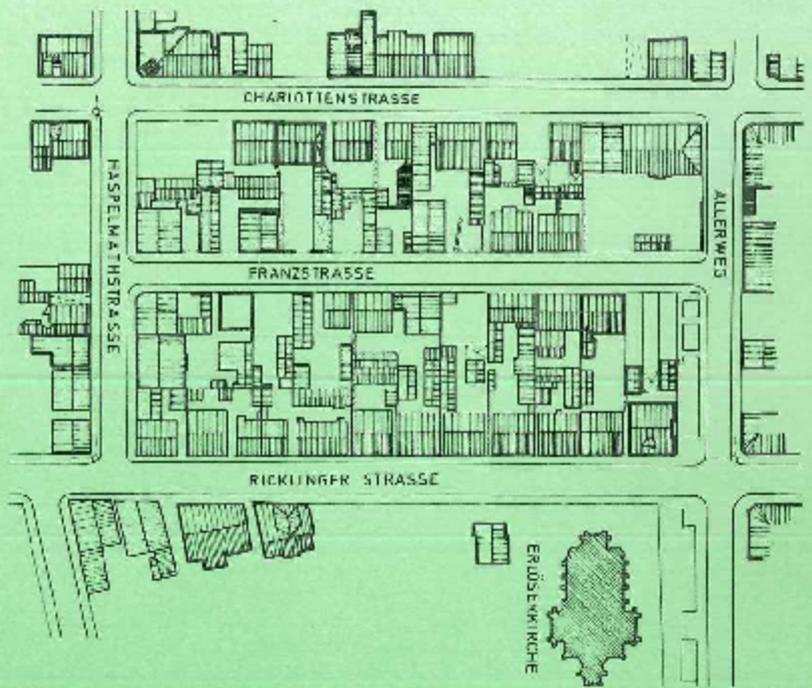
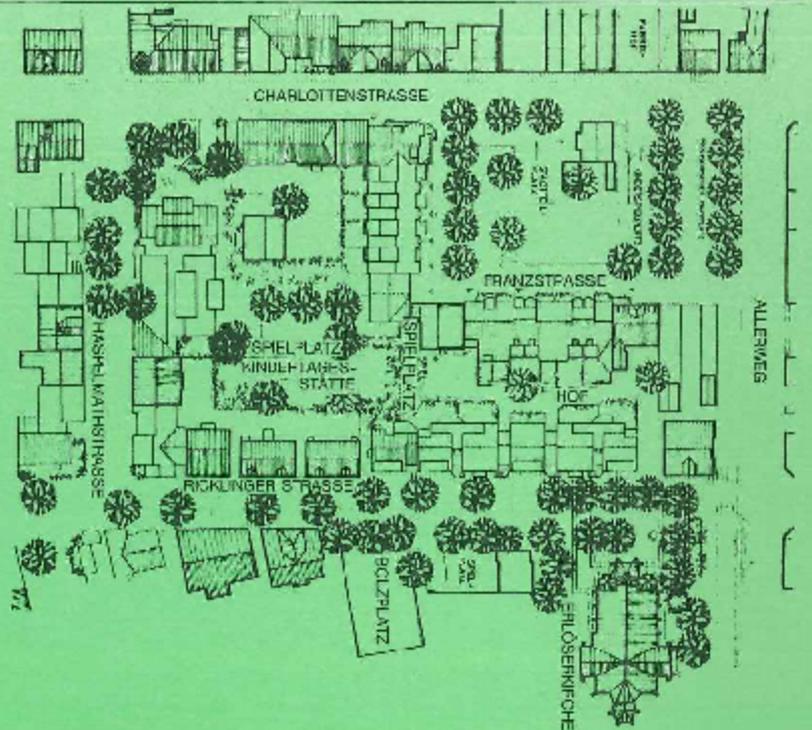


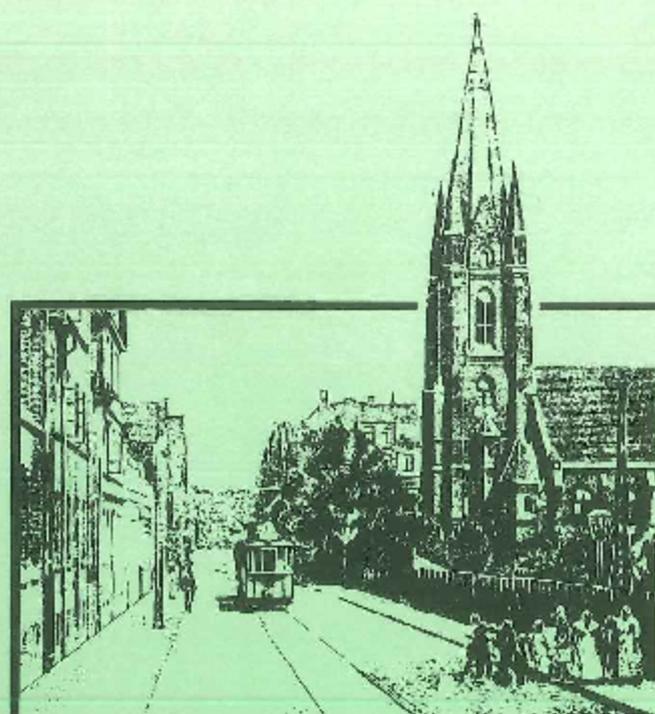
1972



1985



# SANIERUNG LINDEN-SÜD



GESCHICHTE  
VERLAUF  
BILANZ



1972



1985



## Vorwort

Die Sanierung in Linden-Süd steht vor dem Abschluß. Zwölf Jahre nach ihrem Beginn ist absehbar, welche Maßnahmen in den kommenden Jahren noch durchgeführt werden sollen; das Abschlußprogramm ist formuliert und beschlossen. Am Ende wird der Zeitraum der Sanierung ungefähr jene 15 Jahre umfassen, die dafür ursprünglich einmal eingeplant worden waren.

Die Absicht, den ältesten Stadtteil aus der frühen Industrialisierungsphase Hannovers zu sanieren, reicht weit zurück; erste Untersuchungen und Planungsüberlegungen stammen schon aus der Mitte der 50er Jahre. Als dann mit der Sanierung endlich begonnen werden konnte, gehörten die Maßnahmen in Linden-Süd zu den ersten, die nach dem damals neuen Städtebauförderungsgesetz durchgeführt wurden. Erfahrungen lagen kaum vor, sie mußten erst gemacht werden. Viel Entwicklungsarbeit war erforderlich und manches bedurfte der Erprobung. Das war nicht ohne Risiken möglich und ging nicht ohne Irrtümer, Korrekturen und auch bleibende Fehler ab. Nicht alle Sanierungsziele sind erreicht worden und manches Vorhaben bleibt unerledigt zurück.

Was nach Abschluß der Sanierung den Zustand des Stadtteiles ausmachen wird, ist nicht das Ergebnis eines vorgefaßten Konzeptes, das es nur umzusetzen galt.

Es ist vielmehr das Resultat eines langen Lernprozesses aller Beteiligten in einer konflikträchtigen Situation. Die über fast den gesamten Sanierungszeitraum anhaltenden Auseinandersetzungen zwischen den Betroffenen, der Verwaltung und den Politikern endeten zumeist in Form von Kompromissen, die den Charakter der Sanierung in Linden-Süd ausmachen.

Für den Verlauf und das Ergebnis dieser Sanierung waren vor allem drei Entscheidungen von Bedeutung:

Erstens die Entscheidung der Stadt, die Rolle des Sanierungsträgers selbst zu übernehmen und alle Neubaumaßnahmen von der städtischen Baugesellschaft durchführen zu lassen. Damit war eine wichtige Voraussetzung für ein einheitliches Handeln bei Planung und Durchführung geschaffen. Gebietsfremde Investoreninteressen waren ausgeschlossen und die Betroffenen sahen sich mit ihren Wünschen, Anregungen und Beteiligungsfordernungen nur einem einzigen Adressaten gegenüber, der auch politisch erreichbar war.

Zweitens die Entscheidung, der Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und ihrer Initiativen einen breiten Raum im Planungs- und Entscheidungsprozeß zu geben. Noch heute – mit ihrer 500. Sitzung – ist die Bürgerinitiative Linden-Süd das Forum, in dem

Anregungen gegeben, Bedenken geäußert und Konflikte artikuliert werden. Über Jahre hin wurden hier die notwendigen Kompromisse geschlossen oder kontroverse Positionen für eine Entscheidung in den politischen Gremien formuliert – eine Voraussetzung für die erfolgreiche Arbeit der Sanierungskommission.

Drittens die Entscheidung, die Sanierungsmaßnahmen in kleinen Schritten zu planen und durchzuführen. Damit war nicht nur die Voraussetzung für ein kleinteiliges Vorgehen und eine Anpassung des Neuen an die bestehende Stadtteilstruktur gegeben. Vor allem konnte auf diese Weise von allen Beteiligten gelernt werden, wie Veränderungen aussehen und wirken würden, welche Veränderungen beim nächsten Mal vorgenommen werden müßten und was man lieber nicht wieder machen sollte. Es war Raum für Versuche und neue Konzepte – was nicht zuletzt auch den Antworten auf sich ändernde Rahmenbedingungen im langen Zeitraum des Sanierungsprozesses zugute kam.

Der Erfolg der Sanierung liegt nicht im großen städtebaulichen „Wurf“. Die Sanierung in Linden-Süd ist Stadtreparatur nach den Maßstäben erhaltender Erneuerung und sozial zumutbarer Eingriffe. Das sieht man dem Stadtteil an – und das macht auch den Erfolg dieser Sanierung aus.

