statistischer Bevölkerungs- und Sozialdaten
- Durchführung von zwei Runden Tischen mit aktiven Akteur/innen.

Auf dieser Grundlage erfolgte im Rahmen dieser VU:

- eine nach Themen und Räumen differenzierte Analyse und Bewertung des Bestands
- die Ableitung konkreter Handlungserfordernisse
- die Herleitung von Entwicklungszielen unter einem Leitbild
- eine Ableitung konkreter Maßnahmen inkl. eines Kosten- und Finanzierungsplans
- eine verfahrensrechtliche Abwägung.

Abb. 3 Erste Seite der Infozeitung

Folgende Formate zur Beteiligung und Aktivierung wurden durchgeführt:

- Durchführung der Informations- und Beteiligungsveranstaltung am 9. März 2018 in der BBS Ritterplan (Dokumentation im Anhang)
- Versand einer Infozeitung an alle Eigentümer/innen und Haushalte
- leitfadengestützte Interviews mit folgenden Akteur/innen im Gebiet:
  - Christian Hölscher, Jugendhilfe Göttingen e.V.
  - Sebastian Butter, Streetwork im Fachteam junge Flüchtlinge - Jugendhilfe Süd-Niedersachsen e.V.
  - Bürger/innenforum Waageplatz
  - Hausprojekt OM 10
- Befragung der Eigentümer/innen per Fragebogen (Auswertung im Anhang)
- Befragung der Haushalte mit Beteiligungspostkarten (Auswertung im Anhang)

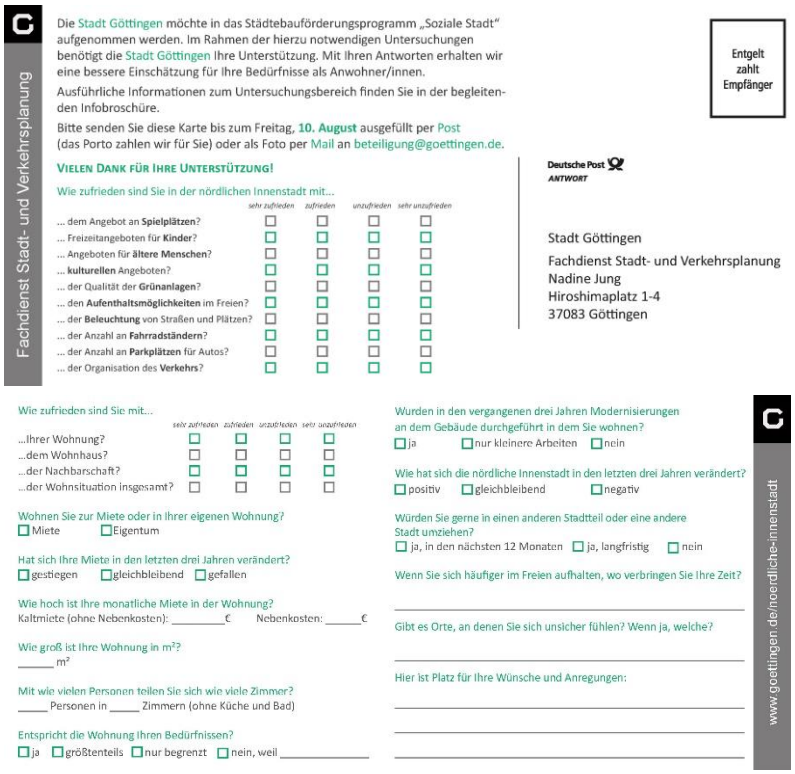


Abb. 4 Antworten aus der Postkartenbefragung verdeutlichen die Handlungsbedarfe

3 | Rahmenbedingungen und Planungskontext

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebietes

Abb. 5 Lage im Raum

Die Stadt Göttingen ist nach den Städten Hannover, Braunschweig, Osnabrück und Oldenburg die fünftgrößte Stadt Niedersachsens und eines der Oberzentren des Landes. Die Stadt Göttingen ist Teil des gleichnamigen Landkreises. Sie ist jedoch gemäß § 16 NKomVG (Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz) rechtlich den kreisfreien Städten gleichgestellt. Die Bevölkerungszahl betrug im Dezember 2017 knapp 135.000 Einwohner.

Göttingen ist Teil der im Jahr 2005 definierten *Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen – Wolfsburg*. Mit täglich rd. 140 ICE- und IC- Verbindungen ist eine exzellente Fernverkehrsanbindung gegeben. Auch im Regionalverkehr ist die Stadt Göttingen sehr gut an ihre Umgebung angebunden. Die nächst gelegenen Flughäfen befinden sich in Kassel (ca. 50 km), Hannover (ca. 120 km) und Paderborn (ca. 140 km). Göttingen profitiert zudem von einer günstigen Anbindung über das Bundesautobahn-Netz (A7 Hamburg – Füssen und A38 Göttingen – Halle/Leipzig). Größere Städte in der Nähe sind Kassel, ca. 40 km südwestlich, Braunschweig, ca. 90 km nordöstlich und Hannover, ca. 105 km nördlich von Göttingen. Die Stadt profitiert auch von ihrer landschaftlich attraktiven Lage im Leinetal und dem nahen Nationalpark Harz sowie weiteren Wald- und Erholungsgebieten.

Die nördliche Innenstadt grenzt unmittelbar an den Bahnhof und ist somit schnell erreichbar. Von der Berliner Straße aus führen drei Stadteingänge in die Innenstadt. Diese führen durch die Obere-Masch-Straße, die Weender Straße und die Goethe-Allee. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Untersuchungsgebiet über den Innenstadtring erschlossen. Zufahrten in die Innenstadt bestehen in der Oberen-Masch-Straße und der Goethe-Allee sowie in der Weender Straße für Anliegerverkehr. Die Göttinger Innenstadt ist aber auch mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) hervorragend erreichbar. Ein zentraler Umsteigepunkt im Busnetz befindet sich am Einkaufszentrum Carré in der nördlichen Weender Straße im Untersuchungsgebiet.

Abgrenzung und Teilgebiete

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen Stadtbereiche innerhalb des Stadtwalls. Dieser begrenzt das Gebiet im Westen und Norden. Im Nordosten führt das Untersuchungsgebiet über den Innenstadtbereich bzw. die Berliner Straße hinaus und umfasst zwischen Maschmühlenweg und Weender Landstraße das Wohn- und Gewerbehaus *Iduna-Zentrum*. Die östliche Begrenzung des Gebiets verläuft von Nord nach Süd entlang der Weender Landstraße und der rückwärtigen Bebauung der Weender Straße. Im Süden begrenzen die Straßen Jüdenstraße, Stumpfebiel, Prinzenstraße und Goethe-Allee das Gebiet. Im Gebiet befinden sich ein Teil der Hauptgeschäftsstraße Weender Straße und die Plätze Waageplatz, Platz der Synagoge, Robert-Gernhardt-Platz sowie der Heinz-Erhardt-Platz. Der Leinekanal verläuft von Süden nach Norden durch die Innenstadt und zentral durch das Untersuchungsgebiet. Damit ergeben sich Stadtbereiche mit verschiedenen Charakteristika, die sich sowohl durch ihre bauliche Eigenart, als auch durch ihre Gebietsfunktion unterscheiden.

Der **nördliche Innenstadteingang** entlang der Weender Straße spiegelt die Vielfältigkeit und Lebendigkeit der Göttinger Altstadt wider: Hier bestehen wichtige und nachgefragte Einzelhandelslagen, gastronomische Angebote und Treffpunkte im öffentlichen Raum. Geschäftigkeit, Verkehrsströme und das Gegenüber historischer Fachwerkgebäude und großmaßstäblicher, stark frequentierter Warenhäuser prägen das Bild.

Das **Masch-Straßen-Viertel** ist ein innerstädtisches Wohngebiet, welches durch den Wall und den Leinekanal begrenzt wird. Der Bereich ist durch die kleinteilige Parzellenstruktur der historischen Altstadt geprägt. Eine Ausnahme bilden die Büro- und Gewerbegebäude entlang des Leinekanals.

Der Bereich um das **Iduna-Zentrum** wird durch den Wohn- und Gewerbekomplex aus den 1970er Jahren geprägt. In dem 15- bis 18-

geschossigen Gebäudeteil befinden sich 407 Wohnungen. In dem bis zu 8-geschossigen Gewerbeteil befinden sich verschiedene Nutzungen, wie eine private Hochschule, ein Hotel, Gastronomie und Diskotheken.

Die Stadtbereiche lassen sich nicht scharf voneinander trennen und stehen in der alltäglichen Nutzung in einem engen Austausch. Verbunden werden die Stadtbereiche durch die bestehende Platzfolge von der Weender Straße über Robert-Gernhardt-Platz, Waageplatz hin zum Platz der Synagoge.

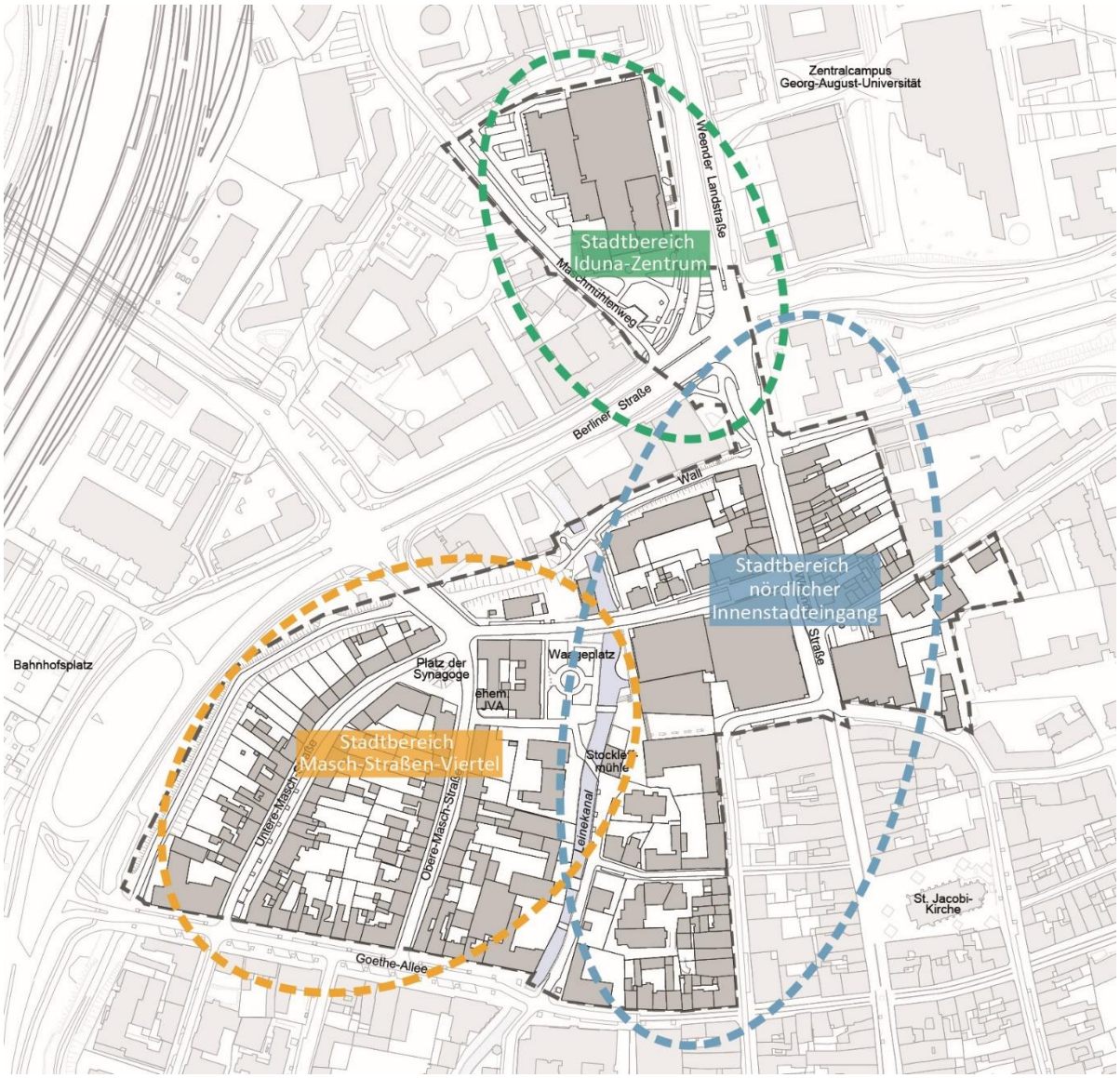


Abb. 6 Drei Stadtbereiche mit verschiedendem Charakter
Datengrundlage: Stadtgrundkarte - Stadt Göttingen - Der Oberbürgermeister, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 31.03.2017, 2017/D023

3.2 Entwicklung des Gebietes

um 1600

um 1750

um 1860

um 1900

Abb. 7 Entwicklung der Göttinger Innenstadt
Quelle: Stadt Göttingen

Die Stadt Göttingen ging im Mittelalter aus mehreren kleinen Siedlungen hervor. Eine hochwassersichere Lage und fruchtbare Böden in der Leineaue sowie die Nähe zu den Frischwasser heranführenden Bächen Gote und Reinsgraben wirkten als günstige Standortfaktoren. Eine Urkunde aus dem Jahr 953 erwähnt *Gutingi* erstmals.

Im 13. und 14. Jahrhundert erlebte die Stadt Göttingen als Stadt des Handwerks und der Hanse eine wirtschaftliche Blüte. Der prächtige Marktplatz markiert mit dem 1271 errichteten Rathaus bis heute den Mittelpunkt der Stadt. Beide zeugen – gemeinsam mit den herrschaftlichen Fachwerkbauten des 15. und 16. Jahrhunderts – vom schnellen wirtschaftlichen Aufstieg der Stadt während ihrer Zugehörigkeit zur Hanse (1351 bis 1571). Die Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert wurde bis zum 18. Jahrhundert stetig als Befestigungsanlage optimiert. Vier Tore führten ins Innere der Stadt bzw. ihr Umland.

Ab 1737 gewann Göttingen mit der neu gegründeten *Reformuniversität* nationale und internationale Bedeutung. Bald begann – vorwiegend in der südlichen Innenstadt – der Bau vieler Wissenschaftsgebäude. Trotz intensiver Bauaktivität blieb der bestehende Stadtgrundriss in den folgenden Jahrhunderten weitestgehend erhalten: neue Gebäude wurden in der Regel im alten Parzellenmaß errichtet und maßstäblich in die vorhandene Bebauung integriert. Lange Zeit erhielt sich hier die überkommene Nutzungsmischung aus Handwerk, Gewerbe und Wohnen mitsamt der Haltung von Nutztieren für die Selbstversorgung.

Als der innerstädtische Ausbau der Universität Mitte des 18. Jahrhunderts abgeschlossen war, erfolgte zu Beginn des 19. Jahrhunderts eine Ausdehnung der Universität zunächst nach Süden (Entwicklung der naturwissenschaftlichen Fakultäten an der Bunsenstraße) und später nach Norden über den Wall hinaus. Doch erst mit der Industrialisierung entwickelten sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts ganze Stadtteile weit vor den Wallanlagen. Während dort das Bahnhofsgebäude, Verwaltungsbauten, Fabriken und neue Stadtviertel entstanden, wurden in der Innenstadt nur wenige gründerzeitliche Gebäude in die historische Stadtstruktur eingefügt.

Am Stadtplan und am Stadtbild ist so deutlich ablesbar geblieben, dass Göttingens Innenstadt seit dem Dreißigjährigen Krieg keine tiefgreifenden Brüche oder Neuanfänge erfahren hat: Sie präsentiert sich heute als vielschichtige und lebenswerte Altstadt, die sich unter Beibehaltung von Stadtstruktur und Maßstab und durch fortwährende Erneuerung und Ergänzung nicht nur ihre überlieferte Bausubstanz, sondern auch unverkennbare Identität, wirtschaftliche Stärke und bemerkenswerte Lebendigkeit bewahrt hat.

Abb. 8: Die städtebauliche Struktur der nördlichen Innenstadt im Luftbild
Quelle: Bildflug vom 06.05.2016 - Der Oberbürgermeister, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 31.03.2017, 2017/D023

Die historische Entwicklung im Gebiet

Auch wenn die nördliche Innenstadt mit Ausnahme einer Häuserzeile in der Oberen-Masch-Straße im Zweiten Weltkrieg unzerstört blieb, zeigt sie ein von der nahezu flächendeckenden Intaktheit der übrigen Innenstadt abweichendes Bild: In der Weender Straße trifft nach einer Flächensanierung der 1970er Jahre Fachwerk in kleinteiliger Parzellenstruktur auf Großformate wie das Einkaufszentrum *Carré* und das zum Abriss bestimmte *Gothaer Haus*. Hier geht die nördliche Weender Straße in die zentrale Einkaufsstraße und Fußgängerzone der Stadt über.

Zwischen Waageplatz und Platz der Synagoge liegen mit dem Gebäude der Staatsanwaltschaft – dem früheren Gericht – und der

ehemaligen, heute leerstehenden JVA – einem Reformgefängnis der 1830er Jahre – zwei repräsentative, großformatig-kompakte Verwaltungsgebäude des 19. Jahrhunderts Rücken an Rücken und bilden so einen stattlichen Solitär. Am Leinekanal erinnert die seit 1305 nachweisbare Stockleffmühle an mittelalterliche Geschäftigkeit. Sie war bis 1882 als Mühle in Betrieb. 1924 wurden durch die Stadt Wohnungen eingebaut. Das stadtbildprägende Gebäude steht seit mehreren Jahren leer und verfällt zusehends. Im Jahr 2013 wurden Notsicherungen an Teilen der Fassaden angebracht, um den weiteren Verfall zu verlangsamen.

Die nordwestliche Innenstadt ist stärker als andere Bereiche der Innenstadt von Freiräumen und Plätzen geprägt: Dem Waageplatz gegenüber wurde mit dem Abriss des Stadtbades (Ersatzneubau der 1960er Jahre nach Abriss des Jugendstilbads von 1906, 1998 stillgelegt, 2002 abgerissen) und dem Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäuser der Robert-Gernhardt-Platz neu geschaffen. Durch die sich weitende Öffnung schafft der Platz eine neue Verbindung von der Weender Straße zum Masch-Straßen-Viertel. Diese Verbindung wird mit der ergänzenden Fußgängerbrücke zum Waageplatz fortgesetzt, wodurch ein zusammenhängendes Ensemble zwischen Robert-Gernhardt-Platz, Waageplatz, Leinekanal und der Stockleffmühle entsteht.

Abb. 9 Blick vom Waageplatz zur Stockleffmühle und dem Robert-Gernhardt-Platz

Während sich in der Innenstadt die historische Struktur und Bebauung zumindest weitestgehend bewahrt hat, finden sich außerhalb ihrer Wallanlagen Stadträume, die deutlich von den Planungsidealen der Nachkriegsmoderne geprägt sind: der großräumige Innenstadtring verweist auf das Ideal einer *autogerechten Stadtplanung*; nebenan verkörpert der großformatige Wohnkomplex Iduna-Zentrum das in den Jahren des Wiederaufbaus dominante Ideal einer

funktional gegliederten und aufgelockerten Stadt – welches u.a. durch das Stapeln von Wohnungen in die Höhe ein Mehr an Freiflächen gewinnen wollte. Der Hochauskomplex demonstriert par excellence, dass sich zwischen Anspruch und Wirklichkeit häufig große Differenzen bildeten: die Außenflächen blieben ungestaltet, soziale und auch Versorgungsfunktionen wurden häufig nicht oder zu spät realisiert bzw. konnten sich wirtschaftlich nicht etablieren.

Abb. 10 Das Iduna-Zentrum am Weender Tor

3.3 Demographie

Anhand der statistischen Daten für den Untersuchungsbereich sowie im Vergleich zur Innenstadt (innerhalb des Walls) und zur Gesamtstadt konnten Erkenntnisse zur demographischen Zusammensetzung und Sozialstruktur gewonnen werden. Die Daten basieren auf den Einwohnermeldedaten mit Stand zum 31.12.2017, die aufgeschlüsselt nach kleinteiligen Baublöcken zur Verfügung stehen. Aus statistischen Gründen wurden die Jüdenstraße und die Untere Karspüle nicht berücksichtigt. Dies betrifft jedoch lediglich ein Wohngebäude, weshalb sich hierdurch keine nennenswerten Abweichungen ergeben.

Bevölkerungsstruktur und –Entwicklung

Die Stadt Göttingen zählt 134.824 Einwohner/innen (Stand: Dezember 2017). Innerhalb der letzten fünf Jahre sind rd. 5.000 Menschen neu hinzugekommen. Die Stadt Göttingen wächst zum einen durch ein positives Wanderungssaldo mit dem Umland, zum anderen durch konstant hohen Zuzug aus dem Ausland. Hier zeigt sich u.a. die Anziehungskraft der Wissenschaftsstadt für ausländische Studierende und Mitarbeitende in der Wissenschaft.

Die Wohnungsbaubedarfsprognose von 2016 entwarf zwei Entwicklungsszenarien bis 2030: Die Basisvariante geht von einem Wachstum um rund 1.000 Personen pro Jahr aus, die obere Variante von etwa 3.000 Personen. Die seitdem anhaltende positive Entwicklungstendenz bestätigt den Trend des konstanten Bevölkerungswachstums der oberen Variante.

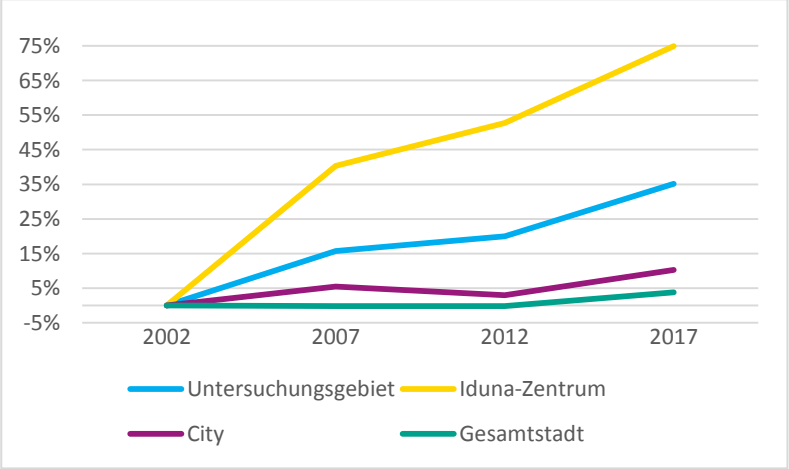


Abb. 11 Bevölkerungsentwicklung in Prozent im Vergleich zu 2002
Daten: Stadt Göttingen

Für die nördliche Innenstadt kann festgestellt werden, dass die Bevölkerungsentwicklung prozentual deutlich über der Entwicklung der Gesamtstadt liegt. Dies hängt insbesondere mit der deutlichen

Bevölkerungszunahme im Iduna-Zentrum zusammen, jedoch entwickelt sich auch die City (Bereiche innerhalb des Walls) insgesamt positiver als die Gesamtstadt.

Im Untersuchungsbereich der nördlichen Innenstadt wohnen etwas weniger als 2.000 Menschen. Von ihnen wohnt fast ein Drittel - etwa 600 Personen – im Iduna-Zentrum. Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsbereich hat seit 2002 um rund 500 Personen bzw. 35 % zugenommen. Die Zunahme ist auf geringfügigen Neubau, Beseitigung von Leerstand und durchschnittlich mehr Personen pro Haushalt zurückzuführen. Insbesondere im Iduna-Zentrum hat die Bewohnerzahl stark zugenommen. Während sich die Bevölkerungszahl in der Gesamtstadt zwischen 2002 und 2017 um nur vier Prozent erhöhte, wurden hier Zuwächse von über 75 % vermerkt. Nach Einschätzung der Jugendhilfe Göttingen ist dies mit deutlichem Zuzug kinderreicher Familien bzw. Familienzuwächsen nach einer Phase teilweisen Leerstands zu begründen, sodass nicht nur insgesamt mehr Menschen im Haus, sondern auch pro Wohnung leben.

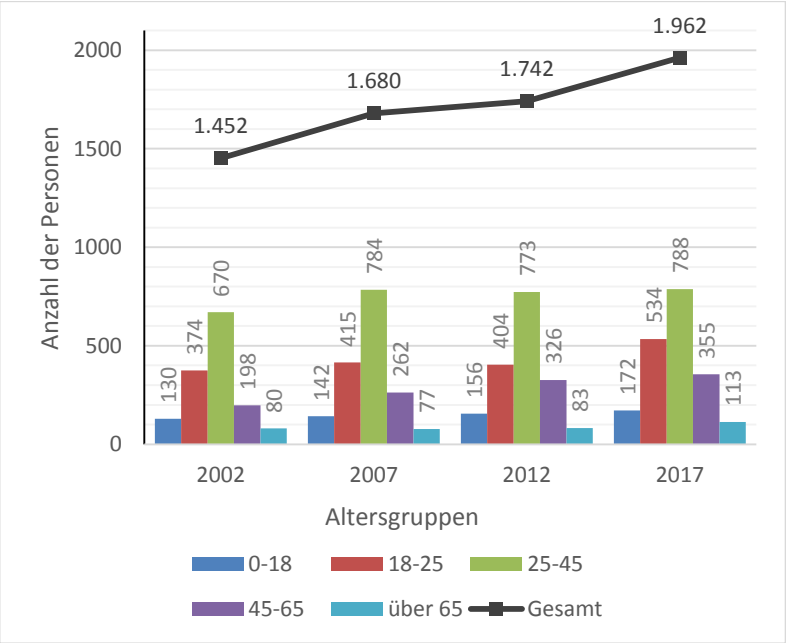


Abb. 12 Altersgruppen und Gesamtbevölkerung im Untersuchungsbereich
Daten: Stadt Göttingen

Die Mehrheit der Bewohner/innen der nördlichen Innenstadt, etwa 40 %, ist zwischen 25 und 45 Jahre alt. Ihre Anzahl liegt seit zehn Jahren bei knapp 800 Personen. Die Zahl der 18 bis 25-jährigen hat dagegen von 2012 bis 2017 stark zugenommen und liegt nun bei rd. 530 (27 %). Die weiteren Altersgruppen sind weniger stark vertreten, haben jedoch in der Gesamtzahl ebenfalls kontinuierlich zugenommen. Der Anteil der unter 18-jährigen und der über 65-jährigen

ist im Vergleich zur Gesamtstadt jedoch deutlich geringer. Dies ist für ein innerstädtisches Gebiet typisch und spiegelt die Attraktivität als Wohnort für Studierende und junge Erwachsene wider. Dennoch wohnen 172 Kinder und Jugendliche im Gebiet, davon 91 im Iduna-Zentrum, und somit anteilig mehr als in der Innenstadt. Dadurch wird deutlich, dass der Anteil von Haushalten mit Kindern im Masch-Straßen-Viertel und im Iduna-Zentrum zwar größer ist als in der sonstigen Innenstadt, aber dennoch relativ gering.

Insgesamt wird deutlich, dass die nördliche Innenstadt ein bevorzugtes Wohngebiet für Studierende und junge Erwachsene zwischen 18 und 45 Jahren ist. Die Entwicklung über die letzten 15 Jahre zeigt jedoch keine Tendenz, dass dadurch andere Altersgruppen verdrängt werden: die Anteile der relevanten Altersgruppen sind nahezu gleichbleibend. Die leicht steigende Zahl der Kinder und Jugendlichen zeigt, dass die nördliche Innenstadt auch für Familien ein Wohnstandort ist. Der geringe Anteil der über 75-jährigen ist neben der zentralen Innenstadtlage auch mit einem geringen Anteil altersgerechter Wohnungen zu begründen.

Die nördliche Innenstadt ist hinsichtlich der Altersgruppen ein gemischtes Wohngebiet.

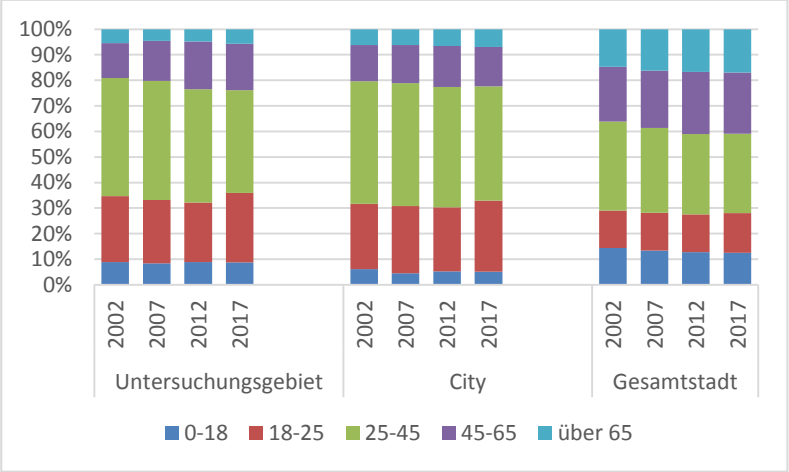


Abb. 13 Entwicklung der relevanten Altersgruppen in Prozent im Vergleich
Daten: Stadt Göttingen

Haushalte und Wanderungsbewegung

Die knapp 2.000 Personen wohnen in 1.333 Haushalten, woraus sich eine Belegungsdichte von rd. 1,5 Personen pro Haushalt ergibt. Mit mehr als 70 % sind die Mehrheit davon 1-Personen-Haushalte. Auf 2-Personen-Haushalte entfallen noch 18,4 Prozent. 3- und Mehr-Personen-Haushalte sind nur noch mit jeweils rd. 3 % vorhanden. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte deutlich höher und der Anteil der Mehr-Personen-Haushalte geringer. Eine Ausnahme bildet der Anteil der 5-Personen-Haushalte, der höher ist als in der Gesamtstadt. Hierbei entfallen 2/3 der 5-Personen-Haushalte auf das Iduna-Zentrum. Dies deckt

sich mit der Einschätzung, dass hier große Familien in teilweise kleinen Wohnungen wohnen.

Wohngemeinschaften können statistisch nicht immer erfasst werden, weshalb der tatsächliche Anteil der Mehr-Personen-Haushalte tatsächlich etwas höher sein wird.

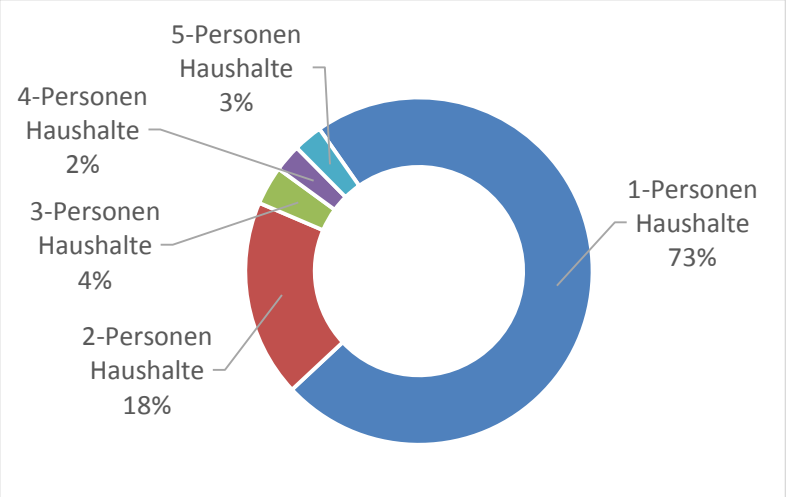


Abb. 14 Anteil der Haushalte in der nördlichen Innenstadt
Daten: Stadt Göttingen

Der insgesamt geringe Anteil an Mehr-Personen-Haushalten deckt sich mit der Erkenntnis zur Altersstruktur, dass die nördliche Innenstadt eher ein Gebiet für Studierende und junge Erwachsene und weniger für Familien ist. Im Vergleich zur gesamten Innenstadt zeigt sich auch, dass der geringe Anteil der Mehr-Personen-Haushalte nicht ungewöhnlich ist. In der Innenstadt werden mehr als 80 % der Wohnungen nur von einer Person bewohnt.

Die Wanderungsbewegung im Untersuchungsgebiet ergab 2017 einen leicht positiven Saldo von 73 Personen bei 316 Zu- und 243 Wegzügen. Die Gesamtzahl der Fort-, Zu- und Umzüge in der nördlichen Innenstadt weist keine Besonderheiten auf und liegt, an der Bewohnerzahl gemessen, nur geringfügig höher als in der Gesamtstadt. Für innerstädtische Bereiche mit einem höheren Anteil Studierender und junger Erwachsener sind eine höhere Fluktuation und eine kürzere Wohndauer jedoch typisch.

Sozialstruktur und Beschäftigung

In der nördlichen Innenstadt haben rd. 25 % der Bewohner/innen keine deutsche Staatsangehörigkeit. Dies ist im Vergleich zur Gesamtstadt (rund 14 %) ein deutlich höherer Wert.

Insgesamt sind 76 verschiedene Nationen vertreten. Die am häufigsten vertretenen Nationen sind Syrien, Bulgarien, Serbien und China. Alle weiteren Nationalitäten sind mit einem Anteil von weniger als 1,5 % vertreten. Weitere 35 % der Bewohner/innen haben einen Migrationshintergrund.

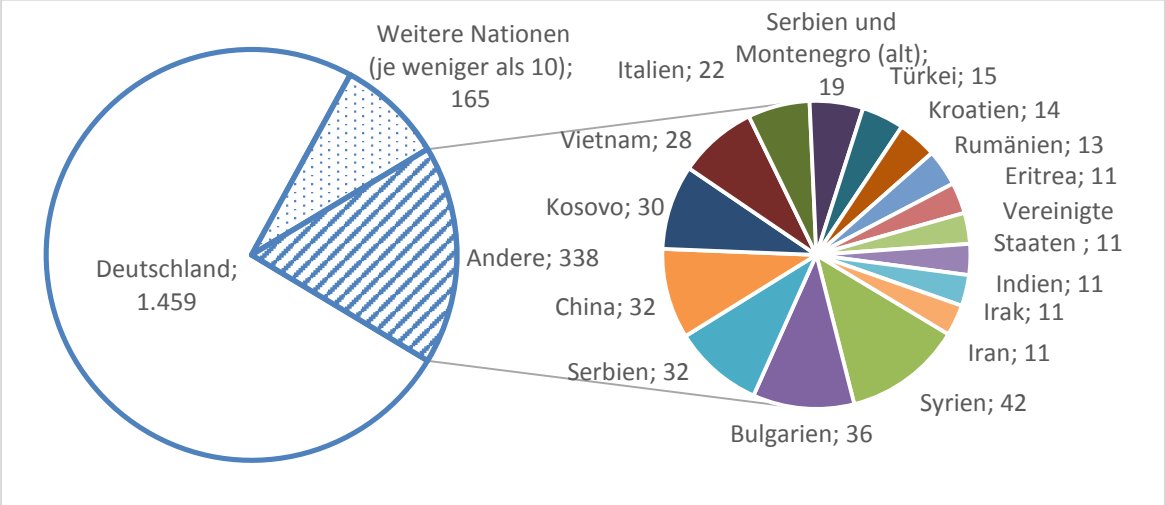


Abb. 15 Übersicht der Personenanzahl und ihrer Nationalität im Untersuchungsbereich
Daten: Stadt Göttingen

Im Iduna-Zentrum ist der Anteil der Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit und mit Migrationshintergrund besonders hoch. Hier sind knapp die Hälfte der rund 600 Bewohner/innen Angehörige anderer Nationalitäten. Die überwiegende Mehrheit der deutschen Bewohner/innen hat einen Migrationshintergrund.

In der nördlichen Innenstadt wohnen rund 20 % Studierende und damit deutlich weniger als in der gesamten Innenstadt (37 %), jedoch mehr als in der Gesamtstadt (16 %). Im Iduna-Zentrum wohnen anhand der statistischen Daten relativ wenige Studierende; hier beträgt ihr Anteil weniger als 5 %. Die statistischen Daten zur Anzahl Studierender, die in Göttingen wohnen, können nur schätzungsweise ermittelt werden und unterliegen einer gewissen Ungenauigkeit.

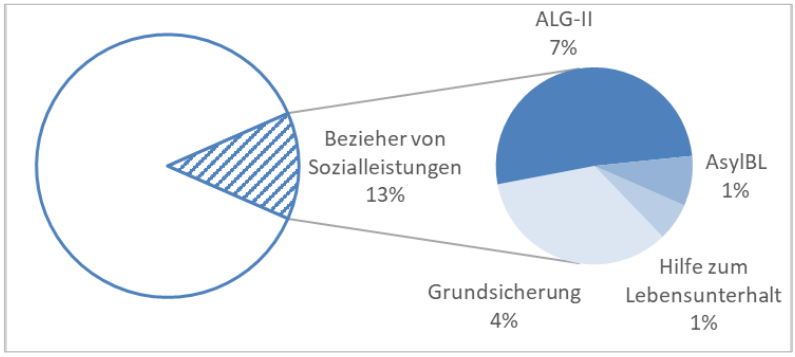


Abb. 16 Anteil und Art der Sozialleistungen im Untersuchungsbereich
Daten: Stadt Göttingen

Zwar liegt der Anteil von Bezieher/innen von Transferleistungen in der nördlichen Innenstadt mit 13 % deutlich unter dem Anteil in den Soziale-Stadt-Gebieten in Grone und der Weststadt (24 % bzw. 21 %); übersteigt jedoch den durchschnittlichen Anteil in der übrigen Innen- und der Gesamtstadt (7 % bzw. 10 %). Etwa die Hälfte der Sozialleistungen entfällt auf Bezieher/innen von ALG-II. Weitere

4 % erhalten Sozialleistungen der Grundsicherung und jeweils 1 % Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt oder Asylbewerberleistungen.

