

Anlage B**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1759 – Hildesheimer Straße / Aegidiendamm****Vorhabenbeschreibung****Neubau Bürogebäude Aegidientorplatz 2a, Hannover****Vorhabenbeschreibung**

Die Quantum Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, handelnd für das Sondervermögen PH Select, Dornbusch 4, 20095 Hamburg, vertreten durch die Haus Aegi GmbH & Co. KG, Möllner Landstraße 30, 22113 Oststeinbek, beabsichtigt, am Aegidientorplatz 2a in Hannover ein Bürohaus neu zu errichten.

Grundstück und Plangebiet

Das künftig ca. 2.345 m² große Grundstück Aegidientorplatz 2a erhält im Rahmen der Planung einen neuen Zuschnitt. Erweitert wird das Grundstück im nordwestlichen Bereich um ca. 226 m² durch eine bislang städtische Fläche.

Von dem ursprünglichen Grundstück werden in den Randbereichen ca. 169 m² an die Stadt Hannover abgetreten, um die Nebenanlagen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen zu verbreitern. Diese Flächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und werden auf Kosten der Vorhabenträgerin hergestellt. Das neu zu errichtende Gebäude ersetzt das bestehende Bürohaus der 50er Jahre des Architekten Oesterlen.

Gebäude und Nutzungen

Das Vorhaben ist als Bürogebäude mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von max. 12.700 m² konzipiert.

Der Neubau ist als ein gefaltetes und gestuftes Volumen entwickelt, das den rudimentär vorhandenen Gründerzeitblock südlich und östlich des Theaters ergänzt und am Aegidientorplatz mit einer maßvoll akzentuierten „Dominante“ abschließt. Am Aegidiendamm schaffen Staffelung und Faltung einen Rhythmus, dessen Auftakt die kleinteilige Struktur der vorhandenen Gründerzeitbebauung bildet.

Der Neubau sucht den Anschluss an den Aegidiedamm 7 jeweils etwas unterhalb von Traufe (Attikahöhe 12,5 m) und First (Attikahöhe 19,5 m). Die straßenbegleitende Bebauung an der Hildesheimer Straße ist in sechs Geschossen (Attikahöhe 22,8 m) vorgesehen.

Die „Dominante“ am Aegidientorplatz ist in ihrer Höhenentwicklung in zehn Geschossen (Attikahöhe 36,5 m) an die Türme von Stadtbücherei und denkmalgeschützter Nord/LB angelehnt. Der dreigeschossige Unterschnitt mit 10,5 m am Aegi markiert den Haupteingang des Neubaus. Nebeneingänge sind entlang der Hildesheimer Straße (ggf. als separater Mietereingang) und am Aegidiendamm vorgesehen.

Die notwendige Technik wird teilweise auf den Dächern angeordnet, gestalterisch eingefasst (max 1,0 m Höhe über Attika) und soll von der Straße nicht wahrgenommen werden.

Anlage B

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1759 – Hildesheimer Straße / Aegidiendamm

Vorhabenbeschreibung

Neubau Bürogebäude Aegidientorplatz 2a, Hannover

Die Eingangshalle erstreckt sich parallel zum öffentlichen Raum des Aegidientorplatzes und der Hildesheimer Straße. In die Tiefe wird sie erweitert durch das Foyer der Konferenzzone. Die Konferenzräume sind überwiegend zum (ruhigen) Aegidiendamm orientiert. Der in das Konferenzfoyer zentral eingestellte körperhaft modellierte Schulungsraum bietet variable Teilungsoptionen und flexible Erweiterbarkeit in die Foyers.

Entlang des Anlieferungshofes neben dem Theater am Aegi, damit dem öffentlichen Raum weitgehend entzogen, sind Anlieferung, Druckerei, Lager und Küche angeordnet.

Die Büroflächen in den Obergeschossen sind klar geordnet und flexibel aufteilbar. An den drei Erschließungskernen bündeln sich kompakt Infrastruktureinrichtungen und Treffpunkte.

Der Neubau ist als einfache Stahlbeton-Skelett-Konstruktion mit unterzugsfreien Decken entwickelt. Der dreigeschossige Unterschnitt des Haupteingangs wird über die Wandscheibe der Fassade abgefangen.

Das Erdgeschoss ist mechanisch belüftet (Kühlung nach Bedarf). Der Anschluss an Fernwärme erfolgt, optional ist ergänzend der Einsatz von Erdsonden möglich. Natürliche Lüftung über Fenster ist in allen Geschossen mit schmalen metallischen Öffnungsflügel vorgesehen. Die Fassaden weisen einen maßvollen transparenten Öffnungsanteil auf, um einerseits eine effiziente Tageslichtnutzung zu erreichen und andererseits den Eintrag von äußeren thermischen Lasten spürbar zu mindern.

Die zum Aegidientorplatz und zur Hildesheimer Straße orientierten Fenster werden mit dem erforderlichen Schalldämmmaß ausgestattet, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Fassaden

Die Fassaden des neuen Bürohauses sind ruhig und zurückhaltend entworfen. Die massiven Flächen werden in hellem steinernem Material in unterschiedlicher Oberflächenausbildung bekleidet. Die Flurfassaden am Aegidiendamm und im Theaterhof sind mit Aluminium bekleidet.

