

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

grbv Symposium Hoch- und Industriebau

19. September 2019

Ingrid Weinreich, Bereichsleitung Bau und Technik, 19.09.2019

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Entwicklung des Stadtteils Kronsberg aus der Sicht eines Investors

Ingrid Weinreich, Bereichsleitung Bau und Technik, 19.09.2019

Inhalt **Überblick**

- **Kurze Unternehmenspräsentation**
 - Gleichordnungskonzern
 - hanova Wohnen GmbH
 - Handlungsschwerpunkte
 - Neubauprojekte
- **Projektstandort Kronsberg- Süd**
 - Entwicklung Kronsberg
 - Kronsberg- Nord
 - Kronsberg- Süd
- **Entwicklung Standort Kronsrode- Mitte**
 - Grundstückserschließung
 - Gebrauchsanweisung und Kronsbergstandard
 - Architekturwettbewerbe
 - Planungen auf den 3 hanova Baufeldern

Gleichordnungskonzern

hanova

Konzernzentrale **Am Klagesmarkt**



Am Klagesmarkt, Hannover-Mitte

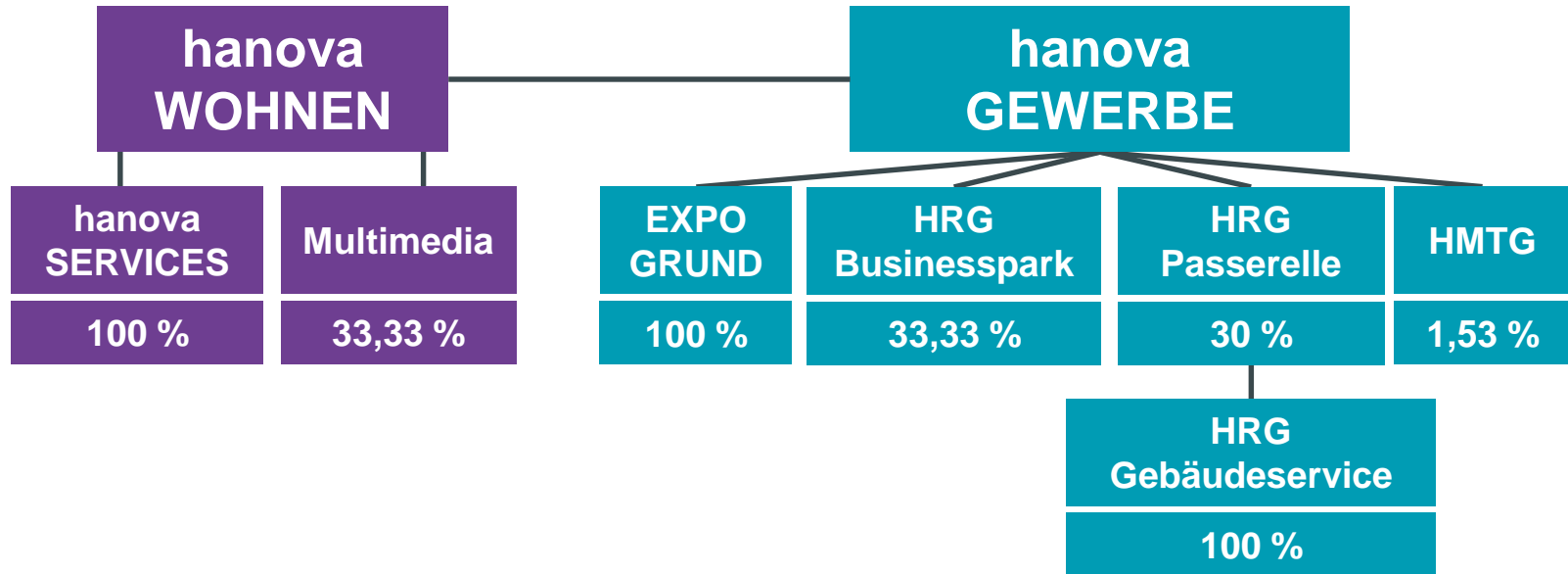
- Einzug: Ende 2016
- hanova Wohnen GmbH
- Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH
- hanova GEWERBE GmbH
- Tochtergesellschaft EXPO GRUND



GOK **Verteilung**



Gleichordnungskonzern | seit 01.06.2016



Konzernzentrale **Am Klagesmarkt**



hanova

WOHNEN

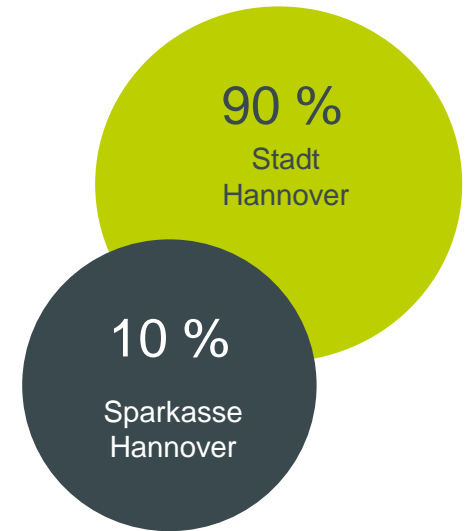
hanova WOHNEN im Überblick



hanova WOHNEN

seit 1927

- Instrument kommunaler Wohnungspolitik
- ca. 13.600 Wohnungen
- Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH
- Wohnraumversorgungsauftrag laut Gesellschaftsvertrag



