



ZUKUNFTSWERKSTATT IHME·ZENTRUM

Urbanität kreativ entwickeln

Vorschläge zur Rettung und Anbindung des Ihme-Zentrums mit Hilfe der Kommunalpolitik

Von der Problemimmobilie zu einem integrierten Stadtquartier
mit zusätzlichen Wohnungen und Gewerbeflächen

Ein Diskussionspapier zur Kommunalwahl im September 2026



Grundlage ist die im Januar 2023 veröffentlichte Denkschrift zur Revitalisierung des Ihme-Zentrums, die von ca. 800 Personen unterschrieben und an die Fraktionen im Rat und an die Verwaltung der Landeshauptstadt verschickt wurde.

Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e. V.
Arbeitsgruppe Planung
Stand 05.06.2026

Die Ausgangslage

Eigentumsstruktur im Ihme-Zentrum

Das Ihme-Zentrum steht auf einem riesigen privaten Grundstück im Besitz einer Wohnungs- und Teileigentümer-Gemeinschaft (im Folgenden WEG) mit 1.001 „Raumeinheiten“.

Grundlage der WEG ist die nur einstimmig änderbare Teilungserklärung von 1971 und die mit Mehrheit der Stimmen änderbare Gemeinschaftsordnung.

78,5 % der Eigentumsanteile mit 85,7 % der Stimmrechte gehören der „PIZ GmbH“, einer Gesellschaft der Windhorst-Gruppe, die seit 09/2023 insolvent ist. Zur PIZ gehören 96,2 % der Gewerbeflächen in den Sockelgeschossen, darunter die beiden Tiefgaragenebenen, und 172 Wohnungen.

18,8 % der Eigentumsanteile gehören ca. 530 Wohnungseigentümer*innen, die 634 Wohnungen besitzen.

2,7 % der Eigentumsanteile gehören 10 „kleinen Gewerbeeigentümer*innen“, darunter ein Studentenheim, eine Kita der LHH, das Lee-Gym, Elenas Kneipe und die insolvente Ihmeplatz-7E-GmbH (diese Räume werden heute vom Verein ihmeKult! genutzt).

Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum

- Das Sondereigentum ist das Eigentum an einer einzelnen Wohnung oder Gewerbefläche; hier tragen die Eigentümer*innen die jeweils eigenen Kosten
- Beim Gemeinschaftseigentum gibt es im Ihme-Zentrum drei Kategorien:
 - „Großes Gemeinschaftseigentum“, für das alle Eigentümer*innen gemeinsam entscheidungsberechtigt und kostenpflichtig sind, z. B. die Dächer
 - „Kleines Gemeinschaftseigentum“ in den 14 Gebäudeabschnitten, bei denen Instandhaltung und Sanierung von den jeweiligen Eigentümer*innen eigenständig entschieden und bezahlt werden (z. B. Fenster und Aufzüge in den Wohntürmen)
 - Gemeinschaftseigentum in den Sockelgeschossen, deren komplette Investitions-, Betriebs- und Instandhaltungskosten nur von den Gewerbeeigentümern bezahlt werden müssen, was aktuell die kleinen Gewerbeeigentümer in Konkurs treibt

Die vorhandenen Privatwohnungen sind nicht Gegenstand der Vorschläge der Zukunftswerkstatt

- aufgeteilt in 14 „kleine“ Eigentümergemeinschaften, die viele Dinge eigenständig regeln

keine relevanten Leerstände; überwiegend guter baulicher Zustand, aber teilweise Sanierungsstau bei der Haustechnik (u. a. Leitungsstränge) und erforderlicher energetischer Sanierung, sodass die Belastung der Eigentümer*innen und Mieter*innen schon heute relativ hoch ist. Aktuell erhebliche Zusatzbelastung durch Sonderumlagen, da die PIZ GmbH mit ihren anteiligen Verpflichtungen ausfällt

Herausforderung 1

Sanierung der Sockelgeschosse

Seit der Schließung des Einkaufszentrums in den 1990er Jahren und den Abbrucharbeiten im Zuge der Planung eines neuen Einkaufszentrums im Jahr 2008 befinden sich die Sockelgeschosse in einem desolaten Zustand, der sich zunehmend katastrophal auf die umgebenden Stadtquartiere und die im IZH darüber liegenden Wohnungen auswirkt.