Die kleinräumige Abgrenzung lässt keine Differenzierung hinsichtlich der Zahlen der Arbeitslosen und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu. Diese Daten liegen lediglich für größere Stadtbereiche vor. Sie zeigen für den statistischen Bereich der Innenstadt keine Abweichungen im Vergleich zur Gesamtstadt.

Sozialstruktur im Iduna-Zentrum

Das Iduna-Zentrum galt bzw. gilt in Göttingen als sozialer Brennpunkt, auch wenn die Situation im Haus in den vergangenen Jahren eine gewisse Stabilisierung erfuhr. Der in den 1970er Jahren errichtete Hochhauskomplex gliedert sich in einen Wohn- und einen gewerblich genutzten Bereich. In den zwei nebeneinander stehenden, bis zu 18 Stockwerken hohen Wohntürmen gibt es fünf Wohnungstypen. Ein-Zimmer-Appartements bilden jedoch die überwiegende Mehrheit der insgesamt 407 Eigentumswohnungen.

Seit Mitte der 90er Jahre sind viele aus dem ehemaligen Jugoslawien Geflüchtete in das damals durch Leerstand geprägte Haus eingezogen. Heute leben rd. 600 Personen im Iduna-Zentrum. Mit schätzungsweise rd. 200 Personen bilden Roma die größte und homogenste Bewohner/innengruppe. Etwa 90 Kinder und Jugendliche (zumeist aus Roma-Familien) haben im Iduna-Zentrum ihr Zuhause. Eine weitere Gruppe machen Transferleistungen beziehende Bewohner/innen aus, teilweise mit multiplen Problemlagen; unter anderem Sucht- und/oder psychischen Erkrankungen. In den vergangenen Jahren wurde zudem ein Zuzug aus den neuen EU-Mitgliedsstaaten Bulgarien und Rumänien ins Haus verzeichnet.

Eine weitere Gruppe bilden Studierende, die vornehmlich in den 1-Zimmer-Appartements leben. Unter ihnen herrscht eine hohe Fluktuation, da es sich häufig um Studienanfänger/innen handelt, die sich nach kurzer Zeit eine neue Bleibe in Göttingen suchen. Durch die kurze Wohndauer werden diese statistisch kaum erfasst.

In der Zusammenschau zeigt sich, dass im Iduna-Zentrum vor allem Menschen leben, die hinsichtlich ihres Einkommens, ihrer Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe und ihres sozialen Status‘ Ausgrenzung und Benachteiligung erfahren. Insbesondere mit Blick auf die dramatische Situation des Wohnungsmarkts stehen sie vor besonderen Herausforderungen. Das Iduna-Zentrum bietet insbesondere Menschen, die neu in der Stadt ankommen, die Möglichkeit einer ersten, kleinen und zentralen Wohnung. Die zum Teil hohe Fluktuation behindert das soziale Miteinander im Quartier.

Eine besondere Lebenssituation erfahren die Kinder und Jugendlichen im Gebäude. Bis zur Einrichtung des *Familientreffs im Iduna-*

Zentrum (FIZ) (s. Kap. 4.3) fehlten dringend benötigte, gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten vollständig im Haus. Freiflächen für Spiel- und Freizeitaktivitäten im Außenbereich gibt es nicht - entsprechend bleiben die Hausflure, das Treppenhaus und der Parkplatz am Maschmühlenweg die einzigen Spielmöglichkeiten. Hier spielen Kinder trotz der beengten Verhältnisse Fußball und fahren Fahrrad, Inliner oder Tretroller – zum Teil unbeaufsichtigt und sich selbst überlassen. Die Wohn- und Lebenssituation im Iduna-Zentrum ist damit weder kind- bzw. jugendgerecht, noch bietet sie eine entwicklungsunterstützende Umgebung an. Erschwerend kommt die häufig beengte Wohnsituation hinzu, die den Kindern nur wenige Spiel- und Lernmöglichkeiten bietet.

Der Anteil von Kindern im Alter von bis zu sechs Jahren, die an institutionalisierter frühkindlicher Bildung teilhaben, ist sehr niedrig. Dies liegt auch daran, dass kaum freie Plätze in den wohnortnahen Angeboten bestehen. Der Arbeit des FIZ kommt dementsprechend eine große Bedeutung zu.

Im Gegensatz zu den männlichen Bewohnern der jungen Erwachsenen (19 bis 27 Jahre), die überwiegend in Göttingen geboren bzw. sozialisiert sind, zeigt sich bei jungen Frauen ein höherer Anteil nicht in Deutschland bzw. Göttingen Geborener. Häufig sind sie als Ehepartnerinnen zugewandert. Hier stellen fehlende Möglichkeiten und Anlässe zum Erlernen der Sprache ein besonderes Hemmnis zur Integration dar.

Der Aktionsradius der Bewohner/innen des Iduna-Zentrums ist in der Regel nicht besonders groß. Insbesondere die Mütter sind häuslich stark gebunden und verlassen den Wohnkomplex nur selten. Besser integrierte Mütter begleiten ihre Kinder dagegen auch zur Kita – seltener aber zur Schule. Die älteren Kinder und Jugendlichen (mehr männliche als weibliche) halten sich nach Aussage der Jugendhilfe Göttingen (Teams der Straßensozialarbeit sowie Mitarbeiter/innen im FIZ) gerne im Umfeld von Carré, Weender Straße und Waageplatz auf. Viele von ihnen verbringen hier – unbeaufsichtigt von erwachsenen Familienangehörigen – wesentliche Teile ihrer Freizeit. Junge Männer und Väter halten sich dagegen häufig vor den Eingangsbereichen des Iduna-Zentrums auf und haben durch eigene Autos einen größeren Aktionsradius.

3.4 Übergeordnete Planungen

Informelle Planungen

Leitbild 2020: Göttingen stellt sich der Zukunft

Das städtebauliche Leitbild für die Gesamtstadt Göttingen aus dem Jahr 2007 dient als Orientierung für die zukünftige (städtebauliche) Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf den demografischen Wandel und die damit verbundenen Problemstellungen und Aufgaben. Das Leitbild wurde in einem offenen bürgerschaftlichen Dialog entwickelt und betrachtet alle Themenbereiche der Stadtentwicklung integriert.

Im Handlungsfeld Innenstadt werden Handlungsempfehlungen und Ziele benannt, die generell die für die Innenstadt typische Kleinteiligkeit und Funktionsmischung erhalten bzw. weiterentwickeln sollen. Das Gleiche gilt für die kleinteilige Nutzungsmischung, die sich in Wohnen, Kultur, Einzelhandel und Gastronomie gliedert. Darüber hinaus ist die Stärkung des Wohnens von hoher Bedeutung, sodass neben Angeboten für Familien auch attraktive Angebote für ältere Menschen geschaffen werden müssen.

Ein weiteres Augenmerk liegt in der verstärkten Nutzung des öffentlichen Raums als Spielfläche kultureller Art und der Vernetzung attraktiver und belebter Stadträume über vorhandene Grünstrukturen. Dem Leinekanal wird ein hohes Potenzial sowohl als Verbindungselement zwischen der historischen Innenstadt und den Leineauen attestiert, als auch dafür, das Thema „Wasser im Stadtraum“ zu stärken.

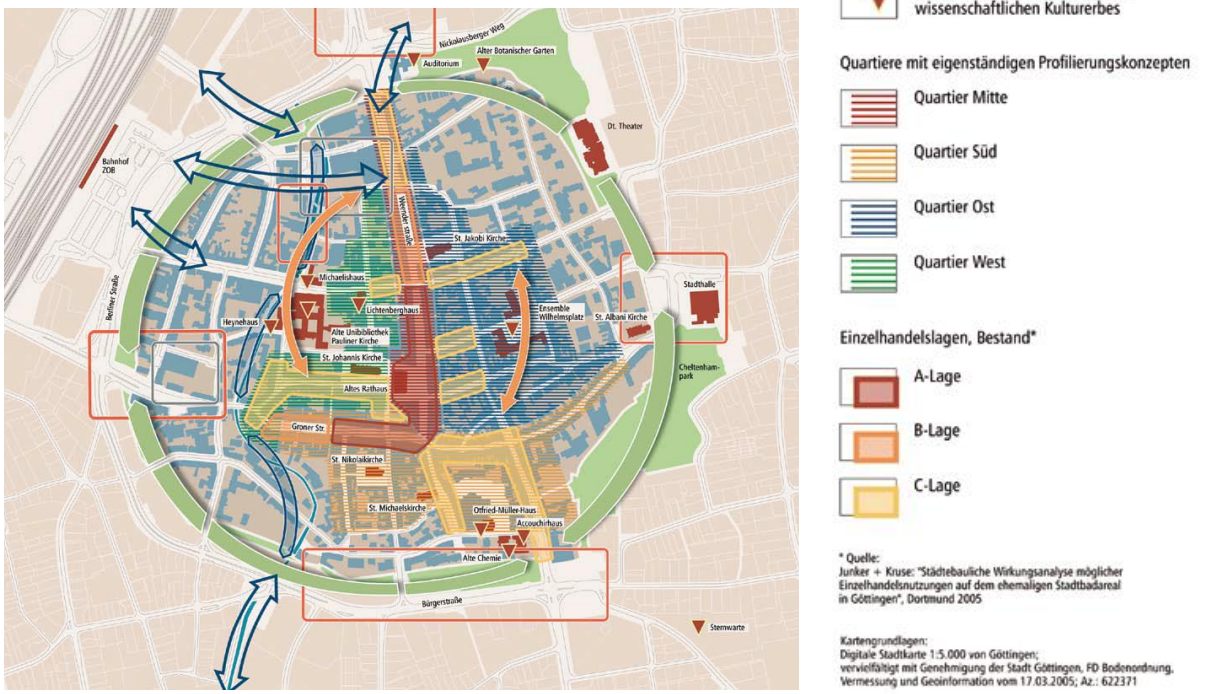


Abb. 17 Räumliches Gesamtkonzept für die Innenstadt
Quelle: Stadt Göttingen. Städtebauliches Leitbild 2020. 2007

Innenstadtleitbild der Stadt Göttingen von 2011

Das Innenstadtleitbild ist eine Grundlage zur Steuerung der innenstadtrelevanten Aufgaben. Der Geltungsbereich bezieht die Bereiche innerhalb der Wallanlagen sowie das Wallvorfeld und das Bahnhofsumfeld mit ein. Es definiert die Rahmenbedingungen für eine integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Das Leitbild dient dem Rat und der Verwaltung als Grundlage, um die beschlossenen Planungsziele im Rahmen der rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten zu verfolgen und umzusetzen. Die dargestellten Themenfelder sind: Nutzungen, Mobilität und Verkehr, öffentlicher Raum, Stadtgestalt und Denkmalschutz, Kultur und Wissenschaft. Das Innenstadtleitbild enthält einige relevante Planungsziele für die nördliche Innenstadt, auf welche in den thematischen Kapiteln des weiteren Berichts jeweils verwiesen wird.

Gestaltungskonzept für den Umbau der Innenstadtstraßen

Das Gestaltungskonzept des Büros Pesch & Partner aus dem Jahr 2003 sieht vor, dass alle Straßen im Innenstadtbereich einer einheitlichen Gestaltung unterliegen. Die Gestaltungsleitlinien werden bei allen Erschließungsmaßnahmen im Innenstadtbereich berücksichtigt. Daraus ergeben sich eine Hierarchisierung der jeweiligen Verkehrsräume entsprechend der jeweiligen Bedeutung sowie langfristig ein einheitliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes in der Innenstadt.

Masterplan Licht

Abb. 18 Lichtzonen Masterplan Licht
Quelle: HAWK. Masterplan Licht 2006

Die Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) bzw. Fachhochschule Hildesheim/Holzminden/Göttingen hat im Jahr 2006 einen Masterplan Licht erarbeitet. Sein Ziel ist, durch eine Differenzierung in unterschiedliche Lichtzonen eine bessere Lesbarkeit des Stadtgefüges zu gewährleisten. Zudem sollen besondere Bauwerke und Plätze, aber auch Orte am Leinekanal und die Wallanlage durch das Setzen von Lichtakzenten hervorgehoben werden. Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Erhöhung der Sicherheit für Besucher/innen der Göttinger Innenstadt während der Abend- und Nachtstunden. Für die Umsetzung der Entwürfe wurden detaillierte Angaben zu Leuchtentypen und Standorten gemacht.

(Licht-)Konzept für den Wall

Das Lichtkonzept stellt ein weiteres Konzept zur Beleuchtung des Innenstadtwalls in Göttingen dar. Es soll Sicherheit und Orientierung in diesem Bereich gewährleisten und darüber hinaus Wegeführungen kenntlich machen. Das Schaffen eines atmosphärischen

Zusammenspiels von Kontrasten unter Beachtung von Umweltschutz und Natur ist hierbei eine zentrale Anforderung. Aufgrund neuer Erkenntnisse (Fledermausgutachten Sept. 2018) kann eine Beleuchtung in der ursprünglich konzeptionierten Form nicht umgesetzt werden. Alternative Möglichkeiten befinden sich derzeit in der Planung.

Konzept für bezahlbaren Wohnraum

Das *Kommunale Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen* wurde im Februar 2018 vorgestellt. Als Handlungskonzept soll es eine Orientierung für die strategische Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes bieten. Das Konzept analysiert den aktuellen Wohnungsmarkt und die Bevölkerungsentwicklung, definiert *bezahlbaren Wohnraum* und identifiziert Benutzer/innengruppen. Schließlich stellt das Konzept auf den Göttinger Wohnungsmarkt zugeschnittene Lösungsinstrumente vor und bewertet diese. Das Konzept dient auch der Kooperation der Verwaltung mit den Akteur/innen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es zielt in erster Linie auf die Schaffung von neuem Wohnraum, von dem 30 % als öffentlich-geförderter und damit mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum entstehen müssen. Das Konzept ermittelt einen zusätzlichen Bedarf von 3.900 solcher Wohnungen bis 2030.

Wohnbaulandkonzept 2030

Das Konzept von 2016 entstand unter Beteiligung der Öffentlichkeit und formuliert gesamtstädtische Ziele der Entwicklung von Wohnbauland. Potenzial für Wohnungsbau in der nördlichen Innenstadt wird im Konzept – analog zur Darstellung des Innenstadtleitbilds – anstelle der Gewerbestandorte am Leinekanal vermerkt. Dieser Standort wird im Konzept als geeignet eingeschätzt und ein Potenzial für 60 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau ermittelt.

Klimaplan Verkehrsentwicklung

Der Klimaplan Verkehrsentwicklung der Stadt Göttingen wurde im Jahr 2014 fortgeschrieben. Er formuliert das Ziel, die verkehrlichen CO2-Emissionen bis 2025 um 40 % gegenüber 1990 zu reduzieren.

Für die nördliche Innenstadt verzeichnet der Klimaplan Verkehrsentwicklung die Goethe-Allee, die Weender Straße, den Stumpfebiel und den Straßenverlauf nördliche Obere-Masch-Straße – Waageplatz – Am Leinekanal als wichtige Alltagsverbindung im zentralen Stadtbereich und den Wall als grüne Wegeverbindung. Nach der Konzeption für den Fußverkehr sollen die Straßenräume

der Goethe-Allee und der Oberen-Masch-Straße dem Gestaltungskonzept für die Innenstadtstraßen entsprechend gestaltet werden.

Allen Kreuzungen an den Innenstadteingängen werden fehlende bzw. nur unzureichende Querungsmöglichkeiten attestiert. Für die nördliche Weender Straße und den Stumpfebiel wird auf Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Verkehrsarten und hohe Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe hingewiesen. Ebenso wird auf die unattraktive Gestaltung des Fußwegs in der nördlichen Weender Straße aufmerksam gemacht. Den zentralen Bereichen der Innenstadt wird zudem eine unzureichende Durchquerbarkeit im Radverkehr bescheinigt.

Masterplan 100% Klimaschutz Göttingen

Der 2012 verabschiedete Masterplan wurde in einem etwa einjährigen, kooperativen Prozess erstellt und verfolgt die Ziele

- die Treibhausgasemissionen im Stadtgebiet bis 2050 auf nahezu Null zu reduzieren
- dabei den Energiebedarf um mindestens 50 % zu verringern
- den Restenergiebedarf langfristig weitestgehend lokal oder regional aus erneuerbaren Energiequellen zu gewinnen.

In seiner Vision 2050 behandelt das Konzept die für die Innenstadt relevanten Aspekte Stadtbild/Baukultur und energetische Sanierung, Mobilität, Flexibilität und Effizienz beim Wohnen sowie Engagement für regionale Nachhaltigkeit und Fragen der Energieerzeugung und -Speicherung. Stadträumlich relevante, konkrete Aussagen zur nördlichen Innenstadt sind nicht im Konzept enthalten.

Kommunales Einzelhandelskonzept

Das Konzept wurde im Jahr 2013 erstellt und betrachtet die Gesamtstadt. Für diese bildet die Innenstadt den mit Abstand bedeutendsten Angebotsstandort. Von der nördlichen Innenstadt werden die Weender Straße, die Prinzenstraße bzw. Goethe-Allee und der Bereich um das Carré und den Robert-Gernhardt-Platz dem zentralen Versorgungsbereich mit dem Schwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistungen zugeordnet. Die übrigen Bereiche gelten als innerstädtischer Ergänzungsbereich.

Das Konzept benennt die Ziele, die Innenstadt als Versorgungsstandort zu sichern und weiterzuentwickeln. Von Relevanz ist zudem die Empfehlung, Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern, indem Einzelhandel – der häufig höhere Mieterwartungen bedienen kann als Gewerbe – in Gewerbegebieten ausgeschlossen wird.

Lärmaktionsplan

Der 2014 beschlossene Lärmaktionsplan, der 2019 fortgeschrieben werden soll, betrachtet ebenfalls die gesamte Stadt. Die nördliche Innenstadt erfährt in der Nacht durch den relativ nahen Schienenverkehr in einigen Bereichen Lärmbelastungen über dem Grenzwert für Gesundheitsgefährdungen von 55 dB. Deutlich ist jedoch, dass die größten Belastungen durch den KFZ-Verkehr entstehen.

Vermerkt wird, dass die Innenstadt durch Schwerlastverkehr – das heißt im Wesentlichen durch Busse des ÖPNV – lärmbelastet ist: Seine Emissionen werden in den engen Stadträumen der Innenstadt mehrfach gebrochen reflektiert. Da eine Herausnahme des ÖPNV nicht in Frage kommt, wurden für die Innenstadt folgende Maßnahmen empfohlen und zum Teil bereits umgesetzt:

- Einsatz von lärmarmen Bussen und ggf. Hybridbussen (Beginn der Umsetzung 2018)
- Einbau von lärmarmen Fahrbahnbelägen und weitere straßenräumliche Maßnahmen
- weitere Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Kulturentwicklungsplanung

Das 2010 verabschiedete Kulturpolitische Leitbild der Stadt Göttingen betont den Stellenwert einer vielschichtigen und lebendigen Kulturszene. Es wird deutlich gemacht, dass die Stadt Göttingen die Förderung von Kunst und Kultur als eine Pflichtaufgabe versteht, obwohl sie hierfür keine angemessene Finanzausstattung erhält. Im Leitbild werden aber auch räumliche Aspekte von Kultur deutlich gemacht: „Ziel städtischer Kulturpolitik liegt nicht vorrangig im Bewahren von Erreichtem, sondern in der Schaffung von Freiraum für die Entwicklung aktueller Ausdrucksformen“ (S.11).

Ziele sind u.a.

- die Förderung sämtlicher Sparten, Kunst- und Zugangsformen
- die Schaffung und Sicherung von Angeboten für kulturelle Bildung
- Multikulturalität
- Identifikation durch Erleben und Gestalten.

Neben den Bedarfen der kulturellen Träger werden auch die der wachsenden Kultur- und Kreativwirtschaft benannt. Es folgt eine Vorstellung verschiedener Szenarien für die kommende Entwicklung, die das gesamte Spektrum zwischen einer Förderung und Optimierung nur ausgewählter Projekte und dem aktiven Ausbau von Kooperationen abbildet.

Formelle Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

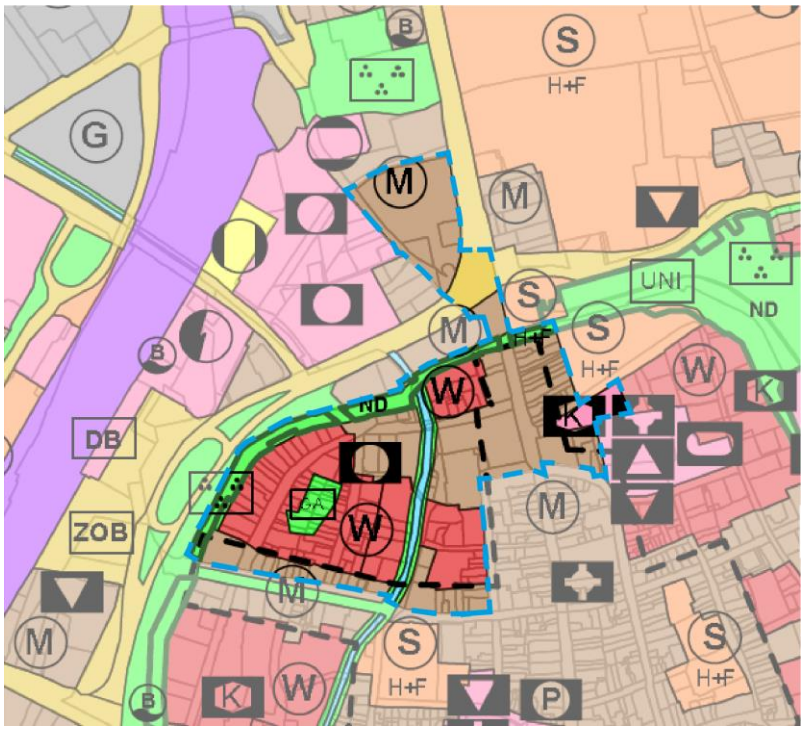


Abb. 19 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Göttingen

Am 18.08.2017 wurde der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Göttingen wirksam, der sich inhaltlich auf das *Leitbild 2020: Göttingen stellt sich der Zukunft* (s.o.) bezieht. Etwa die Hälfte des Untersuchungsgebiets ist hier als gemischte Baufläche dargestellt. Dies betrifft vor allem die direkte Umgebung der nördlichen Weender Straße und das Iduna-Zentrum. Die übrigen Bereiche des Gebiets sind als Wohnbauflächen dargestellt. Dies betrifft die Masch-Straßen und die Bereiche an der Mühlenstraße, aber auch Teile des Baublocks nördlich der Reitstallstraße. Der Blockinnenbereich zwischen den beiden Masch-Straßen ist zudem als private Grünanlage dargestellt, der die Innenstadt umfassende Wall als Parkanlage und Naturdenkmal. Die Weender Straße und die Goethe-Allee/Prinzenstraße sind dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

Gestaltungssatzung Innenstadt

Die Gestaltungssatzung ist eine örtliche Bauvorschrift, die für die gesamte Innenstadt einschließlich der Wallanlagen gilt. Sie stellt Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen, insbesondere von Fassaden, Vordächern und Markisen sowie Werbeanlagen. Sie dient vorwiegend dem Schutz des kleinteiligen, historisch geschichteten Stadtbilds und seiner Struktur.

Bebauungspläne

Sieben Bebauungspläne, zusätzlich verschiedener Änderungen, liegen ganz oder teilweise im Untersuchungsgebiet. Damit besteht in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets Planungsrecht. Ggf. werden weitere Bebauungsplanverfahren notwendig, um Restriktionen des örtlichen Planungsrechts für die Entwicklung einzelner Grundstücke zu beseitigen oder die Ziele des Sanierungsverfahrens planerisch zu sichern.

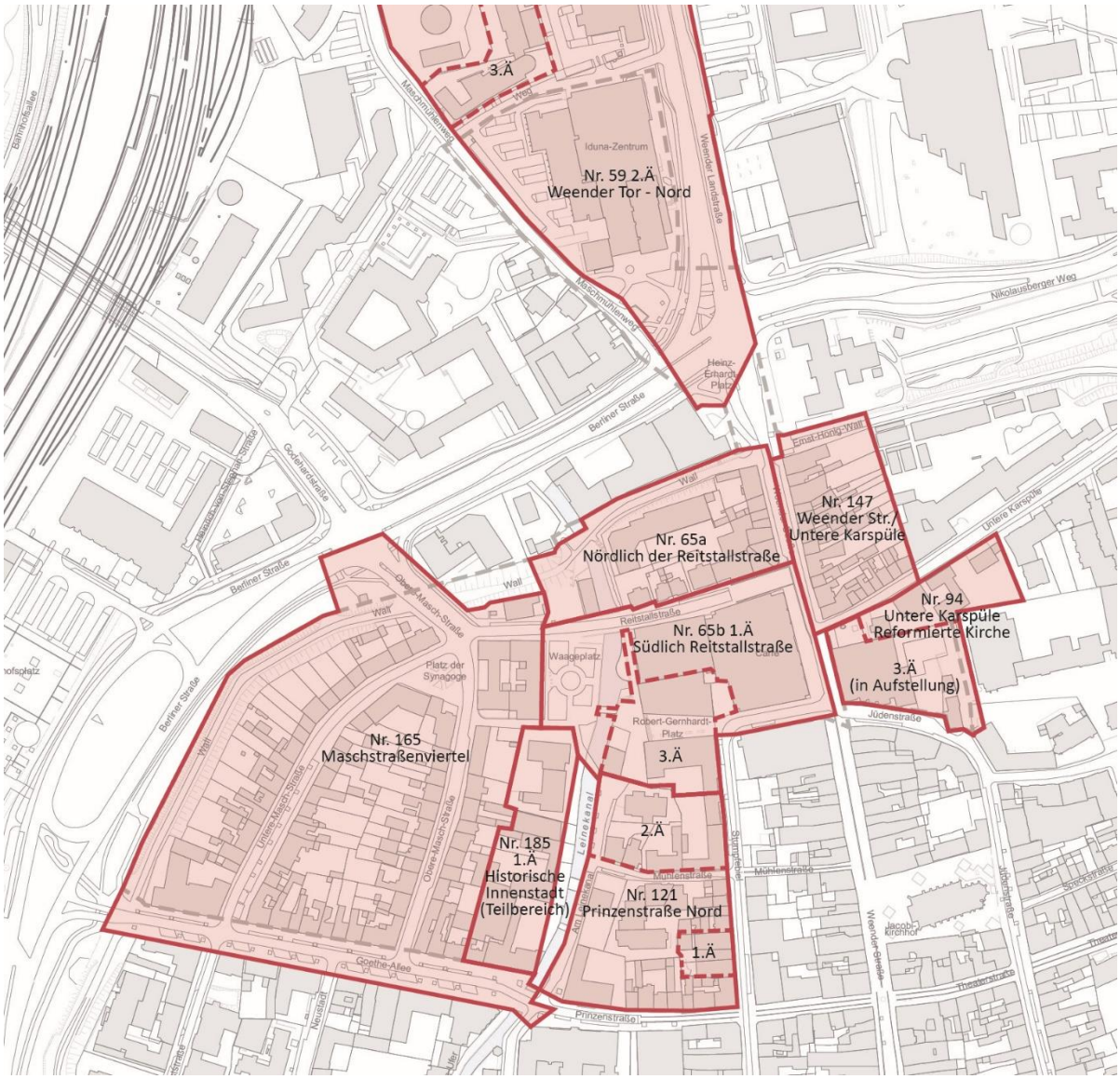


Abb. 20 Übersicht der gültigen Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet
Datengrundlage: Stadtgrundkarte - Stadt Göttingen - Der Oberbürgermeister, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 31.03.2017, 2017/D023

Bebauungsplan Nr. 59 - Weender Tor – Nord, 2. Änderung mit Planbereichserweiterung

Der Plan reguliert die bauliche Entwicklung im Umfeld des Iduna-Zentrums. Er wurde am 10.11.1989 vom Rat der Stadt Göttingen als Satzung beschlossen und strukturiert vorwiegend die Entwicklung von Dienstleistungen im Iduna-Zentrum.

Bebauungsplan Nr. 65A - nördlich der Reitstallstraße

Der Plan wurde am 05.05.1978 vom Rat der Stadt beschlossen und dient vorwiegend der Herstellung von Baurecht für Wohnhäuser und der Sicherung bestehender Wohnnutzungen. Überdies strukturiert er die bauliche Entwicklung und die Entwicklung der Vegetation im angrenzenden Teilbereich des Walls.

Bebauungsplan Nr. 65B- südlich der Reitstallstraße, 1. und 3. Änderung

Der Plan trifft Festsetzungen zum Waageplatz, zum Parkhaus in der Reitstallstraße, zum früheren Bereich des Stadtbads und zum Leinekanal. Die erste Änderung am Bebauungsplan trat am 02.01.1990 in Kraft. Mit der dritten Änderung vom 22.12.2010 wurde der Teilbereich des ehemaligen Stadtbads überplant. Diese ermöglichte den Neubau zweier Geschäftshäuser, des Robert-Gernhardt-Platzes und der von ihm zum Waageplatz führenden Fußgängerbrücke.

Bebauungsplan Nr. 94 - Untere Karspüle – Reformierte Kirche

Der Plan wurde am 11.12.1970 als Satzung beschlossen und diente der Vorbereitung des Baus für das Gothaer Hauses. Das Gebiet ist als Kerngebiet festgesetzt. Die Kita und die Kirche der reformierten Gemeinde wurden als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Am 15.08.1991 trat eine zweite Änderung in Kraft, welche die Flurstücke 53 und 47/6 als Verkehrsfläche ausweist. Aktuell wird eine dritte Änderung vorbereitet, die der Festsetzung des Siegerentwurfes für den Neubau anstelle des derzeitigen Gothaer Hauses dienen soll.

Bebauungsplan Nr. 121 - Prinzenstraße Nord

Der Plan legt eine geschlossene Bauweise fest und trifft differenzierte Festsetzungen zur GRZ und GFZ sowie der Zulässigkeit von Wohnen in vorgegebenen Geschossen. Störende Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Bebauungsplan ist seit dem 15.07.1986 rechtsverbindlich, erfuhr 2002 eine vorhabenbezogene erste Ände-

rung und 2011 eine zweite, die der Sicherung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bebauung an der Mühlenstraße sowie einer nachrichtlichen Übernahme der Werbesatzung dient.

Bebauungsplan Nr. 147 - Weender Straße – Untere Karspüle

Der Plan regelt die GRZ, GFZ, die Bauweise und den Ausschluss störender Nutzungen und Nebenanlagen sowie die Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe in den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Weender Straße 88 und 92. Der Bebauungsplan ist seit dem 01.10.1980 rechtsverbindlich. Weiterhin dient er der Festsetzung der Wohnfunktion in den Obergeschossen, von Flächen für Wege, Stellplätze und Garagen sowie der nachrichtlichen Übernahme der Gestaltungssatzung.

Bebauungsplan Nr. 165 - Maschstraßenviertel

Der Plan schreibt die geschlossene Bauweise und überwiegende Wohnnutzung des Quartiers fest. Schank- und Speisewirtschaften bleiben in den EG zulässig, wenn sie nicht explizit ausgeschlossen werden. Weiterhin werden Nebenanlagen ausgeschlossen und Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Der Plan trat am 01.06.1992 in Kraft.

Bebauungsplan Nr. 185 - „Historische Innenstadt“, 1. Ä

Der Plan trat am 16.4.1984 in Kraft und legte die Art der Nutzung nach BauNVO für die historische Innenstadt fest. Mit der 1. Änderung am 3.3.1985 trat eine Änderung in Kraft, die Handelsbetriebe mit mehr als 1.500 m² oder mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche in Kerngebieten ausschließt. Nach Aufstellung weiterer Bebauungspläne für Einzelbereiche wurden 15.11.1991 große Teilbereiche durch Aufhebung aus dem B-Plan entnommen. In der nördlichen Innenstadt bleibt dadurch lediglich die Festlegung des Bereichs westlich des Leinekanals als Kerngebiet relevant.

4 | Bestandsanalyse

In der folgenden Bestandsanalyse werden alle Handlungsfelder der Stadtentwicklung themenspezifisch behandelt. Die Grundlage für diese Analyse bilden – neben vielen Gebietsbegehungen zu unterschiedlichen Tageszeiten – die Auswertung vorhandener Konzepte, statistischer Daten, einer Eigentümer/innen- sowie einer Postkartenbefragung, Einzelgespräche und Runde Tische mit aktiven Akteur/innen sowie die Ergebnisse der Informations- und Beteiligungsveranstaltungen.

4.1 Gebietsfunktion und Wohnraumversorgung

Die Göttinger Innenstadt erfüllt für die Bewohner/innen und Besucher/innen der Stadt vielfältige Aufgaben für Versorgung, Freizeit, Arbeit und Bildung. Gleichzeitig ist die Innenstadt ein attraktiver und beliebter Wohnstandort geblieben, der eine wichtige Versorgungsfunktion des Wohnungsmarktes übernimmt.

Gebietsfunktion

Die nördliche Innenstadt übernimmt in vielerlei Hinsicht gesamtstädtische und innenstadttypische Funktionen. Die **Weender Straße** ist ein zentraler Stadteingang, der durch einen urbanen Mix verschiedener Nutzungen in den Gebäuden und im öffentlichen Raum belebt wird. Der zentrale Umsteigepunkt zwischen den städtischen Buslinien belebt den Stadteingang: Menschen, die auf den Bus warten, sich hier verabreden oder umsteigen – hier treffen Besucher/innen und Bewohner/innen der Innenstadt, Schüler/innen und Pendler/innen aufeinander.

Der Stadteingang an der nördlichen Weender Straße ist durch eine Vielzahl an preisgünstigen und schnellen Gastronomieangeboten geprägt. Der Begriff „**Dönermeile**“ hat sich für diesen Bereich in Göttingen etabliert, wobei auch andere Fast-Food-Angebote (u.a. McDonalds) und Bäckereien hier vorhanden sind. Die Imbiss-Angebote bilden mit der ebenfalls hohen Anzahl der Kioske und Wettbüros einen einseitigen Geschäftsbesatz. In Verbindung mit unsanierten Fassaden, ungepflegten Hauseingängen, mangelhaft gestalteten Schaufenstern und uneinheitlichen Werbeanlagen ergibt sich ein negatives Straßenbild (Trading Down). Die Seitenbereiche sind zu schmal für die Ansprüche an Außenwerbung (Passantenstopper), Außenbestuhlung sowie Personengruppen, die im Stehen ihr Essen verzehren. Zum negativen Erscheinungsbild trägt zudem eine Vermüllung durch Verpackungsmaterialen der Getränke und Speisen zum Mitnehmen bei. Die Vermutung, dass die

vorhandenen Wettbüros soziale Problemlagen insbesondere junger Geflüchteter verschärfen, wurde auf der Innenstadtjugendkonferenz wiederholt geäußert: Zwar bieten diese kostenfrei Raum zum Aufenthalt, begünstigen aber, dass Menschen in Notlagen ihr weniges Geld verspielen und ggf. sogar Spielsüchte entwickeln und/oder sich verschulden.

Neben der Versorgung und dem Umsteigen dient die Weender Straße ebenso dem Aufenthalt: Hier verabreden und treffen sich Menschen, die gemeinsam in die Innenstadt gehen oder ihre Freizeit verbringen wollen. Zu diesen Aufenthaltsbereichen gehört die Platzfolge in der nördlichen Innenstadt, die von der Weender Straße mit dem kleinen Platz am Gothaer Haus über den Robert-Gernhardt-Platz bzw. die Reitstallstraße zum Waageplatz bis zum Platz der Synagoge führt.

Insbesondere der Waage- und der Robert-Gernhardt-Platz haben sich in den letzten Jahren zu wichtigen Treffpunkten für verschiedene Gruppen aus der gesamten Stadt und ihrem Umland entwickelt. Vor allem bei Arbeits- und/oder Obdachlosen sowie bei jungen Geflüchteten hat sich der Waageplatz als zentraler Treffpunkt etabliert. Durch seine Nähe zu Büro- und Dienstleistungsstandorten sowie zum Innenstadteingang mit den Fast-Food-Angeboten halten sich hier im Tagesverlauf jedoch ganz verschiedene Nutzer/innengruppen auf. Zudem wird der Platz auch durch seine Durchgangsfunktion für Passant/innen in Richtung Bahnhof, Innenstadt und Universitätseinrichtungen geprägt.

Die Platzfolge wird durch den das Gebiet im Norden umschließenden Stadtwall ergänzt, der die mittelalterliche Kernstadt als kulturgeschichtliches Element umfasst und als Ort für Freizeit und Erholung sowie für Sport und Naturerleben dient.

