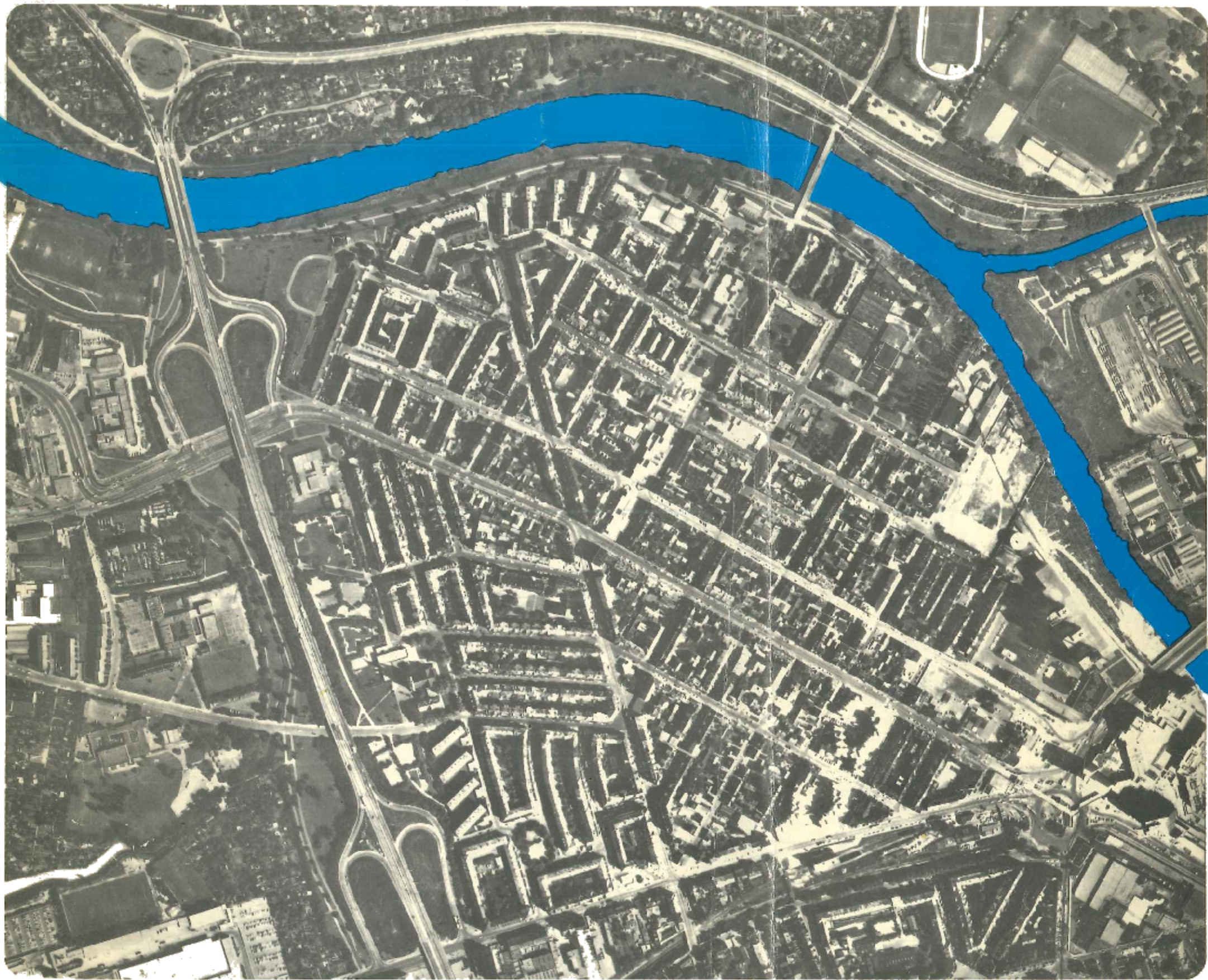


**ZUR DISKUSSION**



# **STADTTEILPLANUNG SANIERUNG HANNOVER LINDEN-NORD**



# 1 EINLEITUNG

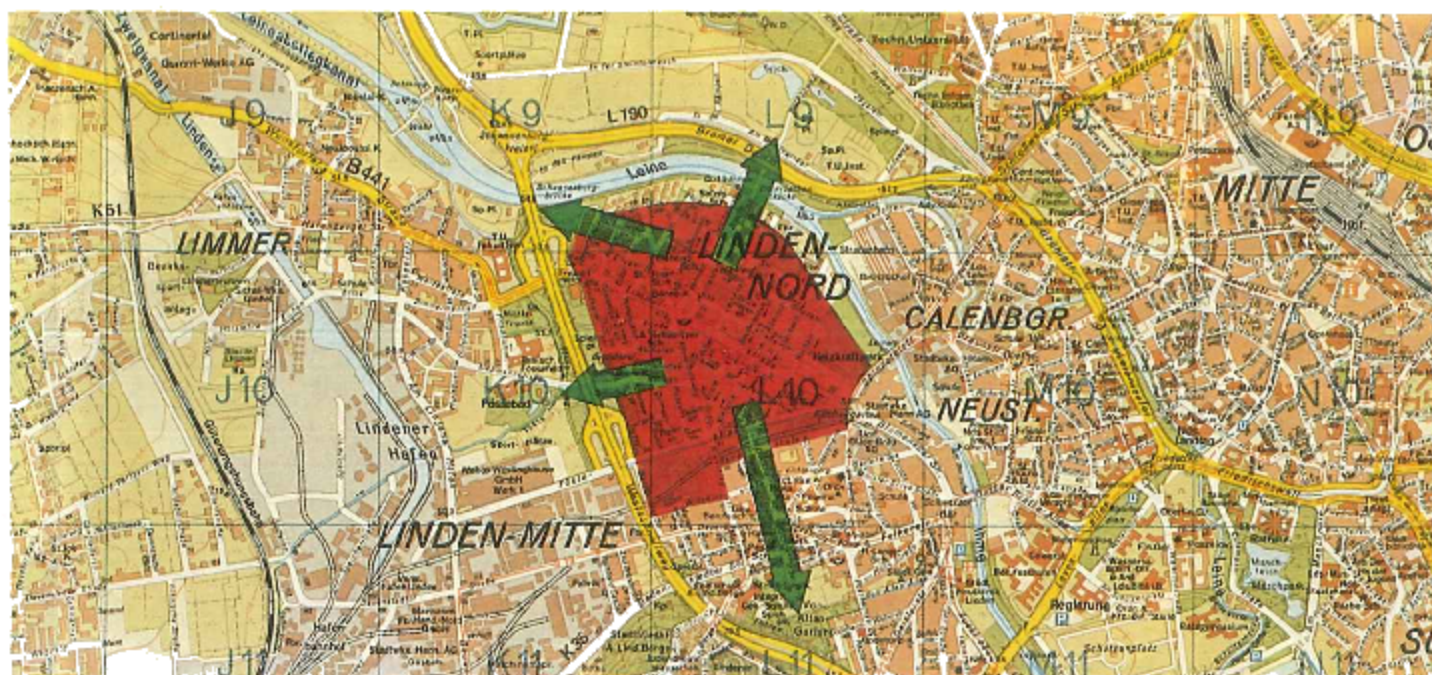
## 1.1 Ziel und Inhalt dieses Berichtes

Der Stadtteil Linden-Nord soll saniert werden.

Mit diesem Bericht stellt die Verwaltung der Öffentlichkeit die Ergebnisse der "vorbereitenden Untersuchungen" für die Sanierung von Linden-Nord vor. Er soll dazu beitragen, allen Beteiligten den Untersuchungsablauf aufzuzeigen und die von der Verwaltung vorgelegten Ergebnisse verständlich zu machen.

Der Bericht ist in folgende Abschnitte gegliedert:

- S. 2 die Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebietes, die die Eigenheiten und die Probleme des Stadtteiles aufzeigt,
- S. 6 die Zusammenfassung der festgestellten baulichen und strukturellen Mängel,
- S. 7 die Ergebnisse der Befragung der Stadtteilbevölkerung zu der beabsichtigten Sanierung,
- S. 8 die Zusammenfassung der wichtigsten Zielvorstellungen der Bürger, des Rates und der Verwaltung,
- S. 9 Vorschläge für die zukünftige Entwicklung des Stadtteiles,
- S.15 Überlegungen, in welcher Form die Planungen verwirklicht werden können.



verkleinerter Ausschnitt der Stadtkarte Hannover

## 1.2 Ziel und Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen

Nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG) hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Ziel dieser vorbereitenden Untersuchungen ist die Gewinnung von Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung.

Dabei soll auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu der beabsichtigten Sanierung ermittelt sowie Vorschläge hierzu entgegen genommen werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich bei der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen voraussichtlich ergeben werden.

Sobald es nach dem Stand der Vorbereitung der Sanierung möglich ist, soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

## 1.3 Bisheriger Verfahrensablauf

- 13.12.73 Der Rat der Landeshauptstadt Hannover beauftragt die Verwaltung, für das Gebiet Linden-Nord vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz durchzuführen.
- 30. 1.74 Dieser Beschluß wird ortsüblich bekanntgemacht, auf die Auskunftspflicht der Sanierungsbeteiligten wird hingewiesen.
- 19. 6.75 Der Rat der Landeshauptstadt Hannover beschließt die förmliche Festlegung von ca. 70 % des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet Linden-Nord als Satzung.
- Febr. 76 Der Regierungspräsident genehmigt diese Satzung.
- 10. 3.76 Die Genehmigung wird zusammen mit dem Satzungstext ortsüblich bekanntgemacht.  
Damit wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Linden-Nord rechtsverbindlich.



## 2 BESTANDSAUFNAHME UND ZIELVORSTELLUNGEN

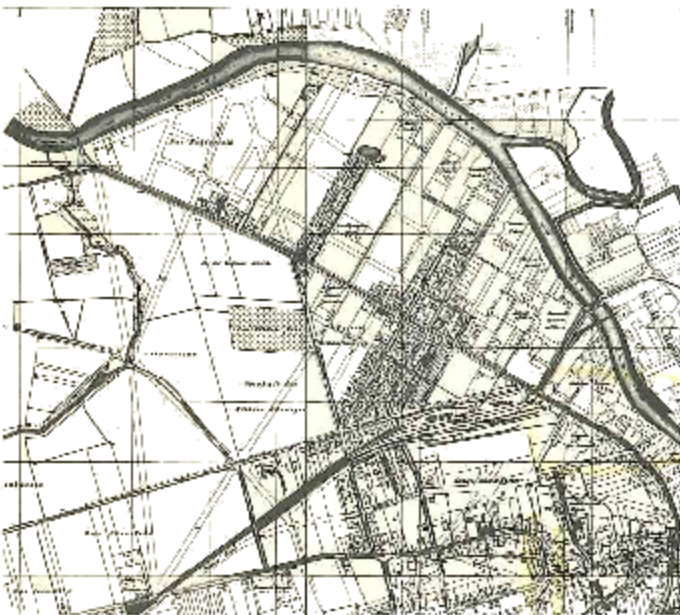
### 2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfaßt den gesamten Stadtteil Linden-Nord und einen kleinen, im Süden angrenzenden Teil des Stadtteils Linden-Mitte. Es wird also im Westen durch den Westschnellweg und die ihn begleitenden Grünzüge, im Norden und Osten durch Leine und Ihme und im Süden überwiegend durch die Bahnanlage südlich der Fössestraße klar abgegrenzt.

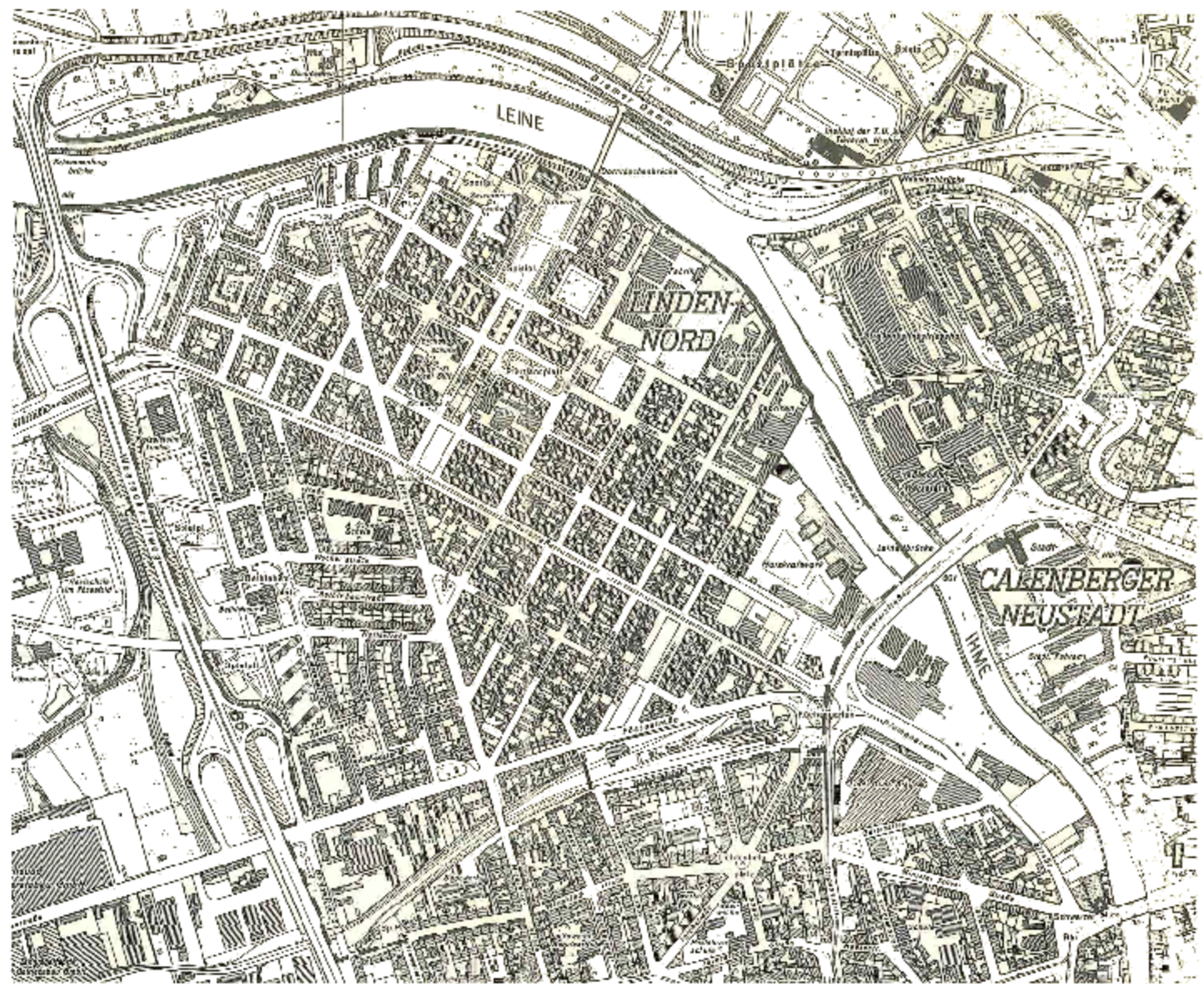
Größe: ca. 100,4 ha  
Einwohner: ca. 21.700



100-jährige Häuser (Viktoriastr.)



