Bund Deutscher Architekten BDA

Landesverband Niedersachsen e.V.

Bezirksgruppe Hannover

Alleehof 4
30167 Hannover

Tel. 0511.7 01 03 28
Fax 0511.7 01 11 44

mail@bda-niedersachsen.de
www.bda-niedersachsen.de

Plädoyer für eine nachhaltige, stadtteilbezogene Umnutzung und Umstrukturierung des Ihme-Zentrums

Position des BDA und der SRL

SRL

Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung e.V.

Yorckstraße 82
10965 Berlin

Fon 030.2787 468 0
Fax 030.2787 468 13

info@srl.de
www.srl.de

Das in den Basisgeschossen brachgefallene Ihme-Zentrum rückt zunehmend in den Fokus stadtgesellschaftlichen Interesses von Bürgern, Kunstschaffenden und Planern. Der Politikwissenschaftler und Nachhaltigkeitsberater Constantin Alexander, seit einem Jahr überzeugter Bewohner des Ihme-Zentrums, bietet in regelmäßigen Abständen gut besuchte Rundgänge durch das Ihme-Zentrum an, mit dem Ziel, ein positives Bild vom Leben im Ihme-Zentrum zu zeichnen und den Blick auf die in dem Gebäudekomplex verborgenen Ressourcen zu lenken.
Gerd Runge, Architekt und Lindener Bürger, wirbt seit Jahren für ein politisches Engagement zur stadtverträglichen Revitalisierung des Ihme-Zentrums.

Die in diesem Jahr erfolgte Veräußerung der gewerblichen Flächen an einen international agierenden Investor, schürt in den Fachkreisen des BDA und der SRL die Befürchtung, dass zwingend erforderliche Notwendigkeiten zu einer Belebung des Gebäudekomplexes, verbunden mit einer Öffnung des Ihme-Zentrums in die angrenzenden Stadtteile unterbleiben. Dies sind insbesondere

- das Aufheben der maßstabssprengenden Barrierewirkung durch Umbau des Ihme-Zentrums in stadtverträgliche Bausteine mit ebenerdigen, öffentlichen Passagen durch das Gebäude,

- die Neuordnung der öffentlichen, privaten und gemeinschaftlich genutzten Flächen des Uferweges und der Wege zur Querung des Ihme-Zentrums,

- die Erdung der einzelnen Gebäude durch Teilrückbau der PKW-Einstellplätze in den Basisgeschossen zugunsten gewerblich, kulturell oder zum Wohnen genutzter, in den öffentlichen Raum wirkender Flächen und Fassaden, mit klarer Adressbildung,

- das Schaffen einer für Fußgänger, Radfahrer und Rettungsfahrzeuge tauglichen, öffentlichen Uferzone als steinernes, urbanes Pendant zum grünen Freizeit- und Erholungsraum der gegenüberliegenden Uferseite

und die Neuordnung der Verkehre am Küchengarten, insbesondere im Zusammenhang mit der Planung des neuen Hochbahnsteiges für die Linie 10

BDA und SRL treten für den Beginn eines Dialoges zwischen der Stadtverwaltung, den Gewerbe- und Wohnungseigentümern und dem Investor ein und unterstützen deshalb die Gründung einer Bewohner- und Bürgerinitiative, die sich gegenüber der Stadtverwaltung und dem Investor besser positionieren kann als Einzelpersonen.
BDA und SRL appellieren an die politisch Verantwortlichen der Stadt Hannover, ihre Verantwortung für dieses Quartier anders als bisher anzunehmen und eine Voruntersuchung (VU) als Basis einer Festsetzung des Ihme-Zentrums zum Sanierungsgebiet einzuleiten.

Da die gültige Teilungserklärung die Zustimmung aller Einzeleigentümer bei anstehenden Maßnahmen erfordert, bedarf es vorrangig einer Neustrukturierung der Eigentumsverhältnisse, mit dem Ziel, Veränderungen in den Basisgeschossen nicht vom Veto Einzelner abhängig zu machen.
Unter Zuhilfenahme sämtlicher zur Verfügung stehender Instrumentarien der Städtebauförderung kann eine klare Trennung der Eigentumsrechte als Grundlage für das weitere Vorgehen auf den Weg gebracht werden.

Erst dann lohnt es sich, die gewerblichen Flächen als Sanierungsgebiet festzusetzen und die oben beschriebenen Maßnahmen zur Revitalisierung des Ihme-Zentrums einzuleiten. Die Stadt wird in die Lage versetzt, gemeinsam mit dem neuen Investor als alleinig verfügungs- und entscheidungsbefugtem Beteiligten agieren zu können. Den Wohnungseigentümern und Sanierungsbetroffenen kann in einer "Sanierungskommission Ihme-Zentrum", in der die Planungen und Sanierungs-verträge vorgestellt werden, ebenfalls ein Mitspracherecht eingeräumt werden.

Zugleich sollte sich die Stadt dazu entscheiden, Erschließungflächen in öffentliche Flächen umzulegen und diese künftig auch zu unterhalten.

BDA und SRL schlagen vor, als Grundlage einer Festsetzung zum Sanierungsgebiet eine Voruntersuchung (VU) in die Wege zu leiten, die die städtebaulichen und funktionalen Missstände aufzeigt, ein Konzept zur Neuordnung und Sanierung erstellt, die Finanzplanung der Projekte darlegt und die Mitwirkungsbereitschaft des beteiligten Investors abfragt. Eine Voruntersuchung ist zudem ein geeignetes Instrument, den Investor aufzufordern, seine Planungsvorstellungen auf den Tisch zu legen und auf Planungskonzepte der Stadtteilöffentlichkeit angemessen reagieren zu können.

Im Falle eines anschließenden formellen Sanierungsverfahrens kann der Investor mit Förderungen rechnen, die Stadt kann ihm ebenfalls Nutzungsrechte an Flächen abkaufen. Der Investor ist jedoch verpflichtet, für alle wertsteigernden Maßnahmen und Grundstücksbelastungen oder -verkäufe eine sanierungsrechtliche Genehmigung einholen. Damit geht u.a. eine Kaufpreisprüfung einher, mit dem Ziel, Spekulationsgewinne zu vermeiden und neben betriebswirtschaftlichen Belangen auch das stadtgesellschaftliche Interesse an der Wiederbelebung des Ihme-Zentrums und der umgebenden öffentlichen Räume im Blick zu behalten.

Hannover, Oktober 2015

BDA Bezirksgruppe Hannover

SRL Regionalgruppe Bremen Niedersachsen