

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)
An den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten (zur Kenntnis)
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)
An den Jugendhilfeausschuss (zur Kenntnis)
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 2353/2012

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauung Klagesmarkt

Verfahren zur Ausschreibung und Vergabe der Baugrundstücke Klagesmarkt

Vorbemerkungen

die Landeshauptstadt Hannover (Stadt) beabsichtigt Grundstücksflächen am Klagesmarkt in einer Größe von ca. 3.600 m² für eine Bebauung auszuschreiben und zu veräußern. Die entsprechenden Bauflächen sind in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche des Klagesmarktes ist Bestandteil des Innenstadtkonzeptes Hannover City 2020+. Der Ausschreibung liegt das städtebauliche Konzept des Büros ASTOC, Köln, zugrunde, das im Jahr 2010 gemeinsam mit dem Büro JBBUG, Köln, für das hier ausgeschriebene Grundstück im Rahmen eines Wettbewerbs des Programms Hannover City 2020+ den 1. Preis gewonnen hat.

Das zwischenzeitlich angepasste Baukonzept ist Grundlage für die gegenwärtig sich im Verfahren befindende 220. Änderungen des Flächennutzungsplanes und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1752 „Klagesmarkt“. Beide Planverfahren sollen in der ersten Hälfte des Jahres 2013 abgeschlossen sein.

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen die Schaffung von Baurecht für eine Wohnnutzung zum Inhalt. Im Bereich der Erdgeschosse zum Radboulevard hin orientiert sollen Büronutzungen oder Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung zulässig sein. Für das Baufeld unmittelbar an der Verkehrsfläche Otto-Brenner-Straße wird eine Kerngebietsnutzung festgelegt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes reicht nördlich bis an die weiter als Parkplatz bzw. Wochenmarkt genutzte Fläche. Die Grenzen des Plangebietes ergeben sich aus Anlage 2.

Die Bauflächen sollen mit IV- bzw. V-Geschossen bebaut werden. Im Süden des Plangebietes ist als markante Adressbildung des neu entstehenden Quartiers die Erstellung eines Gebäudes mit bis zu acht Geschossen an der Otto-Brenner-Straße/Celler Straße

vorgesehen.

Für die Realisierung des Bauprojektes und die damit verbundene Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen muss der stillgelegte Tiefbunker entfernt werden. Die Tiefbunkeranlage befindet sich im südöstlichen Bereich des geplanten 1. Bauabschnittes und grenzt an den Klagesmarktkreisel sowie die Otto-Brenner-Straße. Der Bunker ist ca. 20 m breit und ca. 85 m lang. Die Bunkeranlage ist bereits seit mehreren Jahren nicht mehr als Zivilschutzbunker in Betrieb. Ein Abriss könnte ab Anfang Mai 2013 erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf die Beschlussdrucksache Nr. 2173/2012 (Umbau Klagesmarkt, Abriss des Luftschutzbunkers) verwiesen.

Wegen bestehender langfristiger Nutzungsrechte (Erbbaurechtsvertrag) des vorhandenen Gastronomiepavillon (ehemaliges „Alex“) und in diesem Zusammenhang verbindlicher Stellplatzbaulasten auf der Klagesmarktfäche stehen aktuell zur Vermarktung nur die Flächen eines 1. Bauabschnittes zur Verfügung. Das städtebauliche Konzept ist jedoch so ausgelegt, das langfristig auch der Bereich des ehemaligen "Alex" mit einer neuen baulichen Struktur überbaut werden kann, die auf das Bebauungskonzept für den Klagesmarkt abgestimmt ist (vgl. Anlage 2). Der Bebauungsplan Nr. 1752 berücksichtigt diesen 2. Bauabschnitt bereits.

Direktvergabe eines Grundstücks an die GBH

Das Kopfgrundstück im Süden des Baufeldes gegenüber dem DGB-Hochhaus soll zur Betonung der östlichen Blockecke gegenüber dem Sankt-Nikolai-Friedhof einer Bebauung mit bis zu acht Geschossen zugeführt werden. Aufgrund der Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr ist für das Kopfgrundstück im Bebauungsplan eine Dienstleistungsnutzung vorgesehen und insbesondere im Erdgeschoss Nutzungen mit Öffentlichkeitsbezug. Das Kopfgrundstück wird nicht Bestandteil der Ausschreibung. Die Verwaltung schlägt vor, dass die Stadt das Grundstück der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) veräußert, um dem Unternehmen die stadtpolitisch und stadtplanerisch erwünschte Möglichkeit einzuräumen, seine Zentrale und insbesondere die Kundenbetreuung von einer peripheren Stadtrandlage in das Stadtzentrum zu verlagern. Zum einen kann dadurch die Service- und Kundenfreundlichkeit verbessert werden und können zum anderen, bei gleichzeitiger Unterbringung der Räume für die Union Boden GmbH, an diesem Standort synergetische Effekte erzielt werden. Das sich nordöstlich anschließende Baufeld wird zur Aktivierung zusätzlicher Büroflächen im Erdgeschoss, die im Kopfbau nicht vollständig untergebracht werden können, und zur Entwicklung von Wohnflächen in den Obergeschossen in die Direktvergabe an die GBH einbezogen.

