

# **Internationalen Gartenbauausstellung in Hannover-Misburg 2017**



## **Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie**

Im Auftrag der

**Landeshauptstadt Hannover**

Fachbereich Umwelt und Stadtgrün

**Deurag - Nerag GmbH**

Bearbeitung:

**HUBERT WIGGENHORN**  
Landschaftsarchitekten BDLA  
**MARTIN VAN DEN HÖVEL**

MOZARTSTRASSE 43 22083 HAMBURG  
TEL.: (040) 22 70 25- 0 FAX: (040) 22 70 25-20  
Landschaftsarchitekten @ wig - vdh.de

mit den Projektpartnern:

**ARGUS**  
Stadt - und Verkehrsplanung  
Schaartor 1 20459 Hamburg  
Tel.: 040 / 309 709 - 0 Fax: 040 / 309 709 - 14

**Dr. Lademann & Partner** 

Gesellschaft für Unternehmens-  
und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 D-22159 Hamburg  
Telefon +49 (0) 40 - 64 55 77 - 0  
Telefax +49 (0) 40 - 64 55 77 - 33

**bünemann & collegen**

ARCHITEKTEN

HUBERTUSSTRASSE 2 • 30163 HANNOVER

Projektleitung und Koordination:

Dipl. Ing. Martin van den Hövel

Teilleistungen der Partner und Mitarbeiter

**Städtebaulich-  
landschaftsplanerisches Konzept**

Wiggenhorn & van den Hövel

Dipl. Ing. Martin van den Hövel

Dipl. Ing. Melanie Ihlenfeld

**Städtebauliches Nachnutzungskonzept**

Bünemann & Collegen

Dipl. Ing. Christian Rathmann

**Verkehrs- und Erschließungskonzept**

ARGUS

Dipl. Ing. Konrad Rothfuchs

Dipl. Ing. Stefanie Küster

**Ökonomische Analyse**

Dr. Lademann & Partner

Dr. Pia Schneider-Lademann

## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Auftrag.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Ausgangslage .....</b>  | <b>4</b>  |
| 2.1       | Beschreibung der ausgewählten Teilräume.....                               | 5         |
| 2.2       | Verkehrssituation und Planung der Umgehungsstraße .....                    | 6         |
| 2.3       | Flächenverfügbarkeit .....   | 7         |
| 2.4       | Städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungsziele .....          | 8         |
| <b>3.</b> | <b>Die IGA 2017 in Hannover-Misburg.....</b>                               | <b>9</b>  |
| 3.1       | Motto der IGA.....   | 9         |
| 3.2       | Leitideen .....  | 9         |
| 3.3       | Die IGA-Ausstellungsflächen .....  | 11        |
| 3.4       | Verkehrskonzeption und Organisation des IGA-<br>Ausstellungsgeländes ..... | 13        |
| 3.5       | Durchführungskosten und IGA-Einnahmen .....                                | 16        |
| <b>4.</b> | <b>Nachnutzungskonzeption .....</b>  | <b>19</b> |
| 4.1       | Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept.....                         | 19        |
| 4.2       | Investitionen, Zuschüssen und Veräußerungserlöse.....                      | 21        |
| <b>5.</b> | <b>Finanzierung des Gesamtvorhabens.....</b>                               | <b>24</b> |
| <b>6.</b> | <b>Zeitplanung und weiteres Vorgehen.....</b>                              | <b>26</b> |
| <b>7.</b> | <b>Fazit.....</b>  | <b>27</b> |

## 1. Auftrag

Mit Vertrag vom 01. Juni 2004 beauftragte die Landeshauptstadt Hannover (LHH), vertreten durch den Fachbereich 67 Umwelt und Stadtgrün, zusammen mit der Deurag-Nerag GmbH die Landschaftsarchitekten Wiggenhorn & van den Hövel, Hamburg, mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für die Internationale Gartenbausstellung (IGA) 2017 in Hannover Misburg. Die Studie ist Grundlage zur Vorbereitung der Bewerbungsentscheidung für den Rat der Landeshauptstadt Hannover. Sie zeigt Möglichkeiten für eine IGA und die städtebaulichen Entwicklungspotenziale am Standort Hannover-Misburg auf. Neben der Entwicklung einer Leitidee waren die intensive Auseinandersetzung mit mehreren Nachnutzungskonzepten sowie die Auswirkungen auf die Verkehrssituation und die Ermittlung der zu erwartenden Kosten der Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie, die sich in folgende Teilleistungen gliedert:

- **Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept**
- **Verkehrs- und Erschließungskonzept**
- **Ökonomische Analyse.**

Parallel dazu wurden von den Büros Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Hannover) und Dr. Pelzer & Partner (Hildesheim) die **Altlasten- und Kampfmittelsituation** untersucht und mögliche Sanierungskonzepte für das Areal der Deurag-Nerag entwickelt. Während der Projektarbeiten wurde daraus ein Sanierungskonzept ausgewählt und die Ergebnisse in das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept sowie die ökonomische Analyse eingearbeitet.

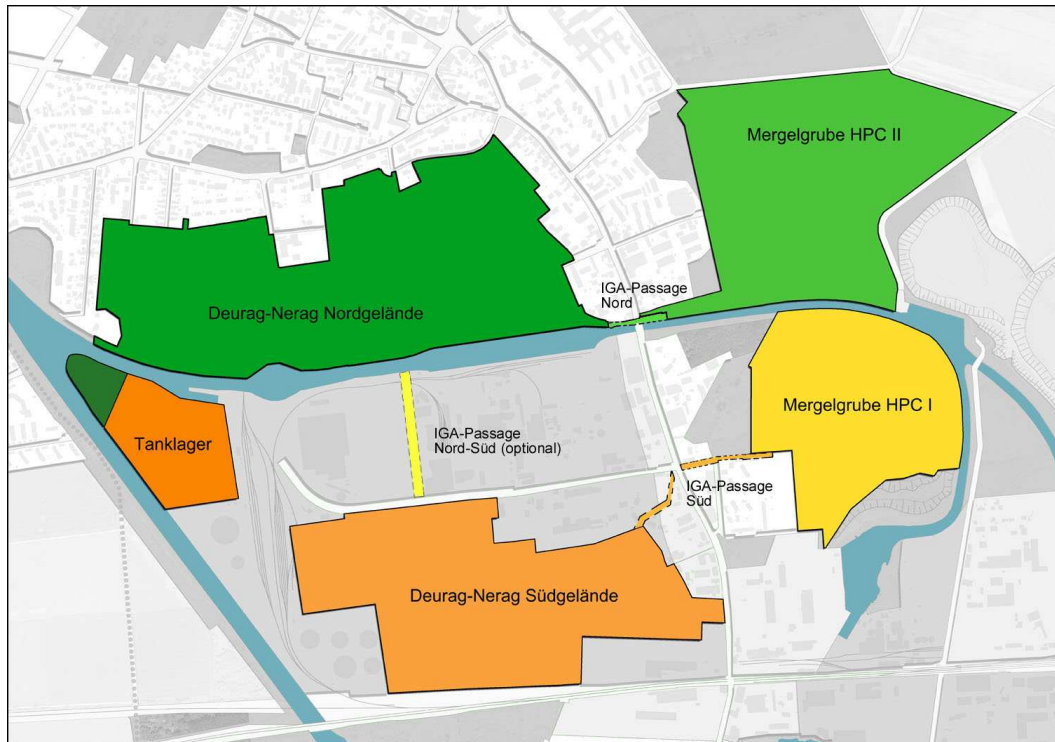
In der folgenden Zusammenfassung wird die Variante I „**Wohnen und Arbeiten an den IGA-Gärten**“ mit 2,8 Mio. IGA-Besuchern erläutert, da diese mit ihrer attraktiven Mischung verschiedener Flächennutzungen als sinnvollste Entwicklungsmöglichkeit für Misburg angesehen wird. Für detaillierte Begründungen, Auswirkungen von unterschiedlichen Besucherzahlen und Nachnutzungsvarianten sowie Themenvorschläge für IGA-Projekte sei auf die Einzelgutachten verwiesen.

## 2. Ausgangslage

Der Stadtteil Misburg mit ca. 25.000 Einwohnern ist ein durch Industrieentwicklung geprägter Stadtteil im Osten von Hannover. Durch De-Industrialisierung und wirtschaftlichen Strukturwandel sind große Industriebrachen und aufgegebene Mergelabbaugruben in z.T. zentralen Bereichen entstanden, die für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und erlebbar sind. Diese brachgefallenen Flächen bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung. Für die Ausrichtung einer IGA bieten sie bedeutsame Entwicklungspotentiale.

## 2.1 Beschreibung der ausgewählten Teilräume

Das potenzielle IGA-Ausstellungsgelände besteht aus dem eingezäunten IGA-Kernbereich und den offenen IGA-Erweiterungsbereichen mit einer Gesamtfläche von ca. 144,6 ha.



Übersicht der potenziellen IGA Ausstellungsflächen

Der **IGA-Kernbereich** wird sich auf der großen Industriebrache Deurag-Nerag Nordgelände (44,3 ha) und im Bereich der stillgelegten Mergelgrube HPC II (33,3 ha) befinden. Verbunden werden die beiden Kernbereiche durch die „IGA-Passage Nord“ (0,2 ha). Weiterhin wird die Westspitze des Tanklagers (1,5 ha) einbezogen.

Die **IGA-Erweiterungsbereiche** sind das Deurag-Nerag Südgelände (33,3 ha) und die Mergelgrube HPC I (22,0 ha). Als optionaler Erweiterungsbereich gelten Teilflächen des Tanklagergrundstücks (7,5 ha). Die Verbindung wird durch die „IGA-Passage Süd“ (0,5 ha) hergestellt. Voraussetzung für die Nutzung bisher brachliegender Flächen ist eine **Sanierung** des Deurag-Nerag Nord- und Südgeländes.

Das **Deurag-Nerag Nordgelände** ist ein großer ehemaliger Raffineriestandort in zentraler Lage in Misburg. Er liegt südwestlich des Stadtteilzentrums Meyers Garten und wird begrenzt vom Stichkanal Misburg im Süden, der Anderter Straße im Osten und von Wohngebieten im Norden und Westen

Die ehemalige **Mergelgrube HPC II** der Hannoverschen Portland-Cementfabrik AG (HPC) wird zur Zeit verfüllt und soll später in einen Badesee verwandelt werden. Ein weiterer Teilraum ist die zweite ehemalige **Mergelgrube HPC I**. Hier hat sich eine neue Naturland-

schaft in der ehemaligen Abbaufäche entwickelt, die sich durch eine besondere Eigenart und Schönheit auszeichnet.

