

Anziehungspunkt im Stadtteilpark

KRON&RODE

Draußen in der Stadt.

Exposé zum Interessenbekundungsverfahren



Abb.1: Siehe Bildverzeichnis auf Seite 7

Gesucht wird:

Ein Anziehungspunkt für den Stadtteilpark Kronsrode

Am südlichen Kronsberg entsteht in den kommenden Jahren Niedersachsens größtes Wohngebiet. Zentrales Element des zugehörigen Stadtteilparks soll ein imagebildendes Bauwerk werden, das der Öffentlichkeit zugänglich ist und Bürgerinnen und Bürgern ein attraktives Ausflugsziel bietet. Zudem kann dieser Ort einen wichtigen Beitrag zu einem lebendigeren Miteinander im Stadtquartier Kronsrode leisten.

Wir möchten Ihnen an diesem Standort Raum für Ihre Ideen und Visionen geben. Daher werden weder eine vordefinierte Nutzung noch ein Raumprogramm vorgegeben. Innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen sind an diesem Ort vielfältige Konzepte realisierbar. Zwar wurde im Rahmen der Öffentlichkeit immer wieder der Wunsch nach einer attraktiven Gastronomie und einem Treffpunkt geäußert, aber auch andere Ideenansätze sind ausdrücklich willkommen und erwünscht.

Neubaugebiet Kronsrode

Zur Weltausstellung EXPO 2000 hat die Landeshauptstadt im Südosten von Hannover die Flächen am Kronsberg mit Konzepten baulich entwickelt, so dass seit Baubeginn vor über 20 Jahren bis heute rund 4000 Wohnungen errichtet worden sind. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnraum und der attraktiven Lage sind weitestgehend alle Bauflächen bebaut und ein Stadtquartier mit hoher Lebensqualität ist entstanden.

Aktuell hat die Landeshauptstadt vor dem Hintergrund des stetig steigenden Wohnraumbedarfs gemeinsam mit der lokalen Wohnungswirtschaft ein städtebauliches Konzept zur Bebauung der südlichen Flächen am Kronsberg entwickelt. Das neu entstehende Stadtquartier Kronsrode wird voraussichtlich schon innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre mit seinen ca. 3.500 zusätzlichen Wohneinheiten 7.000 bis 8.000 Menschen ein neues und attraktives Zuhause bieten. Das Baugebiet soll in drei Projektarealen (Nord/Mitte/Süd) mit Mehrfamilien- und Stadthäusern sowie der dazugehörigen Infrastruktur (Schule, Kitas, Nahversorgungszentrum, etc.) bebaut werden.

Zwischenzeitlich wurden die Projektareale Nord und Mitte durch Wohnungsbauunternehmen erworben. Mit der Erschließung des Plangebietes wurde im September 2018 gestartet und die ersten Wohneinheiten werden Ende 2020 bezugsfertig. Mit der Bebauung des Projektareals Süd wird Mitte 2022 begonnen.

Stadtteilpark Kronsrode

Parallel zum Baufortschritt ist die Realisierung des stadtteilprägenden zentralen Parks in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Von den beiden Stadtbahnhaltestellen ausgehend ziehen sich zwei Parkflügel hangaufwärts bis zum topografischen Hochpunkt und gehen jenseits der vorhandenen Randallee in die offene Landschaft der Allmende und der Kammbewaldung über. Der Park gliedert das Stadtquartier Kronsrode in drei gleichwertige Quartiere, fungiert gleichzeitig aber auch als verbindende Spange. Er wird so zum „Weg auf den Kronsberg“ und zur Anbindung an die hochwertigen Freizeit- und Landschaftsräume, die das neue Stadtquartier umgeben. Er lädt gleichzeitig zum Verweilen, Spielen und Erholen ein.

Der gesuchte Anziehungspunkt befindet sich zentral zwischen den beiden großen Spielflächen unweit der Wohnbebauung und liegt prominent am Rande des „Grünen Rings“.

