

**Fachbereich Wirtschaft
-Grundstücksvermarktung-**
Vahrenwalder Str. 7
30165 Hannover
Telefon 0511/168-4 01 26
Telefax 0511/168-4 53 07
E-Mail 23.11@Hannover-Stadt.de

Grundstück

zur Bebauung mit
einem Wohn- und Geschäftshaus

Hannover – Mitte

Körnerplatz
(Schloßwender Straße / Körnerstraße)

Inhalt	Seite
<u>Objektbeschreibung</u>	<u>2</u>
<u>Städtebauliche Entwicklungsziele</u>	<u>2</u>
<u>Bebauungs- und Nutzungskonzept</u>	<u>3</u>
<u>Klimaschutz und ökologische Standards</u>	<u>4</u>
<u>Technische Rahmenbedingungen und städtebauliche Vorgaben</u>	<u>5</u>
<u>Architektenkonkurrenz / weiteres Verfahren</u>	<u>8</u>
<u>Bieterverfahren / Kaufpreis</u>	<u>9</u>
<u>Hannover-Kinder-Bauland-Bonus</u>	<u>9</u>
<u>Grundsätze des Ausschreibungsverfahrens</u>	<u>9</u>
<u>Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bewerbungen</u>	<u>10</u>
<u>Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen</u>	<u>11</u>
<u>Ansprechpartner</u>	<u>13 u. 14</u>

Objektbeschreibung

Verkauf des städtischen Grundstücks Körnerplatz

Gegenstand der Ausschreibung |

Die Landeshauptstadt Hannover bietet das noch zu vermessende Grundstück „Körnerplatz“ zu den nachstehend genannten Bedingungen zum Kauf an. Das Grundstück liegt innenstadtnah am Rande des Stadtteils Mitte an der Schnittstelle zur Nordstadt. Die Umgebung ist durch das Wohnquartier „Körnerviertel“ und die Leibniz Universität Hannover mit dem Campusbereich auf dem ehemaligen Continental Grundstück geprägt.

Das noch zu vermessende Grundstück hat die Katasterbezeichnungen: Gemarkung Hannover, Flur 4, Flurstück 339/7 flw. und 339/8 flw., Größe ca. 1.230 m² und ist eingetragen im Grundbuch von Vorort, Blatt 1299, lfd. Nr. 45.

Ein Lageplan mit der Kennzeichnung des voraussichtlichen Grundstückszuschnitts befindet sich auf der CD (Anlage 2).

Für die Angebotserarbeitung wird eine Besichtigung des Grundstücks vor Ort ausdrücklich empfohlen. Diese kann selbstständig erfolgen, da das Grundstück frei zugänglich ist.

Städtebauliche Entwicklungsziele |

Die Landeshauptstadt Hannover beabsichtigt, das derzeit als Parkplatz genutzte Grundstück einer Bebauung zuzuführen. Das Schließen der Baulücke zwischen Universitätsstandort und Hotel Savoy entlang der Schloßwender Straße hat eine hohe Bedeutung für das Stadtbild. Die Bebauung dieses Grundstücks ist Bestandteil des städtebaulichen Rahmenplans „Innenstadtkonzept Hannover City 2020+“ und den damit verbundenen stadtentwicklungspolitischen Zielen „Stärkung der Innenentwicklung“ und „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich“.

Bezüglich weiterer Informationen wird auf die Broschüre „Hannover City 2020+“ verwiesen, die als Anlage 4 auf der CD beigefügt ist.

Zielgruppe |

Die Ausschreibung des Grundstücks richtet sich an Investoren, Bauträger und private Baugruppen, die über die finanzielle Leistungsfähigkeit verfügen, die Bebauung des Gesamtgrundstücks durchzuführen.

Das Projekt bedarf aufgrund seiner Komplexität einer fachlichen Führung und Aufsicht. Daher müssen die Baugruppen sowie die Projektdurchführung unter der Gesamtleitung eines Architekten oder eines sonst in diesem Kontext qualifizierten Beraters zusammengefasst sein. Bitte beachten Sie unbedingt die Ausführungen zu den Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen sowie den Auswahlkriterien.

Unter einer Baugruppe wird im Rahmen dieser Ausschreibung eine Gruppe von privaten Bauwilligen verstanden, die sich in mehr als nur loser unverbindlicher Form zusammengefunden haben, um unter Federführung eines qualifizierten Architekten oder sonstigen - auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Bauens qualifizierten - Beraters eine Immobilie zu erwerben und nach einem untereinander abgestimmten - das gemeinschaftliche Wohnen betonenden - Konzept neu- oder umzubauen und eigen zu nutzen. Der Kauf kann als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (ggf. mit dem Ziel der Umwandlung in eine WEG) oder als Genossenschaft erfolgen.

Infrastruktur |

Die Stadtteile Mitte und Nordstadt bieten ein umfangreiches und vielfältiges Infrastrukturangebot.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung im Bereich des Engelbosteler Damms bzw. in der ebenfalls fußläufig zu erreichenden Innenstadt. Die medizinische Versorgung der Stadtteile ist durch zahlreiche Arztpraxen, Apotheken, das Klinikum Nordstadt und das Diakoniekrankenhaus Friederikenstift sichergestellt.

