

Zehn Schritte zum Glück!

Zehn Thesen zur Zukunft des Ihme-Zentrums

Ein neues Wahrzeichen für Hannover!

**Die folgenden Thesen wurden am 08.August 2016 in der Mitgliederversammlung des Vereins Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V. als gemeinsame Position des Vereins verabschiedet.
In Details wurden die Thesen mit Stand vom 25.08.2017 vom Vereinsvorstand aktualisiert.
Die Zeichnungen dienen der Erläuterung und sind nicht im Detail abgestimmt.**

These 1

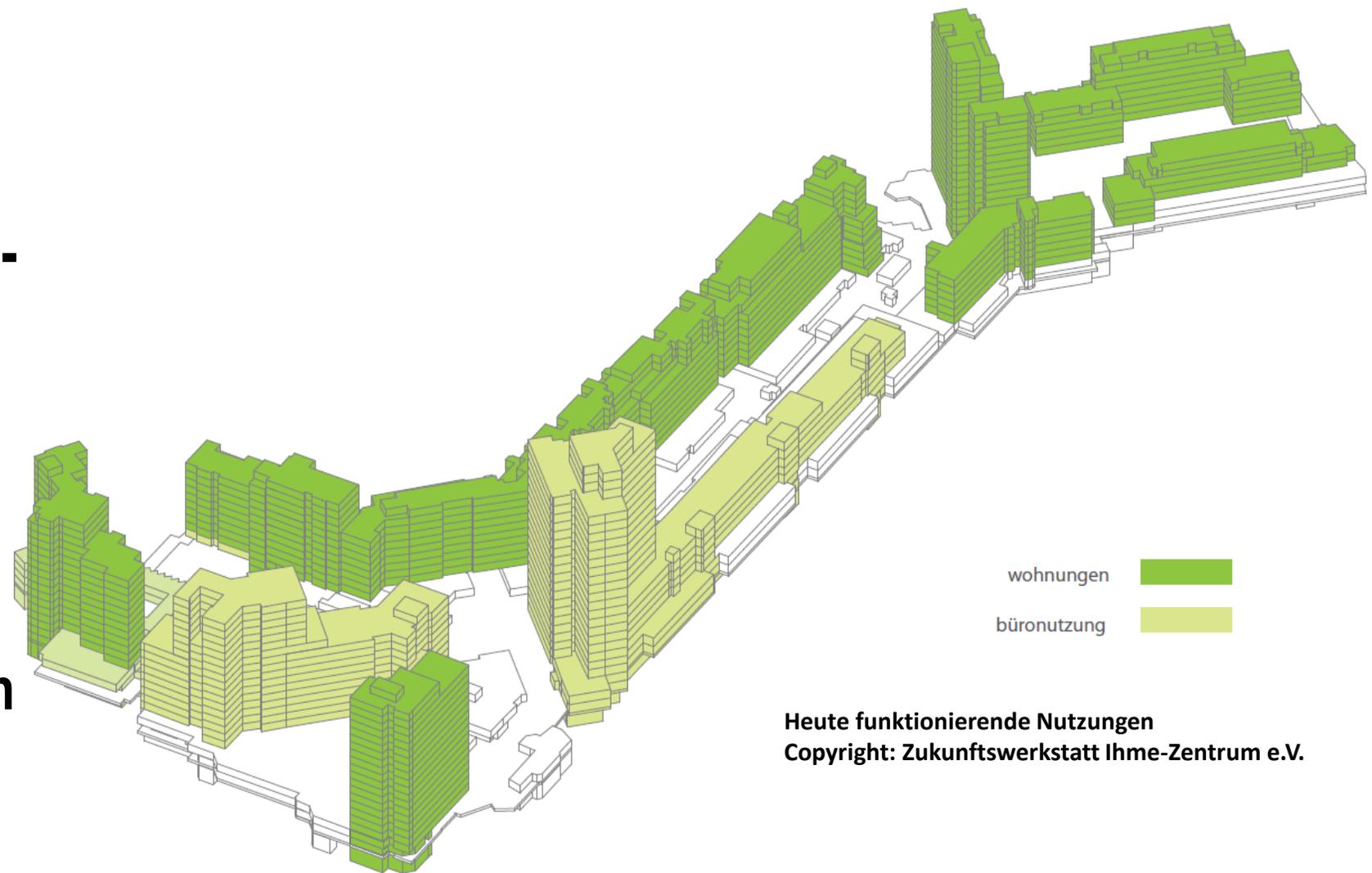
Das Ihme-Zentrum ist eine stadtgesellschaftliche Herausforderung. Es geht darum, dem Ihme-Zentrum eine Zukunftsperspektive zu geben – ein Abriss ist keine Option.

