



Arbeitsgruppe Denkschrift

Zukunftswerkstatt

Ihme-Zentrum e.V.

August 2024

www.ihmezentrum.info

denkschrift@ihmezentrum.info

Denkschrift

**Eine „hannoversche Lösung“
für das Ihme-Zentrum**

Vorweg	3
Ideen für das Ihme-Zentrum	4
Mehr als 300 neue Wohnungen	4
„Produktive Stadt“ im Sockelbereich	5
Einzelhandelsflächen im Sockelbereich.....	6
Verbesserung der Anbindung zwischen Linden-Nord und Linden-Süd.....	6
Das Ihme-Zentrum als Mobilitätshub.....	7
Das Ihme-Zentrum als Kulturort.....	8
Attraktivierung des Ihmeuferwegs und des „Yachthafens“	9
Umsetzungsstrategien für das Ihme-Zentrum.....	10
Investoren einer „hannoverschen Lösung“ brauchen Rechtssicherheit.....	10
Neuordnung der Eigentumsstruktur in den Sockelgeschossen	10
Übernahme des Ihme-Zentrums durch ein „Hannover-Konsortium“	12
Rettung des Ihme-Zentrums als öffentliche Aufgabe	12
Bekenntnis	12
„Vorbereitende Untersuchung“	13
Sanierungsgebiet.....	13
Kauf der PIZ-Anteile	14
Städtebaufördermittel	14
Zum Schluss.....	15
Hintergrundinformationen zur Denkschrift.....	16
Arbeitsgruppe für die erste Fassung der Denkschrift vom Januar 2023	16
Das Wort des Oberbürgermeisters.....	16
Die Eigentumsverhältnisse im Ihme-Zentrum.....	16
Sockelsanierung durch die Gewerbeeigentümer	18
Die rechtliche Situation im Ihme-Zentrum.....	18
Die Grundsuld über 290 Mio. € in den Grundbüchern der PIZ-Immobilien - mögliche Hintergründe und Auswirkungen	20
Ausgleichsabgabe für Eigentümer in einem baurechtlich definierten Sanierungsgebiet....	21
Teilnehmer einer Startkonferenz zur Bildung eines „Hannover-Konsortiums“	22
Die Petition zur Denkschrift.....	22

Vorweg

Im Folgenden wird eine Möglichkeit aufgezeigt, wie das Ihme-Zentrum als Wahrzeichen Hannovers zu einem Leuchtturm der Stadtentwicklung werden kann. Insgesamt gibt es heute im Ihme-Zentrum Hannover (IZH) ca. 1.500 Bewohner*innen, Büroflächen für ca. 1.500 Beschäftigte und ein nicht mehr nutzbares ca. 60.000 m² großes ehemaliges Einkaufszentrum. Die folgenden Vorschläge beziehen sich auf die Flächen des gewerblichen Großeigentümers (z.Zt. Projekt Ihme-Zentrum GmbH („PIZ“)) und auf die Sockelgeschosse des Ihme-Zentrums, die allen Eigentümern gemeinsam gehören. Die 634 Wohnungen der etwa 530 privaten Wohn-eigentümer dagegen sind nicht Gegenstand der Denkschrift-Vorschläge. Die Privateigentümer regeln die meisten Angelegenheiten in ihren über den Sockelgeschossen liegenden „Wohntürmen“ selber und finanzieren diese in Teileigentümergeinschaften.

Ideen für das Ihme-Zentrum

Mehr als 300 neue Wohnungen

Verschiedene ehemals als Büro genutzte Bereiche des Ihme-Zentrums eignen sich für die Umwandlung in Wohnraum.

So ist die weitgehend leerstehende Bebauungszeile entlang der Blumenauer Straße (12.700 m²) aufgrund der Ausrichtung teilweise sehr gut zur Umnutzung zu Wohnungen geeignet. Durch die hohe Verdichtung und die Erschließung aller Wohnungen mit Aufzügen kann im IZH ein fein abgestuftes System an barrierefreien Wohnungen angeboten werden.



Eine Studie des Fachbereiches Architektur der Leibniz Universität hat außerdem ergeben, dass im enercity-Turm neben Büronutzungen in den oberen Stockwerken auch attraktive Wohnungen möglich sind. (Details siehe in der von der Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum in Zusammenarbeit mit der Leibniz Universität Hannover herausgegebenen Broschüre „Brutal Schön“ ab Seite 110, www.ihmezentrum.info/documents/brutal-schoen-die-broschuere/)

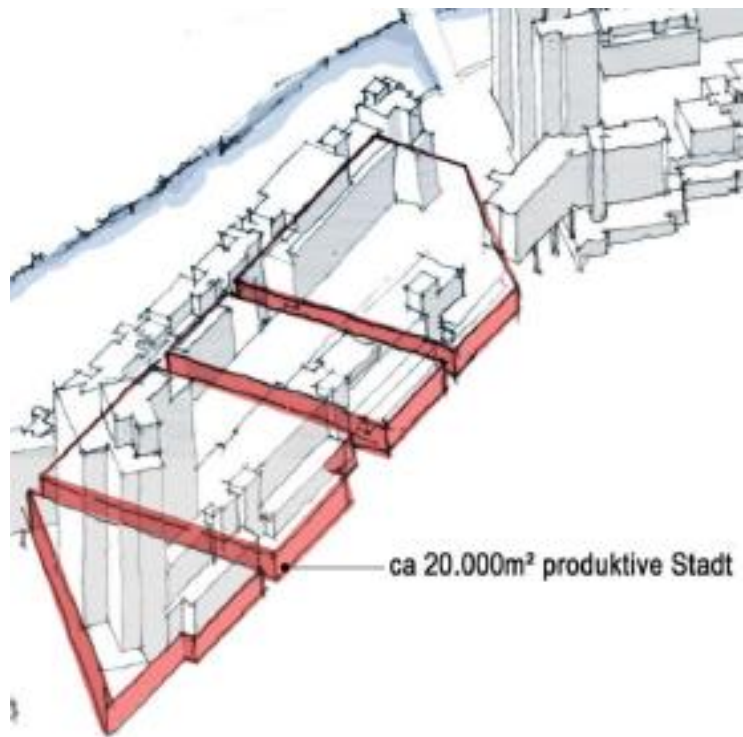
Auch in der ehemaligen Ladenpassage des Einkaufszentrums im 1. OG könnten neue Wohnungen entstehen mit einer attraktiven, den Bewohner*innen vorbehaltenen Grünfläche in der Mitte.