Südlich des Stichkanals befindet sich das **Deurag-Nerag Südgelände**. Es umfasst heute eine ausgebeutete Mergelgrube, die als Deponie verfüllt wurde, sowie angrenzende Flächen, die hauptsächlich als Erweiterungsflächen für die Raffinerie vorgesehen waren.

Das **Tanklager** ist aufgrund seiner strategischen Lage ein Trittstein für Fuß- und Radwegebrücken über den Stich- und Mittellandkanal und eine wichtige Verbindung mit dem Landschaftsraum der Breiten/Nassen Wiese auf der westlichen Seite des Mittellandkanals und wurde daher in die IGA-Konzeption und die Überlegungen zur städtebaulichen Nachnutzung einbezogen. Wegen nicht geklärter Flächenverfügbarkeit und unbestimmter langfristiger Vermarktungsmöglichkeiten wird die Fläche zunächst nur als „potenzielle Fläche“ in der Planung berücksichtigt. Teile der Anlagen für Erdöllagerung und -umschlag werden nicht mehr bewirtschaftet; bereits heute zeichnet sich ab, die in der Kanalgabelung gelegene Nordwestspitze dieser Fläche, mit einer Größe von ca. 1,5 ha, zum Zeitpunkt der IGA als Ausstellungsgelände nutzen zu können.

Heute sind die Teilräume durch Verkehrsstrassen (Schiene, Straße, Stichkanal) voneinander getrennt und somit kaum erreichbar und erlebbar. Über Grünverbindungen – den **IGA-Passagen** – werden die jeweiligen IGA-Kern- und Erweiterungsbereiche miteinander vernetzt werden.

Die aufgeführten Teilräume des künftigen IGA-Geländes verfügen über bedeutsame Entwicklungspotenziale, die aber bestimmten Einschränkungen unterliegen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Raffineriegelände und den kriegsbedingten Zerstörungen sind der Boden, die Bodenluft sowie das Grundwasser in einigen Bereichen des potenziellen IGA-Ausstellungsgeländes stark kontaminiert. Parallel zur vorliegenden Machbarkeitsstudie wurden daher von den Büros Mull & Partner und Dr. Pelzer & Partner mehrere Sanierungskonzepte für das Deurag-Nerag Nord- und Südgelände entwickelt. Für das in der ökonomischen Analyse zugrunde gelegte Konzept fallen Sanierungskosten von ca. 46 Mio. € an.

Einschränkungen, die sich aus den Emissionen der südlich des Stichkanals vorhandenen Gewerbebetriebe ergeben, sind in die weiteren Planungsüberlegungen einzubeziehen und wurden bei der Entwicklung von Nachnutzungskonzepten berücksichtigt.

## 2.2 Verkehrssituation und Planung der Umgehungsstraße

Ein hoher Anteil an Durchgangs- und Schwerlastverkehr, der insbesondere das Stadtteilzentrum Meyers Garten sowie die Anderter bzw. Höversche Straße stark belastet, prägt die Stadtteile Misburg-Nord, Misburg-Süd und Anderten. Um eine Entlastung dieser Bereiche zu erlangen und vor dem Hintergrund der planerischen Vorstellung für eine Wiedernutzung des Geländes der ehemaligen Erdölr Raffinerie Deurag-Nerag wurde durch die

Stadt Hannover zusammen mit der Stadt Sehnde und dem Kommunalverband Großraum Hannover ein Verkehrskonzept für den Raum Hannover-Ost erarbeitet, das auch eine Umgehungsstraße für diesen Problembereich enthält.

Die Umgehungsstraße soll im Bereich der Abfahrt der B65 Richtung L382 vor der Höverschen Straße abzweigen und bis Höhe Lohweg östlich der Höverschen Straße verlaufen. Über den Lohweg mündet sie in die Anderter Straße (L382) und knickt im Bereich der Kreisstraße Richtung Westen ab. Als Verlängerung der Kreisstraße über den Stichkanal Misburg und das Deurag-Nerag Nordgelände mündet die Umgehungsstraße mit ihrem nördlichen Ende in die L384, Hannoversche Straße (Am Wasserturm). Mit dieser Umgehungsstraße würden das Stadtteilzentrum, die Anderter Straße sowie weitere Nebenstraßen erheblich entlastet.

An das übergeordnete Straßennetz ist Misburg gut angebunden. In unmittelbarer Nähe des geplanten Ausstellungsbereiches verlaufen die Bundesautobahnen A2, A7 und A37 sowie die Stadtautobahnen Messeschnellweg (B3) und Südschnellweg (B65). Zudem stellt Hannover mit seinem Hauptbahnhof einen wichtigen Knotenpunkt im Streckennetz der Deutschen Bahn AG dar. Damit ist das Gelände sowohl regional als auch überregional gut erschlossen.

### 2.3 Flächenverfügbarkeit

Für die Bewerbung bei der Deutschen Bundesgartenschau Gesellschaft (DBG) ist ein Nachweis der Eigentumsverhältnisse und der Flächenverfügbarkeit für eine IGA zu führen.

Das Planungsareal **Deurag-Nerag Nordgelände** befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Deurag-Nerag GmbH (44,7 ha). Für die öffentlich zugänglichen, den kanalbegleitenden Uferflächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes (ca. 0,9 ha), wird eine kostenfreie Inanspruchnahme während der IGA angestrebt. Für Randflächen (etwa 0,6 ha), die sich im Eigentum Dritter befinden, muss die Verfügbarkeit für die IGA und die langfristige Konzeption noch gewährleistet werden.

Das Gelände der **Mergelgrube HPC II** ist weitestgehend im Eigentum einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts aus der Teutonia Zementwerk AG und der HPC (27,2 ha). Sie soll mittelfristig in das Eigentum der LHH überführt werden (sog. GENAMO-Vertrag). Eine weitere Fläche (ca. 2,6 ha), deren Verfügbarkeit für die IGA 2017 und für die langfristige Konzeption gesichert werden muss, gehört Dritten. Bei den übrigen Flächen im Randbereich (ca. 3,5 ha Gestattungsflächen und evtl. Pachtflächen) ist davon auszugehen, dass der LHH die Nutzung kostenfrei gestattet wird, soweit der laufende Betrieb der Eigentümer (Teutonia Zementwerk AG und HPC) nicht negativ beeinflusst wird.

Das Planungsareal **Deurag-Nerag Südgelände** gehört größtenteils der Deurag-Nerag GmbH (31,8 ha). Eine bereits vorhandene Straßentrasse, die im Nachnutzungskonzept berücksichtigt wird, befindet sich im Eigentum der LHH (0,6 ha). Im Westen der Fläche

liegen ca. 0,9 ha im Eigentum Dritter und müssten für eine Nutzung als Gewerbegebiet von der LHH angekauft werden.

Das **Tanklager** befindet sich im Eigentum der Deurag-Nerag GmbH (insgesamt ca. 7,8 ha). Die kanalbegleitenden Uferflächen (insgesamt ca. 1,2 ha) gehören dem Wasser- und Schifffahrtsamt. Eine Regelung zur kostenfreien Inanspruchnahme während der IGA ist angestrebt.

Die „**IGA-Passage Nord**“ ist nur zum Teil im Eigentum der LHH (0,06 ha). Für eine Nutzung müssen von der LHH Flächen (0,16 ha) angekauft werden. Ein Teil der „**IGA-Passage Süd**“ (0,2 ha) befindet sich im Eigentum der LHH, ein anderer Teil (0,03 ha) muss erworben werden. Bei den übrigen Flächen (ca. 0,28 ha Gestattungsflächen) ist wie bei HPC II davon auszugehen, dass der LHH die Nutzung kostenfrei gestattet wird.

## 2.4 Städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Durch eine IGA können die Revitalisierung der Industriebrachen und die Umwandlung der Mergelgruben zu Naherholungsgebieten initiiert werden. Sie werden sich bei der Bevölkerung als bleibendes Symbol einer nachhaltigen Stadtentwicklung verankern und die seit Generationen gewachsene Identität der Misburger Bevölkerung mit ihrem Stadtteil stärken.

Die potenziellen IGA-Ausstellungsflächen sollen daher einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Neuordnung unterzogen werden. „**Wohnen und Arbeiten in Misburg**“ soll als Motto der Folgenutzung herausgearbeitet werden. Dabei können neben den IGA-Gärten vor allem neue Wohnformen in Verbindung von Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten entwickelt und neue Arbeitswelten geschaffen werden. Die Integration der zu entwickelnden Flächen führt zu einer Verknüpfung bisher voneinander getrennter öffentlicher Räume. Die Unterbrechung des Naturbandes Wettbergen-Misburg kann durch die IGA-Gärten aufgehoben und das Freiraumverbundsystem in Hannover vervollständigt werden. Brücken über den Mittellandkanal und den Stichkanal sollen eine übergeordnete Verbindung von Erholungs- und Freizeitbereichen herstellen.

Durch die Neuentwicklung von Grünflächen kann das Freizeitangebot in Misburg erheblich erweitert werden, indem neben den Orten für Naturschutz und Erholung auch Orte für Freizeit- und Sportbegeisterte geschaffen werden. Die Kulturinteressierten finden z. B. in einem „Land-Art-Park“ bzw. „Tank-Art-Park“ Orte, die sich mit Kultur und Geschichte in Misburg auseinandersetzen.

Das zugrunde gelegte städtebauliche Konzept für das **Deurag-Nerag Nordgelände** sieht Wohnbebauung im Nordteil in Verbindung mit dem Wohngebiet und gewerbliche Nutzung im Südteil am Stichkanal Misburg vor. Das landschaftsplanerische Konzept zielt auf einen repräsentativen Stadtteilpark als Erinnerung an die IGA sowie strukturierende Grün-



flächen, die eine Vernetzung mit den bestehenden Naherholungsgebieten sicherstellen sollen.

Die **Mergelgrube HPC II** ist Teil eines aktuellen Entwicklungsprojektes, das die örtliche Zementindustrie und die Stadt Hannover in der „Gesellschaft zur Entwicklung des Naherholungsgebietes in Misburg-Ost mbH“ (GENAMO) gemeinsam betreiben. Die Mergelgrube soll zu einem Freizeitsport- und Erlebniszentrum mit Badesee in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Misburg entwickelt werden.

Ziel ist es, die **Mergelgrube HPC I** ebenfalls im Rahmen des GENAMO-Projektes als Naherholungsgebiet zu entwickeln, jedoch als Vorrangfläche für den Naturschutz.

