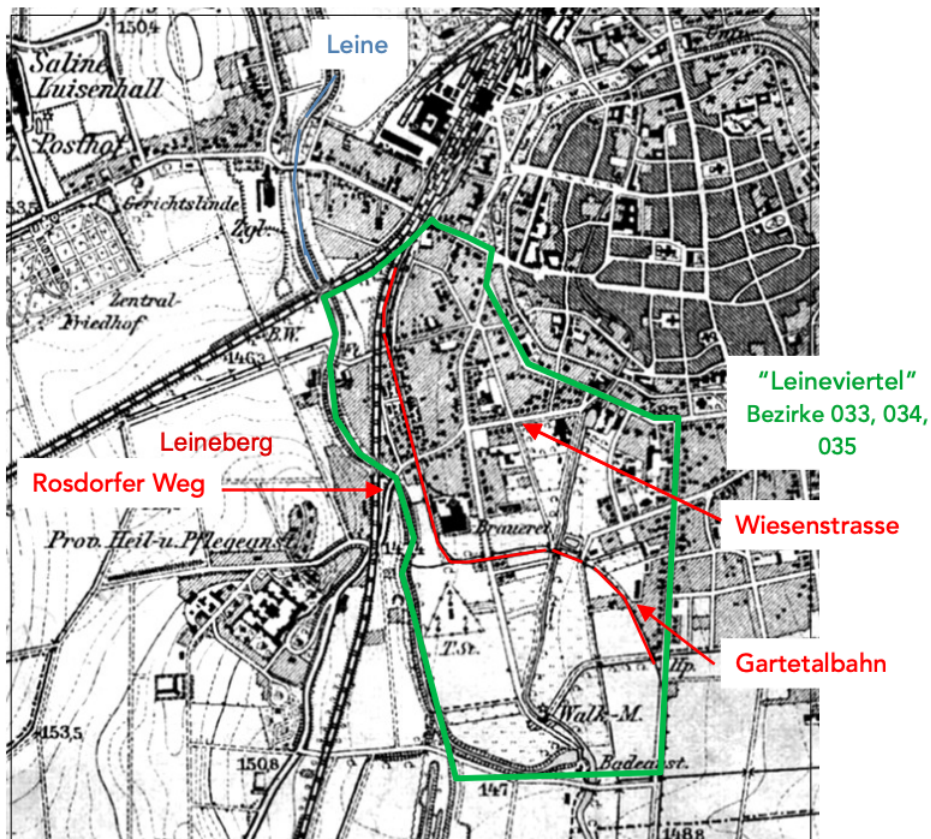


Neue Wohnquartiere „Leineviertel“

Neues Wohnquartier ist für das Gebiet in der Südstadt zwischen Leine – Leinekanal – Freibad – Bürgerstrasse nicht so ganz zutreffend. Denn der Quartiersumbau und die Erweiterungen durch neue Wohngebäude dort hat schon vor gut 10 Jahren stattgefunden. Also noch vor der Zeit, in der die Proteste gegen die spekulierenden Immobilienkonzerne und die Mietenexplosion die Politik zu einer anderen Wohnungspolitik nötigten.

Geschichte



Das was heute vielfach „Leineviertel“ genannt wird und ein begehrtes Wohngebiet mit 5.500 Einwohner ist, war zu Anfang des 20.Jahrhunderts ein wenig attraktives, vor allem gewerblich genutztes Gebiet am südlichen Rand der Innenstadt.

Die Stadt hatte 1899 weite Teile des Gebietes (Leinestrasse, Am Hasengraben, Schiefer Weg) als Baubezirk C „Gewerbe- und Industriegebiet“ ausgewiesen. „Die äußere Ausstattung der Gebäude muß den Regeln der Baukunst und den Vorschriften der Bauordnung genügen. Durch die gewählte Bauweise darf eine Verunzierung der Straße nicht stattfinden..“ (Haubner 1964, 145).

Um 1910 - Göttingen hatte 37.598 Einwohner - verzeichnet die amtliche topographische Karte noch die Gartetalbahn, die hier am Gartetalbahnhof endete. Der Bahnhof der Kleinbahn war vom Hauptbahnhof auf die Südseite der Groner Landstrasse verlegt worden war. Der Rosdorfer Weg führte an der absichtlich ausgelagerten „Irrenanstalt“ bzw. „Provinzial Heil- und Pflegeanstalt“ vorbei nach Rosdorf und in den Wiesen an der Walkemühle gab es „Klies Badeanstalt“.

An den Bunsenstrasse war 1903/04 das Physikalische Institut errichtet worden Die Oberrealschule (heute Felix-Klein-Gymnasium) expandierte. In den 1920er Jahren kamen dann das „Kaiser-Wilhelm-Institut für Strömungsfor-