(Graphik aus dem Konzept RKW 2016)



„Produktive Stadt“ im Sockelbereich

Überholte städtebauliche Nutzungseinschränkungen und der derzeitige Druck auf den innerstädtischen Bodenmarkt drohen, das Stadtteilgewerbe weiter in monofunktionale Gewerbegebiete in den Vororten zu verdrängen. Das IZH bietet die Chance, Betriebe in der Stadt zu halten, neue anzusiedeln und ein Start-Up-Zentrum für gewerbliche Produktion zu schaffen. Durch die Digitalisierung werden Teile der Produktion kleinmaßstäblicher und stadtverträglich. Die Produktion profitiert dabei von der innerstädtischen Lage: Der Zugang zu qualifiziertem Personal ist leichter, die Nähe zu Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen verbessert die Entwicklungsdynamik, und der direkte Marktzugang in der Stadt wird zum Standortvorteil.



Die Kombination einer modernen digitalisierten Produktion mit Ökonomieprojekten für Geflüchtete und dem Stadtteilkleingewerbe bietet große Integrationspotenziale.

Der Großteil des Sockels würde durch die vorgeschlagene Nutzung belebte Fassaden erhalten. Tageslicht könnte der Sockel durch Lichthöfe zwischen den Gebäudezeilen der Obergeschosse erhalten.

Einzelhandelsflächen im Sockelbereich

Einzelhandelsflächen für den Stadtteilbedarf sollten in einer stadtteilverträglichen Größe an den beiden Köpfen am Küchengarten und am „Schwarzen Bären“ konzentriert werden.

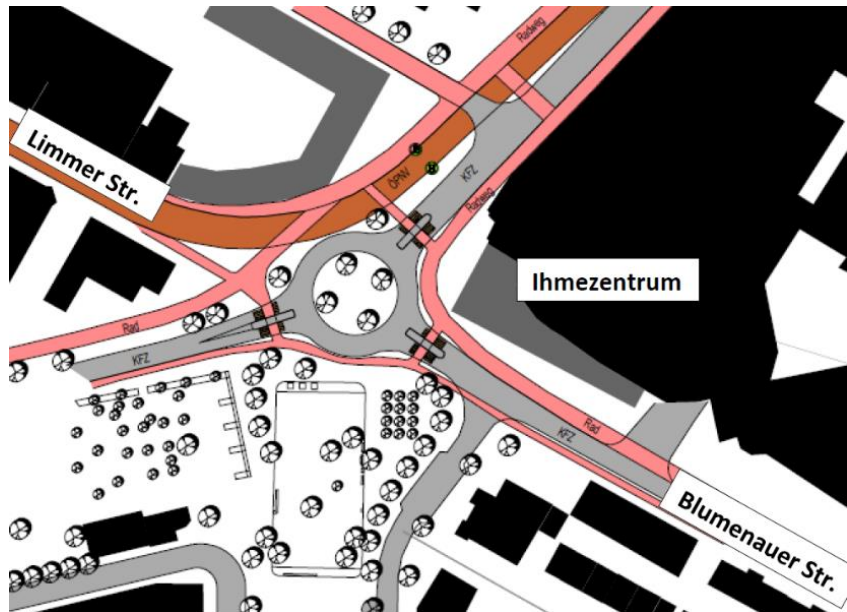


Verbesserung der Anbindung zwischen Linden-Nord und Linden-Süd

In den letzten Jahren wurde ein detailliertes Konzept für eine Neugestaltung der Verkehrsbeziehungen am Küchengarten erarbeitet, und es ist an der Zeit, dies umzusetzen.

Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Hochbahnsteigs am Küchengarten und der Sanierung der Spinnereibrücke wird das 50 Jahre alte Verkehrskonzept an aktuelle Anforderungen angepasst. Die Elisenstraße wird nur noch direkt über die Spinnereistraße erschlossen. Öffentlicher- und privater Nahverkehr werden neu sortiert. Die für das Gelingen der Mobilitätswende notwendige Verbesserung der Rad- und Fußwegverbindungen werden nach heutigen Maßstäben umgesetzt, bisherige Kfz-Verkehrsflächen werden zurückgewonnen. Straßenprofile können auf innerstädtisch übliche Querschnitte

reduziert werden. Der Stadtteil Linden wächst auf das IZH zu. Die Einkaufs- und Gewerbeflächen im IZH werden an die belebte Limmerstraße angebunden und beleben die Blumenauer Straße. Die Blumenauer Straße gewinnt damit ihre



historische Bedeutung als Verbindungsachse zwischen Limmerstraße (Linden-Nord) und „Schwarzer Bär" (Linden-Süd) zurück.

Das Ihme-Zentrum als Mobilitätshub

Die Neuordnung von privatem und öffentlichem Verkehr würde am Küchengarten zu einem verbesserten Umsteigepunkt des öffentlichen Nahverkehrs führen. Auch sollte das Fernradwegenetz an dieser Stelle mit einem Kreuzungspunkt von Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen vervollständigt werden.

Der Ausbau als Mobilitäts-Hub würde den Sockel des IZHs beleben und die Verbindung vom Küchengarten über die Ihme-Aue zum Innenstadtring herstellen. Im Sockel sollte ein Paketverteilzentrum für den Stadtteil entstehen, wobei der letzte Lieferkilometer CO2-reduziert von Fahrrädern und E-Mobilen bewältigt wird.

