

**der neue Stadtteil  
planen, bauen, wohnen**

# Seelze-Süd Infos

Daten, Zahlen, Fakten zum Stadtteil

## Stadtteil Seelze-Süd

### 3. Stadtteil Seelze-Süd

Seelze-Süd ist als grüner Stadtteil geplant. Mietergärten, Kleingärten, begrünte Gemeinschaftsflächen für Spiel- und Sportmöglichkeiten spielen dabei eine wesentliche Rolle.



Im Folgenden werden kurz die Rahmendaten von Seelze-Süd skizziert.

#### Rahmendaten Seelze-Süd:

- 110 ha Gesamtfläche

- Wohngebiete in drei Bauabschnitte für ca. 2.000 Wohneinheiten

- Gewerbegebiet Seelze-Süd

- Soziale Infrastruktur

- Nahversorgung

- Private + öffentliche Grünflächen

#### 3.1 Wohnviertel mit Ansprüchen

Kennzeichnend für den Städtebau in Seelze-Süd ist eine rasterförmige Grundstruktur mit alleeartigen Straßen und öffentlichen Räumen.

In Seelze-Süd entsteht seit dem Jahr 2000 ein Stadtteil im Sinne des flächen- und ressourcensparenden Bauens. (Agenda 21)

**Bebauung:** Derzeit entstehen südlich der Hauptstraße „An den Grachten“ innerhalb des 1. BA Gebäudestrukturen mit Reihen- Doppel- und Einfamilienhäusern.

Im Norden des Stadtteils sind Wohnungsbauten für den gehobenen Wohnanspruch geplant. Der Randbereich der Quartiere ist durch verdichteten Wohnungsbau geprägt.

Die Mitte der einzelnen Quartiere wird durch Doppel- und Einfamilienhäuser aufgelockert. Durchmischte Wohnungsgrößen und -qualitäten werden den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht.

Im ersten Bauabschnitt entstehen derzeit etwa 800 Wohneinheiten für unsere Neubürger.

Wohnungen bzw. Häuser zeichnen sich durch die direkte Nähe zu Grünflächen aus. Das Angebot ist vielfältig und nahezu alle Wohnräume besitzen private Hausgärten, Balkone und Dachterrassen.



Eine hohe Wohnqualität soll durch bedarfsgerechte Planung erreicht werden: Bewohner und Nutzer gestalten ihren Stadtteil von Beginn an mit. Ein Beispiel ist die derzeitige Planung des Kinderspielplatzes in der Nähe des Stadtplatzes.

Die Wohnflächen im 1. Bauabschnitt werden durch die Straße „An den Grachten“ gegliedert, die in der Ost-West Richtung die Haupteerschließungsachse des neuen Stadtteils darstellt.

Weiterhin wird die städtebauliche Anordnung durch die bestehenden Grachten (Amsterdamer, Delfter + Haager Gracht) maßgeblich strukturiert.



Die Grachten haben nicht nur Einfluss auf den städtebaulichen Charakter, sondern übernehmen die Aufgabe der oberflächennahen Regenwasserentwässerung im Gebiet.

Als soziale Infrastruktureinrichtung besitzt der neue Stadtteil bereits eine Kindertagesstätte, die seit November 2003 ihre Tore für die Kleinen geöffnet hat.

Auf einer Fläche von ca. 10.000 qm soll ein Nahversorgungszentrum zukünftig die Grundversorgung des neuen Stadtteils gewährleisten.

#### Verkehr

**Öffentliche Raum:** Der öffentliche Raum bildet den Rahmen für die Bebauung und übernimmt dabei wichtige Funktionen - wie Aufenthaltsqualität, Kommunikation und eine übersichtliche Verkehrsführung.

Aus dem ursprünglichen Werbeprospekt für Seelze-Süd – Hier ausdrücklich als Stadtteil benannt!