Die Innenstadt Hannovers mit ihren vielfältigen kulturellen Einrichtungen, wie zum Beispiel Opernhaus, Schauspielhaus und Landesmuseum, ist sowohl fußläufig als auch mit der Stadtbahn in wenigen Minuten erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Rathaus, Bürgeramt Mitte und zentrale Stadtbibliothek sind ebenfalls schnell zu erreichen.

Mehrere Kindertagesstätten sowie diverse Grundschulen und alle weiterführenden Schulen sind in den Stadtteilen Nordstadt und Mitte vorhanden.

Die Leibniz Universität Hannover als eine der größten Hochschule Niedersachsens befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Standort ist durch studentisches Leben geprägt.

Die Herrenhäuser Gärten mit dem barocken „Großen Garten“ und dem botanischen Schaugarten „Berggarten“ sowie dem Landschaftspark „Georgengarten“ mit ihren zahlreichen kulturellen Angeboten sind innerhalb kurzer Zeit zu erreichen.

Das Grundstück ist hervorragend an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle „Königsworther Platz“ (Stadtbahnlinien 4 und 5) liegt ca. 250 m und die Stadtbahnhaltestelle „Christuskirche“ (Stadtbahnlinien 6 und 11) ca. 160 m entfernt. Über beide Stationen besteht direkter Anschluss an die Station „Kröpcke“ als zentrale Umsteigestation zum Hauptbahnhof und somit an das gesamte regionale und überregionale Personennah- und Fernverkehrsnetz. Die Buslinien 100 und 200 (Haltestellen „Christuskirche“ und „Königsworther Platz“) ergänzen die gute Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Stadtviertel.

Bebauungs- und Nutzungskonzept |

Städtebauliche Zielsetzung ist die Bebauung des Grundstückes und die damit einhergehende Baulückenschließung entlang der Schloßwender Straße. Das Grundstück ist umgeben von dem fünf- bis sechsgeschossigen Gebäude der Leibniz Universität Hannover im Westen, dem zwei- bis viergeschossigen Gebäude „Schloßwender Straße 10“ (Hotel Savoy) im Osten und der südlich angrenzenden Wohnbebauung des Körnerviertels (drei- bis viergeschossig). Die Neubebauung soll die Gebäudekanten der angrenzenden Bebauung entlang der Schloßwender Straße aufnehmen. Die absoluten Höhen der Nachbargebäude dürfen nicht überschritten werden.

Der Neubau soll sich als Solitär nach allen Seiten dem öffentlichen Raum präsentieren und somit keine Rückseite ausbilden. Von besonderer Bedeutung ist die Ansicht zur Schloßwender Straße, da sich hier die wichtigste Fernwirkung ergibt und eine direkte Sichtbeziehung zur Christuskirche besteht. Demensprechend werden an die Bebauung besonders hohe städtebauliche und architektonische Anforderungen gestellt.

Für das Gebäude sind Nutzungen aus dem Bereich des Einzelhandels, dem Dienstleistungssektor und/oder Büronutzungen vorgesehen. Darüber hinaus sollen in dem Gebäude Wohnungen angeboten werden. Diese sollten von der Grundrissgestaltung insbesondere für Studenten nutzbar sein. Im Erdgeschoss sind Flächen für eine Kindertagesstätte (Private Kita-Einrichtung) anzubieten. Großflächiger Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art sind als Nutzung ausgeschlossen.

Bestehendes Planungsrecht / beabsichtigtes Planverfahren nach BauGB

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 288, der für diesen Bereich „öffentliche Verkehrs- und Grünfläche“ sowie eine „Fläche für Gemeinschaftsanlagen (Trafo)“ festsetzt. Eine Bebauung des Grundstückes ist auf der Stand: 05.12.2014

Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für das Grundstück soll Baurecht durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1807 Körnerplatz wurde bereits mit der Durchführung der Verfahrensschritte Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung begonnen. Weitere Informationen zum Bebauungsplanverfahren sind abrufbar unter <https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf> (Suchbegriff: Körnerplatz).

Im weiteren Verfahren ist zur Erlangung des Baurechts für das Grundstück ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehen, der als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Hierdurch kann das Baurecht detailliert auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Grundlage für einen solchen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ ist der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (V+E-Plan) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB), der durch den Investor beizubringen ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) ist durch den Investor in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover zu erstellen. Die Planungshoheit der Landeshauptstadt Hannover bleibt davon unberührt. Der V+E-Plan wird analog zum Bebauungsplan vom Rat der Landeshauptstadt Hannover als Satzung beschlossen und bildet damit die Grundlage für den Bauantrag.

Klimaschutz und ökologische Standards |

Vor der Vertragsbeurkundung muss bei der Landeshauptstadt Hannover (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün – Klimaschutzleitstelle – Arndtstraße 1, 30167 Hannover) eine Beratung durchgeführt werden.

Die Fernwärmeleitung führt über das Grundstück. Der Anschluss und die überwiegende Deckung des Wärmebedarfes durch Fernwärme sind verpflichtend.

