

An Oberbürgermeister Onay und SPD/Grüne (als Mehrheitsfraktionen im Rat

Nur zum internen Gebrauch; nicht zur Veröffentlichung freigegeben!

Eine aktuelle Einschätzung zur Entwicklung des Ihmezentrums und Vorschlag für eine „hannoversche Lösung“

Aus einer „vertraulichen Quelle“ haben wir erfahren, dass der Großeigentümer des Ihme-Zentrums zahlungsunfähig ist und demnächst voraussichtlich Insolvenz anmeldet. Es besteht dringender Handlungsbedarf, damit das Zentrum nicht in einer Katastrophe endet. Daher unterbreiten wir hiermit Vorschläge, wie eine Lösung des Problems aussehen könnte. Den Einschätzungen und Vorschlägen sind sechs Vorbemerkungen vorangestellt, damit das Thema auch für Leute verständlich ist, die sich bisher noch nicht intensiver mit dem Ihmezentrum befasst haben. **Wer schon Insider ist, kann dies eventuell überspringen und gleich ab Kap. B, Seite 3 unten lesen.**

A. Vorbemerkungen

1) Die Eigentumsverhältnisse

Das gesamte IZ ist ein einziges privates Grundstück im Eigentum der aus ca. 540 Eigentümern:innen bestehenden WEG Ihmezentrum. Hausverwaltung der WEG ist die Cardea GmbH, Geschäftsführer Herr Jaskulski. Für die Entscheidungen in der WEG sind die Stimmrechte der verschiedenen Eigentümer:innen entscheidend: Seit dem Kauf 2019 liegen 84,8 % bei der Civitas Property Group S.A und dort der 100 %-Tochter Projekt-Ihmezentrum-GmbH (PIZ). Civitas wiederum gehört zur TENNOR-Finanzgruppe von Lars Windhorst. 11,8% der Stimmrechte haben ca. 525 Eigentümer:innen der 634 Wohnungen in den Wohntürmen über den Sockelgeschossen. 3,4 % liegen bei ca. 10 (die Zahl 13 hat sich durch Verkäufe an PIZ reduziert) „kleinen Gewerbeeigentümer:innen“, darunter die Zukunftswerkstatt Ihmezentrum, ein Studentenwohnheim und die LHH mit einer Kita. (Alle Zahlen aus: <http://www.ihme-zentrum.de/besitzaufteilung.html>)

PIZ gehören ca. 97 % der Sondereigentumsflächen in den Sockelgeschossen (2 1/2 Etagen ehemaliges Einkaufszentrum plus zwei Stockwerke Tiefgarage) und zusätzlich Stand 2020 174 Wohnungen, die meisten im weitgehend maroden Wohnturm am Küchengarten. Ca. 3 % der Fläche in den Sockelgeschossen gehören den „kleinen Gewerbeeigentümern“. Darüber hinaus gibt es in der Anlieferungszone und der ehemaligen Ladenpassage große Gemeinschaftsflächen, die allen Eigentümer:innen gemeinsam gehören, sodass heute eine einzige der insgesamt 525 Wohnungseigentümer:innen notwendige wesentliche Veränderungen in den Sockelgeschossen verhindern oder über Klageverfahren zumindest jahrelang verzögern kann.

Insgesamt gibt es heute im Ihmezentrum auf ca. 280.000 m² Fläche 806 Wohnungen mit ca. 1.500 Bewohner:innen, Büroflächen für ca. 1.500 Beschäftigte und ein nicht mehr nutzbares ca. 60.000 m² großes ehemaliges Einkaufszentrum.