Linden Nord um 1890



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Linden-Nord

### 2.2 Historische Entwicklung des Stadtteiles Linden-Nord

Die bauliche Entwicklung von Linden-Nord begann am Anfang des 19. Jahrhunderts. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Flächen des Stadtteiles überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Ihme lagen Gärten und Parks der vornehmen hannoverschen Familien.

Erst durch die Industriearnsiedlungen der Egestorffs vollzog sich seit 1826 ein Umschwung der Verhältnisse in Linden, aus dem ländlichen Gartendorf entwickelte sich eine rasch aufblühende Industrievorstadt.

Die Folge der industriellen Neugründungen entlang der Ihme und Leine und der damit geschaffenen Arbeitsplätze war eine rege Entwicklung des Wohnungsbaues. Ab

1852 wurden von den Industriebetrieben mehrere Arbeiterquartiere errichtet (Fortunastraße, Viktoriastraße, Pfarrlandstraße, Velvetstraße, Fanny- und Mathildensstraße).

Die starke Bevölkerungszunahme - die Einwohnerzahl für ganz Linden war von 10.000 im Jahre 1862 auf 60.000 im Jahre 1907 angewachsen - ließ das Bauland bald sehr knapp werden. Überhöhte Bodenpreise und zu starke Ausnutzung der Grundstücke waren die unausbleiblichen Folgen.

Da der Stadtteil Linden-Nord weitgehend von den Zerstörungen des II. Weltkrieges verschont worden ist, sind im Bereich der Wohnbebauung überwiegend die unzureichenden Wohnverhältnisse aus ihrer Entstehungszeit erhalten geblieben.

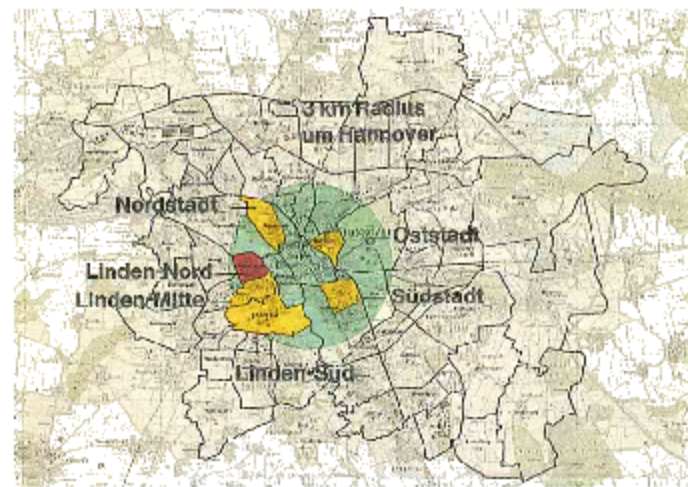


## 2.3 Bestandsaufnahme

Die in den Statistiken unter "Linden-Nord" angeführten Daten beziehen sich nur auf den statistischen Bezirk Linden-Nord, also das Untersuchungsgebiet ohne den Bereich südlich der Fössestraße.

Die Übersichtskarte soll als Orientierungshilfe beim Vergleichen des statistischen Bezirks Linden-Nord mit anderen stat. Bezirken und der Gesamtstadt dienen.

Bei allen Daten wurde jeweils der letzte verfügbare Stand verwendet.



statistische Bezirke

### 2.31 Funktion des Stadtteils

Linden-Nord ist ein innenstadtnahes Wohngebiet mit guten Einkaufsmöglichkeiten an der Limmstraße, die weitere Bereiche am westlichen Stadtrand mitversorgen.

### 2.32 Wohnungen

Wohnungen befinden sich sowohl in der Blockrandbebauung als auch in den Innenhöfen, häufig benachbart mit Gewerbebetrieben, Garagen und sonstigen Nebengebäuden.

Die hohe Ausnutzung der Grundstücke hat zur Folge, daß viele Wohnungen nicht ausreichend belichtet und belüftet und Grünflächen in den Innenhöfen nicht angelegt werden können. Dazu kommen oft ungünstige Grundrißzuschnitte, mangelhafte sanitäre Ausstattung und schlecht erhaltene Bausubstanz. Die teilweise Nachbarschaft von Wohnungen und störendem Kleingewerbe bringt Nachteile für beide Nutzungen: die Wohnungen werden durch Lärm aus den Innenhöfen gestört, die Betriebe haben keine Erweiterungsmöglichkeiten.

## Wohnungsgröße, Wohnfläche je Einwohner

Stadtteil	durchschnittl. Wohnfl. je Einwohner WE-Gr. in qm	31.12.68		31.12.73	
		abs.	%	abs.	%
Nordstadt	68,0	26,6	29,7		
Südstadt	69,0	28,8	32,1		
Oststadt	69,0	28,4	31,0		
Lind.Nord	55,0	23,7	25,8		
Lind.Mitte	70,0	26,8	28,5		
Lind.Süd	59,0	23,9	25,4		
Ges. Stadt	69,0	25,8	(29,3)		

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in Linden-Nord liegt mit 55,0 qm weit unter dem Durchschnittswert von 69,0 qm im Stadtgebiet (31.12.73).

Da bei etwa gleichbleibender Wohnungsbestand die Einwohnerzahl im Stadtgebiet ständig gesunken ist, hat sich die Wohnfläche je Einwohner vergrößert. Mit 25,8 qm Wohnfläche je Einwohner liegt Linden-Nord jedoch weiterhin an der unteren Grenze im Stadtgebiet (31.12.73).

### Ausstattung der Wohnungen

Stadtteil	ohne WC		ohne Bad		ohne Heizung, Anz.d.WE	
	abs./%	abs./%	abs./%	abs./%	abs./%	abs./%
Nordstadt	1964/32,0	2921/48	5321/88	6066		
Südstadt	279/2,6	715/6,6	2561/71	1064		
Oststadt	1324/15,6	1964/23,2	6695/79	8476		
Lind.Nord	536/45,7	5856/59,2	9587/97	9921		
Lind.Mitte	1753/32,4	2410/44,5	4671/86,5	5405		
Lind.Süd	2300/42,6	2925/54,1	4708/87	5395		
Ges.Stadt	26802/13,5	43221/21,8	144874/73	197404		

Von insgesamt ca. 9.900 Wohnungen hatten 1968:

- ca.46 % kein WC innerhalb der Wohnung,
- ca.59 % kein Bad,
- ca.97 % keine Sammelheizung.

### Baualter der Wohnungen

Stadtteil	Anzahl WE	bis 1918	1918-48	nach 1948
Nordstadt	6066	61 %	4 %	35 %
Südstadt	10645	12 %	8 %	80 %
Oststadt	8476	37,8 %	2,3 %	59,7 %
Lind.-Nord	9921	64 %	19 %	17 %
Lind.Mitte	5405	61 %	17 %	22 %
Lind.-Süd	5395	58 %	11 %	31 %
3km u. Kröpcke	103386	-	-	-
Ges. Stadt	197404	23 %	19 %	58 %

Nach der Wohnungszählung von 1968 hatte Linden-Nord mit 64 % den höchsten Anteil an Wohnungen in Gebäuden, die vor 1918 in Hannover erbaut wurden.

## 2.33 Bevölkerung

### Bevölkerungsentwicklung

Stadtteil	statist. Bez.Nr.	Einw.Z. 6.6.51		Einw.Z. 31.12.73		Einw.Ab-nahme in %
		abs.	%	abs.	%	
Nordstadt	032	20028	14074	5954	29,7	
Südstadt	043	30199	22965	7234	23,9	
Oststadt	091/092	25210	18949	6261	24,8	
Lind.-Nord	331	29914	20511	9403	31,4	
Lind.Mitte	341	18727	13201	5526	29,5	
Lind.-Süd	351	16613	12440	4173	25,1	
3km Rad. um Kröpcke		305794	232329	43465	24,0	
ges. Stadtgebiet		572917	510019	62898	10,9	

Die Einwohnerzahl von Linden-Nord ist in den letzten 24 Jahren um 12.100 zurückgegangen:

- Stand 1950: 32.600 Einwohner
- Stand 1974: 20.500 Einwohner

Mit einem Einwohnerverlust von 31 % in Linden-Nord gegenüber 24 % der Gebiete im 3 km-Radius von 1961-1973 liegt es an der Spitze der vergleichbaren Altbaugebiete.

### Altersaufbau

Altersgr.	1-6 J	6-15 J	15-21 J	21-50 J	50-65 J	üb.65 J
Nordstadt	6,9	3,4	7,1	51,4	7,6	18,6
Südstadt	6,2	7,7	6,8	52,8	8,0	18,5
Oststadt	6,9	3,0	5,8	54,2	7,1	18,0
Lind.-Nord	6,5	7,6	6,0	48,5	9,5	21,9
Lind.Mitte	7,3	3,6	6,7	52,1	7,7	17,6
Lind.-Süd	6,9	7,8	6,1	52,2	8,0	19,0
ges. Stadtgeb.	6,9	9,7	7,0	52,2	7,4	16,8

Mit einem Anteil von 21,9 % der über 65-jährigen lag Linden-Nord weit an der Spitze der Gesamtstadt (25.5.70).

### Ausländer

Stand	27.5.70	%	1.3.73	%	Sonstige 11 %
Nordstadt	810	5,5	1851	13,1	Italiener 8,5%
Südstadt	705	2,8	1145	4,9	Jugoslaw. 8,5%
Oststadt	1382	6,8	2450	12,9	Griechen 19 %
Lind.-Nord	975	4,3	2081	10,1	Spanier 21 %
Lind.Mitte	1212	8,2	1831	13,8	Türken 32 %
Lind.-Süd	1209	9,2	2232	17,9	
3km u. Kröpcke	11763	4,7	-	-	
ges. Stadtgeb.	25026	4,8	38855	7,6	

Während die Einwohnerzahl im Gesamtstadtgebiet rückläufig ist, hat der Ausländeranteil stark zugenommen. Von 1970 bis 1973 hat er sich in Linden-Nord mehr als verdoppelt. Im April 1974 betrug die Zahl der Ausländer (im Untersuchungsgebiet) bereits 3.207 (14,6%).



## 2.34 Arbeitsstätten u. Beschäftigte

### Arbeitsstätten in Linden-Nord:

6.6.61: 1.115 } Abnahme: 31,3 %  
27.5.70: 766 }  
(Abnahme im Stadtgebiet: 14,5 %)

### Beschäftigte in Linden-Nord:

6.6.61: 4.425 } Abnahme: 16,9 %  
27.5.70: 3.675 }  
(Abnahme im Stadtgebiet: 3,1 %)

In Linden-Nord hat sich der Rückgang der Beschäftigtenzahl parallel zum Rückgang der Anzahl der Arbeitsstätten vollzogen.

Die Zunahme der Beschäftigten im ges. Stadtgebiet bei gleichzeitiger Abnahme der Zahl der Arbeitsstätten ist auf den allgemeinen Trend zu größeren Betrieben zurückzuführen.

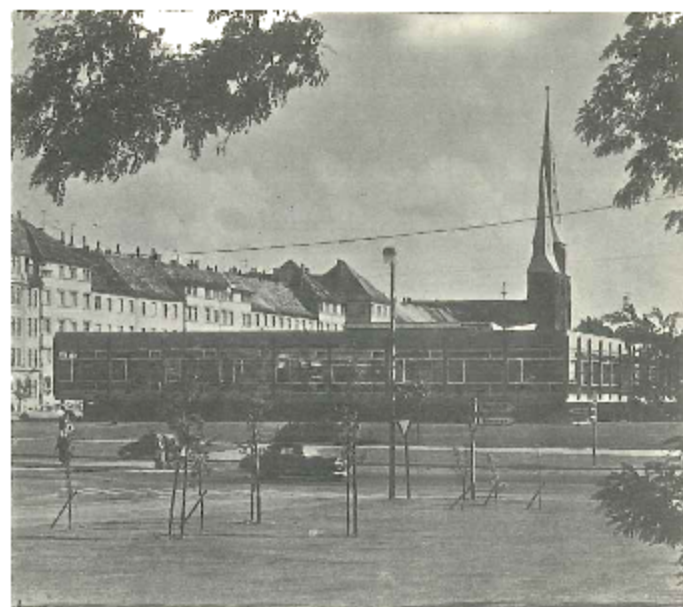
## 2.35 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Stadtteil Linden-Nord ist zur Zeit mit folgenden Einrichtungen ausgestattet:

5 Kindertagesstätten,  
allgemeinbildende Schulen,  
1 Jugendeinrichtung,  
1 Freizeitheim,  
1 Stadtbücherei,  
Alteneinrichtungen (zum Teil im Bau)

Nach den Richtwerten der Stadt fehlen folgende öffentliche und private Einrichtungen:

1 Kindertagesstätte  
1 Jugendzentrum,  
1 Altenbegegnungsstätte,  
50 Altenpflegeplätze.



Freizeitheim Linden



## 2.36 Spiel- und Erholungsflächen

Die Karte "Flächen- und Bebauungsübersicht" zeigt, ohne zwischen öffentlichen und privaten Flächen zu unterscheiden, das Verhältnis von begrünt zu unbegrünt (bebauten oder befestigten) Flächen.

Im nordwestlichen Bereich des Stadtteils liegen größere zusammenhängende Spiel- und Erholungsflächen entlang des Westschnellweges und der Leine. Entlang der Pfarrlandstraße erstreckt sich ein Spielbereich von der Leine bis weit in die Wohnbebauung hinein.

Im südlichen und östlichen Bereich fehlen größere Spiel- und Erholungsflächen. Teile des Immeufers werden durch Betriebe blockiert, so daß sie nicht zu Erholungszwecken benutzt werden können.

Die Innenbereiche der älteren Blöcke sind durch Hinterhäuser verbaut. Die verbleibenden Flächen sind meistens befestigt.

Die Innenbereiche der neueren Bausubstanz sind unbebaut, begrünt und teilweise mit Kinderspielflächen ausgestattet.

### FLÄCHEN-UND BEBAUUNGSÜBERSICHT

#### LEGENDE

- BEBAUTE FLÄCHE
- DEGRÜNTE FLÄCHE
- UNBEBAUTE FLÄCHE
- BAUMSTÄNDE

QUELLE: BEGEHUNG 1974



## 2.37 Verkehr

Der Stadtteil Linden-Nord ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn und Bus) gut erschlossen.

Die Wohnstraßen haben, von Hausfront zu Hausfront gemessen, durchschnittliche Breiten von 12-15 m.

Diese Breite wird sowohl durch den Kraftfahrzeug-Verkehr als auch durch abgestellte Autos stark belastet, so daß für Fußgänger, insbesondere Kinder und ältere Bürger oft nur ein Minimum an sicherem Bewegungsraum übrigbleibt.

Es fehlen private und öffentliche Stellplätze.