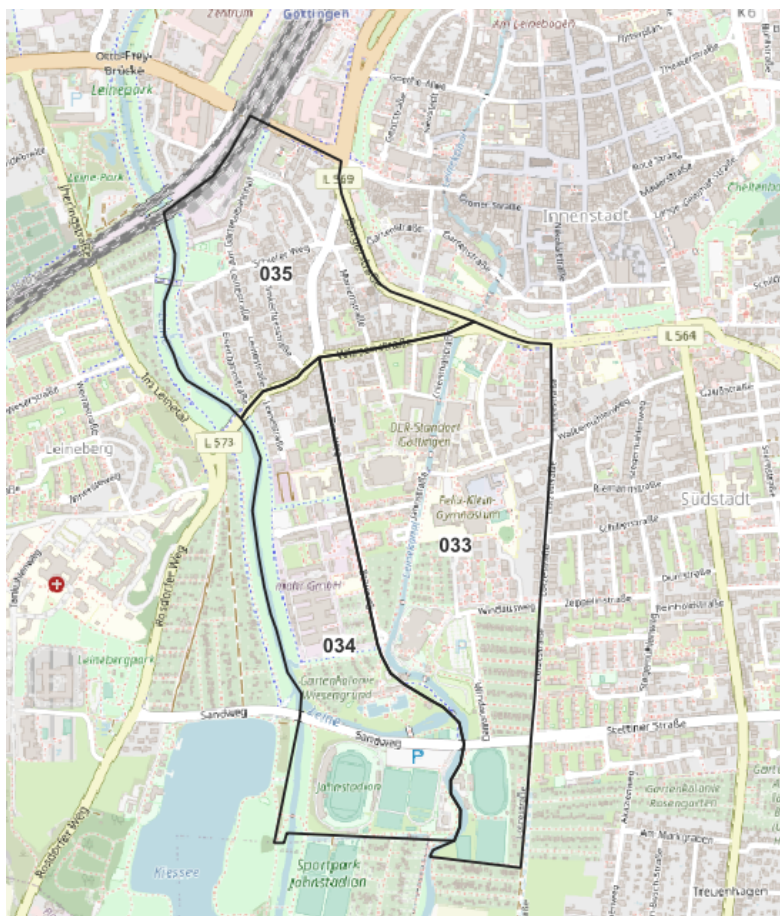
schung“ (1925) und das Mathematische Institut (1929) hinzu. 1927 öffnete das neu gebaute Freibad am Brauweg. Vom Brauweg ausgehend wurde in der Kaiserzeit eine neue Strasse angelegt - die Breymannstrasse, an der die Wohnungsgenossenschaft bis zum 1. Weltkrieg 13 grosse Miethäuser baute. In den 1930er Jahren baute sie weitere Häuser in der Marien- und Cramerstrasse.



Breymannstrasse



Breymannstrasse 1

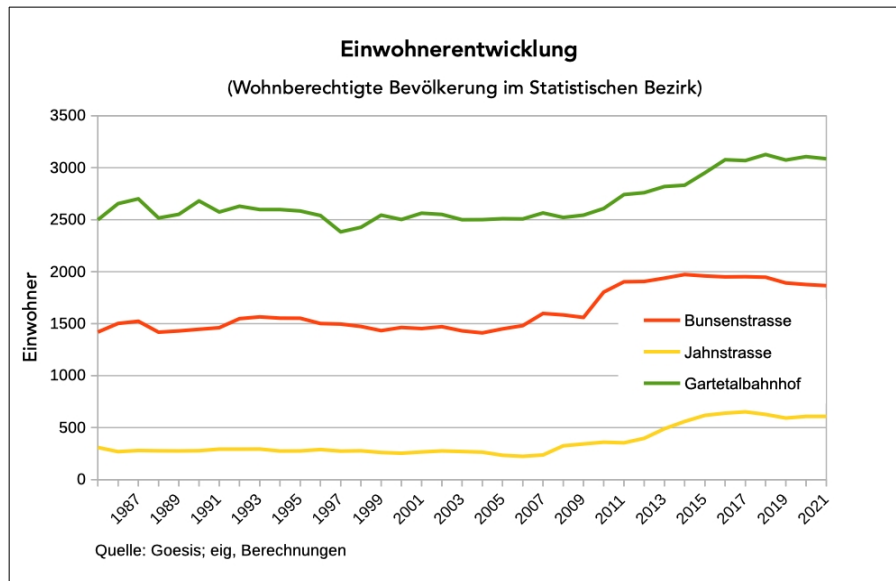


Leineviertel“ – Bezirke =033 Bunsenstrasse, 034 Jahnstadion, 035 Gartetalbahnhof (Quelle: osm Mitwirkende)

Heute ist das Gebiet bis an den Windausweg überbaut - vor allem mit Wohnungen. Als grossflächigen Gewerbebetrieb gibt es nur noch die Firma Mahr. Die Flächen der ehemaligen Göttinger Brauerei, einer Wäscherei, eines Landmaschinenhandels, des Gartetalbahnhofs wie die Institute der Universität (2002/2006) sind verlagert oder aufgegeben.

Der grosse Umbau des „Leineviertels“ beginnt vor gut einem Dutzend Jahren. 2009 werden Bebauungspläne rechtskräftig für das Steritex/Schneeweiss-Gelände und für die ausgelagerte Rechtsmedizin am Windausweg. 2011 folgt der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Mahrstrasse und Rosdorfer Weg mit dem ehemaligen Brauereigelände und seit 2005 wird aus dem Gelände der ehemaligen Physikalischen Institute an der Bunsenstrasse das „Wohnen und Arbeiten im Park“.

Die **Einwohnerzahlen** in den drei Statistischen Bezirken – seit 1980 weitgehend konstant – steigen ab 2006 - um ein Drittel von 4.194 (2006) auf 5.701 (2019) bzw. jetzt 5.560 (2022). Die Zahl der Wohngebäude verdoppelt sich von 233 (2006) auf 476 (2022) , die Zahl der Wohnungen wächst um zwei Drittel von 1.722 (2006) auf 2.875 (2022) und die Wohnfläche steigt um 43%.