2) Die Sanierung

Grundlage der Sanierung ist der Gerichtsvergleich zwischen der WEG und der PIZ-GmbH vom 15.01.2020, mit dem die Gewerbeeigentümer verpflichtet werden, mindestens 50 Mio. € für die Sanierung der Sockelgeschosse aufzubringen. Wenn diese mehr als 50 Mio. € kostet, sind die Gewerbeeigentümer verpflichtet, auch die notwendigen Mehrkosten zu tragen. Die Sanierung bezieht sich nur auf das Gemeinschaftseigentum in den Sockelgeschossen, nicht enthalten sind die Teile, die die PIZ-GmbH alleine finanzieren muss: Die Fassadensanierungskosten und die Sanierung des Gewerbesondereigentums der PIZ-GmbH (einschl. z.B. Enercityhochhaus). Insgesamt betragen die Sanierungskosten geschätzt mehr als 300 Mio. €, einschl. der Kosten, die Gewerbeflächen wieder vermietbar zu machen und die PIZ-Wohnungen auf den Stand der Zeit zu bringen

Nach den uns übersandten Teilanforderungen sind schon 12,9 Mio. € der 50 Mio. € für die Sanierung der Sockelgeschosse ausgegeben und weitere 4,1 Mio. € stehen kurz vor der Beauftragung. Also wären schon

mehr als ein Drittel der 50 Mio. € Kosten weg. Die der 7E-GmbH dazu vorliegenden Unterlagen dazu sind intransparent und teilweise falsch und wir haben uns geweigert, die letzten Raten zu bezahlen, haben aber vor Gericht verloren: Als Einzeleigentümer haben wir kein Recht, die Finanzunterlagen der Sanierung zu sehen, sondern es reicht, dass der Beirat die Geldanforderungen absegnet hat.

Aktuell hat die WEG-Versammlung beschlossen, dass entgegen dem Gerichtsvergleich nicht die PIZ-GmbH, sondern die WEG zukünftig die Bauherrenfunktionen übernimmt und die Cardea GmbH die Aufträge ausschreibt, vergibt und überwacht. Der Beiratsvorsitzende Oppermann hat das in der HAZ als Erfolg gefeiert und angekündigt, dass jetzt alles besser wird. Das ist jedoch eine Illusion:

- a) Cardea ist eine Immobilienverwaltungsfirma ohne Erfahrung als Bauherr eines so großen Bauprojektes (Sanierung der Sockelgeschosse und der Fassade). Es ist sehr problematisch, die Bauherrenfunktionen weitgehend an externe Planungsbüros zu übertragen.
- b) Die WEG/Cardea kann nur dann Aufträge erteilen, wenn die PIZ als 97%-Finanzierin die entsprechenden Gelder zur Verfügung stellt, sodass alle Entscheidungen weiterhin von PIZ bestimmt werden, aber die WEG jetzt nach außen als Verantwortliche da steht.

3) Die Rolle des WEG-Beirates

Der Beirat besteht aus drei Leuten mit fünf Stimmen. Herr Grauel von der PIZ-GmbH hält die drei Gewerbestimmen und es gibt zwei Vertreter der Bewohner, einer davon der Beiratsvorsitzende Herr Oppermann. Fakt ist also, dass die PIZ-GmbH im Beirat immer die Mehrheit und die beiden Wohnungseigentümer dort keinen entscheidenden Einfluss haben.

4) Es sollte um Revitalisierung und nicht nur um Sanierung gehen!

Es geht nicht nur um die notwendige bauliche Sanierung des IZ, sondern um eine Revitalisierung, was bedeutet a) Umwandlung von einigen Gewerbeflächen in Wohnnutzungen; b) Verzicht auf ein Einkaufszentrum und Ansiedlung von neuem emissionsarmen Gewerbe (Konzept „produktive Stadt“), ein „Mobilitätshub“ und manches mehr. Die Zukunftswerkstatt Ihmezentrum hat dazu schon 2016 detaillierte sinnvolle Vorschläge erarbeitet, die man sich ansehen sollte, weil sie auch heute noch weitgehend aktuell sind: <https://www.ihmezentrum.info/wp-content/uploads/2019/05/11-bausteine.pdf>. Zukunftswerkstatt und die Uni Hannover haben eine Vielzahl von Ideen entwickelt, die auf 126 Seiten in der Broschüre Brutal-Schön dargestellt sind: https://www.ihmezentrum.info/wp-content/uploads/2019/05/2018-Doku-Brutal-Sch%C3%B6n-21x21cm-komplett-Stand-03.08.18_Webversion.pdf Die Stadtplanung war übrigens trotz vielfacher Bitten nie bereit, über beide Papiere mit uns zu diskutieren. Außerdem hat Enercity im Zusammenhang mit den Überlegungen für einen Verwaltungsneubau ein renommiertes Planungsbüro mit der Erarbeitung eines neuen Nutzungskonzeptes für den Gesamtkomplex beauftragt, die aber in der Versenkung verschwanden, weil man sich für einen Neubau auf der anderen Ihme-Seite entschied.

