

Änderungsvertrag

zum

Erbbaurechts- und Mietvertrag vom 03. Juli 2009

zwischen

der Landeshauptstadt Hannover,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Trammplatz 2,
30159 Hannover

- im Folgenden: Landeshauptstadt -

und

der IVA KG – Immobilien-Verwaltungs- und Anlagegesellschaft Dr. A Steiger KG,
vertreten durch die Komplementärin Dr. Martina Pörschke
und den Handlungsbevollmächtigten Rolf Lüttringhaus,
Kastanienallee 35,
30519 Hannover

- im Folgenden: Erbbauberechtigte -

§ 1 Vertragsänderung

Der Erbbaurechts- und Mietvertrag vom 03.07.2009 wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „Anlage A.1“ durch die Worte „Anlage A.1 nF“ ersetzt.
2. § 2 wird wie folgt geändert:
 - a. In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „Anlage A.1“ durch die Worte „Anlage A.1 nF“ ersetzt.
 - b. In Absatz 1 Satz 3 wird die Flächengrößenangabe „5.237“ durch die Flächengrößenangabe „5.445“ ersetzt.
 - c. In Absatz 3 Satz 1 werden die Worte „Anlage A.2“ durch die Worte „Anlage A.2 nF“ ersetzt.
3. In § 5 Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „Anlage A.2“ durch die Worte „Anlage A.2 nF“ ersetzt.

4. § 15 erhält folgende Fassung:

§ 15
Mietobjekt

- (1) Die Erbbauberechtigte vermietet an die Landeshauptstadt die in dem als **Anlage B.1 nF** beige-fügten Lageplan rot, blau und grün gekennzeichneten Flächen des Erbbaurechtsbauwerkes (im Folgenden: Mietobjekt).
- (2) Die Vermietung der gekennzeichneten Flächen erfolgt zum Zwecke des Betriebs eines Muse-ums. Die rot, blau und grün gekennzeichneten Mietflächen, nach derzeitiger Annahme 1.064 qm (rot), 411 qm (blau) und 388 qm (grün), zusammen 1.863 qm groß einschließlich der hierin anteilig enthaltenen rot schraffierten gemeinsam genutzten Flächen, werden nach Fertigstel-lung durch ein Aufmaß nach DIN 277 abschließend ermittelt. Sollten sich gegenüber den ange-nommenen Flächen hierbei Abweichungen ergeben, so ist jede der Parteien berechtigt,
 - hinsichtlich der rot und blau gekennzeichneten Flächen eine Neuberechnung der Mieten und Nebenkosten und
 - hinsichtlich der grün gekennzeichneten Fläche eine Neuberechnung der Nebenkosten unter Berücksichtigung der endgültig ermittelten Mietfläche zu verlangen.
- (3) Die Erbbauberechtigte übergibt der Landeshauptstadt das Mietobjekt in einem Zustand, der den Anforderungen der als **Anlage B.2 nF** beigefügten Baubeschreibung entspricht. Änderungen, die aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Notwendigkeiten erforderlich sind, wird die Erbbauberechtigte bis zum Zeitpunkt der Übergabe auf ihre Kosten vornehmen lassen. Solche Änderungen haben keinen Einfluss auf das Vertragsverhältnis und berechtigen insbesondere die Landeshauptstadt nicht, Ansprüche jedweder Art gegen die Erbbauberechtigte geltend zu machen.
- (4) Die über die in **Anlage B.2 nF** beschriebenen Anforderungen hinausgehende Herrichtung des Mietobjektes für den Mietzweck obliegt allein der Landeshauptstadt auf deren Kosten und auf deren Risiko. Die Erbbauberechtigte sorgt nur für die generelle rechtliche Geeignetheit des Mietobjektes für die vereinbarte Nutzung. Ab dem Zeitpunkt der Übergabe hat die Landes-hauptstadt alle behördlichen Anordnungen und Auflagen in Bezug auf die Nutzung des Mietge-genstandes auf eigene Kosten zu erfüllen, auch wenn sie gegen die Erbbauberechtigte gerich-tet sein sollten.
- (5) Die Vertragsparteien werden bei Übergabe des Mietobjektes ein Übernahmeprotokoll erstellen, das von der Erbbauberechtigten und der Landeshauptstadt zu unterzeichnen ist. Der Zeitpunkt der Übergabe sowie etwaige Mängel und noch auszuführende Restarbeiten sind festzuhalten. Die Erbbauberechtigte hat alle zur Mängelbeseitigung erforderlichen Aufwendungen zu tragen.
- (6) Spätestens zwei Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung übergibt die Erbbauberechtigte der Landeshauptstadt alle zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Plandaten in elektronischer Form.

5. § 19 erhält folgende Fassung:

§ 19

Mietzins und Mietnebenkosten

- (1) Der monatliche Mietzins (Grundmiete) beträgt
 - a. vorläufig für die in **Anlage B.1 nF** rot und blau gekennzeichneten Flächen: 11.800 €,
 - b. endgültig für die in **Anlage B.1 nF** grün gekennzeichnete Fläche: 6.250 €.
- (2) Die Grundmiete gemäß Absatz 1 lit. a ist zuzüglich der in Abs. 6 genannten Nebenkostenvorauszahlung monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines Monats auf das Konto der Erbbauberechtigten Nr. _____ bei der _____ oder ein anderes von der Erbbauberechtigten zu bestimmendes Konto zu entrichten.
- (3) Die Mietzahlungsverpflichtung gemäß Absatz 1 lit. b wird für die Dauer des Mietverhältnisses (§ 16 Abs. 1) durch eine einmalige Zahlung in Höhe von 1.250.000,00 € abgegolten. Die Landeshauptstadt hat diese Zahlung bis spätestens zum Mietbeginn (§ 16 Absatz 1) auf das in Absatz 2 benannte Konto der Erbbauberechtigten zu leisten. Die Verpflichtung der Landeshauptstadt zur monatlichen Zahlung der Nebenkosten gemäß Absatz 6 bleibt unberührt.
- (4) Sollte sich die vorläufig der Berechnung der Grundmiete zu Grunde gelegte Mietfläche entsprechend den Regelungen des § 15 Abs. 2 ändern, erfolgt eine Neuberechnung des monatlichen Mietzinses auf Basis eines Mietwertes von 8,00 € /qm für die in Anlage **B.1 nF** rot und blau gekennzeichneten Flächen, die die in Absatz 1 genannten vorläufigen Werte ersetzt.
- (5) Die Grundmiete gemäß Absatz 1 lit. a wird während der Vertragsdauer an die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2005 = 100) angepasst. Die Anpassung erfolgt in dem gleichen prozentualen Verhältnis, wie sich der Index nach Ablauf von 12 Monaten erhöht oder vermindert hat gegenüber dem Stand im Monat des Mietbeginns bzw. danach gegenüber dem Stand des Monats, der der letzten Veränderung zu Grunde lag. Die in Satz 1 vereinbarte Indexreihe (Basisjahr: 2005 = 100) dient bis zur Veröffentlichung eines neuen Basisjahres durch das Statistische Bundesamt in Wiesbaden als Grundlage für zukünftige Mietanpassungen. Bei Einführung eines neuen Basisjahres durch das Statistische Bundesamt in Wiesbaden gilt zwischen den Parteien als vereinbart, dass eine automatische Umbasierung auf die neue Indexreihe erfolgt. Sollten die Bestimmungen über die Festlegung des Verbraucherpreisindex abgeschafft oder geändert oder der jetzt zugrunde gelegte Index durch einen entsprechenden Folgeindex, der z.B. durch das statistische Amt der Europäischen Gemeinschaft ermittelt wird, ersetzt werden, verpflichten sich die Parteien wechselseitig, unverzüglich eine rechtswirksame bzw. genehmigungsfähige Mietanpassungsklausel zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Gehalt der vorstehenden Wertsicherungsklausel entspricht bzw. am nächsten kommt. Die Verpflichtung zur Zahlung der geänderten Miete beginnt mit dem 1. des 13. Monats, der auf den Monat folgt, in welchem die oben definierte Änderung eingetreten ist.
- (6) Die Landeshauptstadt ist verpflichtet, zuzüglich zur Miete die in **Anlage B.3** aufgeführten Nebenkosten zu tragen und hierauf eine monatliche Vorauszahlung in Höhe von vorläufig 7.452 € zu leisten. Über die Vorauszahlungsbeträge rechnet die Erbbauberechtigte jährlich gegenüber der Landeshauptstadt ab. Mehr- oder Minderbeträge sind innerhalb eines Monats nach Vorlage der Abrechnung auszugleichen. Die Erbbauberechtigte ist berechtigt, die Nebenkostenvorauszahlungen für die Zukunft angemessen zu erhöhen oder zu senken, wenn die erstellte Abrechnung einen Nachzahlungsbetrag/ein Guthabensaldo ergeben hat. Sollte sich die vorläufig der Berechnung der vorgenannten monatlichen Nebenkostenvorauszahlung zu Grunde gelegte Mietfläche entsprechend den Regelungen des § 15 Abs. 2 ändern, erfolgt eine Neuberechnung der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung auf Basis einer Vorauszahlung von 4,00 €/qm, die die vorgenannte vorläufige Nebenkostenvorauszahlung ersetzt.