Die planerischen Überlegungen sehen für das **Deurag-Nerag Südgelände** vor, den baulich nicht nutzbaren Bereich der ehemaligen Deponie zu sichern und dort eine Nutzung als öffentliche Grünfläche zu ermöglichen sowie die Industrie- und Gewerbeflächen in den Randbereichen zu erweitern.

Beim **Tanklager** sollen über die Nordwestspitze die Brückenverbindungen über den Mittelland- und den Stichkanal hergestellt werden.

### 3. Die IGA 2017 in Hannover-Misburg

Einhergehend mit den Sanierungsmaßnahmen werden Flächen geschaffen, die als ehemals so wichtige Identifikationsorte von den Misburgern wieder in Besitz genommen werden können. Die Erfahrung vergangener Internationaler Gartenschauen hat gezeigt, dass durch den Motor einer IGA wirtschaftliche Entwicklungsmaßnahmen in der Stadt gebündelt und beschleunigt werden können.

In den folgenden Jahren werden städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe die Leitideen und die Themenvorschläge für Projekte weiter ausdifferenzieren. Sie werden schrittweise umgesetzt und ersetzen die vorliegende Grobkonzeption sukzessive durch eine Detailplanung für 2017 und danach.

#### 3.1 Motto der IGA

„**Die Welt im Garten**“: Unter diesem Motto möchte Misburg seine Gäste im Jahr 2017 begrüßen. Misburg wird einen exemplarischen Wandel im Umgang mit der Natur und dem Lebensmittelpunkt des Menschen – seiner Heimat – aufzeigen. Diesen Wandel und die daraus entstehenden Chancen für eine nachhaltige Entwicklung der Umwelt aufzuzeigen, ist das Ziel des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts der IGA.

#### 3.2 Leitideen

Der Begriff „**Garten**“ wird in vielen Kulturen und Religionen als Symbol der Vollkommenheit und Ordnung in der Welt verwendet. In einer Zeit, in der sich nationale Grenzen auf-

lösen und sich eine weltweite Vernetzung aller Kulturen über die Medien entwickelt, wird die „lokale Erdung“ im Sinne von „**Heimat**“ von vielen Menschen als besonders wichtig und erstrebenswert angesehen. Somit führt die Auseinandersetzung der Menschen mit ihrer Heimat auch zu einer Auseinandersetzung mit ihrer Umwelt, eben einer Auseinandersetzung mit ihren Gärten.

Die kulturelle Vielfalt der Menschen an einem Ort erschafft somit eine „**Welt im Garten**“. Neue Gärten und Parkanlagen von unterschiedlichem internationalen Charakter werden die Gemeinsamkeiten, die Vielfalt und die Wertschätzung im Umgang mit der Natur aufzeigen.

Für die IGA in Hannover bieten sich folgende **Leitideen** an:

- **Zwischen Heimat und Fremde**

In verschiedenen Ausstellungsgärten von internationalen Landschaftsarchitekten und von Bewohnern aus Misburg werden beispielhaft traditionelle Gärten gezeigt. Wo fühlen wir uns heimisch, hier – oder in der Ferne?

- **Im Reich der Sinne und Phantasie**

Besucher betreten einen Garten des Begehrens und der Verführung, eine surreale Landschaft, eine Mischung aus Natürlichkeit und Künstlichkeit. Eine Begegnung mit „Alice im Wunderland“ ist nicht ausgeschlossen. Welche Gärten eröffnen mir neue Visionen für Morgen?

- **Interaktion – zwischen Realität und Fiktion**

Neben einem real existenten Garten kann seine virtuelle Abbildung unmittelbar im gleichen Raum erlebt werden. Im virtuellen Raum werden durch Interaktionen unterschiedliche Emotionen entstehen. Brauchen wir einen „echten“ Garten oder reicht eine virtuelle Abbildung?

- **Essen und Trinken – zwischen Bio und Design**

Märkte der Genüsse dieser Welt. Was sind die Produkte von heute und morgen? Was wollen wir wirklich essen und was ist gesund? Was ist neu, was ist exotisch und was ist künstlich?

- **Natürlichkeit und Künstlichkeit**

Leben in künstlicher Natur und Leben in künstlicher Landschaft. Wie sieht der Garten der Zukunft aus?

- **Zwischen Wir-Gefühl und Cocooning**

„Sich Wohlfühlen“ ist ein Grundbedürfnis in unserer anonym gewordenen Gesellschaft. Der Garten – Ort der Gemeinschaft, aber auch individueller Rückzugsort. Welche Interpretationen besitzen wir hierfür heute?

- **Vitalität und Mobilität**

Präsentation neuer Funsport-, Vereinssport- und Freizeitangebote für Jung und Alt im öffentlichen Raum. Welche Möglichkeiten werden für einen Wandel von Bedürfnissen angeboten?

- **Entertainment und Interaktion**

„Musizieren verboten!“ Was heute verboten – ist morgen selbstverständlich. Neue Akteure, Betreiber und Events in Parks und Gärten.

- **Emotion und körperliche Erfahrung**

Natur in Bewegung....., körperliche Erfahrungen mit den Elementen Wasser, Luft, Erde und Feuer. Naturgewalt – haben wir die Natur (noch) im Griff?

Gemäß dem Motto „**Die Welt im Garten**“ werden aus den verschiedenen Leitideen Projekte entwickelt, die als eine erste Anregung zu weiteren inhaltlichen Diskussionen verstanden werden sollen.

### 3.3 Die IGA-Ausstellungsflächen

Im IGA-Kernbereich auf dem **Deurag-Nerag Nordgelände** befindet sich das Zentrum der Internationalen Gartenbauausstellung mit ihren Hallen- und Freilandschauen sowie den entsprechenden inhaltlichen Themenstellungen. Die für die IGA-Planung herangezogene Variante I ermöglicht, dass bereits zur IGA einige Baufelder für das Modellprojekt „Experimenteller Wohnungsbau“ und so zu einem Bestandteil der Ausstellungskonzeption entwickelt werden können.

Die zentrale verbleibende Grünanlage, der IGA-Park, ist das Kernstück des Ausstellungsgeländes und setzt sich aus den nach der IGA verbleibenden „**IGA-Gärten**“ mit dem angrenzenden „**Landschaftspark am Stichkanal**“ und dem „**Stadtteilpark Misburg**“ zusammen. Daran angegliedert sind die temporär hergestellten Ausstellungsflächen, die insgesamt ein zusammenhängendes Ausstellungsareal von **ca. 34,4 ha** bilden.

Davon sind als IGA-Kernbereich ca.:

- 16,8 ha neu gestaltete Parkanlagen, die auch nach der IGA verbleiben,
- 0,8 ha Hallenschauen und Ausstellungsflächen,
- 16,0 ha Sonder-, Themen- und Nationengärten,
- 0,8 ha Fest- und Marktplätze.

Der IGA-Kernbereich findet seine Fortsetzung in der ehemaligen **Mergelgrube HPC II** mit einer Größe von **ca. 33,3 ha**, die auch nach der IGA als Grünfläche erhalten bleibt:

- 13,9 ha neu gestaltete Parkanlagen,
- 19,4 ha Fun-Park.

Hier wird ein Wasserparadies zwischen Mergelhängen geschaffen. Die Nutzungen werden gemäß den veränderten Anforderungen an die Funktionen von Freiräumen neue Möglichkeiten bieten. Der neu entstehende Park wird mit seiner Ausstattung auf die aktuellen Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen eingehen. Dies könnten beispielsweise eine Wildwasserbahn, ein Hochseilgarten und eine Kletterwand sein. Im zukünftigen **Badesee** sind Inseln für Sonderausstellungen zum Thema „**Leben mit Wasser**“ vorgesehen.

Die aus der Nutzung des **Tanklagers** herausgenommene Spitze (ca. 1,5 ha) am Schnittpunkt des Mittellandkanals und des Stichkanals ist ein hervorragender Brückenkopf für eine Verknüpfung von bisher getrennten Wohn- und Freizeitquartieren und ein weiterer IGA-Kernbereich.

Der IGA-Erweiterungsbereich „**IGA-Natur-Park**“ in der stillgelegten **Mergelgrube HPC I** (ca. 22 ha) wird für den Naturschutz gesichert und zugänglich gemacht werden. Er wird behutsam im Einklang mit der Natur erschlossen und genutzt. Während der IGA können in der geplanten Naturstation Misburg die Geschichte des Mergelabbaus, die Folgen und die heutigen Möglichkeiten einer sinnvollen Nachnutzung aufgezeigt werden.

Ein weiterer IGA-Erweiterungsbereich ist der „**IGA-Land-Art-Park**“ auf dem **Deurag-Nerag Südgelände**. Die formal gestalteten Erdbauwerke werden eine Attraktion für Misburg sein, Kunstformen eines neuen Landschaftsbildes. Während der IGA werden auf den Plateaus und den Hängen der Landschaftsbauwerke Ausstellungsflächen für besondere Themen zur Verfügung gestellt. Hier können z.B. Spontangärten für einen Tag entstehen und somit während der Ausstellungszeit immer wieder Verwandlungen inszeniert werden. Der nach der IGA verbleibende Landschaftspark besitzt eine Größe von 23,2 ha.

Für die IGA kann auf dem Tanklagergelände der „**IGA-Tank-Art-Park**“ als optionaler IGA-Erweiterungsbereich mit Kunstlandschaften entstehen. Die Tanks bleiben dabei vollständig als Bauwerke erhalten und werden teilweise mit Bodenmassen angeschüttet.

Die **Verbindungspassagen** zwischen den jeweiligen IGA-Kern- und Erweiterungsbereichen zeigen besondere Ausstellungen, die eine thematische Verknüpfung zum jeweiligen Ort herstellen. Die „**IGA-Passage Nord**“ zwischen den Kernbereichen „IGA-Gärten“ Deurag-Nerag Nordgelände und den „IGA-Gärten“ Mergelgrube HPC II wird als 150 m lange Multimedia-Passage gestaltet. Die „**IGA-Passage Süd**“ verbindet die Erweiterungsbereiche „IGA-Natur-Park“ (Mergelgrube HPC I) und „IGA-Land-Art-Park“ (Deurag-Nerag Südgelände); sie zeigt Ausstellungen zum Thema „Erde und Boden“. Die „**IGA-Passage Nord-Süd**“ (optional) ist die Verbindung zwischen dem Erweiterungsbereich „IGA-Land-Art-Park“ und dem Kernbereich „IGA-Gärten“.

