

Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V.

Zehn Schritte zum Glück!

Zehn Thesen

zur Zukunft des Ihme-Zentrums

Ein neues Wahrzeichen für Hannover!

Die grün geschriebenen Teile der folgenden Thesen wurden in der Mitgliederversammlung des Vereins Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V. am 08. August 2016 als gemeinsame Position des Vereins verabschiedet. Die Zeichnungen und die übrigen Textteile dienen der Erläuterung und sind nicht im Detail abgestimmt. Das Copyright aller Zeichnungen liegt bei Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V..
Kontakt: www.ihmezentrum.org / zukunft@ihmezentrum.org

These 1:

Das Ihme-Zentrum ist eine stadtgesellschaftliche Herausforderung. Es geht darum, dem Ihme-Zentrum eine Zukunftsperspektive zu geben – der Abriss ist keine Option.

Das Ihme-Zentrum ist auch eine kommunalpolitische Herausforderung, denn es ist Heimat für ca. 1.500 Menschen und Arbeitsplatz für mehr als 1.000 Beschäftigte.

Der Großeigentümer Intown (83% der Stimmrechte in der Gesamteigentümergeinschaft) ist in der Pflicht, die erforderlichen Schritte zur Revitali-

sierung durchzuführen. Die Übernahme des Intown-Eigentums durch die Stadt steht nicht zur Diskussion.

These 2:

Etwa 225.000 m² der ca. 285.000 m² Fläche im Ihme-Zentrum funktionieren im Grundsatz. Bei diesen Flächen anstehende Sanierungen können und müssen privatrechtlich gelöst werden. Dies liegt in der Verantwortung der jeweiligen Eigentümer.



„funktionierende“ einheiten bestand

ca. 83.000 m ²	Wohnfläche in mehr als 700 Wohnungen von ca. 545 Eigentümern und ca. 115 Wohnungen von Intown
ca. 10.000 m ²	Studentenwohnheim mit ca. 150 Plätzen
ca. 58.000 m ²	Büros im Eigentum von Intown; 28.000 m ² an LHH und 29.500 m ² an enercity vermietet; Die Sanierung kann aus langfristigem Mietvertrag finanziert werden
ca. 75.000 m ²	Tiefgarage; teilweise saniert, Restsanierung finanziert sich aus Parkgebühren, wenn das Zentrum wieder ganz genutzt wird

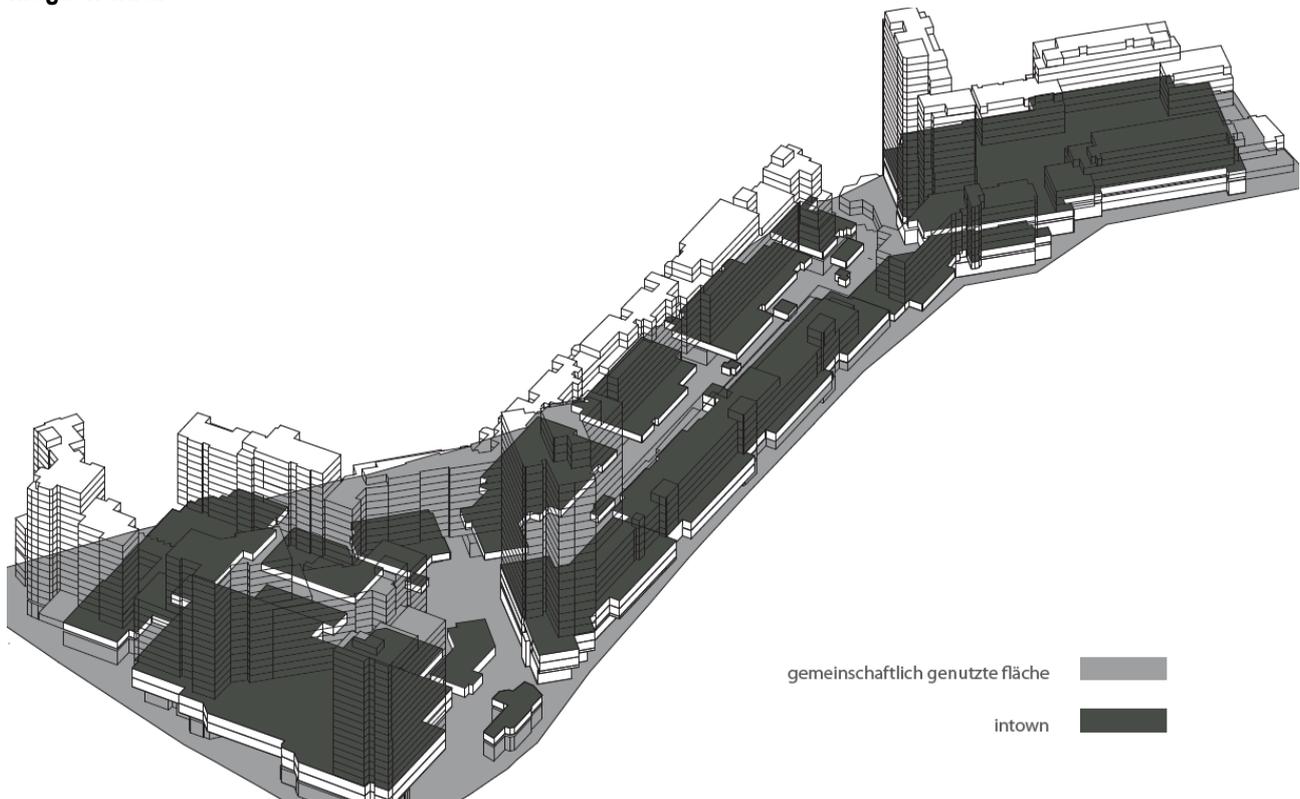
These 3:

Das Gemeinschaftseigentum im Sockelgeschoss (ca. 13.000²) muss neu geordnet werden, denn mit der jetzt gültigen Teilungserklärung ist ein Zukunftskonzept nicht realisierbar.

Städtebauliche Herausforderung ist die ca. 60.000 m² große heute leer stehende Fläche in den beiden Sockelgeschossen, durch die auch die gesamte Erschließung der übrigen Bauteile läuft. Hier gibt es eine problematische Gemengelage aus ca. 45.000 m² Eigentum Intown und ca. 13.000 m² Flächen, die im Gemeinschaftseigentum

aller ca. 545 Eigentümer sind (Wegeflächen, innere Erschließungsflächen, Vorflächen zur Ihme). Außerdem gehören 15 Eigentümern noch kleinere Gewerbeflächen, u.a. der LHH eine Kita.

Eine Neuordnung der Eigentumsstruktur an obigen Flächen ist zwingend, doch die privatrechtlichen Versuche, dies über eine einstimmige Änderung der Teilungserklärung zu erreichen, sind gescheitert. Es muss daher ein Rechtsinstrument gefunden werden, einzelne Eigentümer zu zwingen, dass sie einer für die Gesamtgemeinschaft sinnvollen Eigentumsneuordnung zustimmen. Nach den Erfahrungen mit der gescheiterten Veränderung der Teilungserklärung handelt es sich bei einem sinnvollen Neukonzept voraussichtlich um relativ kleine Flächenanteile von max. 5-10% der 545 Eigentümer, denn die meisten Eigentümer werden einer Neuordnung der Eigentumsverhältnisse in den Sockelgeschossen zustimmen, wenn dadurch eine Revitalisierung des Zentrums möglich wird.



These 4:

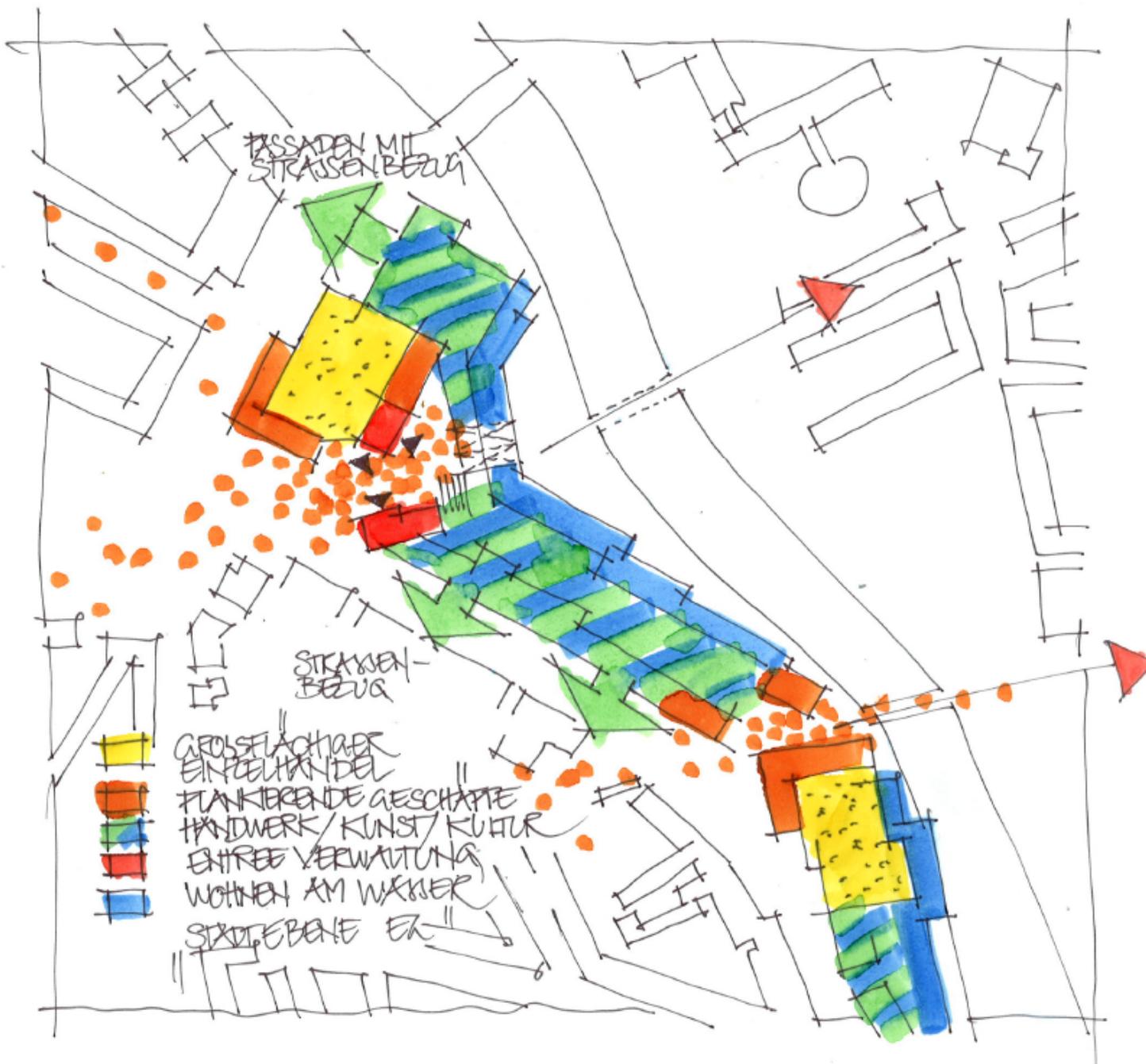
- Der Rat der Landeshauptstadt sollte kurzfristig nach der Kommunalwahl Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) in Auftrag geben.
- Nach Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchung ist zu bewerten, ob eine Erhaltungssatzung nach § 142 BauGB oder eine Ausweisung als „Stadtumbaugebiet West“ nach § 171d BauGB für die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse im Sockelgeschoss zielführend sein kann.

Der finanzielle Aufwand für solche im Baugesetzbuch geregelten Untersuchungen ist relativ begrenzt (max. 100.000 Euro), sie hätte aber einen sehr großen Nutzen zu Strukturierung und späteren Lösung der komplexen Problemlagen.

Bei den „Vorbereitenden Untersuchungen“ soll in Abstimmung mit den EigentümerInnen, den BewohnerInnen, NutzerInnen, AnliegerInnen und den StadtteilbewohnerInnen Lösungsansätze und Zwischenergebnisse zu den eigentumsrechtlichen, stadträumlichen, planungsrechtlichen, verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Fragen erarbeitet werden.

These 5:

Wenn die Gemeinschaftseigentumsflächen neu geregelt sind, gibt es für die Sockelgeschossetagen eine gute Perspektive für die Zukunft! Einzelheiten in den folgenden Thesen.



These 6:

Für eine gelingende Revitalisierung und Integration des Quartiers in seine Umgebung müssen die Wegeverbindungen im Ihme-Zentrum und die Vorflächen zur Ihme öffentlich werden und in die Zuständigkeit der Stadt übergehen (insgesamt ca. 15.000 m²).