- (7) Für von der Landeshauptstadt gewünschte Ausbauten, die den in **Anlage B 2 nF** definierten Ausbaustandard ("veredelter Rohbau") überschreiten, wird ein Investitionsmietzuschlag vereinbart. Er errechnet sich auf Basis der zusätzlichen Investitionskosten, die auf die Mietvertragslaufzeit umgelegt werden unter Berücksichtigung einer 6%igen Verzinsung (Deckung der laufenden AfA in Höhe von 2% zuzüglich einer Kapitalverzinsung in Höhe von 4%). Wahlweise hat die Landeshauptstadt das Recht, anstelle der Investitionsmiete die vorgenannten zusätzlichen Investitionskosten bei Schlussrechnung der Baumaßnahme ganz oder teilweise abzulösen. Für nicht abgelöste Beträge gilt die vorstehende Berechnung des Investitionsmietzuschlages.

6. In § 31 Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „Anlage D.1“ durch die Worte „Anlage D.1 nF“ ersetzt.

7. Nach § 32 wird folgender § 32 a eingefügt:

§ 32 a **Unterbauung**

- (1) Die Landeshauptstadt räumt als Eigentümerin des in § 1 Abs. 1 bezeichneten Grundstücks (dienendes Grundstück) dem jeweiligen Erbbauberechtigten des in § 2 Abs. 1 bezeichneten Erbbaugrundstückes (herrschendes Grundstück) das Recht ein, die in dem als **Anlage D.3** beigefügten Lageplan blau gekennzeichnete Fläche dauerhaft zum Zwecke
- a) einer Unterbauung von Schlitz- und Dichtwänden einschließlich notwendiger Verbauanker und
 - b) der Verlegung und des Betriebs eines Regenwasserkanals
- zu nutzen.
- (2) Der jeweilige Erbbauberechtigte des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, den Regenwasserkanal gemäß Abs. 1 lit. b dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten. Dem jeweiligen Erbbauberechtigten des herrschenden Grundstücks obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Unterbauung (Abs. 1 lit. a) und den Regenwasserkanal (Abs. 1 lit. b).
- (3) Die Kosten einer etwaigen vollständigen oder teilweisen oberirdischen Wiederherstellung des dienenden Grundstücks und die Kosten der ordnungsgemäßen Verkehrssicherung der Unterbauung und des Regenwasserkanals gemäß Abs. 1 sind vom jeweiligen Erbbauberechtigten des herrschenden Grundstücks allein zu tragen. Nach der Wiederherstellung muss das dienende Grundstück oberirdisch den Zustand aufweisen, den es vor der Nutzung durch die Erbbauberechtigte hatte.
- (4) Alle Schäden, die aus oder im Zusammenhang mit dem vorstehend vereinbarten Nutzungsrecht am dienenden Grundstück entstehen, hat der jeweilige Erbbauberechtigte des herrschenden Grundstücks – sofern sie nicht auf einem Verschulden des jeweiligen Eigentümers des dienenden Grundstücks beruhen – verschuldensunabhängig zu ersetzen.
- (5) Sämtliche aus oder im Zusammenhang mit dem vorstehend vereinbarten Nutzungsrecht übernommenen schuldrechtlichen Nebenleistungspflichten sind etwaigen Rechtsnachfolgern der Dienstbarkeitsberechtigten bzw. der Dienstbarkeitsverpflichteten entsprechend aufzuerlegen. Die Rechtsnachfolger sind in gleicher Weise zur Weitergabe der zu übernehmenden Nebenleistungspflichten zu verpflichten.

- (6) Zur grundbuchlichen Sicherung des Unterbauungsrechts bewilligt die Landeshauptstadt als derzeitige Eigentümerin des dienenden Grundstücks und beantragt die IVA KG als derzeitige Erbbauberechtigte des herrschenden Grundstücks die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das Nutzungsrecht gemäß vorstehendem Abs. 1 zu Gunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten des herrschenden Grundstücks und zu Lasten des dienenden Grundstücks an nächst offener Rangstelle mit dem in vorstehenden Abs. 1 im Einzelnen dargelegten Inhalt.
- (7) Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit zahlt die Erbbauberechtigte an die Landeshauptstadt den einmaligen Betrag von 76.200 €. Der Betrag ist innerhalb von drei Monaten nach Unterzeichnung dieses Vertrages auf das Konto der Landeshauptstadt Nr. 517 321 bei der Sparkasse Hannover (BLZ 250 501 80) oder ein anderes von der Landeshauptstadt zu bestimmendes Konto zu entrichten.

8. Die Anlage A.1 wird durch die Anlage A.1 nF ersetzt.
9. Die Anlage A.2 wird durch die Anlage A.2 nF ersetzt.
10. Die Anlage B.1 wird durch die Anlage B.1 nF ersetzt.
11. Die Anlage B.2 wird durch die Anlage B.2 nF ersetzt.
12. Die Anlage D.1 wird durch die Anlage D.1 nF ersetzt.