### 3.4 Verkehrskonzeption und Organisation des IGA-Ausstellungsgeländes

Für ein nachhaltiges Verkehrskonzept der IGA werden drei Oberziele formuliert:

- Die Bevölkerung in Misburg und Anderten soll durch Besucherverkehre so wenig wie möglich gestört werden.
- Das Ausstellungsgelände soll auf möglichst kurzen Wegen erreicht werden.
- Der Bau von Infrastrukturmaßnahmen ausschließlich für den Zeitraum der Ausstellung soll weitestgehend vermieden werden.

Bei der Betrachtung der verkehrlichen Aspekte werden unterschiedliche Erschließungsvorgaben berücksichtigt: zum einen eine mögliche Stadtbahnverlängerung der Linie 3 von der Station Lahe bis Meyers Garten (Planfall „mit“ und „ohne Stadtbahnverlängerung“); zum anderen ist aufgrund der hohen Anteile an Durchgangsverkehr und Schwerlastverkehr in den Stadtteilen Misburg-Nord, Misburg-Süd und Anderten bereits eine Umgehungsstraße geplant. Vor diesem Hintergrund ergeben sich die Varianten „mit“ und „ohne Umgehungsstraße“.

Bei der Ankunft am IGA-Gelände (Deurag-Nerag Nordgelände) wird an Werk- und Samstagen von einem Modalsplit der Besucher mit Pkw von 40% ausgegangen, an Sonn- und Feiertagen von 21%. Daraus ergeben sich unterschiedliche Pkw-Anzahlen durch Besucher für die Wochentage. Für die Variante **mit Umgehungsstraße** werden für den Planfall „mit Stadtbahnverlängerung“ werktags rd. 1.800 Pkw, samstags rd. 2.550 Pkw und sonntag und feiertags bis zu 5.600 Pkw durch Besucher erwartet. Mit der Umgehungsstraße und den in diesem Zusammenhang stehenden Anpassungs- und Umbaumaßnahmen an umliegenden Knotenpunkten bietet das Straßennetz ausreichende Kapazitäten, um diese Verkehre flexibel abwickeln zu können.

Aus den Besucherverkehren, die mit dem Pkw anreisen, ergibt sich je nach Wochentag eine notwendige Stellplatzanzahl von werktags rd. 1.380 Besucherstellplätzen, samstags rd. 1.960 und sonntag und feiertags rd. 4.300 Besucherstellplätzen. 2.300 Stellplätze sind in fußläufiger Entfernung zum Haupteingang geplant. Sie decken den Bedarf an Werk- und Samstagen. Neben den Besucherstellplätzen sind hier auch Stellplätze für Beschäftigte und VIPs untergebracht. Die Stellplätze sind an der Umgehungsstraße auf dem Deurag-Nerag Nordgelände angeordnet. Temporäre Lärmschutzeinrichtungen sind vorgesehen.

Weitere Stellplätze, die an Sonn- und Feiertagen benötigt werden, können auf den bereits vorhandenen, rd. 13 km entfernten Messeparkplätzen nachgewiesen werden. Ein kostenloser Shuttle-Service mit Bussen wird eingerichtet. Reisebusse parken ebenfalls auf den Messeparkplätzen. Um unnötige Parksuchverkehre zu vermeiden und Störungen des allgemeinen Verkehrs zu verhindern, wird ein Parkhinweissystem eingerichtet. So kann eine direkte Wegführung zu freien Stellplätzen erzielt werden.

Der Anteil der Besucher, der mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Fernbahn, Reisebus, Linienbus, S-Bahn und Stadtbahn) anreist, liegt bei 55%. Den Schwerpunkt bildet der Hauptbahnhof. Er verknüpft die Fern- und Regionalbahnen mit den Stadt- und S-Bahnen. Zu einer guten Erschließungsqualität kann hier die Verlängerung der Stadtbahn beitragen. Weitere Anreisemöglichkeiten werden durch Busse und Schiff-Shuttle geschaffen.

Der Anteil des nichtmotorisierten Besucherverkehrs liegt bei ca. 5%. Für die Attraktivität der Fuß- und Radwege ist eine enge Verzahnung mit den Quartieren wichtig. Dabei wird das Ausstellungsgelände bereits heute von mehreren Haupttrouten des Radverkehrs tangiert. Sie sollen durch die Erweiterung des Grünen Rings in Form einer Außenschleife sowie durch den Bau von Brücken im Bereich des Mittelland- und des Stichkanals an der Nordwestspitze des Tanklagers ergänzt werden.

Mit der Aufstellung des nachhaltigen Verkehrs- und Erschließungskonzeptes für das Szenario „mit Umgehungsstraße“ konnten die definierten Oberziele mit der Stadtbahnverlängerung der Linie 3 erreicht werden.

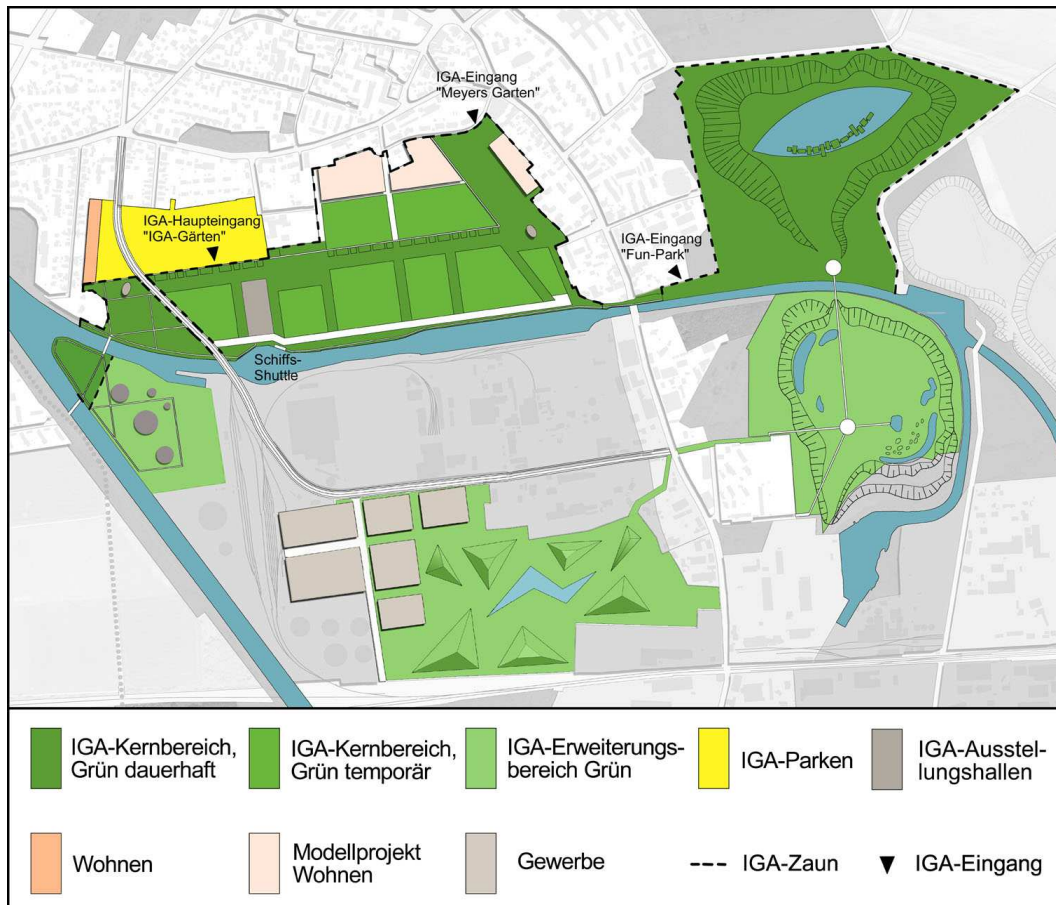
Im Vergleich zur vorangegangenen Variante ergeben sich für die Variante **ohne Umgehungsstraße** Unterschiede in der Erschließung. Die 2.300 Stellplätze werden auf zwei Flächen untergebracht. Im Bereich des Deurag-Nerag Nordgeländes werden insgesamt 930 Stellplätze angeordnet, auf dem Deurag-Nerag Südgelände 1.370 Stellplätze. Von diesem Parkplatz wird ebenfalls ein kostenloser Shuttle-Service zum IGA-Kernbereich eingerichtet.

Eine IGA ist auch ohne Umgehungsstraße durchführbar. Es ist jedoch mit Einschränkungen im Bereich der störungsfreien Abwicklung der Besucherverkehre und einer Mehrbelastung der Bewohner Misburgs im Stadtteilzentrum „Meyers Garten“ zu rechnen. Im Vergleich zur Variante „mit Umgehungsstraße“ stellt sich dieses Erschließungskonzept weniger attraktiv dar.

Für eine ausreichende Erschließung und somit auch für die Funktionsfähigkeit der Veranstaltung ist die Stadtbahnverlängerung der Linie 3 bis Meyers Garten in dieser Variante wichtig.

Eine weitere Anbindung an das IGA-Gelände ist per Schiff-Shuttle über den Mittelland- und den Stichkanal möglich.

Der eingezäunte IGA-Kernbereich hat drei Eingänge: Der Haupteingang „IGA-Gärten“ befindet sich am Parkplatz, ein weiterer Eingang ist dem Stadtteilzentrum „Meyers Garten“ zugeordnet. An der „IGA-Passage Nord“ an der Anderter Straße befindet sich der dritte Eingang „Fun-Park“.



### Organisation des IGA-Ausstellungsgeländes

Innerhalb des Ausstellungsgeländes verlaufen die Wege auf zukünftigen Erschließungstrassen. Insgesamt ergibt sich ein fußläufiges Erschließungssystem, welches mit den Brücken über den Mittellandkanal und den Stichkanal beginnt, über das Deurag-Nerag Nordgelände führt und über die Passage Nord zur Mergelgrube HPC II verläuft. Von dort gelangt man über eine Brücke auf die andere Seite des Stichkanals zum Erweiterungsbereich Mergelgrube HPC I. Über die Passage Süd wird der Rundweg weiter zum „IGA-Land-Art-Park“ geführt. Über einen Weg entlang des Mittellandkanals kommt man zum Ausgangspunkt zurück.

Es besteht die Möglichkeit, während der Dauer der IGA eine Seilbahn o.ä. als Transportmittel innerhalb des Kernbereiches zu nutzen.

