

01 Vorherige Bebauung

Die Mechanische Weberei konnte in den Wiederaufbaujahren nicht an die Leistung und Kaufkraft vor dem 2. Weltkrieg anknüpfen. Die ursprüngliche Nutzung der Ihme als Wasserversorgung und Verkehrsweg hatte ebenfalls an Bedeutung verloren. 1961 wurde die Weberei stillgelegt. Die baulichen Missstände des Industriegebiets führten schließlich zu der Entscheidung, das Gelände einer Kompletterneuerung zu unterziehen.



Mechanische Weberei zu Linden, um 1910

Quelle: Wikipedia



Bebauung Linden-Mitte und Linden-Nord, 1916

Quelle: Wikipedia



Rauchende Schornsteine der Mechanischen Weberei

Foto: Hauschild

Das Gelände der Mechanischen Weberei

Am Lageplan von 1916 ist gut zu erkennen, dass die Ihme für die Logistik der Industrie im 19. Jahrhundert eine große Rolle spielte. Ein Gürtel von Industriebetrieben zieht sich entlang des Ihme-Ufers. Die Ihme war Verkehrsweg, Wasserquelle und Abwasserleitung. Dementsprechend war das Ihme-Ufer öffentlich nicht zugänglich.

Die Aufnahmen Anfang der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts zeigen, dass das stadtbildprägende mehrgeschossige Gebäude an der Blumenauer Straße bereits abgerissen war. Die Blumenauer Straße ist die wichtige Verbindung von Linden-Nord und dem Küchengarten über den Schwarzen Bären in Linden-Mitte über die Deisterstraße nach Linden-Süd.



Uferbebauung beidseitig der Ihme, ca. 1965

Quelle: Hans-Dieter Keyl



Blick vom Heizkraftwerk auf Gelände der Mechanischen Weberei, ca. 1965

Quelle: Hans-Dieter Keyl

02 Komplexbebauung: Freizeitlandschaft statt Industrie

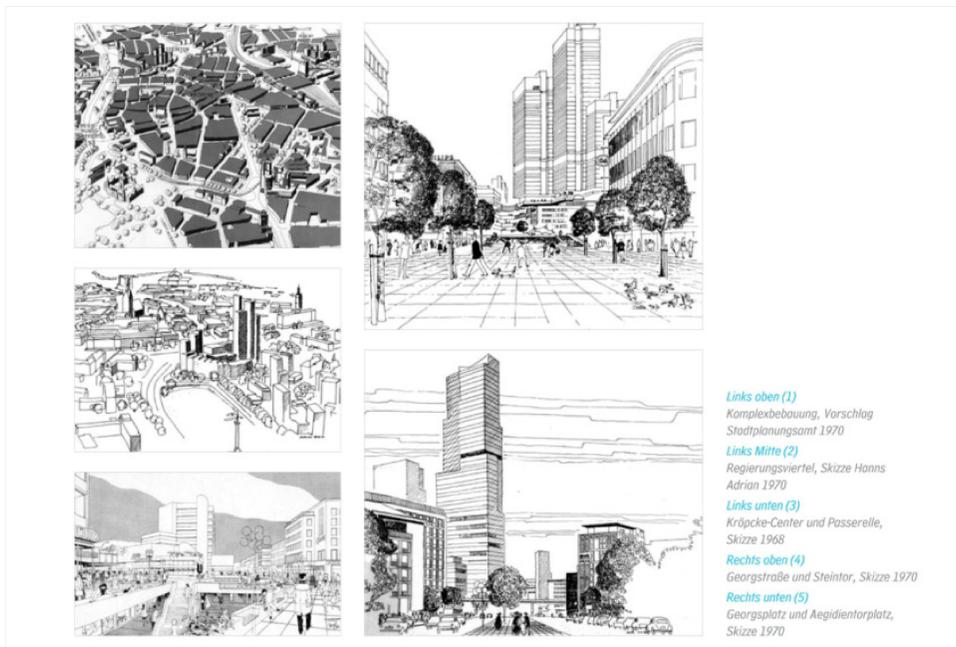
Die planerischen Ziele der Komplettsanierung wurden stark durch die Leitgedanken des damaligen Oberstadtdirektors Martin Neuffer beeinflusst, der 1970 das Buch „Städte für alle“ veröffentlichte.

Neuffer verwies auf die Verschmutzung und Lärmbelastigung des Autoverkehrs und plädierte für neue Stadtteile mit großzügigen, öffentlichen Grünzonen und Freizeitmöglichkeiten. Es sollten urbane, multifunktionale Zentren entstehen, die alle notwendigen Funktionen unter einem Dach vereinten. Dieser visionäre Ansatz sollte beim Ihme-Zentrum erprobt werden. In den folgenden Jahren kaufte die Stadt Hannover die Flächen der Industriebrache auf und bereitete den städtebaulichen Wettbewerb vor.

Weitere Großkomplexe waren in Planung. Einige wurden allerdings nie realisiert.

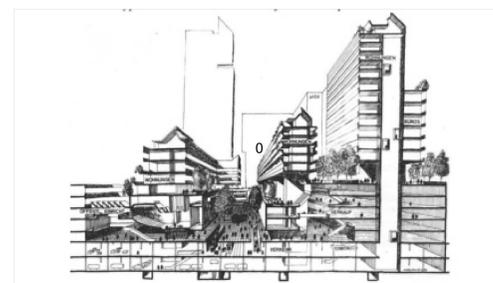
„Die erste und wichtigste (Teilentwicklung) ist die Verbreitung des Autos als massenhaftes Individualverkehrsmittel. Dieser Vorgang hat nicht nur hinsichtlich des Verkehrs zu einer teilweisen Funktionsunfähigkeit der bisherigen Städte geführt. Er hat drüber hinaus eine Reihe dem Leben in der Stadt überaus abträglicher Nebenwirkungen zur Folge.“

Zitat aus Martin Neuffers „Städte für alle“, S.17

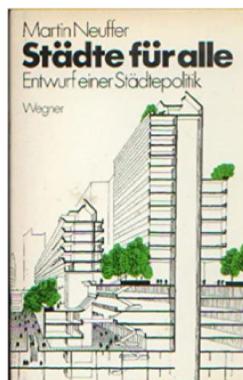


Entwürfe Komplexbebauung in Hannover

Quelle: HannoverCity 2020+



Quelle: LHH: Zur Diskussion - Innenstadt Hannover, 1970



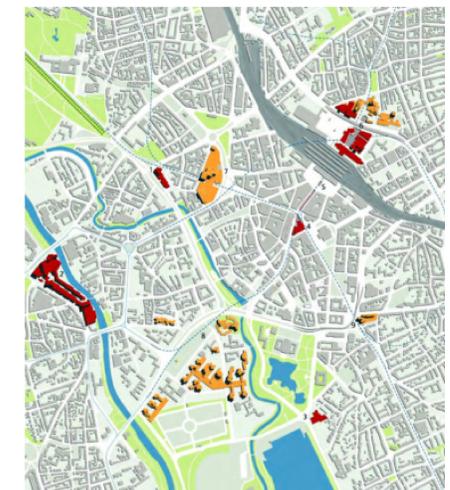
Buchcover Martin Neuffer – Städte für alle.

Städte für alle

Martin Neuffer entwirft eine technisch geprägte Stadtvision. Durch verdichtete Großkomplexe sollte die Zersiedelung der Stadt beendet werden. Er ging davon aus, dass das Auto durch ein neues Individualverkehrsmittel ersetzt wird, das zumindest innerhalb der Stadt vollautomatisch verkehrt (vgl. S. 16). Die Fahrstraßen für das Auto sollten überbaut werden. „Eine vom Auto freie Stadtebene mit Fuß- und Radwegen als Verkehrsflächen, keine überfahrenen Kinder, keine Ampeln (...), kein Autolärm in der Wohnung (...), Schlafen bei offenem Fenster. So kann Stadt sein, wenn wir es wollen“ (S. 186).

Komplexbebauung/ Großkomplexe

Um die Kernstadt herum sollten eine Reihe von Großkomplexen die Verbindung mit den Einkaufsstraßen der gründerzeitlichen Stadtteile markieren. Am Raschplatz wurde mit dem Bredero-Hochhaus ein Anfang umgesetzt. Dagegen blieben die Komplexe am Steintor, am Aegidientorplatz und das Regierungsviertel am Waterlooplatz reine Planungen.



Realisierte und unrealisierte Komplexe, 1975

Quelle: HannoverCity 2020+

„(...) Dabei ist sowohl die zentrale, funktionshöchste Rolle der Stadt, genauer der Innenstadt Hannover, unbestritten, wie die Herausbildung kräftiger Nebenzentren in Randlage (...)“

Zitat aus Martin Neuffers „Städte für alle“, S.54

„Aber im Regelfall wird es günstiger sein, die Erdoberfläche voll dem Verkehr zu zuweisen und die Stadtebene darüber zu heben.“

Zitat aus Martin Neuffers „Städte für alle“, S.178

Es zeichnet sich ab, daß eine neue Baumform hinzukommen wird:

Große zusammenhängende Komplexe, die die vielfältigsten Funktionen in bewußter und sorgfältiger Zuordnung in sich vereinen. Sie entstehen durch überlegtes Zusammenfügen verschiedener, jeweils der Nutzung angepaßter Bauteile. Moderne, weitgespannte Konstruktionen erlauben jedwede Nutzung in jedem Geschöß. Sie werden erschlossen durch interne horizontale und vertikale, öffentliche und halb-öffentliche Verkehrswege und enthalten für die in ihnen Arbeitenden und Wohnenden die unterschiedlichsten Gemeinschaftsanlagen; Dienstleistungen können in noch ungewöhnlichem Umfang angeboten werden.

Bis heute bilden sich für bestimmte Aufgaben bestimmte Bautypen heraus. In Großkomplexen für vielfältige Ansprüche werden allenfalls die Nutzungen einzelner Bauteile oder Geschosse in der Fassade ablesbar sein.

Großkomplexe erlauben die größtmögliche bauliche Dichte.

Straßen und Parkplätze werden in die Gebäudekomplexe mit einbezogen. Einrichtungen – wie Warenhäuser – die nicht auf natürliche Belichtung angewiesen sind, können ohne Abstandsflächen das gesamte Grundstück überdecken. Darüber können Freiflächen hergestellt werden, über denen wiederum gut besonnte und belichtete Wohn- und Bürotürme stehen.

Großkomplexe werden besondere Attraktionen darstellen, einmal wegen der Vielfältigkeit der Angebote, zum andern aber auch deswegen, weil in ihnen (z. B. durch vertikale Trennung des Fußgängerverkehrs vom mechanischen Verkehr) die Besucher vor Unzuverlässigkeiten der heutigen städtischen Umwelt geschützt werden können.

Im Stadtbild werden Großkomplexe durch ihre Größe und Höhe, aber auch durch ihre Differenziertheit und ihre unterschiedlichen und neuen Maßstäbe in Erscheinung treten.

Türmhäuser als Solitärbaukörper bereichern funktionell eine Stadt kaum. Sie können aber als Teile eines Großkomplexes erwünscht und notwendig sein, z. B. um den Bau hochqualifizierter Wohnungen in der Innenstadt wieder zu ermöglichen.

Großkomplexe werden sich zunächst auf abgegrenzte Bereiche beschränken müssen. Sie mögen aber ein Schritt auf dem Weg zu einer künftigen Stadtform sein, die alle uns gegebenen technischen und organisatorischen Möglichkeiten nutzt.

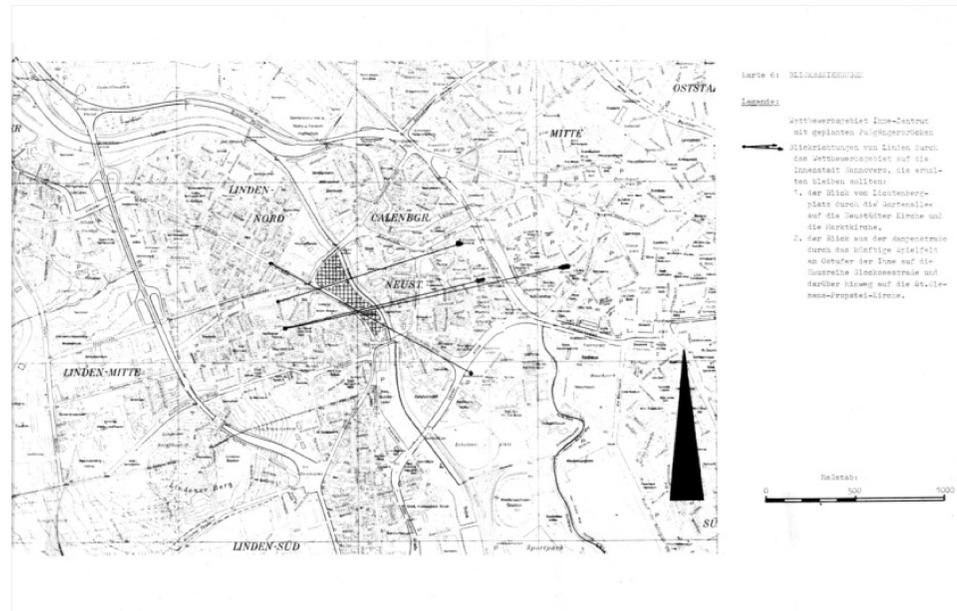
03 Der städtebauliche Wettbewerb

Während die Idee der Komplettanierung weiter reifte und erste planerische Konzepte verfasst wurden, begann die Landeshauptstadt Hannover ab Beginn der 1960er Jahre Einzelgrundstücke entlang des Ihmeufers zu erwerben. Mithilfe eines städtebaulichen Wettbewerbs sollten best mögliche Vorschläge für die Bebauung entlang der Ihme erzielt werden. Schließlich wurde 1966 ein Wettbewerb ausgelobt, an dem fünf interne Arbeitsgruppen der Bauverwaltung, sowie ein externes Architekturbüro teilnahmen. Innerhalb kurzer Zeit wurden die Entwürfe erarbeitet, sodass am 18.01.1967 das Preisgericht unter der Leitung von Rudolf Hillebrecht eine Empfehlung aussprechen konnte. Rasch wurde die Erarbeitung eines Bebauungsplans in Auftrag gegeben, der bereits im Frühjahr 1967 vorlag. Hauptziele der neuen Bebauung waren die Freilegung und Begrünung der Ufer zu Erholungszwecken. Weiterhin sollte die Verbindung der Stadtteile Calenberger Neustadt und Linden gestärkt werden.



Das Planungsgebiet.

Quelle: Stadtarchiv Hannover



Lageplan des Planungsgebiets mit Sichtachsen.