hanova **WOHNEN** Wohnungsbestand



Wohnungsbestand hanova

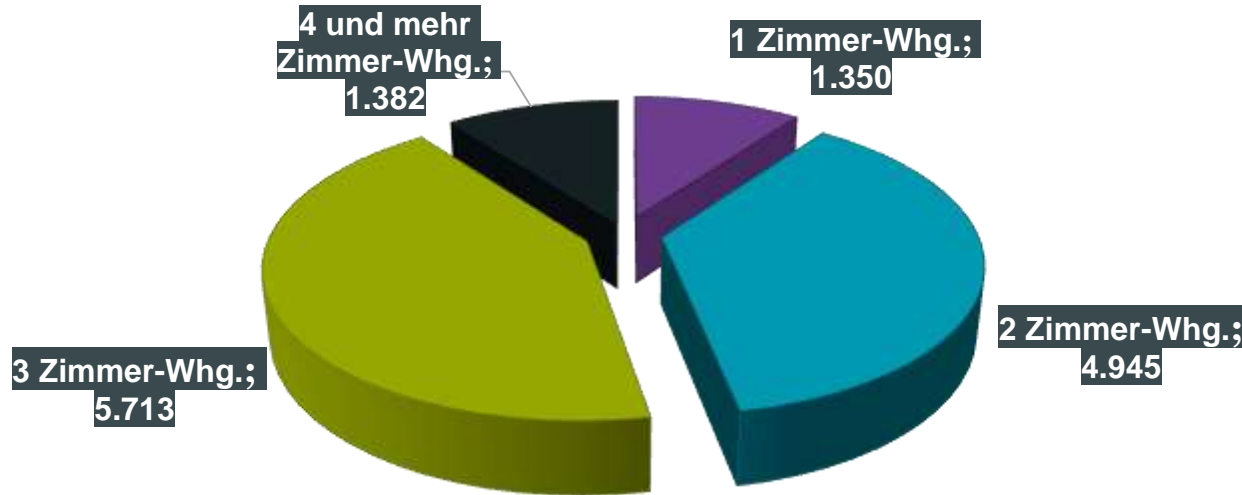
• öffentlich gefördert	34 %
• Freifinanziert	29 %
• Freifinanziert mit Preisbindung	37 %
ca. 13.600 WE	100,00 %



Unternehmenskennzahlen



hanova WOHNEN // Struktur des Wohnungsbestandes



hanova WOHNEN im Überblick



Bereich Bau und Technik

Aktuelle Handlungsschwerpunkte:

- Neubau Mietwohnungen z. Zt. ca. 300 Wohnungen im Jahr
- Erneuerung der Bestände: bereits ca. 6000 Wohnungen modernisiert
- Bau von Flüchtlingsprojekten, Kitas, Schule (IGS Mühlenberg) abgeschlossen
- Nachbarschafts- und Quartiersentwicklung
- Besondere Angebote wie WOHNEN + für ältere Menschen und nanos – Mikroapartments für Singles, Studenten ...
- Grundstücksentwicklungsmaßnahmen wie Abbruch des ehemaligen Oststadtkrankenhauses, Baureifmachung und Erschließung des Geländes, Verkauf der Grundstücke nach durchgeführten Architektenwettbewerben
- Ökologische Offensive

hanova Klimaschutzverpflichtung

Partner:
„Klimaallianz Hannover 2020“

- Seit 2007
- Verpflichtung: **33 % CO₂** im Zeitraum von 1990 **bis 2020** zu reduzieren

Partner: Masterplan der
Stadt & Region Hannover

- 100 % für den Klimaschutz; **bis 2050**
 - 95 % Reduzierung der Treibhausgasemissionen
 - 50 % Einsparung Endenergie