Die notwendigen Maßnahmen an den ca. 50.000 m² Gemeinschaftseigentumsflächen kosten mindestens ca. 70 Mio. €. Diese Summe muss nach einem 2019 von der WEG, der LHH und der heutigen Piz GmbH gerichtlich ausgehandelten Vergleich ausschließlich von den Gewerbeeigentümer*innen aufgebracht werden. Unter dieser Bedingung wird sich voraussichtlich kein seriöser neuer Eigentümer für einzelne Gewerbe-Teilflächen finden, wenn er in eine finanzielle Gesamthaftung genommen wird.

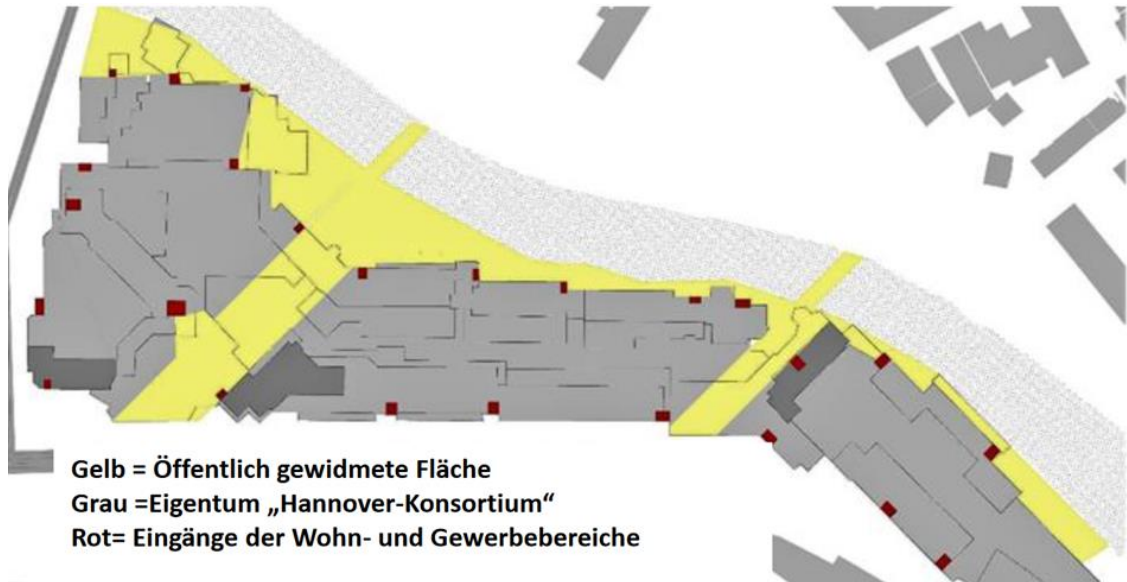


Notwendig ist die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens, um die öffentlich genutzten Gemeinschaftsflächen mit Städtebauförderungsmitteln sanieren zu können und eine Neuregelung als Ersatz für den Gerichtsvergleich von 2019 zu schaffen.



Herausforderung 2

Schaffung von für die Öffentlichkeit nutzbaren Wegeverbindungen, an die die Eingänge zu den Wohnbereichen angeschlossen sind