Quelle: Stadtarchiv Hannover

2.3 Die Wettbewerbsaufgabe

2.3.1 Allgemeine Aufgabenstellung

Die historische Entwicklung in Hannover und Linden hat dazu geführt, daß an beiden Ufern der Ihme Gewerbebetriebe errichtet wurden. Das hat eine Abriegelung der beiden Stadtteile voneinander zur Folge gehabt. Für die städtebauliche Planung ergibt sich daraus die Aufgabe, diese alten - auch psychologischen - Barrieren zu überwinden.

Die Bürger der ehemals hannoverschen und der ehemals Lindener Stadtteile sollen von beiden Seiten der Ihme an die früher verbauten Ufer herangeführt werden. Der Uferraum soll so angelegt und gestaltet werden, daß die Bürger ihn als neuen Erholungsraum erleben können. Gleichzeitig kann und soll er neue Verkehrsbeziehungen aufnehmen. So sind an beiden Ufern entlang Fuß- und Radwege geplant, die unterhalb des Zusammenflusses von Leine und Ihme und oberhalb der Legionsbrücke schon angelegt werden konnten. Neben dieser Erschließung des neuen Erholungsraumes am Wasser, der für die Einwohner der benachbarten dicht besiedelten und zum Teil überalterten Stadtteile von besonderer Bedeutung ist, soll die städtebauliche Planung und Gestaltung des Ihmezentrums die Möglichkeiten ausnutzen, neue optische und verkehrliche Beziehungen zwischen den Stadtteilen auf beiden Ufern der Ihme zu schaffen. Gleichzeitig sollen für den Fußgänger abwechslungsreiche, maßstäblich gut proportionierte und einladende städtebauliche Räume entstehen.

Die Neuordnung des Uferraumes zwischen Schwarzer Bär und Küchengarten mit der Errichtung des Ihmezentrums muß man im Rahmen der für Linden erforderlichen städtebaulichen Sanierung sehen. Im Hinblick darauf ist die Frage der zukünftigen Nutzungsart für ein Planungsgebiet in einer derartig zentralen Lage besonders bedeutungsvoll. Diese

Die Wettbewerbsaufgabe. Auszüge aus Wettbewerbsbroschüre.

Frage haben ein in Auftrag gegebenes Gutachten und eigene Untersuchungen beantwortet:

a) Das Gelände zwischen Schwarzer Bär und Küchengarten eignet sich nicht für die Errichtung eines zentralen Einkaufszentrums.

Die gegenwärtigen Zentren Schwarzer Bär mit Falkenstraße, Deisterstraße und Küchengarten mit der Limmerstraße werden ihre Funktionen auch nach einer städtebaulichen Neuordnung behalten. In den Wettbewerbsunterlagen ist ein am Anfang der Limmerstraße geplantes Einkaufszentrum schematisch dargestellt.

b) Das Planungsgebiet soll öffentliche und private Verwaltungen, Büros von freien Berufen sowie Wohnungen aufnehmen.

Das Raumprogramm ergibt, daß die Bauten für Verwaltungen und Büros überwiegen. Obwohl das so ist, hat der Auslober den Wunsch, das Ihmezentrum auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben. Aus diesem Grund soll versucht werden, über das gegebene Raumprogramm hinaus die Erdgeschosszone weitgehend besonderen Zwecken zu widmen, die durch besondere Eigenart oder Einmaligkeit eine überörtliche Anziehungskraft besitzen. In diesem Sinne wäre zu überlegen, auch ein Boots- und Wassersportzentrum mit Anlegestelle zu planen.

2.3.2 Erschließung

1) **Kraftfahrzeugverkehr**

Die Wettbewerbsunterlagen zeigen die Planung für die Verkehrsanlagen im Bereich des Ihmezentrums. Hieraus wird deutlich, daß sowohl der Schwarze Bär als auch der Küchengarten umgebaut werden müssen. Das Ihmezentrum wird über die Blumenauer Straße und die Spinnereistraße ver-

Quelle: Stadtarchiv Hannover

3) Fußgänger

Das Bemühen, die Stadtteile auf beiden Ihmeufern miteinander zu verbinden, setzt im Planungsgebiet trotz der hohen baulichen Ausnutzung des Baugeländes vielfältige Wegebeziehungen für die Fußgänger voraus. Die Fußgänger sollen aus der Passerelle am Küchengarten, von der Gartenallee und vom Schwarzen Bären her leicht das Zentrum und darüberhinaus das Ihmeufer erreichen. Die Planung soll weiterhin von zwei Fußgängerbrücken ausgehen, die in Verlängerung der Calenberger Straße und in Verlängerung der Lenastraße eine Verbindung zwischen Linden und der Calenberger Neustadt herstellen. Für die Fußgängerverbindung Calenberger Straße - Ihmezentrum - Gartenallee soll die Unterquerung der Blumenauer Straße durch eine Fußgängerpasserelle erwogen werden. Derartige gefahrlose Wege für den Fußgänger hält der Auslober insbesondere innerhalb des Ihmezentrums für wichtig.

Zitat aus der Wettbewerbsbroschüre.

Quelle: Stadtarchiv Hannover

„Der Uferraum soll so angelegt und gestaltet werden, dass die Bürger ihn als neuen Erholungsraum erleben können.“

Zitat aus der Wettbewerbsbroschüre.

„Das Gelände zwischen Schwarzer Bär und Küchengarten eignet sich nicht für die Errichtung eines zentralen Einkaufszentrums.“

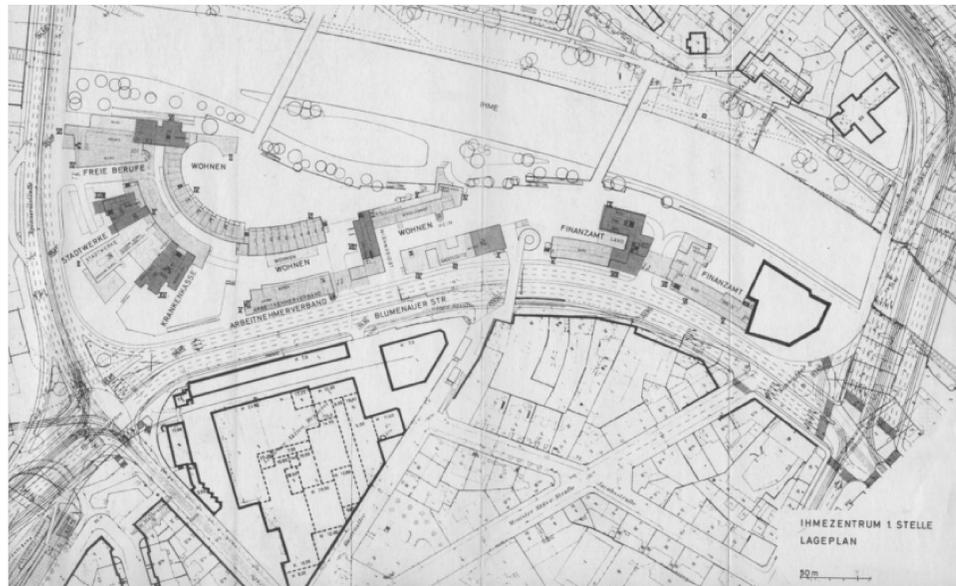
Zitat aus der Wettbewerbsbroschüre.

„Das Planungsgebiet soll öffentliche und private Verwaltungen, Büros von freien Berufen sowie Wohnungen aufnehmen.“

Zitat aus der Wettbewerbsbroschüre.

04 Die Wettbewerbsergebnisse

Bei dem Wettbewerb kristallisierten sich drei Beiträge als besonders ansprechend heraus. Das Preisgericht entschied, dass diese drei Entwürfe zu einem neuen Entwurf verschmelzen sollten. Der endgültige Entwurf bildete die Grundlage für die weitere Planung und legte das Bauvolumen, sowie das Raumprogramm der künftigen Bebauung fest.



Lageplan der 1. Platzierten

Quelle: Stadtarchiv Hannover



Entwurfmodell der 1. Platzierten



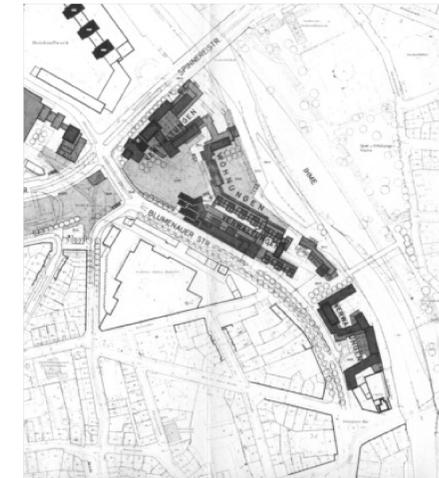
Quelle: Stadtarchiv Hannover



Entwurfmodelle der 2./3. Platzierten



Quelle: Stadtarchiv Hannover



Lageplan des endgültigen Entwurfs

Quelle: Stadtarchiv Hannover



Modellfoto des endgültigen Entwurfs

Quelle: Stadtarchiv Hannover

„Die Wohnbebauung ist (...) zur Ihme auszurichten. Jede monumentale Gestaltung sollte aber vermieden werden.“

Zitat Empfehlungsschreiben

Empfehlungen

Der interne "Wettbewerb" hat zwar keinen Vorschlag gebracht, dessen Ausführung ohne Veränderung empfohlen werden könnte, er hat es aber ermöglicht, die sehr verschiedenartigen Fragen, die mit der Bebauung des Geländes zusammenhängen, weitgehend zu klären und einen Entwurf (Nr. 6) gebildet, der in seiner grundsätzlichen Disposition der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt werden kann. Dabei sollten aber verschiedene Vorschläge aus den Entwürfen Nr. 1 und Nr. 3 übernommen werden. Im einzelnen wird empfohlen:

1. Die Gebäude, bei denen ein lebhafter Publikumsverkehr zu erwarten ist, sind in den nördlichen Teil des Geländes zu konzentrieren. In sorgfältiger Abwägung mit den Türmen des Heizkraftwerkes ist etwa in der Achse der Limmerstraße eine bauliche Dominante zu entwickeln. Hierfür bringt der Entwurf Nr. 1 einen sehr guten Vorschlag.
2. Die Gebäude der Finanzverwaltung sind, wie im Entwurf Nr. 6 vorgeschlagen wird, im Anschluß an die vorhandene Bebauung am Schwarzen Bären (Capitol) anzuordnen. Die Gebäudehöhe des Capitols sollte in etwa aufgenommen werden.
3. Die Wohnbebauung ist, wie in den Entwürfen Nr. 3 und Nr. 6 vorgeschlagen wird, zusammenzufassen und zur Ihme hin zu orientieren. Jede monumentale Gestaltung sollte aber vermieden werden. Die Wohnbauten sollen nicht die bauliche Dominante bilden.

Auszug Empfehlungsschreiben

6. Eine südliche Fußgängerbrücke über die Ihme im Zuge der Gartenallee / Calenberger Straße mit Überbrückung auf der Blumenauer Straße wird als ausreichend angesehen. Die Möglichkeit, eine zweite Brücke (Nordbrücke) auszuführen, kann aber, wie der Entwurf Nr. 6 zeigt, offengehalten werden.
7. Wie in mehreren Entwürfen vorgeschlagen wird, kann an der Blumenauer Straße an der Seite des Ihmezentrum auf einen die Fahrbahn begleitenden Fußweg ganz verzichtet werden. Der Fußweg sollte von der Passerelle (oder der Brücke) möglichst zügig durch das gesamte Gelände bis zur südlichen Fußgängerbrücke über die Ihme und zum Schwarzen Bären geführt werden.
8. Die geforderten 1.600 Parkplätze sind sämtlich auf dem Wettbewerbsgelände unterzubringen. Ein beschränkter Liefer- und Besucherverkehr ist im Fußgängerbereich unbedenklich.

Die Beurteilungen der Entwürfe und die Empfehlungen für die weitere Behandlung der Aufgabe wurden verlesen und genehmigt. Der Vorsitzende dankte sodann den Vorprüfern für die vorzügliche von ihnen geleistete Arbeit und wünschte Sat und Verwaltung der Stadt, daß es gelingen möge, die Aufgabe bald und glücklich zu verwirklichen.

Die Jury wird um 14,15 Uhr geschlossen.

Handwritten signatures: C. Hagemann, Imberg, G. Hagemann, W. Hagemann, M. J. Hagemann, S. Spangler, etc.

Auszug Empfehlungsschreiben

Quelle: Stadtarchiv Hannover

Der neue Entwurf als Grundlage für die weitere Planung

Der weiterverfolgte Entwurf kombinierte Bestandteile der 3 erstplatzierten Arbeiten. Deutlich erkennbar ist die durchlaufende öffentlichen Freifläche vom Küchengarten zu der öffentlichen Ihme-Aue. Diese Verbindung sollte unter der Blumenauer Straße kreuzungsfrei bis an die Ihme und den Yachthafen durchgeschoben werden. Hochhäuser als städtebauliche Dominanten sollten die beiden Verbindungen von Linden in den Bereichen der Ihme-Aue zur Calenberger Neustadt markieren.

Zahlen und Daten

Grundstück:	ca. 45 000 m ² einschließlich der dem öffentlichen Verkehr noch zu widmenden Flächen.
Baumassen:	<ul style="list-style-type: none"> a) Büro-Gewerbe, Bruttogeschoßfläche ca. 73 000 m² b) Wohnen, Bruttogeschoßfläche ca. 16 000 m² c) Verteilung der Baumassen <ul style="list-style-type: none"> nördlicher Gewerbeblock ca. 30 000 m² mittl. Gewerbeblock entlang der Blumenauer Straße ca. 20 500 m² Wohnen ca. 10 000 m² Sondernutzung Freizeit und Wohnen ca. 2 500 m² im Südtel Finanzämter ca. 20 000 m² d) Garagen <ul style="list-style-type: none"> 3 getrennte Garagen ca. 650 Stellplätze im Nordteil ca. 600 im Mittelteil ca. 350 im Südteil "

Empfehlung für das Bauprogramm

Quelle: Stadtarchiv Hannover

05 Stadtmitte-Vertrag und das „Leverkusener Modell“

Auf Grundlage der überarbeiteten Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs verhandelte die Stadt Hannover zunächst parallel mit der Bremer Treuhand und der City-Bau KG von Dr. Carl Schaeztle.

Den Zuschlag erhielt die City-Bau KG. Neben einem besser angepassten Planungskonzept gab die Erfahrung der City-Bau KG mit der privatwirtschaftlichen Errichtung von urbanen Komplexbebauungen den Ausschlag. In dem sogenannten „Leverkusener Modell“ behält die Stadt ihre konzeptionellen Befugnisse, muss sich aber kaum an der Finanzierung und den Risiken des Vorhabens beteiligen.



