

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

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

Nr. 1193/2013

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Entwicklung Vordere Schöneworth

Mit dieser Drucksache möchte die Verwaltung über den Stand der Veräußerung des Grundstücks Vordere Schöneworth und die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich informieren.

Die Stadt hat für das Grundstück Vordere Schöneworth ein Ausschreibungsverfahren mit europaweitem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Gesucht wurde ein Investor, der das Grundstück erwirbt und auf diesem Grundstück eine mehrgeschossige Wohnanlage plant, erbaut und vermarktet. In den Gebäudekomplex ist eine 5-Gruppen-Kindertagesstätte mit Außenspielgelände zu integrieren. Die Kindertagesstätte ist vom Investor nach detaillierten Vorgaben (Standards) der Stadt zu planen, zu errichten und der Stadt langfristig zur Nutzung zu überlassen (Mietvertrag über 25 Jahre mit Verlängerungsoption für weitere 5 Jahre).

Mit dem Investorenverfahren verfolgt die Stadt mehrere Ziele. Zum einen soll das bisher unbebaute Grundstück Vordere Schöneworth städtebaulich entwickelt werden, um die Attraktivität des Wohngebietes Möhringsberg zu erhöhen. Zum anderen besteht im Stadtteil Nordstadt ein hoher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen für Krippenkinder (0 – 3 Jahre) und Kindergartenkinder (3 – 6 Jahre). Vor dem Hintergrund des ab 01.08.2013 geltenden Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für unter Dreijährige und den derzeit vorliegenden Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ist die neue Kindertagesstätte für die zukünftige Bedarfsdeckung erforderlich.

Erläuterung des Ausschreibungsverfahrens

Da der Verkauf des Grundstücks mit einer Bauverpflichtung und verbindlichen Vorgaben der Stadt für die Errichtung der 5-Gruppen-Kindertagesstätte mit Außenspielgelände verbunden ist, handelt es sich um einen öffentlichen Bauauftrag nach VOB/A. Der Auftragswert

überschreitet den Schwellenwert von 5 Mio. € und erforderte daher eine europaweite Ausschreibung. Nach einem europaweiten öffentlichen Teilnahmewettbewerb wurde mit den ausgewählten Teilnehmern ein Verhandlungsverfahren durchgeführt.

Das Verhandlungsverfahren erfolgte in zwei Stufen. Zunächst wurde der Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot für die Anmietung der Kita als „bester Bieter“ ermittelt. Der Name des besten Bieters und die Mietkonditionen werden in einer vertraulichen Beschlussdrucksache, die zeitgleich ins Verfahren geht, bekannt geben.

In der zweiten Stufe des Verhandlungsverfahrens war der „beste Bieter“ aufgefordert, auf eigene Kosten vier Architekturbüros mit der Erstellung von Entwürfen für den Gebäudekomplex und zusätzlich einen Landschaftsarchitekten für die Beplanung des Außenspielgeländes zu beauftragen. Der Bieter präsentierte die Ergebnisse der anonymisierten Architektenentwürfe. Stadt und Bieter wählten aus den vorgestellten Entwürfen den Entwurf aus, der die Errichtung der Kindertagesstätte zum angebotenen Mietpreis sowie die marktfähige Vermietung des Wohngebäudes ermöglicht und gleichzeitig den städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Vorgaben der Stadt am besten entspricht. Der ausgewählte Entwurf ist in den Anlagen dargestellt.

Es handelt sich um einen fünfgeschossigen, L-förmigen Baukörper mit einer farbigen Putzfassade. Diese Fassade wird durch bodentiefe Fenster gegliedert. Das Erdgeschoss ist barrierefrei für die öffentliche Nutzung mit einer Kindertagesstätte vorgesehen. Die Grundrisse in den darüber liegenden Geschossen sollen flexibel sein und sich verändernden Anforderungen an den Wohnungsmarkt anpassen. Vorgesehen sind zunächst kleine Stuidowohnungen, die aufgrund des universitären Umfeldes gut an Studierende aber auch an einkommensschwächere Bevölkerungsschichten vermietet werden können. Damit bedient das Angebot insbesondere den Wohnraumsektor, für den am Wohnungsmarkt derzeit eine hohe Nachfrage besteht. Neben der Wohnnutzung ist zu einem geringen Anteil auch eine Vermietung von Büroflächen vorgesehen.

Der vom Investor angestrebte energetische Standard für die Wohnbebauung liegt über den von der Stadt geforderten Zielvorgaben. Die Kita wird in Passivhausbauweise errichtet. Für die darüberliegenden Wohnnutzungen ist ebenfalls ein hoher energetischer Standard vorgesehen. Die Versorgung des Objekts mit Raumwärme und Warmwasser wird zentral durch ein Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung vorgenommen.

Grundstückssituation

Die Stadt hat punktuelle Bodenuntersuchungen des Grundstücks vorgenommen. Den Untersuchungen zufolge liegen auf dem Grundstück anthropogene Auffüllungen (Trümmerschutt) mit Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacke, Gleisschotter - untergeordnet auch Glasbruch und Keramikreste - vor. Das Auffüllungsmaterial ist als Untergrund für Freiflächen von Wohnbebauung und Kindertagesstätten ungeeignet, sodass ein Bodenaustausch zwingend erforderlich ist. Zudem besteht für das Grundstück ein genereller Kampfmittelverdacht. Die notwendigen Altlastensanierungen und die Freimessung des Grundstücks auf Kampfmittel werden von der Stadt auf eigene Kosten durchgeführt. Im Vorfeld der Altlastensanierung erfolgen auch die notwendigen Baumfällungen. Die Ersatzpflanzungen, insbesondere im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 1414 gekennzeichneten Fläche mit Bepflanzungsbindung werden von der Stadt in Abstimmung mit dem Investor vorgenommen.

Zu den Konditionen des Grundstücksverkaufs und des Mietvertrages für die Kita wird auf die diesbezügliche vertrauliche Beschlussdrucksache verwiesen. Insgesamt sind die Vergabeentscheidung für den Investor und die ausgewählte architektonische Lösung für die Stadt aus städtebaulicher Sicht und auch bezüglich der Versorgung des Stadtteils mit

Betreuungsplätzen insbesondere für unter Dreijährige als vorteilhaft zu bezeichnen.

Die Trägerschaft für die Kindertagesstätte soll nach erfolgter Ausschreibung in einem gesonderten Verfahren beschlossen werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Es gibt keine spezielle Betroffenheit. Der Grundstücksverkauf erfolgt mit dem Ziel, den Bau einer Kindertagesstätte sowie von Wohnungen und Büroflächen, zu realisieren.

Die Versorgung mit Kita-Plätzen sowie das Wohnungs-/Büroflächenangebot kommen den Bewohnern des Stadtteils gleichermaßen zugute.

Kostentabelle

Die finanziellen Auswirkungen werden in der diesbezüglichen vertraulichen Beschlussdrucksache dargestellt.

23.11

Hannover / 17.05.2013