



Blick ins Grüne, aber nicht mehr lange: Gebäude 44 muss dem Kanalausbau weichen.



Staubiger Job: Derzeit verfüllen Radlader Baugruben auf dem Gelände.



Die alte Gummiproduktion ist ein Eldorado für Graffiti-Sprayer und Musikproduzenten.

# Nah am Wasser ist nicht nah genug

Auf dem alten Gelände der Conti in Limmer soll mit der Wasserstadt ein Vorzeigeviortel entstehen. Wenn doch nur all die Probleme nicht wären.

VON FELIX HARBART UND MARTIN STEINER (FOTOS)

Legendwo in Gebäude 44 muss bei den Leuten von der Musikproduktionsfirma endgültig die große Begeisterung ausgebrochen sein. Vielleicht ist es auch nebenan gewesen, in Gebäude 51 des früheren Continental-Werks in Limmer – außer den beiden Bauten steht schließlich kaum noch etwas von der ehemaligen Gummifabrik.

In jedem Fall wird der Staub, der durch die zerschlagenen Fenster vom Bauplatz der Wasserstadt hineinweht, den Marketingprofis die Nasen hochgekrochen sein. Es wird nach bröckeligem Putz und morschem Holz gerochen haben, unter den Schuhsohlen knirschten Glassplitter, während die Augen an den bunten Graffiti hängen blieben, die mittlerweile jede Wand in der früheren Gummiproduktion zieren. An dem Mann am Galgen vielleicht, Rot auf Schwarz. An dem schleimigen Außerirdischen aus einer Comic-Serie. Oder am Schriftzug „Hannover forever“ hinten in der Ecke der Qualitätsprüfung. Das ist der Ort für unser Musikvideo, werden die Showleute gedacht haben. Thema: Großstadtvrüste. Einsamkeit. Verfall. Eine Sinfonie der Sinne für Kulturpessimisten.

Lange war unentschieden, was aus 44 und 51 werden sollte, denn Drehort für Musikvideos wie das von Popsängerin Mel C. oder Ex-„Superstar“ Tobias Regner kann man nicht ewig bleiben.



Günter Papenburg (links) und sein Geschäftsführer Ferdinand Kiekenap.

1993 hat Continental den alten Standort an Leine-Verbindungskanal und Stichkanal Linden verlassen, seit Jahren planen die Stadt Hannover und Bauunternehmer Günter Papenburg den Umbau des 250 000 Quadratmeter großen Geländes zur Wasserstadt Limmer. Zum Universitätsstandort hätten 44 und 51 im Zuge der Sanierung werden sollen, denkmalgeschützt, wie sie sind. Doch nun müssen die langgestreckten Backsteingebäude dem Ausbau des Stichkanals weichen. Und daher fallen. Denkmalschutz hin oder her. Ferdinand Kiekenap zuckt die Achseln. Der Dipl.-Ingenieur ist Prokurist der Günter Papenburg AG und Geschäftsführer der Wasserstadt Limmer GmbH, und ein Mann mit guten Nerven ist er auch. Es hätte schon Charme gehabt, 44 und 51 stehen lassen und sanieren zu können, sagt er. Aber so wird es nicht kommen.

Aber dies ist nur eins der Probleme, mit denen Kiekenap sich herumschlagen muss. Vor vier Jahren zum Beispiel beschloss der Rat der Stadt, eine Bebauung direkt am Wasser nicht zuzulassen. Nur dort kann der Investor aber auf besonders hohe Grundstückspreise hoffen.

Chef Papenburg sagt dazu nicht furchtbar viel, nur, dass man „in Gesprächen zu dem Thema“ sei. Vonseiten der Stadt heißt es jedoch, man werde „von dieser Vorgabe nicht abrücken“. Punkt.

Die Rängeleien um den Grünstreifen und die alten Gummiproduktionsgebäude sind nur zwei von vielen Knackpunkten, an denen der Handschlagsgeschäftemacher Papenburg und die pingelige Kommunal- und Bundesbürokratie aufeinandertreffen wie Feuer und Wasser. Nun aber gibt es für den Investor noch ein ganz anderes Problem: Der Verbreitung des Lindener Stichkanals an der Schokoladenseite der Wasserstadt. Hier könnte man 250 bis 300 Euro pro Quadratmeter für so ein Grundstück nehmen, trotz aller noch laufenden Bodensanierungen. Und dann könnte Papenburg schon in einem guten Jahr anfangen, sie zu vermarkten. Geht aber nicht. Wegen des Kanals.

Gut vier Jahre werden die Genehmigungsverfahren für den Ausbau dauern, sagt Thilo Wachholz von der Wasser- und Schifffahrtsdirektion des Bundes, mindestens dreieinhalb Jahre veranschlagt er für die Ausbauarbeiten. Knapp acht Jahre, in denen Papenburg mit dieser Seite der Wasserstadt keinen Cent verdienen kann. Gerne hätte er das Verfahren beschleunigt, Arbeiten selbst übernommen, damit es weitergehen kann. Das aber lassen die Regularien nicht zu. Papenburg spricht nicht gerne über das Thema, er sagt etwas über Genehmigungsverfahren, die dreimal so lange dauern wie Bauarbeiten, und blickt dabei ein wenig müde drein. Immerhin hat er mittlerweile 20 Millionen Euro investiert, da soll irgendwann auch etwas zurückfließen, findet er.

