**Anlage 2 zur Drucksache Nr. ……..**

**Projekt Wasserstadt Limmer**
**Information zum Sachstand**

## 1. Ausgangslage

Das seit 1999 brach gefallene Industriegelände der Continental AG wurde im Mai 2002 von der Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG (im folgenden „Wasserstadt-Gesellschaft" genannt) gekauft. Diese möchte das Gelände sanieren und als Wohngebiet, ergänzt durch gewerbliche Nutzungen, entwickeln.
Teile des Geländes an der Wunstorfer Straße mit den Gebäuden Nr.1, Nr.2, Nr.3, Nr.4, Nr.86, hat die Stadt Hannover erworben (siehe Anlage 2.1).

Das Gelände ist Teil des Sanierungsgebietes Limmer, das im Jahr 2002 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt worden ist (DS Nr. 3080/2001 N1).

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1535 mit den Sanierungszielen (Ds. Nr. 2609/2001 E1) für das ehemalige Conti-Gelände ist im Frühjahr 2003 durchgeführt worden.
Das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist in Vorbereitung.

## 2. Städtebauliche Planung – Schaffung von Baurecht

**Überarbeitung Wettbewerb – Grundlage Bebauungsplanverfahren**
Die Wasserstadt-Gesellschaft hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Hannover einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen lassen, der im Sommer 2003 entschieden wurde. Gewinner des 1. Preises wurden das Architekturbüro BKSP, Obermann mit den Landschaftsplanern Carl und Lohaus (siehe Anlage 2.2). Diese sind mit der weiteren Überarbeitung des Preisentwurfes beauftragt worden und haben nach Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen im Juli 2004 den Entwurf eines städtebaulichen Rahmenplans vorgelegt, der derzeit im Stadtteil diskutiert wird und dessen vorgeschlagene Erschließungs- und Nutzungsstruktur als Grundlage der weiteren Bauleitplanung dienen soll (siehe Anlage 2.3 und 2.4).

Dieser Rahmenplan folgt den Grundprinzipien des Wettbewerbsentwurfes. Dabei sind die Empfehlungen des Preisgerichtes eingearbeitet worden und städtische Standards, insbesondere der Freiraumplanung und Verkehrserschließung, berücksichtigt worden.

Der überarbeitete Planungsentwurf sieht im Gegensatz zur Ausschreibung und zum prämierten Wettbewerbsbeitrag in überwiegendem Maße Wohnungsnutzung vor und weniger gewerbliche Nutzung, die nach Ansicht des Investors geringe Vermarktungschancen hat. Die Nutzungsdichte ist insgesamt verringert worden. Entgegen den ca. 1000 Wohneinheiten, die Grundlage des Wettbewerbs waren, sind nach heutigem Planungsvorschlag nur etwa halb soviel Wohneinheiten vorgesehen. Dies insbesondere deshalb, weil die Wasserstadt-Gesellschaft weniger Geschosswohnbebauung, sondern überwiegend verdichtete Formen des Einfamilienhauses (Reihenhaus, Atriumhaus; Stadthaus etc.) und z. T. auch für freistehende Häuser vorsieht. Diese dargestellten Bebauungsformen stellen nur ein Beispiel aufgrund heutiger Nachfragepotentiale dar.

Die Erschließungs- und Freiraumstruktur des Rahmenplanes ist so angelegt, dass sie verschiedene Bebauungsstrukturen – je nach zukünftiger Nachfrage – aufnehmen kann.

Im Bereich südlich der Wunstorfer Straße (ehem. Conti - Parkplatz) ist zur Umsetzung der angestrebten Bebauungsstruktur für Wohnen der Erwerb einer Fläche der Wasser- und Schifffahrtsdirektion erforderlich. Gewerbliche Nutzungen sind überwiegend in dem Streifen zwischen Wunstorfer Straße und sog. Basisstraße untergebracht. Hier ist auch der Standort für einen Nahversorger vorgesehen.

Bei der Freiraumstruktur ist großer Wert auf zentrale Grünflächen im Verlauf des Schleusenweges gelegt worden unter Verzicht auf die im Wettbewerbsentwurf dargestellten nicht nutzbaren Verschnittflächen in den Ufer begleitenden Grünverbindungen.

Der Entwurf sieht bisher den Erhalt der städtischen Gebäude an der Wunstorfer Straße vor. Die vorgeschlagene Struktur im Kernbereich des Gebietes lässt grundsätzlich den Erhalt weiterer Gebäude zu. Der Rahmenplan definiert nur Baufelder, in denen gleichermaßen Erhalt von historischen Gebäuden und Neubau möglich sind.