Der Bieter verpflichtet sich, für das zu errichtende Gebäude folgende Vorgaben zu erfüllen:

- a) Es ist mindestens der Niedrigenergiehausstandard Plus einzuhalten, der in den „Ökologischen Standards der Landeshauptstadt Hannover“ wie folgt definiert ist:
 - die Wärmeverluste über die Gebäudehülle müssen um mindestens 15 % unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 liegen,
 - der Primärenergiebedarf muss mindestens 15 % geringer sein als der Wert des Referenzgebäudes, gemäß EnEV 2014.
- b) Für das gesamte Gebäude ist ein Luftdichtheitswert von $n_{50} \leq 0,6 \text{ h}^{-1}$ nachzuweisen.
- c) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt (Fachbereich Umwelt und Stadtgrün - Klimaschutzleitstelle -) spätestens 6 Monate nach Bezug bzw. Inbetriebnahme des Bauvorhabens die Umsetzung der geforderten energetischen Anforderungen für das gesamte Gebäude über eine unabhängige Qualitätssicherung nachzuweisen. Diese ist von Anfang an, bereits vor Baubeginn mit einzubinden. Es wird auch empfohlen, eine integrale Planung u.a. zur energetischen und wirtschaftlichen Optimierung durchzuführen.
- d) Um die negativen Folgen des Klimawandels abzufangen (hier besonders relevant: vermehrtes Auftreten von Starkregenereignissen), wird für das zu errichtende Gebäude ein Konzept für ein dezentrales Regenwassermanagement erwartet mit dem Ziel, die abzuleitende Regenwassermenge - soweit es geht - zu reduzieren. Als mögliche Maßnahmen kommen dabei Dachbegrünung und/oder Regenwassernutzung in Betracht.
- e) Der Einsatz einer Photovoltaikanlage wird begrüßt und kann parallel zu einer Dachbegrünung realisiert werden. Für die Effizienz der Anlage wirkt sich eine Dachbegrünung begünstigend aus.

Technische Rahmenbedingungen und städtebauliche Vorgaben |

Grundstück und überbaubare Fläche

Das noch zu vermessende Grundstück hat eine Größe von ca. 1.230 m². Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1807 Körnerplatz und ist im beigefügten Lageplan (Anlage 5) dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich unmittelbar neben dem Grundstück (östlich) eine Feuerwehrezufahrt befindet, die freizuhalten ist. Das Plangebiet wird seitlich begrenzt durch das fünf- bis sechsgeschossige Gebäude der Leibniz Universität Hannover im Westen (absolute Höhen: fünf Geschosse 22,73 m, sechs Geschosse 26,97 m) und dem zwei- bis viergeschossigen Hotel Savoy im Osten (absolute Höhen: zwei Geschosse 9,40 m, drei Geschosse 12,40 m und vier Geschosse 22,60 m (Firsthöhe)). Die überbaubare Fläche ergibt sich aus den Gebäudekanten der angrenzenden Bebauung. Die Neubebauung soll die Gebäudekanten der angrenzenden Bebauung im nördlichen Bereich entlang der Schloßwender Straße aufnehmen. Begrenzt wird die überbaubare Grundstücksfläche im Süden des Grundstücks durch den vom Investor neu zu errichtenden Fußweg entlang der Körnerstraße (s. hierzu Abschnitt „Erschließung“).

Leitungen, Kanäle und sonstige Anlagen

Innerhalb der überbaubaren Fläche befinden sich verschiedene Leitungen, die grundsätzlich in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern verlegt werden können. Die Prüfung, ob eine Leitungsverlegung wirtschaftlich sinnvoll erscheint, sowie die Verhandlungen mit den Leitungsträgern, sind dem Bewerber überlassen. Es besteht die Möglichkeit, eine Leitungsverlegung weitestgehend zu vermeiden, wenn das Baufeld nicht in vollem Umfang ausgenutzt wird.

Die Lage der einzelnen Leitungen sowie eine grobe Kostenschätzung für mögliche Leitungsverlegungen werden den Ausschreibungsunterlagen auf der CD als Anlagen 6 -17 beigefügt.

Im Einzelnen sind zu beachten:

- Fernwärmeleitung
- Gasleitung
- Elt-Leitungen
- Mischwasserkanal
- Fernmelde-Trasse

Die Stromversorgung ist gewährleistet. Sollten sich durch etwaige gewerbliche Nutzungen besondere Strombedarfe ergeben, muss dies mit der Stadtwerke Hannover AG/enercity abgestimmt werden.

Etwaige Leitungsverlegungen sind von dem Käufer in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern eigenverantwortlich und auf eigene Rechnung zu veranlassen. Die Möglichkeit einer Beteiligung der Stadtwerke Hannover AG an den Kosten der Leitungsverlegung ist vom Käufer in Abhängigkeit vom Bauungskonzept selbständig zu verhandeln.

Baugrund-, Wasser- und Altlastensituation:

Die Landeshauptstadt Hannover hat punktuelle Bodenuntersuchungen vorgenommen. Die Ergebnisse der Orientierenden Erkundung des Grundstücks durch das Büro Dr. Wirts+Partner werden auf der CD als Anlage 18 zur Verfügung gestellt.

Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse:

Im Bereich des zu veräußernden Grundstücks sind flächenhafte, sehr inhomogene künstliche Auffüllungen von mehr als 2,0 m Mächtigkeit vorhanden. Die Auffüllungen können in zwei Bereiche unterteilt werden. Im östlichen Geländeteil, der mit dem Verlauf der unterirdischen Stadtbahntrasse (Linie C-Nord) korrespondiert, sind die Auffüllungen nur gering belastet (LAGA-Zuordnungsklasse Z 0* bzw. Z 1). Im westlichen Geländebereich sind die Auffüllungen

eher der LAGA-Zuordnungsklasse Z 2 zuzuordnen. Bereichsweise sind die für Trümmerschutt spezifischen Fremdbestandteile aus Ziegelbruch und Bauschutt anzutreffen. Die Auffüllung ist sehr inhomogen. Die gutachterliche Bewertung der untersuchten Bodenproben lässt den Schluss zu, dass im westlichen Bereich eine relevante Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie dem Einzelparameter Benzo(a)pyren vorliegt. Es ist ein Bodenaustausch mit unbelastetem Substrat (gemäß den Anforderungen der Bodenwerte für die Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover – Wohnbebauung – ohne Fremdbestandteile) bis 1 m unter GOK im Zuge des geplanten Bauvorhabens auch in den nicht überbauten Flächen durchzuführen. Es wird gefordert, das Aushubmaterial Bau begleitend abfalltechnisch zu untersuchen (Deklarationsanalysen nach LAGA) und einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Die Landeshauptstadt Hannover beteiligt sich an den Mehrkosten, die durch den ordnungsgemäßen Umgang mit den Altlasten und die Verwertung/Entsorgung des belasteten Bodens zum Zwecke der Bebauung entstehen. Die Details der Kostenübernahme werden im Kaufvertrag geregelt.

Kampfmittel

Bislang wurde das Grundstück durch Luftbildauswertung auch auf Kampfmittel (Sprengstoffe, Sprengkörper oder dergleichen) untersucht, allerdings noch nicht sondiert. Bei Bauvorhaben im Planungsbereich werden baubegleitende Maßnahmen empfohlen. Die Ergebnisse der Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst können der Anlage 19 entnommen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Laut Gutachten können aufgrund der notwendigen Lastenneutralität im Hinblick auf das U-Bahn-Bauwerk im östlichen Bereich des Grundstücks drei und im westlichen Bereich sechs Geschosse ausgebildet werden. Aus planerischer und städtebaulicher Sicht wird ein sechsgeschossiger Bau verbindlich gefordert. Daher darf das östliche Baufeld nur bebaut werden, wenn eine sechsgeschossige Bebauung über gesonderte statische Konstruktionen oder sonstige technische Sonderlösungen ermöglicht werden kann. Falls dies (wirtschaftlich) nicht möglich ist, ist nur der westliche Teil des Baufeldes mit einem sechsgeschossigen Neubau zu bebauen und das östliche Baufeld von Bebauung freizuhalten. Eine Gebädestaffellung ist nicht erwünscht. Diese städtebauliche Vorgabe ist im weiteren Verfahren über den V+E - Plan festzusetzen, sobald ein konkreter Bebauungsvorschlag durch den Investor vorliegt.

Die absoluten Höhen der Nachbargebäude dürfen nicht überschritten werden. Die maximale Höhe der Neubebauung beträgt 23 m über GOK (55,66 m ü. NN). Der Nachweis, dass keine negativen Auswirkungen auf das Tunnelbauwerk und das Gebäude selbst zu erwarten sind, ist vom Bewerber bis zur Stellung des Bauantrages zu erbringen.

Art der baulichen Nutzung

Für das Gebäude sind Nutzungen aus dem Bereich des Einzelhandels, dem Dienstleistungssektor und/oder Büronutzungen vorgesehen. Darüber hinaus sollen in dem Gebäude Wohnungen angeboten werden. Diese sollten von der Grundrissgestaltung insb. für Studenten nutzbar sein. Im Erdgeschoss sind zudem Flächen für eine Kindertagesstätte anzubieten (private Kita-Einrichtung).

Die Wohnnutzung erfordert aufgrund der Verkehrsemissionen der Schloßwender Straße (Mittelungspegel: 60 bis max. 70 db(A) tagsüber und 50 bis max. 60 db(A) nachts) besondere bautechnische Lösungen oder Grundrisszuschnitte, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Vergnügungsstätten jeglicher Art und großflächiger Einzelhandel sind als Nutzung ausgeschlossen.

Besondere Anforderungen an das Gebäude

Der Neubau soll sich als Solitär nach allen Seiten dem öffentlichen Raum präsentieren und somit keine Rückseite ausbilden. Sämtliche Nebenanlagen (Müll, etwaige Tiefgaragenzufahrten, Parkplätze) müssen in das Gebäude integriert werden.

Das Erdgeschoss ist mit einer lichten Höhe von mind. 4,5 m auszubilden.

Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur Christuskirche wird von dem Neubau eine Ziegelfassade in mindestens 10 cm Stärke erwartet.

Erhalt der Trafostation

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Hannover AG (enercity). Diese ist bei der Bebauung des Grundstücks in das neue Gebäude zu integrieren (Erdgeschoss oder Kellergeschoss).

Darüber hinaus ist der Fortbestand der Trafostation durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerke Hannover AG im Grundbuch zu sichern. Die Dienstbarkeitsbewilligung wird Bestandteil des Grundstückskaufvertrages.

