Landeshauptstadt Hannover -GB OB- Datum 23.10.2018

PROTOKOLL

gem. Sitzung des Ausschusses für Angelegenheiten des Geschäftsbereiches des Oberbürgermeisters,
des Ausschusses für Arbeitsmarkt,- Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten und des
Stadtbezirksrates Linden-Limmer am Donnerstag, 12. April 2018, Rathaus, Hodlersaal

Beginn	14.35 Uhr
Ende	17.25 Uhr

Anwesend:

(verhindert waren)

Ausschuss für Angelegenheiten des Geschäftsbereiches des Oberbürgermeisters

Ratsherr Spiegelhauer	(SPD)	
(Beigeordneter Hauptstein)	(AfD)	zu dem Zeitpunkt war Herr Herrmann noch Mitglied im Ausschuss - abwesend
Ratsherr Emmelmann	(CDU)	
Ratsherr Engelke	(FDP)	ab 16:05 Uhr Vertretung für Ratsherrn Döring
Ratsherr Dr. Gardemin	(Bündnis 90/Die Grünen)	
Ratsherr Gill	(SPD)	ab 16:30 Uhr Vertretung für Ratsfrau Keller
Beigeordnete Kastning	(SPD)	
Beigeordneter Machentanz	(LINKE & PIRATEN)	
Beigeordnete Dr. Markowis	(Bündnis 90/Die Grünen)	
Beigeordneter Seidel	(CDU)	
Beigeordnete Seitz	(CDU)	

Grundmandat:

Ratsherr Klippert	(Die FRAKTION)	14.35 - 16.55 Uhr
Ratsherr Wruck	(DIE HANNOVERANER)	

Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten

Ratsherr Hellmann	(CDU)	14.35 - 16.50 Uhr
Ratsfrau Keller	(SPD)	14.35 - 16.30 Uhr
Ratsfrau Dr. Clausen-Muradian	(Bündnis 90/Die Grünen)	
Ratsherr Döring	(FDP)	14.35 - 16.05 Uhr
Ratsherr Emmelmann	(CDU)	
(Ratsfrau Falke)	(LINKE & PIRATEN)	vertreten durch Beigeordneten Machentanz
(Ratsherr Gast)	(Bündnis 90/Die Grünen)	vertreten durch

		Beigeordnete Dr. Markowis
(Ratsherr Karger)	(AfD)	
(Ratsherr Oppelt)	(CDU)	vertreten durch Beigeordnete Seitz
Ratsfrau Ranke-Heck	(SPD)	
Ratsherr Spiegelhauer	(SPD)	

Beratende Mitglieder:
(Herr Bebek)
Frau Gahbler
(Frau Günter)
(Frau Herz)
(Herr Weinel)

Grundmandat:

(Ratsherr Böning)	(DIE HANNOVERANER)
(Ratsherr Förste)	(Die FRAKTION)

Stadtbezirksrat Linden-Limmer

Bezirksbürgermeister Grube	(Bündnis 90/Die Grünen)
(Stellv. Bezirksbürgermeisterin Schmalz)	(DIE LINKE.)
Bezirksratsherr Bulut	(FDP)
(Bezirksratsherr Dzienus)	(Bündnis 90/Die Grünen)
(Bezirksratsfrau Fiedler)	(DIE LINKE.)
Bezirksratsherr Ganskow	(PIRATEN)
Bezirksratsherr Dr. Gardemin	(Bündnis 90/Die Grünen)
Bezirksratsherr Geffers	(SPD)
(Bezirksratsfrau Grobleben)	(DIE PARTEI)
Bezirksratsherr Klenke	(CDU)
Bezirksratsherr Knoke	(SPD)
(Bezirksratsfrau Laube)	(SPD)
Bezirksratsherr List	(DIE LINKE.)
(Bezirksratsherr Mallast)	(BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
(Bezirksratsfrau Martin)	(Bündnis 90/Die Grünen)
Bezirksratsherr Müller	(DIE LINKE.)
(Bezirksratsfrau Schweingel)	(SPD)
Bezirksratsfrau Steingrube	(CDU)
Bezirksratsherr Voß	(SPD)
(Bezirksratsfrau Weist)	(Bündnis 90/Die Grünen)

Beratende Mitglieder:

Beigeordnete Kastning	(SPD)
Ratsherr Klippert	(Die FRAKTION)
(Ratsfrau Langensiepen)	(Bündnis 90/Die Grünen)
Beigeordneter Machentanz	(LINKE & PIRATEN)
(Ratsfrau Steinhoff)	(Bündnis 90/Die Grünen)
(Ratsherr Wolf)	(LINKE & PIRATEN)

Gäste:

Herr Jaskulski	Cardea Immobilien GmbH als Vertreterin der Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft Ihme-Zentrum Hannover
Herr Schenk	Intown Property Management GmbH)

Verwaltung:

Herr Schostok	Oberbürgermeister
Frau Tegtmeyer-Dette	Erste Stadträtin
Herr Dr. Herbert	GB OB
Herr Krüger	OE 15.2
Herr Möller	OE 15.3
Herr Sonnenberg	OE 15.5
Herr Bake	OE 15.5
Frau Leinenweber	OE 19
Herr Skwarski	OE 19.30
Herr Finger	OE 30
Herr Jäger	OE 30.1
Frau Schonauer	OE 61.41
Herr Mingers	OE 18.63.10
Herr Öktem	OE 18.63.11
Frau Hager	GB OB

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung

2. Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0767/2018 mit 1 Anlage)

2.1. Zusatzantrag von Bezirksratsherrn Ganskow (PIRATEN) zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 15-0929/2018)

