

REBUILD_WASSERKANTE

Transformation der Uferzone der Wasserstadt Limmer

Kooperatives Verfahren nach RPW 2013
für Architekt*innen

AUSLOBUNG



Ausloberin

Wasserstadt- Limmer GmbH & co.KG

Ruhlsdorfer Straße 100
14513 Teltow

Bürostandort:

Wasserstadt Limmer
Wunstorfer Straße 130, 30453 Hannover

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Arch. Oliver Matziol

T: 0511 89709113

M: oliver.matziol@gp-papenburg.de

In Abstimmung mit

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

Rudolf- Hillebrecht- Platz 1, 30159 Hannover

vertreten durch den

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung des Baudezernats

Verfahrensbetreuung

ATITAR ARCHITEKTUR BDA

Dipl.- Ing. Arch. BDA Maria Atitar
Hanomaghof 2, 30449 Hannover

T: 0511 – 59024045

M: info@atitar-architektur.de
www.atitar-architektur.de

BBU.PROJEKT ARCHITEKTEN BDA

Dipl.- Ing. Arch. BDA Dilek Ruf
Lutherstraße 27, 30171 Hannover

T: 0511 – 60099085

M: office@bbu-projekt.com
www.bbu-projekt.com

REBUILD_WASSERKANTE

Transformation der Uferzone der Wasserstadt Limmer

Kooperatives Verfahren nach RPW 2013
für Architekt*innen

Auslobung

Hannover, im April 2024



INHALT

ANLASS UND ZIELSETZUNG	7
HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND DENKMALBEDEUTUNG	13
DAS WETTBEWERBSGEBIET	19
STANDORT UND NACHBARSCHAFT	19
LAGE UND GRÖÖE	21
VERKEHRSINFRASTRUKTUR UND ERSCHLIEÖUNG.....	22
TOPOGRAPHIE UND BODEN.....	22
PLANUNGSPARAMETER.....	23
STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSRECHT	23
ARCHITEKTUR UND KUBATUR:	24
BAUMASSE	27
NACHHALTIGKEITS- UND ENERGIEKONZEPT.....	28
BUDGET	29
FREIFLÄCHENGESTALTUNG, ERSCHLIEÖUNG UND VERKEHR.....	31
FEUERWEHRAUFSTELLFLÄCHEN	33
ERSCHLIEÖUNG UND VERKEHR.....	35
NUTZUNGEN UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	39
RAUMPROGRAMM.....	40
ADRESSBILDUNG	43
PKW- UND FAHRRADSTELLPLÄTZE.....	43
BARRIEREFREIHEIT.....	44
SCHALLSCHUTZ	45
VERFAHREN	47
AUSLOBERIN	47
VERFAHRENSBETREUUNG	47
VERFAHRENSART	47
TEILNEHMENDE.....	48
RÜCKFRAGEN UND ORTSBEGEHUNG.....	48
ZWISCHENPRÄSENTATIONEN	49
ENDPRÄSENTATION	50
ABGABE DER ENTWÜRFE	50
BEKANNTGABE DES WETTBEWERBSERGEBNISSES	51
PREISGERICHT UND SACHVERSTÄNDIGE.....	52
TERMINÜBERSICHT.....	54
BINDENDE VORGABEN.....	55
BEURTEILUNGSKRITERIEN.....	55
PREISE UND ANERKENNUNGEN	56
REALISIERUNG UND WEITERE BEARBEITUNG DER AUFGABE	57
GEFORDERTE LEISTUNGEN	58
DATENSCHUTZ.....	61
EIGENTUM UND URHEBERRECHT	61
ANLAGEN	63

ANLASS UND ZIELSETZUNG

Ausgangslage & Potential

Im Nord-Westen Hannovers entsteht mitten im Grünen und doch in Innenstadtnähe auf einem ehemaligen Industrieareal die Wasserstadt Limmer als hochwertiges Quartier auf einer Halbinsel direkt an den Leineauen. Das neue Stadtviertel schließt an das historische Dorf Limmer an und wird von zwei Wasserarmen begrenzt. Die Haupteinschließung des Quartiers erfolgt von Süden über die Wunstorfer Straße.

Der 1. Bauabschnitt des Quartiers Wasserstadt Limmer ist nahezu abgeschlossen. Für den 2. Bauabschnitt, gelegen zwischen den Kanälen Leineabstieg und Stichkanal Hannover-Linden, in dem sich auch das nunmehr zu überplanende Baufeld befindet, wird aktuell der Bebauungsplan basierend auf dem städtebaulichen Masterplan der Büros Monadnock / chora blau / Planersocietät erstellt.

In dem Quartier auf dem einstigen Areal der Continental-Werke entstanden und entstehen neben Gewerbenutzungen und Geschosswohnungen im 1. Bauabschnitt auch Reihen- oder Stadthäuser: Auf Grund der Vorbelastungen durch die Industrienutzung mussten zunächst aufwendige wie langwierige Rückbaumaßnahmen und Bodensanierungen durchgeführt werden.

Die markanten, historischen Continental Gebäude am Ufer des Stichkanals Linden, bestehend aus dem ehemals denkmalgeschützten Gebäude 44/51, dem Gebäude 2 und dem denkmalgeschützten Gebäude 1 (Wunstorfer Straße 130), prägen bereits heute das Erscheinungsbild der Wasserstadt Limmer und sind in der Wahrnehmung der Hannoverschen Bevölkerung fest mit diesem Ort verbunden.

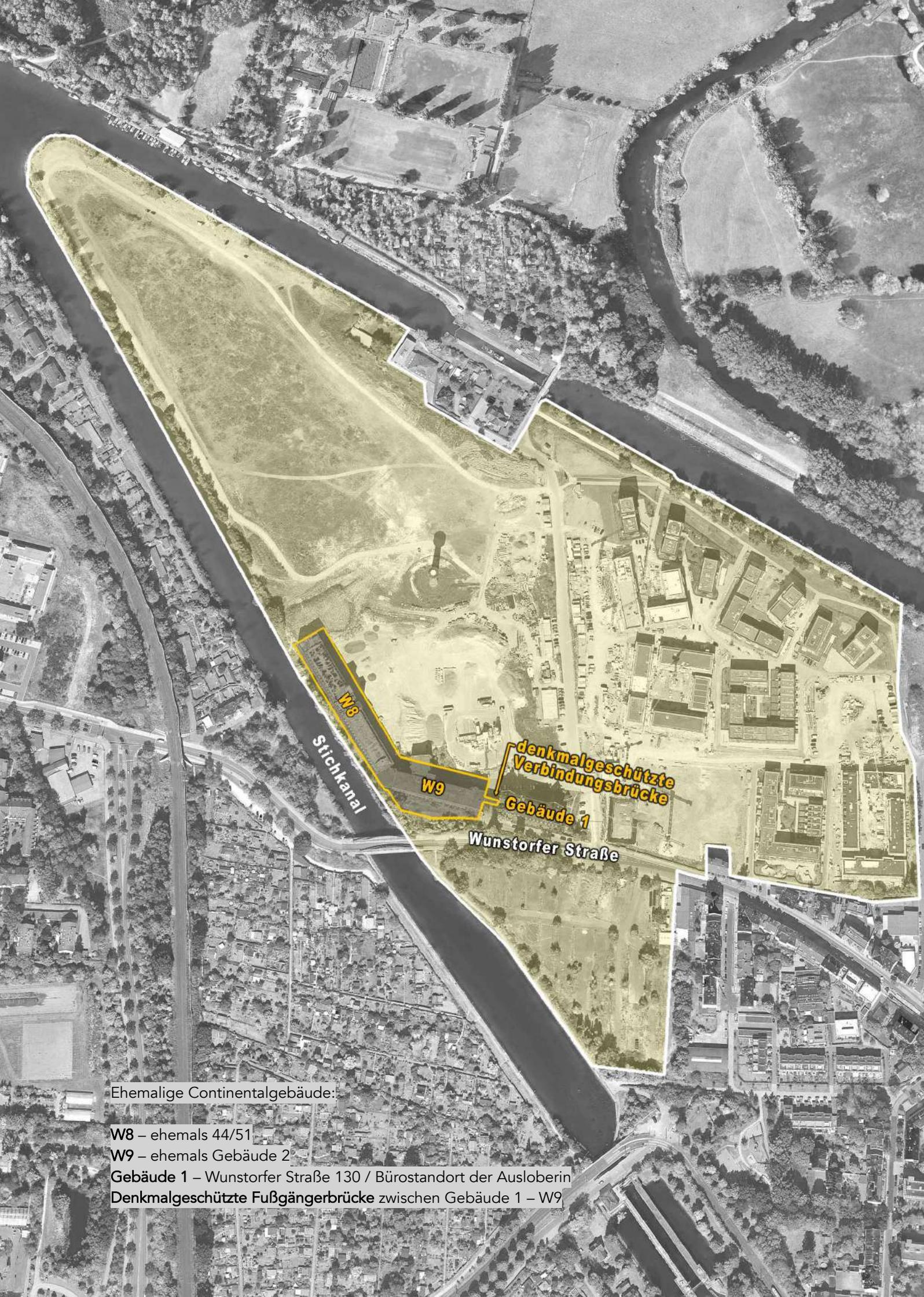
Für den Erhalt und die Entwicklung der hochgradig Nitrosamin belasteten Gebäude sind langfristig funktionierende Sanierungskonzepte, die eine dauerhaft risikofreie, gefahrlose Nutzung zu Aufenthaltszwecken sichern, technisch-baulich nicht möglich. Der Abbruch ist alternativlos; eine Abbruchgenehmigung unter den nachfolgenden Auflagen wurde erteilt:

- eine Bestandsaufnahme als photogrammetrisches Aufmaß von außen
- eine Fotodokumentation der Fassaden
- ein schriftlicher Untersuchungsbericht inkl. Aufarbeitung der gesamten Planungs-, Bau- und Veränderungsgeschichte und die Einbindung in den baugeschichtlichen Kontext, Darstellung der Bau- und Veränderungsgeschichte nach erfolgter archivalischer Recherche.

Die rückzubauenden Gebäude verkörpern ein Stück industrielle Geschichte und Kulturerbe, die eng mit der Identität und Entwicklung der Region verwoben sind. Vor diesem Hintergrund stellt die Integration der Neubauten in das städtebauliche Konzept für den zweiten Bauabschnitt eine besondere Herausforderung dar:

Sie müssen nicht nur den funktionalen und gestalterischen Anforderungen moderner Stadtentwicklung entsprechen, sondern auch den historischen Kontext und den ortsprägenden Charakter der Continental Gebäude respektieren und reflektieren.

Für die Wiedererrichtung der Uferbebauung wurde das Verfahren für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet. Nun gilt es, Ersatzneubauten zu errichten, die einen stadträumlich, architektonisch und funktional nachhaltig gültigen Beitrag leisten können.



Ehemalige Continentalgebäude:

W8 – ehemals 44/51

W9 – ehemals Gebäude 2

Gebäude 1 – Wunstorfer Straße 130 / Bürostandort der Ausloberin

Denkmalgeschützte Fußgängerbrücke zwischen Gebäude 1 – W9

Weg

Das gewählte Wettbewerbsverfahren ist zweistufig aufgebaut und hat zum Ziel, dass in der 1. Phase stadträumlich-funktionale und in der 2. Phase architektonisch-konstruktive Lösungen erarbeitet werden.

7 Teams aus je 2 Architekturbüros werden in Arbeitsgemeinschaften zusammenwirken. Ausgewählt wurden 14 Büros, deren Selbstverständnis es ist, den Status-Quo des Bauens zu hinterfragen und mit teils unterschiedlichem Fokus innovative Lösungen zu entwickeln.

Die identitätsstiftende Bedeutung der rückzubauenden, in Teilen ehemals denkmalgeschützten Bestandsbebauung ist dabei von besonderem Augenmerk:

Die städtebauliche Einbindung der Wasserkante und des angrenzenden Marktplatzes ist dabei ebenso zu klären wie die identitätsstiftende Bedeutung des Bestands für das ehemalige Industrieareal: Continental prägte und prägt wesentlich die Industriegeschichte Hannovers.

Die architektonische Interpretation der historischen Bebauung steht bei der Planung der Ersatzbebauung des Gebäudes 44 /51, welches zukünftig mit der Baufeldbezeichnung W8 benannt wird, im Fokus: Die streng vertikal gegliederten und plastisch ausgebildeten Fassaden wie auch geneigten Dächer und die Ziegelfassaden sollen auch künftig gestalt- und ortsprägend sein.

Im Gegensatz dazu ist bei der Ersatzbebauung für das Gebäude 2, zukünftig Baufeld W9, weder das Material noch Grundzüge der Fassadengestaltung oder die Dachform vorgegeben.

Stadträumliches Potential & Setzungen

Mit der Setzung der Neubauten bietet sich die Chance, sowohl die Anbindung der Uferkante an das neue Quartier für Fußgänger und Radfahrer neu zu definieren als auch visuelle Blickbeziehungen aus dem Quartier zum Wasser zu schaffen, welches das Quartier wesentlich prägt.

Denkbar ist – im Gegensatz zum Bestand - die Ausbildung einer Fuge zwischen den Neubauten W8 (Gebäude 44/51) und W9 (Gebäude 2), um eine stärkere visuelle und stadträumliche Anbindung des Quartiers an das Wasser zu ermöglichen.

Die exakten Positionen, Gebäudezuschnitte, Gebäudehöhen, -tiefen wie -längen, Dachformen, Ausgestaltung der Fassaden mit Blick auf städtebauliche Bezüge und Anordnung von Balkonen, Freisitzen und Loggien, Anordnung von Erschließungen etc. sind durch die Bearbeitungsteams zu entwickeln – immer auch mit Rücksicht auf die innere Nutzungsstruktur und konstruktive Ziele.

First- und Traufhöhen der Neubebauung W8 orientieren sich am Bestand, auch sollen geneigte Dächer zur Ausführung kommen. Die Ersatzbebauung W9 für das Gebäude 2 hingegen soll sich hinsichtlich der First- und Traufhöhen dem denkmalgeschützten Gebäude 1 (Wunstorfer Straße 130) unterordnen; ein geneigtes Dach ist nicht zwingend vorgeschrieben.



Zudem ist das Gebäude 2 über ein denkmalgeschütztes Brückengebäude an den denkmalgeschützten Bestand von Gebäude 1 konstruktiv, aber nicht funktional, anzubinden.

Strukturelle Intelligenz & Materialgerechte Konstruktion

Neben den gestalterischen Zielsetzungen des Wettbewerbs sind ebenso ganzheitliche Lösungen, die dem Grundsatz der materialgerechten Konstruktion folgen und allen Anforderungen eines Gebäudes gleichermaßen dienen, zu entwickeln:

Architektonischer Ausdruck und Langlebigkeit, strukturelle Intelligenz und Anpassungsfähigkeit, Nutzungsoffenheit und Nutzwert, konstruktive Einfachheit und Bezahlbarkeit. Einfachheit ist dabei gleichzusetzen mit Nachhaltigkeit und in diesem Sinne mit materialgerechter Konstruktion, Nutzungsoffenheit und Robustheit wie auch baukultureller Relevanz. Der architektonische Ausdruck der Gebäude sollte folglich das Resultat einer gesamtheitlich funktionierenden Lösung sein und Nutzungsanforderungen ebenso berücksichtigen wie eine ortsprägende Gestaltung und konstruktive Sinnhaftigkeit.

Das Material Ziegel und die streng vertikale Gliederung der Bestandsfassaden wie auch die geeigneten Dachformen sind identitätsstiftend für die Wasserstadt Limmer und bei den Gebäuden 44/51 zu berücksichtigen.

Beim Gebäude W9 werden Vorgaben zur Fassadengestaltung, der Dachform und dem Material nicht gemacht; den Teams steht es frei, die für das Gebäude W8 verbindlichen Grundsätze auch beim Gebäude W9 anzuwenden oder alternative Lösungen zu entwickeln.

Low-Tech & Nachhaltigkeit

Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung von Bauweisen, die ausschließlich das nötige Maß an Technik vorweisen und bereits konstruktiv-strukturell den Bedarf an Wärme, Kühlung und Lüftung passiv reduzieren.

Grundsätzlich soll die Gebäudestruktur eine Nutzungsoffenheit sichern, so dass die Gebäude auf zukünftig veränderte Nutzungsanforderungen reagieren können.

Nutzungen & Stadtraum

Im Gebäude W8 sind überwiegend Wohnnutzungen sowohl in den Erdgeschossen als auch in den Obergeschossen vorzusehen. Am nördlichen Abschluss des Kopfbaus hingegen soll eine Gewerbenutzung (Gastronomie) platziert werden. Um bedarfsgerecht reagieren zu können, soll die Ebene zur Promenade wie auch die Erdgeschossebene zur Straße strukturell so flexibel gestaltet sein, dass bedarfsweise eine Ansiedlung von weiterem, kleinteiligen Gewerbe oder kombinierten Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen ermöglicht werden könnte:

Denkbar sind verschaltbare und als Maisonette organisierte Einheiten, die sich zur Promenade erdgeschosstief öffnen. Die Obergeschosse dieser Maisonette sollen primär dem Wohnen dienen, strukturell aber so leistungsfähig sein, dass auch Gewerbenutzungen möglich sind.