Das Ihme-Zentrum ist auch eine kommunalpolitische Herausforderung, denn es ist Heimat für ca. 1.500 Menschen und Arbeitsplatz für mehr als 1.000 Beschäftigte.

Der Großeigentümer Intown (83% der Stimmrechte in der Gesamteigentümergeinschaft) ist in der Pflicht, die erforderlichen Schritte zur Revitalisierung durchzuführen. Die Übernahme des Intown-Eigentums durch die Stadt steht nicht zur Diskussion.

These 2

Etwa 225.000 m² der ca. 285.000 m² Fläche im Ihme-Zentrum funktionieren im Grundsatz. Bei diesen Flächen anstehende Sanierungen können und müssen privat-rechtlich gelöst werden. Dies liegt in der Verantwortung der jeweiligen Eigentümer.



ca. 83.000 m ²	Wohnfläche in mehr als 800 Wohnungen (ca. 700 Wohnungen im Eigentum von 545 Eigentümern plus 135 Wohnungen im Eigentum von Intown)
ca. 10.000 m ²	Studentenwohnheim mit 150 ca. Plätzen
ca. 58.000 m ²	Büros im Eigentum von Intown; 28.000 m ² an LHH und 29.500 m ² an enercity vermietet; Die Sanierung kann aus neuen langfristigen Mietverträgen finanziert werden
ca. 75.000 m ²	Tiefgarage, teilweise schon saniert; Restsanierung finanziert sich aus Parkgebühren, wenn das Zentrum wieder voll genutzt wird

