



Verkauf der bebauten Grundstücke Sallstraße 16 und Am Bokemahle 14 - 18 (ehemaliges Stadtarchiv)

Zur Wohnbebauung in
Hannover-Südstadt

INHALT

Objektbeschreibung	4
Lage des Grundstücks.....	4
Zielgruppe	4
Grundstücksgröße	4
Kaufpreis	6
Infrastruktur.....	7
Planungsrechtliche Ausweisungen und Vorgaben	7
Energetischer Standard	8
Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen	8
Auskünfte	11
Ansprechpartner*in	12
Information zur Datenverarbeitung.....	13
Lageplan	
Bebauungsplan	
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	
Ausschnitt der Stadtkarte	
Bewertungsmatrix.....	



DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Zielgruppe: Bauträger*innen, Wohnungsgenossenschaften /-unternehmen und Investor*innen unter Federführung eines Architekturbüros
- Grundstücksgröße: insg. 3.923 m²
- Kategorie: Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern
- Bewerbungsfrist: endet am 27.11.2026

ANSPRECHPARTNER

Fachbereich Wirtschaft der Landeshauptstadt Hannover
IMMOBILIENVERKEHR
Vahrenwalder Straße 7 | 30165 Hannover

Frau Stähle
Telefon: 0511 168 - 31926
E-Mail: 23.11@hannover-stadt.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Verkauf bzw. Vergabe im Erbbaurecht der städtisch bebauten Grundstücke Sallstraße 16 und Am Bokemahle 14 - 18 (ehemaliges Stadtarchiv)

LAGE DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

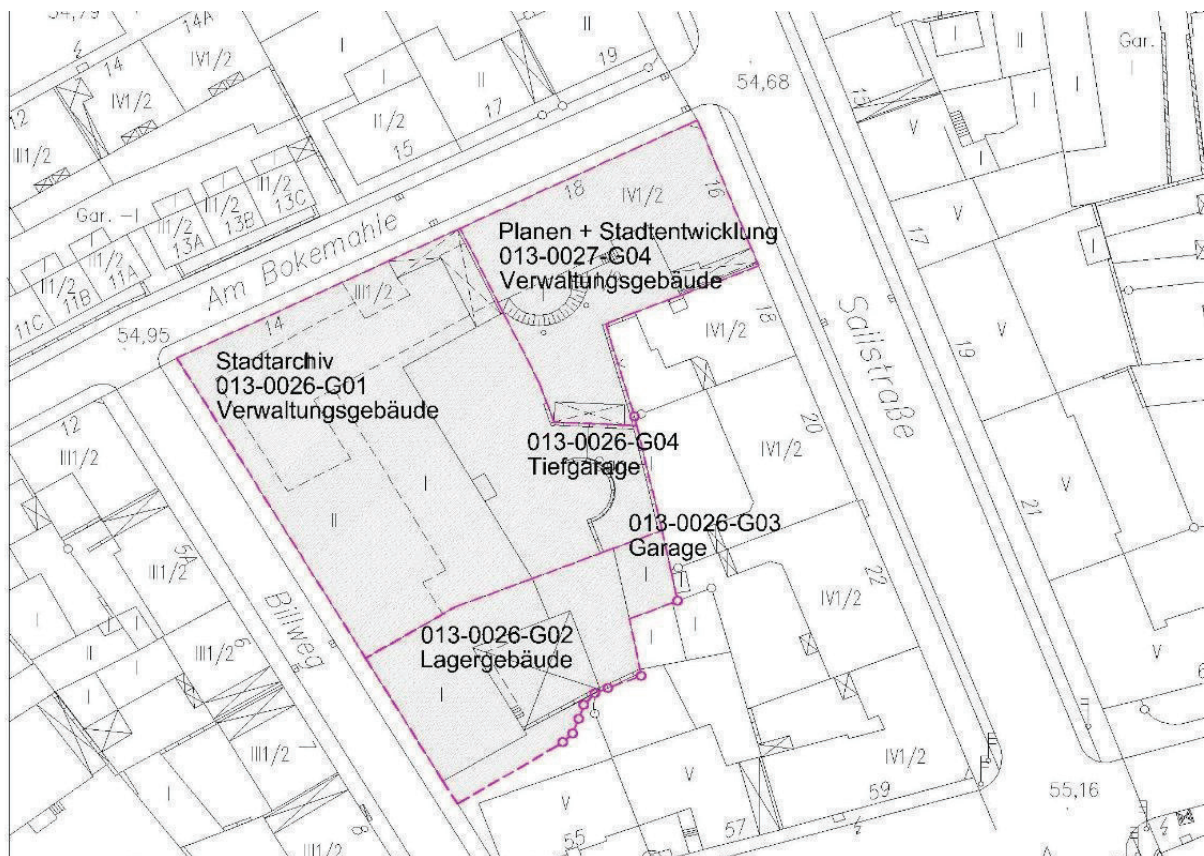
Die Objekte liegen im Süden der Landeshauptstadt Hannover im Stadtteil Südstadt in der Sallstraße und Am Bokemahle in zentraler Lage. Die umliegende Bebauung ist von Mehrfamilienhäusern geprägt. Der Maschsee befindet sich in der Nähe.

ZIELGRUPPE

Die Ausschreibung der Grundstücke richtet sich ausschließlich an Bauträger*innen und an Wohnungsgenossenschaften/ -unternehmen. Sie richtet sich auch an Investor*innen unter Federführung eines Architekturbüros. Unter Bauträger*innen werden im Rahmen dieser Ausschreibung Unternehmen verstanden, die die Baufelder zur Bebauung mit Wohngebäuden erwerben und die bebauten Grundstücke an Bestandhalter*innen oder Endkund*innen weiter veräußern oder selbst zur Vermietung behalten.

GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Grundstücke bilden sich aus drei Flächen (Gemarkung Hannover, Flur 28, Flurstücke 291/10, 1201/1 und 216/1) und sind insg. 3.923 m² groß und mit mehrstöckigen Verwaltungsgebäuden, dem ehemaligen Stadtarchiv, einem Lagergebäude mit Garagen sowie einer Tiefgarage mit Rampe und Einfahrtsüberdachung bebaut.



Die Gebäude Sallstraße 16, Am Bokemahle 14-18 und die Gebäude auf der Hinterhofffläche Billweg werden zum Abriss und für eine Wohnbebauung ausgeschrieben. Der Erhalt und die Sanierung des Gebäudes Sallstraße 16 / Am Bokemahle 18 ist aus stadtplanerischen und ökologischen Gründen (Graue Energie) wünschenswert, jedoch nicht zwingend erforderlich. Bewerbende können sich daher für die beiden folgenden Varianten bewerben:

1. Abriss aller Bestandsgebäude und Wohnbebauung oder
2. Erhalt und Sanierung des Gebäudes Sallstraße 16 / Am Bokemahle 18, Abriss der anderen Bestandsgebäude und Wohnbebauung

Variante 2 wird bei der Bewertung der eingegangenen Bewerbungen entsprechend honoriert (s. auch Anlage Bewertungsmatrix).