Dabei handelt es sich um:

- die ca. 10.000 m² heutige Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoss, die für die Erschließung der Obergeschosse erforderlich sind und den Ihmeuferbereich, um diesen zu einem attraktiven Stadtraum zu entwickeln;
- ca. 5.000 m² Fläche auf Straßenebene und in den Obergeschossen, um zwei lichtdurchlässige Durchwegungen zwischen Linden und Ihme zu schaffen.



...durch bekommen alle Wohnungen und Büros öffentliche Zugänge, was sie von den übrigen Sockelgeschossflächen unabhängig macht, und das Zentrum wird in die angrenzenden Stadtteile integriert.

Die Kosten für die Sanierung der Flächen betragen bei ca. 15.000 m² Fläche max. ca. 15 Mio. € und diese Kosten können bei entsprechender Zustimmung von Bund und Land zu 2/3 aus Städtebaufördermitteln finanziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt keinen Kaufpreis für die Flächen zahlt, da die derzeitigen Eigentümer große Vorteile von der Übernahme durch die Stadt haben und der Wert der eigentlichen Nutzflächen aller

Eigentümer durch das Sanierungskonzept des Sockelgeschosses erheblich steigt. Die laufenden Unterhaltungskosten werden analog zu allen anderen Erschließungsflächen in der Stadt aus dem städtischen Haushalt (als Einnahmeposition zahlen die Eigentümer im Ihmezentrum jährlich mehr als eine Million Euro Grundsteuer) und über die satzungsgemäßen Straßenreinigungs- und Winterdienstgebühren getragen.

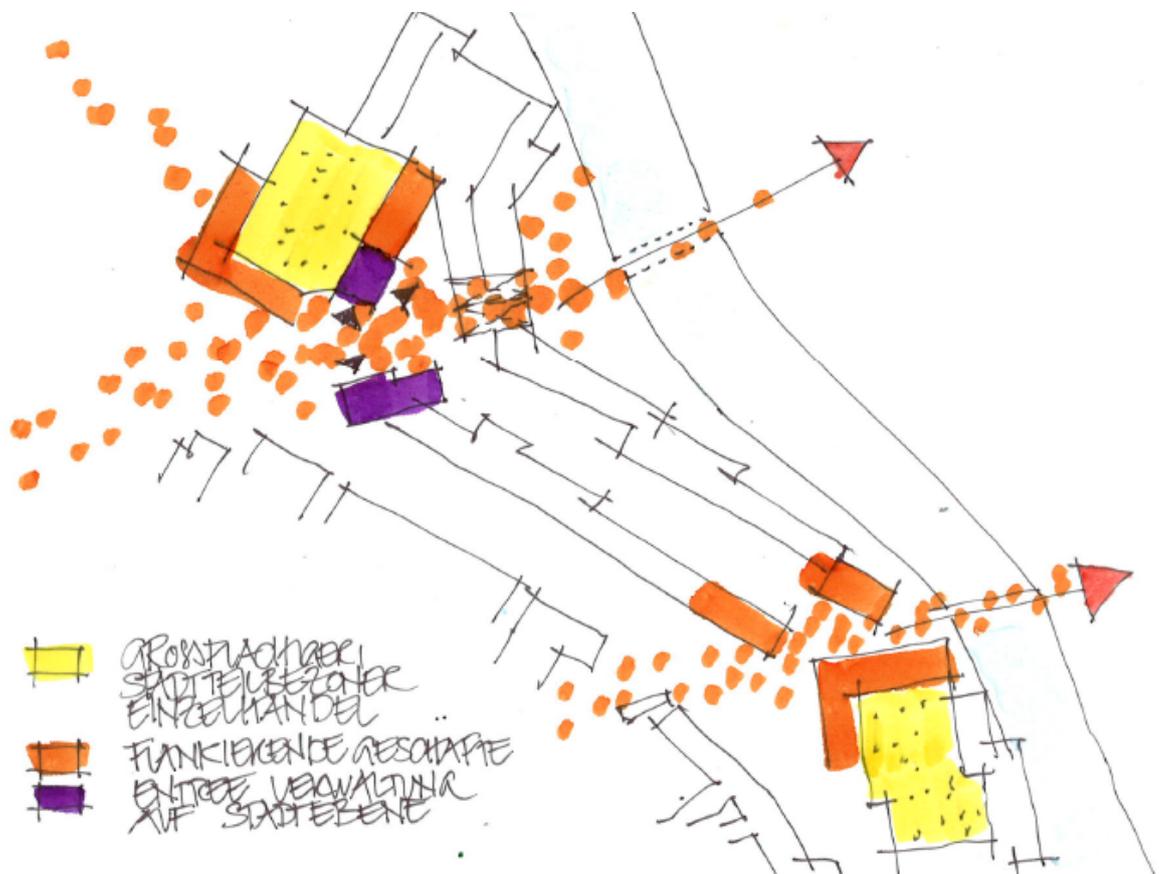
Um die öffentliche Verfügungsgewalt über diese Flächen herzustellen, ist es dringend erforderlich, dass dieser Punkt schon jetzt in das Verhandlungspaket zwischen Stadt und Intown aufgenommen wird. Insbesondere ist es erforderlich, dass Intown als Großigentümer konstruktiv an der Vorbereitenden Untersuchung nach Städtebaurecht mitarbeitet.