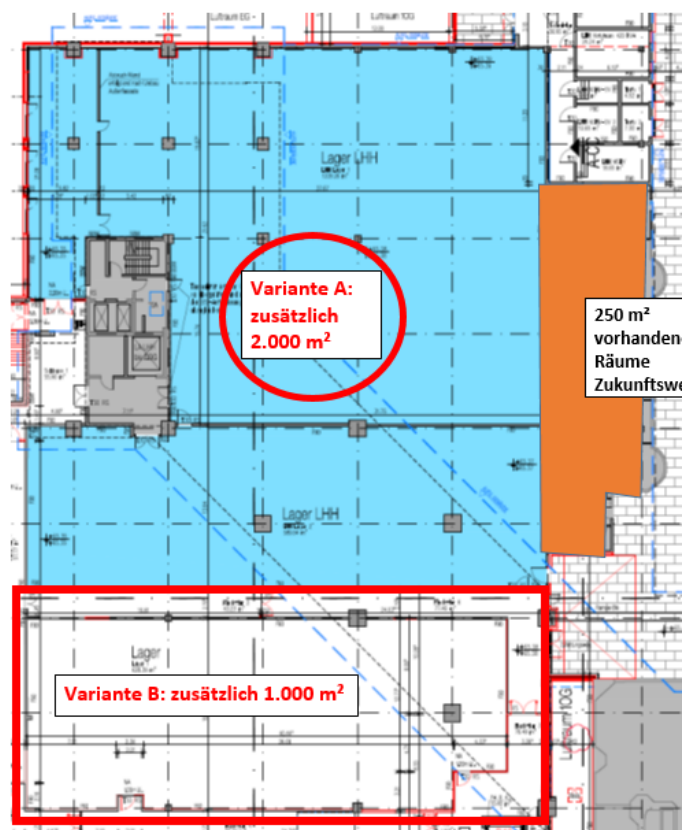
Die große Tiefgarage mit mehr als 1.600 Parkplätzen in zwei Etagen (54.300 m²) bietet erhebliche räumliche Möglichkeiten. Alleine die obere Parkebene dürfte genügend Platz bieten nicht nur für die Fahrzeuge der Bewohner*innen, Beschäftigten und Gewerbetreibenden im IZH, sondern auch für die Nutzung

als Stadtteil-Parkhaus. Da die Höhe der Parkebenen nach heutigen Maßstäben relativ gering ist, wäre die wirtschaftliche Machbarkeit zu klären, sie auch für höhere Fahrzeuge befahrbar zu machen. Zu klären ist auch noch, wo ebenerdig Parkmöglichkeiten für Lieferfahrzeuge usw. geschaffen werden sollten.

In der Parkgarage sollte eine große E-Ladestation eingerichtet werden für die Elektrofahrzeuge der Bewohner*innen des IZH und des Stadtteils. Der Strom für die Ladestationen könnte u.a. von auf den Flachdächern des IZH installierten Photovoltaik-Anlagen geliefert werden.

Das Ihme-Zentrum als Kulturort

Die verwaiste Betonstruktur des IZH ist schon heute ein Sehnsuchtsort vieler Kulturinteressierter. Davon zeugen eine große Zahl von Kunstaktionen, Theaterstücken, Konzerten und Ausstellungen, die im IZH 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 von Flächen.



Die Kulturverwaltung der Stadt hat an einem z.Zt. nicht weiter verfolgten Konzept gearbeitet, im 1. OG über den ehemaligen HUMA-Flächen in der Nähe des Schwarzen Bären kulturelle Nutzungsflächen zu schaffen. Alternativ wurde schon 2017 für den Bereich neben der Zukunftswerkstatt ein Konzept für eine Kulturgenossenschaft entwickelt, die dringend benötigte Atelierflächen für

bildende Künstler*innen bereitstellen sollte. Die Grafik zeigt zwei Flächenvarianten für 1.000 bzw. 2.000 m² für Ateliers, Ausstellungs- und Veranstaltungsräume.

Attraktivierung des Ihmeuferwegs und des „Yachthafens“

Schon in der Verkaufsbroschüre des Projektentwicklers Dr. Schätzle für die Wohnungen Anfang der 70er Jahre stand zur Erläuterung der unten abgebildeten Grafik: „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.“



Am Ende des geplanten Durchganges vom Küchengarten zur Ihme befindet sich eine Fläche, die in der IZH-Planung als Yachthafen vorgesehen war. Hier könnte ein Heimathafen für private Boote geschaffen werden, mit denen man von der Ihme über das Bundeswasserstraßennetz bis in Nord- und Ostsee schippen könnte. Denkbar wäre auch eine Kulturbühne im Wasser und/oder eine öffentliche Ihme-Badestelle. Und denkbar wäre auch ein Entree in einen Fuß- und Radweg, der als Steg über der Ihme geführt eine attraktive Perspektive auf das Wasser und das gegenüberliegende Ufer ermöglicht.