Im Kellergeschoss des ehemaligen Stadtarchivs Am Bokemahle 14-18 befindet sich ein städtischer IT-Verteiler (ca. 20 m²), welcher einen wesentlichen Knotenpunkt für die Telekommunikations- und IT-Versorgung für div. Gebäude darstellt. Ein neuer Standort für den vorgenannten Verteiler ist bereits in Planung und Herrichtung und wird Anfang 2027 fertiggestellt. Ein Umzug des städtischen Verteilers wird voraussichtlich bis Ende 2028 erfolgen. Bis zum Abschluss der Umzugsarbeiten benötigt die Landeshauptstadt Hannover einen dauerhaften Zugang zum Gebäude und den Räumlichkeiten Am Bokemahle 14-18. Der Zugang muss 24/7 grundsätzlich ohne gesonderte Anmeldung und ohne Begleitung und/oder Schlüsselübergabe erfolgen können. Eine unterbrechungsfreie Stromversorgung muss in diesem gesamten Zeitraum sichergestellt sein. Die Erwerber*innen verpflichten sich in einer Bestätigungserklärung, dass sie sich mit dem Erhalt der Räumlichkeiten und dem Betrieb des o. a. IT-Verteilers bis zur Aufgabe des Betriebs durch die Landeshauptstadt Hannover einverstanden erklären (s. auch unter AUSSCHREIBUNGS- UND VERKAUFS- BZW. VERGABEBEDINGUNGEN – Einzureichende Unterlagen).

Sallstraße 16 / Am Bokemahle 18

Die Gesamtnutzfläche des Gebäudes Sallstraße 16 / Am Bokemahle 18 beträgt 2.800 m², der aktuelle Büroflächenanteil 1.350 m² (ohne die Flächen im Nachbargebäude Am Bokemahle 14/16).

Das Gebäude in der Sallstraße 16, im Stadtbezirk Südstadt-Bult wurde Anfang der 1950er Jahre wiederaufgebaut und durch das Gebäude Am Bokemahle 18 ergänzt. Es handelt sich insgesamt um ein Verwaltungsgebäude, das von der Ärztekammer errichtet und dann viele Jahre von verschiedenen Organisationseinheiten der Stadt genutzt wurde. Das Gebäude ist Teil einer Blockrandbebauung. Der Haupteingang befindet sich in der Sallstraße, von der Straßenebene ist das Erdgeschoss über 6 Treppensteigungen erreichbar. Ein Seiteneingang ebenfalls mit Treppe befindet sich in der Straße Am Bokemahle. Hofseitig gibt es einen Eingang zum Hauttreppenhaus. Das Gebäude wird durch ein Treppenhaus erschlossen, das alle Geschosse anbindet, sowie einen Aufzug (in alle Etagen) und eine außenliegende Gerüsttreppe hofseitig als provisorischer 2. Rettungsweg für das 2. und 3. OG. Im 4. OG wurde ein Rettungsausstieg mit Plattform errichtet. Vom Erdgeschoss führt eine großzügige separate Treppenanlage in das Untergeschoss. Im 1. OG gibt es einen Durchbruch / Übergang in das angrenzende Gebäude Am Bokemahle 14/16 (ehemaliges Stadtarchiv).

Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Das Erdgeschoss liegt 6 Treppensteigungen über der Straßenebene. Ein Aufzug in alle Geschosse ist vorhanden. Der Saal sowie einige Nebenräume im Erdgeschoss sind über weitere Treppenanlagen erreichbar. Die oberen Geschosse haben keine internen Treppenanlagen. Das Untergeschoss hat eine Treppe im Flurbereich mit 3 Steigungen, sie führt zum ehemaligen Speiseraum. Eine weitere Treppe mit 6 Steigungen führt in einen einzelnen Kellerraum. Alle Sanitäreinrichtungen und Teeküchen sowie der Aufzug haben nicht den erforderlichen Raumzuschnitt für eine Barrierefreiheit.

Das Gebäude besteht aus massivem Mauerwerksbau mit Lochfassade. Im 4. OG wurden im Zuge von Umbaumaßnahmen Leichtbauwände eingezogen. Die Decken über dem EG aufwärts sind vermutlich Holzbalkendecken und die Decke über dem Kellergeschoss ist eine Stahlbetondecke. Die Haupteintrittstreppe ist eine Holzkonstruktion. Das Satteldach mit Hohlpfannen ist verstrichen. Die Kunststofffenster sind vermutlich aus den 80er Jahren, im Bereich des ehemaligen Speiseraumes im Untergeschoss sowie des Versammlungsraumes im Erdgeschoss sind Fenster mit Motiven und Bleiverglasung verbaut.

Das Gebäude ist insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Es besteht ein allgemeiner Sanierungsstau bei den Sanitäreinrichtungen und Teeküchen, Türen, Bodenbelägen, Wänden, Decken sowie Beleuchtungen. Die bestehenden Brandschutzmängel werden aktuell und temporär durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Der zweite Rettungsweg verläuft über eine außenliegende Gerüsttreppe. Die vorhandene Dachdeckung ist abgängig und nicht sanierungsfähig. Zurzeit ist ein Gerüst auf dem Gehweg aufgestellt, um lose Dachteile aufzufangen. Die abgehängten Decken im 4. OG sind in Teilbereichen nicht mehr tragfähig und es gibt deshalb Sperrungen im 4. OG. Betroffen sind u. a. ein Flurbereich sowie ein Büroraum, über die der Weg zum Dachausstieg führt. Die Kellerbereiche sind feucht und zum Teil durch Stützen abgesichert.

Die Gebäudehülle ist nicht gedämmt. Die Fenster haben eine geringe Dämmqualität.

Am Bokemahle 14/16 und Hinterhofffläche Billweg

Die Gesamtnutzfläche der Gebäude (ohne Tiefgarage) beträgt rund 4.500 m². Die Nutz- und Verkehrsfläche der Tiefgarage beträgt rund 970 m². Das eingeschossige Lagergebäude hat eine Nutzfläche von rund 500 m², die Garagen eine Verkehrsfläche von 66 m².

Der Haupteingang des Gebäudes befindet sich in der Straße am Bokemahle, dort ist barrierefrei der Aufzug angeordnet und das Haupttreppenhaus, das alle Geschosse anbindet. In der Straße Billweg gibt es ein weiteres Treppenhaus, das ausschließlich als Fluchtweg genutzt wird. Hofseitig gibt es einen Eingang mit Treppe und Plateau zur Anlieferung. Am Ende des Grundstücks befindet sich ein eingeschossiger Lagerbereich mit Rampe und Überdachung sowie eine kleine Garagenanlage. Das Gebäude wurde als Stadtarchiv genutzt. Im Untergeschoss und Erdgeschoß sind das Magazin und Archiv angeordnet.

Das Gebäude ist barrierefrei erschlossen durch einen Aufzug. Ein großer Teil der Sanitäreinrichtungen und Teeküchen haben nicht den erforderlichen Raumzuschnitt für eine Barrierefreiheit, mit Ausnahme des 2. OG.