Wenngleich weitere gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen, die Öffentlichkeit zulassen und so eine Verbindung zum angrenzenden Stadtraum bilden können, wünschenswert erscheinen, darf sich eine überproportionale Ansiedlung nicht kannibalisierend auf das Quartier auswirken und Leerstand provozieren. Die Verortung des Gewerbes im restlichen Areal der Wasserstadt ist der Anlage XX zu entnehmen.

Daher ist zu berücksichtigen, dass in Gebäude W8 ein Anteil von maximal 5% der gesamten oberirdischen BGF dem Gewerbe zugeschrieben werden, während 95% dem Wohnen zuzuordnen sind.

Gewerbenutzungen sind überwiegend im Gebäude W9 vorgesehen. Insbesondere ist die Ansiedlung einer 3-zügigen Kita im Erdgeschoss geplant, sowie Bereiche für kulturelle Nutzungen.

Mobilität

Der 2. Bauabschnitt des Quartiers ist als autoarmes Quartier mit einem übergeordneten Mobilitätskonzept geplant: Der Stellplatzschlüssel für PKW ist deutlich reduziert und abweichend von der Stellplatzsatzung Hannovers wie auch den Richtwerten der NBauO formuliert. Der Fuß- und Radverkehr sollen ebenso gestärkt werden wie die Nutzung des ÖPNV. Die Schaffung örtlicher Infrastrukturangebote wie z.B. einer Kita wie auch die Anbindung vorhandener Infrastruktur, so etwa Nahversorger jenseits des Kanals, sind daher von besonderer Bedeutung.

Ziel

Sowohl das Lernen vom historischen Bestand und dessen architektonische Interpretation als auch die Erarbeitung von Lösungen, die baukulturell in der Gegenwart zu verorten sind, dienen dem Ziel: Der Wettbewerb soll die teilnehmenden Büros ermutigen, ganzheitliche Lösungen zu entwickeln, die in Summe einen Beitrag zu einem einfacheren, bezahlbaren, baukulturell nachhaltigen relevanten Bauen leisten.

State-of-the-art sind heute regelmäßig mit hohem konstruktivem und somit finanziellem Aufwand realisierte Bauten. Nicht nur mit Blick auf die Notwendigkeit einer zirkulären Bauweise und die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, sondern auch aus der Tatsache, dass komplizierte Konstruktionen, wie sie heute häufig realisiert werden, schadensanfällig sind oder Gebäude mangels Anpassungsfähigkeit nach wenigen Dekaden abgebrochen werden müssen: Bauen wird stetig teurer, ein Umdenken ist dringlich geboten.

Die Wettbewerbsteilnehmer*innen sind daher aufgefordert, eine architektonische Sprache zu finden, die sowohl Ansprüche an ganzheitliche Nachhaltigkeit erfüllt als auch eine Brücke zur historischen Identität des Ortes und der Gebäude schlägt. Durch eine sorgfältige Gestaltung, die Prinzipien der Bestandsbebauung aufnimmt und weiterentwickelt, können die Neubauten zu einem integralen Bestandteil des städtischen Gefüges werden und die kulturelle und historische Bedeutung der Wasserstadt Limmer für die Hannoversche Bevölkerung stärken und gleichermaßen zu Leuchttürmen eines einfachen, guten Bauens werden.

Die Wasserstadt- Limmer GmbH & Co.KG beabsichtigt, das Team des 1. Preises für den Hochbau mit der weiteren Planung zu beauftragen.

Entsprechend richtet sich dieses Verfahren an Teams aus Architekt*innen, die mindestens die Leistungsphasen 1-5 abdecken können und sicher beherrschen.



Historische Entwicklung und Denkmalbedeutung

Bereits vor der Ansiedelung von industriellen Betrieben existierte im 13. Jahrhundert das Dorf Limmer. Der nahe gelegene Arbeiterstadtteil Linden wuchs durch die aufkommende Industrialisierung bis an die Grenzen des Dorfes. Im Jahr 1909 wurde das Dorf nach Linden eingemeindet.

Von der ehemaligen ländlichen Umgebung sind heute noch die Leineauen zu erkennen. Das Überschwemmungsgebiet der Leine ist als abwechslungsreiche Landschaft ein beliebtes Naherholungsgebiet und grenzt im Norden direkt an die neue Wasserstadt.

Die Halbinsel der Wasserstadt wurde seit 1897 als Betriebs- und Produktionsstätte der Hannoversche Gummiwerke Excelsior für die Herstellung von Gummiprodukten genutzt. Ende der 1920er Jahre ging die Firma in der Continental Gummi-Werke AG auf. Zur Zeit des 2. Weltkrieges wurde das Produktionsprogramm vorrangig auf kriegswichtige Produkte, vor allem Gasmasken umgestellt.

Zwischen dem Continental-Werk und dem alten Dorf Limmer befand sich von Ende Juni 1944 bis Anfang April 1945 ein Frauen-Konzentrationslager. Ursprünglich für 500 Gefangene ausgelegt, waren zuletzt 1000 Frauen zur Zwangsarbeit inhaftiert. Das ehemalige Lagergelände des Frauen-KZ Limmer liegt im ersten Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer, für welches im Rahmen der Realisierung des ersten Bauabschnitts ein Gedenkort entsteht.

Nach Ende des Zweiten Weltkriegs setzte die Continental AG ihre Produktion fort. Die Herstellung von Gummiartikeln und Reifen wurde im Jahr 1999 jedoch endgültig eingestellt. Zeitweise waren in den Gummiwerken bis zu 6.000 Beschäftigte tätig.

Mit der Einstellung der Produktion begannen die Gespräche über die Nachnutzung des attraktiven Grundstücks. Im Jahre 2002 wurde es von der Günter Papenburg AG mit Unterstützung der Landeshauptstadt Hannover mit dem Ziel erworben, ein lebendiges Wohnviertel mit entsprechender Infrastruktur zu entwickeln. Es wurde in das förmlich ausgewiesene Sanierungsgebiet Limmer und 2009 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen

Noch vor Schließung des Standorts wurden verschiedene Gebäude 1987 durch das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege unter Schutz gestellt: Das Verwaltungsgebäude 1 (Wunstorfer Straße 130), das Fabrikgebäude (Gebäude 44/51) am Kanal und der Wasserturm im Zentrum des ehemaligen Werkgeländes wurden als Einzeldenkmäler ausgewiesen. Gemeinsam mit dem Gebäude 1 und dem Gebäude 44/51 bildet das Gebäude 2 eine Gruppe von Baudenkmalen.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege erläuterte in den Dokumenten „Baugeschichte und denkmalpflegerische Bedeutung des Conti-Werkes in Hannover-Limmer“ im Jahre 2000 und „Denkmalpflegerische Bewertung der Objekte des Denkmalverzeichnis“ 2001 Folgendes (Auszug, kursiv):

Gebäude 1 (Wunstorfer Straße 130):

„Das traufständige, ursprünglich dreigeschossige Verwaltungsgebäude wurde 1898 im neogotischen Stil errichtet und stammt noch aus der ersten Bauphase des Werkes in Limmer. Besonders bemerkenswert ist die

Fassadengliederung mit charakteristischen Elementen der historistischen Stilepoche, die an diesem Bau in besonders reichhaltiger, facettenreicher Form verarbeitet wurden.

Das Gebäude selbst ist ein breitgelagerter 3-geschossiger Ziegelbau, der sich auf einem hohen Souterraingeschoss erhebt und von einem Satteldach in Hohlpfannendeckung abgeschlossen wird. Der Gesamtbaukörper besteht aus dem querliegenden Mitteltrakt und zwei Seitenrisaliten, die in besonders markanter Weise insbesondere im Dachbereich mit sehr qualitätvoller Ziegelziersetzung gestaltet sind. Die stark gotisierenden Architekturdetails stehen ganz in der Tradition der Hannoverschen Bauschule und zeigen im Kontrast zu den äußerst schlicht gehaltenen Fabrikationsbauten den besonderen Anspruch der Firma ihrem Verwaltungsbau ein besonderes Gepräge zu geben. Vergleichbar sei hier das Verwaltungsgebäude der Hanomag in Hannover-Linden, das etwa zeitgleich entstand, zu nennen.

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes, das insbesondere durch die straßenseitige Front geprägt wird, ist zweifelsfrei aufgrund seiner architektonischen und baukünstlerischen Qualität hervorzuheben, zum anderen aber auch durch den nahezu unveränderten Erhaltungszustand. Lediglich im Bereich über dem Mitteltrakt wurde

im Dachgeschoss ein gaubenartiger Aufbau ergänzt, der das ursprüngliche Erscheinungsbild mit großen, nicht ausgebauten Dachflächen doch etwas beeinträchtigt... Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhäuser, deren Zugänge als besonders markant gestaltete Anbauten vor dem westlichen Risalit und auf der

östlichen Seitenfront hervorgehoben sind. Auch hier sind vorherrschend gotisierende Elemente durch Verwendung von Formziegeln und glasierten Ziegeln sowie Terrakottaskulpturen zur Anwendung gekommen. Hinzuweisen sei auf beide erhaltenen originalen Eingangstüren, die auch im Zusammenhang mit den komplett erhaltenen

historischen Fenstern einen wesentlichen Teil des Denkmalwertes ausmachen. Ebenfalls in der historischen Ausformung und Gestalt vorhanden sind beide Eingangsbereiche im Inneren, wobei speziell im westlichen Teil auf die erhaltenen Stuckaturen verwiesen werden soll.

Gebäude 44/ 51 (Ersatzbau W8):

In den Jahren 1920/22 entstanden nach 1916 durch den Architekten Franz-Otto Lutz erstellten Plänen entlang des Lindener Zweigkanals zwei inhaltlich-räumlich und gestalterisch miteinander verbundene Produktionsgebäude. Die bis zum Ersten Weltkrieg durchgehaltene Konzeption der Werksbauten als in

strenger Folge und Parallelität angeordneten Baukomplexen wurde hier erstmals bedingt durch die Lage des Kanals unterbrochen. Ebenfalls als „neu“ ist die Gestaltung des Baukomplexes anzusehen, der sich stark von der bisherigen historisierenden Ziegelbauweise der übrigen Werksbauten unterscheidet und bereits moderne Formen

des Industriebaus verwendet, wie sie beispielsweise von Architekten wie Peter Behrens u.a. vor dem Ersten Weltkrieg beispielhaft entwickelt wurden. Sparsame, die Konstruktion in den Vordergrund stellende Gliederungselemente ohne Schmuckformen prägen die Bauten und heben sie aus dem übrigen Werkskomplex sehr deutlich hervor.

Der langgestreckte 4-geschossige Baukomplex erhebt sich über einem Souterraingeschoss und wird von hohen Satteldächern abgeschossen. Der Verbindungstrakt beider Gebäude, der durch seine markante Gestaltung mit zwei über die Dachfläche hinauslaufenden Türmen gestalterisch auch als zentraler Eingangsbereich anzusehen

ist, beinhaltet ein Treppenhaus und begleitende Fahrstuhlschächte in den Türmen. Weitere Eingangstrakte befinden sich jeweils an den Kopfseiten beider Bauteile. Über den rundbogigen Torzugängen sind die Treppenhäuser durch vertikale schmale Ziegelbänder mit dazwischen liegenden Fensteröffnungen relativ fein gegliedert, während die zwischen den Eingangsbereichen angeordneten Produktionstrakte durch eine sehr kräftige und strenge Pfeilergliederung gestaltet wurde. Diese Pfeilergliederung ist Teil einer über 3 Geschosse reichenden Form einer Kolossalordnung, die durch hervortretende Brüstungselemente des 4. OG gestalterisch unterbrochen wird, sich jedoch im Bereich der Pfeiler bis ins Traufgesims hinein fortsetzt.

Dieses wird durch eine kapitellartige Andeutung am Pfeilerende getragen. Zwischen den Pfeilern sind die Fenster angeordnet, etagenweise unterbrochen durch schlichte Brüstungsfelder. Bis auf wenige Ausnahmen sind die historischen Fenster, Holzfenster mit Sprossenteilung, nahezu komplett vorhanden und bilden ein wesentliches

Element des äußeren Erscheinungsbildes, da sie mit ihren feineren Strukturen die Mächtigkeit der Fassadengliederung etwas kleinteiliger in Erscheinung treten lassen.

Die Gestaltung der beiden traufseitigen Hauptfassaden ist im Prinzip zur Kanalseite und zur Hofseite des Werkes identisch in Bezug auf die Detaillierung, und lediglich im Bereich des oben beschriebenen mittleren Eingangstraktes in der Dachzone unterschieden, da hier zur Kanalseite keine turmartigen Ausbauten aufgrund der fehlenden Fahrstuhlschächte angeordnet sind. Die räumliche Lage der Treppenhäuser in der Mitte und zu den Kopfseiten sind jedoch auch zur Kanalseite durch risalitartiges Hervortreten deutlich markiert und entsprechend der Hofseite in andere Gestaltung als die eigentlichen Produktionstrakte ausgeprägt.

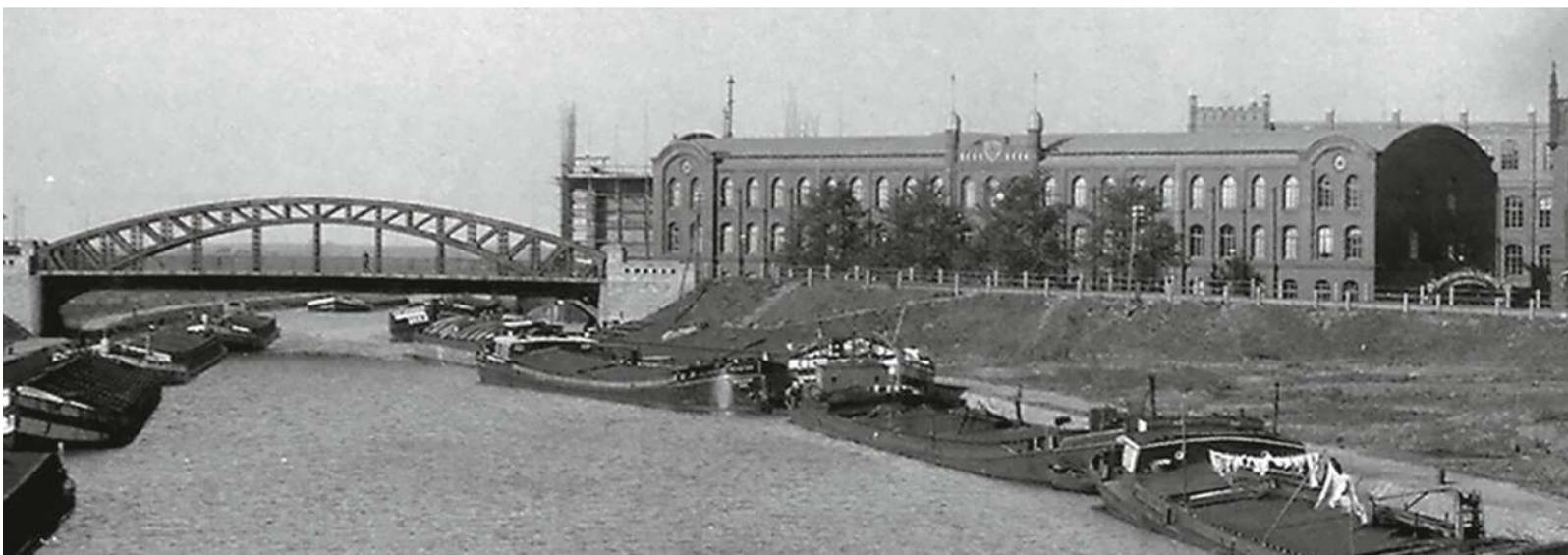
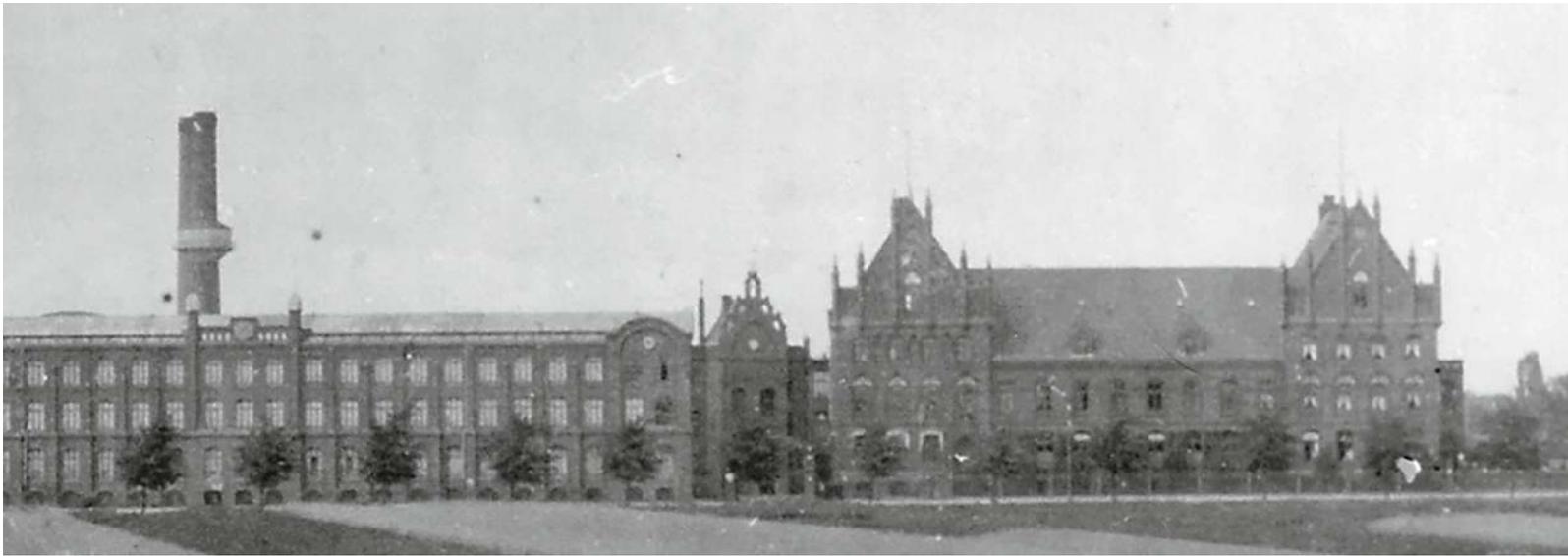
Als wesentlich bei der Denkmalbewertung ist die nach Außen in Erscheinung tretende Architektur anzusehen, wobei auch die Befensterung als entscheidendes Element der Gesamtgestaltung von Bedeutung ist. Im Inneren des Gebäudes gelangt man über die jeweiligen Treppenhäuser in die einzelnen Fabriketagen, die bis auf wenige

Ausnahmen im Souterrain in beiden Bauteilen als großflächige, nur durch die Stützen der Konstruktion unterteilten Flächen bestehen. Das Konstruktionsraster besteht aus jeweils ca. 7 m tiefen Bereichen zwischen Außenwänden und Stützen, die in Längsrichtung der Gebäude einen etwa 2 m breiten Mittelgang begleiten. Diese doppelten Stützen tragen wiederum Unterzüge, die sich in Gebäudequerrichtung bis auf die Außenwände erstrecken und dort aufliegen. Zwischen den Unterzügen sind wiederum die jeweiligen Deckenfelder angeordnet.