Umsetzungsstrategien für das Ihme-Zentrum

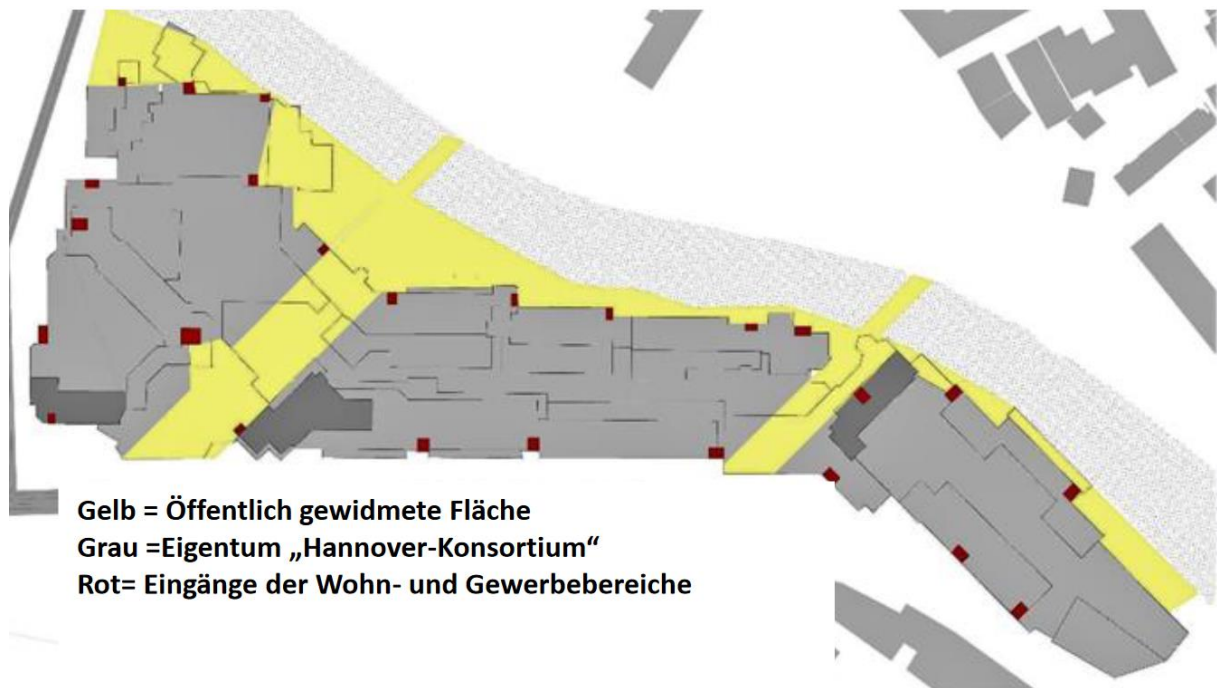
Investoren einer „hannoverschen Lösung“ brauchen Rechtssicherheit

Um die genannten Revitalisierungsmaßnahmen umsetzen zu können, müssen sich am besten lokal verortete Akteure für eine „hannoversche Lösung“ engagieren wollen. Diese Investoren suchen auch im Hinblick auf die von Insolvenzen geprägte Geschichte des Ihme-Zentrums Rechtssicherheit. Trotz des Aufbaus eines Datenraums durch den Insolvenzverwalter der PIZ besteht auf Seiten potentieller hannoverscher Investoren noch wenig Interesse. Dieses Interesse kann durch eine städtisch beauftragte „vorbereitende Untersuchung“ und die hier festgestellten Tatbestände und Perspektiven neu erweckt werden.

Eine „vorbereitende Untersuchung“ nach §141 BauGB setzt städtebauliche Missstände voraus, deren Behebung im öffentlichen Interesse der Stadt Hannover liegt. Diese Missstände lassen sich zusammengefasst in Bezug auf das Ihme-Zentrum wie folgt erläutern: Die Sockelgeschosse, die heute als Barriere wirken, lassen sich als Einzelhandelszentrum nicht mehr wiederbeleben. Die ehemaligen Einzelhandelsflächen im 1. OG sind nicht mehr an den öffentlichen Raum der Stadt angebunden, und das Erdgeschoss ist als ehemaliges Versorgungsgeschoss seiner dienenden Funktion beraubt. Rechtssichere Investitionen benötigen eine Neuordnung der investitionshemmenden Eigentümer- und Nutzungsstruktur in den Sockelgeschossen und die Gliederung des Bauvolumens in stadtverträgliche Bausteine mit Durchquerungsmöglichkeiten zum Ihmeufer und in die angrenzenden Stadtquartiere.

Neuordnung der Eigentumsstruktur in den Sockelgeschossen

Die unten gelb markierten Flächen im Erdgeschoss sollten öffentlich gewidmet werden, damit sich die Erdgeschosszone mit den benachbarten Stadtquartieren verzahnt und das Ihme-Zentrum ein ganz normaler Teil des Stadtraums wird. Dann liegen alle rot markierten Eingänge zu den Wohnungen und Einrichtungen in den Obergeschossen an einem öffentlichen Zugang. In der

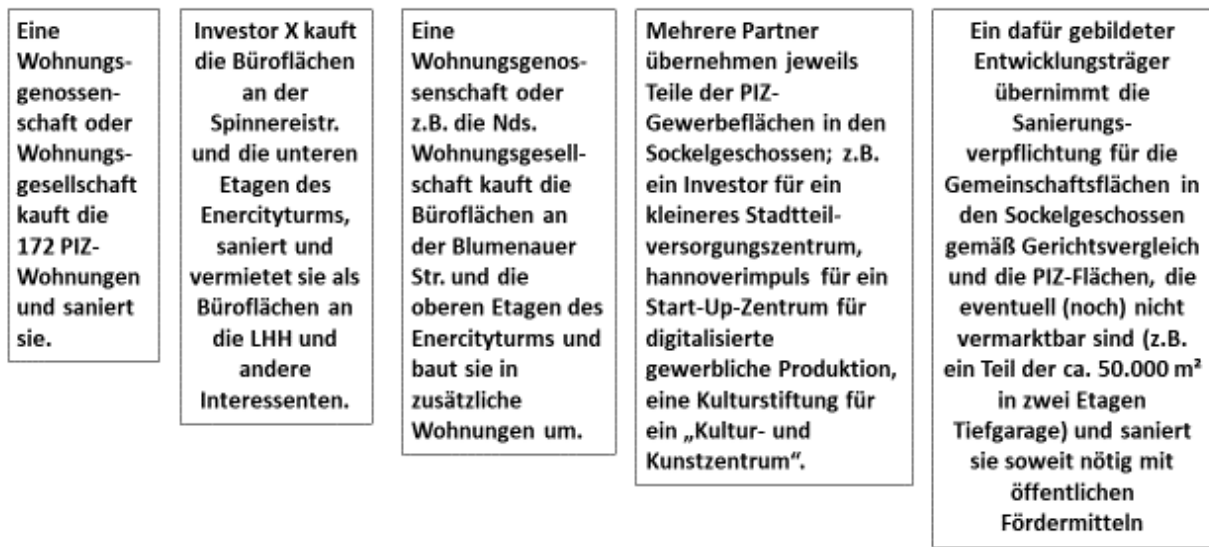


Teilungserklärung von 1971 ist schon festgelegt, dass die Hausverwaltung mit der Stadt einen Vertrag abschließen kann, den gesamten oberirdischen Verkehrsbereich öffentlich zu widmen. Die Verwaltung kann dies auch ohne Einspruchsmöglichkeit Einzelner in die Grundbücher der Flächeneigentümer eintragen lassen. Das Rechtsgutachten der Kanzlei Bethge von 2018 hat bestätigt, dass der Beschluss von 1971 noch gültig ist.