Insgesamt wird der Gestaltung der öffentlichen Räume im Stadtquartier Kronsrode eine besondere Bedeutung zugemessen. Dies äußert sich unter anderem an der architektonischen Gestaltung der Wohnbauten am Park und der Randstraße, die den Park als „Rahmen“ umgibt. Die im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes entwickelte „Gebrauchsanweisung“ gibt dabei den verbindlichen Rahmen für die anstehende Umsetzung der Hochbauten, wie auch der Frei- und Straßenräume vor und dient der Qualitätssicherung. Für mehr Details zum Bauvorhaben Kronsrode steht Ihnen die „Gebrauchsanweisung“ unter <https://kronsrode.de/content/Gebrauchsanweisung.pdf> als Download zur Verfügung.

Die bereits zur Expo 2000 entwickelten Standards des Stadtquartiers Kronsrode werden auch hier fortgeführt. Dazu gehört neben einer energieeffizienten Bauweise (KfW55-Standard) auch die Beachtung gesundheits- und umweltverträglicher Baumaterialien. Die Landeshauptstadt Hannover, Klimaschutzleitstelle, Arndtstraße 1, 30167 Hannover führt nach Absprache die Beratung zu diesen Anforderungen durch.

Rahmenbedingungen für den Anziehungspunkt

Angestrebt ist die Errichtung eines attraktiven Ziels mit Fernwirkung, welches der Öffentlichkeit zugänglich ist und vielfältige Funktionen übernehmen kann:

- Zentraler, weithin sichtbarer Orientierungspunkt zwischen den Spielflächen
- Ausflugsziel am “Grünen Ring“
- Identifikationsort für das sich neu entwickelnde Stadtquartier
- Überhöhung der topographischen Situation, Betonung des höchstgelegenen Punktes am Gelenk der beiden Parkflügel.



Abb.2: Siehe Bilderverzeichnis auf Seite 7

Als eine von vielen Gestaltungsideen wurde im Planungskonzept der Anziehungspunkt ausdrücklich nur beispielhaft als ein „Holzfachwerkgebäude“ mit z.B. gastronomischer Nutzung dargestellt. Als Visualisierung wurden in diesem Konzept - im Kontrast zu Wohnungsbau - Elemente aus dem niedersächsischen ländlichen Raum verwendet.

Der Anziehungspunkt ist ein besonderes Ziel des Parks und fügt sich in diesen harmonisch mit wenig Abgrenzungen ein. So sind unter anderem zu den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bzw. Hecken aus standortgerechten heimischen Laubböhlzern bis zu 1,2 m Höhe, für die restlichen Bereiche bis zu 1,6 m Höhe, zulässig. Bei Bedarf kann der Anziehungspunkt zusätzlich mit einem Zaun abgesichert werden. Stützmauern sind auf eine Höhe von 0,5 m begrenzt. Wegen seiner exponierten Lage darf der Anziehungspunkt gestalterisch und funktional keine Rückseite ausbilden.