Oberbürgermeister

Oberstadtdirektor

# Sanierung Linden Süd

## Ausgangssituation

Lange bevor mit der Sanierung Linden-Süds begonnen wurde, galt der Stadtteil als der sanierungsbedürftigste Hannovers.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahre 1972 machen deutlich, wie schlecht die Wohnverhältnisse waren:

Knapp die Hälfte aller Wohnungen hatten weder Bad noch WC, nur 13 %

waren mit einer Zentralheizung ausgestattet. Viele Wohnungen waren feucht, schlecht belichtet und belüftet, manche Gebäude waren nicht mehr ausreichend standsicher.

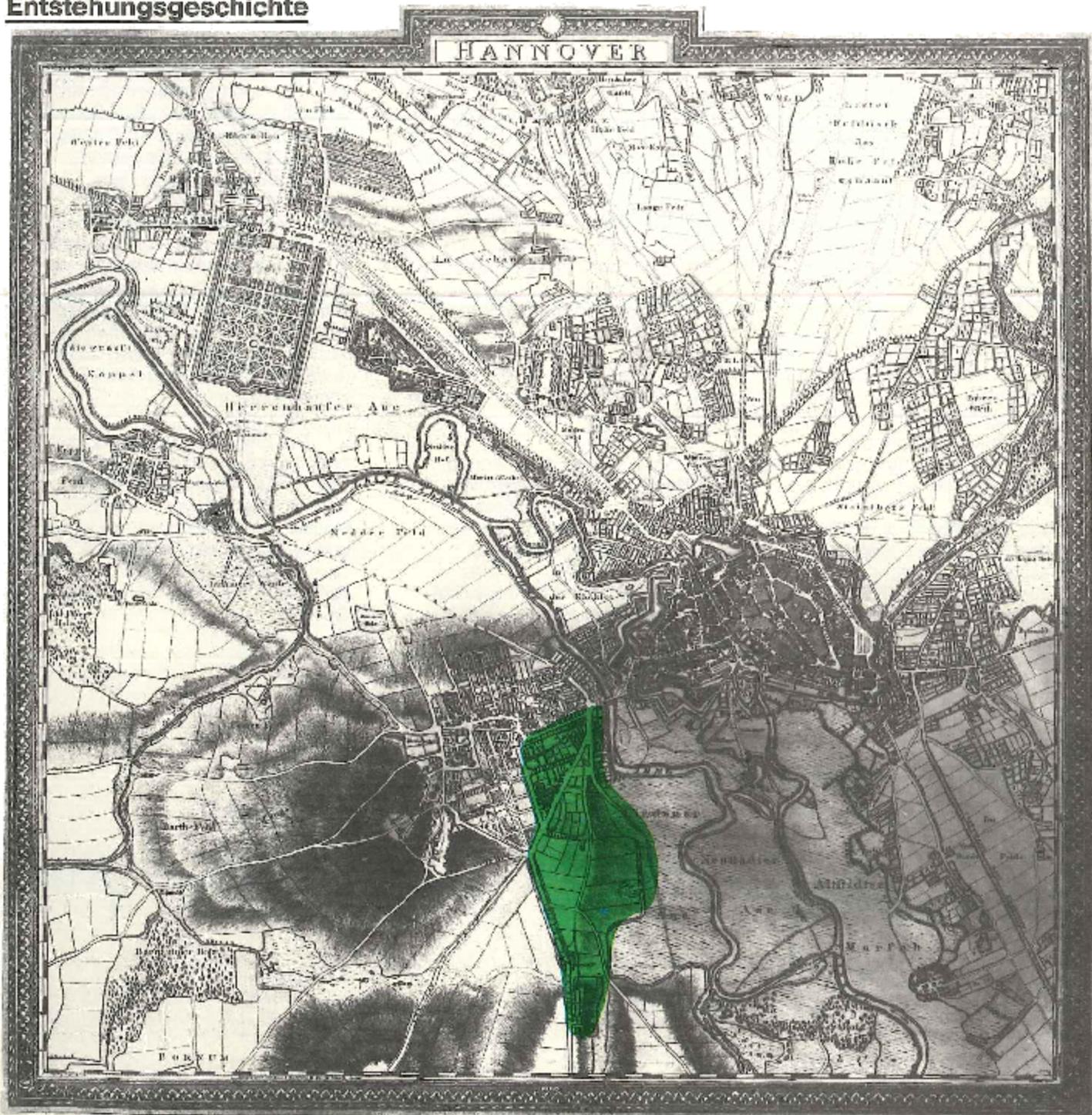
Der Stadtteil war überwiegend von solchen Bevölkerungsgruppen bewohnt, die auf billigen Wohnraum angewiesen sind.

Der Ausländeranteil lag bereits

damals mit 20 % weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, der Anteil der Rentner und Sozialhilfeempfänger war ebenfalls überdurchschnittlich hoch.

Die Geschichte des Stadtteils – besser der Stadt – Linden gibt Aufschluß darüber, wie und warum diese Situation entstehen konnte und sie liefert so manche Antwort auf die Frage, warum die Sanierung so und nicht anders verlief.

## Entstehungsgeschichte



## Industrialisierung

Das heutige Linden entstand im Laufe des vergangenen Jahrhunderts aus einem kleinen Bauerndorf vor den Toren der Residenzstadt Hannover. Innerhalb weniger Jahrzehnte wuchs es zur bedeutenden Industrie- und Arbeiterstadt.

Linden bot ideale Voraussetzungen für den Beginn einer Industrialisierung: eine besonders verkehrsgünstige Lage, verfügbare Bodenschätze, geeignete Grundstücke und eine gewisse Anzahl ausgebildeter Arbeitskräfte. Außerdem war in der Residenzstadt Hannover selbst Industrie weder erwünscht noch zugelassen.

Die Industrialisierung vollzog sich schubweise:

In den 30er Jahren werden zunächst eine Vielzahl von Fabriken gegründet, darunter die Egestorffsche Maschinenfabrik (1835) und die Mechanische Weberei (1837).

Die 50er Jahre bringen die Expansion der vorhandenen Fabriken sowie weitere Neugründungen, u.a. die der Hannoverschen Baumwoll-Spinnerei und Weberei. Die Textilindustrie bestimmt den Norden Lindens, die Metallindustrie den Süden. Der Großindustrielle Strousberg, der 1868 die Egestorffsche Maschinenfabrik erwirbt, führt die Massenproduktion von Lokomotiven ein.

In den 70er Jahren ist Linden blühendes Industriezentrum mit Unternehmen aller Branchen und jeder Größe.

Nach 1900 expandieren wichtige Betriebe zu Großbetrieben mit mehr als 4.000 Beschäftigten.

## Linden und Hannover

Die Gemeindeorganisation Lindens konnte nur mit einer gewissen Verzögerung den Anforderungen der schnell wachsenden Industriestadt angepaßt werden. Um den neuen, stetig zunehmenden kommunalen Aufgaben im Bereich der Schulversorgung, des Straßenbaues und der Stadthygiene gerecht werden zu können, waren höhere Steuereinnahmen und eine andere Verwaltungsorganisation als die eines Bauerndorfes nötig.

Zunächst versucht Linden in den Jahren 1865 und 1872 den Anschluß an Hannover zu erreichen.

Als dies an der Befürchtung des dortigen Magistrats, die Versorgung den hannoverschen Verhältnissen anpassen zu müssen, scheitert, bemüht sich die Gemeinde Linden um die Verleihung der Stadtrechte, was schließlich im Jahre 1885 erreicht wird.

Mit der Stadtwerdung verbessert sich die finanzielle Situation Lindens. Die Steuern, die zuvor in die Wohnorte der Fabrikbesitzer abgetlossen sind, verbleiben nun in Linden.

Durch den Bau repräsentativer Wohnungen im Bereich Linden-Mitte wird gezielt der Zuzug wohlhabender Bürger gefördert.

Die Lindener Bevölkerung erwarb sich in dieser Zeit ein gehöriges Maß an Lokalpatriotismus und Lokalstolz, der später durch die hartnäckige Ablehnung Hannovers bei weiteren Vorstößen zur Eingemeindung verstärkt wurde, denn erst im Jahre 1920 fand sich dazu im hannoverschen Magistrat eine Mehrheit, und Linden wurde ein Stadtteil Hannovers.

## Siedlungsentwicklung

Eine Voraussetzung für die rapide Industrieentwicklung war eine stetig wachsende Anzahl verfügbarer Arbeitskräfte. Zunächst strömten aus den nahgelegenen ländlichen Gemeinden, später aus ferneren preußischen Provinzen Menschen nach Linden, um Arbeit zu finden. Für ihre Unterkunft war nicht gesorgt. Die Wohnsiedlungen entstanden erst allmählich auf dem Hintergrund einer eklatanten Wohnungsnot.

Die einzelnen Siedlungsteile entwickelten sich zu den Standorten der Fabriken orientiert: Linden-Nord wird das Wohnquartier der Textilarbeiter, Linden-Süd das Quartier der Metallarbeiter.

## Einwohnerzahl Lindens

1689	405
1812	1 307
1852	4 993
1875	21 041
1900	50 628
1925	67 580

## Linden Süd

Das Wohnquartier Linden-Süd entsteht in direkter Nachbarschaft zur Egestorffschen Maschinenfabrik (seit 1870 Aktiengesellschaft Hanomag).

### Straßennetz

Seit dem 17. Jahrhundert liegt der Verlauf der Landstraßen Deisterstraße und Göttinger Straße fest. Durch die Anlage der Ricklinger Straße und der Auestraße im Rahmen der Agrarreform (1833) wird eine wichtige Vorentscheidung für den späteren städtebaulichen Grundriß getroffen.