Die Diskussion über die Frage, ob und in welchem Umfang der Erhalt weiterer Gebäude – insbesondere im Hinblick auf deren Belastung mit Schadstoffen – möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, ist noch nicht abgeschlossen. Besonderer Diskussionsbedarf besteht hinsichtlich der denkmalgeschützten Produktionsgebäude Nr. 44/51 (siehe hierzu Pkt. 6)

## 3. Entwicklungsstufen

Die Sanierung des Contigeländes ist in vier Baustufen vorgesehen (siehe Anlage 1):

| | |
|---|---|
| 1. Bauabschnitt: | Östlicher Bereich vom alten Dorf Limmer bis zum Schleusenweg |
| 2. Bauabschnitt: | Fläche des ehemaligen Parkplatzes südlich der Wunstorfer Strasse |
| 3. Bauabschnitt: | Kernbereich (ehem. Excelsior) und |
| 4. Bauabschnitt: | Westlicher Bereich bis zum Deutschen Eck |

Mit dieser Vorgehensweise verbinden sich verschiedene Vorteile:

- Es werden mit den zeitnah verlaufenden 1. und 2. Bauabschnitten die Bereiche zuerst saniert, die bestehenden Ortslagen ergänzen. Hier werden städtebauliche Missstände in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten beseitigt.
- Da die Entwicklung dieser Bereiche durch die Aufstellung von Bebauungsplänen und die Erschließung einen längeren Zeitraum (bis ca. 2006/2007) in Anspruch nehmen werden, kann der Erhalt von Gebäuden im Kernbereich des Gebietes ( ehemaliges Excelsior Werk) nach Vorliegen der bauhistorischen Untersuchung ausführlich diskutiert und letztendlich nach gründlicher Abwägung entschieden werden.
- Es entstehen jeweils in sich weitgehend selbständig nutzbare Gebiete.
- Für die Sanierung auf dem Grundstück der Wasserstadt sind ca. 5 Mio. € aus Städtebaufördermitteln vorgesehen. Die Mittel werden entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf und der jährlichen Verfügbarkeit eingesetzt.

## 4 . Vertragsverhandlungen zwischen der Wasserstadt-Gesellschaft und der Landeshauptstadt Hannover

**Zielvereinbarung**
Zwischen der Wasserstadt und der Landeshauptstadt Hannover wird zur Zeit eine vertragliche Vereinbarung über die Ziele der Sanierung und Entwicklung des Gebietes (Zielvereinbarung) vorbereitet.

**Städtebauliche Verträge**
Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren sind vertragliche Regelungen zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu treffen, u. a.:
- zur Übernahme der Erschließung und deren Kosten,
- zur Erstellung der erforderlichen Infrastruktur (Grünflächen, Spielflächen, Kita) und der Übernahme der Kosten
- zur Festlegung von Erschließungs- und Entwicklungsabschnitten.

**Verträge zu Ordnungsmaßnahmen**
Zur Beantragung von Sanierungsmitteln müssen Verträge über Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden oder am Boden abgeschlossen werden. Ein erster Ordnungsmaßnahmenvertrag ist bereits 2003 abgeschlossen worden, ein zweiter ist z. Z. in Vorbereitung (siehe hierzu auch Pkt.8). Dieser wird sich auf den östlichen Teil des ehemaligen Werksgeländes beziehen, das an das alte Dorf Limmer am Stockardtweg angrenzt.

Weitere Ordnungsmaßnahmen sind für die folgenden Bauabschnitte 2, 3 und 4 vorgesehen.

## 5. Untersuchungen

**Bodengutachten und erforderliche Sanierungsmaßnahmen**
Zur Klärung der Belastung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers sind mehrere Gutachten angefertigt worden; Auftraggeber waren die Conti, die Stadt Hannover und die Wasserstadt-Gesellschaft. Die Ergebnisse dieser Gutachten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Grundwasser wird durch die auf dem ehemaligen Werksgelände vorhandenen Bodenbelastungen bzw. noch zum Zeitpunkt des Betriebes erfolgten Stoffeinträge beeinflusst. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen und unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit sind hier jedoch keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich.
- Im Boden und der Bodenluft wurden Belastungen festgestellt, die teilweise aus gefahrenabwehrrechtlicher Sicht Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. In weiten Bereichen des Werksgeländes sind Sanierungsmaßnahmen wegen der geplanten sensiblen Nutzung und der deshalb zu berücksichtigenden Vorsorgeaspekte durchzuführen.