5) Zur Revitalisierung gehört auch die Einbindung des IZ in den Stadtteil

Das IZ ist heute ein nach Außen abgeschlossener Klotz. Notwendig ist die Öffnung mit attraktiven öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen, über die auch alle Hauseingänge der Wohnbereiche leicht erreichbar sind:

- Die geplante Wegeverbindung vom Lindener Markt über die Ida-Ahrenhold-Brücke in die Calenberger Neustadt ist ein erster Schritt.
- Für den Küchengartenbereich gibt es detaillierte Überlegungen, die endlich umgesetzt werden sollten.
- Entlang der Ihme kann eine attraktive Wegeverbindung geschaffen werden.
- Die für einen Jachthafen reservierte Fläche kann eine hohe Freizeitqualität bekommen.

Sinnvoll wäre, alle Wegeverbindungen über eine öffentliche Widmung abzusichern, wobei noch rechtlich zu klären ist, ob die Regelung in der Teilungserklärung von 1974 hierfür ausreichend ist, in der die Hausverwaltung ermächtigt wurde, solch eine Widmung mit der Stadt vertraglich zu vereinbaren (ohne dass einzelne Eigentümer dies verhindern können). Ansonsten könnte dies notfalls über nicht mit 100 % Zustimmung umgesetzte Dienstbarkeiten erfolgen.

6) Die rechtliche Situation als zentrale Herausforderung für eine Revitalisierung

2013 hat die Landesbank Berlin der Stadt angeboten, dass ein hannoversches Konsortium die 83 % Eigentum am Ihmezentrum für einen Kaufpreis von einem Euro übernimmt. Dies wurde damals von Rot/Grün

abgelehnt, weil beim Einstimmigkeitsprinzip der WEG-Teilungserklärung bei allen Veränderungen der Nutzungen (z.B. Umwandlung von Gewerbe in Wohnungen) und Eingriffen in Gemeinschaftsflächen (besonders notwendig in der Erdgeschosszone) ein einziger der 540 Eigentümer:innen ausreicht, durch eine Klage jede Veränderung zu verhindern bzw. mindesten Jahrelang zu verzögern. Die aktuellen Vorgänge beim Bredero-Hochhaus sind ein gutes (schlechtes) Beispiel dafür. **Eine Sanierung/Revitalisierung kann nur erfolgreich sein, wenn man diese mit den Mitteln des Städtebaurechtes gegen Interessen Einzelner durchsetzen kann. Dabei muss zur Akzeptanzschaffung bei den Eigentümer:innen ein Instrument gewählt werden, das sich auf die gewerblichen Flächen und die Gemeinschaftsflächen in den Sockelgeschossen beschränkt und den Eigentümer:innen in den darüber liegenden Wohnungen keine Kosten auferlegt, aber auch keine Verhinderungsrechte einräumt.** Man sollte die Bewohner:innen des IZ zu Bündnispartner:innen machen!