Dass Papenburg für die Malaise mit dem Kanal einst von höherer Stelle eine Entschädigung erhalten wird, scheint zweifelhaft. Man sei im Gespräch mit Stadt und Investor, heißt es von der Wasser- und Schifffahrtsdirektion, und dass es Ideen gebe, den Bebauungsplan so zu verändern, dass Papenburg vielleicht ein wenig Erleichterung erfährt. Selbstredend werde jeder Grundstückseigentümer für „in Anspruch genommene Fläche“ entschädigt. Aber auch dafür, dass jahrelang Rammarbeiten direkt vor den künftigen Luxusgrundstücken stattfinden werden? Da sieht es schlecht aus für den Großinvestor.

Dann ist da noch das Problem mit dem ehemaligen Wasserturm der Conti. Der reicht zwar als Landmarke weit in den Stadtteil hinein, bringt ansonsten aber nichts als Probleme. Auch er ist denkmalgeschützt, muss aber keinen Kanalbau weichen – und soll deshalb erhalten werden. Die Sanierung aber wäre enorm teuer, sagt Kiekenap, und nutzen lasse sich der Turm auch nicht. Und schließlich: Die Gebäude 44 und 51 seien auch denkmalgeschützt – „und die dürfen weg, wegen des Kanals“.



Weithin sichtbares Wahrzeichen des ehemaligen Conti-Geländes: Der Wasserturm, dessen Zukunft bei der Planung der Wasserstadt bislang umstritten ist.

Nebenan verfüllen Arbeiter große Baugruben mit Schutt, in dessen Staub die Bagger auf der Baustelle in wechselndem

Rhythmus zu tanzen scheinen. Alles könnte so schön sein für die Macher der Wasserstadt, wenn doch nicht alles so schwierig wäre. Doch vor ihrem inneren Auge können sie es schon sehen: Hannovers neues Edelviertel am „Deutschen Eck“ zwischen den Kanälen. So wird es kommen. Irgendwann.

## DIE STEINE DES ANSTOSSES

### Die alte Gummiproduktion

Die Gebäude 44 und 51 auf dem alten Conti-Gelände gehören zu dem wenigen, was bisher stehen geblieben ist. Das kam Investor Günter Papenburg auch entgegen. Denn zum einen, sagt Wasserstadt-GmbH-Geschäftsführer Ferdinand Kiekenap, sind die beiden 44 Meter hohen und denkmalgeschützten Gebäude Wahrzeichen der alten Conti und wären obendrein als Lärmschutz nützlich gewesen. Zum anderen wird kein Bauherr jemals wieder so nah am Kanal bauen dürfen wie hier. Schließlich hat der hannoversche Rat verfügt, dass ein Grünstreifen von zehn Meter Breite bestehen bleiben soll, damit die Allgemeinheit die Schönheit der Wasserstadt nutzen kann.

Nun aber müssen die Gebäude dem Ausbau des Stichkanals weichen – trotz des Denkmalschutzes. Wären sie stehen



geblieben, wäre hier vermutlich die Uni Hannover mit einem Institut eingezogen. Daher muss sich Kiekenap mit der Sanierung der vollkommen verwahrlosten Bauten nicht mehr beschäftigen. Dennoch: Ein Neubau in dieser Größe wäre deutlich teurer geworden, sagt er.

### Der Wasserturm

Benso denkmalgeschützt wie die Gebäude 44 und 51 ist der alte Wasserturm der Conti – und noch mehr als sie gilt er als Landmarke des Stadtteils. Ihn wiederum möchte Investor Papenburg ganz und gar nicht gerne behalten. Allein die notwendigste Sanierung würde 300 000 Euro kosten, sagt Wasserstadt-Chef Ferdinand Kiekenap, weitere Folgekosten sind sicher. Allerdings gibt es keine sinnvolle Nutzung für den Turm, der dereinst höher war und zum Teil mit seinem eigenen Bauschutt aufgefüllt ist.

Kiekenap verweist darauf, dass die alte Gummiproduktion wegen des Ausbaus des Stichkanals trotz Denkmalschutz abgerissen werden darf – warum also nicht der Turm auch? Die Stadt betont zwar die Wichtigkeit des Denkmalschutzes, zeigt sich in Sachen Wasserturm jedoch zumin-



dest kompromissbereit. Zunächst müssten schwierigere und vordringlichere Aufgaben angegangen werden, sagt Stadtsprecher Dennis Dix. Es sei verabredet, dass Verwaltung und Wasserstadt „zu gebührender Zeit an diesem Thema arbeiten“.

### Der Grünstreifen am Wasser

Ein Beschluss des hannoverschen Rates ist Investor Günter Papenburg ein besonderer Dorn im Auge: Die Politiker haben im Jahr 2005 verfügt, dass keines der zukünftigen Grundstück direkt am Wasser liegen darf. „Das Wasserstadtgelände ist so einmalig und besonders, dass hier der Öffentlichkeit unbedingt die Möglichkeit gegeben werden soll, das Gelände zu umfahren oder zu umlaufen“, sagt Stadtsprecher Dennis Dix – „wer hier für teures Geld ein Grundstück kauft, will vor seinem Zaun natürlich kein Grillfest, sondern freien Zugang zum Wasser haben“, sagt dagegen Wasserstadt-Geschäftsführer Ferdinand Kiekenap.

In diesem Punkt aber will die Stadt hart bleiben, auch wenn Investor Günter Papenburg noch Gespräche über das Thema führen will: „Das solche Grundstücke mit direktem Wasserzugang besonders inte-



ressant sind, ist verständlich“, sagt Dix. „Die Stadtverwaltung muss hier aber das Allgemeinwohl im Auge behalten und wird deshalb von dieser Vorgabe nicht abrücken.“ Wie beliebt die Ufer der Kanäle sind, wird in diesen Tagen deutlich. Bei gutem Wetter sind sie gesäumt von Schwimmern und Sonnenanbetern.