### 3.5 Durchführungskosten und IGA-Einnahmen

Kosten für **temporäre Ausstellungsflächen und –gebäude** sind mit ca. **29,5 Mio. €** der größte Kostenblock des Durchführungshaushalts. Die Zusammenfassung zeigt folgende Übersicht:

| <b>Ausstellungsflächen und -bauten (temporär)</b>                |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | qm/Stück      | Preis/ME<br>€ | Kosten<br>T€  |
| Themen- und Sondergärten   | 78.000        | 130           | 10.140        |
| umgebende Parkflächen  | 67.500        | 65            | 4.388         |
| Festplatz, Marktplatz, Flaniermeile                              | <u>24.200</u> | 130           | 3.146         |
| IGA Info-Pavillon  |               |               | 200           |
| sonstige Highlights/Möblierung/Kunst                             |               |               | <u>3.000</u>  |
|  | 169.700       |               | 20.874        |
| Baunebenkosten hierauf   |               | 18%           | 3.757         |
| PKW-Stellplatzfläche qm (IGA-Gelände)                            | 58.151        | 40            | 2.326         |
| Bus-Stellplatzfläche qm (IGA-Gelände)                            | 0             |               | 0             |
| Taxenstand (15 Plätze à 50 qm)                                   | 750           | 80            | 60            |
| Ausstiegszone für 20 Busse à 200 qm                              | 4.000         | 100           | 400           |
| Kosten für Fahrradstellplätze                                    | 525           | 100           | 53            |
| Lärmschutzwand   |               |               | 1.000         |
| <b>Baukosten</b>   |               |               | <b>28.469</b> |
| Mietkosten Ausstellungshallen (Textilhallen ohne Klimatisierung) | 7.500         | 40            | 300           |
| Kosten Klimatisierung Ausstellungshallen                         | 7.500         | 50            | 375           |
| Mietkosten Gastronomie (Textilzelte mit Fußboden)                | 4.295         | 50            | 215           |
| Mietkosten Bühne HPC II (incl. Bühnentechnik)                    | 150           | 700           | <u>105</u>    |
| <b>Miet- und Pachtkosten</b>                                     |               |               | <b>995</b>    |
| <b>Gesamtkosten temporäre Ausstellungsflächen- und -gebäude</b>  |               |               | <b>29.464</b> |

Tab. 1: Ausstellungsflächen und –bauten (temporär)

Die **Kosten der verkehrlichen Maßnahmen** von ca. **5,0 Mio. €** basieren auf dem Modal Split, wobei die Eintrittskarten als Kombitickets ausgestaltet werden sollten, die die ÖPNV-Beförderung sowie den Schiff-Shuttle einschließen.

| <b>Kosten der verkehrlichen Maßnahmen</b>                        |           |               |              |
|--|-----------|---------------|--------------|
|  | Menge     | Preis/ME<br>€ | Kosten<br>T€ |
| IGA-Shuttle Messestellplätze - Ausstellungen (Einsatztage)       | 489       | 600           | 294          |
| Personalkosten Kontrolle Parkgeb./Bewachung (Beschäftigungsmon.) | 39,0      | 1.300         | 51           |
| Kostenübernahme Busstellplätze                                   | 14.000    | 8             | 112          |
| Einrichtung Schiff-Shuttle (Verknüpfung A2 + 2 Anlegestellen)    |           |               | 1.600        |
| Betrieb Schiff-Shuttle (Kosten/Betriebsstd.)                     | 4.554     | 212           | 965          |
| Anteil ÖPNV an Eintrittsgeldern                                  | 2.800.000 | 0,50          | 1.400        |
| Verkehrs- und Parkleitsystem ('kleines Modell')                  |           |               | 500          |
| Betrieb des Leitsystems während Veranstaltungsdauer              | 1,5       | 50            | <u>75</u>    |
|  |           |               | <b>4.996</b> |

Tab. 2: Kosten der verkehrlichen Maßnahmen

Die **Pflege der Parkanlagen** erfordert ca. 7,6 Mio. €:



| <b>Pflege der Parkanlagen</b>                | <b>qm</b>      | <b>Preis/qm<br/>€</b> | <b>Kosten<br/>T€</b> |
|--|----------------|-----------------------|----------------------|
| Pflege IGA-Park intensiver Bereich           | 156.200        | 20                    | 3.124                |
| Pflege IGA-Park übriger Bereich und Passagen | 163.500        | 7                     | 1.145                |
| Pflege Fun-Park                              | 332.800        | 7                     | 2.330                |
| Pflege Tank-Art-Park                         | 14.900         | 4                     | 60                   |
| Pflege Land-Art-Park                         | <u>232.000</u> | 4                     | <u>928</u>           |
|  | <b>899.400</b> |                       | <b>7.586</b>         |

Tab. 3: Pflege der Parkanlagen

Der zu gründenden **IGA Hannover-Misburg 2017 GmbH** kommen im Wesentlichen planende, steuernde und kontrollierende Tätigkeiten zu, wobei möglichst viele der zu erbringenden Leistungen an Dritte vergeben werden sollten, um Spezialisierungs- und Wettbewerbseffekte zu nutzen. Hierfür sind ca. 240 Beschäftigungsjahre zzgl. Sachkosten in Höhe von ca. **12,5 Mio. €** anzusetzen.

**Weitere Kosten** fallen für die Mitwirkung des Zentralverbands Gartenbau e.V., für Hallenschauen, das Erheben der Eintrittsgelder (Einzäunung des Geländes, Kassenhäuschen, Drehkreuzanlagen, Provisionen für den Vorverkauf, Personalkosten), für Versorgung (Sanitäreinrichtungen, Wasser, Strom), Entsorgung (Abfallentsorgung, Abwasser, Flächenreinigung) und Sicherheit (Bewachung, Ambulanz, RettungssanitäterInnen), PR (z.B. Medienkampagnen, Publikationen, Messen), Marketing (z.B. Verkaufsförderung, Mailings), Werbung (z.B. Werbeagenturen und -kampagnen), Gästebetreuung und Führungen, Veranstaltungen (u.a. vorbereitende und begleitende Bürgerworkshops, Fachkongresse und Konzerte), für Wettbewerbe und Preisgelder, für den Rückbau des nur temporär genutzten Geländes sowie für Zinsen an.

Die gesamten Durchführungskosten werden auf knapp 81 Mio. € veranschlagt:

| <b>Zusammenfassung der Durchführungskosten</b> | <b>T€</b>     |
|--|---------------|
| Kosten IGA-GmbH                                | 12.480        |
| Kosten ZVG                                     | 3.000         |
| Ausstellungsflächen und -bauten (temporär)     | 29.464        |
| Kosten der verkehrlichen Maßnahmen             | 4.996         |
| Pflege der Parkanlagen                         | 7.586         |
| Hallenschauen                                  | 5.000         |
| Erhebung der Eintrittsgelder                   | 955           |
| Versorgung/Entsorgung/Sicherheit               | 3.250         |
| PR-/Marketing-/Werbekosten                     | 5.150         |
| Zinskosten                                     | 5.919         |
| Sonstige Durchführungskosten                   | <u>3.000</u>  |
|  | <b>80.799</b> |

Tab. 4: Zusammenfassung der Durchführungskosten

Den Kosten stehen die **Einnahmen der IGA-GmbH** gegenüber, die im Wesentlichen aus den **Eintrittsgeldern** (ca. **22 Mio. €**) stammen (bei 51 % der Karten im Vorverkauf). Die

Preise stellen Inklusivpreise dar und umfassen alle angebotenen Leistungen und Attraktionen außer der privatwirtschaftlich betriebenen Seilbahn.

| Kartenarten                 | Preis  | Besucher    |                  | Karten           | Umsatz        |
|-----------------------------|--------|-------------|------------------|------------------|---------------|
|                             | €      | in %        | absolut          |                  | T€            |
| Dauerkarten Einzel          | 70,00  | 10%         | 280.000          | 28.000           | 1.960         |
| Dauerkarten Familien        | 175,00 | 10%         | 280.000          | 9.333            | 1.633         |
| Wochenendkarten (Sa + So)   | 19,00  | 16%         | 434.318          | 217.159          | 4.126         |
| Tageskarten                 | 12,00  | 55%         | 1.532.682        | 1.532.682        | 18.392        |
| Abendkarten (ab 18 Uhr)     | 5,00   | 9%          | 245.000          | 245.000          | 1.225         |
| unentgeltliche Einzelkarten | 0,00   | 1%          | 28.000           | 28.000           | 0             |
|                             |        |             |                  |                  | 27.337        |
| 20 % Ermäßigungen           |        |             |                  |                  | -5.467        |
|                             |        | <b>100%</b> | <b>2.800.000</b> | <b>2.060.174</b> | <b>21.869</b> |

Tab. 5: Kartenarten

Die Eintrittsgelder werden ergänzt durch Parkgebühren für den IGA-eigenen Parkplatz (€ 5/Tag), Eintrittsgelder für Veranstaltungen, Gruppenführungen, Pachteinahmen für die gastronomischen Einrichtungen (€ 1/Besucher), Pachteinahmen aus Gärtnermarkt und Verkaufsständen, Merchandising (Verkauf von Katalogen, Lizenzrechten, Werbematerial), Sponsoring (einschl. Sachsponsorings), Anzeigen, Werbekostenzuschüssen und Verkauf von Ausstattung nach Ende der IGA.

Die gesamten Einnahmen der IGA-GmbH werden auf ca. 35 Mio. € geschätzt:

| Zusammenfassung der Einnahmen                 | TDE           |
|---|---------------|
| Kartenverkauf                                 | 21.869        |
| Parkgebühren                                  | 1.939         |
| Eintritt für kostenpflichtige Veranstaltungen | 500           |
| Geländeführungen                              | 100           |
| Pachteinahmen Gastronomie                     | 2.800         |
| Gärtnermarkt/Verkaufsstände                   | 2.000         |
| Kataloge, Merchandising u.ä.                  | 2.539         |
| Sponsoring, Werbekostenzuschüsse, Anzeigen    | 3.000         |
| Verkauf von Wirtschaftsgütern                 | 500           |
| <b>gesamt</b>                                 | <b>35.247</b> |

Tab. 6: Zusammenfassung der Einnahmen

Unter Berücksichtigung der Zinskosten stellt sich die ökonomische Situation der IGA-GmbH wie folgt dar:

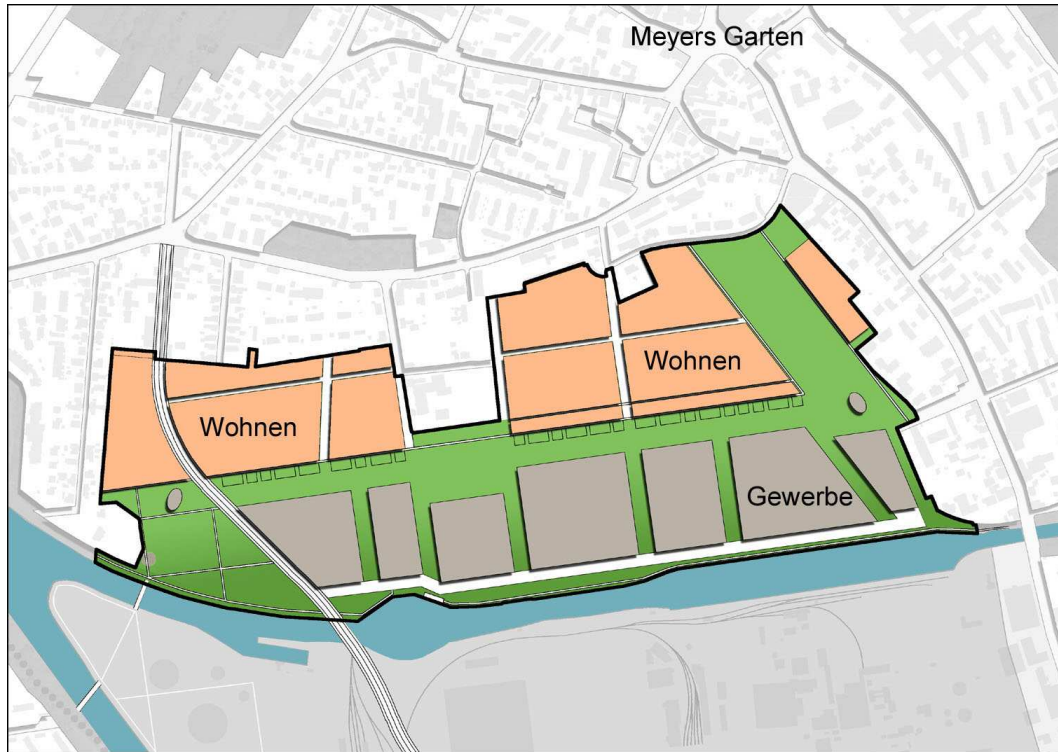
|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Einnahmen      | 35,2 Mio. €        |
| Kosten         | <u>80,8 Mio. €</u> |
| <b>Defizit</b> | <b>45,6 Mio. €</b> |

Dieses Defizit ist von der Landeshauptstadt Hannover auszugleichen.

## 4. Nachnutzungskonzeption

### 4.1 Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Für die zu sanierenden Industriebrachflächen Deurag-Nerag Nord- und Südgelände sind unterschiedliche Nachnutzungskonzeptionen von Wohn- und Gewerbeflächen sowie Grünanlagen entwickelt worden.



Nachnutzungskonzeption Deurag-Nerag Nordgelände  
Variante I: „Wohnen und Arbeiten an den IGA-Gärten“

Verschiedene Konzepte für das **Deurag-Nerag Nord- und Südgelände** sollen dazu dienen, bei zukünftigen wirtschaftlichen Veränderungen über mehrere Reaktions- und Realisationsmöglichkeiten zu verfügen, ohne die Gesamtkonzeption in Frage stellen zu müssen. Diese Varianten führen zu unterschiedlichen Flächenanteilen für Grün, Wohnen und Gewerbe und zu zeitlichen Unterschieden bei der Vermarktung zukünftiger Baufelder vor und nach der IGA.

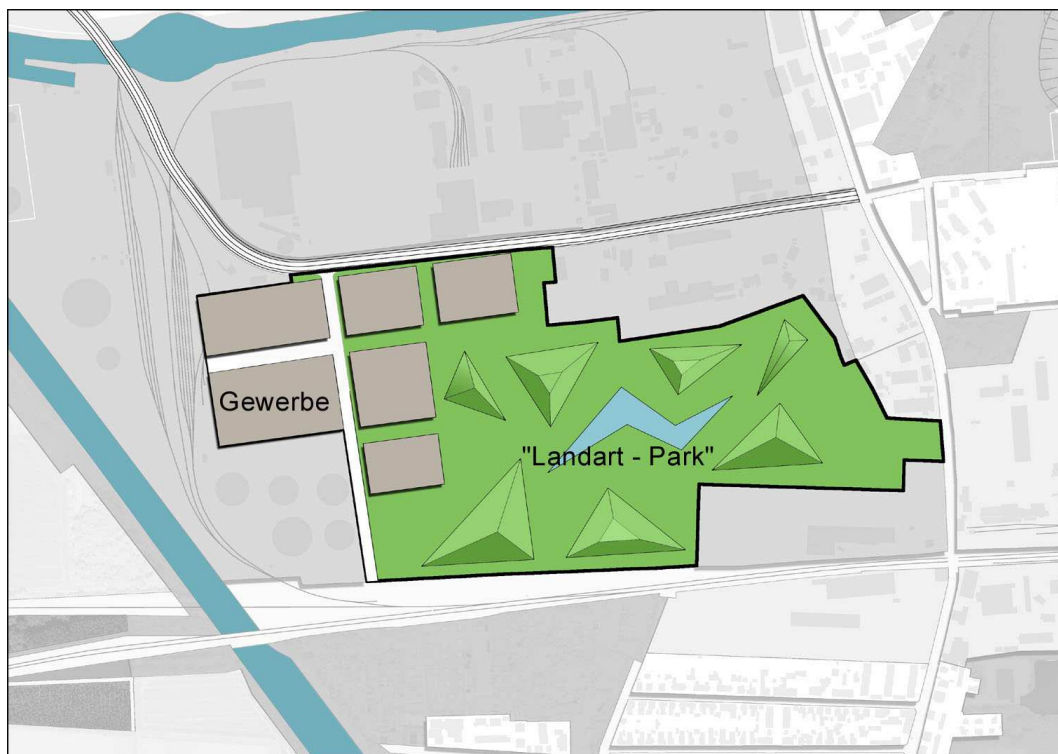
Die Variante I: „Wohnen und Arbeiten an den IGA-Gärten“ wurde als Grundlage für die IGA-Planung in Misburg ausgewählt. Die Umsetzung der Konzeptionen setzt eine Sanierung gemäß Sanierungskonzeption voraus.

Auf dem **Deurag-Nerag Nordgelände** sind im Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung neue Wohnquartiere vorgesehen. Im Süden am Stichkanal entstehen Gewerbequartiere. Zwischen den Wohn- und Gewerbegebieten liegt die zentrale Grünfläche der „IGA-Gärten“ mit ihrer Aufweitung zum Stadtteilzentrum „Meyers Garten“ und zum Landschaftspark am Stichkanal.

Auf dem **Deurag-Nerag Südgelände** werden die bei den Sanierungsmaßnahmen auf dem Deurag-Nerag-Nordgelände anfallenden Bodenmassen eingebaut und als Erdbauwerke gestalterisch in Szene gesetzt. Die Grundstücke, die außerhalb der Deponieflächen liegen, sind für eine Gewerbebebauung vorgesehen. An der Nordostecke des Areals wird eine Verbindungspassage zur Anderter Straße hergestellt. Eine weitere Anbindung liegt weiter südlich.

Bei den Mergelgruben als ehemaligen Abbauflächen der Zementindustrie (Größe ca. 55 ha) sind die Planungsabsichten durch die Stadt Hannover weitestgehend definiert und in die aktuellen Konzepte integriert worden. Da hier eine bauliche Veränderung nicht vorgesehen ist, war die Entwicklung von weiteren Varianten nicht erforderlich. Das Terrain der **Mergelgrube HPC II** wird zu einem Freizeitsport- und Erlebniszentrum mit Badesee entwickelt werden, die **Mergelgrube HPC I** ist als Fläche zum Schutz der Natur vorgesehen.

Die Nordwestspitze des **Tanklagers** dient als Verbindung zwischen dem Landschaftsraum Breite/Nasse Wiese und den geplanten IGA-Gärten auf dem Deurag-Nerag Nordgelände. Die Integration des optionalen Erweiterungsbereiches Tanklager in die Nachnutzungskonzeption ist wünschenswert, die Flächenverfügbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt aber noch nicht gegeben. Eine künstliche Landschaft „IGA-Tank-Art-Park“ könnte zu einem besonderen Highlight in Misburg werden.



Nachnutzungskonzeption Deurag-Nerag Südgelände, Variante I

Nach diesem Nachnutzungskonzept können insgesamt **ca. 137,1 ha** Flächen im Stadtteil Misburg für eine städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung zur Verfügung gestellt werden.

Davon können – nach einer Sanierung – bereits **bis 2017 ca. 4,5 ha** als **Wohnflächen** und **ca. 10,1 ha** als **Gewerbeflächen** vermarktet werden. Des Weiteren wird die **Umgehungsstraße** auf dem Deurag-Nerag Nordgelände (**ca. 1,0 ha**) bereits bestehen. Somit verbleiben **ca. 121,5 ha** als **IGA-Bruttofläche**.

Von dieser Fläche werden für die **IGA 2017 ca. 6,4 ha** für **temporäres Parken** verwendet. Somit können **ca. 69,4 ha** für die „**IGA-Gärten**“ im **Kernbereich** und **ca. 45,7 ha** für den **IGA-Erweiterungsbereich** zur Verfügung gestellt werden.

**Nach der IGA 2017** werden die temporären Grünflächen zurückgebaut und der neuen Nutzung zugeführt. Es bleiben insgesamt folgende Flächen als qualitativ hochwertige Freiräume erhalten:

|  |                    |
|--|--------------------|
| • „ <b>IGA-Gärten</b> “ Deurag-Nerag Nordgelände   | <b>ca. 16,7 ha</b> |
| • „ <b>IGA-Gärten</b> “ Mergelgrube HPC II         | <b>ca. 13,8 ha</b> |
| • „ <b>Fun-Park</b> “ Mergelgrube HPC II           | <b>ca. 19,4 ha</b> |
| • „ <b>IGA-Natur-Park</b> “ Mergelgrube HPC I      | <b>ca. 22,0 ha</b> |
| • „ <b>Land-Art-Park</b> “ Deurag-Nerag Südgelände | <b>ca. 23,2 ha</b> |
| • „ <b>IGA-Gärten</b> “ Tanklager-Nordspitze       | <b>ca. 1,5 ha</b>  |
| • „ <b>IGA-Passagen</b> “                          | <b>ca. 0,7 ha</b>  |
| <b>Zusammen</b>                                    | <b>ca. 97,3 ha</b> |

Insgesamt können **ca. 16,0 ha** für **Wohnen** und **ca. 22,8 ha** für **Gewerbe** veräußert werden. Die **Umgehungsstraße** (**ca. 1,0 ha**) bleibt als Entlastungsstraße für das Stadtteilzentrum Meyers Garten erhalten.