Bei der Konstruktion selbst handelt es sich um Stahlträger als Walzprofile, die bei den Stützen mit einer Betonummantelung wohl als Verbundkonstruktion anzusehen ist, während bei den Unterzügen eine Ummantelung und ein Verputz aufgebracht wurde. Die jeweiligen Deckenfelder sind, soweit man dies an einigen Stellen erkennen konnte, durch Hohlziegel, die vermutlich mit einer Bewehrung verbunden sind, ausgebildet, deren Unterseiten einen Verputz aufweisen. Bei dem Verbundsystem der Stützen handelt es sich durchaus um

eine gängige Konstruktionsform der Zeit, die Ummantelung der Stahlunterzüge dürfte möglicherweise aus brandschutztechnischen Gründen erfolgt sein. Als Fußbodenbelag wird in nahezu allen Geschossen Werkstein in Plattenform eingesetzt, der in Teilen durch Estrich ergänzt bzw. ersetzt ist. In den beiden unteren Dachgeschossen wird die Konstruktion durch einen Rahmen gebildet, der die Dachschrägen mit Unterzügen verbindet, die wiederum auf zwei Stützen in Gebäudemitte (im unteren Dachgeschoss) und Gebäudeaußenseiten (oberes

Dachgeschoss) abgefangen sind. Auch hier handelt es sich um Stahlkonstruktionen, die mit einer Ummantelung und Verputz versehen sind. Lediglich im Spitzbodenbereich (3. Dachgeschoss) ist eine reine Holzkonstruktion zur Anwendung gekommen. (...)..."



Gebäude 2 (Ersatzbau W9):

Das Gebäude 2 ist eingebunden in die Denkmal-Landschaft aus Conti-Turm, Schleuse zum Leineverbindungskanal und der Brücke Wunstorfer Straße über den Stichkanal. Als Teil der Gruppe von Denkmälern (Einzeldenkmal Gebäude 1 einschließlich Verbindungsbrücke / Wunstorfer Str. 130 und Gebäude 44/51) ist es, wenngleich auf Grund vielfältiger Ergänzungs- und Aufstockungsmaßnahmen nicht unter Denkmalschutz stehend, ein ortsprägendes Bauwerk.

Status Quo

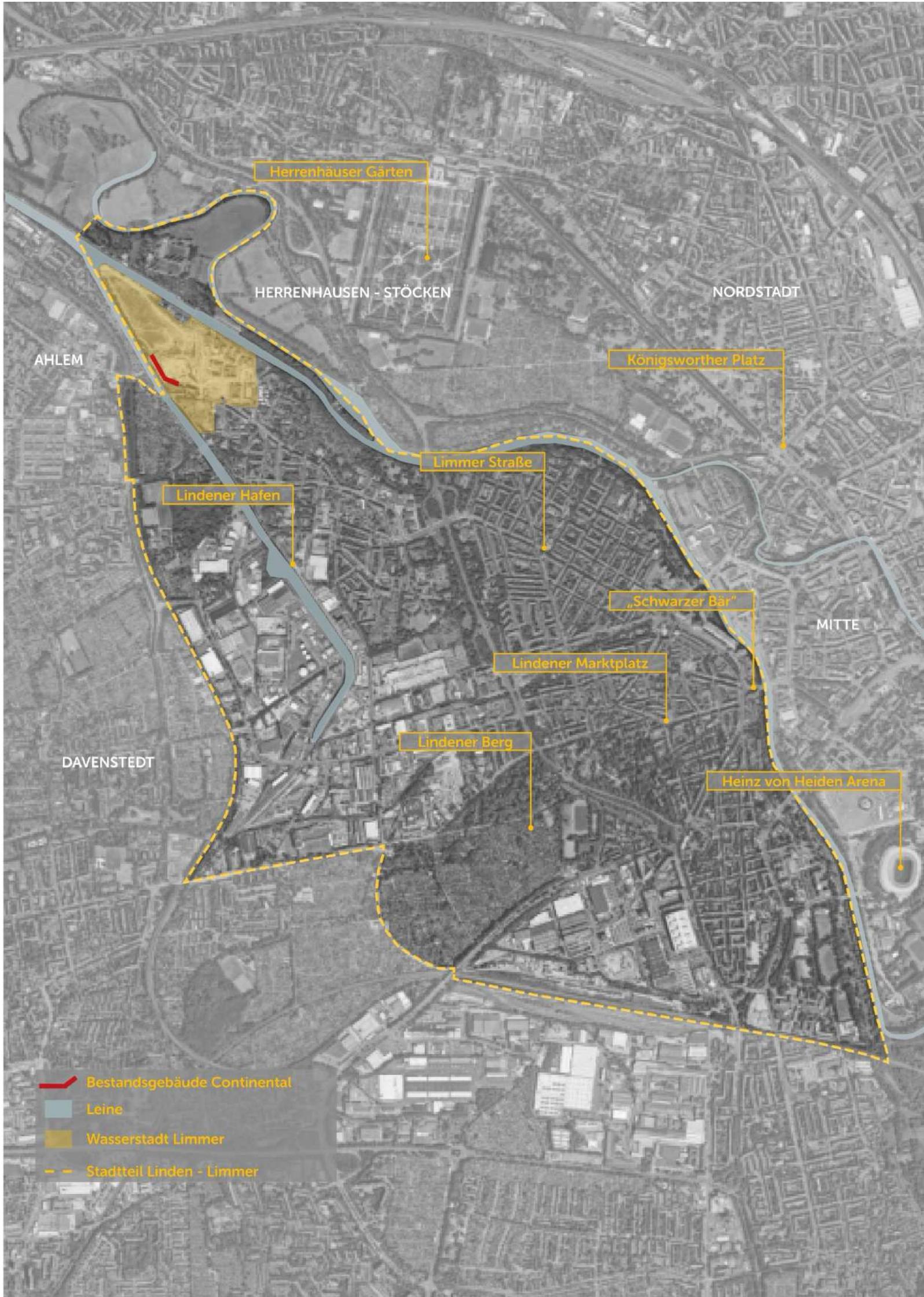
Bis 2017 wurden die leerstehenden Produktionsgebäude zurückgebaut und im Nachgang umfangreiche Sanierungen des schadstoffbelasteten Bodens durchgeführt. Der 50 m hohe Wasserturm als zentrales Element des ehemaligen Werksgeländes wurde als Wahrzeichen der neuen Wasserstadt bereits 2016 aufwendig saniert.

Erhalten blieben bis heute auch die denkmalgeschützten historischen Gebäude entlang der Wunstorfer Landstraße und des Stichkanals Linden.

Somit bleiben von den einstigen Werksgebäuden das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude 1 neben dem Wettbewerbsgebiet und der zentrale Wasserturm als ortsprägend erhalten:

Aufgrund der hohen Belastung mit krebserregenden Nitrosaminen ist eine Nutzung der Gebäude 44/51 und 2 nicht möglich. Nitrosamine, die in einigen industriellen Prozessen entstehen können, sind für den Menschen hochtoxisch und können bereits in geringen Mengen das Risiko für die Entstehung von Krebserkrankungen erheblich erhöhen. Diese Substanzen sind besonders gefährlich, da sie langfristig in der Bausubstanz und im Boden verbleiben und nicht ohne weiteres abgebaut werden können. Daher stellt ihre Präsenz ein signifikantes Gesundheitsrisiko dar, das eine sichere und gesundheitsverträgliche Nutzung der betroffenen Gebäude ausschließt.

Aktuell wird der Funktionsplan für den zweiten Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer ausgearbeitet, welcher das Gebiet von der nördlichen Seite der Wunstorfer Straße bis zur Spitze der Halbinsel abdeckt. Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde von den Büros Monadnock aus Rotterdam, chora blau aus Hannover sowie der Planersocietät aus Dortmund entwickelt und konnte sich in einem Gutachterverfahren mit umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung Anfang 2022 durchsetzen. Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens läuft aktuell und wird voraussichtlich in 2025 parallel mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die zu entwickelnde Uferbebauung Satzungsreife erlangen.



Herrenhäuser Gärten

HERRENHAUSEN - STÖCKEN

NORDSTADT

AHLEM

Königsworther Platz

Limmer Straße

Lindener Hafen

„Schwarzer Bär“

MITTE

Lindener Marktplatz

Lindener Berg

Heinz von Heiden Arena

DAVENSTEDT

-  Bestandsgebäude Continental
-  Leine
-  Wasserstadt Lindener
-  Stadtteil Linden - Limmer

DAS WETTBEWERBSGEBIET

Standort und Nachbarschaft

Die Wasserstadt Limmer liegt als Halbinsel zwischen dem Leineabstiegskanal und dem Stichkanal Hannover-Linden in Hannover Limmer.

Die Wasserwege werden für die An- und Ablieferung von Materialien und Produkten genutzt. Eine direkte Verbindung über den Stichkanal zum Mittellandkanal verbindet das Gelände der Wasserstadt mit der längsten Wasserstraße Deutschlands. Der nördlich gelegene Leineabstiegskanal verbindet den Mittellandkanal mit der Leine. Früher für den Güterverkehr genutzt, wird der Leineabstiegskanal heute nur noch von Fahrgastschiffen, Sportbooten und Ruderern befahren. Auch die Leineabstiegsschleuse wird heute nur auf Abruf betrieben.

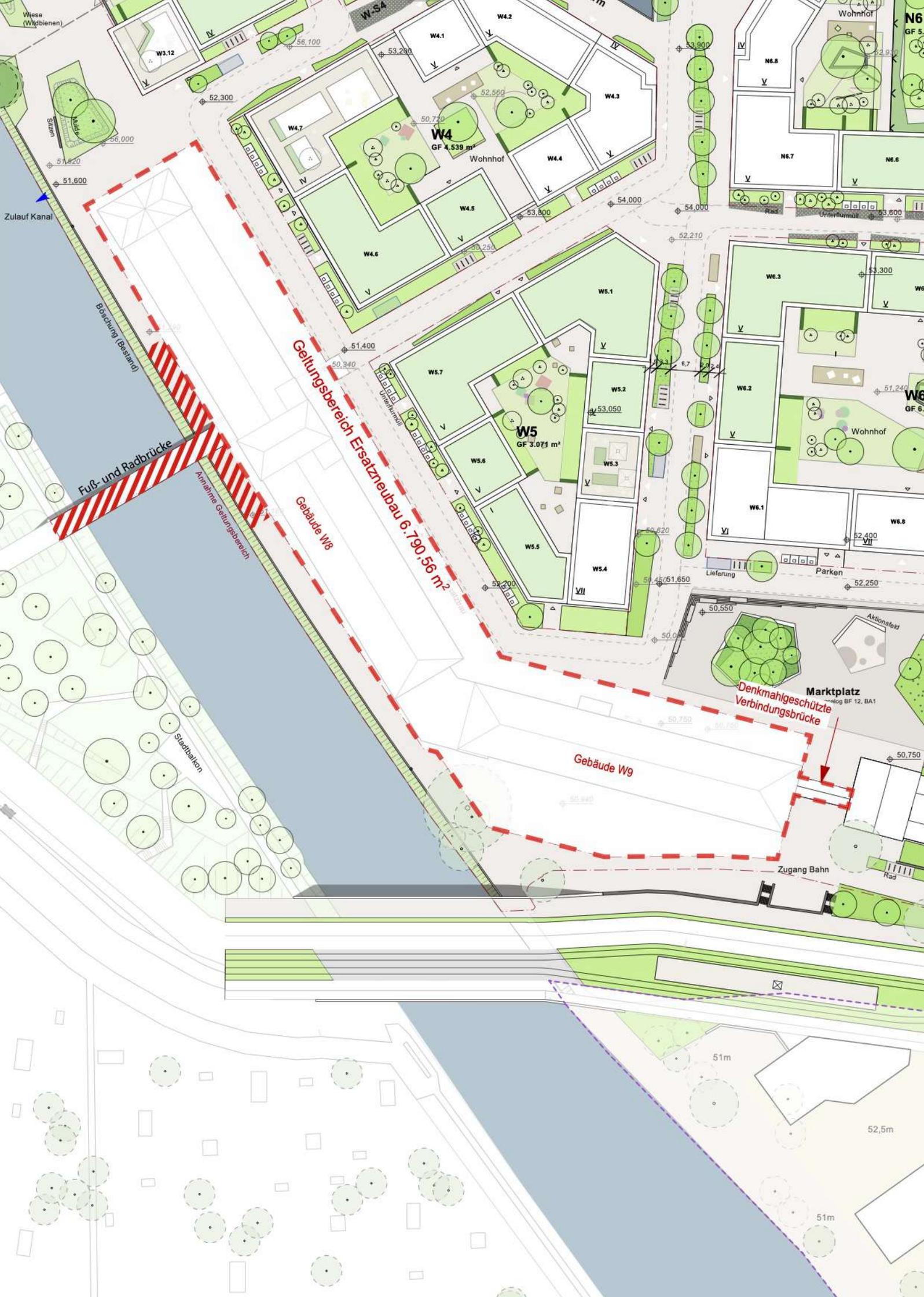
Der Bereich des Lindener Abstiegskanals ist in den warmen Sommermonaten ein beliebter Badeort. Im klaren Wasser wird geschwommen und an den begrünten Ufern gegrillt. Auch sportliche Veranstaltungen wie beispielsweise ein Triathlon werden hier abgehalten.

Der Stadtteil Linden-Limmer mit seinen etwa 44.900 Bewohner*innen ist einer von 10 Stadtteilen der Landeshauptstadt Hannover, entstand aus den Dörfern Linden und Limmer. *„Die Ursprünge des heutigen Stadtbezirks Linden-Limmer liegen in zwei ehemals selbständigen Gemeinden, der Industriestadt Linden sowie dem Dorf Limmer. Zusammen mit dem 1909 nach dort eingemeindeten Dorf Limmer gehört Linden seit 1920 zu Hannover (...). In Linden-Limmer verbindet sich lebendiges Treiben – wie auf den beliebten Wochenmärkten auf dem Lindener Marktplatz und dem Pfarrlandplatz sowie entlang der Einkaufsbereiche Limmerstraße und um den „Schwarzer Bär“ – mit historischen bzw. landschaftlich reizvollen Orten wie dem Lindener Bergfriedhof, der alljährlich im Frühjahr die Menschen zur „Scilla-Blüte“ anzieht, dem Von-Alten-Garten, dem alten Ortskern von Limmer und den Uferzonen von Leine und Ihme, die zum Spaziergehen, Fahrradfahren und Verweilen einladen.*

Hier findet man historische Bauten wie das alte und das neue Lindener Rathaus oder den Küchengartenpavillon und zum Teil liebevoll sanierte ältere Wohnhäuser in den Straßenzügen ebenso wie moderne Wohnquartiere wie das „Ahrberg-Viertel“ und das „Gilde-Carré“. Akzente für die Zukunft setzen der neu gestaltete Küchengartenplatz und künftig auch der nach modernsten Gesichtspunkten gestaltete Neubau des Krankenhauses Siloah.“ (Quelle LHH).