Im Auftrag der Wasserstadt-Gesellschaft haben zwei Gutachterbüros ein Sanierungskonzept vorgelegt. Dieses sieht vor, dass die Teilbereiche, in denen eine Sanierung aufgrund der Höhe der Belastungen aus Gründen der Gefahrenabwehr zwingend erforderlich ist, durch Aushub saniert werden. Der Großteil des Werksgeländes wird jedoch für die geplante Umnutzung durch Abdeckung saniert. Dafür soll das Gelände profiliert und anschließend mit einer Basisschicht aus aufbereitetem Bauschutt und darüber mit geeignetem Bodenmaterial – abhängig von der geplanten Nutzung - in unterschiedlicher Mächtigkeit versehen werden. Das Sanierungskonzept ist mit dem Bereich Umweltschutz und der Region Hannover (Untere Wasser-, Bodenschutz- und Abfallbehörde sowie Gesundheitsbehörde) abgestimmt. Im Folgenden muss ein darauf aufbauender Sanierungsplan erarbeitet werden.

**Gutachten zur Belastung der Werksgebäude und Umgang mit der Gebäudesubstanz**
Zur Ermittlung möglicher Belastungen der Gebäude mit umweltgefährdenden Stoffen wurden im Jahr 2000 im Auftrag der Stadt Hannover umfangreiche Bausubstanzuntersuchungen durchgeführt. Diese erfolgten unter unterschiedlichen Fragestellungen (Erhalt, Abriss, möglicher Erhalt). Im Ergebnis lässt sich festhalten:

- In der Bausubstanz sind je nach Alter und Nutzung verschiedene Schadstoffgruppen nachweisbar. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Mineralölkohlenwasserstoffe (z. T. öldurchtränkte Decken), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (z.B. teerhaltige Fußbodenbeläge oder Dachpappen), Asbest und Schwermetalle (in Wandanstrichen).
- Hauptproblem sind die sog. Nitrosamine, die in vielen Gebäuden in Decken und Wänden eingedrungen sind und aus diesen in die Raumluft ausgasen können. Viele Stoffe dieser Gruppe sind als krebserregend eingestuft, weshalb extrem niedrige Werte einzuhalten sind. In der Anlage 2.5 befindet sich eine Übersicht der nitrosaminbelasteten Gebäuden.

**Bauhistorische Untersuchung**
Der Auftrag für die bauhistorische Untersuchung des Gesamtgeländes ist an Herrn Dipl. Ing. Sid Auffarth im Mai und Juli 2004 erteilt worden. Durch die Analyse und Bestandserfassung sollen Informationen über die bauhistorische Bedeutung von Gebäuden zur Verfügung gestellt werden. Zum anderen soll dadurch der Nachwelt Wissen über das den Stadtteil Limmer prägende Werk, die Produktionsabläufe, Arbeitsbedingungen und die ortsspezifischen Veränderungen in der Industriearchitektur der letzten 100 Jahre erhalten werden.

**Gedenken an das Konzentrationslager Limmer**
Um die Erinnerung an das Konzentrationslager Limmer auf dem ehemaligen Conti-Gelände wach zu halten, hat der Bezirksrat Linden Limmer im Juli 2004 den Beschluss gefasst, auf dem Gelände in angemessener Weise diesem Gedenken Ausdruck zu geben. Die Stadtteilkulturarbeit, die Erfahrungen mit dem Umgang von Erinnerungsstätten und der Erarbeitung von Mahnmalen hat (Bsp. KZ Ahlem), wird in absehbarer Zeit hierzu Vorschläge unterbreiten.

## 6. Umgang mit Gebäuden

**Unter Denkmalschutz stehende Gebäude**
Unter Denkmalschutz stehen die folgenden Gebäude (siehe Anlage 2.1)
- Verwaltungsgebäude Nr. 1
- Produktionsgebäude Nr. 44 und 51
- der Schornstein mit Wasserbehälter Nr. 35

Das im Besitz der Stadt befindliche Bauwerk des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (Nr. 1) ist und wird weiterhin mit erheblichen Mittel in Stand gesetzt und ist zum überwiegenden Teil vermietet. Soweit städtische Mittel und ergänzende Mittel vorliegen, werden damit auch der Erhalt und die Nutzung des benachbarten historischen Gebäudes Nr. 2 gesichert. Da in diesem Gebäude ausschließlich Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen untergebracht waren, ist es bis auf einen kleinerenTeilbereich unbelastet.