Darüber hinaus erfüllt die nördliche Innenstadt mit ihren Angeboten in Handel und Gastronomie sowie mit der Vielfalt ihrer Bildungs- und Beratungseinrichtungen gesamtstädtische Funktionen: In den Büro- und Gewerbestandorten entlang des Leinekanals hat sich eine Reihe von Sozial-, Beratungs- und Bildungsangeboten etabliert, die ein gesamtstädtisches und tlw. landkreisweites Einzugsgebiet haben.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Diskotheken, Clubs und Bars, die auch zur Attraktivität und Lebendigkeit der Stadt beitragen. Darüber hinaus führt die zusätzliche Belebung in den Abend- und Nachtstunden aber auch zu Konflikten mit betroffenen Anwohner/innen.

Die nördliche Innenstadt ist dennoch ein wichtiger Wohnstandort geblieben. Das Masch-Straßen-Viertel, die Mühlenstraße und das

Iduna-Zentrum erfüllen mit einem breitgefächerten Angebot an Wohnungen eine wichtige innerstädtische Wohnraumfunktion.

Dies führt zu einer dauerhaften Belebung und einer Identifikation der Bewohner/innen mit ihrem Wohnumfeld. Die Stadt Göttingen hat in ihrem Innenstadtleitbild festgelegt, dass die nördliche Innenstadt – mit Ausnahme der Lauflagen in der Weender Straße und der Prinzenstraße/Goethe-Allee – Schwerpunktgebiet für Wohnen bleiben soll.

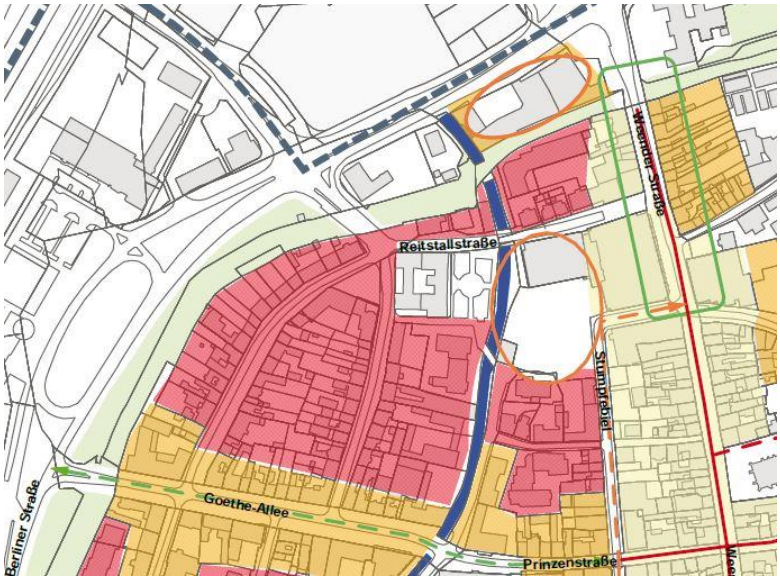


Abb. 21 Ausschnitt - Einzelhandel/Wirtschaft Konzept
Quelle: Innenstadtleitbild Göttingen. Stadt Göttingen 2010

Die nördliche Innenstadt ist somit ein Wohnort, ein Ort für Freizeit und Aufenthalt, ein Ort für Arbeit, Handel und Gastronomie sowie ein zentraler Eingang in die Innenstadt für Busse, Fahrradfahrer/innen und Fußgänger/innen. Hier zeigt sich das vielfältige Stadtleben in all seinen Facetten, welches zum einen zur Attraktivität Göttingens beiträgt, zum anderen aber auch an vielen Stellen zu Nutzungskonflikten führt, die es zu lösen gilt.

Wohnraumversorgung

Immobilienmarkt

Der Göttinger Immobilienmarkt ist derzeit von großer Dynamik geprägt, welche durch die hohe Lebensqualität, steigende Studierendenzahlen und das jährliche Bevölkerungswachstum bestimmt ist. Wie bereits im *Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum* dargelegt hat sich die durchschnittliche Angebotsmiete von 2010 bis 2017 um mehr als 30 % erhöht. In den am stärksten von Studierenden nachgefragten Wohnstandorten in Campusnähe – Innenstadt, Nordstadt und Weende – betragen die Angebots-Nettokaltmieten häufig zehn Euro und mehr pro Quadratmeter.

Die große Relevanz der Themen Wohnen und Miete wurde auch in der Beteiligungsveranstaltung, in den Gesprächen mit aktiven Akteur/innen und durch die Postkartenbefragung deutlich.

Aufgrund einer zunehmenden Brisanz der Thematik ließ die Stadt Göttingen im Jahr 2017 ein *Kommunales Handlungskonzept zur Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Göttingen* (s. Kap. 3.4) erstellen. Dieses unterstreicht: „Der Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt führt zu einer verstärkten Konkurrenz unter den Wohnungssuchenden, längeren Wartezeiten auf eine passende und bezahlbare Wohnung und zu weiter steigenden Mieten in Göttingen“ (S. 12) und: „Für Göttingen zeigt sich insgesamt, dass Wohnungen im bezahlbarem Segment sich zunehmend verringern und dringend Abhilfe für Menschen zu schaffen ist, die über ein geringes Einkommen verfügen und auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind“ (S. 10). Hervorgehoben wird zudem, dass „von der prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt (…) insbesondere Familien und Personen mit Benachteiligungen bzw. in besonderen Lebenslagen betroffen [sind], die es auf dem Wohnungsmarkt ohnehin schwerer haben“ (S. 12).

Göttingen befindet sich somit in einer Situation, die derzeit in vielen Universitätsstädten zu beobachten ist: Aufgrund der globalen Finanzmarktsituation und Finanzpolitik sind Immobilien in wachsenden deutschen Städten insbesondere seit der Finanzkrise 2008 international als Geldanlage, Altersvorsorge und Renditeobjekte verstärkt nachgefragt.

Eine hohe bis sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum im Gebiet bestätigt auch die Befragung der Eigentümer/innen: 80 % gaben an, dass sie die Nachfrage nach Wohnungen mit *eher hoch* bis *sehr hoch* einschätzen. Lediglich 20 % schätzen die Nachfrage als *eher gering* oder *sehr gering* ein. Von den Eigentümer/innen von Wohnungen im Iduna-Zentrum wird die Nachfrage als etwas geringer als im Durchschnitt des Untersuchungsgebiets eingeschätzt; Eigentümer/innen von Wohnungen im übrigen Untersuchungsgebiet und von Gewerbeimmobilien schätzen die Nachfrage dagegen etwas höher ein.

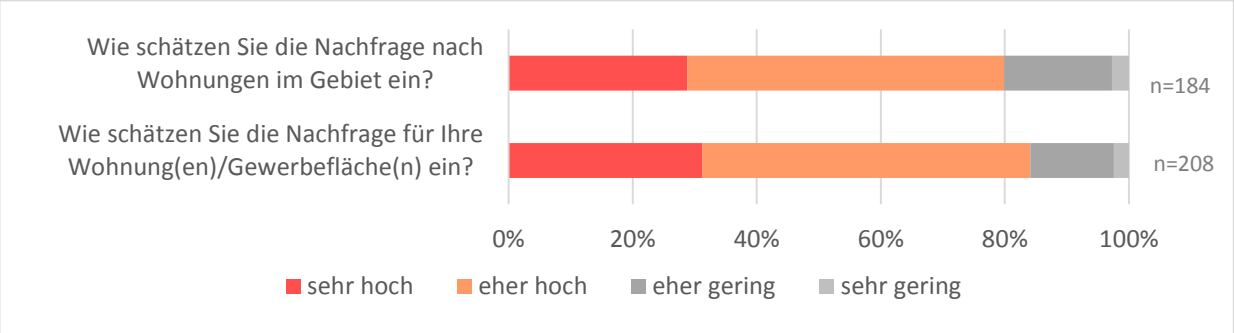


Abb. 22 Nachfrage nach Wohnungen im Untersuchungsgebiet
Daten: Eigentümerbefragung 2018

Abb. 23 Wohn- und Geschäftshäuser am Robert-Gernhardt-Platz

Abb. 24 Das Gothaer Haus Ecke Weender Str./ Jüdenstr.

Neubautätigkeit

Im Untersuchungsgebiet blieben Neubauaktivitäten in den vergangenen Jahren vor allem auf den Neubau des Robert-Gernhardt-Platzes sowie der zwei zugehörigen Wohn- und Geschäftshäuser beschränkt. Diese entstanden 2013 als *Quartier am Leinebogen* in zeitgenössischer Architektursprache. Insgesamt entstanden hier 20 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen im gehobenen Segment.

Aktuell wird der Abriss des in den 70er Jahren errichteten, wegen seiner charakteristisch gefalteten Waschbetonfassade auch *Sägezahnhaus* genannten *Gothaer Hauses* an der Weender Straße vorbereitet. Das Gebäude mit vier Stockwerken über einer tiefen Arkadenzone steht bereits seit mehreren Jahren leer und soll durch ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus ersetzt werden. Die Entwürfe sehen in der zweigeschossigen Sockelzone großflächiges Gewerbe vor. Darüber sollen insgesamt 40 bis 45 Wohnungen zwischen 30 m² und etwa 100 m² entstehen. Der Entwurf fügt sich mit einem Satteldach und einer kleinteiligen Fassadengliederung in die Altstadt ein. Eine Arkadenzone im Erdgeschoss ist nicht mehr vorgesehen.

Das Wohnbaulandkonzept sieht - in Übereinstimmung mit dem Innenstadtleitbild - auf dem bislang gewerblich und von Bildungs- und Beratungseinrichtungen genutzten Ruhstrat-Areal am Leinekanal Potenzial für bis zu 60 Wohnungen, welches mittel- bis langfristig planungsrechtlich gesichert und umgesetzt werden kann. Da die Gewerberäume jedoch überwiegend dauerhaft belegt sind, werden diese Potenziale derzeit nicht weiter verfolgt.

Darüber hinaus beschränken sich die Möglichkeiten zur weiteren Schaffung von Wohnraum im Wesentlichen auf mögliche Dachausbauten.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde wiederholt gewünscht, den Leerstand der JVA und den Verfall der Stockleffmühle durch dem Quartier und der Nachbarschaft dienende Nachnutzungen zu beenden. Für beide Objekte wurde gewünscht, dass nach Möglichkeit jeweils ein ergänzender Anteil an Wohnungen integriert werden solle und betont, dass die Stadt mit den Sanierungen eine Vorbildfunktion für einen aktivierenden und sozial orientierten Umgang mit leerstehenden kommunalen Sonderbauten einnehmen könne.

Unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit zwei Neubauvorhaben in Vorbereitung. Erstens eine Hotelbebauung mit Wohnappartements am Stumpfebiel und zweitens eine Neubebauung des sogenannten Grotefendareals an der Berliner Straße zwischen Eichamt und Heinz-Erhardt-Platz.

Für das Grotefendareal wurde im August 2016 ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 250 - Weender Tor West) mit dem

Ziel eingeleitet, das Innenstadtleitbild 2011 umzusetzen und an dem Standort ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen, Dienstleistungen und Gastronomie zu entwickeln. Dabei soll besonderer Wert auf den Stadteingang, die räumliche Fassung des Heinz-Erhardt-Platzes und die Gestaltung des Kopfgebäudes, in dem sich heute eine Gastronomie befindet, gelegt werden. Zur Sicherung der Planung, wurde im August 2017 eine Veränderungssperre erlassen.

Wohnungsbestand

Der Stadt Göttingen liegen statistische Daten zum Wohnungsbestand nur in räumlichen Zuschnitten vor, die keine präzise, auf das Untersuchungsgebiet bezogene Analyse und Bewertung zulassen. Aus den statistischen Daten geht lediglich hervor, dass in 114 verschiedenen Adressen (Wohngebäuden) Personen gemeldet sind.

Auf Grundlage der Eigentümer/innen- und der Postkartenbefragung können jedoch Rückschlüsse auf die Wohnsituation und den Wohnungsbestand gezogen werden. Bei der Auswertung wurde deutlich, dass das Iduna-Zentrum eine Sonderrolle einnimmt, weshalb die Daten - wenn sinnvoll - getrennt ausgewertet wurden.

Die Eigentümer/innenstruktur ist vielfältig, auch wenn private Einzeleigentümer/innen zahlenmäßig deutlich überwiegen. Ein Anteil von rund 20 % der Eigentümer/innen bewohnt ihre Wohnung bzw. ihr Gebäude selbst. Im Iduna-Zentrum weicht dieser Wert jedoch deutlich ab: hier werden die Wohnungen zu 95 % vermietet und dienen lediglich zu fünf Prozent der Eigennutzung.

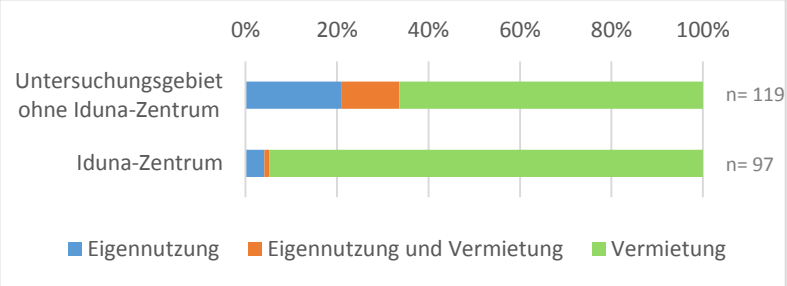


Abb. 26 Anteil der Eigennutzung bzw. Vermietung
Daten: Eigentümerbefragung 2018

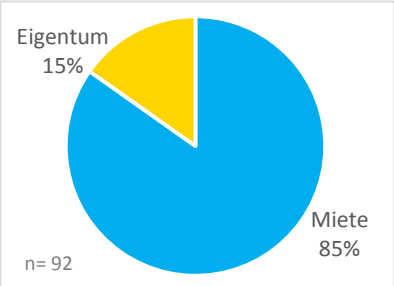


Abb. 25 Wohnen Sie zur Miete oder in Ihrer eigenen Wohnung?
Daten: Postkartenbefragung 2018

Auch die Ergebnisse der Postkartenbefragung bestätigen, dass die überwiegende Mehrheit der Bewohner/innen zur Miete wohnt. Es entfallen etwa 75 % bis 85 % der Wohneinheiten auf den Mietwohnungsmarkt.

Eine Besonderheit im Gebiet stellt das Iduna-Zentrum mit seinen 407 Wohnungen und einer Vielzahl von Einzeleigentümer/innen dar. Etwa ein Drittel der Wohnungen wird durch eine gemeinsame Hausverwaltung verwaltet, die übrigen Appartements von ihren Eigentümer/innen selbst. Das Haus bietet fünf verschiedene Wohnungstypen. Der größte Anteil der Wohneinheiten entfällt auf 1-

Zimmer-Appartements mit 34 m². Größere Appartements mit zwei bis vier Zimmern bieten Flächen zwischen 55 m² und 81 m².

Des Weiteren befinden sich vier Wohnheime im Untersuchungsgebiet. Eines befindet sich im Gebäude der Heilsarmee in der Unteren-Masch-Straße 13b und stellt Wohnungslosen vorübergehend – zum Teil auch dauerhaft – Wohnraum zur Verfügung. Am Leinekanal 2 stellt ein Wohnheim der Diakonie 23 Wohnplätze für Erwachsene mit geistiger Behinderung zur Verfügung. Im Stumpfebiel unterhält das Studentenwerk Göttingen zwei Wohnheime mit insgesamt 74 Wohneinheiten.

Durch die Befragung der Eigentümer/innen ergibt sich ein differenziertes Bild zum Wohnungsbestand in der nördlichen Innenstadt. Der Schwerpunkt liegt eindeutig bei kleinen Wohneinheiten mit bis zu 50 m². Mehr als die Hälfte der Wohnungen entfällt auf 1-Raum-Wohnungen, wobei hier auch die Wohnheime und das Iduna-Zentrum einen wesentlichen Anteil ausmachen.

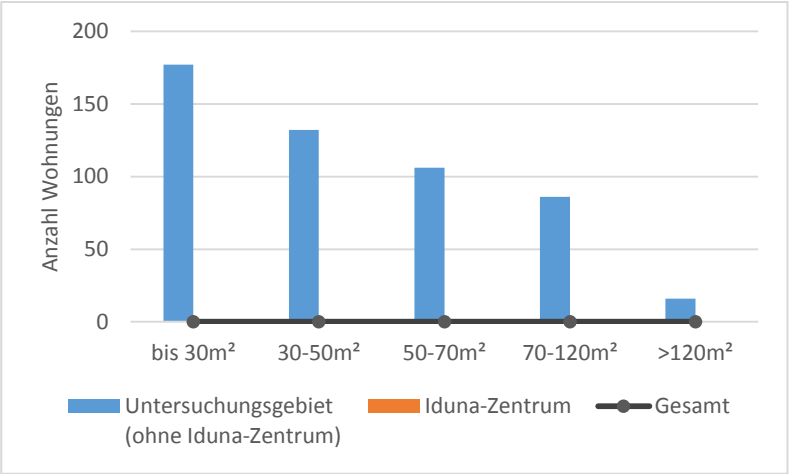


Abb. 27 Wohnungen nach Wohnungsgröße
Daten: Eigentümerbefragung 2018

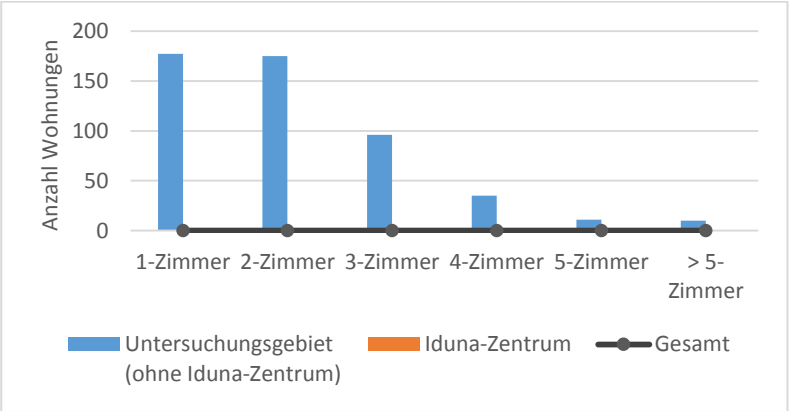


Abb. 28 Wohnungen nach Anzahl der Zimmer
Daten: Eigentümerbefragung 2018

Bei der Einschätzung des Ausstattungsstandards zeigt sich, dass etwa 75 % der Eigentümer/innen die Ausstattung ihres Bestands als einfach bis mittel einschätzen. Im Iduna-Zentrum liegt der Anteil der Wohnungen mit einfacher Ausstattung im Vergleich zum weiteren Untersuchungsgebiet deutlich höher.

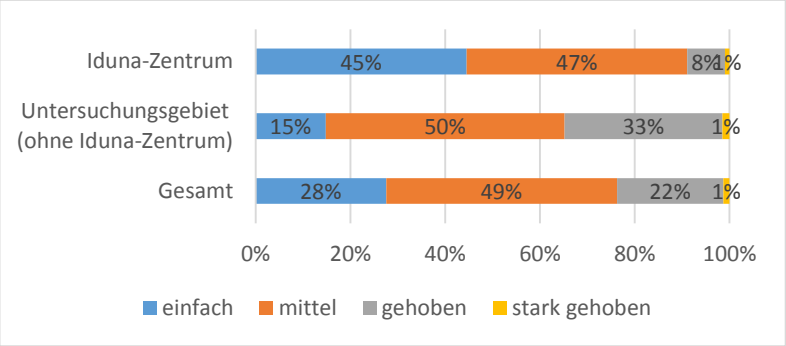


Abb. 29 Einschätzung des Ausstattungsstandards der eigenen Wohnung
Daten: Eigentümerbefragung 2018

Mietsituation

Die Stadt Göttingen führt keinen städtischen Mietspiegel. Daher können keine offiziellen Daten zur aktuellen Mietsituation dargestellt werden. Jedoch kann mithilfe der im Rahmen dieser VU durchgeführten Befragungen eine fundierte Einschätzung der derzeitigen Mietpreise getroffen werden – auch wenn die Datenerhebung keine Rückschlüsse auf die jeweilige Bedeutung der den Mietpreis bestimmenden Faktoren wie Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard, Baujahr oder Dauer des Mietvertrags zulässt.

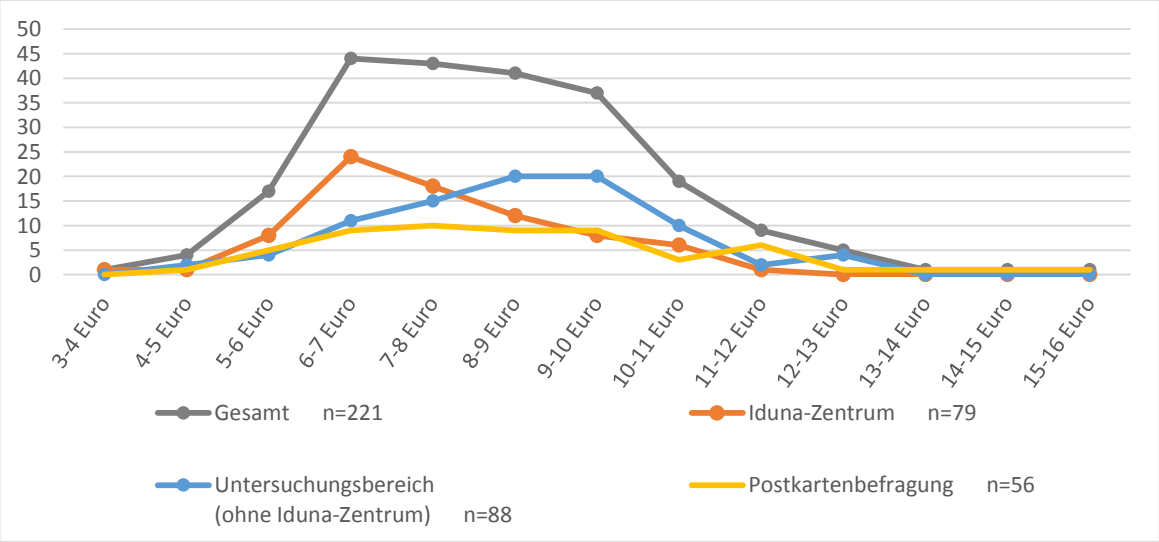


Abb. 30 Mieten in der nördlichen Innenstadt
Daten: Eigentümerbefragung 2018; Postkartenbefragung 2018.

Die derzeitigen Mietpreise liegen überwiegend zwischen 6-11 €/m². Die Eigentümerbefragung ergab einen Durchschnittswert von rund

8,10 €/m² für die Kaltmiete. Der Durchschnittswert für das Iduna-Zentrum liegt mit etwa 7,5 €/m² leicht darunter, der Wert für das weitere Gebiet mit rund 8,60 €/m² etwas darüber. Auch die Postkartenbefragung ergab eine Durchschnittsmiete von etwa 8,60 €/m² und eine Spanne zwischen 6-12 €/m².

Die Befragung zeigt auch, dass rund die Hälfte der Eigentümer/innen im Gebiet in den letzten fünf Jahren die Nettokaltmiete erhöht hat. Dieser Anteil ist im Iduna-Zentrum etwas geringer. Jedoch ist hier der Anteil der Eigentümer/innen, welche die Miete in den letzten Jahren um mehr als 15 % erhöht haben mit 10 % auffallend hoch. Dies lässt auf deutliche Preissteigerungen bei Neuvermietungen – und mit ihnen auf eine stetig wachsende Konkurrenz der Wohnungssuchenden – schließen.

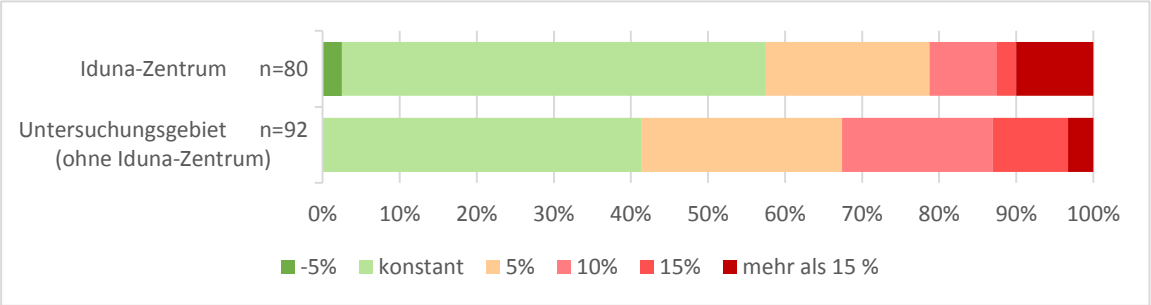


Abb. 31 Wie haben sich die Mietkosten in den vergangenen fünf Jahren entwickelt?
Daten: Eigentümerbefragung 2018

Die Ergebnisse der Postkartenbefragung bestätigen diese Einschätzung ebenfalls. Rund 55 % der Teilnehmenden gaben an, dass ihre Miete in den letzten drei Jahren gestiegen sei.

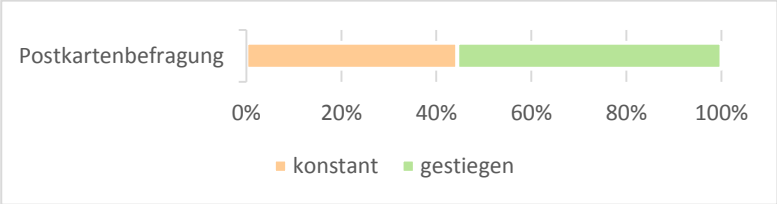


Abb. 32 Hat sich ihre Miete in den letzten drei Jahren verändert?
Daten: Postkartenbefragung 2018

Ein Abgleich der Ergebnisse mit aktuellen Inseraten gängiger Online-Immobilienportale zeigt, dass die aktuellen Angebotsmieten mit 10,50 bis 14 €/m² deutlich über den Bestandsmieten liegen.

In der Zusammenschau wird deutlich, dass die nördliche Innenstadt erheblich von steigenden Mietpreisen betroffen ist und dass in den kommenden Jahren wahrscheinlich weitere Preissteigerungen aufgrund der derzeitigen Wohnungsmarktsituation zu erwarten sind.

Soziale Verdrängung

Bei der Informations- und Beteiligungsveranstaltung im März 2018 wiesen viele Teilnehmer/innen nachdrücklich auf steigende Mieten und eine mit ihnen einhergehende Verdrängungsgefahr der derzeitigen Bewohner/innen in der nördlichen Innenstadt hin. Es besteht die Sorge, dass Wohnungen und Immobilien zunehmend an rein renditeorientierte Unternehmen ohne regionalen Bezug verkauft werden. Das Bürger/innenforum Waageplatz möchte dem entgegenwirken und bietet betroffenen Mieter/innen seit dem Sommer 2018 regelmäßig eine kostenlose Mietberatung an. Zudem sammelt es Informationen zu Fragen um Modernisierungskosten und Neuvermietungen.

Um Aussagen zum konkreten *Aufwertungspotenzial*, *Aufwertungsdruck* und *Verdrängungspotenzial* im Untersuchungsgebiet ableiten zu können, wurden im Rahmen der Eigentümer/innen- und der Postkartenbefragung diesbezügliche Angaben und Indikatoren erfragt.

Das *Aufwertungspotenzial* bezeichnet die allgemeinen Rahmenbedingungen für eine mögliche Aufwertung. Es ergibt sich zum einen aus den Spielräumen für Modernisierungsmaßnahmen, zum anderen durch eine Abschätzung immobilienwirtschaftlicher Ertragserwartungen.

Der Anteil des Altbaubestands von vor 1918 ist mit rd. 60 % sehr hoch. Dagegen wurden lediglich knapp 6 % der Gebäude im Gebiet nach 1990 errichtet. Die Erhebung ergab auch, dass rd. 60 % der Gebäude keinen oder einen geringen Sanierungsbedarf aufweisen. Hingegen zeigen rd. 40 % Gebäude einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf. Die Eigentümerbefragung ergab, dass bei 28 % der Wohnungen ein einfacher Ausstattungsstandard vorliegt. Grundsätzlich ergeben sich so beträchtliche Spielräume für Modernisierungsmaßnahmen und ein entsprechend hohes Aufwertungspotenzial. Zusätzlich sind weiterhin Modernisierungen – insbesondere zur Herstellung barrierefreier bzw. -armer Wohnungen und zur Erreichung energetischer Standards – zu erwarten.

Die Angebotsmiete liegt bei aktuellen Inseraten zwischen 10,50 €/m² und 14 €/m² und somit über den ermittelten Bestandsmieten. Derzeit sind nur wenige Angebote im Untersuchungsgebiet bzw. seinem direkten Umfeld zu finden, was auf einen geringen Wohnungsleerstand und eine finanzwirtschaftliche Attraktivität für Wohngebäude und Eigentumswohnungen schließen lässt.

Hinsichtlich der Ertragserwartungen kann aufgezeigt werden, dass etwa sieben Prozent der Eigentümer/innen im Gebiet einen Verkauf oder eine Übertragung ihrer Wohnung bzw. ihres Gebäudes anstreben. Dem gegenüber hegen fast 30 % der Eigentümer/innen

von Wohnungen im Iduna-Zentrum Pläne, ihre Wohnungen zu veräußern. Diese Angaben verdeutlichen, dass Eigentümer/innen mit einem immobilienwirtschaftlichen Ertrag beim Verkauf rechnen.

Eine anhaltend negative Entwicklung des Gebietes kann dazu führen, dass die Bindung von Eigennutzer/innen an ihre Immobilie leidet und eine entsprechende Neigung zur Veräußerung entsteht. Damit steigt die Möglichkeit, dass sich renditeorientierten und überregional agierenden Investoren die Chance zum Immobilienerwerb bietet.

Anwohner/innen und Akteur/innen machten zudem wiederholt auf eine neue Strategie zur Ertragssteigerung aufmerksam: Im Masch-Straßen-Viertel sei zu beobachten, dass Familienwohnungen in Studierenden-WGs mit Einzelmietverträgen für die einzelnen Zimmer umgewandelt würden. Dies führt zu deutlich höheren Vermietungspreisen für die Gesamtwohnung.

Der *Aufwertungsdruck* bezeichnet die bereits feststellbare Dynamik der Veränderungen hinsichtlich Umfang und Intensität von Bauaktivitäten, Mieterhöhungen und Neuvermietungsrenditen.

Mehr als die Hälfte der Antworten der Postkartenbefragung gibt an, in den letzten drei Jahren von Mietsteigerungen betroffen gewesen zu sein. Insgesamt gab mehr als ein Viertel der Eigentümer/innen an, die Nettokaltmiete in den letzten fünf Jahren um mehr als zehn Prozent angehoben zu haben. Damit zeigt die Entwicklung des Wohnungsmarkts in der nördlichen Innenstadt eine deutliche Dynamik und lässt für das gesamte Quartier spürbaren Aufwertungsdruck erkennen.

Hinzu kommen hohe Neuvermietungsrenditen: Die Angebotsmieten liegen derzeit etwa drei bis sechs Euro über der durchschnittlichen Bestandsmiete von rund 8,50 €/m². Diese Mietsteigerungen werden durch häufige Wechsel in der Mieter/innenschaft begünstigt. Die hohen Renditeerwartungen der Immobilienwirtschaft führen im Zusammenspiel mit teils rasant gestiegenen Kauf- und Baupreisen und entsprechend hohen Kreditbelastungen derzeit bei Neuvermietungen in nahezu allen wachsenden deutschen Städten zu teils überdeutlichen Mietsteigerungen. Die recht hohe Fluktuation – also der häufige Wechsel von Mieter/innen – im Untersuchungsgebiet begünstigt diese Praxis. Hohe Fluktuation besteht hier insbesondere durch den hohen Anteil Studierender, die in aller Regel nur für eine begrenzte Zeit im Quartier wohnen. So bieten sich Vermieter/innen vergleichsweise häufig Gelegenheiten zur Anhebungen der Kaltmiete.

Das *Verdrängungspotenzial* beschreibt das Risiko der heute im Gebiet lebenden Bewohner/innen, durch sich verschärfende Rahmenbedingungen perspektivisch keinen Wohnraum im Quartier mehr

zu finden bzw. diesen zu verlieren. Da jedoch keine detaillierten Informationen zum Einkommen, zur Bildungs- und Sozialstruktur sowie zur Mietbelastungsquote der Menschen im Gebiet vorliegen, kann hierzu nur sehr eingeschränkt eine Einschätzung getroffen werden. Als Indikatoren zur Einschätzung des Verdrängungspotenzials dienen daher die Angaben der Befragten zu ihrer Umzugsneigung sowie zur Bewertung ihrer Nachbarschaft und Wohnsituation. Diese erlauben Rückschlüsse zur grundsätzlichen Verbundenheit der Bewohner/innen mit ihrem Quartier.

Die Mehrheit der Antworten aus der Postkartenbefragung gibt an, auch langfristig in der nördlichen Innenstadt wohnen zu wollen. Lediglich zwölf Prozent von ihnen planen, innerhalb eines Jahres in einen anderen Stadtteil oder eine andere Stadt umzuziehen. Hierbei ist der große Anteil der Studierenden zu berücksichtigen.

Während ein Anteil von rund 40 Prozent der Antwortenden mit der Nachbarschaft *unzufrieden* bis *sehr unzufrieden* ist, zeigt sich der überwiegende Teil zumindest mit der eigenen Wohnung bzw. dem Wohnhaus *zufrieden* bis *sehr zufrieden*.

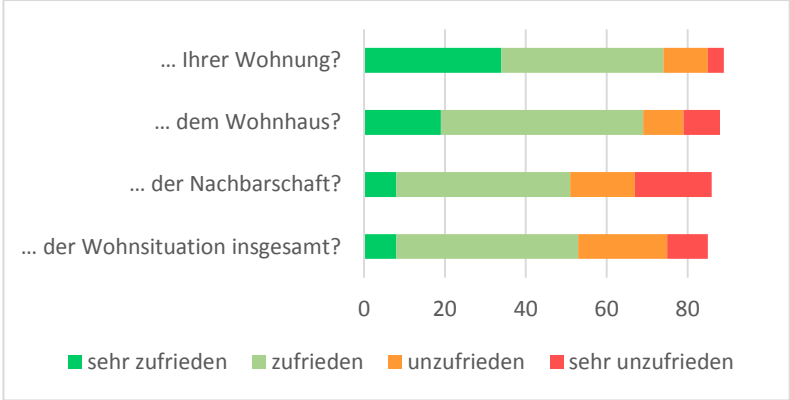


Abb. 34 Wie zufrieden sind Sie mit...?
Daten: Postkartenbefragung 2018

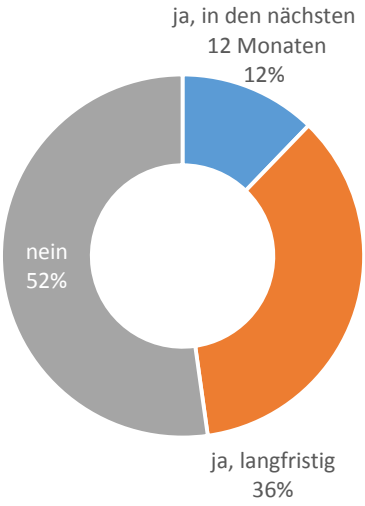


Abb. 33 Würden Sie gerne in einen anderen Stadtteil oder eine andere Stadt umziehen? n=90
Daten: Postkartenbefragung 2018.

Anhand dieser beiden Indikatoren lässt sich bereits eine relativ geringe Gebietsverbundenheit feststellen. Sie begünstigt eine weitere Zunahme der Fluktuation.

Zu beachten ist, dass die Anfälligkeit für Verdrängung hier weniger durch Besserverdienende entsteht, die sich größere und bessere Wohnungen leisten können, als vielmehr durch die anhaltend hohe Wohnungsnachfrage aufgrund steigender Studierendenzahlen. Zudem sind Wohnungen in der Innenstadt und in Uninähe bei Studierenden beliebt; auch als erster Wohnstandort zur Orientierung in der Stadt. Ein häufiger Mieter/innenwechsel – u.a. bedingt durch einen hohen Anteil Studierender – erschwert die Entstehung langfristiger nachbarschaftlicher Netzwerke. Dies führt zu einer geringen Identifikation mit dem Quartier und einer mangelnden Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen.

Die dynamische Entwicklung des Wohnungsmarkts zeigt sich auch am bzw. im Iduna-Zentrum. Bislang sicherte die Vielzahl vorwiegend kleiner Wohnungen – wenn auch größtenteils mit einer einfachen Ausstattung – einen Grundstock preiswerten Wohnraums. Inzwischen steigen jedoch auch hier die Angebotsmieten. Teilweiser Leerstand ist einer immobilienwirtschaftlichen Vollvermietung gewichen und einzelne Wohnungen scheinen sogar überbelegt zu sein. Während viele der Eigentumswohnungen in sich einen mittleren bis gehobenen Ausstattungsstandard aufweisen, zeigt das Gebäude bei der technischen Infrastruktur und der Fassade grundsätzlichen und erheblichen Modernisierungsstau. Dieser rührt möglicherweise u.a. aus einer sehr diversen Eigentümergemeinschaft, die zu Uneinigkeit und einem schwierigen Abstimmungsprozess führen kann.