Stadtbahntrasse der Linie C-Nord

Aufgrund der unterirdisch liegenden Stadtbahntrasse der Linie C-Nord und dem Aufeinandertreffen von zwei verschiedenen U-Bahn-Bauweisen (Tunnelrahmen in offener Baugrube und Tunnelröhren in bergmännischer Bauweise) ist die Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt. Von der Landeshauptstadt Hannover wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Überbaubarkeit der U-Bahn-Trasse untersucht und bewertet. Laut Gutachten können im Bereich des Tunnelbauwerkes nur drei (östliches Baufeld) bzw. sechs Geschosse (westliches Baufeld) in Abhängigkeit des Tunnelbauwerkes ausgebildet werden (s. Gutachten von grbv S. 4-8). Eine Überbauung des Stadtbahntunnels darf keine negativen Auswirkungen auf das Tunnelbauwerk zur Folge haben. Ein entsprechender Nachweis, der die Auftriebssicherheit des Tunnelbauwerkes in allen Bauzuständen sicherstellt, ist durch den Investor (auf Bauantragsebene) zu führen. In den Grundstückskaufvertrag werden diesbezügliche Auflagen sowie Unterfahrungsrechte aufgenommen.

Das Gutachten der grbv Ingenieure im Bauwesen GmbH & Co. KG wird den Ausschreibungsunterlagen als Anlage 20 beigelegt.

Schall und Erschütterung aufgrund der Stadtbahntrasse der Linie C-Nord

Bei der Erstellung des U-Bahntunnels wurden keine besonderen bautechnischen Vorkehrungen getroffen, um bei einer späteren Überbauung die Übertragung von Schall und Erschütterungen durch den Stadtbahnbetrieb zu minimieren. Die Bebauung des Grundstücks erfordert insoweit auch zur Lösung dieser Teilaufgabe besondere bautechnische Vorkehrungen, für die weder die Landeshauptstadt Hannover noch der Betreiber/Eigentümer des U-Bahntunnels verantwortlich zeichnet. Der Investor geht insoweit bei der Bebauung des Grundstücks ein vollständig eigenes Risiko ein.

Im Rahmen der Bewerbung werden Hinweise vom Bewerber erwartet, mit welchen technischen Mitteln diese Teilaufgabe gelöst werden soll.

Die Baugrunduntersuchung des Schack & Partner GbR sowie die Ergebnisse der erschütterungstechnischen Untersuchung der Bonk-Maire-Hoppmann GbR werden den Ausschreibungsunterlagen als Anlagen 21 und 22 beigelegt.

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Neubebauung sind in erster Linie auf dem Grundstück nachzuweisen. Der Bau einer Tiefgarage ist wegen der U-Bahn-Trasse problematisch, aber möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass sich dadurch keine negativen Auswirkungen auf das U-Bahn-Tunnelbauwerk ergeben.

Da das Grundstück hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist und in unmittelbarer Nähe umfangreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung (Am Klagesmarkt) stehen, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren der Stellplatzschlüssel für die notwendigen Stellplätze gemäß § 47 NBauO um 50 % reduziert. Dies betrifft sowohl die Stellplätze für das Wohnen als auch die notwendigen Stellplätze für alle anderen Nutzungen. Notwendige Stellplätze nach § 49 Abs. 2, Satz 2 NBauO (PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen) sind zu 100 % herzustellen. Als Berechnungsgrundlage gilt die Anlage zur Ausführungsbestimmung des § 47 NBauO. Diese Rahmenbedingung ist eine Empfehlung der Verwaltung und gilt vorbehaltlich des Ratsbeschlusses zum V + E-Plan.

Sollte sich die Errichtung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück als nicht umsetzbar erweisen, können Stellplätze entsprechend § 47 Abs. 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf Verlangen der Bauherrin/des Bauherrn mit Zustimmung der Landeshauptstadt Hannover abgelöst werden. Der Ablösebetrag je Stellplatz beträgt 11.360,00 €. § 47 Abs. 3 und 4 NBauO bleiben hiervon unberührt.

Für den Fall, dass der Bau einer Tiefgarage bedingt durch das U-Bahn-Bauwerk nicht möglich ist und die notwendigen Stellplätze aus diesem Grunde nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden können, kann der Ablösebetrag von der Landeshauptstadt Hannover erstattet werden, wenn ein Nachweis der technischen Unmöglichkeit erbracht wird.

Baumbestand

Auf dem Grundstück befindet sich durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover vom 08.06.1995 geschützter Baumbestand. Von den fünf großkronigen Platanen sind drei Platanen an der Schloßwender Straße zu erhalten (s. entsprechende Festsetzung des zu erhaltenden Baumbestandes im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1807 – Körnerplatz).

Im Zuge der späteren Hochbaumaßnahme ist die Sicherung des zu erhaltenen Baumbestandes mit dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover im Detail abzustimmen.

Für die zwei innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche stehenden Platanen ist vom Bieter zu gegebener Zeit eine Fällgenehmigung bei der Landeshauptstadt Hannover- Fachbereich Umwelt und Stadtgrün – zu beantragen. Es werden voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzpflanzungen) erforderlich.

Carsharing Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit insgesamt sechs Carsharing-Stellplätze (Stadtmobil Hannover GmbH und Quicar). Diese sollten nach Möglichkeit auf dem Grundstück erhalten bleiben (Beschluss des Stadtbezirksrates Mitte vom 23.06.2014). Der monatliche Mietpreis beträgt derzeit 40,00 € je Stellplatz. Sofern der Bieter nachweisen kann, dass ein Verbleib der Carsharing-Stellplätze nur zu Lasten des Gesamtprojektes umsetzbar ist (z. B. neben der Außenspielfläche für die Kindertagesstätte, im Wurzelbereich der zu erhaltenen Platanen o. ä.), wird die Verwaltung entsprechende Ersatzstellplätze im öffentlichen Raum vorhalten.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks über eine Grundstückszufahrt erfolgt ausschließlich von der „Körnerstraße“ und der Straße „Am Taubenfelde“. Ein Befahren des Grundstücks von der „Schloßwender Straße“ ist nicht zulässig, um den Verkehrsfluss nicht zu behindern.

