

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)  
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

	1. Entscheidung
Nr.	15-2508/2015 S1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	5.2.1.

---

## **Voruntersuchung zur Vorbereitung eines städtebaulichen Sanierungsgebietes Ihmezentrum Sitzung des Stadtbezirksrates Linden-Limmer am 03.02.2016 TOP 5.2.1.**

---

### **Beschluss**

Der Bezirksrat beschließt:

Die Stadt Hannover leitet für das Ihmezentrum eine Voruntersuchung (VU) für die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §142 Baugesetzbuch ein mit dem Zweck,

- die Ziele einer Sanierungssatzung zu formulieren und
- den Investor in die Zielvorstellungen einzubinden.

In das Sanierungsgebiet ist das gesamte Ihme-Zentrum inklusiv der Uferflächen, der öffentlichen Zubringerwege und der verkehrlichen Flächen im Bereich des Küchengartens einzubeziehen.

### **Entscheidung**

Dem Antrag wird nicht gefolgt.

Die Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover hat bereits im Jahr 2006 Vorbereitende Untersuchungen mit dem Ziel durchgeführt, das Ihmezentrum als Einzelmaßnahme beim Land anzumelden, und mit der Drucksache 1418/2007 wurde das Ihmezentrum (IZH) als Maßnahmengbiet Stadtumbau nach § 171b beschlossen.

Fördermittel wurden aus dem Städtebauförderprogramm Stadtumbau-West sowie aus dem EFRE-Programm mit einem Finanzrahmen in Höhe von über 4 Mio. € akquiriert. Trotz beharrlichen Einwirkens seitens der Stadt auf die Akteure gab es aber weder Aktivitäten der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. ihrer Verwalter, selbst Maßnahmen durchzuführen noch eine Zustimmung und eine Sicherung der Stadtumbau-Maßnahmen für einen Ihmeuferbegleitweg, daher konnten außer den Maßnahmen des Abbruchs der Fußgänger-brücke und der Gestaltung des ehemaligen Brückenwiederlagers auf den Flächen am Küchengarten keine weiteren Mittel eingesetzt werden. Damit aufgrund der verfahrenen Situation am IHZ die EFRE-Mittel der Stadt nicht verloren gingen, wurden diese Mittel 2010/2011 zum Vorhaben Klagesmarkt transferiert. Die verbleibenden

Städtebaufördermittel konnten ebenfalls nicht für das IZH eingesetzt werden, sondern mussten an das Land mit den bereits eingesetzten Mitteln zurückgezahlt werden, da die Gesamtmaßnahme nicht umgesetzt werden konnte.

Die Verwaltung hält daher eine erneute Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) § 141 (1) BauGB derzeit für verfrüht, da bislang die Entwicklungsabsichten des neuen Investors noch zu unklar, sind und sich eine eindeutige Haltung und Mitwirkungsbereitschaft der kompletten übrigen Eigentümerschaft ebenfalls nicht abzeichnet.

Aus Sicht der Verwaltung wäre die Erarbeitung einer neuen VU erst zielführend, wenn ein konsistentes Entwicklungsvorhaben vorliegt, und es sichere Investitionszusagen für eine Sanierung durch den Investor sowie eine verlässliche und arbeitsfähige Organisationsform der Eigentümerschaft gibt.

Notwendige und zentrale Voraussetzungen für die Festsetzung einer Sanierungssatzung sind die im BauGB geregelte, gesetzliche Bestimmungen über sachliche, räumliche und zeitliche Voraussetzungen.

Wie schon aus dem Ratsbeschluss aus dem Jahr 2007 zum Maßnahmegebiet Stadtumbau West nach § 171 b BauGB für das Izhzentrum ersichtlich wird, wird durchaus eine sachliche und räumliche Voraussetzung für die Anmeldung des Izhzentrums als Förderkulisse gesehen. Gerade die weitgehend leergefallene Sockelzone weist eine deutliche funktionale Schwäche auf.

Die grundsätzliche Problematik liegt also weder in der räumlichen noch der sachlichen Begründung eines Satzungs- oder Maßnahmegebietes, sondern in den zeitlichen Voraussetzungen, und in der Möglichkeit mit dem Instrumentarium die Sanierungsziele auch umsetzen zu können. Darüber hinaus stellt es eine erhebliche Herausforderung und Unsicherheiten für die Kommune dar, die für die Erreichung noch zu definierender Sanierungsziele erforderlichen Finanzmittel bereitzustellen.

Die Festsetzung einer Sanierungssatzung bedeutet für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer Einschränkungen, die über die Sozialbindung des Eigentums hinausgehen, daher muss eine satzungsgemäße Sanierung zügig durchgeführt werden. Dies bedingt, dass im Voraus ein Sanierungskonzept erstellt werden muss, welches nicht nur die vorhandenen Missstände und Sanierungsziele benennt, sondern vielmehr auch einen konkreten Plan aufweist, durch welche Maßnahmen innerhalb welcher zeitlichen Reihenfolge die angestrebten Sanierungsziele erreicht werden sollen.

Als Sanierungszeitraum hat das Land Niedersachsen in seinen Städtebauförderrichtlinien 10 Jahre mit einer optionalen Verlängerung von 5 Jahren niedergelegt. Wie in Anbetracht der wohnungseigentumsrechtlichen und wirtschaftlichen Situation des IZH und der damit einhergehenden faktischen Blockade gegenüber jeglicher Veränderungen (z.B. Sanierung des Uferbegleitweges) ein umsetzbarer und zeitlich strukturierter Sanierungsplan, der binnen einer 10jährigen bzw. 15jährigen Frist erfolgreich abgeschlossen sein kann, erstellt werden soll, ist nicht darstellbar. Die Aufstellung eines solchen Sanierungsplanes ist eine zwingende rechtliche Voraussetzung, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfüllt werden kann. Hierfür bedürfte es der Kooperation aller betroffenen Wohnungs- und Sondereigentümerinnen und Eigentümer.

Da ferner von einer Vorbereitenden Untersuchung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse erwartet werden, wird aktuell die Einleitung einer Vorbereitenden Untersuchung für das IZH seitens der Verwaltung darüber hinaus als nicht sinnvoll erachtet.

61/ 18.62.10  
Hannover / 03.03.2016