

WASSERSTADT LIMMER

STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHES GUTACHTERVERFAHREN
IN AUFTRAG GEGEBEN DURCH DIE
WASSERSTADT-LIMMER GMBH & CO. KG UND DIE LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

TERMINÜBERSICHT

Versand der Unterlagen

ab 01.07.2021

Rückfragen

bis 16.07.2021

Versand Ergänzungspapier

21.09.2021

Rückfragenkolloquium

29.09.2021 (digital, 13:00 Uhr)

Rückfragen

bis 06.10.2021 (12.00 Uhr)

Abgabe Zwischenpräsentation

29.11.2021 (bis 12.00 Uhr)

Zwischenkolloquium

03.12.2021

Öffentliche Zwischenpräsentation

03.12.2021 (18.00 Uhr)

Abgabe der Arbeiten

10.01.2022 (bis 14.00 Uhr)

Abgabe der Arbeitsmodelle

17.01.2022 (bis 14.00 Uhr)

Öffentliche Endpräsentation

03.02.2022 (18:00 Uhr)

Jurysitzung mit Endpräsentation

07.02.2022

WASSERSTADT LIMMER

Nicht offenes, einphasiges, städtebaulich-freiraumplanerisches, kooperatives Gutachterverfahren mit anonymer Zwischenpräsentation- und Schlusspräsentation und drei teilnehmenden Planungsteams.

BEAUFTRAGT DURCH DIE

Wasserstadt-Limmer GmbH & Co. KG
Ruhlsdorfer Straße 100
14513 Teltow

UND DER

Landeshauptstadt Hannover

letztere vertreten durch den

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover

VERFAHRENSBETREUUNG

D&K drost consult GmbH
Kajen 10
20459 Hamburg

Geschäftsführung
Uwe Drost

Projektmanagement Wettbewerb
Lucas Bartholl

Projektmanagement Vorprüfung
Lynn Adermann

INHALT

ANLASS UND ZIEL.....	7
STADTRÄUMLICHER KONTEXT	9
2.1 Entwicklungsgeschichte Limmer	9
2.2 Stadträumliche Lage	9
2.3 Städtebaulicher Rahmen	13
2.4 Verkehrliche Infrastruktur.....	13
DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES	17
3.1 Lage, Größe und Abgrenzung	17
3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen	17
3.3 Topographie und Bodenverhältnisse	17
3.4 Rahmenbedingungen.....	19
AUFGABENSTELLUNG	23
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	24
4.2 Freiraumplanerische Zielsetzung	30
4.3 Verkehrsplanerische Zielsetzung.....	31
VERFAHRENSGRUNDLAGEN	39
5.1 Auftraggeberinnen.....	39
5.2 Verfahrensmanagement	39
5.3 Verfahrensgrundlagen.....	39
5.4 Teilnehmende Büros	39
5.5 Jury	39
5.6 Bearbeitungshonorare	41
5.7 Termine des Verfahrens.....	41
5.8 Leistungen des Verfahrens.....	43
5.9 Verfahrensunterlagen.....	46
5.10 Vorprüfung	47
5.11 Beurteilungskriterien	47
5.12 Weitere Bearbeitung.....	48
5.13 Eigentum und Urheberrecht	48
5.14 Rücksendung der Arbeiten	48
5.15 Terminübersicht	49
5.16 Vertraulichkeit	49
5.17 Sonstiges	49



ANLASS UND ZIEL

Die Landeshauptstadt Hannover und die Wasserstadt-Limmer GmbH & Co. KG führen mit der Planung der bisher unbebauten Fläche der Wasserstadt Limmer das aktuell größte und zukunftsweisende Stadtentwicklungsprojekt Hannovers fort. Die anhaltende dynamische Entwicklung Hannovers wird weiter zu einer Zunahme der Wohnbevölkerung führen. Ziel der Auftraggeberinnen ist es, das Wachstum der Stadt mit weiteren Verbesserungen der Lebensqualität zu verknüpfen. Im Nord-Westen Hannovers soll zukünftig in Innenstadtnähe und auf einer Halbinsel mit attraktiven Wasserlagen neuer Wohnraum sowie Aufenthaltsqualitäten für Quartier und Stadt entstehen.

Die Intention des Gutachterverfahrens ist es, ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für die Wasserstadt Limmer zu erarbeiten. Die Entwürfe sollen Lösungsansätze aufzeigen, wie übergeordnete Ziele städtebaulich, freiraumplanerisch und mobilitätsbezogen zu einem räumlichen Gesamtkonzept konkretisiert werden können. Die städtebaulich-freiraumplanerische Konzeptfindung für das Plangebiet hat das Ziel der Entwicklung eines Funktionsplans als Basis für ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren. Als besonders innovatives Element des Gutachterverfahrens wird die Verkehrsplanung und Freiraumplanung nicht als „nachträgliche Begrünung“ bzw. „Anbindungsherstellung“ sondern als gleichberechtigter Verfahrensbestandteil zeitgleich mit dem Städtebau bearbeitet.

In Anlehnung an die „Linden-Limmer-Typik“ soll in der Wasserstadt Limmer Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. So ist es Ziel, ein familienfreundliches, generationsübergreifendes und identitätsstiftendes Quartier zu entwickeln. Es soll bezahlbarer lebenswerter Wohnraum in einer heterogenen und sozial stabilen Nachbarschaft entwickelt werden. Ziel ist es, eine soziale Nachhaltigkeit und Gerechtigkeit mit den Mitteln einer qualitativen wirtschaftlichen Entwicklung zu erreichen.

Mit der Schaffung eines Wohnquartiers am Wasser als neuem Stadtquartier geht eine Inwertsetzung des Gewässerraums für die Bewohner*innen von

Linden-Limmer und den umliegenden Stadtteilen einher. Die öffentlich zugänglichen Uferbereiche des Stichkanals Linden-Limmer und des Leineabstiegskanals, grün oder urban gestaltet, sind identitätsgebend für das Stadtbild.

Dem Conti-Turm ist als Orientierungs- und Identifikationspunkt auch im städtebaulichen Entwurf ein hoher Stellenwert beizumessen. Ziel des Verfahrens ist es, die Bestandsgebäude und den Wasserturm als identitätsstiftende Elemente in die Planungen zu integrieren.

Schon im Rahmen der übergeordneten Planungen für die Wasserstadt Limmer und die Entwicklung des ersten Bauabschnitts stand die Stadt Hannover mit Bürger*innen, Initiativen, Politik und dem Investor in einem konstruktiven Dialog.

Von November 2014 bis Mai 2015 hatten Bürger*innen die Gelegenheit, sich über Themenwerkstätten hinsichtlich der Planungen zur Wasserstadt Limmer vertiefend zu Rahmenbedingungen, Gutachten und Voruntersuchungen zu informieren und gemeinsam Vorschläge für Leitlinien zu erarbeiten, um schrittweise ein gemeinsam getragenes Verständnis von der Zukunft der Wasserstadt Limmer zu erarbeiten. An die Themenwerkstätten schloss sich eine Planungswerkstatt an. Hier wurden die themenbezogenen Leitziele zu Planungsgrundsätzen für die Wasserstadt Limmer zusammengeführt. Die Ergebnisse wurden in einer Abschlussveranstaltung zusammengefasst und öffentlich vorgestellt. Das Ergebnis der Bürgerbeteiligung ist ein Katalog von 102 Zielen, die im Rahmen der Flächenentwicklung weiterhin zu beachten sind (siehe Anlage C.01). Im Beteiligungsprozess wurden Haltungen und Werte deutlich, die den Bürger*innen in Bezug auf die Wasserstadt Limmer wichtig sind und auf denen die weitere Planung aufbauen sollte.

Die „102 Planungsziele“ beschreiben Ziele zu den Themenfeldern Städtebau, Architektur, Freiflächen, Nutzungen, Mobilität und Beteiligung welche der Aufgabenstellung zugrunde gelegt werden. Der laufende Beteiligungsprozess ermöglicht eine Weiterentwicklung der Planungsziele. Um die Bedeu-

tung der 102 Planungsziele zu unterstreichen, werden wesentliche Ziele in das Aufgabenpapier eingearbeitet und entsprechend gesondert gekennzeichnet.

Im Mai 2021 startete die Beteiligung zum „Verkehrskonzept Wasserstadt++“ an. Das Ziel ist es ein Verkehrs- und Mobilitätskonzept für das entstehende Wohngebiet und dessen Einbindung in sein Umfeld auszuarbeiten. Dazu gehören auch Ideen zu Mobilitätsstrategien wie beispielsweise Sharing-Systeme. Erste Ergebnisse des Konzeptes fließen in die Aufgabenstellung mit ein.

Das Verfahren sieht ein Beteiligungsverfahren in Verbindung mit der städtebaulichen Konzeptfindung vor. Die Beteiligung wird durch das Büro TOLLERORT betreut werden. Es wird eine Reihe von öffentlichen Veranstaltungen geben, auf der die Konzeptideen vorgestellt und diskutiert werden. Darauf folgt die Phase der Ausarbeitung zum Funktionsplan. In voraussichtlich drei Terminen wird zum „Runden Tisch“ und einer öffentlichen Vorstellung des Funktionsplans geladen. Die Runden Tische sind Themenabende bei denen Vertreter*innen der Bürger*innen, der Bauwirtschaft, des Investors, der Verwaltung gemeinsam mit dem ausgewählten Entwurfsteam die Inhalte des Funktionsplans konkretisieren.

Die Wasserstadt Limmer GmbH Co.KG hat zwei erfahrene Partner für die Entwicklung der bisher unbebauten Fläche der Wasserstadt-Limmer gewinnen können. Mit dem Einstieg der ECE Group und DIE WOHNKOMPANIE Nord (eine Beteiligung der Zech-Group) wird das Verfahren nun zusammen mit der Landeshauptstadt Hannover fortgesetzt.

Um die gewünschte soziale Durchmischung zu erreichen und neben dem öffentlich geförderten Wohnraum weiteren preisgünstigen Wohnraum (oberhalb der Mieten des geförderten Mietwohnungsbaus) zu schaffen, gilt es auf der Basis eines qualitätsvollen städtebaulichen Konzeptes wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu finden, welche das Miteinander breiter Bevölkerungsschichten und sozialverträgliche Mieten ermöglichen. Instrumen-

te, um diese wirtschaftlichen Effekte zu generieren, können die Prüfung einer intensiveren Flächenausnutzung in Wechselwirkung mit dem Mobilitätskonzept und die Berücksichtigung von standardisierten aber dennoch nachhaltigen Bauweisen im städtebaulichen Entwurf sein.

Im folgenden Text werden einzelne Präzisierungen der vorliegenden Aufgabenstellung vom Juli formuliert, die z.T. den Text ergänzen und ihn in wenigen Fällen ersetzen.

STADTRÄUMLICHER KONTEXT

2.1 ENTWICKLUNGSGESCHICHTE 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.

Bereits vor der Ansiedelung von industriellen Betrieben existierten im 13. Jahrhundert das Dorf Limmer. Der nahe gelegene Arbeiterstadtteil Linden wuchs durch die aufkommende Industrialisierung bis an die Grenzen des Dorfes. Von der ehemaligen ländlichen Umgebung sind heute noch die Leineauen zu erkennen. Das alte Dorf Limmer ist an den typischen Baustrukturen um die St. Nikolai Kirche herum ablesbar.

Industrialisierung und schnelles Wachstum der Stadt Hannover führten im 19. Jahrhundert zu Erweiterungen Limmers. Zunächst handelte es sich dabei um bis zu zweigeschossige Bauten im Bereich der Harenberger Straße. Um die Jahrhundertwende wurden infolge des Baues des Kanals zum Lindener Hafen und die Ansiedlung großer Industriebetriebe neue Erschließungsstraßen angelegt, mit denen die Anlage geschlossener, bis zu viergeschossiger Bebauungen einher ging.

Die Halbinsel der Wasserstadt wurde seit 1899 als Betriebs- und Produktionsstätte der Hannoverschen Gummiwerke Excelsior für die Herstellung von Gummiprodukten genutzt. Ende der 20er 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. In Limmer zwischen dem Continental-Werk und dem alten Dorf Limmer befand sich von Ende Juni 1944 bis Anfang April 1945 ein Frauen-KZ. In dem für 500 Gefangene vorgesehenen Lager waren zuletzt 1000 Frauen zur Zwangsarbeit inhaftiert. Das ehemalige Lagergelände des Frauen-KZ Limmer liegt im 1. Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer. In der früheren nordöstlichen Lagerecke soll ein Gedenkort entstehen.

Nach den Kriegsjahren setzte die Continental AG die Produktion weiter fort. Nach Eröffnung weiterer Produktionsstandorte und Verlegung der Hauptverwaltung wurde der Produktionsstandort Limmer 1999 schließlich aufgegeben und hinterließ hier eine große Industriebrache.



Abb. 03 Industriebrache ehemals Continental AG

Innenstadtnah gelegen und von Naherholungsgebieten umgeben, verfügte der Stadtteil nun über ein großes Entwicklungspotenzial. Durch die Emissionen des Continental-Werks und des Durchgangsverkehrs, auf der lange Zeit alternativlosen Wunstorfer Straße, war diese Entwicklung allerdings über Jahrzehnte gehemmt. Die Zahl der Bewohner*innen nahm ständig ab, dadurch bedingt reduzierte sich auch das Angebot der Nahversorgung im Stadtteil.

Infolge der Maßnahmen, verbunden mit Städtebauförderungsmitteln von Bund und Land und der Festlegung eines großen Teils von Limmer als Sanierungsgebiet 2002 wurden städtebauliche Missstände beseitigt und die Grundlage für Entwicklungspotentiale gelegt.

2.2 STADTRÄUMLICHE LAGE

Linden-Limmer ist ein „bunter Stadtbezirk“, der sich durch vielfältige kulturelle Aktivitäten, soziale Initiativen und ein starkes bürgerschaftliches Engagement auszeichnet. Heute finden in den vier Stadtteilen Linden-Süd, Linden-Mitte, Linden-Nord und Limmer rund 45.400 Menschen ihr Zuhause (Stand: 31.12.2019). Hier leben viele Studierende und junge Familien. Die Studierenden leben dabei überwiegend in Linden selbst und weniger in Limmer.



○ Leine

○ Kanu-Club Limmer

Plangebiet

○ Hochschule Hannover

○ Lindener Hafen-Schleuse



Herrenhäuser Gärten



1. Bauabschnitt

St. Nikolai Kirche



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.

Im Stadtteil Limmer wohnen ca. 6.300 Einwohner*innen (Stand: 31.12.2019). Die Grenzen von Limmer zu den Nachbarstadtteilen Linden-Nord, Ahlem und Davenstedt sind die Leine, der Westschnellweg, die Fösse, der Stichkanal Hannover-Linden und die Güterumgebungsbahn.

Der Stadtteil besteht aus einer sehr heterogenen Bauweise, durchsetzt mit älteren niedrigen Gebäuden bis hin zu freistehenden Resten von Gehöften und Villen im alten Dorf. Die ausgedehnten Erholungsflächen der Leineauen im direkten Umfeld, die Nachbarschaft von Wasserflächen (Kanäle, Leine), die Nähe der Herrenhäuser Gärten und die kurze Entfernung zur Innenstadt (4 km) machen ihn zu einem attraktiven Wohnstandort. Westlich von Limmer befindet sich der Stadtteil Ahlem, welcher stark durch seine Nähe zum Lindener Industriegebiet als traditionelles Arbeitermilieu geprägt wurde. Hier befindet sich auch ein Standort der Hochschule Hannover.

Die Firma Sichel, Teil des Henkel-Konzerns, am Limmer Brunnen/Seitenstichkanals gelegen und Hersteller von Klebstoffen, ist der größte Arbeitgeber in Limmer.