Heute ist Linden-Limmer ein bunter, migrantisch wie studentisch geprägter Stadtteil mit einer sehr lebendigen Kunst-, Kultur- und Gastronomieszene wie auch starkem bürgerschaftlichem Engagement, der ebenso beliebt ist bei Familien aus dem bürgerlichen Milieu.

Im Westen der Wasserstadt befindet sich der Stadtteil Ahlem, welcher stark durch seine Nähe zum Lindener Industriegebiet als traditionelles Arbeitermilieu geprägt wurde. Etwas weiter im Süden im Verlauf des Lindener Stichkanals befindet sich der Lindener Hafen, der auch heute noch als Standort für Industrie genutzt wird.



Lage und Größe

Das etwa 6.790 m² große Wettbewerbsareal liegt an der südlichen Grenze des 2. Bauabschnitts des Quartiers Wasserstadt Limmer und nimmt eine einzigartige Position direkt am Stichkanal sowie an der Wunstorfer Straße ein.

Der etwa 142.000 m² umfassende BA 2 zeichnet sich durch seine prominente Lage zwischen zwei Kanälen aus: Das Wasser verleiht dem Gebiet, einer Halbinsel, einen ortsprägenden Charakter. Visuell wie funktional ist das Wasser integraler Bestandteil des Gesamtkonzepts des 2.BA der Wasserstadt Limmer.

Die Wunstorfer Straße, als zentrale Erschließungsstraße zwischen den Stadtteilen Ahlem und Linden-Limmer, spielt eine Schlüsselrolle in der Anbindung des Gebiets. Sie dient als Hauptzugangsweg zur Wasserstadt für den motorisierten Verkehr und steht in direkter Verbindung zum zukünftigen Umschlagpunkt des öffentlichen Nahverkehrs auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Diese Konstellation unterstreicht zusätzlich die Bedeutung des Wettbewerbsgebiets als zentrales Eingangstor zur Wasserstadt und als Schnittstelle zwischen urbanem Raum und naturnaher Erholungszone.

Das Wettbewerbsgebiet setzt sich aus dem Geltungsbereich des zukünftigen VEP und der Fläche für die Anbindung der Fußgängerbrücke im Bereich der Uferpromenade zusammen. Für die Bebauung des Geltungsbereiches ist eine Grundfläche von 6.790 m² vorgesehen, auf dem Gebäude mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche (BGF) von mindestens 20.000 und maximal 25.000 m² entstehen sollen.

Ein weiterer Aspekt der Planung ist die Integration von gebäudebegleitender Grünflächen, die nicht nur zur ästhetischen Aufwertung des Areals beitragen, sondern auch ökologische Funktionen erfüllen sollen.

Die Ausgestaltung des Wettbewerbsgebiets erfordert eine sorgfältige Abwägung zwischen städtebaulichen, architektonischen und landschaftsplanerischen Aspekten. Ziel ist es, eine harmonische Verbindung zwischen der bebauten Umwelt und der natürlichen Lage am Wasser zu schaffen, die den Anforderungen an eine moderne, nachhaltige Stadtentwicklung gerecht wird und die Identität der Wasserstadt Limmer stärkt.

Die besondere Lage an der Wasserkante ist zu würdigen: Die städtebauliche Setzung wie auch die Gestaltung der Grundrisse und der Fassaden sollte mit Rücksicht auf die Lage unter Nutzung der besonderen Qualität prägend sein.

Ebenso sollen die besonderen konstruktiven Anforderungen an das Bauen nahe dem Wasser Berücksichtigung finden: So ist eine Unterkellerung in Form einer 1-geschossigen Tiefgarage sowohl unter Gebäude W9 als auch unter Gebäude W8 denkbar, sollte aber gestalterisch so ausformuliert werden, dass sie uferseitig nicht in Erscheinung tritt.

Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Das Stadtviertel Linden-Limmer liegt 5 km von der hannoverschen Innenstadt entfernt. Mit dem Auto ist sie in 12 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad fährt man 16 Minuten entlang dem Leineabstiegskanal im Grünen. Für die regionale Anbindung dient die direkte Lage an der B441 zur B6, nördlich erfolgt der Anschluss an die A2 in ca. 11 km mit Weiterfahrt in Richtung Braunschweig oder Bad Oeynhausen, beides in ca. 55 Minuten Fahrtzeit. Der Flughafen Hannover ist in ca. 22 Minuten erreichbar.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über zwei Bushaltestellen auf der Wunstorfer Str., an denen die Linie 700 mit einer Taktung von 10 Minuten verkehrt. Sie bietet eine direkte Anbindung zum Hauptbahnhof Hannover in ca. 27 Minuten Fahrtzeit. Seit dem Jahreswechsel 2022/2023 verkehrt zusätzlich die neue Buslinie 170 direkt zwischen der Wasserstadt Limmer und dem Hauptbahnhof Hannover mit 30-minütiger Taktung. Diese verkehrt auf der Route des 700ers und dient als Ergänzungslinie. Perspektivisch wird diese Linie ihre Endhaltestelle im zentralen Mobility Hub im 2. Bauabschnitt finden.

Die nächste Stadtbahnhaltestelle „Hannover Brunnenstraße“ befindet sich in 700 m Entfernung. Hier fährt die Linie 10 mit 7- bzw. 8-minütiger Taktung in ca. 18 Minuten zum Hauptbahnhof Hannover. Die nächste S-Bahn-Haltestelle (Linien S1 und S2) liegt in ca. 2 km Entfernung. Sie bietet Anbindung an Haste, Nienburg und Minden und wiederum eine direkte Anbindung an den Hauptbahnhof Hannover in 6 Minuten Fahrtzeit.

Parallel wird die Machbarkeit eines Stadtbahnanschlusses an die Wasserstadt weiterhin untersucht.

Das Wettbewerbsgebiet wie auch der gesamte 2. Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer sind nur eingeschränkt für den motorisierten Verkehr erschlossen.

Topographie und Boden

Im Zuge der Sanierung Limmer wurden in den Jahren 2002 bis 2016 auf dem Gelände des ehemaligen Werkes Conti-Limmer, der heutigen Wasserstadt Limmer, umfangreiche Bodensanierungen mit finanzieller Unterstützung aus Städtebauförderungsmitteln durchgeführt. Der durch die industrielle Nutzung belastete Boden wurde bis zu einer Tiefe von 2,5m ausgetauscht und verdichtet. Die Sanierung ist, mit Ausnahme des Wettbewerbsgebiets, abgeschlossen und eine Schadstoffbelastung nicht mehr gegeben. Entsprechend ist auch die Kampfmittelfreiheit bestätigt. Auf dem Wettbewerbsgebiet wurde aufgrund der Bestandsgebäude bisher keine Bodensanierung durchgeführt.

Die beiliegende Anlage 05 „Funktionsplan“ gibt Aufschluss über die geplanten Straßenhöhen. Erschließungsleitungen sind der Anlage 07 „Leitungspläne“ zu entnehmen. Das Grundstück gilt als erschlossen. Im Straßenraum liegen Schmutz- und Regenwassersiele, Trinkwasserversorgung, Nahwärme, Strom/ Starkstrom und Telekommunikation.

PLANUNGSPARAMETER

Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsrecht

Das Wettbewerbsergebnis wird als Basis für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dienen, wobei besonderes Augenmerk auf die Höhenlage der Gebäude gelegt wird, die vorgegeben ist. Im Rahmen der Planung ist die Positionierung der Gebäude innerhalb des Wettbewerbsgebiets sorgfältig zu prüfen.

Das übergeordnete Ziel ist die Öffnung des Quartiers zum Wasser hin, um eine visuelle und physische Verbindung zum Ufer zu schaffen und die Integration in die umgebende Landschaft zu stärken.

Denkbar ist eine Verbreiterung der Promenade, wobei ausreichende Abstandsflächen zu den Bebauungen des zweiten Bauabschnitts wie auch die Sicherstellung des Mindestmaßes an oberirdischer BGF zu gewährleisten sind.

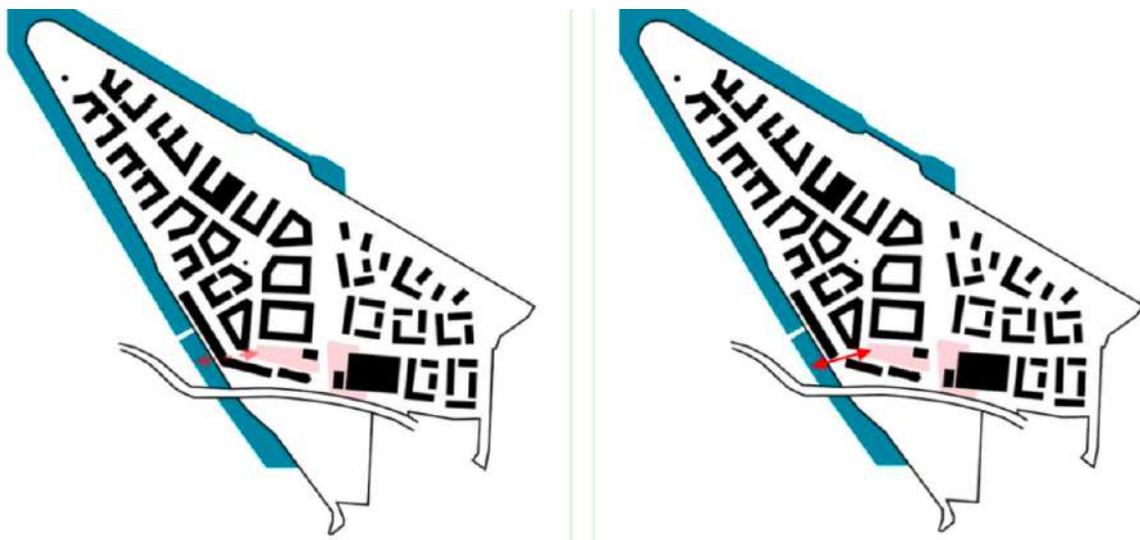
Eine Anpassung der Gebäudelänge, z.B. durch ein Kürzen des Gebäudes, könnte in Betracht gezogen werden, um eine Achse in der Straßenflucht zu entwickeln, die in Verbindung mit einer Sichtachse am Marktplatz in Richtung Ufer steht.

Die Lage der neu zu schaffenden Fuß- und Radbrücke über den Kanal ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt, der berücksichtigt werden muss. Insbesondere die Höhenlage der Anschlüsse an das westliche Ufer und an das Gebäude W8 in Überlagerung mit den lichten Durchgangshöhen auf dem Wasser und zur Promenade sind zu berücksichtigen und dürfen nicht unterschritten werden (siehe Skizze).

Die architektonische Formulierung der Öffnungen der wasser- und stadtraumzugewandten Fassaden des Gebäudes W8 im Bereich des Durchgangs und die Gestaltung und Funktion des Durchgangs bieten Potential für eine ikonische Gestaltung insbesondere im Kontext mit der Brücke. Die Gestaltung der Brücke ist nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe und wird in einem gesonderten Verfahren betrachtet werden.

Ein weiterer möglicher Ansatz für die stärkere Öffnung zum Wasser könnte das Ausbilden einer Fuge zwischen dem Gebäude W8 und Gebäude W9 sein: Die Abstände der Gebäude zueinander, der Umgang mit dem Öffnungswinkel zwischen den Gebäuden wie auch die Ausgestaltung als Öffnung oder Fuge ist durch die Teams im Kontext mit der städtebaulichen Setzung zu beantworten.

Die Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind bei Ausbildung einer Fuge zu erörtern; Abstandserleichterungen in Abweichung zur NBauO werden bei Bedarf im Rahmen des VEP Verfahrens eingeräumt.



Architektur und Kubatur:

Gebäude W8

Bei der Konzeption und Gestaltung des Neubaus sollen gestalterische Elemente des rückzubauenden Gebäudes 44/51 neu interpretiert werden; eine Rekonstruktion im Sinne einer exakten Nachbildung des historischen Bestands ist folglich nicht angestrebt.

Jedoch sollen die wesentlichen Gestaltungsprinzipien neu interpretiert werden. Der Weg der architektonischen Reminiszenz schafft eine Verbindung zur historischen Bebauung und würdigt den Wert dieser besonderen Bebauung und des Ortes angemessen, ohne eine reine Replikation zu sein.

Höhenentwicklung:

Der Ersatzbau W8 des Gebäude 44/51 soll sich in den Höhen am ehemaligen Bestand orientieren und insgesamt 6- 7 Vollgeschosse aufweisen, sowie nutzbare Geschosse in dem geneigten Dach. Das Erdgeschoss soll überhöht ausgebildet werden. Es kann ebenerdig zur Straße und muss ebenerdig an die Promenade anbinden.

Dach:

Es ist eine geneigte Dachform vorzusehen, um die historische Architektur sprachlich widerzuspiegeln und gleichzeitig eine moderne Interpretation zu ermöglichen. Die First- und Traufhöhen orientieren sich am rückzubauenden Bestand. Geringfügige Modifikationen der Höhenlagen sind zulässig.

Bevorzugt wird, dass das geneigte Dach des Gebäudes W8 rot gedeckt werden soll. Eine genaue Materialvorgabe wird hierbei nicht festgelegt. Sollten jedoch ergänzend zur Dachfläche des Gebäudes W9 weitere Flächen für eine PV-Anlage erforderlich sein, wird es als oberstes Ziel angesehen, PV-Anlagen sinnhaft in die Gestaltung des Daches des Gebäude W8 zu integrieren. Technisch-gestalterische integrative Lösungen werden im Gegensatz zu additiven PV-Anlagen bevorzugt.

Fassade:

Die Fassade der historischen Bebauung zeichnet sich durch ihre Vertikalität, Plastizität und stringente Gliederung wie auch durch das Material Klinker aus. Diese wesentlichen Gestaltungsprinzipien sollen neu interpretiert werden.

Die Axialität, speziell das Ausbilden eines Kopfbaus und eines überhöhten Mittelbaus, kann die Anlehnung an den Altbestand bedeuten. Dabei sind die Besonderheiten der historischen Bebauung zu berücksichtigen, allerdings ohne die Intention einer direkten Wiedererrichtung.

Die Lage der Achse ist variabel, wobei die Ausbildung der Mittelachse auf Höhe der Straßenflucht eine denkbare Option, aber kein Muss darstellt.

Bei der Gestaltung der Fassade ist roter Klinker als dominantes Material zu verwenden. Während der rote Klinker die Hauptkomponente der Fassadengestaltung darstellt, ist die Integration anderer Materialien in untergeordneten Teilbereichen möglich. Dieser Ansatz ermöglicht eine differenzierte und zugleich harmonische Fassadengestaltung, die sowohl moderne architektonische Akzente setzt als auch die historische Bedeutung des Klinkers würdigt.

Zudem sollen nicht belastete, historische Fassadenelemente des Denkmals in die neue Fassade integriert werden. Dabei handelt es sich u.a. um drei Betonräder an der Kanalseite des Mittelbaus. An der Bestandsfassade befinden sich derzeit auch Betonschnecken, die vorsichtig abgetragen und gelagert werden können, um vereinzelt im Entwurf verwendet zu werden. Diese Elemente sind in

Anlage 09 spezifiziert und sollen dazu beitragen, die historische Identität des Ortes zu bewahren, während sie gleichzeitig in die Architektursprache des Neubaus eingebunden werden.



Freisitze und Loggien:

Freisitze zur Uferpromenade sind nicht vorgesehen, jedoch können Loggien als gestalterisches Element integriert werden. Zur Straße hingegen sind auch Freisitze denkbar.

Anbindung an Straße und Promenade:

Zur angrenzenden Promenade sollten die Wohn- und Gewerbenutzungen niveaugleich anbinden; bodentiefe Fenster sind denkbar, um eine offene und einladende Atmosphäre zu schaffen, sofern diese mit der Grundrissgestaltung vereinbar sind. Ein Sockelgeschoss oder Hochparterre auf der Ostseite und somit quartierszugewandten Seite des Gebäudes ist eine mögliche Option.

Hauseingänge:

Die Gestaltung der Eingangsbereiche soll sich dem Gesamtbild des Gebäudes unterordnen. Das Ziel ist es, das Gebäude als einen einheitlichen Baukörper erscheinen zu lassen.

Fuß- und Radweg zur Brücke:

Die Integration eines Fuß- und Radwegs zur neu zu errichtenden Brücke über den Kanal ist ein wesentliches Element des Entwurfs. Zu berücksichtigen sind zwingend die vorgegebenen Höhenlagen, insbesondere die Durchfahrtshöhen auf dem Kanal und die Durchgangshöhen auf der Promenade sowie die barrierefreie Anbindung an die östliche Straße (s. Anlage 18 „Höhenangaben Fußgängerbrücke“).

Dieser Weg soll schlüssig in das Gebäudekonzept integriert werden, wobei eine fußläufige Anbindung der Brücke an die Promenade denkbar ist.