Noch zu These 6:



These 7:

Sinnvoll sind stadtteilbezogene Einkaufsflächen mit Bezug auf die Wegeverbindungen an den beiden Kopfseiten des Sockelgeschosses in einer Größe, die den Konkurrenzdruck zu den Geschäften in den angrenzenden Stadtteilen nicht zu groß werden lassen.

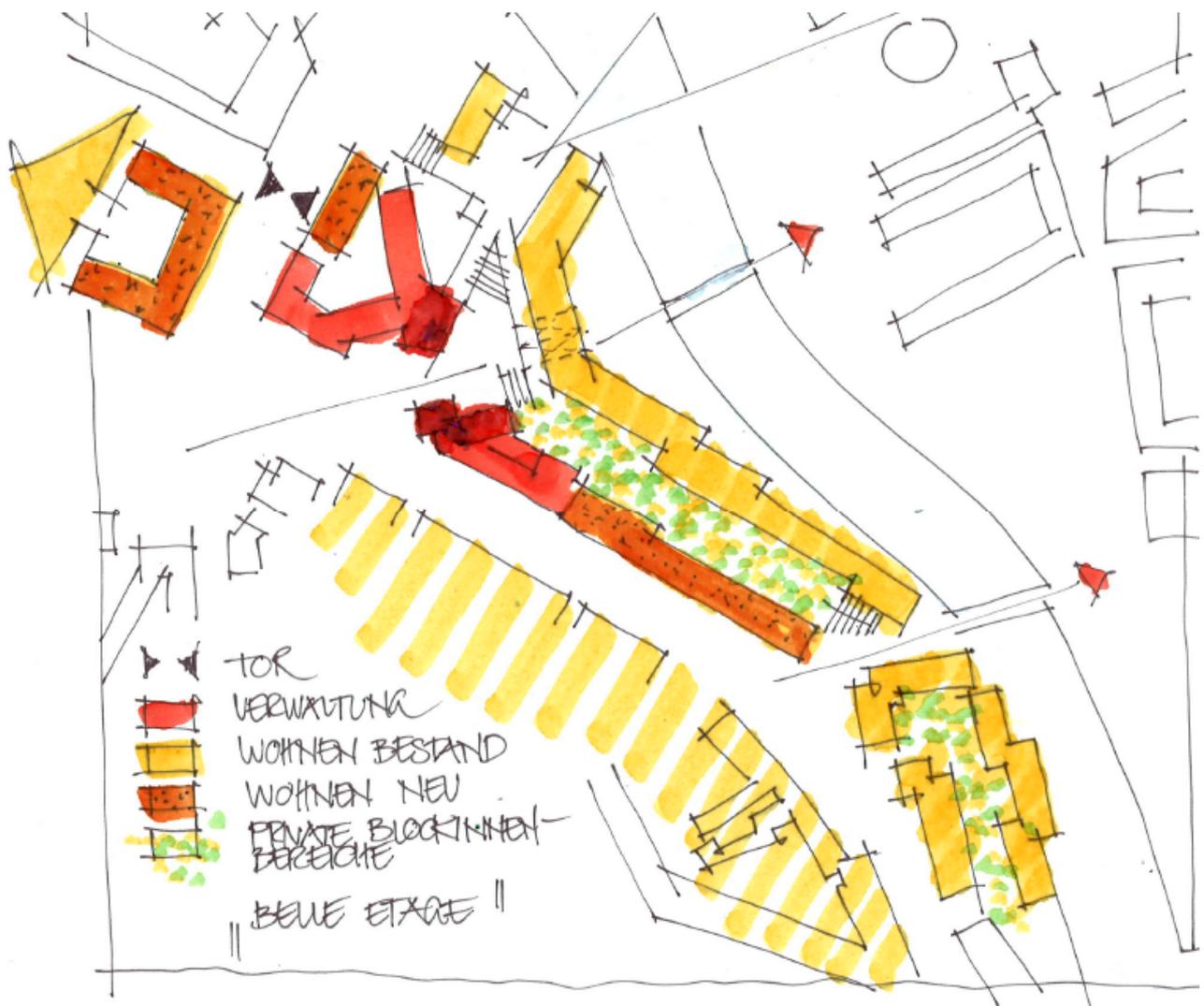


Es wird begrüßt, dass Intown am 11.08.2016 ein Konzept vorgelegt hat, die Einkaufsflächen auf 15.000 m² zu begrenzen. In obiger Graphik wird vorgeschlagen, die Einzelhandelsflächen an beiden Kopfbereichen zu konzentrieren.

These 8:

Zum Sanierungskonzept sollten der Rückbau der Überdachung der Ihme-passage und der Umbau in begrünte und den Bewohnern zum Aufenthalt vorbehaltene Blockinnenbereiche gehören. Hierdurch wird es möglich und wirtschaftlich tragfähig, im Bereich zwischen Ihmepassage und Blumenauer Straße oberhalb der Straßenebene ca. 10.000 m² zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Bevorzugt werden sollen generationsgerechte Wohnmodelle mit kleinen Apartments und Gemeinschaftsbereichen für Alleinstehende, Alleinerziehende, SeniorInnen, Gehandicapte oder Studierende.



These 9:

Die übrigen ca. 30.000 m² im Sockelgeschoss vorrangig auf der Straßenebene eignen sich sehr gut für Gewerbe, Kultur, Dienstleistungen, Gesundheitsprojekte, Gastronomie, etc..

These 10:

Die Stadt Hannover schließt mit Intown für die jetzt genutzten ca. 28.000 m² Büroflächen und, wenn enercity ausziehen sollte, auch für deren ca. 30.000 m² für aus dem Stadtgebiet zusammengezogene Behörden, einen neuen 20-Jahres-Mietvertrag. Dies geschieht jedoch nur dann, wenn Intown die in den folgenden kommunalpolitischen Handlungsempfehlungen dargestellten Bedingungen erfüllt.

Handlungsempfehlungen für die Kommunalpolitik

Der Rat der Landeshauptstadt sollte folgende Dinge beschließen:

1. Die Stadt gibt kurzfristig nach der Kommunalwahl Vorbereitende Untersuchungen nach Baugesetzbuch in Auftrag.
2. Die Stadt schnürt gegenüber Intown ein Verhandlungspaket wie folgt:
 - a) Langfristige Anmietung der bisherigen Büroflächen und ggfs. der enercity-Flächen;
 - b) Bereitschaft zur Übernahme der Wege- und Ihmeuferflächen, die heute Gemeinschaftseigentum sind, unter der Bedingung, dass dazu ein rechtlich gangbarer Weg gefunden wird (Verfahren nach Städtebaurecht und/oder Gestattungsvereinbarungen) und dass außerdem genügend Städtebauförderungsmittel eingeworben werden können.

Dies aber unter den Bedingungen, dass Intown:

- a) ein Gesamt-Sanierungskonzept mit einem belastbaren Finanzierungsnachweis vorlegt und die Büro-Mietverträge an die tatsächliche Umsetzung gekoppelt werden;
- b) konstruktiv an den Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch mitarbeitet;
- c) im Sanierungskonzept planerisch die zwei Durchwegungen von Linden zur Ihme und den Rückbau der früheren Ihme-passage berücksichtigt;
- d) den Einkaufsbereich auf ein stadtteilverträgliches Maß begrenzt.