

Landeshauptstadt Hannover
Sanierung Linden-Nord

Bilanz

Stand: März 2004

Mit den Voruntersuchungen zur Sanierung wurde 1974 begonnen; am 10. März 1976 wurde Linden-Nord als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (siehe Karte: „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“).

1. Zustand zu Sanierungsbeginn

Zu diesem Zeitpunkt zeigte der ehemals gemischt genutzte Stadtteil bereits einen stark rückläufigen Anteil der gewerblich / industriellen Nutzung. Die Zahl der Einwohner war seit Anfang der 60er Jahre stärker als in vergleichbaren innenstadtnahen Wohngebieten Hannovers gesunken. Der Anteil ausländischer Einwohner lag noch unterhalb der benachbarten Stadtteile, stieg aber schnell und glich den Bevölkerungsverlust aus. In der Konsequenz war der deutsche Bevölkerungsanteil stark überaltert, der ausländische überdurchschnittlich jung.

Die Wohnungen im Sanierungsgebiet waren unterdurchschnittlich klein und mit Bädern und Toiletten überdurchschnittlich schlecht ausgestattet. Da die Zerstörungen durch den Krieg relativ gering gewesen waren, war die 100 bis 60 Jahre alte Bausubstanz zum großen Teil schlecht. Die Bebauungsdichte war relativ hoch, viele Innenhöfe der Blockbebauung waren mit Wohngebäuden in der zweiten Reihe (Hinterhäuser), Nebengebäuden oder Gewerbegebäuden überbaut.

Auch die Ausstattung des Stadtteils mit Freiflächen und mit Gemeinbedarfseinrichtungen war unzureichend. Hingegen war die Versorgung für den täglichen Bedarf an Waren und Dienstleistungen – insbesondere durch die Limmerstraße als überlokal bedeutsame Einkaufsstraße – gut.

2. Ziel und Aufgaben der Sanierung

Ziel der Sanierung war es, den Stadtteil als innenstadtnahes Wohngebiet und Versorgungsgebiet zu sichern und städtebaulich aufzuwerten und zukunftsfähig zu machen. Die Aufgabe der Sanierung bestand also darin:

- Die Wohnsituation durch Modernisierung der Altbauten, durch Abriss unbrauchbarer und städtebaulich problematischer Bausubstanz und Neubau als Ersatz und Ergänzung an zeitgemäße Standards anzupassen.
- Die Freiraumsituation durch Abriss überflüssiger und störender Bausubstanz und das Anlegen von öffentlichen Grün- und Spielflächen und die Begrünung der Blockinnenhöfe zu verbessern.
- Die Gemeinbedarfseinrichtungen des Stadtteils bedarfsgerecht zu ergänzen und zu differenzieren.
- Die Versorgungs- und Einkaufsfunktion insbesondere der Limmerstraße zu stabilisieren.

3. Verbesserung der Wohnungen (Karte A)

Der Stadtteil hatte zu Beginn der Sanierung rund 9.900 Wohnungen.

- Davon wurden rund 453 Wohnungen abgebrochen, weil sie kaum modernisierbar waren (zu schlechte Bausubstanz) oder sich in städtebaulich inakzeptablen Situationen (insbesondere Hinterhäuser) befanden .
- Rund 900 Wohnungen wurden mit ca. 80 Mio. DM aus Städtebauförderungsmitteln modernisiert oder instandgesetzt, davon je rund die Hälfte in privaten Gebäuden und Gebäuden der GBH / Stadt.
- Dazu kommen etwa noch einmal soviel private Wohnungsmodernisierungen und wertverbesserende Maßnahmen an Wohngebäuden, die ohne öffentliche Mittel finanziert wurden, so dass im Sanierungszeitraum über 20 % des Wohnungsbestandes nicht nur instandgehalten, sondern verbessert worden ist.
- Modernisierungsschwerpunkte waren Wohnhäuser in:
 - der Kochstraße
 - der Stärkestraße
 - der Walter-Ballhause-Straße
 - der Wilhelm-Bluhm-Straße
 - der Fössestraße
 - der Viktoriastraße
 - der Albertstraße.
- Rund 840 Wohnungen wurden neu errichtet, überwiegend im öffentlich geförderten Wohnungsbau (ca. 62 Mio. DM Neubaumittel). Die großen realisierten Neubauprojekte des sozialen Wohnungsbaues:
 - „Bunker – Block“ Leinaustraße mit dem besonderen Projekt der Überbauung des Bunkers mit neun Wohnungen
 - Wilhelm-Bluhm-Straße
 - Elisen – Careé und
 - „Tuschke-Block“.