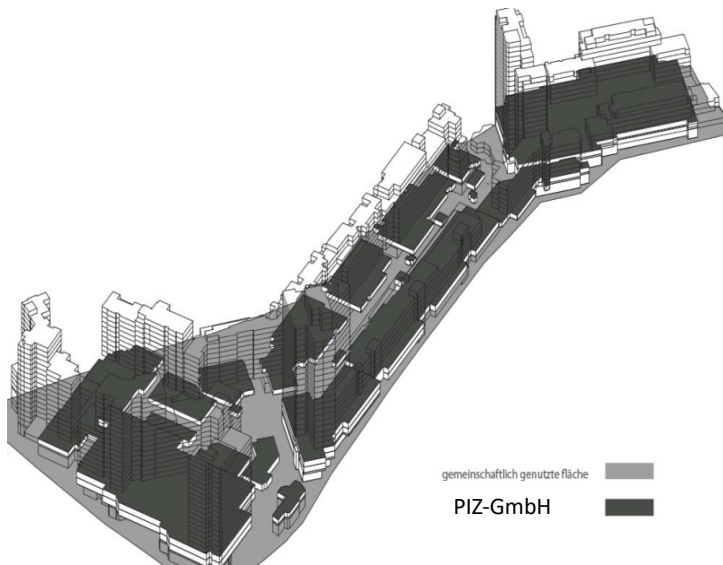
Lösung: Öffentliche Widmung der beiliegend gelb markierten Flächen. Das ist heute rechtlich durch eine von der WEG mit einfacher Mehrheit beschlossene (und bei Sondereigentumsflächen mit Zustimmung der Eigentümer), im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten möglich. Jeder Wohnbereich liegt dann an einer öffentlichen Zuwegung und die Stadt ist für die Pflege und Instandhaltung der Wege genauso wie in der übrigen Stadt zuständig, erhält hierfür aber auch entsprechend Anliegergebühren.

Die sogenannte „Durchwegung“ durch das IZH, die dringend benötigte Fuß- und Radwegeverbindung von der Calenberger Neustadt über die Ida-Arenhold-Brücke nach Linden, wird dann ein öffentlicher Weg. Zusätzlich kann die Fuß- und Radwegesituation und die Durchlässigkeit des Stadtteils Linden-Mitte zur Ihme verbessert, indem die frühere Ihme-Brücke als Fuß- und Radwegeverbindung vom Küchengarten über die Dreyerstr. in die Innenstadt wiederhergestellt wird (Plan unten).



Herausforderung 3

Leerstand bisheriger Gewerbeflächen in den Sockelgeschossen



Ca. 65.000 m² Gewerbeflächen des früheren das Einkaufszentrum stehen leer. Zwei Themen:

1) Weil die Nutzung als Einkaufszentrum nicht mehr tragfähig ist, müssen neue Nutzungen gefunden werden, damit auch diese Flächen einen Beitrag zur Kostentragung leisten können. Dazu enthält die Denkschrift eine Reihe von Vorschlägen (u. a. „produktive Stadt“, „Mobilitätshub“).

2) Die derzeitigen Grenzen zwischen Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen (Zeichnung oben) erschweren sinnvolle Nutzungen.

Lösungsansätze: Über die Eintragung von Grundbuchdienstbarkeiten können geeignete Gewerbeflächen neu zugeschnitten werden, wenn die Beteiligten einverstanden sind. Perspektivisch ist hier auch eine Änderung der bundesgesetzlichen Regelungen denkbar, die unter bestimmten Bedingungen das Einstimmigkeitsprinzip bei einer Neuordnung der Eigentumsstruktur aufhebt.

Herausforderung 4

Wohnturm am Küchengarten

In diesem Gebäude gibt es 177 überwiegend kleine Wohnungen für Mieter*innen mit wenig Einkommen.

Probleme:

- Massiver Sanierungsstau
- Leerstände

Beitrag zur Lösung:

Kauf der 83 PIZ-Wohnungen in dem Gebäude zu einem günstigen Preis durch eine Wohnungsgenossenschaft oder eine Wohnungsgesellschaft, die die Wohnungen saniert und vermietet.