Zusammenfassend betrifft das Problem steigender Mieten alle innerstädtischen und universitätsnahen Bereiche Göttingens – es handelt sich nicht um eine Problematik, die sich nur auf das Untersuchungsgebiet beschränkt. Die behandelten Indikatoren verdeutlichen, dass in der nördlichen Innenstadt eine konkrete Verdrängungsgefahr besteht. Diese ergibt sich vor allem durch die Möglichkeiten der umfassenden Gebäudesanierung bzw. -modernisierung und aus den hohen immobilienwirtschaftlichen Erträgen durch Neuvermietung oder Verkauf. Die Instandsetzung und Bestandserhaltung ist jedoch eine fortwährende Aufgabe, die durch die Eigentümer/innen zu leisten ist und deren Verzicht auch langfristig keine Kosten einspart.

4.2 Stadtstruktur und Gebäudebestand

Stadtstruktur

Göttingens nördliche Innenstadt vereint eine Vielzahl unterschiedlicher Strukturen und Zeitschichten: Mit den Wallanlagen, Teilen des Masch-Straßen-Viertels und der nordseitigen Bebauung der Reitstallstraße, aber auch mit der zentral im Gebiet liegenden Stockleffmühle und dem an ihr vorbeiführenden Leinekanal sind Teile der mittelalterlichen Stadtstruktur und ihres Gebäudebestands erhalten geblieben. Nur auf der Nordseite der Untere-Masch-Straße ging im Zweiten Weltkrieg eine Reihe von Häusern in einem Luftangriff verloren; in den 50er-Jahren wurden hier Ersatzneubauten im historischen Parzellenmaß eingefügt. Einen deutlichen Kontrast hierzu bietet der Bereich zwischen Weender Straße und dem Robert-Gernhardt-Platz: Hierbei handelt es sich um den einzigen Bereich der gesamten Innenstadt, in dem die mittelalterliche Grund- und Parzellenstruktur durch eine Flächensanierung des Reitstallviertels in den 1970er Jahren großräumig aufgelöst wurde. Der **nördliche Innenstadteingang** an der Weender Straße kontrastiert so kleinteilige Fachwerkbauten mit monolithischen Großbauten der 70er Jahre (Einkaufszentrum Carré und Gothaer Haus). Erst vor wenigen Jahren wurde der frühere Bereich des Stadtbads durch einen Investor mit zwei Wohn- und Geschäftshäusern neu bebaut. Gemeinsam mit dem zwischen und vor ihnen liegenden Robert-Gernhardt-Platz entstanden hier ein Treppenabgang zum Leinekanal und eine neue Fußgängerbrücke zum Waageplatz.

Abb. 35 Offene Strukturen verbinden um den Waageplatz verschiedene Stadtbereiche

Die nördliche Innenstadt ist zudem durch Plätze und Freianlagen geprägt. Robert-Gernhardt-, Waageplatz und Reitstallstraße wirken über den Leinekanal hinweg als gemeinsamer Freiraum. Zudem ergibt sich eine Platz- und Raumfolge, die für viele Menschen eine alltägliche Wegeverbindung ist: vom Bahnhof am Wall entlang, vorbei am Platz der Synagoge über Waage- und Robert-Gernhardt-Platz bis hin zur Weender Straße bzw. über die Straße Am Leinekanal in die südliche Innenstadt.

Das **Masch-Straßen-Viertel** mit dem Platz der Synagoge ist vorwiegend durch seine Wohnfunktion geprägt und nimmt den westlichen Teil des Untersuchungsgebiets ein. Dieser wird im Westen vom Stadtwall und im Süden durch die Goethe-Allee begrenzt. Östlich grenzt er an den Leinekanal. Mit Ausnahme des gewerblichen Areals westlich des Leinekanals dominiert hier eine geschlossene Bauweise mit kleinen Parzellen.

Abb. 36 Der Leinekanal von der Goethe-Allee aus gesehen.

Neben den drei Stadtbereichen ist die nördliche Innenstadt durch öffentliche Plätze, den Leinekanal und großformatige Sonderbauten für Gewerbe und Verwaltung charakterisiert. Im Westen bilden die leerstehende JVA und das Gebäude der Staatsanwaltschaft gemeinsam einen repräsentativen Solitär, dem der Waageplatz als geometrisch-symmetrischer Schmuckplatz vorgelegt ist. Dieser steht über den Leinekanal hinweg in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Robert-Gernhardt-Platz und der über 700 Jahre alten Stockleffmühle. Der Waageplatz wird mit seiner Gestaltung als Schmuckplatz nicht den Ansprüchen der Bewohner/innen und Besucher/innen gerecht. Es fehlen Möglichkeiten zum Aufenthalt, Spielmöglichkeiten für Kinder und Angebote für Jugendliche. Die augenfälligen und seit Jahren leerstehenden Gebäude Stockleffmühle und JVA vermitteln zudem einen verwahrlosten Eindruck, der sich auch auf die angrenzenden Bereiche negativ auswirkt.

Abb. 37 Blick über den Waageplatz zum Robert-Gernhardt-Platz und der Stockleffmühle

Nordöstlich des Robert-Gernhardt-Platzes schließt sich mit dem Einkaufszentrum Carré und seinem Parkhaus zunächst ein maßgeblich von Großstrukturen der 70er Jahre geprägter Stadtbereich an. An der Weender Straße stehen diesem spannungsreich kleinteilige historische Fachwerkhäuser gegenüber. Die wegen ihrer zahlreichen Imbisse insbesondere bei jungen Menschen beliebte Hauptgeschäftsstraße stellt einen der meist frequentierten Zugänge zur Innenstadt dar.

Mit dem **Iduna-Zentrum** erstreckt sich das Untersuchungsgebiet auch über die historische Innenstadt hinaus. Dieser Stadtraum nördlich des Stadteingangs an der Weender Straße ist maßgeblich durch die Entwicklung der Nachkriegszeit geprägt. Neben dem in den 70er Jahren errichteten Hochhauskomplex, welcher städtebaulich eine Höhendominante bildet, und seinen Außenanlagen fallen auch der Heinz-Erhardt-Platz und die Kreuzung Weender Landstraße / Berliner Straße in diesen Bereich. Dieser Bereich ist funktional vor allem durch die Wohnfunktion, das Gewerbe und die Gastronomie im Iduna-Zentrum geprägt. Die Bereiche westlich und nördlich des Iduna-Zentrums sind durch gestalterische Defizite, Versiegelung und Vernachlässigung geprägt. Es besteht offensichtlicher Bedarf, Flächen zum Aufenthalt im Freien bereitzustellen sowie kindgerechte Spielmöglichkeiten zu schaffen.

Abb. 38 Iduna-Zentrum von der Weender Landstraße aus gesehen

Stadtbild und Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet umfasst sowohl Bereiche, in denen die mittelalterliche Bebauungsstruktur der historischen Innenstadt weitestgehend erhalten geblieben ist, als auch Bereiche, die durch teils umgreifende Neuordnungen der Nachkriegszeit geprägt sind. Das Stadtbild präsentiert so ein lebendiges Mit- und Nebeneinander verschiedener Epochen.

Einzeldenkmale wie die Stockleffmühle, das Gebäude der Staatsanwaltschaft, die ehemalige JVA sowie einzelne Privathäuser erzielen eine stadtbildprägende Wirkung. Gleiches trifft auf die Grünbereiche des Walls zu, der als Naturdenkmal geschützt ist und die gesamte Innenstadt begrenzt und definiert.

Abb. 39 Platz der Synagoge mit dem Synagogendenkmal und der ehem. JVA

Abb. 40 Blick aus der Reitstallstraße auf das Gebäude der Heilsarmee

Der Stadtwall selbst begrenzt das Untersuchungsgebiet in weiten Teilen im Norden. Er ist mit einem wassergebundenen Fußweg erschlossen und dient der Naherholung, d.h. insbesondere für Spaziergänge, Sport und Aufenthalt. An den Stadteingängen ist der Wall unterbrochen.

Abb. 41 Das Naturdenkmal Stadtwall zwischen Goethe-Allee und Obere-Masch-Straße

Westlich des Leinekanals befindet sich vor der repräsentativen Fassade der Staatsanwaltschaft der Waageplatz. Er ist durch die Lage am Leinekanal, den zentralen Springbrunnen und eine streng-symmetrische Platzgestaltung aus Rasenflächen und Verbundpflaster gekennzeichnet. Es liegt eine Reihe gestalterischer Defizite vor: Nach Abgang wurden einige Bäume nicht nachgepflanzt, einige Leuchten sind beschädigt und die Sitzmöbel sind so angeordnet,

dass sie Kommunikation erschweren. In seinem heutigen Zustand erscheint der Waageplatz vernachlässigt und unzeitgemäß.

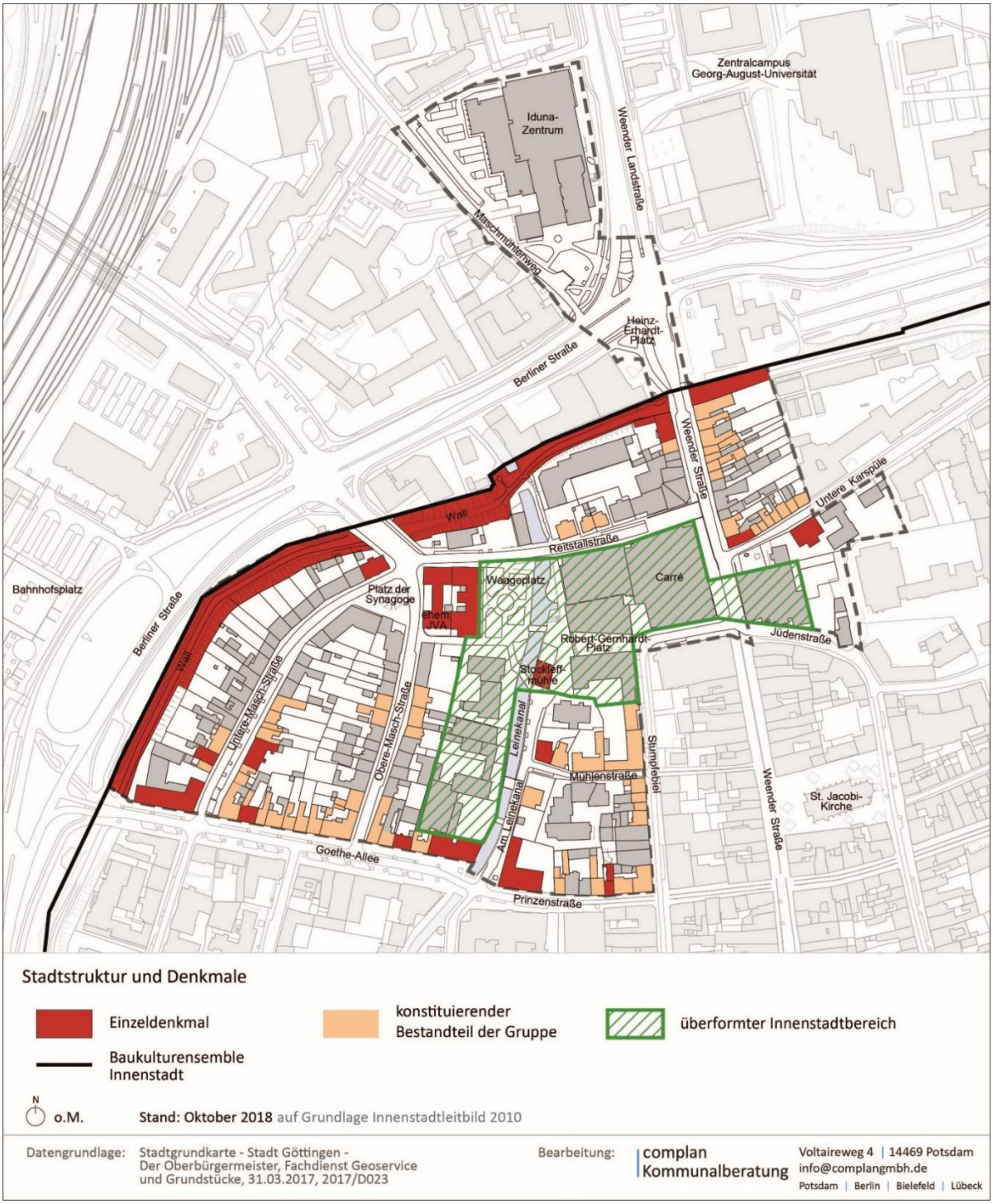


Abb. 42 Stadtstruktur und Denkmale

Gebäudebestand

Analog zur vielschichtigen Bebauungsstruktur der nördlichen Innenstadt zeigt auch ihr Gebäudebestand charakteristische Vielfalt: Während bei der größtenteils historischen Bebauung des Masch-Straßen-Viertels nur ein geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf vorliegt, stellt sich dieser an den Fachwerkbauten in der nördlichen Weender Straße deutlich gravierender dar. Während dort das *brutalistisch* anmutende Gothaer Haus auf seinen Abriss wartet, erfuhr das gegenüberliegende Einkaufszentrum Carré jüngst eine umfassende Modernisierung. Auch im Bereich der Gewerbeimmobilien westlich des Leinekanals stehen sich hohe Sanierungsbedarfe und frisch modernisierte Einheiten gegenüber. Im Bereich östlich des Kanals weist die überwiegende Zahl der Gebäude keinen oder nur geringen Sanierungsbedarf auf. Mit den neu errichteten Wohn- und Geschäftshäusern am Robert-Gernhardt-Platz finden sich hier die jüngsten Gebäude im Untersuchungsgebiet.

Abb. 43 Neubebauung am Robert-Gernhardt-Platz

Eine Besonderheit im Gebiet sind die leerstehenden, stadtbildprägenden Gebäude der früheren JVA am Platz der Synagoge und der Stockleffmühle. Diese zeigen teils erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Hierbei sind unterschiedliche Nutzungen vorstellbar. Im Rahmen der durchgeführten Beteiligung wurden – nicht zuletzt, da es sich um städtische Immobilien handelt – sozial orientierte und die Nachbarschaft stützende Funktionen gewünscht.

Abb. 44 Freiganghof der JVA auf der Westseite des Gebäudes

Eine weitere Besonderheit stellt das Iduna-Zentrum nördlich der Berliner Straße dar: es gliedert sich im Wesentlichen in zwei Bereiche: Der westliche besteht aus drei jeweils 15 bis 18 Stockwerke hoch aufragenden Hochhausscheiben mit vorwiegend kleinen Eigentumswohnungen. Der östliche, vorwiegend gewerblich, gastronomisch und durch die Private Fachhochschule genutzte Teil des Komplexes verfügt hingegen über eine deutlich größere Grundfläche und ist nur bis zu drei Stockwerke hoch. Zwischen Wohn- und Gewerbeteil befindet sich ein mehrgeschossiges Parkhaus. Südlich sind dem Komplex zwei – nach einer Aufstockung um jeweils zwei Etagen – achtgeschossige Gewerbebauten vorgelagert.

Abb. 45 Das Iduna-Zentrum von Südosten her gesehen

An der Fassade der Wohntürme und in ihrem Erschließungssystem ist erheblicher Modernisierungs- und Anpassungsbedarf erkennbar, in der technischen Gebäudeausstattung ist er zu vermuten. Diesen Bedarf zu bewältigen stellt sich durch die vielfältige Struktur mit ca. 230 privaten Eigentümer/innen als außerordentlich herausfordernd dar. Gleiches trifft zwar auch für eine mögliche Neugestaltung bzw. Umwidmung der Außenflächen zu, hier ist jedoch eher mit einem Entgegenkommen der Eigentümer/innen zu rechnen. Während die Wohntürme hohen Sanierungsbedarf aufweisen,

stellt sich u.a. der Bereich der Privaten Fachhochschule mit einem guten Modernisierungsstand dar.

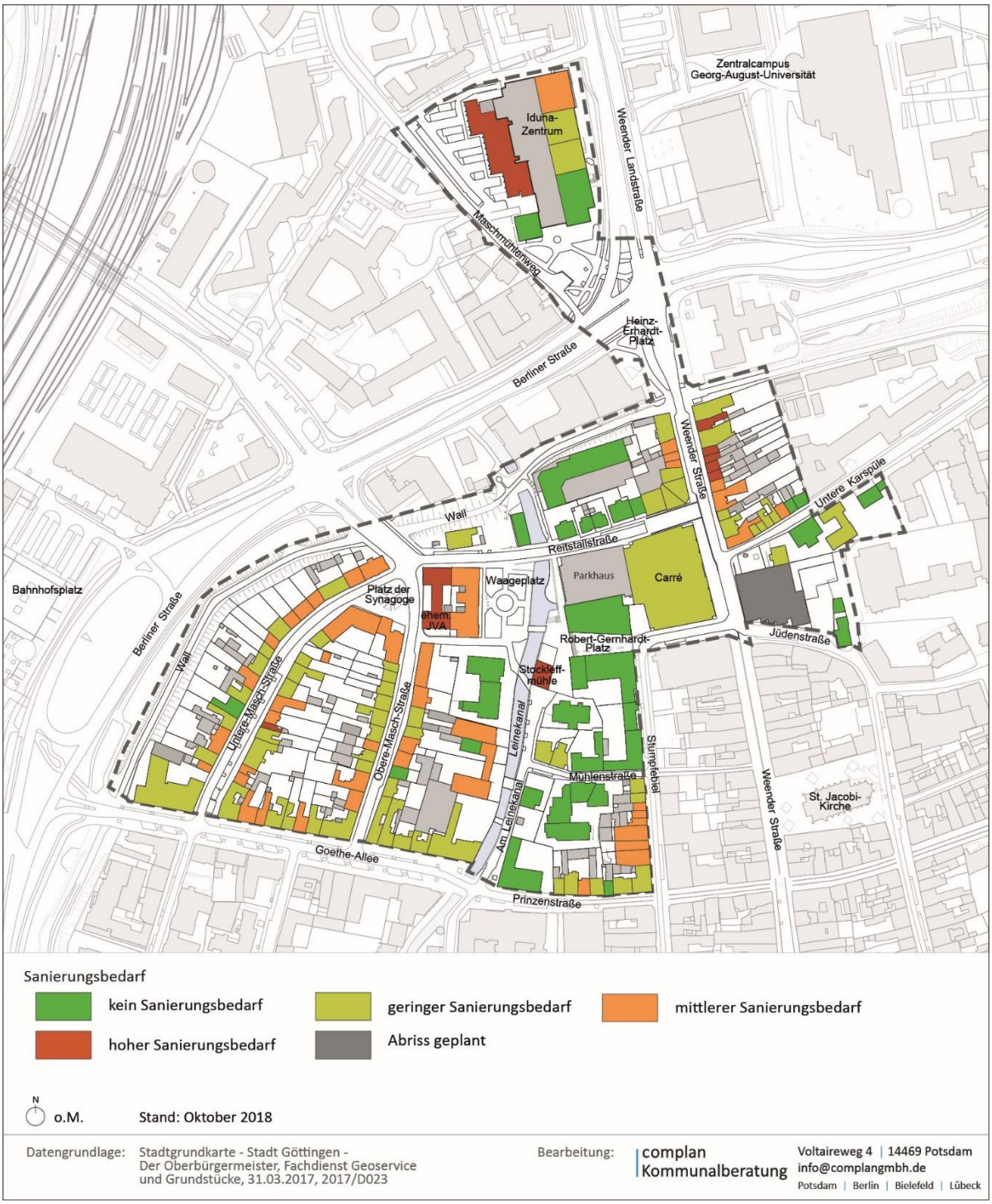


Abb. 46 Sanierungsbedarf

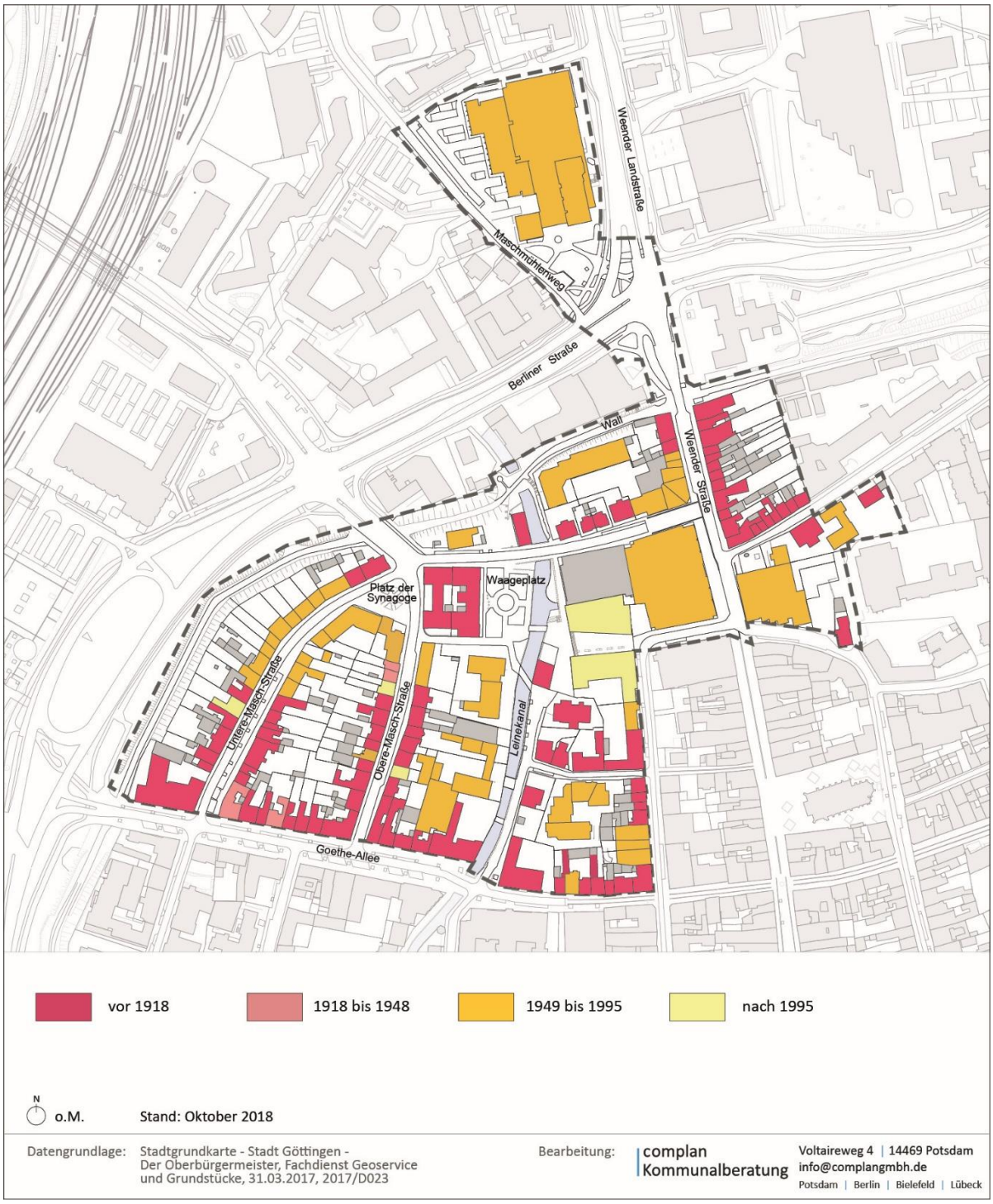


Abb. 47 Baualterskarte

4.3 Soziale Infrastruktur, kulturelle Angebote und Handel

Wie in der Beschreibung der Gebietsfunktion angedeutet, konzentrieren sich Bildungs-, soziale, kulturelle und kommerzielle Angebote im Gebiet auf den Bereich um die Weender Straße, das gewerblich genutzte sog. Ruhstrat-Areal am Leinekanal und den Sockelbereich des Iduna-Zentrums.

Soziale Infrastruktur

Im Gebiet findet sich eine Reihe von Bildungs-, Beratungs- und Betreuungsangeboten. Einige der im Gebiet ansässigen Beratungsangebote haben stadtweite bzw. sogar regionale Bedeutung.

Die **BBS Ritterplan** grenzt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an; das Schüler/innenaufkommen macht sich u.a. am Busumsteigepunkt in der Weender Straße bemerkbar.

Mit dem **Zentralcampus der Universität Göttingen** östlich der Weender Landstraße grenzt die wichtigste öffentliche Bildungseinrichtung ebenfalls direkt an das Untersuchungsgebiet. Mit über 31.000 Studierenden und mehr als 12.000 Beschäftigten trägt die renommierte Universität erheblich zum Leben in der Stadt Göttingen bei.

Die **Private Fachhochschule Göttingen** im Iduna-Zentrum bietet derzeit 25 Campus- und Fernstudiengänge in Management, Technologie, Healthcare Technology, Wirtschaftsrecht sowie Psychologie an. Rd. 500 Studierende sind Teilnehmer der Campusstudiengänge vor Ort.

Auf dem Ruhstrat-Areal am Leinekanal 4 haben sich eine Vielzahl verschiedener Bildungs- und Beratungseinrichtungen angesiedelt.

Die **Akademie Göttingen** ist eine Berufsfachschule für jeweils zweijährige Ausbildungen für Technische Assistent/innen (für Bio- bzw. Chemietechnologie, pharmazeutisch, informationstechnisch).

Abb. 48 Am Leinekanal hat sich ein breites Bildungs- und Beratungsangebot entwickelt

Zu den Beratungsangeboten zählt die **Zweigstelle „Projekte und Bildung“ des Migrationszentrums**, das Zuwander/innen bei der sozialen und beruflichen Integration unterstützt und Selbsthilfepotenzial aktivieren will. Sozialpädagogen/innen und Juristen/innen arbeiten hier zusammen mit Sprachkurs-Dozenten/innen, Dolmetscher/innen, Erzieher/innen und einer Verwaltungskraft. Die Kurse und Beratungen werden in zahlreichen Sprachen geboten. Das Migrationszentrum steht in Trägerschaft des Diakonieverbandes des ev.-luth. Kirchenkreises Göttingen und ist vielfach in Kooperationen vernetzt.

Des Weiteren sind noch der Erwachsenen Bildungsträger BUPNET und das Entwicklungspolitische Informationszentrum (EPIZ) zudem auch das Institut für angewandte Kulturforschung (IfaK) gehört ansässig.

Weitere Vereine im Gebäude sind die Partnerschaft für ländliche Entwicklung in Afrika (P.L.E.A.), die Gesellschaft zur Förderung von Solidarität und Partnerschaft e.V. (gespa), der Iran Solidaritätsverein e.V. und das Roma Center Göttingen e.V.

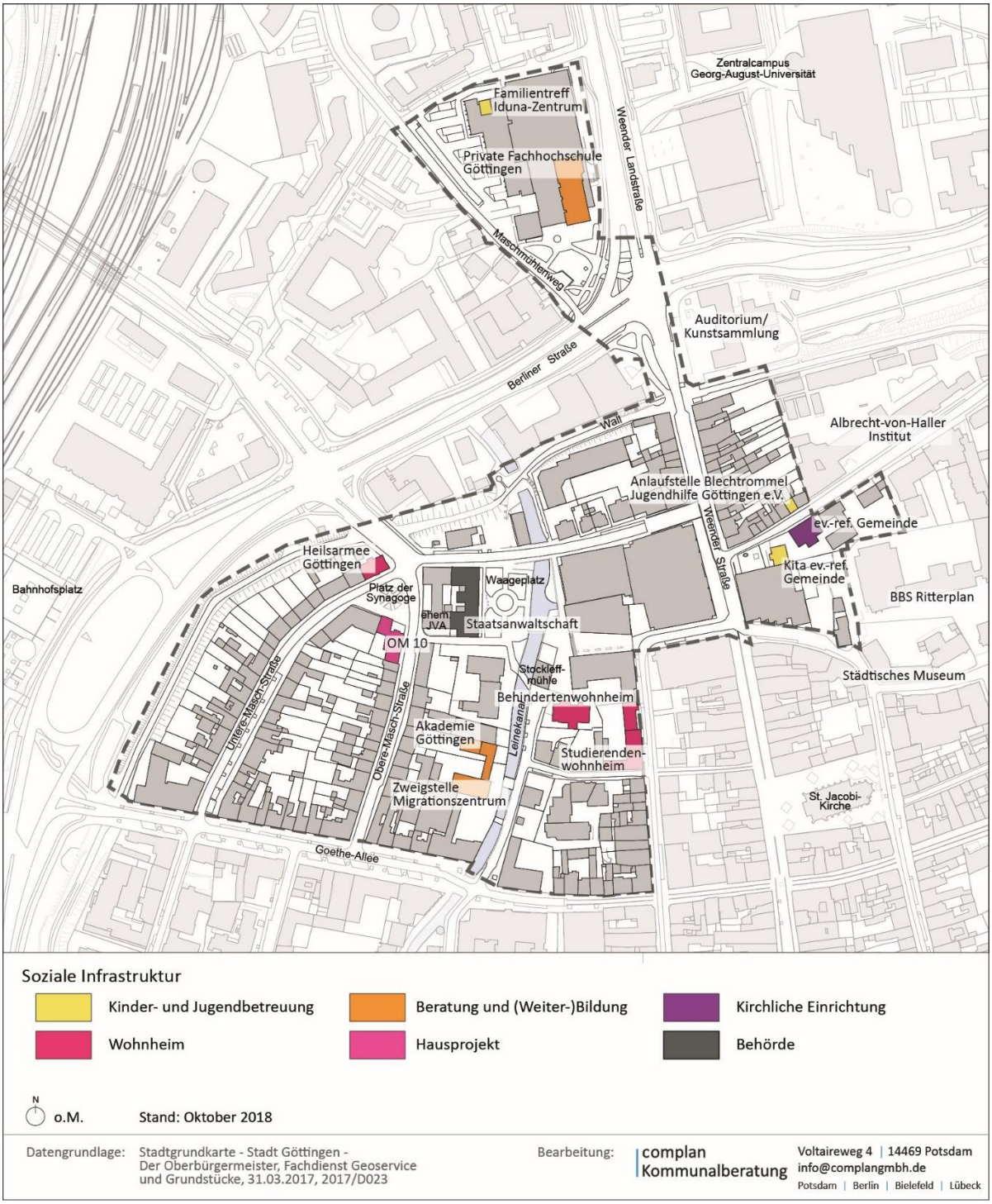


Abb. 49 Soziale Infrastruktur

Auch das **Hausprojekt OM10** (Obere-Masch-Str. 10) erfüllt sozial-integrative, kulturelle und nachbarschaftliche Funktionen. Diese werden durch die Akteur/innen im Projekt ehrenamtlich erbracht und stehen Menschen aus dem gesamten Stadtgebiet offen. Darüber

hinaus bietet das Hausprojekt Initiativen und Vereinen aus der gesamten Stadt Räume für Arbeitstreffen, Veranstaltungen und Präsentationen.

Abb. 50 Das Gebäude des Hausprojekts OM10 am Platz der Synagoge

Am Platz der Synagoge betreibt die Heilsarmee Göttingen ein **Wohn- und Übernachtungsheim für Frauen und Männer**. Hier finden Wohnungslose nicht nur vorübergehend, sondern bei Bedarf auch dauerhaft Wohnraum. Das stadtbildprägende Fachwerkgebäude weist hohen Sanierungsbedarf auf.

Abb. 51 Platz der Synagoge mit dem Gebäude der Heilsarmee

Das **Wohnheim Am Leinekanal** der *Diakonie Christophorus Behindertenhilfe Wohnen* bietet erwerbstätigen Menschen mit Behinde-

rungen 23 Wohnplätze. Es stehen Einzelzimmer, drei Gemeinschaftsräume und -Küchen, Hobby- und Freizeiträume sowie Terrassen zur Verfügung.

Der Jugendhilfe Göttingen e.V. hat in der Unteren Karspüle 4 seine Geschäftsstelle mit dem Namen *Anlaufstelle Innenstadt - Blechtrommel*. Der Verein unterstützt Kinder, Jugendliche und Familien in schwierigen Lebens- und Belastungssituationen. Das Büro dient als offene Anlaufstelle, aber auch der Koordination einer Reihe von Projekten:

- *KONTAKT*: aufsuchende, zugehende Jugendsozialarbeit für schwer erreichbare Gruppen, seit 1999
- *GoWilli:* Streetwork auf hochfrequentierten Innenstadtplätzen, seit 2007
- *Jugend stärken im Quartier:* Zielgruppe 12-15jährige Schulverweigerer), Bundesprogramm und -förderung
- *Verbundprojekt FairBleib Südniedersachsen-Harz*: Verbesserung von Zugangsmöglichkeiten zum Arbeitsmarkt für Asylbewerber/Innen und Geflüchtete, ESF Bundesprogramm IvAF, seit 2008

Die derzeitige räumliche Situation in der Unteren Karspüle 4 reicht nur mit Einschränkungen aus, da in den vergangenen Jahren stetig weitere Projekte hinzugekommen sind. Hierdurch ging bereits eine Reihe von Büro- und Gruppenräumen zugunsten anderer Funktionen verloren.

Der **Familientreff Iduna-Zentrum (FIZ)** ist ebenfalls ein Projekt der Jugendhilfe Göttingen e.V., das unter dem Motto *ein Platz für Gemeinschaft* vom Bundesinnenministerium gefördert wird. Es unterstützt Kinder, Jugendliche und Familien mit Kindern bis 14 Jahre aus dem Iduna-Zentrum. Ziel ist die nachhaltige Verbesserung von Entwicklungs- und Bildungschancen der Kinder, die im Haus aufwachsen. Das Angebot ist wohnortnah und unterstützend konzipiert.

In der Unteren Karspüle 10 befindet sich die **Kita der Evangelisch-Reformierten Gemeinde Göttingen** mit zwei altersgemischten Gruppen à 20 Kindern. Direkt nebenan befinden sich die 1753 geweihte Kirche und das Gemeindebüro der Ev.-ref. Gemeinde. Diese trägt mit Konzert- und Kulturveranstaltungen zur kulturellen Vielfalt der Innenstadt bei, engagiert sich jedoch auch im Kontext von Nachbarschaften und bei der Integration Geflüchteter.

Mit der **Staatsanwaltschaft am Waageplatz** befindet sich eine zentrale Einrichtung der Verwaltung von regionaler Bedeutung im Gebiet.

Die genannten Einrichtungen stehen jeweils vor besonderen Herausforderungen: Der Jugendhilfe Göttingen e.V. sucht Möglichkei-

ten zur Erweiterung der Räumlichkeiten, die Arbeit des Migrationszentrums verteilt sich auf zwei Standorte und die Nutzung des Gebäudes der Heilsarmee leidet unter dem Sanierungsbedarf und nächtlichen Lärmbelästigungen in der näheren Umgebung.

Bislang finden sich keine öffentlichen Räume für nachbarschaftliches Engagement im Gebiet. Einzig das privatrechtlich organisierte Hausprojekt OM10 stellt hierfür bei Bedarf Räume zur Verfügung. Bedarfe und Wünsche nach einem Nachbarschaftszentrum bzw. nach Treffpunkten und Räumlichkeiten mit Angeboten für verschiedenen Gruppen wurden seitens der Anwohner/innen und Institutionen aus dem Quartier in den vergangenen Monaten wiederholt benannt und vorwiegend an den Gebäuden der JVA und der Stockleffmühle festgemacht.

Kulturelle Angebote und Nachtleben

Innerhalb des Untersuchungsgebiets finden sich – mit Ausnahme der auch für Konzerte, Lesungen und Diskussionen genutzten *Evangelisch-reformierten* Kirche, dem Bier- und dem Weinfest auf dem Waageplatz und den Angeboten der Jugendhilfe in der Anlaufstelle Innenstadt – keine kulturellen Angebote. Diese werden jedoch in direkter Umgebung des Gebietes vorgehalten:

Über die Untere Karspüle bzw. den Ernst-Honig-Wall ist das *Deutsche Theater in Göttingen* innerhalb weniger Minuten erreichbar. Gleiches gilt für das *Städtische Museum* im Ritterplan und die *Kunstsammlungen der Universität Göttingen* am südlichen Ende der Weender Landstraße. Der nordöstlich des Gebietes liegende *Alte Botanische Garten* der Universität Göttingen besteht seit 1736 und zählt etwa 100.000 Besucher/innen pro Jahr. Südöstlich des Untersuchungsgebiets bietet die Jacobigemeinde neben Gottesdiensten auch Lesungen und Konzerte an.

Wie die gesamte Innenstadt ist auch die nördliche durch ein lebendiges und vielschichtiges Nachtleben geprägt. Dieses spielt sich zum einen in Diskotheken, Bars und Restaurants ab, zum anderen im öffentlichen Raum: wie der östlich des Untersuchungsgebiets liegende Wilhelmsplatz entwickelten sich auch Waage- und Robert-Gernhardt-Platz in den vergangenen Jahren zu zunehmend beliebten Treffpunkten vorwiegend junger Menschen.

Abb. 52 Der Waageplatz als Treffpunkt und Aktionsraum

Mit dem *Alpenmax* und dem *EXIL live.music.club* im Iduna-Zentrum zwei Diskotheken bzw. Veranstaltungsorte direkt im Untersuchungsgebiet. Mit dem *Savoy* an der Kreuzung Berliner / Obere-Masch-Straße grenzt zudem eine weitere Diskothek direkt an. Insbesondere durch spätnachts nach Hause gehende, angetrunkene Disko-Besucher/innen kommt es hier immer wieder zu Belastungen des angrenzenden Wohngebiets durch Lärm, Verunreinigungen und Vandalismus. Diese Auswirkungen treten auch während der regelmäßig stattfindenden Bier- und Weinfeste auf dem Waageplatz auf.