Zeitungsartikel aus Monatsschrift der Stadt Leverkusen, November 1969



Quelle: Privatarchiv Schaeztle

„Der Stadtmitte-Vertrag sichert der Stadt die Durchsetzung ihrer städtebaulichen und planungsrechtlichen Konzeption.“

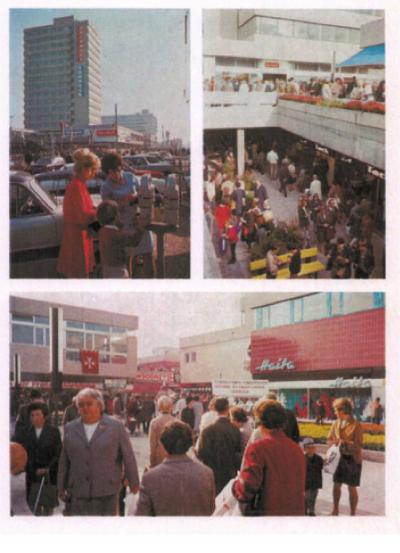
Zitat aus „Die City-Bau KG und ihr Konzept“



Zeitungsartikel von 1968



Quelle: Privatarchiv Schaeztle



Eröffnung Einkaufszentrum in Leverkusen am 16.11.1969

Das Leverkusener Modell

Die Entlastung der öffentlichen Hand von der Finanzierung und den finanziellen Risiken geschieht durch die frühzeitige Aufteilung in Einzeleigentum – nach Wohnungseigentumsgesetz. Die City-Bau KG weist ihr Finanzierungskonzept durch eine ausreichende Zahl an Käufern und Kaufinteressenten nach. Diese bringen ihr Eigenkapital parallel zum Baufortschritt ein. Sie bekommen Festpreisverträge. Durch die sofortige Verteilung des Eigentums konnten zu große Eigentumsballungen verhindert werden. Allerdings entstanden kaum manövrierfähige, große unübersichtliche Eigentümergeinschaften.

Die City-Bau KG errichtet multifunktionale Stadtmittezentren: Ziel ist eine optimale Synthese zwischen Wohnungen, Kaufhäusern, Ladengeschäften, Gastronomie und sonstigem tertiärem Sektor (z. B. Banken, Praxen, Büros). Hierfür wurde von der Fachwelt der Begriff "Leverkusener Modell" geprägt. Das "Leverkusener Modell" löst insbesondere für Kommunalpolitiker wichtige Strukturprobleme: Innerstädtischer Verkehr, Beitrag zur Verhinderung der Verödung der Innenstädte in den Abend- und Nachtstunden, Wegfall der Bodenspekulation, Zentralitätsgewinn usw.

Definition „Leverkusener Modell“, Auszug aus „Die City-Bau KG und ihr Konzept“



Zeitungsartikel „Der Handel mit den Stadtzentren“



Quelle: Privatarchiv Schaeztle

06 Verkaufsstrategie der City-Bau KG

Die City-Bau KG musste schon während der Bewerbungsphase für den Finanzierungsnachweis Käufer und Kaufinteressenten akquirieren. Neben Steuerabschreibungen wurde mit geplanten öffentlichen Investitionen gewonnen – die später nicht umgesetzt wurden: Eine Uferpromenade sollte die Herrenhäuser Garten mit dem Maschsee verbinden, ein U-Bahnhof war unter dem Ihme-Zentrum vorgesehen. Nach der Verlagerung der Ihme sollte ein Yachthafen entstehen. Außerdem sollten im Ihme-Zentrum ein Hallenbad und eine Sauna umgesetzt werden.

Das Steuer-Angebot

Die City-Bau KG, Leverkusen, eine der größten und renommiertesten privaten Bauträgergesellschaften, errichtet in Hannover das IHME-ZENTRUM

Das Ihme-Zentrum in Hannover – ein faszinierendes Bauprojekt – nach Art und Funktion vergleichbar dem Europa-Zentrum in Berlin. Hier wird eine einmalig interessante Investitionsmöglichkeit mit der Zuerstveräußerung der Baurechte verbunden. Der Bauherr einer Eigentumswohnung erhält 152% vom anzuübenden Eigenkapital in Wohnungskosten und Abschreibung, verteilt auf die Jahre 1972–1974.

Dieses Angebot unterscheidet sich von anderen Projekten durch wesentliche Vorteile:

- Die Ihme-Zentren als Hannover bedeutendste Stadterweiterung ist ein nachhaltig lukratives und sicheres Anlageobjekt.
- Keine Zurechnungshaltung anderer Firmen, daher keine Verlustangewandten.
- Keine Vermögensgegenstände.
- Mit dem Bau des Objektes wurde bereits begonnen.
- Die City-Bau KG bietet eine Kuponanleihe (Festpreis). Durch konsequente Anwendung des UST (BFRG) Gesetzes besteht die Möglichkeit, die Wohnungskosten bis zu 15% zu senken.
- Unabhängige Wohnungsgenossenschaft liegt vor. Die Baubank werden selbst durch Aufbaugesellschaft gesteuert.
- Die Baubank werden Eigenkapital zum Einbauverkauft.
- Keine überhöhten Anzahl der Werbekosten. Die dem Objekt eigene lange Bauzeit gestattet eine angemessene Festsetzung der Werbekosten und wenig nicht zu irreparablen Überhöhrungen.
- Mit der City-Bau KG, Leverkusen, als Baubank und der Firma M. Nollke KG, Hannover, als Verwalter und Hannover verfügen Sie über zwei zuverlässige, langfristige Partner, beide mit langjähriger Erfahrung.

Nicht nur der erhebliche Steuervorteil, sondern die Attraktivität des Objektes selbst machen das Ihme-Zentrum in Hannover zu einem interessanten und zugleich seltenen Investitionsobjekt.

Die City-Bau KG errichtet in Hannover in der Stadtmitte ein weltweites Ihme-Ufer. Das Ihme-Ufer ist ein großer Grundstück des „Ihme-Zentrum“ als neuen städtischen Wohnquartiers. Dieses neue City-Zentrum wird neben Wohnungen verschiedenster Größe, Warenhäuser, Läden, Cafés, Restaurants, Bäder und Vergnügungsbauwerke enthalten.

Die Einkaufsstellen mit einer Länge von etwa 300 m bieten für den täglichen Lebensbedarf und ist dem Fußgänger vorbehalten. Auch werden in den unterirdischen Parkhäusern untergebracht, die über 6-spurige Einfahrten zu erreichen sind. Über 2000 Pkw's können dort abgestellt werden.

Eine attraktive Uferpromenade führt an der Ihme entlang. Eine Fußgängerbrücke verbindet das Ihme-Zentrum mit der gegenüberliegenden Seite. Dieser Uferbereich wird künftig großzügige Grünanlagen aufweisen und die Herrenhäuser Garten mit dem Maschsee verbinden.

Das Ihme-Zentrum selbst bietet gute Möglichkeiten der Erholung und Freizeitgestaltung: Bowling, Hallenbad und Sauna, Café, Bars, Restaurants.

Nach umfangreicher Fußgängerplanung mit ein Bäder- und Yachthafen dem Ihme-Zentrum angegliedert werden.

In Zuge des Aufbaus eines U-Bahn-Netzes in Hannover ist für das Ihme-Zentrum eine eigene U-Bahn-Station vorgesehen.

Die große Anzahl von Wohnungen und für wirtschaftliche Grundrisse erfüllen jeden Wohnwunsch. Auch in der jüngsten Baueinheit des Ihme-Zentrum wurde bereits, ein Kindergarten – Krippe und Krippenplätze – ist angeplant.

Sämtliche Gewerbeeinheiten sind innerhalb ebenso wie die Wohnungen, mit Ausnahme des hierdurch angebotenen Abschnitte, veräußert.

Das IHME-ZENTRUM Hannover

Steuervorteil 152%	Berechnung	Bemerkungen
Verkauf	Erhöhung des Eigenkapitals	Bemerkungen auf den Bankzinseszins entfallen 152% Wohnungskosten und Abschreibung in den Jahren 1972–1974
1972	100%	Steuervorteil bezogen auf den Kapitalzins
1973	—	80%
1974	—	12%
Steuervorteil 1972–1974		152%

Sie erhalten zu den betreffenden Steuerterminen während der Bauzeit entsprechende Mitteilungen über die Höhe der Wohnungskosten als Grundlage für Ihren Antrag beim Finanzamt.

Die Verrentung der Wohnungslöhne über den Bauzeitraum des Baubank für diesen Kapitalzins die Firma M. Nollke KG, Hannover. Es ist zu erwarten, daß bei Verrentung der höheren Wohnkosten der Kapitalzins aus der Miete und die Tilgung aus der Steuerersparnis der jährlichen Abschreibungsrate gem. § 7 bzw. 7a EStG aufgebracht werden kann. Bei einem hohen Steuersatz des Bauherrn wird vornehmlich ein Überschuß in den ersten 10–15 Jahren erzielt, der einer Eigenkapitalverrentung bis zu 4% gleichkommen kann.

Jeder Bauherr wird im bereits vorhandenen unbelasteten Wohnungseigentum Grundbuch eingetragen. Mit Abschluß des notariellen Grundbuchvertrages und des Baubankvertrages wird zur Sicherung der Baubank vor einer Aufbaugesellschaft eingetragen.

Die Eigentumswohnungen erfolgen auf dem Grundstück Nr. 966/107 bei der Norddeutschen Landesbank GmBH, Hannover.

Die Baubank wird vornehmlich Ende 1974 fertiggestellt sein.

Je Wohnung sind 25% des Festpreises inkl. Grundbuchkosten als Bankzinseszins erforderlich.

50% des Eigenkapitals nach Abschluß des notariellen Kaufvertrages über den Grundstückskauf und Abschluß des Baubankvertrages.

50% des Eigenkapitals bis zum 10. September 1972.

Die Finanzierung ist durch die Norddeutsche Landesbank, GmBH, grundsätzlich zugesagt. Die Valuation der Hypothek erfolgt nach Baubankvertrag.

Die Werkkosten beinhalten im wesentlichen Kosten für Kapitalbeschaffung, Zeichnungen und Bauführung, Transportkosten, verschleißliche Benutzung und ein Disagio in Höhe von 10% der Fremdfinanzierung. Durch die Höhe des Disagios und ein besonders günstiger Zinssatz für die Hypothek ergibt.

Die City-Bau KG, Leverkusen, garantiert den Bauherrn die Höhe des angegebenen Festpreises.

Über die verschiedenen Wohnungstypen entnehmen Sie bitte die Katalog- und Prospektblätter aller Wohnungen und den entsprechenden Aufwands- und Abschreibungspläne sowie der Baubankvertrag.

Die Verrentung des Ihme-Zentrum nach Fertigstellung liegt in Händen der City-Bau Verwaltungen- und Bewirtschaftungs GmbH, eine erfahrene Verwaltungsgesellschaft mit einem Bestand von etlichen tausend Einheiten in verschiedenen Großstädten der Bundesrepublik.

Die CITY-BAU KG eine angesehenere überregionale Bauträgergesellschaft mit langjähriger Erfahrung. Das Konzept der Stadtmitten wurde von der City-Bau KG entwickelt und mit bestem Erfolg realisiert. Sie wurde das Leverkusen Stadtmittelpunkt der City-Bau als „Levenskauer Modell“ zum festen Begriff im modernen Stadtbau.

Folgende Stadtmitten-Zentren wurden bzw. werden von der City-Bau KG durchgeführt:

Stadtmittelpunkt	Levenskauer	Mühl	in Hagen	Lahnstein	Bergisch Gladbach
Duisburg	Levenskauer	Mühl	in Hagen	Lahnstein	Bergisch Gladbach
Lebenskauer	Levenskauer	Mühl	in Hagen	Lahnstein	Bergisch Gladbach
Lebenskauer	Levenskauer	Mühl	in Hagen	Lahnstein	Bergisch Gladbach

Auszug aus Verkaufsbroschüre der City-Bau KG

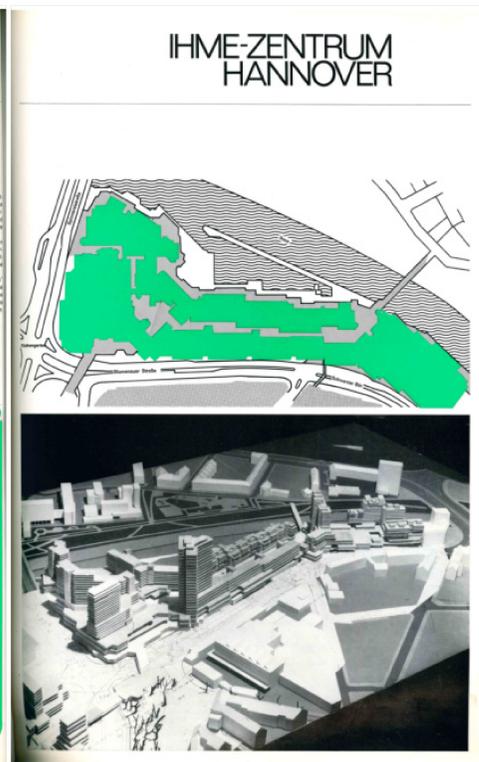
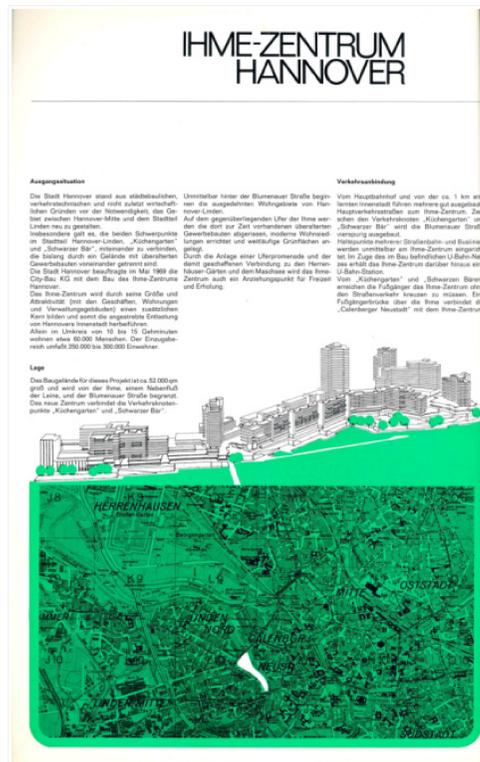
Quelle: Stadtarchiv Hannover

„Legitimiert durch diesen Vertrag wirbt die City-Bau KG nach vorheriger gründlicher Markt- und Verkehrsanalyse durch unabhängige Institute um Interessenten für Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe usw. (...). Die Summe aller Verträge stellt letztlich einen 100%-igen Finanzierungsnachweis dar (...).“