4. Verbesserung des wohnungsnahen Umfeldes (Innenhöfe) (Karte B)

Von den privaten Grundstücksflächen – in der Regel Hinterhöfe – wurden rund 20 % entsiegelt, bepflanzt und für die Bewohner z.B. durch die Anlage von Mietergärten nutzbar gemacht. Das setzte zumeist Abbruch von Nebengebäuden, Hinterhäusern etc. voraus.

5. Öffentliche Grünflächen (Spiel- und Erholungsflächen) (Karte B)

Im Rahmen der Sanierung

- wurde die Zahl der Spielplätze im Sanierungsgebiet von 12 auf 24 verdoppelt, die Spielplatzfläche von ca. 6.000 auf ca. 22.000 qm erhöht;
- wurden ca. 53.000 qm öffentliche Grün- und Erholungsflächen hergerichtet.

6. Verkehrseinrichtungen (Karte C)

Linden – Nord hat den geringsten Besitz an Kfz je 1000 Einwohner (ca. 50 % weniger als im städtischen Durchschnitt), was durch die citynahe Lage und die gute Erschließung durch Bus und Stadtbahn erklärlich ist.

Für die Kfz – Besitzer besteht aber permanente Parkraumnot. Wie in allen Altbauquartieren lässt sich dieses Problem nicht grundlegend ändern, allenfalls etwas mildern. Im Zuge von Neubauten sind in Linden-Nord einige Tiefgaragen entstanden (z.B. Leinaustraße) und – ausgelöst durch den Umbau der Limmerstraße - wurden neue Flächen für den ruhenden Verkehr hergerichtet:

- die Kohlebahn an der Fössestraße
- die Stellplätze in der Elisenstraße
- das städtische Grundstück in der Velberstraße.

In der Velberstraße und Elisenstraße wurden in Bebauungsplänen Flächen für Parkhäuser festgesetzt.

Auf den genannten drei Grundstücken können insgesamt bis zu 300 Stellplätze für Stadtteilbewohner und Besucher bzw. Kunden geschaffen werden.

Mit der Begrünung von Straßenräumen wurde das Wohnumfeld in weiten Teilen von Linden-Nord wesentlich verbessert. Gleichzeitig konnten so die neu angelegten Grünflächen durch baumbestandene Wege und Straßen vernetzt werden.

Straßen und Plätze wurden umgebaut, das Wohnumfeld verbessert:

- Wilhelm-Bluhm-Straße
- Ottenstraße
- Elisenstraße
- Leinaustraße
- Elisenstraße
- Kochstraße
- Pavillonstraße
- Mathildenstraße
- Limmerstraße
- Schmuckplatz.

Vorrangig zur Beruhigung des Verkehrs, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Optimierung des ruhenden Verkehrs wurden

- Wohnstraßen mit unterschiedlichem Ausbaugrad erneuert und umgestaltet;
- die Limmerstraße als Fußgängerzone hergerichtet;
- 172 öffentliche Einstellplätze und 326 private Tiefgaragenplätze erstellt.

7. Gemeinbedarfseinrichtungen (Karte D)

Im Rahmen der Sanierung ist der Bestand an Einrichtungen mit einer Gemeinbedarfsfunktion erhöht und differenziert worden:

- zu den ursprünglich 5 Kindertagesstätten sind
 - o Kita Nieschlagstraße für 2,5 Mio. DM und
 - o Kita Herbartstraße für 2 Mio. DM sowie
 - o ein Kinderladen hinzu gekommen.
- in Verbindung mit dem Neubau von Altenwohnungen und einem Seniorenzentrum sind zusätzlich Alteneinrichtungen geschaffen worden;
- die Stadt hat privaten Trägern drei Gebäude für unterschiedliche soziale und kommunikative Zwecke zur Verfügung gestellt:
 - o Jugendtreff Elisenstraße für 0,9 Mio. DM
 - o Spielhaus Wilhelm–Bluhm–Straße für 1,3 Mio. DM
 - o Fössebad Sanierung für 1,5 Mio. DM.
- in den ehemaligen Fabrikanlagen von Werner & Ehlers ist ein von einem privaten Verein getragenes soziokulturelles Zentrum gefördert worden. Der Kulturverein FAUST erhielt hierfür 650.000 DM aus Sanierungsmitteln zur Herrichtung der so genannten „Zinsser-Halle“ und die Stadt kaufte für 2,3 Mio. DM Flächen der ehemaligen Bettfedernfabrik und gibt sie in Erbpacht an den „Ökologischen Gewerbehof“ weiter.

8. Gewerbliche Räume / Gebäude

Teilweise im Rahmen der Modernisierung von überwiegend wohngenutzten Gebäuden, teilweise als eigenständige Gebäude sind

- 24 Läden, Gaststätten und Gewerbeanlagen sowie
- der Gewerbehof Fössestraße mit Sanierungsmitteln zur Unterbringung von sanierungsbedürftigen Betrieben hergerichtet und erneuert worden und
- die Wiedernutzung und Erneuerung des privat betriebenen Gewerbehofes im ehemaligen Fabrikgebäude von Werner & Ehlers wurde gefördert.

9. Freilegen von Grundstücken

Als Voraussetzung für die Verbesserung der Wohnsituation, für die Errichtung von Neubauten, für die Anlage von begrünten und für die Bewohner nutzbaren Blockinnenhöfen und für öffentliche Spielplätze wurden beseitigt / abgebrochen:

- 93 Wohngebäude
- 307 Gewerbe- und
- 150 Lagergebäude und Schuppen.

10. Bürgerbeteiligung

Die Bewohner und Nutzer des Stadtteils sind umfassend in die Sanierungsplanung einbezogen worden. Die wichtigsten Formen und Instrumente der Mitwirkung waren:

- Die Sanierungskommission, die in allen Angelegenheiten der Sanierung öffentlich im Stadtteil Empfehlungen an Rat und Verwaltung aussprach; ihre Mitglieder waren zur Hälfte Bewohner des Sanierungsgebietes.
- Beteiligung und sozialplanerische Betreuung der unmittelbar Betroffenen bei Gebäudemodernisierungen und Hofumgestaltungen (Mieterversammlung) und bei der Planung für Straßenblöcke (Blockversammlungen).
- Beteiligung des Stadtteilforums (Zusammenschluss der Initiativen aus dem Stadtteil) an der Vorbereitung der Entscheidungen der Sanierungskommission.
- Arbeitsgruppen des Stadtteilforums und der Sanierungskommission zur Erarbeitung von Konzepten (z.B. Erhalt der Viktoriastraße, soziokulturelles Zentrum Werner & Ehlers, Umbau der Limmerstraße).
- Fachlich betreute Interessengruppen (z.B. Spielplatzplanungen, 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 des Stadtteilforums und seiner Arbeitsgruppen durch einen unabhängigen fachlichen Berater (Anwaltsplaner) auf Kosten der Stadt.

11. Linden-Nord nach der Sanierung

Die Sanierung hat den städtebaulichen Charakter des Stadtteils nicht grundlegend verändert; die neu errichteten Teile passen sich im Wesentlichen der tradierten Stadtstruktur an. Die Erscheinungen des Verfalls und jahrelanger Desinvestition sind verschwunden und die Voraussetzungen für eine ständige Regeneration aus sich selbst heraus sind gegeben und wirken.

Die Bevölkerungszusammensetzung hat sich naturgemäß in den mehr als 25 Jahren Sanierung zu einer stärkeren Mischung unterschiedlicher Gruppen verändert. Das ist ein Ergebnis der demographischen Veränderungen insgesamt und der wiedergewonnenen Attraktivität des Gebietes, nicht ein Ergebnis von Verdrängung durch die Sanierung – diese hat es bis auf Einzelercheinungen zu Sanierungsbeginn infolge der sozial orientierten Maßnahmen, einer sensiblen Sozialplanung und der umfassenden Bürgerbeteiligung - nicht gegeben.