Im Folgenden werden die einzelnen Bezirke näher dargestellt.

035 Gartetalbahnhof

Der Bezirk Gartetalbahnhof ist baulich wie sozial sehr heterogen. Mit 23% Sozialleistungsempfänger (SGB II) an den Einwohnern gehört der Bezirk Gartetalbahnhof zu den Bezirken mit den höchsten Anteilswerten in der Stadt und absolut gesehen steht er auf Platz 2 hinter dem Holtenser Berg (2020). Jedes zweite Kind unter 12 Jahren bezieht Sozialleistungen nach SGB II. Jeder dritte Bewohner ist „Ausländer“ (der Staatsangehörigkeit nach). 43,9% der Bevölkerung hat eine Migrationshintergrund (2021). In diesen Merkmalen sind die Anteilswerte seit 2006 deutlich gestiegen. Auch die Fluktuation der Einwohner, gemessen in Zu- und Fortzügen, ist relativ hoch und hat seit 2006 zugenommen.

Diese sozialstatistischen Merkmale beschreiben in erster Linie den Baublock mit dem Komplex Groner Landstrasse 9a-b.

Dieser Gebäudekomplex Groner Landstrasse 9a-b wird Mitte der 1970er durch die *Hausbau AG*, Hannover, errichtet. Das ehemalige „Hotel zur Eisenbahn“, im Besitz der Stadt Göttingen und im Rahmen des „Göttinger Modells“ an das Studentenwerk verpachtet, wurde abgerissen.

Die Gebäude mit 432 Eigentumswohnungen gelten seit längerem als „Problemimmobilie“. In den 1990er Jahren gibt es viel Leerstand, die zahlreichen Eigentümer können sich nicht auf die Pflege der Bausubstanz einigen, die Stadt bringt dort zunehmend Sozialhilfe-Bezieher unter, wodurch die wenig attraktiven Wohnungen für die Eigentümer zu einer Goldgrube werden. Seit 2012/14 steht dieser „Hotspot“ im öffentlich Fokus. Die Stadtpolitik versucht – vergeblich – die bauliche Wohnsituation zu verbessern. Soziale Einrichtungen und Dienste bemühen sich, die sozialen Verhältnisse besonders für Kinder und Jugendliche zu verbessern. (zum „Hotspot“ Groner Land 9 siehe auch <https://stadtentwicklunggoettingen.wordpress.com/2020/06/>)

Den Kontrast zu Groner Landstrasse 9 bildet das nach 2009 neu gebaute Viertel zwischen Eisenbahnstrasse und Leine. Diese ehemalige Gewerbefläche der *Grosswäscherei Schneeweiss 1882 GmbH & Co. KG* sollte schon 1991 zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Doch die Verlagerung des Betriebes verzögerte sich und erst ein Brand 2003 beendete schliesslich die gewerbliche Nutzung durch die Firma *Steritex KG*. 2009 beschliesst die

Stadt für dieses Gebiet – „prädestiniert für urbanes Wohnen“ - nach den Vorstellungen des Investors und „aufgrund der Marktsituation“ einen Bebauungsplan mit dem Schwerpunkt ‚verdichteter Eigenheimbau (Reihenhäuser)‘. In der Begründung heisst es u.a.:



„Hier wird ein urbanes Wohnen mit einem gewissen Verdichtungsansatz entstehen mit verstärkter Möglichkeit zur Eigentumsbildung und einem entsprechenden Maß an Individualität. ... Dominieren sollen helle bis weiße Farbtöne. Dies ist eine Reminiszenz an die ehemalige Nutzung des Geländes durch die Großwäscherei, die auch unter dem Namen „Schneeweiß“ firmierte. Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Hauptgebäude Putzfassaden erhalten sollen. ... Als zweites Hauptgestaltungsmerkmal dient rotes Ziegelmauerwerk. Dies ist eine Anlehnung an die alten Schwarzbrandziegel, die ursprünglich für die bestehenden Geschosswohnungsbauten an der Eisenbahnstraße sowie für zahlreiche andere Gebäude im östlich angrenzenden Stadtquartier verwendet worden sind.“ Als „Identitätsmarke“ (ebd.) soll der ehemalige Wasserturm der Wäscherei als 6-geschssiges Wohngebäude, der Aueturm, gebaut werden. (Quelle: Bebauungsplan Göttingen Nr. 204 „Zwischen Leine und Eisenbahnstraße“, 1. Änderung, Begründung. 2009)

So sind seit 2006 44 Wohngebäude im Bezirk hinzugekommen, davon allein 34 Einfamilienhäuser. Die Wohnfläche ist um 16% gestiegen, aber die Wohnfläche pro Person ist nicht gestiegen, sondern gesunken. Dies liegt wahrscheinlich an der Wohndichte in der Groner Land 9 – und an der steigenden Zahl von Studierenden in dem Gebiet zwischen Eisenbahnstrasse und Bürgerstrasse. Im Bezirk Gartetalbahnhof sind 2022 530 Studierende registriert, 31% mehr als 2006.