Der Robert-Gernhardt-Platz wird in den vergangenen Jahren zunehmend für unangemeldete Tanz-Events im Flashmob-Format genutzt. Diese zeigen bislang jedoch kein oder nur marginales Konfliktpotenzial. Mit ihnen erfährt der Gernhardt-Platz zeitweilig die Funktion eines informellen Veranstaltungsorts an der Schnittstelle von Kultur, Vergnügung und Nachtleben, der mit seinem positiven, offenen und urbanen Charakter auch am Tanzen Unbeteiligte zum Aufenthalt einlädt. Waage- und Robert-Gernhardt-Platz zeigen sich, als freie, bislang eher undefinierte Flächen in der Stadt, grundsätzlich für temporäre Veranstaltungen, Feste und Märkte geeignet.

Abb. 53 Blick aus der Reitstall- in die Weender Straße

Handel, Gastronomie und Gastgewerbe

Handel und Gastronomie konzentrieren sich vorwiegend auf den Bereich der nördlichen Weender Straße und das Einkaufzentrum *Carré*. Hier findet sich ein einseitiger Geschäftsbesatz, d.h. der Bereich ist vorwiegend durch niedrigpreisige Kioske und Schnellbistros sowie Wettbüros geprägt. In den letzten Jahren etablierte die nördliche Weender Straße sich so zur sogenannten *Dönermeile*. Die

langen Öffnungszeiten sorgen für hohe Lärmbelastungen in der Nacht; das Prinzip, Essen zum Verzehr an andere Orten mitzunehmen, sorgt hier und im Umfeld des Waageplatzes für erhöhtes Aufkommen von Müll und Verschmutzungen.

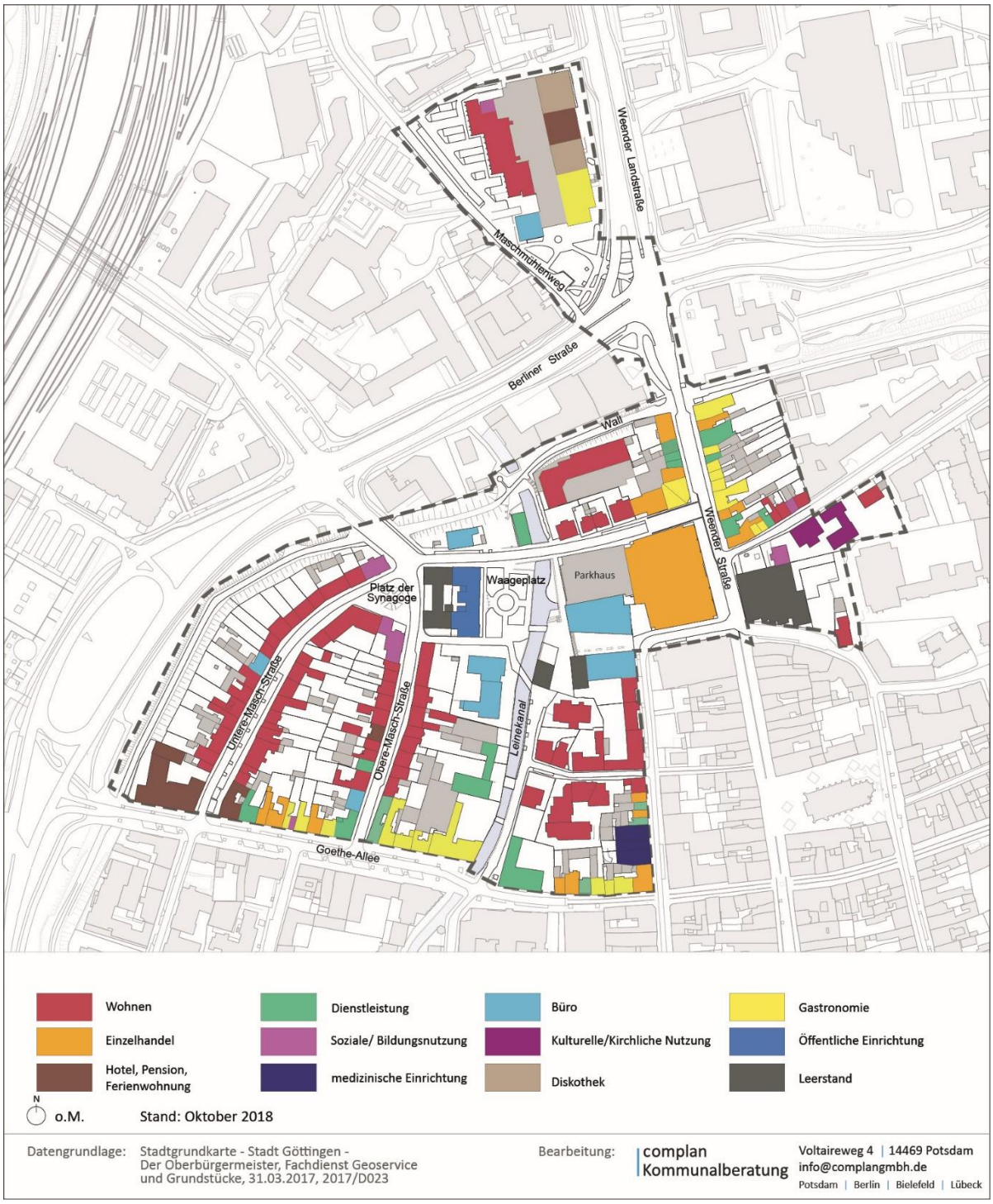


Abb. 54 Erdgeschossnutzungen

Die Wettbüros stellen auch für junge Geflüchtete beliebte Aufenthaltsorte dar, weil hier ein zunächst konsumfreier Aufenthalt möglich ist. Die Sozialarbeiter/innen des Jugendhilfe Göttingen e.V. beobachten jedoch, dass diese Art der Freizeitbeschäftigung bei diesen jungen Menschen nicht selten bestehende soziale und finanzielle Problemlagen verstärkt und entsprechende Frustreaktionen herbeiführt.

Das direkt angrenzende Einkaufszentrum *Carré* ist 1972 als Hertie-Kaufhaus eröffnet worden. Durch eine Kernsanierung von 1987-90 und eine Renovierung zehn Jahre später ist es ein attraktiver Standort für Einzelhandel geblieben, wird – nicht zuletzt durch den ÖPNV-Umstiegspunkt direkt vor der Tür – stark von unterschiedlichen Menschen frequentiert und ist ein entsprechend starker Kundenmagnet.

Auch auf der Nordseite der Goethe-Allee und der Prinzenstraße finden sich Einzelhandel und verschiedene gastronomische Angebote. Weitere Gastronomie ist im Sockelbereich des Iduna-Zentrums angesiedelt.

Am westlichen Ende der Goethe-Allee bestehen mit dem *Hotel Stadt Hannover* und dem *Romantik Hotel Gebhards* traditionsreiche Einrichtungen des Fremdenverkehrs. Im Jahr 2018 eröffnete das *BoxHotel Göttingen* im Iduna-Zentrum mit einem neuartigen Konzept im Niedrigpreis-Sektor. Lediglich eine Ferienwohnung wird im Gebiet angeboten; sie befindet sich in der Obere-Masch-Straße 17.

4.4 Öffentlicher Raum und Stadtgrün

Die Lebendigkeit der nördlichen Innenstadt spiegelt sich maßgeblich im öffentlichen Raum. Die Straßen, Plätze und Wege haben teils sehr unterschiedliche Funktionen, sind unterschiedlich gestaltet bzw. stadträumlich eingebunden und wirken auch in ihrer sozialen Dimension in verschiedenster Weise.

Stadteingänge

Die historische Innenstadt Göttingens wird geprägt durch ihre kompakte und geschlossene Struktur innerhalb des Stadtwalls. Die Innenstadteingänge markieren zum Teil alte Torsituationen und bilden für alle, die die Innenstadt besuchen, den Auftakt und den Eingang.

Der **Stadteingang Weender Straße**, das alte Weender Tor, wird durch das Auditorium Maximum (ehem. Größter Hörsaal der Universität) mit seinem Vorplatz und die rahmenden Kopfbauten am nördlichen Ende der Weender Straße markiert. Er stellt den zentralen Zugang zur Innenstadt aus nördlicher Richtung dar, weshalb hier alle Verkehrsteilnehmer/innen aufeinandertreffen: Die Einfahrt ist nur für „Anlieger frei“, erfolgt aber dennoch häufig durch Ortsunkundige. Südlich des Walls verengt sich der Straßenverlauf auf die historische Breite der Weender Straße.

Der **Stadteingang Obere-Masch-Straße** entstand erst, nachdem die Wallanlage nicht mehr für den Schutz der Stadt erforderlich war und die Stadt teilweise entfestigt wurde. Hier ist autogerechte Stadtplanung der Nachkriegszeit erkennbar geblieben: Mit jeweils zwei Fahrspuren pro Richtung und einer zusätzlichen Abbiegespur ist dieser vom MIV dominiert und wirkt einem Eingang in die historische Stadtstruktur nicht angemessen. Die Eingangssituation ist maßgeblich durch den Blick auf die Nord- und Westfassaden der leerstehenden ehemaligen JVA geprägt. Funktional dient der Eingang vor allem der Erschließung des Parkhauses des Einkaufszentrum Carré sowie des Masch-Straßen-Viertels. Er ist zudem wichtigster Stadteingang für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen aus bzw. in Richtung Weststadt.

Der **Stadteingang Goethe-Allee** liegt nur am Rande des Untersuchungsgebiets. Es handelt sich hierbei um die vor allem fußläufig am stärksten genutzte Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und den zentralen Versorgungsbereichen der Innenstadt.

Öffentliche Plätze

Der Bereich um das Carré und das Gothaer Haus, der Robert-Gernhardt-Platz, der Waageplatz und der Platz der Synagoge bilden gemeinsam eine zusammenhängende **Platzfolge** mit verschiedenen Platzsituationen, die über den Leinekanal als Freiraumverbund wirkt.

Abb. 55 Öffentlicher Raum und Grünflächen

Der Bereich der Weender Straße zwischen dem Einkaufszentrum **Carré und dem Gothaer Haus** ist durch seine Funktion als Treffpunkt und als zentraler ÖPNV-Umsteigepunkt der Innenstadt geprägt. Insbesondere hinsichtlich der Materialien und der Möblierung bedarf dieser Stadtraum dringend einer Aufwertung. In Verbindung mit dem geplanten Neubau anstelle des Gothaer Hauses wird hier bereits eine Neuordnung und Erweiterung der öffentlichen Gehwegbereiche vorgenommen. Die bisherigen Arkaden am Gothaer Haus entfallen.

Vorbei am Carré gelangt man zum **Robert-Gernhardt-Platz**, der Anfang der 2010er Jahre entstanden ist und sich mit einer architektonischen Geste zur Stockleffmühle und zum Leinekanal öffnet. Die Platzanlage steht in privatem Eigentum, ihre öffentliche Nutzung ist jedoch durch Wegerechte gesichert. Die versiegelte Platzfläche wirkt in Verbindung mit den wenigen Gestaltungselementen und den noch kleinen Kübelbäumen sowie der baufälligen Mühle als Abschluss derzeit unbelebt und lädt kaum zum Aufenthalt ein. Dies wird durch eine Nutzung des Erdgeschosses mit Büros bzw. einer Bankfiliale sowie den Leerstand der übrigen Gewerbeeinheiten zusätzlich verstärkt.

Der **Waageplatz** aus den 1970er Jahren dient in seiner geometrisch-abstrakten Anlage als repräsentativer Vorplatz für das Gebäude der Staatsanwaltschaft. In der Mitte steht eine runde Brunnenanlage mit Sitzbänken, die von vier Rasenflächen umgeben ist. Die Gestaltung und Ausstattung entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den Anforderungen seiner heutigen Nutzer/innen. Der Platz erfreut sich seit einiger Zeit einer zunehmenden Beliebtheit als Treffpunkt und wird von verschiedenen Gruppen genutzt. Dabei übernimmt der Platz insbesondere für Personen, die auf öffentliche Orte ohne Konsumzwang angewiesen sind – wie alkoholkonsumierende Arbeits- und Obdachlose, aber auch junge Geflüchtete und ältere Zugewanderte – eine wichtige Rolle. Ebenso verbringen hier auch Geschäftsleute der benachbarten Bürostandorte ihre Mittagspause. In den vergangenen Jahren erfährt der Platz zudem in unregelmäßigen Abständen eine Nutzung durch informelle Tanzveranstaltungen im Flashmob-Format (Salsa, Tango etc.).

Einhergehend mit einer zunehmenden Nutzungsintensität treten jedoch auch Konflikte auf, die vorwiegend auf Isolation und Anonymität der Einzelnen und einem damit einhergehenden Fehlen sozialer Kontrolle – also einer Regulierung destruktiven Verhaltens durch die Schaffung einer Situation von Aufmerksamkeit, Beobachtung und Mitverantwortung – aber auch auf fehlende Beschäftigungsangebote zurückzuführen sind. In den verschiedenen Beteiligungsformaten wurde der Waageplatz in Verbindung mit dem Platz der Synagoge häufig als Ort benannt, an dem sich Menschen unsicher fühlen.

Nach Einschätzung des Streetwork-Teams *Junge Geflüchtete* des Jugendhilfe Süd-Niedersachsen e.V. hat der Platz – auch durch Presseberichte – ein negatives Image erhalten, das seiner tatsächlichen Funktion und der Vielschichtigkeit seiner Nutzer/innen nicht gerecht wird. Der Platz ermöglicht es insbesondere Jugendlichen und Neuankömmlingen, ein Gefühl für die Stadt zu bekommen und bietet sich als Treffpunkt ohne Konsumzwang an. Ganztägig dient er dem Verzehr mitgebrachter Speisen bzw. von To-Go-Gerichten. Besonders in den Abendstunden der Wochenenden ist der Platz sehr belebt. Konflikte entstehen hauptsächlich durch alkoholisierte Personen, die den Platz zum Aufenthalt nutzen oder auf dem Heimweg von Disko- oder Kneipenbesuchen kreuzen. Insbesondere abends ist der Platz durch männliche Nutzer dominiert.

Der dreieckige **Platz der Synagoge** ist maßgeblich durch das zentral aufgestellte *Mahnmal für die Zerstörung der Göttinger Synagoge* durch die Nationalsozialisten während der Reichspogromnacht 1938 geprägt und bezieht sich auf dieses. Das skulptural aufgebaute Mahnmal basiert auf der Grundform eines sechseckigen Sterns, die sich im Bodenbelag fortsetzt und ist begehbar. In den Abendstunden wird das Mahnmal illuminiert. Kleine Betonpoller verhindern, dass der Platz befahren werden kann und werden als Sitzgelegenheiten benutzt. Die Gestaltung des Platzes und der Materialien bedarf einer Überarbeitung. Die derzeitige Insellage des Platzes bedarf einer integrierten Betrachtung von Häuserkante zu Häuserkante um ihn aufwerten zu können.

Der **Heinz-Erhardt-Platz** bildet die westliche Seite des Stadteingangs Weender Straße. Die derzeitige Gestaltung zeigt sich funktionslos und ohne besondere Aufenthaltsqualität: Der Platz ist nicht als Platzanlage erkennbar und wird seiner Lage als Eingang zur Innenstadt nicht gerecht.

Das **Wohnumfeld des Iduna-Zentrums** besteht auf der Westseite aus großzügigen Stellplatzflächen mit nur wenigen, kleinen Bäumen. Hier, wo sich die Aufgänge zu den Wohnungen befinden, mangelt es an Elementen, die zum Aufenthalt im Freien einladen. Dennoch nutzen einige Bewohner/innen den Platz, indem sie sich auf mitgebrachte Stühle oder Bordsteinkanten setzen: Der Mangel an wohnungsnahen Aufenthaltsflächen ist überdeutlich. Kinder und Jugendliche sind gezwungen, auf dem Parkplatz Fußball und anderes zu spielen, da in der näheren Umgebung kein Spielplatz vorhanden ist. Insbesondere mit Blick auf den hohen Anteil von Kindern im Iduna-Zentrum stellt sich dringender Bedarf nach kindgerechten Spielmöglichkeiten in der näheren Umgebung dar. Die Stellplätze bieten hierfür ein Potenzial, da sie nur teilweise als solche genutzt werden. Die Anzahl abgemeldeter oder offensichtlich fahruntauglicher PKWs und Roller verstärken den derzeit verwahrlosten Charakter des Umfelds. Das Umfeld des Iduna-Zentrums ist in hohem

Maße versiegelt und weist kam Grünbereiche auf, dazu kommt die Belastung durch stark frequentierte Straßen, weshalb in weiteren Betrachtungen auch das Mikroklima berücksichtigt werden sollte.

Ein weiterer wichtiger Platz in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet ist der **Jacobikirchhof** in der Fußgängerzone. Hier befindet sich auch ein Kinderspielplatz, dem aufgrund fehlender Spielplätze in der nördlichen Innenstadt eine umso wichtigere Funktion zukommt.

Grünflächen und Leinekanal

Der im 15. Jahrhundert als Festungsbauwerk errichtete **Stadtwall** ist die älteste Grünanlage Göttingens und zugleich das bedeutendste Gartendenkmal der Stadt. Mitte des 18. Jahrhunderts begann man mit der Entfestigung der Stadt. Besonders die 1734 gegründete Universität forderte, das Stadtbild durch Anlegen von Gärten und Alleen attraktiver zu gestalten. Im Jahre 1765 wurde mit der Bepflanzung des Walls begonnen. Es entstand eine doppelreihige Allee aus Sommerlinden, insgesamt etwa 460 Bäume. Später stellte man Steintische und Bänke auf. In den folgenden Jahrzehnten wurde der Wall mit Durchbrüchen und vollständiger Schleifung einzelner Abschnitte immer wieder verändert. 1982 wurde der Göttinger Stadtwall als Naturdenkmal ausgewiesen.

Der Stadtwall hat in erster Linie eine wichtige Bedeutung für die Innenstadt und alle nahen Wohnbereiche. Er dient heute bevorzugt dem Spaziergehen und Joggen. Eine durchgehende Beleuchtung des Walls wird von vielen Befragten gewünscht und wurde bereits im Innenstadtleitbild als Maßnahme formuliert. Eine mögliche Umsetzung ist scheint derzeit jedoch nur mit Einschränkungen möglich. Die beiden Übergänge an den Stadteingängen bieten Potenziale hinsichtlich einer stärkeren Verknüpfung der einzelnen Wallabschnitte. Der Treppenaufgang am Leinekanal ist stark erneuerungsbedürftig.

Der **Leinekanal** durchläuft die gesamte Innenstadt in Süd-Nord-Richtung. Seine Erlebbarkeit und Zugänglichkeit im Untersuchungsbereich zu erhöhen ist ein erklärtes Ziel des Innenstadtleitbilds. Hier wird auch die Ergänzung eines Fuß- und Radweges auf der Westseite des Kanals angestrebt.

Derzeit ist der Kanal in Teilen verkrautet und vermüllt und zeigt somit ein ungepflegtes Erscheinungsbild. Als Aufenthaltsort und Identifikationsmerkmal für die nördliche Innenstadt verfügt er jedoch über große Potenziale. Die häufige Nutzung des Zugangs zum Wasser am Robert-Gernhardt-Platz und das häufige Sitzen junger Menschen auf der Reitstallbrücke zeigen wachsendes Interesse und Bedarf, am Leinekanal zu sitzen und dem Wasser näher zu kommen.

Das Potenzial des Wasserlaufs wurde auch in den Gesprächen und Befragungen sehr häufig hervorgehoben.

Weitere zusammenhängende Grünflächen befinden sich lediglich in den privaten Blockinnenbereichen des Masch-Straßen-Viertels. Abseits der Wallanlage gibt es nur wenige weitere Flächen mit umfassendem Baumbestand.

Straßen und Wege

Die Straßen der Innenstadt dienen in erster Linie dem Fuß- und Radverkehr sowie dem Liefer- und Anwohner/innenverkehr mit dem Kfz. Darüber hinaus dienen die Straßen des sogenannten Busrings der Erschließung durch den ÖPNV. Mit dem vorliegenden Konzept für die Gestaltung der Innenstadtstraßen liegen einheitliche Vorgaben für Straßenumbauten vor. Ziel ist es, langfristig ein einheitliches Straßenbild in der Innenstadt zu erreichen.

Der Abschnitt der **Weender Straße** im Untersuchungsgebiet ist nur für Anlieger, Lieferverkehr, Busse und Fahrräder befahrbar und weist neben teils zu schmalen Gehwegbereichen eine Fahrspur je Richtung und seitliche Parkbereiche auf. Am südlichen Ende befinden sich die Bushaltestellen Weender Straße Ost und Weender Straße Ost. Die Querung für Fußgänger/innen ist derzeit unübersichtlich. Dieser Bereich soll entsprechend den gestiegenen Anforderungen an die verschiedenen Verkehrsmittel und der Barrierefreiheit sowie den Vorgaben des Konzepts zur Gestaltung der Innenstadtstraßen umgebaut werden.

Die **Reitstallstraße** ist als Sackgasse nur aus Richtung Westen zu erreichen und dient der Zufahrt zum Innenstadtparkhaus des *Carré*. Die Straße ist noch nicht den o.g. Vorgaben entsprechend umgebaut worden.

Die Straße **Stumpfebiel** liegt nur mit ihrem kurzen, zum Robert-Gernhardt-Platz führenden Abschnitt im Untersuchungsgebiet. Die Einbahnstraße wurde vor wenigen Jahren bereits entsprechend der Vorgaben umgestaltet und dient als innerstädtischer Straßenring für den Bus- und Radverkehr sowie für Anlieger. Vor dem Carré befindet sich, teils in seine Arkadenzone integriert, eine Haltestelle für mehrere Buslinien.

Die **Mühlenstraße** verläuft vom Stumpfebiel zum Leinekanal und wurde bereits im Jahr 2016 grundhaft erneuert.

Die Straße **Am Leinekanal** sichert den Anlieger/innen die Zufahrt von der Prinzenstraße aus. Die Straße bietet mit ihrem Verlauf entlang des Kanals zusätzliches Potenzial als Spazier- und Radweg, welches in der derzeitigen Gestaltung mit Hochborden nicht zur Geltung kommt. Planungen zum Umbau nach den Vorgaben des Konzepts zur Gestaltung der Innenstadtstraßen sind bereits in Vorbereitung.

Die **Obere-Masch-Straße** verläuft vom Stadteingang an der Berliner Straße bis zur Goethe-Allee. Die beiderseits größtenteils geschlossene Blockrandstruktur bildet einen eindeutigen Straßenraum, der durch die beidseitigen Hochborde gegliedert wird. Entlang der Straße sind beidseitig längs gerichtete Parkflächen für Anwohnerparken ausgewiesen. Das aktuell sehr breite Fahrbahnprofil entspricht nicht den Anforderungen einer Innenstadtwohnstraße und den Vorgaben des Konzepts zur Gestaltung der Innenstadtstraßen. In den Beteiligungsformaten wurden wiederholt eine Verkehrsberuhigung, eine Begrünung und die Ausweisung als Einbahnstraße gefordert. Die Ausweisung als Einbahnstraße ist auch im Innenstadtleitbild vorgesehen.

Die **Untere-Masch-Straße** ist eine Einbahnstraße in Nord-Süd-Richtung. Von Süden ist die Zufahrt nur bis zum Parkplatz des Hotel Gebhardts erlaubt. Im mittleren Straßenabschnitt stehen straßenbegleitend Bäume, die die Querparkplätze gliedern. Am rechten Fahrbahnrand ist Längsparken erlaubt.

Der **Maschmühlenweg** führt als Einbahnstraße von der Weststadt am Iduna-Zentrum vorbei zur Berliner Straße. Aufgrund der Solitärbauten auf beiden Seiten und fehlender Bäume ergibt sich kein eindeutiges Straßenraumprofil.

4.5 Stadttechnik und Verkehr

Die Erschließung der Göttinger Innenstadt erfolgt fast ausschließlich über das mittelalterliche, kleinteilige und engmaschige Straßennetz. Dabei nutzen Anwohnende, Einkaufende, Kultur- und Erholungssuchende die Straßen und Wege gleichermaßen mit dem Fahrrad, zu Fuß, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch mit dem eigenen Pkw.

Abb. 56 Verkehrskarte

Öffentlicher Verkehr

Die nördliche Innenstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend angebunden: Der Hauptbahnhof ist innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar und am Carré in der Weender Straße befindet sich der am stärksten frequentierte Umsteigepunkt der Stadt. Zahlreiche Buslinien begegnen sich hier.

Der innerstädtische Busverkehr wird über den etablierten Busring rund um die Weender Straße abgewickelt. Zu ihm gehört neben der Weender Straße selbst im Untersuchungsgebiet noch die Straße Stumpfebiel, welche somit einer starken Frequentierung durch Busse ausgesetzt ist. Seit April 2018 setzen die Göttinger Verkehrsbetriebe (GöVB) drei Hybridbusse ein, um die Lärm- und Schadstoffbelastung in der Innenstadt reduzieren.

Fußverkehr

Dem Fußverkehr kommt in der innenstädtischen und kompakten Stadtstruktur eine besondere Rolle zu: Viele Ziele in der Innenstadt sind schnell und gut zu erreichen. Die zentrale Fußgängerzone ist für viele Menschen der wichtigste Grund dafür, die Innenstadt aufzusuchen. Doch auch der Wall erfreut sich einiger Beliebtheit als Spazier- und Verbindungsweg. Hierbei sind die Querungen an den Stadteingängen unattraktiv.

Weitere wichtige Alltagsrouten im Fußverkehr werden im Klimaplan Verkehrsentwicklung dargestellt: Sie führen u.a. vom Bahnhof über die Goethe-Allee sowie von der Weststadt über den Stadteingang Obere-Masch-Straße und den Waageplatz in die Innenstadt.

Die Seitenbereiche und Fußwege Am Leinekanal sind teilweise schadhaft und werden der attraktiven innerstädtischen Lage am Wasser nicht gerecht. Gleiches gilt für den Fußweg und Treppenaufgang, welcher von der Reitstallstraße zum Wall hinaufführt.

Heutige Anforderungen an die Barrierefreiheit sind bei allen Umbauten umzusetzen, um eine für alle erlebbare und zugängliche Innenstadt zu ermöglichen. Die in Hinsicht auf den Fußverkehr bestehenden Anforderungen werden im Konzept für die Gestaltung der Innenstadtstraßen ausführlich beschrieben und bilden für alle zukünftigen Maßnahmen die Grundlage.

Radverkehr

Obwohl dem Radverkehr in Göttingen generell eine sehr hohe Bedeutung zukommt, spielt er in großen Teilen des Untersuchungsgebietes eine eher untergeordnete Rolle und dient vorrangig der Erschließung für die Anwohner/innen.

Der außerhalb des Untersuchungsgebiets entlang der Berliner Straße geführte Radschnellweg übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem Hauptbahnhof und den Universitätseinrichtungen und ist eines der Vorzeigeprojekte in Deutschland. Der Stadteingang Weender Straße und der Busring stellen die schnellsten Möglichkeiten zur Durchquerung der Innenstadt in Nord-Süd-Richtung dar und sind entsprechend stark frequentiert. So kommt es im Bereich der Weender Straße aufgrund des starken Bus- und Radverkehrs immer wieder zu unübersichtlichen Situationen zwischen den Verkehrsteilnehmer/innen, die eine erhöhte Aufmerksamkeit erfordern.

Besondere Beachtung verdienen die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Insbesondere im Bereich der Weender Straße zwischen Carré und Gothaer Haus besteht durch die vorhandenen Geschäfte und den Übergang zur Fußgängerzone eine mit den vorhandenen Anlagen kaum bedienbare Nachfrage nach Radabstellplätzen. Entsprechend häufig kommt es zu ungeordneten Situationen (verkeilte Räder, Beschädigungen, etc.).

Im Gebiet befinden sich an vielen weiteren Stellen vereinzelte öffentliche Fahrradabstellplätze. Für die Untere-Masch-Straße wurde aufgrund der Bestandsanalyse und Ortsbegehungen Bedarf für eine Neuordnung der Abstellmöglichkeiten erkannt. Hier entsprechen die Abstelllösungen nicht den Anforderungen oder Fahrräder werden an den Bäumen abgestellt. Dies führt zu einem ungeordneten Bild und verhindert die einfache Nutzung.

KFZ-Verkehr und Parken

Die B3/B27 führt über die Weender Landstraße und den Berliner Ring um die Innenstadt herum. Dadurch wird Durchgangsverkehr aus der Innenstadt herausgehalten. Entsprechend sollen nach dem Konzept des Innenstadtleitbilds alle Innenstadtstraßen im Untersuchungsgebiet – mit Ausnahme des Stadteingangs an der Obere-Masch-Straße und seiner Fortführung in der Reitstallstraße – als Anliegerstraßen fungieren.

In den Beteiligungsformaten wurde wiederholt berichtet, dass die Obere-Masch-Straße erheblich von Umfahrungsverkehr belastet ist: Von Süden kommend bietet sich über die Goethe-Allee und die Obere-Masch-Straße die Möglichkeit, zwei Ampelkreuzungen auf der Berliner Straße zu umfahren. Diese Praxis untergräbt das Ziel einer von Durchgangsverkehren freien Innenstadt. Ein mehrfach genannter Lösungsvorschlag ist die Führung der Obere-Masch-Straße als Einbahnstraße von Norden nach Süden. Diese Maßnahme ist bereits im Innenstadtleitbild vorgesehen. Zusätzlich berichten Anwohner/innen auch von Konflikten, die sich durch einen

intensiven Hol- und Bringverkehr der nahegelegenen Diskothek Savoy ergeben: In den Abendstunden sorge dieser in Kombination mit zuschlagenden Autotüren und angetrunkenen Personen auf dem Nachhauseweg für starke und anhaltende Lärmbelästigungen im Quartier.

Abb. 57 Die Einfahrt in das Parkhaus am Carré

Das Parkhaus im Carré bietet Platz für 300 Fahrzeuge und ist für die nördliche Innenstadt mit ihrer Einkaufsfunktion von entsprechend wichtiger Bedeutung. Nördlich des Waageplatzes befindet sich in der Reitstallstraße ein kleiner, von der Stadt bewirtschafteter, Parkplatz für etwa zehn KFZ. In der Untere- und Obere-Masch-Straße ist das Parken nur mit Anwohnerausweis gestattet und eine Fremdnutzung somit weitgehend unterbunden. Des Weiteren finden sich südlich des Waageplatzes private Stellplätze, die den Nutzer/innen des angrenzenden Gewerbegebäudes zur Verfügung stehen. Ebenso wird der versiegelte Innenhof des Ruhstrat-Areals für das Parken durch die Gewerbetreibenden genutzt. Das Iduna-Zentrum verfügt über eine Tiefgarage mit 182 Stellplätzen und einen großzügigen Parkplatz vor den Hauseingängen. Der Parkplatz wird jedoch nur in geringem Umfang als solcher durch die Bewohner/innen genutzt. Nach Angaben der Hausverwaltung werden die Stellplätze unabhängig von den Wohnungen vergeben.

Stadttechnik

Die Stadtwerke Göttingen versorgen die Stadt mit **Fernwärme, Gas und Wasser**. Die Fernwärme für die Göttinger Innenstadt wird im Heizkraftwerk Godehardstraße erzeugt, das wenige hundert Meter nordwestlich des Untersuchungsgebiets nahe der Bahnstrecke

steht und von dort aus etwa 150 Gebäude versorgt. Die Wärmeerzeugung erfolgt hier in Kraft-Wärme-Kopplung in Blockheizkraftwerken, zusätzlich sind seit 2011 drei Biogasmotoren mit einer Gesamtleistung von 1,8 MW in Betrieb.

Große Teile der Innenstadt sind mit einem Fernwärmenetz erschlossen. Ein Fernwärmestrang durchkreuzt das Quartier vom Stadteingang an der Obere-Masch-Straße kommend über die Reitstallstraße. Alle großen Gebäude entlang dieser Trasse sind an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Versorgung mit Stadtgas ist nahezu im gesamten Quartier flächendeckend gewährleistet.

Der Netzbetrieb der **Stromversorgung** erfolgt in der Stadt Göttingen durch die EnergieNetz Mitte GmbH. In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes wurden in den Jahren 2016-2018 die Nieder- und Mittelspannungsleitungen erneuert.

Die **Abwasserentsorgung** erfolgt durch die Göttinger Entsorgungsbetriebe (GEB), einen Eigenbetrieb der Stadt. Die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers erfolgt in der nördlichen Innenstadt im Trennsystem. Insgesamt gibt es vier Einleitungen im Gebiet: zwei am Waageplatz (Nord und Süd), eine in der Reitstallstraße und ein Einlaufbauwerk am Robert-Gernhardt-Platz. Das Schmutzwasser gelangt von hier aus in die etwa zwei Kilometer nördlich der Innenstadt liegende Abwasserreinigungsanlage „Im Rinschenrott“, um dort gereinigt und der Leine zugeleitet zu werden.

Im Jahr 2018 wurden die Leitungen Maschmühlenweg sowie im Teilstück der Obere-Masch-Straße zwischen Platz der Synagoge und Berliner Straße erneuert; im Jahr 2019 sollen die Leitungen in der Untere-Masch-Straße folgen, später der weitere Abschnitt der Obere-Masch-Straße.

In der Straße Am Leinekanal musste im Jahr 2015 eine provisorische Abwasserleitung eingesetzt werden. Diese soll in den Jahren 2019 und 2020 grundhaft erneuert werden. Eine zeitliche Koordination mit Maßnahmen am Querschnitt bzw. der Oberfläche der Straße wird seitens der Entsorgungsbetriebe angestrebt. In der angrenzenden Mühlenstraße wurde bereits im Jahr 2016 ein Austausch der Leitungen vorgenommen.

Die Weender Straße soll ab 2020 zwischen Jüden- und Reitstallstraße inklusive der kleinen Platzanlage zwischen Unterer Karspüle und Gothaer Haus grundhaft erneuert werden (alle Leitungen, Veränderungen im Querschnitt), in den folgenden Jahren der anschließende Abschnitt bis zum Weender Tor bzw. der äußeren Grenze des Walls.

Die nördliche Innenstadt ist flächendeckend mit **Breitbandanschluss** versorgt (100 bis 400 Mbit/s).

4.6 Engagement und Akteur/innen

Im Untersuchungsgebiet engagieren sich neben institutionalisierten Akteur/innen aus dem Kontext von Bildung, Beratung und Begleitung mit dem Hausprojekt *OM10* und dem *Forum Waageplatz* auch zwei selbstorganisierte Akteur/innen-Gruppen sozialen und nachbarschaftlichen Engagements. Die Gespräche mit diesen und weiteren Akteur/innen bestätigten jedoch, dass nachbarschaftlicher Einsatz durch eine Reihe von Faktoren erschwert wird:

- Der hohe Anteil von Studierenden sorgt dafür, dass viele Menschen nur vorübergehend im Gebiet leben und sich entsprechend wenig mit ihm identifizieren oder gar einbringen.
- Die hohe Fluktuation (v.a. der Studierenden) im Quartier erschwert die Bildung langlebiger nachbarschaftlicher Zusammenschlüsse.
- Die öffentlichen Plätze werden zu einem großen Teil von Menschen genutzt, die nicht im Quartier leben. Damit verringert sich die Sensibilität für die Ansprüche und Bedürfnisse der in der Umgebung Wohnenden.
- Vandalismus und Verunreinigungen sorgen dafür, dass nachbarschaftliches Engagement, das sich z.B. einer Verschönerung des öffentlichen Raumes durch Pflanzungen widmet, nach frustrierenden Erfahrungen häufig schnell wieder aufgegeben wird.

Die Entstehung und Ausrichtung der unterschiedlichen Akteur/innen und Institutionen wird im Folgenden kurz zusammengefasst:

Hausprojekt „OM10“ (Obere-Masch-Straße 10)

Das Projekt entstand, als am 05.11.2015 das leerstehende Haus des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) am Platz der Synagoge durch Aktivist/innen besetzt wurde. Auslöser war der Wunsch, Wohnraum für Geflüchtete und andere Wohnungssuchende, aber auch Räume für politische Arbeit zu schaffen und gegen die damals drohende Unterbringung von Geflüchteten in Sammelunterkünften zu protestieren. Zugleich sollte ein Zeichen gegen Leerstände im gesamten Stadtgebiet gesetzt werden. Durch eine Öffnung ins Quartier und die Stadtgesellschaft erreichte das Projekt schnell viel Öffentlichkeit, Unterstützung und Einbindung. Nach fünf Verhandlungsrunden konnte das Hausprojekt die Immobilie am Platz der Synagoge vom DGB erwerben. Es wird zu Wohnzwecken und für politische Arbeit genutzt.

Die OM10 wirkt bislang v.a. durch die Bereitstellung von Räumen für Initiativenarbeit, durch Informations- und Diskussionsveranstaltungen, ihr Interesse an der Entwicklung des Waageplatzes und sei-

nes Viertels sowie ihren Protest gegen den Vorschlag einer Nachnutzung der leerstehenden JVA als Hostel (2016) ins Quartier hinein.