Abb. 3-6: Siehe Bilderverzeichnis auf Seite 7

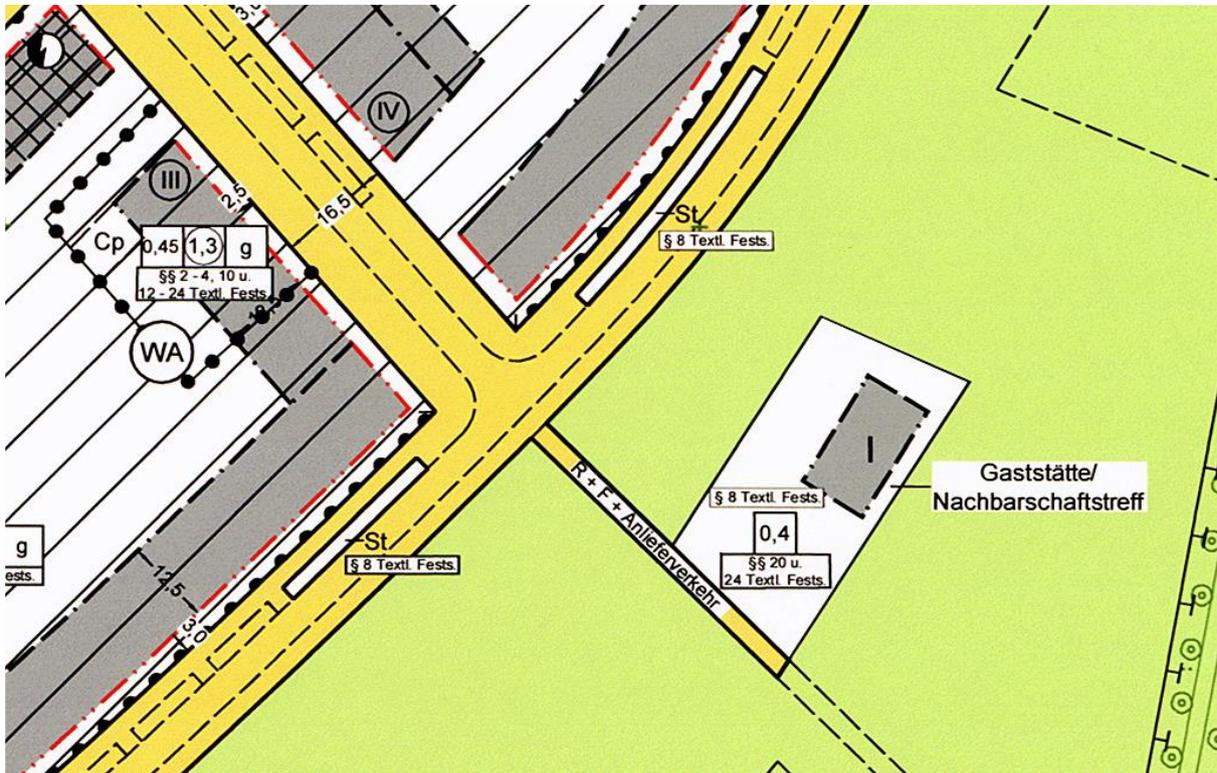
Rechtliche Rahmenbedingungen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden durch den seit dem 28.06.2018 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1553 „Kronsberg Süd“ definiert. Dieser sieht eine eingeschossige Bauweise vor. Gebäudehöhe und Dachform können frei gewählt werden.

Müllsammelplätze sind zur besseren Einbettung in den Grünraum vollständig und blickdicht einzuzäunen sowie dauerhaft zu beranken. Trotz der zentralen Lage im Park ist eine direkte Anlieferung über die ansonsten Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene 3 m breite Zuwegung möglich. Im Bereich der Parkrandstraße stehen für den Anziehungspunkt bis zu zehn private Einstellplätze zur Verfügung, die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen sind.

Die Nutzung muss sich in die Nachbarschaft einfügen und darf nicht zu unzumutbaren Lärmeinträgen in die Areale der Wohnbebauung führen. Der Anziehungspunkt muss der Öffentlichkeit zugänglich sein. Es sind daher keine Büros oder andere für die Öffentlichkeit geschlossene Räumlichkeiten möglich.

Der für den Anziehungspunkt relevante Teil des Bebauungsplanes mit seinen textlichen Festsetzungen kann dem folgenden Auszug entnommen werden:



§ 8

Auf den Flächen für private Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit der Verkehrsfläche höhengleiche Stellplätze ohne Einfriedungen, Schutzdächer und Absperrbügel zulässig. Hinweisschilder sind nur ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

§ 20

Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO wird festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 80 % des jeweiligen aufgerundeten Wertes bzw. des jeweils unteren aufgerundeten Wertes der in den gegenwärtigen Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Runderlass des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung vom 06.07.2016 – Nds. Ministerialblatt 2016 S. 714 -, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 28.07.2016 – Nds. Ministerialblatt 2016 S. 806 -, festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Die entsprechenden Richtzahlen sind als Anlage zur Begründung beigelegt.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO - einschließlich des Mehrbedarfes bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO - (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

§ 24

- 1) Im Plangebiet sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Zäune, die eine Durchsicht gewähren (z.B. Stabgitterzäune), sind nur in Verbindung mit der zu verwendenden Hecke zulässig.
- 2) Zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünflächen) sind die Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
- 3) In den anderen Bereichen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,6 m nicht überschreiten.
- 4) Zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünflächen) sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Die Höhe der Einfriedungen bezieht sich auf die öffentliche Fläche.
- 5) Müllsammelplätze sind vollständig und blickdicht einzuzäunen sowie dauerhaft zu beranken. (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Daten & Fakten auf einen Blick