Mit dem Nikolaiquartier sind 2017 an der Sackmannstraße Klinkerbauten mit Flachdach in der historischen Ortsmitte Limmers entstanden. Der „Stichweh Leinepark“ ist ein weiteres jüngeres Entwicklungsprojekt im Stadtteil. Hier ist ein Gewerbezentrum mit Flächen für Einzelhandel, Büronutzung, Veranstaltungsräume und Gastronomie entstanden. Auch das 2019 neu gegründete Gymnasium Limmer hat hier, durch die Umnutzung eines ehemaligen Unigebäudes, seinen Standort gefunden.

Für den Durchgangsverkehr steht mit der Carlo-Schmid-Allee eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zur Verfügung. Die Wunstorfer Straße wurde mit verbreiterten Seitenanlagen und Bäumen ausgebaut, besitzt aber weiterhin die Funktion einer Haupteinfahrtsstraße und erfüllt die Verbindung zu den angrenzenden Stadtteilen.

Die Wasserstadt Limmer liegt als Halbinsel zwischen dem Leineabstiegskanal und dem Stichkanal Linden in Hannover Limmer. Die Wasserwege werden zu Betriebszeiten 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 Rudernden und Kanufahrern befahren. So befindet sich auch der Kanu-Club Limmer auf der Halbinsel unmittelbar an das Plangebiet angrenzend. Die Leineabstiegsschleuse wird heute nur auf Abruf betrieben.



Abb. 04 Kanusportler auf dem Stichkanal Hannover-Linden

Das Überschwemmungsgebiet der Leine ist heute als abwechslungsreiche Landschaft ein beliebtes Naherholungsgebiet und grenzt im Norden direkt an die neue Wasserstadt. Etwas weiter im Süden, im Verlauf des Lindener Stichkanals, befindet sich der Lindener Hafen. 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.

2.3 STÄDTEBAULICHER RAHMEN

2.3.1 Erste Planungen für die Wasserstadt Limmer

Mit der Einstellung der Produktion der Continental AG begannen die Gespräche über die Nachnutzung des attraktiven Grundstücks. Im Jahre 2002 wurde es von einem Konsortium aus Umweltschutz Nord, NILEG und der Günter Papenburg AG mit dem Ziel erworben, ein lebendiges Wohnviertel mit entsprechender Infrastruktur zu entwickeln.

Im Jahr 2003 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb entschieden, in dem der siegreiche Entwurf zum Teil Ordnungsstrukturen der ehemaligen Industrieanlagen zur Grundlage von neuen Erschließungs- und Baustrukturen machte. Damals ging man noch von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung Hannovers aus und plante eine eher lockere Bebauung mit Reihenhäusern und revitalisierten Bestandsgebäuden. Die Grundprinzipien des Entwurfs bildeten 2005 die Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Wasserstadt Limmer. Eine Umsetzung dieser Pläne durch die damaligen Grundstückseigner blieb allerdings aus.

2.3.2 Masterplan Wasserstadt Limmer 2013

Zur Entwicklung und Bebauung des Geländes wurde 2013 die Wasserstadt Limmer Projektentwicklungs GmbH als Gemeinschaftsunternehmen der Günter Papenburg AG und der Volksbank BraWo Projekt GmbH gegründet. Nach dem Verzicht auf den Ausbau des Stichkanals begann das Bepflanzen des Areals mit dem Ziel im Vergleich zu den vorherigen Planungen, deutlich mehr Wohneinheiten zu errichten.

2.3.3 Bebauungsplan 1. Bauabschnitt und weitere Entwicklung

2013 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan zum ersten Bauabschnitt. Für die konsequente Einhaltung der Qualitätsstandards wurden in diesem Zuge durch den Bebauungsplan, einen städtebaulichen Vertrag, die Installation eines Qualitätsteams und eines Gestaltungsleitfadens (siehe Anlage C.04) klar definierte Leitplanken gesetzt. Anfang 2017 wurde der Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt rechtskräftig (siehe Anlage C.03). Im allgemeinen Wohngebiet sind hauptsächlich Wohnnutzungen vorgesehen.

Gemäß dieser Vorgaben begann 2017 die Objektplanung für die Wasserstadt Limmer.

Bis 2017 wurden die leerstehenden Produktionsgebäude zurückgebaut und umfangreiche Sanierungen des schadstoffbelasteten Bodens durchgeführt. Erhalten blieben die denkmalgeschützten historischen Gebäude entlang der Wunstorfer Straße und des Stichkanals Linden. Der 50m hohe Wasserturm als zentrales Element des ehemaligen Werksgeländes wurde als Wahrzeichen der neuen Wasserstadt bereits 2016 aufwendig saniert (siehe Kapitel 3, Punkt 3.4.1) .

Der erste Bauabschnitt ist in 14 verschiedene Baufelder aufgeteilt, die anhand individueller Schwerpunkte konzipiert wurden. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 87.000 m². Diese enthalten verschiedene Nutzungsbausteine: Neben Miet- und Eigentumswohnungen werden unter anderem Einheiten für Betreutes Wohnen, eine integrierte Kindertagesstätte mit Krippe sowie ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie realisiert. Die städtebauliche Struktur weist eine offene Gestaltung des Areals auf und ermöglicht damit sowohl Wege als auch Sichtbeziehungen innerhalb des Quartiers. Insbesondere in Richtung des Uferparks ist eine Ausweitung der Freiräume vorgesehen, die durch Kopfbauten einen Rahmen und Orientierungspunkte erhalten. Durch die gewählte Struktur werden Durchblicke zum Ufer ermöglicht. Insgesamt entstehen ca. 550 Wohneinheiten. Der erste Bauabschnitt der zukünftigen Wasserstadt Limmer befindet sich derzeit im Bau. Der Abschluss der Arbeiten ist für Ende 2024 geplant.

2.4 VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

2.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Die Erschließung des Geländes der Wasserstadt mit dem ÖPNV erfolgt mit der Stadtbahnlinie 10 (7,5 min-Takt) und der Buslinie 700 (10 min-Takt). Im Einzugsbereich der Haltestelle Brunnenstraße der Stadtbahnlinie 10 (500 m-Radius) liegt nur der südliche Teilbereich des 1. Bauabschnitts der Wasserstadt sowie die Dreiecksfläche südlich der Wunstorfer Straße des noch unbebauten Bereichs. Die am Leineabstiegskanal gelegenen Wohnungen des 1. Bauabschnitts weisen bereits eine Entfernung zur Haltestelle

Brunnenstraße von bis zu 750 m auf. Bei der gegenwärtigen Führung der Stadtbahn sind die Entfernungen zur Haltestelle aus dem unbebauten Bereich deutlich größer und können bis zu 1.200 m betragen. Die regionale Buslinie 700 mit den Haltestellen Tegtmeyerstraße und Steinfeldstraße führt zwar unmittelbar am Gelände der Wasserstadt vorbei, die Einzugsradien der Haltestellen (300 m) decken aber im Wesentlichen nur den 1. Bauabschnitt ab.

Die für die ÖPNV-Planung zuständige Region Hannover hat in der Vergangenheit im Hinblick auf die Erschließung der Wasserstadt etliche Varianten zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung überprüft, u.a.

- » die Verlegung der Stadtbahnlinie 10 in die Wunstorfer Straße,
- » die Aufteilung der Linie 10 in eine zusätzliche Linie 12 westlich der Haltestelle Brunnenstraße mit Weiterführung über die Wunstorfer Straße mit einer Haltestelle an der Dreiecksfläche südlich der Wunstorfer Straße,
- » die Führung der Buslinie 700 über das Gelände der Wasserstadt Limmer, eine zusätzliche Buslinie 7XX mit einem Endpunkt in der Wasserstadt Limmer oder
- » eine S-Bahn-Führung auf der sog. Güterumgehung mit einem Halt in Höhe der Wunstorfer Straße.

Sämtliche schienengebundenen Varianten sind entweder im Rahmen der durchgeführten Bewertungen ausgeschlossen oder sind zumindest mittelfristig nicht realisierbar. Dies hat die Region Hannover u.a. in der öffentlichen Beteiligung am 6.5.2021 nochmals zusammenfassend festgestellt.

2.4.2 Fußgänger- und Radwegeverbindungen

Die Nahmobilität zu Fuß und mit dem Rad hat im Stadtbezirk Linden-Limmer traditionell einen hohen Stellenwert. Mit dem Fahrrad fährt man 16 Minuten entlang dem Leineabstiegskanal im Grünen in die Innenstadt Hannovers. Diesen Standortfaktor gilt es zu nutzen, um in der Wasserstadt eine zukunftsfähige Mobilität zu fördern. Hierzu gehören fuß- und radfreundliche Straßen und Wege im Gebiet der Wasserstadt selbst und die Einbindung in die Fuß- und Radverkehrsnetze der Umgebung.

2.4.3 Motorisierter Individualverkehr MIV

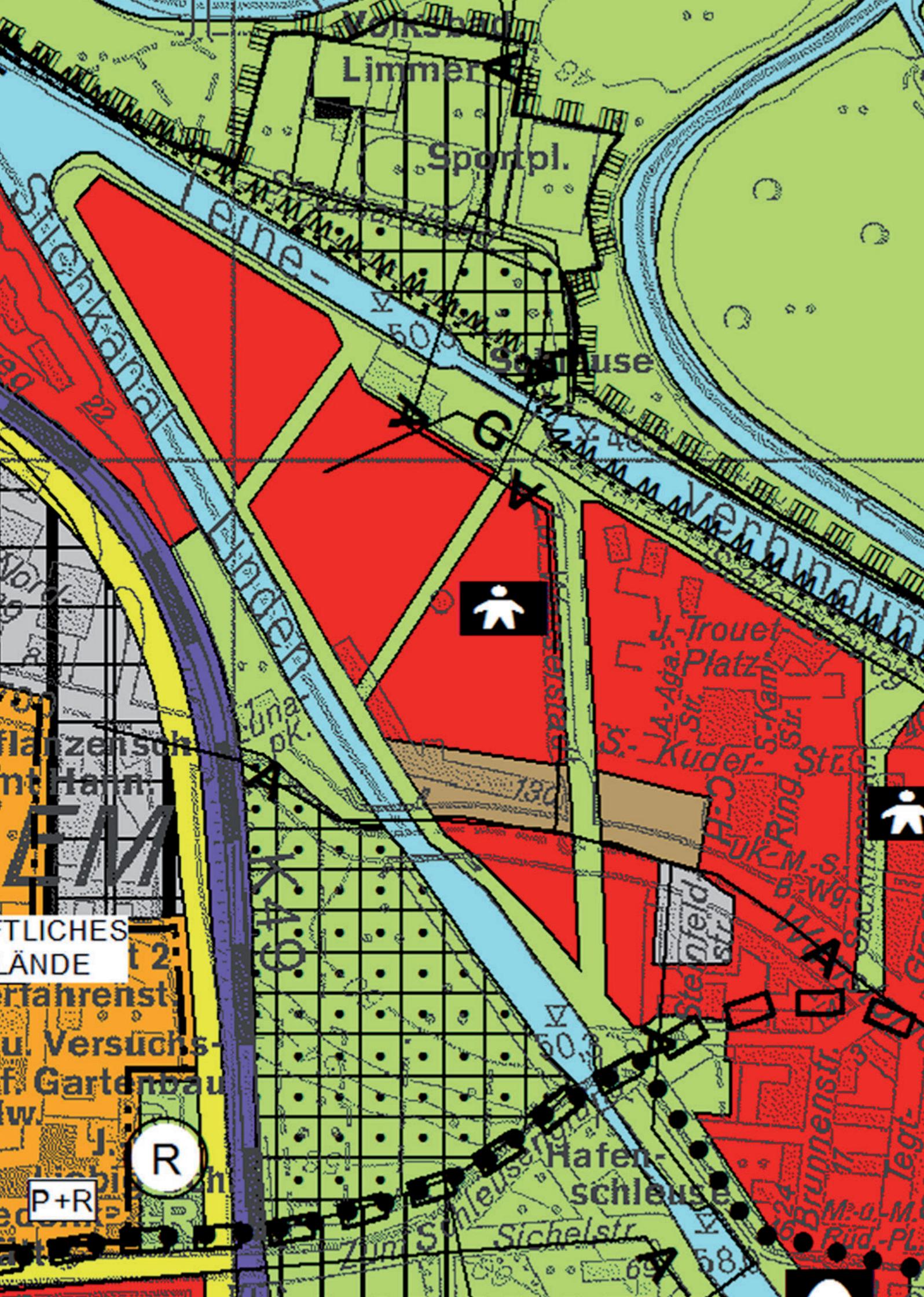
Das Stadtviertel liegt 5 km von der Hannoveraner Innenstadt entfernt. Mit dem Auto ist sie in 12 Minuten zu erreichen. Das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung ist die Wunstorfer Straße (B 441), die das Gebiet der Wasserstadt tangiert und die südliche Dreiecksfläche separiert. Die B 441 ist derzeit mit ca. 9.000 Kfz/24 h bei einem Lkw-Anteil von ca. 5 bis 6% belastet. In der Vergangenheit gab es immer wieder erfolglose Anläufe zur Verlegung der B 441 auf Straßen außerhalb des engeren Bereiches von Limmer, beispielsweise auf den Straßenzug Eichenbrink/Zimmermannstraße. Die Verlegung wird inzwischen nicht mehr weiterverfolgt. Die Überwindung der Trennwirkung der Wunstorfer Straße bleibt deshalb eine Herausforderung, die im Zuge des Gutachterverfahrens bearbeitet werden muss. Die Erschließung des Geländes der Wasserstadt mit dem Kraftfahrzeug erfolgt wegen der zweiseitigen Wasserlage ausschließlich über die Wunstorfer Straße, hauptsächlich am künftig signalisierten Knotenpunkt Wunstorfer Straße/Zur Wasserstadt. Der Knotenpunkt erschließt bereits jetzt den 1. Bauabschnitt. Die südlich der Wunstorfer Straße liegende Dreiecksfläche muss ebenfalls von der Wunstorfer Straße aus erschlossen werden. Sämtliche Straßen innerhalb des Geländes sind Bestandteil einer Tempo 30-Zone bzw. können in Abhängigkeit vom gewählten Straßennetz Mischverkehrsflächen sein (verkehrsberuhigte Bereiche).

2.4.4 Ruhender Verkehr

Für den 1. Bauabschnitt wurde im zugehörigen B-Plan ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt. Die städtische Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2020 ermöglicht nun einen differenzierten Ansatz für das Parken. Danach wird die baurechtlich notwendige Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Lage des Baugrundstücks bestimmt. Das Grundstück der Wasserstadt Limmer ist dem Stadtbezirk Linden-Limmer und somit der Zone B zugeordnet. Daraus ergibt sich im allgemeinen Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Einstellplätzen je Wohneinheit. Bei besonderen Wohnformen oder durch Begründung kann von den Richtzahlen abgewichen werden.



Abb. 06 Fahrradweg entlang des Ufer des Bauabschnitt 1



Limmer

Sportpl.

Schauspielhaus

G

A

Verbindungs



flanzensucht
nt Hain.

EM

TTLICHES
LÄNDE t 2
rfahrenst
u. Versuchs-
f. Gartenbau
w.

R

P+R

Hafen-schleuse

Sichelstr.

Zim Schleiße

Steinfeld Str.

J. Trouet Platz

A. Aga. Str.

S. Kuder. Str.

H. C. H. Ring. Str.

M. S. B. Wg.

W. A. Str.

Legt.

Brunnensf.

M. u. M. Rud. Pl.

69 58

50,3

130

50

58

DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES

3.1 LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet befindet sich auf einer Halbinsel zwischen dem Leineabstiegskanal im Westen und dem Stichkanal Linden im Osten. An der westlichen Uferseite der Halbinsel stellt der Kanu-Club Limmer die Planungsgrenze dar. Südlich grenzt der 1. Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer und die Straße Zur Wasserstadt. Die Wunstorfer Straße verläuft das Plangebiet querend. Im süd-östlichen dreieckigen Teilabschnitt stellen der Stichkanal, die Lindener Hafenschleuse, Steinfeldstraße und die Bebauung an der Steinfeldstraße die Grenzen des Plangebiets dar. **Die Gesamfläche des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 16.06 ha inkl. der Fläche der Wasserschiffahrtsverwaltung.**

3.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISS E UND AKTUELLE NUTZUNGEN

Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen im Eigentum der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG (detaillierte Angaben siehe Anlage C.11).