2.2. Zusatzantrag von Bezirksratsherrn Ganskow (PIRATEN) zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 15-0930/2018 mit 1 Anlage)

2.3. Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE. zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 15-0931/2018)

2.4. Zusatzantrag der Gruppe DIE LINKE & PIRATEN zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0947/2018)

2.5. Zusatzantrag der Gruppe DIE LINKE & PIRATEN zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0948/2018 mit 1 Anlage)

2.6. Änderungsantrag der Gruppe DIE LINKE & PIRATEN zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0949/2018)

3. Verlängerung Mietvertrag Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0768/2018)

I. ÖFFENTLICHER TEIL

TOP 1.
Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit sowie Feststellung der Tagesordnung
Ratsherr Spiegelhauer begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einberufung fest. Er möchte zunächst die Beschlussfähigkeit des Bezirksrates feststellen lassen und begrüßt hierzu Herrn Bezirksbürgermeister Grube.
Bezirksbürgermeister Grube sagt, dass der Bezirksrat nicht beschlussfähig sei. Er bittet darum, dass sie als Sachverständige bleiben und mitdiskutieren, dann könne man sich den inhaltlichen Aufschlag in einer Bezirksratssitzung sparen. Man könne dann in der nächsten Sitzung in 13 Tagen abstimmen. Eventuelle Änderungsanträge, die heute schon vorliegen, könnten auch dort eingebracht und abgestimmt werden.
Beigeordnete Kastning fragt, was dies für die Fristen des Vertrages bedeute.
Herr Dr. Herbert sagt, dass der Finanzausschuss, der über die Drucksache auch noch beraten müsse, erst am 31.05.2018 tage. Daher bestehe zeitlich etwas Spielraum. Mit dem Investor sei abgesprochen, dass dieser zeitliche Rahmen auch beansprucht werde. Insoweit könnte so verfahren werden.
Ratsherr Engelke sagt, dass grundsätzlich alles so richtig sei, wie es Bezirksbürgermeister Grube ausgeführt habe. Er fragt nach dem Verfahren, wenn der Bezirksrat noch Änderungsanträge beschließe.
Herr Dr. Herbert sagt, dass die Fachausschüsse unter Vorbehalt beschließen müssten. Wahrscheinlich müsse man in der Angelegenheit noch einmal zusammenkommen.
Ratsherr Spiegelhauer stellt die Beschlussfähigkeit für den OB-Ausschuss fest.
Ratsherr Hellmann stellt die Beschlussfähigkeit für den AWL fest.
Ratsherr Spiegelhauer weist auf die Hinweise zu Film- und Tonaufnahmen hin.
Zur Tagesordnung gibt es keine Änderungen. Die Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

TOP 2.
Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0767/2018 mit 1 Anlage)

Ratsherr Spiegelhauer ruft die Tagesordnungspunkte 2 und 3 gemeinsam zur Beratung auf. Die Abstimmung wird getrennt erfolgen. Ratsherr Spiegelhauer begrüßt die zu diesen Punkten Anwesenden.
Herr Oberbürgermeister Schostok führt ein, dass hinter diesen relativ knapp gefassten Anträgen ein Maß an Geschichte von Zusammenarbeit stecke. Er macht deutlich, dass ihn das Thema Ihme-Zentrum seit Beginn seiner Amtszeit beschäftige und nimmt u.a. Bezug auf das Thema der sogenannten Zwangsversteigerung. Das Ihme-Zentrum sei immer als ein stadtbewegendes und übergreifendes Thema aufgefasst worden. Die Vorbereitung auf die Zwangsversteigerung sei mit sehr intensiven Kontakten zu potentiellen Investoren einher. Man habe mit einer sehr intensiven dezernatsübergreifenden Arbeit begonnen. Mein Geschäftsbereichsleiter habe eine Gruppe in der Verwaltung zusammengezogen, die mit der notwendigen Expertise aus der Verwaltung und externen Sachverständigen in einem sehr intensiven Prozess eine eigens erarbeitete Studie vorgelegt habe. Nach Veröffentlichung dieser Studie seien viele Investorengespräche gefolgt. Die Verwaltung

habe sehr verantwortungsbewusst gearbeitet.
Nach der Versteigerung habe man intensive Gespräche mit dem Investor aufgenommen. Man sei auch mit Herrn Dayan persönlich in Kontakt getreten. Die Verwaltung habe ihre Verantwortung als Ankermieterin, auch immer gemeinsam mit enercity, in den Gesprächen wahrgenommen. Die vergangenen drei Jahre seien äußerst schwierig gewesen. Die sukzessive Abarbeitung der Mängel sei ein wichtiger Baustein für die weiteren Planungen und Beauftragungen gewesen. Ebenfalls sei dies ein Baustein dafür gewesen, dass überhaupt Vertrauen gegenüber dem Investor entstehe. Herr Oberbürgermeister Schostok würdigt die intensive dezernatsübergreifende Zusammenarbeit und betont, dass jedes Dezernat mit den entsprechenden Fachbereichen für seinen Teil alles für ein erfolgreiches Gelingen des Themas Ihme-Zentrum beigesteuert habe. Dass wir im Rahmen des Bundesförderprogramms "Nationale Projekte des Städtebaus" eine Förderung erhalten, zeige auf, wie bedeutsam das Ihme-Zentrum für die nationale Stadtentwicklung sei.
Er macht deutlich, dass das alles nicht ohne Steuerung und Federführung seines Geschäftsbereichsleiters und auch des Fachbereichs 30 möglich gewesen wäre.

