

Schmiedestraße 39
30159 Hannover

Gruppenvorsitzender
Dirk Machentanz

☎ 0511 - 168 326 00

☎ 0511 - 168 326 08

linke.piraten@hannover-rat.de

In die Ratsversammlung

12.04.2021

Anfrage gemäß §14 der Geschäftsordnung des Rates der Landeshauptstadt Hannover

**Einhaltung des Zeitplans zur Sanierung des Ihme-Zentrums und
zum Aus- und späteren Wiedereinzug der Stadtverwaltung dort**

In der Antwort auf unsere Anfrage „Zum aktuellen Stand der Sanierungsarbeiten am Ihmezentrum“ (Drs. 3273/2019) antwortete die Verwaltung in der Ratssitzung am 30.01.2020 zu 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. (Siehe Drs. 3273/2019 F1)

Dazu fragen wir die Verwaltung:

1. Wird der genannte Zeitplan, insbesondere zur Sanierung von 70% der Fassade, nach derzeitigem Stand der Dinge eingehalten werden können?
2. Wie sehen nach derzeitigem Stand der Dinge die Auszugs- und späteren Wiedereinzugs-Pläne der Stadtverwaltung im Ihme-Zentrum zeitlich aus?
3. Ist sichergestellt, dass diejenigen Einheiten der Stadtverwaltung, die derzeit im Ihme-Zentrum untergebracht sind, zum 30.9.2021 tatsächlich ausgezogen sind und wo sind diese bis zu ihrer später geplanten Rückkehr untergebracht?



Dirk Machentanz