Dachflächen

Die Dachflächen werden, sofern sie nicht durch Technik belegt sind, extensiv begrünt. Der dreieckige Innenhof (über dem Erdgeschoss) wird ebenfalls begrünt und ansprechend gestaltet. Im Bereich des Aegidiendamms wird der Rückschnitt des dreigeschossigen Gebäudeteils als Terrasse genutzt.

Freiflächen

Das Grundstück ist weitestgehend überbaut. Lediglich im Südwesten ist zwischen dem Hintergebäude Aegidiendamm 7 und dem Neubau ein ca. 90 m² großer ebenerdiger,

Anlage B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1759 – Hildesheimer Straße / Aegidiendamm
Vorhabenbeschreibung
Neubau Bürogebäude Aegidientorplatz 2a, Hannover

versiegelter Hof angeordnet, der für Anlieferzwecke und Unterbringung von Müllcontainern genutzt wird.

Ruhender Verkehr, Fahrradabstellplätze und Anlieferung

Für das Vorhaben ist der Bau einer dreigeschossigen Tiefgarage mit mind. 130 bis max. 150 Stellplätzen geplant. Dem erforderlichen Stellplatznachweis gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) wird damit in vollem Umfang entsprochen. In der Tiefgarage werden ebenfalls ausreichend Abstellplätze für Fahrräder (ca. 50) bereitgestellt.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Aegidiendamm. Nur über den Aegidiendamm kann die Tiefgarage sinnvoll erschlossen werden, da ein Anschluss an die Hildesheimer Straße zu unerwünschten Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und Verkehrsfluss führen würde.

Die Anlieferung erfolgt über die bestehende Zufahrt östlich des Theaters am Aegi und den daran angebundenen Hof für die Anlieferung.

Energiekonzept bzw. energetische Maßnahmen

In Abstimmung mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und proKlima sind für das Bauvorhaben folgende energiesparende Maßnahmen verbindlich vorgesehen:

- Die Gebäudeplanung berücksichtigt energiesparende Maßnahmen in hohem Maße und wird die energetischen Ziele der EnEV 2009 (Energieeinsparverordnung) um mindestens 30 % unterschreiten.
- Es erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz.
- Die Gebäudedächer werden statisch so berechnet, dass sie für die zusätzliche Aufnahme von Lasten für die Installation einer Photovoltaikanlage geeignet sind.
- Bei der Planung der Gebäudetechnik sollen Nutzeranforderungen so energieeffizient wie möglich geplant werden. Dazu gehören ein effizientes Beleuchtungssystem und die Prüfung einer Absorptionskälteanlage.

Über diese verbindlich festgelegten energetischen Maßnahmen hinausgehend, wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie bis zum Satzungsbeschluss geprüft, ob sich der Neubau ggf. im Passivhausstandard errichten lässt.

Das Protokoll des Beratungsgesprächs bei proKlima wird Anlage des Durchführungsvertrages.

Trafoanlage

Für die heutige existierende Trafoanlage auf dem Grundstück Aegidientorplatz 2a wird innerhalb des neuen Gebäudes Ersatz geschaffen.

Anlage B
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1759 – Hildesheimer Straße / Aegidiendamm
Vorhabenbeschreibung
Neubau Bürogebäude Aegidientorplatz 2a, Hannover

Öffentliche Flächen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden entsprechend des Freiflächenplanes, der Anlage des Grundstückskaufvertrages ist, in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover hergestellt.

Darüber hinaus werden die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des Aegidientorplatzes ebenfalls entsprechend des Freiflächenplanes umgestaltet, um das Gebäude in den städtebaulichen Kontext des Aegidientorplatzes einzubinden. Die den Platz bestimmende Pflasterung sowie das Material werden in das Umfeld des Gebäudes eingeführt. So wird der Betonwerkstein mit den Natursteinbändern im Zwischenraum zum Theater am Aegi und Neubau sowie um den Eingangsbereich weitergeführt und damit dem gestalterischen Niveau der Maschstraße angeglichen. An der Hildesheimer Straße/Aegidiendamm wird der vorhandene Belag ebenfalls bis an das Gebäude heran fortgesetzt.

Die vorhandenen zwei Behindertenparkplätze östlich des Theaters am Aegi werden westlich des Theaters in die Maschstraße verlagert.

In der öffentlichen Straßenfläche im Aegidiendamm werden zwei neue Bäume gepflanzt. Sie sind Teil der Ersatzmaßnahmen für die zwei Bäume (standortheimische Laubbäume der I. oder II. Ordnung), die am Aegidientorplatz bereits gefällt wurden.

Vorhabenträgerin:

Quantum Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft mbH
handelnd für das Sondervermögen PH Select
Dornbusch 4, 20095 Hamburg

vertreten durch:

Haus am Aegi GmbH & Co. KG
Möllner Landstraße 30
22113 Oststeinbek

Oststeinbek, den 10.4.2012

(Unterschrift: Bert Bethge)

Planverfasser:

Architekten BKSP
Grabau Leiber Obermann und Partner
Freundallee 13
30173 Hannover

Hannover, den 10.4.2012

(Unterschrift: Jan Grabau)