Das eigentliche Straßennetz, wie es heute noch besteht, entsteht stück-

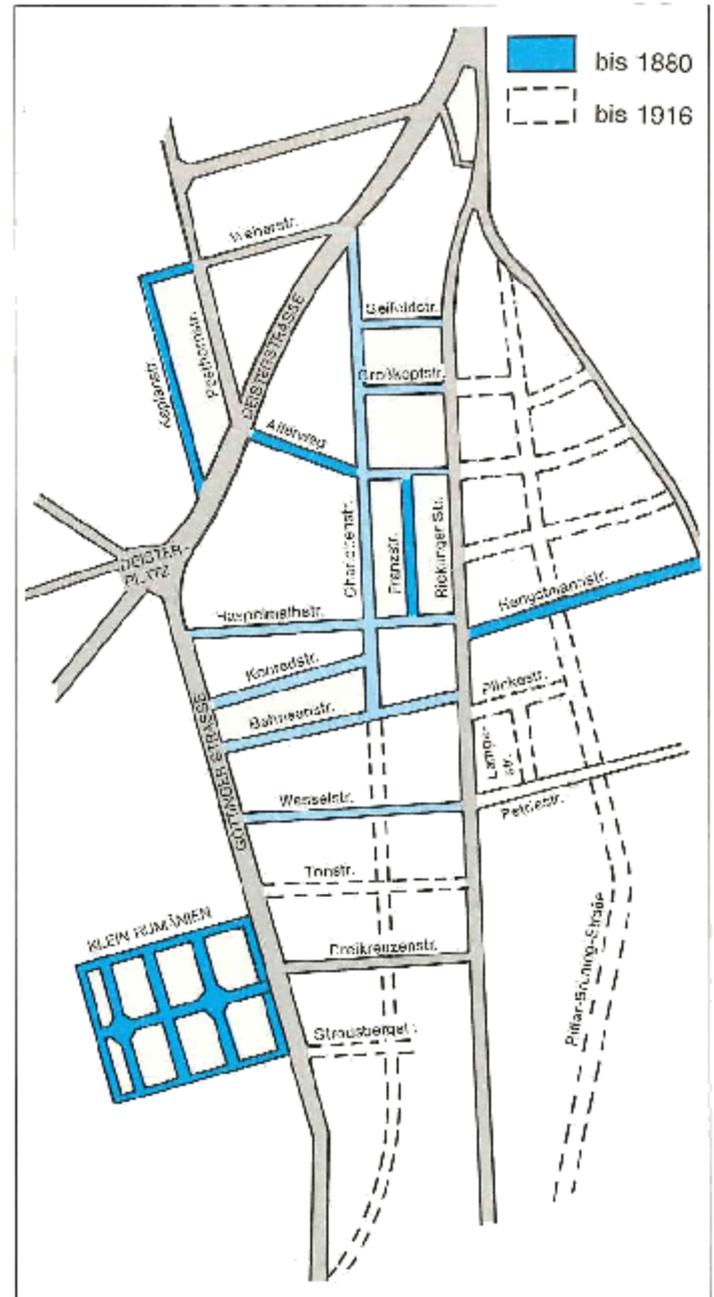
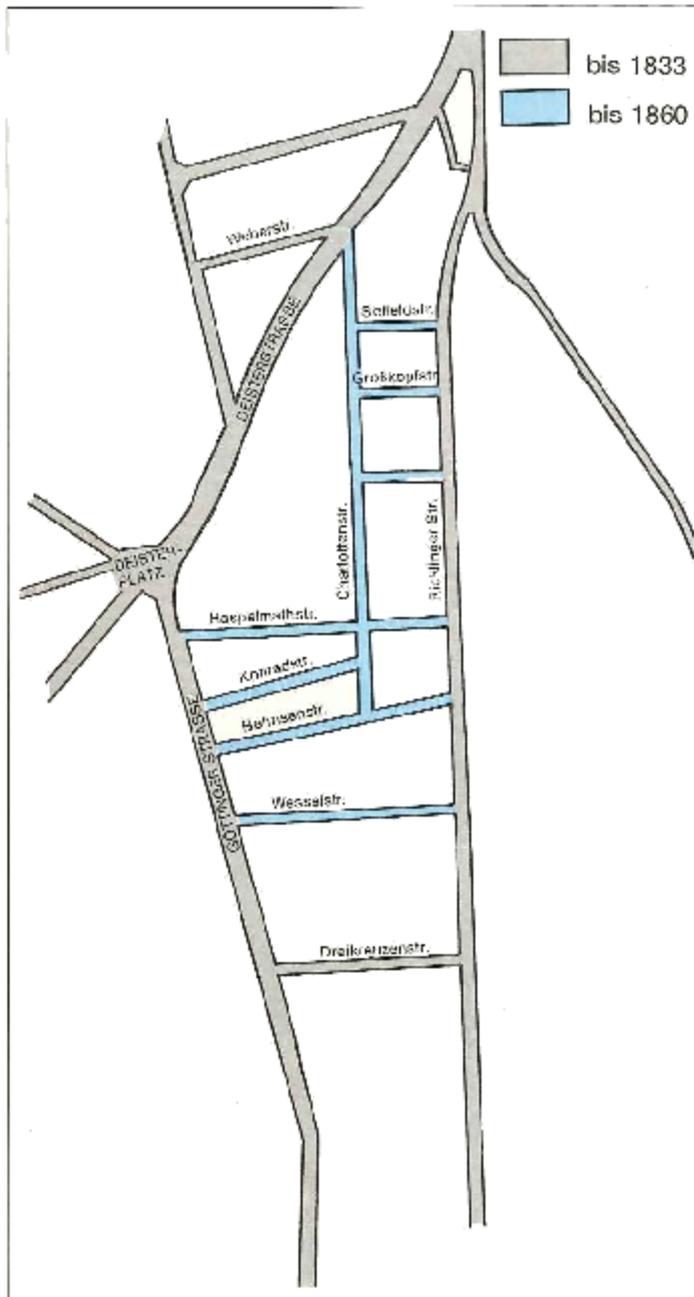
weise. Es geht auf zwei Grundstückseigentümer zurück: Behnsen und Haspelmath. Sie beginnen im Jahre 1845 damit, ihre Ländereien im Auefeld zu parzellieren und an Bauinteressenten zu verkaufen. Dazu legen sie Straßen- und Parzellierungspläne vor, die 1845 von der Behörde genehmigt werden. Auf diese Weise entstehen die Charlotten-, Haspelmath-, Behnsen- und Wesselstraße.

### Entstehung des Straßennetzes

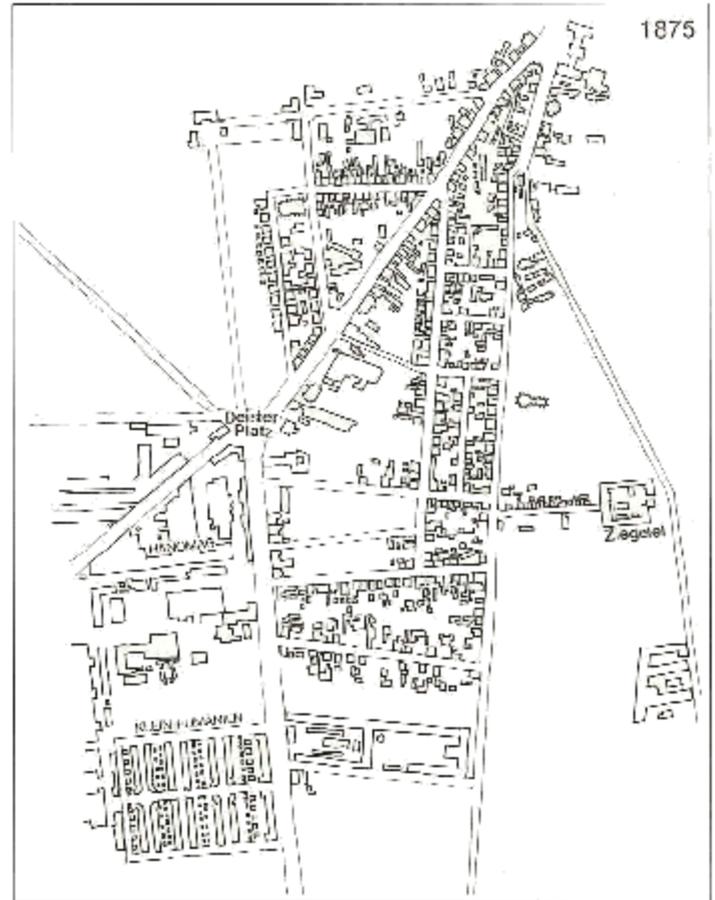
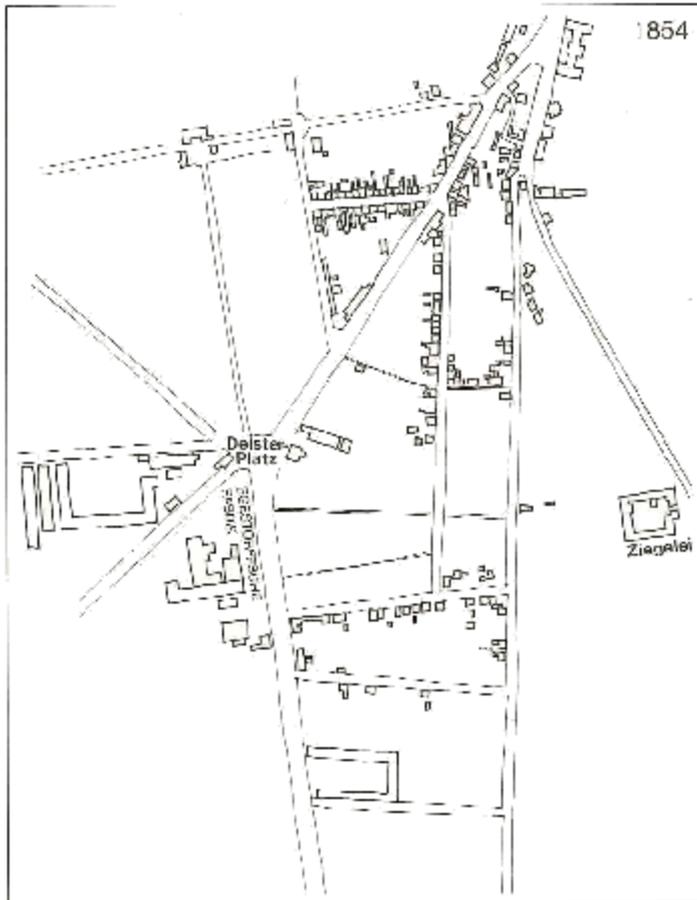
Die Genehmigung für die Anlagen von weiteren Straßen im Seefeld erhält

Haspelmath im Jahre 1885. Damit ist die Erschließung für Linden-Süd, ein Netz aus rechtwinklig und parallel verlaufenden Straßen, in ihren Grundzügen hergestellt. Vervollständigt wird dieses Netz durch den Erschließungsplan des Gastwirts Hengstmann (1871) und durch die Parzellierung eines Teils des Von-Altenschen Gartens. So entstehen die Kaplan- und die Godehardstraße.