Ich bin kein Jurist und zitiere daher das Folgende „vom Hörensagen“: Zur Verfügung stehen im Grundsatz bzw. theoretisch folgende rechtlichen Mittel:

- a) Eingriffsmöglichkeiten nach WEG-Recht (u.a. Zustimmungsklage)
- b) Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB (städtebauliche Gestalt)
- c) § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (soziales Erhaltungsgebiet) oder
- d) Stadtumbausatzung (§ 171d BauGB)
- e) im Umlegungsverfahren (§ 45 ff BauGB)
- f) hoheitsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten in verwahrloste Immobilien (z.B. NBauO, SOG in Ergänzung der Möglichkeiten nach BauGB)
- g) Erstellung eines Bebauungsplans

Bei der Situation im IZ und seine Ausstrahlung in die benachbarten Stadtteile handelt es sich eindeutig um einen städtebaulichen Missstand und eigentlich ist das Städtebauförderungsgesetz mit seinen Eingriffsmöglichkeiten in Privateigentum messerscharf richtig, ein öffentlich-rechtliches Sanierungsverfahren durchzuführen. Unter den bisher Beteiligten besteht jedoch Einigkeit, dass eine Stadtumbausatzung oder ein anderes öffentlich-rechtliche Instrument im Normalfall (Ausnahme eine Gefahrensituation, die hier heute noch nicht vorliegt) nicht gegen den Willen eines 85% Großeigentümers an der Privatimmobilie durchgesetzt werden kann. Einigkeit sollte auch darüber bestehen, dass ein Versuch, eine entsprechende Bundesrechtsänderung zu erreichen, mit der der 85%-Eigentümer gezwungen werden kann, das Ihmezentrum zu sanieren, voraussichtlich zum Scheitern verurteilt ist: Bundesgerichte würden dies wahrscheinlich als zu großen Eingriff in Eigentumsrechte ablehnen, insbesondere auch, weil die heutige Situation im IZ noch nicht katastrophal genug für solche Zwangsmaßnahmen ist.

Also ist es zwingend, einen 85%-Eigentümer zu haben, der mit einem öffentlich-rechtlichen Sanierungsverfahren einverstanden ist, was von PIZ kategorisch abgelehnt wird. Dann muss „nur noch“ abschließend geklärt werden, welches öffentlich-rechtliche Instrument zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im IZ geeignet ist, dass keine der übrigen Eigentümer:innen mit zusammen 15% der Stimmrechte die Revitalisierung verhindern können. Leider haben die Fachleute in der Stadtverwaltung hierzu bisher immer nur herausgearbeitet, was nach ihrer Meinung nicht geht und nicht offensiv untersucht, wie man die rechtlichen Probleme lösen könnte. Die Zukunftswerkstatt hat 2017 einen Vorschlag für die Vergabe eines Rechtsgutachtens zur Einsatzmöglichkeit obiger Instrumente erstellt. Die Stadtplanung hat einen Teil davon in einen Auftrag an die Kanzlei Bethge übernommen. Die Bethgeausarbeitung wird jedoch von der Verwaltung bis heute gegenüber der Zukunftswerkstatt geheim gehalten und sollte den Ratsmitgliedern und auch uns zugänglich gemacht werden. Wenn dieses Gutachten nicht ausreicht, sollten fehlende Aspekte umgehend rechtlich geprüft werden.

Und jetzt zum eigentlichen Thema der Ausarbeitung:

B. Die aktuelle Situation

Folgende Informationen stammen aus der „großen Eigentümerversammlung“ der WEG Ihmezentrum am 12.12.2022.

1) Sanierungsumlagen für die Sockelgeschosse

PIZ ist seit April 2022 mit den zur weiteren Auftragserteilung erforderlichen Raten rückständig, sodass nur ein Teil der geplanten Maßnahmen beauftragt werden konnte. Nach einer von Herrn Jaskulski auf der Leinwand projizierten Tabelle wurden in 2021 und 2022 von PIZ insgesamt 9,5 Mio. € gezahlt, die offenen Forderungen von Cardea an PIZ summieren sich auf 8,011 Mio. €. Im Gerichtsvergleich zur Sanierung von 2020 heißt es für diesen Fall: „*Cardea GmbH wird ermächtigt, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, um fällige, nicht gezahlte Sonderumlagen außergerichtlich, gerichtlich, sowie im Wege der Zwangsvollstreckung geltend zu machen.*“ Herr Jaskulski teilte mit, dass es für 2,4 Mio. € der 8,0 Mio. € inzwischen einen vollstreckbaren Gerichtstitel gibt und der Gerichtsvollzieher beauftragt wurde, diesen aus eventuellem Vermögen der PIZ z.B. über Mietpfändungen einzutreiben. Ein Rückgriff auf die Konzernmutter sei nicht möglich. Herr Jaskulski auf Nachfragen wörtlich: „**Alle Vollstreckungsmaßnahmen sind eingeleitet. Wenn die materielle Pfändung wegen fehlendem Vermögen bzw. fehlenden Einnahmen nicht erfolgreich ist, wäre der nächste Schritt die immaterielle Pfändung. Das würde einen Antrag auf Zwangsversteigerung bedeuten, aber soweit soll es nicht kommen.**“

