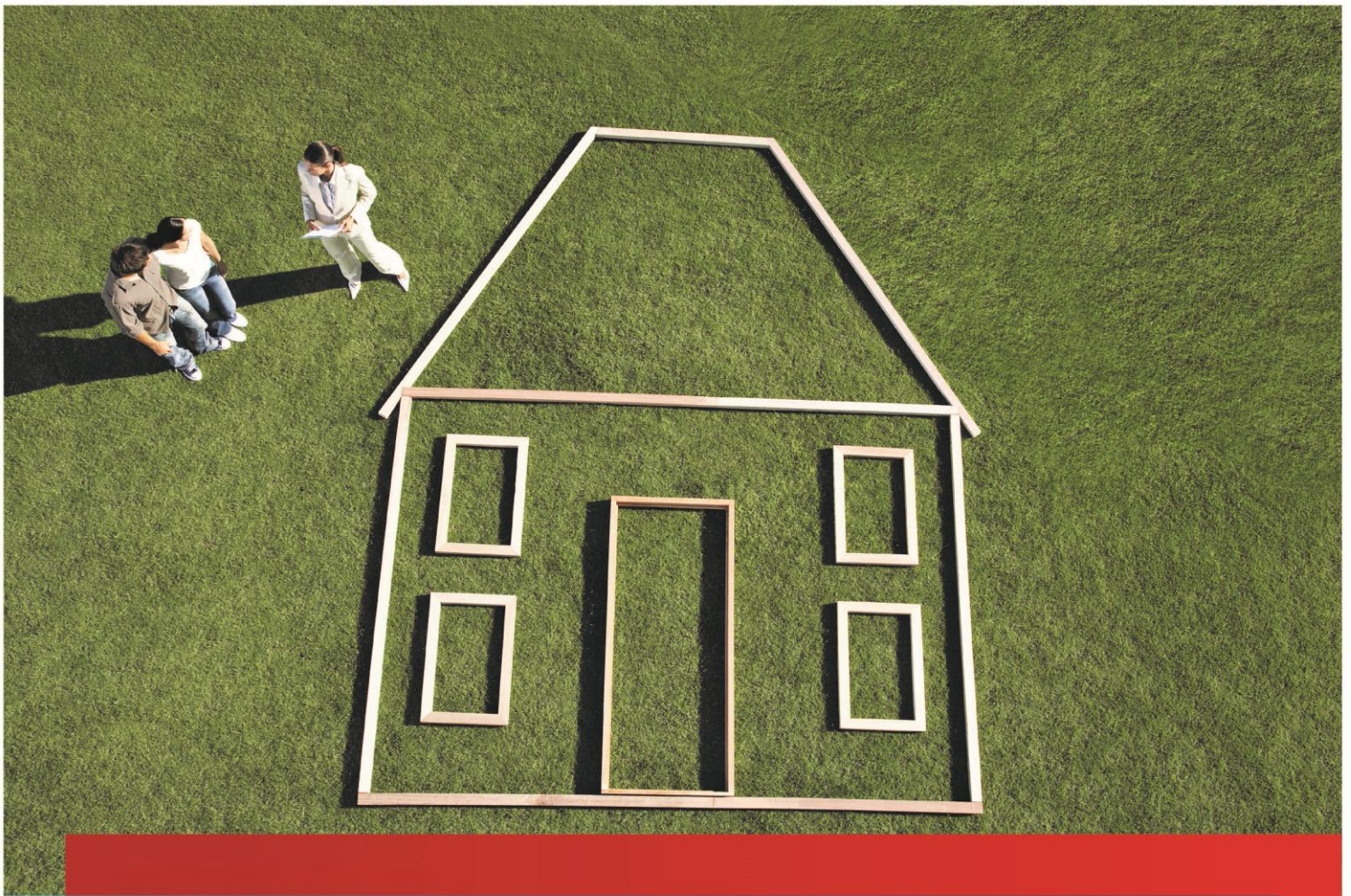




GRUNDSTÜCK

zur Bebauung mit einem Wohn-
und/oder Geschäftshaus

Linden-Nord
Küchengarten/Limmerstraße

INHALT

Objektbeschreibung	3
Lage des Grundstücks.....	3
Zielgruppe	3
Grundstücksgröße	3
Kaufpreis	3
Infrastruktur.....	3
Planungsrechtliche Ausweisungen und Vorgaben	4
Energetischer Standard / Klimaschutz	5
Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen	5
Auskünfte	9
Ansprechpartner*in	8
Lageplan	10