Im Jahre 1908 wird die Fortführung des Netzes im südlichen Bereich durch die Anlage der Dreikreuzen-, Ton- und Strousbergstraße entschieden.



## Siedlungsentwicklung



## Nutzungsstruktur

Von Anfang an bestimmen die großen Fabriken und die Wohnstätten der dort beschäftigten Arbeiter den Stadtteil. Die Wohnbereiche sind durchsetzt mit kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben, Gaststätten und Läden. Die Möglichkeit, den rückwärtigen Teil der Grundstücke unreglementiert zu bebauen, bietet dafür günstige Voraussetzungen. In erster Linie versorgen diese kleinen Betriebe den Stadtteil. Die Deisterstraße und die Göttinger Straße entwickeln sich zu Geschäftsstraßen mit überörtlicher Bedeutung. Die verkehrsgünstige Lage Linden-Süds wird durch die neuen Verkehrsmittel verstärkt. Die Eisenbahnlinie Hannover – Altenbeken erhält einen Bahnhof am Fischerhof. Die Pferdebahnlinie aus Hannover führt seit 1880 bis zum Deisterplatz.

## Baustruktur

Anders als das Straßennetz, das eine große Regelmäßigkeit besitzt, zeigte sich die Baustruktur zu Beginn der Sanierung sehr uneinheitlich. Sie ist das Ergebnis der Bautätigkeit verschiedener Phasen mit jeweils unterschiedlichen Investoreninteressen und Nutzerstrukturen.

## Das Mittelflurhaus

Die ersten Arbeiterwohnhäuser werden ab 1850 auf den von Haspelmath und Behnen verkauften Parzellen erbaut. Die Bauherren sind Handwerker oder Vorarbeiter, die sich auf diese Weise selbst mit Wohnraum versorgen. Einen Teil des Hauses vermieten sie zimmerweise an neu zugezogene, vorwiegend alleinstehende Fabrikarbeiter.

Trotz der kleinteiligen Besitzerstruktur sind diese Häuser in Bauart und Form sehr einheitlich, denn einige wenige Handwerker erbauen sie fast serienweise nach bekanntem Muster.

Eine Bauordnung aus dem Jahre 1848 trägt ferner zu einem einheitlichen Bild bei. Sie schreibt 2-Geschossigkeit und eine offene Bauweise vor, außerdem müssen die Häuser traufständig in die Straßenflucht gestellt werden.

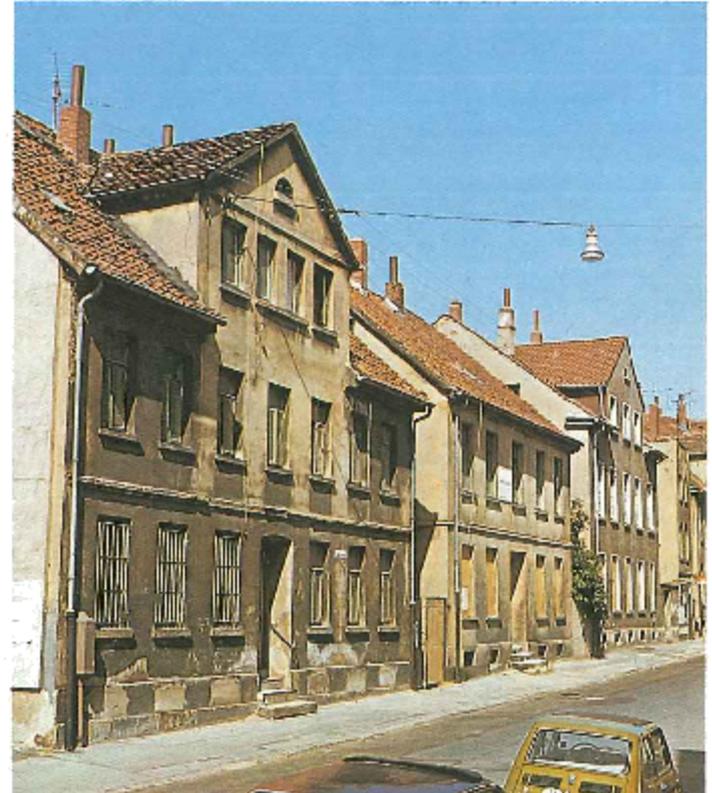
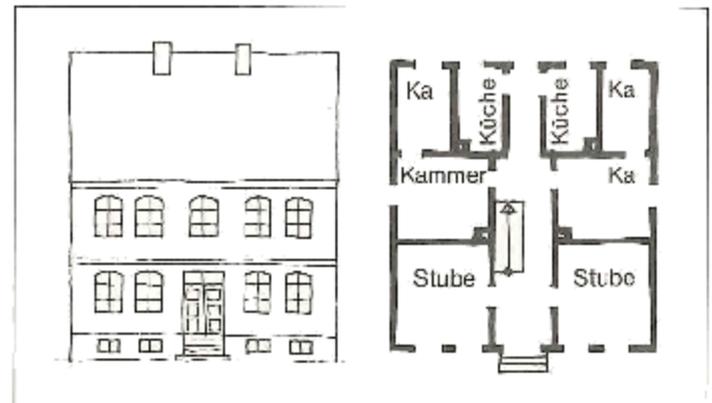
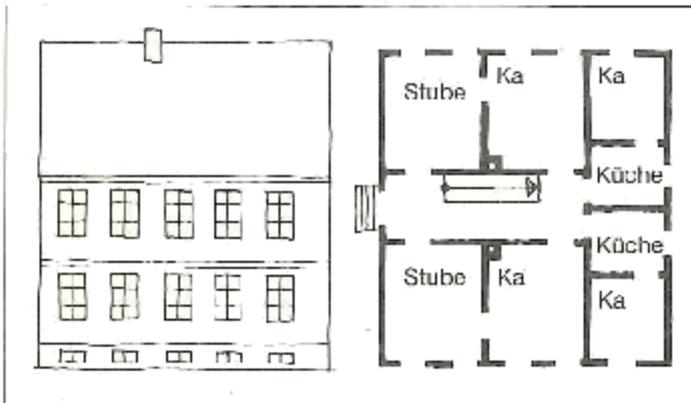
Die so entstandenen Häuser werden „Mittelflurhäuser“ genannt. Es gibt sie in zwei Varianten, mit längsgelagertem oder quergelagertem Flur.

Der Grundriß ist von der ländlichen Bauweise beeinflusst: um die Mittelflure

ordnen sich die neutral erschlossenen Einzelräume. Die Fassade ist vom klassizistischen Stadthaus entlehnt: streng symmetrisch und geputzt.

Mit diesem Haustyp wird der zentrale Bereich Linden-Süds bebaut. In den Innenbereichen der Straßenblöcke, die nicht von der Bauordnung erfaßt werden, entsteht in den folgenden Jahrzehnten ein Gewirr von Nebengebäuden.

Die Bautätigkeit der ersten Phasen war gekennzeichnet durch das bloße Aneinanderreihen von Einzelhäusern entlang der neu angelegten Straßenzüge. Erst um die Jahrhundertwende wurde nach dem Prinzip des geschlossenen Baublocks gebaut.



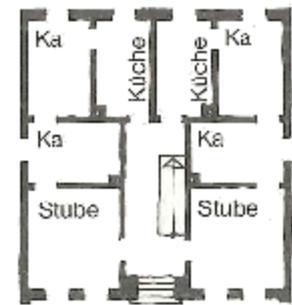
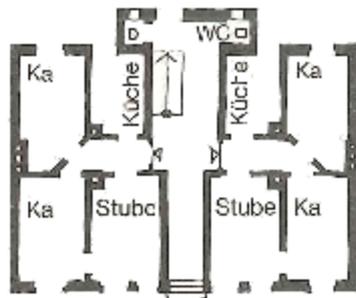
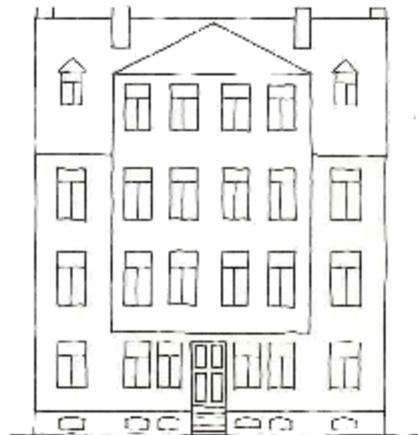
## Besondere Bauformen

An zwei Stellen werden in Linden-Süd Wohnhäuser errichtet, die ihre Wurzeln im englischen Reihenhausbau haben.