## PKW-Bestand, PKW-Dichte und Art der nächtlichen Abstellung (Sept. 1968)

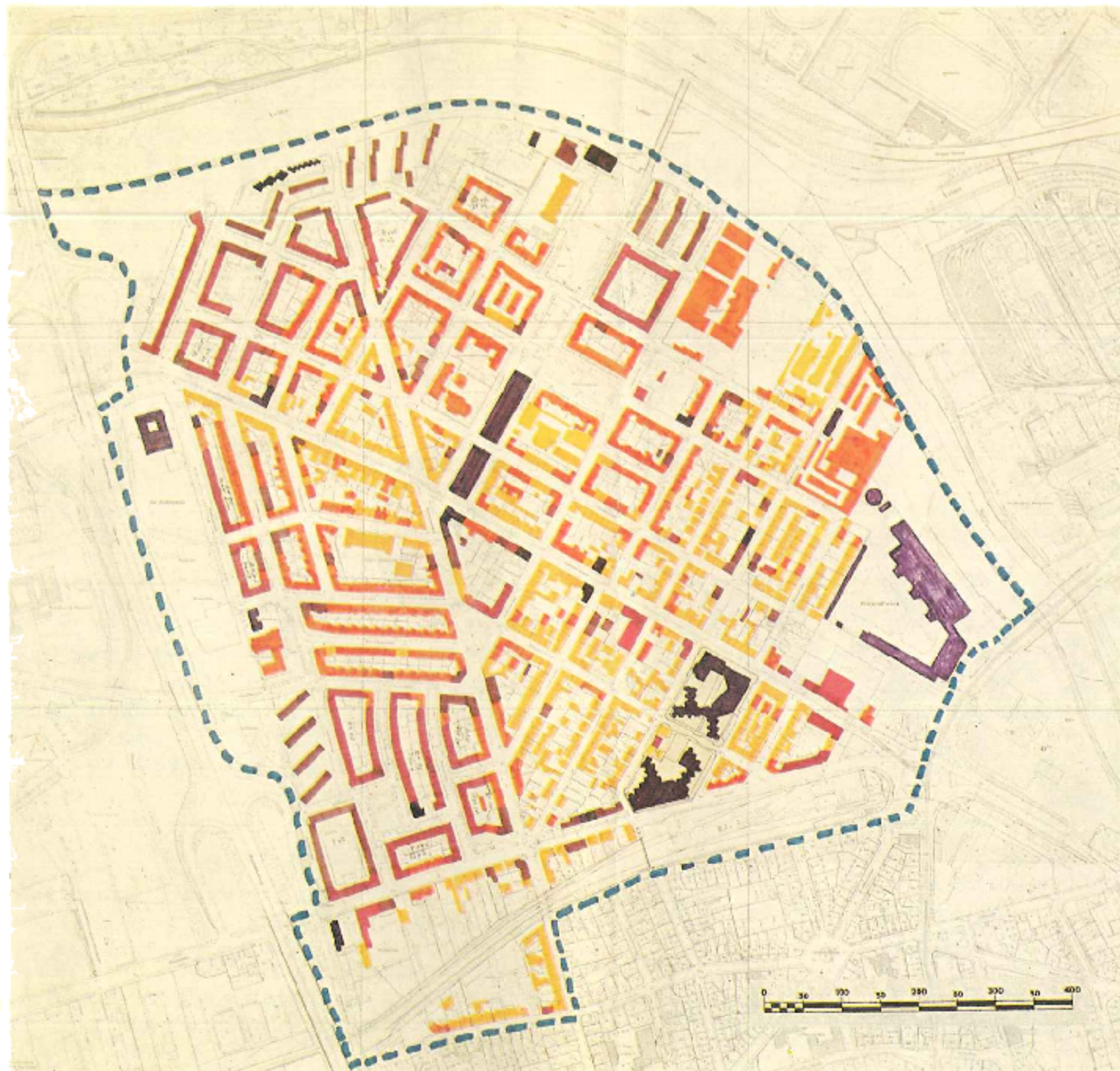
Stadtteil	Bestand 1.10.68	auf 100 EW	nächtl. privat	Abstellg. in % Straße	öffentl. P.
Nordstadt	2638	17	45,1	53,2	1,7
Südstadt	5477	21	42,6	55,0	2,4
Oststadt	4288	21	40,0	57,3	2,7
Lind.-Nord	3622	15	31,8	66,8	1,4
Lind.-Mitte	2647	18	43,6	51,0	5,4
Lind.-Süd	2238	18	48,8	46,0	5,2
Gas. Stadt	10441	20	55,2	38,8	6,0

In Linden-Nord hatte 1968 nur jeder 6. Einwohner einen PKW (im Stadtgebiet jeder 5. Einwohner).

Von ca. 3.600 PKW in Linden-Nord wurden 1968 67 % nachts auf den Straßen abgestellt.



Fassaden in der Ahlemer Straße



## 2.38 Stadtbild

Stadtbildbestimmende Elemente sind

- \* die Blockbebauung,
- \* lange, schmale, von wenigen Plätzen unterbrochene Straßenräume
- \* und die Fassaden der Häuser.

Es handelt sich im wesentlichen um zwei verschiedene Gebäudetypen:

Der erste Typ, z.B. in der Viktoria- und Albertstraße, wurde ab 1860 erbaut. Er ist freistehend, 2 1/2geschossig, mit einem seitl. Abstand von 2-3 m. Das Treppenhaus ist einläufig, die Wohnungen nicht in sich abgeschlossen, die WC befinden sich im Hof, Keller oder Treppenhaus.

Der zweite Typ, z.B. in der Otten- und Kochstraße; wurde ab 1880 erbaut. Er ist 4 1/2geschossig, in geschlossener Randbebauung angeordnet und enthält abgeschlossene Wohnungen. Die WC befinden sich auf den Zwischenpodesten der Treppenhäuser. Die Straßenfassaden weisen oft eine große Formenvielfalt und künstlerische Durchbildung auf: sie sind im historisierenden Stil mit Anklängen an die Gotik und Renaissance errichtet.

### GEBÄUDEALTER

#### LEGENDE

- ERBAUT BIS 1900
- ERBAUT BIS 1910
- ERBAUT BIS 1918
- ERBAUT BIS 1960
- ERBAUT NACH 1960

QUELLE: GEBÄUDELISTE



#### 2.4 Zusammenfassung der baulichen und strukturellen Mängel

Die während der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Mängel lassen sich in drei Gruppen unterteilen:

##### Mängel bezogen auf den Stadtteil:

- \* es fehlen öffentliche und private Einrichtungen (berechnet nach den Richtwerten der Stadt):
  - 1 Kindertagesstätte (ein weiterer Standort sollte für den Einzugsbereich Linden-Nord/Mitte/Süd im Untersuchungsgebiet freigehalten werden)
  - 1 Jugendzentrum
  - 1 Altenbegegnungsstätte
  - 50 Altenpflegeplätze (das im Bau befindliche Altenzentrum Ihmeufer wurde als vorhanden angenommen),
- \* es fehlen ca. 6.600 qm öffentliche Spiel- und Erholungsflächen,
- \* unbebaute Flächen in direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung sind nicht nutzbar (z.B. ehemal. Bahnanlage Fössestraße, Ihmeufer),
- \* es fehlen Stellplätze für den öffentlichen und privaten ruhenden Verkehr.



##### MÄNGEL UND STÖRUNGEN

- |   |  |
|---|--|
| MANGEL BEZUGNEHEND AUF DIE WOHNUNG (DIESE MANGEL SIND IN DER LEGENDE WEISSGEZEICHNET) | NICHT LAGERUNGSPHASEN FÜR DIE WOHNEINRICHTUNGEN (DIESE MANGEL SIND IN DER LEGENDE WEISSGEZEICHNET) |
| MANGEL BEZUGNEHEND AUF DIE STRASSE (DIESE MANGEL SIND IN DER LEGENDE WEISSGEZEICHNET) | MANGEL BEZUGNEHEND AUF DIE STRASSE (DIESE MANGEL SIND IN DER LEGENDE WEISSGEZEICHNET)              |
| MANGEL BEZUGNEHEND AUF DIE STRASSE (DIESE MANGEL SIND IN DER LEGENDE WEISSGEZEICHNET) | MANGEL BEZUGNEHEND AUF DIE STRASSE (DIESE MANGEL SIND IN DER LEGENDE WEISSGEZEICHNET)              |

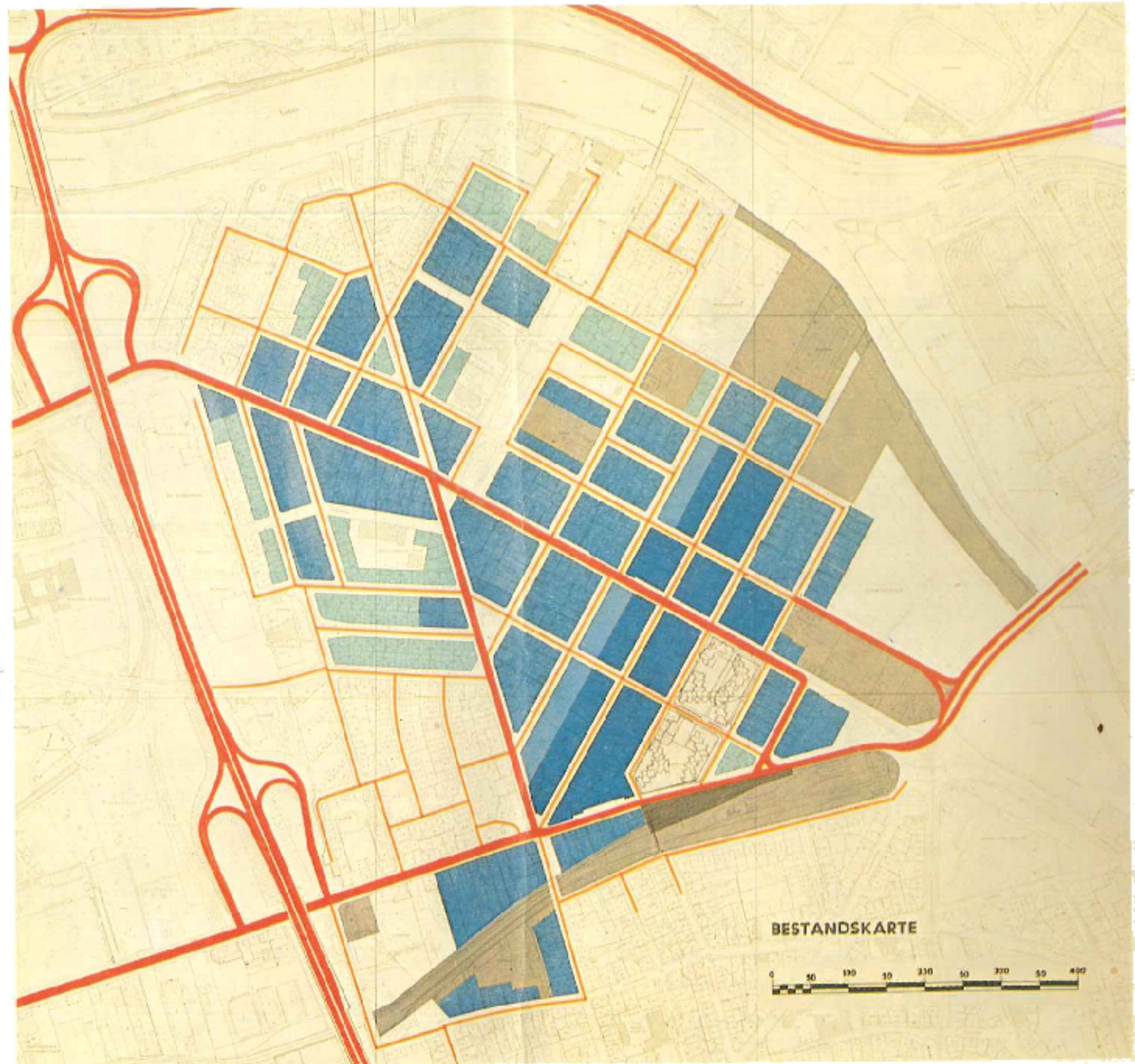
##### Mängel bezogen auf den Baublock:

In den einzelnen Baublocken treten folgende Mängel in unterschiedlichem Maße auf:

- \* zu enge Höfe, störende Hinterhäuser,
- \* teilweise störendes Kleingewerbe in den Blockinnenbereichen,
- \* fehlende private Grünflächen,
- \* fehlende Kleinkinder- und Kinderspielplätze,
- \* Lärm von Durchgangsverkehr in den Wohnstraßen,
- \* fehlende Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr.

##### Mängel bezogen auf die Wohnung:

- \* die Hälfte aller Wohnungen hat kein WC innerhalb der Wohnung,
- \* etwas mehr als die Hälfte aller Wohnungen hat kein Bad,
- \* fast alle Wohnungen haben keine zentrale Heizung,
- \* der Grundrißzuschnitt entspricht oft nicht durchschnittlichen Anforderungen,
- \* viele Wohnungen, besonders in den Blockinnenbereichen, sind unzureichend belichtet und belüftet,
- \* die Bausubstanz einiger über 100J. alter Wohnungen ist so schlecht, daß Instandsetzung und Modernisierung unwirtschaftlich sind.





## 2.5 Ergebnisse der Befragung der Bevölkerung

Im Februar 1975 wurde im Auftrage der Stadt durch die Forschungsgruppe für Sozialplanung, Hannover, eine Befragung aller Bürger im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Insgesamt wurden 10.000 Fragebögen in 6 Sprachen verschickt. Der hohe Rücklauf von 70 % bei Deutschen (55 % bei Ausländern) und die positiven Reaktionen auf die Befragungsaktion zeigten, daß die Bürger durchaus bereit sind, sich für die Verbesserung ihres Stadtteiles zu interessieren.

Aus den Ergebnissen dieser Befragung, insbesondere aus den Überlegungen, wie nachteilige Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können, sind die "Grundsätze für den Sozialplan" zu entwickeln.

Aus Platzgründen können hier leider nur einige Einzelergebnisse der Befragung vorgestellt werden:

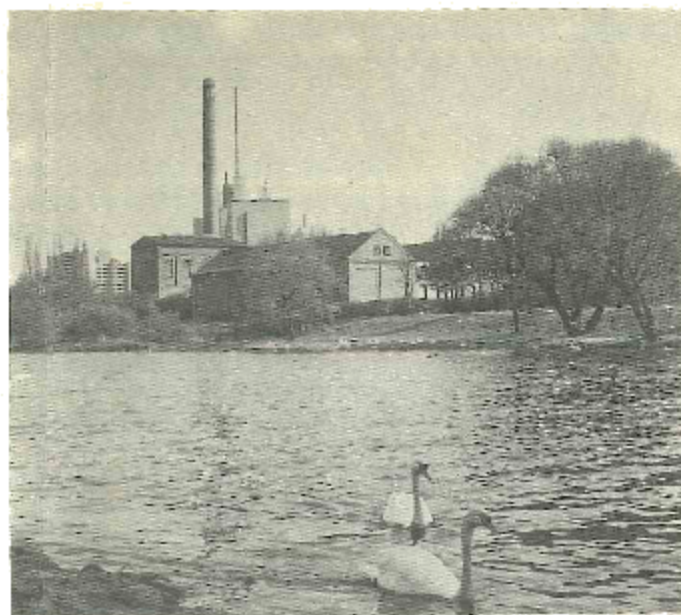
Im folgenden Text sind die Aussagen der deutschen Befragten ohne Klammern, die der ausländischen Befragten mit Klammern ( ) aufgeführt.