Leinestrasse



Eisenbahnstrasse

Das Gebiet zwischen Eisenbahnstrasse und Bürgerstrasse ist eine Mischung aus einzelnen Villen, grossen Miethäusern, kleinen Gewerbetrieben, stark überbauten Grundstücken, genossenschaftlichem Wohnungsbau aus den 1910er und 1930er Jahren. Inzwischen steht dieses Gebiet unter Aufwertungsdruck. Die Lage, die Neubaugebiete südlich (Leinestrasse) wie westlich (Leineau), der Infrastrukturausbau durch die Stadt (Nahmobilitätskonzept

und Radwegbau ab 2017) einerseits und die zum Teil alte, noch preisgünstige Bausubstanz ziehen Immobilienpekulanten an. Vor einer aufwändigen Modernisierung und der Umwandlung in Eigentumswohnungen ist die Vermietung an Studierende eine einträgliche Zwischennutzung. Aber es gibt hier auch das Gegenteil von Immobilienspekulation – das „grüne Haus“ - *eines von derzeit zwei Häusern in Göttingen nach dem Modell des Miethäusersyndikats.*

034 Jahnstadion

Der südlich des Rosdorfer Weges angrenzende Bezirk Jahnstadion war bis 2006 ein dünn besiedeltes, vor allem gewerblich geprägtes Gebiet mit der *Städtischen Brauerei*, der Firma *Mahr*, einem Landmaschinenhandel, dem Freibad und Badeparadies *Eiswiese* und dem Rechtsmedizin-Institut der Universität.

Mit der Nordverlagerung der Universität wird Anfang der 2000er Jahre das Gelände am Windausweg frei und ab 2009 von Städtischer Wohnungsbau, Wohnungsgenossenschaft und Volksheimstätte zu einem Wohngebiet (mit insgesamt 204 Wohneinheiten) ausgebaut. Die 1989 an die *Einbecker Brauerei* (*Oetker-Konzern*) verkaufte *Städtische Brauerei* stellt 1997 die Produktion ein. Überlegungen zu einer Nachnutzung 2003 werden nicht konkret. Die Stadt erlässt eine Veränderungssperre. 2011 verabschiedet die Stadt den Bebauungsplan Nr. 225 „Ehemalige Brauerei“, nachdem das Unternehmen *Tetraeder Immobilien GmbH, Göttingen*, einen Teil des Brauerei-Geländes erworben hat. Da auch westlich des Brauereigeländes schon seit einiger Zeit Leerstand sowie ein schleichender Prozess des Brachfallens eingetreten ist, beschliesst die Stadt eine Neuordnung des gesamten Gebietes zwischen Rosdorfer Weg und Carl-Mahr-Strasse. Dort hatte sich inzwischen auf Teilen des Brauerei-Geländes 2004 ein Aldi-Markt angesiedelt und 2008 eine Seniorenwohnanlage (*Seniorenpark Carpe Diem*). Und es gibt 2011 einen Investor – *Terra Planbau* - , der an der Leinestrasse bauen will.



Brauweg Seniorenpark Carpe Diem



Anna-Zammert-Allee

Die Zahl der Wohngebäude steigt nur mässig, aber – dank Geschosswohnungsbau – steigt die Wohnfläche im Bezirk auf mehr als das Doppelte, um 158%. Auch die Wohnfläche pro Person nimmt deutlich zu. Es wohnen 2022 etwas mehr Studierende und Bewohner mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Bezirk. In den anderen Merkmalen ändert sich kaum etwas, bis auf die Altersgruppe der Senioren: Die Zahl der Senioren versechsfacht sich auf 28% der Einwohner.

033 Bunsenstrasse

Der Bezirk zwischen Brauweg und Lotzestrasse ist von Anbeginn ein Wohn- und Universitätsbezirk. Auch in diesem Bezirk gibt es Veränderungen durch Verlagerung von Universitätsinstituten (ab 2003). Ein Planungsbericht (2005) sieht in dieser „qualitativ hochwertigen Lage“ an der Bunsenstrasse ein „Wohnen und Arbeiten im Park“ vor, ein Investor sei schon gefunden, der Um- und Neubau ist inzwischen realisiert.



