

Landeshauptstadt



Hannover

An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	3273/2019 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	3.2.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage der Gruppe LINKE & PIRATEN zum aktuellen Stand der Sanierungsarbeiten am Ihmezentrum in der Ratssitzung am 30.01.2020, TOP 3.2.

Seit dem im Frühjahr 2019 erfolgten Wechsel vom Investor Intown zur Civitas Property Group S.A., der Tochterfirma der Sapinda Gesellschaft des Finanzinvestors Lars Windhorst, sind an den Fassaden und sonstigen Außenbereichen des Ihmezentrums keine sichtbaren Fortschritte auszumachen (09.12.2019), obwohl das Lars Windhorst, gebunden an einen Zeitplan, der Stadtverwaltung bei seiner Vorstellung, insbesondere im Hinblick auf die Fassadensanierung, versprochen hat. In Anbetracht des weiterhin mit dem offensichtlichen Sanierungsstau verbundenen ungewissen Schicksal der Bewohner*innen von rund 860 Wohnungen sowie der zumeist immer noch leerstehenden Gewerbefläche von circa 100.000 Quadratmetern fragen wir die Verwaltung:

1. Gibt es genaue aktuelle Angaben des Investors Lars Windhorst über den bisher erfolgten Sanierungsaufwand am Ihmezentrum seit Jahresmitte 2019, und wenn ja, inwieweit entsprechen die bisherigen erfolgten Sanierungsschritte, insbesondere an der Fassade, der Erfüllung des mit der Stadtverwaltung vorab beschlossenen Zeitplanes der geplanten Sanierung?
2. Was gedenkt die Stadtverwaltung hinsichtlich des im September 2021 auslaufenden Mietvertrages für das Objekt Ihmeplatz 5 und der geplanten Verlängerung des Mietvertrages nach der Sanierung des Gebäudes ab dem ersten Oktober 2022 für Schritte in Erwägung zu leiten, falls der neue Investor gar nicht oder nur teilweise der Aufforderung nachkommt, die nötigen und abgeklärten Sanierungsschritte durchzuführen und einzuleiten?
3. Laut aktuellem Planungsstand sollen bis 31.12.2021 circa 9000 Quadratmeter der Gesamtgewerbefläche vermietet sein. Das entspricht etwa einem Zehntel. Wie gestaltet sich der aktuelle Sanierungsstand bei den Gewerbeflächen des Ihmezentrums?

Dirk Machentanz

Text der Antwort

2

Frage 1: Gibt es genaue aktuelle Angaben des Investors Lars Windhorst über den bisher erfolgten Sanierungsaufwand am Ihmezentrum seit Jahresmitte 2019, und wenn ja inwieweit entsprechen die bisherigen erfolgten Sanierungsschritte, insbesondere an der

Fassade, der Erfüllung des mit der Stadtverwaltung vorab beschlossenen Zeitplanes der geplanten Sanierung?

Seit der Übernahme durch die Civitas Property Group vor rund 6 Monaten hat sich die Projektkommunikation deutlich gegenüber dem vorherigen Gesellschafter der Projekt IZ Hannover GmbH, d.h. der Mehrheitseigentümerin, gebessert. Die Verwaltung wird regelmäßig über die Fortschritte informiert. Die Arbeiten verlaufen planmäßig.

In diesem Zeitraum wurden insbesondere weitere Untersuchungen vorgenommen. Ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger hat die Betonstruktur im Sockelgeschoss untersucht und den Sanierungsbedarf festgestellt. Derzeit erstellt der Sachverständige die Ausschreibungsunterlagen für die Vergabe der Sanierungsleistungen. Nach Aussagen der Projekt IZ Hannover GmbH sollen diese Arbeiten im Sommer 2020 beginnen. Diese Arbeiten sind auch für die Neuerrichtung der Fassade - zumindest zum Teil - erforderlich.

Die Projekt IZ Hannover GmbH hat die Demontage der Fassadenarbeiten neu ausgeschrieben und einen neuen Auftragnehmer bestimmt. Der Vertrag über die Fortführung der Arbeiten befindet sich derzeit in der Verhandlung zwischen der Projekt IZ Hannover GmbH und dem Auftragnehmer. Die Arbeiten sollen dann direkt fortgeführt werden. Die Projekt IZ Hannover GmbH hat, wie mit der Verwaltung vereinbart, ein Projektbüro in der Ihmeassage 4 in Betrieb genommen. Dort finden regelmäßige Besprechungen mit dem Planungsteam, der Verwaltung und Vermietungsgespräche statt.

Die Projekt IZ Hannover GmbH führt das Verfahren für eine Durchwegung durch das Ihme-Zentrum in enger Abstimmung mit der Verwaltung fort. Ein entsprechendes Auswahlverfahren für die Planungsleistung wird nach europaweiter Ausschreibung derzeit durchgeführt.

Frage 2: Was gedenkt die Stadtverwaltung hinsichtlich des im September 2021 auslaufenden Mietvertrages für das Objekt Ihmeplatz 5 und der geplanten Verlängerung des Mietvertrages nach der Sanierung des Gebäudes ab dem ersten Oktober 2022 für Schritte in Erwägung zu leiten, falls der neue Investor gar nicht oder nur teilweise der Aufforderung nachkommt, die nötigen und abgeklärten Sanierungsschritte durchzuführen und einzuleiten?