Zu der geplanten direkten Grundstücksvergabe an die GBH und der im Folgenden näher beschriebenen Vergabe von weiteren sechs Baugrundstücken nach einem Ausschreibungsverfahren werden den zuständigen Gremien zu gegebener Zeit gesonderte Beschlussdrucksachen vorgelegt.

Verfahren und Vorgaben der geplanten Ausschreibung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine parzellenweise Entwicklung durch verschiedene Bauherren oder auch Baugemeinschaften vor. Dies schafft die Voraussetzungen einer auch gestalterisch differenzierten Bebauung von sechs Baufeldern, die im Rahmen einer Ausschreibung an Investoren und Bauträger der oben beschriebenen Bebauung und Nutzung zugeführt werden sollen (vgl. Anlage 1). Die Ausschreibung richtet sich daher ausschließlich an Investoren und Bauträger, die sich in Form einer Bietergemeinschaft gemeinschaftlich für alle auszuschreibenden Baugrundstücke insgesamt bewerben. Die

Mitglieder dieser ArGe, können sich in diesem Rahmen als Einzelbieter (ein Bauträger) oder Bietergemeinschaft (mehrere Bauträger) für ein Baugrundstück bzw. maximal zwei Baugrundstücke bewerben.

Die Ausschreibung der Flächen erfolgt auf der Basis der gutachterlichen Bewertung zu einem Festpreis. In der Ausschreibung werden von den Bewerbern Konzepte für Mietangebote für Geringverdiener und mittlere Einkommen ebenso abgefordert werden, wie qualitätvolle Architektur und hochwertig gestaltete Freiflächen.

Die Ausschreibung wird in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Die erste Stufe beinhaltet die Auswahl der Bauträger bzw. Investoren, die sich mit ihren Konzepten bewerben können und dabei bestimmte Vorgaben erfüllen müssen, wie

- Verpflichtung zum Anschluss an die vorhandene Fernwärmeleitung.
- Verpflichtung zum Bau von Gründächern.
- Verpflichtung zur Erfüllung der energetischen Vorgaben gemäß dem vorliegenden Gutachten der Fa. ebök (s. Punkt energetischer Standard).
- Verpflichtung zur Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben.
- Verpflichtung zum Bau und Integration einer Zwei-Gruppen Kindertagesstätte in einem bestimmten Baufeld (vgl. Anlage 1).
- Verpflichtung zur Durchführung sich anschließender Architektenwettbewerbe verbunden mit der Verpflichtung zur Umsetzung der 1. Preisträger.
- Verpflichtung zur Erstellung einer gemeinsamen Tiefgarage.
- Verzicht auf die Ablösung der für das Projekt notwendigen Pkw-Stellplätze und/oder deren Nachweis an anderer Stelle als in der vorgenannten Gemeinschaftstiefgarage.

Besonders positiv werden die Angebote bewertet, deren Bieter sich verpflichten:

- 80 % der zu erstellenden Wohnungen im eigenen Bestand zu halten
- und davon mindestens
 - 10 % zu Netto-Kaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbau und weitere
 - 60 % für mittlere Einkommensschichten, mithin unter Kostenmieten von 8,00 €/m² bis 9,00 €/m² am Wohnungsmarkt anzubieten,
- mindestens ein Baugrundstück für die Entwicklung von privaten Baugruppen vorzuhalten,
- die energetischen Vorgaben zu unterschreiten soweit dies technisch möglich ist.

Die vorgenannten Architektenwettbewerbe stellen die zweite Stufe des Auswahlverfahrens im Rahmen der Ausschreibung dar. Zu diesem Zeitpunkt erhalten die Bewerber eine Anhandgabe für die jeweiligen Baufelder, die die Verpflichtung zur Durchführung der Architektenwettbewerbe festschreibt.