- Der Industrielle Strousberg läßt im Jahre 1869 die werkseigene Siedlung „Klein-Rumänien“ erbauen. Sie fällt einer Hanomag-Erweiterung im Jahre 1937 zum Opfer.
- Eine Siedlungsgesellschaft erbaut in der Konrad- (heute: Ahrberg-) und in der Haspelmathstraße eine Gruppe von Doppelhäusern. Häuser dieser Art setzen sich jedoch im privaten Wohnungsbau in Linden nicht durch.

Fassaden aus Ziegelstein. Der Grundriß ist angelehnt an den des Mittelfurhauses. Allmählich zeigt sich jedoch die Tendenz zur abgeschlossenen Wohnung. Ab 1885 setzt sich der 2-Spänner, die Anordnung von zwei abgeschlosseneren Wohnungen pro Etage durch.

Das hat zwei Gründe: Die Zahl der alleinstehenden Fabrikarbeiter nimmt ab, demgegenüber bestimmt jetzt die kinderreiche Arbeiterfamilie das Bild. Zum anderen ist die abgeschlossene Wohnung pro Etage das Ziel der bürgerlichen Wohnungsreform.



## Das 3-geschossige Arbeiterwohnhaus

Das Arbeiterwohnhaus, das seit den 70er Jahren gebaut wird, ist eine Übergangsform, die allmählich zum mehrgeschossigen Mietshaus hinführt. Die Häuser sind zunächst 3-geschossig, mit

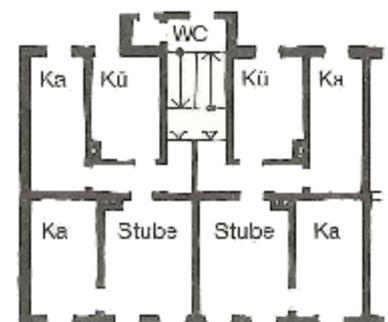
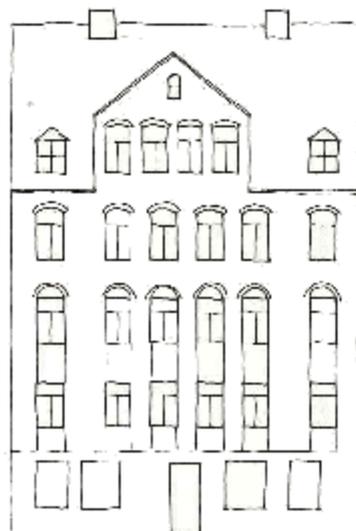
Auch diese größeren Mietshäuser gehören in erster Linie Handwerkern und kleinen Gewerbetreibenden, die sich auf diese Weise ihre Altersversorgung sichern.

Neben den privaten Investoren beginnen in dieser Zeit Baugenossenschaften aktiv zu werden. Der Spar- und Bauverein errichtet eine Wohnhausgruppe in der Charlottenstraße 87-91.

## Das 4-geschossige Arbeiterwohnhaus

Ab 1890 ist das 4-geschossige Mietshaus die gebräuchlichste Bauform im Arbeiterwohnungsbau. Es wird in geschlossener Bauweise erstellt, oft mit Hinterhäusern oder Flügelbauten, was zu einer enorm hohen Ausnutzung der Grundstücke führt. Die Fassaden zur Straße hin erhalten durch Verzierungen und Zwerchhausaufbauten einen fast repräsentativen Charakter.

Das 4-geschossige Arbeiterhaus prägt das Stadtbild Linden-Nords. In Linden-Süd, dessen mittlerer Bereich bereits mit den Haustypen früherer Phasen dicht bebaut ist, findet sich dieser Haustyp überwiegend in den Randbereichen und nur vereinzelt im zentralen Bereich.



0 1 2 4 6 8 10

## Weiterentwicklung Industrie

Obwohl die Kriegsproduktionen für die beiden Weltkriege der Lindener Metallindustrie einen enormen Aufschwung bringen, verliert Linden als Industriezentrum im Laufe des 20. Jahrhunderts an Bedeutung.

Wenige Betriebe bleiben am Ort, viele, die die Wirtschaftskrisen überstanden haben, siedeln wegen besserer Erweiterungsmöglichkeiten an andere Standorte.

## Wohnen

Der 2. Weltkrieg hinterläßt Lindens Wohngebiete im Verhältnis zur Gesamtstadt Hannover relativ unversehrt. Sie werden Auffangbecken für die vielen Ausgebombten und Flüchtlinge. Noch nicht bebaute Flächen, z. B. im südlichen Teil Linden-Süds, werden mit Sozialwohnungen bebaut.

Doch dann beginnt ein unaufhaltsamer Abwanderungsprozeß der Wohnbevölkerung: In den 50er Jahren baut sich zunächst die kriegsbedingte Überbelegung ab. Dann, im Laufe der 60er Jahre findet allmählich eine Ausdünnung der Bevölkerung statt.

Insbesondere die jüngeren und solventeren Bewohner verlassen den Stadtteil und ziehen in die neuen Wohnungen und Wohnquartiere, die im Stadtgebiet und am Stadtrand entstehen.

Zurück bleiben überwiegend ältere Menschen und solche, die sich bessere Wohnungen nicht leisten können. Die Einwohnerzahl Linden-Süds sinkt von 17.000 nach dem Krieg auf 10.000 im Jahre 1970.

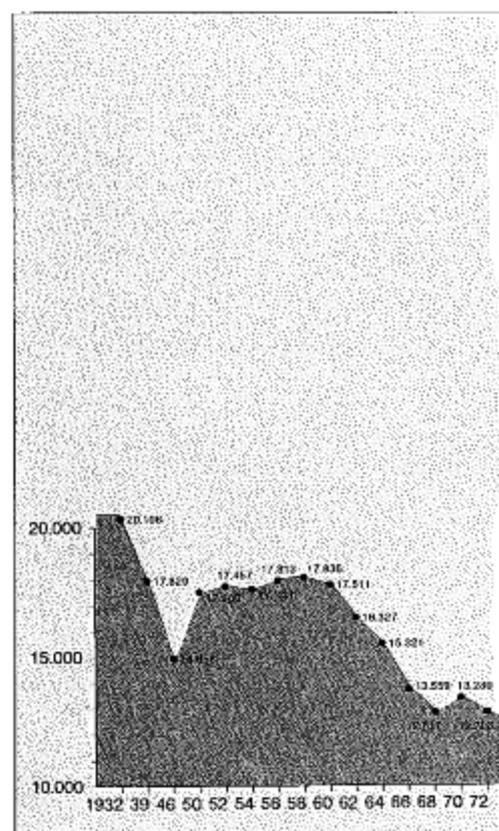
Die tatsächliche Abwanderungsquote ist jedoch beträchtlich höher. Sie

wird durch den Zuzug von Bevölkerungsgruppen ausgeglichen, die auf billigen Wohnraum angewiesen sind, insbesondere ausländische Arbeiter.

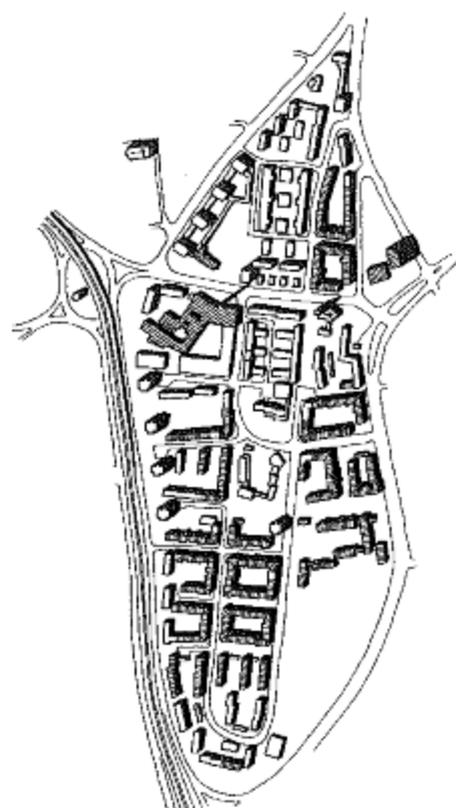
Einher mit dieser Bevölkerungsentwicklung geht der Verfall der Bausubstanz. Geringe Mietträge und die fehlende Finanzkraft der kleinen Hauseigentümer, für die ihr Hausbesitz die Alterssicherung darstellt, bewirkte, daß Instandhaltungsinvestitionen fast völlig unterbleiben.

Auch von Seiten der Verwaltung wird diesem Prozeß noch nicht aktiv entgegengewirkt. Um einer zukünftigen Sanierung nichts in den Weg zu stellen, werden keine den Rahmen sprengende bauliche Vorhaben mehr zugelassen. Die Stadt kauft dagegen seit Kriegsende Grundstücke in Linden-Süd.

## Bevölkerungsentwicklung von 1932 – 1972



## Nachkriegszustand



Entwurf Prof. Dr. Göderitz 1958:  
Ersetzen überalterter Gebäude bei  
Auflösung der Blockstruktur.  
Reduktion der Einwohnerzahl von  
seinerzeit 16.000 auf 12.000.

## Städtebauliche Sanierungskonzepte

### Das Goederitz-Konzept

Die Entwicklung Linden Süds, die gekennzeichnet ist durch das Unterbleiben von privaten Investitionen in die Bausubstanz, bleibt nicht ohne Reaktion.

Im Jahre 1958 erarbeitet Prof. Goederitz im Auftrage des Bundeswohnungsbauministers ein erstes umfangreiches Sanierungsgutachten. Es sollte in erster Linie Anhaltspunkte für die in der Vorbereitung befindliche Planungsgesetzgebung des Bundes liefern, insbesondere die Kosten einer Sanierung aufzeigen, und war nicht im Hinblick auf eine baldige Durchführung erstellt.

Goederitz' Bebauungsvorschlag sieht neben dem Ausbau der überörtlichen Verkehrswege eine weitgehende Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz in den älteren Siedlungsteilen und eine Neubebauung im Sinne des von ihm

mitgeprägten Leitbildes der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ vor.