Initiative „Forum Waageplatz“

Die Initiative gründete sich, als die Beschäftigungsförderung AöR im Jahr 2016 einen Projektantrag erarbeitete, die leerstehende JVA am Platz der Synagoge als Hostel nachzunutzen. Die Bedenken gegen ein Hostel waren und sind, dass mit ihm weitere Unruhe und Fluktuation ins Quartier kommen würden - mit dem Potenzial, den nachbarschaftlichen Zusammenhalt weiter zu schwächen. Die Gruppe wuchs durch ihre Aufgaben, Werbung an Hauseingängen und direkte Ansprache auf der Straße.

Das Forum Waageplatz ist recht heterogen zusammengesetzt: Hier engagieren sich Bewohner/innen, Eigentümer/innen, Geflüchtete, Familien und Alleinstehende. Auch bringen sich einige Menschen ein, die außerhalb des Untersuchungsgebiets leben. Auch die Meinungen seien in der Gruppe oft heterogen – es gäbe unterschiedliche Schwerpunkte und Interessen (wie z.B. Miete, Lärm, Disko), ohne, dass dies zu Konflikten führe. Die Schwerpunkte der Initiative liegen auf:

- Ausgewogenheit der Nutzungen am Waageplatz
- Familienfreundlichkeit
- Wohnen und Mietentwicklung
- Lärm und Verkehr (v.a. Obere-Masch-Str.) sowie
- Fragen von Begrünung und Stadtklima.

Im Sommer 2018 bildete sich im Bürger/innenforum Waageplatz zudem ein *Arbeitskreis Mieten*, um sich für verträgliche Mieten im Quartier stark zu machen. Der Arbeitskreis organisiert zweimal monatlich eine kostenlose und unabhängige Mietberatung.

Jugendhilfe Göttingen e.V.

Der Jugendhilfe Göttingen e.V. ist sowohl mit seiner Anlaufstelle Blechtrommel in der Unteren Karspüle 4, als auch durch aufsuchende, ansprechende Straßen-Sozialarbeit und mit dem Familientreff im Iduna-Zentrum (FIZ) im Gebiet aktiv. Für die Arbeit des Vereins besteht eine große Herausforderung im begrenzten Raumangebot in der Anlaufstelle.

Jugendhilfe Süd-Niedersachsen e.V.

Seit dem 1.6.2018 betreibt der Jugendhilfe Süd-Niedersachsen e.V. in Kooperation mit der Jugendhilfe Göttingen e.V. das Projekt Streetworker-Fachteam junge Flüchtlinge (FtjF). Dieses besteht aus aufsuchender Sozialarbeit, die sich in erster Linie der Ansprache

von jugendlichen Geflüchteten und ihrer Vermittlung in weitere Beratungs- und Betreuungsangebote widmet. Der räumliche Fokus des Projekts liegt auf dem Waageplatz und seiner Umgebung. Dazu stehen dem Team Räumlichkeiten in der Weender Straße zur Verfügung.

Migrationszentrum

Das Migrationszentrum unterstützt bei der sozialen und beruflichen Integration von Zugewanderten und will deren Selbsthilfepotenzial aktivieren. Es handelt sich um ein Angebot mit stadtweitem Bezug, allerdings bestehen gute Kontakte zu und Kooperationen mit den im Gebiet aktiven Akteur/innen des Jugendhilfe Göttingen e.V.

Die Heilsarmee

Die Heilsarmee bietet mit ihrem Wohn- und Übernachtungsheim für Frauen und Männer Menschen in sozialen Problemlagen Unterkunft und Versorgung. Die Einrichtung am Platz der Synagoge leidet unter Lärmbelästigungen und im öffentlichen Raum ausgetragenen Konflikten sowie dem schlechten Sanierungszustand ihres Hauses.

Präventionsteam der Polizei

Das Präventionsteam der Göttinger Polizei setzt sich aus einem Beauftragten für Kriminalprävention, einem Beauftragten für Jugendsachen und einem Verkehrssicherheitsberater zusammen. Der Beauftragte für Jugendsachen begleitete bereits die Soziale-Stadt-Gebiete in Grone und in der Weststadt und steht für eine Mitarbeit in der nördlichen Innenstadt zur Verfügung.

Eigentümer/innenversammlung des Iduna-Zentrums

Das Iduna-Zentrum steht im Besitz einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer/innen, was den Abstimmungsprozess bei dringend nötigen Modernisierungen und Anpassungen des Hauses maßgeblich erschwert. Auch wenn es sich bei der Eigentümer/innenversammlung um eine sehr heterogene Gruppe handelt, ist sie die zentrale Akteurin, wenn Veränderungen am Haus geplant werden.

Temporäre Akteur/innen

In den vergangenen Jahren hat sich der Robert-Gernhardt-Platz zu einem Ort entwickelt, der von Zeit zu Zeit für informelle Veranstaltungen wie Salsa- oder Tangotanz genutzt wird. Entsprechend sind auch die Initiator/innen dieser Flashmob-Events zu den Akteur/innen zu zählen, die direkten Einfluss auf ihre städtische Umgebung nehmen.

Allgemeine Öffentlichkeit

Während der Informations- und Beteiligungsveranstaltung im März 2018, aber auch bei der Auswertung der im Gebiet ausgelegten Postkarten wurde deutlich, dass sich eine Vielzahl von Menschen – ob individuell oder in der Gruppe – für eine ausgewogene Entwicklung einsetzen und stark machen will. Das Spektrum der Interessen reicht hier von der Bereitschaft zur praktischen Mithilfe (z.B. bei Arbeitseinsätzen für Sauberkeit) über Angebote zum Mitmachen und Gestalten bis hin zu Angeboten für Begleitung und Betreuung.

5 | Zusammenfassende Bewertung

Die bisherigen Untersuchungsergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst und bewertet.

5.1 Qualitäten und Potenziale

Die wesentlichen und vordergründigen Stärken des Gebietes bestehen in einer ausgeprägten funktionalen Vielfalt, in großzügigen und im Verbund wirkenden Freiräumen, die als Treffpunkte für Menschen aus weiten Teilen der Stadt dienen, in den Nachnutzungspotenzialen leerstehender kommunaler Gebäude und in einem ausgeprägten nachbarschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Engagement der Akteur/innen im Quartier.

Funktionale und räumliche Vielfalt

Die nördliche Innenstadt ist im Masch-Straßen-Viertel und an der Reitstallstraße ein beliebter innerstädtischer und von teilweise wertvoller historischer Bausubstanz geprägter Wohnstandort geblieben. Unweit entfernt liegen mit der nördlichen Weender Straße und dem Einkaufzentrum Carré hoch frequentierte Einkaufsbereiche, die mit dem zentralen Umsteigepunkt des ÖPNV hervorragend angebunden sind. Mit dem Ruhstrat-Areal am Leinekanal findet sich aber auch ein vorwiegend kleinteilig gewerblich genutzter Bereich im Gebiet, der die Vielfältigkeit und den Nutzungsmix der Innenstadt widerspiegelt. Mit den Wallanlagen und dem Freiraumverbund um den Waageplatz finden sich hier zudem wichtige Flächen für Freizeit und Erholung, Sport und sozialen Austausch im Gebiet. Der durch das Gebiet verlaufende Leinekanal ist ein kulturlandschaftliches Element im Stadtraum, das diese Freiräume zusätzlich stärkt. Das nördlich der Innenstadt liegende Iduna-Zentrum beherbergt mit seinem Mix aus Wohnen und großzügigen Gewerbeeinheiten viele Angebote.

Treffpunkte

Obwohl die Gestaltung und der Pflegezustand von Waageplatz und Platz der Synagoge einen eher verwahrlosten Eindruck erwecken, stellen diese öffentlichen Räume zunehmend beliebte Treffpunkte für Menschen aus weiten Teilen und aus unterschiedlichen sozialen Schichten der Stadt dar. Hierzu trägt wesentlich bei, dass diese Plätze bislang überwiegend konsumfrei genutzt werden können. Als Freiraumverbund, der über den Leinekanal hinweg bis zur Weender Straße wirkt, bieten Waage- und Robert-Gernhardt-Platz eine Reihe von Situationen, die zu Aufenthalt und Zusammenkunft einladen.

Bei jungen Menschen hat sich der *Dönermeile* genannte, nördliche Bereich der Weender Straße in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Treffpunkt u.a. für Streifzüge in die Innenstadt etabliert.

Nachnutzungspotenziale

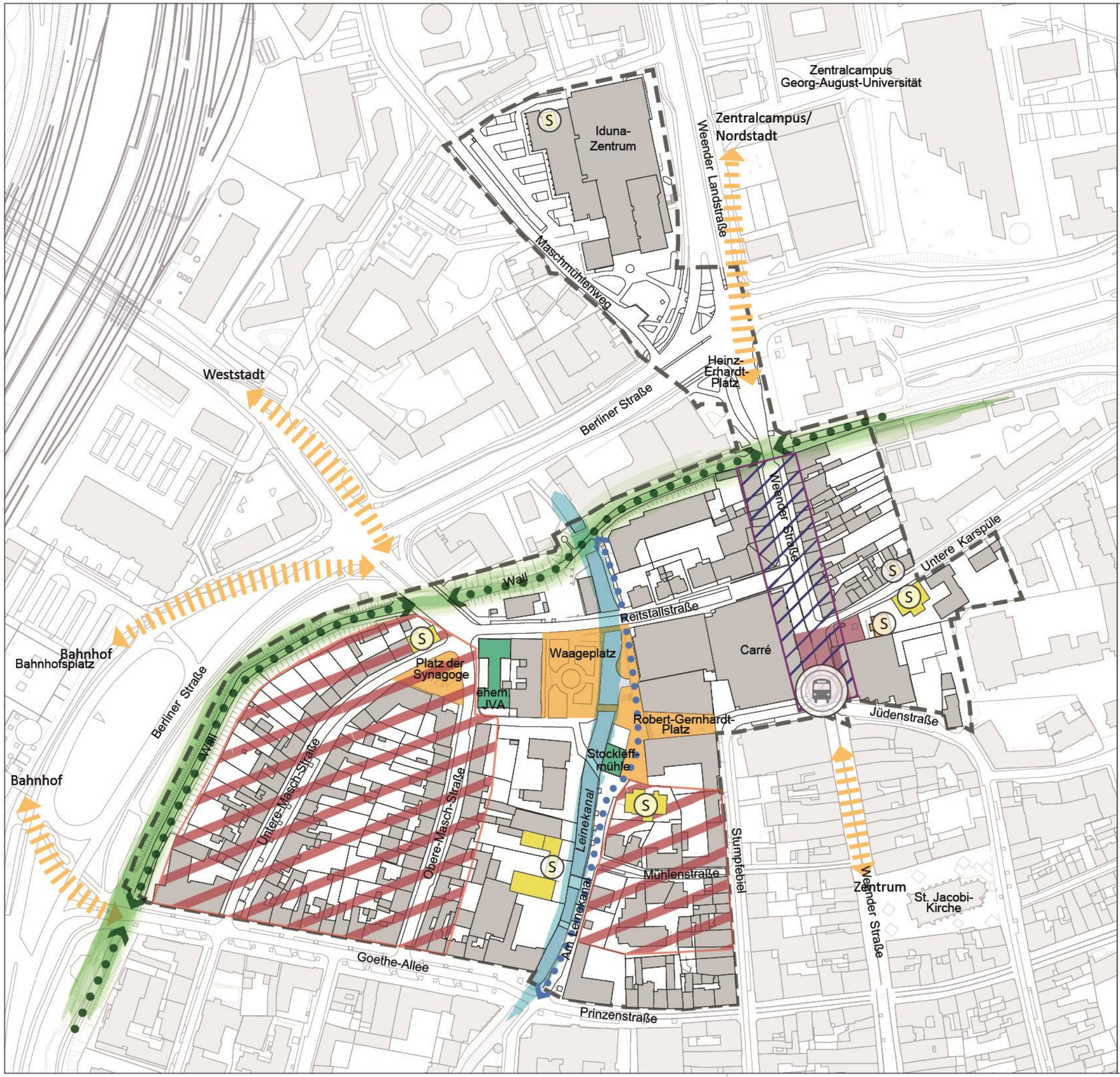
Die leerstehenden, stadtbildprägenden und historisch wertvollen Gebäude der ehemaligen JVA und der Stockleffmühle stehen in kommunalem Eigentum und bieten jeweils vielfältige Möglichkeiten einer Nachnutzung. Bedarf an Räumen für Funktionen, die nachbarschaftliches Engagement verstetigen und das Gebiet so langfristig stabilisieren und bereichern können, wurde im Rahmen der Beteiligung immer wieder aufgezeigt.

Einer, das Quartier stärkenden, Nachnutzung der Gebäude käme eine Vorbildfunktion zu, die sich positiv auf die nördliche Innenstadt auswirken kann. Die Nachnutzung ist in beiden Fällen mit einem hohen Finanzierungsaufwand verbunden.

Engagement und Akteur/innen

Mit dem Hausprojekt OM10 und dem Bürger/innenforum Waageplatz hat sich seit dem Jahr 2015 ein vielfältiges und anhaltendes Engagement für das Quartier entwickelt. Die vielfältigen Erfahrungen und die Bereitschaft der Akteur/innen, aktiv im nun anstehenden Prozess der Stadterneuerung mitzuwirken, stellen eine Stärke dar, gilt es doch, das Gebiet gemeinsam mit seinen Nutzer/innen und Bewohner/innen für die zukünftigen Nutzer/innen weiterzuentwickeln. Darüber hinaus bestehen auch vielfältige Kinder- und Jugendangebote, Streetwork und weitere Sozialarbeit verschiedener Träger, die im Quartier unterwegs bzw. ansässig und untereinander vernetzt sind.

Stärken
≡ Funktionale Vielfalt: Einkaufen, Wohnen, Mobilität, Aufenthalt, Begegnung, Bildung, Beratung, Austausch, Bewegung, Arbeit und Freizeit
≡ Räumliche Vielfalt: historische Wohnquartiere, großzügige Freiräume und Leinekanal, Wallanlagen, Stadteingänge
≡ Optimale Verkehrsanbindung (Bahnhof, Bushaltestelle Weender Straße)
≡ Leinekanal bringt das Element Wasser in die Stadt
≡ Wallanlagen als historisches und landschaftliches Element bilden Grenze der Innenstadt deutlich aus
≡ Bildungsangebote und Gewerbeflächen im Iduna-Zentrum und westlich des Leinekanals
≡ Treffpunkte für Menschen aus der gesamten Stadt
≡ Nachnutzungspotenziale leerstehender, historischer und stadtbildprägender Gebäude für unterschiedliche Zwecke
≡ Akteur/innen der Straßensozialarbeit sowie der Bereiche Bildung, Beratung und Begleitung sind im Gebiet etabliert und untereinander vernetzt
≡ Vielfältiges nachbarschaftliches Engagement ; Bereitschaft verschiedener Akteur/innen zur Mitwirkung



VU und ISEK „Nördliche Innenstadt“ Göttingen

Stärken und Potenziale

Legende

- belebter Stadteingang und Versorgungsbereich
- innerstädtischer Wohnbereich
- Stadtplatz
- Anbindung an angrenzende Stadtbereiche
- Möglichkeitsort in städtischem Eigentum
- soziale Einrichtung
- Freizeit- und Erholungsweg Wall
- Leinekanal
- bestehender Weg am Leinekanal
- Zentraler Bus-Umsteigepunkt
- Untersuchungsgebiet

Stand: Oktober 2018 M 1 : 2.500 (A3)

N

Datengrundlage: Stadtgrundkarte - Stadt Göttingen - Der Oberbürgermeister, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 31.03.2017, 2017/D023

Bearbeitung: complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de
Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck

5.2 Schwächen und Risiken

Substanzschwächen

Bei einem Gang durchs Gebiet fallen gravierende Schwächen in der baulichen Substanz der Gebäude, Plätze, Straßen und Wege unmittelbar ins Auge: Die Leerstände der ehemaligen JVA, der Stockleffmühle und des zum Abriss bestimmten Gothaer Hauses erzeugen gemeinsam mit dem sanierungsbedürftigen Gebäude der Heilsarmee einen eher vernachlässigten Eindruck. Dies gilt ebenso für den Waageplatz mit seiner repräsentativen geometrischen, aber ungepflegten und teils durch Vandalismus beeinträchtigten Gestaltung sowie für den Platz der Synagoge. Der dauerhafte Leerstand der neu gebauten Gewerbeeinheiten am Robert-Gernhardt-Platz verstärkt diesen Eindruck zusätzlich. Der in der Postkartenbefragung häufig angegebene Eindruck, das Quartier befinde sich aktuell in einer Abwärtsentwicklung, wird auch durch Vermüllung und Wildwuchs im und entlang des Leinekanals sowie die bestehenden Nutzungskonflikte zusätzlich unterstrichen.

Weitere gestalterische Defizite liegen im Bereich des Stadtwalls am Aufgang am Leinekanal sowie an den Stadteingängen an der Weender Straße und der Oberen-Masch-Straße vor. Ganz besondere Schwächen und Herausforderungen bilden sich im und am Iduna-Zentrum nördlich der Berliner Straße ab: Neben gestalterischen Defiziten im Wohnumfeld – das gesamte Grundstück des Hauses ist versiegelt und dient als Parkplatz – ist dem Großbauwerk der 70er Jahre dringender Bedarf für eine grundhafte Modernisierung deutlich anzusehen. Dies betrifft vorwiegend energetischen Anpassungsbedarf und das Erfordernis einer Modernisierung der technischen Leitungen. Diese Aufgaben in Angriff zu nehmen, wird durch eine vielfältige und stark ausdifferenzierte Eigentümer/innenstruktur maßgeblich erschwert.

Städtebauliche Defizite liegen westlich des Leinekanals in Form von Versiegelung, Sanierungsstau und Wildwuchs vor, südlich des Einkaufszentrums Carré durch das Gegenüber großformatiger Solitäre.

Fehlende Begrünung und schadhafte Oberflächen in der gesamten Obere-Masch-Straße und im nördlichen Teil der Untere-Masch-Straße, aber auch in der nördlichen Weender Straße wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild der Straßen aus. Starke Verkehrsbelastungen in der Obere-Masch-Straße und der nördlichen Weender Straße stören die Aufenthaltsqualität und die Wohnfunktion im Gebiet. An den Stadteingängen an der Obere-Masch-Straße und der Weender Straße wirken die breiten Fahrbahnen ohne Querungshilfen als Barrieren, gleiches gilt für die breite Berliner Straße mit ihren langen Ampelphasen.

Substanzschwächen
≡ Leerstand und schlechter Erhaltungszustand der Stockleffmühle und der ehemaligen JVA ≡ Sanierungs- und Modernisierungsstau bei weiteren stadtbildprägenden Gebäuden (Heilsarmee, Iduna-Zentrum, Gothaer Haus) ≡ energetischer Erneuerungsbedarf und allgemeiner Sanierungsbedarf bei privaten Gebäuden ≡ erhebliche bauliche und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum: Waageplatz, Platz der Synagoge, Weender Straße, Stadteingänge

Funktionsschwächen

Zum vernachlässigten Eindruck der Plätze der nördlichen Innenstadt – Waageplatz, Robert-Gernhardt-Platz und Platz der Synagoge – passt, dass diese sich in den vergangenen Jahren als Treffpunkte für Menschen vorwiegend benachteiligter Gruppen aus allen Teilen der Stadt etabliert haben. Während der Waageplatz tagsüber von allerlei verschiedenen Menschen genutzt wird, dominieren ihn in den Abendstunden vorwiegend Gruppen von Trinker/innen und jungen Geflüchteten. Die Gründe hierfür mögen – neben der Nähe zum Bahnhof, zur sog. Dönermeile in der Weender Straße und zur Innenstadt – eben in diesem Eindruck liegen: Hier finden sich Räume, die bislang unkommerziell geblieben und ohne unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen recht konfliktfrei bis in die Nacht nutzbar sind und die zudem bislang nur wenig von den vergleichsweise relativ privilegierten jungen Studierenden in Anspruch genommen wurden.

Es überrascht wenig, dass sich aus dieser hohen Nutzungsintensität Nutzungskonflikte ergeben. Diese spielen sich nicht nur zwischen den verschiedenen Nutzer/innengruppen des Platzes ab: Sie zeigen sich auch, wenn Eltern ihren Kindern das Spielen rund um den Waageplatz verbieten, da sie hier jederzeit mit Verletzungen durch umherliegende Scherben rechnen müssen, wenn Passanten und insbesondere Frauen die Umgebung des Waageplatzes in den Abendstunden meiden, da sie sich von einer Vielzahl von Männern beobachtet und latent bedroht fühlen oder wenn Anwohner/innen über anhaltende Belastungen durch Lärm, Verunreinigungen und Vandalismus durch angetrunkene Diskobesucher/innen auf ihren Heimwegen klagen.

Funktionale Defizite weist auch die nördliche Weender Straße auf: Hier hat sich in den vergangenen zehn Jahren ein einseitiger Geschäftsbesatz aus Schnellbistros (vorwiegend Dönerläden), Kiosken und Wettbüros herausgebildet, der Trading-Down-Tendenzen erkennen lässt. Die Großmaßstäblichkeit von Carré und Gothaer Haus

verstärken diesen Eindruck gemeinsam mit der ungeordneten Situation der Fahrradabstellplätze und Sauberkeitsproblemen.

Eine im Jahr 2017 durchgeführte Befragung von Passant/innen und mit Expert/innen im Sommer 2018 geführte Gespräche bestätigen deutlich, dass die Situation am ÖPNV-Umsteigepunkt am Einkaufszentrum *Carré* von vielen Menschen als unwirtlich und in den Stoßzeiten und den Abendstunden teils sogar als bedrohlich wahrgenommen wird. Die Gründe hierfür werden zum einen darin gesehen, dass die Unterbringung des Wartebereiches in der Arkadenzone des Carré eine enge und nicht zeitgemäße Lösung erzeugt habe, zum anderen in der hohen Anzahl der hier in den Stoßzeiten umsteigenden ÖPNV-Nutzer/innen bzw. in der hieraus resultierenden Enge.

Weitere schwerwiegende funktionale Defizite bestehen durch den Mangel von Spiel- und Aufenthaltsflächen im direkten Umfeld des Iduna-Zentrums. Ein gravierender Mangel an Sport-, Spiel- und Bewegungsangeboten für Kinder und Jugendliche ist dem gesamten Untersuchungsgebiet aber auch ganz allgemein zu attestieren: Es findet sich kein einziger Spielplatz im Quartier.

Im Bereich des Stadtwalls bestehen Defizite durch fehlende bzw. mangelhafte Beleuchtung, verwilderte Vegetation und fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger/innen an den Stadteingängen. Die Straßen entfalten hier, ähnlich wie an der Kreuzung Berliner Straße / Weender Landstraße, eine erhebliche Barrierewirkung, die der Etablierung fußläufiger und Rad-Verbindungen entgegensteht. Teils schwerwiegende Defizite bestehen in der barrierefreien Nutzbarkeit der Plätze und Wege.

Weitere funktionale Defizite bilden sich beim Thema Verkehr ab: So leiden die Bewohner/innen der Oberen-Masch-Straße von erheblichem und in den Abendstunden zunehmend schnellerem Durchgangsverkehr. Im nördlichen Bereich der Weender Straße ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Verkehrsarten und vielen Verkehrsteilnehmenden häufig unübersichtliche Situationen, die insbesondere das Queren für Fußgänger/innen erschweren.

Nicht zuletzt werden derzeit – nicht nur in der nördlichen Innenstadt – funktionale Defizite im Bereich des Wohnens bzw. der Wohnraumversorgung offensichtlich: Steigende Mieten bei fehlendem Wohnraum für Familien und ruhestörenden Nutzungskonflikten in den Abendstunden machen deutlich, dass Wohnraum bei ausreichendem Mietdruck erfolgreich teurer vermietet werden kann, auch wenn die Rahmenbedingungen im Quartier nicht optimal sind. Entsprechend stellt sich die Bewohner/innenstruktur einseitig dar: Es dominieren junge Studierende und Arbeitende, während Familien und mobilitätseingeschränkte Menschen keine ihren Bedürfnissen entsprechenden Angebote finden.

Funktionsschwächen
≡ Leerstände und Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum erzeugen unattraktive, verwahrlost wirkende Stadträume (v.a. Robert-Gernhardt- und Waageplatz) ≡ Wohnungsgrößen decken vorwiegend den Bedarf von Singles und Studierenden; Wohnungen für Familien sind kaum vorhanden ≡ Nutzungskonflikte zwischen Bewohner/innen und Besucher/innen des Quartiers (Lärm, Sauberkeit, Vandalismus) bewirken eine Schwächung der Wohnfunktion und der Aufenthaltsqualität ≡ Durch einseitige Orientierung auf den MIV unattraktiv ausgebildete Stadteingänge mit schlechten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger/innen und mangelhafte Verknüpfung wichtiger funktionaler Bereiche ≡ Trading-Down-Tendenzen in der nördlichen Weender Straße ≡ Unzureichende Angebote für Familien (Wohnraum, Spielplätze, Grünflächen, Aufenthaltsbereiche) ≡ Durchgangsverkehr in der Oberen-Masch-Straße ≡ Defizite hinsichtlich Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum ≡ Defizite im Bereich Stellanlagen für Fahrräder, unzureichendes Leitsystem

VU und ISEK „Nördliche Innenstadt“ Göttingen

Schwächen und Risiken

Legende

- Gestaltungsdefizit Freiraum
- Nutzungskonflikt
- Häufung sozialer Problemlagen
- Leinekanal unzugänglich, verkrautet
- Barrierewirkung
- prägender Leerstand
- einseitiger Geschäftsbesatz
- erhöhte Verkehrsbelastung
- mangelnde Begrünung
- Untersuchungsgebiet

Stand: Oktober 2018 M 1 : 2.500 (A3)

N

Datengrundlage: Stadtgrundkarte - Stadt Göttingen - Der Oberbürgermeister, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 31.03.2017, 2017/D023

Bearbeitung:

complan
Kommunalberatung
Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de
Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck

6 | Integriertes Entwicklungskonzept

6.1 Leitbild und Entwicklungsziele

Eine Vielzahl von Nutzer/innen und Bewohner/innen mit verschiedener Herkunft, unterschiedlichen Alters und vielfältigen Hintergründen prägt die nördliche Innenstadt. Mit dem Leitbild

„Im Urbanen zuhause – eine Innenstadt für alle“

soll sie mit den Menschen vor Ort als Raum für Austausch und Begegnung, für Wohnen, Arbeiten und Verweilen weiterentwickelt werden. Für die Entwicklung der nördlichen Innenstadt werden die folgenden, allgemeinen **Leitsätze** formuliert:

- Die nördliche Innenstadt bietet Treffpunkte und Angebote für Menschen aus der gesamten Stadt.
- Das Quartier dient dem Wohnen, Arbeiten und Erleben.
- Mit dem Programm Soziale Stadt und Einsatz für das Quartier wird die Innenstadt ein Labor urbanen Miteinanders.
- Die nördliche Innenstadt bietet Räume und lädt zu Begegnungen ein.
- Die kommende Entwicklung geschieht mit den Menschen vor Ort für die Menschen vor Ort – dies umfasst alle Nutzer/innen der nördlichen Innenstadt.
- Es werden dauerhafte Beteiligungsstrukturen aufgebaut und kontinuierlich den Bedarfen angepasst.
- Alle heutigen Nutzer/innen haben die Möglichkeit, im Gebiet zu bleiben. Bislang Benachteiligte – Kinder, Jugendliche und ältere Menschen – erhalten bessere Angebote.
- Die Wohnfunktion des Quartiers wird erhalten und durch Minderung von Störungen gestärkt. Die nördliche Innenstadt wird auch für Haushalte mit Kindern attraktiv.
- Orte für Miteinander, Begegnung und aktive Teilhabe werden mit den Menschen im Quartier gemeinsam geschaffen und weiterentwickelt.

Im Folgenden werden die thematischen und räumlichen Entwicklungsziele für die nördliche Innenstadt in den drei **Handlungsschwerpunkten** *Stadtwohnen*, *Stadtleben* und *Stadträume* vertieft.

Aspekte wie Mobilität, Barrierefreiheit/-armut, Klimaschutz und Mitbestimmung bilden sich als übergeordnete Themen in allen Schwerpunkten ab.

Schwerpunkt 1: Stadtwohnen

Die nördliche Innenstadt ist trotz steigender Nutzungskonkurrenzen ein wichtiger Wohnstandort mit einem breiten Spektrum an Wohnungsangeboten und Wohnformen geblieben. Die drei Stadtbereiche Iduna-Zentrum, nördlicher Stadteingang und Masch-Straßen-Viertel bieten unterschiedliche Angebote und erfüllen verschiedene Ansprüche. Die soziale Mischung der Bewohner/innen bildet die Vielfalt der Stadt wider und trägt dadurch zur Lebendigkeit der nördlichen Innenstadt bei. Die Funktion des innerstädtischen Wohnens mit einem breiten Angebot für unterschiedliche Zielgruppen soll entsprechend der übergeordneten Ziele der Stadt Göttingen erhalten und gefördert werden.

Die stark steigende Mietpreisentwicklung und ein zunehmender Renditedruck führen bei gleichbleibend hoher Nachfrage zu einer Verdrängungsgefahr für bestimmte Bewohnergruppen.

Entwicklungsziele im Schwerpunkt Stadtwohnen sind:

- Die Wohnfunktion des Quartiers wird entsprechend den verschiedenen Charakteristika der Stadtbereiche gestärkt. Für die Bedürfnisse anderer wird sensibilisiert, um Störungen und Konflikte zu reduzieren.
- Maßnahmen zur sozialen Wohnraumsicherung begleiten die Stadterneuerung, um die soziale Mischung zu erhalten und zu stärken.
- Mieter/innen werden in Problemlagen beraten und unterstützt.
- Die nördliche Innenstadt soll auch für Familien und Alleinerziehenden ein Zuhause sein, dafür werden auch Angebote für Kinder und Jugendliche geschaffen.
- Zur Stärkung des Zusammenhalts im Quartier wird nachbarschaftliches und soziales Engagement unterstützt und gefördert.

Schwerpunkt 2: Stadtleben

Mit ihren vielfältig nutzbaren, unkommerziellen Freiräumen zieht die nördliche Innenstadt ebenso Menschen aus dem gesamten Stadtgebiet an, wie mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, ihrem Nachtleben oder ihren Angeboten für Bildung und Beratung und durch ihre Arbeitsplätze. Die Vielfalt der Menschen im Quartier und die Vielfalt ihrer Interessen und Tätigkeiten machen die nördliche Innenstadt zu einem hochfrequentierten, vielschichtigen und abwechslungsreichen urbanen Stadtquartier.

Entwicklungsziele im Schwerpunkt Stadtleben sind:

- Die Nutzer/innen und Akteur/innen der nördlichen Innenstadt gestalten die Zukunft des Quartiers selbst aktiv mit.
- Die unterschiedlichen Bedürfnisse, Wünsche und Anforderungen verschiedener Zielgruppen werden anerkannt und berücksichtigt.
- Kinder spielen, toben und vergnügen sich hier – ohne Angst und ohne Scherben; die Innenstadt ist für alle da.
- Für Jugendliche werden Unterstützungs- und Beratungsangebote gemacht, dadurch werde Spielräume eröffnet und Sicherheit gegeben.
- Vielfältige Orte schaffen Gelegenheit für Austausch, Begegnung und nachbarschaftliches Miteinander. Sie entstehen und leben mit den Menschen im Quartier.
- Lösungen und Strategien für Konflikte werden gemeinsam entwickelt und Konfliktpotenzialen wird aktiv begegnet.
- Nichtkommerzielle Treffpunkte und Räume werden gesichert, geschaffen und verstetigt und bieten Möglichkeiten zum Mitgestalten, für Temporäres, Visionäres und soziale Innovation.
- Durch aktive Einbeziehung und Verhinderung von Ausgrenzung wird Verantwortung geteilt und geübt.
- Ehrenamtliches Engagement wird persönlich und unbürokratisch unterstützt, um Kooperationen anzustoßen und zu fördern.
- Die Freiräume und das nachbarschaftliche Miteinander der nördlichen Innenstadt werden durch neue Ansätze, Partnerschaften, Kombination von Funktionen und geteilten Ressourcen nachhaltig neu genutzt und in Szene gesetzt.
- Die öffentlichen Plätze sind Labor urbaner Zukunft und bilden als *Markt der Möglichkeiten* für verschiedene Kulturen und neue Konzepte das *Wohnzimmer der Stadt.*
- Maßnahmen des Klimaschutzes werden entsprechend der übergeordneten städtischen Ziele bei allen Maßnahmen in Abstimmung mit den Klimaschutzbeauftragten der Stadt berücksichtigt und sichtbar vermittelt.

Schwerpunkt 3: Stadträume

Die nördliche Innenstadt bietet vielfältige Stadträume mit unterschiedlichen Charakteristika: Grünräume und Plätze für Erholung, Aufenthalt und Begegnung, historisch kleinteilige Wohnviertel und nachkriegsmoderne Großwohnbauten, Bereiche für Einkauf und Verpflegung, für Nachtleben und Vergnügung. Ziel ist es, diese unterschiedlichen Stadträume aus ihren heutigen Funktionen und ihrem baulichen Bestand heraus gemeinsam mit den Menschen vor Ort zu zukunftsfähigen und multicodierten Orten des Miteinanders weiterzudenken. Grundlegende Anforderungen, wie die Herstellung barrierefreier und von allen nutzbarer Stadträume, werden bei allen Umbaumaßnahmen berücksichtigt.

Die Entwicklungsziele im Schwerpunkt Stadträume werden den jeweiligen Stadtbereichen zugeordnet:

Iduna-Zentrum

- Bewohner/innen in sozialen Problemlagen beraten, fördern und unterstützen – Isolation und Anonymität mit offenen Angeboten und direkter Ansprache begegnen.
- Weiterem Verfall und einer Vertiefung sozialer Problemlagen entgegenwirken – weitere Stigmatisierung vermeiden.
- Das Umfeld des Hauses mit seinen Bewohner/innen beleben – aktivierende Flächen für sicheres Spiel, Aufenthalt und Bewegung schaffen.
- Unwirtliche Rückseiten und vernachlässigte Randbereiche aufwerten – attraktive Wegeverbindungen herstellen.
- Mieter/innen beraten und unterstützen – sozialer Verdrängung entgegensteuern.
- Eigentümer/innen ansprechen, informieren und motivieren – gemeinsame Verantwortung vermitteln, um kooperative Strategien zu entwickeln und umzusetzen.

Wallanlage und Stadteingänge

- Historische und landschaftliche Qualitäten im Wall vereinen – die Identität, Geschichte und Geschlossenheit der Innenstadt auf alltäglichen Wegen erleben lassen.
- Den Wall als grüne Verbindung und als Ort für Freizeit und Erholung inmitten der Stadt profilieren – vom Befestigungsring zum Ort bewegter Stadtgesellschaft.
- Stadteingänge neu definieren und inszenieren – den Wall als historisch Ganzes erleben lassen.
- Den Menschen wieder Vorrang geben – die autogerechten Stadteinfahrten auf ein geringeres Maß zurückführen und neue Möglichkeiten zur Querung bieten.

Nördliche Weender Straße

- Den urbanen Charakter mit Anspruch weiterentwickeln – hier ist Göttingen eine Stadt, die nie schläft.
- Den öffentlichen Straßenraum aufwerten – den Anforderungen für Aufenthalt, Barrierefreiheit und Gestaltung als Stadteingang gerecht werden.
- Nutzungskonflikte im Verkehr vorbeugen – Klimafreundliche Mobilität bevorzugen.
- Bestehende Gestaltungsdefizite reduzieren – die Eigentümer/innen sensibilisieren.
- Weiteren Abstieg der Einzelhandelslage verhindern – Straßenbild und Fassaden aufwerten.
- Trading-Down-Tendenzen reduzieren – die Ansiedlung von Wettbüros, Outlet-Läden sowie weiteren Sortimenten im Niedrig-Preis-Segment ausschließen.

Platz der Synagoge und Masch-Straßen-Viertel

- Die Funktion des Masch-Straßen-Viertels wird bewahrt - es dient vorwiegend dem Wohnen.
- Wer hier wohnt muss hier auch schlafen können – wer hier nicht wohnt nimmt Rücksicht in der Nacht.
- Platz der Synagoge als ruhiger Quartiersplatz: sozialer Ort bei Tag, Ruhepol bei Nacht - dem Wohnen ringsum und dem historischen Ort angemessen.
- Mehr Flächen für Fußgänger/innen und Fahrräder, Stadtgrün und Aufenthalt – weniger zum Parken und Fahren.
- Belastungen durch den Autoverkehr reduzieren bzw. aus dem Gebiet nehmen.
- Die ehem. JVA wird Raum für Begegnung, Beratung und Miteinander – lebendige Nachbarschaft und Engagement finden hier Platz.

Waageplatz und Leinekanal

- Waageplatz und Leinekanal bieten vielfältige Möglichkeiten für Aufenthalt und Begegnung, Erlebnis und Spiel – der Waageplatz ist auch für Kinder und Jugendliche da.
- Die Neugestaltung erfolgt in Kooperation – alle Interessierten arbeiten gemeinsam und auf Augenhöhe in einem gemeinsamen Verfahren.
- Es entstehen Angebote für alle bisherigen Nutzer/innen(-gruppen) – niemand ist hier unerwünscht.
- Besonderer Wert wird auf die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen gelegt – am Waageplatz wird auch gespielt.