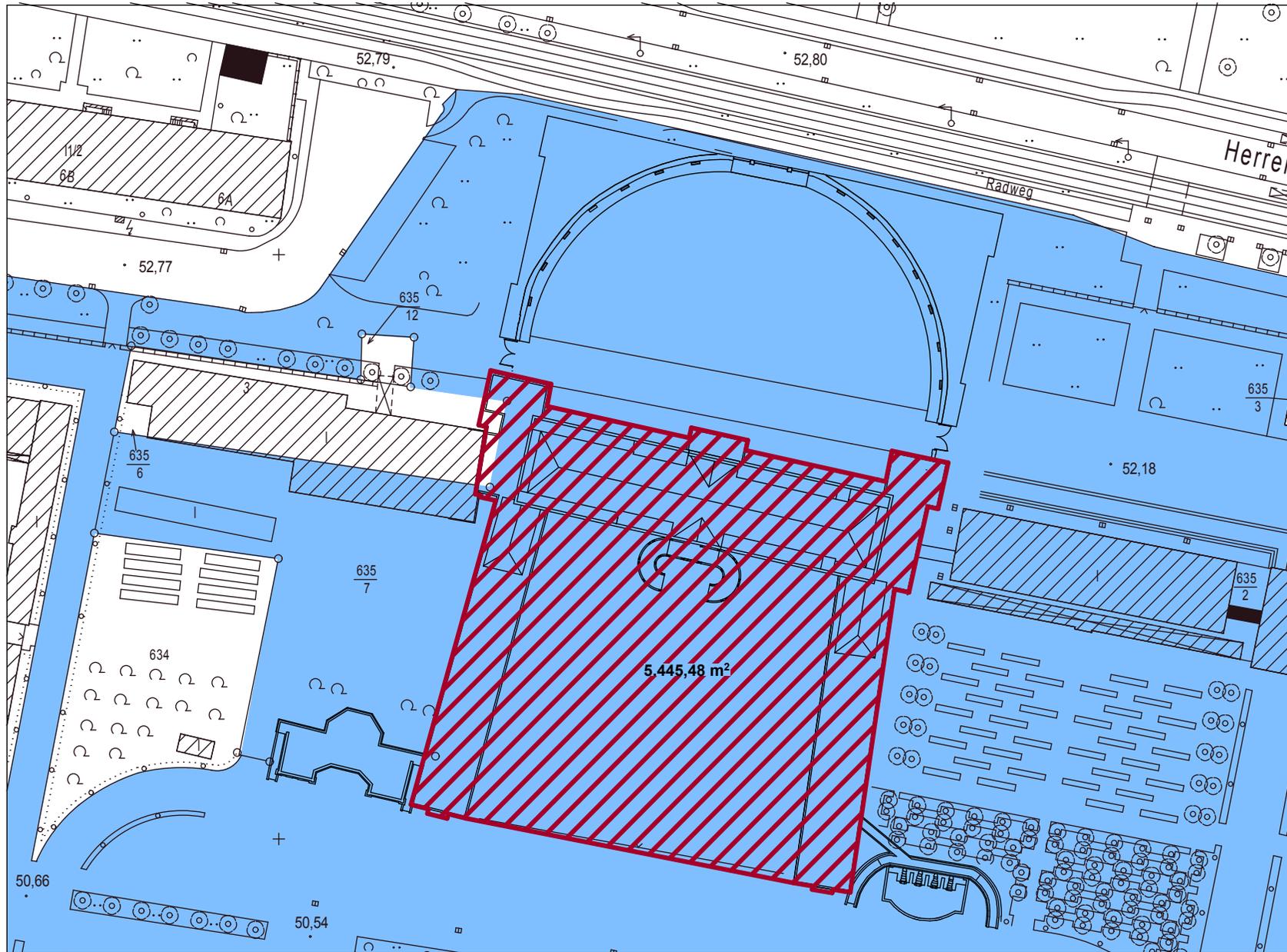
§ 2 Kosten, Geltung

- (1) Sämtliche Kosten dieses Vertrages und die seiner Durchführung sowie die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt die Erbbauberechtigte.
- (2) Dieser Vertrag gilt mit seiner Unterzeichnung.

§ 3 Schlussbestimmungen

- (1) Sollte eine in dieser Urkunde enthaltene Bestimmung unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Unwirksame Bestimmungen sind durch solche zu ersetzen, die wirtschaftlich möglichst gleichkommend sind. Für die Regelung der vertraglichen und außervertraglichen Beziehungen zwischen den Vertragspartnern gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- (3) Die Anlagen A.1 nF, A.2 nF, B.1 nF, B.2 nF, D.1 nF und D.3 sind Bestandteil dieses Vertrages.

Erbaurechts- und Mietvertrag
Vertragsanlage A1nF



-  Erbaugrundstück
-  Grundstücke
Landeshauptstadt
gemäß § 1 Abs. 1

Lageplan 1:1000

Projektbeschreibung

Rahmenbedingungen

Das Schloss Herrenhausen und der Große Garten gehen auf einen Wirtschaftshof im Jahre 1638 zurück. Der ursprünglich barocke, in mehreren Abschnitten entstandene Schlossbau wurde in den Jahren 1819 bis 1821 vom damaligen Hofbaumeister Gottfried Ludwig Friedrich Laves im klassizistischen Stil umgestaltet. Er diente den Welfen als Sommerschloss.

An authentischer Stelle soll der Wiederaufbau des Schlosses mit historischer Fassade nach den Entwürfen von Gottfried Ludwig Friedrich Laves aus dem Jahr 1819 erfolgen und künftig ein hochmodernes Tagungszentrum und ein Museum beinhalten.

Um den Ansprüchen zur Errichtung eines modernen und zweckmäßigen Tagungszentrums gerecht zu werden, soll der Innenraum des Schlosses zeitgemäß und architektonisch anspruchsvoll gestaltet werden, mit einem Hörsaal im Untergeschoss, der für Tagungen genutzt werden kann. Im Obergeschoss soll es einen multifunktionalen Festsaal für repräsentative Zwecke geben. Die beiden Seitenflügel und der unterirdische Verbindungstrakt sollen als Museum zur Präsentation wichtiger kultur- und geistesgeschichtlicher Themen genutzt werden.

Damit werden folgende übergeordnete Ziele verfolgt:

- Stärkung des Hochschul- und Wissenschaftsstandortes Hannover durch ein hochwertiges Konferenz- und Tagungszentrum
- Erlebbarkeit des Lebens und Werkes von Gottfried Wilhelm Leibniz (1646-1716) am authentischen Ort
- Profilierung der kulturhistorischen Dimension Herrenhausens und der Stadt Hannovers

Verfahren zur Rekonstruktion:

Die Rekonstruktion des klassizistischen Schlossgebäudes in Umriss und Aufriss soll durch eine baufachliche und bauhistorische Recherche nach höchsten architektonischen Qualitätskriterien vorbereitet und sichergestellt werden. Damit soll ein sachverständiges Büro mit nachgewiesener baufachlicher Kompetenz in Abstimmung mit der Landeshauptstadt beauftragt werden.

Bestandteil der baufachlichen und bauhistorischen Recherche sind sowohl die Auswertung und Aufbereitung des historischen Materials und damit verbunden eine intensive Recherche wie auch die Übersetzung in „moderne“ Baumaterialien und heutige statische sowie bautechnische und energetische Anforderungen sowie Untersuchungen zum exakten Standort des Schlosses.

Die neuzeitlichen Nutzungsansprüche können Abweichungen vom Originalbild der Lavesfassaden aus dem Jahr 1819 erforderlich machen. Daher soll das Projekt durch einen Beirat begleitet werden, der beratende Funktion hat. Mitglieder des Beirates sollen ausgewiesene Experten unterschiedlicher Fachrichtungen sein: u.a. Kunstgeschichte, Denkmalpflege, Bautechnik und Architektur. Der Beirat soll drei Mitglieder haben. Die Besetzung des Beirates erfolgt einvernehmlich mit der Landeshauptstadt.

Zur Umsetzung des Projektes verpflichtet sich die Erbbauberechtigte, einen Architektenwettbewerb durchzuführen. Die Empfehlungen des Beirates bilden die Grundlage für die Wettbewerbsvorgaben. (s. Anlage A.3)

Raumkonzept:

Das vorgesehene Tagungszentrum soll im Haupttrakt des Schlosses untergebracht werden und sieht folgendes Raumkonzept vor:

- Ein großer wissenschaftlicher Hörsaal für bis zu 250 Personen mit multimedialer Ausstattung. Dieser Hörsaal ist unterirdisch unter dem Gartenhof vorgesehen.
 - Fünf bis sechs Seminarräume für etwa 40-50 Personen
 - Ein multifunktionaler Festsaal im 1.OG, unterteilbar in kleinere Einheiten. In diesem Festsaal sollen auch Mittag-/ Abendessen (Bankette und Diners) für bis zu 250 Personen stattfinden können.
 - Lager, Technik- und Serviceflächen
 - Cateringflächen
- Eine eigene Großküche für das Tagungszentrum ist nicht vorgesehen. Bevorzugt wird eine Anbindung an die vorhandene Schlossküche, dafür sind unterirdische Lösungen zu prüfen. Catering-Flächen (Pantry-/Aufwärmküche, Vorbereitungsflächen, ggf. Kühlräume, sonstige Service- und Lagerflächen) sind ebenfalls im Untergeschoss des Schlosses unterzubringen. Grundsätzlich sind die Kreuzung von Erschließungs- und Bewegungsflächen von Tagungsgästen, Museums- und Gartenbesuchern einerseits und Anlieferung/ Catering andererseits zu vermeiden
- Lagerflächen, Entsorgungsbereiche sind innerhalb des Gebäudes und für die Museums- und Gartenbesucher nicht einsehbar zu organisieren.