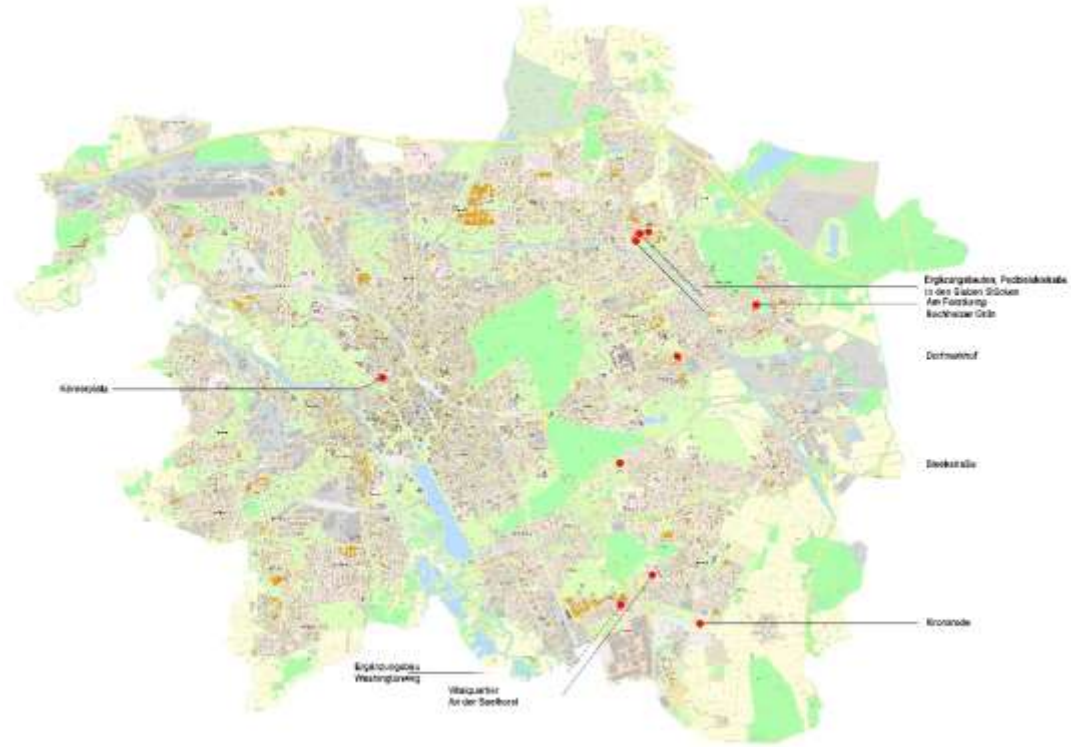


Neubauprojekte hanova **WOHNEN**

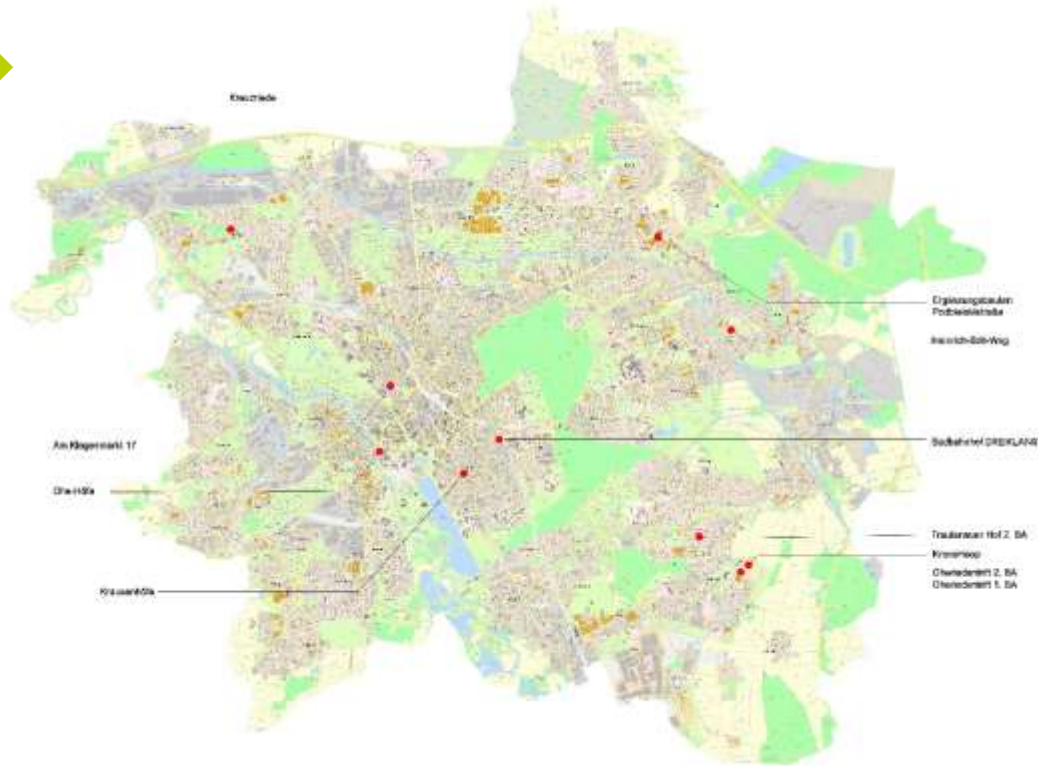
Wohnraum **schaffen**



Geplante Neubauten und Projektentwicklung



Neubaumaßnahmen im Bau



Wohnraum **schaffen**



Wohnraum **schaffen**



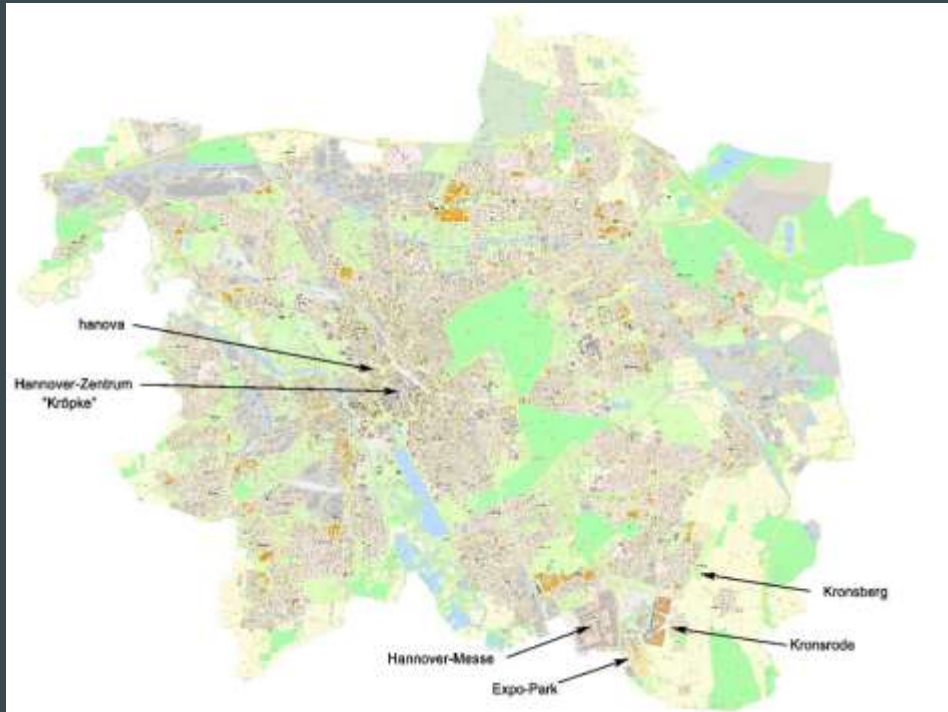
Wohnraum modernisieren



Kronsberg Süd

Projektstandort

Kronsberg Süd **Projektstandort**



Kronsberg Süd **Projektstandort**



Kronsberg Süd Projektstandort



hanova WOHNEN



Was interessiert hanova als Investor besonders am Standort Kronsberg?