Zum aktuellen Sachstand "Mietvertrag Ihmeplatz 5" führt er aus, dass man die Perspektive habe, für den Ihmeplatz 5 einen Mietvertrag über 20 Jahre mit einer jährlichen Miet- und Betriebskostensumme von 2,7 Mio. € abzuschließen. Dies verdeutliche die zentrale Rolle der Ankermieterin Landeshauptstadt Hannover bei der Gestaltung des Ihme-Zentrums. Dieser Mietvertrag solle ab dem 01.10.2022 in Kraft treten. Was bis dahin in der Übergangsphase passiere, sei das Wesentliche, bei dem auch immer wieder das Thema Vertrauen angesprochen werde. Die Zeit solle für die Sanierung des Turms genutzt werden. In dem Zeitraum vom 01.10.2021 bis 30.09.2022 solle die Sanierung vollzogen werden. Das sei zwischen den Vertragspartnern sehr präzise ausgearbeitet worden. Er sagt, die Interessen der Beschäftigten seien prioritär und bezieht sich dabei auf die Verhandlungen von der Ersten Stadträtin mit der Deutschen Bahn. In der vorliegenden Drucksache seien die wesentlichen Elemente des sehr umfangreichen Vertragswerks aufgeführt. Die Stadt könne bei der Vorlage des Vertragswerks zuversichtlich sein, man sei aber weiterhin skeptisch, weil ein Marktgeschehen auch immer große Risiken trage. Er hofft, dass der Investor, der sich nicht nur in Hannover, sondern auch an vielen anderen Stellen engagiere, in der Perspektive auch zu einem Entwickler werde. Ein Entwickler für ein sehr bedeutendes Projekt. Die Stadt sei weiterhin um ein gutes Verhältnis mit dem Investor bemüht.
Herr Oberbürgermeister Schostok fasst zusammen, dass das Ihme-Zentrum für die Stadtentwicklung ausgesprochen wichtig sei. Sofern die Partner*innen es seien, sei die Stadt Hannover ausgesprochen verbindlich. Schöne Worten würden dafür nicht ausreichen. Die Sorgen der Bewohnerinnen und Bewohner würden ebenfalls immer ernst genommen. Die Stadt liefere, der Investor müsse es jetzt auch tun. Das sei die Hoffnung und er glaube, dass es dann eine gute Zukunft für das Ihme-Zentrum geben könne.
Herr Finger präsentiert die vertraglichen Aspekte anhand einer Präsentation (s. Anlage 1). Er merkt an, dass es einen solchen Vertrag, mit diversen Kündigungsrechten und Vertragsstrafen so noch nicht gegeben habe.
Herr Schenk schließt seine Ausführungen zu baulichen Fragen an (s. Anlage 2). Er sagt, dass die in dieser Zeitleiste dargestellten Abhängigkeiten und Aufgaben zu erfüllen seien und in voller Konsequenz bewusst seien. Sie seien von Herrn Dayan persönlich instruiert sind, die Aufgaben wie vereinbart umzusetzen. Er fasst die drei wesentlichen Schwerpunkte zusammen. Im Zeitraum von Oktober 2021 bis September 2022 hätten sei den Ihmeplatz 5 zu sanieren. Dazu gebe es als Anlage zum Vertrag eine Baubeschreibung. Er bittet um Vertrauen, dass dies von ihnen erfüllt werde.
Zur Fassade selbst sagt er, gebe es eine Baugenehmigung. Entlang der Blumenauerstraße und der Spinnereistraße werde es eine neue Fassade geben, eine Vorhangfassade.
Man habe für die weitere Planung das Büro AKP aus Düsseldorf beauftragt. Dies sei beauftragt, bis zum Herbst dieses Jahres die Ausführungsplanung konkret fertigzustellen, so dass spätestens 02.01.2019 mit der Ausführung begonnen werden kann. In den