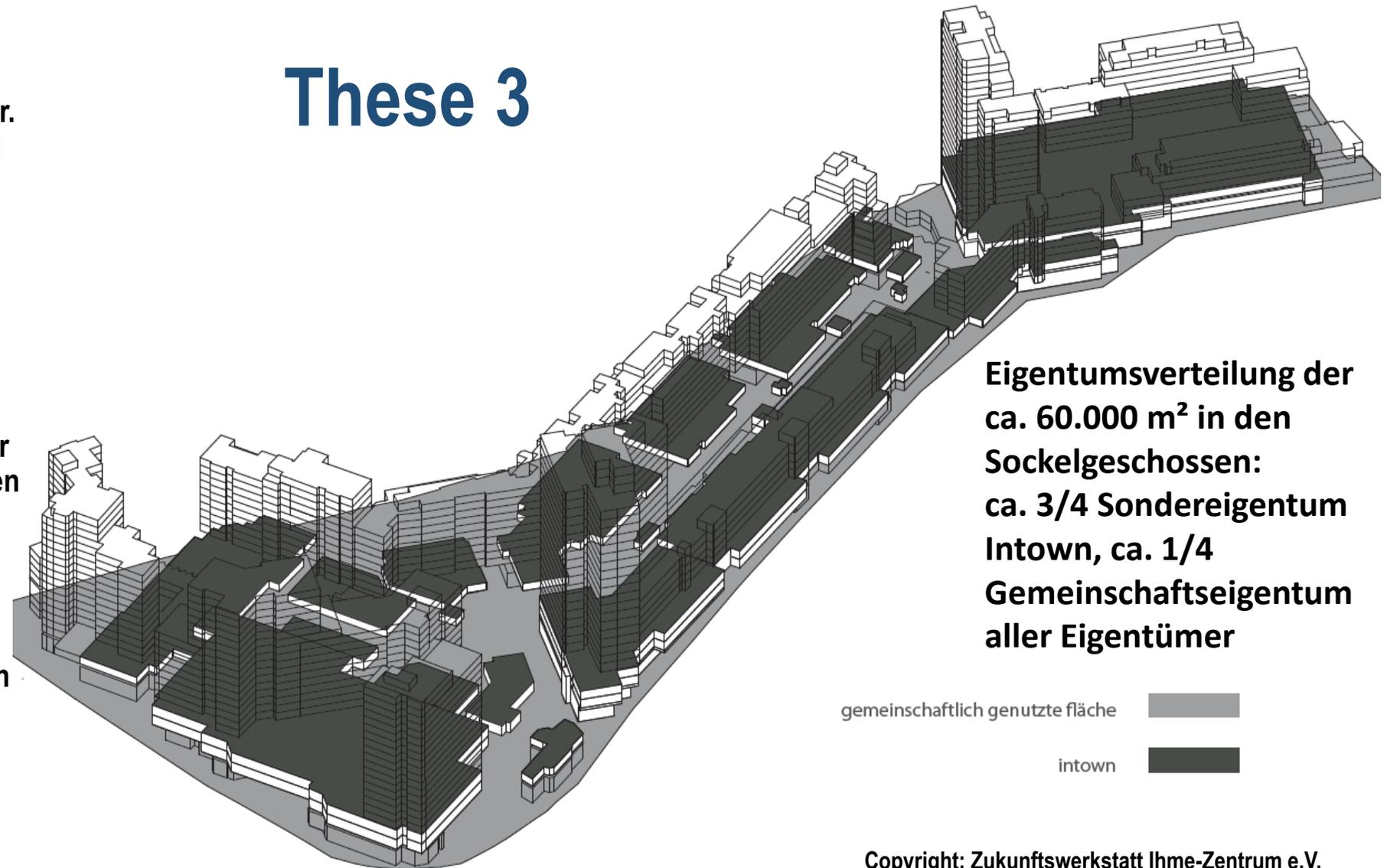
These 3

Eine Herausforderung für die Sanierung ist die verschachtelte Eigentumsstruktur. Zu diesem Thema gibt es im Verein zwei unterschiedliche Einschätzungen:

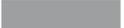
Eine Einschätzung ist, dass für eine nachhaltige Entwicklung des Sockelgeschosses die Entflechtung von Gewerbeigentum, Wohneigentum und öffentlicher Wegefläche erforderlich sei. Diese Neuordnung sei privatrechtlich nicht durchsetzbar. Deshalb müssten für diese Neuordnung geeignete Regelungen des Städtebaurechtes oder des Baugesetzbuches gefunden werden.

Die andere Einschätzung ist, dass eine Revitalisierung ohne Änderung der Teilungserklärung (also ohne Eingriffe in die Eigentumsebene) realisiert werden könnte. Dies entspräche der gegenwärtigen Planung von Intown.

Gemeinsam ist man der Meinung, dass die Stadt Hannover zu diesem Themenkomplex ein Rechtsgutachten in Auftrag geben sollte.



Eigentumsverteilung der ca. 60.000 m² in den Sockelgeschossen:
ca. 3/4 Sondereigentum Intown, ca. 1/4 Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer

gemeinschaftlich genutzte fläche 
intown 

Copyright: Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V.

These 4

Für den Fall, dass Maßnahmen des Städtebaurechts angewendet werden sollen, gilt:

- Der Rat der Landeshauptstadt sollte eine Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) in Auftrag geben.**
- Nach Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchung ist zu bewerten, ob eine Erhaltungssatzung nach § 142 BauGB oder eine Ausweisung als „Stadtumbaugebiet West“ nach § 171d BauGB für die Neuregelung der Eigentumsverhältnisse im Sockelgeschoss zielführend sein kann.**

