

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)  
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

	1. Entscheidung
Nr.	15-2686/2019 N1 S1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	5.4.4.1.

## **Prüfung von Standorten im Stadtbezirk Linden-Limmer für das Veranstaltungszentrum bei Chez Heinz Sitzung des Stadtbezirksrates Linden-Limmer am 06.11.2019 TOP 5.4.4.1.**

### **Beschluss**

Die Verwaltung der Stadt Hannover prüft innerhalb von sechs Monaten **mindestens die folgenden** drei Optionen im Stadtbezirk Linden-Limmer auf ihre Nutzbarkeit für einen zukünftigen Standort des Béi Chéz Heinz.

1.)

Zu prüfen ist auf dem Bestandsgelände des Fössebad es die Fläche des ehemaligen Wasserspielplatzes in unmittelbarer Nähe zum Schnellweg für eine Neubauoption des Béi Chéz Heinz.

2.)

Zu prüfen ist, ob in oder an den Hannover Docks im Lindener Hafen Flächen oder Gebäude für das Béi Chéz Heinz nutzbar sind.

3.)

Zu prüfen ist im Bestandsgebäude des Freizeitheims Linden, ob im Untergeschoss ausreichend Räumlichkeiten dem Béi Chéz Heinz zur Verfügung gestellt werden können.

Mit der Prüfung sind die finanziellen und baulichen Rahmenkonditionen für das Béi Chéz Heinz auszuweisen (Änderungen von Flächennutzungsplänen, Teilung von Grundstücken, Pachthöhe etc.) und das Nutzungsprofil des Veranstaltungszentrums Béi Chéz Heinz zu berücksichtigen (Besucherzahlen, Raumbedarf, Lärmemission etc.). Die Immobilie muss geeignet sein, den Schall von Konzerten und Partys so zu absorbieren, dass Anwohner\*innen nicht gestört werden. Während der Prüfphase sind die zentralen Fragen laufend mit der Geschäftsführung des Béi Chéz Heinz rückzusprechen.

**Falls sich die 3 Standorte nicht eignen, werden andere Vorschläge von der Verwaltung in räumlicher Nähe erwartet.**

### **Entscheidung**

Dem Antrag wurde gefolgt.

Zu Ziffer 1.)

Eine Nutzung des Teilgrundstücks „ehemaliger Wasserspielplatz“ ist grundsätzlich nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen möglich.

Zu Ziffer 2.)

Die Ansiedlung des „Bei Chéz Heinz“ auf dem Erbbaurechtsgrundstück der Hannover Docks am „Eichenbrink 5“ im Lindener Hafen ist grundsätzlich nicht möglich.

Zu Ziffer 3.)

Das Freizeitheim Linden erfüllt nicht die baulichen Rahmenbedingungen, die notwendig sind zur Eignung als Veranstaltungszentrum Bei Chéz Heinz. Das FzH Linden hat darüber hinaus eine andere Aufgabenstellung.

### **Begründung:**

Zu Ziffer 1.)

Nach aktuellem Stand soll das Fössebad östlich neben dem abgängigen, alten Hallenbad neu errichtet werden, um während der Bauzeit das alte Hallenbad weiter betreiben zu können und längere Schließzeiten zu vermeiden. Das ÖPP-Verfahren beinhaltet dabei auch den anschließenden Abbruch des alten Hallenbades und die Herstellung sämtlicher Außenanlagen. Der Abbruch sollte aus verfahrenstechnischen Gründen unmittelbar nach der Inbetriebnahme des Neubaus erfolgen.

Der ehemalige Wasserspielplatz wird zunächst für den Neubau als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt und steht darum nicht für eine zeitlich parallele Baumaßnahme zur Verfügung. Nach Fertigstellung der ÖPP-Gesamtmaßnahme und Entfernung der Baustelleneinrichtung wäre eine Nutzung des Teilgrundstücksvorbehaltlich einer Prüfung im Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt Hannover grundsätzlich möglich.

Vorsorglich möchten wir an dieser Stelle auch auf den schützenswerten Baumbestand auf dem Grundstück des Fössebades hinweisen. Dieser muss bei der Planung der Bebauung mit einbezogen werden.

zu Ziffer 2.)

Die Ansiedlung des „Bei Chéz Heinz“ auf dem Erbbaurechtsgrundstück der Hannover Docks am „Eichenbrink 5“ im Lindener Hafen ist grds. nicht möglich. Dies begründet sich wie folgt:

1. Beim Lindener Hafen handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit industrieller Nutzung.
2. Gemäß § 25 Abs. 2 des Nds. Hafensicherheitsgesetzes in Verbindung mit der Nds. Hafenordnung in Verbindung mit § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten der Gefahrenabwehr in Hafen und Schifffahrtsangelegenheiten wurden die Grenzen der Hafenbereiche für die im Stadtgebiet Hannover liegenden Häfen festgelegt. Das benannte Gebäude und das Grundstück liegen im Hafengebiet. Im § 15 der Nds. Hafenordnung bedürfen Veranstaltungen im Hafen der Genehmigung der Hafenbehörde (Stadt Hannover – FB 82).