Das Sanierungskonzept wurde so nicht realisiert; dazu waren weder die gesetzlichen Grundlagen noch die Mittel vorhanden.

Bei der Bebauung einiger bis dahin noch unbebauter Grundstücke folgte man aber seinem Vorschlag.

### Konzepte der Stadtverwaltung

Eine Ratsanfrage im Jahre 1969 veranlaßt die Verwaltung, sich erneut mit der Sanierung Linden-Süd zu befassen. In Erwartung des gesetzlichen Instrumentariums werden zunächst die notwendigen Vorbereitungen getroffen: es werden städtebauliche Konzepte erarbeitet, mit

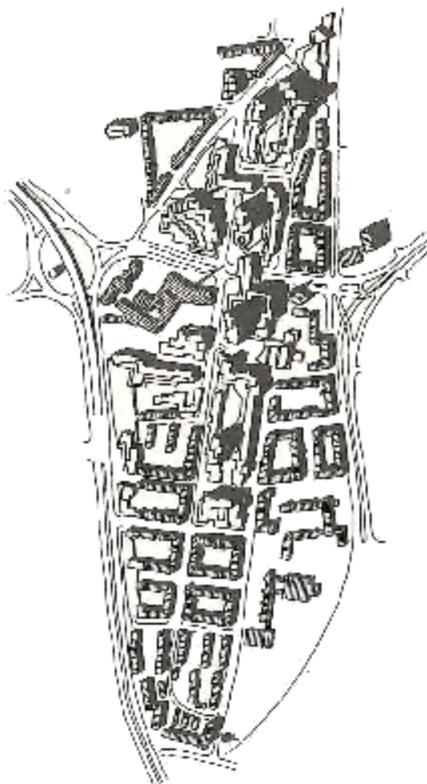
der neuen Heimat wird über die Übernahme der Sanierungsträgerschaft für ein Teilstück verhandelt, die Stadt erwirbt vermehrt Grundstücke in Linden-Süd.

Insgesamt werden drei städtebauliche Varianten erarbeitet:

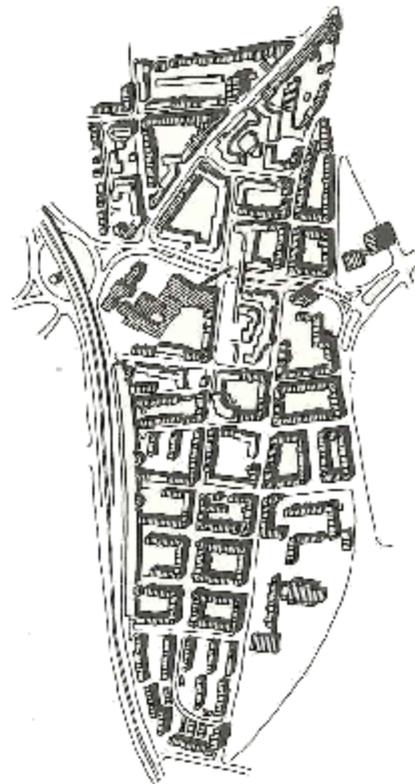
Die erste sogenannte „Große Variante“ ist der Versuch, die damalige Einwohnerzahl unter Zugrundelegung steigender Ansprüche an die Wohnfläche zu halten. Das Ergebnis ist eine im mittleren Bereich hoch verdichtete Bebauung, die mit der ursprünglichen wenig gemeinsam hat.

Die beiden in den folgenden Jahren entwickelten Bebauungskonzepte zeigen, daß andere Ziele immer mehr an Bedeutung gewinnen. Hier liegt das Gewicht stärker auf der Erhaltung der baulichen und räumlichen Struktur, und es wird ein weiterer Bevölkerungsverlust im Kauf genommen.

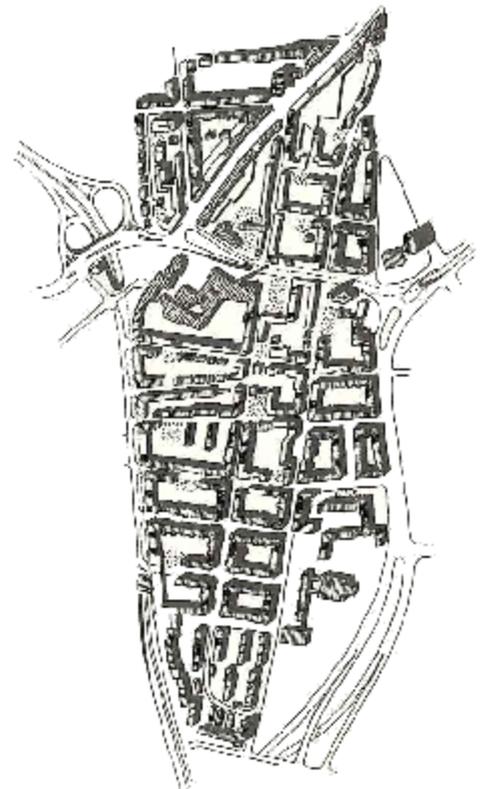
Entwurfsstudie Verwaltung 1969:  
Verdichtung der neu zu bauenden  
Bereiche bei Erhalt der derzeitigen  
Einwohnerzahl von 13.000.



Entwurfsstudie Verwaltung 1971:  
Mehr Erhalt von Altbauten,  
geplante Einwohnerzahl:  
11.300 bei derzeit 10.700.



Alternative 1971:  
Noch mehr Erhalt von Altbauten,  
Rückgang der Einwohnerzahl  
auf 9.700.



# Sanierung Linden Süd

## Vorbereitung der Sanierung

Am 1. August 1971 tritt das Städtebauförderungsgesetz in Kraft. Im April 1972 beschließt der Rat der Stadt den Beginn der vorbereitenden Untersuchung. Die Neue Heimat scheidet als zukünftiger Sanierungsträger aus. Es wird entschieden, daß die Stadt die Sanierungsträgerschaft übernimmt.

Im Sommer 1972 leitet die Verwaltung erste Schritte zur Öffentlichkeitsarbeit und zur Beteiligung der Betroffenen ein. Für die Arbeit vor Ort werden geeignete Räume im Stadtteil eingerichtet.

## Die Sanierungsabteilung

Dafür müssen innerhalb der Verwaltung neue, den Anforderungen der Sanierung entsprechende Arbeits- und Organisationsformen gefunden werden. Im Stadtplanungsamt wird eine Abteilung für Sanierung eingerichtet. Sie ist für die Erstellung der städtebaulichen Planung, der Modernisierungsplanung, der Straßenumbau- und Freiflächenplanung sowie der Sozialplanung zuständig, ist koordinierende Stelle innerhalb der Verwaltung für die einzelnen Ordnungs- und Durchführungsmaßnahmen und besitzt besondere Befugnisse bei der Entscheidung über den Einsatz von Sanierungsmitteln.

## Auseinandersetzung um die Sanierung

Auf einer Informationsveranstaltung im Juni 1972 werden den Bürgern die drei städtebaulichen Konzepte vorgestellt. Die Verwaltung stößt bei dieser ersten Informationsveranstaltung mit ihren Neuordnungskonzepten auf den heftigen Protest der Lindener Bevölkerung. Was als Verbesserung der Verhältnisse gedacht ist, wird von den Ansässigen als Bedrohung empfunden. Lautstark wird Mitsprache bei Sanierungsentscheidungen und eine Kontrolle der Verwaltung gefordert.

In der Folgezeit entstehen jene Beteiligungsformen und die Planungsverfahren, die den gesamten Sanierungsverlauf wesentlich mitbestimmen.

## Die unabhängige Bürgerinitiative

In der ersten Phase der Sanierung bilden sich im Stadtteil mehrere Initiativen mit unterschiedlichem Anspruch und Interesse.

Von diesen Initiativen stabilisiert sich nur die „Unabhängige Bürgerinitiative Linden-Süd“ zu einer den gesamten Sanierungsprozeß begleitenden Institution.

Anders als die übrigen Gruppen versteht sich die BI nicht als geschlossene Interessengruppe, sondern vielmehr als eine offene Initiativgruppe, in der ganz unterschiedliche Interessen und Ziele zusammentreffen.

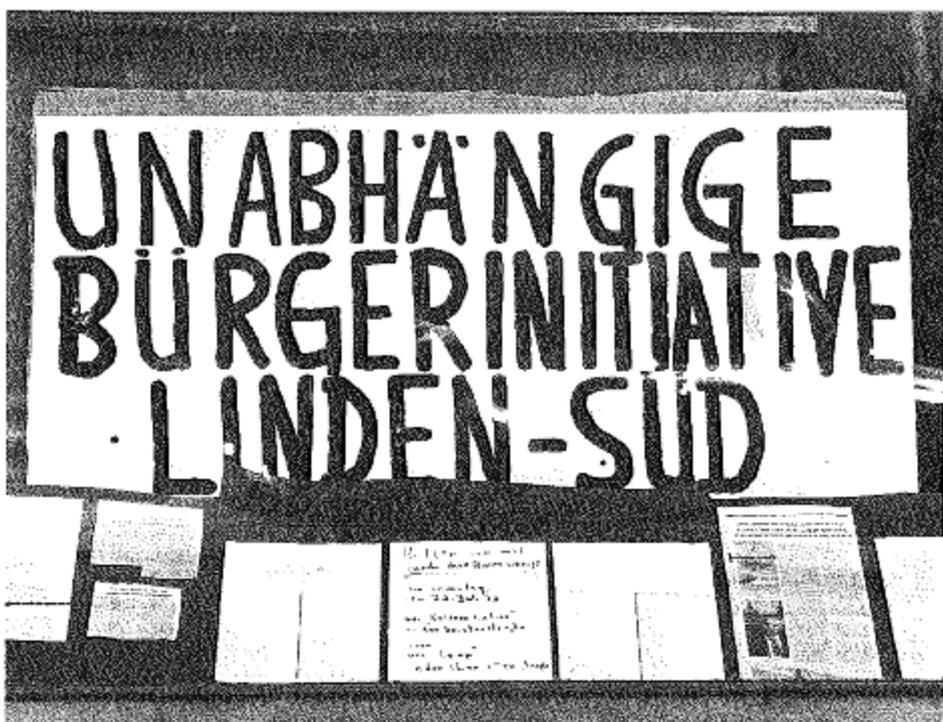
Dementsprechend bildet die BI auch keine feste Organisation sondern entwickelt sich als eine Art regelmäßig, öffentlich und für jedermann zugänglich zusammentretendes Forum.