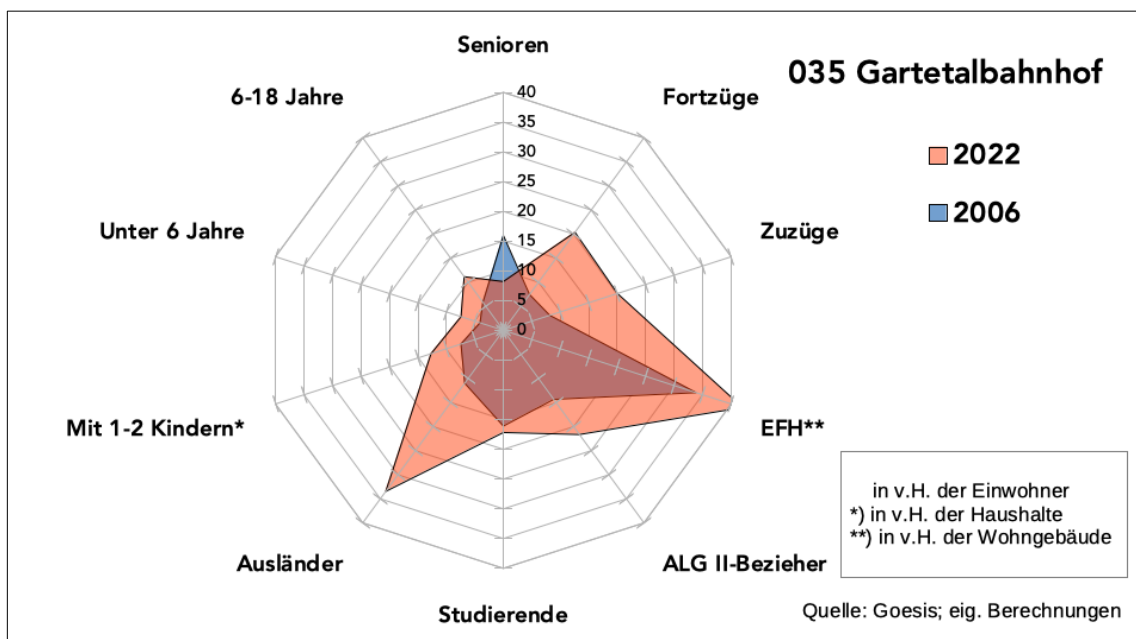
Böttingerstrasse 2a

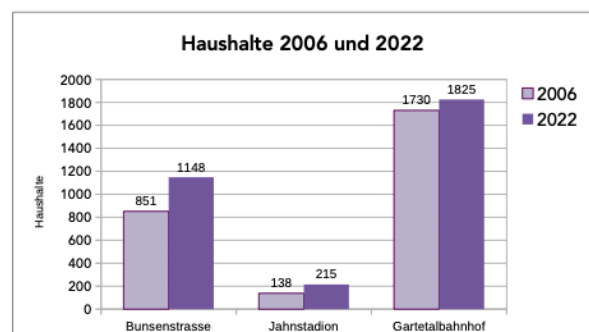
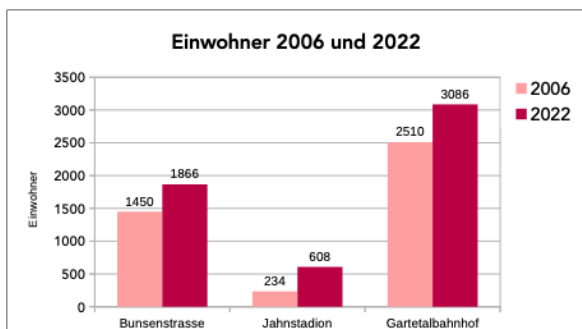
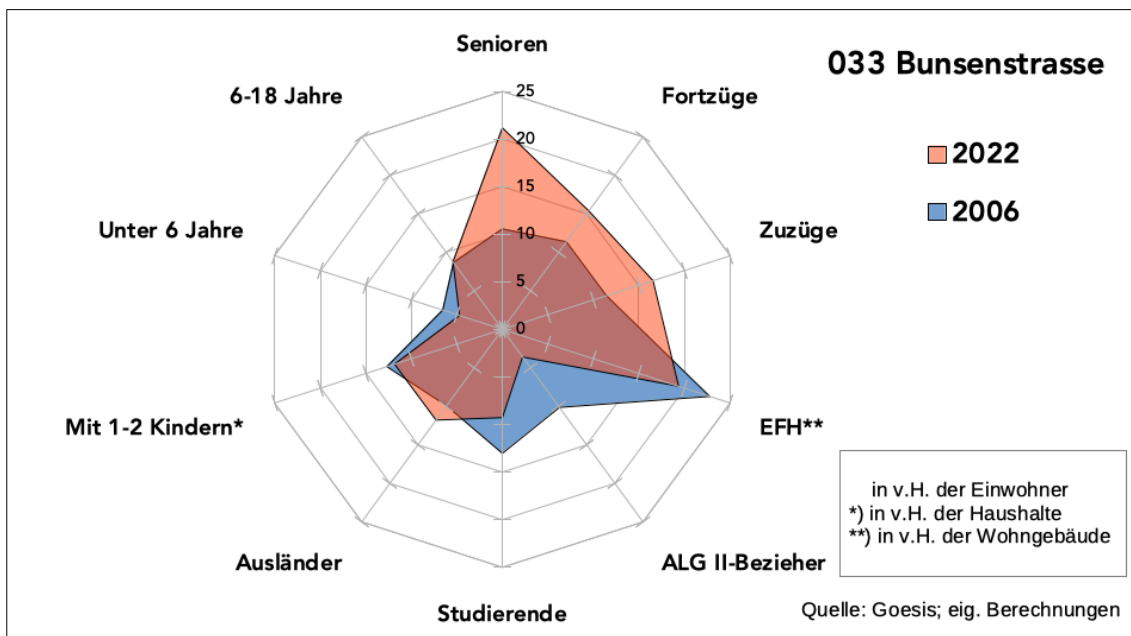
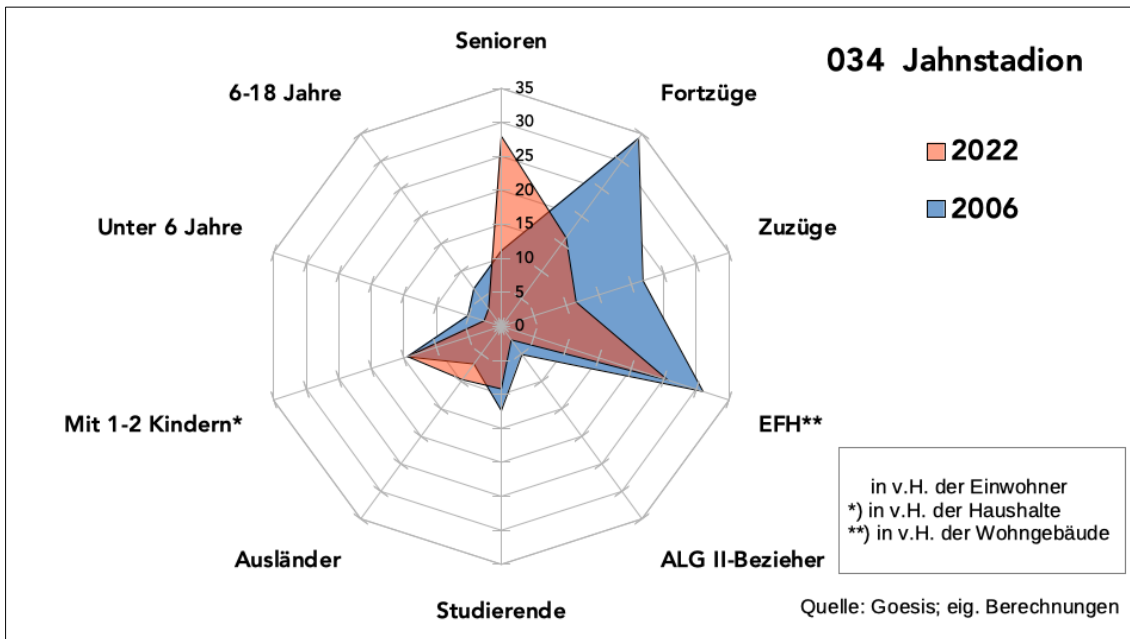