2) Fassadensanierung

Bei Cardea liegen Angebote zur Fassadensanierung über 4,2 Mio. € vor, die der PIZ in Rechnung gestellt, aber nicht bezahlt wurden. Daher sind bisher keine relevanten Aufträge erteilt worden. PIZ hat sich soeben bereit erklärt, einen Bruchteil davon (100.000 €) für zwingende Maßnahmen im Fassadenbereich zu überweisen.

3) Hausgeld

PIZ verzögert systematisch seine Ratenzahlungen für die Betriebs- und Instandhaltungskosten („Hausgeld“) in Höhe von monatlich ca. 400.000 €, sodass Cardea zeitweise nicht in der Lage war, offene Rechnungen zu überweisen. Nach Vorliegen eines gerichtlichen Bescheides hat PIZ den Oktober-Abschlag und den halben November-Abschlag überwiesen, weitere 600.000 € für die 2. Novemberhälfte und den Dezember-Abschlag sind offen.

Besonders brisant: Auf die Frage, warum die PIZ obige 12,8 Mio. € offene Forderungen nicht bezahlt habe, sagte deren Geschäftsführer Kindler wörtlich „Wir arbeiten an einer Finanzierung.“ Auf Nachfragen, was das bedeute, sagte er in erstaunlicher Offenheit, dass die Tennor-Gruppe von Herrn Windhorst aktuell nicht liquide genug für die insgesamt für die Sanierung erforderlichen 80 bis 100 Mio. € sei und man daher an einer Finanzierung über Dritte arbeite. Er gehe davon aus, dass man dabei kurzfristig erfolgreich sei. Auf die Nachfrage, was kurzfristig bedeute, sagte er, er könne kein Datum nennen aber gehe davon aus, dass noch im Dezember 25 Mio. € fließen würden.

Zwischenfazit: Drei Jahre nach Kauf der Immobilie hat Herr Windhorst keinen Finanzierungsplan für die Sanierung. Daher ist es völlig richtig, dass die Stadt wie aktuell diskutiert, umgehend aus den beiden Mietverträgen aussteigt. Außerdem ist nicht mehr auszuschließen, dass er die Tochterfirma PIZ in die Insolvenz schickt. Das hätte für ihn auch den angenehmen Nebeneffekt, dass dann die Sanierungspflicht aus dem Gerichtsvergleich entfällt, denn der Gerichtsvergleich ist nicht im Grundbuch abgesichert!

C. Welche Auswirkungen hätte eine Insolvenz

Wenn PIZ die Zahlungen wegen Insolvenz einstellt, wäre anders als 2009 keine Bank da, die mit Eigeninteresse in die Zahlungen eintreten würde (Damals hatte die Landessbank Berlin noch Kredite in Höhe von ca. 100 Mio. € in den Büchern stehen und dadurch ein Interesse, dass es weiterging.) Jetzt würde ein vom Gericht eingesetzter Insolvenzverwalter als ersten Schritt die Mieteinnahmen von enercity, LHH und den PIZ-Wohnungen zur Kostendeckung heranziehen. Von dem monatlichen 400.000 € Hausgeld entfallen 280.000 € auf die Gewerbeflächen. Fallen die Mietennahmen von enercity und LHH in 2024/2025 nach Auszug weg bzw. reichen sie schon vorher nicht, muss dieser Betrag von den übrigen 3 % der kleinen Gewerbeeigentümer alleine getragen werden. Dadurch erhöht sich das „Hausgeld“ der übrigen Gewerbeeigentümer dann um das 32-fache (Verhältnis von 97 zu 3) und somit von monatlich ca. 3,00 €/m² auf ca. 100 €/m²! Dann werden/müssen voraussichtlich die kleinen Gewerbeeigentümer, die in der Regel GmbHs sind, auch Konkurs anmelden. **Doch die Kommune LHH mit ihrer Kita-Fläche kann nicht in Konkurs gehen und muss dann die ca. 3,3 Mio. € jährlich alleine bezahlen.**