Baubeginn Anziehungspunkt	I. Quartal 2021
Baubeginn Stadtquartier Kronsrode	Straßen (Tiefbau) seit September 2018 Wohngebäude (Hochbau) ab IV. Quartal 2019
Form der Vergabe	Erbbaurecht
Grundstücksgröße	ca. 1.000 m ²
Grundfläche des Gebäudes	ca. 180 m ² Außenmaß
Max. Versiegelung Außenbereich	ca. 220 m ²
Anzahl Sitzplätze*	ca. 80 - 120
Parkplätze	10 (ca. 50 m entfernt)

* Im Falle eines gastronomischen Konzepts

Die Vergabe des Grundstücks soll als Erbbaurecht mit einer angemessenen Laufzeit erfolgen. Der Erbbauzins richtet sich nach der Nutzung des Anziehungspunktes.

Wie ist das Verfahren?

Sie können Ihre Ideen mit uns gerne vor Einreichung eines Konzepts besprechen. Selbstverständlich werden Ihre Vorstellungen und Pläne von uns vertraulich behandelt. Es besteht auch die Möglichkeit außergewöhnliche Konzepte, bei denen Sie sich nicht sicher sind, ob sie den Rahmenbedingungen entsprechen, vorzustellen. Es steht Ihnen offen, sich zu Interessengemeinschaften zusammenzuschließen oder Kooperationen einzugehen.

Wir erwarten, dass die Umsetzung des Konzeptes vom Einreicher ggfs. im Zusammenschluss mit Dritten selbst realisiert wird. Wir bitten daher mit der Interessenbekundung bereits um Angaben zur Erfahrung mit dem eingereichten Konzept oder diesem nahekommenden z.B. durch Referenzen.

Zum Abschluss des Verfahrens wird die Landeshauptstadt Hannover unter Vorbehalt der Zustimmung der Ratsgremien das Grundstück einem ausgewählten Interessenten, dessen Gesamtkonzept überzeugt hat, in Form eines Erbbaurechts anbieten. Die Landeshauptstadt Hannover behält sich aber ausdrücklich vor, sofern kein überzeugendes Konzept vorliegt, nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens das Erbbaurecht öffentlich auszuschreiben oder ggfs. die Fläche anderweitig zu nutzen. Ein Anspruch auf Erteilung eines Erbbaurechts oder Erwerb des Grundstücks besteht nicht. Die Landeshauptstadt Hannover behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann und zu welchen Bedingungen das Grundstück vergeben wird.

Die Landeshauptstadt Hannover ist nicht verpflichtet, die eingereichten Bebauungs- und Nutzungskonzepte zu veröffentlichen. Eine Erstattung der durch die Bewerbung entstehenden Kosten ist ausgeschlossen.

Wir bitten **bis zum 11.01.2019** (Datum des Poststempels) um die Einreichung von:

- Einer Konzeptbeschreibung mit Visualisierungen
- Einem vorläufigen Businessplan mit Angabe der Investitionssummen
- Referenzen oder andere Darlegungen von Erfahrungen mit vergleichbaren Objekten

Wenn Sie in der Vorbereitung ergänzende Fragen oder Klarstellungsbedarf haben, stehen wir Ihnen gerne zunächst per E-Mail zur Verfügung. Wir werden die Fragen und Antworten in anonymisierter Form allen Interessenten zur Verfügung stellen. Daher ist es zwingend erforderlich, dass sich jeder Interessent unmittelbar nach Eingang des Exposés bei der Landeshauptstadt Hannover unter der E-Mailadresse: 23.1@Hannover-Stadt.de registriert. Nur so kann sichergestellt werden, dass alle Informationen allen gleichermaßen zugänglich sind. Erfolgt keine Registrierung, gehen wir davon aus, dass keine Interessensbekundung erfolgen wird. Mit der Registrierung stimmen Sie der Erfassung Ihrer Daten im Rahmen der EU Datenschutz-Grundverordnung zu. Der Inhalt ist als Anlage beigefügt.