Das Gebäude besteht aus Massivem Mauerwerksbau mit Lochfassade. Im Zuge von Umbaumaßnahmen 1996 wurden die Fassaden zur Straße Am Bokemahle und Billweg sowie hofseitig erneuert, das 2. OG umgebaut und die Dachkonstruktion erneuert. Die Decken im Untergeschoss und Erdgeschoss sind aus Stahlbeton. Die Konstruktion über dem 1. OG ist in Teilbereichen Leichtbau, die Treppen aus Stahlbeton und das Satteldach mit Zinkblecheindeckung. Die Kunststoffenster sind vermutlich aus den 80er Jahren im 1. OG, in den Umbaubereichen 2. OG befinden sich Holzfenster. Die Tiefgarage im Innenhofbereich befindet sich unter den Erschließungsflächen.

Das Gebäude weist insbesondere bei den Bestandsdecken über Untergeschoss und Erdgeschoss Mängel auf. Der Gebäudezustand ist in den 1996 sanierten Bereichen mäßig bis gut. Die Fenster im 1. OG weisen erhebliche Mängel auf, die Büros zum Flachdachbereich Innenhof heizen sich an warmen Tagen extrem auf. Die Teeküchen und Sanitärbereiche im 1. OG sind erneuerungsbedürftig. Der Gebäudezustand im 2. OG ist gut. Die Tiefgarage ist sanierungsbedürftig. Der eingeschossige Lagerbereich/ Schuppen im Innenhof ist abgängig und bereits gesperrt wegen Einsturzgefahr des Vordaches.

Die Gebäudehülle ist in Teilbereichen gedämmt (Stand 1990er Jahre).

Die Aufzählung der vorhandenen und vorgenannten Mängel in und an allen Gebäuden ist nicht abschließend und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insgesamt ist eine stark vernachlässigte bauliche Unterhaltung der Gebäude zu erkennen. Sollte das Gebäude Sallstraße 16 / Am Bokemahle 18 erhalten, kernsaniert und umgenutzt werden, wird empfohlen einen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Die Angaben der Bau- und Zustandsbeschreibung sind Resultat des Besichtigungseindrucks und gelegentlicher Untersuchungen. Eine vollumfängliche Funktionsüberprüfung, insb. der technischen Einrichtungen wie Heizung, Wasserversorgung und Elt, hat nicht in vollem Umfang stattgefunden. Es wird keine Gewährleistung übernommen.

Der Untergrund auf den Grundstücken wurde durch eine Orientierende Untersuchung gutachterlich untersucht. Es konnten Bodenbelastungen festgestellt werden. Sollten die Flächen im Rahmen der Wohnbebauung entsiegelt oder als Freiflächen genutzt werden, ist auf den Grundstücken ein Bodenaustausch durchzuführen sowie ggf. die Umsetzung weiterer geeigneter technischer Sicherungsmaßnahmen, z. B. die Verwendung von Baustoffen mit sehr hohem Diffusionswiderstand, erforderlich. Erdarbeiten auf den Grundstücken sind in jedem Fall fachgutachterlich zu begleiten. Dies hat anhand eines geeigneten Bodenmanagementkonzeptes in Abstimmung mit der Region Hannover, als zuständige Bodenschutzbehörde, zu erfolgen.

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beträgt **3.689.817,00 €** (inkl. Gebäudewert für die Sallstraße 16 / Am Bokemahle 18).

Ist eine Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht vorgesehen, geht die Landeshauptstadt Hannover von einer geplanten Wohnbebauung und -nutzung der Grundstücke und somit von einer 4 %-igen Verzinsung des Wertes für den Grund und Boden aus. Der Wert des Grund und Bodens beträgt für die „Sallstraße 16“ 965,00 €/m² und die Flächen „Am Bokemahle 14-18“ 825,00 €/m².

Die Erschließung des Flurstücks ist gesichert. Ein Erschließungsbeitrag fällt nicht mehr an. Ein Abwasserbeitrag für die Schmutzwasserentsorgung für die bereits vorhandenen Gebäude ist nicht mehr zu zahlen. Sollten ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation oder neue Grundstücksanschlüsse hergestellt werden, werden die Kosten von den hierfür zuständigen Stellen erhoben. Es wird empfohlen, die Höhe der Kosten ggf. vorab zu erfragen.

Der/die Käufer*in trägt die Kosten des Vertrages und die seiner Durchführung, die Vermessungskosten sowie sämtliche anfallende Steuern, insb. die Grunderwerbsteuer.

INFRASTRUKTUR

- Diverse Kindertagesstätten befinden sich in der Umgebung.
- Verschiedene Schulen (Grundschule und weiterführende sowie Berufsbildende Schulen sind nur wenige Geh- bzw. Fahrtminuten entfernt.
- Die Haltestelle Marienstraße mit den Stadtbahnlinien 4, 5, 6 und 11 und der Buslinie 121 ist fußläufig in ca. 2 Minuten erreichbar. Von dort besteht eine direkte Verbindung in die hannoversche Innenstadt.
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein Wochenmarkt findet jeden Freitag auf dem Stephansplatz statt.
- Das Krankenhaus Diakovere Henriettenstift ist fußläufig in ca. 2 Minuten Fußweg erreichbar.
- Naherholungsgebiete wie die Alte Bult, der Maschsee, der Maschpark oder die Eilenriede sind fußläufig und mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNGEN UND VORGABEN

Mit der Teilnahme an der Ausschreibung verpflichtet sich der Bieter zur Anerkennung dieser und der nachfolgenden Verfahrensregelungen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des 1952 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 60. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein gemischtes Wohngebiet gemäß der damaligen Hannoverschen Bauordnung fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt als Blockrandbebauung mit vorderen und hinteren Baugrenzen sowie einer Begrenzung auf vier Vollgeschosse. Im Eckbereich Billweg / Am Bokemahle ist eine Baulücke mit eingeschossiger Bebauung (Garagen) vorgeschrieben. Im Hofinnenbereich ist ebenfalls ein Baufeld für eine Garagenanlage festgesetzt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Grundstücksteil am südlichen Billweg (heutige Lagerhalle) überplant. Hier sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig sowie eine weitere Garagenanlage im Hofbereich.

Städtebauliches Ziel für die nun anstehende Neubebauung ist eine Schließung der Blockrandbebauung im Billweg und in der Straße Am Bokemahle durch Wohngebäude. Entlang beider Straßen ist dabei die Parzellierung in mehrere Einheiten vorzunehmen, die sich strukturell an der für die Umgebung typischen Blockrandbebauung orientieren und gestalterisch erkennbar sind. Entsprechend der vorhandenen Struktur und der Vorgabe im Bebauungsplan ist eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vorzusehen. Das Dach soll sich zumindest zur Straßenseite als Satteldach mit kleinteiligen Gauben oder Zwerchhäusern darstellen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Baulücke und Abstufung am Billweg sind nicht einzuhalten.

Zur Umsetzung dieser aus heutiger Sicht städtebaulich adäquaten Wohnbebauung sind eine Anpassung des geltenden Planungsrechts oder Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan nach den Leitlinien der Landeshauptstadt Hannover zum sog. „Bauturbo“ erforderlich. Die notwendigen Schritte wird der Fachbereich Planen und Stadtentwicklung mit der/dem ausgewählten Bieter*in besprechen.