Die Einstellung der betroffenen Bürger zu der beabsichtigten Sanierung ist überwiegend positiv:

- 43 % (39 %) positiv: die Sanierung ist dringend erforderlich, die Sanierung ist erforderlich
- 36 % positiv mit Einschränkung: die Sanierung ist gut unter der Voraussetzung, daß Schäden (zu viele Hausabrisse, starke Mieterhöhungen) vermieden wird.
- 28 % (59 %) abwartend-unsicher: das kann ich (noch) nicht beurteilen, keine Angabe
- 5 % (2 %) negativ: die Sanierung ist unnötig, die Sanierung wird Linden-Nord kaputt machen

Folgende Vorzüge der derzeitigen Wohnung wurden genannt:

- 70 % (67 %) guter Nachbarschaftskontakt
- 68 % (41 %) die Miete ist günstig (die durchschnittliche Quadratmetermiete beträgt bei Deutschen 3,12 DM, bei Ausländern 3,11 DM)
- 37 % (33 %) günstige Lage zum Arbeitsplatz



Ausbau der Leinepromenade

Als Nachteile des derzeitigen Wohnens wurden aufgeführt:

- 27 % (58 %) ich vermissе eine Zentralheizung in der Wohnung
- 25 % (30 %) ich vermissе eine Toilette in der Wohnung
- 22 % (60 %) ich vermissе ein Bad in der Wohnung
- 18 % (63 %) ich vermissе eine Dusche in der Wohnung

Die Aussagen, die über die gewünschte Zukunft des Hauses gemacht worden sind, müssen im Zusammenhang mit der Einschätzung des jeweiligen gegenwärtigen Zustandes gesehen werden:

- 36 % (24 %) es kann so bleiben wie es ist
- 34 % (29 %) kleinere Mängel müßten behoben werden
- 25 % (33 %) es sollte von Grund auf modernisiert werden
- 4 % (25 %) es müßte abgerissen werden

Die Frage nach der Rangfolge der gewünschten Verbesserungen wurde von den Bürgern sehr eindeutig beantwortet:

- 70 % (59 %) modernisierte Wohnungen zu tragbaren Mieten
- 63 % (40 %) jeder, der es wünscht, sollte auch nach der Sanierung in Linden-Nord wohnen bleiben können.
- 57 % (12 %) die Leinepromenade sollte erweitert und anziehend ausgebaut werden



mehr Spielplätze und Grünflächen

- 41 % (23 %) die Innenhöfe sollten entkernt und freundlicher gestaltet werden
- 40 % (15 %) die Limmerstraße sollte teilweise zur Fußgängerzone werden
- 40 % (23 %) Linden-Nord sollte mehr Grünflächen und Bäume erhalten
- 33 % (30 %) öffentliche Toiletten
- 32 % (20 %) Linden-Nord braucht mehr Ärzte

Besondere Wünsche der Ausländer:

- (54%) Verbesserung der Schulsituation für ausländische Kinder
- (49%) Deutschkurse für ausländische Erwachsene
- (48%) Versammlungsräume für jeweilige Nationalität, auch für religiöse u. nationale Feiern.
- (45%) Erhaltung billiger Wohnungen
- (40%) ein Landsmann als Angestellter der Stadt, der ständig als Berater zur Verfügung steht
- (37%) mehr Kindergartenplätze

Die Frage nach dem Zusammenleben zwischen Ausländern und Deutschen wurde wie folgt beantwortet:

- 32 % (77 %) Ausländer und Deutsche sollten gemeinsam in den gleichen Häusern wohnen
- 35 % (18 %) Ausländer und Deutsche sollten in gemeinsamen Gebieten, aber nicht in den gleichen Häusern wohnen.
- 15 % (2 %) Ausländer sollten gemeinsam in besonderen Gebieten, getrennt von Deutschen wohnen



## 2.6 Zusammenfassung der wichtigsten Zielvorstellungen der Bürger, des Rates und der Verwaltung

### 2.61 Zielvorstellungen im Stadtentwicklungsprogramm 1974-1985 (Diskussionsentwurf Okt. 1973)

Der Wohnwert innenstadtnaher Altbaugebiete soll verbessert werden, indem

- \* die strukturellen Mängel (Verkehrsprobleme, fehlende Spiel- und Erholungsflächen) abgebaut,
- \* Wohnungen mit guter Bausubstanz, aber unzureichender Ausstattung modernisiert und
- \* nicht erhaltungsfähige Wohngebäude durch Neubauten ersetzt werden.

Eingriffe in die gewachsene bauliche Struktur, die stets auch einen Eingriff in das soziale Gefüge bedeuten, sind so behutsam wie möglich vorzunehmen. Die betroffenen Bewohner sind an der Vorbereitung und Planung zu beteiligen. Flächen-sanierungen durch Abriß ganzer Wohngebiete sind in keinem Fall vorzusehen. Es soll nach Möglichkeit dafür gesorgt werden, daß durch Erneuerungsmaßnahmen keine Bewohner aus ihrem Gebiet verdrängt werden.

### 2.62 Darstellungen im Entwurf zum Flächennutzungsplan

Der gesamte Stadtteil ist als Wohnbaufläche mit Wohnfolgeeinrichtungen dargestellt. Die Gebäudeblöcke beidseits der Limmerstraße sind als Bereiche mit Marktfunktionen gekennzeichnet.

### 2.63 Die wichtigsten Zielvorstellungen der Bürger des Stadtteils

- \* kein Lindener Bürger soll gegen seinen Willen den Stadtteil verlassen müssen,
- \* Modernisierung und Verbesserung der Wohnverhältnisse zu tragbaren Mieten,
- \* ganz Linden-Nord muß Sanierungsgebiet werden (einheitliche Mietentwicklung),
- \* mehr Grünflächen und Bäume,
- \* die Wohnblockinnenhöfe sollen entkernt und freundlicher gestaltet werden,
- \* die Limmerstraße sollte teilweise zur Fußgängerzone umgewandelt werden.

### 2.64 Beschluß des Verwaltungsausschusses zur Sanierung

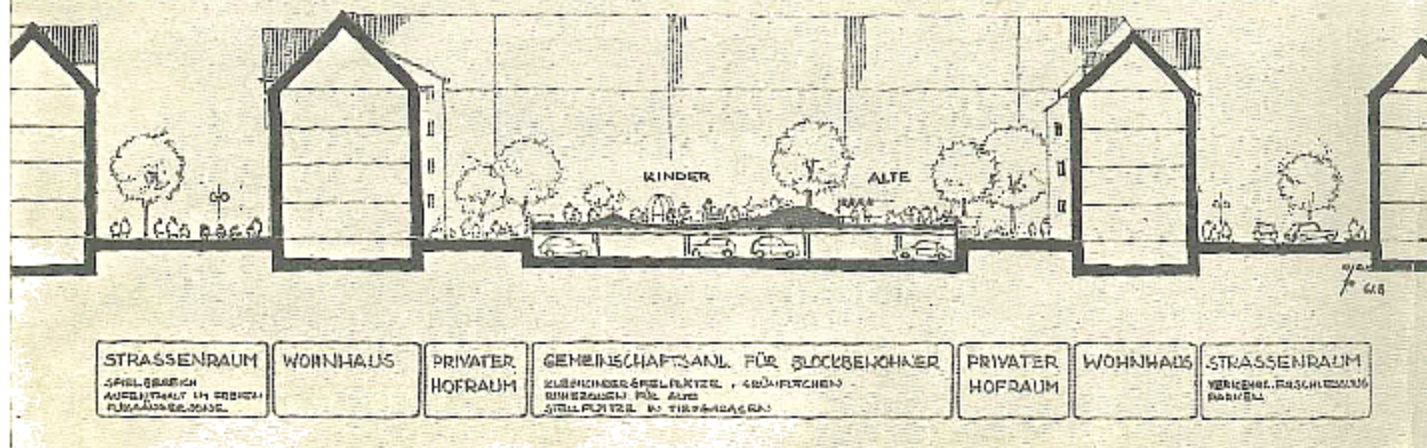
Bereits im September 1973 wurde die Verwaltung aufgefordert

- \* die Kündigung oder die Räumung von Wohnungen in Linden-Nord in Absprache mit den Organisationen der dort wohnenden Bürger, wie der "Bürgerinitiative Linden-Nord" vorzunehmen,
- \* die Räumung von Häusern und Wohnungen dieser Gebiete nur Zug um Zug durchzuführen, d.h. erst den Ersatzwohnraum zu schaffen und dann die Mieter umzusetzen. Dabei soll davon ausgegangen werden, daß diejenigen Bewohner aus Linden-Nord, die in diesen Gebieten wohnen bleiben wollen, auch die Möglichkeit dazu erhalten.

### 1.65 Grundsätze für den Sozialplan (Auszüge aus Ratsdrucksache)

- \* Niemand, der in Linden-Nord wohnen bleiben möchte, soll nach Möglichkeit durch Abriß oder Umbaumaßnahmen aus dem Stadtteil verdrängt werden.
2. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen müssen folgende Grundsätze beachtet werden:
    - \* Mehrfachumzüge sind, soweit möglich, zu vermeiden (ausgenommen bei Modernisierung)
    - \* kein Nutzungsberechtigter darf von Wohnungsräumungen u. Hausabbrüchen überrascht werden
    - \* Beratung und Hilfestellung durch Sozialplaner und Gemeinwesenarbeiter
  3. Die Versorgung des Gebietes mit privaten und öffentlichen Folgeeinrichtungen soll nach den derzeitigen Planungsvorstellungen den heutigen Anforderungen an einen funktionsfähigen Stadtteil entsprechen. Dazu wären insbesondere erforderlich:
    - \* Schaffung von Alteneinrichtungen, vorrangig für sanierungsbetroffene alte Menschen aus Linden-Nord
    - \* Förderung der Altenbetreuung
    - \* Nutzung der vorhandenen Möglichkeiten zur Anlage von Spiel- und Erholungsflächen
  4. Zur Gewährung der gesetzlich geforderten Mitwirkung der Betroffenen an der Planung und Durchführung der Sanierung sind folgende Grundsätze zu beachten:
    - \* rechtzeitige Information der Bürger und Bürgervertretungen über Planungsabsichten und Förderungsmöglichkeiten
    - \* regelmäßige und aktive Beratung im Sanierungsladen
    - \* Diskussion mit Bürgern auf Blockversammlungen über Veränderungsabsichten, nach Möglichkeit Einarbeitung von Empfehlungen in die Planung.
    - \* Förderung der Mitwirkung von Bürgervertretungen in jeder sinnvoll erscheinenden Form.

### IDEENSKIZZE FÜR BLOCKERNEUERUNG





### 3 PLANUNG

#### 3.1 Aufgabe eines Stadtteilplans

- \* Der Stadtteilplan stellt die Ziele der städtebaulichen Entwicklung eines Stadtteiles dar sowie die Maßnahmen, die ergriffen werden können, um diese Ziele zu erreichen.
- \* Da diese Ziele keine endgültig festgeschriebenen Aussagen darstellen, sollten sie ständig auf ihre Gültigkeit überprüft werden.
- \* Der Stadtteilplan dient als
  - Diskussionsgrundlage für alle Betroffenen,
  - Entscheidungshilfe für die politischen Gremien,
  - Richtlinie für das Verwaltungshandeln und als
  - Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die erst eine unmittelbare rechtliche Wirkung auf den Bürger haben.

#### 3.2 Stadtteilplan Linden-Nord

- \* Mit dem Stadtteilplan Linden-Nord wird versucht, eine erste umfassende Antwort auf die an die Sanierung gestellten Forderungen zu geben.
  - \* Da, wie aus den gesammelten Zielvorstellungen ersichtlich, nur geringe Eingriffe in die bestehende Bausubstanz in Frage kommen, ergab sich für die Planung ein relativ enger Spielraum. Es wurde daher auf die Ausarbeitung von alternativen Stadtteilplänen verzichtet.
  - \* Die Aussagen des Stadtteilplans beziehen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet Linden-Nord.
  - \* Der Stadtteilplan Linden-Nord besteht aus drei Konzepten:
    - Nutzung und Standorte,
    - Verkehr,
    - baulich-räumliche Aussagen.
- Aus der Gegenüberstellung des jeweiligen Bestandes mit einem Planungskonzept lassen sich die Maßnahmen ableiten, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind.
- \* Aus dem Stadtteilplan lassen sich abschnittsweise verbindliche Teilpläne (Bebauungspläne) entwickeln.

#### 3.21 Nutzung und Standorte

Auf den folgenden Seiten wird für die jeweilige Planaussage die Bestandskarte dem Planungsentwurf gegenübergestellt, um die Veränderungen zu verdeutlichen.

In den Plänen "Nutzung und Standorte" werden Aussagen getroffen über:

- \* Die Art der Flächennutzung wie z.B. Wohnbau-, Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Spiel- und Erholungsflächen.
- \* Die Standorte für öffentliche und private Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Alteneinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Handel und Dienstleistungen, Parkhäuser und Großgaragen.

#### Bestandsmängel:

- \* Die Wohnnutzung wird teilweise durch störendes Gewerbe beeinträchtigt.
- \* Gewerbebetriebe in Blockinnenbereichen haben keine Erweiterungsmöglichkeiten.
- \* In direkter Nachbarschaft zur Wohnbebauung liegen unbebaute Flächen, die z.Z. nicht nutzbar sind (z.B. das Gelände der ehemaligen Bahnanlage an der Fössestraße).
- \* Das Ihmeufer kann nicht begangen werden, da es durch Gewerbebetriebe blockiert wird.
- \* Innerhalb der Wohnbebauung fehlen Stellflächen für den ruhenden Verkehr.





### Ziele:

- \* Die fehlenden öffentlichen und privaten Gemeinbedarfseinrichtungen sollen innerhalb der Bebauung und am Rande des Stadtteils geschaffen werden.
- \* Es soll versucht werden, für störende Betriebe, die sich innerhalb der Wohnbebauung befinden, einen neuen Standort im Sanierungsgebiet zu finden.
- \* Brachliegende Flächen sollen als Spiel- und Erholungsfläche oder für die Errichtung öffentlicher Einrichtungen genutzt werden.
- \* Durch Freilegung des Uferufers soll der Ausbau einer durchgehenden Uferpromenade ermöglicht werden.