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- Zielgruppe: Investoren und Bauträger mit Bauabsicht
- Grundstücksgröße: 2740 m²
- Kategorie: Wohn- und/oder Geschäftshaus
- Bewerbungsfrist: 25.02.2027

ANSPRECHPARTNER*IN

Frau Oelker Telefon: 0511 168 – 46581
E-Mail: 23.13@hannover-stadt.de

OBJEKTBESCHREIBUNG

Verkauf des städtischen Grundstücks Am Küchengarten

LAGE DES GRUNDSTÜCKS

Das Grundstück liegt innenstadtnah, im Stadtbezirk Linden-Limmer. Es ist eingebettet zwischen Elisenstraße, Spinnereistraße und Limmerstraße. Das Grundstück liegt auf der Grenze zwischen den Stadtteilen Linden-Nord und Linden-Mitte, am Anfang der Limmerstraße.

Heute finden in den vier Stadtteilen Linden-Süd, Linden-Mitte, Linden-Nord und Limmer weit über 45.500 Menschen ihr Zuhause. Die Baustruktur der Stadtteile ist von gründerzeitlicher Blockrandbebauung geprägt. Das Umfeld des Plangebietes wird auch von dem mittlerweile als Wahrzeichen der Stadt Hannover bekannten Heizkraftwerk Linden und dem gegenüberliegenden Ihme-Zentrum mit den am Kreuzungsbereich liegenden Hochhaustürmen dominiert.

Linden-Nord ist der lebhafteste Stadtteil im Stadtbezirk. Die Limmerstraße mit vielen Kneipen, Cafés und Läden ist das Herz des Quartiers und bildet über den Stadtteil hinaus einen Anziehungspunkt. Zudem befinden sich hier einige kulturelle Veranstaltungsorte, insbesondere für junges Publikum.

Der dem Plangebiet direkt gegenüberliegende Platz „Küchengarten“ bildet den Übergang zum Stadtteil Linden-Mitte. Linden –Mitte ist gerade in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohnstandort für gut situierte junge Familien geworden. Die Angebote in der Gastronomie, der Läden oder auch Kultur sind dementsprechend ausgerichtet.

ZIELGRUPPE

Die Ausschreibung richtet sich ausschließlich an Investoren, Bauträger und Wohnungsgenossenschaften.

GRUNDSTÜCKSGRÖßE

Die Grundstücksgröße beträgt 2.740 m².

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beträgt 900,00 €/m², somit 2.466.000,00 €.

Mit folgenden zusätzlichen Kosten ist zu rechnen:

- Anschlusskosten für Wasser und Elektrizität
- Der Abwasserbeitrag und die Kosten der Grundstücksanschlüsse für Entwässerung, Wasser, Elektrizität werden von den dafür zuständigen Stellen gesondert erhoben. Es wird empfohlen, die Höhe der Kosten direkt bei den in der Informationsschrift genannten Stellen zu erfragen. Änderungen bleiben vorbehalten.
- Für das Grundstück ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen und zu beantragen. Die Kosten trägt der Käufer.
- Die Käuferseite trägt die Kosten des Vertrages und seiner Durchführung sowie die Grunderwerbsteuer.
- Der/die Käufer*in trägt die Vermessungskosten bei einer weiteren Aufteilung der Grundstücke.
- Entlang der Limmerstraße liegen Stromleitungen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob diese verlegt werden müssen.
- Das Grundstück ist durch die Lage erheblich mit Lärm belastet. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und/oder Arbeitsverhältnisse werden deshalb besondere Anforderungen an den Schallschutz gestellt.