nächsten Monaten werden man mit vereinzelten Rückbauten beginnen.
Die dritte Aufgabe, die in dem Vertrag festgehalten ist, sei die vertragliche Sicherung von mindestens 9.000 qm Gewerbefläche. Mit der konkreten Planung werde ebenfalls das Büro AKP beauftragt.
Herr Jaskulski, als Vertreter der Wohnungs- und Teileigentümergemeinschaft führt aus, mit dem Abschluss des Mietvertrages sei aus Sicht der Gemeinschaft jetzt ein erster Schritt getan. Für die Gemeinschaft sei es immer sehr wichtig, dass der Mehrheitseigentümer, aber auch die Stadt Hannover sich zum Ihme-Zentrum bekennen würden und der Vertrag mit den entsprechenden Sicherungsinstrumenten sei dafür ein wichtiger Baustein. Nach dem Zeitplan solle nun zeitnah etwas umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sei die Gemeinschaft gewillt, auch ihren Beitrag dazu zu leisten. Es solle zeitnah zu einer Eigentümerversammlung eingeladen werden, um zu beschließen, dass der Eigentümer formal gesehen die Maßnahmen durchführen könne. Die Eigentümer hätten sich positiv dazu geäußert, dass jetzt etwas passiert. Genauso positiv werde gesehen, dass Fördermittel akquiriert werden konnten. Er würde sich freuen, wenn alle zu einem positiven Abschluss kommen und die Bauaktivitäten im Ihme-Zentrum bald beginnen würden.
Beigeordneter Machentanz: sagt, für ihn würden sich viele Frage stellen**.** Es gebe unterschiedliche Informationen über einen Vertrag. In der HAZ stehe, es gebe bereits einen Vertrag. Er sagt, zumindest lege wohl schon einen Vertragsentwurf vor, bevor die Politik beschlossen habe. Er fragt, warum die Politik den Vertragsentwurf nicht zur Einsicht erhalte, damit eine qualifizierte Entscheidung getroffen werden könne. Deshalb falle es ihm schwer, einer Drucksache zuzustimmen, ohne den wirklichen Vertrag zu kennen. Er fragt sich zudem, wo das Vertrauen gegenüber dem Investor herkomme. Er habe von Schwerin und Dortmund gehört und er kenne kein Beispiel aus irgendeiner Stadtverwaltung, die sagt, dass es mit der Intown-Group hervorragend gewesen wäre. Eine Fassade stehe noch nicht und gebaut werde auch noch nicht wirklich. Er verstehe nicht worauf das Vertrauen beruhe. Die Vertragsstrafen seien sehr gering. Er fragt, warum 8.000 qm Einzelhandelsfläche nachgewiesen werden sollen. Seines Wissens hätte man mehr als 20.000 qm Fläche zur Verfügung. Die vorgestellten Eckpunkte des Vertrages würden ihm nicht reichen, sodass er dafür plädiere, dass der Vertrag in den Ausschüssen vorgelegt werde.
Herr Dr. Herbert entgegnet, es sei noch kein Vertrag abgeschlossen worden. Zunächst müsse der Verwaltungsausschuss als zuständiges Gremium seine Zustimmung erteilen. Es gebe bislang nur einen Vertragsentwurf. Es bestehe allerdings zwischen den Vertragsbeteiligten, der Intown und der Stadt Hannover, Einvernehmen, dass dieser Vertrag dann gelten werde. In der vorliegenden Drucksache seien alle wesentlichen Punkte dieses Vertrages benannt. Der Vertrag selbst sei ein umfangreiches Werk mit einzelnen Klauseln und zahlreichen Anlagen, der jederzeit von Ihnen im Geschäftsbereich des Oberbürgermeisters eingesehen werden könne. Den Darstellungen von Herrn Finger konnte entnommen werden, dass der Vertrag sehr viele Regelungen enthalte, die zum Ausdruck bringen, dass das Vertrauen mit einer gewissen Vorsicht und Skepsis verbunden sei. Derartige Vertragsregelungen seien bei Verträgen, die die Landeshauptstadt Hannover abschließe, keinesfalls üblich. Die Höhe der Vertragsstrafen und die Sanktionen seien so ausgestaltet, dass sie für einen Investor gerade noch zumutbar sind.
Herr Schenk merkt an, die Fälle Dortmund und Schwerin seien die, die durch die Presse gehen. Man habe die Gebäude dort so übernommen. Es gebe aber eine Reihe von positiven Beispielen, über die die Presse berichtet habe.
Herr Bezirksbürgermeister Grube teilt mit, dass der Bezirksrat inzwischen beschlussfähig sei. Vom Bezirksrats lägen Zusatzanträge vor. Das Gremium können nun mitberaten.
Bezirksratsherr Ganskow bedankt sich bei der Verwaltung, dass sie sich so intensiv mit dem Thema Ihme-Zentrum befasst haben und es jetzt tatsächlich dazu komme, einen ersten Schritt zur Revitalisierung des Ihme-Zentrums zu tun. Er habe jedoch Anmerkungen zu den vorliegenden Drucksachen. Herr Finger habe in der Zeitleiste ein Datum vergessen. Nach Punkt der Drucksache bestehe am 01.10.2032 die Möglichkeit, der Vermieterin außerordentlich zu kündigen. Vor diesem Hintergrund fragt er, ob es sich somit schlichtweg