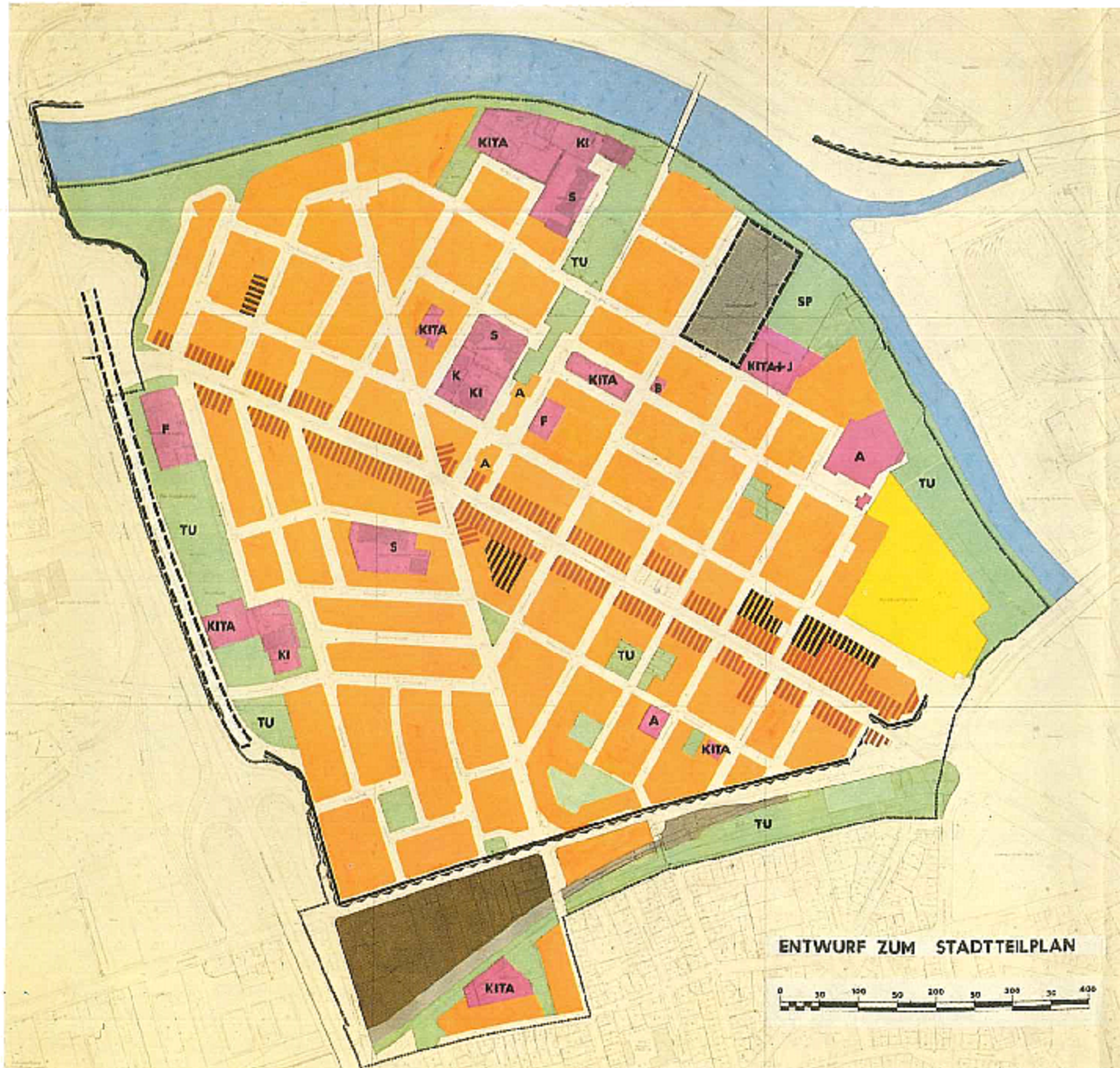
### Veränderungen nach dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept:

- \* Der Anteil an Wohnbauflächen soll in etwa gleichbleiben.
- \* Der Anteil an Flächen für öff. Einrichtungen sowie für Spiel und Erholung soll erheblich zunehmen.
- \* Brachliegende Flächen (z.B. ehem. Bahnanlage Fössestr.) sollen zur

Verbesserung der Wohnqualität (z.B. Spielplätze) herangezogen werden.

- \* Der Anteil an Gewerbeflächen soll reduziert werden (es handelt sich hauptsächlich um Flächen, die im Eigentum von Betrieben stehen, aber nicht gewerblich genutzt werden und um Flächen, die der Stadt verkauft worden sind und nur noch befristet gewerblich genutzt werden)

NUTZUNGSARTEN	BESTAND (1976)		PLANUNG		VERÄNDERUNG	
	Fläche in ha	in %	Fläche in ha	in %	in ha	in %
1. WOHNBAUFLÄCHE	40,5	40	40,5	40	-	-
2. GEWERBEFLÄCHE	11,1	11	7,9	8	- 3,2	- 3
3. GEMEINBEDARFSFLÄCHE	5,0	5	8,8	9	+ 3,8	+ 4
4. SPIEL- UND ERH. FLÄCHE	7,6	8	13,3	13	+ 5,7	+ 5
5. BRACHLAND	6,3	6	-	-	- 6,3	- 6
6. STRASSENFLÄCHE	29,9	30	29,9	30	-	-
GESAMT	100,4	100	100,4	100	-	-



### NUTZUNG UND STANDORTE

#### LEGENDE

#### BAUFLÄCHEN

WOHNBAUFLÄCHE MIT  
HANDEL UND DIENSTEN  
NICHT STÖRENDEM HANDWERK  
PRIVATEN SPIEL- UND FREI-  
FLÄCHEN

BEEINTRÄCHTIGUNG DER  
WOHNUNGSNUTZUNG DURCH  
Z.B. HINTERHÄUSER  
STÖRENDES GEWERBE  
GARAGEN

FLÄCHE FÜR  
ÖFFENTL. EINRICHTUNGEN

GEWERBEFLÄCHE

BRACHLIEGENDE  
NICHT GENUTZTE FLÄCHE

FLÄCHE FÜR  
VERSORGUNGSANLAGEN

MISCHGEFRIPT

#### FREIRÄUME

SPIEL- UND  
ERHOLUNGSFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

WASSERFLÄCHE

#### WOHNFOLGE - EINRICHTUNGEN

ZENTRALE AKTIVITÄTEN MIT  
HANDEL UND DIENST-  
LEISTUNGEN

KONZENTRIERTES PARKEN

IMMISSIONSSCHUTZ  
ERFORDERLICH

RESERVEFLÄCHEN FÜR  
WEITERE WOHNFOLGE-  
EINRICHTUNGEN Z.B.  
SPIEL- UND ERHOLUNGSFLÄCHEN  
ÖFFENTL. EINRICHTUNGEN,  
PARKFLÄCHEN FÜR DEN  
RUHENDEN VERKEHR USW.,  
DIE AUS HEUTIGER SICHT ZU  
EINEM SPÄTEREN NOCH NICHT  
FESTZULEGENDEN ZEITPUNKT  
IN ANSPRUCH GENOMMEN  
WERDEN MÜSSEN

#### STANDORTE

#### ÖFFENTL. EINRICHTUNGEN

KITA KINDERTAGESSTÄTTE

KI KIRCHE

A ALTENEINRICHTUNG

B BUNKER

F FREIZEITHEIM

S SCHULE

SP SPIELPARK

TU BOLZPLATZ



### 3.22 Verkehr

Auf den beiden folgenden Plänen wird das bestehende Straßennetz gezeigt und dem Konzept für ein zukünftiges Straßennetz gegenübergestellt. Sie zeigen die Straßen in ihrer unterschiedlichen Bedeutung und machen Aussagen über den ruhenden Verkehr, den öffentlichen Nahverkehr und über Fußwege.



starker Durchgangsverkehr

#### Bestandsmängel:

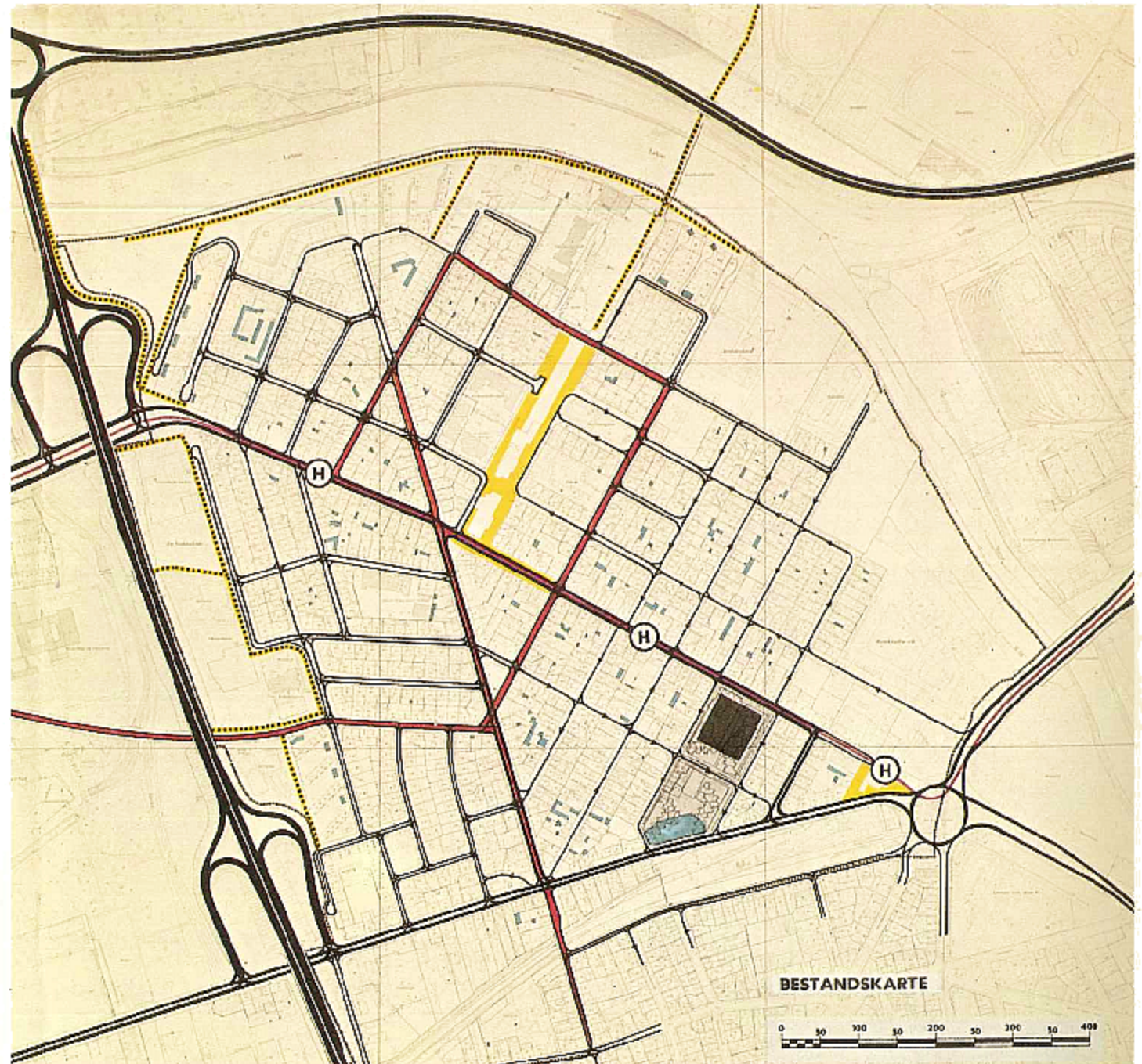
- \* Der Durchgangs- und Anliegerverkehr schaffen in manchen Bereichen erhebliche Belästigung.
- \* Die Straßenränder sind voll beparkt, da die vorhandene Kapazität privater und öffentlicher Stellplätze nicht ausreicht.
- \* Die Fußwege sind zu schmal (durchschnittlich 2-3 m).
- \* Die Gefährdung der Fußgänger, vor allem älterer Bürger und Kinder, ist besonders in den Straßen mit Durchgangsverkehr zu groß.



gefährdete Fußgänger



dichtbeparkte Wohnstraßen



BESTANDSKARTE

0 50 100 150 200 250 300 350 400

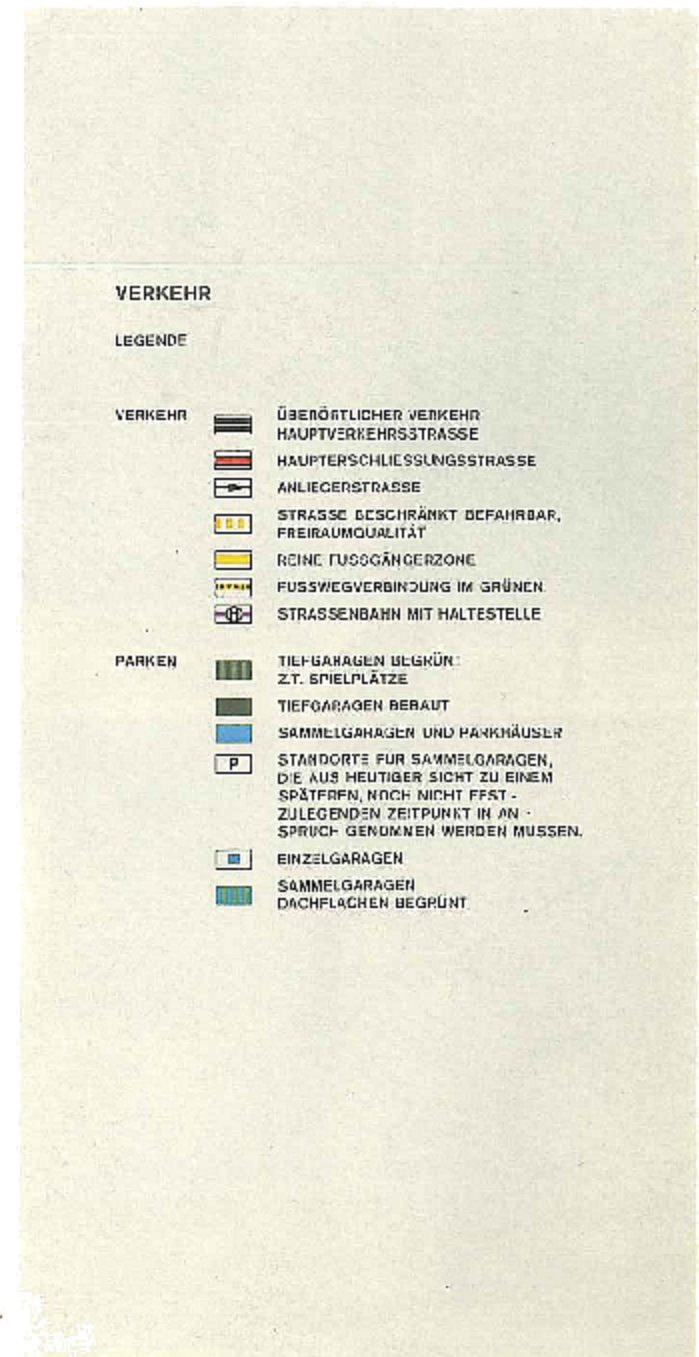
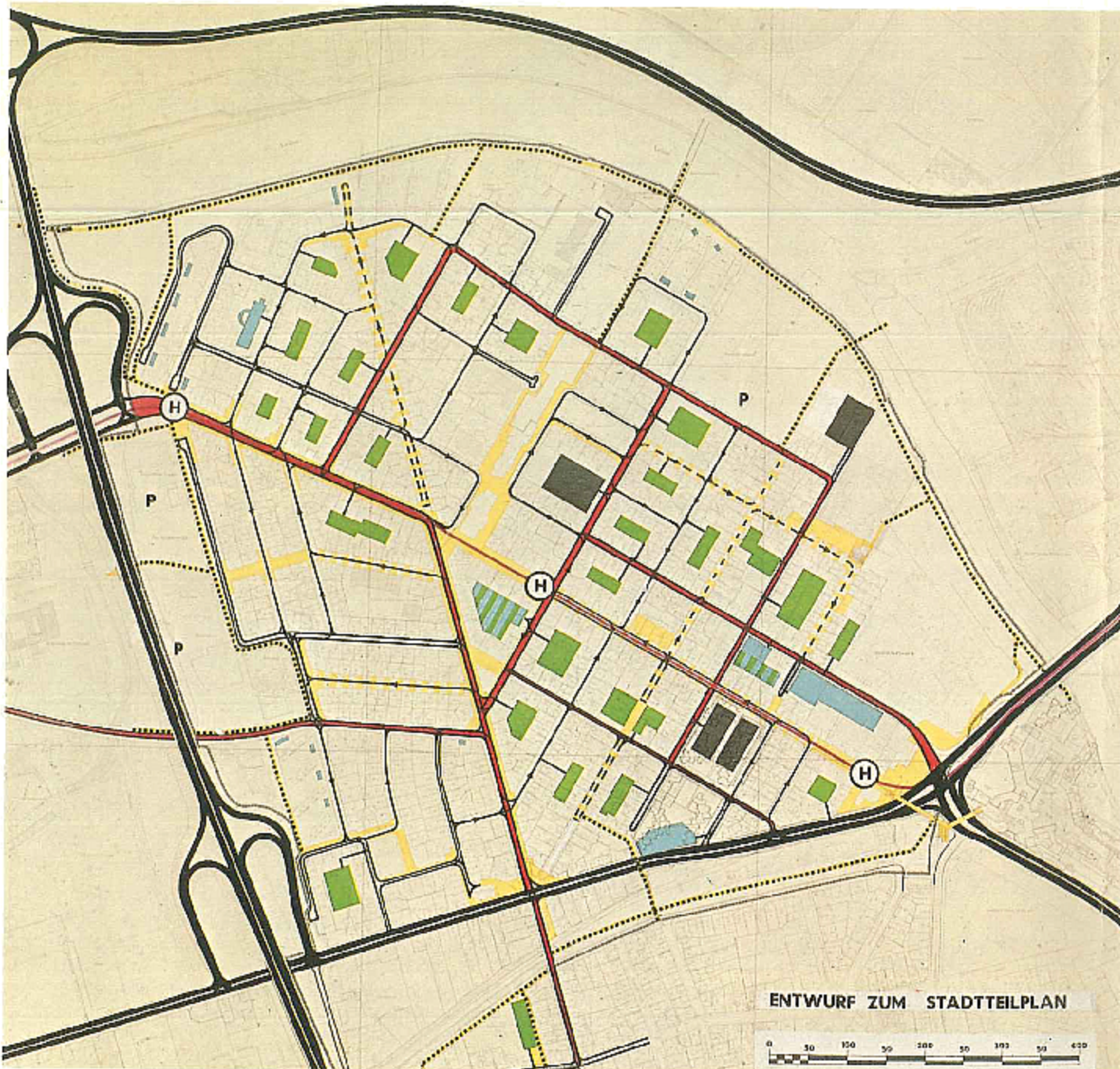
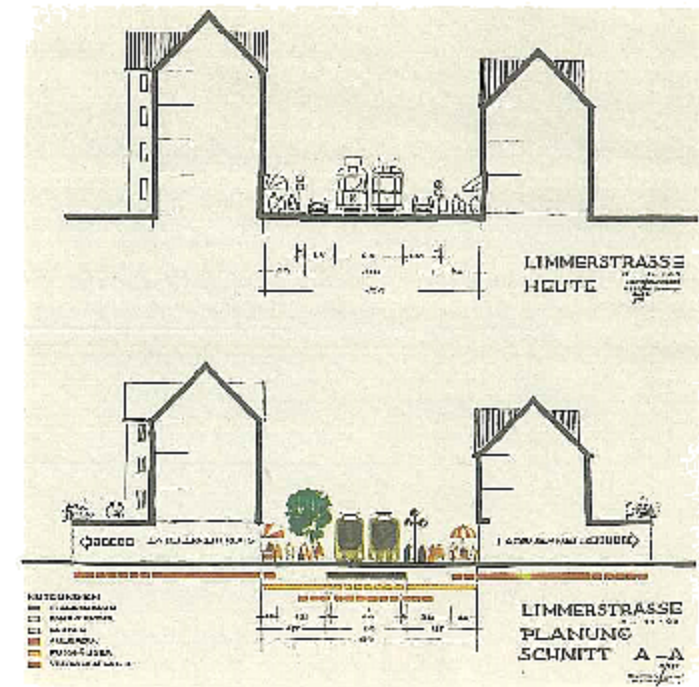


