Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
An die Mitglieder der Kommission
Sanierung Limmer
An die Mitglieder des
Stadtbezirksrates Linden-Limmer
An die Mitglieder des Ausschusses
für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung

Nr. 1987/2004

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Projekt Wasserstadt Limmer
Information zum Sachstand (Kurzfassung)

I. städtebauliche Planung

Der städtebauliche Wettbewerb "Wasserstadt Limmer" wurde in 2003 / 2004 überarbeitet. Das Ergebnis liegt in Form eines Rahmenplan- Entwurfes vor. Dieser beinhaltet die Erschließung und die öffentlichen Freiflächen als Grundlage der Bebauungspläne. Innerhalb dieser Struktur werden Bauflächen für ca. 600 Wohneinheiten verschiedener Wohnformen, Büroflächen und ein Nahversorgungszentrum entstehen können. Auch der Erhalt von Gebäuden innerhalb dieser „Rahmen“- Struktur ist möglich. Aufgrund des Entwurfes werden nunmehr detaillierte Kosten für die Realisierung ermittelt.

II. Entwicklungsstufen

Die Sanierung des Geländes wird in vier Entwicklungsstufen von Ost nach West realisiert werden (siehe Anlage 1). Der 1. Bauabschnitt auf der östlichen Teilfläche schließt an die bestehende Ortslage des Dorfes Limmer an und wird im Westen durch den neu gestalteten Schleusenweg begrenzt. Für den 2. Bauabschnitt wird die ehemalige Parkplatzfläche südlich der Wunstorfer Straße in Ergänzung zum Planbereich 07 - Steinfeldstraße, Brunnenstraße - in Anspruch genommen. Mit der Durchführung der ersten beiden Bauabschnitte werden die städtebaulichen Missstände in direkter Nachbarschaft der vorhandenen Wohnbebauung frühest möglich beseitigt und durch die bauliche Entwicklung die bestehenden Ortslagen arrondiert. Für beide Teilflächen wird die Bauleitplanung in 2005 begonnen, so dass mit dem Baurecht für die geplanten Nutzungen in 2006/2007 gerechnet wird. Der 3. Bauabschnitt (zentraler Bereich "Excelsior") und der 4. Bauabschnitt (östlicher Teil) werden erst in Angriff genommen, wenn die Entwicklung der ersten begonnenen Bauabschnitte vorangeschritten ist.

III. Abbruch / Erhalt von Gebäuden

Durch die zeitliche Abfolge der Entwicklungsstufen bleibt genügend Zeit nach Vorlage der bauhistorischen Untersuchung den Erhalt von Gebäuden, im Kernbereich des Geländes (ehem. Excelsior Werke) und am Stichkanal mit der gebotenen Sorgfalt zu diskutieren. Die Umnutzung der Gebäude wird auch unter Beachtung der gesundheitlichen und wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beurteilen sein.
Ein „Abbruch auf Vorrat“ findet nicht statt.

Denkmalschutz

- Das ehem. Verwaltungsgebäude an der Wunstorfer Straße 130 (Eigentümer Stadt Hannover) wird z. Z. modernisiert und ist zum überwiegenden Teil vermietet.
- Der Abrissantrag für das ehem. Produktionsgebäude am Stichkanal wird derzeit "ruhend gestellt"; Nutzungsmöglichkeiten u.a. die Nutzung als Parkhaus werden untersucht.

IV. Finanzierung

Durch Änderung der industriellen Nutzung in überwiegend Wohnnutzung entsteht ein Planungsmehrwert. Dieser Wertsteigerung stehen erhebliche Kosten der Boden- und Gebäudesanierung gegenüber. Nach bisherigen Schätzungen werden diese Kosten die Wertsteigerungen deutlich übersteigen. Um das Sanierungsziel „Wohnquartier“ zu erreichen, können unrentierliche Kosten durch Städtebaufördermittel ausgeglichen werden. Bisher wurden der Wasserstadt aus Sanierungsmitteln 0,7 Mio. € für Abbruchmaßnahmen zugeteilt. Weitere Verträge für geförderte Maßnahmen in den einzelnen Baustufen stehen an. Noch in diesem Jahr ist ein Vertrag über eine Ordnungsmaßnahme in der ersten Baustufe mit einem Zuschuss in Höhe von 1 Mio. € vorgesehen. Ob weitere Sanierungsmittel eingesetzt werden können ist ungewiss, da das Land angekündigt hat, die Mittel für 2005 auszusetzen. Bleiben die Mittel auch in den Jahren 2006 und folgende ganz aus, wird die Sanierung des Geländes und des Stadtteils Limmer undurchführbar. Eine Streckung der Mittel verzögert die Bereitstellung von Bauland und birgt hohe Risiken bei der Vermarktung für Umnutzung oder Neubau.

In den Anlagen 2; 2.1 - 2.5 zu dieser Drucksache wird der Sachstand zum Projekt Sanierung Conti Limmer näher erläutert.

08.09.04/ 61.17/ 61.41

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			**Einnahmen**		
Finanzierungs-anteile von Dritten	0,00		Betriebsein-nahmen	0,00	
sonstige Ein-nahmen	0,00		Finanzeinnah-men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			**Ausgaben**		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal-ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	0,00	
Einrichtungs-aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu-schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		**Überschuss/ Zuschuss**	0,00	

61.7 61.17
Hannover / 22.09.2004