Zwischen Universitätsgebäude und dem geplanten Neubau verläuft eine öffentliche Fußwegeverbindung, die erhalten werden soll. Alle öffentlichen Flächen (Fußweg westlich, Feuerwehrezufahrt östlich und Fuß- und Radweg nördlich des Grundstücks) sind in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover auf Kosten des Investors nach Durchführung der Hochbaumaßnahmen wiederherzustellen.

Die Neuausbildung eines Fußweges nördlich der Körnerstraße angrenzend an das Grundstück ist für den Investor in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover ebenfalls verpflichtend. Der Ausbaustandard muss dem Standard der Landeshauptstadt Hannover entsprechen.

Architektenkonkurrenz / weiteres Verfahren |

Das konkrete Baukonzept für den Neubau ist vom Bewerber über eine durch ihn zu organisierende und zu finanzierende Architektenkonkurrenz mit mindestens sechs teilnehmenden Architekturbüros zu ermitteln. Die Auswahl der teilnehmenden Büros, die Aufgabenstellung und die Besetzung der Jury ist durch den Bewerber mit der Landeshauptstadt Hannover – Baudezernat – einvernehmlich abzustimmen.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wird ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Dieser V+E-Plan ist im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover vom Bewerber auf eigene Kosten zu erarbeiten bzw. erarbeiten zu lassen. Sofern der V+E-Plan durch ein externes Büro erstellt wird, hat die Auftragserteilung im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover zu erfolgen.

Die Landeshauptstadt Hannover wird durch das Erstellen der erforderlichen Drucksachen das politische Beratungsverfahren für den V+E-Plan vorbereiten, um den Satzungsbeschluss herbeizuführen. Als Verfahrenszeitraum sind mindestens 18 Monate zu berücksichtigen. Die Planungshoheit des Rates der Landeshauptstadt Hannover bleibt hiervon unberührt.

Der Bieter verpflichtet sich mit Abgabe der Bewerbung, die weitere Zeitschiene für den V+E-Plan einvernehmlich mit der Landeshauptstadt Hannover abzustimmen. Zielvorgabe der Landeshauptstadt Hannover ist es, das Baurecht für das Grundstück in 2016 zu erreichen. Erhöhter Beratungsbedarf in den politischen Gremien kann zu terminlichen Verzögerungen führen.

Bieterverfahren / Kaufpreis |

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt entsprechend den unten genannten Ausschreibungsbedingungen in einem Bieterverfahren.

Die Landeshauptstadt Hannover geht von einem Mindestgebot in Höhe von **580.000,00 €** aus.

Der Käufer trägt die Kosten des Vertrages und die seiner Durchführung sowie die Grunderwerbssteuer.

Die Vermessung des Grundstücks wird von der Landeshauptstadt Hannover auf eigene Kosten durchgeführt.

Hannover-Kinder-Bauland-Bonus |

Die Landeshauptstadt Hannover weist darauf hin, dass Käufer von Wohnungen, die als Erstkäufer vom Bauträger Eigentum erwerben, den „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ in Anspruch nehmen können, der für jedes Kind unter 16 Jahren, das im Haushalt des Käufers lebt, einen Rabatt von je 10% bis max. 40% des anteiligen Grundstücksnettopreises vorsieht und auf Antrag von der Landeshauptstadt Hannover ausgezahlt wird. Voraussetzung ist dabei eine Eigennutzung der Wohnung durch den Käufer für zehn Jahre. Der erwerbende Bieter wird dies im Rahmen seiner Vermarktung entsprechend kommunizieren. Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus wird auf einen Bodenwert von 443,00 €/m² berechnet.

Grundsätze des Ausschreibungsverfahrens |

- Die Ausschreibung umfasst den Verkauf eines Baugrundstückes mit verbindlichen städtebaulichen Vorgaben. Die Landeshauptstadt Hannover fasst beide Ausschreibungsteile in dieser Ausschreibung in einem öffentlichen Teilnahmewettbewerb mit Verhandlungsverfahren zusammen.
- Das Verhandlungsverfahren erfolgt in zwei Stufen.
 - *Stufe 1:* zunächst wird aus den zulässigen Angeboten anhand der Ausschreibungskriterien ein „besten Bieter“ ermittelt. Die Stufe 1 kann in mehreren Phasen verlaufen, in denen der Kreis der weiter in der Bewertung verbleibenden Bieter sukzessive verkleinert wird.
 - *Stufe 2:* der „beste Bieter“ erhält für das Grundstück eine Anhandgabe und wird von der Landeshauptstadt Hannover aufgefordert, eine Architektenkonkurrenz durchzuführen.

Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bewerbungen |

Zugelassen werden nur

- Bewerbungen von Bauherren als Privat- oder juristische Person, die die finanzielle Leistungsfähigkeit haben, die Bebauung umsetzen zu können. Sie müssen ggf. auf erste Aufforderung der Ausschreibenden innerhalb von fünf Werktagen einen geeigneten Nachweis dazu führen.
- Gebote, die dem Mindestkaufpreis entsprechen bzw. darüber liegen.
- Bewerbungen, die ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für die einzelnen Geschosse und eine Darstellung, mit welchen technischen Lösungsansätzen die vorhandenen Restriktionen zur Überbauung der U-Bahn-Trasse und bezüglich des Themas „Schall/Erschütterungen“ dieser Trasse bearbeitet werden sollen, enthalten.

Die Bewerbung ist ferner nur zulässig, wenn sich der Bieter verpflichtet,

- a) die beschriebene Architektenkonkurrenz zur Fortführung des Bauleitverfahrens durchzuführen,
- b) 25 % der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen zu Nettokaltmieten auf dem Niveau der Eingangsmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus anzubieten,
- c) Flächen für eine Kindertagesstätte anzubieten,
- d) die unter Punkt „Klimaschutz und ökologische Standards“ dargelegten Anforderungen einzuhalten.

Die vorstehenden Zulassungsbedingungen verstehen sich kumulativ.

Die solchermaßen zulässigen Angebote werden in die Stufe 1 des Verfahrens aufgenommen.

Stufe 1 des Verhandlungsverfahrens |

a. Verfahren bei Unklarheiten der Angebote

Die Landeshauptstadt Hannover behält sich vor, den Bewerbern bei Unklarheiten der jeweiligen Angebote die Gelegenheit zu geben, diese innerhalb einer angemessenen Frist zu präzisieren. Für den Fall, dass sich aus diesen Erläuterungen Präzisierungen der Aufgabenstellungen ergeben, wird die Landeshauptstadt Hannover diese allen Interessenten zuleiten.

b. Bewertung der Angebote

Die Landeshauptstadt Hannover wird die Angebote gemäß den nachstehenden Kriterien der Ausschreibung bewerten und eine Rangfolge innerhalb der Bieter ermitteln.

Positiv gewertet werden Angebote von Bieter,

- die bessere Standards, als unter Punkt „Klimaschutz und ökologische Standards“ gefordert, erreichen,
- die ein dem Standort angemessenes, ausgewogenes Nutzungskonzept für das Grundstück (z. B. Wohnungen für Studenten) vorsehen,
- die einen vergleichsweise hohen Kaufpreis zum Inhalt haben.

Der Grad der Zielerfüllung ist wesentlicher Bemessungsgrad für die Rangfolge der Bieter.

Bei der Ermittlung der Rangfolge werden die o. a. Kriterien wie folgt bewertet:

- Verbesserung der unter Punkt „Klimaschutz und ökologische Standards“ geforderten Standards 20 %
- Nutzungskonzept mit 50 %
- Gebotener Kaufpreis mit 30 %

Die Stufe 1 endet mit der Festlegung des besten Bieters anhand der vorstehend genannten Kriterien durch die Ausschreibende. Das Verfahren wird mit dem besten Bieter fortgesetzt, die weiteren Bieter werden über das Ergebnis der Stufe 1 unterrichtet. Sollten mehrere Bewerber die gleiche Punktzahl erreichen, wird der Bewerber als bester Bieter festgesetzt, dessen Kaufpreisgebot am höchsten ist.

Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen |

Bewerbungen mit entsprechenden Kaufangeboten sind in einem **verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „Bewerbung Körnerplatz“ bis zum 15.03.2015** (Datum des Poststempels) zu richten an die Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Wirtschaft, Vahrenwalder Str. 7, 30165 Hannover.

Bewerbungen, die diese formalen Anforderungen nicht erfüllen, können aus rechtlichen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Die eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt. Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmer-/ innen durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen.

Die Bewerbung muss ein Kaufpreisgebot, ein Energiekonzept, ein Bebauungskonzept, ein beschreibendes Nutzungskonzept für die einzelnen Geschosse, ein Finanzierungskonzept (die Landeshauptstadt Hannover behält sich bei der Aufnahme von Verhandlungen vor, entsprechende Finanzierungsnachweise zu fordern), eine Darstellung, wie mit den durch die U-Bahn-Trasse gegebenen Restriktionen umgegangen werden soll, einen Zeitplan, eine Angabe, wie lange sich der Bewerber an sein Angebot gebunden hält, sowie die Verpflichtungserklärungen (s. S. 10) enthalten.

Die Landeshauptstadt Hannover wird sich bei der Bewertung der Angebote ausschließlich nach den in der Ausschreibung genannten Bedingungen richten. Die eingereichten Unterlagen dienen einerseits dazu sicherzustellen, dass alle Inhalte der Ausschreibung von den Bewerbern berücksichtigt wurden und andererseits werden sie nach der Auswahl des Bewerbers zur Grundlage der vertraglichen Verhandlungen gemacht.

Vor der Beurkundung sind die unter der Rubrik „Klimaschutz und ökologische Standards“ aufgezählten Nachweise vorzulegen.

Die öffentliche Ausschreibung von Grundstücken ist eine für die Landeshauptstadt Hannover unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Kommt eine Einigung mit dem Bewerber zustande, wird die Landeshauptstadt Hannover dem Bewerber einen Grundstückskaufvertrag übersenden. Das damit verbundene Verkaufsangebot steht unter dem Vorbehalt der kommunalrechtlichen Zustimmung. Die Erteilung des Zuschlags erfolgt erst, wenn und insoweit die politischen Gremien der Ausschreibenden der Unterzeichnung des Grundstückskaufvertrages zugestimmt haben. Wenn diese Zustimmung vorliegt, kann der Vertrag von einem Notar, den der Käufer vorschlägt, beurkundet werden.

