

## **Rechtsgutachten über die Möglichkeiten der Landeshauptstadt Einfluss auf die Sanierung des Ihmezentrums zu nehmen**

Bei der Veranstaltung „Wie weiter mit dem Ihme-Zentrum zur Kommunalwahl“ am 23.06.2026 wurde u.a. thematisiert, dass die Stadtverwaltung bisher regelmäßig behauptet habe, die Stadt könne beim Ihme-Zentrum nicht wie von der Zukunftswerkstatt gefordert, eingreifen, u.a. weil es Privatgelände sei. Außerdem sei immer wieder behauptet worden, die Vorschläge der Zukunftswerkstatt seien rechtlich nicht umsetzbar. Mehrere Teilnehmer\*innen kritisierten, dass zwei in diesem Zusammenhang erstellte Gutachten bis heute von der Verwaltung geheim gehalten würden. OB Onay widersprach: Es gebe solche Gutachten nicht und die Verwaltung würde nichts geheim halten.

Es geht um zwei wichtige Gutachten:

### **1) Das Gutachten „Städtische Handlungsoptionen in Bezug auf eine Revitalisierung des Ihme-Zentrums Hannover“**

Die Beschlussdrucksache 2185/2024 N1 vom 05.11.2024 listet drei Untersuchungsbereiche für ein neues Gutachten auf: „Dabei sollen insbesondere

1. *erfolgvversprechende Gestaltungsoptionen für eine Entflechtung der wohnungseigentumsrechtlichen Situation und Ansatzpunkte für eine Unterstützung durch die LHH bei diesem Prozess,*
  2. *die mögliche Einwerbung von Drittmitteln jenseits der konventionellen Förderkulissen*
  3. *sowie weitere für die Zielstellung hilfreiche Instrumente des Immobilien-, Planungs- und Baurechts, u. a. die Rahmenbedingungen zur Anwendung von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts vor dem Hintergrund der wohnungs- und gewerbeigentumsrechtlichen und der wirtschaftlichen Situation des IZH*
- Untersucht, bewertet und in einer abschließenden Empfehlung zusammengefasst werden.“*

Der Verwaltungsausschuss des Rates bewilligte im Januar 2025 hierfür 50.000 € und das Gutachten wurde an die renommierte Kanzlei Bethge Immobilienanwälte vergeben. Die Verwaltung teilte in der Septembersitzung 2025 des Bezirksrates mit, dass mit Ergebnissen des Gutachtens im vierten Quartal 2025 zu rechnen sei. Das Gutachten liegt inzwischen vor, denn Herr Oppermann, Vorsitzender des Eigentümerbeirates, sagte in der Veranstaltung am 23.06.26, er habe ein Exemplar bekommen, darin sei jedoch ca. 90 % geschwärzt, sodass das Gutachten nicht ausgewertet werden konnte.

Hintergrund der Schwärzung ist wahrscheinlich, dass eine Verwaltungsmitarbeiterin auf eine entsprechende Frage von Bezirksratsmitgliedern in der Bezirksratssitzung im September 2025 sagte, dass man das Gutachten den Mitgliedern nur dann zukommen lassen könne, wenn keine „schutzwürdigen Belange der PIZ-GmbH und der Stadt“ betroffen seien. Das ist ein Totschlagargument, denn natürlich haben alle im Gutachten abgefragten Dinge mit aus deren Sicht schutzwürdigen Belangen der PIZ und der Stadt zu tun.

**Es kann nicht sein, dass mit Steuermitteln finanzierte und vom Rat in Auftrag gegebene Gutachten vor Bezirksratsmitgliedern und der Öffentlichkeit geheim gehalten werden und wir fordern, dass die Stadtverwaltung das Gutachten umgehend öffentlich macht!**

### **2) Das Gutachten**

#### **„Rechtliche Aspekte bei der Sanierung der Sockelgeschosse im Ihmezentrum“**

Wir haben schon kurz nach Vereinsgründung im März 2017 einen Vorschlag für ein unabhängiges Rechtsgutachten über die einer Sanierung angeblich im Wege stehenden rechtlichen Dinge erarbeitet, um die zwischen uns und der Bauverwaltung strittigen Dinge durch Dritte klären zu lassen. Die Bauverwaltung hat unseren Vorschlag für ein Gutachten weitgehend übernommen und die Kanzlei Bethge Immobilienanwälte mit der Erstellung beauftragt. Als das Ergebnis am 15.08.2018 vorlag, weigerte man sich aber, den Ratsgremien und uns das Gutachten zur Verfügung zu stellen, wie sich später herausstellte, weil das Gutachten weitgehend unsere Position teilte. Trotz mehrfacher Bitten gegenüber dem Büro des Oberbürgermeisters, zuletzt Ende 2022, verweigerte man uns bis heute die Überlassung des Gutachtens. Anfang 2023 bekamen wir das Gutachten aber anonym zugespielt und konnten es wie folgt auswerten. (Im Folgenden nur die Kurzfassung, die ausführliche Auswertung kann bei Bedarf bei uns angefordert werden.)