Die anderen denkmalsgeschützten Gebäude (Nr. 44 und 51) am Stichkanal befinden sich im Besitz der Wasserstadt-Gesellschaft. Diese Gebäude sind nitrosaminbelastet. Dies lässt nach heutigem Wissensstand keine Wohn- oder Büronutzung (sensible Nutzungen) zu.
Die Wasserstadt-Gesellschaft hat deshalb im Juli 2004 einen Abrissantrag für die beiden Gebäude gestellt, inzwischen aber erklärt diesen ruhen zu lassen, da weiterer Untersuchungs- und Diskussionsbedarf besteht.

Die zuständige Bauordnung (Untere Denkmalschutzbehörde) sieht den Abrissantrag als noch nicht prüfbar an und hat zusätzliche Nachweise angefordert. Sie hat eine neuerliche Untersuchung der Parkhausnutzungen unter Versetzen der innen befindlichen Säulen angefordert. Außerdem hat die Denkmalschutzbehörde angeregt, die Folgen einer vorläufigen Gebäudesicherung und Nicht-Nutzung zu prüfen. Eine solche Variante würde das Gebäude aus dem gegenwärtigen Verwertungsdruck entlassen und es vor weiterem Verfall bewahren, bis in einigen Jahren ggf. neue Nutzungsinteressen und bessere Sanierungsmethoden bereit stehen.

Die Denkmalschutzbehörde hat darüber hinaus ein von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt gefördertes Forschungsprojekt angeregt, bei dem am Beispiel des Gebäudes Nr. 44/51 neue Sanierungsmöglichkeiten von schadstoffbelasteten Baudenkmalen entwickelt werden sollen. Für ein solches Forschungsprojekt fehlen derzeit - außer ein paar formalen Voraussetzungen - vor allem noch die Projektträger (Auftraggeber, Forschungsinstitute usw.).

Zu den Gegenständen des Denkmalschutzes zählt auch die historische Einfriedungs-Mauer östlich des ehem. Verwaltungsgebäudes Nr. 1. Die dort nebenan geplante Zufahrtsstraße für die Wasserstadt sieht Erhalt und Ergänzung des historischen Mauerzugs vor.

Zur Nutzung- und Instandsetzung des Schornsteins mit Wasserbehälter (Geb.Nr.35) liegt noch kein Konzept der Wasserstadt-Gesellschaft vor. Im Rahmenplan ist der Turm neben einem möglichen Kita-Standort dargestellt.

**Andere erhaltenswerte Gebäude**
Insbesondere im mittleren Teil des Conti-Geländes, dem Bereich der ehemaligen Excelsior, wäre es wünschenswert, historische Gebäude zu erhalten. Dieser Wunsch steht jedoch im Konflikt mit der Tatsache, dass der größte Teil der Gebäude mit Nitrosaminen belastet ist und damit keiner geeigneten Nutzung zugeführt werden kann. Das Preisgericht des städtebaulichen Wettbewerbes hat deshalb in seiner Beurteilung den Hinweis gegeben, dass im genannten Bereich, wenn schon Gebäude nicht erhalten werden können, zumindest Strukturen der historischen Situation aufgenommen werden sollen.
Dieses ist in dem Rahmenplan innerhalb der Erschließungs- und Gebäudestruktur möglich. Es wird z. Z. geprüft, welche Kosten entstehen, wenn Teile von Gebäuden als Rudimente und Hinweis auf die historische Situation erhalten und in die geplanten Grünflächen, z. B. als Bolzplatz, integriert werden. Ferner wird zu prüfen sein, ob es aus der Sicht der Beteiligten möglich und sinnvoll ist, nicht belastete Gebäude zu nutzen.

Eine Entscheidung wird dann möglich, wenn abschließende Erkenntnisse über die Kosten und deren Bedeutung für einen noch zu erstellenden Gesamtkostenrahmen vorliegen.

Inwieweit auch andere Gebäude für einen Erhalt in Frage kommen, soll auch in Abhängigkeit der Ergebnisse der Bestandaufnahme und der bauhistorischen Analyse durch Herrn Auffarth im Einzelfall gutachterlich geklärt werden.
Die Durchsetzbarkeit der Erhaltung von Gebäuden steht unter dem generellen Vorbehalt der wirtschaftlichen Realisierbarkeit durch die jetzige Eigentümerin oder deren Rechtsnachfolger.