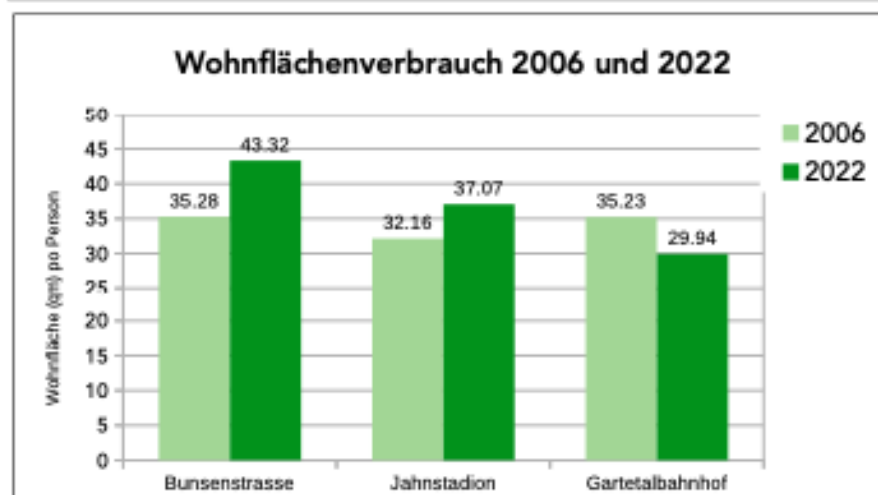
Bunsenstrasse Alte Physik

Die Einwohnerzahl wächst nur mässig, aber die Wohnfläche wächst um 66%, was sich in einem deutlich steigenden Wohnflächenverbrauch über das gesamtstädtische Mittel von 38 qm (2020) niederschlägt. Die Zahl der Studierenden stagniert, die der Sozialleistungsbezieher sinkt um ein Drittel und die der Senioren steigt auf mehr als das Doppelte

