



BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS HANNOVER VAHRENWALD

DAS BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS HANNOVER VAHRENWALD – EIN ÜBERBLICK

Das einzigartige Konzept für das Büro- und Geschäftshaus im Hannoveraner Stadtteil Vahrenwald-List besteht aus einem fünfgeschossigen Gebäude mit zwei Tiefgaragen-Ebenen. An seinem Standort an der Schnittstelle Philipsbornstraße / Vahrenwalder Straße bildet die Immobilie ein Entree zur Innenstadt.

Der Baukörper vermittelt dabei eine klare und dezidierte städtebauliche Haltung, die sich ideal in die Optik der anliegenden, denkmalgeschützten Contibaus einfügt. Die Synergien aus den Nutzungen der Mixed-Use-Immobilie – Büro- und Handelsflächen sowie ein B&B Hotel – machen das Gebäude zu einem wahren Stadtjuwel.

Im Entwicklungsprozess der Immobilie haben wir eine perfekte Balance zwischen moderner Architektur und städtebaulicher Harmonie gefunden. Die Klinkerfassade mit Höhenstaffelung schafft eine harmonische Verbindung zu den umliegenden Gebäuden. Das Haus selbst ist durch seine offene Bauweise ein wahrer Blickfang, der aus jeder Perspektive gleichermaßen hochwertig aussieht. Die umlaufende Klinkerfassade mit großformatigem Öffnungsbild verleiht dem Gebäude ein elegantes und ansprechendes Erscheinungsbild. Besonders an der Spitze in Richtung Innenstadt und entlang der Vahrenwalder Straße signalisieren die filigranen Glasfassaden Offenheit und eine attraktive Nutzung. ▶

Am Knotenpunkt Philipsbornstraße / Vahrenwalder Straße trägt die Immobilie wesentlich zum Stadtbild bei.



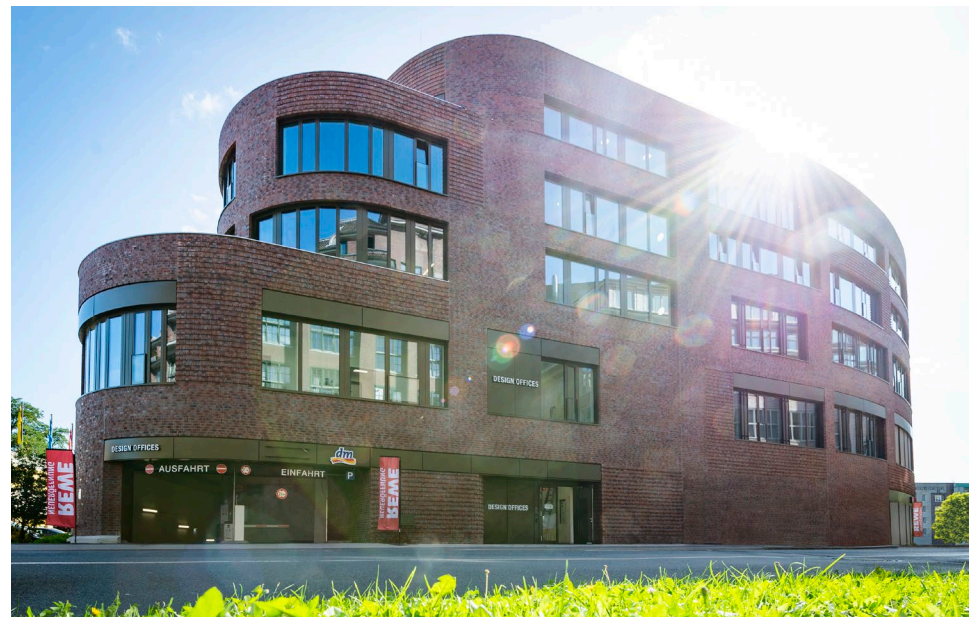
VOM BROWNFIELD ZUM STADTTEIL-ZENTRUM

Die Vahrenwalder Straße ist eine wichtige Verkehrsachse in Hannover – sie führt von der Innenstadt bis zur Autobahn und weiter bis zum Flughafen. Den Auftakt macht das historische Headquarter der Continental AG von Peter Behrens. Daran schließen eine Reihe denkmalgeschützter Industriebauten aus Backstein und Wohnbebauung aus den 1950er Jahren an. Zum Stadtausgang hin gibt es immer mehr freistehende Hotels und Gewerbebauten, durchzogen von größeren Parkplatz- und Freiflächen.