Die beiden Seitenflügel sowie der unterirdische Verbindungstrakt sind für eine Museumsnutzung der Landeshauptstadt Hannover mit folgenden Anforderungen vorgesehen:

- In dem Ostflügel sollen Leben und Werk des Universalgelehrten Gottfried Wilhelm Leibniz (1646-1716) gewürdigt werden.
- Der Westflügel beinhaltet die Ausstellung „Hanoverians“ zur bedeutenden Geschichte der Personalunion Hannover - Großbritannien.
- Wichtige Zielsetzung ist, das original erhaltene Galeriegebäude künftig ebenfalls einer musealen Nutzung zuzuführen und eine Erschließung über das Schloss zu ermöglichen. Eine Verbindung zwischen rekonstruiertem Schloss und Galeriegebäude ist über das Glasfoyer (Entwurf: Arne Jacobsen, Bj: 1965/66, Baudenkmal), alternativ über den Laubengang am Glasfoyer sicherzustellen. Das Glasfoyer muss weiterhin seine Funktion als Foyer für geschlossene Veranstaltungen erfüllen können.
- Ost- und Westflügel werden durch einen unterirdischen Verbindungstrakt miteinander verbunden.
- Aus beiden Museumsflügeln des Schlosses wird es für Museumsbesucher einen direkten Zugang in den Garten geben, so dass es den Besuchern möglich ist, ohne Umwege in den Garten zu gelangen.
- Beide Museumsflügel sind so zu konzipieren, dass die An- und Belieferung mit Museumsgut möglich ist. Für die Anlieferung von großen Ausstellungsstücken im West- und Ostflügel sind entsprechend große Türen (Mindestöffnungsmaß: Höhe 2,60 m, Breite 3,00 m, unter Berücksichtigung der historischen Fassadenplanung) in den Ausstellungsbereichen vorzusehen.
- Die Museumsräume werden als Dependance zum Historischen Museum betrieben, Werkstatt- und Magazinflächen können deshalb entfallen.

Das Museum beansprucht folgende Flächen:

Museumsteil im Ostflügel

- Wachgebäude Ost: 55,5 m² NGF
- Teil des Haupttraktes (EG): 126,3 m² NGF
- Teil des Haupttraktes (KG): 254,0 m² NGF
- Ostflügel (EG): 424,7 m² NGF
- Ostflügel (KG) inkl. Allgemeinflächen 193,5 m² NGF

Museumsteil im Westflügel (inkl. KG): 421,6 m² NGF

Unterirdischer Verbindungsbau: 388,4 m² NGF

Weitere Anforderungen:

- Das Gebäude ist im Passivhausstandard zu errichten. Sollte sich herausstellen, dass Passivhausstandard aus Gründen der Rekonstruktion, der Zweckmäßigkeit oder der Wirtschaftlichkeit nicht erreicht werden kann, werden die Vertragsparteien hierzu erneut in Verhandlung treten. Der Passivhausstandard wird als unwirtschaftlich betrachtet, wenn die Baukosten gegenüber den Kosten, die bei einer Errichtung des Bauwerkes entsprechend den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden EnEV entstehen würden, nachweislich um mehr als 8 % überschritten werden. Als Basis für diesen Kostenvergleich gelten die Vorgaben der EnEV für das vorgegebene Referenzgebäude. Bei einer über 8% liegenden Kostenüberschreitung soll eine technische Lösung Platz greifen, die in diesem Kostenrahmen den Anforderungen des Passivhausstandards am weitesten gerecht wird.
- Die beiden Nutzungen Tagungszentrum und Museum sind baulich voneinander zu trennen. Beide Nutzungen benötigen jeweils einen großzügigen repräsentativen Eingangsbereich.
- Gebäudeteile der Schlossküche und des Glasfoyers (Arch.: Arne Jakobsen, Bj: 1965/66, Baudenkmal), die heute den historischen Standort des Schlosses überlagern, sind an ihrem jetzigen Standort und in ihrer jetzigen Gestalt zu erhalten und angemessen bei der Entwicklung zu berücksichtigen. Eine bauliche Anpassung der Schlossküche kann zugelassen werden, wenn die gastronomische Organisation und Abstimmung zwischen Schlossküche und Schloss dies erforderlich machen. Die Ausformulierung der Gebäudeteile an den Anschlusspunkten Schloss/Schlossküche erfolgt in Abstimmung mit dem Beirat.
- Es ist zu prüfen, inwieweit die im Großen Garten verbliebenen Reste der Freitreppe für den Neubau genutzt werden können.
- Es ist zu prüfen, ob und wenn ja in welcher Form die Dächer der Seitenflügel ohne Beeinträchtigung des Tagungsbetriebes als Aussichtsplattform öffentlich aus dem Garten begehbar sein können. Sollte eine Begehbarkeit der Dächer grundsätzlich möglich sein, darf es zu keinen Beeinträchtigungen des Tagungsbetriebes kommen. Daher kann der Zugang von der Erbbauberechtigten in Abstimmung mit der Landeshauptstadt ausgeschlossen werden, wenn und solange in ihren Räumlichkeiten Veranstaltungen stattfinden.
- Die Nutzbarkeit des Gartenhofs ist bei der Planung des unterirdischen Hörsaals zu berücksichtigen. Die Gestaltung des Schlossinnenhofs/ Gartenhof wird ebenfalls Bestandteil des Wettbewerbs. Ziel ist eine landschaftsarchitektonisch und dem Garten gerecht werdende hochwertige Gestaltung dieser Fläche. Die Planung soll durch gestalterische Mittel Konflikte zwischen Tagungsnutzung und Gartenhofnutzung vermeiden.