## Ziele:

- \* Durch den Ausbau der Fössestraße soll Linden-Nord vom Durchgangsverkehr entlastet werden.
- \* Die Limmerstraße wird in Teilbereichen zur Fußgängerzone umgestaltet.
- \* Durch Neuordnung des gesamten örtlichen Straßennetzes in
  - Erschließungsstraßen,
  - Wohnstraßen m. Parkmöglichkeit,
  - Wohnstraßen mit beschränktem Anliegerverkehr und fußgängerfreundlicher Gestaltungsoll eine Verkehrsberuhigung erreicht werden.
- \* Bei zunehmender Motorisierung

werden langfristig folgende Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs aufgezeigt:

- mehr private Stellplätze in abgesenkten, begrünten, eingeschossigen Tiefgaragen in den Blockinnenhöfen und in kleineren Sammelgaragen am Blockrand und in gesonderten Parkhäusern,
  - öffentliche Parkplätze an den Straßenrändern der dafür vorgesehenen Straßenabschnitte.
- \* Der Straßenraum soll für den Fußgänger sicherer und attraktiver werden, indem ein Fußwegnetz geschaffen wird, das sichere Verbindungen innerhalb des Wohngebietes und zu den Erholungsflächen am Rande des Gebietes ermöglicht.



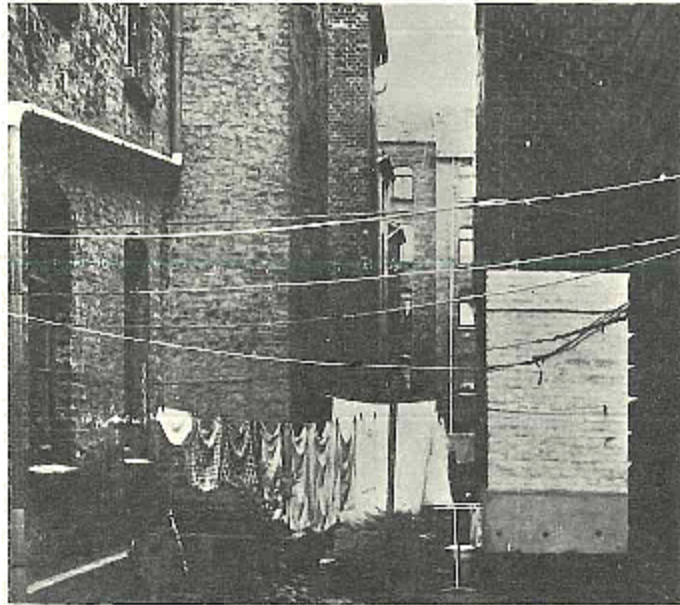


### 3.23 Baulich-räumliche Aussagen

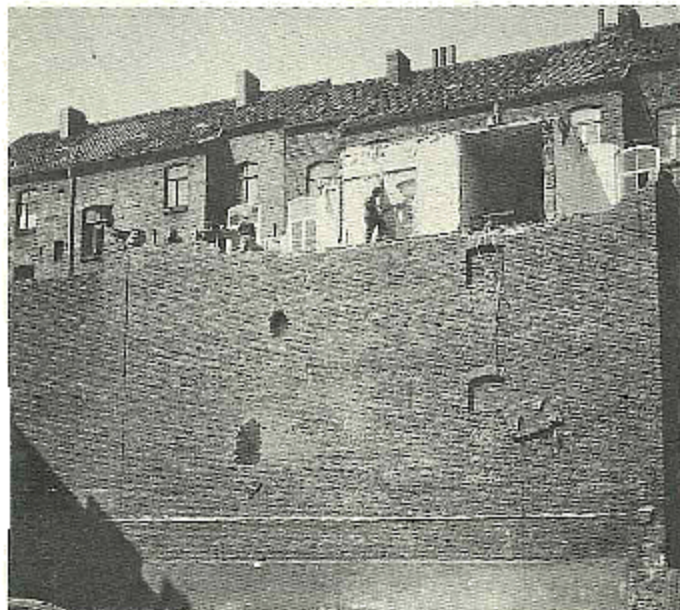
Die hier dargestellten Pläne machen Aussagen über drei verschiedene Arten von Gebäudehöhen:

1. niedrige Bauweise (1-2 Gesch.)
2. mehrgeschossige Bauweise (3-8 Gesch.)
3. hohe Bauweise (über 8 Gesch.)

Sie lassen die im Gebiet vorherrschende Bauweise erkennen: überwiegend Blockbebauung, stellenweise Zeilenbebauung und vereinzelt freistehende Einzelgebäude. Weiterhin sind die Straßenräume und Fußgängerbereiche mit Aufweitungen für Plätze und Grünanlagen ablesbar.



enge Hinterhöfe



hohe Hinterhausbebauung

### Bauform heute:

Die für Altbaugebiete aus dem letzten Jahrhundert und aus den Anfängen dieses Jahrhunderts stammende typische, durch die Straßenrandbebauung gebildete Blockform ist in Linden-Nord bis auf wenige Ausnahmen erhalten. Viele Blockinnenbereiche enthalten unterschiedlich genutzte Hinterhofbebauung. Entlang des Ihmeufers und südlich der Fössestraße befindet sich überwiegend ungeordnete Gewerbebebauung, Schulen sind meist in der Blockrandbebauung untergebracht, wobei der Hofinnenbereich dem Pausen- und Turnbetrieb dient. Lediglich die Kirchen und das Freizeitheim heben sich als freistehende Gebäude aus der Blockbebauung hervor.

### Bestandsmängel:

- \* unzureichende Belichtung der Wohnungen durch dichte und z.T. hohe Hinterhofbebauung.
- \* vom Verkehr überlastete enge Straßenräume.
- \* wenig Spiel- und Erholungsflächen.
- \* ungenutzte brachliegende Flächen oder gewerblich genutzte Flächen, die das Wohnen stören.
- \* fehlende Stellflächen für den ruhenden Verkehr.



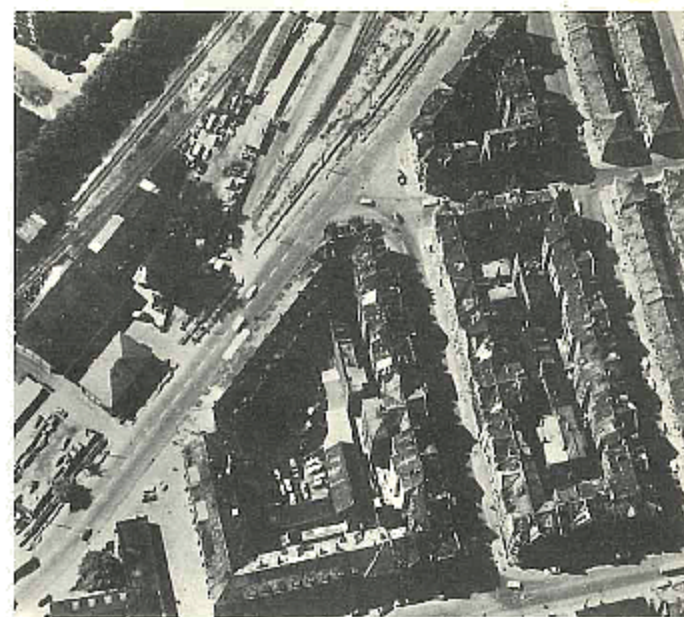


### Ziele:

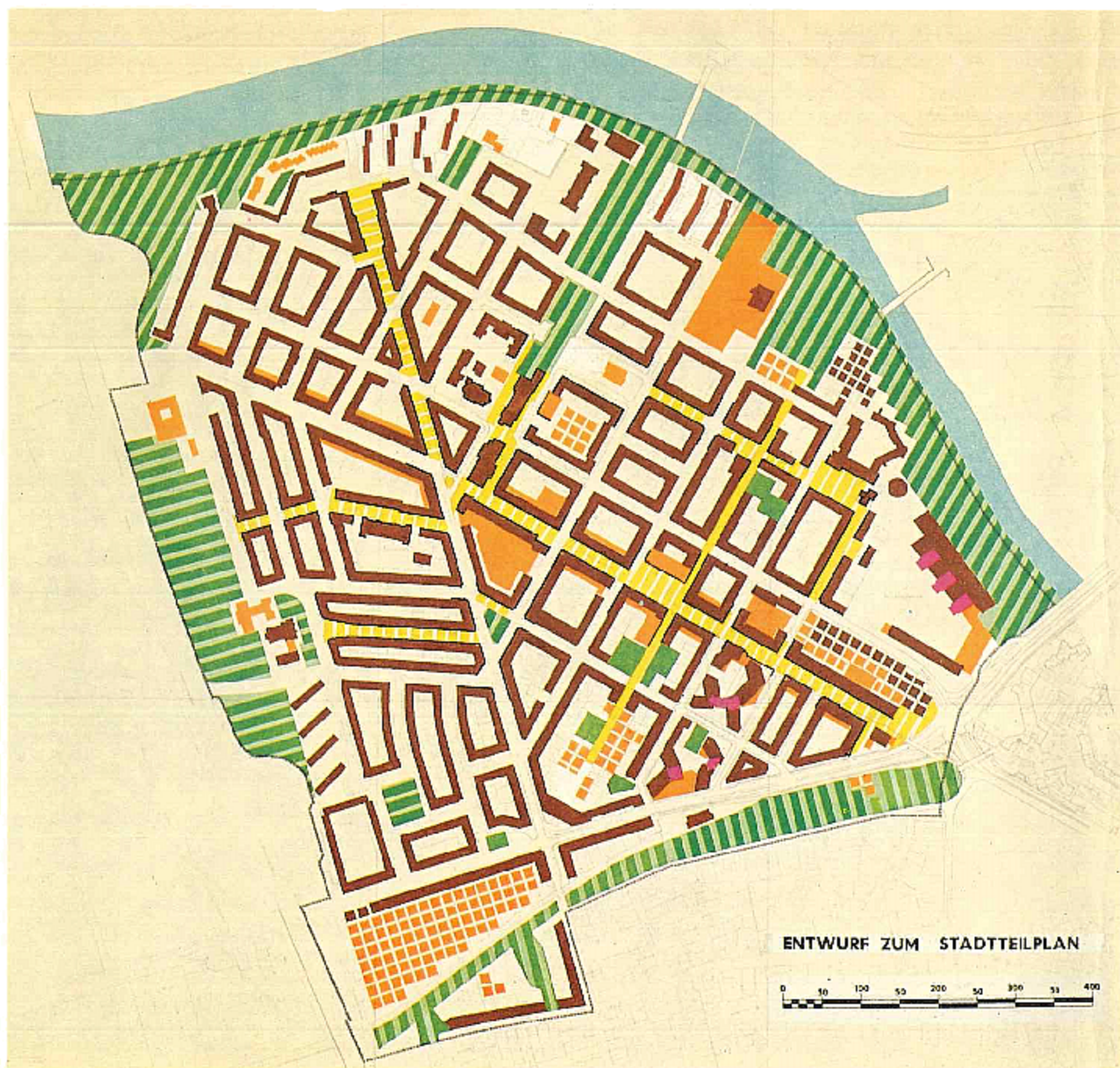
- \* Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Blockrandbebauung.
- \* Anpassung der Gebäudehöhen und Geschößzahlen an die bestehende Nachbarbebauung.
- \* Entkernung und Begrünung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der Wohnverhältnisse.
- \* Anlage von Spiel- und Erholungsflächen an verschiedenen Stellen des Gebietes.
- \* Umwandlung brachliegender Flächen und störender Gewerbeflächen überwiegend in Spiel-

und Erholungsflächen

- \* Verringerung des Kfz-Verkehrs und Veränderung von Straßenräumen durch teilweise Umwandlung in Fußgängerzonen.
- \* Besondere Gestaltung dieser verkehrsberuhigten Straßenräume (z.B. durch Baumpflanzungen usw.).
- \* Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Garagen und Einstellplätzen für den ruhenden Verkehr.
- \* Schaffung von platzartigen Erweiterungen der Straßenräume in Bereichen mit abrißbedürftiger Blockrandbebauung.