Im Mietvertrag hat sich die Vermieterin, die Projekt IZ Hannover GmbH, verpflichtet, die Arbeiten zur Schließung und Sanierung der Fassade im Basement und im 1. Obergeschoss bis zum 30.06.2021 fertigzustellen. Soweit für die Fertigstellung der Baumaßnahme eine Betonsanierung erforderlich ist oder die Schließung der Fassadenflächen für die Entwicklung der dahinterliegenden Gewerbeflächen aus logistischen Gründen eine erhebliche Behinderung darstellt, müssen Teilflächen erst zum 30.06.2022 fertiggestellt sein. Diese Nachfrist gilt aber nur für maximal 30 Prozent der gesamten Fassadenfläche. Die genaue Lage dieser Flächen muss noch zwischen der LHH und der Vermieterin abgestimmt werden.

Sollte die Vermieterin einen dieser beiden Termine nicht einhalten, sieht der Mietvertrag zunächst eine Nachfrist zur Fertigstellung der Baumaßnahme von zwei Monaten vor. Nach erfolglosem Ablauf dieser Nachfrist ist die LHH berechtigt, den Mietvertrag außerordentlich zu kündigen. Darüber hinaus schuldet die Mieterin der LHH im Falle einer Kündigung einen pauschalierten Schadenersatz von bis zu 2,4 Mio. Euro. Eine Sicherheit in dieser Höhe wurde fristgerecht bei der LHH hinterlegt. An der Verbindlichkeit dieser Fristen hat sich durch den Wechsel der Gesellschafter der Projekt IZ Hannover GmbH nichts geändert. Sollte die Projekt IZ Hannover GmbH die vereinbarten Maßnahmen zur Schließung und

Sanierung der Fassade nicht fristgerecht fertiggestellt haben, wird die Verwaltung die konkrete Situation bewerten und prüfen, ob die LHH von ihrem außerordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch machen wird.

Im Mietvertrag hat sich die Vermieterin weiterhin dazu verpflichtet, die baulichen Maßnahmen an den Mietflächen der LHH bis zum 30.09.2022 gemäß der vereinbarten Baubeschreibung vollständig und im Wesentlichen mängelfrei fertigzustellen. Voraussetzung ist jedoch, dass die LHH diese Mietflächen bis zum 30.09.2021 ihrerseits vollständig geräumt hat. Nach gegenwärtiger Planung ist eine fristgerechte Rückgabe der Mietflächen im Ihmeplatz 5 an die Vermieterin gewährleistet. Bei einer späteren Rückgabe verschiebt sich der Termin für die Fertigstellung der Mietflächen um einen entsprechenden Zeitraum nach hinten. Vertraglich vereinbart ist in jedem Fall ein Zeitrahmen für die Sanierungsarbeiten an den Mietflächen von einem Jahr.

Sollte die Vermieterin diese Fertigstellungsfrist nicht einhalten, dann muss die LHH zunächst eine Nachfrist von zwei Monaten setzen. Nach fruchtlosem Ablauf der Nachfrist kann der Mietvertrag ebenfalls außerordentlich gekündigt werden. Neben dem Sonderkündigungsrecht wurde die fristgerechte Fertigstellung der Mietflächen zusätzlich mit einer Vertragsstrafe in Höhe von 4.000 Euro je Werktag, höchstens aber 750.000 Euro bewehrt. Die Vermieterin ist verpflichtet, bis zum 30.09.2021 eine Sicherheit in dieser Höhe auf ein Konto der LHH einzuzahlen.

Im Rahmen der Planungen für eine Nutzung der Mietflächen ab dem 30.9.2022 wird die Möglichkeit berücksichtigt, dass die Flächen ggfs. aufgrund einer Kündigung nicht wie erwartet zur Verfügung stehen. D.h., dass bei den für eine anstehende Veränderung in Frage kommenden Anmietverhältnissen bereits Verlängerungsoptionen vereinbart wurden oder möglich sind, im Eigenbestand besteht grds. immer die Möglichkeit einer auch kurzfristigen Weiternutzung.

Aufgrund der erforderlichen Vorläufe für Umzüge der Verwaltung wird die Stadt den Fortschritt der Sanierungsarbeiten eng begleiten und regelmäßig bewerten, ob eine fristgerechte Fertigstellung realistisch ist. Dieses Vorgehen ist auch bei anderen An- und damit in Zusammenhang stehenden Abmietungen üblich und geübt.

Frage 3: Laut aktuellem Planungsstand sollen bis 31.12.2021 circa 9000 Quadratmeter der Gesamtgewerbefläche vermietet sein. Das entspricht etwa einem Zehntel. Wie gestaltet sich der aktuelle Sanierungsstand bei den Gewerbeflächen des Ihmezentrums?

Nach Aussage der Projekt IZ Hannover GmbH wurde mittlerweile ein Team aus handelserfahrenen Maklern gebildet, die aktuell eine Vielzahl von Vermietungsgesprächen im Projektbüro vor Ort und in Berlin führen. Die Resonanz soll sehr positiv sein und die Wünsche der Interessenten werden in der Planung der Einzelhandelsflächen berücksichtigt. Die genannten 9.000m² entsprechen ca. einem Drittel der geplanten Handelsflächen. Die restlichen angeführten „Gewerbeflächen“ im Ihme-Zentrum bestehen weitgehend aus Büroflächen. Die Planung der Handelsflächen befindet sich derzeit überwiegend in der Leistungsphase 2 (Vorplanung). Ein erster Bauantrag für einen Teilbereich soll im ersten Quartal 2020 eingereicht werden.

18.60
Hannover / 03.02.2020