Die Darstellung der Brücke kann zum Entwurf passend in den 2D-Zeichnungen sowie Perspektiven frei gewählt werden und muss sich nicht an den Skizzen der Voruntersuchung orientieren; die Gestaltung der Brücke ist jedoch nicht Gegenstand des Wettbewerbs und wird in einem nachgeschalteten Verfahren erarbeitet. Ausschließlich sind gestalterische Entwurfsprinzipien der Brückenzuwegung zu entwickeln. Ebenso soll die Durchführung integraler und prägender Bestandteil des Ensembles sein.

Unterkellerung

Das Gebäude ist 1-geschossig zu unterkellern, wobei bedingt durch die Höhenlage die OKFB Ebene UG der Höhe Promenade entspricht, während das EG auf Höhe Marktplatz bzw. angrenzende Straßen anbindet. Die Ausbildung eines Hochparterres zur Straße ist denkbar.

Eine Tiefgarage ist vorzusehen; die Sichtbarkeit der Tiefgarage soll Richtung Uferkante minimiert werden. Die Belüftung der Tiefgarage soll in Richtung Quartier erfolgen und gestalterisch in die Außenraumplanung integriert werden.

Gebäude W9

Im Gegensatz zu dem Gebäude W8 ist den Teams freigestellt, für das Gebäude W9, das überwiegend gewerblich genutzt werden soll, Lösungen zu entwickeln, die sich sowohl mit Blick auf die Dachform als auch die Fassadengestaltung und Materialität nicht am historischen Bestand orientieren.

Im Hinblick auf die Neugestaltung des Ensembles soll sich das neue Gebäude W9 jedoch in seiner Höhe dem Bestandsgebäude 1 unterordnen, so dass das architektonische Gleichgewicht des Gesamtensembles gewahrt bleibt und die Gebäude W8 und 1 weiterhin eine prägende Rolle in der Gesamtwirkung einnehmen.

Darüber hinaus ist die gestalterische Vermittlung zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude 1 und dem geplanten Neubau W8 von zentraler Bedeutung. Es soll eine architektonische Brücke geschaffen werden, die sowohl die historischen Elemente des Bestandsgebäudes respektiert als auch eine moderne und zukunftsorientierte Ausrichtung des Neubaus ermöglicht. Ob hingegen eine Anbindung an das Gebäude W8 zur Ausführung kommt oder eine Fuge ausgebildet wird, ist sorgsam zu prüfen.

Durch eine sorgfältig abgestimmte architektonische Sprache soll gewährleistet werden, dass ein harmonischer Übergang geschaffen wird, der die individuellen Charakteristika beider Gebäude aufwertet und gleichzeitig eine Gesamterscheinung des Ensembles fördert.

Ein weiterer wichtiger Aspekt stellt der Übergang zwischen Gebäude W9 und Verwaltungsgebäude 1 dar: Der ursprünglich als Brücke konzipierte Verbindungsbau, der funktional auch weiterhin dem Gebäude 1 zugeordnet und ebenfalls denkmalgeschützt ist, muss erhalten werden. Die gestalterische und konstruktive Anbindung der Brücke an die Südfassade ist dabei von besonderer Bedeutung.

Höhenentwicklung:

Der Ersatzbau W9 des Gebäude 2 soll sich in der Höhenentwicklung deutlich den Gebäuden 1 und W8 unterordnen. Hierbei gilt die ursprüngliche Traufhöhe des Bestandsgebäudes vor der Aufstockung von ca. 15m als Richtwert, wobei das Gebäude insgesamt fünf Vollgeschosse aufweisen muss inklusive eines überhöhten Erdgeschosses.

Dach:

Im Gegensatz zu dem Gebäude W8 ist es den Teams freigestellt, für das Gebäude W9 eine Lösung mit einem Flachdach zu entwickeln. Eine PV-Anlage ist vorzusehen.

Fassade:

Es ist den Teams freigestellt, für das Gebäude W9 überzeugende Lösungen zu entwickeln, die nicht den historischen Bestand interpretieren. Das Material Klinker kann, muss jedoch nicht, zur Anwendung kommen. Eine materialgerechte Gestaltung und sinnhafte Konstruktion jedoch sollte höchste Priorität haben.

Freisitze und Loggien:

Freisitze zur Uferpromenade sind nicht vorgesehen, jedoch können Loggien als gestalterisches Element integriert werden. Zur Straße hingegen sind auch Freisitze denkbar.

Anbindung an Straße und Promenade:

Zur angrenzenden Promenade öffnet sich das Gebäude nicht. Hier wird sich die Außenfläche der neu zu schaffenden Kita befinden. Das Ausbilden eines Sockelgeschosses oder Hochparterre ist nicht zulässig.

Hauseingänge:

Eine adressbildende Gestaltung der Eingangsbereiche ist wünschenswert, immer verbunden mit dem Ziel die Anforderung der Nutzungen zu unterstützen.

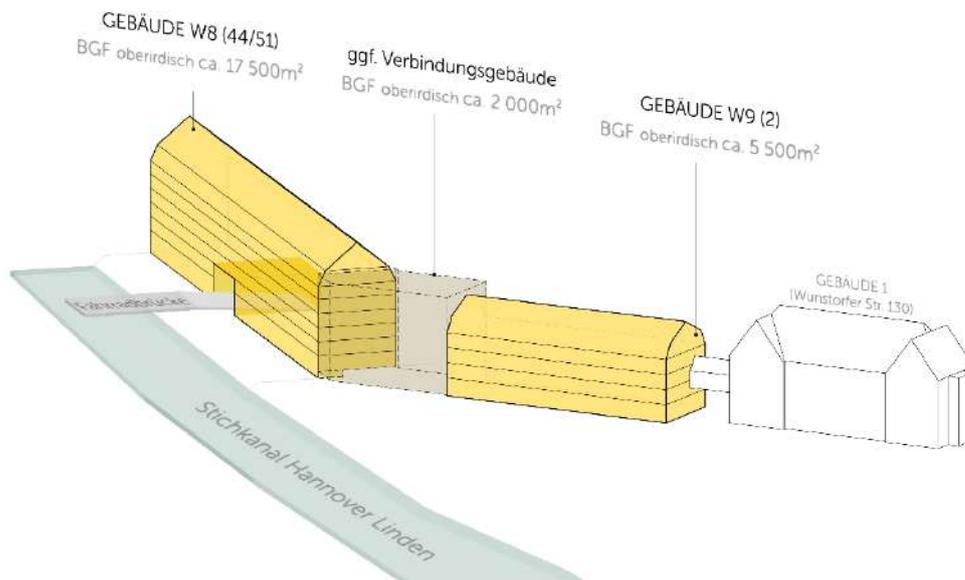
Unterkellerung

Es besteht die Möglichkeit das Gebäude zu unterkellern, sofern es für den Stellplatznachweis notwendig ist.

Baumasse

Die gesamte Baumasse des Gebäudes W8 und des Gebäudes W9 ist auf maximal 25 000 m² oberirdische BGF limitiert. Insgesamt muss jedoch eine oberirdische BGF von insgesamt mindestens 20 000 m² mit den Ersatzbauten erreicht werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt beispielhaft, wie sich die oberirdische BGF zwischen den Bauteilen verteilen kann. Die Dachformen, Kubatur und Größe der Gebäude wie auch die dargestellte Fuge dienen hier nur der Veranschaulichung und sind keinesfalls als Vorgabe für den Entwurf zu verstehen.



Konstruktion

Es ist ein innovatives Konzept gefordert, das sich durch ein durchdachtes Konstruktionsraster auszeichnet. Dieses Raster soll maximale Flexibilität in Bezug auf Anpassungsfähigkeit an unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse über die Lebensdauer gewährleisten.

Nachhaltigkeit bedeutet folglich: Die Gebäude sind so zu konzipieren, dass sie dank ihrer strukturellen Intelligenz und architektonischen Qualität eine Lebensdauer haben werden, die weit über Dekaden hinausgeht.

Auch sind monolithische Bauweisen zu untersuchen: Minderkomplexe, gut trennbare Konstruktionen sind ebenso wünschenswert wie bauphysikalisch passiv-intelligente Gebäudestrukturen. Ziel ist es, den Einsatz von Technik auf ein minimales Maß zu begrenzen und gleichermaßen angemessenen Nutzkomfort zu bieten.

Bei der Konzeption sowie der Auswahl der Baumaterialien und Konstruktionsmethoden materialgerechte Konstruktion ebenso im Vordergrund stehen wie die Recyclebarkeit und Umweltverträglichkeit der ausgewählten Materialien und die gesundheitliche Unbedenklichkeit.

Die Haltbarkeit von Materialien und Konstruktionen, also die Fähigkeit in Würde zu altern, ist von besonderer Bedeutung im Bau wie auch über die gesamte Lebensdauer.

Nachhaltigkeits- und Energiekonzept

Für die geplanten Gebäude ist ein Energie- und Nachhaltigkeitskonzept zu entwickeln, das moderne und effiziente Lösungen berücksichtigt. Darüber hinaus muss das Konzept eine detaillierte Betrachtung der Nachhaltigkeit der Konstruktion, der eingesetzten Technik und der gesamten Gebäudestruktur beinhalten. Dabei ist besonderer Wert auf die Auswahl von Materialien und Verfahren zu legen, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch im Hinblick auf den Lebenszyklus des Gebäudes nachhaltig sind.

Wichtig ist, dass mit Blick auf den nachfolgenden Abschnitt Low-Tech eine gesamtheitlich sinnhafte Lösung vorgeschlagen wird, die in der weiteren Planung mit der Klimaleitstelle der Landeshauptstadt Hannover diskutiert werden muss.

„Gemäß der Energiestandards der Stadt Hannover (Drucksache Nr. 1062/2023) sind die Gebäude mit einem um 30% verbesserten Wärmeschutz als nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu realisieren. Das heißt, im Einzelnen gilt bezogen auf das Anforderungsniveau des GEG

- *Wohngebäude: Der Höchstwert des spezifischen Transmissionswärmeverlusts ist um mindestens 30 % zu unterschreiten.*
- *Nichtwohngebäude: Die Höchstwerte der mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten der Anlage 3 GEG sind um mindestens 30 % zu unterschreiten.*

Die Gebäude liegen im Fernwärmesetzungsgebiet. Die Satzung ist daher anzuwenden, und die Gebäude sollten an die Fernwärme angeschlossen werden. Gemäß der Solarleitlinie der Stadt Hannover (Beschluss-Drucksache 2457/2020) besteht die Verpflichtung, Solaranlagen auf den Dächern zu errichten. Dazu ist der § 32a NBauO mit der Maßgabe einer 50%igen Dachbelegung mit Solaranlagen zu berücksichtigen.“ Quelle: Klimaleitstelle der LHH

Low- Tech

Bei der Planung des Neubaus ist großer Wert auf die Umsetzung des Low-Tech-Prinzips zu legen, um ein nachhaltiges, energieeffizientes und bezahlbares Bauen zu gewährleisten. Ziel ist es, durch den Einsatz einfacher und bewährter Konstruktionen und Technologien sowie natürlicher, lokal verfügbarer und recyclebarer Materialien den ökologischen Fußabdruck des Gebäudes zu minimieren. Der Entwurf soll auf maximale Energieeffizienz ausgelegt sein, beispielsweise durch die optimale Nutzung von Sonneneinstrahlung für Licht und Wärme, natürliche Belüftungssysteme, monolithischen Bauweisen mit guter Speicherfähigkeit oder den Einsatz von Wärmedämmung aus natürlichen Materialien wie auch ein optimales Verhältnis zwischen geschlossener Wand und Öffnungen. In der technischen Ausstattung der Gebäude soll auf energiesparende und leicht zu wartende Systeme gesetzt werden, um Komplexität und Energieverbrauch zu reduzieren und die Betriebs- und Wartungskosten zu minimieren.

Die energetischen und nachhaltigen Ansätze müssen sich im Fassadenschnitt widerspiegeln und sind textlich im Erläuterungsbericht sowie als Piktogramm in kurzer Form zu erläutern. Das Hinzuziehen eines Fachberaters wird nicht gefordert.

Budget

Kostenberechnung nach BKI - 2021

Mehrfamilienhäuser, mit 20 oder mehr WE, mittlerer Standard (S.608)

nach BGF

von 1.130 €/m²
bis 1.330 €/m²

Mittelwert 1.230 €/m²

Geschäftshäuser, ohne Wohnungen (S. 774)

nach BGF

von 1.250 €/m²
bis 2.270 €/m²

Mittelwert 1.740 €/m²

Mittelwert aus beiden 1.485 €/m²

Kostenberechnung

nach BGF

vorhandene BGF 20000,00 m²

BKI - Wert 1.485 €/m²

**Baukosten Brutto
KG 300 und 400 29.700.000,00 €**

entspricht
**Baukosten Netto
KG 300 und 400 24.957.983,19 €**

hiervon KG 300 75% entspricht **18.718.487,39 €**
hiervon KG 400 25% entspricht **6.239.495,80 €**



Freiflächengestaltung, Erschließung und Verkehr

Die Freiflächengestaltung des 2. Bauabschnitts der Wasserstadt definiert sich stadtraumtypologisch über vier unterschiedlich ausgeprägte Plätze, bzw. Grünflächen. Der Marktplatz als Entree im Südosten, unmittelbar angrenzend an das Entwurfsgebiet der neuen Uferbebauung, der Conti-Platz um den denkmalgeschützten Conti-Turm als zentraler Stadtplatz, der Stadtanger im nord-westlichen Abschnitt der Quartiersallee, als grüner Treffpunkt und die Limmer Spitze als Stadtteilpark am westlichen Ende des Quartiers – diese vier Freiraumtypologien bilden das Rückgrat der westlichen Wasserstadt. Gemeinsam mit der verbindenden städtebaulichen Figur erzeugen sie unterschiedliche Atmosphären und Stimmungen, bieten den Anwohnenden und Besuchenden wechselnde Erholungs-, Verweil- und Aktivitätsangebote und schaffen so Nachbarschaften mit eigenen Identitäten. Durch die kammartige Struktur, die sich aus den Blöcken nördlich der Bestandsbauten und des ersten Bauabschnitts entwickelt, entstehen allorts Bezüge zu den Kanälen. Während die urbanen Blöcke und städtebaulichen Kanten im Quartiersinneren die vier markanten Freiräume formen, öffnen sich die Wohnhöfe zum Wasser und stellen Sichtbeziehungen zur umgebenden Landschaft her.

Für die Neugestaltung der Uferbebauung der ehemaligen Bestandsgebäude sollen diese Entwurfsgedanken fortgeführt und die Vermittlung und ein Dialog zwischen Stadt und Wasser gefördert werden. (Quelle: chora blau)

Mit Blick auf das Wettbewerbsareal sollen die gestalterischen und funktionalen Grundzüge und Prinzipien der Freiraumplanung für das WBW-Areal im Sinne des Masterplans des Büros chora blau ergänzt und weiterentwickelt werden. Spezifische Anforderungen an die Außenräume, die aus der städtebaulichen Setzung oder den angrenzenden Nutzungen resultieren, so z.B. der Kitanutzung im EG des Gebäudes W9, sind dabei zu berücksichtigen.

Retention

Baumrigolen sowie Mulden in Grünflächen (Stadtanger, Limmer Spitze, Limmer Meile, Wohnstraßen) speichern das Regenwasser und stellen es den Pflanzen längerfristig zur Verfügung. Ein Wasserbecken um den Turm des Conti-Platzes ermöglicht zudem, Regenwasser bei Starkregenereignissen aufzunehmen. Die Gedanken der Retention soll auch Bestandteil der Freiflächengestaltung auf den Flächen der Uferbebauung werden.

