

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)

Nr.	1660/2021
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Ihme-Zentrum / Nachtrag zum Mietvertrag vom 06.07.2018

Die Projekt Ihme-Zentrum Hannover GmbH (PIZ) ist mit dem Wunsch nach einem Nachtrag zum Mietvertrag zum Ihmeplatz 5 an die Verwaltung herangetreten. Die Verwaltung empfiehlt, diesem Wunsch unter Bedingungen zu entsprechen und hat dazu parallel eine Beschlussdrucksache (Drucks. Nr.1661/2021 mit 1 Anlage) zu Entscheidung vorgelegt.

Wegen der großen Bedeutung des Vorhabens sollen sowohl die Hintergründe wie auch die Einzelheiten nicht nur nicht-öffentlich beraten, sondern mit dieser Drucksache auch einer öffentlichen Diskussion zugänglich gemacht werden.

1. Im Jahr 2018 hat die LHH mit der Projekt Ihme-Zentrum Hannover GmbH (PIZ) einen Mietvertrag über Büroflächen im Gebäude Ihmeplatz 5 abgeschlossen (Ds.1376/2016 und 767/2018). Die LHH hat sich darin zur langfristigen Anmietung von Büroflächen verpflichtet, im Gegenzug aber eine planmäßige Fassadensanierung der Sockelzone des Ihme-Zentrums und ein Konzept für die Umstrukturierung der Gewerbeflächen mit entsprechenden Mietverträgen verlangt. Der Vertrag enthält verschiedene Fristen des Bauablaufs, die das Baugeschehen transparent machen sollten. Hält die PIZ diese Fristen nicht ein, stehen der Stadt unterschiedliche Instrumente wie Kündigung bzw. Schadensersatzforderungen zu. Zusätzlich wurden Sicherheitsleistungen vereinbart. Die PIZ hat zunächst für die Fassadensanierung der Sockelzone einen entsprechenden Bauantrag gestellt und eine Baugenehmigung am 10.01.2018 erhalten.

Die PIZ hat die vertraglich geschuldete Sicherheit von 2,4, Mio.€ gestellt.

Tatsächliche Baumaßnahmen wurden in der Vergangenheit nur zögerlich und auf entsprechenden Druck der Verwaltung begonnen.

2. Im Jahr 2019 hat die Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH die PIZ überraschend an die Sapinda Holding aus Luxemburg, später umfirmiert in Civitas Property Group veräußert. Mit dieser neuen Gesellschafterin wird der Vertrag fortgeführt. Durch die neue Eigentümerin wurde zugesagt, das Projekt mit Hochdruck voran zu bringen. Entsprechende Verträge mit Architekten zur Planung der erforderlichen sehr umfangreichen Bauleistungen sollten umgehend abgeschlossen werden.

Seitdem hat die PIZ folgende Schritte realisiert:

Die Planung der bautechnischen Sanierung des Gewerbetells wurde weitgehend durchgeführt. Mit dem Abbruch der alten Fassade, der Schadstoffsanierung und der Betonsanierung wurde im letzten Jahr begonnen. Die Planungen wurden soweit vorangebracht, dass inzwischen Bauanträge für alle Bauteile A, B und C und die Durchwegung (siehe Anlage 1) gestellt werden konnten. Die Baugenehmigungen wurden vorbehaltlich der Prüfung der noch nicht vollständig vorliegenden Statik erteilt, die Prüfung des Standsicherheitsnachweises kann deshalb noch nicht abgeschlossen werden und dauert an.

Auch die für die Erteilung der weiteren Bauaufträge wichtige Klärung des Verhältnisses zur WEG, die jetzt eine einheitliche Baumaßnahme ohne weitere Behinderung durch interne Abstimmungen zulässt, konnte durch einen Vergleich über die Finanzierung und die Beendigung der Widerspruchsverfahren gegen den Vergleich abgeschlossen werden.

Trotz dieser vielfältigen Maßnahmen ist das Ergebnis aus Sicht der LHH, der Bewohner*innen und der Öffentlichkeit als unbefriedigend zu bezeichnen, da die Baumaßnahmen nicht mit der notwendigen Geschwindigkeit vorbereitet und durchgeführt wurden, um die vereinbarten Fristen einzuhalten. Das Basement des Ihme-Zentrums stellt sich in weiten Teilen als Rohbau dar.