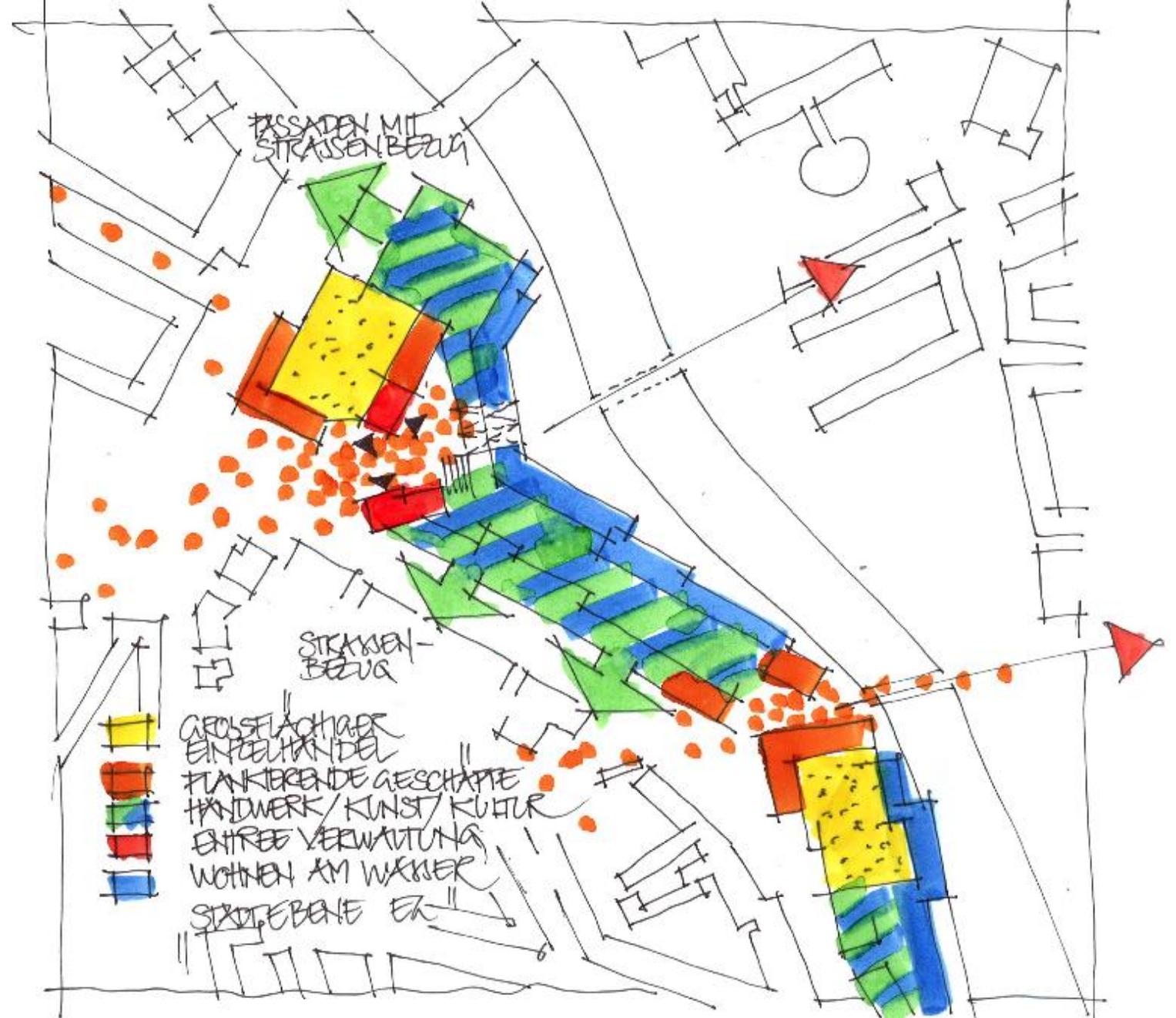
Der finanzielle Aufwand für solche im Baugesetzbuch geregelten Untersuchungen ist relativ begrenzt (max. 100.000 Euro), sie hätte aber einen großen Nutzen zur Strukturierung und späteren Lösung der komplexen Problemlagen.

Bei den „Vorbereitenden Untersuchungen“ sollten in Abstimmung mit den EigentümerInnen, den BewohnerInnen, NutzerInnen, AnliegerInnen und den StadtteilbewohnerInnen Lösungsansätze und Zwischenergebnisse zu den eigentumsrechtlichen, stadträumlichen, planungsrechtlichen, verkehrstechnischen und wirtschaftlichen Fragen erarbeitet werden.

These 5

Bei der aktuellen Sanierungsdiskussion für die Sockelgeschossetagen gibt eine gute Perspektive für die Zukunft.