In der neuen Aufteilung nicht mehr benötigte Verkehrsflächen wie z. B. der frühere Fußgängerbereich der Ladenpassage im ersten OG können auf Beschluss der WEG mit einfacher Mehrheit an anliegende Eigentümer*innen von Sondereigentumsflächen verpachtet werden.

Übernahme des Ihme-Zentrums durch ein „Hannover-Konsortium“

Die Stadt kann die dem Großeigentümer gehörenden 79 % des IZHs nicht kaufen und kann bei der aktuellen Finanzsituation auch keine riesigen Beträge einbringen. Eine „hannoversche Lösung“ wird nur gelingen, wenn die Last auf viele Schultern verteilt wird. Die Stadt sollte jedoch eine aktive Rolle bei der Koordination eines solchen „Hannover-Konsortiums“ übernehmen.



Rettung des Ihme-Zentrums als öffentliche Aufgabe

Bekenntnis

Grundvoraussetzung für eine „hannoversche Lösung“ ist ein Bekenntnis des Rates der Landeshauptstadt, dass es eine öffentliche Aufgabe ist, eine Entwicklung der Sockelgeschosse im IZH hin zu einem stadträumlichen Unort zu verhindern. Es geht um

- die Einbindung des IZH in die Stadt bzw. die umliegenden Stadtteile,
- die Schaffung von mind. 300 innerstädtischen Wohnungen in nachgefragter Innenstadtlage ohne zusätzliche Flächenversiegelung,
- attraktive neue Arbeitsplätze für innovative, gewerbliche Produktionsformen und Stadtteilgewerbe, sowie
- die Stabilisierung der Wohnsituation der mehr als 1.500 Einwohner*innen im Stadtquartier des Ihme-Zentrums.

„Vorbereitende Untersuchung“

Grundvoraussetzung für einen Neustart der Vermarktung von Gewerbeflächen im Ihme-Zentrum ist eine öffentlich-rechtliche „vorbereitende Untersuchung“, die der Rat als ersten Schritt kurzfristig beschließen sollte (in 2009 gab es schon ein entsprechendes Verfahren, auf das aufgebaut werden könnte). Insbesondere muss zusätzlich zu den bereits erläuterten Zielen herausgearbeitet werden, wie viel Finanzmittel aus welchen Quellen für die Sanierung und Revitalisierung erforderlich sind und wie viel Städtebauförderungsmittel dafür benötigt werden. In dem Verfahren würden alle betroffenen Gruppen einschließlich der WEG des Ihme-Zentrums angehört und einbezogen. Der städtebauliche Missstand muss erläutert und die geplanten Maßnahmen zur Revitalisierung müssen ausführlich dargestellt werden. Auch würde die geeignete Rechtskonstruktion für ein öffentlich-rechtliches Sanierungsverfahren ermittelt.

Sanierungsgebiet

Endgültige Entscheidungen der Stadt Hannover sind erst notwendig, wenn die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung vorliegen und wenn abzusehen ist, dass das Land sich beteiligt und ob sich hannoversche Investoren beteiligen. Dann könnte der Stadtrat förmlich ein Sanierungsgebiet feststellen und einen Sanierungsträger beauftragen. Die Feststellung eines das Stadtteilquartier Ihme-Zentrum und seine Umgebung umfassenden Sanierungsgebiets würde potentiellen Investoren signalisieren, dass die Revitalisierung des Ihme-Zentrums tatsächlich beginnt und unter städtischer Kontrolle zu Ende gebracht wird und daher eine Investition nicht vereinzelt bleiben wird. Für Investoren könnten zudem die mit der Einrichtung eines Sanierungsgebiets oder städtebaulichen Entwicklungsbereichs verbundenen erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7 EStG ein bedeutendes Detail bei der Neubewertung eines finanziellen Engagements im Ihme-Zentrum darstellen.

Laut Koalitionsvertrag der Bundesregierung soll die Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ als Teil des besonderen Städtebaurechts geprüft werden. Falls sich im weiteren Klärungsprozess herausstellen sollte, dass das bestehende Recht für die Umsetzung des in dieser Denkschrift

aufgezeigten Vorgehens nicht ausreicht, könnte in der Gesetzesinitiative zur Innenentwicklungsmaßnahme ein passender Hebel entstehen.

Kauf der PIZ-Anteile

Wenn zum Zeitpunkt einer Angebotsabgabe im Zwangsversteigerungs- bzw. Insolvenzverfahren noch kein „Hannover-Konsortium“ steht, könnte der Sanierungsträger auf Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung kurzfristig ein wirtschaftlich vertretbares Angebot abgeben und danach die Eigentumsanteile aufteilen. Allerdings wäre es besser, wenn ein „Hannover-Konsortium“ das Angebot als Bietergemeinschaft abgibt, damit nicht zweimal Grunderwerbsteuer anfällt. In jedem Fall sollte verhindert werden, dass es zum „Rosinenpicken“ kommt, wobei Investoren die lukrativen Flächen erwerben und die nicht vermarktbaren Bereiche unsaniert im PIZ-Eigentum bleiben.