Außerdem käme die Sanierung jahrelang zum Stillstand. Herr Jaskulski sagte, dass die Bindefrist der meisten schon im Frühjahr/Sommer getätigten Ausschreibungen für die Sockel- und die Fassadensanierungen

Ende 2022 auslaufe, sodass bei einer Neuausschreibung mit erheblichen Mehrkosten (15 – 30 %) zu rechnen sei. Besonders brisant bei einem Sanierungsstopp ist, dass im Rahmen der in den letzten Monaten angefangenen Betonsanierung an vielen tragenden Säulen der brüchige Beton entfernt wurde und jetzt die Eisenstäbe in den Säulen der Witterung ausgesetzt sind. **Wenn diese weiter korrodieren, ist auch die Standfestigkeit der Wohntürme gefährdet!**

D. Vier Thesen wie es weitergeht und ein Zwischenfazit:

- 1) Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass die PIZ das bestehende Sanierungskonzept mit einem großen Einkaufszentrum nicht umsetzen wird. Herr Windhorst wird den Komplex so schnell wie möglich verkaufen, wenn er „einen Dummen“ findet, der ihm genügend zahlt und außerdem den Gerichtsvergleich zur Sanierung übernimmt.
- 2) Wenn Herr Windhorst ohne Insolvenz aussteigen möchte, wird sich kein seriöser neuer auswärtiger Käufer finden (der dann auch noch verpflichtet wäre, mindestens 50 Mio. € in die Sockelsanierung zu stecken). Denn ohne die Mieteinnahmen von encercity und der LHH und ohne neue Ankermieter wie Edeka usw. für ein größeres Einkaufszentrum kann man dort nicht mehr wie in der Vergangenheit Gewinne abschöpfen.
- 3) Also besteht die Gefahr, dass der nächste unseriöse auswärtige Investor einsteigt, insbesondere kein Kaitalfonds ohne eigene Projektentwicklungsexpertise und ohne Kenntnis der „hannoverschen Verhältnisse“. Das würde einen jahrelangen Stillstand bzw. eine Verschlechterung der Situation in der Sockelgeschoss-Ruine führen. **Die Stadt sollte vorab deutlich erklären, dass sie nicht bereit wäre, mit einem unseriösen Käufer zusammenzuarbeiten.**
- 4) 1) bis 3) zusammengefasst: **Wir müssen davon ausgehen, dass wir bei der Sanierung der Sockelgeschosse demnächst wieder wie 2006 (Übergang von Herrn Engel auf Investmentfonds Carleyale), 2009 (Konkurs Carleyale und Einstieg Landesbank Berlin), 2015 (Kauf Investmentfonds Intown) und 2019 (Kauf Windhort) bei Null sind, und dies im Falle einer Insolvenz der PIZ mit dramatischen und für die Stadt teuren Folgen!**

Zwischenfazit: Es lohnt sich nicht, jetzt noch Kraft aufzuwenden, zusammen mit Herrn Windhorst doch noch ein gutes Sanierungsende zu erreichen. Stattdessen ist es notwendig, dass die Kommunalpolitik und die Stadtgesellschaft die Weichen zu einer „hannoverschen Lösung“ für die Zeit nach dem jetzigen Eigentümer stellen. **Notwendige Voraussetzung ist jedoch, dass Herr Windhorst den Spaß an dem Komplex verliert und er der Stadt bzw. einem hannoverschen Konsortium die Immobilie zu einem günstigen Kaufpreis, möglichst wie 2013 die Landesbank Berlin für einen Euro, anbietet.**