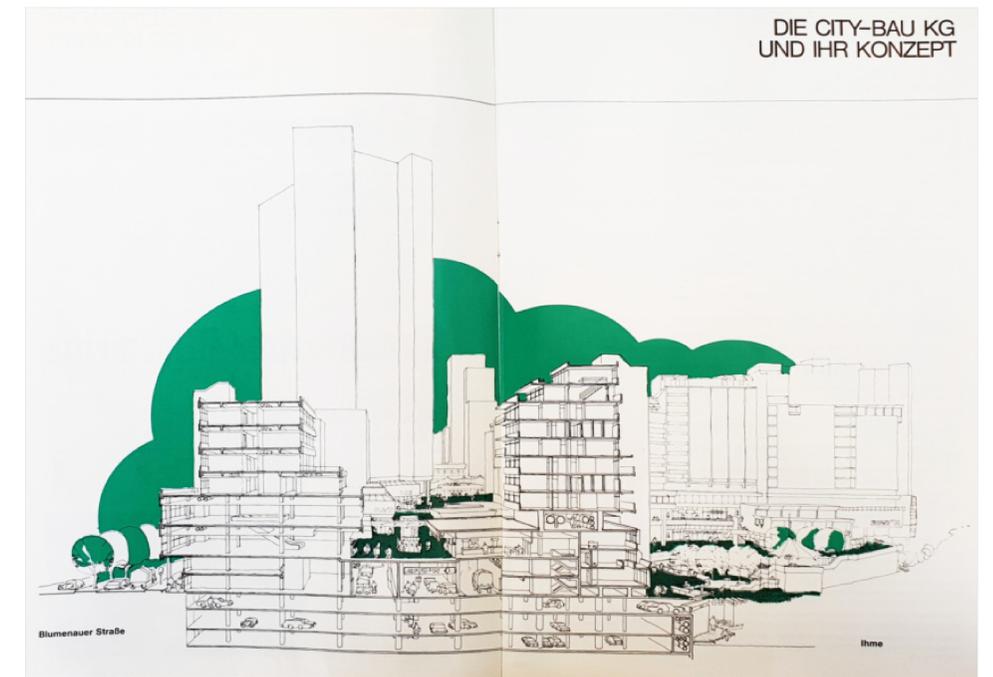
Zitat aus „Die City-Bau KG und ihr Konzept“

„Sämtliche Gewerbeeinheiten sind inzwischen ebenso wie die Wohnungen, mit Ausnahme des hierdurch angebotenen Abschnitts, veräußert.“

Zitat aus Verkaufsbroschüre der City-Bau KG



Quelle: Stadtarchiv Hannover



Die City-Bau KG und ihr Konzept – Konzeptschnitt durch das Ihme-Zentrum

Quelle: Stadtarchiv Hannover

07 Eigentumswohnungen

Die Wohnungen des Ihme-Zentrums sind so gestaltet, dass sie sich flexibel an die Bedürfnisse der BewohnerInnen anpassen können. Im Inneren gibt es keine tragenden Wände. Daher können die Wohnungen durch Leichtbauwände individuell gestaltet werden. Die Wohnungen sind häufig mit Balkonen sowohl in Richtung Innenstadt, wie auch Richtung Deister ausgestattet. Vorherrschend sind zeittypische Laubengangschließungen, die häufig mit Maisonette-Wohnungstypen kombiniert wurden. Hier werden zwei Wohnungsbeispiele gezeigt.



Wohnbereich mit angrenzendem Balkon mit Aussicht auf die Stadt

Foto: Julian Martitz



Blick vom Balkon auf die Fassade des Wohnturms

Foto: Julian Martitz



Offen gestaltete Wohnung

Foto: Julian Martitz

Flexible Wohnungsgrundrisse

Während der Sockel als Skelettkonstruktion errichtet ist, wurden die Wohnungen als Betonschottentragwerk mit systematisierter Verwendung von Schalungselementen errichtet. Vorteil ist, dass ausschließlich die Schottenwände tragend sind. Damit eröffnen sich eine große Variabilität im Inneren. Die Fassaden sind unbelastet und können deshalb ohne Unterzüge große Fensterflächen aufnehmen. Große vorgelagerte Balkone werden mit betonierten Pflanzkübeln und Teilverglasungen ausgeführt.



Wendeltreppe vor Sichtbeton-Wand

Foto: Julian Martitz



Wohnbereich mit Sichtbeton-Wand

Foto: Julian Martitz

08 Das Planungsbüro KK+P

Das Büro Kloss, Kolb und Partner (KK+P) arbeitete schon bei der Errichtung des Stadtzentrums von Leverkusen mit der City-Bau KG zusammen. Das Büro war Stadtbaurat Rudolf Hillebrecht aus der Zusammenarbeit in Leverkusen bekannt, weil er dort selbst als Gutachter beteiligt war.

DAS TEAM



Dietrich Kloss,
1928, Architekt,
geb. am 2. 2. 1928
Diplom 1952, The Stuttgart
hochschulreife Architekt
seit 1952 freiberuflich tätig.



Peter Kolb,
1928, Architekt BDA,
geb. am 13. 3. 1928
Diplom 1957, The Stuttgart,
Lehrstuhl für Architektur
The Stuttgart 1951 - 1955.



Hans Carls,
1928, Architekt,
geb. am 21. 12. 1928
Diplom The Stuttgart 1953,
Architekt bei
Kloss & Kolb seit 1970,
ab 1. 1. 1972
Partner bei KK+P



Jürgen Daniel,
1928, Architekt,
geb. am 20. 8. 1927
Lehrstuhl für Architekturforschung
Stuttgart 1955,
Lehrstuhl für
Architektur bei
Kloss & Kolb seit 1965,
ab 1. 1. 1972
Partner bei KK+P



Rudolf Driehaus,
1928, Architekt,
geb. am 3. 6. 1928
Lehrstuhl für Architekturforschung
Stuttgart 1955,
Lehrstuhl für
Architektur bei
Kloss & Kolb seit 1965,
ab 1. 1. 1972
Partner bei KK+P



Henning Driehaus,
1928, Architekt,
geb. am 7. 7. 1928
Diplom The Stuttgart 1954,
Lehrstuhl für
Architektur bei
Kloss & Kolb seit 1965,
ab 1. 1. 1972
Partner bei KK+P



Friedhelm van Laak,
1928, Architekt,
geb. am 6. 2. 1928
Diplom The Stuttgart 1952,
Lehrstuhl für
Architektur bei
Kloss & Kolb seit 1965,
ab 1. 1. 1972
Partner bei KK+P

17000 Stuttgart 1
Hendweg 17
Tel: 07141 402058
20 Mitarbeiter

3000 Leverkusen
Friedrich-Ebert-Platz 17
Tel: 02127 21 4300/13
30 Mitarbeiter

3000 Hannover
Uhlenwegstraße 3
Tel: 051 91 97729
30 Mitarbeiter



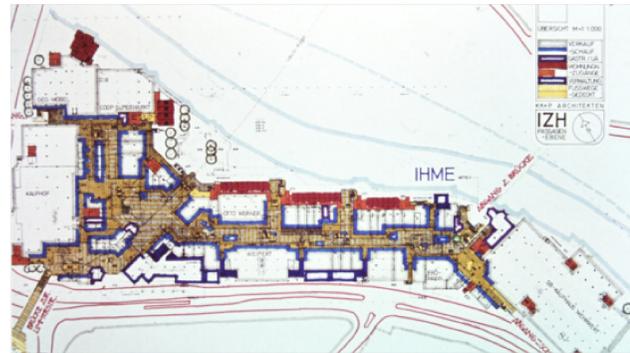
Auszug aus Büro-Portfolio KK+P

Quelle: Stadtarchiv Hannover

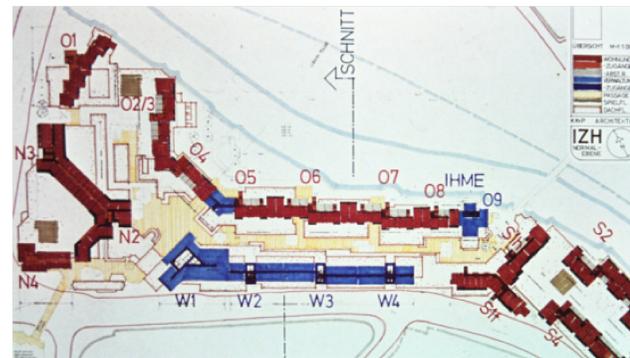


Modellfoto vom Ihme-Zentrum

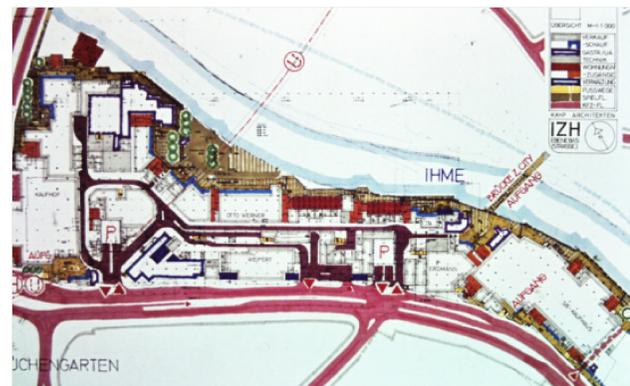
Quelle: Stadtarchiv Hannover



Übersichtsplan Passagenebene

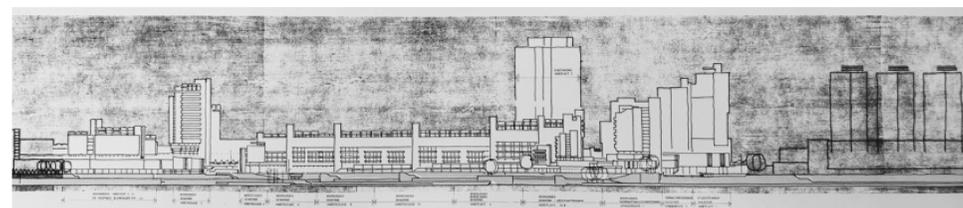


Übersichtsplan Normalebene



Übersichtsplan Straßenebene

Quelle: Stadtarchiv Hannover



Ansicht-Skizze mit Straßennamen und Hausnummern

Quelle: Stadtarchiv Hannover



Ansichten - Fassadengestaltung

Quelle: Stadtarchiv Hannover

N2'	N2	MR	WG	13.OG	MR	N3
300-170 300-174	300-170 300-174	300-170 300-174	300-170 300-174	300-170 300-174	300-170 300-174	300-170 300-174
300-175 300-178	300-175 300-178	300-175 300-178	300-175 300-178	300-175 300-178	300-175 300-178	300-175 300-178
300-179 300-182	300-179 300-182	300-179 300-182	300-179 300-182	300-179 300-182	300-179 300-182	300-179 300-182
300-183 300-186	300-183 300-186	300-183 300-186	300-183 300-186	300-183 300-186	300-183 300-186	300-183 300-186
300-187 300-190	300-187 300-190	300-187 300-190	300-187 300-190	300-187 300-190	300-187 300-190	300-187 300-190
300-191 300-194	300-191 300-194	300-191 300-194	300-191 300-194	300-191 300-194	300-191 300-194	300-191 300-194
300-195 300-198	300-195 300-198	300-195 300-198	300-195 300-198	300-195 300-198	300-195 300-198	300-195 300-198
300-199 300-202	300-199 300-202	300-199 300-202	300-199 300-202	300-199 300-202	300-199 300-202	300-199 300-202
300-203 300-206	300-203 300-206	300-203 300-206	300-203 300-206	300-203 300-206	300-203 300-206	300-203 300-206
300-207 300-210	300-207 300-210	300-207 300-210	300-207 300-210	300-207 300-210	300-207 300-210	300-207 300-210
300-211 300-214	300-211 300-214	300-211 300-214	300-211 300-214	300-211 300-214	300-211 300-214	300-211 300-214
300-215 300-218	300-215 300-218	300-215 300-218	300-215 300-218	300-215 300-218	300-215 300-218	300-215 300-218
300-219 300-222	300-219 300-222	300-219 300-222	300-219 300-222	300-219 300-222	300-219 300-222	300-219 300-222
300-223 300-226	300-223 300-226	300-223 300-226	300-223 300-226	300-223 300-226	300-223 300-226	300-223 300-226
300-227 300-230	300-227 300-230	300-227 300-230	300-227 300-230	300-227 300-230	300-227 300-230	300-227 300-230
300-231 300-234	300-231 300-234	300-231 300-234	300-231 300-234	300-231 300-234	300-231 300-234	300-231 300-234
300-235 300-238	300-235 300-238	300-235 300-238	300-235 300-238	300-235 300-238	300-235 300-238	300-235 300-238
300-239 300-242	300-239 300-242	300-239 300-242	300-239 300-242	300-239 300-242	300-239 300-242	300-239 300-242
300-243 300-246	300-243 300-246	300-243 300-246	300-243 300-246	300-243 300-246	300-243 300-246	300-243 300-246
300-247 300-250	300-247 300-250	300-247 300-250	300-247 300-250	300-247 300-250	300-247 300-250	300-247 300-250
300-251 300-254	300-251 300-254	300-251 300-254	300-251 300-254	300-251 300-254	300-251 300-254	300-251 300-254
300-255 300-258	300-255 300-258	300-255 300-258	300-255 300-258	300-255 300-258	300-255 300-258	300-255 300-258
300-259 300-262	300-259 300-262	300-259 300-262	300-259 300-262	300-259 300-262	300-259 300-262	300-259 300-262
300-263 300-266	300-263 300-266	300-263 300-266	300-263 300-266	300-263 300-266	300-263 300-266	300-263 300-266
300-267 300-270	300-267 300-270	300-267 300-270	300-267 300-270	300-267 300-270	300-267 300-270	300-267 300-270
300-271 300-274	300-271 300-274	300-271 300-274	300-271 300-274	300-271 300-274	300-271 300-274	300-271 300-274
300-275 300-278	300-275 300-278	300-275 300-278	300-275 300-278	300-275 300-278	300-275 300-278	300-275 300-278
300-279 300-282	300-279 300-282	300-279 300-282	300-279 300-282	300-279 300-282	300-279 300-282	300-279 300-282
300-283 300-286	300-283 300-286	300-283 300-286	300-283 300-286	300-283 300-286	300-283 300-286	300-283 300-286
300-287 300-290	300-287 300-290	300-287 300-290	300-287 300-290	300-287 300-290	300-287 300-290	300-287 300-290
300-291 300-294	300-291 300-294	300-291 300-294	300-291 300-294	300-291 300-294	300-291 300-294	300-291 300-294
300-295 300-298	300-295 300-298	300-295 300-298	300-295 300-298	300-295 300-298	300-295 300-298	300-295 300-298
300-299 300-302	300-299 300-302	300-299 300-302	300-299 300-302	300-299 300-302	300-299 300-302	300-299 300-302
300-303 300-306	300-303 300-306	300-303 300-306	300-303 300-306	300-303 300-306	300-303 300-306	300-303 300-306
300-307 300-310	300-307 300-310	300-307 300-310	300-307 300-310	300-307 300-310	300-307 300-310	300-307 300-310
300-311 300-314	300-311 300-314	300-311 300-314	300-311 300-314	300-311 300-314	300-311 300-314	300-311 300-314
300-315 300-318	300-315 300-318	300-315 300-318	300-315 300-318	300-315 300-318	300-315 300-318	300-315 300-318
300-319 300-322	300-319 300-322	300-319 300-322	300-319 300-322	300-319 300-322	300-319 300-322	300-319 300-322
300-323 300-326	300-323 300-326	300-323 300-326	300-323 300-326	300-323 300-326	300-323 300-326	300-323 300-326
300-327 300-330	300-327 300-330	300-327 300-330	300-327 300-330	300-327 300-330	300-327 300-330	300-327 300-330
300-331 300-334	300-331 300-334	300-331 300-334	300-331 300-334	300-331 300-334	300-331 300-334	300-331 300-334
300-335 300-338	300-335 300-338	300-335 300-338	300-335 300-338	300-335 300-338	300-335 300-338	300-335 300-338
300-339 300-342	300-339 300-342	300-339 300-342	300-339 300-342	300-339 300-342	300-339 300-342	300-339 300-342
300-343 300-346	300-343 300-346	300-343 300-346	300-343 300-346	300-343 300-346	300-343 300-346	300-343 300-346
300-347 300-350	300-347 300-350	300-347 300-350	300-347 300-350	300-347 300-350	300-347 300-350	300-347 300-350
300-351 300-354	300-351 300-354	300-351 300-354	300-351 300-354	300-351 300-354	300-351 300-354	300-351 300-354
300-355 300-358	300-355 300-358	300-355 300-358	300-355 300-358	300-355 300-358	300-355 300-358	300-355 300-358
300-359 300-362	300-359 300-362	300-359 300-362	300-359 300-362	300-359 300-362	300-359 300-362	300-359 300-362
300-363 300-366	300-363 300-366	300-363 300-366	300-363 300-366	300-363 300-366	300-363 300-366	300-363 300-366
300-367 300-370	300-367 300-370	300-367 300-370	300-367 300-370	300-367 300-370	300-367 300-370	300-367 300-370
300-371 300-374	300-371 300-374	300-371 300-374	300-371 300-374	300-371 300-374	300-371 300-374	300-371 300-374
300-375 300-378	300-375 300-378	300-375 300-378	300-375 300-378	300-375 300-378	300-375 300-378	300-375 300-378
300-379 300-382	300-379 300-382	300-379 300-382	300-379 300-382	300-379 300-382	300-379 300-382	300-379 300-382
300-383 300-386	300-383 300-386	300-383 300-386	300-383 300-386	300-383 300-386	300-383 300-386	300-383 300-386
300-387 300-390	300-387 300-390	300-387 300-390	300-387 300-390	300-387 300-390	300-387 300-390	300-387 300-390
300-391 300-394	300-391 300-394	300-391 300-394	300-391 300-394	300-391 300-394	300-391 300-394	300-391 300-394
300-395 300-398	300-395 300-398	300-395 300-398	300-395 300-398	300-395 300-398	300-395 300-398	300-395 300-398
300-399 300-402	300-399 300-402	300-399 300-402	300-399 300-402	300-399 300-402	300-399 300-402	300-399 300-402
300-403 300-406	300-403 300-406	300-403 300-406	300-403 300-406	300-403 300-406	300-403 300-406	300-403 300-406
300-407 300-410	300-407 300-410	300-407 300-410	300-407 300-410	300-407 300-410	300-407 300-410	300-407 300-410
300-411 300-414	300-411 300-414	300-411 300-414	300-411 300-414	300-411 300-414	300-411 300-414	300-411 300-414
300-415 300-418	300-415 300-418	300-415 300-418	300-415 300-418	300-415 300-418	300-415 300-418	300-415 300-418
300-419 300-422	300-419 300-422	300-419 300-422	300-419 300-422	300-419 300-422		