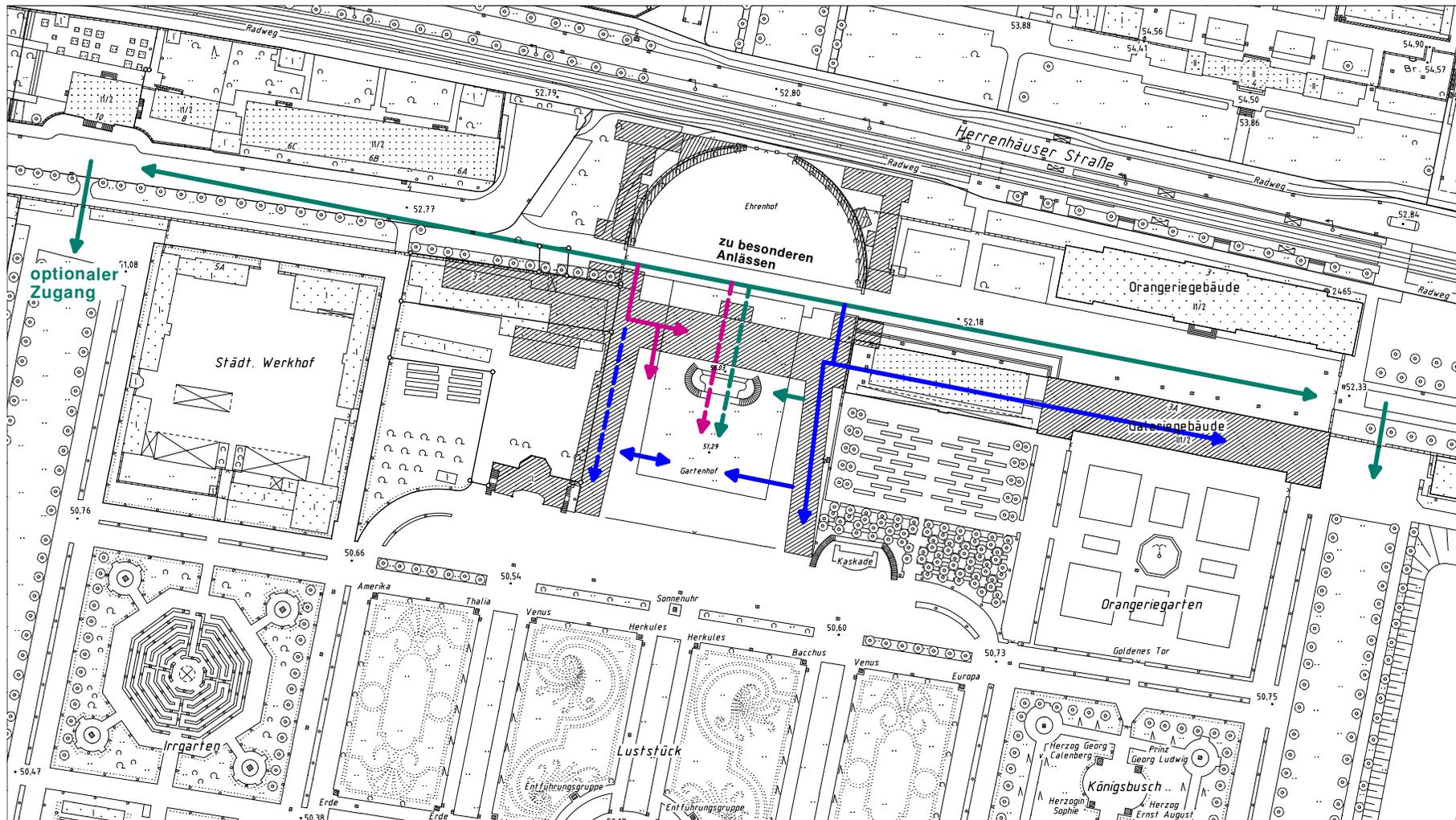
Erschließung und Zugänglichkeit

Durch den Wiederaufbau des Schlosses ist der ungehinderte freie Zugang zu den Gartenanlagen über den Ehrenhof nicht mehr möglich. Um den Interessen der unterschiedlichen Nutzergruppen (Tagungsgäste, Museumsbesucher, Gartenbesucher, Veranstaltungsbesucher) gerecht zu werden, ist die Zugänglichkeit wie folgt zu organisieren:

- Der zentrale Eingang in das Schloss und durch das Schloss mit einer Verbindung zum Schlossinnenhof und damit zum Garten soll nur zu besonderen mit der Stadt abzustimmenden Anlässen genutzt werden.
- Zusätzlich zu diesem zentralen Eingang soll es zwei weitere Zugänge – wie ursprünglich auch – in das Schloss geben: Der Zugang in den Museumsbereich erfolgt über das östliche Wachgebäude, der Zugang in das Tagungszentrum über das westliche Wachgebäude. Die Wiederherstellung der Symmetrie ist dabei zu gewährleisten.
- Ost- und Westflügel werden über einen unterirdischen Verbindungstrakt miteinander verbunden.
- Eine Verbindung zwischen rekonstruiertem Schloss und Galeriegebäude ist über das Glasfoyer (Entwurf: Arne Jakobsen, Bj: 1965/66, Baudenkmal), alternativ über den Laubengang am Glasfoyer sicherzustellen.
- Die in den Gartenhof führende Freitreppe ist öffentlich zugänglich zu machen. Der Zugang kann von der Erbbauberechtigten ausgeschlossen werden, wenn und solange in ihren Räumlichkeiten Veranstaltungen stattfinden.
- Besucher des Großen Gartens sollen unabhängig von den Schlosseingängen in den Garten gelangen können über die äußersten westlichen und östlichen Bereiche des Gartens, wo bereits heute Eingänge möglich sind.
- Die unterschiedlichen Zugänge sind in der Karte zur Anlage A.2 nF dargestellt.
- Der gesamte Baukörper und die Zugänge sind grundsätzlich barrierefrei zu gestalten.
- Die Trennung von Anlieferung/ Entsorgung und Besucherverkehr ist sicherzustellen.

Die intensive Auseinandersetzung zur Erschließungs- und Zugangsproblematik wird Bestandteil des Architektenwettbewerbs (s. Anlage A.3).

**Erbbaurechts- und Mietvertrag
Vertragsanlage A 2 n F**



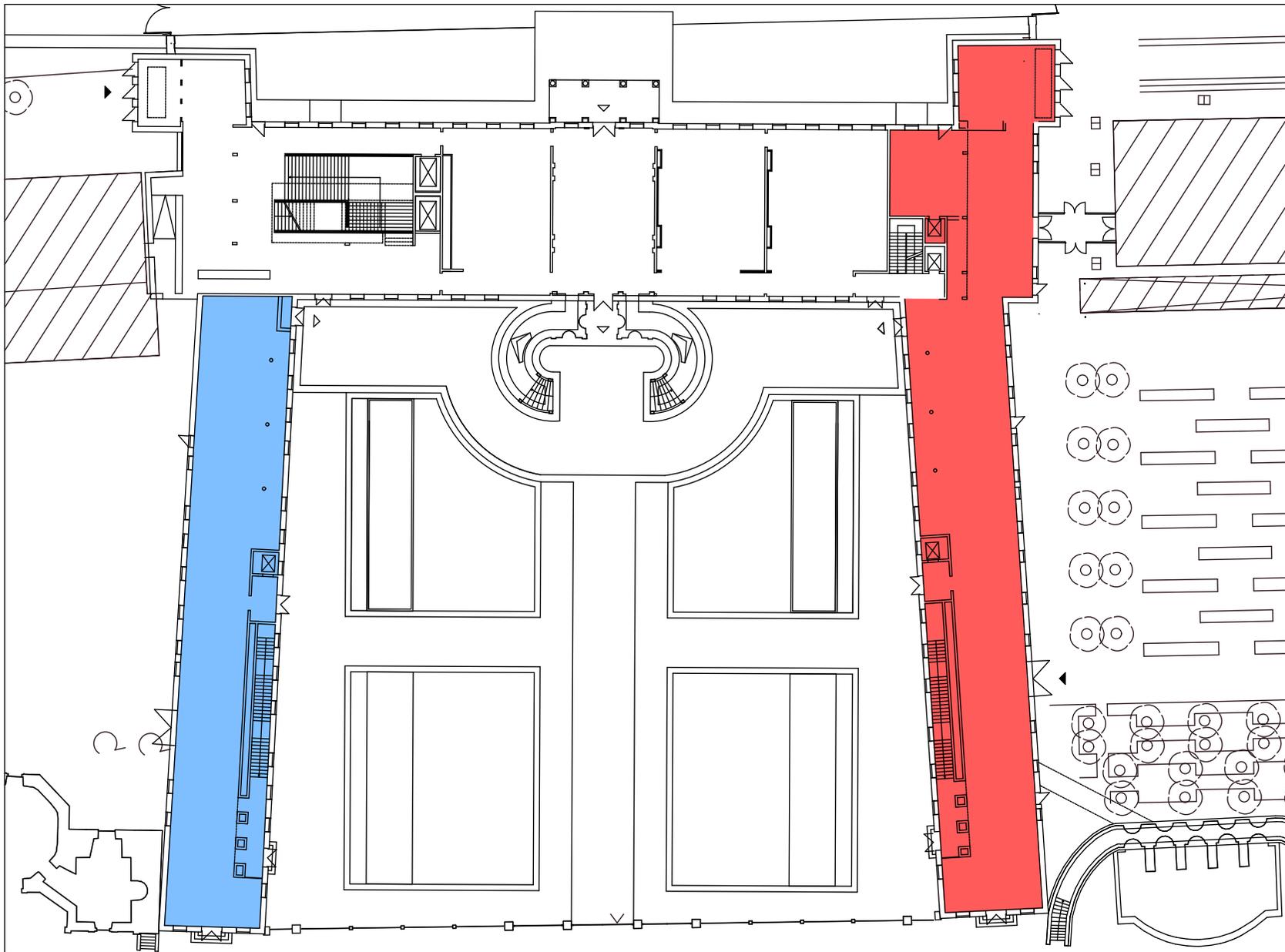
 **Landeshauptstadt Hannover**
-Der Oberbürgermeister-
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Kartengrundlage:
- Stadtkarte Hannover 1:1000; 2008
- Schlossgrundriss entnommen aus
Stadtkarte Hannover 1:1000 (Soldner)
von 1937 und grafisch eingepasst