Einzelheiten in den folgenden Thesen



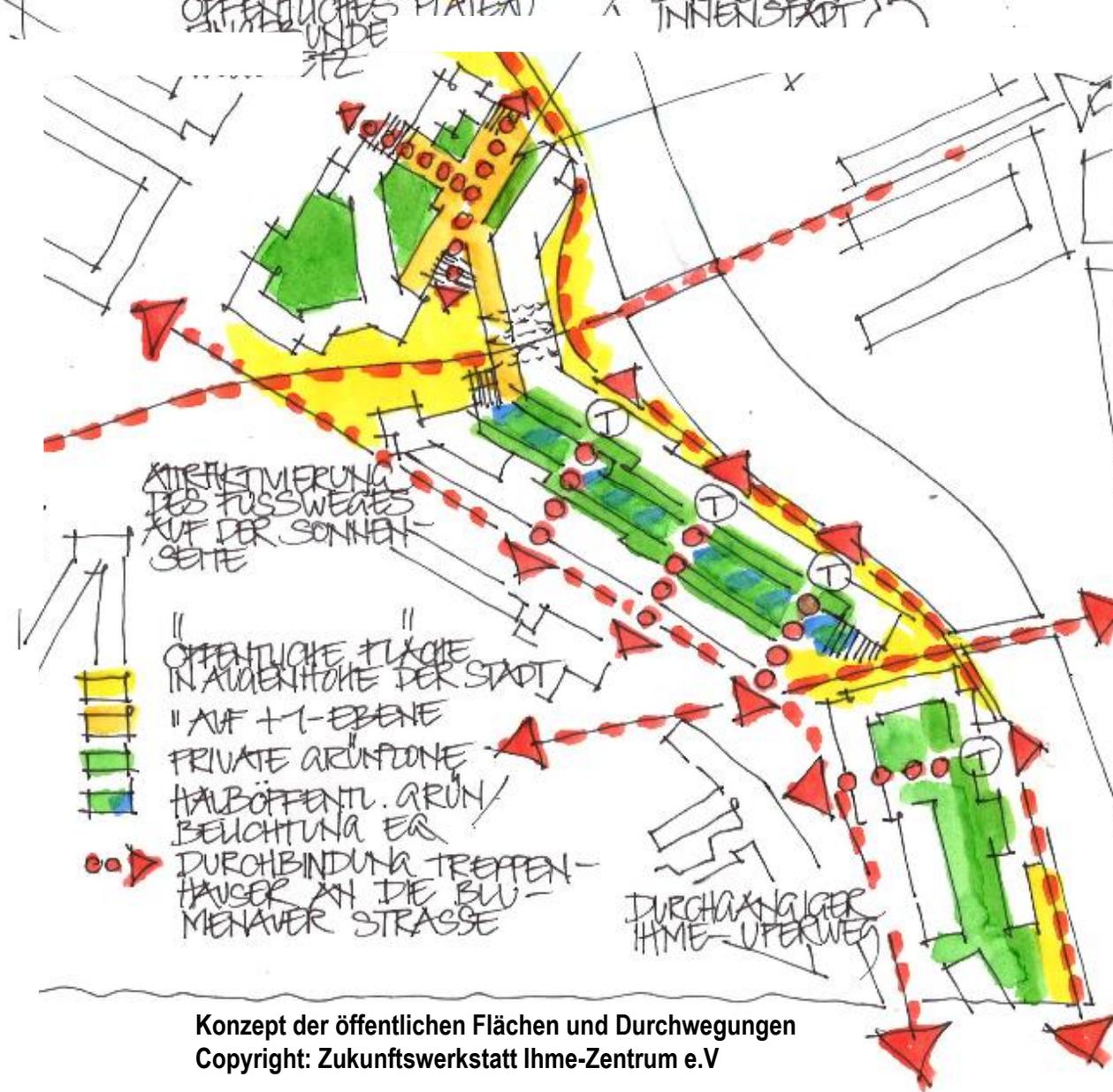
Konzept der zukünftigen Nutzung des ebenerdigen Sockelgeschosses
Copyright: Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V.



Konzept der öffentlichen Wegetrassen im Ihmezentrum
 Copyright: Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V.

These 6:

Für eine gelingende Revitalisierung und Integration des Quartiers in seine Umgebung müssen die Wegeverbindungen im Ihme-Zentrum und die Vorflächen zur Ihme öffentlich werden und in die Zuständigkeit der Stadt übergehen (insgesamt ca. 15.000 m²).



Konzept der öffentlichen Flächen und Durchwegungen
 Copyright: Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V

These 7

Sinnvoll sind stadtteilbezogene Einkaufsflächen mit Bezug auf die Wegeverbindungen an den beiden Kopfseiten des Sockelgeschosses (zur Struktur siehe Skizze rechts) in einer Größe, die den Konkurrenzdruck zu den Geschäften in den angrenzenden Stadtbereichen nicht zu groß werden lassen.



Struktur zukünftiger Einkaufsbereiche

Copyright: Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V.

These 8

Zum Sanierungskonzept sollten der Rückbau der Überdachung der Ihmepassage und der Umbau in begrünte und den Bewohnern zum Aufenthalt vorbehaltene Blockinnenbereiche gehören.

Hierdurch wird es möglich und wirtschaftlich tragfähig, im Bereich zwischen Ihmepassage und Blumenauer Straße oberhalb der Straßenebene ca. 10.000 m² zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.



These 9

Die übrigen ca. 30.000 m² in den Sockelgeschossen vorrangig auf der Straßenebene eignen sich sehr gut für Gewerbe, Dienstleistungen, Gesundheitsprojekte, Gastronomie, etc.. Im 2. OG am Ihmeplatz ist eine „Kulturetage“ im Gespräch.



These 10

Die Stadt Hannover sollte mit Intown für die jetzt genutzten ca. 28.000 m² Büroflächen und, wenn enercity ausziehen sollte, auch für deren ca. 30.000 m² für aus dem Stadtgebiet zusammengezogene Behörden, einen neuen 20-Jahres-Mietvertrag abschließen, dies aber nur, wenn Intown die Sanierung der Sockelgeschosse tatsächlich komplett durchführt.