Sanierungsziel: Blockentkernung



### BAULICH-RÄUMLICHE AUSSAGEN

#### LEGENDE

GEDÄUDEHÖHE		NIEDRIGE BAUWEISE 1-2 GESCHOSS
		MEHRGESCHOSSIGE BAUWEISE 3-3 GESCHOSS
		HOHE BAUWEISE ÜBER 3 GESCHOSS
BAUWEISE		GESCHLOSSENE BLOCKRANDBEBAUUNG
		OFFENE BAUWEISE, EINZELGEBÄUDE
		NOCH KEINE AUSSAGE BZW. FLÄCHIGE BAUWEISE
FRERÄUME		SPIEL-UND ERHOLUNGSFLÄCHEN
		WASSERFLÄCHE
		STRASSENRAUM MIT FREIRAUMQUALITÄT
		STRASSENÄRME UND GEBÄU- DEKANTEN VON BESONDERER BEDEUTUNG.



#### 4 DURCHFÜHRUNG DER ERNEUERUNGSMASSNAHMEN

##### 4.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Es hat viele Diskussionen über die Größe des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes gegeben. Es hat sich die Meinung durchgesetzt, daß nur da saniert werden kann, wo die entsprechenden Voraussetzungen nach dem Städtebauförderungsgesetz gegeben sind, und das trifft für ca. 67% des Untersuchungsgebietes zu.

Größe: ca. 67 ha  
Einwohner: ca. 17.000

Mit Sanierungsmitteln soll die Entwicklung in den Bereichen gefördert werden, wo die Bebauung überwiegend aus der Zeit vor 1918 stammt und die Mängel und Störungen innerhalb und außerhalb der Wohnungen so schwerwiegend sind bzw. sich so stark überlagern, daß eine selbständige Erneuerung zu langsam vor sich geht oder gar völlig unterbleibt.

Für die Bereiche des Sanierungsgebietes, in denen die Grundstücke neu geordnet werden müssen, wurde die Umlegung eingeleitet.

##### 4.2 Förderung von Erneuerungsmaßnahmen

Auch ohne förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten finden Erneuerungen in alten Stadtteilen statt.

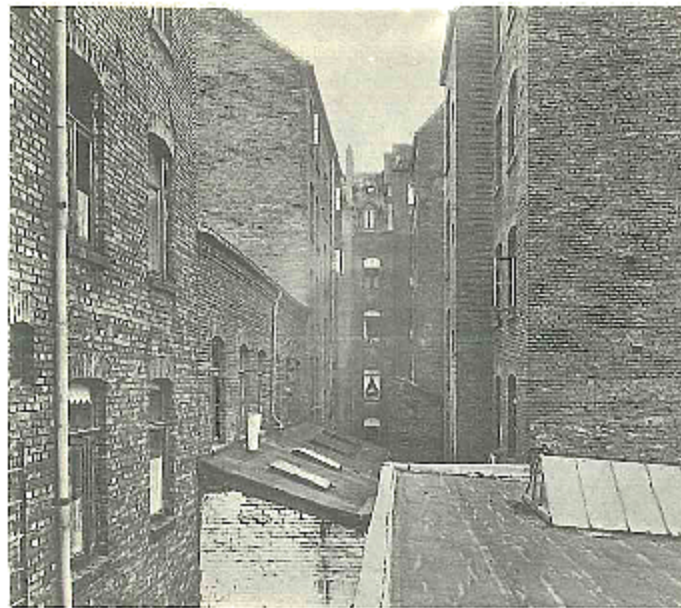
Kontinuierlich werden Geschäfte umgebaut, Fassaden renoviert, Wohnungen modernisiert, Häuser abgerissen und neu gebaut. Der Staat hat Möglichkeiten geschaffen, diese Tätigkeiten mit öffentlichen Mitteln und mit baurechtlichen Maßnahmen zu unterstützen und zu steuern, z.B.:

- Förderung der Wohnungserneuerung in Modernisierungszonen (in besonders begründeten Fällen auch außerhalb dieser Bereiche)
- Neugestaltung von Grundstücken durch Umlegung oder Grenzregelung
- Förderung von Investitionen durch staatliche Subventionen bzw. Steuererleichterungen.

In Sanierungsgebieten besteht zusätzlich die Möglichkeit, durch

- Sanierungsförderungsmittel und bes. Durchsetzungsmöglichkeiten

Erneuerungsmaßnahmen im größeren Umfang durchzuführen.



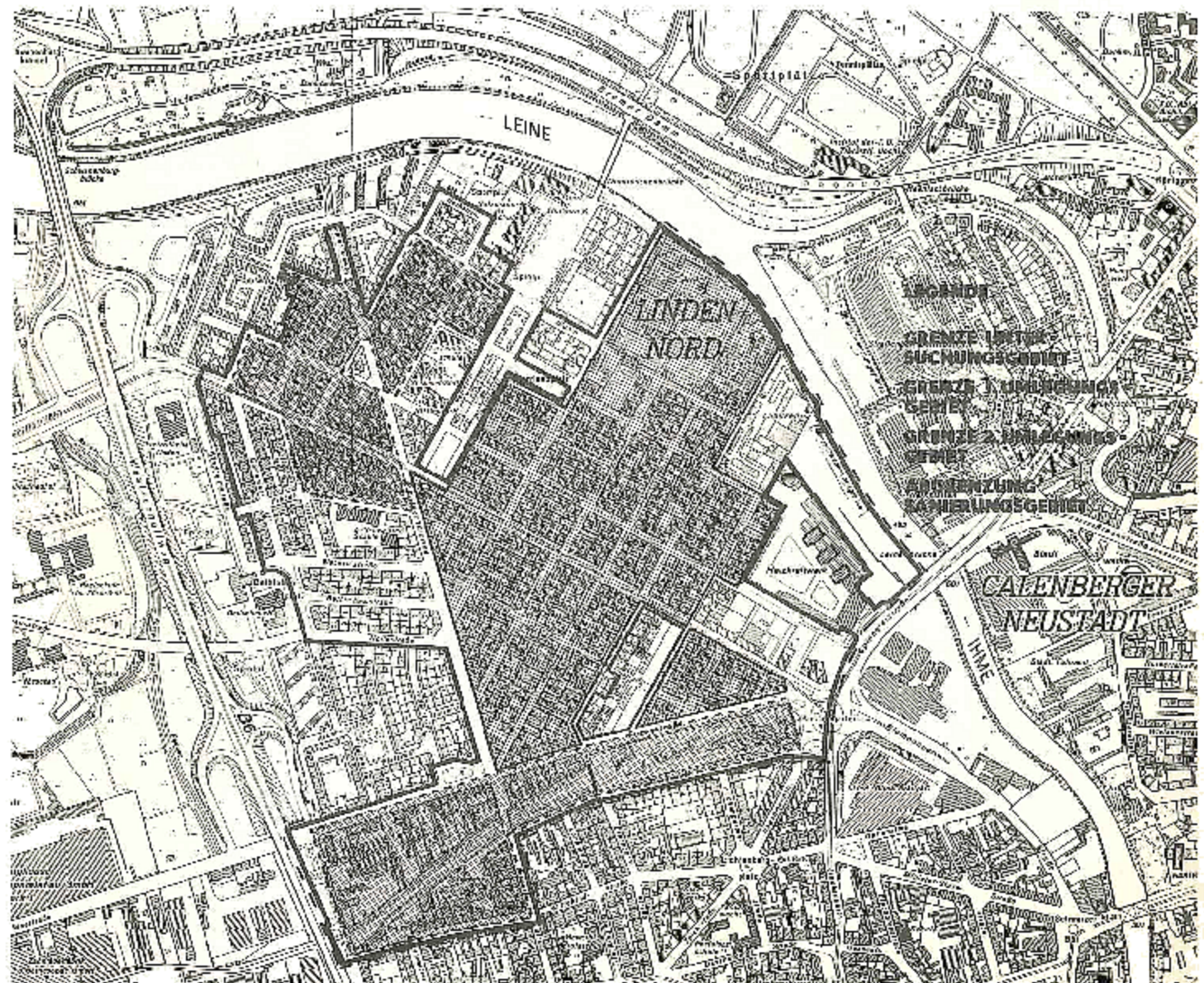
Abriß von Hinterhäusern

##### 4.3 Maßnahmen zur Erneuerung

Man unterscheidet bei der Durchführung der Sanierung zwei Phasen:

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören z. B. die Umlegung, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, der Abriß von Gebäuden, die nicht modernisierbar sind, die Anlage von neuen Fußwegen sowie alle sonstigen Maßnahmen, die erforderlich sind, um anschließend Baumaßnahmen durchführen zu können.

Zu den Baumaßnahmen gehören die Neubebauung, z.B. Schließung von Baulücken, die Modernisierung von Wohnungen, die Errichtung von Kindertagesstätten und die Anlage von Spiel- und Erholungsflächen.





#### 4.4 Erforderliche Einzelmaßnahmen

Um die geplanten Verbesserungen im Stadtteil durchführen zu können, werden eine Reihe von Maßnahmen erforderlich, die sich auf drei Bereiche beziehen:

- den gesamten Stadtteil,
- den einzelnen Baublock,
- die Wohnung.

##### Stadtteil:

Die erforderlichen Maßnahmen zu Verbesserungen im Stadtteil ergeben sich aus dem Stadtteilplan.

Sie sind sehr umfangreich, wie z.B.:

- die Umwandlung von Gewerbeflächen oder brachliegenden Flächen in Spiel- und Erholungsflächen,
- die Errichtung der fehlenden öffentlichen Einrichtungen,
- die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs

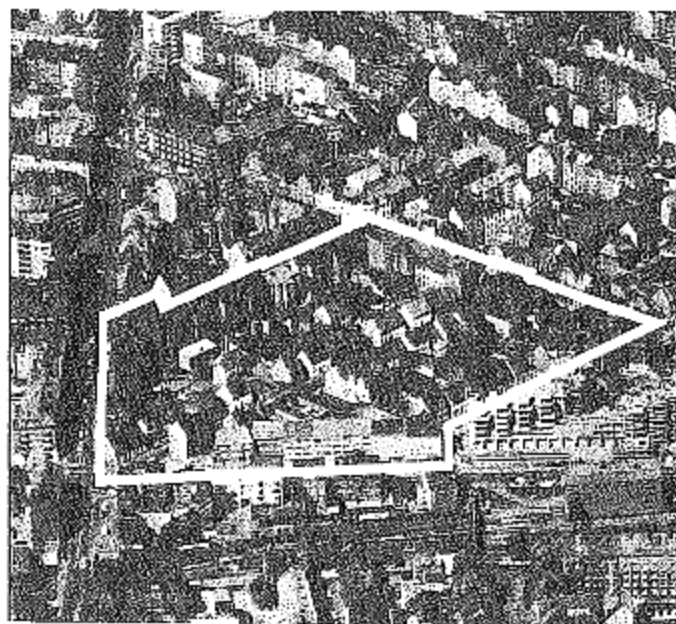
und müssen deshalb überwiegend von der öffentlichen Hand getragen werden. Aus der Stadtteilplanung lassen sich nicht immer endgültige Aussagen über die erforderlichen Maßnahmen bzw. Veränderungen in bezug auf die einzelnen Gebäude ableiten. Diese Aussagen können erst nach weiteren umfangreichen Untersuchungen im Rahmen der Detailplanung für die einzelnen Baublöcke bzw. Einzelgebäude erarbeitet werden. Dabei wird insbesondere die vorhandene Bausubstanz auf ihre Modernisierbarkeit zu prüfen sein.

##### Baublock und Wohnung:

Welche Einzelmaßnahmen im Bereich des Baublocks und der Wohnung möglicherweise durchgeführt werden müssen, soll beispielhaft an Vorschlägen für eine Blockplanung und für eine Wohnungsmodernisierung aufgezeigt werden.



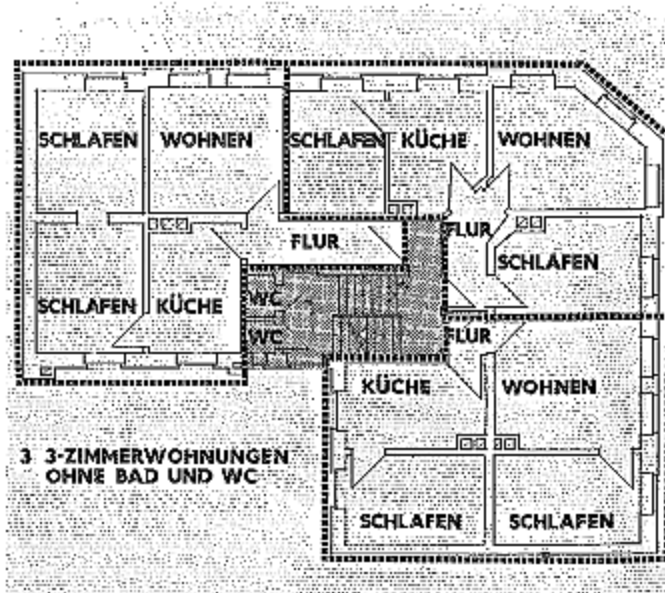
modernisierte Fassaden



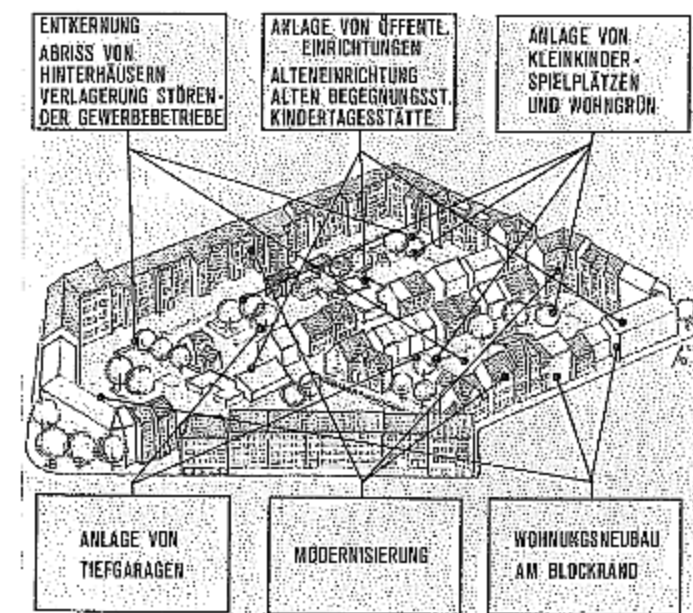
Baublöcke heute (Viktoriastr.)