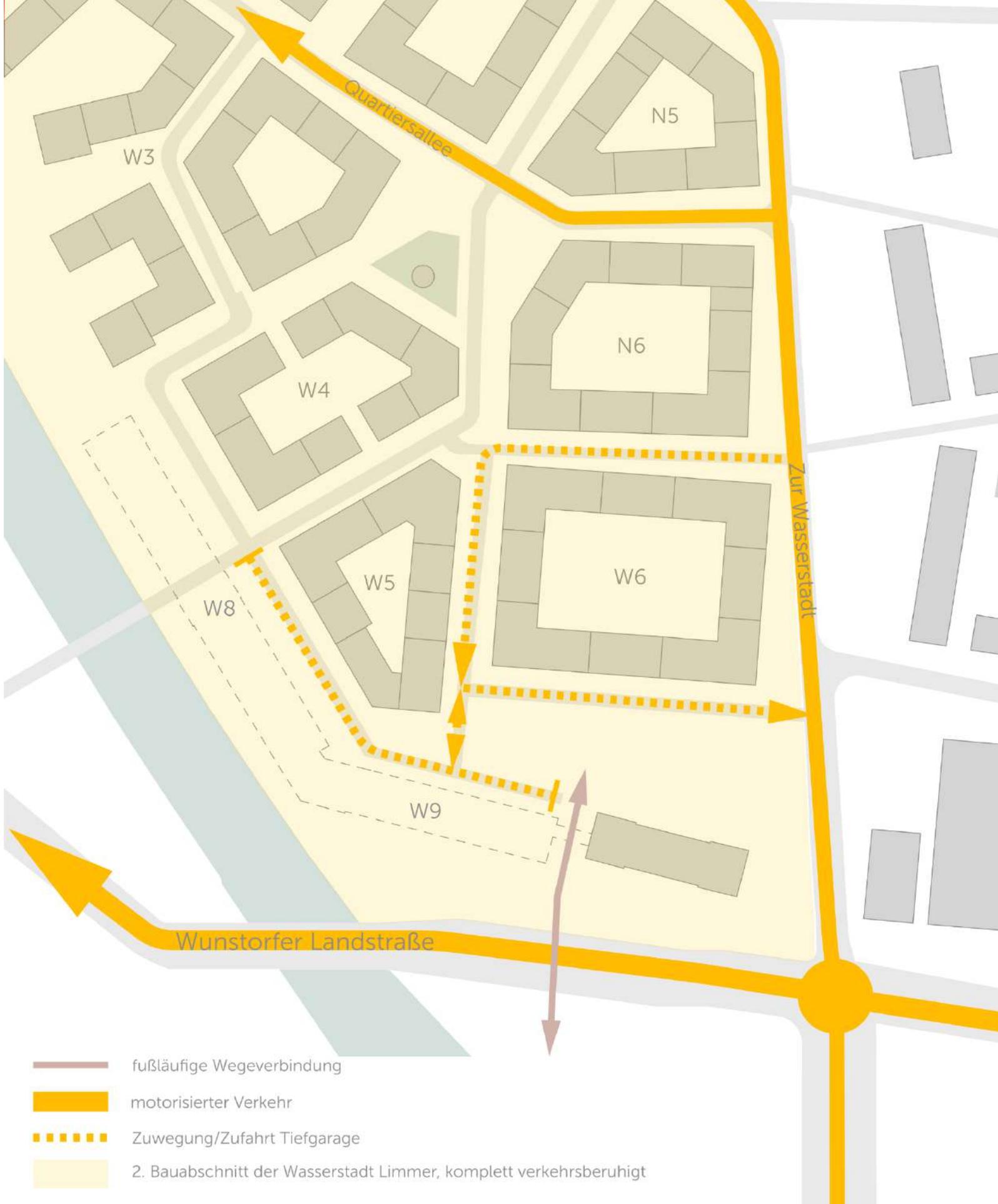
Der kontaminierte Boden unterhalb der Sanierungsschicht verbietet das Ableiten von Regenwasser über offene Systeme beispielsweise Kiesdrainagen und ähnlichem. (Quelle: chora blau)

Nachhaltigkeit

Artenreiche Insektenweiden, Gehölze mit Blüh- und Fruchtaspekten (Animal Aided Design) sowie ein Regenwassermanagement mit dem Ziel Oberflächenwasser beispielsweise dem Straßenbegleitgrün längerfristig zur Verfügung zu stellen (Baumrigolen, Muldensysteme), sind Bestandteile der nachhaltigen Freianlagenplanung des 2. Bauabschnitts. (Quelle: chora blau)

Uferzone

Die Uferbereiche im 2. Bauabschnitt fügen sich aus 3 Abschnitten zusammen. Die urban gehaltene Limmer Meile, unmittelbar beginnend an der nord-westlichen Giebelseite der Uferbebauung, mit großzügiger Promenade und angrenzenden Stadtbalkonen schließt sich der Limmer Spitze an. Weite Grünflächen mit abwechslungsreichen Sportgeräten und weiteren Angeboten zur Freizeitgestaltung, Möglichkeiten zum Verweilen und Zurückziehen sowie vielfältiges Kinderspiel bilden den Charakter dieses Stadtteilparks am Wasser. Der 3. Abschnitt wird durch das Nordufer dargestellt. Konträr zur Limmer Meile wird dieser Uferabschnitt durch eine naturnahe Atmosphäre bestimmt. Die angrenzenden Gartenhöfe mit breiten Vegetationsbändern sowie Abschnitte mit geschützten Rückzugsorten für Fauna und Flora prägen das Nordufer. In den gesamten Uferzonen wurde versucht, möglichst viele Bestandsgehölze zu integrieren. Entlang der Uferbebauung des Entwurfsgebietes wurde eine promenadenartige Wegführung angedacht, welche die Verbindung zwischen dem nördlich der Wunstorfer Straße gelegenen und dem südlich angrenzenden Bauabschnitt ermöglicht. (Quelle: chora blau)



Freiflächengestaltung Straßenraum

Das Straßensystem bzw. die Verkehrsflächen werden im 2. Bauabschnitt in Hierarchien unterteilt. Die Quartiersallee führt mehr motorisierten Verkehr. Straßenbegleitgrün und Fußwege rahmen diesen Straßenabschnitt. Nebenstraßen mit beruhigtem Verkehr weisen freier geformte Grünflächen und Aufenthaltsbereiche auf, die neben dem Durchqueren das Verweilen anbieten. Wohnstraßen, ausgerichtet zur Promenade, dienen in erster Linie den Fußgänger*innen. Großzügige Vegetationszonen sowie verspringende Wegführungen beeinflussen maßgeblich den Charakter dieser Verkehrsflächen. (Quelle: chora blau)

Das Grundstück der Uferbebauung grenzt an den verkehrsberuhigten Bereich, welcher über den Marktplatz die Straße parallel zum Gebäude W8 erschließt. Diese Straße wird ebenso explizit verkehrsberuhigt und dient lediglich der Erschließung einer späteren Tiefgarage für die Uferbebauung, sowie der Zugänglichkeit für Liefer-, Müll- und Rettungsfahrzeuge. Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, mit Ausnahme weniger Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, e-Mobilität und Kurzhaltezone für Lieferverkehr, sind im kompletten 2. Bauabschnitt nicht vorgesehen.

Fußläufige Verbindungen

Alle Bereiche im Quartier können fußläufig erreicht werden. Der motorisierte Verkehr wird in den meisten Bereichen untergeordnet. Anwohnende und Besuchende werden über die Park- und Platzabfolge des 2. Bauabschnittes Wasserstadt Limmer (Marktplatz – Conti-Platz – Stadtanger – Limmer Spitze) in das Quartier geleitet. Der umgebende Rahmen der Wasserstadt (Limmer Meile, Limmer Spitze, Nordufer) bietet großzügige Wegflächen für Fußgänger*innen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb vieler Baufelder halböffentliche Durchwegungen, die von Anwohner*innen und Passant*innen genutzt werden können. (Quelle: chora blau)

Fahrradstellplätze im Außenraum

Es werden Fahrradbügel in den Freianlagen vorgesehen, welche ganzheitlich in die Freiflächengestaltung zu integrieren sind. (Quelle: chora blau)

Feuerwehraufstellflächen

Für die Aufstellflächen der Feuerwehr müssen spezifische Gegebenheiten berücksichtigt werden. Eine grundlegende Voraussetzung ist, dass Aufstellflächen ausschließlich auf der dem Straßenzug zugewandten Gebäudeseite möglich sind.

In bestimmten Situationen, wie bei Wohnungen, die ausschließlich zum Wasser hin orientiert sind, ergeben sich jedoch Herausforderungen. Diese können von der Feuerwehr nicht angefahren werden, weil die Promenade am Wasser aufgrund ihrer begrenzten Breite keinen geeigneten Rettungsweg zulässt. Eine Möglichkeit besteht in der Konzeption von Sicherheitstreppehäusern.

Das Entfluchtungskonzept ist in einem konzeptionellen Piktogramm zu erläutern.

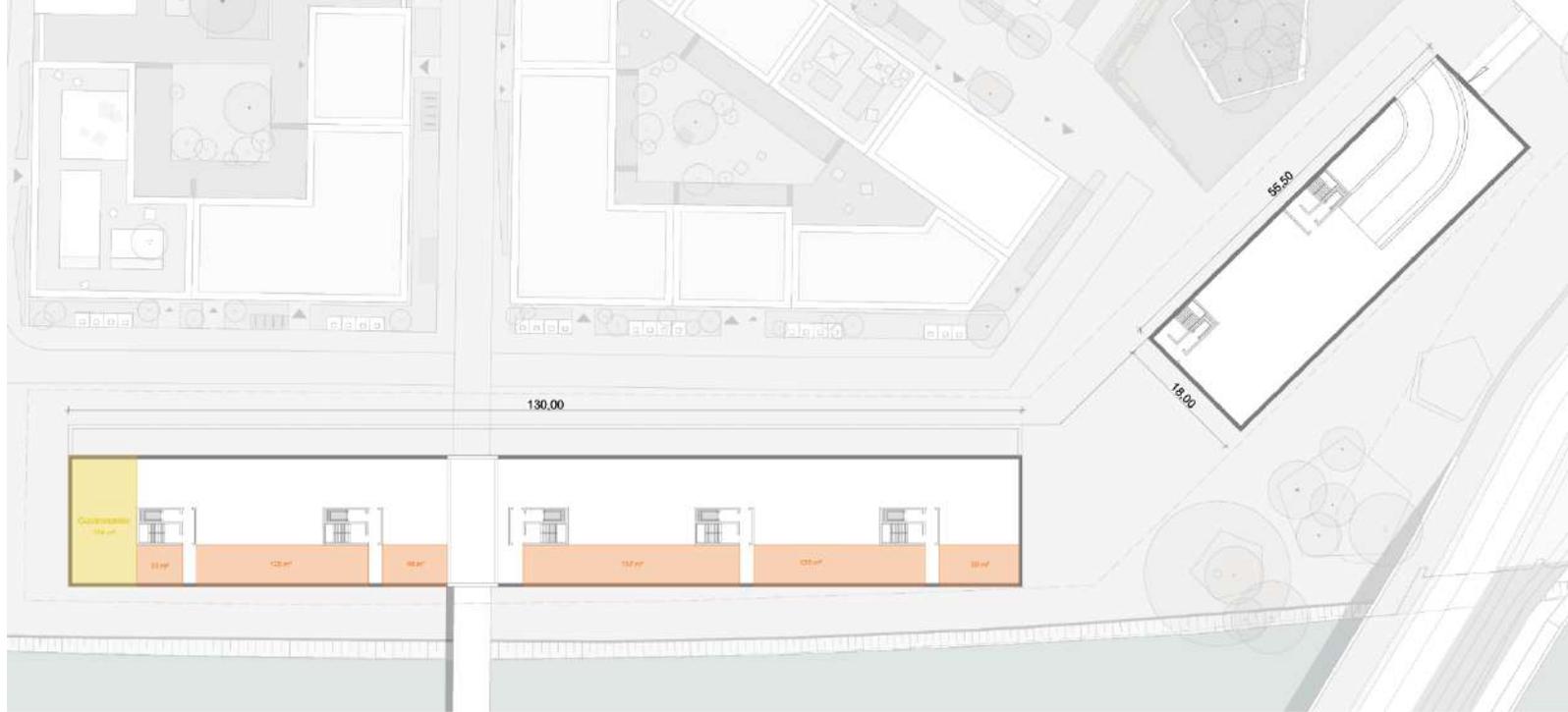
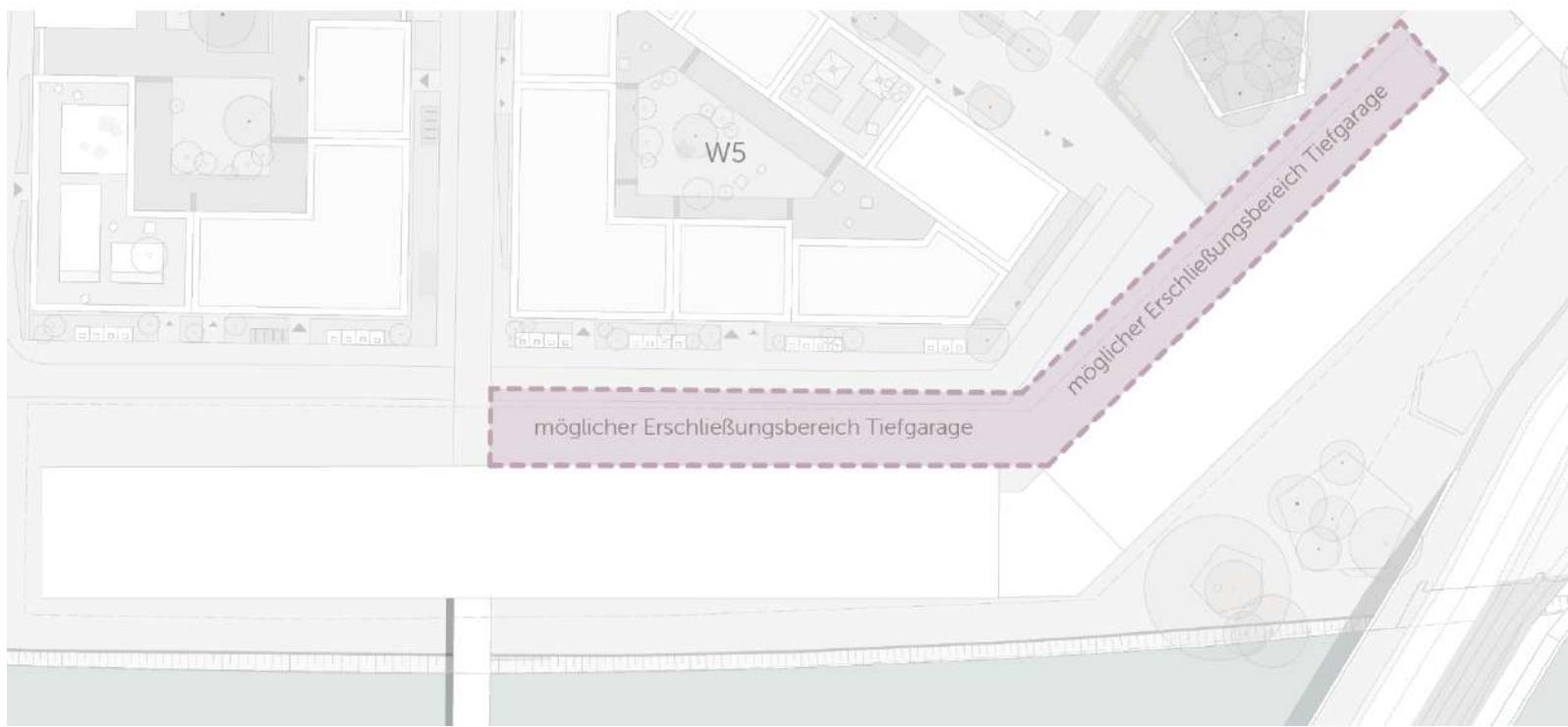


Abb. 88 Voruntersuchung Tiefgarage



Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Wettbewerbsgebiets erfolgt von der Wunstorfer Straße aus über die Haupteerschließungsstraße Zur Wasserstadt und im weiteren Verlauf über die Wohnstraße zwischen den Baufeldern N6 und W6 und die Wohnstraße zwischen den Baufeldern W5 und W6, die in nordsüdlicher Richtung verläuft. Eine direkte Erschließung von der Wunstorfer Straße aus Richtung Süden ist nicht möglich. Eine fußläufige Wegeverbindung verläuft unter der unter Denkmalschutz stehenden Verbindungsbrücke zwischen dem Gebäude 1 und dem Gebäude W9 und im weiteren Verlauf unter der Wunstorfer Straße entlang. Sie bindet so den in Planung befindlichen 3. Bauabschnitt südlich der Wunstorfer Straße an. Die Bezeichnungen der einzelnen Baublöcke des 2.BA können der Anlage 05 „Funktionsplan“ entnommen werden.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurde die Unterbringung von PKW-Stellplätzen wie auch möglicher Rampenpositionierungen überprüft. Die Ergebnisse werden im Folgenden beispielhaft abgebildet und sind nicht als Vorgabe zu interpretieren. Zwingend sind folgende Punkte umzusetzen:

- Schaffung von mindestens 80 PKW-Stellplätzen
- Begrenzung auf eine 1-geschossige Tiefgarage
- Keine oberirdischen PKW- Stellplätze
- Anordnung der Rampe(n) innerhalb des hierfür vorgesehenen Bereichs

Den Büros steht es frei, unter Berücksichtigung der Festlegungen, im Rahmen der Gesamtbetrachtung geeignetere Lösungen vorzuschlagen.

Bei der Entwicklung der Tiefgarage ist zu beachten, dass eine mehrgeschossige Tiefgarage auf Grund des konstruktiv immensen Aufwands - und folglich auch aus Budgetkapazitäten – ausgeschlossen wird. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze soll überwiegend über eine Tiefgarage unter dem Gebäude W8 erfolgen, welche ausschließlich über eine Rampe erschlossen werden soll.

Denkbar ist eine weitere Tiefgarage unter Gebäude W9, die über zwei Kraftfahrzeugaufzüge in Form von im Erdgeschoss bodengleichen Plattformen zu erschließen ist, sofern es sich nicht um eine Großgarage gemäß GaStpIVO, NI handelt. Hierbei gilt es, die Plattformen städtebaulich sinnvoll zu positionieren und gestalterisch in den Außenbereich einzugliedern.