3. Die Hannover Docks GmbH hat mit Erbbaurechtskaufvertrag vom 02.05.2018 das seinerzeit zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Klinikum Region Hannover abgeschlossene Erbbaurecht für das Grundstück „Eichenbrink 5“ käuflich erworben und mit notariell beurkundetem Änderungsvertrag vom 05.07.2018 (Drucksache Nr. 1205/2018) wurde die Nutzung angepasst. Diese sieht vor, Handwerksbetriebe, Manufakturen und Verwaltung sowie Lagerräume im Lindener Hafen anzusiedeln. Einvernehmlich ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten, Wohnen und Einzelhandel. Die Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen soll lediglich den Verkauf der auf dem Grundstück hergestellten Waren zum Gegenstand haben und vorrangig für die Versorgung der ansässigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie deren Kundinnen und Kunden dienen. Die Eigentümer haben in der Vergangenheit mehrfach Versuche unternommen, von ihrem ursprünglich vereinbarten Nutzungszweck abzuweichen und z.B. Festsäle für Hochzeiten incl. Gastronomie und Restaurant sich genehmigen zu lassen. Ähnliche Anfragen für den Lindener Hafen werden mit dem Hinweis auf das Gewerbegebiet abgelehnt.
4. Die Häfen haben bewusst die Nutzung durch Vergnügungsstätten und öffentlich angelegte Gastronomie ausgeschlossen, da einerseits erhebliche Sicherheitsaspekte für die Häfen – und Bahnanlagen und andererseits die mit diesen Nutzungen zusammenhängende Lärmproblematik für die dem Grundstück gegenüberliegende Wohnbebauung gesehen werden.
5. Von Seiten der Häfen können keine Vorschläge für die Ansiedlungen auf anderen Flächen im Lindener Hafen gemacht werden.
6. Es stehen keine freien Flächen zur Verfügung. Die zukünftige Nutzung der aktuell optisch als Brachfläche erscheinenden Grundstücke im Lindener Hafen werden wie folgt beplant:
  - a. Am Lindener Hafen 32  
Bereits abgeschlossener Erbbaurechtsvertrag vom 12.07.2019 mit der Zentralsilo KG (Drucksache Nr. 1392/2019) für den bestehenden Getreidespeicher mit Freifläche. Bauantrag für Verwaltungsgebäude mit Ansiedlung von Handwerksbetrieben in Vorbereitung
  - b. Am Lindener Hafen 30  
Erbbaurechtsvertrag endverhandelt mit einem mittelständischen Produktionsbetrieb aus Hannover Linden. Aktuell läuft die Bauvorplanung für das Grundstück
  - c. Fössestrasse 110-114  
Abgeschlossener Mietvertrag mit der Firma Verwertungszentrum Hohenaspe GmbH mit 20-jähriger Laufzeit; Antrag auf behördliche Genehmigung (BlmSchG) zur Erweiterung des Schrotturnschlages wurde bereits gestellt

zu Ziffer 3.)

Das Veranstaltungszentrum „Bei Chez Heinz“ mit einer Gesamtfläche von ca. 474,00 qm kann lt. erfolgter Überprüfung nicht in dem Kellergeschoss des Freizeitheims Linden abgebildet werden. Die zusammenhängenden Raumflächen im Kellergeschoss des Freizeitheims Linden mit einer Gesamtfläche von ca. 286,00 qm, decken nicht den benötigten Raumbedarf ab. Auch die Größe der einzelnen Räume entsprechen nicht der

einzelnen benötigten Raumgrößen des „Bei Chéz Heinz“. Ein großes Defizit besteht bei den benötigten PKW Einstellplätzen. Es fehlen gegenüber dem jetzigen Standort des „Bei Chéz Heinz“ 51 PKW Stellplätze. Eine Kompensation ist nicht möglich. Gleiches gilt für Fahrräder. Weitere Erschließungsflächen auf dem Grundstück sind nicht vorhanden.

Das Veranstaltungszentrum „Bei Chez Heinz“ ist als multifunktionale Versammlungsstätte genehmigt und für bis zu 400 Besucher\*innen zulässig. Beim größten Saal liegt eine Besucherkapazität bis zu 350 Stehplätzen vor.

Bei den Räumlichkeiten des Freizeitheimes Linden begrenzt das Brandschutzkonzept die Nutzung der einzelnen Räume des Freizeitheimes Linden auf eine Anzahl von Besucher\*innen zwischen max. 79 bis 199 Personen. Es liegt keine Nutzungsgenehmigung für mehr als 200 Besucher vor. Für eine Genehmigung des Freizeitheimes Linden als Versammlungsstätte mit einem Raum für mehr als 200 Personen wären massive bauliche Eingriffe notwendig.

Im Ergebnis der gesamtheitlichen Überprüfung sieht die Verwaltung das Freizeitheim Linden aus voran benannten Gründen grundsätzlich nicht als Standort einer Nutzung durch das Veranstaltungszentrum „Bei Chez Heinz“ geeignet.

Flächenübersicht – Vergleich:

a) Veranstaltungszentrum Bei Chez Heinz

Besucher 400 Personen, PKW-Einstellplätze 60, ca. 100 Fahrradstellplätze

Raumflächen im Kellergeschoss: Zusammenfassung von inhaltlich zusammenhängenden Flächen ohne Fluchtweg.- und Erschließungsflächen.

Saal =253,36 qm,

Backstage/Technik =45,48 qm,

Café/Loge =83,96 qm,

Getränkelager etc.=48,78 qm

Toiletten =42,62 qm

---

**Gesamtflächen ca. 474,00 qm**

b) Freizeitheim Linden

Besucher max. 199 Personen, PKW-Einstellplätze 9, ca.30 Fahrradstellplätze

Raumflächen im Kellergeschoss: Zusammenfassung von inhaltlich zusammenhängenden Flächen ohne Fluchtweg.- und Erschließungsflächen.

Gruppenraum U25 ca.100 qm,

Gruppenraum U19 ca.56,00 qm,

Gruppenraum U24 ca. 40.0 qm,

Lagerräume/ Büro ca.65 qm,

Toiletten ca.25 qm

---

**Gesamtflächen ca. 286,00 qm**

41 / 18.63.10

Hannover / 11.03.2020