## 4.2 Investitionen, Zuschüssen und Veräußerungserlöse

Um die geplanten Nutzungen herstellen zu können, sind arrondierende Flächenankäufe von Dritten sowie die Übernahme der Mergelgruben HPC I und II von der GENAMO erforderlich.

| <b>Arrondierende Flächenankäufe für städtische Dauernutzung</b> |                |                 |                    |
|---|----------------|-----------------|--------------------|
|   | <b>qm</b>      | <b>Preis/qm</b> | <b>Kosten (T€)</b> |
| Drittflächen für IGA-Park und Passagen                          | 7.600          | 76,0            | 578                |
| Flächenankauf HPC I+ II von Genamo (Restpreis pauschal)         | 475.900        |                 | 2.000              |
| Flächenankauf HPC II von Dritten                                | <u>26.100</u>  | 38,0            | <u>992</u>         |
| <b>gesamt</b>   | <b>509.600</b> |                 | <b>3.569</b>       |

Tab. 7: Arrondierende Flächenankäufe für städtische Dauernutzung

Die **Herstellungskosten für dauerhafte Grünflächen und Freizeitanlagen** (einschließlich Kosten für Fuß-/Radwege und Spielplätze innerhalb der Parks sowie für die Oberflächengestaltung der Landschaftsbauwerke des Land-Art-Parks; ohne Kosten für die geplante Naturstation in Mergelgrube HPC I, da nicht der IGA zurechenbar) stellen **mit ca. 18,5 Mio. €** den Hauptteil der Investitionskosten dar:

| <b>Herstellungskosten für öffentliche Grünflächen</b>                 |                |          |               |
|---|----------------|----------|---------------|
|   | qm             | Preis/qm | Kosten (T€)   |
| IGA-Park  | 166.900        | 65       | 10.849        |
| Passagen Nord und Süd   | 7.300          | 65       | 475           |
| öffentliche Parkflächen HPC II  | 41.000         | 25       | 1.025         |
| umgebende Flächen HPC II  | 97.500         | 1,5      | 146           |
| IGA-Natur-Park HPC I (Vorleistungen LHH, Gitterrostweg, Ausbau Rampe) | 220.300        |          | 550           |
| Tank-Art-Park   | 14.900         | 21       | 313           |
| Land-Art-Park   | <u>232.000</u> | 10       | <u>2.320</u>  |
|   | <b>779.900</b> |          | 15.677        |
| Baunebenkosten  |                | 18%      | 2.822         |
|   |                |          | <b>18.499</b> |

Tab. 8: Herstellungskosten für öffentliche Grünflächen

Die Planungen für die erforderliche **Verkehrsinfrastruktur** sehen folgende Maßnahmen und Kosten vor:

| <b>Herstellungskosten für Verkehrsinfrastruktur</b> |     |          |              |
|---|-----|----------|--------------|
|   | qm  | Preis/qm | Kosten (T€)  |
| 2 Fußgängerbrücken (je 80 m Länge, 5 m Breite)      | 800 | 2.500    | 2.000        |
| Zugangswege und Anschlüsse                          |     |          | 1.000        |
| Passage Nord  |     |          | <u>1.000</u> |
|   |     |          | 4.000        |
| Baunebenkosten                                      |     | 18%      | 720          |
|   |     |          | <b>4.720</b> |

Tab. 9: Herstellungskosten für Verkehrsinfrastruktur

Für den Fun-Park Mergelgrube HPC II sind als Attraktionen Wildwasserbahn, Kletterwand und Hochseilgarten (exemplarisch) eingeplant. Außerdem sind Bodenmodellierung, Gebäude und Infrastruktur (Wege u.ä.) zu finanzieren. Ggf. können diese Kosten im Rahmen der geplanten gewerblichen Freizeitnutzung auf einen privaten Betreiber verlagert werden.

| <b>Herstellungskosten für Fun-Park HPC II</b> |  | Kosten (T€)  |
|---|--|--------------|
| Wildwasserbahn                                |  | 2.000        |
| Kletterwand                                   |  | 400          |
| Hochseilgarten                                |  | 100          |
| Gebäude                                       |  | 1.000        |
| Bodenmodellierung                             |  | 1.600        |
| Infrastruktur                                 |  | <u>500</u>   |
|   |  | <b>5.600</b> |

Tab. 10: Herstellungskosten für Fun-Park HPC II

Die folgende Übersicht zeigt die **Gesamtkosten für öffentliche Dauernutzungen von insgesamt knapp 50 Mio. €** einschließlich anteiliger Sanierungs- und Baunebenkosten nach Einzelmaßnahmen.

| <b>Investitionen für öffentliche Dauernutzungen</b>      | Kosten (T€)   |
|--|---------------|
| Arrondierende Flächenankäufe für städtische Dauernutzung | 3.569         |
| Herstellungskosten für öffentliche Grünflächen           | 18.499        |
| Herstellungskosten für Verkehrsinfrastruktur             | 4.720         |
| Herstellungskosten für Fun-Park HPC II                   | <u>5.600</u>  |
| Investitionen ohne Sanierungskosten                      | 32.388        |
| Sanierungskosten   | <u>17.185</u> |
| <b>Gesamtinvestition</b>                                 | <b>49.573</b> |

Tab. 11: Variante I Investitionen für öffentliche Dauernutzungen

Die IGA-Konzeption wird im Wesentlichen von den Überlegungen zur kommerziellen Nachnutzung der sanierten Flächen determiniert. Aufgrund des langen Prognose- und Realisierungszeitraums und der bisher nur grob entwickelten Nutzungsüberlegungen (z.B. hinsichtlich geeigneter Gewerbebranchen oder der Art der Wohnbebauung) kann im Rahmen dieser Untersuchung nur eine erste grobe Abschätzung der Vermarktungsergebnisse durchgeführt werden.

Auf dem Südgelände soll ein „Gewerbe am Land-Art-Park“ entwickelt und mit der Vermarktung vor der IGA begonnen werden (2010 bis 2014). Auf dem nördlichen Gelände werden z.T. vor, im Wesentlichen jedoch nach der IGA Wohn- (2014 bis 2025) und Gewerbeflächen (2019 bis 2033) erschlossen und vermarktet.

Das „Gewerbe am Land-Art-Park“ führt unter Berücksichtigung der anteiligen Sanierungskosten zu einem **Überschuss von ca. 3,3 Mio. €**.

| Gewerbe am Land-Art-Park                         | qm            | Preis/qm<br>€ | Kosten/Erlöse<br>T€ |
|--|---------------|---------------|---------------------|
| Sanierungskosten                                 | 86.200        | 10            | -867                |
| Ankauf von Ergänzungsflächen Süd                 | 8.900         | 57            | -507                |
| Erschließungskosten                              | 101.200       | 20            | -2.024              |
| Kosten verkehrliche Infrastruktur (Straßen etc.) | 15.180        | 100           | -1.518              |
| <b>Kosten gesamt</b>                             |               |               | <b>-4.916</b>       |
| Veräußerungserlös der erschlossenen Flächen      | <b>86.020</b> | 96            | <b>8.258</b>        |
| <b>Überschuss</b>                                |               |               | <b>3.342</b>        |

Tab. 12: Gewerbe am Land-Art-Park

Mit dem Deurag-Nerag Nordgelände kann ein **Überschuss von ca. 0,7 Mio. €** erzielt werden.

| Wohn- und Gewerbeflächen Nordgelände               | qm             | Preis/qm<br>€ | Kosten<br>T€   |
|--|----------------|---------------|----------------|
| Sanierungskosten                                   | 286.300        | 98            | -28.048        |
| Erschließung                                       | 286.300        | 20            | -5.726         |
| Kosten verkehrliche Infrastruktur (Straßen etc.)   | 42.950         | 100           | -4.295         |
| <b>Gesamtkosten</b>                                |                |               | <b>-38.069</b> |
| Veräußerungserlöse Wohnflächen                     | 135.550        | 210           | 28.466         |
| Veräußerungserlöse Gewerbeflächen                  | 107.800        | 96            | 10.349         |
| <b>Veräußerungserlöse Wohn- und Gewerbeflächen</b> | <b>243.350</b> |               | <b>38.814</b>  |
| <b>Überschuss</b>                                  |                |               | <b>745</b>     |

Tab. 13: Wohn- und Gewerbeflächen Deurag-Nerag Nordgelände

Die von der LHH verantwortlich durchzuführende Sanierung erfordert intern ein professionelles **Sanierungsmanagement** (zusätzlich ca. 7 Personenjahre; T€ 437). Die Flächenvermarktung soll im Rahmen bestehender Personalkapazitäten der LHH abgewickelt werden, so dass hierfür keine Kosten angesetzt werden. Aus der **Flächenvermarktung** lässt sich somit bei anteiliger Berücksichtigung der Sanierungskosten ein **Überschuss von insgesamt ca. 3,6 Mio. €** erzielen. Ohne Zurechnung der Sanierungskosten beträgt er ca. 32,6 Mio. €.

Alle bisherigen IGA und BUGA wurden in großem Umfang durch **Fördermittel** (EU-, Bundes- und Landesmittel; Fördermittel Bund und Land IGA Rostock 2003 38 Mio. €, BUGA

Potsdam 2001 ca. 100 Mio. €) finanziert. Dabei stammten die Mittel nicht nur aus allgemeinen Förderprogrammen, sondern wurden auch spezifisch für die Gartenausstellungen zur Verfügung gestellt. Obwohl wegen des langen Sanierungs- und Realisierungszeitraums, wegen der Komplexität des Vorhabens, wegen der Unterschiedlichkeit infrage kommender Programme und wegen der Vergabemodalitäten eine Prognose nur schwer möglich ist, wäre es aus Gutachtersicht verfehlt, allein wegen der Prognoseschwierigkeiten Fördermittel gar nicht anzusetzen. Nach ausführlichen Recherchen bei den vergebenen Stellen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Förderkulisse allgemein in eine für die IGA positive Richtung verschieben wird. Städtebaulichen Projekten wird künftig eine höhere Priorität zukommen, insbesondere wenn sie umweltrelevante Aspekte wie die Revitalisierung industrieller Brachflächen umfassen. Es ist nach diesen Auskünften auch wahrscheinlich, dass zahlreiche der heute vorhandenen Förderprogramme fortgeführt werden, wenn teilweise auch mit geringerer finanzieller Ausstattung. Daher wird ein vorsichtiger Ansatz von insgesamt 30 Mio. € für vertretbar angesehen, der den bisher niedrigsten Förderbetrag für eine IGA oder BUGA in jüngerer Zeit darstellen würde. Aus Gutachtersicht wird davon ausgegangen, dass sich höhere Mittel realisieren lassen können. Aus den Förderzwecken ergibt sich, dass die Mittel sukzessive bereits ab Beginn des Prognosezeitraums und nicht erst mit Eröffnung der IGA vereinnahmt werden können.