Eine unterirdische Verbindung des Gebäudes W8 mit dem Gebäude W9 über eine Tiefgarage ist möglich, sofern im Fall der Ausbildung einer Fuge die OK Tiefgarage nicht aus dem Gelände hinausragt und weiterhin eine barrierefreie Durchwegung möglich ist. In diesem Fall würde die Erschließung ebenfalls über ein bis zwei Rampen erfolgen.

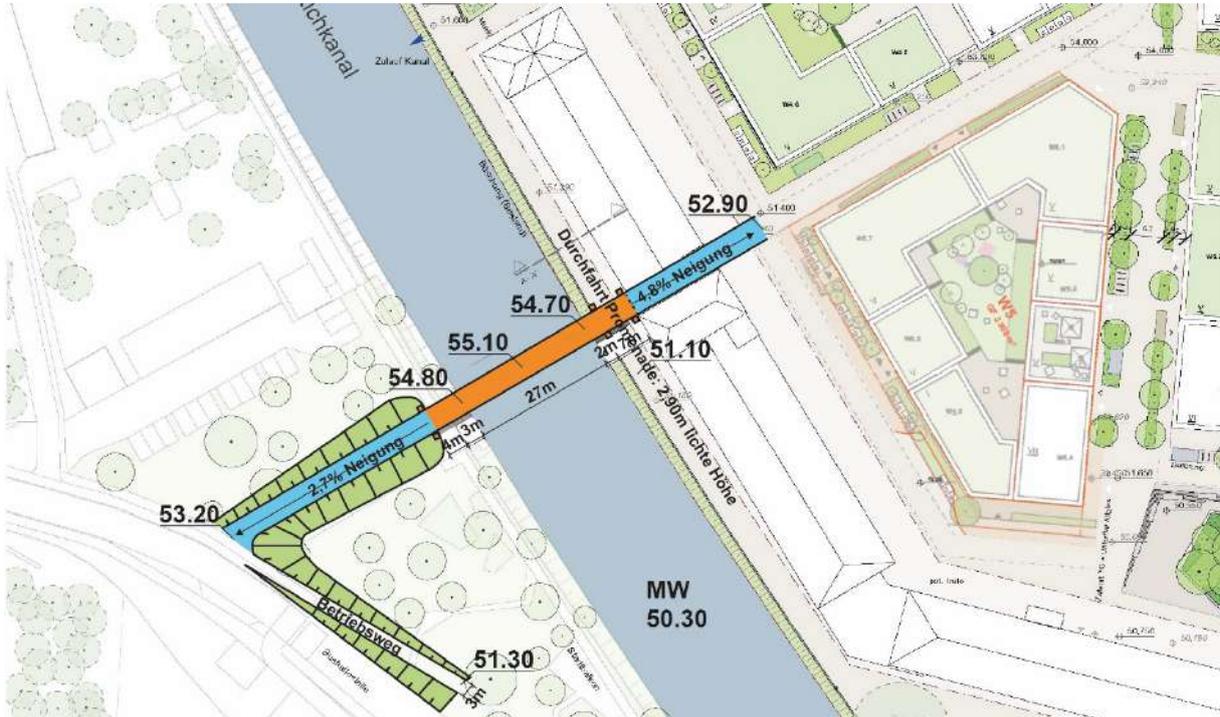
Der vorgegebene Bereich der Zufahrten liegt zwischen dem östlichen Ende des Gebäudes W9 und dem westlichen Ende des Baufelds W5. Bei Ausbilden einer Fuge ist die Positionierung einer Zufahrt in diesem Bereich nicht denkbar. Das Planen von zwei Zufahrten ist möglich, sofern diese innerhalb der festgelegten Bereiche für Zufahrten liegen.

Außerdem darf die OK der Tiefgarage nicht aus dem Gelände herausragen (keine Sockelausbildung).

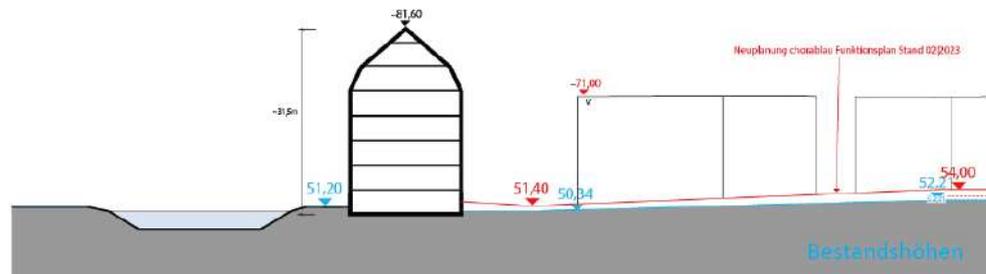
Nach eingehender Untersuchung der Ausbildung der Tiefgaragen lässt sich zudem feststellen, dass die Gebäude unterirdisch idealerweise in nord-östlicher Richtung bis an die Grundstücksgrenzen für die Tiefgaragennutzungen erweitert werden sollten.



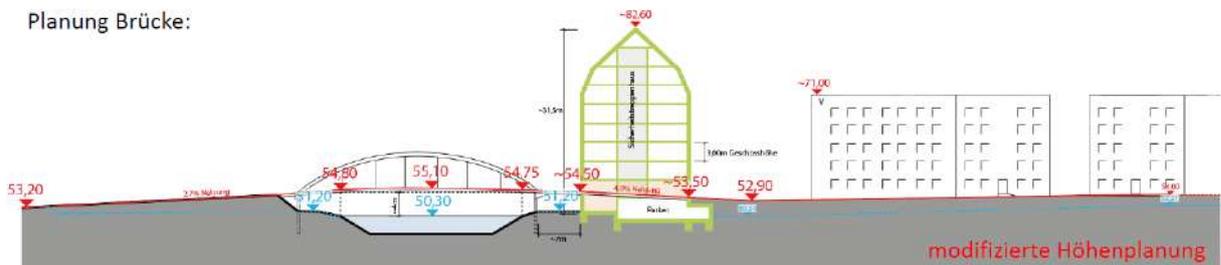
Brücke für Fuß- und Radverkehr

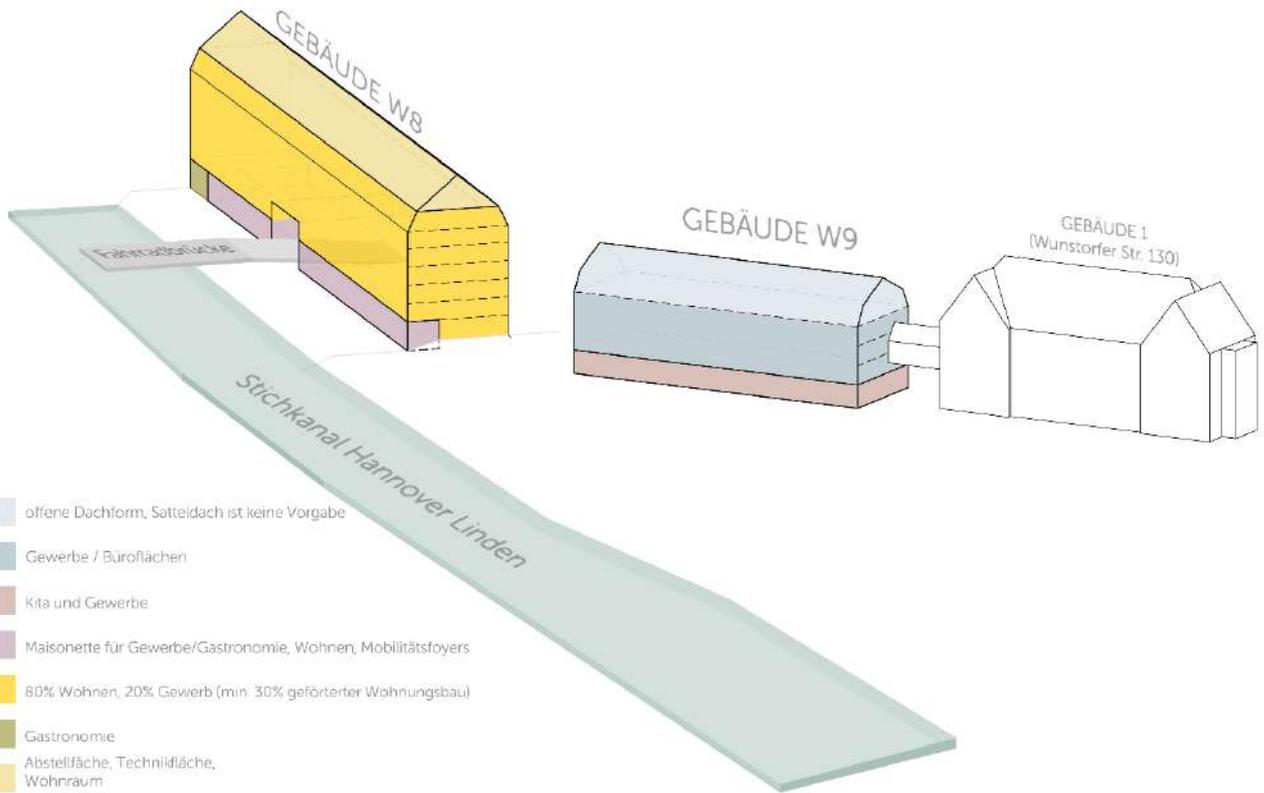


Bestandssituation:



Planung Brücke:





Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

Nach der Fertigstellung wird das Gebäude potenziell veräußert; es verbleibt nicht im Eigentum der Ausloberin.

Gebäude W8 (44/51)

Der Anteil an Wohnen beträgt 95%, hiervon mindestens 30% geförderter Wohnungsbau.

Die Anforderungen des Wohnraumförderprogramms der Landeshauptstadt Hannover sind hinsichtlich der Wohnungsgröße und den baufachlichen Anforderungen in den Mietwohnungen umzusetzen. Die vorgegebenen maximalen Wohnungsgrößen dürfen nicht überschritten werden. Freisitze sind mit 25% auf die Wohnfläche anzurechnen. Weitergehende Vorgaben sind der Anlage 14 „Wohnraumförderprogramm“ und Anlage 15 „Anforderungen Förderwohnungen“ zu entnehmen.

Die Förderwohnungen sind verteilt anzuordnen, damit kein „Sozialflügel“ entsteht. Die geförderten Wohnungen sollen in Zuschnitt, Ausstattung und Materialien qualitativ gleichwertig mit den freifinanzierten Wohnungen gestaltet werden.

Für das Erdgeschoss ist eine mindestens teilweise gewerbliche Nutzung vorgesehen. Insbesondere am nördlichen Endpunkt oder entlang der Promenadenseite sollen kulturelle und öffentliche Nutzungen, Cafés etabliert werden. Um die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, insbesondere in Richtung Ufer, zu optimieren, ist unter anderem die Installation von bodentiefen Fenstern anzudenken. Am nördlichen Ende, zum Promenadenplatz hin orientiert, ist die Einrichtung von Gastronomiebetrieben vorzusehen, welche die Lage am Wasser optimal nutzen und einen attraktiven Anziehungspunkt für Besucher und Anwohner bilden sollen. Eine kulturelle Nutzung der EG-Zone zur Promenade ist denkbar.

Gebäude W9 (2)

Im Gebäude W9 sind gewerbliche Nutzungen, so z.B. Büronutzung vorzusehen. Darüber hinaus ist eine Fläche für kulturelle Nutzungen vorgesehen. Dieser Bereich soll als ein dynamischer und kreativer Raum dienen, der unterschiedliche kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten unterstützt und fördert. Hierfür wird eine Fläche von ca. 500 m² veranschlagt. Ebenso soll eine 3-zügige Kita ihren Platz im Erdgeschoss des Gebäudes W9 finden und Räumlichkeiten für insgesamt drei Gruppen bieten. Die Erschließung dieser Gewerbeeinheiten muss autark erfolgen; eine Haupteerschließung der Einheiten über die Treppenhäuser ist nicht gewünscht.

Industriegeschichte des Standortes

Um die lokale Industriegeschichte im Bereich der Wasserstadt hervorzuheben, ist die Schaffung eines öffentlichen Informationspunktes essenziell. Dieser Ort soll durch seine hohe Publikumsfrequenz zufällige Kontakte fördern, ähnlich der Dynamik einer U-Bahn-Station wie Waterloo, und somit die Geschichte der Region lebendig halten. Die Gestaltung könnte beispielsweise durch die Nutzung des Durchgangs im Bereich der neu zu schaffenden Brücke des Gebäudes W8 realisiert werden.

Raumprogramm

Raumprogramm Gebäude W8: Wohnen

Die Ausloberin beabsichtigt, in dem Ersatzbau für das ehemalige Gebäude 44/51 primär eine Wohnnutzung mit wenigen Gewerbeeinheiten in der Ebene des Erdgeschosses bzw. des Sockels und einer Gastronomie am nord-westlichen Kopfbau zu errichten.

Geplant ist eine Zielgröße von ca. 140 – 150 Wohneinheiten (WEH), von denen ein Anteil von 30 % als öffentlich geförderte WEH auszuführen sind. Die Förderrichtlinien der Landeshauptstadt Hannover und des Landes Niedersachsen sind zwingend zu beachten.

Die WEH sollen eine Wohnfläche von ca. 45 m² bis 100 m² und eine größtmögliche Funktionalität und Flexibilität aufweisen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße sollte bei 75-80 m² liegen.

Mietwohnungsbau frei finanziert				
	Zimmer	Wohnungsgröße	Prozentuale Verteilung	Wohnungen insgesamt
1.1	2-Zimmerwohnung	50 – 65 m ²	35 %	mind. 35 WEH
1.2	3-Zimmerwohnung	75 – 90 m ²	45 %	mind. 45 WEH
1.3	4-Zimmerwohnung	85 – 110 m ²	20 %	mind. 20 WEH

Öffentlich geförderter Wohnungsbau				
	Personenhaushalt	Wohnungsgröße	Prozentuale Verteilung	Wohnungen insgesamt
1.4	1-Personenhaushalt	max. 50 m ²	50 %	mind. 20 WEH
1.5	2-Personenhaushalt	max. 60 m ²	15 %	mind. 7 WEH
1.6	3-Personenhaushalt	max. 75 m ²	15 %	mind. 7 WEH
1.7	4-Personenhaushalt	max. 85 m ²	20 %	mind. 8 WEH

Raumprogramm allgemein

- Reduktion der erforderlichen Verkehrsflächen auf ein Minimum und barrierefreie Erschließung sämtlicher Ebenen.
- Die lichte Raumhöhe von Fertigfußboden bis Fertigdecke beträgt in Abhängigkeit zur geplanten Geschosshöhe mind. 2,55 m. Geschosshöhen sind in den Regelgeschossen entwurfsabhängig bis 3,25 m zulässig. Das Erdgeschoss wird überhöht für eine flexible Nutzung geplant.
- Reine Nordwohnungen sind zu vermeiden, jedoch aufgrund von mehrgespännigen Treppenhäusern zu einem reduzierten Prozentsatz zulässig.
- Die Treppenhäuser sind vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss durchzustecken. Eine Planung von Sicherheitstreppenhäusern ist aufgrund der Gebäudetiefe von 18,00 m und der einseitigen Anleiterbarkeit der Feuerwehr von der Quartiersseite als innenliegende Treppenräume zulässig, wenn diese den Gesamterschließungsbedarf des Gebäudes deutlich reduzieren und pro Ebene mind. 5-6 Wohneinheiten erschließen.
- Fenster sind als Brüstungsfenster zu planen und müssen ohne Hilfsmittel sicher und leicht zu öffnen und von innen zu reinigen sein. Eine Vereinheitlichung von Fensterformaten und Begrenzung auf max. 3 Formate ist wünschenswert.
- Innerhalb der Wohneinheiten sind Verkehrsflächen zu reduzieren, also anteilig viel Wohnraum bei kleinen Verkehrsflächen (große Zimmer, kleine Flure), und Individualräume dürfen nicht als Durchgangszimmer geplant werden.
- Alle Wohnungen sind barrierefrei gem. Novellierung der NbauO zu planen. Jede 8. Wohnung ist als rollstuhlgerechte Wohnung zu planen.

- Ein hoher Wiederholungsfaktor in den Abmessungen und Grundstrukturen der WEH sind wünschenswert und fördert den seriellen Gedanken und einen Mehrwert in der späteren Bau- und Finanzierbarkeit.
- Es sollen max. 2 Bad-Typen und 2 Gäste-WC-Typen (eins davon bei 4-Zimmerwohnungen als Duschbad) geplant werden.
- Schächte zur Leitungsführung müssen zwingend übereinander liegen und dürfen nicht verspringen. Eine Ausnahme stellt die Überbauung der Öffnung der Fuß- und Radfahrbrücke dar.
- Abstellräume werden in Verbindung mit z.B. HWR innerhalb der Wohnungen oder ggf. anteilig im Dachgeschoss nachgewiesen.