nicht um einen Vertrag handle, der garantiert über 10 Jahre und nicht über 20 Jahre laufe. Ebenfalls fragt er, ähnlich wie Beigeordneter Machentanz, warum bei rd. 55.000 qm Gewerbefläche, und nicht nur 20.000 qm, nicht schon von vornherein eine höhere Zahl von Quadratmetern als mindestens nachzuweisen eingepflegt worden sei. Zudem würden keine Aussagen über die aufgerissenen Teile entlang des Ihme Ufers getroffen werden. Er fragt, ob das noch entsprechend berücksichtigt werden könne. Weiter fragt er, was in den 9.000 qm bereits eingerechnet sei und nimmt dabei Bezug auf die 4.000 qm, die die Zukunftswerkstatt gerne hätte. Da enercity in den Verträgen mit eingebunden gewesen sei fragt er, ob sich daraus ableiten lassen könne, dass es noch Spielraum hinsichtlich des Auszugs von enercity aus dem Ihme-Zentrum gebe. Unter Bezugnahme auf eine Präsentation aus dem vergangenen Jahr sagt er, halte es für relativ unwahrscheinlich, dass in der ehemaligen Mall tatsächlich Wohnungen eingerichtet werden. Er fragt, ob es noch einen Plan B gebe, wenn dort keine Wohnraumnutzung möglich wäre.
Herr Dr. Herbert führt aus, die Fragen würden im Wesentlichen darauf zielen, warum die Stadtverwaltung nicht noch mehr herausgehandelt habe. Die Stadt habe das Maß dessen, was aus ihrer Position verhandelbar gewesen sei wirklich ausgeschöpft. In den 9.000 qm seien die 4.000 qm Flächen für soziokulturelle Belange nicht enthalten. Weiter führt er aus, dass enercity ausziehen werde. Was dann mit dem Gebäude passiere, sei eine der Herausforderungen, die gemeinsam mit dem Investor geregelt werden müsse. Der Investor müsse seine Vorstellungen zu dem Gebäude vorbringen. Das Gebäude sei technisch komplizierter, als das Gebäude am Ihmeplatz 5. Die Stadt müsse prüfen, ob sie dort unterstützen könne. Der Oberbürgermeister habe es gesagt. Heute sei nicht der letzte, aber ein sehr wesentlicher Schritt für das Ihme-Zentrum.
Herr Finger antwortet auf die Frage des Sonderkündigungsrechts. Es sei richtig, dass es dieses Recht des Vermieters gibt. Das ändere jedoch nichts daran, dass sich die Stadt Hannover für 20 Jahre binde. Die Vertragslaufzeit sei bis 2042.
Bezirksratsherr List sagt, es sei eine schwierige Situation. Seines Erachtens ist ein Mietvertrag die einzige Möglichkeit, Druck auf den Investor auszuüben. Der Oberbürgermeister und die Verwaltung insgesamt seien gefragt, für die Stadt und die Eigentümer eine zufriedenstellende Situation zu schaffen. Er fordert den Oberbürgermeister auf, noch einmal alles zu tun, um eindeutige Abmachungen und Verträge mit dem Investor nachzuholen, bevor eine derartige Festlegung auf 20 Jahre Mietvertrag erfolgt.
Ratsherr Emmelmann führt aus, dass der eingebrachte Vorschlag durchaus mitgetragen werden könne. Die CDU habe schon früher gefordert, dass die Stadt Konventionalstrafen in die Vertragsverlängerung aufnehme, wie es jetzt erfolgt sei. Weiter führt er aus, in der Drucksache sei die Rede von Konventionalstrafen und Fristen, wenn z. B. die Sanierung des Mietobjektes abgeschlossen ist. Er fragt, ob bis dahin auch die Übergabe der Mietfläche stattzufinden habe. Weiter fragt er, ob es für die Übergabe eine Frist gebe. Die CDU-Ratsfraktion würde der Drucksache heute zustimmen, wenn damit auch das Einzugsdatum und die Übergabe der Fläche final geregelt seien und nicht nur die Fertigstellung der Sanierung.
Herr Finger merkt an, dass neben den außerordentlichen Kündigungsrechten, die im Einzelnen vorgestellt wurden, auch die gesetzlichen Kündigungsrechte gelten würden. Die Kardinalpflicht eines Mietvertrages sei die Überlassung der Mietsache und in dem Fall zum 01.10.2022. Wenn dies nicht geschehe, dann sei die LHH bereits auf Basis gesetzlicher Regelungen zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt. Für die Stadt sei wichtig, dass es eine Reihe an außerordentlichen Kündigungsrechten für die Landeshauptstadt Hannover gebe, bevor überhaupt ein Cent Miete bezahlt worden ist.
Beigeordnete Dr. Markowis sagt, sie sei weiterhin vorsichtig optimistisch. Sie dankt der Verwaltung für die Verhandlungen und den guten Vorschlag. Sie fragt, ob sich in der Zwischenzeit bezüglich der problematischen rechtlichen Situation, insbesondere des Eigentumsrechts, etwas geändert habe. Sie richtet einen Appell an die Bundesebene die rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf das Wohnungseigentumsgesetz anzupassen.

Herr Dr. Herbert entgegnet, man habe in diesem Ausschuss schon öfter dargestellt, dass die eigentumsrechtliche Situation ausgesprochen kompliziert sei und für einen Investor eigentlich hinderlich sei. Man habe aber in den vergangenen drei Jahren gelernt, dass man eine sehr gute und sinnvolle Planung innerhalb der rechtlichen Grenzen hinbekommt. Dies sei der Intown Gruppe gelungen.
Beigeordnete Kastning begrüßt es ausdrücklich, dass die Vertragsverhandlungen so weit gediehen sind, dass die praktischen Phasen erreicht werden können und erste Umsetzungsschritte eingeleitet werden können. Dass in drei Jahren das gesamte Gebäude nicht saniert / revitalisiert ist, sollte jedem hier klar sein. Sie betont, dass die Stadt hier eine Verantwortung unter der Überschrift „Stadtentwicklung – umgehen mit baulichen Folgen von in den sechziger- und siebziger-Jahren funktionsfähig geglaubten Bauten“ wahrnehme. Zudem nehme sie eine Verantwortung gegenüber der dort lebenden Menschen und den eigenen Mitarbeitenden wahr. Die Stadt habe sich schon längst zu dem Objekt bekannt und im Umfeld bereits viel investiert. Es sei jedoch ein mittel- bis längerfristiges Projekt, das Gesamte Stück für Stück zu ertüchtigen. Die SPD-Ratsfraktion wünscht sich weiterhin die enge Begleitung des Projektes durch die Fachausschüsse.
Ratsherr Döring geht auf den TOP 3 ein und sagt, es sei gut, dass hier diese kurzfristige Verlängerung des Mietvertrages gelungen sei und gleichzeitig mit der Deutschen Bahn eine Verabredung mit der Joachimstraße getroffen werden konnte. Dieses Gebäude sei für den Fachbereich Jugend und Familie exzellent geeignet. Der Vertrag zum Ihme-Zentrum, der jetzt verhandelt ist, spiegle wieder, zu welchen Bedingungen beide Parteien bereit seien, ein neues Mietverhältnis einzugehen. Dieser Vertrag biete die Chance, dass etwas besser werde. Man sollte die Chance nutzen und damit auch den Druck und die Verpflichtungen an diejenigen, die zuständig sind, den Eigentümer und die Eigentümergemeinschaft, zurückgeben.
Bezüglich der Gewerbeflächen rät er, nicht gleich die gesamte Flächenanzahl anzupreisen, sondern zunächst zu schauen, wie es angenommen werde. Ein Leerstand von schön sanierten Flächen nütze auch nichts. Man könne beiden Drucksachen guten Gewissens zustimmen.