- Waageplatz und Umgebung bleiben frei von Konsumzwang und behalten so ihren egalitären und verbindenden Charakter.
- Technische und räumlich-organisatorische Anforderungen bestehender Veranstaltungen werden bei der Umgestaltung mitgedacht.
- Der Leinekanal verweist als kulturlandschaftliches Element auf die mittelalterliche Stadtgeschichte.
- Die historische Stockleffmühle erfährt eine Sanierung und Aktivierung. Dadurch wirkt sich das identitätsstiftende Gebäude positiv auf die Nachbarschaft aus und bietet Angebote für die Nutzer/innen des Quartiers.

7 | Umsetzungskonzept „Soziale Stadt“

Um die aus der Bestandsanalyse abgeleiteten Entwicklungsziele zu erreichen, werden den dort genannten Handlungsschwerpunkten Maßnahmen zugeordnet. Angestrebt wird eine Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm Soziale Stadt.

Die konkrete Ausgestaltung des Programms erfolgt durch die Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen. Diese formuliert, dass „über das Programm […] die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf gefördert“ werden können. Diese werden als Gebiete definiert, die „aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden Menschen erheblich benachteiligt sind“.

Mit der Aufnahme der nördlichen Innenstadt in das Städtebauförderprogramm besteht für die Stadt Göttingen die Möglichkeit, die bestehenden Herausforderungen im Sinne einer Gesamtmaßnahme anzunehmen und geeignete Maßnahmen umzusetzen.

Als Grundlage zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme dient der folgende **Maßnahmenkatalog**. Die Maßnahmen werden hierbei in verschiedene Kategorien unterteilt: *Maßnahmen der Vorbereitung, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Nicht-investive Maßnahmen.*

Ordnungsmaßnahmen umfassen alle Maßnahmen im öffentlichen Raum, auf Straßen und Plätzen. Baumaßnahmen beziehen sich auf konkrete Gebäude und Nicht-investive Maßnahmen umfassen weitere Maßnahmen, bestehend aus Beratung, Beteiligung und Koordinierung.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Anschluss in der **Kosten- und Finanzierungsübersicht** und im **Maßnahmenplan** zusammenfassend dargestellt.

7.1 Maßnahmenkatalog

Maßnahmen der Vorbereitung

01. Kooperatives Planungs- und Beteiligungsverfahren zur Umgestaltung von Waageplatz und Leinekanal

Durchführung als beschränkter Wettbewerb mit intensiver Öffentlichkeitsbeteiligung und innovativen Formaten zur zielgerechten Aktivierung und Ansprache unterschiedlicher Nutzer/innengruppen. Die Durchführung erfolgt mit Büros für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur. Die Koordinierung der Beteiligung durch ein weiteres externes Büro. Die Wünsche und Anregungen aus der bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligung fließen in die weitere Fortsetzung der Arbeit ein.
Die Kernpunkte der Aufgabenformulierung sind:

- Gestaltung als konsumfreier Stadtplatz mit niedrigschwelligen Angeboten zur Beförderung des sozialen Zusammenhalts und des nachbarschaftlichen Austauschs
- Bereitstellung von Angeboten für alle bisherigen Nutzer/innen, insbesondere jedoch für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen
- Integration von Spielmöglichkeiten für Kinder
- Integration von Wasserspielelementen unter Einbezug des Leinekanals
- Erweiterung der Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Integrierte Betrachtung des gesamten Freiraumverbunds von Waageplatz und Leinekanal inkl. des Parkplatzes nördlich des Waageplatzes
- Inwertsetzung des Leinekanals (und des Themas Wasser) sowie des Bezugs zur Mühle und des Umfelds
- Begegnung der Herausforderungen des Klimawandels
- Berücksichtigung der technisch-infrastrukturellen Ansprüche für die Durchführung kleiner Stadt- bzw. Quartiersfeste
- Einbezug des Parkplatzes am Wall unter Prüfung als Fläche für Sport und Spiel.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben, Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2020*
Kosten:	*150.000 Euro*

02. Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie zur Nachnutzung der JVA mit Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie sollen die Eignungen für verschiedene Nutzungsszenarien, bspw. für soziokulturelle, nachbarschaftliche und museale Zwecke sowie für Wohnen geprüft werden. Dazu gehört in einem ersten Schritt die Ermittlung des Bauzustands und Prüfung von Umbaumöglichkeiten im Einvernehmen mit den Denkmalschutzbehörden sowie die Ermittlung der notwendigen technischen und rechtlichen Anforderungen. Des Weiteren sind verschiedene Betreiber- und Trägerschaftsmodelle, die eine langfristig wirtschaftliche Nutzung gewährleisten, zu prüfen. Als Grundlage dient eine Bedarfsermittlung und Standortanalyse zu potenziellen Nutzer/innen und Nutzungen, die das Ziel eines nachbarschaftlichen Quartiersbezugs sichern.
Im runden Tisch und den Beteiligungsformaten wurde wiederholt der Wunsch geäußert, keine Nutzung als Hostel anzustreben. Hierdurch wird die Gefahr einer weiteren Anonymisierung und Schwächung der Quartiersidentität befürchtet.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2020*
Kosten:	*60.000 Euro*

03. Konzeptvergabeverfahren für die Stockleffmühle (falls Direktvergabe nicht zeitnah erfolgt)

Derzeit führt die Verwaltung der Stadt Göttingen Verhandlungen mit einem Interessenten zur Direktvergabe der Stockleffmühle durch. Wenn diese Verhandlungen nicht zeitnah abgeschlossen werden können bzw. nicht zum Erfolg führen, wird der Verkauf über ein Konzeptvergabeverfahren vorbereitet und durchgeführt.
Ziel ist eine dauerhafte Belebung des Robert-Gernhardt-Platzes durch eine städtebaulich-architektonisch hochwertige Lösung und somit eine Aufwertung der angrenzenden Platzfolgen. Die Angebote müssen u.a. einen Kostenüberschlag, Finanzierungsmöglichkeiten und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten.
U.a. folgende Anforderungen sollen für eine Konzeptvergabe gelten: Das Gebäude soll eine integrative Funktion haben und einen offenen, das Gebiet verbindenden Charakter ausbilden. Die Nutzung (z.B. gastronomisch) soll auch die Außenflächen des Gebäudes bespielen und so den Robert-Gernhardt-Platz beleben. Die Integration einer öffentlichen Toilette für den Platz ist anzustreben.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2020*
Kosten:	*40.000 Euro*

04. „Ruhstrat-Areal" - Profilierung für kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistung, Beratung und Wohnen

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung einer Vielzahl verschiedener Angebote und der Erhalt einer urbanen Mischung in der Innenstadt. Zentrale Aufgabe der Maßnahme ist, einen Dialogprozess mit den Eigentümer/innen darüber anzustoßen, wie sich der Gewerbestandort in den kommenden Jahren entwickeln und weiter etablieren kann. Hierfür die die Formulierung eines gemeinsamen Standortprofils empfohlen, aber auch ein Dialogprozess mit den aktuellen Mieter/innen ist anzustoßen und ein aktives Ansiedlungsmanagement zu betreiben.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*80.000 Euro*

05. Verkehrsbegutachtung Masch-Straßen-Viertel mit Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur Begegnung anhaltender Belastungen des Quartiers durch Durchgangs- und Parksuchverkehre soll eine Verkehrsbegutachtung des Masch-Straßen-Viertels erfolgen. Auf Grundlage valider Verkehrsdaten und der Berechnung verschiedener Szenarien können weitere Überlegungen zur Verkehrsorganisation und zum Straßenumbau vorgenommen werden. Die im Rahmen der VU benannten Vorschläge werden konkret geprüft. Hierzu gehören die Einrichtung als Einbahnstraße, die Pflanzung von Straßenbäumen sowie geeignete Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen, Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019*
Kosten:	*20.000 Euro*

06. Beauftragungsleistungen gem. §§ 158-159 BauGB (Sanierungsträger)

Für die Umsetzung des Sanierungsgeschehens bedarf es einer kontinuierlichen Beratung der sanierungswilligen Eigentümer/innen. Zudem müssen die Koordinierung der öffentlichen Maßnahmen und die Abwicklung der Sanierung fortlaufend über den gesamten Zeitraum gewährleistet werden. Empfohlen wird, dass die Stadt Göttingen nach den Voraussetzungen nach § 158 BauGB hierfür einen geeigneten Dritten als Sanierungsträger beauftragt.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen, Stadtleben, Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*400.000 Euro*

07. Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit

Die umfassende und kontinuierliche Information über Ziele und Fortgang des Stadterneuerungsverfahrens ist ein wesentliches Element der Stadterneuerungspraxis in Göttingen. In den ersten Jahren der Sanierungsmaßnahme gilt es, alle Akteur/innen (Bewohner/innen, Händler/innen, Künstler/innen, Studierende, Eigentümer/innen) zu aktivieren und dauerhaft in die Entwicklung einzubinden. Dies beinhaltet sowohl die Erörterung der beabsichtigten Sanierung in Form von Informationsveranstaltungen, Workshops und Veröffentlichungen sowie durch Ausstellungen und Aktionen im öffentlichen Raum, als auch Formen direkter Beteiligung. Diese erfolgt in institutioneller Form über den Unterausschuss. Die Steuerung der weiteren Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit erfolgt durch die Prozessverantwortlichen, in erster Linie der Arbeit des Quartiersmanagements vor Ort.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen, Stadtleben, Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*160.000 Euro*

08. Anpassung bestehender Bebauungspläne

Im Verlauf der Gesamtmaßnahme wird ggf. eine Anpassung bestehender Bebauungspläne erforderlich sein, um die Ziele des Sanierungsprozesses langfristig zu sichern.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*80.000 Euro*

09. Voruntersuchungen für Baumaßnahmen

Diese Maßnahme sichert die Finanzierung von Voruntersuchungen für Baumaßnahmen im Einzelfall ab, bei denen es nicht zum Einsatz von Städtebaufördermitteln kommt, da sich im Ergebnis der Untersuchungen herausstellt, dass die Durchführung auch ohne den Einsatz von Städtebaufördermitteln gewährleistet werden kann. Des Weiteren können weitere Voruntersuchungen wie bspw. ein Sicherheitsspaziergang mit Anwohner/innen, Nutzer/innen und dem Präventionsteam der Göttinger Polizei erfolgen.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*80.000 Euro*

10. Prüfung zur Erweiterung der Räumlichkeiten der Jugendhilfe

Die Räumlichkeiten der Jugendhilfe Göttingen e.V. in der Anlaufstelle Innenstadt (Blechtrommel) decken durch stetigen Zuwachs von Projekten nicht mehr den bestehenden Raumbedarf. Um die Arbeitsfähigkeit des Jugendhilfe Göttingen e.V. zu gewährleisten, sind aktuelle Raumbedarfe zu ermitteln und Lösungsvorschläge zu prüfen.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2020*
Kosten:	*20.000 Euro*

11. Maßnahmen gegen soziale Verdrängung

Hierunter fallen Maßnahmen, welche die Stadt zur Formulierung sozialer Ziele bzw. von Zielen zur Versorgung mit Wohnraum ergreifen kann, insbesondere die Erarbeitung und Fortschreibung von Sozialplänen, sowie das Prüfen der Voraussetzungen für eine Satzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung §172 Abs. 1 Nr.2 BauGB (Milieuschutzsatzung).

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*100.000 Euro*

Ordnungsmaßnahmen

12. Umgestaltung des Waageplatzes

Die Umgestaltung des Waageplatzes - inkl. Straßenraum und Parkplatz an der Reitstallstraße – erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse des kooperativen Planungs- und Beteiligungsverfahrens. (vgl. Maßnahme 1)

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2021-2022*
Kosten:	*2.080.000 Euro*

13. Aufwertung des Leinekanals

Die Aufwertung des Leinekanals erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse des kooperativen Planungs- und Beteiligungsverfahrens für den Teilbereich des Leinekanals. Hierzu zählt explizit auch die Aufwertung der Treppenanlage am Aufgang zwischen Reitstallstraße und Wall als wichtige Verbindung. Die Herstellung einer Begehbarkeit der Westseite des Kanals südlich des Waageplatzes ist als langfristige Aufgabe mitzudenken.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2022-2026*
Kosten:	*920.000 Euro*

14. Umgestaltung der Straße Am Leinekanal

Die Straße Am Leinekanal wird in einem grundhaften Ausbau umgestaltet und die Leitungen erneuert. Die Neugestaltung erfolgt nach den Vorgaben des Gestaltungskonzepts Innenstadt. Die Umgestaltung berücksichtigt die Ziele des Innenstadtleitbildes zur Ausbildung einer Promenade am Leinekanal und zur Erhöhung der Zugänglichkeit des Wassers und der Aufenthaltsqualität.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2020*
Kosten:	*830.000 Euro*

15. Neugestaltung Platz der Synagoge

Zusammenhängende und niveaugleiche Gestaltung des Platzes der Synagoge nach den Vorgaben des Gestaltungskonzeptes Innenstadt. Das Denkmal am Platz der Synagoge wird inkl. der zugehörigen Oberflächenmaterialien in die Planungen einbezogen. Eine Neumöblierung erfolgt unter der Maßgabe, dass der Platz nicht dem (nächtlichen) Aufenthalt dienen soll.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2024-2025*
Kosten:	*360.000 Euro*

16. Umgestaltung Obere-Masch-Straße

Die Umgestaltung der Obere-Masch-Straße zur Verbesserung der Verkehrsorganisation auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsbegutachtung. Die Gestaltung erfolgt nach den Vorgaben des Gestaltungskonzepts Innenstadt sowie den Zielen des Innenstadtleitbilds.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2024-2025*
Kosten:	*2.850.000 Euro*

17. Kleinteilige Aufwertung Untere-Masch-Straße

Ziel ist die Verbesserung des Erscheinungsbildes, eine Optimierung der Stellplatzsituation und die Schaffung zusätzlicher Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2020-2026*
Kosten:	*150.000 Euro*

18. Aufwertung des Umfeldes am Iduna-Zentrum

Nach Möglichkeit Reduzierung und Entsiegelung der oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück zugunsten von Aufenthaltsbereichen und Spielmöglichkeiten und zur Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders und des sozialen Zusammenhalts.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen und/oder Dritte, private Egentümer*
Umsetzungszeitraum:	*2024-2026*
Kosten:	*1.470.000 Euro*

19. Aufwertung der Wallanlage als grüner Erholungs- und Freizeitraum

Umsetzung des Beleuchtungskonzepts nach Abwägung der Anforderungen und Belange der Verkehrssicherung und des Umweltschutzes. Verbesserung der barrierefreien Zugänglichkeit und Neugestaltung der Zu- und Aufgänge.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*400.000 Euro*

20. Aufwertung Abschnitt Weender Straße Nord/ Weender Landstr. Süd und Reitstallstraße

Die Aufwertung und umfassende Neugestaltung der Weender Straße (nördlicher Abschnitt), Weender Landstr (südl. Abschnitt) und der Reitstallstraße erfolgt entsprechend des Konzepts zur Gestaltung der Innenstadtstraßen und der Bedeutung als zentraler Stadteingang und Aufenthaltsbereich sowie als Umstiegspunkt zwischen den Buslinien. Die Maßnahme erstreckt sich im Weiteren auch auf die Jüdenstraße, die jedoch nicht mehr Teil des Gebietes ist. Funktionsansprüche bestehender Nutzungen sind zu integrieren, der Rückbau von Parkplätzen, Lieferzonen und eine Erweiterung der Fahrradabstellflächen zu prüfen. Die Fahrbahnbreite wird auf ein notwendiges Maß reduziert, wodurch das Queren für Passanten vereinfacht wird. Die Belange der Barrierefreiheit werden konsequent umgesetzt. Notwendige Leitungs- und Kanalarbeiten werden berücksichtigt.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2021-2022*
Kosten:	*3.590.000 Euro*

21. Kleinteilige Aufwertung des Stadteingangs am Heinz-Erhardt-Platz

Die Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen trägt zur Aufwertung des Stadteinganges am Weender Tor bei. Hier ist zu prüfen, inwiefern die Vorgaben des Konzepts zur Gestaltung der Innenstadtstraßen angewandt werden können. Die Ausbildung eines Überganges für Fußgänger/innen auf Höhe der Wallanlagen verbessert auch hier die Querungsmöglichkeit. Die Stadtmöbel, Fahrradabstellmöglichkeiten und Oberflächen werden entsprechend den Anforderungen gestaltet.

Themenschwerpunkt:	*Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2024-2026*
Kosten:	*150.000 Euro*

22. Umsetzung Sozialplan (Umzugskosten etc.)

Sollten Haushalte durch Maßnahmen im Gebiet betroffen sein, kann der Sozialplan Anwendung finden. Hierbei können bestimmte Kosten für Umzüge übernommen werden.

Themenschwerpunkt:	*Stadwohnen*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*100.000 Euro*

Baumaßnahmen

23. Sanierung und Umbau der ehemaligen JVA

Umbau und Sanierung der ehemaligen JVA entsprechend der Ergebnisse der Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie und unter der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen oder Dritte*
Umsetzungszeitraum:	*2021-2024*
Kosten:	*5.600.000 Euro*

24. Sanierung und Teilerweiterung der Stockleffmühle (noch offen, ob bei Vergabe gefördert werden kann)

Denkmalpflegerische Gebäudesanierung zur Substanzerhaltung des städtebaulich prägenden und historisch wertvollen Gebäudes als Voraussetzung für eine Nachnutzung.
Nach einer Sanierung und Erweiterung stehen je nach Variante etwa 400 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*noch offen*
Umsetzungszeitraum:	*2022-2024*
Kosten:	*500.000 Euro*

25. Sanierung des Gebäudes der Heilsarmee

Das Gebäude der Heilsarmee ist städtebaulich prägend und soll entsprechend seiner Wirkung und den denkmalrechtlichen Vorgaben saniert werden. Zum einen sind Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudes (Fassade, Balkone, sonstige Holzteile) notwendig. Des Weiteren sind Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und Nutzbarkeit als Unterkunft im Brandschutz, bei Fluchtwegen sowie der Ausstattung mit technischen Anlagen notwendig.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2021-2023*
Kosten:	*1.510.000 Euro*

26. Sanierung von Gebäuden mit hohem und mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden bei der Bestandsaufnahme Gebäude identifiziert, die einen hohen bzw. mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet haben die Eigentümer/innen dieser Gebäude die Möglichkeit, Städtebauförderung für die Sanierung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen. Dies betrifft auch die ortsbildgerechte Anpassung von stark veränderten oder überformten Fassaden.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen, Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*3.000.000 Euro*

27. Kleinteilige bauliche Maßnahmen an Gebäuden

Eine bedeutende Anzahl der Gebäude weist Bedarfe zur baulichen Optimierung und Verbesserung auf (z.B. Maßnahmen für barrierefreie Ein- und Ausgänge, Beleuchtung, Farbgebung). gegebenenfalls, kann für kleinteiligen Maßnahmen der Verfügungsfonds im Rahmen der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden kann.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen, Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*1.000.000 Euro*

Nicht-investive Maßnahmen

28. Quartiersmanagement (inkl. Raummiete)

Zur Beratung, Unterstützung, Koordination und Aktivierung an der Entwicklung des Gebiets Interessierter soll ein Quartiersmanagement (QM) eingerichtet werden. Für die Arbeit des QM wird ein Raum benötigt, der als Büro und Anlaufstelle dient, möglichst aber auch genügend Platz für kleinere Veranstaltungen bietet. Vorstellbar ist, leerstehende Gewerbeflächen am Robert-Gernhardt-Platz anzumieten – einerseits um den dortigen Leerstand zu beenden, andererseits um zentral im Quartier erreichbar zu sein und von dort unmittelbar ins Quartier zu wirken. Das QM unterstützt, berät und koordiniert im Prozess. Eine weitere Aufgabe ist die Koordinierung von Maßnahmen zur Sicherung gegen soziale Verdrängung.
Seitens der Stadtverwaltung ist geplant, vor dem Beginn des QM ein Vernetzungstreffen aller Quartiersmanager der Stadt Göttingen
(insgesamt ca. sieben) und eines regelmäßiges Runden Tischs zum Erfahrungsaustausch von „best practice Beispielen“ und zum Lernen aus anderen Göttinger Quartieren zu initiieren.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen, Stadtleben, Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*700.000 Euro*

29. Unterausschuss Soziale Stadt - Nördliche Innenstadt

Zur Begleitung der Sanierungsmaßnahme wird ein Unterausschuss eingesetzt. Dieser hat die Aufgabe, sich mit Fragen der Durchführung der Sanierung in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zu befassen und die Belange verschiedener gesellschaftlicher Gruppen und Institutionen der nördlichen Innenstadt einzubeziehen. Die Ergebnisse und Empfehlungen sollen bei den Beratungen der Fachausschüsse sowie des Rates der Stadt Göttingen einbezogen werden.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen, Stadtleben, Stadträume*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*60.000 Euro*

30. Mietberatung

Die seitens des Bürger/innenforums Waageplatz im Sommer 2018 initiierte kostenlose Mietberatung wird unterstützt, um Menschen eine wohnraumspezifische Beratung anbieten zu können. Die Beratung wird durch fachlich fundierte Akteure und externes Know-how qualifiziert. So wird eine Orientierung in Mietfragen gewährleistet. Unterstützung kann zudem durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten bspw. derer des Quartiersmanagements erfolgen. Die Mietberatung ist kostenlos und kann durch alle Bewohner/innen des Sanierungsgebietes in Anspruch genommen werden. Ein Austausch mit weiteren Vereinen und Institutionen, die in der Mietberatung tätig sind, wird empfohlen.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*48.000 Euro*

31. Aufbau von Netzwerken und Standortkooperationen

Es sollen Austauschmöglichkeiten zur Förderung sozialer Interaktionen geschaffen werden. Ebenfalls werden interessenübergreifende Kommunikationsstrukturen zwischen Gewerbe, Handel, Kultur, Sport, sozialen Trägern, Bildungseinrichtungen und weiteren Akteur/innen angestrebt.
Die vorhandenen Akteure sollen zur gemeinschaftlichen Organisation sozial stabilisierender Maßnahmen mobilisiert und bedarfsgerechte Angebote zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen, zur Unterstützung von älteren Bewohner/innen sowie zur Entlastung Alleinerziehender geschaffen werden.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*80.000 Euro*

32. Betreuungs- und Beratungsangebote im Iduna- Zentrum

Die erfolgreiche Arbeit der Jugendhilfe Göttingen im Familientreff Iduna- Zentrum ist fortzuführen und ggf. durch ergänzende Angebote zu erweitern; z.B aufsuchende Sozialarbeit im Umfeld. Bedarfe hierfür werden mit dem Jugendhilfe Göttingen e.V. erörtert.

Themenschwerpunkt:	*Stadtwohnen, Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*80.000 Euro*

33. Verfügungsfonds

Der Verfügungsfonds stellt jährlich finanzielle Mittel für gering-investive Maßnahmen durch Anwohner/innen, weitere Nutzer/innen und Initiativen bereit. Damit können kleinere Maßnahmen schnell und unbürokratisch realisiert werden.
Damit trägt der Fonds zur Aktivierung örtlicher Potenziale und der Förderung von Eigeninitiative bei und stärkt die Identifikation mit dem Gebiet.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*320.000 Euro*

34. Aktionsfonds zur Unterstützung von Veranstaltungen

Zu dieser Maßnahme zählen neben der Unterstützung bei der Realisierung von Veranstaltungen, Kulturevents etc. mit nachbarschaftlichem bzw. sozial stabilisierendem Charakter die Integration von Zugewanderten und die Schaffung kultur- und altersübergreifender Angebote.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*80.000 Euro*

35. Maßnahmen zur Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements

Die Stadt Göttingen unterstützt ehrenamtlich Aktive durch Einbeziehung, Unterstützung und Verantwortung. Das Quartiersmanagement koordiniert die Arbeit und vernetzt Akteur/innen untereinander.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*120.000 Euro*

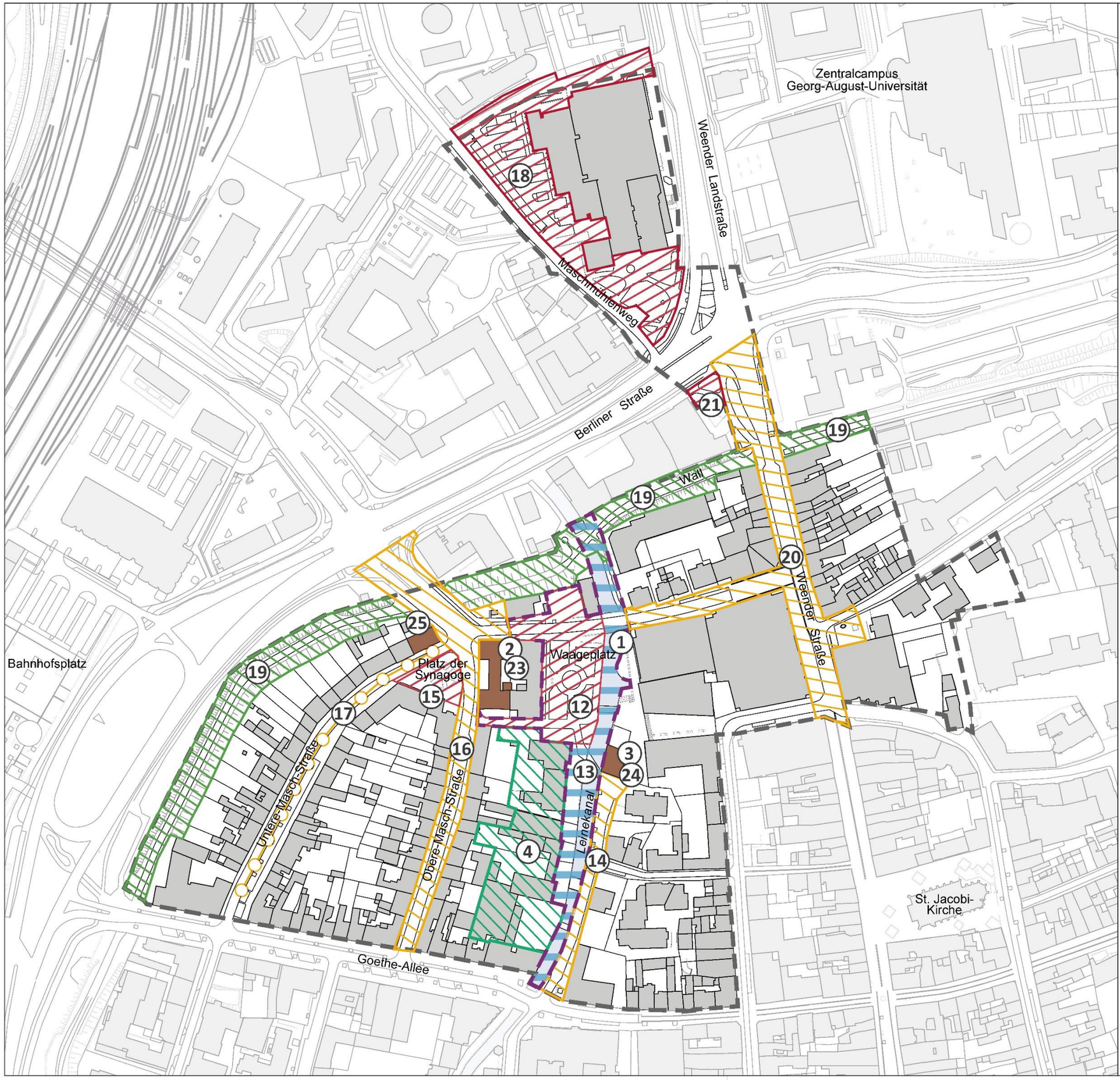
36. Niedrigschwellige Angebote zur Aktivierung schwer erreichbarer Nutzer/innen und Anwohner/innen

Der Beteiligungsprozess im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat gezeigt, dass die Akteursstrukturen sehr vielfältig sind und eine Vielzahl an Eigentümer/innen und Bewohner/innen über gängige Formate der Beteiligung nur schwer erreicht werden können.

Im Rahmen der Sozialen Stadt sollen niedrigschwellige, neuartige Teilhabe- und Beteiligungsangebote in Kooperation mit sozialen Trägern und Akteur/innen vor Ort entwickelt und durchgeführt werden. Dadurch sollen die Ziele und Chancen der Sanierung den Eigentümer/innen und Bewohner/innen ausführlich und verständlich dargelegt werden. Dies ist zum einen durch zielgruppengerechte und mehrsprachige Formate und zum anderen durch eine niedrigschwellige und direkte Kontaktaufnahme zu erreichen. Dadurch soll eine Vertrauensbasis aufgebaut werden. Die Aufgaben umfassen u.a. Angebote zur aufsuchenden Information, mehrsprachige Flyer, Hausbesuche und die direkte Kooperation mit Hausverwaltungen einzelner Gebäude. Ziel ist die verstärkte Nutzung der neuen Angebote wie das Quartiersmanagement, der Verfügungsfonds und Beratungen zur energetischen Sanierung durch bisher nicht erreichte Personengruppen.

Die Federführung zur Koordination der Angebote sollte durch das Quartiersmanagement erfolgen.

Themenschwerpunkt:	*Stadtleben*
Projektträger:	*Stadt Göttingen*
Umsetzungszeitraum:	*2019-2026*
Kosten:	*120.000 Euro*



VU und ISEK „Nördliche Innenstadt“ Göttingen

Maßnahmenplan

(hier nur räumlich, verortbare Maßnahmen)

Vorbereitende Maßnahmen

1 Kooperatives Planungs- und Beteiligungsverfahren zur Umgestaltung von Waageplatz und Leinekanal

2 Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsstudie zur Nachnutzung der JVA mit Öffentlichkeitsbeteiligung

3 Konzeptvergabeverfahren für die Stockleffmühle (falls Direktvergabe nicht zeitnah erfolgt)

4 „Ruhstrat-Areal“ - Profilierung kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistung, Beratung und Wohnen

Ordnungsmaßnahmen

12 Umgestaltung des Waageplatzes

13 Aufwertung des Leinekanals

14 Umgestaltung der Straße Am Leinekanal

15 Neugestaltung Platz der Synagoge und angrenzende Straßenbereiche

16 Umgestaltung Obere-Masch-Straße

17 Kleinteilige Aufwertung Untere-Masch-Straße

18 Aufwertung des Umfeldes am Iduna-Zentrum

19 Aufwertung der Wallanlage als grüner Erholungs- und Freizeitraum

20 Aufwertung Abschnitt Weender Straße Nord / Weender Landstr. und Reitstallstraße

21 kleinteilige Aufwertung des Stadteingangs am Heinz-Erhardt-Platz

Baumaßnahmen

23 Sanierung und Umbau der ehemaligen JVA

24 Sanierung und Teilerweiterung der Stockleff Mühle (noch offen, ob bei Vergabe gefördert werden kann)

25 Sanierung Gebäude der Heilsarmee

Stand: Januar 2019 M 1 : 2.500 (A3)

Datengrundlage: Stadtgrundkarte - Stadt Göttingen - Der Oberbürgermeister, Fachdienst Geoservice und Grundstücke, 31.03.2017, 2017/D023

Bearbeitung: complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de
Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck

Abb. 58 Maßnahmenplan

7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht finden Sie auf Seite 9.

7.3 Steuerung der Umsetzung

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme der Sozialen Stadt wird durch das Baudezernat (Dezernat D) koordiniert. Die Umsetzung erfolgt hauptsächlich durch die Fachdienste der Abteilungen der Dezernate B (Personal, Schule und Jugend), C (Kultur und Soziales) und D (Planen, Bauen und Umwelt). Bei entsprechenden Fragestellungen werden weitere Fachbereiche hinzugezogen.

Der Unterausschuss zur Nördlichen Innenstadt bildet ein zusätzliches Gremium, welches die Gesamtmaßnahme auf politischer und inhaltlicher Ebene begleitet.

Die Ansprechbarkeit für die Bevölkerung vor Ort wird durch ein Quartiersmanagement gewährleistet, welches somit ständig präsent und erreichbar ist. Die sanierungsrechtlichen Aufgaben werden einem Sanierungsträger übertragen.

Folgende Voraussetzungen zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt müssen erfüllt sein:

- Vorlage eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.
- Aufnahme der Gesamtfördermaßnahme in das Städtebauförderprogramm durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.
- Die Ausgaben können weder von der Gemeinde selbst noch von anderen öffentlichen Aufgabenträgern getragen oder anderweitig gedeckt werden.
- Es erfolgt eine räumliche Abgrenzung der Gesamtmaßnahme durch eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB oder durch Ratsbeschluss nach §171e Abs. 3 BauGB.

Kommt es für Maßnahmen zu einer Förderung aus Programmmitteln der Sozialen Stadt, so erfolgt deren Finanzierung zu jeweils einem Drittel aus Bundes-, Landes- und kommunalen Mitteln. Dies gilt sowohl für Maßnahmen, die die Stadt selbst durchführt, als auch für solche, die durch Dritte getätigt werden. Eine Förderung erfolgt nur, wenn keine Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen gegeben ist.

Akteurs- und Gremienstrukturen für die Umsetzung

Für die Koordination und Umsetzung der Maßnahmen sollen ein *Sanierungsträger* (Steuerung der sanierungsrechtlichen Aufgaben)

und ein *Quartiersmanagement* (Schwerpunkt auf Netzwerk- und Nachbarschaftsarbeit bzw. nicht-investive Maßnahmen) eingesetzt werden. Auf Erfahrungen der Stadt Göttingen in den Soziale-Stadt-Gebieten in Grone und der Weststadt aufbauend, sollen Sanierungsträger und Quartiersmanagement eng zusammenarbeiten und hierfür möglichst auch ein gemeinsam genutztes *Kontaktbüro im Quartier* etablieren. Insbesondere das Quartiersmanagement soll grundsätzlich für die Wünsche, Sorgen und Nöte der Bewohner/innen und Nutzer/innen des Quartiers ansprechbar sein und über jeweils einen *Aktions*- und einen *Verfügungsfonds* auch kleinteilig und kurzfristig auf Impulse aus dem Quartier reagieren können.

Die im Rahmen der VU bereits begonnene Vernetzung der Akteur/innen im Quartier bietet erste Grundlagen für den Aufbau langfristig wirksamer Kooperationen und Netzwerkstrukturen für die Umsetzungsphase. Empfohlen wird, diese für den anstehenden Prozess im Rahmen eines *Unterausschusses für die nördliche Innenstadt* zu institutionalisieren und zu verstetigen. Die Vernetzung der Akteur/innen soll jedoch auch informell und anlassbezogen geschehen: Sie ist die fundamentale Grundlage jeder vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Ergänzend soll innerhalb der Verwaltung eine *Steuerungsrunde* etabliert werden, die sich aus den Dezernaten B (Personal, Schule und Jugend), C (Kultur und Soziales) und D (Planen, Bauen und Umwelt) zusammensetzt.

8 | Verfahrensrechtliche Abwägung

Der Einsatz einer städtebaulichen Sanierung ist dann erforderlich, wenn im Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen, die im Hinblick auf die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierten Ziele nur mit dem Einsatz sanierungsrechtlicher Instrumente behoben werden können. Ein Gebiet wird durch den Einsatz dieser Mittel wesentlich verbessert und umgestaltet, weil die festgestellten städtebaulichen Mängel behoben werden.

Gesetzliche Voraussetzungen für den Einsatz einer Sanierungsmaßnahme sind:

- der Nachweis städtebaulicher Missstände (Funktions- und/oder Substanzschwächen),
- eine Darlegung einer städtebaulichen Zielsetzung,
- die Sicherung der für die Durchführung benötigten finanziellen Mittel,
- die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Sofern diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist über die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme im umfassenden oder alternativ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu entscheiden.

Vorliegen städtebaulicher Missstände

In einigen Teilen des Untersuchungsgebiets liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor. Die Ausgangslage wurde in Kapitel 4 – (Bestandsanalyse) eingehend und nach Themenbereichen geordnet untersucht. Eine integrierte Zusammenschau der Stärken und Schwächen im Gebiet findet sich in Kapitel 5 (Zusammenfassende Bewertung).

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die bereits heute bestehenden Substanz- und Funktionsschwächen insbesondere öffentlicher Plätze und Wege, aber auch leerstehenden kommunalen Eigentums erheblich sind. Sie finden sich in ebenso gravierendem Maße an – teilweise leerstehenden – privaten Wohngebäuden im Quartier. Es steht außer Frage, dass sich die Situation ohne Versuche, gegenzusteuern weiter verstärken wird. Zwingende Gründe für eine Anwendung des Besonderen Städtebau- bzw. Sanierungsrechts liegen im Quartier in unterschiedlicher Intensität vor:

- das Vorhandensein von *Substanzschwächen* – also Mängeln im Zustand von Gebäuden, Wohnungen, Arbeitsstätten und Erschließungsanlagen sowie beim energetischen Gebäudezustand.

- Das Vorliegen von *Funktionsschwächen* – also Mängeln, welche die Funktion eines Gebiets beeinträchtigen, beispielsweise in dem Kontext von Versorgung, Verkehr und Infrastruktur sowie der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen.