##### Beispiel - Maßnahmen zur Verbesserung der Blockqualität

- \* Entkernung d. Blockinnenbereiches
  - Abriß störender Hintergebäude
  - Verlagerung störender Gewerbebetriebe und Garagen
- \* Anlage von öffentl. Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Alteneinrichtungen
- \* Schaffung von Kleinkinderspielflächen und Wohngrün
- \* Anlage von nicht störenden Abstellmöglichkeiten für Pkw
- \* Modernisierung erhaltenswerter Gebäude
- \* Abbruch von baufälligen Häusern am Rande des Baublocks und Ersatz durch Neubauten an gleicher Stelle.



Wohnungsgrundrisse heute



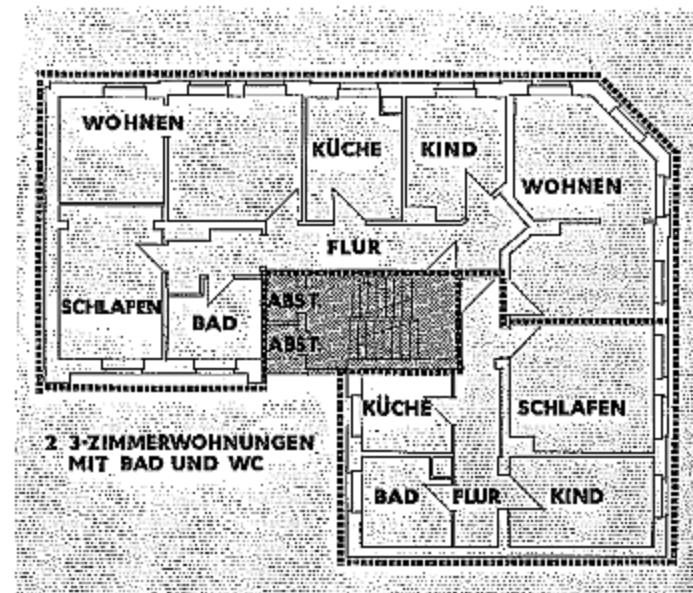
Blockplanungsvorschlag

##### Beispiel - Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität

Instandsetzung des Gebäudes

Modernisierung der Wohnung

- Einbau von WC, Bad oder Dusche in die Wohnung,
- Ausstattung der Küche mit einem Küchenblock (Herd, Doppelspüle, Arbeitsplatte),
- Einbau einer Zentralheizung,
- Verbesserung von Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz,
- Verbesserungen des Wohnungsgrundrisses (Schaffung eines Wohnungsabschlusses, Veränderung der Raumgrößen durch Zusammenlegen von kleinen Zimmern).



Modernisierungsvorschlag



#### 4.5 Information und Mitwirkung der Bürger

##### 4.51 Basis der Sanierung sind Privatinitiative und öffentliche Förderung

Bei der Erneuerung alter Stadtteile sind beteiligt:

- \* Hauseigentümer, Mieter, Pächter und andere Nutzungsberechtigte, die selber planen und durchführen, was im Rahmen ihrer Möglichkeiten liegt.
- \* Die Gemeinde, die für die Stadtteilplanung und für die Durchführung von öffentlich geförderten Maßnahmen die Verantwortung trägt.

Diese Aufgabenteilung muß auch bei der Sanierung beibehalten werden. Die Planung der Sanierung erfolgt unter Mitwirkung der Betroffenen.

Bei der Durchführung versucht die Verwaltung zu helfen, wo Hauseigentümer, Mieter oder Pächter eine Erneuerung aus eigener Kraft nicht schaffen.

So ist Sanierung nicht Einschränkung, sondern Förderung von Privatinitiativen.

##### 4.52 Raum für private Initiativen

- \* Bürgerinitiativen und die Aktion Linnerstraße nehmen bereits Einfluß auf Vorbereitung und Durchführung erster Sanierungsmaßnahmen.
- \* Hauseigentümer, Mieter und Pächter können sich zu Interessengemeinschaften zur Neuordnung ihrer Nachbarschaft zusammenschließen. Die Stadt wird helfen, Entkernungen und Neugestaltungen von Blockinnenhöfen zu planen und die Durchführung soweit möglich finanziell zu unterstützen.
- \* Hauseigentümer können mit ihren Mietern und Pächtern die Modernisierung ihrer Altbauten vorbereiten. Die Stadt wird den Beteiligten bei der Planung und Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen sowie bei evtl. erforderl. Umsetzungen von Bewohnern entspr. den verfügbaren Förderungsmitteln helfen.

#### 4.53 Sozialplanung - Bestandteil der Sanierungsplanung

Sanierungsmaßnahmen haben zumindest vorübergehend auch nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen. Das Gesetz verlangt von der Gemeinde, daß alles getan wird, um diese Nachteile zu vermeiden oder zu mildern. Dazu sind für Betroffene Sozialpläne aufzustellen.

Damit die Sozialplanung nicht dem Zufall überlassen bleibt, sind die Grundsätze für den Sozialplan entwickelt worden, nach denen bei der Sanierung verfahren werden muß.

Der Rat hat diese Grundsätze bei der Beschlußfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zustimmend zur Kenntnis genommen.



Beratung im städt. Sanierungsladen

##### 4.54 Beispiele für Möglichkeiten, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden

###### Beispiel - Abriß von Gebäuden:

Vor Räumung müssen für die Bewohner Ersatzwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefunden werden (Ausnahme: Räumung bei Einsturzgefahr o.ä.). Um das zu ermöglichen, müssen Altbauwohnungen oder Neubauwohnungen im sozialen Wohnungsbau angeboten werden können, d.h. die Stadt muß Sozialneubauwohnungen errichten und freierwerdenden städtischen Althausbestand zur Verfügung stellen.

###### Beispiel - Verlagerung von Betrieben:

Die Stadt wird den Betrieben bei

der Sozialplanung ist ein Prozeß, der parallel zur technischen Planung verläuft. Auch hier kann man verschiedene, immer konkreter werdende Phasen unterscheiden:

- Vorbereitende Untersuchungen: Ermittlung der Bedürfnisse der Betroffenen und Entwicklung der Grundsätze für den Sozialplan.
- Planung und Durchführung: Erörterung der Neugestaltung mit den Betroffenen, Hilfe bei Wohnungswechsel und Betriebsumzügen, Überlassung geförderter Wohnungen zur Verwirklichung der Sanierungszwecke, Geldausgleich in Fällen, in denen sich besondere Härten für sanierungsbedingte Betroffene ergeben haben (sog. Härteausgleich), usw.



Laden einer Bürgerinitiative

der Suche nach geeigneten Ersatzstandorten, möglichst im Stadtteil behilflich sein bzw. bei entsprechenden Voraussetzungen die gesetzlich gegebenen Förderungsmöglichkeiten ausschöpfen.

###### Beispiel - durchgehende Modernisierung:

Für die Dauer der Bauarbeiten wird den Betroffenen eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt. Soweit die Bewohner nicht zurückkehren wollen, sollen angemessene Ersatzwohnungen angeboten werden.

Grundsätzlich sollen alle Regelungen mit den Betroffenen vorher abgeprochen werden. Sanierungsbedingte Unkosten (Umzüge o.ä.) werden von der Stadt bezahlt.



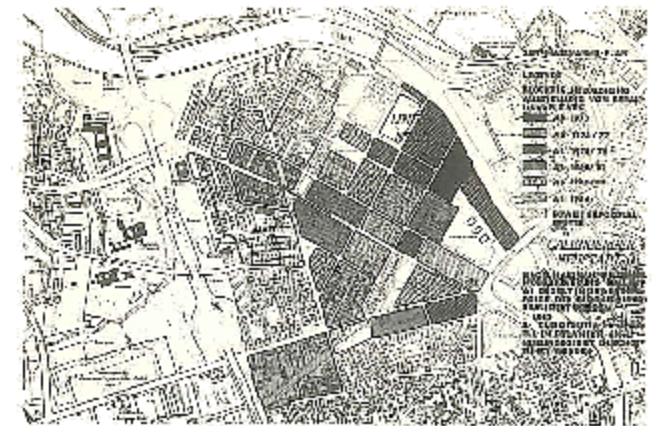
#### 4.55 Konkretes Informations- und Mitwirkungskonzept für sanierungsbetroffene Bürger

Sanierungsbetroffene Bürger haben ein Recht auf frühzeitige Information und Mitwirkung an Planung und Durchführung.

Damit Information und Mitwirkung effektiv werden, sollen die Bürger auf vielfältige Weise angesprochen werden, z. B. durch

- \* Informationsschriften wie das vorliegende Heft, in dem die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen einschl. der Stadtteilplanung der Öffentlichkeit vorgestellt werden,
- \* Zeitungsartikel wie die Annonce im LINDEN-BLATT März 76, mit der Hauseigentümer über bereitstehende Förderungsmittel für Modernisierungen unterrichtet wurden.
- \* Bürgerversammlungen,
- \* Ausstellungen im Freizeitheim Linden oder im Sanierungsladen,
- \* Blockversammlungen, auf denen die Planungsabsichten für jeweils einen Block erläutert werden und die Blockbewohner, die rechtzeitig zu diesen Veranstaltungen eingeladen werden, die Möglichkeit haben, an der Planung mitzuwirken,
- \* Gruppen- und Einzelgespräche, wenn Probleme eines kleineren Kreises oder einzelner Personen behandelt werden sollen, wie z. B. im Falle der Modernisierung eines Hauses oder der Beschaffung neuen Wohnraums für sanierungsbetroffene Mieter.
- \* Der Sanierungsladen in der Selmastraße wurde eingerichtet, damit insbesondere ältere Bürger längere Behördenwege sparen können.
- \* Gemeinwesenarbeiter sollen Einzelnen und Gruppen helfen, ihre Bedürfnisse und Vorstellungen zu äußern.
- \* Es besteht für jeden Bürger die Möglichkeit, sich einer Bürgerinitiative anzuschließen.
- \* Es wird zur Zeit überlegt, ob eine Sanierungskommission gebildet werden soll, die wie bei der Sanierung Linden-Süd Sanierungsprobleme behandelt, bevor sie den Fachausschüssen des Rates zugeleitet werden.

#### DARSTELLUNG DER GLEICHZEITIGKEIT VON PLANUNGS- UND DURCHFÜHRUNGSMASSNAHMEN



#### 4.6 Was kostet die Sanierung?

Die nachstehend dargestellten Kosten sind das Ergebnis einer Grobkalkulation:

Kosten	im Mio DM
Kosten für Vorbereitung	2
Grunderwerb mit Gebäuden	41
Kosten für Ordnungsmaßnahmen, sonst. Maßnahmen und Investitionen	20
Gemeinbedarf	22
Modernisierung	153
Tiefgaragen (2/1 Mio, davon öffentl. Hand 60 %)	14
	<hr/> 252
Kosten sozialer Wohnungsbau (ca. 550 Wng.)	55
öffentl. Parkhäuser für den gesamten Stadtteil	90
	<hr/>

Insgesamt sollen diese Sanierungskosten finanziert werden durch

- \* Städtebauförderungsmittel, die durch Bund, Land und Gemeinde zu je einem Drittel aufgebracht werden,
- \* andere Förderungsprogramme wie z. B. sozialer Wohnungsbau, öffentliche Einrichtungen usw.
- \* Eine mögliche Entlastung ist durch geringe Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen für Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

Städtebauförderungsmittel werden von Bund und Land jeweils in Jahresprogrammen aufgenommen und nach Bedarf abgerufen. Der Anteil der Gemeinde muß jährlich im Haushaltsplan bereitgestellt werden.

#### 4.7 Zeit-Maßnahme-Plan

Die bisherige Erfahrung hat gezeigt, daß von den Betroffenen schon in der frühesten Phase der Sanierungsvorbereitung die Beseitigung der ärgsten Mißstände verlangt wird.

Um diesen Forderungen gerecht werden zu können, ist es erforderlich, parallel zu ersten Vorbereitungen schon Durchführungsmaßnahmen wie die Umsetzung aus unhaltbaren Wohnverhältnissen, den Abriß baufälliger Gebäude, Instandsetzungsarbeiten, die Herrichtung brachliegender Grundstücke für eine Zwischennutzung bis zu einer endgültigen bebauung und wo möglich, schon den Bau von Ersatzwohnungen einzuleiten.

Eine Sanierung unter Berücksichtigung der Interessen der Betroffenen erfordert die Gleichzeitigkeit von weiteren Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Dementsprechend soll folgendes Konzept Grundlage für alle weiteren Durchführungsmaßnahmen sein:

Gleichzeitige Förderung von

- gezielten Maßnahmen zur Beseitigung schwerwiegender Mängel in bestimmten Baublöcken. (Aufstellung von Bebauungsplänen)
- Einzelmaßnahmen im gesamten Sanierungsgebiet (insbesondere Modernisierungsmaßnahmen).

Die Reihenfolge der blockweise aufzustellenden Bebauungspläne ist im Zeit-Maßnahme-Plan dargestellt.

Mit dem Abschluß der Sanierung ist - wenn die erforderlichen Mittel jeweils bereitgestellt werden - in 10-15 Jahren zu rechnen.



I N H A L T	Seite
1 <u>Einleitung</u>	1
1.1 Ziel und Inhalt dieses Berichtes	1
1.2 Ziel und Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen	1
1.3 Bisheriger Verfahrensablauf	1
2 <u>Bestandsaufnahme und Zielvorstellungen</u>	2
2.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	2
2.2 Historische Entwicklung des Stadtteiles Linden-Nord	2
2.3 Bestandsaufnahme	3,4,5
2.4 Zusammenfassung der baulichen und strukturellen Mängel	6
2.5 Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung	7
2.6 Zusammenfassung der wichtigsten Zielvorstellungen der Bürger, des Rates und der Verwaltung	8
3 <u>Planung</u>	9
3.1 Aufgabe eines Stadtteilplanes	9
3.2 Stadtteilplan Linden-Nord	9
3.21 Nutzung und Standorte	9
3.22 Verkehr	11
3.23 Baulich-räumliche Aussagen	13
4 <u>Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen</u>	15
4.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	15
4.2 Förderung von Erneuerungsmaßnahmen	15
4.3 Maßnahmen zur Erneuerung	15
4.4 Erforderliche Einzelmaßnahmen	16
4.5 Information und Mitwirkung der Bürger	17
4.6 Was kostet die Sanierung?	18
4.7 Zeit-Maßnahme-Plan	18

Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover, Stadtplanungsamt, Leitung Felix zur Nedden, August 1976

Verfasser: Wolfgang Fromm  
Ulrich Gerlach  
Gisela Mattern  
Hans-Peter Schmidt  
Hanne Schulze-Wischeler

Mitarbeiter: Dietrich Kretschmer  
Rosemarie Walantewitsch

Fotos: Fromm(2) Lübbert(1) Mattern(2)  
Schmidt(8) Wagner(3)  
W. Nabs, Luftbilddienst Niedersachsen  
freigegeben am 16.7.75 unter  
Nr. 63/75/1175 durch das Nds. Landes-  
verwaltungsamt - Abt. Landesvermessung  
- Hannover; Veröffentlichung genehmigt  
am 16.3.76, AZ B 6-23-250 N (1175)

Karten: Stadtvermessungsamt

Druck: Druckerei Petersen, Hannover