## Die wesentlichen Ergebnisse des zweiten Gutachtens in Kurzform

Die Argumentation der Verwaltung, dass man nach der Gemeinschaftsordnung des IZH für Eingriffe in die Abgrenzungen zwischen Gemeinschaftseigentum aller ca. 545 Eigentümer\*innen und dem Sondereigentum der einzelnen Eigentümer\*innen einstimmige Beschlüsse braucht, ist richtig. Doch das war überhaupt nicht strittig. Wegen dieser Rechtseinschätzung sind alle in der Denkschrift der Zukunftswerkstatt vorgeschlagenen Maßnahmen so erarbeitet, dass eine Einstimmigkeit nicht erforderlich ist:

### 1) Die aus unserer Sicht notwendige öffentliche Widmung der Verkehrsflächen

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

### 2) Die angestrebte Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen

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

a) Wenn ein Gebäude einem einzigen Eigentümer gehört (also z.B. der Enercityturm) kann der Eigentümer alleine über die Nutzungen entscheiden kann, wenn andere Eigentümer nicht negativ betroffen sind. Wenn also im Rahmen eines Hannover-Konsortiums ein beteiligtes Unternehmen ein abgrenzbares Gebäude kauft, kann es sehr wohl Nutzungsänderungen vornehmen.

b) Die Hausverwaltung kann die Nutzung von Gewerbeflächen zu Wohnzwecken ohne Einspruchsrecht Einzelner genehmigen, wenn a) dabei der formelle Status als Gewerbefläche nicht aufgehoben wird (und sich dadurch die Kostenverteilung zwischen Gewerbe- und Wohneigentum nicht verändert) und b) Nachbarn nicht unangemessene Nachteile haben (was bei den Vorschlägen der Denkschrift sichergestellt ist).

### 3) Die angestrebte Neuordnung der Flächennutzungen im Erdgeschoss zur Schaffung zusammenhängender Gewerbeflächen („Produktive Stadt“)

Die Lösung: Mit Mehrheitsbeschluss der Eigentümer\*innen werden die nicht mehr als Verkehrsflächen benötigten Gemeinschaftsflächen an anliegende Eigentümer\*innen von Sondereigentumsflächen verpachtet. Die gleiche Lösung ist auch für den früheren Fußgängerbereich der Ladenpassage im ersten OG möglich: Da diese Fläche nicht mehr als Verkehrsfläche benötigt wird, kann sie z.B. 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.

### 4) Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

Bei den angestrebten baulichen Veränderungen am Gemeinschaftseigentum ist nach der Teilungserklärung keine Einstimmigkeit, aber eine  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der Eigentumsanteile nötig. Daher ist es notwendig, im Rahmen des Insolvenzverfahrens durch Aufteilung des PIZ-Eigentums dafür zu sorgen, dass kein einzelner Eigentümer eine  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit hat. Wenn z.B. Einsturzgefahr besteht oder vom Gebäudekomplex eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht, benötigt man noch nicht einmal eine  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der Eigentümer\*innen für Maßnahmen, sondern im Rahmen der Gefahrenabwehr kann die Stadt Zwangsmaßnahmen anordnen.

Die Bauverwaltung hat am 13.09.2018 zur Information des Oberbürgermeisters eine Zusammenfassung des Gutachtens erstellt damit dieser nicht den ganzen umfangreichen Text lesen musste. Auch diese Ausarbeitung wurde uns erst Anfang 2023 anonym übermittelt. Unsere Auswertung ergab, dass der Text der Bauverwaltung teilweise verkürzt bzw. tendenziös und teilweise sogar falsch war – ein skandalöses Vorgehen. Unser Versuch, mit Oberbürgermeister Onay über das Vorgehen der Bauverwaltung ins Gespräch zu kommen, blieb erfolglos.