Das in den 1950er Jahren wieder aufgebaute und erweiterte Gebäude an der Ecke Sallstraße / Am Bokemahle ist in einem baulich nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Dem Bieter wird freigestellt, ob er dieses entweder im Sinne der Vorgaben dieser Ausschreibung saniert oder abreißt und den Grundstücksteil in die Neubebauung mit einbezieht. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung und aufgrund der darin gebundenen grauen Energie wird ein Erhalt des Bestandsgebäudes bei der Bewertung geringfügig höher bepunktet. Zudem fügt sich der Bestandsbau städtebaulich sehr gut in die umgebenden Strukturen, insbesondere entlang der Sallstraße, ein. An einen Neubau stellt sich damit die Anforderung, die Ecke städtebaulich ebenfalls hochwertig zu besetzen und zwischen den Altbauten an der Sallstraße und der weiteren Neubebauung auf dem hier ausgeschriebenen Grundstück zu vermitteln. Ein gestalterisch stimmiger Anschluss an das Nachbargebäude Sallstraße 18 wird ebenfalls vorausgesetzt.

Im Südwesten des Grundstücks grenzt das Wohngebäude Lutherstraße 55 an, welches das Eckgrundstück nicht mit einer typischen Eckbebauung ausfüllt. Die Neubebauung muss daher in diesem Bereich die bauordnungsrechtlichen Abstände einhalten und kann nicht bis an die südliche Grundstücksgrenze heranreichen. Eine Abstufung der Geschosse ist nicht gewünscht.

Die gesamte Bebauung auf dem Grundstück soll einer Wohnnutzung dienen. Dabei ist auf eine bedarfsgerechte Mischung aus kleinen und großen Wohnungen zu achten, insbesondere sogenannte Mikroapartments oder Boarding Houses u. ä. sind an diesem Standort ausdrücklich nicht gewünscht. Im Sinne der vorhandenen Leitlinien zum geförderten Wohnraum verpflichtet sich die/der ausgewählte Bieter*in, für mindestens 30 % und maximal 50 % der Wohnungen eine Förderung für sozialen Mietwohnraum bei der Wohnraumförderstelle zu beantragen. Für 50 % der geförderten Wohnungen soll, für mindestens 30 % der Wohnungen muss ein Antrag auf Förderung eingereicht werden, der städtische Belegrechte gewährleistet.

Im Falle eines Abrisses des Eckgebäudes Sallstraße 16 / Am Bokemahle 18 kann im dann zu planenden Neubau für das Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung (Gastronomie, Ladengeschäft etc.) vorgesehen werden. Die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung ist zu gewährleisten.

Bauordnungsrechtlich notwendige und darüber hinaus geplante Stellplätze für Kfz sind auf dem Grundstück vorzusehen, nicht aber im Bereich des Innenhofes. Zusätzliche Kapazitäten für das nähere Umfeld in Form einer Quartiersgarage werden bei der Bewertung der eingegangenen Bewerbungen berücksichtigt. Ein entsprechendes Betriebskonzept ist in der Bewerbung zu erläutern.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind nach den Vorgaben der neuen städtischen Stellplatzsatzung mit einzuplanen, hierzu können auch Teile der Innenhofbereiche in Anspruch genommen werden. Positiv in die Bewertung einbezogen werden ortsangepasste Mobilitätsangebote, wie z.B. Car-Sharing, Bike-Sharing o. ä.

Das Grundstück ist derzeit nahezu vollständig versiegelt und im Hofbereich zu großen Teilen mit einer Tiefgarage unterbaut. Im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung der Fläche und als Beitrag zur Klimawandelanpassung ist der hintere Grundstücksbereich mit Ausnahme notwendiger Erschließungsflächen so weit wie möglich zu entsiegeln und gärtnerisch zu gestalten. Dabei sollen u.a. mindestens vier großkronige Bäume gepflanzt werden. Darüber hinaus ist die Begrünung von Dächern (Nebengebäude) und Fassaden konzeptionell mit einzubinden. Ein entsprechendes Freiflächenkonzept ist Teil der einzureichenden Unterlagen.

Während der Bauphase ist der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Schall- und Schadstoffimmissionen sicher zu stellen.

ENERGETISCHE STANDARDS UND KLIMASCHUTZ

Sowohl bei der Erhaltung der Bestandsgebäude als auch alternativ beim Neubau sind die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke bezogen auf Klimaschutz anzuwenden, d.h. GModG, NBauO 32a (Solarpflicht) und GEIG für Ladeinfrastruktur.

Die ausgeschriebenen Flächen/Gebäude liegen im Fernwärmesatzungsgebiet. Dementsprechend kommt die Fernwärmesatzung der Stadt Hannover zur Anwendung. Aktuell sind die Gebäude bereits an die Fernwärme angeschlossen. Im Falle eines Neubaus ist die zwischenzeitliche Stilllegung für die Bauphase seitens enercity Netz kein Problem.

AUSSCHREIBUNGS- UND VERKAUFS- BZW. VERGABEBEDINGUNGEN

Für die Bauträger*innen, die sich für das Baugrundstück interessieren, ist das Verfahren wie folgt:

EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- Bebauungs- und Nutzungskonzept
- Architektonisches Konzept inklusive Lageplan, Grundrissen und Schnitten im Maßstab 1:200
- Fassadengestaltung im Maßstab 1:200 mit Darstellung aller Fassaden und Beschreibung der Materialien
- Freiraumkonzept im Maßstab 1:200 einschließlich der landschaftsplanerischen Gestaltung, Anordnung der

Radabstell- und Abfallsammelanlagen, Kinderspiel und Freiflächen, Nebengebäude etc.

- Aussagen zum angestrebten Wohnungsangebot, Zielgruppen, voraussichtliche Gesamtzahl der Wohneinheiten, Wohnungsmix, Typologie, Miet-/Kaufpreisbindungen
- Aussagen zu ggf. ergänzenden soziokulturellen und/oder gewerblichen Nutzungen
- Aussagen zu Mobilitätsangeboten
- Energie- und Materialkonzept
- ein geeigneter finanzieller Leistungsnachweis
- ein geeigneter Nachweis zur Realisierbarkeit und Vermarktung
- Bestätigungserklärung zum städtischen IT-Verteiler

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

Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmenden durch eine Bewerbung entstehen, ist ausgeschlossen.

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

Die fristgerecht eingereichten Konzepte und Vorschläge wird die Landeshauptstadt Hannover auswerten und als Grundlage eines möglichen Verfahrens zur Grundstücksvergabe nutzen. Es besteht kein Anspruch auf die Eröffnung eines Vergabeverfahrens.

Mit der Bewerbung ist ein Bebauungs- und Nutzungskonzept einzureichen, das die Grundlage für die Vergabeentscheidung bildet. Die Konzepte werden von einem Auswahlgremium beurteilt, das aus Vertreter*innen der Verwaltung besteht. Das Auswahlgremium wird sein Urteil aus der Qualität aller zulässigen, fristgerecht eingereichten Bewerbungen bilden. Die Landeshauptstadt Hannover behält sich die volle Entscheidungsfreiheit vor, ob, wann und zu welchen Bedingungen die Grundstücke veräußert werden.

