

Was wird aus dem Ihme-Zentrum?

Podiumsdiskussion
am 16.05.2023



Die aktuelle Situation ist dramatisch

- **Das Sanierungskonzept von Herrn Windhorst sehen wir als gescheitert. Seine PIZ GmbH zahlt immer nur soviel Hausgeld, dass ein Konkursverfahren vermieden wird.**
- **Aktuell schuldet die PIZ etwa 1 Mio. EUR Hausgeld und einen Beitrag zur Sockelsanierung von 10,6 Mio. EUR.**
- **Die Hausverwaltung pfändet PIZ-Mieten und hat sogar schon Büroinventar der PIZ gepfändet.**

Zukunft mit der PIZ?

- **Am 01.07.2023 fallen die Mieten von enercity und der Stadt Hannover weg - die PIZ hat damit keine Einnahmen mehr.**
- **Bleibt die PIZ danach weiter Großeigentümerin, würde der Sockel des Ihme-Zentrums weiter verfallen und in gut 5 Jahren wäre die Standsicherheit der Wohntürme gefährdet.**
- **Alternativ kann die PIZ in den nächsten Wochen in die Insolvenz gehen.**

Zukunft der Wohneigentümer*innen?

- Wenn die PLZ ihren 83 %-Anteil des Hausgelds nicht mehr zahlt, muss die Hausverwaltung die zwingend notwendigen Betriebskosten auf die ca. 530 Wohneigentümer*innen umlegen – das sind monatlich mindestens 300.000 EUR.
- Je Wohnung wären dann monatlich im Schnitt 470 EUR zusätzlich zu zahlen – bis hin zu vierstelligen Beträgen bei größeren Wohnungen.
- Damit werden sich viele Eigentümer*innen ihre eigenen Wohnungen nicht mehr leisten können und sie letztendlich per Notverkauf oder Zwangsversteigerung **verlieren!**

Zukunft der "kleinen" Gewerbeeigentümer?

- Um die Standsicherheit des Gebäudekomplexes abzusichern, muss die Sockelsanierung weitergehen. Zahlungspflichtig dafür sind alleine die Gewerbeeigentümer.
- Werden die schon definierten, aber von der PIZ nicht bezahlten Aufträge in Millionenhöhe auf die 11 kleinen Gewerbeeigentümer (z.B. ein Sportstudio) umgelegt, dann ist die **Insolvenz** der privaten Gewerbeeigentümer unausweichlich.
- Damit würde die Stadt Hannover zur einzigen verbleibenden Gewerbeeigentümerin im Ihme-Zentrum.

Risiko für die Stadt: Kosten der Sockelsanierung

- Die Sockelsanierung im Ihme-Zentrum wird um die 60 Mio. EUR kosten, von denen die PIZ tatsächlich nur die ersten 10 Mio. EUR investiert hat.
- Wenn kein Verkauf der gewerblichen Teile gelingt, wird die Stadt schließlich die Kosten der Sockelsanierung tragen müssen.
- Im Ergebnis wäre damit trotz erheblicher Belastung der Stadtkasse das Ihme-Zentrum immer noch ein Lost Place – wenn auch ein standfester.

Der strukturelle Lösungsansatz der "Denkschrift"

- **Die Stadt Hannover muss sich zum Ihme-Zentrum als einem Stadtquartier mit mehr als 1.500 Bewohner*innen und großen Auswirkungen in die benachbarten Stadtteile bekennen.**
- **Die Sanierungskosten werden insgesamt auf 300 Mio. EUR geschätzt. Von Privatinvestoren kann ein Einsatz von 200 Mio. EUR für die rentierlichen Teile des Ihme-Zentrums angenommen werden. ("Hannover-Konsortium")**
- **Wenn Stadt, Land und Bund sich die unrentierlichen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung dritteln, wird der städtische Haushalt 5 Jahre lang jeweils mit gut 6 Mio. EUR belastet.**

Die Aufgabe einer "vorbereitenden Untersuchung"

Notwendig ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren mit kurzfristigem Beginn einer "vorbereitenden Untersuchung", das alle betroffenen Gruppen wie z. B. die WEG des Ihme-Zentrums anhört und Klarheit schafft über:

- die gesamten Sanierungskosten sowie die rentierlichen und die unrentierlichen Bestandteile**
- ein mögliches Bieterkonsortium**
- die beschaffbaren öffentlichen Mittel**
- die geeignete Rechtskonstruktion für ein öffentlich-rechtliches Verfahren**

Die Übernahme der PIZ-Flächen

- Die Übernahme der PIZ-Flächen in Folge einer Zwangsversteigerung oder in einem Insolvenzverfahren wird sich über gut 2 Jahre hinziehen, sodass z.B. eine im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung gegründete IZ-Sanierungs GmbH ein Kaufangebot auf solider Grundlage entwickeln kann.
- Die rentierlichen Flächenanteile werden unmittelbar an die Investoren des "Hannover-Konsortiums" verkauft bzw. durch den Sanierungsträger weitergereicht.
- Die PIZ darf keine Eigentümerin mit mehr als 25 % der Stimmrechte bleiben, damit sie wesentliche Sanierungsentscheidungen nicht blockieren kann!

Der Revitalisierungsansatz der Denkschrift: Wohnungen

- Wohnungsbauunternehmen und/oder Genossenschaften kaufen die 172 PIZ-Wohnungen.
- Darüber hinaus definiert die Denkschrift geeignete Ihme-Zentrum-Flächen für den **Umbau in 300 zusätzliche Wohnungen.**



Der Revitalisierungsansatz der Denkschrift: Büros usw.

- Die für Büros geeigneten Flächen werden relativ problemlos verwertbar sein.
- Anspruchsvoller wird das Finden von Investoren für den verbleibenden Teil der Gewerbeflächen. Hier sind u. a. denkbar:
 - hannoverImpuls für ein Start-UP-Zentrum "Digitalisierte Produktion"
 - ein Investor für einen Handwerkerpark
 - kleine Stadtteilversorgungszentren an den Köpfen
 - eine Kulturstiftung, die ein Kultur- und Kunstzentrum plant
- Die Sanierung zunächst nicht vermarktbaren Flächen und der Verkehrsflächen übernimmt ein von der Stadt beauftragter Sanierungsträger.



Was nun?

OB Onay in der Presseerklärung vom 22.03.2023:
***„Mir ist klar, dass wir den Menschen (im Ihmezentrum)
mit Rat und Tat zur Seite stehen müssen.“***

Unsere Fragen an den Oberbürgermeister und die Fraktionen im Stadtrat:

- **Wie wollen Sie das Stadtquartier Ihme-Zentrum retten?**
- **Welche Überlegungen haben Sie zum Schutz der Bewohner*innen?**
- **Was denken Sie über die Vorschläge in der Denkschrift der Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum?**

