

Landeshauptstadt Hannover Sanierung Nordstadt

Bilanz

Stand: November 2007

Mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung wurde 1981 begonnen und am 17. Dezember 1984 erfolgte die förmliche Festlegung der Nordstadt als Sanierungsgebiet (siehe Karte „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“).

1. Ausgangslage zu Beginn der Sanierung

Zu diesem Zeitpunkt ging in dem ehemals gemischt genutzten Stadtteil der Anteil der gewerblich/industriellen Nutzung stark zurück. Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner war seit Anfang der 60er Jahre stärker als in vergleichbaren innenstadtnahen Wohngebieten Hannovers gesunken.

Die Wohnungen im Sanierungsgebiet wiesen überwiegend Substandard auf. Etwa die Hälfte der Bausubstanz stammte aus der Zeit zwischen 1850 und 1910. Die Bebauungsdichte war relativ hoch, viele Innenhöfe der Blockbebauung waren mit Wohn-, Neben- oder Gewerbegebäuden überbaut.

Der Durchgangsverkehr und der ruhende Verkehr belasteten insbesondere die Wohnbereiche.

Es bestand ein hohes Defizit an öffentlichen Frei- und Grünflächen sowie an Gemeinbedarfseinrichtungen.

2. Ziel und Aufgabe der Sanierung

Ziel der Sanierung war es, den Stadtteil als innenstadtnahes Wohngebiet und Versorgungsgebiet zu sichern, städtebaulich aufzuwerten und zukunftsfähig zu machen.

Die Aufgaben der Sanierung bestanden also darin:

- die Wohnsituation durch Modernisierung der Altbauten, durch Abriss unbrauchbarer und städtebaulich problematischer Bausubstanz und Neubau als Ersatz und Ergänzung zu verbessern und an zeitgemäße Standards anzupassen,
- die Freiraumsituation durch Abriss überflüssiger und störender Bausubstanz und durch Anlegen öffentlicher Grün- und Spielflächen und die Begrünung der Blockinnenhöfe zu verbessern,
- das Wohnumfeld in den Quartieren vom Durchgangsverkehr zu entlasten und durch Straßenumbauten und -sperrungen zu verbessern,
- die Gemeinbedarfseinrichtungen des Stadtteils bedarfsgerecht zu ergänzen und
- die Versorgungs- und Einkaufsfunktion, insbesondere des Marktbereiches „Engelbosteler Damm“, zu stabilisieren.

3. Verbesserung der Wohnungen

siehe Karte „Modernisierung mit Förderung“ und Karte „Neubau“

Zu Beginn der Sanierung gab es im Stadtteil ca. 9200 Wohnungen.

- Davon wurden ca. 130 Wohnungen abgebrochen, weil sie wegen zu schlechter Bausubstanz nicht oder nur mit erheblichem Aufwand modernisierbar waren oder sich in städtebaulich inakzeptablen Situationen (insbesondere in den Blockinnenbereichen) befanden.
Ein geringer Anteil an Wohnungen ging auch durch Zusammenlegung bei Modernisierungen verloren.
- Die Modernisierung von 310 Altbauwohnungen (überwiegend im Eigentum der GBH und der Wohnungsgenossenschaft Woge e.G.) und der Bau von ca. 700 Neubauwohnungen (überwiegend im Eigentum der GBH und der NILEG) wurden mit 29 Mio. € aus Städtebauförderungsmitteln und ca. 45 Mio. € aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert.
- 400 weitere Wohnungen wurden von Privateigentümern durch Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung modernisiert.
- Dazu kommen noch ca. 1.500 private Wohnungsmodernisierungen und wertverbessernde Maßnahmen an Wohngebäuden, die ohne öffentliche Förderung durchgeführt wurden, so dass im Sanierungszeitraum über 30 % des Wohnungsbestandes nicht nur instand gehalten, sondern auch wesentlich verbessert wurde.
- Die Neubau- und Modernisierungsschwerpunkte im Sanierungsgebiet waren:
 - Heisehof
 - Sprengel
 - Wolle und Watte
 - Bäte
 - Möhringsberg.

Für vorbereitende Maßnahmen zur Errichtung der Neubauten, wie Abbruch von schlechter Wohnungsbausubstanz oder von Neben-, Gewerbe- und Lagergebäuden sowie Bodensanierungsmaßnahmen, wurden ca. 3,2 Mio. € aus Städtebauförderungsmitteln eingesetzt.

4. Verbesserung des wohnungsnahen Umfeldes (Innenhöfe)

siehe Karte „Neu- und Umbau von Grünflächen und Spielplätzen“

Das direkte Wohnumfeld wurde durch Maßnahmen auf zahlreichen privaten Grundstücken, z.B. durch den Abbruch von rückwärtigen Gebäuden, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen wesentlich verbessert und für die Bewohner nutzbar gemacht.

Für diese Maßnahmen wurden ca. 4,3 Mio. € aus Städtebauförderungsmitteln aufgewendet.

5. Öffentliche Grünflächen (Spiel- und Erholungsflächen)

siehe Karte „Neu und Umbau von Grünflächen und Spielplätzen“

Im Rahmen der Sanierung wurden

- fünf vorhandene Spielplätze (ca. 6.500 qm) erneuert und zehn Spiel- und Erholungsflächen neu angelegt,
- ca. 24.000 qm öffentliche Grün- und Erholungsflächen hergerichtet und
- ca. 3,0 Mio. € aus Städtebauförderungsmitteln für die Reduzierung des Defizits an öffentlichen Grünflächen von 75 % auf ca. 25 % eingesetzt.

6. Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Plätze und Wege) siehe Karte „Erneuerung und Umbau von Straßen, Plätzen und Wegen“

Um folgende Sanierungsziele zu erreichen:

- Entlastung von Durchgangsverkehr,
- Verhinderung von Schleichverkehr,
- Verbesserung der Verkehrssicherheit,
- Ordnen des ruhenden Verkehrs,
- Verbesserung des Wohnumfeldes

wurden im Sanierungszeitraum

- 29 Straßen,,
- 5 Plätze,
- 10 autofreie Fußwegverbindungen,
- mit über 700 neu gepflanzten Bäumen umgestaltet bzw. neu gebaut.

Diese Vorhaben wurden mit ca. 11,5 Mio. € aus Städtebauförderungsmitteln gefördert:

Außerdem wurden zwei Parkhäuser mit einem Baukostenzuschuss von ca. 260.000 € aus Städtebauförderungsmitteln errichtet. Diese Baumaßnahmen wurden zusätzlich mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus für 302 in den Parkhäusern nachgewiesene Baulasteinstellplätze unterstützt.

Die Verlängerung des Weidendamms und der Umbau des Engelbosteler Damms wurden mit 5,0 Mio. € aus Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzmitteln (GVFG) und Mitteln des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gefördert.

7. Gemeinbedarfseinrichtungen siehe Karte „Neubau und Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen“

Im Sanierungsgebiet Nordstadt wurden zur Verbesserung der Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen

- ein Stadtteilzentrum,
 - ein Jugendzentrum,
 - eine Einrichtung für Lückekinder,
 - drei Kinderläden,
 - eine Kita,
 - zwei Einrichtungen zur Drogenberatung und
 - ein Gemeinschaftshaus
- errichtet.

Hierfür wurden ca. 3,8 Mio. € aus Städtebauförderungsmitteln eingesetzt.

8. Sonstige mit Städtebauförderungsmitteln geförderte Maßnahmen

- Ca. 1,0 Mio. € wurden für sonstige Ordnungsmaßnahmen (z. B. Leitungsumlegungen, Mietausfallentschädigungen),
- ca. 3,0 Mio. € für vorbereitende Maßnahmen (z.B. Planungen, Gutachten, Anwaltsplaner und Öffentlichkeitsarbeit),
- ca. 1,2 Mio. € für Sozialplanung und
- ca. 5,0 Mio. € für Grunderwerb und Bodenordnung eingesetzt.

9. Bürgerbeteiligung

Die Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzerinnen und Nutzer des Stadtteils wurden umfassend in die Sanierungsplanung einbezogen. Die wichtigsten Formen und Instrumente der Mitwirkung waren:

- Die Sanierungskommission, die in allen Angelegenheiten der Sanierung im Stadtteil Empfehlungen an Rat und Verwaltung aussprach. Mindestens die Hälfte ihrer Mitglieder waren Bewohnerinnen und Bewohner des Sanierungsgebietes,
- Beteiligung und sozialplanerische Betreuung der unmittelbar Betroffenen bei Gebäudemodernisierungen und Hofumgestaltungen (Mietersversammlung) und bei der Planung im unmittelbaren Wohnumfeld (Blockversammlungen)
- Fachlich betreute Interessengruppen (z.B. Spielplatzplanungen, Straßenplanungen, Hofgestaltungen),
- Regelmäßige Sprechstunden und Beratung durch die Verwaltung vor Ort (Sanierungsbüro),
- Einrichtung einer städtischen Gemeinwesenarbeit mit einem Büro im Sanierungsgebiet zur Unterstützung von Bewohnerinnen und Bewohnern und ihren Initiativen,
- Unterstützung der Arbeitsgruppen durch unabhängige fachliche Berater (Anwaltsplaner, Mediatoren, Moderatoren) auf Kosten der Sanierung,
- Gebietsweite Information über geplante Vorhaben und deren Sachstand durch die Verteilung von Sanierungszeitungen, Broschüren und Infoblätter.

10. Die Nordstadt nach der Sanierung

Die Sanierung hat den städtebaulichen Charakter in vielen Teilen der Nordstadt verändert. Die neu geordneten Bereiche fügen sich im Wesentlichen in die vorhandene Stadtstruktur ein und ergänzen diese. Besonders umfangreich waren die Umgestaltungen und Verbesserungen in den unter 3. genannten Sanierungsschwerpunkten. Auf den ehemals meist gewerblich oder industriell genutzten Flächen sind die Erscheinungen des Verfalls verschwunden und haben Platz gemacht für Wohnungsneubauten, neue Nutzungen in modernisierten Altbauten und großzügige Grün- und Spielflächen. Durch die umfangreichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet konnte auch die vor Sanierungsbeginn bestehende Bevölkerungsabwanderung gestoppt werden. Dieses ist wiederum ein Zeichen dafür, dass die Nordstadt als Innenstadtwohnquartier erheblich an Attraktivität zurück gewonnen hat und die Sanierung zur Identifizierung der Nordstädterinnen und Nordstädter mit ihrem Stadtteil beigetragen hat. Durch den Einsatz von ca. 65 Mio. € Städtebauförderungsmittel in der Nordstadt konnten öffentliche und private Investitionen in sieben bis achtfacher Höhe der eingesetzten Städtebauförderungsmittel angeregt werden.

Die Stadt hat die Ergebnisse der Sanierung in einem ausführlichen Bericht zusammengestellt. Dieser Bericht ist im Fachbereich Planen und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1 erhältlich. Auf der Internetseite der Landeshauptstadt Hannover (www.hannover.de) wird das Dokument zum Download bereitgestellt.