

SPD-Fraktion im Stadtbezirksrat Linden-Limmer, Sitzung am 3. Februar 2016, TOP 5.1.1, 5.2.1 und 5.2.4: Ihmezentrum

Die SPD-Fraktion wird die Anträge für die Ortsbesichtigung und den Runden Tisch sowie für die Voruntersuchung ablehnen und für die Anhörung eine Änderung beantragen.

Wir als SPD meinen, die Stadt sollte dem Investor, der den Sockelbereich, die Bürohäuser und einige Wohnungen am 25.02.2015 bei der Zwangsversteigerung erworben hat, Zeit geben, ein Konzept für die Neugestaltung der erworbenen Flächen zu entwickeln. Denn je mehr sich beteiligen werden, umso schwieriger wird es, Lösungen zu finden.

Wir als SPD sind grundsätzlich für eine umfassende Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an städtebaulichen Veränderungen im Stadtbezirk. Das haben wir am Beispiel „Wasserstadt“ gezeigt. Deshalb widerspreche ich schon jetzt dem möglichen Argument, wir wären gegen die Bürgerbeteiligung. Aber beim Ihmezentrum wird die Bürgerbeteiligung zum jetzigen Zeitpunkt eher schaden als nützen. Denn tätig werden kann zurzeit nur der Investor. Stadtverwaltung und Stadtwerke als die größten Mieter der erworbenen Flächen können mitwirken. Aber Konzepte muss und kann nur der Investor liefern. **Die wollen wir abwarten.**

Unsere Gründe im einzelnen:

Wir betrachten das Ihmezentrum nicht als „Bauruine“, für die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden sollte. Aus unserer Sicht ist und bleibt das Ihmezentrum zunächst eine **attraktive, innenstadtnahe Wohnanlage**. Von der Ida-Arenhold-Brücke bis zum Leineufer an der Altstadt sind es nur 800 m: Im Ihmezentrum gibt es insgesamt **14 Wohnhäuser mit 806 Wohnungen**. Außerdem gibt ein Studentenwohnheim, das Hermann-Ehlers-Haus an der Spinnereistraße. In den Wohnungen gibt es keine Leerstände, die Anzeichen für städtebauliche Missstände sein könnten.

Wer über die Zukunft des Ihmezentrums nachdenkt, muss gedanklich unterscheiden zwischen den verschiedenen **Gebäudeteilen**: Das Ihmezentrum umfasst:

- zwei unterirdische Parkebenen,
- einen vom Erdgeschoss bis zum erste, in Teilbereich auch bis zum zweiten Obergeschoss reichenden **Sockelbereich**, der vor allem Einzelhandels- und Erschließungsflächen umfasst, und
- insgesamt 20 aufstehende Gebäude mit Wohnungen und Büroflächen. Dazu gehören die 14 Wohnhäuser mit den 806 Wohnungen.

Von den Nutzflächen im Ihmezentrum (ohne Parkdecks und Gemeinschaftsflächen) sind ca. 60.000 m² Wohnflächen, ca. 50.000 m² Büros und Praxen und ca. 60.000 m² Läden. (Die Angabe in der HAZ vom 25.02.2015, der Investor verfüge über

83 % der Großimmobilie, gilt nicht für die Nutzflächen im Ihmezentrum sondern wohl nur für den Anteil an den Gemeinschaftsflächen.)

Den Sockelbereich und die Bürohäuser hat ein **Investor** bei der Zwangsversteigerung am **25.02.2015 für 16,5 Mio. Euro** erworben („Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks-GmbH“). Er entwickelt Pläne für eine Umgestaltung. **Ziel kann nur sein, vermietbare Nutzflächen für Einzelhandel und Büros zu schaffen und zu erhalten.**

Wer die Situation des Sockelbereichs ändern will, kann dies nur im Rahmen der bestehenden Eigentumssituation. Das Ihmezentrum hat nur einen einzigen Eigentümer: Die **Eigentümergeinschaft Ihmezentrum**. Im Ihmezentrum wurden nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 998 Teileigentumsanteile gebildet, die sich zurzeit auf etwa 560 Eigentümer verteilen. Die meisten sind Wohnungseigentümer. Die Teileigentumsanteile bestehen aus Sondereigentum, das die Eigentümer nach ihren Vorstellungen gestalten können, solange es andere nicht beeinträchtigt, und aus einem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Das Gemeinschaftseigentum wird von den Eigentümern gemeinsam verwaltet. Dafür gibt es eine **Gemeinschaftsordnung**, die die Rechte der Eigentümer untereinander regelt, und einen **Verwalter, die Fa. Cardea Immobilien GmbH**, der sich um das Gemeinschaftseigentum kümmert. Die Kosten tragen alle gemeinsam. Dafür gibt es Verteilungsschlüssel.

Nun das Problem: Bei der Aufteilung des Ihmezentrums in Sonder- und Gemeinschaftseigentum wurde der **Sockelbereich** in fast 100 eigenständige Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Jede der Ladeneinheiten bildet rechtlich eine eigene Teileigentumseinheit. Die Sondereigentumsflächen dieser Einheiten wurden überwiegend um die Ladenstraße im ersten Obergeschoss gruppiert. Durchzogen werden die Sondereigentumsflächen von zahlreichen Wege- und Erschließungsflächen, die Gemeinschaftseigentum aller 560 Eigentümer sind. Dadurch ergeben sich zwei Probleme:

1. Bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums können nur mit einer $\frac{3}{4}$ Mehrheit aller Eigentümer beschlossen werden. Jeder Eigentümer hat eine Stimme. Eine wesentliche Veränderung kann überhaupt nicht beschlossen werden (§ 10 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung).
2. Veränderungen an der Aufteilung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum erfordern eine Vereinbarung, der alle Eigentümer zustimmen müssen.

Innerhalb dieser Rahmenbedingungen muss der Investor ein Konzept für die Neugestaltung des Sockelbereichs entwickeln. Das traut er sich anscheinend zu. Denn sonst hätte er kaum 16,5 Mio. Euro investiert.

Diese Situation lässt sich durch rechtliche Maßnahmen der Stadt nicht ändern. Die Stadtverwaltung hat uns im nicht-öffentlichen Teil der letzten Sitzung dargelegt, dass eine städtebauliche

Sanierungsmaßnahme keine rechtlichen Möglichkeiten schafft, die Eigentumssituation zu verändern. Selbst für das äußerste Mittel der Enteignung gäbe es keine rechtliche Grundlage. Wir vertrauen diesen Aussagen mehr als der Erklärung von BDA und SRL, man könne durch eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme die Eigentumsverhältnisse neu gestalten.

Noch einmal: Konzepte für die Neugestaltung des Sockelbereichs kann nur der Investor liefern. Vorbereitende Untersuchungen und ein Runder Tisch können das nur verzögern. Deshalb auch unser Appell: Lasst uns die Pläne des Investors abwarten.

Hannover, 3. Februar 2016

Eike Geffers