Anlage:

EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Impressum:

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Wirtschaft
- Immobilienverkehr -
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Ihr Ansprechpartner:

Herr Wolfgang Schatz
E-Mail: Wolfgang.Schatz@Hannover-Stadt.de

Bilderverzeichnis**ASTOC**

Astoc Architects and Planners GmbH
Maria-Hilf-Str. 15
50677 Köln

WEST 8

urban design & landscape architecture b.v.
Schiehaven 13M
3024 EC Rotterdam
The Netherlands

SHP INGENIEURE

SHP Ingenieure GbR
Plaza de Rosilia 1
30449 Hannover

Informationen zur Datenverarbeitung

Die nachfolgenden Informationen betreffen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten entsprechend den datenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), zur Bearbeitung Ihres Anliegens. Wenn die Landeshauptstadt Hannover personenbezogene Daten verarbeitet, bedeutet das, dass wir diese Daten z. B. erheben, speichern, verwenden, übermitteln oder löschen.

Im Folgenden informieren wir Sie darüber, warum wir Ihre personenbezogenen Daten erheben, bei wem wir sie erheben und was wir mit diesen Daten machen. Außerdem informieren wir Sie über Ihre Rechte in Datenschutzfragen und an welche Ansprechpartner/innen Sie sich diesbezüglich wenden können.

1. Kontaktdaten

Verantwortliche Stelle i.S. von Art. 13, 14 DSGVO

Landeshauptstadt Hannover
Oberbürgermeister Stefan Schostok
Trammplatz 2
30159 Hannover
0511/168-42298
OB@hannover-stadt.de

Ihre Ansprechpartner/innen

Zuständige Stelle für die Datenverarbeitung	Behördlicher Datenschutzbeauftragter
Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Wirtschaft Vahrenwalder Straße 7 30165 Hannover Tel.: 0511/168-44291 23.1@hannover-stadt.de	Herr Wolfgang Mahrenholz Trammplatz 2 30159 Hannover 0511/168-45355 18.DS@hannover-stadt.de

2. Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bei uns

Zweck der Verarbeitung

Bearbeitung von Grundstücksankäufen und -verkäufen
Bearbeitung von sonstigen Immobilienangelegenheiten (z. B. Baulasten, sonst. Belastungen, Pachten, Erbbaurechten).
Daneben werden im Bedarfsfall im Zahlungsverkehr und im Mahn –und Vollstreckungsverfahren weitere personenbezogene Daten verarbeitet. Unter dem Link [hannover.de/fb20-dsgvo](https://www.hannover.de/fb20-dsgvo) finden Sie dazu eine Zusammenstellung der wichtigsten Informationen im Hinblick auf die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten und welche Datenschutzrechte bestehen. Sofern Sie Online-Inhalte nicht einsehen können, sind wir gerne bereit, Ihnen die vorgenannte Zusammenstellung zur DSGVO in schriftlicher Form zur Verfügung zu stellen. Sofern Sie dies wünschen, nehmen Sie bitte unter der Telefonnummer 168 – 43172 Kontakt zum Fachbereich Finanzen auf.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Artikel 6 Buchstaben a, b und e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).



Wir benötigen Ihre personenbezogenen Daten, um unsere Aufgaben erfüllen zu können. Sofern wir die für unsere Aufgabenerfüllung erforderlichen Daten nicht erhalten, kann es dazu kommen, dass wir Ihr Anliegen nicht bearbeiten können.

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen bzw. zugelassenen oder durch Ihre Einwilligung legitimierten Datenerhebung ist die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten rechtmäßig.

3. Erhebung Ihrer personenbezogenen Daten von uns bei Dritten

Darüber hinaus erheben wir Ihre personenbezogenen Daten bei Dritten, soweit diese gesetzlich zur Mitteilung an uns verpflichtet sind und wir die Daten zur Erfüllung unserer Aufgaben benötigen, sowie aus öffentlich zugänglichen Informationsquellen (z.B. öffentlichen Registern, Bekanntmachungen), insbesondere in den folgenden Kategorien:

Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden

Persönliche Kontakt- und Identifikationsangaben, sowie Daten des Melderegisters.