- Beteiligt an der Entwicklung des neuen „Expo- Stadtteils“ in den 90er Jahren
- 511 Wohnungen im Bereich Kronsberg Nord im hanova Bestand
- Komplettierung des Standortes Kronsberg Nord durch aktuelle Neubauten
- Expo GRUND als Tochtergesellschaft von hanova GEWERBE hat die Aufgabe für die Grundstücke des Geländes der EXPO 2000 Nutzungskonzepte zu entwickeln und diese zu vermarkten
- **Die zufriedensten hanova Mieter wohnen auf dem Kronsberg!**

Hannover Kronsberg

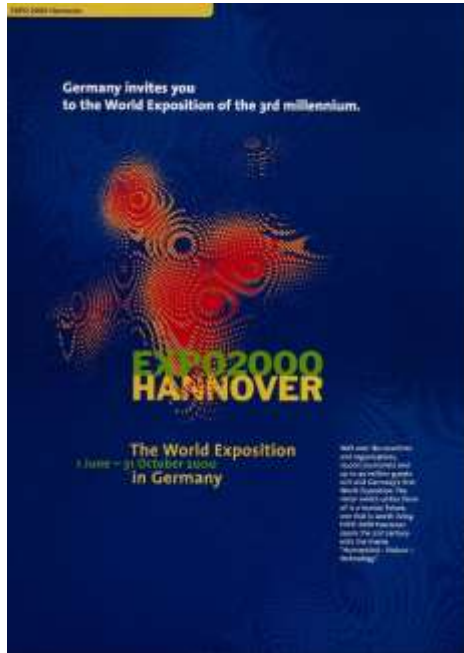


Wohnungsbestände

Objektnummer	Beschreibung	Anzahl WE	Anzahl Gebäude	Anzahl Hauseingänge	Anzahl Gewerbe	
0502	Weinkampswende 18-42 ger., u.a.	106		6	18	1
0506	Oheriedentrift 32-40 ger., u. a.	160		4	17	2
0508	Brockfeld 16, Ellernbusch 18-30	49		1	8	0
0509	Liethfeld 2-6 ger.	15		1	2	0
0518	Liethfeld 2	2		1	1	0
0527	Thie 5, Oheriedentrift 6	36		1	2	0
0538	Flüchtlingswohnheim Oheriedentrift 50, 52	1		1	1	58 0 Personen
0539	Oheriedentrift 44, 46, 48	30		1	3	0 im Rohbau
0578	Oheriedentrift 54-62 + 64-72 (II. BA)	96		2	10	0 im Rohbau
0588	Edingeroder Weg 1-17 und 21-33 unger.	16		2	16	0
		511		20	78	3

Hannover Kronsberg

Die Entstehung der Kronsbergbebauung



Hannover Kronsberg

Die Entstehung der Kronsbergbebauung



Bestandsgebäude **Kronsberg**



Bestandsgebäude **Kronsberg**



Neubauten **Kronsberg**



EXPO GRUND im Überblick

EXPO GRUND

- Gesellschaft zur Entwicklung, Erschließung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken des Geländes der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover mbH (EXPO GRUND)
- Grundstücke der Weltausstellung **EXPO 2000**
 - Nutzungskonzept
 - Grundstücke erschließen und verwalten
 - Grundstücke durch Verkauf dem Nutzungskonzept zuführen



Kronsberg Süd Projektstandort



BAUFELDER

Die Fortgliederung des Bestandes erfolgt über einzelne, klar definierte Baufelder. Gemäß der unterschiedlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen ergeben sich vier Kategorien.

Die Quartiere bestehen überwiegend aus regulären Baufeldern. Hinsichtlich der Kriterienkategorie nach besonderen Anforderungen an Entwicklung und Sozialstruktur eine weitere Kategorie notwendig.

Im Süden bilden zwei Baufelder durch Einkaufszentrum und soziale Infrastruktur im Erdgeschoss eine Quartiersstruktur.

Die vierte Kategorie bilden die Sonderbauten. Diese Baufelder werden aufgrund ihrer Zerschneidung und ihrer Größe mit einem einzelnen Gebäude bzw. einer vorwärtlichen Architektur bebaut. Es sind funktionsreiche besondere Wohnformen und die geplante Grundrische im Bereich der Sonderbauten angeordnet.

Legende

- reguläre Baufelder
- Kriterienkategorie zwei
- Kriterienkategorie drei
- Sonderbauten



Kronsberg Süd Projektstandort



Kronsberg – Süd



Kronsrode



Bitte, bitte
Mitte

Dort wohnen,
wovon andere träumen

KRONSRÖDE
MITTE

KRONSRÖDE

Draußen in der Stadt.

BAUFELDER

Die Festlegung des Baufeldes erfolgt über einzelne, klar definierte Baufelder. Gemäß der unterschiedlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen ergeben sich vier Kategorien.