Diagramme - Die drei Bezirke im Vergleich

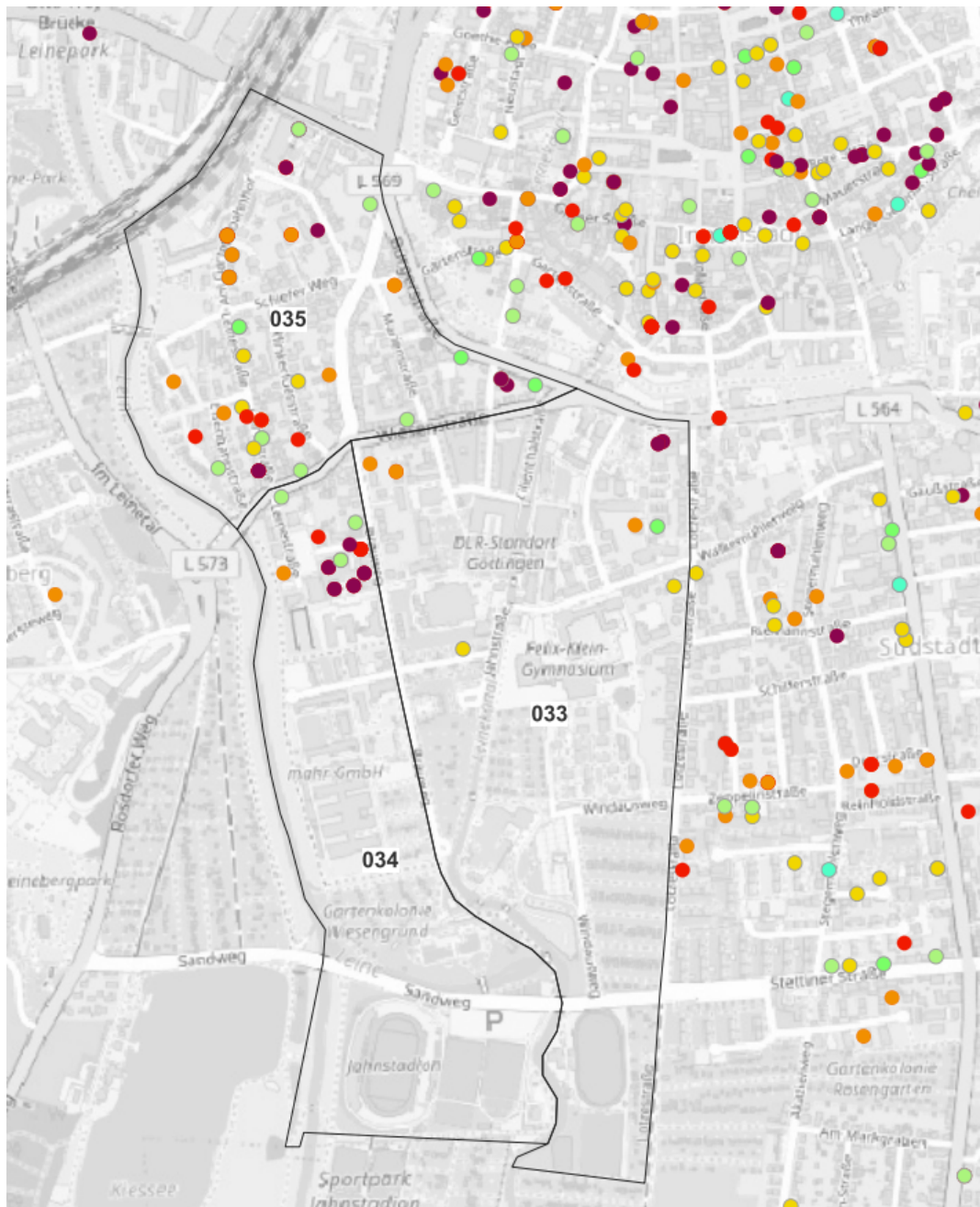




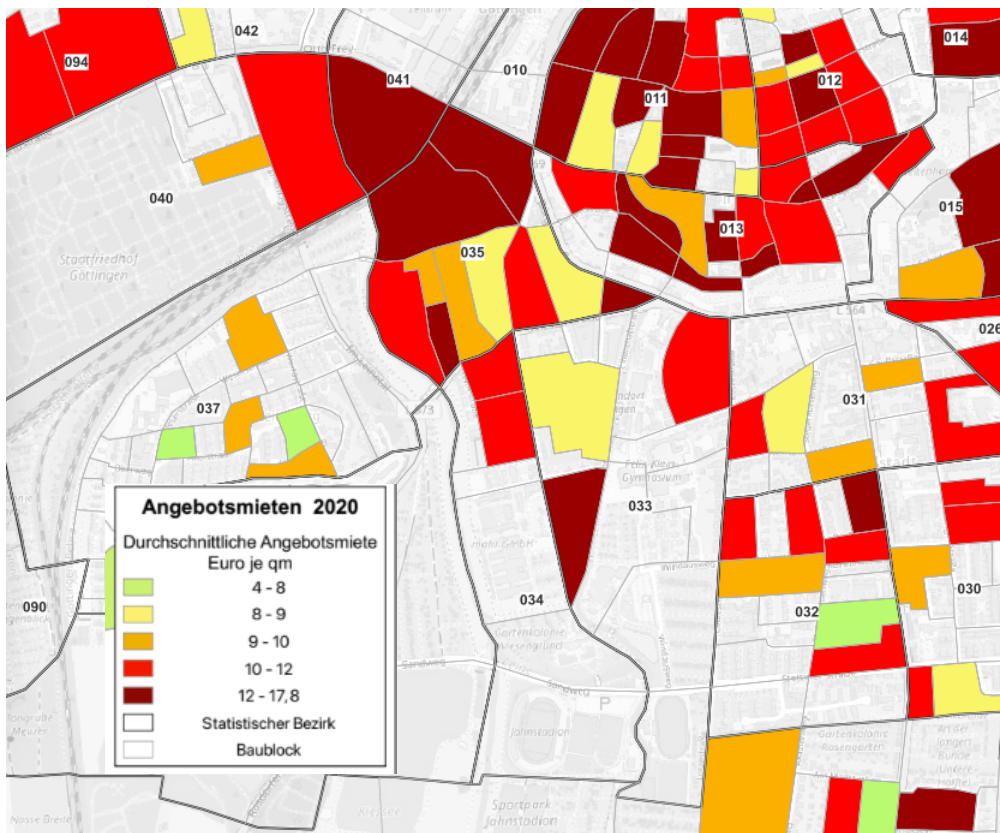
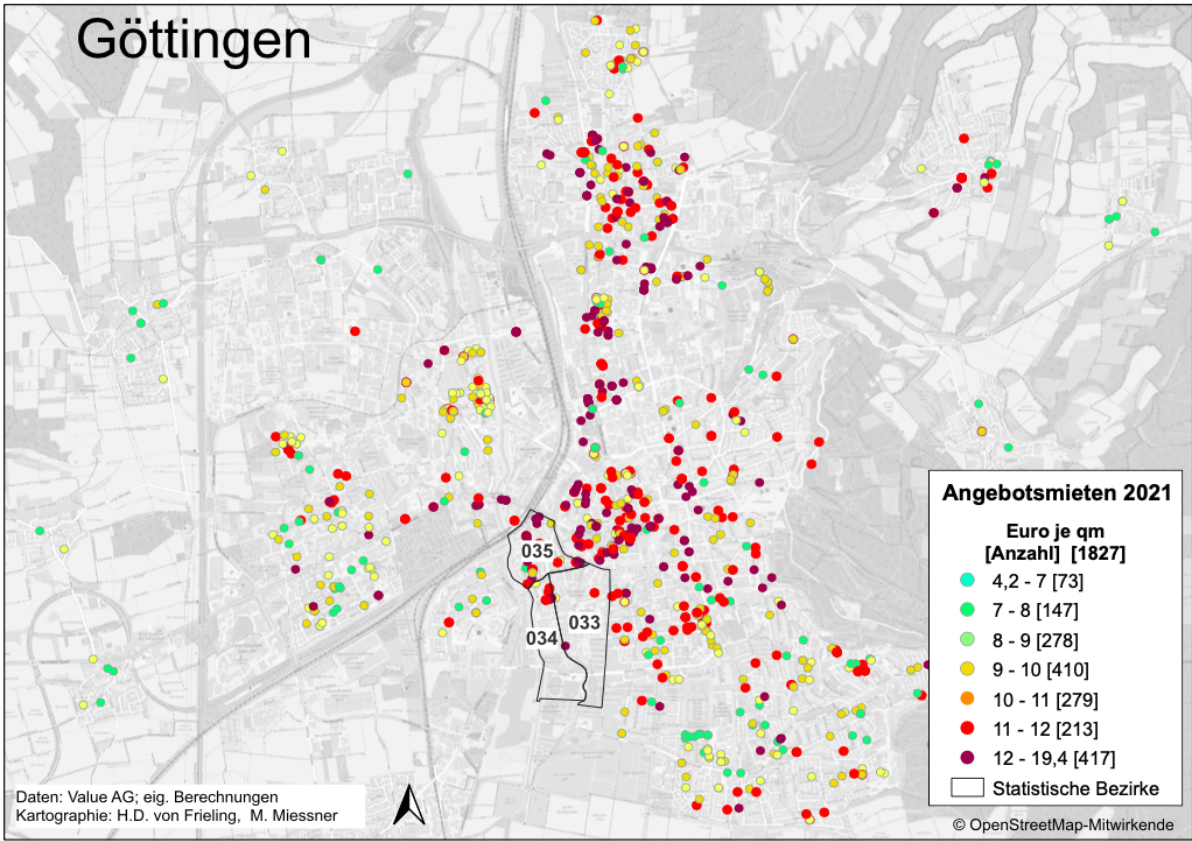