Exemplarisch verteilen sich nach diesem Ansatz die Fördermittel von 30 Mio. € wie folgt:

- |   |                  |
|---|------------------|
| • EU-Mittel (z.B. URBAN+)   | 7 Mio. €         |
| • Kofinanzierung Bund (z.B. aus Städtebauförderung)                             | 5 Mio. €         |
| • Kofinanzierung Land Niedersachsen<br>(z.B. aus URBAN+ und Städtebauförderung) | 12 Mio. €        |
| • sonstige Fördermittel   | <u>6 Mio. €</u>  |
| • <b>gesamte Fördermittel</b>   | <b>30 Mio. €</b> |

## 5. Finanzierung des Gesamtvorhabens

Nach der vorstehenden Berechnung belaufen sich die erwarteten **Sanierungskosten** auf **46,1 Mio. €** und die **Investitionskosten** für Park- und Grünflächen der Stadt Hannover auf **32,4 Mio. €**. Dem stehen **Fördermittel** von **30 Mio. €** und **Veräußerungsergebnisse** (vor Sanierungs- und nach Erschließungskosten) von **32,6 Mio. €** gegenüber, so dass – isoliert betrachtet - die **städtebauliche Entwicklungsmaßnahme** ohne die IGA-Durchführung selbst und ohne Zuschüsse seitens Deurag-Nerag oder anderer zu einer **Unterdeckung von 15,9 Mio. €** führt. Der **von der IGA-GmbH zu übernehmende operative Verlust** beträgt **45,6 Mio. €** und erhöht die gesamte **Deckungslücke** auf **61,5 Mio. €**

Nach dem Finanzierungsmodell „**Zuschüsse 2008 bis 2016**“ werden die Unterdeckungen der Jahre 2008 bis einschließlich 2016 laufend durch Zuschüsse seitens der Stadt, Deurag-Nerag und/oder Dritter gedeckt, so dass während dieser Periode keine Zinskosten entstehen. Aus heutiger Sicht sind derartige Zuschüsse nicht gesichert, sondern das Er-



gebnis noch zu führender Verhandlungen bzw. politischer Entscheidungen. Potenzielle Steuerermehreinnahmen, die aus ca. 6.400 IGA-induzierten Beschäftigtenjahren (aus temporären und dauerhaften Arbeitsplätzen incl. Multiplikatoreffekt) resultieren, werden aus Vorsichtsgründen nicht in die Gesamtkalkulation einbezogen.

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Verteilung von Einnahmen und Ausgaben von 2008 bis zum angenommenen Ende des Vermarktungszeitraums in 2033 ergibt sich folgende Gesamtsituation:

| Gesamtergebnis 'Zuschüsse 2008 bis 2016'                                       | T€                    | in %                 |                        |                              |
|--|-----------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|
|  |                       | Ergebnis LHH         | in % der IGA Einnahmen | in % der Durchführungskosten |
| <b>1. LHH</b>  |                       |                      |                        |                              |
| Sanierungskosten Deurag-Nerag-Gelände  | -46.100               | 102,1%               | -130,8%                | 57,1%                        |
| sonstige Investitionskosten Park-und Grünflächen                               | -32.388               | 71,7%                | -91,9%                 | 40,1%                        |
| Fördermittel   | 30.000                | -66,4%               | 85,1%                  | -37,1%                       |
| Veräußerungsergebnis kommerziell nachnutzbarer Flächen (ohne Sanierungskosten) | <u>32.565</u>         | <u>-72,1%</u>        | <u>92,4%</u>           | <u>40,3%</u>                 |
| <b>Ergebnis LHH vor Übernahme IGA-Ergebnis und Zinsen</b>                      | <b>-15.923</b>        | <b>35,3%</b>         | <b>-45,2%</b>          | <b>-19,7%</b>                |
| Übernahme Ergebnis der IGA-GmbH  | → -45.551             | 100,8%               | -129,2%                | -56,4%                       |
| Ergebnis LHH vor Zinsen und Zuschüssen   | -61.475               | 136,1%               | -174,4%                | -76,1%                       |
| Zuschüsse 2008 bis 2016  | 42.749                | -94,6%               | 121,3%                 | -52,9%                       |
| Zinskosten   | <u>-26.442</u>        | <u>58,5%</u>         | <u>-75,0%</u>          | <u>-32,7%</u>                |
| <b>Ergebnis LHH</b>  | <b><u>-45.168</u></b> | <b><u>100,0%</u></b> | <b><u>-128,1%</u></b>  | <b><u>-55,9%</u></b>         |
| <b>2. IGA-GmbH</b>   |                       |                      |                        |                              |
| Einnahmen  | 35.247                | -78,0%               | 100,0%                 | 43,6%                        |
| Durchführungskosten  | <u>-80.799</u>        | <u>178,9%</u>        | <u>-229,2%</u>         | <u>100,0%</u>                |
| <b>Ergebnis IGA-GmbH</b>   | <b><u>-45.551</u></b> | <b><u>100,8%</u></b> | <b><u>-129,2%</u></b>  | <b><u>-56,4%</u></b>         |

Tab. 14: 2,8 Mio. BesucherInnen Gesamtergebnis Zuschüsse 2008 bis 2016

Die erforderlichen **Zuschüsse** für die Jahre 2008 bis 2016 betragen **42,7 Mio. €** Nach **Zinskosten von 26,4 Mio. €** verbleibt am Ende des Prognosezeitraums ein **Defizit von 45,2 Mio. €**, das entweder durch weitere Zuschüsse von Dritten zu decken oder von der LHH auszugleichen wäre. Der **gesamte Zuschussbedarf** für das Gesamtvorhaben beträgt **87,9 Mio. €**.

Bei einem pessimistischen Szenario von 2,0 Mio. BesucherInnen erhöht sich das nach Zuschüssen verbleibende Defizit auf ca. 59,0 Mio. €, so dass eine gesamte Deckungslücke von ca. 102 Mio. € verbleibt. Zieht die IGA 2017 dagegen 3,5 Mio. BesucherInnen an, vermindert sich das Gesamtdefizit auf ca. 76 Mio. €.

## 6. Zeitplanung und weiteres Vorgehen

Für die Realisierung der IGA verbleiben nach der Zustimmung der DBG im Jahre 2005 insgesamt 12 Jahre.

Vor Baubeginn der IGA müssen die Flächen saniert werden. Je nach Sanierungsvariante werden hierfür einschließlich der erforderlichen Vorarbeiten 7 - 9 Jahre benötigt. Dieser Zeitraum wird für die Schaffung von Planungsrecht, Durchführung von Wettbewerben sowie Herstellung der Planungsunterlagen für Bauausführung und Ausschreibungsverfahren verwendet. Die Umsetzung der Vorbereitungsmaßnahmen für die IGA kann dann ab 2014 erfolgen. Mit dem Ende der Vermarktungsphase ist ca. 15 Jahre nach der IGA zu rechnen.

### Termine bis zur Vergabe der IGA-Entscheidung der DBG

|   |            |
|---|------------|
| Ende der offiziellen Bewerbungsfrist Hannovers bei der Deutschen Bundesgartenschau Gesellschaft (DBG) zur Ausrichtung der IGA 2017: Abgabe der Präsentationsbroschüre | 31.08.2005 |
| Erwarteter Zuschlag für die Ausrichtung der IGA 2017  | Ende 2005  |

### Termine bis zur IGA 2017

|   |               |
|---|---------------|
| Beginn Grunderwerb, Beginn Erlangung Planungsrecht (Bauleitplanung)   | 2006          |
| Durchführung von städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerben   | 2006 bis 2010 |
| Beginn Planung der Sanierungsmaßnahme   | 2006          |
| Gründung der IGA-GmbH zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der IGA-Veranstaltung   | 2008          |
| Durchführung der Sanierungsmaßnahmen  | 2008 bis 2013 |
| Vermarktungsbeginn  | 2010          |
| Erstellung der Planungsunterlagen für die Realisierung der dauerhaften Grünanlagen und IGA- Ausstellungsbeiträgen   | 2011 bis 2013 |
| Baubeginn der „IGA-Gärten“  | 2014          |
| Verkehrsinfrastruktur wie Umgehungsstraße, Aus- und Umbau von Knotenpunkten, Herstellung temporärer Verkehrsinfrastruktur wie Stellplatzflächen, Busein- und -ausstiegszone, etc. | bis 2015      |
| Fertigstellung der Brücken für Fußgänger und Radfahrer, Zugangswege und Passage Nord und Süd  | bis 2017      |
| Eröffnung der IGA 2017  | April 2017    |
| Abwicklung der IGA-GmbH   | 2018          |
| Vermarktung zur kommerziellen Nachnutzung   | bis 2033      |

## 7. Fazit

Die Machbarkeitsstudie ist Grundlage der offiziellen Bewerbung der Stadt Hannover bei der Deutschen Bundesgartenschau Gesellschaft um die Ausrichtung der IGA 2017. Sie zeigt auf, dass alle inhaltlichen Anforderungen der DBG an eine Internationale Gartenbauausstellung erfüllt werden können. Auch die Flächenverfügbarkeit kann bis zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen bei der DBG gesichert sein. Damit können durch die IGA 2017 die städtebaulichen Ziele der LHH für Misburg erfüllt werden. Die Finanzierung des Gesamtvorhabens durch die LHH, die Deurag-Nerag und Dritte ist noch zu sichern.

Die ehemaligen Industriebrachflächen werden im Rahmen einer IGA zu Ausstellungsfächen gewandelt und auf Grundlage differenzierter Konzepte einer neuen Nutzung nachhaltig zugeführt. Dabei werden die Bewohner Misburgs in den Planungsprozess intensiv einbezogen.

Die Machbarkeitsstudie wird Begleiter sein für den folgenden Prozess, der mit der Nominierung durch die DBG als IGA-Standort 2017 beginnt und bis zur vollständigen Flächenvermarktung andauern wird. Sie gibt Denkanstöße für Projekte und Initiativen, die bis 2017 – vor allem durch die nachfolgenden Wettbewerbe - kontinuierlich weiterentwickelt werden müssen, um zur IGA hochaktuell zu sein.

Die IGA wird die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Anstrengungen auf Misburg fokussieren und im Ergebnis eine städtebauliche Neuordnung des Stadtteils und einen positiven Imagewandel weit über Misburg hinaus herbeiführen.

Hamburg, den 31. Januar 2005

Wiggenhorn & van den Hövel

ARGUS

Dr. Lademann & Partner