3.3 TOPOGRAPHIE UND BODENVERHÄLTNISS E

3.3.1 Topografie

Das Plangebiet ist abgesehen von den denkmalgeschützten Bestandgebäuden, geebnet und unbebaut. Durch die Bodensanierung wurde die Geländehöhe angehoben. Die Geländehöhen können dem digitalen Geländemodell entnommen werden (siehe Anlage C.02).

3.3.2 Bodensanierung

Im Zeitraum von 2007 bis 2015 wurden auf dem Gelände des ehemaligen Standorts der Continental Gummi-Werke AG umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, da der Boden stark schadstoffbelastet war. So wurden Bodenschichten, in denen sich Schadstoffe oberhalb eines bestimmten Grenzwertes befanden, entfernt. Materialien, die nur schwach belastet sind, verblieben auf dem Gelände. Sie wurden zu einer neuen Geländeoberfläche umprofiliert und unterhalb der sogenannten Basisschicht eingebaut. Durch diese Basisschicht wird unbelastetes von schwach belastetem Material getrennt. Die Basisschicht bildet den 30 cm starken Sockel für den

weiteren Geländeaufbau, der aus mindestens 2 m starkem Füllmaterial, das überwiegend aus gewachsenem Boden stammt, besteht. Abgeschlossen ist der Neuaufbau des Bodens mit einer ca. 30 cm starken Lage Mutterboden. Somit wurde das gesamte Gelände um durchschnittlich 2,50 m angehoben. Neubauten dürfen nicht an die Basisschicht heranreichen (z.B. durch Unterkellerungen) (siehe Anlage C.06). Die Basisschicht darf für Unterkellerungen unterbrochen werden. Der kontaminierte Boden wird in dem Bereich fachgerecht entsorgt.

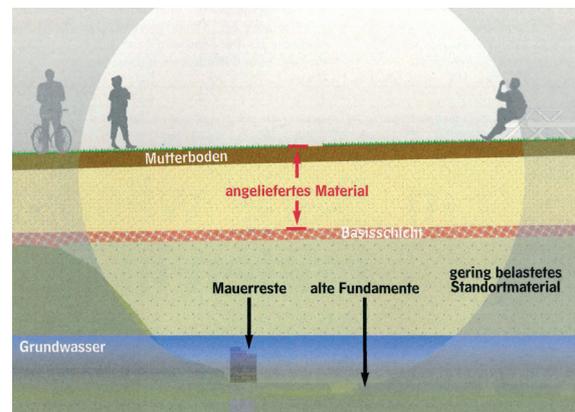


Abb. 08 Gesamtschnitt der Geländeüberhöhung

3.3.3 Lärmimmissionen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich die Güterumgehungsstrecke, die vor allem nachts zu erheblichen Lärmbelastungen führt. Eine Lärmschutzwand führt bereits zu einer deutlichen Reduzierung des Lärms im zukünftigen Quartier. Die verbleibenden Lärmbelastungen müssen bei der Planung Berücksichtigung finden.

Der Lärm von der Wunstorfer Straße (B 441) belastet das Plangebiet von Süden her. Dem unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude kommt eine wichtige lärmabschirmende Bedeutung zu.

Für den Schallschutz im Plangebiet sind die Angaben des Lärmgutachtens (siehe Anlage C.09) zu beachten. Für den zukünftigen Bebauungsplan wird das Gutachten auf Grundlage des dann vorliegenden Funktionsplans überarbeitet.

3.3.4 Regenwasser, Starkregen und Hochwasser

Folgende Hinweise zu Regenwasser, Starkregen und Hochwasser betreffen insbesondere die Funktions- und Bauleitplanung. Um Beachtung im aktuellen Verfahren wird gebeten.

Regenwasser

Im Bereich südlich der Wunstorfer Straße soll das anfallende Niederschlagswasser versickert werden. Im Bereich nördlich der Wunstorfer Straße kann das Regenwasser nicht zur Versickerung gebracht werden, da hier kontaminierte Bodenschichten vorhanden sind. Hier ist das Wasser verzögert abzuleiten.

Hinsichtlich des Regenwassers ist die Beschlussdrucksache Nr. 1440/2007 (siehe Anlage C.14) einzuhalten. Danach ist das Ziel die weitestgehende Erhaltung des natürlichen Wasser- bzw. Grundwasser-Abflussregimes auch für den Zustand nach der Bebauung und der Schutz des natürlichen Wasserhaushalts. Als Gebietsabfluss für Flächen vor der Bebauung gilt dabei der von der Unteren Wasserbehörde festgelegte Wert von 3 l/(s·ha).

Sollte eine Ableitung des Regenwassers in der Kanalisation und eine anschließende Einleitung in ein Gewässer erforderlich sein, sind im weiteren Verfahren die Anforderungen der für die Gewässer zuständigen Behörden einzuhalten. Dazu gehört ggf. auch eine Drosselung des Abflusses auf den Gebietsabfluss vor der Bebauung, so dass für die Rückhaltung entsprechende Flächen vorgesehen werden müssen.

Das Regelwerk DWA-A 112 ist zu beachten.

Starkregen

Zur Überflutungsvorsorge im Starkregenfall sind z.B. Notwasserwege und (multifunktionale) Retentionsflächen zu berücksichtigen. Dabei ist der Oberflächenabfluss eines 30-jährlichen Starkregenereignisses ggf. zzgl. Klimawandelzuschlag schadlos über öffentliche Flächen abzuführen bzw. auf diesen zwischenspeichern. Im Vergleich zum Ist-Zustand dürfen aus den Planungen keine negativen Auswirkungen an eventuellen Austrittspunk-

ten aus dem Projektgebiet resultieren (Verschlechterungsverbot zum Schutz von Unterliegern).

Hochwasser

Im weiteren Verfahren sind genehmigungsrechtlich die Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Gewässerabflusses relevant. Der Bereich des Plangebiets liegt außerhalb dieses Überschwemmungsbereichs. Aufgrund des Klimawandels und damit evtl. einhergehender Erhöhungen der Hochwasserstände sollten jedoch die Überschwemmungsflächen eines 200-jährlichen Gewässerabflusses planerisch berücksichtigt werden (siehe Anlage C.14).

3.3.5 Baumbestand

Gehölzbestand ist insbesondere an den Uferbereichen des Plangebietes anzutreffen. Die Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Baumfällungen müssen planerisch sinnvoll abgewogen werden. Ein Ausgleich von Ersatzbäumen ist auf dem Gelände bereit zu stellen. Bezüglich des Baumbestandes ist die Anlage C.12 Baumstandorte zu beachten.

3.3.6 Kanu-Club Limmer e.V.

Auf der öffentlichen Zuwegung zu den Häusern 1, 1A, 3 und 3A (Flurstück 25/5) steht dem KCL die gesamte Seite an der Mauer zum Neubaugebiet zur Nutzung von 10 Parkplätzen dauerhaft zur Verfügung. Dies ist im Baulastenverzeichnis abgesichert. Auf der eigenen Zufahrt zum Clubgelände selber dürfen aus Brandschutzgründen keine Fahrzeuge geparkt werden. Für den Trainingsbetrieb ist der KCL auf ausreichend Parkmöglichkeiten im Umfeld und auf einen gewissen Lärmschutz angewiesen.

Das Grundstück (Flurstück 24/24) befindet sich zu einem Drittel im Miteigentum dem KCL. Der westliche Bereich wird vom KCL genutzt. Hier ist eine Bootshalle für weitere ca. 60 Boote geplant. Der Bauantrag ist bei der Stadt eingereicht.

Seit dem 01.07.2019 mietet der KCL das benachbarte Schleusenwärter-Gelände. Aktuell ist das Haus an Sportler des KCL in Absprache mit dem Sport- und Bäderamt untervermietet. Auf dem Gelände des Schleusenwärterhauses (Stockhardtweg

1, 1000qm Grundstück der Stadt) ist perspektivisch vom Sport- und Bäderamt eine kleine Mehrzweckhalle angedacht. Die Zufahrt führt an den Einstellflächen des Kanu-Club Limmer e.V. vorbei. Vor diesem Hintergrund ist ein zusätzliches Parkplatzangebot notwendig.

Bei den Kanälen handelt es sich um Bundeswasserschiffahrtsstraßen mit erheblichem Gefährdungspotential für Schwimmer durch die Berufs- und Sportbootschiffahrt. Hier finden auch die Ausbildungen für Motorbootscheine statt. 100 m vor Schleusenbereichen und in Hafenanlagen ist das Schwimmen verboten. Der Böschungsbereich gegenüber dem Motorboot-Club auf nördlicher Seite des Kanals ist mindestens von der Gefährdungslage her dem Hafenbereich zuzurechnen. An der Spitze der Wasserstadt befindet sich eine Wendestelle für die Binnenschiffahrt (etwa 1x am Tag). Durch den starken Sog und die starken Schraubenwirbel sind Binnenschiffe schon für Paddler und Ruder nicht ungefährlich, so dass das bei der Planung berücksichtigt werden sollte. (siehe auch Anlage C.12)

3.4 RAHMENBEDINGUNGEN

Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Hannover von 1978 mit dem aktuell rechtskräftigen Stand November 2020. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche, ergänzt durch allgemeine Grünflächen, dar. Weiteres kann der Anlage C.07 Flächennutzungsplan entnommen werden.

Das Planungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.20 „Industriegebiet“. Der Bebauungsplan lässt die angestrebte Nutzung nicht zu (siehe Anlage C.15). Auf Grundlage des Verfahrens soll neues Planrecht geschaffen werden.

Städtebauförderungsprogramme

2002 wurde ein großer Teil Limmers rechtsverbindlich als Sanierungsgebiet festgelegt, um mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln von Bund und Land die Lebensqualität für etwa 3.400 Menschen

zu verbessern und städtebauliche Missstände zu beseitigen. Die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgte 2019.

Auch der östliche Stadtteileingang von Limmer war gekennzeichnet durch eine Reihe städtebaulicher und funktionaler Defizite. Um die Nahversorgung zu erweitern bzw. nachhaltig zu stärken, das Gebiet besser in den Stadtteil Limmer zu integrieren und die Erreichbarkeit sowie den Aufenthalt zu verbessern, hatte das Land Niedersachsen das Gebiet im Jahr 2009 in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Die Sanierungsmaßnahmen wurden erfolgreich abgeschlossen und im Jahr 2017 erfolgte die Entlassung aus der Sanierung.

3.4.1 Belange des Denkmalschutzes Baudenkmale und Zeitzeugen am Produktionsstandort Linden-Limmer

Das Plangebiet ist seit dem Ende des 19. Jahrhunderts mit der Auslagerung der Gummi-Produktion an den Standort Limmer Zeuge der industriellen Entwicklung in Hannover.

Die „Hannoversche-Gummi-Kamm-Company“, ab 1912 „Excelsior-Werke“, errichteten ein repräsentatives Verwaltungsgebäude in der Tradition der Hannoverschen Schule (Nr. 1 der auf dem Produktionsgelände durchnummerierten Gebäude). 1920-22 folgten die Fabrikgebäude Haus 44 und 51 nach Plänen des Architekten Franz-Otto Lutz, direkt an dem 1916 eingeweihten Zweigkanal Linden. Das Verwaltungsgebäude und die beiden Fabrikgebäude sind zusammen mit den selbst nicht denkmalgeschützten Verbindungsbauten 2 und 45 in einer Denkmalgruppe zusammengefasst. Dieses Ensemble bildet dem Verlauf der Wunstorfer Straße und des Zweigkanals folgend den städtebaulich markanten Winkel und die prägnante Adresse des Quartiers „Wasserstadt“. Die Gebäude der Denkmalgruppe sind die letzten des ehemals sehr dicht bebauten Industrieareals, auf dem in den 1920er Jahren bis zu 6000 Mitarbeiter*innen beschäftigt waren. Im Kontext der Denkmalgruppe und des Plangebiets sind als weitere Baudenkmale die Straßen-Brücke über den Kanal und der bereits sanierte Wasserturm der „Continental-Werke“ zu erwäh-

nen, die den Produktionsstandort ab 1928 übernommen hatten bis zu der Stilllegung des Werks Limmer im Jahr 1999. Das Plangebiet wird nordöstlich begrenzt durch die Denkmalgruppe mit den technischen Denkmälern der Kammer-Schleuse und des Leineverbindungskanal aus dem Jahr 1913.



Abb. 09 Baudenkmäler der ehemaligen Continental-Werke



AUFGABENSTELLUNG

Ziel des Verfahrens ist das Erarbeiten eines städtebaulich-freiraumplanerischen Grundgerüsts mit eigenständiger Identität unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und soziokultureller Qualitäten der Transformations- und Integrationsanforderungen von Stadt. Die Auftraggeberinnen erwarten kluge, dem Planungsgebiet angemessene städtebauliche Konzepte für den gesamten bisher unbebauten Bereich der Wasserstadt.

Das Ergebnis des Verfahrens bildet die Grundlage für einen Funktionsplan, der wiederum die Grundlage für einen Bebauungsplan ist. Die zu findende Struktur soll eine hohe stadt- und landschaftsräumliche Qualität baulich und funktional sichern. Hierzu bedarf es eines fundierten Regelwerks, welches anpassungsfähige Gebäude- und Grundstücksstrukturen ermöglicht.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sollen überzeugende und zukunftsfähige Lösungsansätze aufgezeigt werden, wie die übergeordneten Ziele der Gebietsentwicklung in einem räumlichen Gesamtkonzept städtebaulich, freiraumplanerisch und mobilitätsbezogen umgesetzt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes an der Wunstorfer Straße sollen die Planungsteams jeweils eine städtebauliche Variante mit Straßenbahntrasse und eine ohne Straßenbahntrasse entwerfen. Eine langfristige Realisierungsmöglichkeit der Führung einer Straßenbahn, das Quartier querend und im weiteren Verlauf entlang der Wunstorfer Straße führend, ist nicht ausgeschlossen (siehe Anlage C.13).

Drei sogenannte „Fokusbereiche“ sollen vertieft bearbeitet werden. Das süd-westliche Ufer von der Spitze der Halbinsel, entlang des „Kohle Kai“ bis zu den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden führend, ist ein zu betrachtender Abschnitt. Der zweite festgelegte Fokusbereich ist der denkmalgeschützte Conti-Turm und seine Einfügung in die städtebaulichen und freiraumplanerischen Strukturen. Der dritte Fokusbereich ist von den Planungsteams abhängig vom Entwurfskonzept frei zu wählen.

In dem Verfahren können/sollen wichtige städtebauliche Fragen zur weiteren Entwicklung des Areals geklärt werden, z.B.:

- » Benötigt das große Gelände zur Gliederung weitere Hochpunkte? Wie viele bauliche Akzente sind sinnvoll und wo sollten diese verortet werden?
- » Wo und wie sind die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen für ein lebendiges Quartier am sinnvollsten zu platzieren: entlang der Ufer, als „Central-Park“ am Conti-Turm oder in der Spitze?
- » Wie lassen sich ausreichend Fahrradabstellplätze pro Wohnung funktional richtig, aber auch städtebaulich verträglich unterbringen?
- » Wo sollte eine Brücke über den Stichkanal liegen und welche Funktion kann/soll sie haben (Zufußgehende und Radfahrende und/oder Busverkehr)?
- » Kann man durch serielles Bauen und eine ggf. etwas erhöhte Dichte wirtschaftliche Effekte generieren, die zu einem differenzierteren Mietniveau führen und auch preisgedämpftes Wohnen (oberhalb der Mieten des geförderten Mietwohnungsbaus) ermöglichen?

Weitere wichtige Themen für die Aufgabenstellung:

- » Es soll geprüft werden ob der sogenannte „Kohle Kai“ auf der „Sonnenseite“ (westliches Ufer auf der Seite der Bestandsgebäude) ein besonderer Ort des Entwurfs werden könnte. (Nutzungen zum Aufenthalt am Wasser hier verorten?)
- » Bei der Gestaltung des Ortes rund um den denkmalgeschützten Conti-Turm, ist eine geeignete bauliche Einbindung zu erwägen.
- » Es soll jeweils eine Variante mit Straßenbahn und eine ohne Straßenbahn entworfen werden.