- 20 Minuten Unterbrechung -

Ratsherr Wruck sagt, wir alle wollen, dass es dieser Stadt gut gehe und dass sie funktioniere und schlechte Dinge besser würden. Hier gehe es im Moment genau darum, dass die Chance bestehe, eine sehr miserable Situation am Ihme-Zentrum zu verbessern. Er sei guten Mutes, da der Investor mit den Verpflichtungen zeige, dass es ihm ernst ist. Zudem sei es ein wesentliches Anliegen des Oberbürgermeisters, dass Ihme-Zentrum zu sanieren. Auch das Stehvermögen des Investors sei ein Grund, positiv in die Zukunft zu schauen. Der Drucksache könne so zugestimmt werden.
Beigeordneter Dr. Gardemin hält den Schritt jetzt für wichtig, ist aber nicht ganz so optimistisch. Die Ausstiegsklauseln seien richtig im Umgang mit dem Großeigentümer, der als Vertragspartner fungiert.
Zum Zeitplan sei gesagt worden, es werde auf jeden Fall klappen, dass vom 01.10.2021 bis zum 30.09.2022 die Maßnahmen am Ihmeplatz 5 durchgeführt würden. Seines Erachtens sei das problematisch, aufgrund der Vielzahl von durchzuführenden Arbeiten. Er fragt die Verwaltung, ob das realistisch sei. Weiter fragt er, ob für den Umbau des Gebäudes am Ihmeplatz 5 eine Baugenehmigung erforderlich sei, ob ein Wärmedämmschutz nachgewiesen werden und ob der Brandschutz nach Abnahme nochmal neu durchgeführt werden müsse
Bezüglich der Eigentumsverhältnisse fragt er, wie es sich darstelle, wenn nicht der Investor Verantwortung für ein Scheitern des Zeitplanes trage, sondern die Rechtsverhältnisse im Ihme- Zentrum. Er fragt, ob der Investor nicht in jedem Fall darauf hinweisen könne, dass er aufgrund der komplizierten Rechtssituation in der Wohnungseigentümergesellschaft keine Verantwortung trage und sich somit von Regress freistellen könne.

Er nimmt Bezug auf die Drucksache, in der am Anfang der Eigentümer „Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH“ und jetzt „Projekt IZ Hannover GmbH“ heiße. Er fragt, ob es sich dabei um denselben Eigentümer handle oder ob es zwischenzeitliche Verkäufe gegeben habe. Er fragt die Verwaltung, ob es Einflüsse auf den Vertragsabschluss habe, wenn Verstöße gegen das Transparenzgesetz nachgewiesen würden. Zudem fragt er, wie die Wertsicherungsklausel hinterlegt werde.
Bezogen auf den ÖPNV fragt er, ob es seitens der Verwaltung Überlegungen gebe, den Hauptausgang des Ihme-Zentrums auch entsprechend mit ÖPNV zu versorgen.
Frau Leinenweber entgegnet zur ersten Frage, dass ein Jahr sportlich sei, aber durchaus realistisch. Man habe sich die Planung auf Grundlage eines Bauzetenplans des Architekten vorlegen lassen. Eine Baugenehmigung sei für diese Sanierung nicht erforderlich. Gefordert habe man aber ein angepasstes Brandschutzkonzept und aus diesem Brandschutzkonzept folgend die Verpflichtung, sämtliche dort vorgegebenen Maßnahmen baulich umzusetzen, so dass man da auf dem neuesten und aktuellsten Stand sei und keine Bedenken für Mitarbeitende und Bürger*innen bestünden.
Herr Finger antwortet auf die Frage, ob sich der Investor freistellen könne, dass er dies machen könnte. Es hänge immer davon ab, ob die WEG als Ganzes bestimmte Umbauten genehmige. Wenn es um die Fassade gehe, betreffe es die ganze WEG. Wenn sich also die WEG dagegen entscheide, dass man die Fassade saniere, dann habe der Investor tatsächlich die Möglichkeit, gegenüber der LHH zu sagen, dass er von der Verpflichtung freikommen möchte. Man könne ihn nicht der Stadt gegenüber verpflichten und dass mit einer Vertragsstrafe belegen, wenn der Investor es rechtlich nicht umsetzen könne. Weiter führt er aus, dass aus der "Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH" jetzt die "Projekt IZ Hannover GmbH" geworden sei. Es sei eine Umformulierung, es sei dieselbe Gesellschaft mit einem anderen Namen. Die Wertsicherung sei eine Sicherung, die auf einem städtischen Sperrkonto eingezahlt werde.
Herr Schenk ergänzt, dass es sich bei dem neuen Namen um eine Umfirmierung handle.
Bezüglich der Frage zum ÖPNV antwortet **Herr Oberbürgermeister Schostok,** dass es dazu aktuell noch keine konkreten Planungen gebe.
Bezirksratsherr Müller sagt, er sei noch misstrauisch und sagt, dass für eine explizite Kontrolle von Verträgen das Vorlegen eines vollständigen Vertrages notwendig sei. Er fragt, ob die Sanierung nicht in deutlich kürzerer Zeit realisierbar sei. Bezirksratsherr Müller bringt einen Änderungsantrag ein.
Bezirksratsherr List führt aus, dass er sehr daran interessiert sei, dass für das Ihme-Zentrum ein gutes Ergebnis erzielt werde.
Ratsfrau Falke greift die Ausführungen von Bezirksratsherr Müller auf und sagt, dass eine Abstimmung ohne Einsicht in den Vertrag schwerfalle. Sie fragt, ob der Investor nach Abschluss des Vertrages das Objekt verkaufen könnte.
Herr Dr. Herbert entgegnet, dass die Stadt in diesem Fall die Rechte gegenüber einem neuen Eigentümer behalte.
Beigeordnete Kastning nimmt Bezug auf Bezirksratsherrn Müller und sagt, im Ausschuss würden die wesentlichen Ziele des Vertrages formuliert und beschlossen.
Ratsherr Engelke weist daraufhin, dass er Ratsherrn Döring im AWL vertrete. Dass ein Mietvertrag öffentlich in dieser Form verhandelt werde, sei nicht üblich. Dies zeuge von gewisser Transparenz des Investors. Zudem sei angeboten worden, dass der Vertrag jederzeit eingesehen werden könne.
Bezirksratsherr Müller sagt, dass das Einsehen des Vertrages vor Beschlussfassung wünschenswert gewesen wäre. Zudem sei die Zeit zur Bearbeitung der Drucksache zu kurz.