Aus folgenden Quellen stammen die Daten	Öffentlich zugänglich?
Antragsunterlagen, Daten des Melderegisters, persönliche Nachweise	NEIN
Telefonbuch/Internet	JA
Grundbuch	NEIN
Liegenschaftskataster	NEIN

4. Speicherdauer Ihrer personenbezogenen Daten bei uns

Speicherdauer bzw. die Kriterien für die Festlegung der Speicherdauer

Die Dauer der Speicherung ihrer personenbezogenen Daten richtet sich nach den gesetzlichen Aufbewahrungs- und Lösungsfristen. Die Daten werden von uns solange gespeichert, wie sie für die Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben bzw. zur Bearbeitung Ihres Anliegens erforderlich sind. Nach Ablauf der Fristen werden die entsprechenden Daten routinemäßig gelöscht.

5. Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten bei uns an Dritte

Empfänger oder Kategorien von Empfängern

Interner Datenaustausch und Datenaustausch mit anderen öffentlichen Stellen, sowie mit dem ausgewählten Notar und ggf. mit dem persönlichen Finanzberater und/oder Projektbetreuer (z. B. für Baugemeinschaften).

6. Betroffenenrechte nach Art. 15 ff. DSGVO

Recht auf Auskunft

Sie können Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten verlangen (Art. 15 DSGVO). In Ihrem Auskunftsantrag sollten Sie Ihr Anliegen präzisieren, um uns das Zusammenstellen der erforderlichen Daten zu erleichtern. Daher sollten in dem Antrag möglichst Angaben zum konkreten Verwaltungsverfahren gemacht werden.

Recht auf Berichtigung

Sollten die Sie betreffenden Angaben nicht (mehr) zutreffend sein, können Sie eine Berichtigung verlangen. Sollten Ihre Daten unvollständig sein, können Sie eine Vervollständigung verlangen (Art. 16 DSGVO).

Recht auf Löschung

Sie können unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten verlangen. Ihr Anspruch auf Löschung hängt u. a. davon ab, ob die Sie betreffenden Daten von uns zur Erfüllung unserer gesetzlichen Aufgaben noch benötigt werden (vgl. Ziffer 4.).

Recht auf Einschränkung der Verarbeitung

In den in Art. 18 DSGVO genannten Fällen (z. B. wenn Sie die Richtigkeit Ihrer gespeicherten Daten bestreiten) haben Sie das Recht, eine Einschränkung der Verarbeitung der Sie betreffenden Daten zu verlangen. Eine Verarbeitung kann trotz Einschränkung dennoch erfolgen, soweit an der Verarbeitung ein wichtiges öffentliches Interesse besteht.

Recht auf Widerspruch

Sie haben ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, und sofern an der Verarbeitung kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder eine Rechtsvorschrift uns zur Verarbeitung verpflichtet (Art. 21 DSGVO).

Widerrufsrecht bei Einwilligung

Beruhet die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Ihrer Einwilligung, können Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Bitte beachten Sie, dass in diesem Fall die Nutzung unserer Angebote für Sie nicht mehr möglich sein könnte.

Recht auf Beschwerde

Wenn Sie der Auffassung sind, dass wir Ihrem Anliegen nicht oder nicht in vollem Umfang nachgekommen sind, können Sie bei der Landesbeauftragten für den Datenschutz Niedersachsen, Prinzenstraße 5, 30159 Hannover, Beschwerde einlegen.

Allgemeine Hinweise zu diesen Rechten

In einigen Fällen können oder dürfen wir Ihrem Anliegen nicht entsprechen. Sofern es gesetzlich zulässig ist, teilen wir Ihnen in diesem Fall immer den Grund für die Ablehnung mit.

Wir werden Ihnen aber grundsätzlich innerhalb eines Monats nach Eingang Ihres Anliegens antworten. Sollten wir länger als einen Monat für eine abschließende Klärung brauchen, erhalten Sie eine Zwischennachricht.