

Velberstraße 4 | Linden | Hannover



WOHNEN



SPIELEN



LEBEN



Ansprechpartner:

Andreas Wahl · Telefon: 0511 94994-72 · E-Mail: andreas.wahl@ostland.de

Mirella Mikolajewska · Telefon: 0511 94994-68 · E-Mail: mirella.mikolajewska@ostland.de

Architekturbüro:

btp architekten · Fridastr. 24 · 30161 Hannover

Kurzkonzept zur Bebauung an der Velberstraße 4, Hannover -Linden

1. Die Akteure

Mit dem Grundstück in der Velberstraße könnte ein lang ins Auge gefasstes Projekt endlich ein Zuhause finden. Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft und die Wohngruppe ZuHause kooperieren bereits seit Sommer 2013. Ihre Planungen, die bisher nur in Wort und Schrift existieren, wollen sie hier konkretisieren.

1.1 Die OSTLAND Wohnungsgenossenschaft blickt bald auf ihr 64-jähriges Bestehen zurück.



Das OSTLAND Team/2013

Von Beginn an hat sich die OSTLAND neben dem klassischen Vermietungsgeschäft hauptsächlich auf die Initiierung und Etablierung neuer Wohnformen spezialisiert und diesen Kurs bis zum heutigen Tag stetig verfolgt und weiter ausgebaut.

1.2 Die Wohngruppe ZuHause. Die Wohnprojektgruppe ZuHause besteht seit Herbst 2011. Sie wird seitdem von der Werkstatt gemeinschaftliches Wohnen Hannover e.V. beraten und begleitet. Im November 2013 fand die Vereinsgründung statt. Die Gruppe besteht zur Zeit aus neun Singles und einem Ehepaar im Alter zwischen 55 und 75 Jahren; die meisten noch berufstätig. Die Aufnahme weiterer Mitglieder läuft derzeit.

Tragende Basis der Wohngruppe ist die Überzeugung, dass Gemeinschaft zu mehr Lebensqualität führt. Sie will einen Gegenentwurf leben zur gesellschaftlichen Vereinzelung; das schließt ein soziales und kulturelles Engagement, mit Öffnung zum Stadtteil, mit ein. So entsteht eine tragfähige soziale Vernetzung.

Folgende Grundsätze des Zusammenlebens sind besonders hervorzuheben: Selbstbestimmtes und solidarisches Verhalten, Verbindlichkeit, Übernahme von Verantwortung, Offenheit füreinander, Lernbereitschaft.

**Werkstatt gemeinschaftliches Wohnen Hannover e.V. Gegründet von Mitgliedern des Wohnprojekts GILDE CARRÉ zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen.*



2. Nutzungs-/Architektur- und Freiraumkonzept

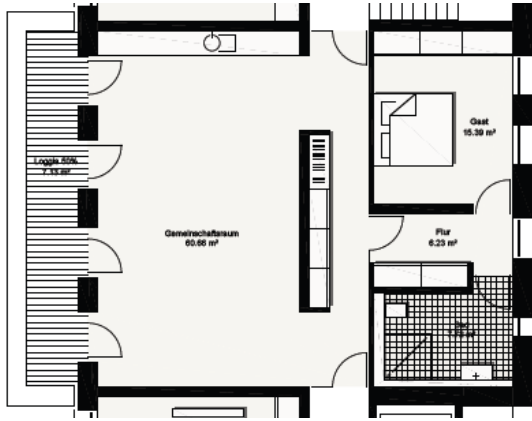
2.1 Das Nutzungskonzept. Geschaffen werden sollen Räume für Begegnung und Rückzug, offen für Stadtteil und Nachbarschaft.

„Unser Leben in der Gemeinschaft soll auch dazu führen, dass wir offen sind für die Belange der Nachbarschaft und des Stadtteils, z.B. durch Engagement in sozialen und kulturellen Bereichen.“

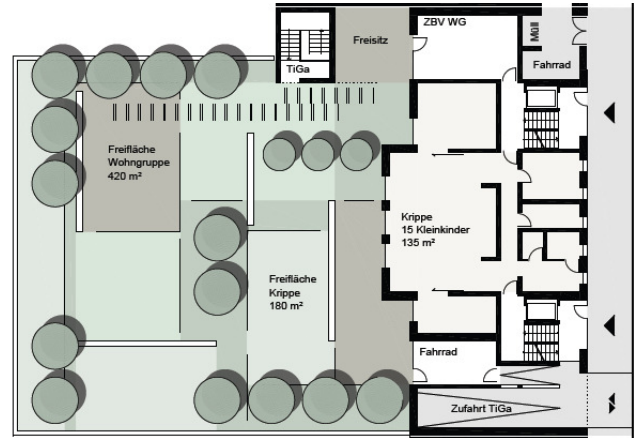
ZuHause e.V.