Städtebaufördermittel

Die Denkschrift AG kommt in einer groben Schätzung auf ca. 300 Mio. € Gesamtkosten für die Sanierung. (Ausführlicheres in einem Text, der über denkschrift@ihmezentrum.info angefordert werden kann.) Für die rentierlichen Teile könnten davon voraussichtlich gut 200 Mio. € von Privatinvestor*innen kommen, da sich diese Investitionen durch Mieteinnahmen refinanzieren können. Teilen sich Stadt, Land und Bund im Rahmen der Städtebauförderung die ca. 100 Mio. € unrentierlichen Kosten, wird der städtische Haushalt 5 Jahre lang jeweils mit 6 bis 8 Mio. € belastet. Hierbei sind mögliche EU-Gelder oder andere Fördertöpfe von Land und Bund noch nicht berücksichtigt.

Für die Revitalisierung ist also zwingend die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes erforderlich. Hierzu sollte der Oberbürgermeister entsprechende Gespräche führen. Die hannoverschen Bundestags- und Landtagsabgeordneten sollten gebeten werden, in jeweils gemeinsamen Aktionen beim Bundes- und Landesbauministerium vorstellig zu werden.

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 Ihme-Zentrums nicht. Während aktuell an verschiedenen Stellen in der Stadt klimapolitisch kritisch zu bewertende Abrisse zur Schaffung neuer Wohn- und Büroflächen geplant werden, ist im Bestand des Ihme-Zentrums ein großes Potential vorhanden - insbesondere auch zur Schaffung von dringend benötigtem bezahlbaren Wohnraum. Wenn die politischen und gesellschaftlichen Kräfte in Hannover an einem Strang ziehen, gibt es eine realistische Chance für eine gute „hannoversche Lösung“, das Ihme-Zentrum zu revitalisieren!

Hintergrundinformationen zur Denkschrift

Arbeitsgruppe für die erste Fassung der Denkschrift vom Januar 2023

- Karin Kellner: Architektin und Stadtplanerin, Vorstandsmitglied der Architektenkammer Niedersachsen
- Jürgen Lübbert: Architekt und Stadtplaner, langjähriger Mitarbeiter der NILEG
- Helmut Drewes: Beratender Ingenieur
- Stefanie von Heeren: Architektin, stellvertr. Landesvorsitzende im Bund Deutscher Baumeister (BDB) Niedersachsen
- Robert Marlow: Architekt, Präsident der Architektenkammer Hannover
- Gerd Runge: Architekt BDA, intensiv an Planungsprozessen in Linden beteiligt
- Michael Römer: Stadtplaner, langjährige Tätigkeit in der städtischen Bauverwaltung
- Dieter Frenzel: Architekt und Stadtplaner mit viel Erfahrung in Stadtsanierungsprojekten
- Hans Mönninghoff: ehemaliger Wirtschafts- und Umweltdezernent der Stadt Hannover

Das Wort des Oberbürgermeisters

Oberbürgermeister Belit Onay in einer Presseerklärung am 22.03.2023:

„Mir ist klar, dass wir den Menschen (im Ihme-Zentrum) mit Rat und Tat zur Seite stehen müssen.“

Die Eigentumsverhältnisse im Ihme-Zentrum

Das gesamte IZH ist ein einziges privates Grundstück im Eigentum der aus ca. 540 Eigentümer*innen bestehenden Wohnungs- und Teileigentümer-

gemeinschaft Ihme-Zentrum. Die Hausverwaltung der WEG ist die Cardea Immobilien GmbH mit dem Geschäftsführer Herrn Jaskulski. Das IZH hat ca. 50.000 m² Gemeinschaftseigentum wie Wegeflächen, Treppenhäuser, Fassaden, Dächer, tragende Wände, die allen Eigentümer*innen gehören und 243.953 m² als „Sondereigentum“, aufgeteilt in 1.001 Grundbucheinheiten. Der PIZ gehören davon 192.550 m² (78,9% der Fläche), bestehend aus:

13.445 m ²	Bürofläche mit den Adressen Spinnereistr. 3 und Ihmeplatz 5; bisher überwiegend genutzt von der Verwaltung der Stadt Hannover
25.505 m ²	Büroflächen Ihmeplatz 2 (enercity-Hochhaus)
12.712 m ²	Büroflächen Ihmepassage 3-7; teilweise Fachbereich Senioren der Stadt
51.658 m ²	Büroflächen gesamt (plus kleinere Einheiten in anderen Gebäuden)
65.833 m ²	Ca. 97 % der Gewerbeflächen in den Sockelgeschossen; die übrigen ca. 3 % gehören 11 „kleinen Gewerbeeigentümern“, darunter ein Studentenheim, eine Kita der LHH und die Räume der Zukunftswerkstatt
54.320 m ²	Zwei Stockwerke Tiefgaragen
11.539 m ²	172 Wohnungen, 135 davon im Wohnturm am Küchengarten (Ihmeplatz 1)

Für die Entscheidungen in der WEG sind die Miteigentumsanteile MEA der verschiedenen Eigentümer*innen entscheidend: Seit dem Kauf 2019 liegen 78,5 % der MEAs bei der Civitas Property Group S.A und dort bei der 100 %-Tochter Projekt IZ Hannover GmbH (PIZ). Civitas wiederum gehörte zur TENNOR-Finanzgruppe von Lars Windhorst. Nach einem SPIEGEL-Bericht von 09/2022 gehört die PIZ nicht mehr zur Tennor-Gruppe, sondern direkt zu einem „Allto-Trust“, also juristisch nicht mehr direkt Herrn Windhorst, der aber wohl auch beim Allto-Trust das Sagen hat.

18,8% der MEAs haben die ca. 530 Privateigentümer der 634 Wohnungen in den Wohntürmen über den Sockelgeschossen. 2,7 % liegen bei den 11 „kleinen

Gewerbeeigentümern“, wozu u.a. das Studierendenwohnheim der Cerulean Freesia Property GmbH, das Sportstudio Lee Gym Kampfsport, die Ihmeplatz 7E GmbH (Vermieter der Zukunftswerkstatt), „Elenas“ Kneipe und eine Kita der Stadt Hannover gehören.