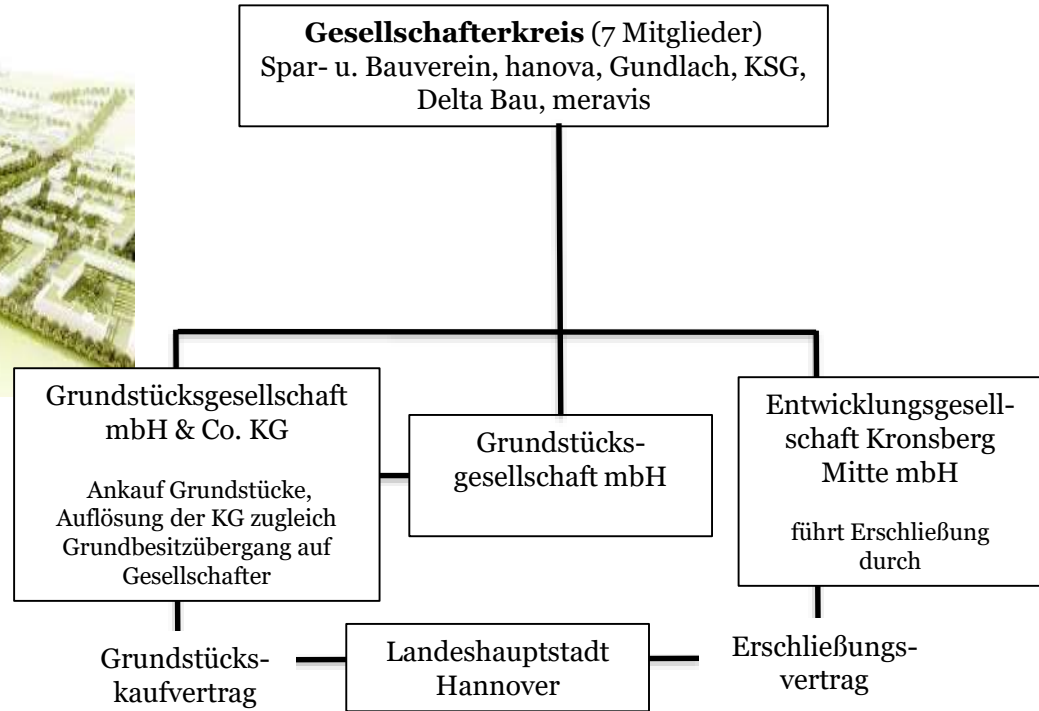
Die Quartiere bestehen überwiegend aus regulären Baufeldern. Westlich der Kattentierstraße machen besondere Anforderungen an Grundstück und Sozialstruktur eine weitere Kategorie notwendig.

Im Süden bilden zwei Baufelder durch Exponiertheit und soziale Infrastruktur im Erdgeschoss ein Quartierszentrum.

Die vier Kategorien bilden die Sonderbaueinheit. Diese Baufelder werden aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer Größe mit einem einzelnen Gebäude bzw. einer einstrahligen Architektur bebaut. Es sind beispielweise besondere Wohnformen und die gesamte Grundstücke im Bereich der Sonderbaueinheit angeordnet.









Kronsrode Mitte Übersicht / Konstellation



Kronsberg Süd Zuteilung der Baufelder



	hanova
	KSG
	Gundlach
	Meravis
	Delta Bau
	Spar- und Bauverein

Kronsrode Mitte **hanova** Baufelder



Kronsrode Mitte **aktueller Stand**

- Bebauungsplan mit Gestaltungssatzung rechtskräftig
- Gebrauchsanweisung durch LHH erarbeitet
- Architekturwettbewerbe entschieden
- Entwurfsplanung mit dem Ziel der Bauantragstellung für den 1. BA im Dezember



Kronsrode Mitte **Vorgaben**

GEBRAUCHSANWEISUNG Stadterweiterung Kronsberg Süd

Bei der Gebrauchsanweisung handelt es sich um Entwurfsprinzipien, Gestaltungsregeln und eine Materialauswahl für ein nachhaltiges, inklusives und lebenswertes Quartier am Kronsberg. Die Regeln haben oftmals einen allgemeingültigen Charakter und garantieren eine kohärente städtebauliche Komposition. Diese Gebrauchsanweisung ist neben der Verpflichtung zur qualitativollen Entwicklung von Immobilien des Kronsbergs ein Leitfaden für Architekten und stellt zudem die Bereitschaft der Stadt Hannover zur Selbstverpflichtung bei der Realisierung hochwertiger öffentlicher Räume dar.



Inhalte der Gebrauchsanweisung

- Funktionsplan
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Gestaltung Straßenräume
- Gestaltung Baufelder

Kronsrode Mitte Vorgaben

STÄDTEBAU

Funktionsplan Teil 3

MATERIALITÄT

Um den gestalterischen Zusammenhang der Bebauung am Kronsberg Süd sicherzustellen werden für bestimmte Bereiche einheitliche Fassadenmaterialien definiert.

So werden an den Außenkanten zum Landschaftsraum und zum Landschaftsraum, um die Gesamtgliederung sowie entlang der Kantenbereichen Fassaden in Vertikal-Klinkerfassaden realisiert. Insbesondere an den Südkanten der Quartiere soll dieses archaische Material das gewachsene hochwertige Erscheinungsbild unterstützen.

Das Fassadenmaterial wird dabei stets um die Ecke gezogen, d.h., dass einseitige Altbau-Verbindungen in Klinker ausgeführt werden.

Die Sandsteinfassade werden entlang mit Klinkerfassaden ausgeführt. In den übrigen Innenbereichen der Quartiere und im Inneren der Hofe können andere Materialien zur Anwendung kommen.



Legende

- Vertikal-Klinkerfassade
- vert. Landschaftsraum
- an der Klinkerfassade
- an der Klinkerfassade
- an der Klinkerfassade
- an der Klinkerfassade

FARBE

In Ergänzung zum Materialkonzept wird die gestalterische Einheit von Kronsberg Süd durch eine Festlegung von Fassadenfarben unterstützt.

Die zulässigen Fassadenfarben bewegen sich in einem ortsüblichen Spektrum von gedeckten Naturfarben im Bereich von Braun-, Grau-, Beige- und Rotönen.