Mieten

Entsprechend der Baustruktur und den Eigentumsverhältnisse ist das Mietniveau sehr unterschiedlich, wie der Kartenausschnitt mit den Standorten von inserierten Mietangeboten 2021 zeigt (zur gesamtstädtische Analyse s. Wohnraum Atlas Göttingen II <https://stadtentwicklunggoettingen.wordpress.com/2023/03/20/wohnraum-atlas-gottingen-ii-erschienen/>)



Wohnungsangebote 2021 (Quelle: Value AG; eig. Berechnungen)



Bildet man Durchschnittswerte auf Baublockebene (Bild oben), zeigen sich Gartetalbahnhof/Groner Landstrasse, an der Bürgerstrasse und das Viertel zwischen Leine- und Eisenbahnstrasse als die Gebiete mit den auch in ganz Göttingen höchsten Angebotsmieten von über 12 Euro je qm. Die Neubaugebiete Brauweg Carré/Anna-Zammert-Allee, wo Tetraeder Wohnungen anbietet, und Leineaue liegen mit 10 bis 12 Euro je qm etwas darunter; hier handelt es sich um 2 und mehr-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft eG kosten um 6 Euro/qm (im Durchschnitt all ihrer Wohnungen). Neben der Wohnungsgröße (Zimmerzahl) und dem Baualter sind die Eigentumsverhältnisse entscheidend für die Miethöhe. Für Eigentumswohnungen als Kapitalanlage wie Wohnungen von Eigentümern, die auf Aufwertung spekulieren, werden in der Regel die höchsten Quadratmetermieten verlangt. Bei hoher Fluktuation der Mieter wie in der Groner Landstrasse 9a-b, Am Gartetalbahnhof 4-8, wo *Huss Immobilien* Wohnungen vermittelt, oder Bürgerstrasse 26-32, wo *JUG Immobilien (Basil Group)* Wohnungen anbietet, lassen sich höhere Mieten auch problemlos durchsetzen.

Quellen:

Nissen, W. - W. Röhrbein 1975 Göttingen – so wie es war. Düsseldorf.

Haubner, Karl 1964: Die Stadt Göttingen im Eisenbahn- und Industriezeitalter. Göttingen.

von Frieling, Hans-Dieter – Michael Mießner – Robin Marlow 2023: Wohnraum Atlas Göttingen II
– Entwicklung der Angebotsmieten 2012-2021 und Segmentierung des Wohnungsmarktes.