Sockelsanierung durch die Gewerbeeigentümer

Grundlage für die Sanierung der Sockelgeschosse ist der Gerichtsvergleich zwischen der WEG und der PIZ-GmbH vom 15.01.2020, mit dem die Gewerbeeigentümer verpflichtet werden, für diesen Zweck mindestens 50 Mio. € aufzubringen. Nach genauerer Kostenkalkulation und den zwischenzeitlichen Preiserhöhungen in der Bauwirtschaft werden die notwendigen Sockelsanierungskosten auf eher 75 Mio. € geschätzt. Der Gerichtsvergleich verpflichtet die Gewerbeeigentümer, auch die notwendigen Mehrkosten zu tragen. Der Gerichtsvergleich ist nicht in den Grundbüchern der Gewerbeeigentümer eingetragen, so dass er im Falle einer Insolvenz nichtig ist, bei einem Verkauf, auch bei einer Zwangsversteigerung aber übernommen werden muss.

Die gerichtliche Sanierungsverpflichtung bezieht sich nur auf das Gemeinschaftseigentum in den Sockelgeschossen. Nicht enthalten ist die Fassaden-sanierung, die von der PIZ alleine gezahlt werden muss. Ebenfalls nicht enthalten ist die Sanierung des Gewerbesondereigentums der PIZ-GmbH (einschl. z.B. enercity-Hochhaus). Nach Aussagen der PIZ beträgt die von ihr mindestens benötigte Investitionssumme 80 bis 100 Mio.€. Wieviel tatsächlich aufzubringen ist, müsste im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für ein öffentlich-rechtliches Sanierungsgebiet geklärt werden.

Die rechtliche Situation im Ihme-Zentrum

Die Bauverwaltung der Stadt Hannover behauptet, man brauche für wesentliche Sanierungsentscheidungen eine Einstimmigkeit der ca. 545

Eigentümer*innen und dazu am besten eine Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung (für die man aber auch eine Einstimmigkeit braucht). Tatsächlich sind aber alle in der Denkschrift dargestellten fachlichen Maßnahmen ohne Einspruchsmöglichkeit Einzelner nach der bestehenden Gemeinschaftsordnung möglich!

Für folgende Maßnahmen ist nur eine einfache Mehrheit erforderlich:

a) Die öffentliche Widmung

In der Teilungserklärung von 1971 ist schon beschlossen, dass die Hausverwaltung ohne Einspruchsregelung einzelner Eigentümer mit der Stadt einen Vertrag abschließen kann, den gesamten oberirdischen Verkehrsbereich für Fußgänger und Kraftfahrzeuge öffentlich zu widmen. Die Verwaltung kann dies auch ohne Einspruchsmöglichkeit Einzelner in die Grundbücher der Flächeneigentümer eintragen. Das Rechtsgutachten der Kanzlei Bethge von 2018 hat bestätigt, dass der Beschluss von 1971 noch gültig ist.

b) Die Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen

Zwar ist in § 8 Abs. 1 - 6 der Gemeinschaftsordnung festgelegt, dass die Flächen nur entsprechend der Festlegung in der Teilungserklärung genutzt werden können (Wohnen oder Gewerbe), doch es gibt dabei Ausnahmen:

- Wenn ein Gebäude einem einzigen Eigentümer gehört (also der enercity-Turm) gilt nach § 8 (7), dass der Eigentümer alleine über die Nutzungen entscheiden kann, wenn andere Eigentümer nicht negativ betroffen sind.
- Die Hausverwaltung kann die Nutzung von Gewerbeflächen zu Wohnzwecken ohne Einspruchsrecht Einzelner genehmigen, wenn dabei der formelle Status als Gewerbefläche nicht aufgehoben wird (und sich dadurch die Kostenverteilung zwischen Gewerbe- und Wohneigentum nicht verändert) und Nachbarn nicht unangemessene Nachteile haben.

c) Die Schaffung zusammenhängender Gewerbeflächen für die „produktive Stadt“ im Erdgeschoss

Mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümer*innen werden die nicht mehr als Verkehrsflächen benötigten Gemeinschaftsflächen an anliegende Eigentümer*innen von Sondereigentumsflächen verpachtet. Die gleiche Verpachtung ist auch für den früheren Fußgängerbereich der Ladenpassage

im ersten OG möglich: Da diese Fläche nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt wird, kann sie an Anlieger als Mietergärten verpachtet werden. Und da dadurch für einzelne Gemeinschaftseigentümer keine höhere Belastung entsteht als früher in Einkaufszentrum-Zeiten, können Einzelne auch nicht widersprechen.

Im Unterschied zu diesen eine einfache Mehrheit erfordernden Maßnahmen benötigen bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum eine $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der Eigentumsanteile. Diese $\frac{3}{4}$ -Mehrheit wäre mit einer Übernahme des PIZ-Eigentums durch ein „Hannover-Konsortium“ gegeben.

Sollten sich Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung als Hemmnis bei der Rettung des Ihme-Zentrums erweisen, bliebe einem Sanierungsträger immer noch der Versuch, über eine Klage eine Änderung der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wegen „grober Unbilligkeit“ der bisherigen Regelung zu erzwingen.

Auch die Weiterentwicklung des Bundesbaugesetzes könnte dem Ihme-Zentrum zugutekommen. Laut Koalitionsvertrag soll die Einführung einer „Innenentwicklungsmaßnahme“ als Teil des Städtebaurechts geprüft werden, die für das IZH und andere Großimmobilien in Deutschland sinnvolle Regelungen bringen könnte.