Dies wurde von der Verwaltung in ständiger Übung bei der PIZ angemahnt und verbindliche Zeitpläne mit dem Nachweis, dass die vertraglich vereinbarten Termine gehalten werden können, verlangt. Diese wurden dann – wenn auch zögerlich - durch die PIZ vorgelegt. Trotz der Zweifel der Verwaltung an der Realisierbarkeit dieser Zeitpläne wurde von PIZ stets versichert, dass die Zeitpläne realistisch und umsetzbar seien.

3. Die LHH hat den Mietvertrag im Jahr 2018 abgeschlossen, um zum einen den Eigentümer*innen eine Perspektive, zum anderen aber auch der PIZ einen Anreiz zu geben, die Bauarbeiten im vorgesehenen Umfang zeitnah durchzuführen.

Ziel war immer, das Ihme-Zentrum als Wohn- und Gewerbestandort für die zahlreichen Bewohner*innen und Wohnungseigentümer*innen zu unterstützen. Die LHH hat in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen in eigener Initiative durchgeführt, die schon heute das Umfeld des Ihme-Zentrums verbessern und aufwerten.

Der erste Baustein war die Umgestaltung der Kreuzung Schwarzer Bär im Süden des Komplexes im Jahr 2005. Mit dem Umbau wurde erstmals eine Linksabbiegerspur etabliert, die es ermöglicht, aus der Deisterstraße und der Auestraße von Süden in die Blumenauer Straße einzufahren.

Als nächstes wurde der Küchengartenplatz im Nordwesten zu einem Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet und 2007 der Umbau der Blumenauer Straße durchgeführt, der erst eine ebenerdige Erschließung des IhmeZentrums ermöglicht und entsprechende Vorflächen schafft, um hier z. B. heutigen Ansprüchen genügende Fuß- und Radwege anzulegen.

Bei der Straßenplanung wurde die genehmigte Umbauplanung des Ihme-Zentrums des damaligen Eigentümers zu Grunde gelegt. Die Nebenanlage auf der Seite des Ihme-Zentrums konnte jedoch bis heute nicht realisiert werden. Die Herstellung ist erst sinnvoll, nachdem die erforderlichen umfangreichen Baumaßnahmen an den Basisgeschossen abgeschlossen sind. Darüber hinaus wurden die Fußgängerbrücke von der Limmerstraße und vom Küchengartenplatz in die +1-Ebene des Ihme-Zentrums entfernt und die ebenerdigen Zuwegungen zum Ihme-Zentrum deutlich verbessert, um so die beabsichtigte Öffnung des Ihme-Zentrums in der Erdgeschoßebene zu stärken.

Weitere Investitionen im Umfeld flossen in den 2013 fertiggestellten Neubau der Benno-Ohnesorg-Brücke. Auf ihr wurden die beiden im Umfeld vorhandenen Stadtbahnhaltestellen zu der Haltestelle Schwarzer Bär zusammengelegt. Durch den neuen Hochbahnsteig wurde die barrierefreie Erschließung des Ihme-Zentrums wesentlich verbessert. Beim Bau der Brücke wurden bereits Vorrichtungen eingebaut, die es ermöglichen, einen Fuß- und Radweg von Süden kommend über einen Steg unter der Brücke hindurchzuführen und dann über eine Rampenanlage auf der Nordseite an den Ihmeuferweg im Bereich des Ihme-Zentrums anzuschließen. Das letzte realisierte Projekt im Umfeld bildet der neue Uferpark auf der östlichen Uferseite der Ihme im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen. Mit der Umgestaltung des Ihmeufers wurde auf der Seite der Calenberger Neustadt ein attraktives grünes Umfeld für das Ihmezentrum geschaffen.

Über die Maßnahmen im Umfeld des Ihme-Zentrums hinaus hat die LHH die Aufnahme des Projektes „Revitalisierung des Ihme-Zentrums“ in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beantragt. Das mit einem entsprechenden Beschluss des Rates der Stadt (vgl. DS 1648/2017 vom 15.06.2017) unterstützte Projekt wurde mit dem Zuwendungsbescheid vom 15.12.2017 in das Programm aufgenommen. Für die Programmpunkte stehen insgesamt 3 Millionen Euro zur Verfügung, die sich zu 2/3 auf Bundesmittel und zu 1/3 auf städtische Mittel verteilen.