4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

- Die Einwohnerzielzahl soll soweit begrenzt werden, dass die Verkehrsbelastung für Limmer und die angrenzenden Stadtteile verträglich bleibt -
- In der Wasserstadt soll auch preisgünstiger Wohnraum, der für Familien und untere Einkommensgruppen erschwinglich ist, entstehen -
- Die Wasserstadt soll Wohnraum für Familien bieten -
- In der Wasserstadt soll eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Kulturen und Lebensstilgruppen angestrebt sowie aktiv gestaltet werden -

102 PLANUNGSZIELE

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung.

Die Zielgröße für den Städtebau umfasst ca. 190.000 m² BGF (R) (basierend auf der Annahme von ca. 70% Nettobauland). **Die Gesamt BGF (R) umfasst Kindertagesstätten, Gewerbe sowie sämtliche Flächen von Quartiersgaragen und Fahrradabstellmöglichkeiten, exklusive der Flächen der Bestandsgebäude.** Es sollen 30% öffentlich geförderte Wohnungen geplant werden. **Es besteht darüber hinaus ein besonderer Bedarf an bezahlbarem, günstigen Wohnraum - insbesondere für Familien. Ziel ist es insgesamt, sowohl günstigen und geförderten Wohnraum zu schaffen als auch 40% Mietwohnungen für ein mittleres Preissegment, aber auch Mietwohnungen für einkommensstärkere Haushalte und Wohnraum für eigentumsorientierte Wohnformen vorzusehen, um hierüber eine Durchmischung in den Nachbarschaften zu unterstützen.**

Um die gewünschte „Durchmischung“ in den Nachbarschaften zu erzielen, sind die Auftraggeberinnen unter dem Vorbehalt einer städtebaulich qualitätsvollen Konzeption offen, eine höhere Ausnutzung des Planareals zu prüfen. Wegen des anhaltend hohen Wohnbedarfs, steigender Baukosten und damit

gefährdeter Wirtschaftlichkeit erscheint es aus Sicht der Wohnungswirtschaft naheliegend, eine unter den oben genannten Konditionen um bis 40.000 m² höhere BGF (R) auf ihre städtebauliche Verträglichkeit zu überprüfen. Eine so erhöhte Ausnutzung muss mit einer adäquaten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur korrelieren und muss zwingend von Individualverkehr minimierenden Maßnahmen flankiert werden. Diese Öffnung speist sich aus der Annahme, dass sich eine höhere Dichte dämpfend auf das Niveau der zu erwartenden Durchschnittsmiete auswirken wird.

Eine intensive Flächenausnutzung muss dabei aber eine hohe Qualität für die Wohnungen, des Mobilitätskonzeptes als auch die Freiflächen des Planungsgebietes generieren. Im Rahmen des Verfahrens ist das endgültige, für das Umfeld und die inneren Funktionen angemessene Maß der baulichen Nutzung ein wichtiges Erkenntnisziel.

In Anbetracht der Entwicklung von günstigem Wohnraum und einer Mischung aus verschiedenen Wohnformen ist die Anzahl der Wohnungen in ein Verhältnis zur sozialen Nachhaltigkeit und dem vorgesehenen fahrradfreundlichen Quartier, sowie neuartigen Mobilitätsformen zu stellen. Die Wohnungs- und Bewohnerzahl gilt als notwendige kritische Masse für eine gute soziale und verkehrstechnische Infrastruktur. Die Entwurfskonzepte sollen städtebaulich-freiraumplanerische sowie verkehrliche Lösungen für eine verträgliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigen und dazu beitragen, die Ziele hinsichtlich Anzahl von Wohnungen und Wohnformen zu konkretisieren.

Die öffentlichen Freiflächen sollen nördlich der Wunstorfer Straße insgesamt 3,5 ha umfassen. Südlich der Wunstorfer Straße ist der Grünraum gemäß Flächennutzungsplan entlang des Ufers abzubilden (siehe Anlage C.07). Die Gewichtung der Verteilung der Grünflächen ist Verfahrensaufgabe. Neben den öffentlichen Freiflächen sind angemessen proportionierte private Freiflächen zu planen. Diese inkludieren öffentlich zugängliche Privatflächen, wohnungsbezogene Freiflächen (Freizeit- und Spielflächen gem. § 10 HBauO) und private Kita-Außenspielflächen.

4.1.2 Identitätsbildung der Teilräume/ Quartiere

- Das Wasser soll als Alleinstellungsmerkmal des neuen Quartiers inszeniert werden -

102 PLANUNGSZIELE

Der 2. Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer wird den gesamten bisher unbeplanten Bereich der Wasserstadt umfassen und darauf voraussichtlich vier Teilbereiche enthalten, für die ausgehend von ihren typologischen und raumstrukturellen Besonderheiten eigenständige Identitäten ausgeprägt werden sollen. Dementsprechend ist eine Zonierung in Bereiche mit höherer und geringer Dichte vorzunehmen. Die Verknüpfung der Teilgebiete untereinander sowie die Verknüpfung mit den angrenzenden Stadträumen – insbesondere dem 1. Bauabschnitt und dem historischen Ortskern – ist eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung des neuen Quartiers. Die räumliche und funktionale Verknüpfung soll im Entwurf mitgedacht und konkret berücksichtigt werden und aufbauend darauf den funktionalen und sozialen Wechselwirkungen mit dem direkt benachbarten Stadträumen Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die Planungsbüros sind aufgefordert, in der Zonierung der Teilabschnitte des Plangebiets neben typologischen, bauplanerischen und raumstrukturellen Erwägungen Aussagen bezüglich der Nutzungsverteilung (öffentlich geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen verschiedener Kategorien, Eigentumswohnungen und Gewerbe) nach Mikrolage, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, zu treffen.

Die Uferzonen der Wasserstadt Limmer erstrecken sich auf einer Länge von ca. 2 km und sind damit Kernelement der wassernahen Prägung des Standortes. Die visuelle Erlebbarkeit der Gewässerlandschaft ist von hoher Wichtigkeit. Themen wie Biodiversität, grüne Ufer- und Wasserzonen sowie grüne Straßenräume und Gebäude sollen in den Fokus rücken. Die Menschen aus den umliegenden Quartieren werden durch die Entwicklung neuer Fuß- und Radfahrverbindungen besser an die Innenstadt an-

gebunden sein und durch die neu entstehenden öffentlichen Grünanlagen über Naherholungsanlagen verfügen können.

Von den Teilnehmenden wird ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Entwurf für ein neues Quartier mit urbaner Dichte und qualitätvollen Freiräumen als Wohnstandort erwartet. Das Konzept soll einen hohen Anspruch an die Einbindung von Natur in die Freiraumgestaltung legen. Die Anforderungen an die Dichte sind für die nutzungsstrukturell differenzierten Teilräume in qualitätvolle räumliche Strukturen und Gebäudetypologien zu übersetzen.

Die Integration von Wohnnutzung erfordert die Herstellung einer Balance zwischen dem öffentlichen Charakter des Stadtraums und ausreichender Privatheit für eine qualitätvolle Wohnnutzung. Von den teilnehmenden Büros wird erwartet, dass gerade für die Erdgeschosszonen ein geeigneter Übergang zwischen den Gebäudenutzungen und den angrenzenden Freiräumen formuliert wird. Dabei sind die aus den Gebäudenutzungen resultierenden Ansprüche an den öffentlichen Raum integral miteinzudenken und tragfähige Lösungen für die Verzahnung beider Sphären und die Übergänge vorzuschlagen. Mittels einer integrierten Herangehensweise soll ein lebendiges, sozial und funktional gemischtes und vernetztes Quartier mit hoher urbaner Lebensqualität entstehen. Es gilt, die Potenziale des Standortes aufzugreifen und innovative Lösungen für eine zukunftsfähige Nachbarschaft zu erreichen.

- Wohnungen, Gebäude und der neue Stadtteil insgesamt sollen barrierefrei, alten- und kindgerecht gestaltet werden -

102 PLANUNGSZIELE

Dabei soll der zukünftige Stadtteil barrierefrei und inklusiv gestaltet werden. Dies bedeutet, dass private und öffentliche Freiräume sowie Gebäude sowohl ohne physische Barrieren erstellt als auch den unterschiedlichen Anforderungen der zukünftigen Bewohner*innen gerecht werden müssen.

4.1.3 Höhenentwicklung

Auf Grundlage spezifischer und abwechslungsreicher Höhenentwicklungen, innerhalb der urbanen Nutzungen, klarer städtebaulicher Entwurfselemente und charakteristischer Bebauungsstrukturen in Verbindung mit einer charakteristischen Freiraumgestaltung, ist ein spezifisches Ortsbild zu schaffen. Dabei gilt es, behutsam auf die Umgebung einzugehen. Die Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung und Freiraumtopografie sind überzeugend, räumlich und nutzungsbezogen miteinander zu verbinden und die wassernahe Prägung des Standortes aufzugreifen und weiterzuentwickeln. Die Bezüge in die Nachbarschaft sind durch identitätsstiftende und funktionale physische Verbindungen und Blickbeziehungen zu stärken.

- Eine viergeschossige Bebauung ist für die Wasserstadt angemessen und soll im Schwerpunkt prägen -

102 PLANUNGSZIELE

Die Bereiche unterschiedlicher Höhenentwicklung und Freiraumtopografie sind überzeugend räumlich und nutzungsbezogen miteinander zu verbinden. Im Mittel ist die Höhenentwicklung mit vier/fünf Geschossen vorgesehen. Entwurfsaufgabe ist es zu prüfen ob das große Gelände zur Gliederung weitere Hochpunkte benötigt, wie viele bauliche Akzente sinnvoll sind und wo diese verortet werden sollen?

4.1.4 Art der Nutzungen und Gebäudetypologien

Für die Wohnnutzung sind im Geschosswohnungsbau die Anforderungen von innovativen Wohnformen mit hohen Anteilen gemeinschaftlich genutzter Flächen, Außenflächen für integrierte Nutzungen (z.B. Kita-Außenflächen) bei der Ausgestaltung von Baufeldgrößen, Gebäudetiefen, Kubaturen und Gebäudeformen zu berücksichtigen. Eine „bunte“ Dachlandschaft soll Ausdruck des baulich differenzierten Quartiers sein (u.a. Staffelgeschosse, Satteldächer) und auf die differenzierten Wohnformen und Gebäudetypologien verweisen. **Im mittleren Preissegment und geförderten Wohnungsbau** soll ein möglichst breiter Mix **von unterschiedlichen Wohnformen typologisch nachgewiesen werden.**

- In der Wasserstadt soll ein attraktives Quartierszentrum entstehen, das ein zentraler Treffpunkt und eine „Soziale Mitte“ für ganz Limmer werden kann-

- In dem Quartierszentrum der Wasserstadt sollen Einzelhandelsangebote vorgesehen und auch ein Wochenmarkt ermöglicht werden -

- Neben Wohnangeboten sollen auch Räume für soziale Einrichtungen, kleinere Gewerbeeinheiten und Cafés in den Erdgeschossen vorgesehen werden -

- Die Wasserstadt soll Angebote, die zur Lebendigkeit beitragen und mit denen Defizite in Limmer behoben werden (z.B. Gastronomie, Stadtteilbibliothek) bereithalten -

- Es sollen Angebote für Jugendliche geschaffen werden -

- Für Initiativen und selbstorganisierte Nutzungen soll es multifunktionale Gemeinschaftsräume geben (z.B. für Familienfeste, Freizeitangebote, Hobbies) -

102 PLANUNGSZIELE

Für das Plangebiet sollen die prägenden Gebäudetypologien gestalterische Prinzipien und Leitideen für eine identitätsstiftende, adressbildende und wohnwertsteigernde Gestaltung der Gebäude (Fassaden, Dächer und Eingangsbereiche inkl. Müllplätze, Fahrradhäuser etc.) erarbeitet und exemplarisch dargestellt werden.

- Bei der Parzellierung der Grundstücke sollen die Bedarfe von Baugemeinschaften und Wohnprojekten berücksichtigt werden. Projekte haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Größe der Parzellen -

102 PLANUNGSZIELE

Für die Teilräume des Quartiers ist die nutzungsstrukturelle Heterogenität zu berücksichtigen und in geeignete Gebäudetypologien zu übersetzen. Für die Wohnnutzungen sind jeweils mit Grundrissbeispielen für verschiedene Gebäudetypologien, die funktionalen Qualitäten und die Besonnung aufzuzeigen. So soll bei der Parzellierung der Grundstücke die Bedarfe von Baugemeinschaften und Wohnprojekten berücksichtigt werden.

Es sollen Wohnungen mit flexiblen Grundrissen entstehen, um sie an veränderte Bedarfe im Lebenslauf anpassbar zu machen.

102 PLANUNGSZIELE

Die Aspekte des „Gender Planning“ sind im Entwurf zu berücksichtigen, um für eine gewünschte heterogene soziale Struktur, beispielsweise auf die unterschiedlichen Tagesabläufe (arbeitstätig / nicht arbeitstätig, Bedürfnisse von Kindern und älteren Menschen etc.) reagieren zu können und differenzierte Raumkonzepte für alle Lebenslagen anzubieten.

- Neben Wohnangeboten sollen auch Räume für soziale Einrichtungen, kleinere Gewerbeeinheiten und Cafés in den Erdgeschossen vorgesehen werden -

102 PLANUNGSZIELE

Zur Aktivierung des öffentlichen Raums sind an wasserbezogenen Lagen mit guter Sichtbarkeit oder an stark frequentierten Platzräumen punktuell publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen wie sozialen Einrichtungen, kleineren Gewerbeeinheiten und Cafés vorstellbar. Hierbei sollte die Organisation und Gestaltung der Gewerbeeinheiten die Aspekte autoarmer Quartiere berücksichtigen.

4.1.5 Umgang mit Bestandsgebäuden und Raumstrukturen sowie Denkmalschutz

- Dem Conti-Turm ist als Orientierungs- und Identifikationspunkt auch im städtebaulichen Entwurf ein hoher Stellenwert beizumessen -

102 PLANUNGSZIELE

Bei den Häusern 44 und 51 handelt es sich um denkmalgeschützte Bauten (siehe Kapitel 3.4.1). Durch die Einbindung der denkmalgeschützten Objekte in das städtebauliche und freiraumbezogene Gesamtkonzept besteht die Chance, die Wasserstadt Limmer anknüpfend an seine historischen Bezüge nicht nur baulich, sondern auch inhaltlich als Vermittler für die umliegenden Stadtteile zu entwickeln. Bei der Gestaltung des Ortes rund um den denkmalgeschützten Conti-Turm, ist eine geeignete bauliche Einbindung in das Quartier zu entwickeln.

Zu planen sind nutzungskonzeptionelle Überlegungen für die Entwicklung der Häuser 44 und 51. Im Rahmen der konzeptionellen Bearbeitung wird von den Teilnehmenden die Integration und der Umgang mit den Bestandsstrukturen erwartet.

Es wird davon ausgegangen, dass in den Gebäuden 44 und 51 etwa 15.000 m² BGF (R) und im Gebäude 2 etwa 6.000 m² BGF (R) geschaffen werden.

Nutzungsoptionen für die Baudenkmale Häuser 44 und 51

Die denkmalpflegerische Zielstellung geht dahin, für die ehemaligen Fabrikgebäude eine geeignete Nachnutzung mit Aufenthaltsräumen zu finden. Im Inneren der Gebäude sind keine denkmalwerten Ausstattungen aus der Betriebszeit erhalten. Die Nitrosamin-Belastung aus der Gummiproduktion kann dazu führen, dass auch tragende Innen-Bauteile ersetzt werden müssen. Die Denkmalaussage ist daher auf die städtebaulich wirksame Außenhülle der Baudenkmale fokussiert. Wünschenswert ist zumindest für Teilflächen des Erdgeschosses eine öffentliche oder öffentlich zugängliche Nutzung. Auf diese Weise könnte –

gegebenenfalls integriert in Foyerflächen- eine Ausstellung zur Industriegeschichte des Standorts Linden-Limmer eingerichtet werden, die den Zusammenhang der verbliebenen Baudenkmale erläutert und auch die Verbindung zu dem Gedenkort im Freigelände des ersten Bauabschnitts herstellt, mit dem an die Zeit und die Schicksale der Zwangsarbeit erinnert wird.