Martin Neuffer bei der Grundsteinlegung am 11.11.1971

Quelle: HAZ-Archiv

Grundsteinlegung

Am 11. November 1971 erfolgte die feierliche Grundsteinlegung u.a. mit Stadtbaudirektor Martin Neuffer. Danach wuchs das Ihme-Zentrum langsam in die Höhe. Zuerst wurden die Treppenhäuser als Aussteifungskerne hochgezogen. Gebaut wurde hauptsächlich auf Einzelfundamenten aus Stahlbeton. Der Sockelbereich, die Bürogebäude zur Blumenauer Straße, sowie das Stadtwerke-Hochhaus wurden in Skelettbauweise errichtet, alle weiteren (Wohnungs-) Geschosse in Schottenbauweise.



Die gewaltigen Treppenhäuser erinnern an die Geschlechtertürme in San Gimignano.

Foto: Kurt Hölischer



Quelle: HAZ-Archiv



Foto: Kurt Hölischer



Foto: Kurt Hölischer



Foto: Hans-Dieter Keyl



Foto: Kurt Hölischer



Foto: Kurt Hölischer

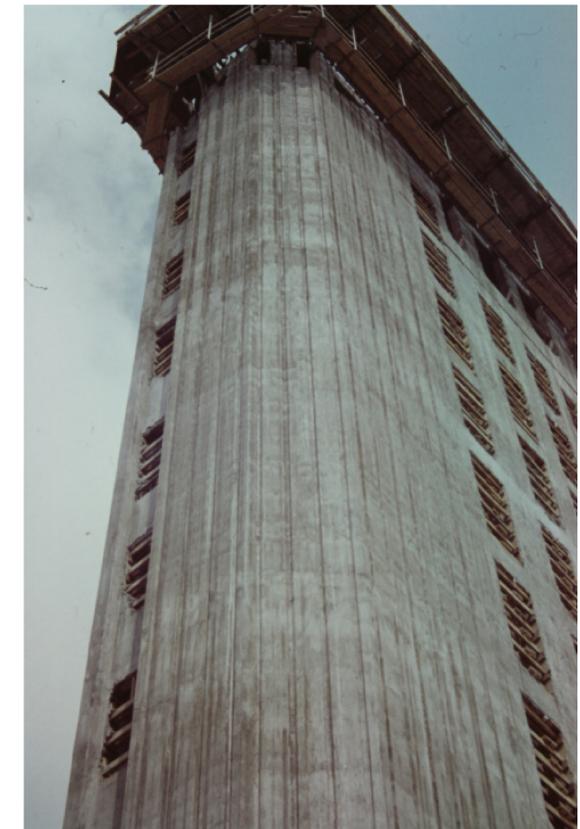


Foto: Hans-Dieter Keyl

10 Erste Nutzungsphase - Einkaufspassage

Nach einer Bauzeit von nur 3 Jahren wurde das Ihme-Zentrum am 31.10.1974 eröffnet. Aufgrund der Baustelle in der Innenstadt füllte sich die Einkaufspassage mit Kaufhäusern und Einzelhändlern aus der City, die im Ihme-Zentrum ein Geschäft als zweites Standbein eröffneten. Mitte der 80er Jahre traten nach dem Auslaufen der ersten Mietverträge kleinere Leerstände auf. Die Eigentümer – vor allem die großen Gewerbeigentümer wie West LB, Nord LB und Sparkasse konnten sich nicht auf rechtzeitige Verbesserungsmaßnahmen einigen um gegenzusteuern. Diese strukturellen Probleme blieben lange verdeckt, weil beide Enden der Einkaufspassage mit Saturn und HUMA besetzt waren, die sehr viele Kunden anzogen. Als HUMA zuerst zu Allkauf wurde und dann als Supermarkt ganz aufgegeben wurde, begannen Auszüge und somit der Niedergang des Einzelhandels im Ihme-Zentrum.



Eröffnung des Ihme-Zentrums am 31. Oktober 1974

Foto: Schilling/Neue Presse



Foto: Hans-Dieter Keyl



Foto: Hans-Dieter Keyl



Foto: Hans-Dieter Keyl



Foto: Hans-Dieter Keyl



Foto: Hans-Dieter Keyl



Foto: Hans-Dieter Keyl

11 Geburtsfehler

Durch vier Geburtsfehler blieb das Ihme-Zentrum ein Fremdkörper in der Stadt. Die geplante Uferpromenade wurde nicht gebaut. Das Wegesystem der Stadt wurde am Ihme-Zentrum zerrissen und privatisiert. Ein Groß-eigentümer, der über 80% der Stimmrechte inne hat, wurde installiert. Das in drei Ebenen geplante Verkehrssystem wurde auf eine Ebene verdichtet. Das führte zu schlecht funktionierenden, überdimensionierten Verkehrsflächen, die sich zwischen Ihme-Zentrum und Stadtteil schieben.



Skizze mit geplanter Verlegung der Ihme und Yachthafen

Quelle: Stadtarchiv Hannover

„Durch die Anlage einer Uferpromenade und der damit geschaffenen Verbindung zu den Herrenhäuser Gärten und dem Maschsee wird das Ihme-Zentrum auch ein Anziehungspunkt für Freizeit und Erholung.“

Auszug aus Werbebroschüre der City-Bau KG

2. Erhöhung der Baumassen und Verschiebung der Nutzung

Im Verlauf des Planungsprozesses verdoppelte sich das Bauvolumen. Die Büroflächen verringerten sich, weil das Land Niedersachsen seine Zusage für zwei Finanzämter zurückzog. Die Einzelhandelsflächen machten mit 60.000 m² den Großteil des Flächenzuwachses aus



Geplante Baumasse zum Zeitpunkt des Wettbewerbsergebnisses

Quelle: Stadtarchiv Hannover

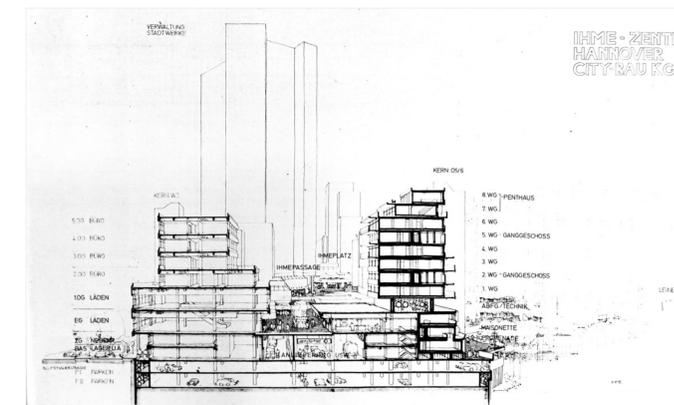


Erweiterung der Baumasse im Verlauf des Planungsprozesses

Quelle: Stadtarchiv Hannover

„Der Siegerentwurf umfasste ein Bauvolumen von 89.000m² Geschossfläche. Nachdem 1967 mit der „City Bau“ ein Bauträger gefunden war, führte dieser einen Wettbewerb durch, der nach dem ersten Vorentwurf auf eine Geschossfläche von 105.000m² kam. Bis zum endgültigen Bebauungsplan und Ratsbeschluss 1971 war das Projekt auf 197.000m² Geschossfläche (...) angestiegen.“

Auszug aus Dorn, Hillebrecht S.333



Schnitt mit erweiterten Wohnungsgeschossen

Quelle: Stadtarchiv Hannover

„Das Gelände zwischen Schwarzer Bär und Küchengarten eignet sich nicht für die Errichtung eines zentralen Einkaufszentrums.“

Ergebnis eines Vorgutachtens für den städtebaulichen Wettbewerb, Wettbewerbsbroschüre 1967

Quelle: Stadtarchiv Hannover

Durch den U-Bahn-Bau war die Innenstadt Hannovers eine Großbaustelle. Deshalb suchten Kaufhäuser und viele Einzelhändler nach temporär ergänzenden Ersatzstandorten. Da zwei Finanzämter und ein Studentenwohnheim als Interessenten weggebrochen waren, akquirierte die City-Bau KG viele Interessenten für Einzelhandelsflächen. Das Bauvolumen wurde aufgebläht und das Erdgeschoss wurde zur Anlieferungszone für die Einkaufspassage im Obergeschoss umgewidmet. Damit wurde die Durchlässigkeit zum Ihme-Ufer „verbaut.“

Nach Abschluss der U-Bahn-Bauarbeiten in der Innenstadt verließen viele Einzelhändler ihre Ersatzstandorte im Ihme-Zentrum. Wie im Gutachten von 1965 prognostiziert, zeigte sich, dass das Ihme-Zentrum aufgrund der schlechten Verkehrsanbindung gegen den sehr starken Einkaufsstandort der Innenstadt Hannovers nicht konkurrenzfähig ist. Trotzdem versuchen seitdem alle jeweiligen Investoren (Engel, Carlyle, Landesbank Berlin, Intown und heute Windhorst) die Wiederbelebung der leer gefallenen Einkaufsflächen. Alle bisherigen Versuche sind gescheitert.



Lageplan mit geplanter Verlegung des Ihme-Verlaufs

Quelle: Stadtarchiv Hannover



Lageplan der tatsächlichen Umsetzung ohne die Verlegung der Ihme

Quelle: Stadtarchiv Hannover

1. Fehlende Uferpromenade als öffentlicher Freiraum

Bis in die Bauphase des Ihme-Zentrums war die Verlegung der Ihme nach Norden Planungsgrundlage. Pläne und Modelle zeigen eine nach Norden verlegte Ihme mit einem Yachthafen am Ihme-Zentrum – und einer direkt am Fluss verlaufenden Uferpromenade, die unterhalb des heute vorhandenen Ihme-Uferwegs vorgesehen war. Die fehlende Zugänglichkeit des Lindener Ihmeufers und der unterbrochene Fernradweg entlang der Ihme sind die Konsequenz der Entscheidung der öffentlichen Hand, die Ihme nicht zu verlegen. Darüber hinaus wurde das öffentliche Einrichtungen im Ihme-Zentrum genauso wie die zweite Fußgängerbrücke gestrichen.

12 Geburtsfehler

3. Privatisierung eines Stadtteils

Mit dem Ihme-Zentrum wurde das erste Mal ein ganzer Stadtteil durch ein Privatunternehmen errichtet. Vereinbart war aber, dass die Stadt alle öffentlichen Einrichtungen und Verkehrsflächen erwerben und in öffentlich-rechtliche Widmung übernehmen sollte. Abweichend von Verträgen und der noch gültigen Teilungserklärung hat die Stadt diese Widmung nicht umgesetzt. Der ganze Stadtteil Ihme-Zentrum blieb ein Privatgrundstück.

Der vermutlich größte Geburtsfehler ist die unstrukturierte Eigentümergemeinschaft, der nun sogar die Differenzierung von privatem und öffentlichem Eigentum fehlt.