Herausforderung 5 Leerstand von Büroflächen



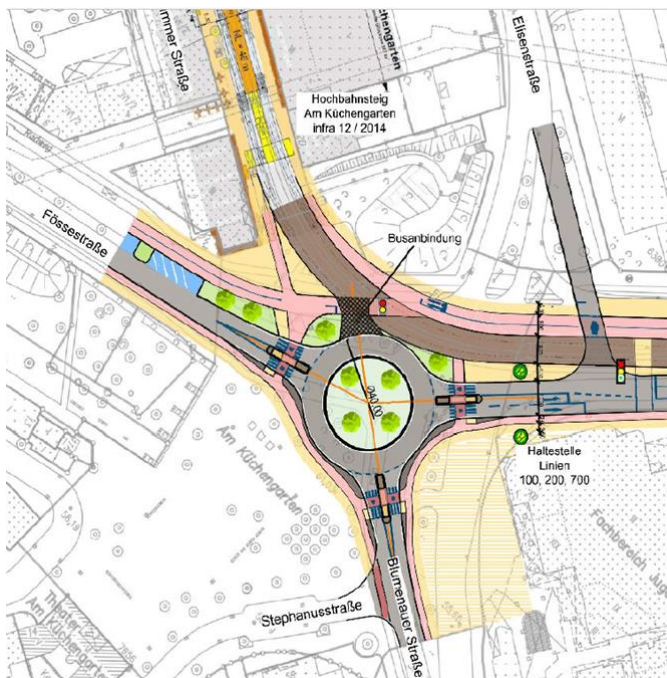
ca. 50.000 m² Büroflächen stehen leer und müssen vor einer neuen Nutzung saniert werden.
Mögliche Nutzung:

Ca. 30.000 m² Umwandlung in mind. 300 zusätzliche Wohnungen

Ca. 10.000 m² Umwandlung in ein Gesundheitszentrum und in Pflegeeinrichtungen

Ca. 10.000 m² sonstige Nutzung (Hochschuleinrichtungen, Büros, Hotel, Kulturzentrum)

Herausforderung 6: Verbesserung der Verkehrssituation am Küchergarten und bessere Verbindung vom Ihme-Zentrum nach Linden



Die Zukunftswerkstatt hat ein Konzept erarbeitet, um das Ihme-Zentrum besser an den Stadtteil Linden anzubinden und die Verkehrssituation dort für die Fußgänger*innen und Radfahrer*innen zu verbessern. Doch Stadt und Region weigern sich bisher, darauf einzugehen.

Situation Insolvenzverfahren PIZ GmbH

- Das Verfahren läuft seit September 2023 und kann erst nach Verkauf der PIZ-Flächen beendet werden
- Inzwischen der zweite Insolvenzverwalter, der aber nicht über seinen Arbeitsstand informiert. Bisherige Versuche, Teilflächen zu verkaufen, waren erfolglos. Nach unserem Informationsstand ist das Zwangsversteigerungsverfahren mit der Erstellung eines Wertgutachtens angelaufen
- Beim Zwangsversteigerungsverfahren hat der Unternehmer Ulrich Marseille den ersten Zugriff, da er mit 290 Mio. € in den PIZ-Grundbüchern steht, wobei unbekannt ist, wie hoch die tatsächliche geflossene Summe ist, auf die er aus einem Verkauf vorrangig Anspruch auf Rückzahlung hat
- Es besteht die Gefahr, dass Herr Marseille der nächste Großeigentümer des Komplexes wird, aber mit der Gesamtsanierung überfordert ist

Unser Vorschlag:

Die LHH koordiniert unter Einbeziehung von Herrn Marseille ein „Sanierungskonsortium“, das ein Kaufangebot abgibt.

Vorschlag für die Struktur eines „Sanierungskonsortiums“ als neuem Eigentümer der PIZ-Flächen