Weiter entstand die Überlegung, eine Kinderkrippe (0-3 Jahre) zu installieren.

Das Erdgeschoss erfüllt mit seiner Größe sowie den Außenfläche im Westen alle Bedingungen für die Errichtung einer Kinderkrippe. Hier könnten bis zu 15 Kinder beherbergt werden. Die Betreuungsquote in Linden ist zwar hoch, jedoch lässt sich im Stadtbezirk, vor allem seit Einführung des Rechtsanspruchs zum 01.08.2013, eine steigende Nachfrage feststellen. Linden gilt als kinderreich, so dass im Stadtbezirk ein Anstieg der Kinder im Alter von 1-2 Jahren für die kommenden Jahre prognostiziert wird. Einer Entlastung der angespannten Betreuungssituation könnte hier Sorge getragen werden.



I.OG: Gemeinschaftsraum Zuhause



EG: Kinderkrippe und Freiflächen

Kennzahlen der Immobilie

Wohnungen (2-3 Zimmer)	15
Gemeinschaftsraum	1
Gästewohnung	1
Kinderkrippe (0-3 Jahre)	1
Tiefgarageneinstellplätze	39

2.2 Das Architektur- und Freiraumkonzept. Im Fokus der architektonischen und räumlichen Entwicklung stand die harmonische Verbindung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und der Nutzung des Erdgeschosses durch eine Krippe, gleichermaßen einer unaufgeregten Schließung der Baulücke mit einer dennoch ansprechenden und zeitgemäßen Architektur.

Stadträumliches Konzept und Gestaltung. Ausgehend von der in Linden-Nord vorherrschenden geschlossenen Blockstruktur setzt der geplante Baukörper die vorhandene Bauflucht fort und schließt die Lücke zwischen den Bestandgebäuden Velberstr. 6 und Velberstr. 2. Das Gebäude ist mit Vollgeschossen geplant. Die gestalterische Ausprägung der Erdgeschosszone sowie die Höhe der Traufe und des Firstes vermitteln zwischen den Höhen der unmittelbaren Nachbarbebauung. Die Gebäudetiefe orientiert sich ebenfalls an der Tiefe der Nachbargebäude und ist gegenüber der Ausschreibung auf 11.50 m reduziert. Eine Verschattung und damit verbundene Verschlechterung der Wohn- und Lebensverhältnisse für die Bewohner der Nachbarbebauung, insbesondere der Balkone der nördlich angrenzenden Bebauung Velberstraße 2, wird somit vermieden.

Typologie, Erschließung und Freiraumkonzept. Der Baukörper ist in zwei Häuser aufgeteilt, welche jeweils als Zweispänner organisiert sind und über kompakte Treppenhäuser erschlossen werden. Die zentral angeordneten Treppenhäuser bieten in Kombination mit einem einfachen statischen Konzept eine große Planungs- und Nutzungsflexibilität der Wohnungen.

Die Obergeschosse sind ausschließlich für Wohnnutzung vorgesehen, mit einem Gemeinschaftsbereich für gemeinschaftliches Wohnen im 1.OG. Über diesen Bereich werden die beiden Treppenhäuser verbunden, so dass die Vernetzung innerhalb der Wohngruppe möglich ist. Ebenfalls integriert, eine Gästewohnung. Im Erdgeschoss ist eine Kinderkrippe für eine Gruppe mit Kindern zwischen 0 - 3 Jahren geplant.

Die Freifläche als Herzstück der Immobilie.

Der Hof ist als gemeinsam erlebbarer, privater Innenbereich, als zentrales Element des gemeinschaftlichen Wohnens und der Krippe geplant. Eine Folge von unterschiedlich ausgestalteten Freiraumfeldern, differenzierten Ausstattungen und Oberflächenqualitäten, zonieren den Innenhof und laden zum Verweilen und Spielen ein.