INFRASTRUKTUR

Kindertagesstätten

- Verschiedene Kindertagesstätten sind im Umkreis von 1 km vorhanden.
- In unmittelbarer Nähe befinden sich die Kita „Die Kurzen“, „Lindner Zwerge“ sowie die Kita „Krümmelkiste e.V.“

Schulen

- Innerhalb von ca. 8 Minuten mit dem Bus kann die Integrierte Gesamtschule (IGS) Linden Sek. 1 erreicht werden. Auch die IGS Sek. 2 Linden kann innerhalb von 10 Gehminuten erreicht werden.
- In ca. 600 m Entfernung befindet sich die Grundschule „Am Lindner Markt“ und in ca. 900 m die Grundschule „Goetheplatz“.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Die Haltestellen „Am Küchengarten“ der Buslinien 120, 200, 700 und 170 sind in unmittelbarer Reichweite.
- Die nächste Stadtbahnhaltestelle der Linie 10 und 12 „Am Küchengarten“ befindet sich ebenfalls in weniger als 100 m Entfernung.

Verkehr

- Der Kreuzungsbereich ist durch das hohe Verkehrsaufkommen durch motorisierten Verkehr, Stadtbahn und Bus, aber auch durch die Verkehrsströme von Fußgänger*innen und Radfahrer*innen geprägt.

Einkaufsmöglichkeiten

- Ein Einzelhandelsmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe ca. 70 m Entfernung.
- Weitere vielfältige Angebote finden sich im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Linden-Nord an der Limmerstraße.
- Jeden Dienstag und Samstag findet in fußläufiger Entfernung ein Wochenmarkt am Lindener Markt sowie samstags auch am Pfarrlandplatz statt.

Sonstige Angebote im Stadtteil (z. B. Vereine)

- In Linden sind mehrere Sportvereine ansässig, die ein vielfältiges Programm anbieten.
- Unterschiedliche kulturelle Angebote wie Theater, Jazz-Club, Programmkino und das Kulturzentrum Faus liegen im Stadtbezirk
- Darüber hinaus befinden sich in direkter Umgebung zwei Jugendtreffs Jugendzentrum ViA 51 und Jugendzentrum Posthornstraße.
- In unmittelbarer Nähe befindet sich eine öffentliche Spiel- und Erholungsfläche.
- Die Stadt- und Schulbibliothek ist in ca. 600 m schnell erreichbar.

PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNGEN UND VORGABEN

Für die Fläche ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zu erstellen. Das Bauleitplanverfahren wurde bereits begonnen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Fortführung des Verfahrens möglich ist.

Die nachfolgenden Bedingungen sollen sich in diesem wiederfinden.

Mit der Teilnahme an der Ausschreibung verpflichtet / (n) sich der/die Bieter zur Anerkennung dieser und der nachfolgenden Verfahrensregelungen:

- Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus
- Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs des Büros Monadnock vom 29.01.2020. Der Fußabdruck, der die Hochpunkte verbindenden Gebäudeteile könnte durch eine größere Gebäudetiefe an die projektbezogenen Anforderungen angepasst werden.
- Nutzungsspektrum entsprechend eines Urbanen Gebiet (MU) möglich
- Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann ausschließlich über die Elisenstraße erfolgen. Die Zu- und Abfahrt muss zu dem Kreuzungsbereich Elisenstraße/Spinnereistraße einen Abstand von mind. 60 m einhalten.
- Photovoltaikmodule auf den Dachflächen in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung
- Der ausgewählte Bewerber verpflichtet sich im Kaufvertrag einen Fassadenwettbewerb unter Beteiligung von drei Büros durchzuführen
- Hochwertige(s) Fassadengestaltung und -material (bevorzugt Vollklinker)
- Einrichtung privater Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und barrierefreier Zugänglichkeit, z. B. überdacht oder im Gebäude, auch bei Nutzung von Pedelegs, E-Bikes und Lastenrädern. Ab dem 4.

Aufenthaltsraum pro Wohneinheit ein Abstellplatz pro Aufenthaltsraum zusätzlich. Für 25% der vorgesehenen Fahrradstellplätze muss eine Möglichkeit zum Aufladen mit elektrischer Energie vorbereitet werden.