ABGABEFRISTEN

Die Ausschreibung der Grundstücke erfolgt am **19.09.2026** im Immobilienteil der Wochenendausgabe der hannoverschen Tageszeitungen. Bewerbungen werden ab diesem Zeitpunkt entgegengenommen.

Alle einzureichenden Unterlagen sind fristgerecht unter der Angabe „Bewerbung Sallstraße 16 und Am Bokemahle 14-18“ schriftlich an die unter Auskünften genannte Anschrift abzugeben.

Bewerbungen über Internet (E-Mail) werden nicht angenommen.

Die Bewerbungsfrist endet am **27.11.2026 (Datum des Post- oder Eingangsstempels)**.

Es wird empfohlen den Endtermin nicht auszureizen.

Alle durch die Landeshauptstadt Hannover im Laufe des Verfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne sind durch die Teilnehmenden vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Landeshauptstadt Hannover.

Die Teilnahme an der Ausschreibung verpflichtet zur Anerkennung dieses Verfahrens.

ZULASSUNGSKRITERIEN UND AUSWERTUNG

Es wird aus den zulässigen Bewerbungen anhand der Ausschreibungskriterien die beste Bewerbung ermittelt.

ZULASSUNGSKRITERIEN

Die Zulassungskriterien müssen erfüllt sein, sonst scheidet das Konzept bereits an dieser Stelle aus.

Zugelassen werden nur:

- Bewerbungen, die die formalen Anforderungen erfüllen (s. auch Einzureichende Unterlagen und Abgabefristen).
- Bewerbungen von Bauträger*innen, Wohnungsgenossenschaften/ -unternehmen sowie Investor*innen unter Federführung eines Architekturbüros.
- Bewerbende, die die finanzielle Leistungsfähigkeit für dieses Projekt besitzen. Die Landeshauptstadt Hannover behält sich vor, entsprechende Nachweise der Leistungsfähigkeit in geeigneter Form anzufordern.
- Bewerbende, die sich verpflichten, die im Kapitel „Energetische Standards und Klimaschutz“ dargelegten Anforderungen einzuhalten.
- Bewerbende, die sich verpflichten, für mindestens 30 % der konkret zur Errichtung vorgesehenen Wohneinheiten im Bauvorhaben einen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum zu stellen.
Für 50 % der zu fördernden Wohnungen soll, für mindestens aber 30 % dieser Wohnungen muss ein Antrag auf Förderung nach dem Programmteil B des städtischen Wohnraumförderprogramms gestellt werden (Förderung bei geringen Einkommen, städtische Belegrechte). Maßgeblich ist die jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung der jeweiligen Förderbestimmungen.
- Der Gesamtumfang der Wohnungen, für die Wohnungsbaufördermittel beantragt werden, darf, inklusiv der Förderungen des Landes Niedersachsen und der Region Hannover, 50 % nicht überschreiten.
- Bewerbende, die sich verpflichten, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 einzuhalten und für das Projekt erforderliche Befreiungen hiervon mit der Fachverwaltung abzustimmen.

Die vorstehenden Zulassungsbedingungen verstehen sich kumulativ. Die solchermaßen zulässigen Bewerbungen werden in das Vergabeverfahren aufgenommen.

BEWERTUNG DER BEWERBUNGEN

Die Landeshauptstadt Hannover wird die zulässigen Bewerbungen gemäß der beigefügten Bewertungsmatrix bewerten und eine Rangfolge innerhalb der Bewerbenden ermitteln.

Eine Mindestpunktzahl ist zwar nicht vorgegeben, die Landeshauptstadt Hannover behält sich aber vor, die Grundstücke ggf. nicht zu vergeben.

Die Landeshauptstadt Hannover behält sich weiterhin vor, den drei besten Bewerbenden, die eine den Ausschreibungsbedingungen entsprechende, zulässige Bewerbung eingereicht haben, Gelegenheit zu bieten, ihr Konzept vorzustellen.

Die Landeshauptstadt Hannover wird alle Bewerbenden über das Ergebnis informieren und dem*der Bewerbenden mit der besten Bewertung einen Grundstückskaufvertrag übersenden. Das damit verbundene Verkaufsangebot steht unter dem Vorbehalt der kommunalrechtlich erforderlichen Zustimmung. Wenn diese Zustimmung vorliegt, kann dieser Vertrag von einem Notariat, das die*der Kaufende vorschlägt, beurkundet werden. Falls die Beurkundung nicht innerhalb von 3 Monaten nach Vorliegen der Zustimmung erfolgt ist, ist die Stadt nicht mehr an das Angebot an die*den Erstplatzierte*n gebunden und kann das Grundstück der*dem Zweitplatzierte*n zum Kauf anbieten.

ECKPUNKTE DES GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES

Vorbehaltlich des endgültigen Kaufvertrages wird auf folgende wesentliche Eckpunkte hingewiesen:

- Der Verkauf der Grundstücke erfolgt im Anschluss an die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen und der Erteilung des Zuschlags.
- Im Kaufvertrag werden die Erwerber*innen auf die Umsetzung des ausgewählten Konzepts verpflichtet.

- Der Kaufvertrag wird eine entsprechende Bauverpflichtung und dazugehörige Fristsetzungen für die Einreichung eines prüffähigen Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung beinhalten.
- Im Kaufvertrag werden u. a. auch Regelungen für die erforderliche Bodensanierung festgeschrieben.

ZEITSCHIENE IM ÜBERBLICK

- Bekanntgabe der Ausschreibung (Presse) am 19.09.2026
- Rückfragen zur Ausschreibung, dem Verfahren oder den Grundstücken bis zum 02.11.2026
- Besichtigungstermine am 13.10.2026 und 22.10.2026
- Bewerbungsfrist bis zum 27.11.2026
- Auswahl der Bewerbenden ab dem 01.12.2026
- Zuschlag aufgrund der eingereichten Konzepte erteilen
- Verhandlung der Einzelheiten des Grundstückskaufvertrages
- Drucksache zum Grundstückskaufvertrag in den politischen Gremien
- Abschluss des Kaufvertrages bei Notariat nach vorliegender Zustimmung des Rates der Landeshauptstadt Hannover

BESICHTIGUNGSMODALITÄTEN

Für Bewerbende werden Besichtigungstermine am 13.10.2026 von 09:00 Uhr bis 11:00 Uhr und am 22.10.2026 von 11:00 Uhr bis 13:00 Uhr angeboten. Die Gebäude sind nicht barrierefrei. Die Anzahl der Teilnehmenden an den genannten Terminen ist begrenzt. Wir bitten Sie daher, sich bei Interesse vorher - per E-Mail an 23.11@hannover-stadt.de; Betreff Besichtigung Sallstraße 16- unter Angabe der an der Besichtigung teilnehmenden Personenanzahl zu einem der Besichtigungstermine anzumelden. Andernfalls können wir Ihnen eine Teilnahme nicht garantieren.