Anfang der 2000er Jahre wurden in einem zweiten Schritt sämtliche Eigentumsanteile von öffentlich kontrollierten Unternehmen (West LB, Nord LB, Stadtwerke Hannover) bei dem damaligen Großeigentümer Engel konzentriert. Der drängte den Großteil der verbliebenen, kleinen Gewerbeeigentümer hinaus und verfügt seitdem über mehr als 80% des Eigentums.

Nach Abschluss dieser Privatisierung in zwei Schritten erklärt die Stadt das Ihme-Zentrum zu einem ausschließlich privaten Problem, bei dem sie keine Möglichkeiten sieht, mit den Mitteln des Städtebaurechts einzugreifen. Sie erklärt sich für unzuständig und hofft seit bald 20 Jahren auf den Investor.

„Es ist das erste Mal, dass ein Stück Stadt in Hannover durch einen Privatunternehmer entsteht. Neuffer: Wir brauche es und bejahen die Privatinitiative, aber das Vorhaben bleibt in der öffentlichen Hand.“

Auszug aus Zeitungsartikel „Hannoversche Presse“ 1971

- 8 -
- (2) Die Miteigentümer erteilen hiermit ihre Zustimmung zur öffentlich-rechtlichen Widmung des Verkehrsbereiches und seiner Bestandteile und ermächtigen den jeweiligen Verwalter, diese Widmung im Namen aller Raumeigentümer gegenüber der Landeshauptstadt Hannover zu erklären.
 - (3) Der gesamte oberirdische Verkehrsbereich für Fußgänger und Kraftfahrzeuge einschl. der Motofahrbahn für Feuerwehr- und Katastropheneinsatz ist entsprechend den örtlichen Bau-richtlinien der Landeshauptstadt Hannover zu errichten und zu erhalten und, soweit dies nicht unter die Verpflichtung der Landeshauptstadt Hannover zur Unterhaltung und Wegebefestigung oder zur Verkehrssicherung fällt, von den Miteigentümern (Raumeigentümern) instandzuhalten.
 - Die Erschließungsbereiche sind entsprechend dem von der City-Bau KG unter Mitwirkung der Landeshauptstadt Hannover zu fertigenden Teilflächenplan zu erhalten. Jede Änderung bedarf der Zustimmung der Landeshauptstadt Hannover.
 - (4) Die Verpflichtung zur Duldung und Beibehaltung der oberirdischen Verkehrs- und Erschließungsbereiche im Sinne der vorstehenden Absätze kann auf Verlangen der Landeshauptstadt Hannover durch Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden. Die Miteigentümer (Raumeigentümer) ermächtigen hiermit unwiderruflich den jeweiligen Verwalter des Gemeinschaftseigentums, die Eintragung der Dienstbarkeit zu Lasten aller Eigentumsrechte in das Grundbuch zu bewilligen und zu beantragen und den Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit festzulegen.

Auszüge aus der Teilungserklärung vom 14.07.1971

Konstruktion eines dominierenden Großeigentümers

Der Niedergang des Einkaufszentrums seit Ende der 1980er Jahre war tatsächlich durch Streitigkeiten der größeren Eigentümer beschleunigt. Eine Rolle dürfte gespielt haben, dass die West LB ein Interesse am Leerstand der ehemaligen HUMA Fläche hatte, weil zu der Zeit das REAL-Einkaufszentrum der METRO-Gruppe an der Davenstedter Straße entwickelt wurde. Die West LB war Hausbank der METRO-Gruppe. Das Problem sollte durch die Konstruktion eines dominierenden Großeigentümers gelöst werden. Dafür wurden die Eigentumsanteile von West LB, Nord LB und Stadtwerken bei der Unternehmensgruppe Engel konzentriert.

Besitzaufteilung Ihmezentrum Historisch

ME-Anteile = Miteigentumsanteile
Köpfe = Anzahl Eigentümer

Stand 2000						
Eigentümer	Bemerkung	Einheiten	ME-Anteile	in %	Stimmrecht in %	
Dr. Dr. Hülthmann KG	Kommanditistin WestLB	34	2.271.979	22,9	55,212	25,1
Ni-Fonds Dr. Müller KG	Kommanditistin NordLB	38	884.128	8,7	22.652	10,3
Bamos GmbH & Co. KG	NordLB	13	697.642	7,0	11.567	5,3
IM Immobilien GmbH	NordLB + WestLB	1	199.066	1,1	13.902	6,3
Starwerke Hannover		13	1.850.170	18,7	43.537	19,8
48 Läden/Büroeinheiten		92	1.099.574	12,0	38.484	17,5
806 Wohnungen/Einzelgewerbetümer	173 davon IVG-Fonds	806	2.383.301	23,9	33.099	15,1
Studentenwohnheim		1	77.742	0,7	1.363	0,6
Gesamt		998	9.973.622	100,0	219.716	100,0

Stand 2004						
Eigentümer	Bemerkung	Einheiten	ME-Anteile	in %	Stimmrecht in %	
Engel GmbH & Co KG, Tutzing	1 GmbH + 3 GmbH & Co. KG	119	5.746.590	57,7	151.711	69,0
Bamos GmbH & Co. KG	NordLB (Vermieter Büros Jugend- + Hochbauamt)	13	697.642	7,0	11.567	5,3
31 Läden/Büroeinheiten		59	1.068.347	10,7	21.976	10,0
806 Wohnungen/Einzelgewerbetümer	173 davon IVG-Fonds	806	2.383.301	23,9	33.099	15,1
Studentenwohnheim	(7192 Stimmten = 3,3 %)	1	77.742	0,7	1.363	0,6
Gesamt		998	9.973.622	100,0	219.716	100,0

Stand 2009						
Eigentümer	Bemerkung	Einheiten	ME-Anteile	in %	Stimmrecht in %	
IZH Grundstücksgesellschaft	Läden/Büros/Parken	164	7.219.222	72,4	179.272	81,6
Frankfurt (Garten-Group)	172 Wohnungen	172	499.517	5,0	7.095	3,2
13 Gewerbeeigentümer	Läden/Büroeinheiten	25	293.387	3,0	5.982	2,8
ca. 500 Einzeleigentümer	534 Wohnungen	634	1.863.964	18,9	26.094	11,9
Studentenwohnheim		1	77.742	0,7	1.363	0,6
Gesamt		998	9.973.622	100	219.716	100

Eigentumsaufteilung

Quelle: Gerd Fahrenhorst

Vorbemerkung

Die Stadt Hannover und die Baugesellschaft haben zur Verwirklichung eines Geschäftszentrums im Ihme-Zentrum Hannover einen Vertrag geschlossen.

Das Ihme-Zentrum wird dergestalt errichtet, daß an allen Gebäulichkeiten oberirdisch und unterirdisch Wohnungseigentum bzw. Teileigentum gebildet wird. Dabei erwirbt die Stadt Hannover insbesondere das Teileigentum an öffentlichen Einrichtungen. Die Baugesellschaft erwirbt das Teileigentum an den Tiefgaragen; alle übrigen Gebäulichkeiten werden - über die Baugesellschaft als Betreuerin - von den Bauherren, das heißt den künftigen Wohnungs- bzw. Teileigentümern, erworben.

Auszug aus Betreuungsvertrag zw. WohnungseigentümerInnen und City-Bau KG Quelle: Stadtarchiv Hannover

Wieder Rangeleien im Ihme-Zentrum

Im Ihme-Zentrum ist es am Dienstagabend erneut zu Auseinandersetzungen zwischen Angehörigen einer privaten Sicherheitsdienstes und einer Gruppe von Ausländern gekommen. Die Täter sind jedoch geflüchtet, bevor die Polizei erschien. Nach Angaben einer Sprecherin der Betriebe standen die Baugelanten wahrscheinlich in Zusammenhang mit dem Streikstreik von Montag abend, nach dem mehrere mutmaßlich Beteiligte am Küchengarten überwältigt worden waren. Einigen der Polizeiangaben vom Montag handelte es sich bei den Verdächtigen nicht um Albaner, sondern hauptsächlich um Türken. Die meisten von ihnen wurden nach Feststellung ihrer Personalien wieder entlassen. Gegen einen Türken und einen Deutschen wurden Strafanzeigen wegen Bedrohung geschrieben. Mehrere Ausländer berichteten, sie hätten nicht im Ihme-Zentrum gestohlen. Vielmehr seien die „Schwarzen Sheriff“ ausländerfeindlich und häufig grandios gewalttätig. Von mehreren ausländischen Mitbürgern seien deshalb schon Anzeigen gegen die Detektive erstattet worden, unter anderem wegen Körperverletzung.

Negative Begleiterscheinung der fehlenden öffentlichen Widmung: Rassistische, „schwarze Sheriffs“.

HAZ-Artikel vom 24.08.1994

3) Fußgänger

Das Bemühen, die Stadtteile auf beiden Ihmeufern miteinander zu verbinden, setzt im Planungsgebiet trotz der hohen baulichen Ausnutzung des Baugeländes vielfältige Wegebeziehungen für die Fußgänger voraus. Die Fußgänger sollen aus der Passerelle am Küchengarten, von der Gartenallee und vom Schwarzen Bären her leicht das Zentrum und darüberhinaus das Ihmeufer erreichen. Die Planung soll weiterhin von zwei Fußgängerbrücken ausgehen, die in Verlängerung der Calenberger Straße und in Verlängerung der Lenastraße eine Verbindung zwischen Linden und der Calenberger Neustadt herstellen. Für die Fußgänger Verbindung Calenberger Straße - Ihmezentrum - Gartenallee soll die Unterquerung der Blumenauer Straße durch eine Fußgängerpasserelle erwogen werden. Derartige gefahrlose Wege für den Fußgänger hält der Auslöber insbesondere innerhalb des Ihmezentrums für wichtig.

Auszug aus Wettbewerbsauslobung

Quelle: Stadtarchiv Hannover

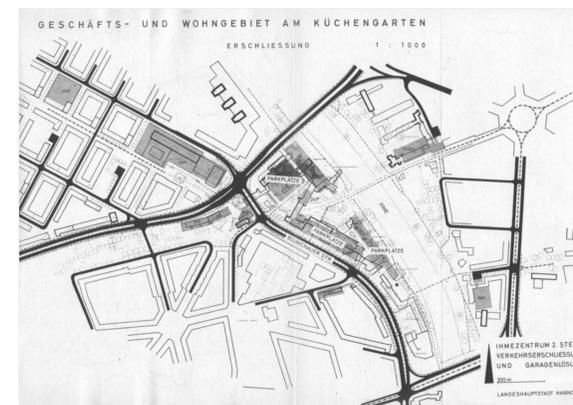


Fußgängerbrücke Richtung Limmerstraße

Quelle: Neue Presse

4. Isolation des Ihme-Zentrums durch Verkehrsflächen

Aufgrund mehrerer konzeptioneller Fehler wird das Ihme-Zentrum vom Stadtteil durch riesige Verkehrsflächen getrennt. Das Verkehrskonzept Anfang der 70er Jahre sah eine U-Bahn für den öffentlichen Verkehr vor, das EG für den Individualverkehr und eine Brücke für Fuß- und Radverkehr. Die U-Bahn wurde nicht gebaut. Die Fußgängerbrücke wurde abergerissen. Trotz offensichtlicher Mängel ignoriert die Stadtverwaltung Vorschläge zur Verbesserung.



Verkehrskonzept II. Stelle - Städtebaulicher Wettbewerb von 1967

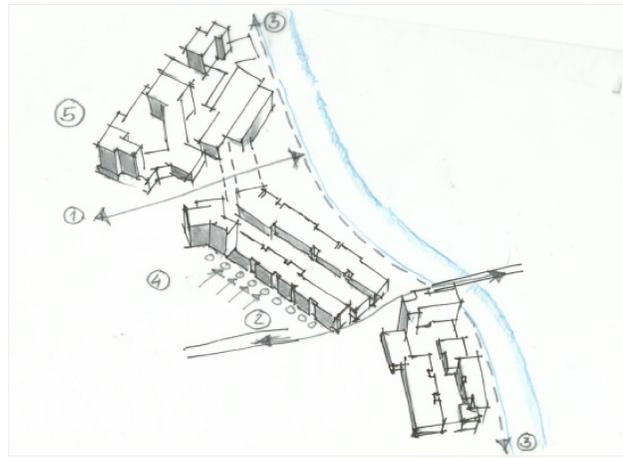
Quelle Stadtarchiv Hannover

13 Zehn Bausteine für die Revitalisierung des Ihme-Zentrums

1. Ein geöffneter Sockel

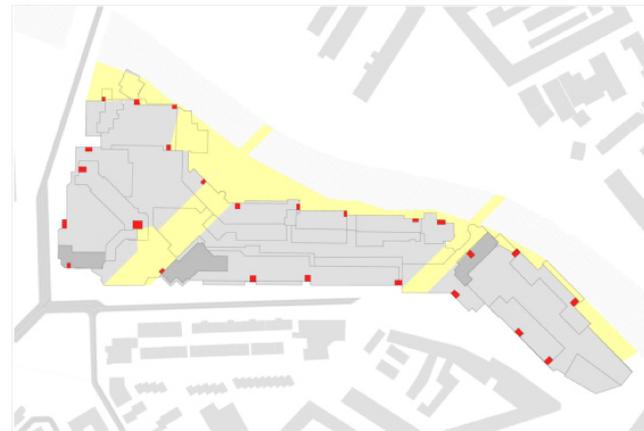
Das Ihme-Zentrum wurde in den 70er Jahren als multifunktional genutzte, urban verdichtete Komplexbebauung errichtet. Realisiert wurde eine Stadt der kurzen Wege, die als Pilotprojekt eines autofreien Stadtteils aufgefasst werden kann. All diese Themen sind bis heute aktuell und manifestieren sich in der ungebrochenen Beliebtheit der Wohnungen.

Dagegen wurde der Sockel als Anliefer- und Garagengeschoss nach dem Scheitern des überregionalen Einkaufszentrums zur unansehnlichen Brachfläche und zum städtebaulichen Missstand. Öffentliche Sanierungs-bemühungen müssen sich auf die Einbindung des Sockels in den Stadtteil konzentrieren. Belebt wird der Sockel durch die Verknüpfung mit dem Wegesystem der angrenzenden Stadtteile. Nicht nur Linden profitiert von der verbesserten Durchlässigkeit des Sockels. Das Ihme-Ufer wird als Freifläche zugänglich.