Kanu-Verein Limmer e.V.

Im Rahmen des Verfahrens gilt es den Bedarf des Kanu-Verein Limmer e.V. aus der Anlage C.12 zu beachten.

4.1.6 Nachhaltigkeit und Klimaschutz

- Es werden insgesamt innovative Vorschläge für die Realisierung eines „klimagerechten Stadtraums“ erwartet -

102 PLANUNGSZIELE

Entwurfsziel soll es, durch ein innovatives und ganzheitliches Konzept den Primärenergiebedarf und die CO₂-Emissionen des Gebiets insbesondere durch regenerative Energien erheblich zu reduzieren. Hierbei steht die Fernwärmeversorgung durch enerCity und Energiegewinnung aus regenerativen Quellen z.B. durch Photovoltaik/Solarthermie auf Gebäudedächern und Wärmepumpen/-speicher oder anderer innovativer Ansätze im Vordergrund. Dies ist bei der Konzeptentwicklung grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine DGNB Quartierszertifizierung wird angestrebt. Die Nutzung der Dach- sowie Fassadenflächen für Begrünung und als nutzbarer Freiraum sind ein ökologisch und auch humanökologisch wichtiger Baustein der urbanen Verdichtung, welcher bei der Ausbildung und Strukturierung der Dachlandschaften berücksichtigt werden soll.

Des Weiteren sind bei der Belegung von Dach- und Fassadenflächen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen) zu berücksichtigen. Nachhaltiges Bauen besteht in einem angemessenen Flächenverhältnis zwischen Grün und Technik – oder besser noch in der Doppelnutzung von Flächen zur Schaffung von Synergieeffekten. Die Verdunstungskälte der Bepflanzung verbes-

sert die Effizienz der Solarenergienutzung. Vorschläge für Baumaterialien sind unter Berücksichtigung von geringer Wärmeaufnahme- und Abstrahlungskapazität zu entwickeln.

Im Rahmen der konzeptionellen Bearbeitung ist zu berücksichtigen, dass städtebauliche Durchlüftungsschneisen vorgesehen werden, Flächen entsiegelt werden und verdunsten kann, ausreichend pflanzliches Grün an den Gebäuden und im Gebiet vorhanden ist und ein Netz grüner und unbebauter Flächen entsteht. Der Schutz der vorhandenen Naturräume, Gewässer und des Baumbestands (siehe Anlage C.05) am Ufer ist zu berücksichtigen und die Belange des Naturschutzes und des Wohnens/Wohnumfeldes sind in Einklang zu bringen.

- Die Belange des Artenschutzes sind proaktiv zu berücksichtigen -

- Es sollen bei der Planung und in der Umsetzung ökologische Qualitäten beachtet und abgesichert werden -

- Der Schutz der vorhandenen Naturräume, Gewässer und des Baumbestands ist zu berücksichtigen und die Belange des Naturschutzes und des Wohnens/Wohnumfeldes in Einklang zu bringen -

102 PLANUNGSZIELE

Die Konzeption der Uferzonen soll eine neue Perspektive erhalten. Dabei sind die vorhandenen ökologische Qualitäten an Land und im Wasser zu erhalten und aufzuwerten. Die Erhaltung und Schaffung naturnaher Uferbereiche und geschützter Flachwasserzonen soll einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Tier- und Pflanzenwelt leisten. Im Rahmen der Entwürfe sollen alle ökologisch sinnvollen und wirtschaftlich umsetzbaren Maßnahmen als wichtige Bausteine einer lebenswerten Stadt ergriffen werden.

Bei der städtebaulichen und freiraumplanerischen Gestaltung sollen die Anpassungen an den Uferbereichen auf Basis einer Gesamtkonzeption erfolgen, die unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten sowohl die

ökologische Aufwertung als auch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit und den sozialen Mehrwert der Erschließung der Uferzonen für die Naherholung gesamthaft einbeziehen.

Die ökologische Aufwertung der Uferzonen und damit der Auftrag, geschützte natürliche Grünräume und Vegetationen (Biotope) zu erhalten und zu markanten Teilen des Ufers werden zu lassen, sind neben dem Thema Zugänge zum Wasser für die Öffentlichkeit herzustellen, von hoher Wichtigkeit.

4.1.7 Wirtschaftlichkeit

Ziel der Auftraggeber*innen ist das Planen und Erstellen von Bauwerken hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität, welche im Betrieb sparsam sind und angemessene Investitionskosten aufweisen.

Die Wirtschaftlichkeit bezieht sich weiterführend auf die Investitionskosten, das Verhältnis NUF/BGF, die zu erwartenden Betriebskosten, planbare Bau- und Betriebsabläufe sowie die laufende Instandhaltung. Einsparungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der angestrebten Qualität führen. Es sollen wertbeständige und umweltverträgliche Materialien verwendet werden, um eine hohe Lebensdauer zu garantieren. Die baukonstruktiven, statischen und technischen Konzepte sind unter diesen Gesichtspunkten zu entwickeln. Komplizierte Konstruktionen sind aus wirtschaftlichen Gründen zu meiden.

Es ist zu prüfen, ob serielles Bauen, durch Wiederholungen in den Grundrissstypologien mit geschickter Anordnung und Varianz und parallel dazu einer Vereinheitlichung der Bauweise bis zur Tragschale (Varianz in Fassaden), gegebenenfalls eine etwas erhöhte Dichte generieren kann, welche zu einem differenzierteren Mietniveau führen und auch preisgedämpftes Wohnen (oberhalb der Mieten des geförderten Mietwohnungsbaus) ermöglichen könnte.

Ein weiteres Instrument, um wirtschaftliche Effekte zu generieren, die zu einem differenzierteren Mietniveau führen können, ist das standardisierte Bauen bereits im städtebaulichen Entwurf zu ermöglichen bzw. zu berücksichtigen. Standardisierung und Typisierung von Entwurfselementen und Bauteilen können Planungs- und Bauzeiten verkürzen.

Die Produktion hoher Stückzahlen kann die Herstellungskosten reduzieren. Gefragt sind Baukörper, die in der Lage sind, sich als intelligente und differenzierte Stadtbausteine in den städtebaulichen Kontext einzufügen. Durch eine modulare Vorgehensweise mit beispielweise reih- und stapelbaren, standardisierten Gebäudesegmenten kann eine vielfältige Kombinatorik möglich werden. Eine variable Geschossigkeit mit dem Schwerpunkt auf 4 Geschosse, (+ Staffelgeschoss) ist mit der Möglichkeit gestalterischer Vielfalt bei gleicher, standardisierter Bauweise umsetzbar. Die konstruktiven Weichenstellungen in Form der Planungskonzepte sollen die strukturelle Effizienz der späteren Bebauung (z.B. Regelmäßigkeit, Kompaktheit, Effizienz der Erschließung und Organisation von Quartiers- und Tiefgaragen, Verzicht auf kleinteilige Versprünge etc.) unbedingt berücksichtigen. Auch Aspekte der Nachhaltigkeit und des späteren sortenreinen Rückbaus können wirtschaftliche Effekte generieren.

Die Wirtschaftlichkeit sowohl des städtebaulichen als auch des freiraumplanerischen Entwurfs ist für die nachfolgende Entwicklung von besonderer Bedeutung. Die Leitziele des Verfahrens sind mit einer wirtschaftlichen Grundhaltung unter der Prämisse des kostenstabilen Bauens in Einklang zu bringen. Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwürfe sollen vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Bauungs-, Erschließungs- und öffentlichen Freiraumstruktur entwickelt werden und sich gleichzeitig an einer qualitätvollen Stadtteilentwicklung orientieren. Das Verhältnis von Erschließungsaufwand und Nutzengewinn ist zu optimieren. Das bedeutet vor allem eine angemessene und optimale Ausnutzung der Gebäudflächen und die Vermeidung von einseitigen Erschließungen. Hier wären z.B. Gebäudetiefen von ca. 15m und die Anordnung von 4-Spännern zu prüfen. Sämtliche Folgekosten für die öffentliche Hand und die zukünftigen Nutzer sind in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzubeziehen.

4.2 FREIRAUMPLANERISCHE ZIELSETZUNG

Im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzepts wird von den Planungsteams eine klare städtebauliche Konfiguration mit einer durchdachten Raumbildung erwartet, die hohe gestalterische und funktionale Qualitäten für alle Nutzer*innen, Bevölkerungsgruppen und Generationen erzeugt sowie die Identitätsbildung der Quartiere und des gesamten neuen Stadtteils fördert.

- Eine gute Wegeanbindung an weitere Grün- und Naherholungsbereiche in der Umgebung des Wasserstadtgeländes (z.B. am nördlichen Kanalufer) soll gewährleistet werden -

102 PLANUNGSZIELE

Es soll ein Freiraumkonzept entwickelt werden, welches die Freiraumstrukturen der Wasserstadt Limmer mit den Landschaftsachsen der Leineauen aufgreift und für das neue Quartier attraktive und belebte und gleichzeitig sichere und ruhige Räume zur Erholung schafft. Ziel ist es, ein gut strukturiertes Freiraumverbundsystem zu erarbeiten, welches Bezüge zu den benachbarten Stadtteilen herstellt und innerhalb des Quartiers ein schlüssiges Freiraumnetz entwickelt. Darüber hinaus wird die Etablierung einer urbanen grünen Infrastruktur und somit der Integration einer ökologischen Verbundplanung erwartet. Die Einbringung alternativer Lösungen und innovativer Ideen zum Thema städtischer Ökosysteme wird von den teilnehmenden Büros gefordert.

Für die innere Struktur des Quartiers gilt es zu prüfen, wie ein grundstücksübergreifendes Freiraumnetz entwickelt werden kann und welchen Beitrag private, öffentlich begehbare Grundstücksflächen in Verbindung mit den öffentlichen Freiräumen und Quartiersstraßen hierzu leisten können.

Von den Planungsteams werden Vorschläge erbeten, welche spezifischen Freiraumtypologien wie Parks, Quartiersplätze und Promenaden in welcher Abfolge zur Identität des neuen Stadtteils beitragen und das innere Freiraumnetz prägen. Es ist zu prüfen, wie und in welchen Bereichen der aufgezeigten Freiraumtypo-

logien das Konzept lebendiger und publikumsbezogener Erdgeschossnutzungen nachhaltig fördern kann.

- Es sollen vielfältige Blickbeziehungen und Wegeverbindungen aus dem Quartier zum Wasser eröffnet werden -

102 PLANUNGSZIELE

Entwurfsaufgabe der teilnehmenden Büros ist es, die zukünftigen Teilbereiche der Wasserstadt Limmer mit ihren Wasserflächen und Uferzonen zu verbinden, um das Potenzial des Quartiers mit doppelter Wasserlage, das Freiraumnetz und die Verbindung der Quartiere zu steigern. Der gesamte Uferbereich am Stichkanal und am Leineabstiegskanal ist – mit Ausnahme des bereits bebauten Abschnitts westlich der Schleuse – als öffentliche Grünfläche frei zugänglich zu halten; private Ufergrundstücke sind somit ausgeschlossen. Die 3.5 ha öffentlicher Freiraum nördlich der Wunstorfer Straße (siehe C.07 Flächennutzungsplan) sind konzeptabhängig zu verteilen. Dabei können einzelne „Grünfinger“ aber auch als grüne Radwegeverbindung ausgestaltet werden. Das Vegetationskonzept soll für den Stadtteil und die einzelnen Quartiere eine charakteristisch prägende Gehölzauswahl beinhalten.

Neben der hochwertigen Gestaltung der Freiräume müssen die Freiraumkonzepte vielfältige Nutzungsmöglichkeiten integrieren und zulassen. Von den teilnehmenden Büros werden Konzepte erwartet, die auf Mehrfachnutzungen (multicodierte Flächen) für Erholung, Begegnung, Bewegung, Spiel und Sport ausgerichtet sind.

Die Wasserstadt Limmer soll ein klimagerechtes und an den Klimawandel angepasstes Quartier werden. Den Freiräumen wird vor diesem Hintergrund eine besondere Rolle zugesprochen. Die biologische Vielfalt und die Möglichkeiten einer nachhaltigen Nutzung für die Menschen sind für die Bearbeitung der Freiraumkonzepte von hoher Bedeutung.

Es sind Grünflächen für Freizeit, Naturerfahrung und Erholung zu entwickeln. Die Uferzonen bieten das Potenzial, einen für den Stadtteil prägenden

und zusammenhängenden Grünzug mit Wasserbezug zu entwickeln, sind jedoch keine zwingende Vorgabe für die Verortung. Auch die Spitze der Halbinsel oder die Umgebung des Conti-Turms haben für eine zusammenhängende Parkfläche Potentiale. Denkbar sind zudem Mischvarianten. Die Dimensionierung und Ausrichtung dieser Grünflächen sind im Entwurf zu prüfen. Bei der Entwicklung des Grünzugs soll die Transformation in Hinblick auf die Rudimente der Industrienutzung und der Stadtnatur als Erinnerung an die Geschichte der Halbinsel in Limmer eingebunden werden. Die Grünflächen sollen Raum für Ruhe und Erholung bieten, auf unverlärmt Bereiche ist zu achten.

- Es sollen Freizeitangebote im Zusammenhang mit dem Wasser vorgesehen werden (z.B. Badestellen, Wassersportmöglichkeiten, Café) -

102 PLANUNGSZIELE

Durch die Entwicklung einer beidseitigen Promenadenanlage (Mindestbreite von 15 m mit Ausnahme der Uferbereiche vor den Bestandsgebäuden) mit einem hohen Grünanteil entlang der Kanalbecken mit Übergängen an den Brückenverbindungen soll auf der Halbinsel ein dichtes Band und Netz am Wasser entstehen. Dabei sind sowohl Zonierungen für schnelle und langsame Wege, als auch Aufenthaltsbereiche zur Erholung mit Sitzgelegenheiten und Bezügen zum Wasser und auch Zonen für Aktivitäten und Sport wie Joggen, Fitness und Workout, zu berücksichtigen. Auch die Uferspitze ist als besonders attraktiver Punkt frei zugänglich, mit öffentlichen Grünflächen und hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Die Auseinandersetzung mit der Identität des Ortes, die Berücksichtigung der Lagen entlang der denkmalgeschützten Gebäude und anderer historischer Spuren, sowie der Wasserbezug mit seinen verschiedenen Uferabschlüssen und -ausbildungen, ist in diesem Zusammenhang Voraussetzung. Der durchgehende Uferweg soll für Radfahrende und Zufußgehende nutzbar sein. Es sollte geprüft werden, ob es an Teilen des Kanals möglich ist, Zugänge zum Wasser zu ermöglichen. Ein Erschließungskonzept für die Uferzonen ist unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen verschiedener Nutzergruppen (Fuß-

und Radverkehr, Notwendigkeit der Wartung und Versorgung) darzustellen. Am süd-westlichen Ufer im Bereich des ehemaligen Kohle-Kais soll ein besonderer Ort mit hoher Aufenthaltsqualität geprüft werden.

