Landeshauptstadt Hannover

Informations-drucksache

In den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten
In den Verwaltungsausschuss
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 1867/2014
Anzahl der Anlagen 4
Zu TOP

Alte Döhrener Straße

Entwicklung Alte Döhrener Straße

Mit dieser Drucksache möchte die Verwaltung über den Stand der Vermarktung und die städtebauliche Entwicklung auf dem Grundstück Alte Döhrener Straße (ehemals Gärtnerei Stange) informieren.

Die Stadt hat für das Grundstück Alte Döhrener Straße ein Ausschreibungsverfahren mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb und Verhandlungsverfahren durchgeführt. Gesucht wurde ein Investor, der für das Grundstück im Rahmen eines Planungswettbewerbes ein angemessenes städtebaulich-architektonisches sowie freiraumplanerisches Konzept entwickelt, das Grundstück erwirbt und auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses bebaut.

Mit dem Ausschreibungsverfahren verfolgte die Stadt mehrere Ziele. Zum einen soll die bisher für Gartenbauzwecke genutzte Fläche städtebaulich entwickelt werden, zum anderen das Wohnraumangebot durch den Bau neuer Mietwohnungen erhöht werden. Da in der Südstadt bereits eine große Anzahl von Eigentumswohnungen vorhanden ist, lag der Fokus dieser Ausschreibung auf der Schaffung von Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment.

<u>Erläuterung des Ausschreibungsverfahrens</u>
Zum Verfahren zugelassen waren nur Bewerbungen von Bauherren als Privat- oder juristische Person, die die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der Bebauung haben und sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des Planungswettbewerbes und zur Einhaltung des geforderten energetischen Standards und der wohnungspolitischen Vorgaben verpflichteten. Die wohnungspolitischen Vorgaben der Stadt sehen vor, dass 80% der zu erstellenden Wohnungen als Mietwohnungen im Bestand zu halten sind. Davon sind 40 % zu Nettokaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und 60 % zu Nettokaltmieten von 6,50 €/m² bis 8,00 €/m² am Markt

anzubieten.

In der ersten Stufe des Ausschreibungsverfahrens wurde aus den zulässigen Bewerbungen anhand der im Folgenden genannten Kriterien eine Rangfolge innerhalb der Bieter ermittelt:

- Unterschreitung des in der Ausschreibung geforderten energetischen Standards (Gewichtung 40 %),
- Kaufpreis (Gewichtung 50 %),
- Nutzungskonzept für die frei verfügbaren 20 % der Baufläche, z. B. Integration einer Baugruppe oder besonderer Wohn- und Lebensformen (Gewichtung 10 %).

In der zweiten Stufe des Ausschreibungsverfahrens war der beste Bieter aufgefordert, auf eigene Kosten einen Planungswettbewerb mit Beteiligung von zehn Architekturbüros durchzuführen. Der prämierte Entwurf des Berliner Architekturbüros SMAQ sieht eine Wohnbebauung mit vier 4-geschossigen Kuben, von denen drei als Gruppe miteinander verbunden sind, vor. Geplant sind insgesamt 67 Wohneinheiten (55 Miet- und 12 Eigentumswohnungen) in unterschiedlichen Größen. Für den Mietwohnungsbau werden Fördermittel aus dem städtischen Wohnraumförderprogramm in Anspruch genommen.

Eine Ansicht und die Darstellung eines Normalgeschosses werden dieser Drucksache als Anlagen beigefügt.

Der energetische Standard für die neuen Wohngebäude soll dem Energieeffizienzhaus 55 entsprechen und ist damit besser als der von der Stadt geforderte Standard (NEH-Plus 2009).

Planungsrechtliche Erfordernisse
Für die Umnutzung des Grundstücks Alte Döhrener Straße zu Wohnbebauung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich, da das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 471 als Fläche für die Landwirtschaft "Gartenbaubetriebe" ausgewiesen ist. Das bereits begonnene 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 471 soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1809 fortgeführt werden. Die Drucksache für den Einleitungsbeschluss befindet sich zeitgleich im Verfahren.

Altlastensituation
Die Landeshauptstadt Hannover hat für das Grundstück eine historische Recherche und eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Den Untersuchungsergebnissen zufolge befindet sich auf dem Grundstück eine künstliche Auffüllung, die Bauschutt, Ziegelreste, Schlacke, Asche und Kohle enthält. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen ergaben sich Belastungswerte überwiegend im Bereich Z 0 bis Z 1, teilweise auch Z 2 und punktuell größer Z 2. Einer Wohnnutzung steht grundsätzlich nichts entgegen. Die Stadt beteiligt sich an den Kosten zur sachgemäßen Entsorgung der Altlasten.

Zu den Konditionen des Grundstücksverkaufs wird auf die diesbezügliche vertrauliche Beschlussdrucksache verwiesen. Insgesamt sind die Entscheidung für den Investor und die ausgewählte architektonische Lösung für die Stadt aus städtebaulicher Sicht und auch bezüglich der Versorgung des Stadtteils mit preisgünstigem Mietwohnraum als vorteilhaft zu bezeichnen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Der Grundstücksverkauf erfolgt mit dem Ziel, den Bau neuer Mietwohnungen für untere und mittlere Einkommensschichten im Stadtteil Südstadt zu realisieren. Es gibt keine spezielle Betroffenheit. Das Wohnungsangebot kommt beiden Geschlechtern gleichermaßen zugute.

23.11 Er Hannover 05.09.2014

Kostentabelle

23.11
/