Auf seinen wöchentlichen Veranstaltungen führt dieses Forum die dauernde Diskussion und Auseinandersetzung mit der Verwaltung.

Es ist wesentlich dieser Forumscharakter, der die Entwicklung der BI zu einem festen und damit auch über die gesamte Sanierungszeit hin bestimmenden Beteiligungsorgan macht. Bis Ende 1984 haben 490 BI-Sitzungen stattgefunden.

## Der Planungsberater

Seit Oktober 1972 steht der BI ein unabhängiger Berater zur Verfügung. Die Stadt hat dazu mit einem Architekten und Stadtplaner einen Beratungsvertrag abgeschlossen, um die BI in allen Fragen fachlich und organisatorisch zu beraten. Über diesen Berater kann die BI auch andere Fachleute zu ihrer Unterstützung heranziehen.



## Sanierungskommission

Trotz seiner Organisationsform und Arbeitsweise erweist sich das BI-Forum als nicht ausreichende Beteiligungsinstitution zur Konfliktbewältigung.

Ausgelöst durch eine – gemeinsam von BI-Mitgliedern und einer anderen Aktionsgruppe durchgeführte – Hausbesetzung im Sommer 1973 wird auf Antrag des Bauausschusses von der Verwaltung das Konzept einer „Sanierungskommission“ für Linden-Süd entwickelt.

Aufgabe dieser Kommission soll es sein, die politischen Gremien der Stadt unmittelbar in die Auseinandersetzung über die Sanierung und in die Konfliktbewältigung einzuschalten. Entsprechend wird für die Sanierungskommission eine paritätische Besetzung aus Ratsmitgliedern (entsprechend der Fraktionsstärke) und Stadtteilbürgern vorgesehen. Alle Kommissionsmitglieder erhalten das gleiche Stimmrecht.

Diese Sanierungskommission hat vom Dezember 1973 bis September 1981 regelmäßig öffentlich im Stadtteil getagt und zu allen Fragen der Sanierung Stellungnahmen abgegeben und Empfehlungen ausgesprochen. Ein formelles Beschlußrecht hatte die Sanierungskommission als Beirat des Rates nicht, aber die öffentliche Abstimmung auch der Fraktionsvertreter kam faktisch einem politischen Beschluß gleich, dem dann – bis auf ganz seltene Ausnahmen – die Ratsausschüsse und der Rat auch gefolgt sind.

Seit dem Bestehen der Sanierungskommission hat die BI einen wesentlichen Teil ihrer Arbeit auf die Sanierungskommission ausgerichtet. Mit ihren Sitzungen in der Sanierungskommission, ihrem Tagesordnungs- und Antragsrecht und mit dem allgemeinen Rederecht (d.h. jeder anwesende Bürger konnte das Wort ergreifen) war die Sanierungskommission ein Instrument der Einflußnahme, der Durchsetzung von Stadtteilinteressen und zugleich ein Instrument der Öffentlichkeitsarbeit.

Die Sanierungskommission ist mit der Einrichtung der Bezirksräte aufgelöst worden (Sommer 1982). Der Bezirksrat soll seither die Funktion der Sanierungskommission erfüllen.

## Weitere Beteiligungsformen

Neben den mehr mittelbaren Beteiligungsformen BI und Sanierungskommission stehen die Formen unmittelbarer Beteiligung der Betroffenen. Abgesehen von ganz wenigen vom Verwaltungsausschuß der Stadt einberufenen großen Versammlungen sind es von der Verwaltung einberufene Betroffenenversammlungen für unterschiedliche Planungsfälle:

Blockversammlungen (bei der Aufstellung von Bebauungsplänen), Anliegensammlungen (in der Regel bei geplanten Straßumbauten), Mieterversammlungen (bei Modernisierungen).

## Sanierungsladen/ Bürgerhaus

Die Verwaltung unterstützt die Arbeit der BI auch dadurch, daß sie im Stadtteil Räumlichkeiten für die regelmäßigen Sitzungen zur Verfügung stellt. Zunächst wurde dafür ein Laden angemietet, später wurden in einem modernisierten Hinterhaus Räume zur Verfügung gestellt.



## Verlauf der Sanierung

### Gleichzeitigkeit von Planung und Durchführung

Zu Beginn der Sanierung waren keine fertigen städtebaulichen Rahmenkonzepte vorhanden, die die Zustimmung aller besaßen. Dennoch war ein zügiges Vorgehen erwünscht. Die Verwaltung war interessiert, schnell Grundstücke für eine Neubebauung verfügbar zu haben. Die Bürger forderten den unmittelbaren Zusammenhang von Abbruch und Neubau und die sofortige Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Instandsetzung und Modernisierung.

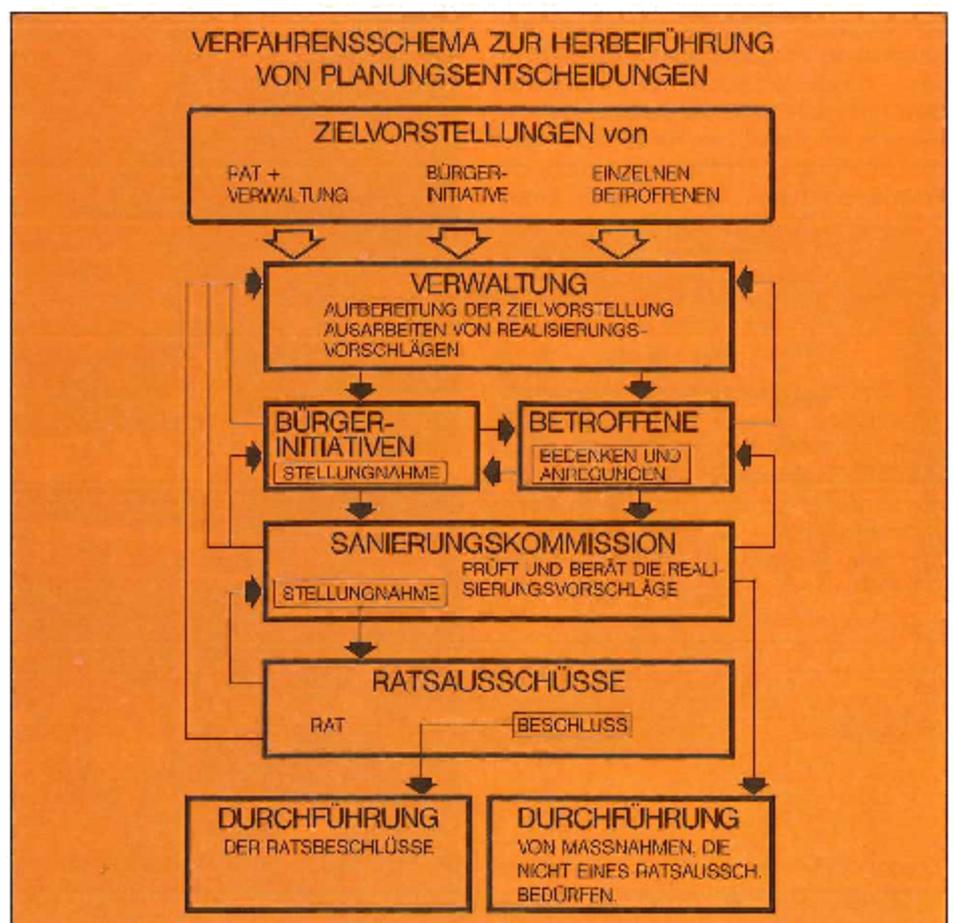
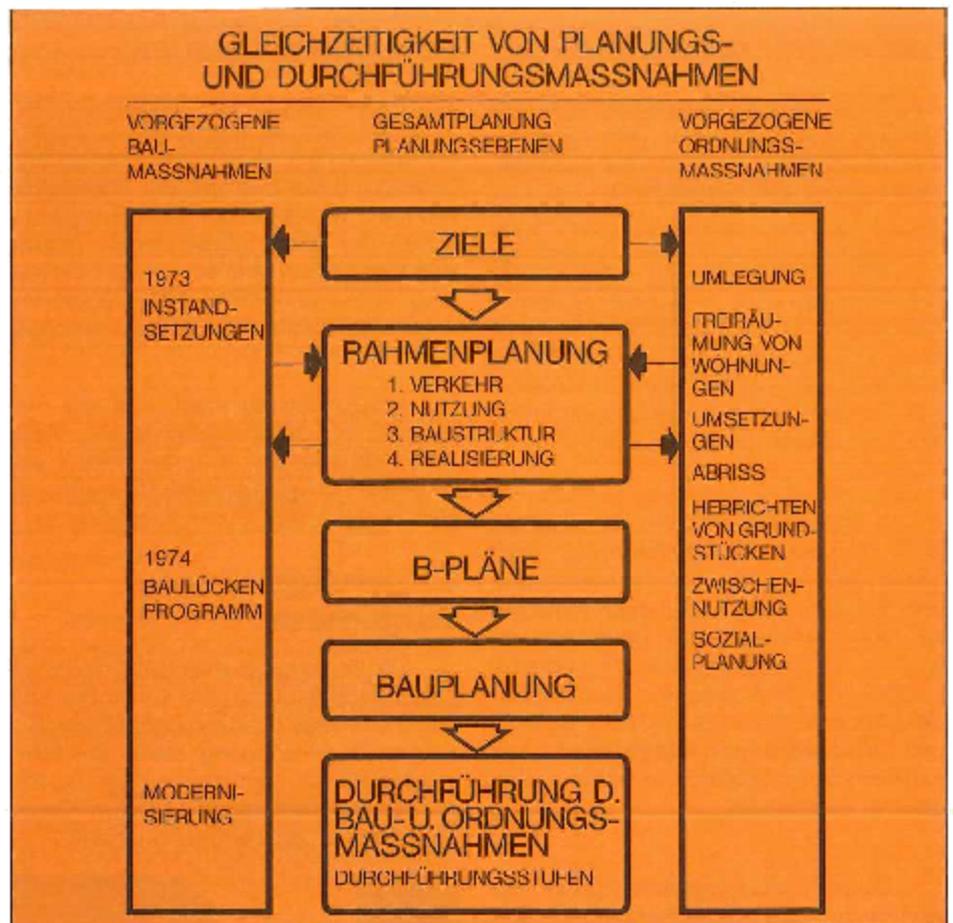
So bildete sich früh ein zweigleisiges Verfahren heraus, das zum Prinzip der Sanierung wurde. Parallel zur Entwicklung langfristiger städtebaulicher Rahmenkonzepte wurden laufend einzelne Durchführungsmaßnahmen vorgenommen. Der gesamte Sanierungsprozeß ist somit gekennzeichnet durch die Gleichzeitigkeit von Planung und Durchführung. Mit diesem Verfahrensprinzip war es möglich, schrittweise bei der Sanierung Erfahrungen zu machen, die dann in die Entwicklung von Planungskonzepten und Entscheidungen eingehen konnten. Zugleich war dadurch eine ständige Anpassung des Sanierungsverlaufes an sich ändernde Rahmenbedingungen, besonders wirtschaftlicher Art, möglich.