Es sollen attraktive öffentliche Stadtplätze mit jeweils individuellem Charakter und unterschiedlichen Qualitäten für unterschiedliche Öffentlichkeiten entstehen. Grün- und Freiflächen sollen qualitativ gestaltet werden, weil ihnen als Begegnungsort eine hohe Bedeutung zukommt. Angestrebt wird es, sowohl großzügige, attraktive und vielfältig nutzbare öffentliche Freiflächen als auch halböffentliche und private bzw. gemeinschaftliche Gärten entstehen zu lassen. Es sollen ausreichend wohnungsnah Spielflächen für Kinder im Quartier vorgesehen werden und Angebote für Jugendliche geschaffen werden. Weiterer Bedarf im Bereich der sozialen und gesellschaftlichen Infrastruktur im Quartier stellen Treffpunkte für unterschiedliche Zielgruppen dar. Neben Freizeitmöglichkeiten für ältere Kinder und jüngere Jugendliche sind öffentliche Plätze mit niedrighem Sportangeboten (z.B. Tischtennisplatte, Basketballkorb oder Fitnessgeräte) für alle Altersgruppen denkbar. Es sind familienfreundliche Orte mit hoher Aufenthaltsqualität notwendig, welche Platz für nachbarschaftliche Aktivitäten bieten. So sollen als Teil der öffentlichen Grünflächen nutzungs-offene Freiräume angeboten werden, die von Einzelpersonen oder Gruppen angeeignet werden können (z.B. Gemeinschaftsgärtnern/ Urban Gardening).

4.3 VERKEHRSPLANERISCHE ZIELSETZUNG

Die bisher unbebaute Fläche der Wasserstadt Limmer soll als modellhaftes Quartier für nachhaltige, zukunftsfähige Mobilität entwickelt werden. Das Quartier soll sich dadurch auszeichnen, dass ein Leben ohne (eigenes) Auto, durch die vielfältigen und attraktiven Mobilitätsangebote sowie durch die Nähe aller wesentlichen infrastrukturellen Einrichtungen einfach möglich wird. Die Nahmobilität zu Fuß und mit dem Rad hat im Stadtbezirk Linden-Limmer traditionell einen hohen Stellenwert. Diesen Standortfaktor gilt es zu nutzen, um in der Wasserstadt eine zukunftsfähige Mobilität zu fördern. Hierzu gehören fuß- und radfreundliche Straßen und Wege im Gebiet der Wasserstadt selbst, sowie die Einbindung in die Fuß- und

Radverkehrsnetze der Umgebung. Die besondere Lage der unbebauten Fläche, auf einer von den Wasserflächen des Stichkanals Hannover-Linden und des Leineabstiegskanals umgebenen Halbinsel, ermöglicht eine in Teilbereichen autoarme Erschließung. Dadurch ergeben sich besondere städtebauliche und straßenräumliche Potentiale mit Freiraumqualitäten, die heute und künftig eine hohe Nachfrage erwarten lassen. Im Rahmen des Verfahrens sollen die besonderen Qualitäten autoarmer Teilbereiche besonders herausgearbeitet werden und durch ein darauf abgestimmtes Mobilitätskonzept unterlegt werden.

Die Erschließungsplanung soll unterschieden werden in eine interne sowie eine externe Erschließungsplanung. Die interne Erschließungsplanung beinhaltet alle Erschließungsfunktionen innerhalb des Plangebiets. Die externe Erschließung stellt die Ausbildung der Anschlüsse des Plangebiets an die umliegende Erschließungssituation dar.

Die teilnehmenden Büros sind aufgefordert, die bisherigen verkehrlichen Studien zur Wasserstadt Limmer zu prüfen und Optimierungspotentiale im Umgang mit dem Stellplatzschlüssel nach Wohnungsart zu ermitteln. Es gilt, in den verkehrsplanerischen Konzepten einen optimalen Zuschnitt in Bezug auf die Zielgruppen und deren Mobilitätsbedürfnisse zu generieren.

4.3.1 Zielsetzung für die externe Erschließung

Bei der externen Erschließung ist das Erreichen einer Integrationswirkung für die bisherige „Insellage“ der Wasserstadt Limmer mit den angrenzenden Stadtarealen von besonderer Bedeutung. Attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen sollten in besonderem Maße im Mittelpunkt stehen, da die Qualität ihrer Ausgestaltung elementar für eine sozialräumliche Verknüpfung, die wechselseitige Nutzung von Bildungsinfrastruktur (Schulen, Kitas), Nahversorgungsangebote sowie kulturelle Einrichtungen und den Zugang zu den neu entstehenden Freizeit- und Sportflächen in der Wasserstadt Limmer sind.

Es ist zu prüfen, ob die Brücke über den Stichkanal für die externe Erschließung notwendig ist und wie die ÖPNV-Anbindung des Quartiers optimiert werden kann.

- Es sollen ausreichend wohnortnahe Haltestellen und ein entsprechendes Bussystem in der Wasserstadt eingerichtet werden -

- Die Haltestellen sollen mit Fahrradbügeln und einem schützenden Dach ausgestattet sein -

102 PLANUNGSZIELE

Das Rückgrat der künftigen Erschließung der Wasserstadt Limmer wird mit dem ÖPNV die Buslinie 700 und/oder ggf. eine ergänzende Buslinie 7XX sein, die eine der erforderlichen Kapazität entsprechenden Taktung aufweisen wird. Die Führung dieser Buslinie über das Gelände ist Gegenstand weiterer Untersuchungen und u.a. Aufgabe im Gutachterverfahren. Ergänzend sind Formen der Neuen Mobilität wie ein autonom fahrendes Busshuttle denkbar.

4.3.2 Zielsetzung für die interne Erschließung

- Die schwächsten Verkehrsteilnehmenden – Fußgänger*innen und Radfahrer*innen – sollen Priorität erhalten, ohne das Auto auszuschließen -

- Die Fahrradbindung der Wasserstadt soll mit einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Stichkanal Linden verbessert werden -

- Das Radfahren in der Wasserstadt soll so komfortabel wie möglich sein -

- Es sollen Fahrradleihstationen (z.B. Elektro- und Lastenfahrräder) in der Wasserstadt eingerichtet werden -

- Es sollen ausreichend viele, sichere, überdachte Fahrradstellplätze im Wohnumfeld errichtet werden (auch mit Stromanschlüssen für Elektroräder) -

102 PLANUNGSZIELE

Verfahrensaufgabe ist es, die Fahrradabstellplätze pro Wohnung funktional richtig, aber auch städtebaulich verträglich unterzubringen. Außerdem wird erwartet, dass die Flächenerfordernisse, die sich durch Mikromobilität und Leihsysteme, beispielsweise für das Abstellen geliehener Fahrzeuge (Leihräder, Tretroller, Lastenräder etc.), oder zur Vermeidung von Konflikten mit anderen Verkehrsteilnehmenden ergeben, im Gesamtkonzept abgebildet werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Förderung des Fußverkehrs ist in der hohen Aufenthaltsqualität zu sehen, einer attraktiven Durchgrünung der Straßenräume, autofreien Quartiersplätzen oder der um die Halbinsel umlaufenden Wegeverbindung direkt am Wasser. Durch eine Reihe von Ausbaumaßnahmen soll das Fuß- und Radverkehrsnetz ertüchtigt werden. Hierzu gehören:

- » der Ausbau der Veloroute 11 mit einem verbesserten Zugang zum Radweg an der Leine,
- » der barrierefreie Ausbau der Leinequerung im Zuge der Wasserkunst, der für die Verbindung zur Innenstadt wichtig ist,
- » der Ausbau einer alltagstauglichen Wegeverbindung entlang des Stichkanals Hannover-Linden (Ostseite), der für die weitgehend kreuzungsfreie Verbindung zur Grundschule Kastanienhof wichtig ist, sowie die Fahrrad- anbindung der Wasserstadt soll mit einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Stichkanal Linden verbessert werden,
- » als zusätzliches Element eine neue Brücke für den Fuß- und Radverkehr (eventuell auch Busverkehr) über den Stichkanal Hannover-Linden, die für die Vernetzung mit dem Stadtteil Ahlem wichtig ist. Besondere Beachtung ist der Querung der Wunstorfer Straße (B 441) für den Fuß- und Radverkehr zu schenken.

Viele Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Limmer befinden sich südlich der Wunstorfer Straße, so dass Querungen beispielsweise auf dem Weg zur Schule fast unvermeidlich sind. Die städtebauliche Integration der Wunstorfer Straße bleibt eine Herausforderung, die im Rahmen des Gut-

achterverfahrens zu lösen sein wird. Es sollen Fahrradleihstationen (z.B. Elektro- und Lastenfahrräder) in der Wasserstadt eingerichtet werden. Es sollen ausreichend viele, sichere, überdachte Fahrradabstellplätze im Wohnumfeld errichtet werden (auch mit Stromanschlüssen für Elektroräder). Die Lage und die Art der Fahrradabstellmöglichkeiten an der Wohnung bestimmt nachweislich die Verkehrsmittelwahl. Deshalb kommt der Qualität und der Anzahl der Fahrradabstellmöglichkeiten in zukunftsorientierten Mobilitätskonzepten eine besondere Bedeutung zu. Gefordert werden an den Wohnungen überdachte, diebstahlsichere Fahrradabstellmöglichkeiten (siehe: LHH – Mobilitätskonzept Wasserstadt Limmer – (Aktualisierung 2021)) auf Erdgeschossniveau oder – sofern vorhanden – bei Tiefgaragen Fahrradabstellmöglichkeiten mit direktem Zugang über eine Rampe. Eine ausschließliche Zugänglichkeit von Fahrradräumen über Treppen oder Aufzüge reicht nicht aus. Für E-Bikes sind zudem Lademöglichkeiten vorzusehen bzw. die technischen Voraussetzungen für eine einfache spätere Aufrüstung vorzusehen. Es gilt zu bedenken, dass Sonderfahrräder, wie Lastenräder aber auch Fahrräder mit Anhänger, einen erhöhten Platzbedarf haben. Mindestens 10 % der Abstellanlagen sollen daher die Abmessungen für ein entsprechendes Angebot bieten.

Die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellmöglichkeiten orientiert sich an der Wohnungsgröße bzw. Wohnform.

Wohnung bis 50 m ²	1 SP/WE
Wohnung bis 75 m ²	2 SP/WE
Wohnung bis 100 m ²	3 SP/WE
Wohnung über 100 m ²	4 SP/WE
Studentisches Wohnen	1 SP/WE

Tab.1: Fahrradabstellplätze nach Wohnungsgröße/Wohnform

Für Fahrräder, die nicht dem Alltagsverkehr dienen, wie z.B. Sporträder, sind weitere Abstellanlagen vorzusehen. Dafür ist in autoarmen Bereichen ein Mehrbedarf von 50% und in den übrigen Bereichen von 20-30% vorzuhalten. Diese Abstellanlagen sollen dieselben Ansprüche an Überdachung

und Sicherheit erfüllen, wie die Abstellanlagen für den Alltagsverkehr. Allerdings ist es für Fahrräder, die nur gelegentlich genutzt werden, vertretbar, dass diese in der Zugänglichkeit etwas weniger komfortabel sind. Denkbar ist so z.B. die Unterbringung in Doppelstockanlagen. Für kurzfristig abzustellende Fahrräder von Besuchern, sind zusätzlich weitere 10 % der Abstellanlagen im Freien vorzusehen. Diese sind eingangsnah anzuordnen. Eine Überdachung ist wünschenswert.

Die Hierarchisierung des Straßennetzes soll dazu beitragen, dass das Quartier hinsichtlich der Anforderungen von verschiedenen Wohnformen vom motorisierten Verkehr entlastet und damit als lineare Wege- und Freiraumstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden können. Hierfür sind die Straßenräume im Quartier grundsätzlich ohne ruhenden Verkehr (mit Ausnahme von besonderen Nutzergruppen, z.B. mobilitätseingeschränkte Personen) zu denken, indem Stellplätze für Bewohner*innen, Kund*innen und Besucher*innen in über den Stadtteil verteilten „Quartiersgaragen“ und Tiefgaragen verortet werden. Das Prinzip der „Quartiersgaragen“ soll auf Basis der gesamthafte Andienung und unter Ausnutzung der mit Integration des ruhenden Verkehrs in den Tiefgeschossen der Gebäude konzipiert geplant werden und die Tiefgaragenflächen auf maximal ein Untergeschoss anordnen.

Das innere Straßennetz im Quartier ist durch Gestaltungselemente in unterschiedliche Straßentypen zu differenzieren. Dabei spielt die Maximierung des Grünanteils und die weitgehende Reduzierung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum eine tragende Rolle. Auch die stadträumlichen Wechselwirkungen der Gebäude bestimmen den Raum zwischen den Gebäuden. Ausreichende Abstände zwischen Gebäuden mit möglichen Einengungen und Aufweitungen im städtebaulichen Kontext sind auch Grundlage für die Dimensionierung der öffentlichen Wegeflächen und sollen im Gesamtkonzept dargestellt werden. Gewünscht wird eine robuste, barrierefreie Erschließung, die eine einfache Schadensbehebung durch geeignete Materialien ermöglicht.

Wohnungsbezogene Pkw-Stellplätze sollen nicht dezentral bzw. einzelnen Gebäuden zugeordnet auf den privaten Freiflächen, sondern nach Möglichkeit in Form von größeren Anlagen (Quartiersgaragen) zentral errichtet werden, um die Qualität der privaten und öffentlichen Freiflächen nicht zu beeinträchtigen. Es ist zu prüfen, wo im Quartier für die höherpreisigen Eigentumswohnungen Stellplätze (Schlüssel 0,8 – 1,0) an oder im Gebäude (Tiefgaragen) zu platzieren sind.

- Die Wasserstadt sollte insgesamt verkehrsberuhigt gestaltet werden -

- Auf den Sammelstraßen soll Tempo 30 gelten -

102 PLANUNGSZIELE

- Die inneren Erschließungsstraßen (z.B. Wohnstraßen und Wohnwege) sollen als verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Spielstraßen gestaltet werden (Höchstgeschwindigkeit 6 km/h) -

- Die (Wohn-)Straßen sollen nicht als reiner Verkehrsraum, sondern als „Lebensraum“ gestaltet werden -

102 PLANUNGSZIELE

Das Rückgrat der verkehrlichen Erschließung ist die Wunstorfer Straße (B 441), die das Gebiet der Wasserstadt tangiert und die südliche Dreiecksfläche separiert. Die Erschließung des Geländes der Wasserstadt mit dem Kraftfahrzeug erfolgt wegen der zweiseitigen Wasserlage ausschließlich über die Wunstorfer Straße, hauptsächlich am künftig signalisierten Knotenpunkt Wunstorfer Straße/Zur Wasserstadt. Der Knotenpunkt erschließt bereits jetzt den 1. Bauabschnitt. Die südlich der Wunstorfer Straße liegende Dreiecksfläche muss ebenfalls von der Wunstorfer Straße aus erschlossen werden. Die Wasserstadt sollte insgesamt verkehrsberuhigt gestaltet werden. Auf den Sammelstraßen soll Tempo 30 gelten.

Es sollen Fußgängerzonen eingerichtet werden. Sämtliche Straßen sind Bestandteil einer Tempo 30-Zone bzw. können in Abhängigkeit vom gewählten Straßennetz Mischverkehrsflächen sein (Verkehrsberuhigte Bereiche).

- Das Parken der PKW an den Gehwegen und in Wohnstraßen soll soweit wie möglich vermieden werden -
 - PKW-Stellplätze sollen in dezentral angeordneten Quartiersgaragen oder Tiefgaragen angeboten werden -
- 102 PLANUNGSZIELE

- Es sollen öffentliche, kostenpflichtige Kurzzeitparkplätze eingerichtet werden (z.B. auf zentralen Parkplätzen oder an der Sammelstraße) -
 - Es sollen beleuchtete und überwachte Parkplätze eingerichtet werden, um KFZ-Diebstahl und Kriminalität am PKW zu vermeiden -
- 102 PLANUNGSZIELE

Das planerische Ziel einer autoreduzierten Erschließung mit einem autoarmen Teilbereich erfordert einen zielorientierten Umgang mit dem Parken. Maßgebend hierfür ist das Stellplatzangebot mit dem Stellplatzschlüssel als Maß und der Art der Unterbringung der Fahrzeuge. Für den 1. Bauabschnitt wurde im zugehörigen B-Plan ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt. Die städtische Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2020 ermöglicht nun einen restriktiveren Ansatz für das Parken. Danach wird die baurechtlich notwendige Anzahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Lage des Baugrundstücks bestimmt. Das Grundstück der Wasserstadt Limmer ist dem Stadtbezirk Linden-Limmer und somit der Zone B zugeordnet. Daraus ergibt sich im allgemeinen Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Einstellplätzen je Wohneinheit. Bei besonderen Wohn-

formen oder durch Begründung kann von den Richtzahlen abgewichen werden.