- Besonderheiten des Baugebietes:
 - Altlasten
 - Leitungen
 - Baulast Bekohlungstunnel
 - Grenzbebauung
 - Lärmsituation
- Grundsätzlich ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser einer Niederschlagswasserversickerungsanlage zuzuführen. Wird durch ein Bodengutachten nachgewiesen, dass aufgrund der Bodeneigenschaften eine Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, darf anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.
- Bei dem vorliegenden Grundstück gilt dann eine Niederschlagswasser-Abflussbegrenzung von $3 \text{ l/(s*ha}_{\text{Grundstücksfläche}})$.
- Enercity beabsichtigt das Fernwärme-Schachtbauwerk (siehe Anlage X), das sich derzeit noch an der Elisenstraße auf dem Baugrundstück befindet, zu entfernen (voraussichtlich in 2028). Hierdurch könnte auch das Erdgeschoss einer Gebäudenutzung zugeführt werden. Die Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück ist jedoch weiterhin nur in diesem Bereich möglich.
- Eine Tiefgarage ist nicht zwingend erforderlich. Eine Variante für die Unterbringung mindestens der barrierefreien Stellplätze und Fahrradstellplätze sehen wir auf Erdgeschossebene mit einem begrünten und ggf. begehbaren Dach.

ENERGETISCHER STANDARD / KLIMASCHUTZ

Bei der Bebauung sind die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke bezogen auf Klimaschutz anzuwenden, d.h. insbesondere GModG, NBauO 32a (Solarpflicht) und GEIG für Ladeinfrastruktur.

Die ausgeschriebene Fläche liegt im Fernwärmesatzungsgebiet. Dementsprechend ist die seit 2023 eingeführte Fernwärmesatzung der Stadt Hannover anzuwenden.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes und mit Blick auf die im GModG geregelten Vorgaben zur Errichtung eines klimaneutralen Gebäudes empfiehlt die Landeshauptstadt Hannover, ggf. über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, das Augenmerk auf erhöhte Standards zu lenken und durch Maßnahmen und Planungen sowohl zur Verringerung von Heizwärme- und Kühlbedarf als auch Minimierung von grauer Energie beizutragen. Ein erhöhter Gebäudewärmeschutz ist in jedem Fall zu empfehlen (mind. entsprechend Effizienzhaus 55).

Vor der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages ist die Beratung Pflicht.

Bei Fragen zu diesen Themen wenden Sie sich gerne an die Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover, Arndtstraße 1, 30167 Hannover

AUSSCHREIBUNGS- UND VERKAUFSBEDINGUNGEN

1. REGISTRIERUNG FÜR DEN SHAREPOINT

Um an dem Bewerbungsverfahren teilzunehmen, müssen die Bewerber*innen sich für eine webbasierte Plattform für Zusammenarbeit und Dokumentenverwaltung - Sharepoint - registrieren.

Für die Registrierung am Sharepoint senden Sie bitte eine E-Mail bis zum **20.01.2027** unter Benennung einer für den Zugang verantwortlichen Person an das Funktionspostfach **23.13@hannover-stadt.de**. Als Betreff ist unbedingt „Küchengarten/Limmerstraße - Registrierung Sharepoint“ anzugeben. Bitte geben Sie in der Nachricht zudem folgende Daten an:

- Vor- und Nachname der verantwortlichen Person
- E-Mail-Adresse dieser Person
- Unterschriebene Nutzungsvereinbarung für Dritte

Nach erfolgter Registrierung per E-Mail und der Freischaltung erhalten Sie die Zugangsdaten zu dem zentralen Sharepoint.

Im Sharepoint werden alle wesentlichen Informationen zur Ausschreibung zentral bereitgestellt. Des Weiteren wird im Zuge des Ausschreibungsverfahrens ein digitales FAQ organisiert, bei dem die Interessierten Fragen zu der Ausschreibung, dem Verfahren, den Grundstücken und ihrer Erschließung sowie der Bauplanung an die Verwaltung richten können.

Sie haben die Möglichkeit, bis zum 11.12.2026 die Fragen per E-Mail an 23.13@hannover-stadt.de zu senden. Bitte geben Sie als Betreff unbedingt „Küchengarten/Limmerstraße - FAQ“ an. Verspätet eingehende Fragen werden nicht beantwortet. Ähnlich lautende Fragestellungen werden generalisiert beantwortet. Die Antwort erfolgt schriftlich - mit der Veröffentlichung der Fragestellung, nicht jedoch mit der Veröffentlichung der Fragestellenden – und für alle registrierten Nutzer*innen über den Sharepoint einsehbar.