## 7. Finanzierung/ Wirtschaftlichkeit des Projektes

Bei der Umwandlung einer Industriebrache in eine höherwertige Nutzung - hier überwiegend Wohnnutzung - im Rahmen einer Sanierung unterscheidet sich die Situation des Projektentwicklers und der Stadt wesentlich von der, die sich bei der baulichen Entwicklung auf unbelastetem Bauland ergibt.

Bei der Entwicklung und Erschließung eines unbelasteten Baugeländes ergibt sich die Rentierlichkeit des Vorhabens üblicherweise aus dem Planungsmehrwert der bisher unbe-

bauten Flächen aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen, mit deren Festsetzungen eine höherwertige, wirtschaftliche „lukrativere“ Nutzung erst ermöglicht wird. Dieser Planungsmehrwert wird durch den Erwerber des Grundstücks, bzw. durch einen Projektentwickler, beim Verkauf der Grundstücke realisiert. Durch städtebauliche Verträge kann die Stadt sicherstellen, dass ein Teil des Planungsmehrwerts zu Gunsten von öffentlicher Erschließung und Infrastruktur eingesetzt wird.

Auch beim Contigelände wird durch die Änderung der festgesetzten Nutzung im Bebauungsplan - von einem Industriegebiet in ein allgemeines Wohngebiet mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen - eine Bodenwertsteigerung in erheblichem Umfang eintreten.

Dieser durch die Nutzungsumwandlung im Bebauungsplan verursachten Wertsteigerung stehen jedoch erhebliche Kosten gegenüber, die durch den Projektentwickler in Vorleistung getragen werden müssen, um überhaupt für die geplante Nutzung geeignetes Bauland zu erhalten. Dies sind insbesondere Kosten der Sanierung der durch die industrielle Nutzung entstandenen Boden- und Gebäudebelastungen, des Abbruchs von Gebäuden und der für die Wohnnutzung erforderlichen Bodenauffüllung.

Nach bisherigen Schätzungen werden diese Kosten die Bodenwertsteigerungen durch Planung deutlich übersteigen.

Da vom Investor – in diesem Fall von der Wasserstadt-Gesellschaft – legitimerweise nicht erwartet werden kann, dass sie die Entwicklung des Gebietes als Zuschussgeschäft mit eigenen Verlusten betreibt, müssen zur Realisierung des Sanierungsziels die unrentierlichen Kosten durch Städtebauförderungsmittel abgedeckt werden. Dies war ein Grund zur Einbeziehung der Flächen in das Sanierungsgebiet Limmer.

Sanierungsziel ist die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes „Industriebrache“, mit welchem die höherwertige Nutzung im Sinne der jetzt vorliegenden Planung ermöglicht werden soll. Grundsätzlich ist die Stadt gehalten auf die Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung hinzuwirken. Dies u. a. im Hinblick auf künftige Pflege- und Erhaltungskosten, die durch die Erschließung des Gebiets verursacht werden.

In erhöhtem Maße gilt dieses Gebot der Beachtung der Wirtschaftlichkeit für das Gebiet der Wasserstadt Limmer, insbesondere auch im Hinblick auf den – ggf. kostenträchtigen – Erhalt (belasteter) historischer Gebäude. Da zusätzliche Kosten verursachende Maßnahmen einen zusätzlichen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erforderlich machen, stehen diese Mittel dann nicht mehr für Maßnahmen der Stadterneuerung im übrigen Sanierungsgebiet, außerhalb des Conti-Geländes, zur Verfügung. Hier ist in jedem Einzelfall eine sorgfältige Abwägung im Rahmen der Gesamtkostenkalkulation in Hinblick auf die insgesamt für das Sanierungsgebiet zur Verfügung stehenden Mittel erforderlich.

Der vorliegende Entwurf des Rahmenplanes versucht, die technischen Anforderungen und Flächenansprüche von Erschließungs- und Freiflächen im Sinne des Wettbewerbsentwurfs wirtschaftlich umzusetzen und dabei eine robuste, entwicklungsfähige städtebauliche Struktur zu erzeugen. Auf Grundlage dieser Struktur kann nunmehr eine detailliertere Abschätzung der Gesamtkosten erfolgen. Erst anhand dieser Kostenschätzung kann eine plausible Aussage über den Fördermittelbedarf gemacht werden.