Der Stellplatzschlüssel soll die spezifische Situation der Wasserstadt berücksichtigen, nämlich:

- » die Nähe zur Innenstadt und zum Stadtteil Linden mit vielfältigen Angeboten der sozialen und privaten Infrastruktur,
- » die soziale Durchmischung des Quartiers mit einem Mix aus unterschiedlichsten Wohnungsangeboten
- » die vielfältigen Mobilitätsangebote, die ein Leben ohne eigenes Auto einfach machen. Folgender Stellplatzschlüssel wird in Abhängigkeit von der Bauform angestrebt:

Frei finanziertes Wohnen	0,8- 1,0 SP/WE
Geförderter Wohnungsbau	0,5 SP/WE
Wohnen mit Belegrechten	0,2 SP/WE
Studentisches Wohnen	0,2 SP/WE
Autoarmes Wohnen	0,3 – 0,5 SP/WE
Baugemeinschaften	0,3 - 0,5 SP/WE
Durchschnitt ~ ca.	0,55 SP/WE

Tab.2: Stellplatzschlüssel nach Wohnform

Es sollen E-Mobil-Stellplätze mit Ladestationen vorgesehen werden. Für die Unterbringung der parkenden Fahrzeuge sind Quartiersgaragen vorzusehen, die in einer Entfernung von bis zu 300 m Einzugsradius zu den Wohnungen liegen können. Es ist zu prüfen, an welchen Orten im Plangebiet Quartiersgaragen und Mobilitäts-Hubs vorgesehen werden können. Die Quartiersgaragen sollen als Mobilitäts-Hubs ausgebildet werden und gleichzeitig Sharing- Angebote (z.B. Car-Sharing, Lastenräder) bereitstellen und Paketstation sein. Die Straßenräume können so weitgehend autoarm gestaltet werden, da in der Regel keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen werden. Lediglich Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen oder Lieferdienste und Kurzhaltezone zum Entladen vor den Wohngebäuden sind punktuell vorzusehen.



Abb. 11 Brücke über den Leineabstiegskanal für Zufußgehende und Radfahrende



VERFAHRENSGRUNDLAGEN

5.1 AUFTRAGGEBERINNEN

Auftraggeberinnen des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens sind die

Wasserstadt-Limmer GmbH & Co. KG

Ruhlsdorfer Straße 100
14513 Teltow

und die

Landeshauptstadt Hannover

vertreten durch den

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Bereich Stadtplanung

Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
30159 Hannover

5.2 VERFAHRENSMANAGEMENT

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-218
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: l.bartholl@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

5.3 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

Das Verfahren erfolgt als nicht offenes, einphasiges, städtebaulich-freiraumplanerisches, kooperatives Gutachterverfahren mit anonymer Zwischen- und Schlusspräsentation und drei teilnehmenden Planungsteams.

Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsphase gefunden werden. Das Verfahren ist anonym. Verfahrenssprache ist deutsch.

Verfahrensteilnehmende, Gremiumsmitglieder, sachverständige Beraterinnen und Berater sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

Das Verfahren wurde mit der Architektenkammer Niedersachsen abgestimmt.

5.4 TEILNEHMENDE BÜROS

Folgende Planungsteams wurden von den Auftraggeberinnen für dieses Verfahren gesetzt:

- » gruppeomp, Hannover / ARGUS, Hamburg / urbanegestalt, Köln
- » Monadnock, Rotterdam / Planersocietät, Dortmund / chora blau, Hannover
- » UP+, Hannover mit BurtonHamfelt, Amsterdam / SHP, Hannover / LOLA landscape architects, Rotterdam

5.5 JURY

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter Thomas Vielhaber

Stadtbaurat, Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen, Hannover

Prof. André Kempe

Architekt, Atelier Kempe Thill, Rotterdam

Prof. Dr. Vanessa Miriam Carlow

Architektin, Vanessa Carlow Urbanism Research Architecture, Berlin

Prof. Katja-Annika Pahl

Architektin, School of Architecture – Hochschule Bremen, Hamburg

Laura Jahnke

B99 Architekten BDA, Hamburg

Prof. Christoph Schonhoff

Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, nsp landschaftsarchitekten stadtplaner, Hannover

Karin Loosen

Architektin und Stadtplanerin, LRW Architekten und Stadtplaner PartG mbB, Hamburg

Kaspar Kraemer

Architekt, Kaspar Kraemer Architekten GmbH, Köln

**Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und
Fachpreisrichter**

Thorsten Warnecke

Fachbereichsleitung 61, Landeshauptstadt Hannover.

Prof. Dr. Christoph Grafe

Architekt, Professor of Architectural History and
Theory – Universität Wuppertal

Prof. Ingrid Burgstaller

Architektin, MORPHO-LOGIC, München

Ingrid Spengler

Architektin, Spengler Wiescholak, Hamburg

Christoph Elsässer

Landschaftsarchitekt, West8, Rotterdam

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Günter Papenburg

GP Hoch- und Ingenieurbau GmbH

Ken Kämpf

GP Hoch- und Ingenieurbau GmbH

Dr. Andreas Mattner

ECE Group

Ralph Müller

DIE WOHNKOMPANIE Nord

Joachim Albrecht

Bauausschuss, CDU-Ratsfraktion Hannover

Lars Kelich

Bauausschuss, SPD-Ratsfraktion Hannover

**Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und
Sachpreisrichter**

Oliver Matziol

GP Hoch- und Ingenieurbau GmbH

Adeeb Khalis

GP Hoch- und Ingenieurbau GmbH

Simon Querndt

ECE Group

Björn Jeschina

DIE WOHNKOMPANIE Nord,

Wilfried H. Engelke

Bauausschuss, FDP-Ratsfraktion Hannover

Dr. Elisabeth Clausen-Muradian

Bauausschuss, Die Grünen-Ratsfraktion Hannover

Sachverständige

Rainer-Jörg Grube

Bezirksbürgermeister Linden-Limmer, Fraktion DIE
GRÜNEN

Dr. Ing. Hans-Heiner Schlesier

Sachgebietsleitung 61.12, Landeshauptstadt Han-
nover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Bereich Stadtplanung

Louisa Höppner

Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung, Bereich Stadtplanung, Pla-
nungsbezirk Süd, OE 61.12

Sabrina Reith

Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung, Bereich Stadtplanung, Pla-
nungsbezirk Süd, OE 61.12

Hans Achim Körber

Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung, Sachgebiet Baupflege und
Denkmalschutz, 61.36 Denkmalschutz

Claudia Roick

Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen
und Stadtentwicklung, Bereich Tiefbau, Sachgebiet
Bezirksplanung, 66.21.2

Henning Sundermeyer

Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Umwelt
und Stadtgrün, Bereich Planung und Bau, Sachge-
biet Übergeordnete Planung, 67.20

Julia Sembritzki

Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

5.6 BEARBEITUNGSHONORARE

Die Auftraggeberinnen stellen folgende Verfahrenssumme bereit:

Gesamtsumme: 165.000,- Euro (netto)

Als Bearbeitungshonorar stellen die Auftraggeberinnen eine Summe von **165.000,- Euro (netto)** zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Büros ausgeschüttet wird, sofern die im Arbeitspapier (Punkt 7.8) definierten Leistungen erfüllt wurden.

Mit der Zahlung des Bearbeitungshonorars sind alle Ansprüche der Verfasser an den zu erbringenden Leistungen abgegolten. Weitere Punkte sind in Punkt 7.12 geregelt.

Die Auszahlung der Honorare erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros in einem ersten Abschlag (50% des Honorars) nach der Zwischenpräsentation und mit einem zweiten Abschlag (50% des Honorars) nach der finalen Jurysitzung. Die Rechnungsempfängerin ist die Auftraggeberin:

Wasserstadt-Limmer GmbH & Co.KG

Ruhlsdorfer Straße 100
14513 Teltow

Die Rechnungen sind zur Prüfung an das betreuende Büro zu übermitteln. In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen.

5.7 TERMINE DES VERFAHRENS

Allgemeiner Hinweis

Aufgrund der derzeitigen durch die COVID-19 Pandemie verursachten Situation behalten sich die Auftraggeberinnen vor, die Zwischenpräsentation und Endpräsentation mit einem reduzierten Teilnehmerkreis und ggf. unter Zuhilfenahme von digitalen Kommunikationsmöglichkeiten (Videokonferenz) durchzuführen. Sie erhalten rechtzeitig vor dem Termin entsprechende Hinweise zum Veranstaltungsformat.

Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Das Aufgabenpapier wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab dem **01.07.2021** zugesandt.

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zum Aufgabenpapier an

D&K drost consult GmbH

E-Mail: l.bartholl@drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **16.07.2021, 12.00 Uhr**, dort eingegangen sein.

Ausgabe der ergänzenden Verfahrensunterlagen
Das Ergänzungspapier wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab dem **21.09.2021** zugesandt.

Schriftliche Rückfragen Ergänzungspapier

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, nachgelagerte schriftliche Rückfragen zum Ergänzungspapier an

D&K drost consult GmbH

E-Mail: l.bartholl@drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **06.10.2021, 12.00 Uhr**, dort eingegangen sein.

Rückfragenkolloquium

In einem digitalen Kolloquium werden das Aufgabenpapier sowie die (dazu schriftlich und) mündlich gestellten Fragen mit den Gremiumsmitgliedern sowie den teilnehmenden Büros erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet am **29.09.2021 um 13.00 Uhr** digital via Zoom statt. Am gleichen Tag findet um **11.00 Uhr** das Jurygespräch ebenfalls digital via Zoom statt.

Es ist keine gemeinsame Besichtigung des Planareals vorgesehen, die Verfahrensbeteiligten sollten eigenständig vor dem Kolloquium eine Ortsbesichtigung durchgeführt haben.

Von den Auftraggeberinnen wird die dringende Empfehlung formuliert, dass jeweils mindestens ei-

ne Vertreterin/ein Vertreter der teilnehmenden Planungsteams beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und Bestandteil des Aufgabenpapiers.

Zwischenpräsentation

Der Termin dient dazu, die Ideenansätze und Lösungsbeiträge der Teilnehmenden in einem frühen Stadium zu diskutieren, um ggf. nicht weiterführende Lösungsansätze frühzeitig zu verwerfen.

Die Lösungsansätze der Planungsteams werden dem Gremium von D&K drost consult GmbH präsentiert.

Eine persönliche Einladung zur Zwischenpräsentation mit Tagesprogramm wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt. Das abschließende Protokoll mit den durch das Gremium formulierten Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung, wird allen am Verfahren beteiligten Personen zugesandt.

Die Zwischenpräsentation findet statt am 03.12.2021.

Die Auftraggeberinnen und das Gremium haben auf das berechtigte Interesse der Entwurfsverfasser*innen am Schutz ihrer Lösungsansätze Rücksicht zu nehmen.

Öffentliche Zwischenpräsentation

Die Veranstaltung soll den Bürger*innen die Möglichkeit zum Kennenlernen der Arbeiten geben. Im Rahmen der öffentlichen Zwischenpräsentation stellt das verfahrensbetreuende Büro D&K drost consult GmbH die Entwürfe anonym der Öffentlichkeit vor. ~~Vertreter*innen der teilnehmenden Büros und Gremiumsmitglieder dürfen an der Veranstaltung zur Kenntnisnahme der Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit digital zugeschaltet, unter der Bedingung eigene Wortbeiträge zu unterlassen, teilnehmen.~~

Moderiert durch das Beteiligungsbüro TOLLERORT entwickeln & beteiligen erhält die Öffentlichkeit die

Gelegenheit, Anregungen und Empfehlungen zur Überarbeitung auszusprechen. Die Ergebnisse aus dieser Veranstaltung werden in einem separaten Protokoll schriftlich dokumentiert. Das Protokoll wird den teilnehmenden Büros nach der Zwischenpräsentation zur Verfügung gestellt.

Die öffentliche Zwischenpräsentation findet statt am 03.12.2021 um 18:00 Uhr.

Abgabe der Arbeiten

Abgabetermin für die anonymisierte Präsentationsdatei im PDF-Format zur Zwischenpräsentation ist der **29.11.2021 bis 12:00 Uhr**. Das Dokument soll der Öffentlichkeit im Vorlauf der öffentlichen Präsentation zur Verfügung gestellt werden.

Einlieferungstermin für die Arbeiten zur Endabgabe ist der **10.01.2022, bis 14.00 Uhr**. Letzter Abgabetermin für das Arbeitsmodell ist der **17.01.2022, bis 14.00 Uhr**. Alle Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

Die Unterlagen und das Arbeitsmodell müssen innerhalb der o.g. Daten und Fristen bei D&K drost consult GmbH eingehen. Die Öffnungszeiten des Büros sind zwischen 9:00 und 16:00 Uhr. Der Poststempel gilt nicht.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen mit dem Vermerk „WASSERSTADT LIMMER“ eingereicht werden.

Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Digitale Sachverständigenvorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten findet voraussichtlich in der **4. KW 2022** statt. In dieser Zeit werden die Unterlagen der eingereichten Arbeiten digital für die unter Punkt 7.6 genannten sachverständigen Beraterinnen und Berater zum Zweck der inhaltlichen Vorprüfung passwortgeschützt zum Download bereitgestellt.

Eine Einführungsveranstaltung an den Präsentationsplänen entfällt.

Öffentliche Endpräsentation

Die Veranstaltung soll den Bürger*innen die Möglichkeit zum Kennenlernen der Arbeiten geben. Im Rahmen der öffentlichen Zwischenpräsentation stellt das verfahrensbetreuende Büro D&K drost consult GmbH die Entwürfe anonym der Öffentlichkeit vor. **Vertreter*innen der teilnehmenden Büros und Gremiumsmitglieder dürfen an der Veranstaltung zur Kenntnisnahme der Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit digital zugeschaltet, unter der Bedingung eigene Wortbeiträge zu unterlassen, teilnehmen.**

Moderiert durch das Büro TOLLERORT entwickeln & beteiligen erhält die Öffentlichkeit die Gelegenheit, Anregungen und Empfehlungen zur finalen Entscheidung auszusprechen. Die Ergebnisse aus dieser Veranstaltung werden in einem separaten Protokoll schriftlich dokumentiert und dem Gremium im Vorlauf der finalen Sitzung zur Verfügung gestellt. Das Protokoll wird den teilnehmenden Büros nach der Endpräsentation zur Verfügung gestellt.

Die öffentliche Endpräsentation findet statt am 03.02.2022 um 18:00 Uhr in Hannover.

Endpräsentation und Jurysitzung

Die Jurysitzung (mit integrierter Endpräsentation) findet statt am 07.02.2022 in Hannover.

Eine persönliche Einladung zur Endpräsentation/Jurysitzung mit Tagesprogramm wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt.

Die Auftraggeberinnen sowie das Gremium haben auf das berechtigte Interesse der Entwurfsverfasser*innen am Schutz ihrer Lösungsansätze Rücksicht zu nehmen.

Die Entwürfe der Planungsteams werden dem Gremium von D&K drost consult GmbH präsentiert. Die Vorstellung der Entwürfe wird anhand einer Beamerpräsentation erfolgen.

Die Auftraggeberinnen benachrichtigen alle teilnehmenden Büros nach der Gremiumssitzung über die Entscheidung.