Unter anderem finden Sie folgende Unterlagen im Sharepoint:

- Die Objektbeschreibung
- Lageplan
- Städtebaulicher Entwurf Monadnock
- Leitungspläne
- Die Bewertungsmatrix für Bewerbende
- Die Information zur Datenverarbeitung
- Die Nutzungsvereinbarung für Dritte
- FAQ – die Fragen der Bewerber*innen (anonymisiert) und die Antworten der Verwaltung dazu

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmenden vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Landeshauptstadt Hannover.

2. ZULASSUNGSKRITERIEN

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

- Anmeldung zum Sharepoint
- Bebauungs- und Nutzungskonzept für die einzelnen Geschosse.
- Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs des Büros Monadnock vom 29.01.2020.
- Keine Mikroappartements, keine möblierten Zimmer, außer Wohnungen für Studierende und Auszubildende mit N-Bank-Förderung des Programms „Junges Wohnen“
- Mindestens 30% aller Wohneinheiten entsprechend den Wohnraumförderrichtlinien zu erstellen und sich zu verpflichten, Förderanträge zu stellen und diese bei Bewilligung umzusetzen. Mindestens 30% der geförderten Wohnungen sind mit städtischen Belegrechten zu versehen.
- Geschäftsnutzung/Nutzung mit Bezug zur Öffentlichkeit im Erdgeschoss
- Grundsätzliche Zulässigkeit nach der Niedersächsischen Bauordnung

Die vorstehenden Zulassungsbedingungen verstehen sich kumulativ.

2. BEWERTUNG DER ANGEBOTE

Die Landeshauptstadt Hannover wird die nach der Nr. 1 zulässigen Angebote gemäß nachstehenden Kriterien der Ausschreibung bewerten und eine Rangfolge innerhalb der Bieter ermitteln. Es können jeweils Punkte zwischen 0 und 10 vergeben werden, wobei 10 der Bestnote entspricht.

Die Landeshauptstadt Hannover behält sich vor, den drei besten Bewerbenden, die ein den Ausschreibungsbedingungen entsprechendes, zulässiges Angebot eingereicht haben, Gelegenheit zu bieten, ihr Angebot vorzustellen.

Die Landeshauptstadt Hannover wird alle Bewerbenden über das Ergebnis informieren.

Architektonisches Konzept

- dessen Entwurf sich an der Machbarkeitsstudie des Büros Monadnock orientiert.
- dessen Angebot ein innovatives Konstruktionskonzept mit einem hohen Vorfertigungsgrad verfolgt
- welches die Qualität der Freiflächen darlegt
- zur Parksituation (Private Fahrradabstellplätze incl. Ladestationen für Gebäude mit Wohnnutzung; ggf. Behindertenparkplätze für Geschäfts- oder Büronutzung)
- Benennung des Fassadenmaterials

Energetisches Konzept

- Über den gesetzlichen Standard hinausreichende Standards bezüglich Gebäudewärmeschutz, des Einsatz erneuerbarer Energien, Verringerung von grauer Energie.

3. EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

- Bebauungs- und Nutzungskonzept
- Aussagen zum angestrebten Wohnungsangebot; Zielgruppen, Wohnungsmix, Wohneinheiten
- Aussagen zu gewerblichen Nutzungen
- Architektonisches Konzept inklusive Lageplan im Maßstab 1:200
- Grundriss mit Längs- sowie Querschnitt des Gebäudes im Maßstab 1:200
- Ein geeigneter finanzieller Leistungsnachweis
- Ein geeigneter Nachweis zur Realisierbarkeit und Vermarktung

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

Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmern/-innen durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen.

Bewerbungen, die die formalen Anforderungen nicht erfüllen, können nicht berücksichtigt werden.

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.

Die Landeshauptstadt Hannover wird die Unterlagen unter den in den Ausschreibungs- und Verkaufsbedingungen genannten Gesichtspunkten prüfen und bewerten.

Kommt eine Einigung mit dem Bewerber zustande, wird die Stadt dem Bewerber einen Grundstückskaufvertrag übersenden. Das damit verbundene Verkaufsangebot steht unter dem Vorbehalt der kommunalrechtlichen Zustimmung. Wenn diese Zustimmung vorliegt, kann dieser Vertrag von einem Notar, den der Käufer vorschlägt, beurkundet werden.

Der Kaufpreis ist in voller Höhe vor der notariellen Vertragsbeurkundung zu zahlen.