Um das Spektrum zu definieren, wird das gebräuchliche Natural Color System (NCS) verwendet. Das System bildet auf der vertikalen Achse einen Verlauf von Weiß (oben) nach Schwarz (unten) ab. Am rechten Ende ist die ausgewählte Grundfarbe mit ihrem jeweiligen Mischfarbanteil dargestellt.

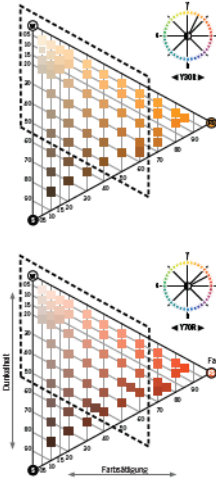
Für Kronsberg wird ein Spektrum der Grundfarbe Y (yellow) zwischen 30R und 70R (red) definiert. Die Dunkelheit liegt jeweils zwischen 0 und 50, die Farbsättigung jeweils zwischen 0 und 60.



Ein vorangestelltes „5“ bedeutet, dass der Farbwert für Second color (1995) entspricht.

Beispielhafte Farbauswahl

S 0000 0000	S 0505 Y30R	S 0510 Y30R	S 0515 Y30R	S 0525 Y30R
S 1005 Y30R	S 1010 Y30R	S 1015 Y30R	S 0520 Y30R	S 1030 Y30R
S 1510 Y30R	S 1515 Y30R	S 2020 Y30R	S 2030 Y30R	S 2040 Y30R
S 1515 Y70R	S 1020 Y70R	S 1030 Y70R	S 2030 Y70R	S 3040 Y70R
S 3030 Y70R	S 3040 Y70R	S 3050 Y70R	S 3055 Y70R	S 3060 Y70R
S 4020 Y70R	S 4030 Y70R	S 5030 Y70R	S 5035 Y70R	S 5040 Y70R



STÄDTEBAU

Funktionsplan Teil 3

RÜCKSPRÜNGE IM OBERSTEN VOLLESGOSS

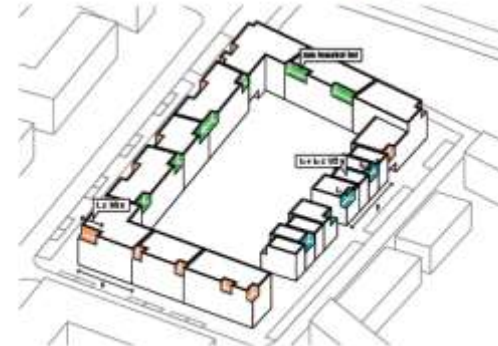
Über die im 3. Plan festgestellten Vollgesosse hinaus sind keine weiteren Dachflügel zulässig.

Überordnetes Gestaltungsziel für Kronsberg Süd sind deutlich erkennbare Baukörper-Rhythmen, klare Stadtkanten und ein harmonisches Gesamtbild.

- An diesem Grund werden spaltseitig keine durchgehenden Balkenbalkone aufgezogen und Rücksprünge im obersten Vollgesosse wie folgt eingeschränkt:
- Für Geschosswohnungsbau max. 1/3 der Fassadenlänge (zum öffentlichen Raum).
- Für Geschäftsbau max. 1/2 der Fassadenlänge (zum öffentlichen Raum).
- Langen Rücksprünge zu Halbhöfen sind möglich.

Legende

- geschlossener Rücksprung zum öffentlichen Raum
- offener zum öffentlichen Raum
- lange Rücksprünge zu Halbhöfen möglich



Kronsrode- Mitte: Architekturwettbewerbe



Städterweiterung
KRONSBERG SÜD
Areal Mitte – Baufelder 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5
Auslobung zum hochbaulich-architektonischen Realisierungswettbewerb



Städterweiterung
KRONSBERG SÜD
Areal Mitte – Baufelder 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 und 2.10
Auslobung zum hochbaulich-architektonischen Realisierungswettbewerb

Kronsrode- Mitte: Wettbewerb

Wettbewerbssieger:

Baufeld 1.1

- Architekturbüro pk Nord, Blencke und Knoll, Hannover
Freianlagen: Grünplan, Hannover

Baufeld 7

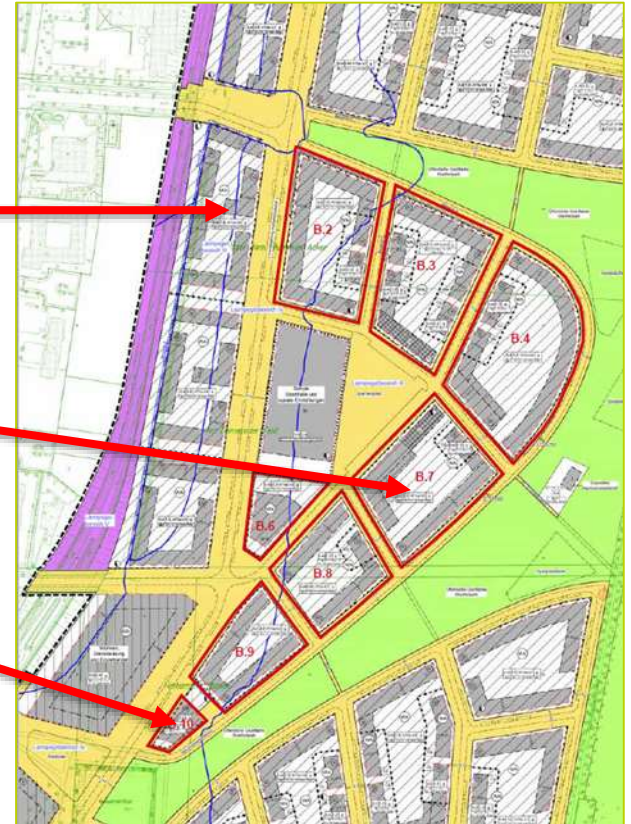
- BF 7: Hübotter + Stürken + Dimitrova, Hannover
Freianlagen: Lohaus, Carl, Köhlmas, Hannover