## Stadtteil Seelze-Süd

**Anbindung zur Kernstadt:** Über eine externe Fuß- und Radwegeverbindung wird der neue Stadtteil an das Zentrum und den S-Bahnhof angebunden. Zusätzlich besteht eine Signalanlage am Standort B441/ Ecke Kirchbuschweg und Kanalstraße, die einen sicheren Übergang für Fußgänger und Radfahrer garantiert.

Derzeit pendelt die **Buulinie 573** im einstündigen Takt zwischen Neubaugebiet, Stadtzentrum und S-Bahnhof.

**Innere Erschließung:** Die einzelnen Straßenräume und Freiflächen sind aufeinander abgestimmt. Entsprechend ihrer Funktion werden verschiedene Straßentypen unterschieden – wie Hauptstraße, Nebenstraßen und Wohn bzw. Privatwege.

Die Straße „An den Grachten“ stellt die Haupterschließungssache im 1. BA dar. Beidseitig der Straße verlaufen Parkstreifen und kombinierte Geh- und Radwege.

Weiterhin wurden die Straßen entlang der einzelnen Grachten mit zwei getrennten Richtungsfahrbahnen jeweils als Einbahnstraße ausgebaut.

Von den einzelnen Nebenstraßen (Sammelstraßen) zweigen Wohnwege (Privatwege) zu den einzelnen Parzellen ab. Das Straßensystem ist so angelegt, dass in den einzelnen Quartieren durch stichartige Erschließungen eine Verkehrsberuhigung erzielt wird.

**Parkflächen:** Es werden in den Straßenräumen öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Auf den privaten Flächen sind sowohl Carports als auch Garagen zulässig.

**Fuß- und Radwegenetz:** Das öffentliche Fußwegenetz verbindet die Wohnquartiere miteinander und ermöglicht die von Fahrbahnen getrennte fußläufige Erschließung des Gebietes durch die durchgrünten Quartiere und stellt eine Verbindung zum Ortszentrum und Lohnder Holz dar.

### Energie

„Der CO<sub>2</sub> Ausstoß durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern steigt weltweit stetig an. Jährlich werden 22 Milliarden Tonnen des Treibhausgases in die Atmosphäre freigegeben.“

Für den Stadtteil Seelze-Süd hat sich die Stadt Seelze in Abstimmung mit den Stadtwerken Hannover AG zum Ziel gesetzt, mindestens **60% der CO<sub>2</sub> Emissionen bei Heizung und Strom einzusparen**, ohne dass auf Wohnkomfort und Behaglichkeit verzichtet werden muss.

Das Energiekonzept für Seelze-Süd gliedert sich in die „Energetische Optimierung“, die sich auf Niedrigener-

giehäuser und Stromsparen stützt sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien (z. Bsp. Holzpelletöfen).

### Regenwassersystem

Das Regenwasser aller Bau- und Verkehrsflächen wird in den Grachten bzw. Grachtenverlängerungen oberflächennah gesammelt und verzögert in den Zweigkanal Linden abgegeben.

### Freiraum

Der neue Stadtteil ist mit dem Anspruch verbunden, flächendeckend nachhaltige Stadtentwicklung zu betreiben.

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept bilden eine Einheit. Das direkte Wohnumfeld von Seelze-Süd wird von öffentlichen Grünflächen im und um das Gebiet geprägt. Die Attraktivität wird durch das Pflanzangebot in den privaten Freiräumen fortgeführt.

**Öffentliche Freiraum:** Innerhalb des Gebietes wird ein zusätzlicher „Stadtspark“ geschaffen, der durch wohnungsnah Spiel- und Sportmöglichkeiten ergänzt wird. Dieser großzügig angelegte Grünstreifen dient nicht nur zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, sondern im gleichen Maße als Kommunikations- und Erholungsfläche für die Gemeinschaft.



**Privater Freiraum:** Die privaten Gärten bieten eine Vielfalt an Möglichkeiten. Neben der herkömmlichen Aufteilung können Nutzgärten oder Naturgärten mit heimischen Stauden, Gräsern und Gehölzen angelegt werden.

