

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0819/2023

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Verkauf eines Grundstücks am Entenfangweg

Es ist beabsichtigt, das in der Anlage 1 schraffiert gekennzeichnete Grundstück an eine private Investorin zu veräußern.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Es handelt sich um einen Grundstücksverkauf zur Realisierung einer gewerblichen Immobilienentwicklung durch eine private Investorin. Das geplante Immobilienprojekt kommt allen Geschlechtern gleichermaßen zugute.

Kostentabelle

Sachverhalt

Hintergrund und Historie

Das Projekt ist räumlich auf dem Gelände der ehemaligen Louis Eilers Stahlbau GmbH & Co. am Entenfangweg verortet. Der Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet Industriegebiet aus, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Das gesamte Gewerbegebiet am Entenfangweg weist Lücken, Brachen und Mindernutzungen aus. Es findet stetig ein Einsickern von nichttypischen Nutzungen statt. Schwer nachnutzbare Bebauungen und Erschließungen erschweren eine optimale Ausnutzung. Daneben führt die angrenzende Wohnbebauung zu Einschränkungen in der Nutzung der gewerblichen Flächen.

Die durch den Rat beschlossenen Leitlinien zum Gewerbeflächenkonzept 2020 (GFK; DS-Nr.: 1445/2012) sahen u. a. zur Reduzierung des Flächenverbrauchs das Ziel vor, zukünftig verstärkt innerstädtische gewerbliche Brachflächen zu reaktivieren, um auch weiterhin ein ausreichendes Potential an Gewerbeflächen für die unterschiedlichen Anforderungen der Unternehmen zur Verfügung stellen zu können. Ein Weg, der mit den ebenfalls durch den Rat beschlossenen aktuellen Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung

2030 (DS 3166/2019) von der Verwaltung fortgesetzt wird. Bei der Umsetzung des aus dem GFK 2020 resultierenden Pilotprojekts „Lister Damm“ ist deutlich geworden, dass eine Umstrukturierung und Optimierung eines Gewerbegebietes zur Reaktivierung von Brachflächen u. a. nur dann möglich ist, wenn die Stadt über Eigentumsflächen innerhalb des Gebietes verfügt und damit aktiv am Prozess der Neuorganisation teilnehmen kann. Die Verwaltung hat daher zur Umsetzung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ bereits 2017 einen Teil des Louis Eilers Geländes erworben (DS 2445/2017).

Das Projekt

Das Projekt sieht die sukzessive Entwicklung des aktuell überwiegend brachliegenden Areals hin zu einer modernen rd. 125.000 m² Bruttogeschossfläche umfassenden, autofreien Campus-Struktur u.a. mit Handwerkshöfen, Büroflächen und begleitender Infrastruktur über mehrere Jahre vor. Das geplante Konzept wird in seinen Grundzügen in Anlage 2 dargestellt. Das Areal wird mit einer großräumigen Tiefgarage ausgestattet, die den auf dem Gelände anfallenden PKW-Verkehr aufnimmt und so für eine oberirdisch weitgehend autofreie Zone sorgt. Lediglich im westlichen Bereich soll der für den Betrieb der Handwerkshöfe notwendige Lieferverkehr oberirdisch erfolgen, wobei Zu- und Abfahrten ausschließlich südlich über den Entenfangweg geleitet werden.

Front und Struktur der momentan aufstehenden Halle werden in die architektonische Struktur des Bebauungskonzeptes eingebunden. Das Konzept berücksichtigt insbesondere den zwischenzeitlich restaurierten Wasserturm, der als prägendes Element aus den verschiedenen Sichtachsen des Geländes heraus wahrnehmbar bleibt.

Sog. Pocket-Parks sollen zudem die Aufenthaltsqualität in den öffentlich zugänglichen Bereichen auch für Besuchende und Anwohnende nachhaltig erhöhen. Im Ergebnis stellt das avisierte Projekt eine Symbiose aus der historischen und zukünftigen Bedeutung des Areals für das Gewerbegebiet dar.

Städtisches Grundstück

Der in Anlage 1 schraffiert gekennzeichneten, städtischen Fläche kommt aufgrund ihrer zentralen Lage im Projektgebiet eine Schlüsselfunktion im Rahmen der geplanten Entwicklung zu. Hierauf soll über die Grenzen der städtischen Fläche hinaus ein Gebäude für die Unterbringung von Start-Ups und Unternehmen aus dem Forschungs- und Entwicklungsbereich realisiert werden. Nach der erfolgreichen Entwicklung der in Marienwerder gelegenen Science Area 30X, in der aktuell nur noch wenig Grundstücksfläche zur Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen zur Verfügung steht, könnte an diesem Standort eine neue Heimat für innovative Unternehmen geschaffen werden.

Nähere Details zu den Bedingungen des beabsichtigten Grundstücksgeschäfts und den finanziellen Auswirkungen werden in der parallel ins Verfahren gegebenen, vertraulichen Beschlussdrucksache dargestellt.

Fazit

Die Verwaltung hatte mit dem damaligen Ankauf des Grundstücks das Ziel der Einflussnahme auf das Nachnutzungskonzept, um zum einen eine effiziente und nachhaltige Nachnutzung des Geländes zu erwirken und zum anderen mit der Entwicklung zu einem positiven Image des Gewerbegebietes insgesamt beizutragen.

Mit einer Umsetzung des Projektes sieht die Verwaltung die vorgesehenen Ziele erreicht.

23.3

Hannover / 13.04.2023