AUSKÜNFTE

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

Fachbereich Wirtschaft

- Immobilienverkehr -

Vahrenwalder Straße 7 | 30165 Hannover

Frau Stähle

Telefon: 0511 168 - 31926

E-Mail: 23.11@hannover-stadt.de

zur Verfügung.

ANSPRECHPARTNER*IN

ZU FRAGEN DER NUTZUNG UND DER BEBAUUNG:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
-Stadtplanung-
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 | 30159 Hannover
Telefon: 0511 168 - 43195
Philipp Graen
61.12@Hannover-Stadt.de

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
-Bauordnung-
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 | 30159 Hannover
Allgemeine Bauberatung Sprechzeiten:
Dienstag + Donnerstag: 13:00-15:00 Uhr
Freitag: 09:00-12:00 Uhr

ZU ENERGIEKONZEPTEN:

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
-Klimaschutzleitstelle-
Arndtstraße 1 | 30167 Hannover
Telefon: 0511 168 - 43611
Maria Büchner
67.11@Hannover-Stadt.de

ZUM ABWASSERBEITRAG UND ZU GRUNDSTÜCKS-ANSCHLÜSSEN FÜR DIE ENTWÄSSERUNG:

Stadtentwässerung Hannover
-Beiträge und Anschlusskosten-
Sorststraße 16 | 30165 Hannover
Telefon: 0511 168 - 41417
68.03@Hannover-Stadt.de

Stadtentwässerung Hannover
-Grundstücksentwässerung-
Sorststraße 16 | 30169 Hannover
Telefon: 0511 168 - 47715
Kai-Uwe Peter
Kai-Uwe.Peter@Hannover-Stadt.de

ZU GRUNDSTÜCKSANSCHLÜSSEN FÜR GAS, WASSER, ELT:

enercity Netz GmbH
Stammestraße 105 | 30459 Hannover
Telefon: 0800 - 2255005
netzanschluesse@enercity-netz.de

ZUM ERSCHLIEßUNGSBEITRAG

Fachbereich Tiefbau
-Straßenkosten-
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 | 30159 Hannover
Telefon: 0511 168 - 42889
Katrín Adams
66.03.StraKo@Hannover-Stadt.de

ZUR HYDROGEOLOGIE:

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
-Bereich Boden- und Grundwasserschutz-
Osterstraße 46 | 30159 Hannover
Telefon: 0511 168 - 42740
Ralf Hiller
67.12@Hannover-Stadt.de

ZUR WOHNRAUMFÖRDERUNG:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
-Stadterneuerung und Wohnen-
Wohnraumförderung
Sallstraße 16 | 30171 Hannover
Claudia Kosok 0511 168 - 43793
Olaf Knebel 0511 168 - 46274
61.42@Hannover-Stadt.de

AUSKÜNFTE ZU KINDERTAGESSTÄTTEN:

Fachbereich Jugend und Familie
-FamilienServiceBüro-
Joachimstraße 8 | 30159 Hannover
Telefon: 0511 168 - 43535
familienservicebuero@Hannover-Stadt.de

AUSKÜNFTE ZU SCHULEN:

Fachbereich Schule
-Schulorganisation-
Brüderstraße 6 | 30159 Hannover
Telefon: 0511 168 - 43994
schulrecht@Hannover-Stadt.de

INFORMATIONEN ZUR DATENVEREINBARUNG

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

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

1. Kontaktdaten

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

Landeshauptstadt Hannover
Der Oberbürgermeister
Platz der Menschenrechte 1
30159 Hannover
0511/168-42298
OB@hannover-stadt.de

Ihre Ansprechpartner*innen

Zuständige Stelle für die Datenverarbeitung

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Wirtschaft
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover
Tel.: 0511/168-44291
23.1@hannover-stadt.de

Behördlicher Datenschutzbeauftragter

Der Datenschutzbeauftragte
Breite Straße 10
30159 Hannover
0511/168-45355
18.DS@hannover-stadt.de

2. Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bei uns

Zweck der Verarbeitung

Bearbeitung von Grundstücksankäufen und –verkäufen.
Bearbeitung von sonstigen Immobilienangelegenheiten (z. B. Baulasten, sonst. Belastungen, Pachten, Erbbaurechten, Gestattungen, Vorkaufsrechte).
Daneben werden im Bedarfsfall im Zahlungsverkehr und im Mahn –und Vollstreckungsverfahren weitere personenbezogene Daten verarbeitet. Unter dem Link [hannover.de/fb20-dsgvo](https://www.hannover.de/fb20-dsgvo) finden Sie dazu eine Zusammenstellung der wichtigsten Informationen im Hinblick auf die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten und welche Datenschutzrechte bestehen. Sofern Sie Online-Inhalte nicht einsehen können, sind wir gerne bereit, Ihnen die vorgenannte Zusammenstellung zur DSGVO in schriftlicher Form zur Verfügung zu stellen. Sofern Sie dies wünschen, nehmen Sie bitte unter der Telefonnummer 0511/168 – 43172 Kontakt zum Fachbereich Finanzen auf.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung

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

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

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

3. Erhebung Ihrer personenbezogenen Daten von uns bei Dritten

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

Kategorien der personenbezogenen Daten, die verarbeitet werden

Persönliche Kontakt- und Identifikationsangaben, sowie Daten des Melderegisters.

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

4. Speicherdauer Ihrer personenbezogenen Daten bei uns

Speicherdauer bzw. die Kriterien für die Festlegung der Speicherdauer

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

5. Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten intern und von uns an Dritte

Empfänger oder Kategorien von Empfängern

Interner Datenaustausch und Datenaustausch mit anderen öffentlichen Stellen, sowie mit dem ausgewählten Notariat und ggf. mit persönlichen Finanzberater*innen und/oder Projektbetreuer*innen (z. B. für Baugemeinschaften), soweit diese mit der Angelegenheit befasst sind.

6. Betroffenenrechte nach Art. 15 ff. DSGVO

Recht auf Auskunft

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

Recht auf Berichtigung

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

Recht auf Löschung

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

Recht auf Einschränkung der Verarbeitung

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

Recht auf Widerspruch

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

Widerrufsrecht bei Einwilligung

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

Recht auf Beschwerde

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

Allgemeine Hinweise zu diesen Rechten

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

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

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER
Fachbereich Wirtschaft

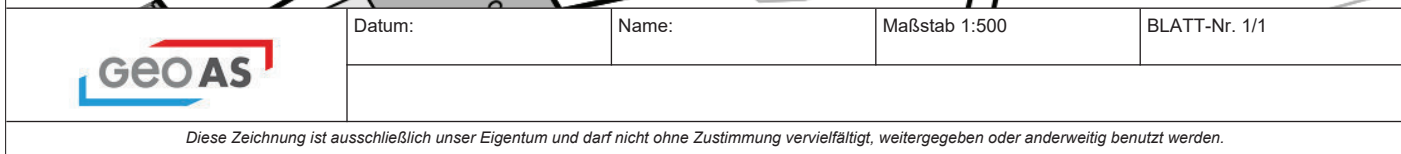
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