## 3.2 Ökologische und energiesparende Kindertagesstätte

Seit November 2003 hat die Kindertagesstätte ihre Tore für die kleinsten Neubürger geöffnet. Unter der **Leitung des DRK** können ca. 75 Kinder in 3 Gruppen betreut werden.



### Kenndaten

Gebäude in zweigeschossiger Holzrahmenbauweise

Bruttogrundfläche:	780 qm
Bruttorauminhalt:	2.712 qm
Nettogrundfläche:	591 qm
Bauwerkskosten:	835.000 EUR brutto
Gesamtkosten:	1.221.000 EUR brutto

**Form und Struktur:** In unmittelbarer Nähe zum Stadtteilplatz und dem öffentlichen Grünzug wurde das Gebäude auf einem **1.496 qm** großen Grundstück errichtet. Es markiert prägnant den Eingang zum neuen Stadtteil Seelze-Süd und bildet das infrastrukturelle Zentrum des Gebietes.

Der quadratische Baukörper mit Flachdach ist zweigeschossig ausgeführt und fällt durch seine Transparenz und Helligkeit der Räume auf.

Der Grundriss besticht durch eine klare Gliederung und Anordnung der Räume: Eine zentrale Treppe führt von der Eingangshalle in das Obergeschoss, das durch eine Galerie die Zugänglichkeit der Räume an der Außenfassade gewährleistet.

**Ökologie:** Durch die Verwendung von Holz bei der Konstruktion, der inneren und äußeren Gestaltung aber auch zum Heizen des Gebäudes ist der ressourcenschonende und regenerative Energieeinsatz besonders hervorzuheben.

**Energiesparende Bauweise:** Die Kindertagesstätte ist in Niedrigenergiebauweise errichtet. Zusätzlich wird durch manuelles Öffnen der Fensterelemente eine natürliche Lüftung gewährleistet.

## Stadtteil Seelze-Süd

Das Gebäude ist in einer einschaligen Holzrahmenbauweise mit einer Holzfassade konstruiert und hat einen Heizwärmebedarf von lediglich **63 Kw/qm \* a**, was allein durch die Dämmung der Außenbauteile erreicht wird. Dies entspricht etwa **6 Liter Heizöl/Quadratmeter Grundfläche/Jahr**.

Vergleichbare Neubauten haben nicht selten einen doppelt so hohen Heizwärmebedarf, so dass diese Kindertagesstätte als energiesparendes Vorzeigeobjekt bezeichnet werden kann.

**Heizung:** Mit Holzpellets (Presslingen aus trockenem, naturbelassenem Restholz) wird die Kita beheizt. Der Pelletkessel benötigt zur Wärmeversorgung der **591 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche** lediglich **32 Kw**.

**Solarenergie:** Eine Solaranlage auf dem Dach der Kita entlastet die Heizanlage und somit den Geldbeutel. Das Trinkwasser wird im Sommer durch die Sonnenenergie erhitzt.

**Erlebnisgarten:** Der Freiraum soll das Verständnis zum richtigen Umgang mit Fauna und Flora wecken. Gleichzeitig haben die Kleinen die Möglichkeit auf eine abenteuerliche Entdeckertour zu gehen.



Auf die Modellierung der Spielfläche von **1.060 m<sup>2</sup>**, die getreu dem natürlichen Relief des Geländes folgt, wurde besonderes Augenmerk gelegt.

Mit einfachsten Mitteln werden vielfältig nutzbare Spiel- und Aktionsräume geschaffen, die viel Platz für spielerische Freiheiten lassen.

Dabei findet auch wieder das Element Wasser durch eine Stein- und Wasserlandschaft seinen besonderen Platz.

Die breite Holzterrasse bildet das Bindeglied zwischen dem Inneren und Äußeren. Durch die transparente Konstruktion entsteht ein fließender Übergang zwischen Natur und den Innenräumen.