1. Prinzipalskizze: Öffnungen des Sockels im Erdgeschoss

Quelle: Gerd Runge



2. Öffentliche Flächen (gelb) und Treppenhäuser (rot)

Quelle: Gerd Runge

2. Öffentlich gewidmete Wege

Notwendig sind drei öffentlich gewidmete Freiflächen als Wegeverbindungen in der Erdgeschossebene:

- eine Verbindung vom Küchengarten zur Ihme mit neuer Brücke zur Calenberger Neustadt
- eine übersichtlichere Verbindung von Gartenallee über die Ida-Ahrenhold-Brücke
- der Rad- und Fußweg entlang des Ihme-Ufers

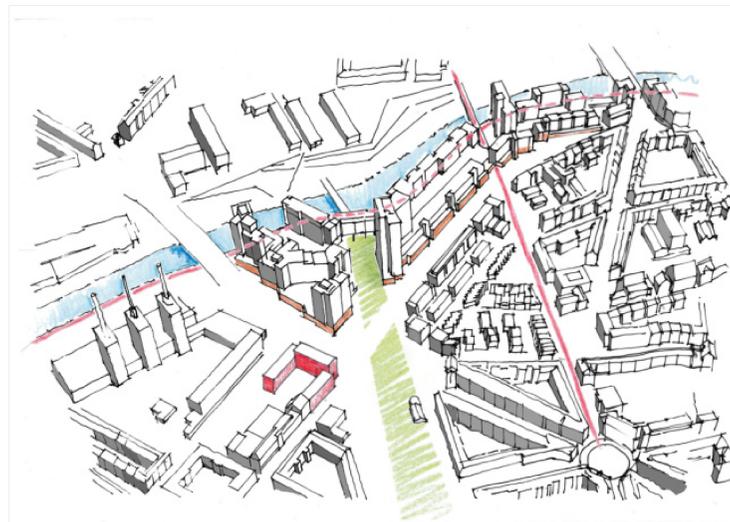
Entlang dieser neu gewidmeten öffentlichen Flächen gelingt die Grundlage für die Entflechtung von Gewerbe und Wohnen. Die einzelnen Wohn- und Bürogebäude werden dadurch direkt von öffentlicher Fläche erschlossen. Sie erhalten eigene Adressen und Zugänge. Sie werden unabhängig von den Gewerbeflächen des ehemaligen Einkaufszentrums. Die Gewerbeflächen können mit kalkulierbaren Zustimmungserfordernissen neu entwickelt werden.

3. Anbindung nach Linden

Der Verkehr auf dem Küchengarten wird vereinfacht. Die Eisenstraße wird nur noch direkt über die Spinnereistraße erschlossen. Öffentlicher und privater Nahverkehr werden neu sortiert. Zeitgemäße Rad- und Fußwege verbinden Ihme-Zentrum und Linden. Die Straßenprofile werden reduziert.

Die gewonnenen Flächen werden zusammen mit der Brache des "grünen Dreiecks" (Limmerstraße/ Spinnereistraße/ Eisenstraße) genutzt, damit Ihme-Zentrum und Linden sich aufeinander zu bewegen. Die Gewerbeflächen im Ihme-Zentrum werden an die belebte Limmerstraße angebunden.

Die Gewerbe- und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss des Ihme-Zentrums beleben die Blumenauer Straße.



3. Anbindungen Linden-Nord und Linden-Süd

Quelle: Gerd Runge

4. Ein Mobilitätshub belebt den Sockel

Die Neuordnung von privatem und öffentlichem Verkehr führt zu einem verbesserten Umsteigepunkt des öffentlichen Nahverkehrs am Küchengarten. Benachbart wird das Fernradwegenetz an dieser Stelle zu einem Kreuzungspunkt von Nord-Süd und Ost-West-Verbindung vervollständigt.

Die leerstehende, riesige Tiefgarage bietet räumliche Möglichkeiten für den Ausbau der E-Mobilität.

Nachtstromüberschüsse aus dem benachbarten Heizkraftwerk werden zur Aufladung genutzt. Dieser Mobilitätshub belebt den Sockel des Ihme-Zentrums und stellt die Verbindung vom Küchengarten über die Ihme-Aue zum Innenstadtring her. Die Tiefgarage wird Stadtteilparkhaus für Carsharing. Der Fuhrpark wird überlagert von den Gewerbebetrieben, BewohnerInnen und Beschäftigten in Büros und öffentlichen Einrichtungen genutzt. Im Sockel entsteht ein Paketverteilzentrum für den Stadtteil, dass die Verkehrsemissionen reduziert.



4. Fernradwege, öffentlicher Verkehr, Mobilitätshub

Quelle: Gerd Runge

5. Einzelhandelsflächen verbinden

Einzelhandelsflächen für den Stadtteilbedarf werden entlang der Wege durch das Ihme-Zentrum entwickelt. Der Einzelhandel wird am Küchengarten und am Schwarzen Bären an das vorhandene Angebot angebunden.

Der Mobilitätshub führt zu einer Belebung der Wegeverbindung und des Erdgeschosses - als Grundlage für das Gedeihen des Einzelhandels.



5. Wege und eingebundene Einzelhandelsflächen

Quelle: Gerd Runge

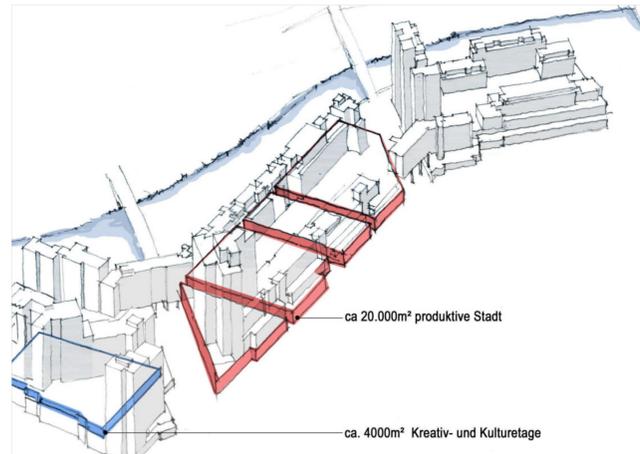
14 Zehn Bausteine für die Revitalisierung des Ihme-Zentrums

6. Der Sockel wird Produktive Stadt

Durch die Digitalisierung werden Teile der Produktion kleinmaßstäblicher und stadtvorgänglich. Sie können als produktive Ergänzung zur Kreativwirtschaft in die Stadt zurückkehren. Der Zugang zu qualifiziertem Personal ist leichter. Die Nähe zu Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen verbessert die Entwicklungsdynamik. Der direkte Marktzugang in der Stadt wird zum Standortvorteil.

Die Mischung von Gewerbe und Wohnen, die Überlagerung von moderner, digitalisierter Produktion mit einer Ökonomie für Geflüchtete und dem Stadtteilkleingewerbe ermöglichen große Integrationspotenziale.

Der Großteil des Sockels erhält durch diese Nutzung belebte Fassaden. Über Lichthöfe zwischen den Gebäudezeilen der Obergeschosse wird der Sockel mit Tageslicht versorgt.



6. Produktive Stadt und Kreativ- und Kulturetage

Quelle: Gerd Runge

7. Kulturelle Nutzungen

Die verwaiste Betonstruktur ist als interpretationsfähige Nische in der Stadt und Sehnsuchtsort. Davon zeugen die vielen Kunstaktionen, Theaterstücke, Konzerte und Ausstellungen, die im Ihme-Zentrum in den letzten Jahren stattgefunden haben. Neben der Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum bieten die Agentur für kreative Zwischenraumnutzung und die Galerie Brutal Möglichkeiten für die kulturelle Neuinterpretation der Flächen, die durch das Scheitern des überregionalen Einkaufszentrums verfügbar geworden sind. Für den Bereich neben der Zukunftswerkstatt ist ein Konzept für eine Genossenschaft entwickelt worden, die dringend benötigte Atelierflächen für die bildenden Künstler in Hannover bereit stellen kann.



7. Konzert in Tiefgarage des Ihme-Zentrums

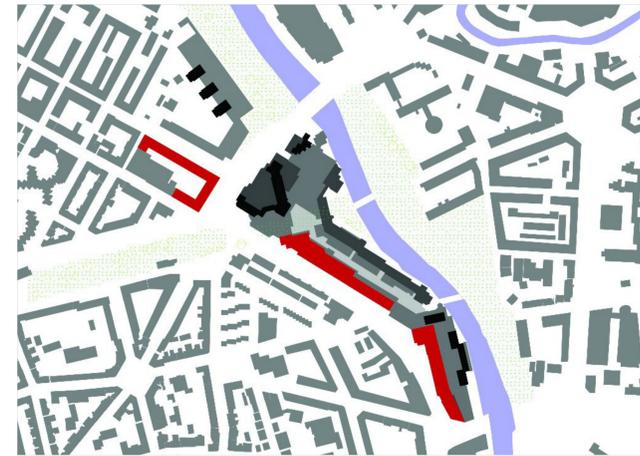
Foto: Gerd Runge

8. Wohnen und Service-Wohnen

Die weitgehend leerstehende Bebauungszeile entlang der Blumenauer Straße ist aufgrund der Ausrichtung sehr gut zur Umnutzung zu Wohnungen geeignet.

Durch die hohe Verdichtung und die Erschließung aller Wohnungen mit Fahrstühlen kann im Ihme-Zentrum ein fein abgestuftes System an Betreuungsleistungen in barrierefreien Wohnungen angeboten werden, das in allen anderen Stadtteilen aufgrund der Wegstrecken unwirtschaftlich wäre. Ergänzend zu den Service-Angeboten in den Wohnungen kann im südlichen Bereich eine stationäre Einrichtung etabliert werden. Denkbar ist die Umsiedlung oder Auslagerung des Godehardi-Stift.

Im Block Limmerstr./ Spinnereistr./ Elisenstraße können ergänzend viele neue Wohnungen entstehen, weil durch den Rückbau der überflüssigen Verkehrsflächen ein großes, zentral gelegenes Grundstück verfügbar wird.



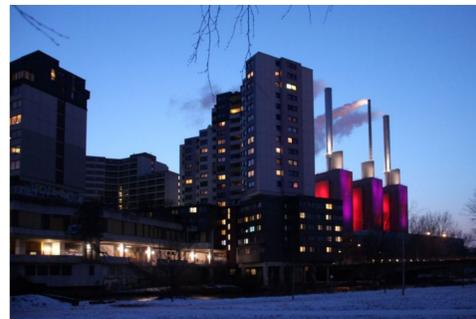
8. Wohnungen und Service-Wohnungen

Quelle: Gerd Runge

9. Energiewende und Smart City

Chancen für ein klimaneutrales Ihme-Zentrum sind die sehr kompakten Gebäude mit einheitlicher Baukonstruktion, einheitliche bisherige Fernwärme- und Stromversorgung sowie die hohe Verdichtung gemischter Nutzungen. Energiequellen im Umfeld sind die geplante Photovoltaik-Anlage, die durch eine Mietergenossenschaft betrieben wird und das benachbarte GUD-Kraftwerk mit Nachtstrom-überschüssen. Energiekreisläufe können zwischen den Nutzungen Wohnen, Büros, Einzelhandel, Produktion und den E-Mobilen im Mobilitäts-Hub sowie zusätzliche Energiespeichern in den ehemaligen Tiefgaragengeschossen gesteuert werden.

Die organisierte Eigentümerstruktur kann die Erfassung der Daten für Energieaustausch und Energieverbrauch im Zusammenhang mit der Modernisierung der Haustechnik in Angriff nehmen. Die Datenerfassung als Grundlage der „Smart City“ soll zu einem Modellprojekt werden, das sicher stellt, dass Datenschutzstandards eingehalten werden.



9. Ihme-Zentrum und benachbartes GUD-Kraftwerk

Foto: Gerd Runge

10. Beteiligung und Sanierung

Die Integration des Sockels des Ihme-Zentrums in die benachbarten Stadtteile gelingt nur im gemeinsamen Prozess von Eigentümern, Nutzern, Anwohnern der benachbarten Quartiere und Stadtverwaltung.

Nach Auffassung der Arbeitsgruppe Architektur und Stadtplanung der Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum soll dafür eine vorbereitende Untersuchung in Auftrag gegeben werden. Im Baugesetzbuch ist ein Beteiligungsverfahren verankert, das alle Betroffenen einbezieht. Weiterhin werden verlässliche Aussagen über die bausubstanzliche, wirtschaftliche und rechtliche Ausgangssituation sowie ein Sanierungskonzept erarbeitet. Schließlich werden die räumliche Ausdehnung, Zielrichtung, Nutzen und Kosten der öffentlichen Intervention zusammengestellt. Auf dieser Grundlage

- entscheidet die Politik, ob der öffentliche Mittelaufwand im Verhältnis zum öffentlichen Nutzen angemessen ist
- entscheiden die Eigentümer, ob das Sanierungskonzept für sie vorteilhaft und wirtschaftlich tragbar ist

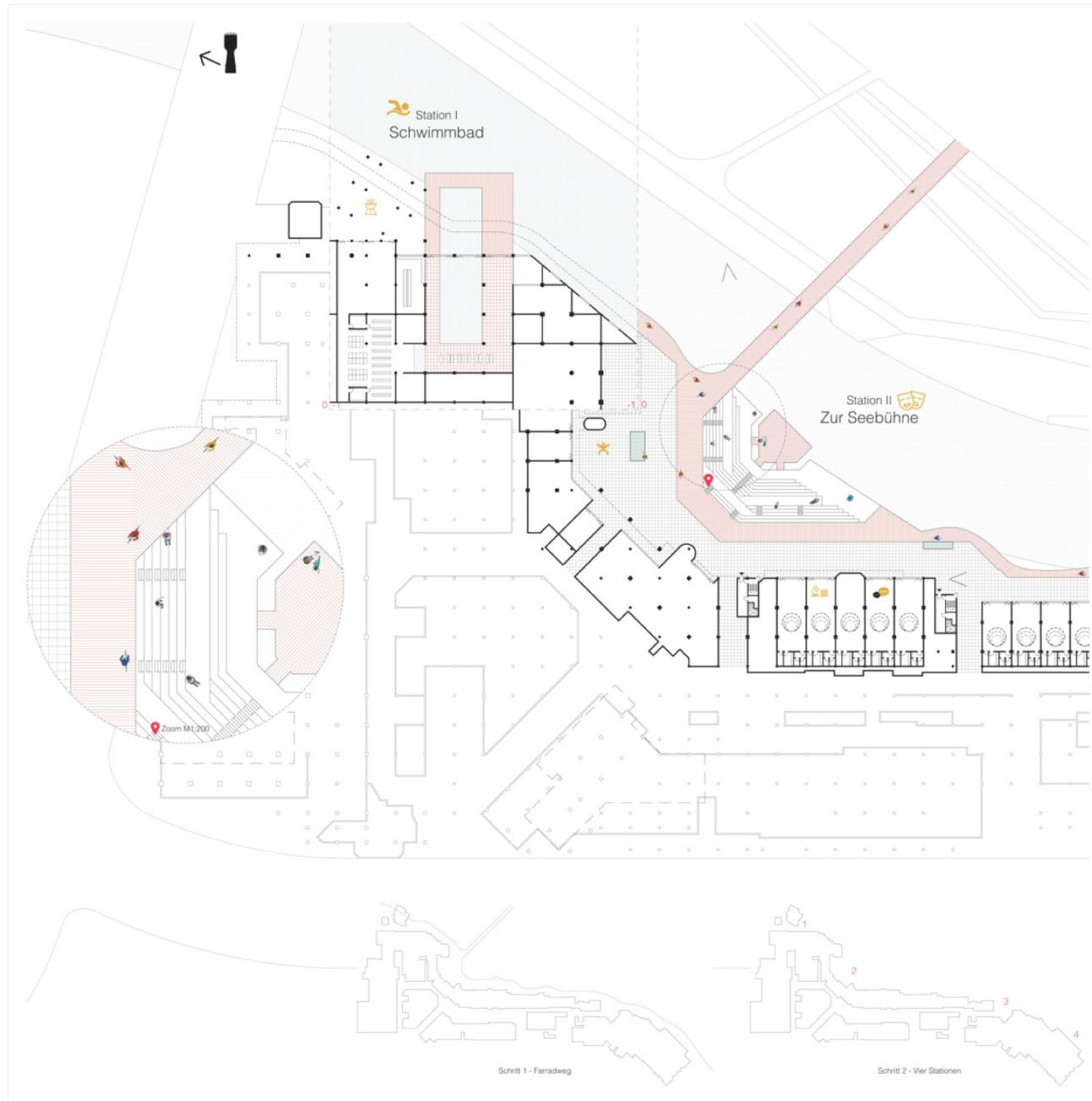
Wird danach beschlossen, ein Sanierungsverfahren einzuleiten, können für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände Mittel von Land und Bund herangezogen werden. Zusätzliche Investitionen können durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten ausgelöst werden.