-  **Tagungsbesucher**
-  **Gartenbesucher**
-  **Museumsbesucher**

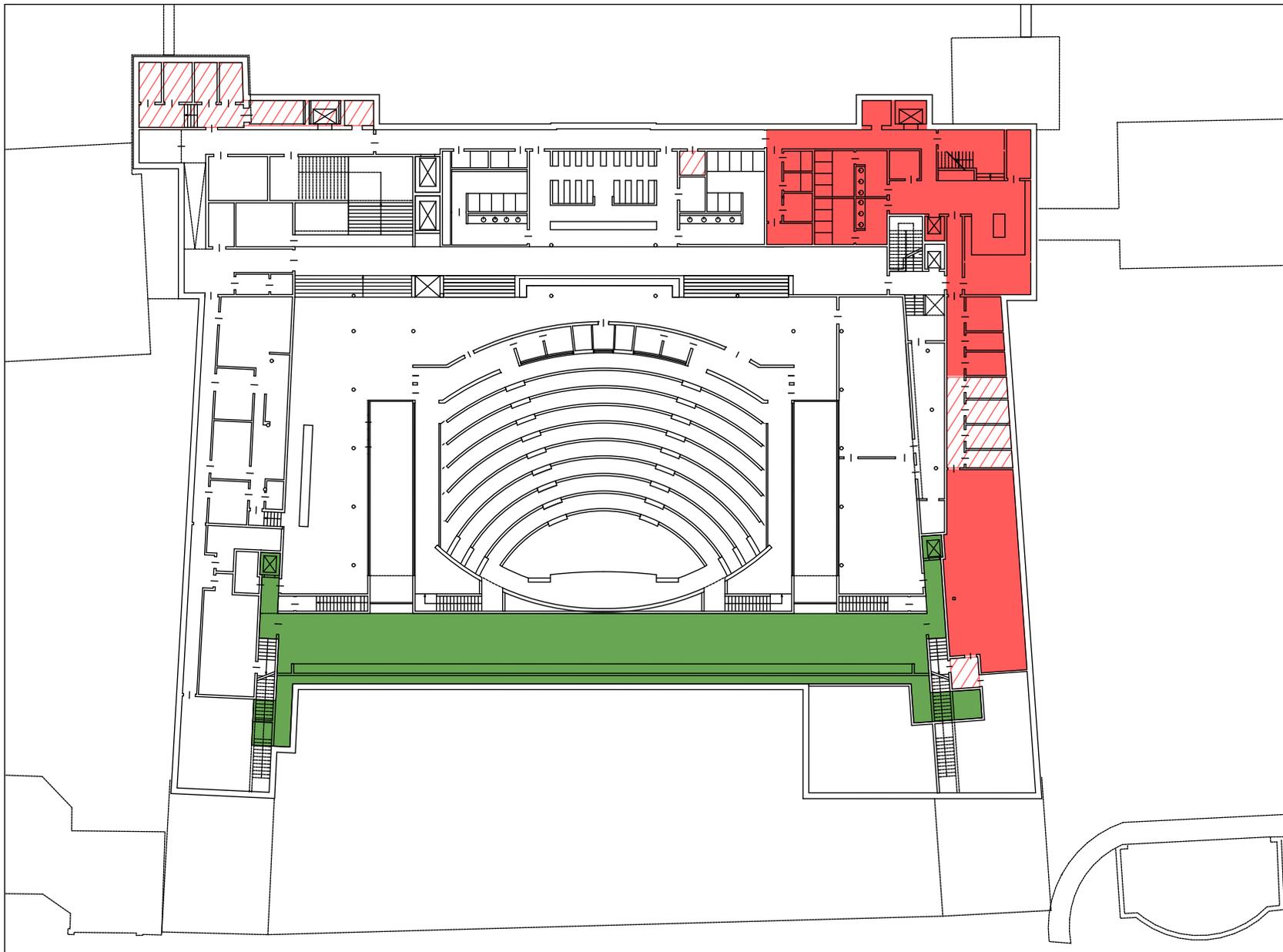
Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers
Daten aus der ALK mit Genehmigung der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Erbaurechts- und Mietvertrag
Vertragsanlage B1nF (1)



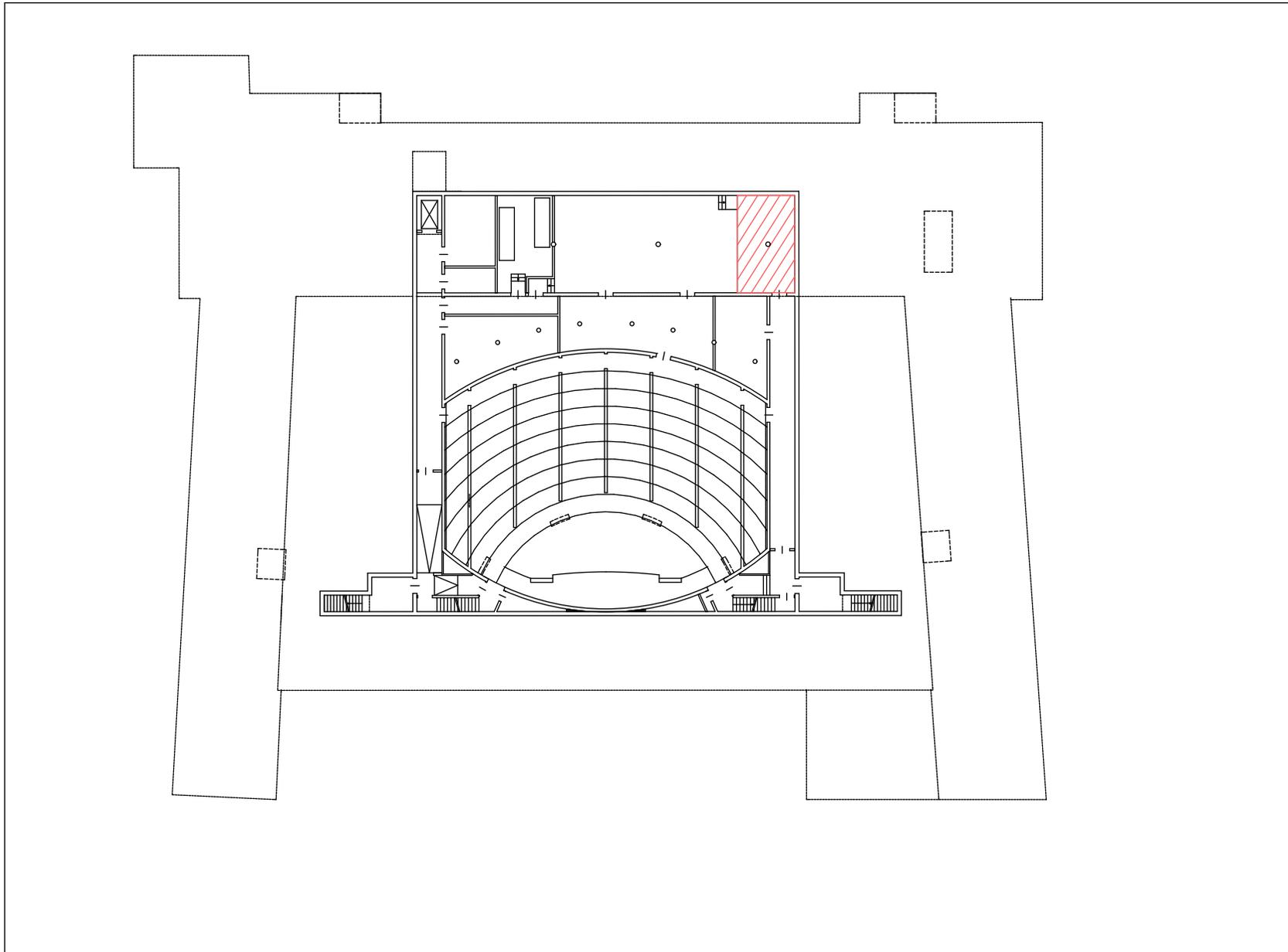
- Mietobjekt
- Mietobjekt
- Verbindungsgang
- gemeinsame Fläche

Erbaurechts- und Mietvertrag
Vertragsanlage B1nF (2)