Bewerbungen sind unter Angabe der Grundstücksbezeichnung schriftlich an die unten genannte Anschrift zu richten. Bewerbungen über Internet (E-Mail) werden nicht angenommen.

Der Käufer muss sich vertraglich verpflichten, direkt im Anschluss an die Vertragsbeurkundung mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes zu beginnen, eine Frist zur Fertigstellung wird nach Vergabe vereinbart. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans sind die Bauanträge innerhalb von 1 Jahr einzureichen und die Errichtung der Gebäude innerhalb von drei Jahren nach Vorliegen der Baugenehmigung fertigzustellen. Etwaiges Nichteinhalten der vertraglichen Fristen würde der Landeshauptstadt Hannover den Rücktritt vom Vertrag ermöglichen und eine Vertragsstrafe auslösen.

ZEITPLAN:

Ausschreibung: 10.10.2026

Registrierung für die Teilnahme am Sharepoint bis zum 20.01.2027

Rückfragen zur Ausschreibung, dem Verfahren, dem Grundstück oder der Erschließung sind bis zum 11.12.2026 per E-Mail einzureichen

Ausschreibungsfrist: 25.02.2027

Die Ausschreibung der Grundstücke erfolgt am 10.10.2026 im Immobilienteil der Wochenendausgabe der hannoverschen Tageszeitungen. Bewerbungen werden ab diesem Zeitpunkt entgegengenommen. Bewerbungen sind unten der Angaben „Küchengarten/Limmerstraße“ schriftlich an die unter Auskünfte genannte Anschrift zu richten.

Die Bewerbungsfrist endet am 25.02.2027 (Datum des Eingangsstempels).

Die Teilnahme an der Ausschreibung verpflichtet zur Anerkennung dieses Verfahrens.

AUSKÜNFTE

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

Fachbereich Wirtschaft
Vahrenwalder Straße 7 | 30165 Hannover
Frau Oelker
Telefon: 0511 168 - 46581
Fax: 0511 168 - 45307
E-Mail: 23.13@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 - 45785
Frau Winters
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

ZUM GEBÄUDE- ENERGIESTANDARD UND WÄRMEVERSORGUNG:

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
-Klimaschutzleitstelle-
Arndtstraße 1 | 30167 Hannover
Telefon: 0511 168 - 43611
Frau 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 - 47396
68.Grundstuecksentwaesserung@Hannover-Stadt.de

Stadtentwässerung Hannover
-Grundstücksentwässerung-
Sorststraße 16 | 30169 Hannover
Telefon: 0511 168 - 47469
Herr Lambrecht
Marcel.Lambrecht@Hannover-Stadt.de

ZU GRUNDSTÜCKSANSCHLÜSSEN FÜR GAS, WASSER, ELT:

enercity Netzgesellschaft mbH
Auf der Papenburg 18 | 30459 Hannover
Telefon: 0800 2255005
netzanschluesse@enercity-netz.de

ZUM ERSCHLIEßUNGSBEITRAG UND ZU KOSTENERSTATTUNGSBAUBETRÄGEN

Fachbereich Bauen
-Straßenkosten-
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 | 30159 Hannover
Frau Franke 0511 168 42623
Herr Walter 0511 168 48345
Strassenkosten-tiefbau@Hannover-Stadt.de

ZUR HYDROGEOLOGIE:

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

ZUR WOHNRAUMFÖRDERUNG:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
-Städterneuerung und Wohnen-
Wohnraumförderung
Sallstraße 16 | 30171 Hannover
Frau Dormann 0511 168 - 44169
Herr Sasmuzki 0511 168 - 43061
61.42@Hannover-Stadt.de

AUSKÜNFTE ZU KINDERTAGESSTÄTTEN:

Fachbereich Jugend und Familie
-Sachgebiet Frühkindliche Förderung und Kindertagespflege-
Joachimstr. 8 | 30159 Hannover
Telefon: 0511 168 - 43535
51.73@Hannover-Stadt.de

AUSKÜNFTE ZU SCHULEN:

Fachbereich Bibliothek und Schule
-Schulorganisation-
Göttinger Straße 23 | 30449 Hannover
Telefon: 0511 168 - 3171
40.21schulorganisation@Hannover-Stadt.de