Unser dreieckiges Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft zu den prägenden Industriegebäuden der Continental AG. Die brach liegende Fläche war geprägt durch schwierige Bodenverhältnisse aufgrund von starken Verunreinigungen, Kampfmittelrückständen, Gasleitungen sowie der in unmittelbarer Nähe verlaufenden U-Bahn und einer vierspurigen Haupteinfallsstraße. Die Umgebung verlangte nach einem würdigen, eigenständigen Neubau, der optisch die Nachbarschaft zitiert. Im Zuge der Realisierung wurden sämtliche Bodenverunreinigungen saniert.

Sowohl für die benachbarten Continental-Nutzer sowie für die umliegenden Bewohner und Messebesucher wurden explizite Mieter ausgesucht, die zu einer unmittelbaren Nahversorgung beitragen. Weitere Konsumentengruppen wurden durch die Hotel- und Büronutzung adressiert. Somit ist das Büro- und Geschäftshaus ein wichtiges und dynamisches Zentrum für vielfältige Nutzer- und Konsumentenkreise geworden. Dazu trägt auch die detaillierte Mobilitätsplanung bei: Entstanden sind viele Fahrradstellplätze, die direkt neben der U-Bahn und den Eingängen des Bauwerks platziert wurden. Eine moderne Infrastruktur zur Ladung von E-Autos und E-Fahrrädern wurde ebenfalls installiert. ▶

BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS
HANNOVER VAHREWALD



Aus der hochkomplexen Baugrube (oben) ist ein hochwertiges Büro- und Geschäftshaus geworden.

STORY



Echte Synergien:
Die einzelnen Hauptmieter
der Immobilie ergänzen sich
hervorragend.

© REWE/Christophe Daguerre



BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS
HANNOVER VAHREWALD



VOLLSTÄNDIGE AUSNUTZUNG DES GRUNDSTÜCKS – EINE BESONDERE HERAUSFORDERUNG

Die Projektentwickler von LIST Develop entschieden sich, das Grundstück vollständig zu bebauen. Durch diese Grenzbebauung ergaben sich einige Herausforderungen. Zum einen war eine Anlieferung und Montage aller Bauteile „just in time“ notwendig, da auf dem Baugrundstück die Lagerungsmöglichkeiten entfielen.

Auch die gesamte Baustellenlogistik war diffizil. Innovativ hierbei war die maßgenaue und hochprofessionelle Koordination der einzelnen Nachunternehmer die nahtlos ineinandergreifen musste. Dieses erfolgreiche Verfahren wird zukünftig auch bei weiteren Projekten umgesetzt werden. Die Umsetzung mithilfe der BIM-Methode ist ebenfalls als innovativ einzustufen und hat die minutengenaue Planung der Ausführung erst mit ermöglicht.

Eine weitere Herausforderung war die Baugrube. Durch die angrenzende U-Bahn sowie die direkt nebenan liegenden Versorgungsleitungen entschied man sich für eine Concrete Soil Mix (CSM) Verbauwand. Diese Mixed-In-Place-Wand ermöglichte eine Ringaussteifung sowie einen wasserdichten Verbau der nach Innen abgestützt werden konnte. Diese Wand ist energieeffizient und verbleibt nach der Errichtung als Wasserschutzbarriere im Erdreich. Sie war die technisch beste und umweltfreundlichste Lösung, eine wasserundurchlässige Verbauwand herzustellen. ▶



Aus der Vogelperspektive gut erkennbar: Kein Quadratmeter des Grundstücks bleibt ungenutzt.

KONSEQUENT UMGESETZTE NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit hatte einen hohen Stellenwert bei diesem Projekt. Bereits in den Nachunternehmer-Verträgen wurde der Punkt aufgenommen, dass die verwendeten Materialien nachhaltig eingekauft werden mussten. So kamen zum Beispiel umweltschonende Farben und Lacken zum Einsatz und Fassaden- und Fensterelemente wurden unter strengen Nachhaltigkeitsgesichtspunkten verarbeitet. Zudem wurde durch die abgestimmte Baustellenlogistik und kürzere Lieferwege die Menge an CO₂-Emissionen reduziert.