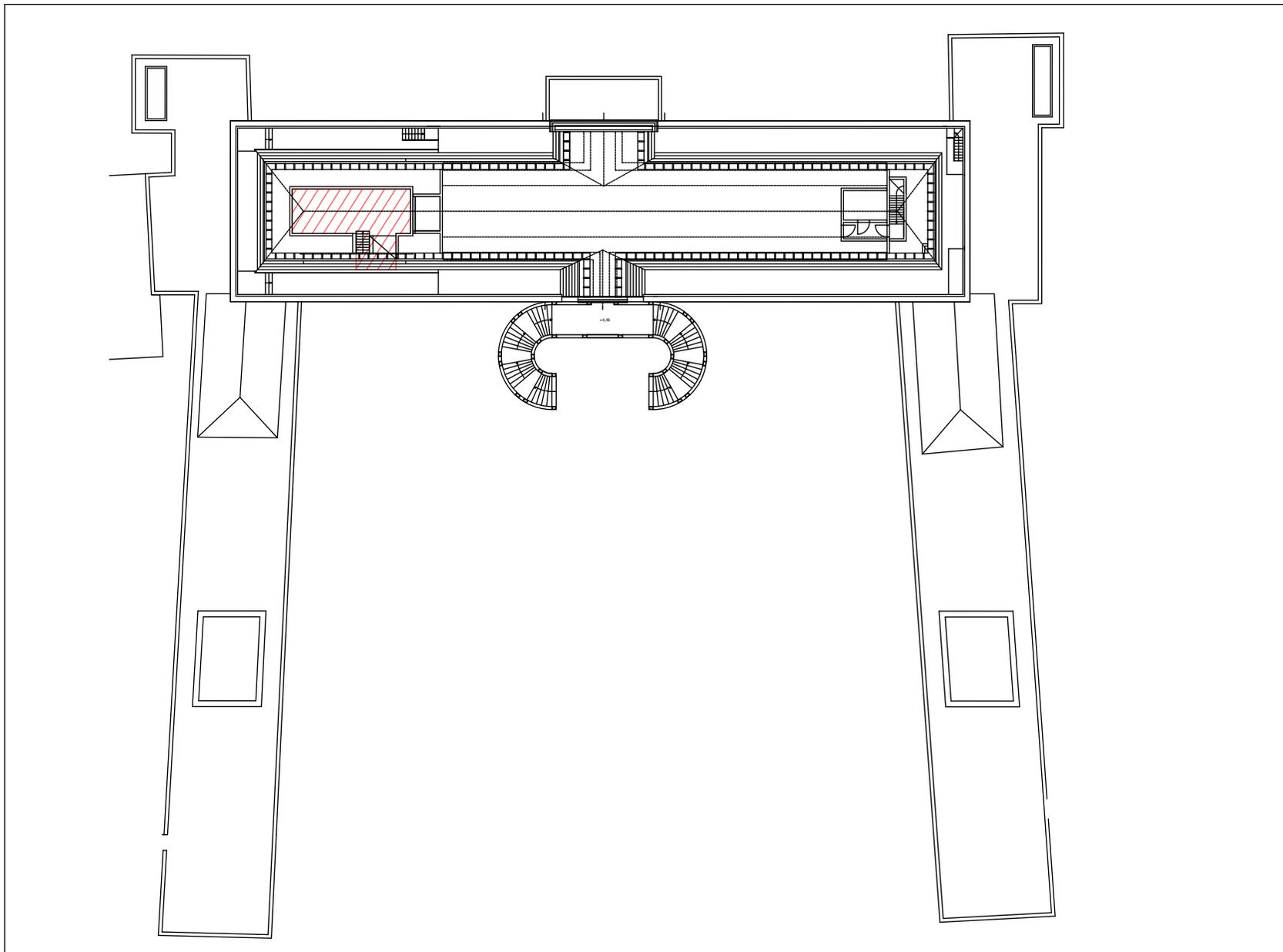
-  Mietobjekt
-  Mietobjekt
-  Verbindungsgang
-  gemeinsame Fläche

Erbaurechts- und Mietvertrag
Vertragsanlage B1nF (3)



-  Mietobjekt
-  Mietobjekt
-  Verbindungsgang
-  gemeinsame Fläche

Erbaurechts- und Mietvertrag
Vertragsanlage B1nF (4)



-  Mietobjekt
-  Mietobjekt
-  Verbindungsgang
-  gemeinsame Fläche

Baubeschreibung

Allgemeine Vorgaben

- Die beiden Seitenflügel des Schlosses Herrenhausen und der unterirdische Verbindungsgang sollen museale Ausstellungsräume sowie notwendige Sekundärräume aufnehmen. Insgesamt sind für diesen Bereich inkl. Nebenflächen zirka 1.863 m² vorgesehen, die sich wie folgt aufteilen (s. Anlage B.1 nF):

- Wachgebäude Ost:	55,5 m ² NGF
- Teil des Haupttraktes (EG):	126,3 m ² NGF
- Teil des Haupttraktes (KG)	254,0 m ² NGF
- Ostflügel (EG):	424,7 m ² NGF
- Ostflügel (KG) inkl. Allgemeinflächen:	193,5 m ² NGF
- Westflügel (inkl. KG):	421,6 m ² NGF
- Unterirdischer Verbindungsbau	388,4 m ² NGF
- Die Verbindung zwischen Ost- und Westflügel erfolgt über einen unterirdischen Verbindungsbau. Aus beiden Museumsflügeln ist der direkte Zugang in den Großen Garten möglich.
- Wichtige Zielsetzung ist, das original erhaltene Galeriegebäude künftig ebenfalls einer musealen Nutzung zuzuführen und über das Schloss zu erschließen. Eine Verbindung zwischen rekonstruiertem Schloss und Galeriegebäude ist über das Glasfoyer (Entwurf: Arne Jacobsen, Bj: 1965/66, Baudenkmal), alternativ über den Laubengang am Glasfoyer sicherzustellen.
- Beide Museumsflügel sind so zu konzipieren, dass die An- und Belieferung mit Museumsgut möglich ist. Für die Anlieferung von großen Ausstellungsstücken im West- und Ostflügel sind entsprechend große Türen (Mindestöffnungsmaß: Höhe 2,60 m, Breite 3,00 m, unter Berücksichtigung der historischen Fassadenplanung) in den Ausstellungsbereichen vorzusehen.
- Die Museumsräume werden als Dependance zum Historischen Museum betrieben, Verwaltungsabteilung, Werkstatt- und Magazinflächen können deshalb entfallen.
- Die musealen Räume müssen durch elektronische Einbruchsicherung, eine Brandmeldeanlage sowie ständig durch Videoüberwachung gesichert sein.
- Flucht- und Rettungswege sind vorzusehen, ebenso Feuerlöschgeräte (keine Sprinkleranlage)

Ausstattung

Die Erbbauberechtigte stellt der Landeshauptstadt das Mietobjekt mindestens mit folgender Ausstattung zur Verfügung:

Flächen	Flächenbedarf NGF (ca.)	Ausstattung
Ausstellungsräume	Ostflügel: 221,1 m ² Westflügel 373,8 m ²	Rohbau mit Fenstern, tragende Wände verputzt, Trockenbauwände malerfertig vorgespachtelt; Rohbaudecke, Fußboden als fertiger Estrich für die Verlegung von Bodenbelag des Mieters, Heizung, Entlüftung/Klimatisierung entsprechend der noch zu erstellenden Wärmekonzeption des Gebäudes. Steckdosen in ausreichender Anzahl als Standardelektroinstallation.