Baufeld 10

- BF 10: Stefan Forster Architekten, Frankfurt
Freianlagen: Ackermann, Hannover

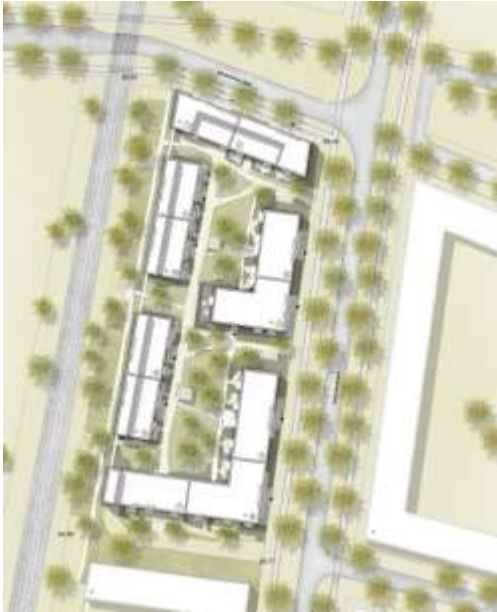
KRONRODE

Draußen in der Stadt.



Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

Kronsrode Mitte - **Baufeld 1.1**



Neubauprojekte **Wohnungsbauten**



Kronsrode Mitte - **Baufeld 1.1**

STÄDTERBAU
Funktionieren Teil 2

LÖSUNGSSCHITZ

Auf der gelben Wohnkernfläche wird ein städtebauliches Stadtkorn für den Bauabschnitt definiert. Die bestehende Struktur wird als städtebauliches Orientierungsgitter, insbesondere die großformatigen, die Stadtkornstruktur, die zukünftige Hauptachsen, die Mittelachsen im Kernbereich und die Blockkernstrukturen auf der ÖPNV-Planung.

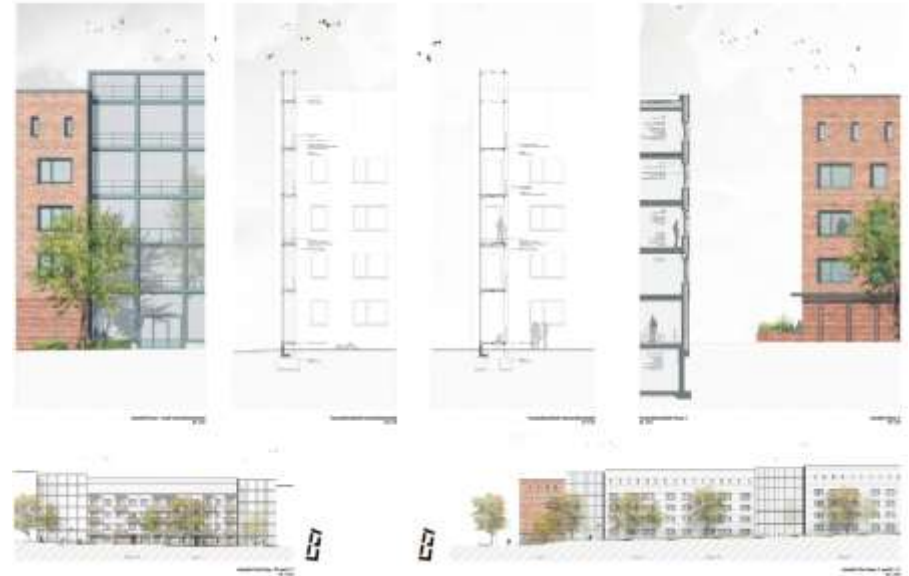
Um die definierte städtebauliche Lösung zu realisieren, sind als erste Bauschritt entlang der Stadtblock eine durchgehende, von hier aus die Mittelachse Straße fortgesetzene Gebäudezeile anzufügen. Zur Auflockerung und Belebung der Mitte sind weitere Gebäudezeilen anzufügen. Die gesamte Blockfläche ist durch eine Wand zu schließen.

Während es im städtebaulichen Blockbau erforderlich ist, die Gebäudezeilen zu schließen, ist es im städtebaulichen Blockbau möglich, die Gebäudezeilen zu öffnen. Die Gebäudezeilen sind durch eine Wand zu schließen, um die Wohnqualität entlang der Mittelachse zu verbessern (siehe S. 10).

Legende

- Gebäudezeilenstruktur: Lösung der Mittelachse als durchgehende Gebäudezeile
- Gebäudezeilenstruktur: Gebäudezeilen, die die Mittelachse bilden
- Gebäudezeilenstruktur: Gebäudezeilen, die die Mittelachse bilden