Der Auftrag einer vorbereitenden Untersuchung löst keine Verpflichtung einer öffentlichen Investition in das Ihme-Zentrum aus. Es werden lediglich die ohnehin für alle Beteiligten notwendigen Entscheidungsgrundlagen zusammengetragen. Stadt und Politik klären parallel alternative Handlungsoptionen und verstärken damit ihre Position in der Verhandlung mit den Eigentümern. Dieser Schritt ist offenbar notwendig: Die Großseigentümer Engel, Carlyle, Landesbank Berlin und Intown haben nacheinander ihren Konzepten und Ankündigungen keine Taten folgen lassen. Der inzwischen 15 Jahre andauernde Stillstand im Ihme-Zentrum ist auch dadurch verursacht, dass die Stadt sich allein auf die Verhandlungen mit dem jeweiligen Großseigentümer beschränkt hat.

15 Workshop BrutalSchön - #ihmezentrum2025

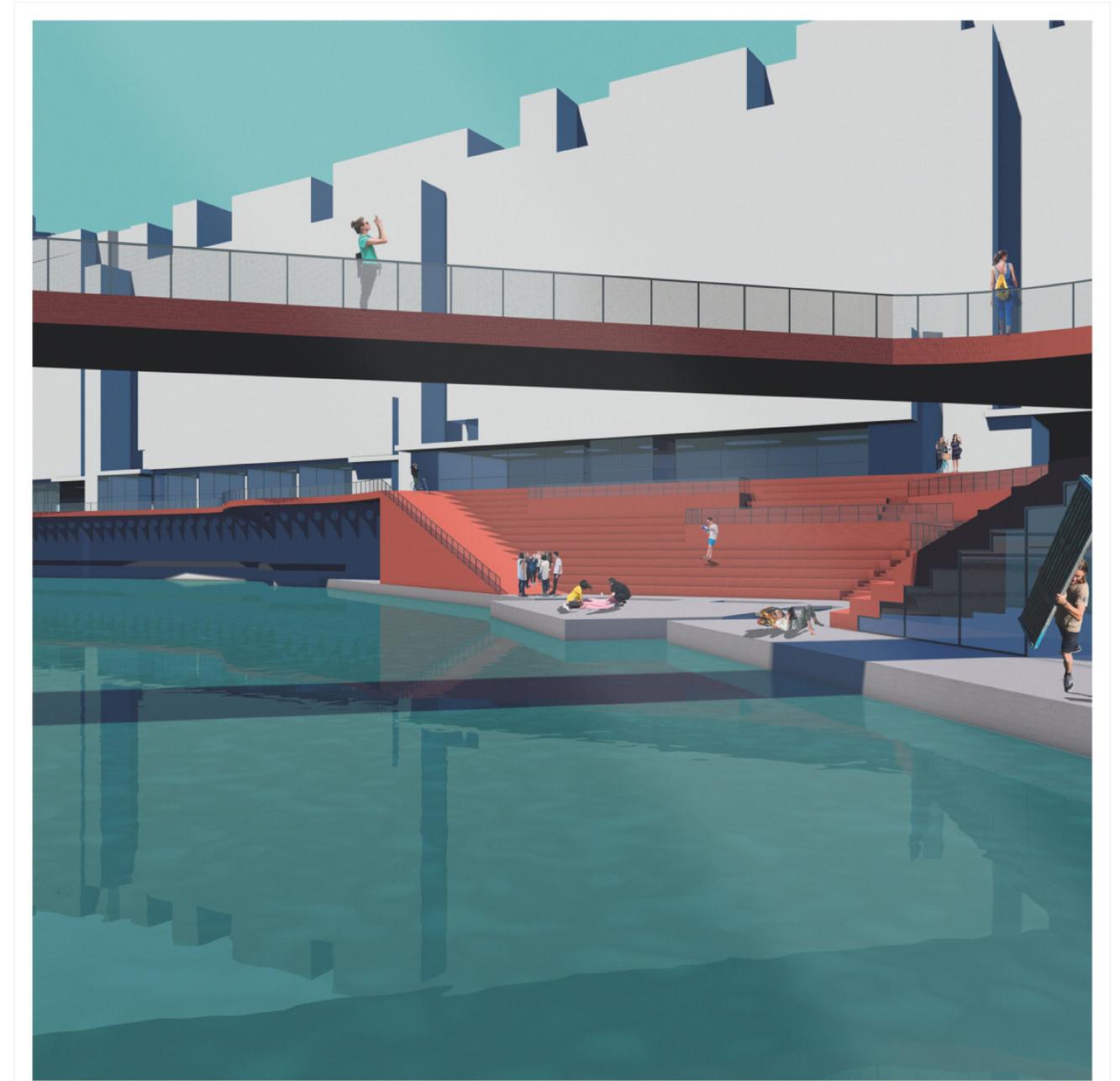
Die Event-Reihe von 2018 #ihmezentrum2025 verband Bürgerbeteiligung mit Innovation, Forschung und Kultur. Die fünf Leitthemen lauteten: Digitalisierung/Smart City, Produktive Stadt/Industrie 4.0, Grüne Stadt/Urban Farming, Mobilität/Teilhabe und Kreativwirtschaft.

In Zusammenarbeit mit der Leibniz Universität Hannover, Fakultät für Architektur und Landschaft sind im Rahmen eines Seminars im Sommersemester 2018 Zukunftsvisionen für eine Umnutzung, Aktivierung und Aufwertung des Ihme-Zentrums entstanden.

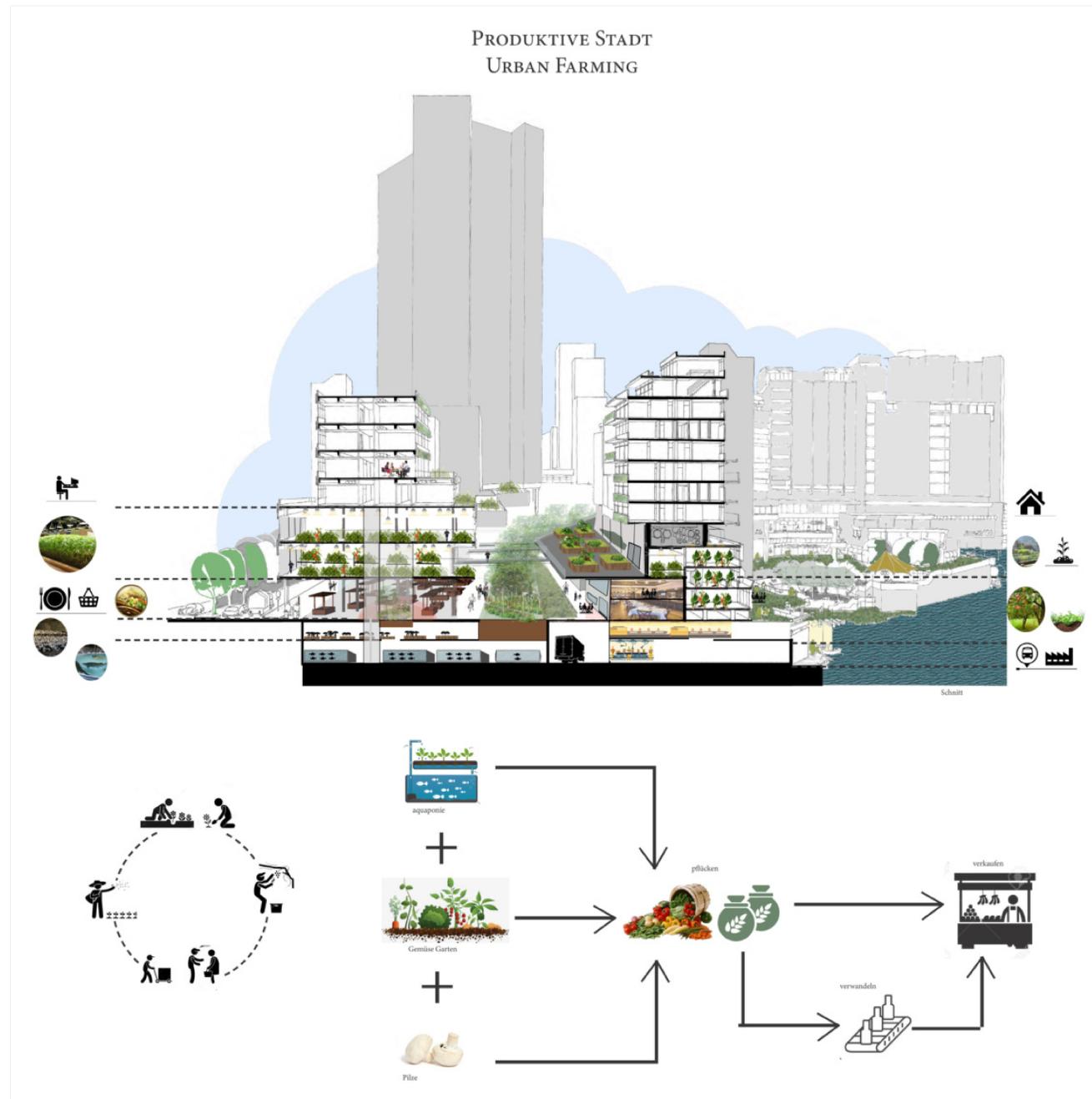


Aktivierung der Sockelzone

Larissa Theil und Jascha Baumgardt
begleitet von Prof. Margitta Buchert



16 Workshop BrutalSchön - #ihmezentrum2025



Die produktive Stadt

Maiwenn Guillouet
begleitet von Prof. Andreas Quednau

17 Workshop BrutalSchön - #ihmezentrum2025



Vebindungen

Rebeka Siebert und Laura Kettler
begleitet von Prof. Barbara Zibell

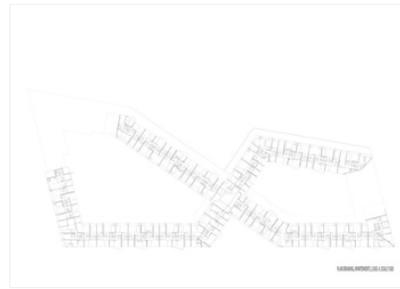
18 Großkomplexe in Kopenhagen

In vielen Teilen der Welt werden weiterhin **Großkomplexe als Antwort auf den Klimawandel und die Verdichtung in Großstädten gebaut. Im Folgenden werden Beispiele aus Kopenhagen und Singapur gezeigt, wie Großkomplexe durch begrünte Fassaden, kluge Nutzungskombinationen und Erholungsqualitäten in der Zukunft bestehen können.**

Wohnkomplex „The 8-House“

Büro: BIG Bjarke Ingels Group
Fertigstellung: 2010

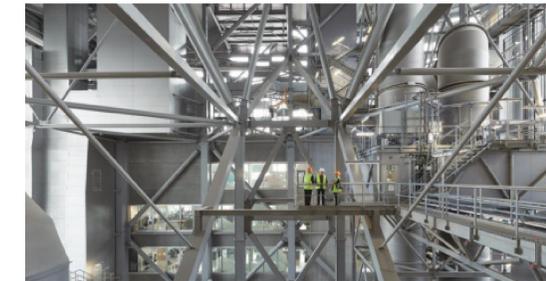
Copyrights: Maria Gonzalez, Dragor Luft, Jens Lindhe



Müllverbrennungsanlage und Skipiste „Copenhill“

Büro: BIG Bjarke Ingels Group
Fertigstellung: 2019

Copyrights: Rasmus Hjortshøj, Søren Aagaard, SLA

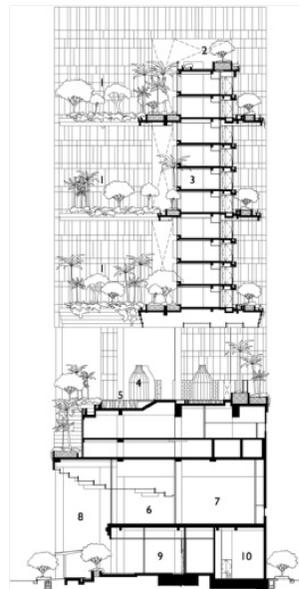
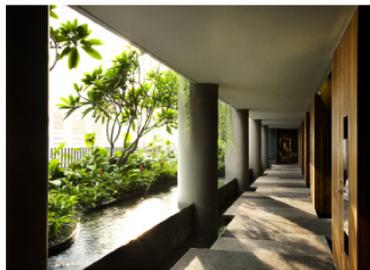


19 Großkomplexe in Singapur

Hotel „Parkroyal on Pickering“

Büro: WOHA Architects
Fertigstellung: 2013

Copyrights: WOHA Architects



LEGEND

- 1 SKYGARDEN
- 2 ROOF TERRACE
- 3 GUESTROOMS
- 4 CABANAS
- 5 SWIMMING POOL
- 6 PREFUNCTION LOBBY
- 7 CONFERENCE ROOM
- 8 URBAN VERANDAH
- 9 HOTEL PASSAGEWAY
- 10 BACK OF HOUSE

Wohnkomplex „The Interlace“

Büro: OMA, Ole Scheelen
Fertigstellung: 2013

Copyrights: Iwan Baan



Wohn- und Bürokomplex „Marina One“

Büro: Ingenhoven Architects
Fertigstellung: 2013

Copyrights: Ingenhoven Architects /HGESch