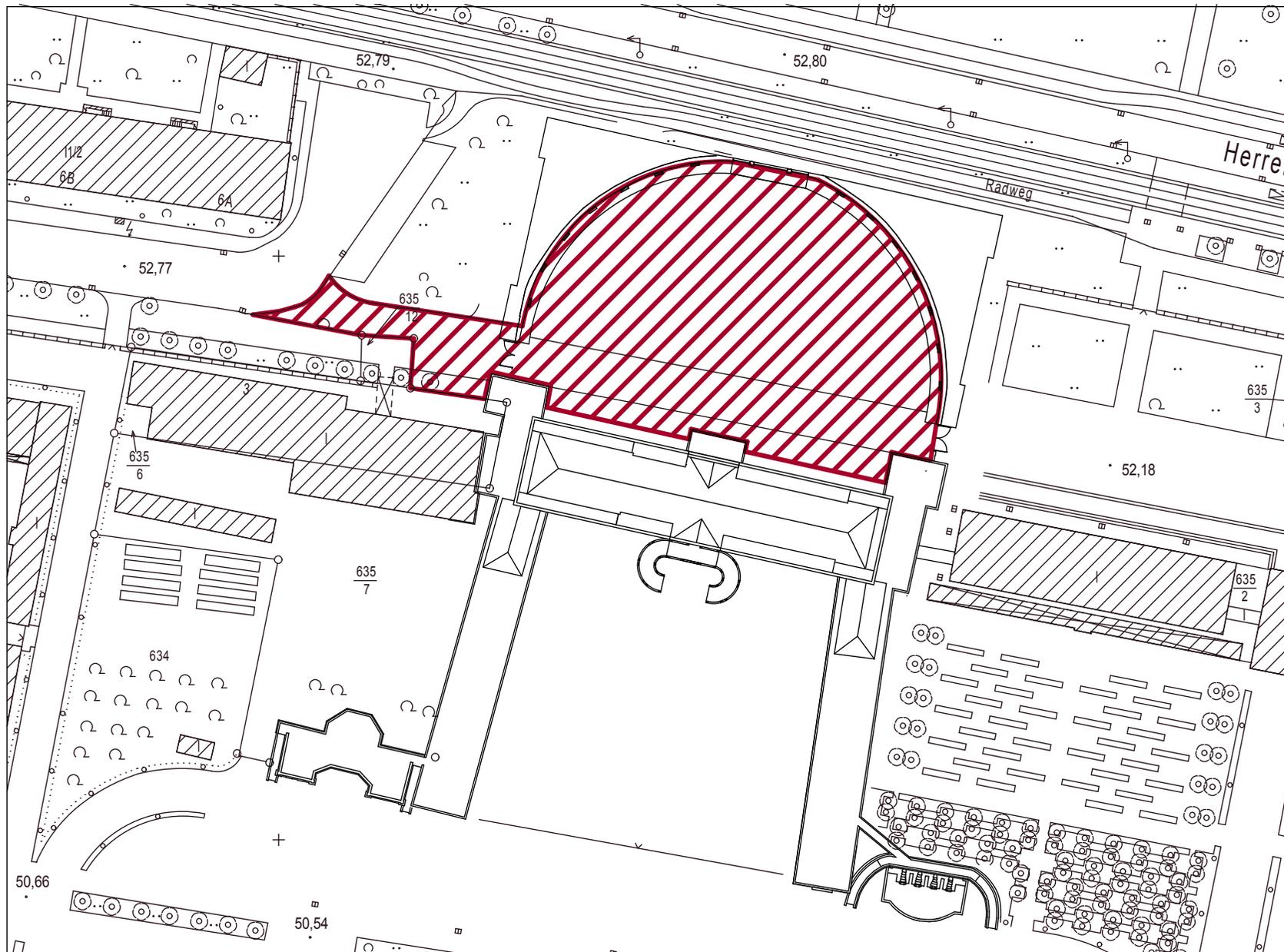
Hauptnutzfläche, die nicht für Ausstellungszwecke dient	Foyer und Wartebereich ("Wachgebäude")	108,5 m ²	Rohbau mit Fenstern, tragende Wände verputzt, Trockenbauwände malerfertig vorgespachtelt; Rohbaudecke, Fußboden als fertiger Estrich für die Verlegung von Bodenbelag des Mieters, Heizung, Entlüftung/Klimatisierung entsprechend der noch zu erstellenden Wärmekonzeption des Gebäudes. Steckdosen in ausreichender Anzahl als Standardelektroinstallation, Komplettausstattung der Sanitärbereiche mit Fliesen, Böden und Sanitärobjekten in mittlerer Ausführung.
	Kasse mit Shop	224,6 m ²	
	Lager Shop	8,8 m ²	
	Garderobe	73,4 m ²	
	Klimaschleuse im Eingangsbereich Ostflügel (Windfang)	13,0 m ²	
	Klimaschleuse (Ostflügel) zum gartenseitigen Ausgang (Windfang)	9,2 m ²	
	Klimaschleuse (Westflügel) zum gartenseitigen Ausgang (Windfang)	8,5 m ²	
	WC-Anlagen	69,4 m ²	
WC-Anlagen	7,3 m ²		

Nebennutzfläche	Alarmzentrale, BMA, Technik, Lüftung (inkl. Verkehrsflächen, Aufzug)	314,6 m ²	Rohbau mit Fenstern, tragende Wände verputzt, Trockenbauwände malerfertig vorgespachtelt; Rohbaudecke, Fußboden als fertiger Estrich für die Verlegung von Bodenbelag des Mieters, Heizung, Entlüftung/Klimatisierung entsprechend der noch zu erstellenden Wärmekonzeption des Gebäudes. Steckdosen in ausreichender Anzahl als Standardelektroinstallation
	Teeküche, Aufenthalt	15,2 m ²	
	Stuhlraum	9,5 m ²	
	Putzmittel, Abstellraum	6,5 m ²	
	Entsorgung, Abfall	12,0 m ²	

Unterirdischer Verbindungstrakt	Ausstellung	274,2 m ²	KG 330	<p>Außenwände</p> <p>Die Kellerwände im UG werden 30 cm stark aus Beton erstellt. Im 1. UG wird die Außenwand 80 mm gedämmt. Die Verglasung zu Lichthof erfolgt als Festverglasung (WK2) inkl. eines Blendschutzes.</p>
	Treppenhäuser	43,0 m ²		
	Aufzüge/Technik	71,2 m ²	KG 340	<p>Innenwände (ohne Trennwände in der Ausstellungsfläche)</p> <p>Die Innenwände werden als Betonwände ausgeführt. Der Installationskanal wird mit einer GK-Wand abgetrennt. Alle neuen Türen mit oder ohne Brandschutzanforderungen werden im Besucherbereich als Holztüren, im Technikbereich als Metalltüren ausgeführt. Die Innenwände erhalten einen Kalkzementputz und einen Silikat-anstrich.</p>
			KG 350	<p>Decken/Böden</p> <p>Die Decken werden als Stahlbetondecke in Ortbeton ausgeführt. Alle Treppen werden in Stahlbeton mit Natursteinbelag ausgeführt (Materialwert max. 80 €/qm). Abgehängte Gipskartondecken (Q 2) mit Anstrich.</p> <p>Als Bodenaufbau ist Heizestrich mit Bodenbelag nach Wahl (max. 3 cm Stärke und Materialkosten max. 80 €/qm) in Mörtelbett vorgesehen.</p>
			KG 400	<p>Einbau einer Lüftungsanlage mit Kühlung. 2 Personenaufzüge mit Standardausstattung (EG/UG) für max. je 8 Personen erschließen den Museumsgang. Es wird eine Brandmeldeanlage einschließlich Notbeleuchtung und 2 Wandhydranten eingebaut.</p> <p>Eine Grundbeleuchtung von 200 Lux, bestehend aus 69 Stück Einbauleuchten (Zumtobel Panos 18 W / LED o.g.), wird in der abgehängten Ausstellungsdecke eingebaut. Kabelkanäle mit rd. 18 Doppel-Steckdosen einschl. Elt-Verkabelung sind in den Bodenflächen vorgesehen.</p> <p>Die Nebenflächen erhalten eine Grundbeleuchtung von 100 Lux (Zumtobel wie vor o.g.) und die Technikflächen von 50 Lux (Leuchtstofflampen).</p>

Alle Flächenangaben sind „ca.-Angaben“. Sie sind nach Baufertigstellung und Aufmaßerstellung anzupassen.

 Erschließung Ehrenhof



Lageplan 1:1000