Das Gebäude selbst wurde energiebewusst konzipiert, so wurde der Bau gemäß E.D.E.V 2014 §4 mit den verschärften Anforderungen der ENEC 2016 mit einer 25%-igen Unterschreitung von QP ausgeführt: Im Dialog mit der Klimaschutzstelle der Stadt Hannover wurde die Zusatzanforderung erfüllt, die eine Unterschreitung der gemittelten Wärmedurchgangskoeffizienten um mindestens 15% zum Ziel erklärte. Bei der Gebäudehülle wurden die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile und somit der Transmissionswärmekoeffizient deutlich unterschritten. Alle eingesetzten RLT-Geräte sind mit Wärmetauschern zur Wärmerückgewinnung ausgestattet, die eine Wärmerückgewinnung von über 75 % erreichen. Die Warmwasseraufbereitung des Hotelbereichs erfolgt über eine Kombination aus Gasbrennwertgerät und Blockheizkraftwerk. Die Beheizung der Mietfläche über Wärmepumpen. Die Kühlung der Hotelzimmer, des Cafés und der Mall erfolgt mittels eines VRF-Systems. Die Abwärme aus der Gewerbekälteanlage des Mieters REWE wird über eine Wärmerückgewinnung für die Beheizung der Mietfläche genutzt. Für das Heizen und Kühlen der Büroflächen sorgt eine Fußbodenheizung/-kühlung, die durch Luft-Wasser-Wärmepumpen gespeist wird. In allen Mietbereichen des Gebäudes sind energiesparende LED-Leuchtmittel installiert. ▶



Die Fassade besticht durch einen Wechsel verschiedener Materialien, die unter nachhaltigen Aspekten ausgewählt wurden.

NICHT NUR FÜR DIE NUTZER – AUCH FÜRS AUGEN

Durch die ansprechende Fassadengestaltung wird die markante städtebauliche Lage des Vorhabens hervorgehoben und gleichzeitig ein Bezug zu den denkmalgeschützten Conti-Gebäuden hergestellt. Einzelne Felder der Klinkerfassade erhielten eine reliefartige Ausbildung durch leichtes Vorspringen wechselnder Steinlagen. Die Rundungen der Fassaden an den Nordost-, Nordwest- und Süd-Ecken werden mit passenden Formsteinen ausgebildet.

Die Wandöffnungen entlang der Vahrenwalder Straße sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss größer dimensioniert. Die Fenster ab dem 2. Obergeschoss sind mit einem regelmäßigen Wechsel von zwei verschiedenen Grundformaten umlaufend gleichmäßig gestaltet. Da das gesamte Grundstück vom Büro- und Geschäftshaus überbaut wurde, entschied man sich für eine Dachbegrünung. So wird eine gestalterische Aufwertung der Dachflächen sowie zusätzlich eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht. •



Auf dem bisher ungenutzten Grundstück ist nun in eine lebendige und architektonisch attraktive Mixed-Use-Immobilie entstanden.



Die Klinkerfassade ist geprägt durch einen Wechsel aus Rundungen und das leichte Vorspringen wechselnder Steinlagen.

BÜRO- UND GESCHÄFTSHAUS
HANNOVER VAHREWALD

ZAHLEN. DATEN. FAKTEN.

Projektentwickler/Bauherr

LIST Develop Commercial
GmbH & Co. KG

Architekt

léonwohlhage architekten GmbH

Generalunternehmer

LIST Bau Nordhorn
GmbH & Co. KG

LIST Bau Rhein-Main
GmbH & Co. KG

Weitere Projektbeteiligte

Stadt Hannover

Angermann Real Estate Advisory AG

Wirtschaftsförderung Hannover

REWE

dm

Design Offices

B&B HOTELS

Nutzungsarten

Büro, Einzelhandel, Hotel

Bauzeit

Ca. 2 Jahren

BGF

ca. 25.000 qm

Grundstücksgröße

ca. 4.600 qm



Ansprechpartner

Michael Garstka
Geschäftsführer/Gesellschafter
T +49 441 4806625-51
michael.garstka@list-develop.de