Ratsherr Spiegelhauer leitet zur Beschlussfassung über.

Bezirksbürgermeister Grube lässt über die Drucksache mit dem Zusatzantrag Nr. 15-0930/2018 zur Drucks. Nr. 0767/2018 abstimmen.
Der Bezirksrats beschließt diese mit 7 Stimmen dafür, 1 Stimmen dagegen und 3

Enthaltungen.
Ratsherr Spiegelhauer lässt über die Drucksache abstimmen.
Dieser wird im OB-Ausschuss sowie im AWL mit 9 Stimmen dafür, 1 Stimmen dagegen und 0 Enthaltungen zugestimmt.

Antrag,

dem Abschluss eines Mietvertrages über das Gebäude am Ihmeplatz 5 zu den in der Begründung genannten Bedingungen zuzustimmen.

AAGBOB	9 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 0 Enthaltungen
AAWL	9 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 0 Enthaltungen
STBR 10	Mit dem Zusatzantrag Nr. 15-0930/2018 zur Drucks. Nr. 0767/2018 7 Stimmen dafür, 1 Stimme dagegen, 3 Enthaltungen

TOP 2.1.
Zusatzantrag von Bezirksratsherrn Ganskow (PIRATEN) zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 15-0929/2018)
Bezirksratsherr Ganskow bringt den Änderungsantrag ein.
Bezirksbürgermeister Grube lässt über den Antrag abstimmen.
Dieser wird mit 5 Stimmen dafür, 5 Stimmen dagegen und 1 Enthaltung abgelehnt.

Antrag

zu beschließen:

Die Bedingungen unter Punkt 1 der Begründung werden nach Satz 3 gemäß folgender Ergänzung *(fett hervorgehoben)* erweitert:

„1. Die Landeshauptstadt mietet in dem Gebäude am Ihmeplatz 5 Büroflächen mit einer Gesamtgröße von 20.091 m² an. Hinzu kommen 3.610 m² Archivfläche. Zum Mietobjekt gehören zukünftig ferner 100 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Fahrradabstellraum in der Nähe des Mitarbeitereingangs. **30 Prozent der PKW- Stellplätze werden mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge versehen. Diese stehen außerhalb der allgemeinen Bürozeiten auch den restlichen Nutzern im Ihme-Zentrum zur Verfügung. Der Fahrradraum wird ebenfalls mit einer Lademöglichkeit für eine noch zu bestimmende Anzahl an Elektro-Fahrrädern versehen.** Die Landeshauptstadt ist die alleinige Mieterin im Objekt. Der öffentliche Haupteingang für die Kundinnen und Kunden der zukünftigen Nutzer*innen liegt wie bisher in der Spinnereistraße, darüber hinaus gibt es einen Nebenzugang für die Mitarbeiter*innen und zur Versorgung des Objektes.“

AAGBOB	Keine Abstimmung
AAWL	Keine Abstimmung
STBR 10	5 Stimmen dafür, 5 Stimmen dagegen, 1 Enthaltung

TOP 2.2.
Zusatzantrag von Bezirksratsherrn Ganskow (PIRATEN) zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 15-0930/2018 mit 1 Anlage)
Bezirksratsherr Ganskow bringt den Änderungsantrag ein.

Bezirksbürgermeister Grube lässt über den Antrag abstimmen.
Diesem wird mit 6 Stimmen dafür, 4 Stimmen dagegen und 1 Enthaltung zugestimmt.

Antrag

zu beschließen:

Die Bedingungen unter Punkt 2 der Begründung werden im 7. Spiegelstrich gemäß folgender Ergänzung *(fett hervorgehoben)* erweitert:

„- Es wird auf jeder Etage ein barrierefreies WC erstellt. **In der Erdgeschoss-Ebene ist dieses als so genannte *Toilette für alle* einzurichten und mittels Euroschlüssel für alle Bedarfsfälle zugänglich zu halten.**"

AAGBOB	Keine Abstimmung
AAWL	Keine Abstimmung
STBR 10	6 Stimmen dafür, 4 Stimmen dagegen, 1 Enthaltung

TOP 2.3.
Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE. zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 15-0931/2018)
Bezirksbürgermeister Grube liest den Änderungsantrag von der Fraktion DIE LINKE im Bezirksrat vor und lässt über diesen abstimmen.
Dieser wird mit 2 Stimmen dafür, 7 Stimmen dagegen und 2 Enthaltungen abgelehnt.

Antrag

Streichung des Antragstextes und Ersetzung durch:

"Antrag,
einen Mietvertrag über das Gebäude am Ihmeplatz 5 zu den in der Begründung genannten Bedingungen auszuarbeiten und dem Stadtbezirksrat Linden-Limmer und dem Rat der Landeshauptstadt Hannover zur Einsicht und Beschluss vorzulegen und nach Zustimmung der Gremien sofort abzuschließen."