E. Vorschlag für sechs Schritte zu einer „hannoverschen Lösung“

- 1) **Grundvoraussetzung und erster Schritt für eine „hannoversche Lösung“ ist, dass sich Grün/Rot im Rat der Landeshauptstadt dazu bekennen, dass es eine öffentliche Aufgabe ist, eine Entwicklung der Sockelgeschosse im IZ hin zu einem Slum zu verhindern. Es geht um a) die Einbindung des IZ in die Stadt bzw. die umliegenden Stadtteile, b) die Schaffung von zusätzlichem innerstädtischem Wohnraum ohne zusätzliche Freiflächenvernichtungen, c) um attraktive neue Arbeitsplätze und d) die Stabilisierung der Wohnsituation von ca. 1.500 Einwohner:innen der Stadt, die heute im IZ wohnen.**
- 2) **Der Oberbürgermeister sollte aktiv an Herrn Windhorst heran treten und ihm vorschlagen, dass ein „hannoversches Konsortium“ seine Anteile am Ihmezentrum übernimmt, dies zu einem akzeptablen Preis, möglichst wie 2013 die Landesbank Berlin es wollte, zum symbolischen Preis von einem Euro.**
- 3) **Wenn sich abzeichnet, dass Herr Windhorst im Grundsatz bereit ist seine Anteile zu verkaufen, sollte im Rat der Landeshauptstadt ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, mit Instrumenten des Städtebaurechtes einen rechtlichen Rahmen zu schaffen um eine Revitalisierung**

des Stadtquartiers auch gegen Einzelinteressen von IZ-Eigentümern durchzusetzen. Um keine Zeit zu verlieren, sollte dieser Beschluss mit dem Auftrag an die Verwaltung verbunden werden, kurzfristig die schon 2009 durchgeführten und für eine Sanierungssatzung zwingend erforderlichen „vorbereitenden Untersuchungen“ zu aktualisieren.