- Eine Wohnungsgenossenschaft oder Wohnungsgesellschaft oder die Landeswohnungsbaugesellschaft kauft die 172 PIZ-Wohnungen und saniert sie.
- Die städtische Wohnungsgesellschaft hanova und Wohnungsgenossenschaften und die Landeswohnungsbaugesellschaft kaufen ca. 30.000 m² bisheriger Büroflächen und bauen sie in ca. 300 zusätzliche Wohnungen um.
- Ein Investor kauft 10.000 m² Büroflächen, saniert und vermietet sie neu.
- Herr Marseille kauft 10.000 m² bisherige Büro- und Ladenflächen und baut sie in ein Gesundheitszentrum und Pflegeeinrichtungen um. (Er hat große Erfahrungen auf diesem Gebiet)
- 10.000 m² werden eine Hochschuleinrichtung (Initiative Herr Blume) oder ein Hotel und ein Kultur- und Kunstzentrum.
- Mehrere Partner übernehmen jeweils Teile der PIZ-Gewerbeflächen in den Sockelgeschossen. Z. B. könnten zwei Supermärkte plus kleine Läden an den beiden Enden entstehen. hannoverimpuls könnte für ein Start-Up-Zentrum für digitalisierte gewerbliche Produktion verantwortlich zeichnen, die Region für einen Mobilitätshub, enercity für ein E-Mobilitäts-Center mit Nachtstromüberschüssen aus dem Heizkraftwerk. Die Trägerschaft für eine Stadtteilgarage wäre noch zu klären.
- Ein dafür von der LHH beauftragter Entwicklungsträger, z. B. die LEG oder eine hanova-Tochter-GmbH, koordiniert den Planungsprozess und übernimmt a) die Gemeinschaftsflächen in den Sockelgeschossen und b) die PIZ-Flächen, die eventuell (noch) nicht vermarktbar sind. Der Träger saniert diese Flächen soweit nötig u. a. mit öffentlichen Fördermitteln.

Vorschlag für das Vorgehen nach der Kommunalwahl

Der Rat der LHH fasst nach der Kommunalwahl einen Grundsatzbeschluss, dass sich die Stadt beim Ihme-Zentrum engagiert. Der Beschluss sollte aus den folgenden fünf Bausteinen bestehen:

- 1) Die Stadt startet unter Beteiligung aller Betroffenen umgehend eine vorbereitende Untersuchung nach Baugesetzbuch mit dem Ziel eines öffentlich-rechtlichen Sanierungsverfahrens zur Behebung der Missstände im Ihme-Zentrum. Die finale Entscheidung, ob solch ein Sanierungsverfahren durchgeführt wird und wer ggfs. Entwicklungsträger werden soll, wird vom Rat erst nach Vorliegen der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung gefällt
- 2) Die Stadt koordiniert unter Einbeziehung von Herrn Marseille ein „Sanierungskonsortium“, dass im Rahmen des Insolvenzverfahrens ein Kaufangebot abgibt. Der Oberbürgermeister lädt für ein solches Konsortium in Frage kommende Gruppierungen zu einem Sondierungsgespräch ein, und eine von ihm beauftragte Person koordiniert den Prozess
- 3) Die Stadt beschließt wie schon in der Teilungserklärung festgelegt eine öffentliche Widmung der Wegeflächen im Erdgeschoss des Zentrums. Die Stadt übernimmt die Trägerschaft für die kurzfristige Wiedereröffnung der Fuß- und Radwegeverbindung an der Ida-Arenhold-Brücke
- 4) Bildung eines „Sanierungsbeirates“, in dem die Eigentümer*innen und Mieter*innen des IZH, die Ratsfraktionen und Fachleute aus der Stadtgesellschaft zusammenarbeiten
- 5) Bildung einer Stabsstelle im Fachbereich Stadtplanung/Stadtsanierung, die analog zu den Sanierungsverfahren in Linden in den 1970er Jahren sämtliche Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung bündelt bzw. koordiniert und damit die Vorgänge beschleunigt

Finanzierung: Bedarf, Möglichkeiten und Ergebnisse

Eine von der Stadt in Auftrag gegebene vorbereitende Untersuchung für ein öffentlich-rechtliches Sanierungsverfahren kostet max. ca. 200.000 €. Danach hätte man belastbare Zahlen, was die Rettung des Ihme-Zentrums kosten würde.