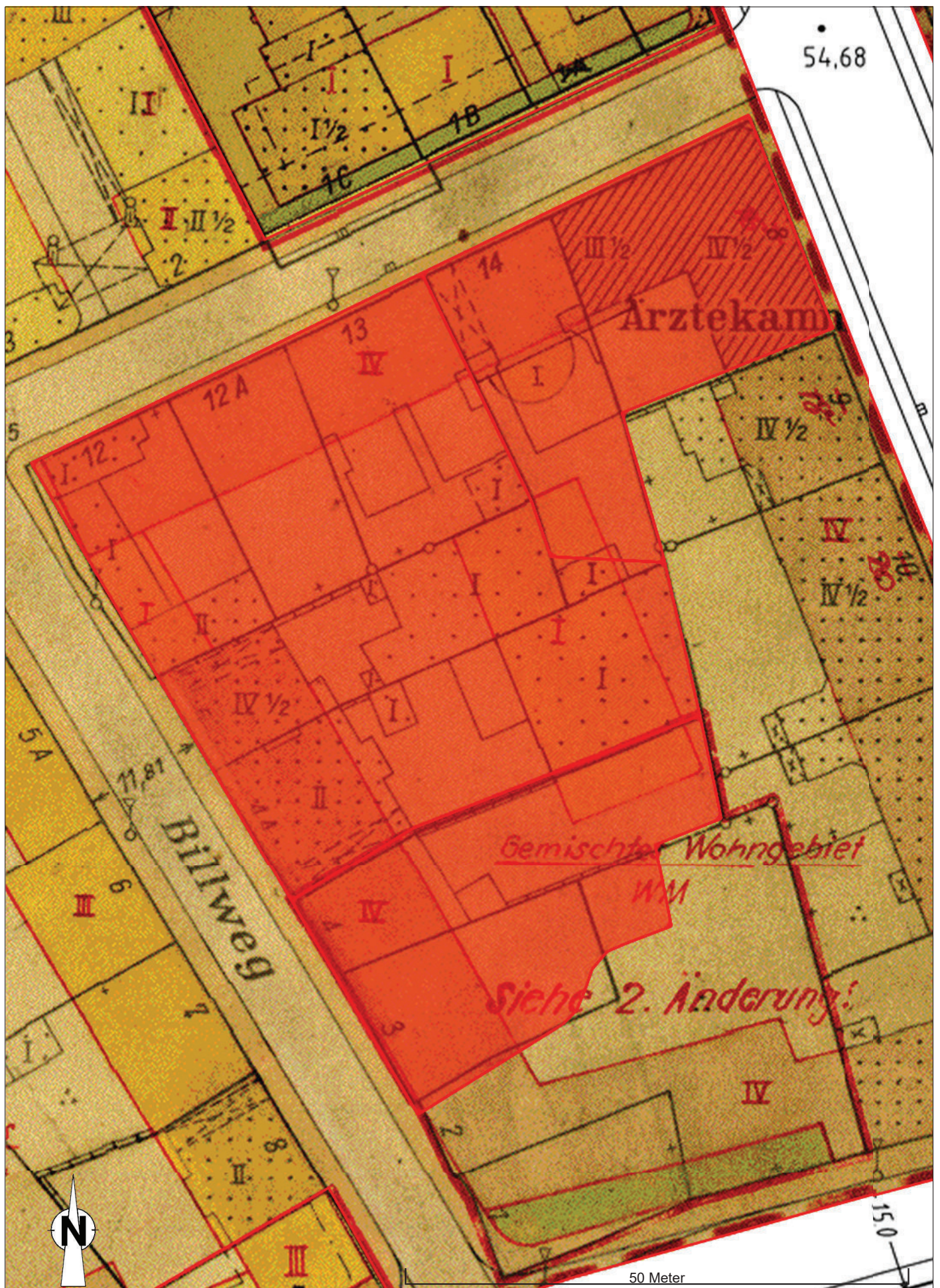
Telefon: 0511 168 - 31926
E-Mail: 23.11@hannover-stadt.de

Ihr persönlicher Ansprechpartner:
Frau Stähle
Vahrenwalder Straße 7
30165 Hannover