Kronsberg Süd
Architekt: Stadtbau 1.1



Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

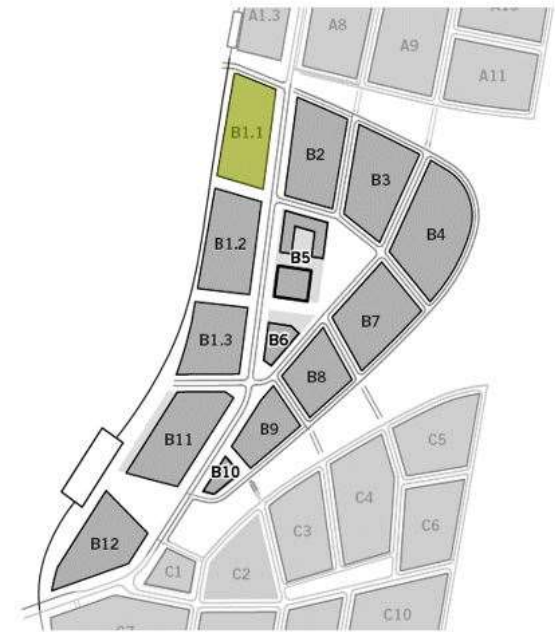
Kronsrode Mitte - Baufeld 1.1
planerische Weiterentwicklung



Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

Kronsrode Mitte - **Baufeld 1.1**

- **Projektphase:** Entwurfsplanung
 - Baubeginn: Herbst 2020
 - Bauende: Frühjahr 2023
- **Wohnungsart:** Neubau von ca. 133 Wohnungen
- **Lage:** Kronsrode
- **Besonderheiten:**
 - 42 Wohnungen öffentlich gefördert
 - 91 Wohnungen frei finanziert
 - Wohnen+ wird integriert
 - Kronsberg-Standard
 - Lärmschutzbebauung
 - Lärmschutzwand zwischen 3 Baufeldern
- **Bezug:** Frühjahr 2023
- **Architekt:** Architekturbüro pk nord Blencke und Knoll BDA



hanova.de

Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

Kronsrode Mitte - **Baufeld 7**



Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

Kronsrode Mitte - Baufeld 7 **Planerische Weiterentwicklung**



Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

Kronsrode Mitte - **Baufeld 7**

- **Projektphase:** Vorentwurf
 - Baubeginn: 3. Quartal 2021
 - Bauende: Ende 2023
- **Wohnungsart:** Neubau von ca. 110 Wohnungen, einer Kita und drei Gewerbeeinheiten
- **Lage:** Kronsrode
- **Besonderheiten:**
 - 33 Wohnungen öffentlich gefördert
 - 80 Wohnungen frei finanziert
 - Kita
 - 5 Stadthäuser
 - Kronsberg-Standard
- **Bezug:** Januar 2024
- **Architekt:** HÜBOTTER+STÜRKEN+DIMITROVA
Architektur & Stadtplanung BDA Partnergesellschaft MBB



[hanova.de](https://www.hanova.de)

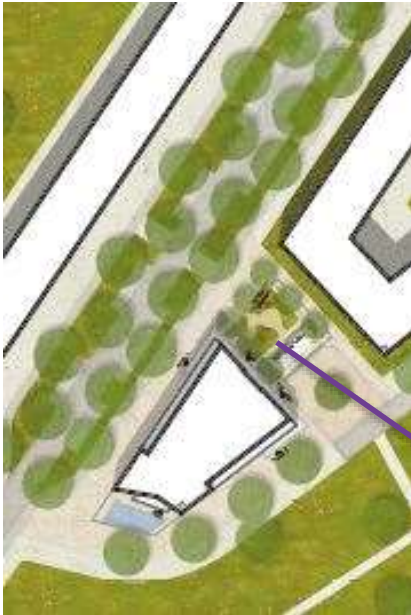
Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

Kronsrode Mitte - **Baufeld 10**



Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

Kronsrode Mitte - **Baufeld 10** planerische Weiterentwicklung



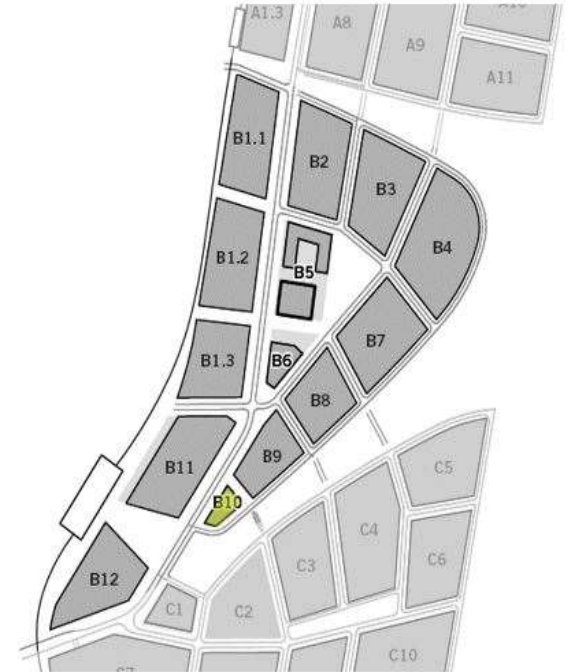
Trafo und
Autolift
außerhalb
des
Gebäudes



Neubauprojekte **Wohnungsbauten**

Kronsrode Mitte - **Baufeld 10**

- **Projektphase:** Entwurfsplanung
 - Baubeginn: Winter 2020/2021
 - Bauende: Winter 2022/2023
- **Wohnungsart:** Neubau von ca. 50 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten
- **Lage:** Kronsrode
- **Besonderheiten:**
 - 12 Wohnungen öffentlich gefördert
 - 38 Wohnungen frei finanziert
 - 2. Rettungsweg: Baumstandorte verhindern Anleitern
 - Sicherheitstreppe notwendig
 - Kronsberg-Standard
 - Ablösung für voraussichtlich 50% der Stellplätze
- **Bezug:** Winter 2022/2023
- **Architekt:** Stefan Forster Architekten



hanova.de

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

hanova

Otto-Brenner-Straße 4

30159 Hannover

Fon 0511.64 67-0

E-Mail info@hanova.de

Internet hanova.de