Wohn- und Schlafräume

Wohnräume sind möglichst nach Süden oder Westen zu orientieren, was jedoch nicht auf alle WEH zutreffen wird, da eine Gebäudetiefe von 18 m ein sogenanntes Durchwohnen eher ausschließt. Der Lärmschutz ist entsprechend der Kartierung aus dem Lärmschutzgutachten zu beachten. Eine Bahntrasse für Güterverkehr mit Schallschutzwand befindet sich parallel zum Gebäude hinter dem Kanal.

Für Wohnzimmer ist eine Größe von mind. 25 m² vorgesehen, was jedoch im Kontext der grundsätzlichen Wohnungsorganisation steht, also der generellen Zimmeranzahl und der Positionierung der Küche. Schlafräume erhalten eine Mindestgröße von 15 m² und eine Fläche für die Anordnung eines Kleiderschranks mit einer Grundfläche von 3,00 x 0,60 m muss nachgewiesen werden, insofern kein anschließender Ankleideraum vorhanden ist. Kinderzimmer müssen eine Mindestgröße von 10 m² aufweisen und als Arbeitszimmer oder sonstige Nutzungen sind halbe Zimmer ab 8 m² im Ausnahmefall denkbar.

Eine Benutzbarkeit ist durch die Darstellung einer maßstabsgetreuen Grundmöblierung nachzuweisen.

Küchen

Küchen werden entweder als Mehrzweckraum mit dem Wohnzimmer als offene Küche geschaltet, jedoch mit räumlicher Zonierung zwischen Koch- und Ess-/Wohnbereich, oder sind als geschlossene, getrennte Räume auszubilden und sind zwingend zur natürlichen Belüftung an der Außenfassade angebunden. Eine Varianz aus offenen und geschlossenen Küchen ist aufgrund der unterschiedlichen Nachfrage denkbar.

Küchenzeilen (Nischen, Wandvorlagen) sind auf Standardmaße abgestellt (Module 0,60 x 0,60 m und 0,60 x 0,40 m). Installationsebenen und Fensterpositionierung sowie Aufschlagrichtung sind mitzudenken.

Bäder / WC / Duschbad

Eine natürliche Belüftung durch Anordnung des Hauptbades an der Fassade ist anzustreben, jedoch strukturbedingt durch die Gebäudetiefe und optimale Ausnutzung der Flächen keine Vorgabe. Alle Bäder sind zu standardisieren und sollen im Ergebnis max. zwei Typen Hauptbäder und ein Gäste-WC und ein Duschbad (bei 4-Zimmerwohnungen) bringen. Das Hauptbadezimmer soll jeweils mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet sein. Die Badewanne erfordert Mindestabmessungen von 1,70 x 0,75 m und die Duschen eine Grundfläche von 0,90 x 0,90 m. Rollstuhlgerechte Bäder sind entsprechend den Vorgaben aus der DIN 18040 zu planen. In 1- bis 2-Zimmerwohnungen sind keine Badewannen erforderlich. Waschmaschinen-Nischen sind in Bädern zulässig, insofern die WEH über keinen HWR/Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss verfügt.

Freisitze

Jede WEH sollte möglichst über einen Freisitz verfügen, wobei diese unter Umständen auch als sogenannte Gartenzimmer innerhalb der thermischen Hülle mit großzügig offenbaren Fenstern zu realisieren sind. Vorgehängte Balkone sind ausschließlich an der kanalabgewandten Seite zum Quartier zulässig und dürfen bis zu 2,00 m aus der Fassade hervortreten. Zum Kanal sind keine Balkone zulässig und Freisitze sollten als Loggien oder über Gartenzimmer geplant werden.

Gebäude W8: Gewerbe

Das Gebäude sollte in Summe einen Gewerbeanteil bezogen auf die Gesamtfläche oberirdisch von max. 5 % aufweisen. Hauptanteil dessen wird einer Gastronomie am nord-westlichen Kopfbau zugeführt, welche entsprechend den Auftakt der Promenade des 2. Bauabschnittes der Wasserstadt bespielt. Weitere Gewerbeflächen sind in den flexiblen Erdgeschosszonen des Gebäudes möglich und sinnvoll und entwurfsabhängig anzuordnen.

Beispielhaft könnte eine Fläche für einen Kulturtreff dargestellt werden, welcher die Nutzung nicht nur nach innen wirken lässt, sondern auch den Außenraum kulturell bespielt. Ein Kulturtreff würde eine Netto-Fläche von max. 500 m² aufweisen und folgende Räumlichkeiten fordern: 3 Gruppenräume klein (je 40-50 m²), 1 Gruppenraum groß (70 m²), Veranstaltungsraum (180 m²), Lager (50 m²), kleine Küche zur Selbstversorgung sowie ein Büroraum und 2 kleine Nebenräume. Die Flächen müssen grundsätzlich divers beispielbar und auch für andere Nutzende verfügbar und teilbar sein.

Gewerbe/ Büro			
	Nutzung	Nutzfläche	Anzahl
2.1	Gastro		
3.1	Gewerbe		
4.1	Büro		
5	Kulturtreff (beispielhaft)	500 m ²	1
5.1	Gruppenräume, klein	40-50 m ²	3
5.2	Gruppenraum, groß	70 m ²	1
5.3	Veranstaltungsraum	180 m ²	1
5.4	Lager	50 m ²	1
5.5	kleine Küche	15 m ²	1
5.6	Büro	18,5 m ²	1
5.7	Nebenräume, klein	10 m ²	2

Raumprogramm Gebäude W9 – KiTa und Gewerbe/Büro

Das Gebäude W9 soll grundsätzlich inhaltlich anders bespielt werden als der angrenzende Wohnriegel des Gebäudes W8. Die Erdgeschosszone ist primär einer zu planenden Kindertagesstätte vorbehalten und die Regelgeschosse erhalten eine intelligente Gebäudestruktur, welche flexibel auf eine nachfragebedingte Nutzung reagieren kann. Grundsätzlich stehen im Fokus der 1. Planungshierarchie die Schaffung von klein- und großformatigen Büroflächen, welche sich durch zeitgemäße Grundrisse des modernen Arbeitens oder auch anmietbare Coworking-Strukturen auszeichnen. Als zweite Hierarchie der Planung sollen in dieser Grundstruktur auch Wohneinheiten in unterschiedlichen Formen und Modellen ermöglicht werden.

Der Kulturtreff kann auch in Gebäude W9 vorgesehen werden. Es gelten die oben genannten Anforderungen.

Kindertagesstätte

Die KiTa befindet sich im Erdgeschoss und soll mit 3 Gruppen geplant werden, da eine begrenzte Außenfläche des Baufeldes eine größere Einrichtung verhindert. Geplant wird für 1 Gruppe für 15 unter 3-Jährige und 2 Gruppen für je 25 über 3-Jährige. Selbstverständlich sind auch altersübergreifende Modelle denkbar. Die Zugänglichkeit der KiTa sollte möglichst getrennt von der Erschließung der übrigen Nutzungen und Ebenen des Gebäudes funktionieren und keine Kreuzungsverkehre generieren.

Als Orientierung für die KiTa-Flächen gilt folgendes Raumprogramm:

KiTa			
	Nutzung	Nutzfläche	Anzahl
6.1	Gruppenraum	50 m ²	3
6.2	Schlafräum	22 m ²	2
6.3	Bewegungsraum	50 m ²	1
6.4	Nebenraum Bewegung	15 m ²	1
6.5	Waschraum Kita (Ü3)	12 m ²	2
6.6	Waschraum Krippe (U3)	15 m ²	1
6.7	Abstellräume Gruppen	6 m ²	3
6.8	Abstellraum allgemein	15 m ²	1
6.9	Putzmittelraum	6 m ²	1
6.10	Küche Ausgabe	30 m ²	1
6.11	Nebenraum Spüle	6 m ²	1
6.12	Vorrat Küche	6 m ²	1
6.13	Waschmaschine / Trockner	10 m ²	1
6.14	Büro Leitung	15 m ²	1
6.15	Gesprächsraum	15 m ²	1
6.16	Mitarbeiter mit Teeküche	25 m ²	1
6.17	Technikraum	10 m ²	1
6.18	Mitarbeiter WC	5 m ²	2
6.19	Gäste-WC / Behinderten-WC	8 m ²	1
6.20	Flur, Eltern- und Garderobenbereich	ca. 80 m ²	1

Adressbildung

Die Eingänge sollten angemessen für die unterschiedlichen Nutzungen ausgebildet werden. Dies kann halböffentliche Übergangszonen beinhalten. Besonderes Augenmerk ist darauf zu richten, die Nutzungen der Innenräume in den Außenraum fortzuführen und nutzerorientiert zu gestalten.

Die Hauseingänge der oberen Geschosse sollten zum Markplatz bzw. Erschließungsstraße platziert werden, jedoch die Flexibilität der gewerblichen Nutzungseinheiten nicht einschränken und müssen in der Gesamtfassade untergeordnet integriert werden, um ein harmonisches und stimmiges Gesamtbild zu gewährleisten.

PKW- und Fahrradstellplätze

Das PKW-Parken – sowohl für das Gebäude 1 als auch für die Ersatzneubauten - ist in einer 1-geschossigen Tiefgarage unter zwingender Berücksichtigung der Vorgaben im Kapitel „Erschließung und Verkehr“ vorgesehen, die nutzungsunabhängig mind. 80 Stellplätze umfasst.

Als bevorzugte Variante wird hierbei eine unterirdische Verbindung des Gebäudes W8 mit dem Gebäude W9 über eine gemeinsame Tiefgarage gesehen. Hierbei würde die Erschließung über eine zweispurige Rampe erfolgen, die im östlichen Ende des Gebäudes W9 positioniert und über die Straße am Markplatz zu erreichen ist. Auf Grund der Konstruktions- und Aufbauhöhen wäre der Tiefgaragenabschnitt im Bereich der Fuge, sofern diese zur Ausbildung kommt, als Rampe auszubilden, so dass die Tiefgarage übergrünt bzw. überpflastert werden kann und somit nicht im Gelände ablesbar wie auch eine barrierefreie Durchwegung gesichert ist. Ebenso müssen Belüftungsöffnungen integraler Bestandteil der Außenanlagen oder der Fassade sein.

Für Fahrräder sind im Erdgeschoss oder in den Nutzungsbereichen zur Promenade Mobilitätsfoyers vorzusehen, analog zur Gestaltung im 2. Bauabschnitt. Diese sollen durchschnittlich 4,5 Stellplätze pro Wohneinheit bieten, um eine fahrradfreundliche Infrastruktur und somit eine nachhaltige Mobilität zu fördern.

Die Mobilitätsfoyers im Untergeschoss sind aufgrund der Verkehrssicherheit nicht über die Fahrbahn der PKW-Rampe zu erschließen.

Sind teilweise Fahrradstellplätze im Untergeschoss verortet, werden Alternativen zur Einbringung über den Personenaufzug oder einer direkten Anbindung zur Promenade begrüßt.

Zur Berechnung der notwendigen Fahrradabstellplätze kann die Anlage 04 „Stellplatzrechner“ herangezogen werden.

Abfall

Im Plangebiet sind Unterflursysteme auf dem privaten Grundstück vorzusehen. Diese sind in unmittelbarer Nähe zu den Hauseingängen zu platzieren. Informationen zu den Unterflursystemen inkl. der Größen ist der Anlage 13 „Unterflursysteme“ zu entnehmen.

Für die Gewerbeeinheiten sind der Nutzung entsprechend Müllsammelräume vorzusehen.

Barrierefreiheit

Alle Gebäude und deren Zugänge zu den Außenbereichen sind komplett barrierefrei zu planen. Aufzüge sind gemäß Bauordnungsrecht auszulegen. In Gebäuden, deren Fußboden mehr als 12,25m über der Eingangsebene liegt, muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen können und Haltestellen in allen Geschossen haben. Hierzu muss die Fahrkorbgrundfläche min. 1,10m x 2,10m betragen. Dieser Aufzug muss von allen Wohnungen in dem Gebäude und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus stufenlos erreichbar sein.

(vgl. §49 Abs.1 NBauO, §38 Abs. 2+3 NBauO, §21 Abs. 4 DVO-NBauO)

Schallschutz

Angaben zum Schallschutz sind der Anlage 12 „Schallschutzgutachten“ zu entnehmen.

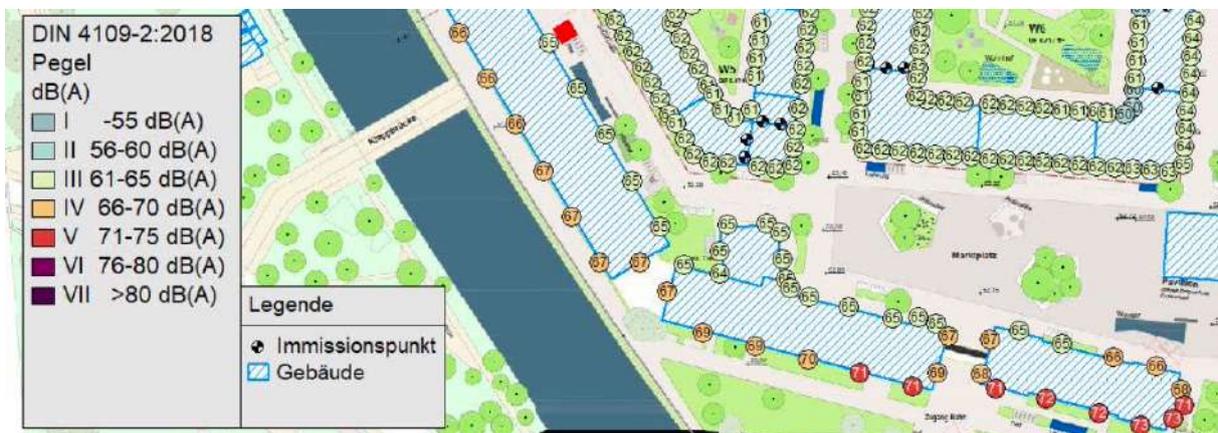
Insbesondere die Bestands- bzw. Ersatzbauten W8 und W9 im südlichen Rand des Plangebietes sind von den Geräuschen des Straßenverkehrs auf der Wunstorfer Straße sowie zukünftig durch eine Straßenbahnlinie belastet.

An den straßenzugewandten Fassaden der denkmalgeschützten Bestands- bzw. Ersatzbauten wird der Orientierungswert der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten.

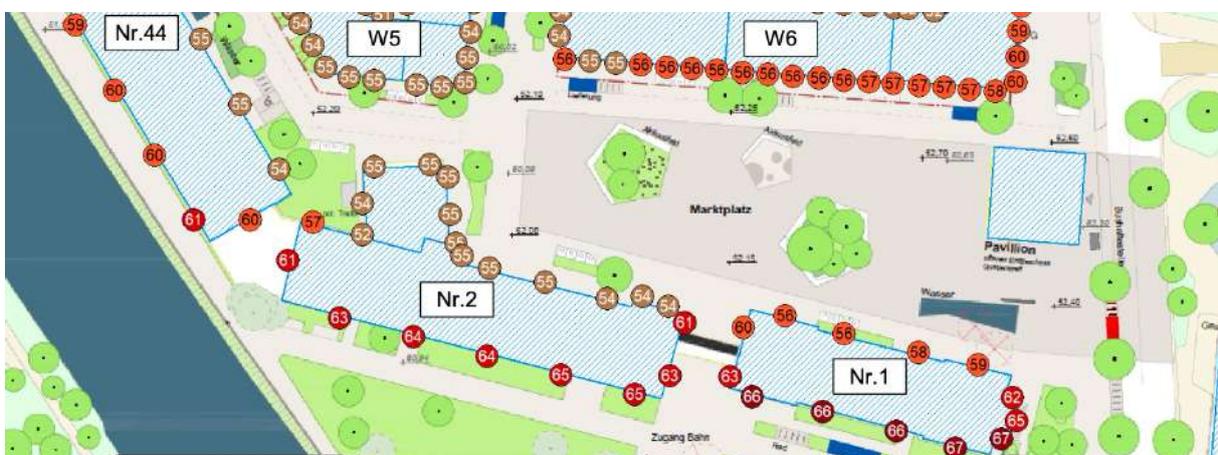
Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts wird an den betrachteten Gebäuden im Plangebiet durch die Verkehrsgeräusche nicht überschritten.

Es wird empfohlen für die betreffenden Gebäude, sofern dort Wohnnutzungen vorgesehen sind, mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zur straßenabgewandten Seite hin orientieren und so für einen ruhigen Nachtschlaf der Anwohner zu sorgen.

Bei Wohnungen bei denen dies nicht erfüllt werden kann, sind in mindestens der Hälfte der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen zu verwenden (Beispiele s. Schallschutzgutachten, S.28 – Anlage 12).



Für Freisitze an der Südfassade des Gebäudes W9 (Nr.2) sind in den Bereichen in denen der Lärmpegel von 64dB(A) überschritten wird Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern sich dort Außenbereiche befinden und eine freie Sicht auf die Straße vorliegt, sind diese nur in baulich geschlossener Ausführung zulässig. Als geeignete Maßnahme zählen z.B. die Ausführung als verglaste Loggien oder Wintergärten.



Eine geschossweise Bewertung des Schalls kann der Anlage 12 „Schallschutzgutachten“ entnommen werden.