Telefon: 0511 168-31926
E-Mail: 23.11@hannover-stadt.de

Stand: 07.09.2026

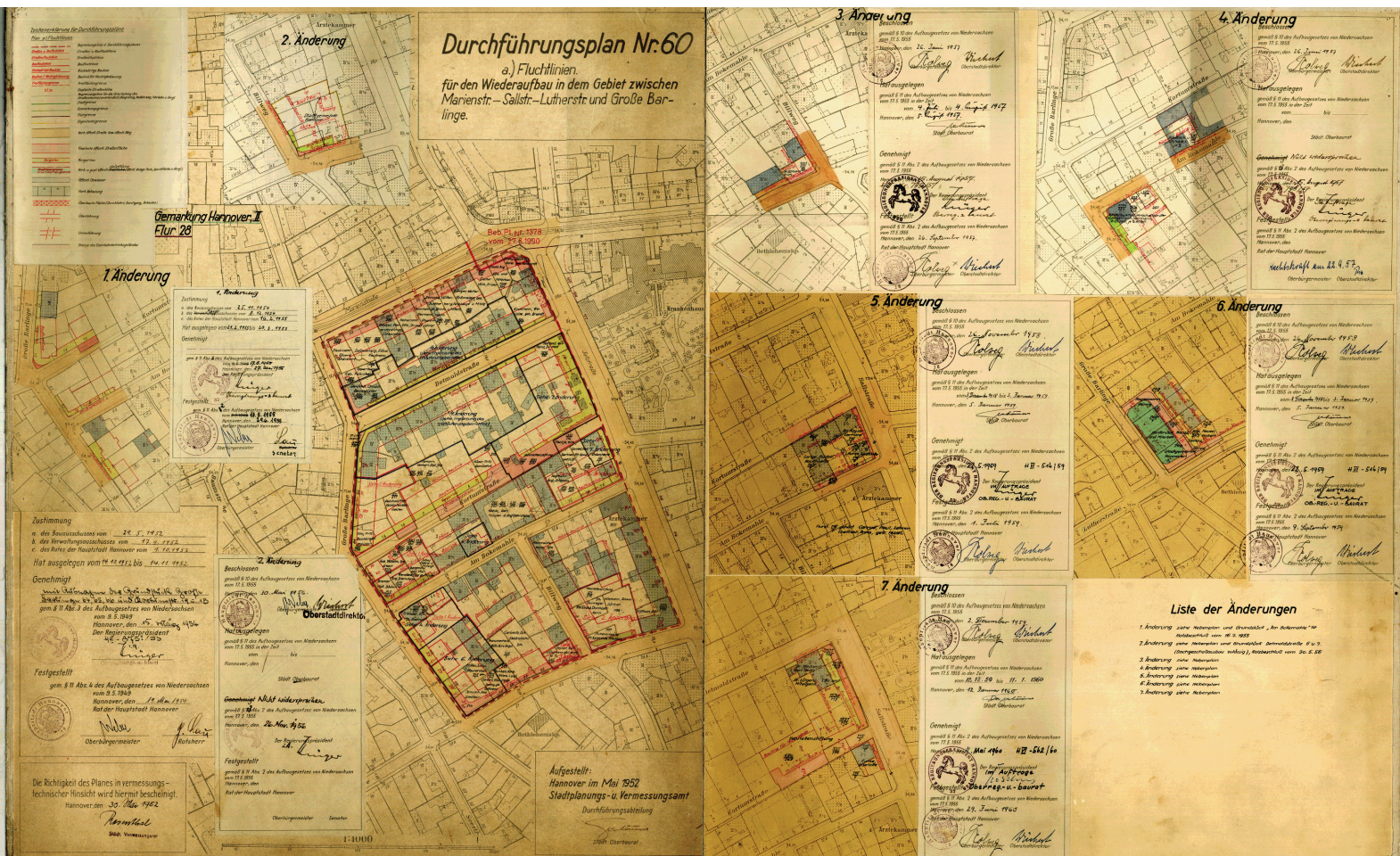


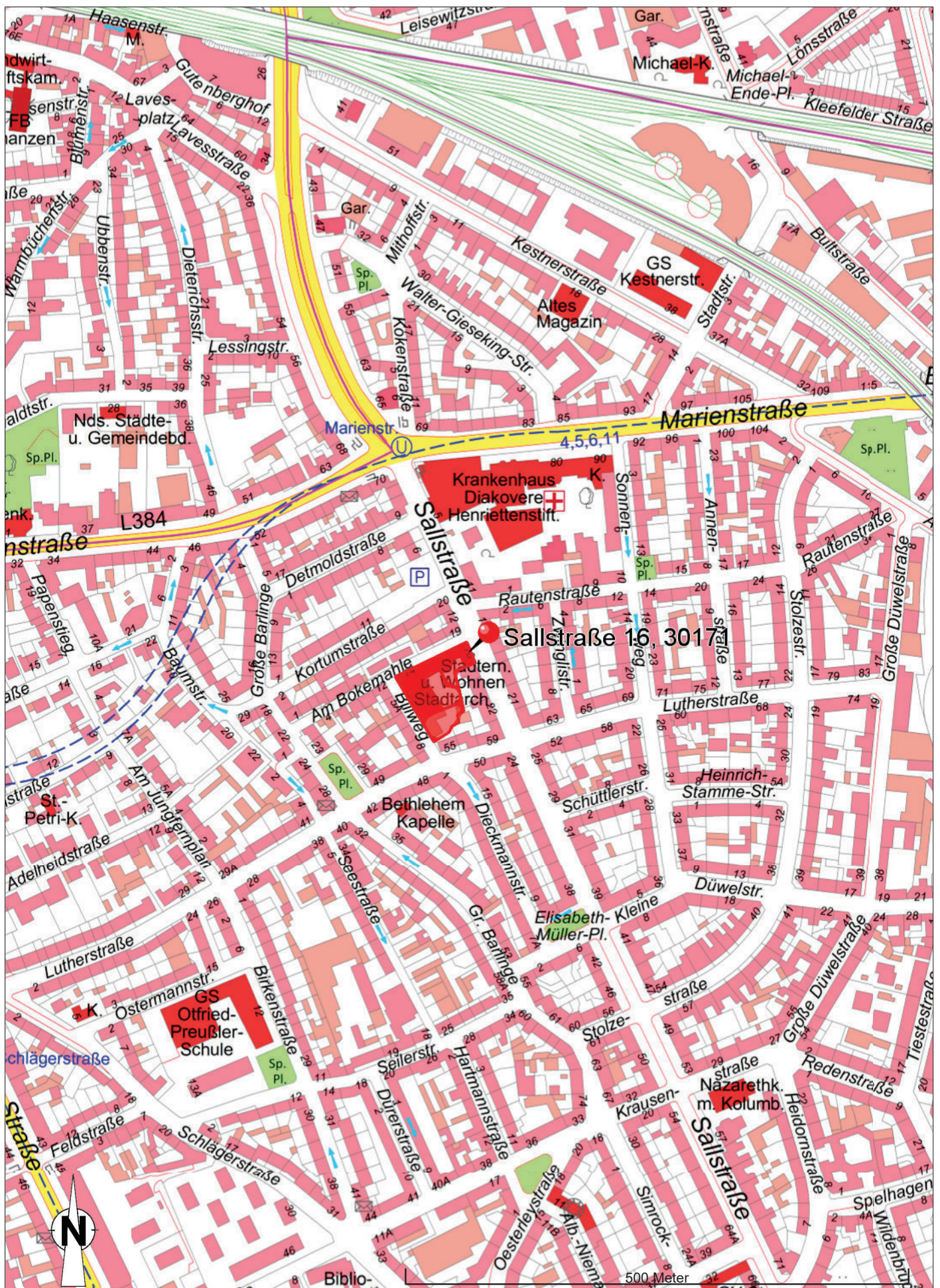


GEOAS

Datum:	Name:	Maßstab 1:500	BLATT-Nr. 1/1
--------	-------	---------------	---------------

Diese Zeichnung ist ausschließlich unser Eigentum und darf nicht ohne Zustimmung vervielfältigt, weitergegeben oder anderweitig benutzt werden.





Kriterium			Gewichtung	Notenpunkte	Leistungspunkte
Städtebau + Architektur	40%				
Städtebauliche Figur: Schließung Blockrand / Anschluss an Bestand / Geschossigkeit			10%	5	25
Gestaltung: Fassaden und Dach / Nutzung Erdgeschosszone			10%	5	50
Parzellierung in mehrere Einheiten			10%	5	50
Wohnungsmix / besondere Wohnformen / flexible Grundrisse			10%	5	25
Verkehr + Erschließung	20%				
Erschließung des Grundstücks / Stellplatzkonzept / Zusätzliche Quartiersparkplätze?			10%	5	25
Attraktivität der Fahrradstellplätze			5%	5	50
Zusätzliche Mobilitätsangebote (Sharing etc.)			5%	5	25
Energie- Klimaschutz	10%				
Erhöhte Effizienz-Gebäudestandards (u.a. verbesserter Wärmeschutz)			10%	5	50
Ökologische Aspekte + Freiraum	20%				
Nachhaltige Bauweise / Baustoffe (z.B. Holz, Dämmung, Recycling, ...)			5%	5	25
Dach- und Fassadenbegrünung			5%	5	25
Freiraumgestaltung Innenhof / Qualitäten für Bewohner*innen			5%	5	25
Erhalt und Sanierung Bestandsgebäude (graue Energie)			5%	5	25
Gesamteindruck	10%				
Schlüssigkeit der Gesamtkonzeption			10%	5	50
Summe	100%		100%		500

1 Notenpunkt:
2 Notenpunkte:
3 Notenpunkte:
4 Notenpunkte:
5 Notenpunkte:

weit unterdurchschnittliche Erfüllung des Kriteriums
unterdurchschnittliche Erfüllung des Kriteriums
durchschnittliche Erfüllung des Kriteriums
überdurchschnittliche Erfüllung des Kriteriums
weit überdurchschnittliche Erfüllung des Kriteriums

Bewertungsmatrix für die eingehenden Bewerbungen (ENTWURF)

Konzeptvergabe der städtischen Grundstücke Sallstraße 16 und Am Bokemahle 14-18