AAGBOB	Keine Abstimmung
AAWL	Keine Abstimmung
STBR 10	2 Stimmen dafür, 7 Stimmen dagegen, 2 Enthaltungen

TOP 2.4.
Zusatzantrag der Gruppe DIE LINKE & PIRATEN zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0947/2018)
Die Gruppe DIE LINKE & Piraten übernimmt die Änderungsanträge des Bezirksrates und bringt sie im OB-Ausschuss sowie im AWL ein (s. TOP 2.4 - 2.6).
Hinweis: Es wurde vereinbart, dass die Abstimmungsergebnisse im OB-Ausschuss auf den AWL übertragen werden.

Ratsherr Spiegelhauer lässt über den Antrag abstimmen.
Dieser wird im OB-Ausschuss sowie im AWL mit 4 Stimmen dafür, 6 Stimmen dagegen und 0 Enthaltungen abgelehnt.

Antrag

zu beschließen:

Die Bedingungen unter Punkt 1 der Begründung werden nach Satz 3 gemäß folgender Ergänzung *(fett hervorgehoben)* erweitert:

„1. Die Landeshauptstadt mietet in dem Gebäude am Ihmeplatz 5 Büroflächen mit einer Gesamtgröße von 20.091 m² an. Hinzu kommen 3.610 m² Archivfläche. Zum Mietobjekt gehören zukünftig ferner 100 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein Fahrradabstellraum in der Nähe des Mitarbeitereingangs. **30 Prozent der PKW- Stellplätze werden mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge versehen. Diese stehen außerhalb der allgemeinen Bürozeiten auch den restlichen Nutzern im Ihme-Zentrum zur Verfügung. Der Fahrradraum wird ebenfalls mit einer Lademöglichkeit für eine noch zu bestimmende Anzahl an Elektro-Fahrrädern versehen.** Die Landeshauptstadt ist die alleinige Mieterin im Objekt. Der öffentliche Haupteingang für die Kundinnen und Kunden der zukünftigen Nutzer*innen liegt wie bisher in der Spinnereistraße, darüber hinaus gibt es einen Nebenzugang für die Mitarbeiter*innen und zur Versorgung des Objektes.“

AAGBOB	4 Stimmen dafür, 6 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen
AAWL	4 Stimmen dafür, 6 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen
STBR 10	Keine Abstimmung

TOP 2.5.
Zusatzantrag der Gruppe DIE LINKE & PIRATEN zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0948/2018 mit 1 Anlage)
Ratsherr Spiegelhauer lässt über den Antrag abstimmen.
Dieser wird im OB-Ausschuss sowie im AWL mit 5 Stimmen dafür, 5 Stimmen dagegen und 0 Enthaltungen abgelehnt.

Antrag

zu beschließen:

Die Bedingungen unter Punkt 2 der Begründung werden im 7. Spiegelstrich gemäß folgender Ergänzung *(fett hervorgehoben)* erweitert:

„- Es wird auf jeder Etage ein barrierefreies WC erstellt. **In der Erdgeschoss-Ebene ist dieses als so genannte *Toilette für alle* einzurichten und mittels Euroschlüssel für alle Bedarfsfälle zugänglich zu halten.**"*:*

AAGBOB	5 Stimmen dafür, 5 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen
AAWL	5 Stimmen dafür, 5 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen
STBR 10	Keine Abstimmung

TOP 2.6.
Änderungsantrag der Gruppe DIE LINKE & PIRATEN zu Drucks. Nr. 0767/2018: Anmietung von Büroflächen am Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0949/2018)

Ratsherr Spiegelhauer lässt über den Antrag abstimmen.
Dieser wird im OB-Ausschuss sowie im AWL mit 1 Stimmen dafür, 9 Stimmen dagegen und 0 Enthaltungen abgelehnt.

Antrag

zu beschließen:
Der Antragstext wird gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

"Antrag,
einen Mietvertrag über das Gebäude am Ihmeplatz 5 zu den in der Begründung genannten Bedingungen auszuarbeiten und dem Stadtbezirksrat Linden-Limmer und dem Rat der Landeshauptstadt Hannover zur Einsicht und Beschluss vorzulegen und nach Zustimmung der Gremien sofort abzuschließen."

AAGBOB	1 Stimme dafür, 9 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen
AAWL	1 Stimme dafür, 9 Stimmen dagegen, 0 Enthaltungen
STBR 10	Keine Abstimmung

TOP 3.
Verlängerung Mietvertrag Ihmeplatz 5
(Drucks. Nr. 0768/2018)
Bezirksbürgermeister Grube lässt über die Drucksache abstimmen.
Die Drucksache wird im Bezirksrat einstimmig beschlossen.
Ratsherr Spiegelhauer lässt über die Drucksache abstimmen.
Diese wird im OB-Ausschuss sowie im AWL einstimmig beschlossen.

Antrag,

der erneuten Verlängerung des bestehenden Mietvertrages für Büroflächen im Ihmeplatz 5 bis zum 30.09.2021 sowie einer Verschiebung des Übergabetermins für die Büroflächen in der Joachimstraße 8 auf den 01.08.2021 zuzustimmen.

AAGBOB	Einstimmig
AAWL	Einstimmig
STBR 10	Einstimmig

Ratsherr Spiegelhauer schließt die gemeinsame Sitzung um 17:25 Uhr.

Schostok	Hager
(Oberbürgermeister)	(Schriftführerin)

2018-04-12 Anlage 1 gem. Sitzung OB-Ausschuss, AWL, StBezR 10.pdf

2018-04-12 Anlage 2 gem. Sitzung OB-Ausschuss, AWL, StBezR 10.pdf