Die Landeshauptstadt Hannover ist nicht verpflichtet, die eingereichten Bebauungs- und Nutzungskonzepte zu veröffentlichen.

Ausschreibung |

Die Ausschreibung erfolgte am **13./14.12.2014** im Immobilienteil der Wochenendausgabe der hannoverschen Tageszeitungen (Hannoversche Allgemeine Zeitung, Neue Presse).

Die Bewerbungsfrist endet am **15.03.2015 (Datum des Poststempels)**.

Auskünfte |

Für weitere Auskünfte, die das Vergabeverfahren und den Grunderwerb betreffen, steht der

FACHBEREICH WIRTSCHAFT

Vahrenwalder Str. 7 | 30165 Hannover

Telefon (0511) 168 – 4 01 26, Fax (0511) 168 - 4 53 07,

Frau Ernst

E-Mail: 23.11@Hannover-Stadt.de

zur Verfügung.

Weitere Auskünfte erteilen:

ZU FRAGEN DER NUTZUNG UND DER BEBAUUNG:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- Stadtplanung / OE 61.11
Frau Blum
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 | 30159 Hannover
Telefon (0511) 168 – 46467
Franziska.Blum@Hannover-Stadt.de

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
- Bauordnung -
Frau Lorsch
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 | 30159 Hannover
Telefon (0511) 168 – 45623
Olga.Lorsch@Hannover-Stadt.de

ZUM BAUGRUND UND GRUNDWASSER:

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Arndtstraße 1 | 30167 Hannover
Herr Hiller
Telefon (0511) 168 - 4 27 40

ZUM BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN:

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Arndtstraße 1 | 30167 Hannover
Frau Frenken
Telefon (0511) 168 – 43292
67.12@Hannover-Stadt.de

ZUM NIEDRIGENERGIE- UND PASSIVHAUSSTANDARD: FÖRDERUNG PASSIVHAUSSTANDARD:

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
- Klimaschutzleitstelle OE 67.11 -
Arndtstraße 1 | 30167 Hannover
Telefon (0511) 168 – 4 36 11
Frau Büchner
67.11@Hannover-Stadt.de

proKlima GbR
c/o Stadtwerke Hannover AG
Glockseestraße 33 | 30169 Hannover
Info-Telefon (0511) 430 – 19 70
proKlima@enercity.de

ZUM ERSCHLIESSUNGSBEITRAG UND ZU STRASSENBAUBEITRÄGEN:

Fachbereich Bauen
- Straßenkosten -
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 | 30159 Hannover
Telefon (0511) 168 - 4 52 37
Frau Badner
Ursula.Badner@Hannover-Stadt.de

ZU GRUNDSTÜCKSANSCHLÜSSEN FÜR GAS, WASSER, ELT:

Enercity (Stadtwerke Hannover AG)
- Hausanschlüsse: Gas/ Wasser / Strom -
Stammestraße 105 | 30459 Hannover
Telefon: (0511) 430 – 42 81
Herr Gaier

ZU ETWÄGIGEN LEITUNGSVERLEGUNGEN IM ZUGE DER BEBAUUNG

Enercity Netz Gesellschaft
Auf der Papenburg 18 | 30459 Hannover
Telefon: (0511) 430 – 56 91
Herr Brinkmann
Thomas.Brinkmann@enercity-netz.de

Stadtentwässerung Hannover
Sorststraße 16 | 30165 Hannover
Telefon (0511) 168 – 4 73 49
Herr Harms
Thomas.Harms@Hannover-Stadt.de

ZU GRUNDSTÜCKSANSCHLÜSSEN FÜR DIE ENTWÄSSERUNG:

Stadtentwässerung Hannover
-Abgaben-
Sorststraße 16 | 30165 Hannover
Telefon (0511) 168 – 4 73 96
Herr Janda
Frank.Janda@Hannover-Stadt.de

Stadtentwässerung Hannover
- Grundstücksentwässerung -
Sorststraße 16 | 30165 Hannover
Telefon (0511) 168 – 4 73 92
Frau Kühlhorn
Angelika.Kühlhorn@Hannover-Stadt.de

AUSKÜNFTE ZU KINDERTAGESSTÄTTEN:

FamilienServiceBüro
Fachbereich Jugend und Familie
Kurt-Schumacher-Straße 24 | 30159 Hannover
Telefon (0511) 168 – 4 35 35
FamilienServiceBuero@Hannover-Stadt.de

AUSKÜNFTE ZU SCHULEN:

Fachbereich Bibliothek, Schule, Museen und Kulturbüro
-Schulorganisation-
Brüderstraße 6 | 30159 Hannover
Telefon (0511) 168 - 4 39 94

ZUR WOHNRAUMFÖRDERUNG

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

-Stadterneuerung und Wohnen – Wohnraumförderung

Sallstraße 16 | 30171 Hannover

Telefon (0511) 168 - 4 41 69 | Frau Neumann

Heike.Neumann@Hannover-Stadt.de

Telefon (0511) 168 - 4 30 61 | Herr Macke

Reinald.Macke@Hannover-Stadt.de