Ein wesentliches Interesse der LHH bei der Transformation des Ihme-Zentrums liegt in der guten Einbindung und Vernetzung des Komplexes mit seiner Umgebung. Wie der bereits in der Vergangenheit durch die Verwalterin mit städtischen Mitteln sanierte Ihmeufferrandweg, wird die Rad- und Fußwegeverbindung durch das Ihme-Zentrum hindurch zu einer besseren Vernetzung und zum Aufbruch der Barrierewirkung beitragen. Bei der Neuorganisation und Belebung der Sockelgeschosse sieht die LHH die Notwendigkeit auch Flächen für gemeinschaftliche, nicht kommerzielle, Nutzungen zu schaffen und wird ein Konzept für soziokulturell nutzbare Räume entwickeln.

Zur Berücksichtigung und Abstimmung der Interessen der Akteure werden die Maßnahmen durch ein Moderations- und Beteiligungsverfahren begleitet und die

Stadtöffentlichkeit durch eine besondere Öffentlichkeitsarbeit informiert und an dem Prozess beteiligt.

4. Nach dem bestehenden Mietvertrag ist die PIZ verpflichtet, bis zum 30.06. 2021 die Fassadensanierung zu 70 % abzuschließen, anderenfalls hat die LHH ein Kündigungsrecht zum Vertrag.

Trotz aller Beteuerungen noch Anfang 2021, sicher zu sein, die vertraglich vereinbarten Termine halten zu können, hat die PIZ Ende März erklärt, diese Frist nicht einhalten zu können und um Fristverlängerung gebeten. Damit haben sich die Zweifel, die in der Verwaltung wie auch der Öffentlichkeit angesichts des schleppenden Baufortschritts bestanden, bestätigt.

Die PIZ hat das Fristversäumnis auf verschiedenen Faktoren zurückgeführt:

Im Wesentlichen werden dabei Verzögerungen bei der Übernahme von der Voreigentümerin und auch die Auswirkungen von Corona auf die Zusammenarbeit der vielfältigen Auftragnehmer*innen benannt. Darüber hinaus habe sich auch verzögernd ausgewirkt, dass einzelne Eigentümer dem Vergleich, der die PIZ in die Lage versetzt als Bauherrin alle Gebäudeteile ohne weitere Einzelzustimmungen der WEG in Angriff zu nehmen, nicht zugestimmt hatten und ihre Zustimmung erst in einem streitigen Gerichtsverfahren, das letztlich ebenfalls vergleichsweise beendet wurde, herbeigeführt werden konnte.

Seitdem hat die Verwaltung Verhandlungen mit der PIZ über die Bedingungen, zu denen eine Fristverlängerung überhaupt möglich sein könnte, geführt. Gleichzeitig war abzuwägen zur Frage, ob eine Kündigung der bessere Weg sei.

5. Für eine Kündigung spricht:

Die Nichteinhaltung der Fristen bei so langem Vorlauf lassen Zweifel an der Ernsthaftigkeit der Sanierungsbemühungen der PIZ aufkommen.

Mit einer Kündigung des Mietvertrages würden klare Verhältnisse geschaffen und die LHH macht deutlich, dass sie zu abgeschlossenen Verträgen steht, dies aber auch von ihren Vertragspartnern erwartet. Seit über 15 Jahren arbeiten Kolleg*innen der Stadtverwaltung unter teilweise unzumutbaren Bedingungen im Umfeld. Mit der Kündigung bestünde die Chance, dies zu beenden. Der Büromarkt bietet derzeit auch bessere Möglichkeiten als noch vor Kurzem, an anderer Stelle gute oder sogar besser geeignete und besser gelegene Büroflächen zu finden. Mit der Kündigung würde auch nach außen sehr deutlich, dass es sich um ein privates Bauvorhaben handelt, für das die Eigentümer die Verantwortung tragen.

Zu berücksichtigen ist auch der Einfluss eines bestehenden Mietvertrages auf die Handelbarkeit des Objekts. Die LHH hat Interesse, dass das Projekt nicht weiter durchgehandelt wird, sondern dass die Sanierung von den derzeitigen Eigentümern zu Ende geführt wird. Durch eine Kündigung des langfristigen Mietvertrages könnte das Projekt für Investoren uninteressanter werden. Durch eine Vertragskündigung könnte vielmehr der derzeitige Investor animiert werden, die Sanierung des Ihme-Zentrums möglichst schnell voranzubringen, um den derzeitigen desolaten Zustand zu beseitigen und das Ihme-Zentrum wieder in Wert zu setzen.