Derzeitige grobe Schätzung, um eine Vorstellung von der Größenordnung zu bekommen (bei den vorbereitenden Untersuchungen würden die Kosten präziser ermittelt):

- Die notwendige Sanierung der verwertbaren PIZ-GmbH-Flächen kostet geschätzt mindestens 200 Mio. €, und die Summe muss von den Käufer*innen des Sanierungskonsortiums finanziert werden. Dies wird voraussichtlich durch erzielbare Mieten und insbesondere durch zurzeit in erheblichem Umfang vorhandene Bundesmittel für die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen möglich sein
- Die notwendigen Maßnahmen an den ca. 50.000 m² Gemeinschaftseigentumsflächen in den Sockelgeschossen kosten mindestens ca. 70 Mio. €. Hinzu kommen zwingend notwendige Sanierungsmaßnahmen an PIZ-Flächen, die privat nicht refinanzierbar sind, z. B. in den Tiefgaragen, zusammen geschätzt 100 Mio. €. Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln mit je 1/3 von Bund, Land und Stadt, also ca. 35 Mio. € Kosten für die Stadt. Da ein Sanierungsprozess mindestens sieben Jahre läuft, wären das jährlich 5 Mio. € aus dem städtischen Haushalt

Dafür bekommt man mitten in der Stadt mindestens 300 zusätzliche Wohnungen, die zusammen mit den vorhandenen Wohnungen den Lebensmittelpunkt für mehr als 2.000 Menschen bilden, einen durchsanierten Gebäudekomplex mit Gesundheits- und Pflegezentrum und ca. 40.000 m² wertvollen Gewerbe- und Büroflächen sowie ein insgesamt gut in die angrenzenden Stadtteile integriertes Quartier.

Wer ist die Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum

Die Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum ist ein 2016 gegründeter Verein, der sich für die Revitalisierung des Ihme-Zentrums und seine Einbindung in die benachbarten Stadtquartiere einsetzt. Mit unserer Arbeit wollen wir eine nachhaltige und kreative Transformation des Quartiers begünstigen und den Austausch zwischen den dort wohnenden Menschen, dem Großeigentümer, den Wohnungseigentümer*innen sowie der Kommunalpolitik und der Stadtgesellschaft verbessern. Der Verein hat zurzeit ca. 70 Mitglieder, je zur Hälfte Bewohner*innen und Menschen aus der Stadtgesellschaft, die an der Entwicklung des Quartiers interessiert sind. Die wesentliche Arbeit findet in einem alle ca. vier Monate stattfindenden Plenum (das auch für Nicht-Mitglieder offen ist) und in zwei Arbeitsgruppen statt, der AG Bewohner*innen und der AG Planung. Wer mehr über die bisherige Arbeit der Zukunftswerkstatt wissen möchte, findet dies über https://ihmezentrum.info/?page_id=922

Unsere nächsten geplanten Schritte sind:

- positiv/kritisch zu begleiten, dass der neue Oberbürgermeister, bzw. die neue Oberbürgermeisterin und die von ihnen vertretenen Parteien nach der Kommunalwahl das umsetzen, was sie auf der Veranstaltung am 23.06.26 versprochen haben;
- uns mit Stellungnahmen an der Bürgerbeteiligung zum geplanten neuen Bebauungsplan zu engagieren und darauf zu achten, dass wirklich eine umfassende Beteiligung der Bewohner*innen des Zentrums und der benachbarten Quartiere stattfindet.

Und so können Sie weitere Infos bekommen bzw. mitmachen:

Am 08. Juli um 19.00 Uhr findet ein Treffen statt, wo wir über eine Stellungnahmen zum geplanten Bebauungsplan und das weitere Vorgehen bei der Bürgerbeteiligung diskutieren wollen.

Auch Nicht-Vereinsmitglieder der Zukunftswerkstatt sind herzlich willkommen. Um Anmeldung über kontakt@ihmezentrum.info wird gebeten, damit wir weitere Infos zuschicken können



Unseren Newsletter bestellen

https://ihmezentrum.info/?page_id=935



An einer Führung teilnehmen

<https://ihmezentrum.info/?p=857>



Mitglied werden

https://ihmezentrum.info/?lsvr_document=mitgliedschaftsantrag