Das abschließende Protokoll der Gremiumssitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

5.8 LEISTUNGEN DES VERFAHRENS

Zwischenpräsentation

Inhaltliche Vorgaben:

- » **Erste Darstellung des Entwurfsplan Gesamtkonzept (siehe Endabgabe 3.) mit eigenem Entwurfsplan zum Prüfauftrag (detaillierte Ausarbeitung noch nicht erforderlich)**
- » Aussagen zur wesentlichen entwurfsleitenden Idee für den Bearbeitungsraum mit Aussagen zu städtebaulich-freiraumplanerischen Verflechtungsbeziehungen in freier Darstellung
- » Erste Aussagen zu Kubatur und Maßstäblichkeit, Geländehöhen, Nutzungsverteilung, Erschließung, Freiraumentwicklung sowie Verknüpfungen städt. Kontext in freier Darstellung
- » In der Präsentation sind Angaben zu den Flächen in m² BGF (R) zu machen.
- » **Darstellerische Aussagen zu zusätzlichen Geschossen und Gebäuden unter Bezugnahme auf den Prüfauftrag einer um bis zu 40.000 m² höheren BGF (R).**
- » Fotorealistic Renderings sind nicht gewünscht. Der Inhalt der Präsentation sollte in keinem Fall über den Umfang der Abgabeleistungen hinausgehen.

Formal:

- » Eine anonymisierte Präsentationsdatei im PDF-Format

Endabgabe und Endpräsentation

Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jeder Verfahrensteilnehmende darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten. Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Gremiumssitzung abgedeckt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasserinnen und Verfasser gewählt werden.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen.

Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

1. Schwarzplan M 1 : 5.000

2. Nutzungskonzept M 1 : 2.000

Piktogrammdarstellungen über alle Geschosse mit Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungen unter Verwendung der unter Punkt 9 genannten farblichen Abgrenzungen.

3. Entwurfsplan Gesamtkonzept M 1 : 1000

Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für das Bearbeitungsgebiet mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu:

- » der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Dachformen, Nutzungen); Kubaturen und Maßstäblichkeit
- » der Zonierung der Außenanlagen;
- » der Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume;
- » den Abstandsflächen;
- » Erdgeschossnutzungen
- » Verkehrsflächen, zu Erschließung und ruhendem Verkehr (oberirdisch);

Es ist für den südlichen Teil des Plangebiets, neben dem Entwurfsplan ohne Straßenbahn separat der Ausschnitt des südlichen Teils mit der Variante Stra-

ßenbahn darzustellen. Zur Anordnung ist der Hängeplan zu beachten (Siehe Anlage: A.04)

Der Prüfauftrag einer um bis zu 40.000 m² höheren BGF (R) ist in einem eigenen Entwurfsplan darzustellen, mit deutlicher Kennzeichnung/Hervorhebung der Nachverdichtung (zusätzliche Geschosse und zusätzliche Gebäude).

4. Entwurfsplan – ausgewählte Detaillierungsbereiche (Fokusräume) M. 1:500

Mit detaillierter Darstellung und Erläuterung des städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeptes

- » Bereich 1: Süd-westliches Ufer
- » Bereich 2: Conti-Turm
- » Bereich 3: Frei wählbarer Fokusraum

5. Piktogramme M. 1:5000

Einzureichen sind erläuternde Piktogramme mit Aussagen zu:

- » den Abstandsflächen;
- » den Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen;
- » dem ruhenden Verkehr inkl. der Quartiersgaragen
- » der Verortung privater Spielplatzflächen nach HBauO;
- » dem Entwässerungskonzept (inkl. Versickerungsflächen etc.).

6. Volumenschnitte M 1 : 500

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NN) zu versehen.

Zur Darstellung des Prüfauftrags einer um bis zu 40.000 m² höheren BGF (R) sind Schnitte erforderlich, um die Höhenentwicklung und ggf. Abstände zwischen Gebäuden greifbarer zu machen.

7. Mustergrundrisse/Wohnungstypologien

M 1 : 200

Im Plan sollen exemplarisch Wohnungsgrundrisse für verschiedene Gebäudetypologien ohne Möblierung gezeigt werden.

8. Liberoblatt

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind frei wählbare Skizzen in angemessenem Maßstab sowie zwei Visualisierungen darzustellen.

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind zwei Visualisierungen darzustellen. Die Standorte der Visualisierungen sind entsprechend der Fokusräume konzeptabhängig so zu wählen, dass der Charakter / die Atmosphäre der Neubebauung verdeutlicht wird. Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen

9. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben, Rechenansätze sind zusätzlich nachvollziehbar darzustellen (siehe digitale Anlage A.02 Berechnungslisten).

10. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, freiraumplanerisch, gestalterischen, funktionalen Lösungen auch bezüglich des enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. 2 DIN-A4-Seiten). **Es sind textliche Aussagen zum Prüfauftrag Nachverdichtung zu machen.**

11. Prüfpläne

Für die Vorprüfung sind die folgenden Zeichnungen zusätzlich als dxf-/dwg-Dateien sowie pdf-Dateien abzugeben (keine Layout-Dateien):

- Entwurfsplan;
- Nutzungskonzept;
- Schnitt/Ansichten.

In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) aller zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen (BGF (R)) erforderlichen Aussagen treffen.

In den Grundrissen sind die Flächenarten (nach DIN 277) zur eindeutigen Abgrenzung für die Vorprüfung wie folgt zu kennzeichnen:

Für die Vorprüfung sind in den Prüfplänen zur eindeutigen Abgrenzung die Flächenarten (nach DIN 277) wie folgt zu kennzeichnen:

Brutto-Grundfläche (DIN 277):

<u>BGF(R) Neubau</u>	
violett	(RGB 112/48/160)
<u>BGF (R) Bestand</u>	
grau	(RGB 191/191/191)

Mit einer Polylinie sowie Schraffur sind die o.g. BGF(R)-Flächen entsprechend der Kategorien auszufüllen:

Nutzungen:

<u>Wohnen</u>	
rot	(RGB 255/0/0)
<u>Büro/Gewerbe</u>	
blau	(RGB 0/176/240)
<u>Sondernutzungen (KITA)</u>	
hellgelb	(RGB 255/255/204)
<u>Parken</u>	
braun	(RGB 204/153/0)

Wohntypologien:

<u>Clusterwohnen</u>	
dunkelblau	(RGB 0/112/192)
<u>Baugemeinschaften</u>	
lila	(RGB 112/48/160)
<u>Uninahes Wohnen</u>	
grau	(RGB 191/191/191)
<u>Wohngemeinschaften</u>	
rosa	(RGB 255/153/255)
<u>Gestapelte Reihenhäuser</u>	
grün	(RGB 0/176/80)

HINWEIS: Gegebenenfalls werden nach der Zwischenpräsentation die Kategorien der Prüffarben im Sinne der Vergleichbarkeit fortgeschrieben.

Mit einer Schraffur sind die o.g. BGF(R)-Flächen entsprechend der Nutzungen auszufüllen:

Freiflächen:

<u>Öffentliche Grün- und Freiflächen</u>	
hellgrün	(RGB 146/208/80)
<u>Private Grün- und Freiflächen</u>	
dunkelgrün	(RGB 52/118/28)
<u>Öffentliche Kinderspielflächen</u>	
violett	(RGB 112/48/160)
gelb	(RGB 255/255/0)

Weitere Flächen:

<u>Abstandsflächen</u>	
rosa	(RGB 255/153/255)

Mit einer Schraffur sind die o.g. Flächen entsprechend der Nutzungen auszufüllen:

Die Prüfpläne sind mit den o.g. Flächenbelegungen und einer geschossweisen BGF(R)-Polylinie – beides erstellt auf einem separaten Layer – einzureichen, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist.

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht in den Prüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

11. Einsatzmodell/Arbeitsmodell M 1 : 500

Auf der separat gelieferten Einsatzplatte ist ein Arbeitsmodell anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt. Das Arbeitsmodell ist transportsicher zu verpacken und mit dem Vermerk „Wasserstadt Limmer“ sowie der Kennzahl zu versehen. Die Kennzahl ist zusätzlich unter der Einsatzplatte aufzubringen.

12. Erklärungen der Teilnehmenden

Die folgenden Erklärungen sind diesem Aufgabepapier als Vordrucke beigelegt (siehe Anlage A.01) und durch die teilnehmenden Büros vollständig auszufüllen und zu unterschreiben:

- » Verfassererklärung;
- » Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten;
- » Erklärung über Bildrechte.

In der Verfassererklärung sind alle an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu benennen.

Die drei Erklärungen sind zusammen mit den Entwurfsplänen einzureichen. Sie sind in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag abzugeben, der lediglich mit der Beschriftung „Erklärungen der Teilnehmer“ versehen ist.

13. Liste der eingereichten Unterlagen

Die Anlage A.03 bildet alle einzureichenden Unterlagen ab. Diese dient als Übersicht und ist einzureichen.

14. Digitale Unterlagen

Alle unter 1. bis 9. aufgeführten Leistungen sind via Upload Link (Informationen erfolgen gesondert) abzugeben.

Die Präsentationspläne müssen als jpg-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien abgespeichert sein.

Die Prüfpläne sollen mit den farbigen Flächenbelegungen als dxf-/dwg-Dateien hinterlegt werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Die Entwurfspläne und die Visualisierungen sind zusätzlich als separate pdf-Dateien abzuspeichern.

Hängeplan

Der Hängeplan ist der Anlage A.04 zu entnehmen.

5.9 VERFAHRENSUNTERLAGEN Broschüre Aufgabenpapier

Anlagen

Einsatzplatte für den Modellbau (wurde den Planungsteams von der Wasserstadt-Limmer GmbH & Co. KG bereits zur Verfügung gestellt)

Digitale Anlagen

A_Formblätter (durch die Teilnehmer auszufüllen und zu beachten)

- A.01 Erklärungen der Teilnehmer (.xls)
- A.02 Berechnungslisten (.xls)
- A.03 Liste einzureichender Unterlagen (.pdf)
- A.04 Hängeplan (.pdf)
- A.05 Nutzungsbedingungen digitale Daten

B_Planungsgrundlagen

- B.01 Aufgabenpapier (.pdf)
- B.02 Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte (.dxf, .dwg)
- B.03 Auszug aus dem Digitalen 3D-Stadtmodell (.dxf, .dwg)

C_Anlagen zur Information

- C.01 102 Planungsziele
- C.02 Vermesserplan mit Höhenangaben
- C.03 Bebauungsplan 1. BA mit Begründung
- C.04 Gestaltungsrichtlinien 1. BA
- C.05 Baumstandorte
- C.06 Bodensanierung
- C.07 Flächennutzungsplan
- C.08 Bürgerinitiative Wasserstadt Limmer
- C.09 Lärmgutachten
- C.10 Ehemalige Nutzung
- C.11 Eigentumsverhältnisse
- C.12 Kanu-Club Limmer
- C.13 Bahntrasse
- C.14 Entwässerung
- C.15 Bebauungsplan Nr. 20
- C.16 Luftbilder
- C.17 Bestandsfotos

5.10 VORPRÜFUNG

Die formale und rechnerische Vorprüfung (Plausibilitätsprüfung der Flächenangaben aus Anlage A.02 - Berechnungslisten) erfolgt durch

D&K drost consult GmbH

Tel.: +49 40 36 09 84-17

E-Mail: l.adermann@drost-consult.de

Sofern die unter Punkt 5.8 Nr. 11 vorgegebenen, farblichen Kennzeichnungen nicht in den Vorprüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

Die inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch die unter Punkt 5.5 genannten sachverständigen Beraterinnen und Berater. Die inhaltliche Vorprüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil des Preisgerichts vorgreifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

Die eingereichten Verfahrensarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Beraterinnen und Berater geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgreifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

5.11 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Beurteilung erfolgt nach den Kriterien

Formalleistungen

Bewertungsmerkmale:

- » Termingerechte Abgabe
- » Leistungs- und Programmerfüllung
- » Einhaltung der Bearbeitungsgrenzen

Städtebauliche Qualität

Bewertungsmerkmale:

- » Leitidee des Gesamtentwurfs
- » Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- » Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- » Wirkung des Quartiers
- » Maßstäblichkeit und Körnung der Bebauung
- » Auffindbarkeit und Adressbildung
- » Image und Identifikationspotenzial

- » Zugänglichkeit der Erdgeschosszone (inkl. Anlieferung)
- » Funktionale Qualität der Außenanlagen sowie der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum
- » Besonnung/Verschattung
- » Qualität der Fahrradunterbringung
- » Attraktivität und Nutzbarkeit der öffentlichen Grünflächen
- » Qualitätsfördernde Vorschläge zum seriellen Bauen
- » Nachvollziehbarkeit der Ideen zur Wirtschaftlichkeit

Freiraumplanung:

Bewertungsmerkmale:

- » Aufenthaltsqualität
- » Außenraumqualität
- » Erschließung
- » Ruhender Verkehr

Funktionales Konzept

Bewertungsmerkmale:

- » Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- » Funktionalität der Erschließungskonzepts (inkl. Ver- und Entsorgungskonzept)
- » Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften
- » Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzept
- » Nachhaltigkeits- / Energiekonzept
- » Vielfältigkeit der vorgeschlagenen Wohnformen

Das Gremium hat das Recht, die oben genannten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung zu betrachten.

5.12 WEITERE BEARBEITUNG

Das Gremium gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe.

Die Auftraggeberinnen erklären, unter Würdigung der Empfehlungen des Gremiums ein ausgewähltes Planungsteam mit der weiteren Bearbeitung des Funktionsplans zu beauftragen, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Planungsteams, dessen Arbeit ausgewählt wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Entwurfsverfasser bis zur Höhe der zuerkannten Bearbeitungshonorar nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Jury auf, so sind die Auftraggeberinnen berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

5.13 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

Alle eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberinnen. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder Teilnehmerin und jedem Teilnehmer erhalten. Die Auftraggeberinnen erwerben das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der gesamten Arbeit des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Planungsteam (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Auftraggeberin realisiert wird). Die Auftraggeberinnen sind berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen.

Die Verfasser*innen und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. §

14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmer*innen, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmer*innen sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Auftraggeberinnen wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Verfahrensteilnehmerinnen und -teilnehmern, die bei der Auftragserteilung, nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die Auftraggeberinnen haben das Erstveröffentlichungsrecht. Sie sind berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens in angemessener Frist ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasserinnen, Mitarbeiter*innen und Fachplaner*innen werden genannt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haften die Auftraggeberinnen nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

5.14 RÜCKSENDUNG DER ARBEITEN

Alle Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Die Arbeiten werden nicht zurückgesandt.

5.15 TERMINÜBERSICHT

Versand der Unterlagen

ab 01.07.2021

Rückfragen

bis 16.07.2021 (12.00 Uhr)

Versand Ergänzungspapier

21.09.2021

Rückfragenkolloquium

29.09.2021 (digital, 13:00 Uhr)

Rückfragen

bis 06.10.2021 (12.00 Uhr)

Abgabe Zwischenpräsentation

29.11.2021 (bis 12.00 Uhr)

Zwischenkolloquium

03.12.2021

Öffentliche Zwischenpräsentation

03.12.2021 (18.00 Uhr)

Abgabe der Arbeiten

10.01.2022 (bis 14.00 Uhr)

Abgabe der Arbeitsmodelle

17.01.2022 (bis 14.00 Uhr)

Öffentliche Endpräsentation

03.02.2022 (18:00 Uhr)

Jurysitzung mit Endpräsentation

07.02.2022

5.16 VERTRAULICHKEIT

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Aufgabenpapiers und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Auftraggeberinnen nicht zugänglich machen. Auch die eingereichten Planunterlagen der teilnehmenden Büros im Rahmen der Sachverständigenprüfung sind vertraulich zu behandeln.

5.17 SONSTIGES

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit den jeweiligen Ämtern und Auftraggeberinnen ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieses Aufgabenpapiers sind ausschließlich an das verfahrensbetreuende Büro (D&K drost consult GmbH) zu richten.

ABBILDUNGEN

Titelseite; 4

Quelle: Landeshauptstadt Hannover GEO AS

Abbildungen 1-3; 5; 8-12

Eberhard Wydmuch (Fotograf und Urheber)

Abbildungen 6-7

Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Herausgeberinnen

Wasserstadt-Limmer GmbH & Co. KG
Ruhlsdorferstraße 100
14513 Teltow

und

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Bereich Stadtplanung
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1
39159 Hannover

Organisation . Redaktion . Design
D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de