Ein Rechtsanspruch durch die Wasserstadt-Gesellschaft auf Städtebauförderungsmittel besteht nicht. Der Kostenrahmen, innerhalb dessen Sanierungsmittel gewährt werden, wurde bisher regelmäßig erweitert und jährlich vom Land neu festgelegt. Es ist deshalb zweckmäßig, künftige Ordnungsmaßnahmen so zu vereinbaren, dass sinnvolle und für sich abgeschlossene, tragfähige Realisierungsabschnitte entstehen.
.

## 8. Förderung aus Sanierungsmittel

Für das gesamte Sanierungsgebiet Limmer wurden aufgrund der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2000 Städtebauförderungsmittel in Höhe von ca. 26 Mio. € als notwendig geschätzt. Für die Sanierung auf dem Grundstück der Wasserstadt-Gesellschaft wird mit einem Anteil von ca. 20 %, d.h. ca. 5 Mio. € gerechnet.
Zusätzlich wird das stadteigene ehemalige Verwaltungsgebäude an der Wunstorfer Straße mit ca. 1,5 Mio. € mit Sanierungsmitteln modernisiert (s. auch DS Nr. 562/2004).

Als 1. Ordnungsmaßnahme auf dem Gelände der Wasserstadt-Gesellschaft wird der Abbruch von Gebäuden am Stichkanal Linden mit ca. 0,7 Mio. € gefördert (s. DS Nr. 2686/2002).
Für 2004 ist der Einsatz von Sanierungsmitteln in Höhe von ca. 1 Mio. € auf dem östlichen Geländeteil der Industriebrache Conti vorgesehen. Eine entsprechende Drucksache ist in Vorbereitung. Eine Bewilligung der entsprechenden Mittel vom Land liegt noch nicht vor. Seitens der Stadt wurde beim Land eine Erweiterung des Kostenrahmens in Höhe von 2,1 Mio. € für das gesamte Sanierungsgebiet Limmer für 2004 beantragt. Das Land Niedersachsen hat angekündigt, eine Erweiterung des Kostenrahmes um nur 0,9 Mio € zu gewähren.

Im Juli 2004 hat das Land bekannt gegeben, für 2005 keine weiteren Städtebaufördermittel zur Verfügung zu stellen. Wie in den folgenden Jahren 2006 etc. verfahren wird, ist noch ungewiss. Das Land hat erklärt, im Jahr 2006 würden wieder Landesmittel für Städtebauförderung vorgesehen.

Die Verwaltung hatte bereits im Juni 2004 beim Land beantragt, nicht verbrauchte Mittel in Höhe von ca. 500.000 € aus Sanierungsgebieten in anderen Kommunen auf das Sanierungsgebiet Limmer zu übertragen, um in 2005 auf dem ehem. Contigelände und dem Conti-Parkplatz die Sanierungsarbeiten zeitnäher durchführen zu können. Die Entscheidung über den Antrag steht noch aus.

Bleiben die Städtebauförderungsmittel in den Jahren ab 2005 ganz aus, wird die Sanierung des Geländes aus wirtschaftlichen Gründen undurchführbar, ebenso die Sanierung des übrigen Stadtteils Limmer. Eine „Streckung“ der Mittel wird den Sanierungsprozess zeitlich deutlich verlängern und die Bereitstellung von Bauland und damit den Beginn einer Neubebauung um bis zu drei Jahre verzögern.

Für den übrigen Bereich von Limmer bedeutet dies eine Stagnation auf dem derzeitigen Niveau ohne die Chance auf eine Anpassung der Wohnqualitäten an das Niveau der Wasserstadt und damit eine deutliche Vernachlässigung der erklärten baulichen und strukturellen Schwächen im bestehenden Stadtteil.

## 9. Weitere Vorgehensschritte

- **Vorstellung und Diskussion des Planungsentwurfes,** bzw. alternativer Überlegungen in der Öffentlichkeit, in der Sanierungskommission, dem Bezirksrat und dem Bauausschuss des Rates

- **Abschluss der Zielvereinbarung** zwischen der Wasserstadt-Gesellschaft und der Landeshauptstadt

- **Ermittlung der Kosten,** Abgleich mit der zu erwartenden Wertsteigerung der Grundstücke, **Ermittlung des Fördermittelbedarfs**

- **Vorbereitung von Bebauungsplanverfahren**

- **Verhandeln der Inhalte der städtebaulichen Verträge**

- **Prüfen und Beschlussvorlage der Ordnungsmaßnahmenverträge für die politischen Gremien**

08.09.04 / 61.17 / 61.41