

Begründung:

1. Ziele

Die Franz-Kühnemann-Stiftung bewirtschaftet auf ihren Grundstücken Landwehrstr. 80 und 82 insgesamt 36 Altenwohnungen in zwei Gebäuden aus den 70er Jahren, für die die Landeshauptstadt Hannover das Belegungsrecht hat.

Diese Wohnungen sind zwar vor allem durch Umbau der Bäder weitgehend modernisiert worden. Sie werden aber trotzdem nicht allen Ansprüchen gerecht, die heute von Mietern gestellt werden:

- Ein Teil der Wohnungen verfügt nur über einen kombinierten Wohn – und Schlafrum.
- Die Bäder sind auch nach Einbau bodengleicher Duschen für die Bedürfnisse Behinderter zu knapp bemessen.

Durch den Bau von 15 weiteren Wohnungen modernen Zuschnittes und moderner Ausstattung soll das vorhandene Angebot erweitert und ergänzt werden. Zusätzliche Mieterinnen und Mieter in den neu zu errichtenden Wohnungen verbessern darüber hinaus die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Betreuung, zu der die Franz-Kühnemann-Stiftung von der Landeshauptstadt Hannover beim Bau der vorhandenen Wohnungen verpflichtet wurde.

Dem Stiftungsauftrag entsprechend soll auch das neu zu errichtende Gebäude „preiswertes Wohnen“ ermöglichen und wohnortnah den Bedarf an Altenwohnungen im Stadtteil Döhren bedienen.

2. Entwurfskonzept und Verfahren

Leitgedanke der bisherigen Planungen war, ein Gebäude im bisher weitgehend unbebauten Innern des Gebäudeblockes zwischen Landwehrstraße und Fiedelerstraße mit hoher städtebaulicher und baulicher Qualität zu errichten. Der Erholungswert des Parkgrundstückes sollte möglichst wenig beeinträchtigt und wertvolle Teile des Baumbestandes sollten erhalten werden.

Dazu wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt, an dem sich zwei hannoversche und ein Hamburger Architekturbüro beteiligten. Nach einer weiteren Überarbeitung zweier Vorschläge hat sich das Preisgericht – gebildet aus zwei Vertretern des Kuratoriums und der Mitglieder des Vorstandes – darauf verständigt, den Entwurf des Hamburger Architektenbüros

Jörg Nauvertat
werkstatt zwei
Lattenkamp 6
22299 Hamburg

weiter zu verfolgen.

sind Pläne und eine nähere Beschreibung des Vorhabens (Erläuterungsbericht) diesem Antrag als Anlage beigelegt.

Veränderungen der Wohnungsgrößen können die Außenabmessungen des geplanten Gebäudes noch in geringem Maße beeinflussen.

3. Maßnahmen zum Schutz der Umwelt

3.1. Energiesparendes Bauen

Der geplante Neubau soll im Standard „KfW - Energiesparhaus 40“ errichtet werden, d.h. dass der Jahresprimärenergiebedarf 40 Kwh/m² Gebäudenutzfläche nicht übersteigen darf.

3.2. Erneuerung der Heizungsanlage

Die beiden vorhandenen Wohngebäude Landwehrstr. 80 und 82 werden gegenwärtig von einer Anlage mit Heizwärme und Warmwasser versorgt, die sich im Keller des Hauses Landwehrstr. 82 befindet. Die Anlage aus dem Jahr 1972 ist dringend erneuerungsbedürftig.

Im Zusammenhang mit der planerischen Vorbereitung des Neubaus sollen auch alle mit der Heizungserneuerung zusammenhängenden Fragen geklärt werden, wie

- Nutzung der Kraft-Wärme-Koppelung
- Einzusetzender Energieträger
- Betrieb in Eigenregie oder als Contracting
- Mögliche Nutzung regenerativer Energieträger (Solar, Holz etc.)

Vorsorglich soll auch der Anschluss des der Franz-Kühnemann-Stiftung gehörenden Wohnhauses Fiedeler Str. 34 offen gehalten werden.

Zu klären ist ferner, ob ausreichend Kapazitäten bereitgestellt werden können, um benachbarten Grundstückseigentümern Wärmelieferungen anbieten zu können.

3.3. Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft

Die Planung wurde dahingehend verändert, dass wertvolle Teile des Baumbestandes – insbesondere zwei Eichengruppen – erhalten werden.

Im Rahmen eines „Vereinfachten Verfahrens“ zur Aufstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ gemäß der §§ 13 und 13 a des Baugesetzbuches können unvermeidbare Eingriffe in den Baumbestand auf der Grundlage der hannoverschen Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

In Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover sollen die notwendigen Ermittlungen über den Umfang des Eingriffes und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von dem Landschaftsplanungsbüro

Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekt T. Ostermeyer
Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen

durchgeführt werden.

Dieses Büro wird auch die landschaftliche und gärtnerische Neugestaltung übernehmen.

4. Verkehr

Auf den Grundstücken Landwehrstr. 80 und 82 sind gegenwärtig 10 offene Stellplätze vorhanden. Bei 36 vorhandenen Wohnungen wird damit das

Ausstattungsverhältnis von einem Stellplatz auf drei Altenwohnungen geringfügig unterschritten.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Anzahl der Stellplätze völlig ausreicht: Nur 4 Mieterhaushalte haben ein Auto, das obendrein jeweils wenig genutzt wird.

Grundstückszufahrt und Parkplätze werden hauptsächlich frequentiert von Pflege- und anderen Versorgungsdiensten z.B. für „Essen auf Rädern“, Handwerkern sowie den Besuchern des Büros der Franz-Kühnemann-Stiftung und der Mieterinnen und Mieter. Die Gesamtzahl dürfte an Werktagen etwa 5 – 7 Fahrzeuge betragen.

Zusammen mit dem Neubauvorhaben sollen weitere 9 Stellplätze angelegt werden, so dass sich bei dann 51 Wohnungen und 19 Stellplätzen die Ausstattungsrelation verbessert. Der Fahrverkehr dürfte entsprechend zunehmen.

5. Abstimmung mit benachbarten Grundstückseigentümern

Der Vorstand der Franz-Kühnemann-Stiftung bemüht sich darum, das Projekt den hauptsächlich betroffenen benachbarten Grundstückseigentümern vorzustellen und zu erläutern, um gutnachbarschaftliche Beziehungen zu pflegen.

Ein erstes Gespräch mit Vertretern eines wesentlich betroffenen Eigentümers hat keine grundsätzlichen Bedenken ergeben. Weitere Kontaktaufnahmen und Gespräche sollen erfolgen.