Bei der Durchführung der Architektenwettbewerbe sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Beauftragung von mindestens drei Architekturbüros pro Baugrundstück.
- Die Wettbewerbe werden in einem Verfahren zusammengefasst und von einer Jury in einem Termin bewertet und eine Auswahlentscheidung getroffen.
- Zwei direkt benachbarte Baugrundstücke dürfen nicht durch dasselbe

Architekturbüro bearbeitet werden.

- Für das Baugrundstück mit der geplanten Bebauung gegenüber dem DGB-Hochhaus, das der GBH übertragen werden soll und das nicht Bestandteil der Ausschreibung ist, wird eine Beteiligung von mindestens fünf Architekturbüros gefordert. Dieses Verfahren ist in das oben beschriebene konkurrierende Verfahren einzubeziehen und zeitgleich zu entscheiden. Dies wird der GBH im Kaufvertrag verpflichtend auferlegt.

Für die von der GBH zu erstellende Wohnbebauung (siehe Punkt Direktvergabe an die GBH), geltend die gleichen Vorgaben wie für die anderen sechs Wohnbaugrundstücke.

Energetischer Standard

Gemäß Ratsbeschluss wird bei mehreren Bietern für ein Grundstück derjenige bevorzugt, der den höheren Energiestandard verwirklicht und dabei wird der sogenannte Passivhausstandard angestrebt. Die Stadt hat im Vorfeld der Ausschreibung ein Gutachten von der Fa. ebök Planung und Entwicklung GmbH, Tübingen anfertigen lassen, um Erkenntnisse über den auf den Baugrundstücken zu erreichenden energetischen Standard zu erhalten. Aus dem Gutachten geht hervor, dass der Passivhausstandard mit dem allgemein anerkannten Kennwert des Heizwärmebedarfs von 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) weitgehend erreicht werden kann, bei einigen Grundstücken je nach Baukörperanordnung sowie in der gewerblichen Erdgeschosszone jedoch knapp überschritten wird, wenn man wirtschaftlich vertretbare Lösungen anstrebt. Daher wird in der Ausschreibung entsprechend dem Gutachten, welches Bestandteil der Ausschreibung wird, eine detaillierte Staffelung an Kennwerten genannt. In dem Rahmen wird auch einer maximalen Überschreitung des Heizwärmekennwertes um 2 kWh/m²a zugestimmt.

Bei der Bewertung der eingereichten Bewerbungen wird verlangt, dass die Bewerber diese genannten energetischen Standards einhalten. Wenn Bewerber höhere energetische Standards anbieten, werden sie entsprechend höher bewertet.

Für das bis zu 8-geschossige Gebäude am Otto-Brenner-Platz mit kompletter Büronutzung ist der zertifizierbare Passivhausstandard gefordert.

Berücksichtigung einer Fläche für eine Kindertagesstätteneinrichtung

Im Rahmen der Ausschreibung wird einem konkreten Baugrundstück für das Erdgeschoss die Nutzung als Kindertagesstätte zugewiesen (vgl. Anlage 1). Die verbleibenden vier Obergeschosse sind einer Wohnnutzung zuzuführen. Der potentielle Investor muss sich verpflichten, hier eine Zwei-Gruppen Einrichtung zur Kinderbetreuung nach den Vorgaben der Landeshauptstadt Hannover zu errichten (2 Gruppen für Kinder unter 3 Jahre). Dieser Kindertagesstätteneinrichtung sind unmittelbar am Gebäude ca. 200 m² an Außengelände zugeordnet. Dies entspricht jedoch nicht den Mindestanforderungen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben, so das zusätzlich innerhalb der unmittelbar an den Radboulevard angrenzenden öffentlichen Grünfläche des aufgelassenen Sankt Nikolaifriedhofes noch ein Bereich an Außengelände für die Kindertagesstätte bereit zu stellen ist. Die genaue Abgrenzung der hierfür vorgesehenen Freiflächen sowie deren Gestaltung wird die Stadt Hannover zu gegebener Zeit in enger Abstimmung mit dem zuständigen Kultusministerium entwickeln. Die Landeshauptstadt Hannover oder ein von ihr benannter Dritter wird die Räumlichkeiten nach Fertigstellung durch den Investor für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren zwecks Etablierung einer Kindertagesstätte anmieten.

Die Ausschreibung ist für Ende Oktober vorgesehen, die Bewerbungsfrist endet am 20.12.12.

Kostentabelle

23.1Rm
Hannover / 17.10.2012