

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung
Limmer
In den Stadtbezirksrat
Linden-Limmer
In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1733/2007

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Sanierungsgebiet Limmer **Satzung zur 2. Änderung des Sanierungsgebietes**

Antrag,

gemäß Anlagen 1, 2 und 3 die Satzung zur 2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Limmer vom 06.11.2002, geändert am 11.02.2004 zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte sind nicht betroffen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Bei der Erweiterung handelt es sich um den Block Varrelmannstraße / Tegtmeyerstraße und die Anliegergrundstücke der Varrelmannstraße (Parzellengrenzen und Kartenausschnitt s. Anlage). Die Erweiterung ist sinnvoll, um dem Sanierungsbedarf in einem weiteren Teilbereich von Limmer zu entsprechen. Sowohl im Innenbereich des Blocks als auch im Straßenraum sind Sanierungsmaßnahmen notwendig:

Die Vorbereitende Untersuchung (VU) für den Stadtteil Limmer wurde im Mai 2000 abgeschlossen. Sie basierte auf einer zwangsläufig nur relativ oberflächlich möglichen Bestandsaufnahme und Bewertung einzelner Grundstücke und Objekte. Es wurden darin Bereiche mit unterschiedlichem Erneuerungsbedarf festgestellt. Der zunächst größte Erneuerungsbedarf tritt durch die Industriebrache Conti und durch die verkehrliche Neuordnung mit Umbau der Wunstorfer Straße auf. In den angrenzenden Baublöcken befinden sich die größten Substanzschwächen und Sanierungsbedarfe. Diese Bereiche sind

vorrangig begonnen worden, werden zügig bearbeitet und sollen in einem absehbaren Zeitraum saniert werden. Der Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet von 2000 umfasste deshalb nur die dringend zu bearbeitenden Bereiche des Stadtteils Limmer. Diese Abgrenzung entspricht auch dem im Jahr 2000 beantragten und in das Bund-Länderprogramm aufgenommene Fördergebiet.

Im Jahr 2002 wurde mit Drucksache Nr. 3080 / 2001 N1 ein Satzungsgebiet festgesetzt, das über das Fördergebiet hinausging. Es schloss bereits einige wenige Grundstücke des Blockes Varrelmannstraße mit ein, für die ein weiterer Sanierungsbedarf festgestellt worden war.

Nach Abschluss der VU im Mai 2000 wurden von der Verwaltung grundstücksbezogene detaillierte Bestandsanalysen durchgeführt und in der Sitzung der Sanierungskommission Limmer am 12.03.2003 vorgestellt.

Die Analysen kommen u.a. zu dem Ergebnis, dass in dem gesamten Block zwischen Tegtmeyerstraße und Varrelmannstraße ein höherer Sanierungsbedarf besteht, als im Rahmen der VU erwartet werden konnte.

Die beantragte Änderung der Grenze des Sanierungsgebietes berücksichtigt diese Erkenntnisse durch Einbeziehung des gesamten Blockes und der Anliegergrundstücke der Varrelmannstraße.

Das Ergebnis der Mängelanalyse:

„In dem Baublock befinden sich 271 Haushalte mit 442 Personen. In den letzten 10 Jahren hat ein Rückgang der Bevölkerung um 11 % stattgefunden. Dies entspricht der durchschnittlichen Quote des Stadtteils, ebenso wie die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,6 Personen.

Der Ausländeranteil liegt bei 25,6 % und damit noch erheblich über dem Durchschnittswert für Limmer (18,7%).

Mit fast 30 % stellen die Personen zwischen 30 und 44 Jahren den größten Anteil an der Bevölkerung dar.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren beträgt 21,7% und liegt damit fast doppelt so hoch wie im Durchschnitt des Stadtteils (12,5%). Weit unter dem Durchschnitt des Stadtteils (14,2%) bzw. der Gesamtstadt (17,8 %) liegt der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 7,7%.“

Diese für ältere Menschen signifikant nach unten und für Kinder und Ausländer signifikant nach oben abweichenden Werte sind Indikatoren einer besonderen Sanierungsbedürftigkeit, soweit sie auf Mängel der Gebäude und insbesondere des Wohnumfeldes zurückgeführt werden können. Das ist hier der Fall. Insbesondere ist bemerkenswert, dass dem extrem hohen Anteil an Kindern die Tatsache gegenübersteht, dass mehr als die Hälfte aller Grundstücke vollständig und die übrigen im Durchschnitt zu mehr als der Hälfte versiegelt sind.

Die hohen Bebauungs- und Nutzungsdichten in den angrenzenden Blöcken verstärken den städtebaulichen Missstand. Auf den privaten Grundstücken bestehen meist nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten der Freiraumnutzung. Dies rechtfertigt den Einsatz von Sanierungsmaßnahmen im gesamten Block sowohl auf privaten Flächen als auch im öffentlichen Straßenraum:

- Mehrere Hofsituationen sollen durch Abriss von Nebengebäuden und / oder Entsiegelung von Hofflächen entkernt und begrünt werden.
- Im Straßenraum Varrelmannstraße soll durch Umbauten die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Nach neueren Ortsbesichtigungen weisen mehr als die Hälfte der Gebäude wenigstens mittlere Mängel an Dächern oder Fassaden auf. Für den ganz überwiegenden Teil der Häuser bestehen keine förderfähigen Modernisierungsabsichten. Durch die Aufnahme des gesamten Baublocks in das Sanierungsgebiet könnten die Eigentümer u.a. wegen der dann bestehenden Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Absetzung motiviert werden, die mittleren Gebäudemängel zu beseitigen oder andere umfangreichere Instandhaltungsmaßnahmen (Dachsanierung, Dämmung u.ä.) durchzuführen. Bauliche Maßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen, können im Sanierungsgebiet nach § 7h Einkommensteuergesetz grundsätzlich steuerlich erhöht abgeschrieben werden.

Im Erweiterungsbereich werden die Kosten für Straßenumbau und Ordnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken auf ca. 350.000 € geschätzt. Die Kostendeckung wird innerhalb des bisher beantragten Kostenrahmens von 26 Mio. € erfolgen.

Um die Eigentümer zur Umsetzung der gewünschten Maßnahmen auf den privaten Grundstücken des Blockes Varrelmannstraße / Tegtmeyerstraße anzuregen und gleichzeitig die Verbesserung im Straßenraum vornehmen zu können, wurde beim Land Niedersachsen beantragt, diesen Bereich in das Sanierungsgebiet einzubeziehen und in das Bundes-Länderprogramm aufzunehmen.

Das Land hat bereits die Absicht erklärt, dem Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm zuzustimmen. Für die rechtskräftige Umsetzung ist die Erweiterung des Sanierungsgebiets durch Änderung der Satzung erforderlich.

61.41
Hannover / 22.06.2007