6. Für eine Verlängerung des Mietvertrages spricht: dass die LHH gegenüber den Wohnungseigentümer*innen wie auch der Öffentlichkeit verdeutlicht, dass das Ihme-Zentrum schon wegen seiner Größe und seiner Bedeutung stadtentwicklungspolitisch über den Stadtteil hinaus eine besondere Rolle einnimmt und die LHH hier weiterhin ein besonderes Engagement zeigt. Mit der Verlängerung des Vertrages werden keine Rechte aufgegeben, sondern Zeitpunkte für Kündigung oder Schadensersatzansprüche nach hinten verschoben.

Die Verhandlungen über die Verlängerung ermöglichen darüber hinaus, weitere verbindliche Zeitpunkte zu vereinbaren, so dass für die kommenden 24 Monate ein enges, mit dem Investor abgestimmtes, Korsett geschneidert wird, in dem der Baufortschritt durch eine externe Baufortschrittskontrolle überwacht wird. Es konnten echte Vertragsstrafen vereinbart werden, die bei Nichteinhaltung der Fristen anfallen.

Die Zustimmung der PIZ zu diesem engen Rahmen verdeutlicht die Ernsthaftigkeit, den Bau voranzutreiben und fertig zu stellen. Auf diese Weise kann es gelingen, die Intensität so zu erhöhen, dass in absehbarer Zeit auch ein Erfolg für alle sichtbar wird. Dies in Kombination mit den weiteren Verpflichtungen aus dem Mietvertrag heraus, eröffnet bisher nicht da gewesene Möglichkeiten auf das Handeln des Investors im Sinne der Stadt einzuwirken.

Positiv ist darüber hinaus bei dem derzeitigen Investor PIZ anzumerken, dass anders als bei den Vorgängern tatsächlich Bauaufträge in nennenswertem Umfang ausgelöst wurden und (insbesondere in den letzten Wochen) verstärkte Bautätigkeit zu beobachten ist. Auch dieser Umstand spricht für eine erneute einmalige Verlängerung der Fristen im Mietvertrag.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung jetzt vor, den Mietvertrag noch einmal zu ergänzen und die Fristen zum einen zu verlängern, zum anderen aber auch ein sehr enges Korsett zu schnüren, das in regelmäßigen Abständen Zwangspunkte enthält, die – sollten die Termine nicht eingehalten werden – Vertragsstrafen oder ein erneutes Kündigungsrecht auslösen. Die Systematik und wesentliche Punkte waren schon im bisherigen Mietvertrag enthalten, sind aber jetzt noch einmal ergänzt worden. Darüber hinaus sind echte Vertragsstrafen anstelle von Schadensersatzforderungen vereinbart worden.

Dieses Gerüst wird gekoppelt an eine qualifizierte permanente Baufortschrittskontrolle durch externe Sachkundige. Ziel dieser durch PIZ zu finanzierenden Maßnahme ist es, die erzielten Baufortschritte zu erfassen und in regelmäßigen Berichten darzustellen. Dieses Instrument wird es ermöglichen, die Situation deutlich besser als bisher einzuschätzen und Verzüge frühzeitig zweifelsfrei zu registrieren und in die Kommunikation zwischen PIZ und LHH einzubringen.

Neben dieser verwaltungsseitigen Baufortschrittskontrolle soll auch die interessierte Öffentlichkeit die Information unmittelbar auf der Baustelle erhalten. Dies soll durch monatliche Führungen geschehen.

Die PIZ ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

7. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass es letztlich aus unterschiedlichsten Gründen nicht zum Abschluss der Nachtragsvereinbarung kommt. Für diesen Fall bleibt als letzte Möglichkeit die Kündigung des Vertrages.

Der vorgeschlagene Weg bietet aus Sicht der Verwaltung trotz aller Risiken Chancen, gemeinsam mit der Eigentümergemeinschaft wie der PIZ die belastende Situation im Ihme-Zentrum zu überwinden und den Gesamtkomplex

zu revitalisieren.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Ziel der Beschlüsse ist die Revitalisierung des Ihme-Zentrums. Die Maßnahmen erhöhen die Aufenthaltsattraktivität und die Sicherheit und richten sich an alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

23/Team Ihme-Zentrum / Dez.VI
Hannover / 30.06.2021