Die Grundschuld über 290 Mio. € in den Grundbüchern der PIZ-Immobilien - mögliche Hintergründe und Auswirkungen

Für den Fortgang eines Zwangsversteigerungs- und auch eines Insolvenzverfahrens sind die in den PIZ-Grundbüchern eingetragenen ca. 290 Mio. € Grundschulden von hoher Bedeutung, denn sie geben den Grundbuchgläubigern starke Rechte.

Hintergrund dieses dubiosen Eintragungsvorganges ist wahrscheinlich folgender: 2020 wurde ein Investmentfonds, von dem Herr Windhorst Geld bekommen hatte, durch sinkende Kurse notleidend und Herr Windhorst musste 1,25 Milliarden Fondsmittel umschichten. Gemäß Bericht des

Fachmagazins WirtschaftsWoche vom 31.08.2020 haben der Hamburger Krankenhaus-Unternehmer Marseille und der Braunschweiger Eigentümer des Modelabels New Yorker, Friedrich Knapp, davon ca. 500 Mio. € durch ein Hochzins-Risiko-Darlehen finanziert. Sie gingen dabei davon aus, dass sie und Herr Windhorst durch Zahlungen der EU im Rahmen der Corona-Krise zur Unterstützung des notleidenden Fonds einen erheblichen Gewinn erzielen würden. (www.wiwo.de/finanzen/boerse/nach-aufsichts-bedenken-windhorst-gewinnt-deutsche-unternehmer-fuer-h2o-bondrueckkauf/26143836.html)

Nach unserem Informationsstand hat die EU aber die Förderung der Transaktion als Manipulation abgelehnt und keine Zahlungen geleistet.

Da ungefähr zeitgleich für zwei Firmen, hinter denen Herr Marseille steht, in den PIZ-Grundbüchern Grundschulden in Höhe von 290 Mio. € (gesplittet in 230 und 60 Mio. €) eingetragen wurden, liegt die Vermutung nahe, dass diese für die Absicherung des obigen Deals dienten. Sofern von dieser per Grundschuld abgesicherten Summe tatsächlich ein Teil als Darlehen geflossen ist, haben die Darlehensgeber im Falle einer Zwangsversteigerung Anspruch auf Zahlung. Außerdem besteht die Gefahr, dass die Herren Marseille und/oder Knapp selber in das PIZ-Eigentum einsteigen, um eine „hannoversche Lösung“ zu verhindern.

Ausgleichsabgabe für Eigentümer in einem baurechtlich definierten Sanierungsgebiet

Zum Abschluss eines Sanierungsgebietsverfahrens fallen für die Immobilien-eigentümer sogenannte „Ausgleichsbeiträge“ an. Diese richten sich nicht nach den Wertsteigerungen der Wohnungen, sondern nach dem durch die Sanierung gestiegenen Bodenrichtwert des Grundstückes. Dieser beträgt heute beim IZH 700 €/m². Man kann von einer maximalen sanierungsbedingten Bodenrichtwertsteigerung von 20 % ausgehen. Dadurch entstehen für die Durchschnittswohnung im Ihme-Zentrum mit knapp 70 m² Wohnfläche und 15 m² Grundstückanteil Ausgleichsbeiträge in Höhe von etwa 2.100 €.

Teilnehmer einer Startkonferenz zur Bildung eines „Hannover-Konsortiums“

Eingeladen werden sollten:

- die hannoverschen Wohnungsbaugesellschaften (hanova, KSG, Gundlach, Meravis, u.a.) und die Wohnungsgenossenschaften
- private Investoren, die HRG und der hanova-Gewerbebereich für die Übernahme des enercity-Turms und anderer bisheriger Büroflächen
- für das Konzept „produktive Stadt“ die IHK, die Handwerkskammer, die Maschinenbaubereiche der Leibniz-Universität und der Hochschule Hannover und hannoverimpuls für ein gewerblich-industrielles Start-Up-Zentrum im IZ
- der Einzelhandelsverband und die Einzelhandelsketten für die Entwicklung eines Ladenkonzeptes für den Stadtteilbedarf
- die Kulturverwaltung unter Einbeziehung von Kulturschaffenden aus der Stadtgesellschaft für ein Kulturzentrum im IZ
- die Region Hannover 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
- enercity zur Schaffung eines größeren „E-Lade-Parks“ und zur Installation von PV-Anlagen auf den Dächern des Gebäudekomplexes
- gesellschaftliche Gruppierungen wie die Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum und das Bürgerbüro Stadtentwicklung, die in einem Bottom-Up-Prozess Anregungen der Bewohner*innen des IZs, aus dem Stadtteil und der ganzen Stadtgesellschaft bündeln
- die Hausverwaltung Cardea Immobilien GmbH und der Verwaltungsbeirat der WEG Ihme-Zentrum
- die Sparkasse Hannover zur Entwicklung eines Finanzierungskonzeptes

Die Petition zur Denkschrift

Die Denkschrift wurde innerhalb einer Woche nach der Veröffentlichung von ca. 450 Personen unterschrieben und insgesamt von fast 800 Menschen in Form einer Petition unterstützt. Einzelheiten siehe

www.openpetition.de/!sgsbs

Zu den Erstunterzeichner*innen gehörten:

- 56 Bewohner*innen bzw. Eigentümer*innen von Wohnungen im IZ
- 31 Architekt*innen bzw. Stadtplaner*innen
- 10 im Kultur- und Kunstbereich besonders engagierte Menschen
- 20 weitere Fachleute zum Thema der Revitalisierung des Gebäudekomplexes (von Immobilienfachanwalt über Gewerkschaftssekretär, Verkehrsplaner bis zu Fachleuten für ökologisches Bauen und Sanieren)
- ca. 200 Anwohner*innen in den benachbarten Stadtteilen Linden und Calenberger Neustadt
- ca. 150 andere Interessierte aus der Stadtgesellschaft und von außerhalb und ohne nähere Angaben bei der Unterschrift



ZUKUNFTSWERKSTATT IHME·ZENTRUM

Urbanität kreativ entwickeln

Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V.
Ihmeplatz 7E, 30449 Hannover
zukunft@ihmezentrum.info