Energiekonzept. Das Gebäude ist in Niedrigenergiebauweise-Plus (NEH-Plus) geplant und wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Hannover angeschlossen.

3. Konzept über die Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze

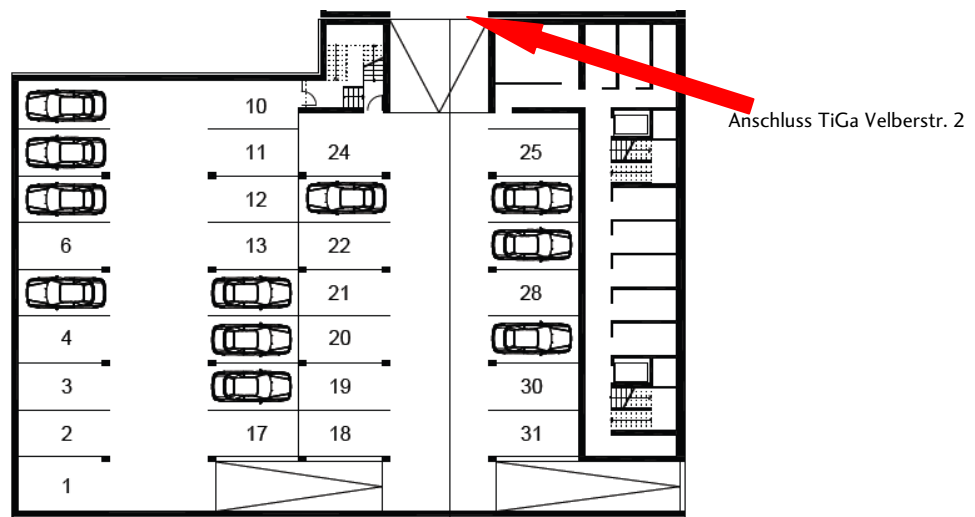
Öffentliche Stellplätze/Kurzzeitparkplätze/etc. im Bereich der Freiflächen ließen sich mit einer harmonischen Wohnbebauung und der, für die Stadt Hannover so dringend erforderlichen, Krippenplätze, nicht übereinbringen.

Dennoch: Von der Velberstraße aus wird über eine Rampe die gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage mit insgesamt **31** Stellplätzen erschlossen, welche sowohl die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung als auch zusätzliche Stellplätze für Anwohner bereitstellt. Weiterhin besteht die Möglichkeit über die Tiefgarage die derzeit unerschlossene Tiefgarage des Nachbargebäudes Velberstr. 2 zu erschließen und somit **8 weitere** Stellplätze zu aktivieren. Eine Abstimmung hierzu ist mit dem Nachbarn bereits erfolgt.

Somit ergibt sich die Summe von 39 Einstellplätzen.

Die Parkflächen würden als Dauerstellplätze angeboten werden, da sich eine andere Nutzung aus wirtschaftlicher Sicht als ausgeschlossen erweist. Die Wohngruppe benötigt nach derzeitigem Stand maximal 4 Stellplätze, alle anderen könnten zu einer Entlastung der Parksituation im Stadtteil der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden und werden von der OSTLAND Wohnungsgenossenschaft verwaltet und vermietet.

Auf Stellplätze im EG wurde nicht nur verzichtet, um Freifläche für Krippe und Wohngruppe zu schaffen, sondern auch deshalb, weil die Belastung der Nachbarschaft, bei Schließung der Baulücke und Entstehung von Innenhofcharakter, durch Schall und Schadstoffe nicht zumutbar wäre. Eigene Hochrechnungen haben außerdem ergeben, dass die Kosten der Bewirtschaftung und des laufenden Betriebs bei 50.000-70.000 Euro/p.a. liegen, die von den Einnahmen bei weitem nicht gedeckt werden. Dieses bestätigen auch die vorangegangenen Bemühungen um einen Betreiber der letzten Jahre.



Denkbar wäre zusätzlich eine Kooperation mit Carsharing-Anbietern. Eine Machbarkeit ist hier bereits erfragt. Eine Vorrichtung für E-Autos ist ebenso angedacht.

Stand November 2014

Das Konzept gibt den aktuellen Stand der Planungsgrundlage wieder