Substanzschwächen

Es ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet erheblicher Sanierungsbedarf vorhanden ist, der den Tatbestand des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Substanzschwächen) erfüllt. Ein Sanierungsrückstand ist insbesondere an den leerstehenden kommunalen Immobilien Stockleffmühle, ehemaligen JVA und dem Gebäude der Heilsarmee ablesbar, aber auch an den Oberflächen und dem Mobiliar der öffentlichen Plätze und Wege und bei einem Teil der Gebäude in privatem Besitz. Wird dieser Rückstand nicht bewältigt, droht ein nachhaltiger Verlust städtebaulicher und historischer Qualitäten.

Die Eigentümerbefragung zeigte, dass ein Großteil der betrachteten Gebäude weder zeitgemäßen noch künftigen Anforderungen an die energetischen Eigenschaften der äußeren Gebäudehülle und die effiziente Erzeugung und Verteilung von Wärme entspricht. Diese Mängel können aufgrund baukultureller und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen am Einzelobjekt nur in begrenztem Umfang behoben werden.

Die als Substanzschwächen einzustufenden Mängel sind nicht gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet verteilt. Die Substanzschwächen betreffen vor allem die stadtgestalterische und architektonische Qualität der Gebäude und öffentlichen Räume, den Zustand der Bausubstanz, insbesondere auch das gestalterische Erscheinungsbild der Geschäftsfassaden in den Erdgeschosszonen.

Bautechnische Mängel: Gebäude, bei denen ein hoher bautechnischer Sanierungsbedarf unübersehbar ist, prägen ihre Umgebung nachhaltig negativ. Im Gebiet befinden sie sich an Orten, die besonders stadtbildprägend sind, kommunale Gebäude in schlechtem Sanierungszustand. Das Gebäude der ehemaligen JVA ist derzeit ungenutzt und dringend sanierungsbedürftig. Ebenfalls stadtbildprägend ist die Stockleffmühle, die am Leinekanal als notgesichertes Gebäude einer umfassenden Sanierung bedarf. Auch dem Iduna-Zentrum nördlich der Berliner Straße sind bautechnische Mängel anzusehen. Weitere Gebäude mit schlechtem Zustand befinden sich zudem in der Weender Straße. Darüber hinaus sind nur vereinzelt Gebäude mit einem mittleren oder hohen Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet zu finden.

Leerstand: Bei der Betrachtung von Leerständen ist festzustellen, dass nahezu ausschließlich gewerbliche Flächen oder Sonderbauten von Leerstand betroffen sind. Dieser ist vor allem im Bereich

um den Robert-Gernhardt-Platz (neu errichtete Gewerbeimmobilien, Stockleffmühle, JVA) vorhanden. Der Leerstand betrifft überwiegend stadtbildprägende Gebäude, wodurch eine negative Auswirkung auf das Gebiet besteht. Allerdings können Leerstände von Wohnungen oder Wohngebäuden bei einer äußeren Inaugenscheinnahme nur bedingt erkannt werden.

Defizite im Bereich der öffentlichen Räume: Die Gestaltung und die Oberflächenqualität vieler Straßen, Plätze und Wege entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße und sichere Gestaltung.

Nachteilige Wirkungen dieser Substanzschwächen gehen über die genannten Schwerpunktbereiche hinaus, weil die genannten Mängel in der Regel die Wahrnehmung eines größeren Bereiches negativ beeinflussen.

Funktionsschwächen

Das Untersuchungsgebiet weist vorwiegend Merkmale von Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 auf, die wesentliche Funktionen der Innenstadt beeinträchtigen: Die vorhandenen Qualitäten und Potenziale der Zentrumsfunktion werden nicht ausreichend gewahrt bzw. genutzt. Eine selbsttragende Fortentwicklung fehlt, vielmehr sind negative Tendenzen bei Handel, Gastronomie und Wohnen deutlich erkennbar. Diese Funktionsschwächen werden durch die oben genannten Substanzschwächen verstärkt bzw. zum Teil mit verursacht. Dieser Trading-Down-Effekt ist bereits jetzt in der Weender Straße deutlich sichtbar, würde sich aber im Falle der Untätigkeit der Stadt in Zukunft voraussichtlich weiter verstärken.

Zusätzliche Funktionsschwächen weisen die beiden Stadteingänge in der Oberen-Masch-Straße und am Weender Tor auf: Sie werden ihrer Funktion als attraktiver Eingang in die Göttinger Innenstadt nicht gerecht. Durch die aufgeweiteten Straßenräume an beiden Stellen, das unsanierte Gebäude der ehemaligen JVA an der Obere-Masch-Straße und das hohe Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich der Weender Straße / Berliner Straße ist die ursprüngliche Eingangsfunktion nicht mehr eindeutig erkennbar. Die Straßenräume entsprechen nicht den verkehrlichen Anforderungen.

Aufgrund von leerstehenden Ladenlokalen am Robert-Gernhardt-Platz, der nebenan verfallenden Stockleffmühle und von gestalterischen Defiziten wirken der Waage- und der Robert-Gernhardt-Platz, der Platz der Synagoge und die Bereiche am Leinekanal unattraktiv und verwahrlost.

Im Gebiet besteht grundsätzlicher Mangel an Freizeit- und Erholungsräumen, Spielplätzen und Aufenthaltsbereichen, die Angebote für unterschiedliche Nutzer/innengruppen bereithalten.

Durch quantitative Mängel bei den Fahrradabstellanlagen kommt es in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes zu sogenanntem „Wildparken“, welches das Stadtbild zusätzlich negativ beeinträchtigt.

Die Behebung der städtebaulichen Mängel, die Erhaltung und Zuführung historischer Gebäudesubstanz zu neuen Nutzungen und die Qualifizierung und Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie Grün- und Freiflächen sind integriert und aufeinander abgestimmt durchzuführen. Besondere Bedeutung kommt der aktiven Mitwirkung und Einbindung der Öffentlichkeit zu. Die Herausforderungen im Quartier können nur in Zusammenarbeit mit den Menschen vor Ort, ihren Erfahrungen, Motivationen und Netzwerken nachhaltig und dauerhaft bewältigt werden.

Städtebauliche Zielsetzung / Integriertes Entwicklungskonzept

Im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen wurde ein umfassendes städtebauliches Handlungsprogramm in Form eines Integrierten Entwicklungskonzeptes erarbeitet. Mit den in Kapitel 6.1 vorgestellten Entwicklungszielen sind die allgemeinen Ziele der Entwicklung formuliert. Von diesen ausgehend legt das Integrierte Entwicklungskonzept die thematischen und räumlichen Entwicklungsschwerpunkte fest. Ein Umsetzungskonzept „Soziale Stadt“ (Kapitel 7) leitet auf die operationale Ebene über.

Die hier formulierten städtebaulichen, funktionalen und sozialräumlichen Ziele wurden aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse abgeleitet – sie beantworten die durch Interviews, eine Befragung der Öffentlichkeit und der Eigentümer/innen sowie durch die eigene Erhebung im Stadtraum in Erfahrung gebrachten Erneuerungsbedarfe und konkretisieren die vorhandenen Planungsgrundlagen der Stadt Göttingen. Dies betrifft insbesondere das städtebauliche Leitbild, das Innenstadtleitbild und die aus ihnen abgeleiteten Konzepte.

Somit liegt sowohl ein übergeordneter städtebaulicher Handlungsrahmen (gesamtstädtisch bzw. innenstadtbezogen) vor, als auch ein konkretes, zeitlich strukturiertes Maßnahmenprogramm, mit dem die festgestellten substanziellen und funktionalen Schwächen im Quartier nachhaltig behoben werden können.

Durchführbarkeit

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist festzustellen, ob die Stadt allgemein und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Allgemeine Durchführbarkeit

Im Hinblick auf die Verwaltungskraft und die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. In der Stadtverwaltung ist auf allen Ebenen Problembewusstsein und ein ausgeprägter Handlungswille vorhanden. Aus dem Prozess zum Innenstadtleitbild sowie früheren Sanierungsmaßnahmen in der Göttinger Innenstadt bestehen positive Erfahrungen mit komplexen Stadtentwicklungsverfahren.

Die Informations- und Beteiligungsformate im Kontext dieser Vorbereitenden Untersuchungen zeigten großes öffentliches Interesse an der Entwicklung des Gebiets, zeugen von verstetigtem nachbarschaftlichen Engagement und machten deutlich, dass die Bewohner/innen, Gewerbetreibenden und Eigentümer/innen im Gebiet ihre Interessen, Wünsche und Sorgen selbstbewusst und engagiert vertreten.

Im politischen Raum wird diese Haltung weitgehend mitgetragen. Politische Initiativen zur Verhinderung einer Sanierungsmaßnahme oder anderer städtebaulicher Gesamtmaßnahmen sind bisher nicht bekannt geworden.

Im Hinblick auf die zur Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderlichen Ressourcen in der Verwaltung wird eine geeignete Verstärkung erforderlich sein. Die Realisierung des Maßnahmenkonzepts stellt eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe dar. Ihr Schwerpunkt liegt auf Projekten zur sozial orientierten Nachnutzung leerstehender Immobilien, zur kooperativen Neugestaltung als Treffpunkte dienender Freiräume und einer sozialverträglichen, d.h. ohne Verdrängungseffekte einhergehenden Stadtsanierung.

Um die praktische Bewältigung dieser Aufgaben zweifelsfrei zu gewährleisten, sind zusätzliche Kapazitäten und Kompetenzen erforderlich. Es wird daher empfohlen, einen qualifizierten und leistungsfähigen externen Dienstleister als Sanierungsbeauftragten gemäß § 157 BauGB einzusetzen.

Die Entscheidung darüber, ob ein Treuhandvermögen (§ 160 BauGB) gebildet werden soll, ist im Vorfeld des Vergabeverfahrens zu treffen. Der externe Dienstleister kann als Sanierungsbeauftragter oder gegebenenfalls als treuhänderischer Sanierungsträger beauftragt werden, wenn er die Durchführung von geplantem Grunderwerb bzw. von weiteren Ordnungs- oder Baumaßnahmen in den entsprechenden Handlungsschwerpunkten übernehmen soll.

Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht konnte im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen bereits festgestellt werden. Die prognostizierten Kosten wurden in Kapitel 7.2. dargestellt. Wie in der Kostenfinanzierungstabelle (KoFi) dargestellt, ist für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen eine Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich.

Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Niedersachsen wird hingewiesen. Die Bereitstellung der Eigenanteile der Stadt Göttingen ist im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

Durchführbarkeit bei sich ändernden finanziellen Voraussetzungen

Sollten sich im weiteren Durchführungszeitraum aufgrund geänderter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen einzelne Umsetzungsmaßnahmen als nicht finanzierbar erweisen, würden die Erforderlichkeit, die Zielrichtung und die zu erwartenden Effekte der Gesamtmaßnahme nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Der geplante Realisierungszeitraum von acht Jahren erfüllt das sanierungsrechtliche Zügigkeitsgebot. Dies gilt selbst dann, wenn aufgrund mittel- oder langfristig geänderter Finanzierungsmöglichkeiten – die derzeit nicht in Aussicht stehen – eine nicht vollständige Zielerreichung im Sanierungszeitraum hingenommen werden müsste.

Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen dieser VU wurden gemäß der Vorgaben in § 137 BauGB verschiedene Formate zur Beteiligung der Bürger/innen und Akteur/innen im Gebiet durchgeführt (siehe auch Kapitel 2 – Vorgehensweise und Methodik).

Im Sommer 2018 erfolgte eine umfangreiche Befragung der Eigentümer/innen per Fragebögen. Diese wurden an ca. 455 Eigentümer/innen von Immobilien bzw. einzelner Wohn- und Gewerbeeinheiten im Gebiet versandt. Die Bögen erfragten allgemeine Angaben zu ihren Immobilien in der nördlichen Innenstadt, Absichten für Modernisierung und Verkauf sowie eine Einschätzung zur Stärken und Herausforderungen im Quartier.

Die Rücklaufquote der Eigentümerbefragung mittels Fragebogen betrug rd. 44 %. Die Eigentümer/innen wurden über die Planungen in der nördlichen Innenstadt informiert.

Eine große Anzahl der Eigentümer/innen im Untersuchungsgebiet sind an einer (energetischen) Sanierung einzelner Gebäudeteile innerhalb der nächsten zehn Jahre interessiert.

Allgemein besteht ein großes Interesse und der Bedarf für eine Aufwertung der nördlichen Innenstadt.

Im März 2018 fand in der Pausenhalle der BBS Ritterplan eine öffentliche Informations- und Beteiligungsveranstaltung zur nördlichen Innenstadt statt. Ziel der Veranstaltung war, die Öffentlichkeit zum damaligen Verfahrensstand zu informieren sowie Wünsche, Ideen und Haltungen der Bewohner/innen in Erfahrung zu bringen. Darüber hinaus sollte die Bereitschaft der Akteur/innen und Bewohner/innen zur Mitwirkung am kommenden Prozess der Stadterneuerung in Erfahrung gebracht werden. Nach einer Einführung in die relevanten Aspekte der Städtebauförderung und spezifische Fragestellungen der nördlichen Innenstadt erfolgte eine angeregte Diskussion der folgenden Themenbereiche in Gruppen:

- Plätze und Wege in der nördlichen Innenstadt: öffentlicher Raum, Plätze, Verkehr, Sicherheit und Gestaltung // Schwerpunkt: Carré und Umgebung, Waageplatz, Platz der Synagoge
- Treffpunkte in der nördlichen Innenstadt: Einrichtungen und Angebote, Beratungsstellen, Bildungsorte, Streetwork, Versorgung // Schwerpunkt: Fehlende Einrichtungen und Angebote
- Nachbarschaft und Wohnen in der nördlichen Innenstadt: Treffpunkte, Nachbarschaftsinitiativen, Integration, soziales Miteinander, Wohnbedürfnisse, Identifikation mit dem Quartier // Schwerpunkt: Potenziale zur Bildung einer aktiven Nachbarschaft

Der Einladung zur Informations- und Beteiligungsveranstaltung folgten etwa 65 Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Hintergründe. Eine Dokumentation der Veranstaltung findet sich im Anhang.

Eine weitere Veranstaltung zu den Ergebnissen dieser Vorbereitenden Untersuchungen, zu den aus ihr entwickelten Handlungsbedarfen und Maßnahmenvorschlägen sowie den Möglichkeiten der Mitwirkung und Mitbestimmung ist vor der endgültigen Beschlussfassung durch den Rat vorgesehen. Sie soll zugleich als Beginn für die konkrete und kooperative Umsetzung des dargelegten Maßnahmenkonzepts dienen.

Grundsätzlich hatten alle Eigentümer/innen über einen Fragebogen sowie alle Bewohner/innen über eine Postkartenbefragung im Sommer 2018 die Möglichkeit, sich am Prozess zu beteiligen: Hier wurden Defizite benannt und Anmerkungen und Wünsche zum Untersuchungsgebiet geäußert. Zur vertieften Information wurde parallel zur Befragung mit Postkarten eine Infozeitung im Quartier verteilt und an öffentlich zugänglichen Stellen ausgelegt.

Um gezielt Informationen zur sozialräumlichen Lage des Gebietes zu gewinnen, wurden zudem Interviews mit zentralen Akteur/innen im Quartier und Erfahrungsträger/innen aus anderen Soziale-Stadt-Gebieten geführt.

Die große Resonanz auf die Informations- und Beteiligungsveranstaltung und die Befragungsformate bezeugen ein ausgeprägtes Interesse der Sanierungsbetroffenen an der kommenden Entwicklung bzw. einer aktiven Mitwirkung im Prozess.

Im Rahmen zweier Runder Tische mit Aktiven im Quartier konnte das Interesse einer Reihe von Akteur/innen für den anstehenden Prozess einer kooperativen und sozial orientierten Entwicklung des Quartiers gewonnen werden. (Vgl. Kap. 4.6)

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Mit der nun vorliegenden angepassten Abgrenzung und der durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) erforderlich. Hierfür wurde eine Kurzfassung der Vorbereitenden Untersuchungen an die Behörden und Träger der öffentlichen Belange mit der Aufforderung zur Stellungnahme versendet. Die Frist zur Stellungnahme begann am 13. November 2018 und endete am 17. Dezember 2018.

Während der Beteiligungsfrist gingen zehn schriftliche Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen und das jeweilige Ergebnis der Prüfung sind in der Anlage tabellarisch aufgeführt. Grundsätzliche Anregungen wurden nicht vorgetragen, sodass im Ergebnis das Beteiligungsverfahren als insgesamt zustimmend zu den Ansätzen und Zielen der Sanierung gewertet werden kann. Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde aufgrund einer Stellungnahme der Bauverwaltung angepasst.

Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist geboten, da sie

- zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich und geeignet,
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihr besteht.

Die gesetzlichen Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme liegen – wie vorstehend dargelegt – in wesentlichen Teilen des Untersuchungsgebiets vor. Die Anwendung des Sanierungsrechts ist erforderlich, um die Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts / Maßnahmenkonzepts effektiv und zügig zu ermöglichen und damit die Erreichung der Sanierungsziele zu gewährleisten.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept enthält:

- vorbereitende Maßnahmen,
- Ordnungsmaßnahmen,
- Baumaßnahmen und
- nicht-investive Maßnahmen.

Hinzu kommen Baumaßnahmen an privaten Gebäuden, welche gemäß § 148 BauGB den Eigentümer/innen obliegen. Dabei geht es sowohl um komplexe Vorhaben der Modernisierung bzw. Instandsetzung, als auch um gezielte Förderung in Teil- und kleinteiligen Maßnahmen im Sinne der Erhaltung und Entwicklung der sozialen Struktur und der Verbesserung des sozialen Zusammenhaltes, der lokalen Baukultur, der energetischen Sanierung sowie der Herstellung von Barrierefreiheit.

Bei der Entscheidung für ein städtebauliches Sanierungsverfahren hat die Gemeinde grundsätzlich zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren zu wählen. Bei der Entscheidung, ob die Sanierung im umfassenden oder im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Sanierungsverfahren erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- gesetzliches Vorkaufsrecht beim Verkauf von Grundstücke im Sanierungsgebiet
- ein Recht zur Enteignung von Grundstücken zugunsten des Sanierungsträgers bzw. der Kommune, sofern diese im Sanierungsgebiet liegen
- Beteiligung der Grundstückseigentümer/innen an den Kosten für Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets entsprechend den allgemeinen Vorschriften (Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalen Abgabengesetz (NKAG))
- grundsätzlicher Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben im Sanierungsgebiet: Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt kann durch die Gemeinde teilweise oder vollständig ausgeschlossen werden (§ 144 BauGB). In diesem Fall wird im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.

Umfassendes Sanierungsverfahren

Das umfassende, auch *klassisches* oder *normales* genannte Verfahren erfolgt unter Anwendung besonderer sanierungsrechtlicher

Vorschriften und unterscheidet sich in wesentlichen Punkten vom vereinfachten Verfahren:

- Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden.
- Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch.

Darüber hinaus sind in diesem Verfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB anzuwenden. Hier ist der Umgang mit sanierungsbedingten Werterhöhungen geregelt. Dies bedeutet vor allem, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, nur in dem Maße berücksichtigt werden, wie sie der Betroffene selbst bewirkt hat. Weiterhin müssen die Eigentümer/innen, welche ihre Grundstücke während der Sanierung nicht veräußern, Ausgleichsbeträge in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhungen an die Gemeinde leisten. Diese Beträge werden den Grundstückseigentümer/innen nach Abschluss der Sanierung in Rechnung gestellt. Im Gegenzug fallen jedoch keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen an. Zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge wird die durch die Sanierungsmaßnahmen bedingte Werterhöhung des Grundstücks mit bereits erbrachten Beträgen verrechnet. Der Einsatz der Ausgleichsbeträge bleibt auf den Rahmen der Sanierungsmaßnahme beschränkt.

Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Sanierungsverfahren hingegen kommt dann in Betracht, wenn keine bzw. nur sehr geringe sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendigen Maßnahmen der Bodenordnung – also Enteignungen, Grundstückstausche und Flurstücksbereinigungen – notwendig sind und die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden gegenüber Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Vordergrund steht. Das vereinfachte Verfahren ist insbesondere für Städte und Gemeinden interessant, die ihren Bürgern Anreize für die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude bieten wollen: Neben den direkten Fördermöglichkeiten für derartige Investitionen über das jeweilige Städtebauförderprogramm können Möglichkeiten steuerliche Abschreibungen genutzt werden (§ 7 h EstG).

Der Schwerpunkt der vorgeschlagenen Maßnahmen liegt auf der Modernisierung, Instandsetzung und sozial orientierten Nachnutzung teils leerstehender, stadtbildprägender öffentlicher Gebäude, auf der Umgestaltung und Aufwertung öffentlicher Plätze, Wege

und Freiräume (Waageplatz, Platz der Synagoge, Leinekanal) sowie der Setzung und Erreichung sozialer und wohnraumbezogener Ziele.

Für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand ist einerseits die Möglichkeit der Steuerung über den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB gegeben – welche auch zur Berücksichtigung sozialer Aspekte genutzt werden kann. Andererseits können über die Sonderabschreibung gemäß § 7h EStG finanzielle Anreize für eine Sanierung geschaffen werden. Ein Eintritt sanierungsbedingter Bodenwertehöhungen ist angesichts der Vielzahl der vorgeschlagenen Maßnahmen für den öffentlichen Raum und das unmittelbare Wohnumfeld zu erwarten: Es sind umfassende Investitionen der öffentlichen Hand vorgesehen. Dies betrifft vor allem Maßnahmen der Vorbereitung und Ordnungsmaßnahmen zur Aufwertung öffentlicher Verkehrsflächen und Stadtplätze, aber auch Baumaßnahmen an sanierungsbedürftigen kommunalen Gebäuden. Auch die vorgesehenen nicht-investiven Maßnahmen können werterhaltend bzw. -steigernd auf das Gebiet wirken.

Aufwändige Ordnungsmaßnahmen sind für den Waageplatz, das Umfeld der Stockleffmühle und den Leinekanal, für den Platz der Synagoge und den Stadteingang an der Weender Straße vorgesehen. Durch die zahlreichen Maßnahmen im öffentlichen Raum und an öffentlichen Gebäuden ist entsprechend mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Daher wird die **Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren gem. §§ 152 ff BauGB** empfohlen.

Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die öffentlichen und die privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen.

Die maßgeblichen öffentlichen Belange sind insbesondere dem Zielprogramm des § 136 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-4 BauGB zu entnehmen. Die dort postulierten allgemeinen Sanierungsziele werden durch das vorgeschlagene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept durchgängig erfüllt. Der erbrachte Nachweis städtebaulicher Missstände führt zu einer Reduzierung der kommunalen Ermessensspielräume im Hinblick auf die Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen: Das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen und sozial orientierten Stadtentwicklung überwiegt private Interessen deutlich.

Den öffentlichen stehen private Belange teilweise entgegengesetzt gegenüber. Dies betrifft insbesondere das Interesse der Grundstückseigentümer/innen an einer ungestörten Ausübung ihrer Eigentumsrechte und an einer Freihaltung von zusätzlichen öffentlichen Abgaben sowie das Interesse von Gewerbetreibenden, von

baubedingten Einschränkungen verschont zu bleiben. Dem Interesse der Mieter/innen im Quartier, preiswerten Wohnraum zu sichern, Umzüge zu vermeiden und Verdrängungsprozesse zu verhindern soll mit der Entwicklung sozialraumbezogener Maßnahmen (Sozialplänen, kostenlose Mietberatung etc.) aktiv begegnet werden.

Eine zukunftsfähige, nachhaltige und durch engagierte Akteur/innen und Netzwerke getragene, sozial orientierte Entwicklung der nördlichen Innenstadt hat sowohl für die Gesamtstadt als auch für die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet übergeordnete Bedeutung. Positive Veränderungen kommen letztlich auch den Betroffenen der Sanierung zugute. Deutliche Verbesserungen sind aufgrund der Schwere der festgestellten städtebaulichen Missstände und des umgreifenden Charakters des geplanten Handlungsprogramms der Sanierungsmaßnahme mit Sicherheit zu erwarten. Das integrierte Maßnahmenkonzept zielt einerseits auf eine Erhaltung und sozial orientierte Nachnutzung leerstehender kommunaler Gebäude, andererseits auf die Aufwertung und Funktionsverbesserung der öffentlichen Räume. Zudem wird der sozialräumliche Schwerpunkt durch eine Aktivierung und Einbindung quartiersbezogener Akteur/innen berücksichtigt. Der anstehende Prozess soll über ein Quartiersmanagement, einen Verfügungs- und einen Aktionsfonds jedoch auch eine Einbindung der allgemeinen Öffentlichkeit anregen und erreichen.

Im Ergebnis kommt den öffentlichen Belangen – dem Handlungserfordernis einer nachhaltigen Entwicklung der nördlichen Innenstadt – ein deutlich überwiegendes Gewicht gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen zu. Die für die Sanierungsbetroffenen zu erwartenden sanierungsbedingten Einschränkungen sind begrenzt und hinnehmbar.

Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die hierfür durchgeführte Analyse hat ergeben, dass nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist und Lösungsansätze vorliegen, wie diese beseitigt werden können.

Wie bereits dargelegt, wird für die nördliche Innenstadt empfohlen, **das umfassende Sanierungsverfahren** anzuwenden. Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird die Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebiets weitestgehend deckungsgleich mit den räumlichen Grenzen des Untersuchungsgebietes dieser VU vorgeschlagen.

In sechs Teilbereichen werden geringfügige Anpassungen des Gebiets vorgeschlagen.

Das Gebiet soll erweitert werden:

- Um die Wegeverbindung zwischen Platz der Göttinger Sieben und Maschmühlenweg nördlich des Iduna-Zentrums, da hier eine Aufwertung der vielgenutzten Fußwegeverbindung vorgesehen ist.
- Um das nördliche Ende der Obere-Masch-Straße und der angrenzenden Grundstücke, da hier die Anpassung an die verkehrlichen Bedarfe vorgesehen ist.
- Um das sogenannte Grotefend-Areal an der Berliner Straße, da dieses von den vorgesehenen Maßnahmen am Heinz-Erhardt-Platz und der Weender Str./Weender Landstraße profitiert.

Aus dem Gebiet sollen herausgenommen werden:

- Ein Teilbereich der Straße Untere Karspüle, da hier keine Maßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme vorgesehen sind.
- Ein Teilbereich der Kreuzung Berliner Straße/Weender Landstraße, da hier keine Maßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme vorgesehen sind.
- Die Straße Maschmühlenweg, da hier keine Maßnahmen im Rahmen der Gesamtmaßnahme vorgesehen sind.

Dieses Gebiet ist durch das Vorhandensein besonderer Entwicklungsbedarfe gekennzeichnet. Diese betreffen vorwiegend Funktions- und Substanzschwächen an öffentlichen Gebäuden, Straßen und Plätzen sowie eine Häufung sozialer Konflikt- und Problemlagen. Die vorgeschlagene räumliche Abgrenzung ist aus der vorhandenen Nutzung und baustrukturellen Beschaffenheit des Quartiers

abgeleitet und bezieht sich sowohl auf die identifizierten Handlungsbedarfe als auch auf die vorgeschlagenen Maßnahmen.

Folgende räumliche Abgrenzung wird für die Festlegung eines Sanierungsgebiets empfohlen:

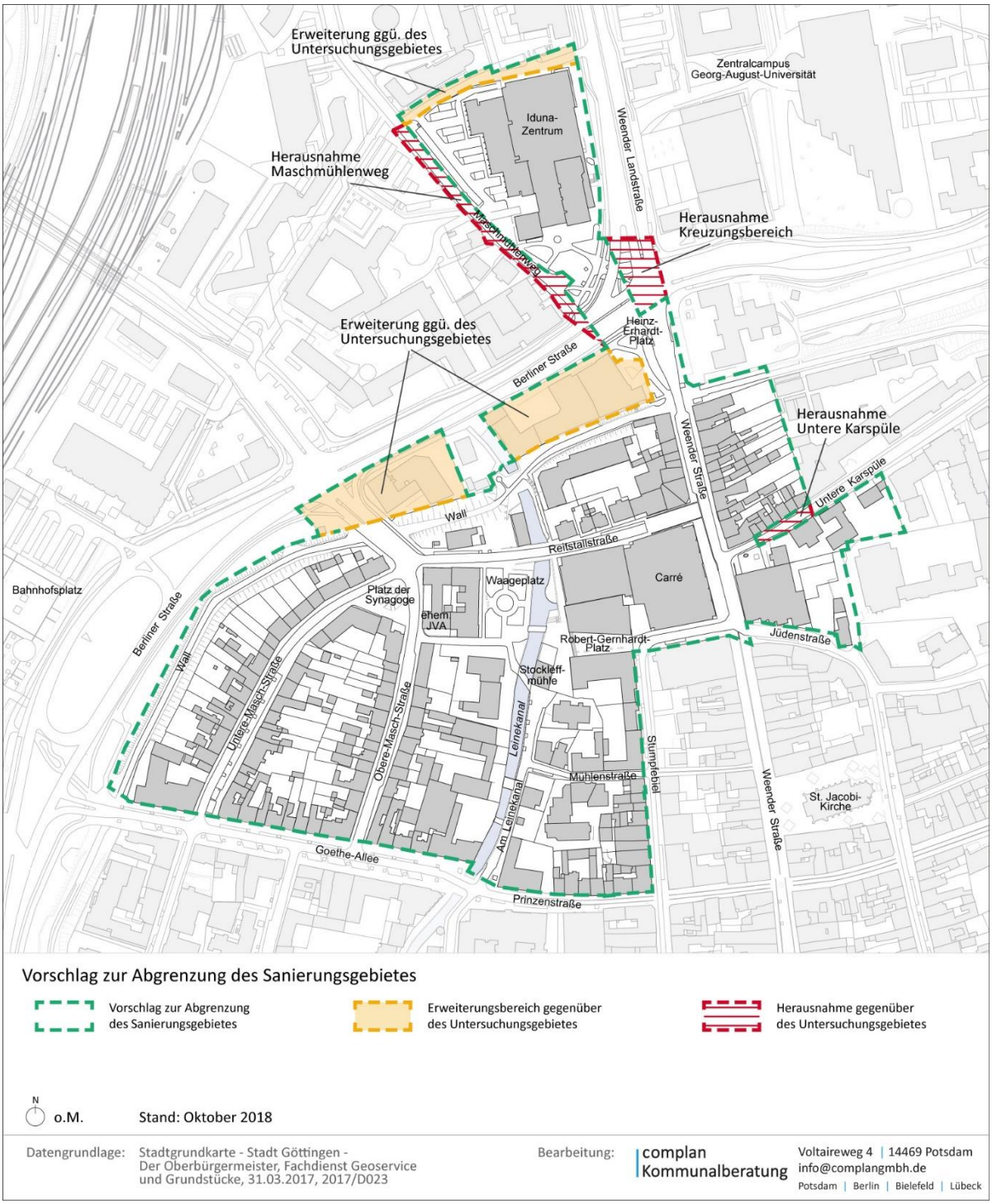


Abb. 59 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Die Sanierungsmaßnahme soll innerhalb eines Zeitrahmens von acht Jahren abgeschlossen sein (2019 - 2026).

Fazit

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff innerhalb des unter „Vorschlag zur Gebietsabgrenzung“ (siehe oben) dargestellten Gebiets durchzuführen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von acht Jahren vorgeschlagen.

Wie bereits im Punkt „Wahl des Sanierungsverfahrens“ dargelegt, muss die Entscheidung, ob die Sanierung im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren durchzuführen ist, auf einer Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Das entwickelte und dargelegte Maßnahmenkonzept lässt für das Untersuchungsgebiet Bodenwertsteigerungen erwarten, da Ordnungsmaßnahmen (Erschließung, Flächen-/Platzgestaltung u.a.) in beträchtlichem Maße vorgesehen sind.

Deshalb wird eine **Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren empfohlen**. Für das umfassende Verfahren ist nach § 142 BauGB eine Sanierungssatzung zu erstellen. Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 BauGB zugleich die Frist festzulegen, innerhalb welcher die Sanierung durchgeführt werden soll.

9 | Verzeichnisse und Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 7
Abb. 2 Maßnahmenplan 11
Abb. 3 Erste Seite der Infozeitung 14
Abb. 4 Antworten aus der Postkartenbefragung verdeutlichen die Handlungsbedarfe 14
Abb. 5 Lage im Raum 15
Abb. 6 Drei Stadtbereiche mit verschiedendem Charakter 17
Abb. 7 Entwicklung der Göttinger Innenstadt 18
Abb. 8: Die städtebauliche Struktur der nördlichen Innenstadt im Luftbild 19
Abb. 9 Blick vom Waageplatz zur Stockleffmühle und dem Robert-Gernhardt-Platz 20
Abb. 10 Das Iduna-Zentrum am Weender Tor 21
Abb. 11 Bevölkerungsentwicklung in Prozent im Vergleich zu 2002 22
Abb. 12 Altersgruppen und Gesamtbevölkerung im Untersuchungsbereich 23
Abb. 13 Entwicklung der relevanten Altersgruppen in Prozent im Vergleich 24
Abb. 14 Anteil der Haushalte in der nördlichen Innenstadt 25
Abb. 15 Übersicht der Personenanzahl und ihrer Nationalität im Untersuchungsbereich 26
Abb. 16 Anteil und Art der Sozialleistungen im Untersuchungsbereich 26
Abb. 17 Räumliches Gesamtkonzept für die Innenstadt 29
Abb. 18 Lichtzonen Masterplan Licht 30
Abb. 19 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 34
Abb. 20 Übersicht der gültigen Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet 35
Abb. 21 Ausschnitt - Einzelhandel/Wirtschaft Konzept 40
Abb. 22 Nachfrage nach Wohnungen im Untersuchungsgebiet 41
Abb. 23 Wohn- und Geschäftshäuser am Robert-Gernhardt-Platz 42
Abb. 24 Das Gothaer Haus Ecke Weender Str./ Jüdenstr. 42
Abb. 25 Wohnen Sie zur Miete oder in Ihrer eigenen Wohnung? 43
Abb. 26 Anteil der Eigennutzung bzw. Vermietung 43
Abb. 27 Wohnungen nach Wohnungsgröße 44
Abb. 28 Wohnungen nach Anzahl der Zimmer 44
Abb. 29 Einschätzung des Ausstattungsstandards der eigenen Wohnung 45

Abb. 30 Mieten in der nördlichen Innenstadt 45
Abb. 31 Wie haben sich die Mietkosten in den vergangenen fünf Jahren entwickelt? 46
Abb. 32 Hat sich ihre Miete in den letzten drei Jahren verändert? 46
Abb. 33 Würden Sie gerne in einen anderen Stadtteil oder eine andere Stadt umziehen? n=90 49
Abb. 34 Wie zufrieden sind Sie mit...? 49
Abb. 35 Offene Strukturen verbinden um den Waageplatz verschiedene Stadtbereiche 51
Abb. 36 Der Leinekanal von der Goethe-Allee aus gesehen. 52
Abb. 37 Blick über den Waageplatz zum Robert-Gernhardt-Platz und der Stockleffmühle 53
Abb. 38 Iduna-Zentrum von der Weender Landstraße aus gesehen 54
Abb. 39 Platz der Synagoge mit dem Synagogendenkmal und der ehem. JVA 54
Abb. 40 Blick aus der Reitstallstraße auf das Gebäude der Heilsarmee 55
Abb. 41 Das Naturdenkmal Stadtwall zwischen Goethe-Allee und Obere-Masch-Straße 55
Abb. 42 Stadtstruktur und Denkmale 56
Abb. 43 Neubebauung am Robert-Gernhardt-Platz 57
Abb. 44 Freiganghof der JVA auf der Westseite des Gebäudes 57
Abb. 45 Das Iduna-Zentrum von Südosten her gesehen 57
Abb. 46 Sanierungsbedarf 58
Abb. 47 Baualterskarte 59
Abb. 48 Am Leinekanal hat sich ein breites Bildungs- und Beratungsangebot entwickelt 61
Abb. 49 Soziale Infrastruktur 62
Abb. 50 Das Gebäude des Hausprojekts OM10 am Platz der Synagoge 63
Abb. 51 Platz der Synagoge mit dem Gebäude der Heilsarmee 63
Abb. 52 Der Waageplatz als Treffpunkt und Aktionsraum 66
Abb. 53 Blick aus der Reitstall- in die Weender Straße 66
Abb. 54 Erdgeschossnutzungen 67
Abb. 55 Öffentlicher Raum und Grünflächen 70
Abb. 56 Verkehrskarte 76
Abb. 57 Die Einfahrt in das Parkhaus am Carré 79
Abb. 58 Maßnahmenplan 119
Abb. 59 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes 136

Anhang

01. Dokumentation der Informations- und Beteiligungsveranstaltung in den BBS Ritterplan am 09.03.2018
02. Infozeitung „Zukunftsperspektiven für ein lebendiges Quartier“ – August 2018
03. Auswertung der Eigentümerbefragung
04. Auswertung der Postkartenbefragung
05. Protokoll Runder Tisch „Aktive im Quartier“ vom 16.08.2018
06. Protokoll Runder Tisch „Aktive im Quartier“ vom 19.09.2018
07. Abwägung Beteiligung Träger öffentlicher Belange
08. Dokumentation der Informationsveranstaltung in der BBS Ritterplan am 19.01.2019