- 4) Die Verwaltung sollte außerdem den Auftrag erhalten, so schnell wie möglich folgendes umzusetzen:
 - a) wenn das vorliegende Gutachten nicht ausreichend ist, ergänzend zu klären, welches öffentlich-rechtliche Instrument für eine umfassende Revitalisierung mit Städtebauförderungsmitteln am besten geeignet ist, wenn es zu einer „hannoverschen Lösung“ kommt.
 - b) einen detaillierten Plan einschl. Kostenkalkulation für die zukünftig öffentlichen Durchwegungen des Gebäudekomplexes einschl. Umgestaltung der Verkehrsverbindungen am Küchengarten und Verbesserung des Ihmeuferweges vorzulegen.
- 5) Für eine Lösung der Probleme ist zwingend **in erheblichem Umfang die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes erforderlich.** Die hannoverschen Bundestags- und Landtagsabgeordneten von SPD und GRÜNEN sollten gebeten werden, in jeweils gemeinsamen Aktionen beim Bundes- und Landesbauministerium vorstellig zu werden. Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung soll die Einführung einer Innenentwicklungsmaßnahme als Teil des besonderen Städtebaurechts geprüft werden. Das könnte ein Hebel sein, wenn doch eine gesetzliche Änderung für die Belange des Ihmezentrums nötig wäre.
- 6) **Völlig klar ist, dass die Stadt die 95 % des Ihmezentrums nicht kaufen sollte und bei der aktuellen Finanzsituation auch keine riesigen Beträge einbringen kann. Eine „hannoversche Lösung“ nur gelingen, wenn die Last auf viele Schultern verteilt wird. Die Stadt sollte jedoch eine aktive Rolle bei der Koordination aller geeigneten Kräfte übernehmen und außerdem das öffentlich-rechtliche Sanierungsinstrument zur Verfügung stellen. Als erster Schritt sollte der Oberbürgermeister zur Bildung eines „hannoverschen Konsortiums“ einladen.** Eingeladen werden sollten:
 - a) die hannoverschen Wohnungsbaugesellschaften (hanova, KSG, Gundlach, Meravis, u.a.) und Wohnungsgenossenschaften, um a) die Wohnungen, die heute Herrn Windhorst gehören zu übernehmen und b) zusätzliche Wohnflächen zu schaffen;
 - b) hanova, HRG und private Investoren für die Übernahme der heutigen Büroflächen, insbesondere des bisher von enercity genutzten Hochhauses. Für die oberen Stockwerke des enercity-Gebäudes haben Studierende der Uni Hannover erste Pläne für attraktive Wohnungen erarbeitet
 - c) beim Konzept „produktive Stadt“ (Ziel: Ansiedlung „moderner“ Betriebe im produzierenden Gewerbe auf bisher für ein Einkaufszentrum vorgesehenen Flächen) Einbeziehung der Handwerkskammer und der Maschinenbaubereiche der beiden Unis; hannoverimpuls sollte ein entsprechendes weiteres Start-Up-Zentrum im IZ schaffen;
 - d) den Einzelhandelsverband und die Lebensmittelketten für die Entwicklung eines kleinen Shopping-Centers für den Stadtteilbedarf;
 - e) die Kulturverwaltung, die aktuell an einem Konzept arbeitet, im IZ auf 1.000 m² Fläche eine kulturelle Einrichtung anzusiedeln; Bei den Überlegungen sollten Kulturschaffende der Stadtgesellschaft einbezogen werden, denn viele Künstler:innen suchen Flächen für ihre Arbeit.
 - f) die Region für ein Modellprojekt Mobilitäts-Hub: Vernetzung von ÖPNV und Individualverkehr (Carsharing, Fahrrad); ein Modellprojekt zur Bündelung aller Paketdienste (Anlieferung durch DHL, UPS usw.) und gemeinsame Verteilung durch Fahrradkuriere.

- g) enercity zur Schaffung eines größten „E-Lade-Parks“ und zur Installation von PV-Anlagen auf den Dächern des Gebäudekomplexes;
- h) gesellschaftliche Gruppierungen wie die Zukunftswerkstatt Ihmezentrum und das Bürgerbüro Stadtentwicklung, die in einem Bottom-Up-Prozess Anregungen der Bewohner:innen des Ihmezentrums, aus dem Stadtteil und der ganzen Stadtgesellschaft bündeln;
- i) die Sparkasse Hannover zur Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes.

In der Folge sollte ein Projektkreis mit eigenen Koordinationsstrukturen gebildet werden, der ein Konzept für ein „Neues Ihmezentrum“ erarbeitet. Erst später muss geklärt werden, wer beim städtebaulichen Verfahren formal Sanierungsträger werden soll. Dies sollte eventuell wie in anderen Städten teilweise üblich ein öffentlich bestellter Träger sein, da die Stadtverwaltung wegen hoher Arbeitsbelastung voraussichtlich nicht in der Lage ist, das Verfahren zügig umzusetzen. Früher hat die NILEG sowas übernommen, heute könnte das z.B. die Gesellschaft StadtUmBau sein <https://stadtumbau-gmbh.de/> .

Zum Schluss: Man kann über den bösen Immobilienkapitalismus im Allgemeinen und über politische Versäumnisse der letzten 25 Jahre im Besonderen klagen, doch das löst die Probleme des Ihmezentrums nicht. Der einzige sinnvolle Weg ist, jetzt nach Ausfall von enercity und der LHH als Ankermieter und der chancenlosen Idee, dort ein neues Einkaufszentrum zu etablieren, Herrn Windhorst klar zu machen, dass für ihn auf diesem Invest kein Segen liegt. Wenn die wichtigsten politischen und gesellschaftlichen Kräfte in Hannover an einem Strang ziehen, gibt es eine realistische Chance für eine gute „hannoversche Lösung“, das Ihmezentrum zu revitalisieren!