### Planung und Gegenplanung

Die Auseinandersetzung um wesentliche Teile der Sanierung nahmen die Form von Planung und Gegenplanung an.

Durch die verfügbare Beratungskapazität konnten die BI, ihre Arbeitsgruppen, die Betroffenenversammlungen und die Sanierungskommission die Planungsvorschläge der Verwaltung fachlich kompetent beurteilen; mit dieser Hilfe formulierten sie Anregungen und Bedenken, entwickelten eigene Vorschläge bis hin zu vollständigen Gegenplanungen.

Das gilt im Prinzip für alle Ebenen der Planung und wurde zumeist bei dem jeweils ersten Auftreten einer Planungsaufgabe (Bebauungsplan, Modernisierungskonzepte, Straßenumbauten, Wohnungsneubauten, Spielplatzplanungen etc.) angewandt. Unterschiedliche Auffassungen wurden so geklärt und in Konfliktfällen von der Sanierungskommission entschieden.



## Entwicklung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes

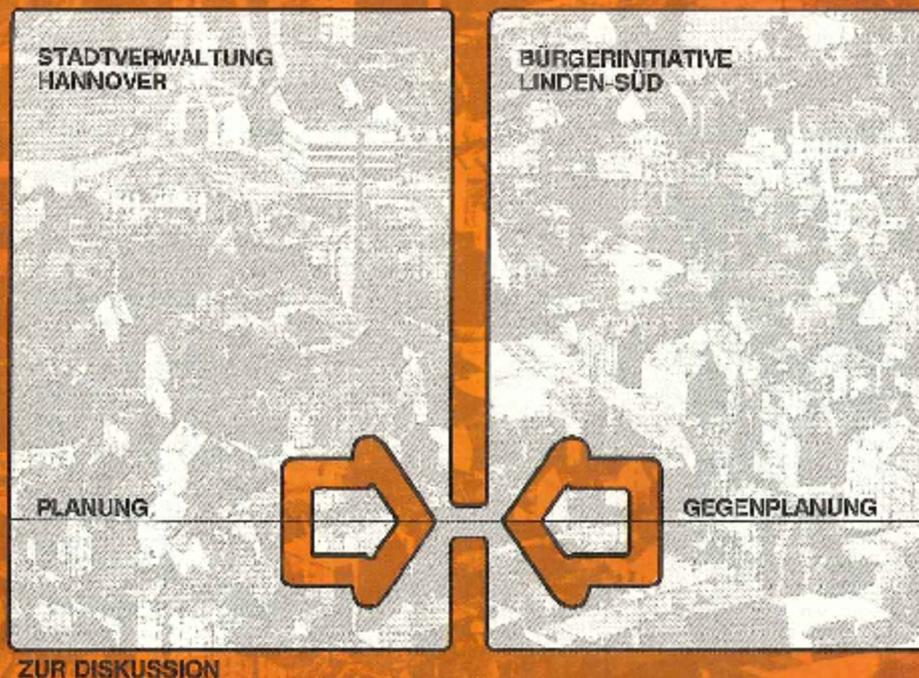
Das Verfahren Planung und Gegenplanung hat insbesondere die Entstehung des Gesamtkonzeptes für die Sanierung bestimmt. Nachdem die Verwaltung grundsätzlich den Planungsprozeß als offen erklärt hatte, entstand der Rahmenplan während der ersten fünf Jahre Sanierung schrittweise im Wechselspiel zwischen BI und Verwaltung.

- Im Winter 1972 beginnt die BI damit, eigene Zielvorstellungen für die Sanierung zu erarbeiten. Nachdem eine Bürgerversammlung diesen Zielen zugestimmt hat, werden die Ergebnisse der Arbeit als Forderungen an Rat und Verwaltung übergeben.
- Die Verwaltung antwortet auf diese Forderungen mit der Erarbeitung eines ersten Rahmenplanentwurfes, der 1973 in Form eines Zwischenberichtes veröffentlicht wird.

- Parallel dazu erarbeitet die BI mit Hilfe ihres Beraters einen eigenen Rahmenplanentwurf, in dem sie ihre Zielvorstellungen von der Sanierung konkretisiert.
- Nach Vorliegen des städtischen Rahmenplanentwurfes entwickelt die BI ihren Entwurf als Gegenkonzept weiter.
- Parallel dazu überarbeitet die Verwaltung ihren ersten Entwurf und bereitet seine Veröffentlichung vor.
- Auf Beschluß der Sanierungskommission werden beide Rahmenplanentwürfe hinsichtlich ihrer Darstellungsform aufeinander abgestimmt und in einer Broschüre als „Planung und Gegenplanung“ 1976 veröffentlicht.
- In einem Hauptkonfliktpunkt, dem Verkehrskonzept, liegen die Vorstellung der BI und der Verwaltung extrem weit auseinander. Zur Erweiterung der Rahmenplanung setzt die BI daher 1974 ein Verkehrsgutachten durch, in

dem die jeweiligen Lösungsvorschläge der beiden Seiten untersucht worden sollen.

- Das Verkehrskonzept bleibt auch nach Vorliegen der Gutachterergebnisse so kontrovers wie vorher; ebenso bleiben im übrigen Rahmenkonzept eine Reihe von Konfliktpunkten bestehen, die nicht zwischen BI und Verwaltung im Wege des Kompromisses ausgeräumt werden können. Zur Klärung der strittigen Fragen wird der gesamte Planungskomplex vor den Bauausschuß des Rates gebracht.
- Im Frühjahr 1977 befaßt sich der Bauausschuß in einer anderthalbtägigen Klausurtagung mit Rahmenplan und Verkehrsgutachten in Anwesenheit von zwei BI-Mitgliedern und dem BI-Berater. Der Bauausschuß beschließt formell kein Gesamtkonzept, sondern fordert die Verwaltung auf, mit der BI zu einem Kompromißvorschlag zu kommen, nachdem er zu einigen Konfliktpunkten Stellung bezogen hat.



**STÄDTEBAULICHE RAHMENPLANUNG  
SANIERUNG HANNOVER LINDEN-SÜD**

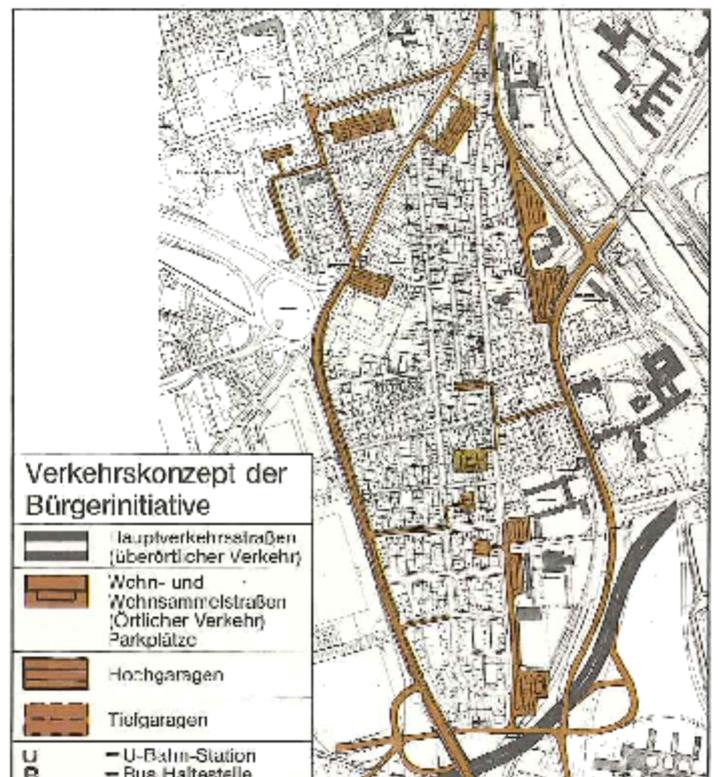
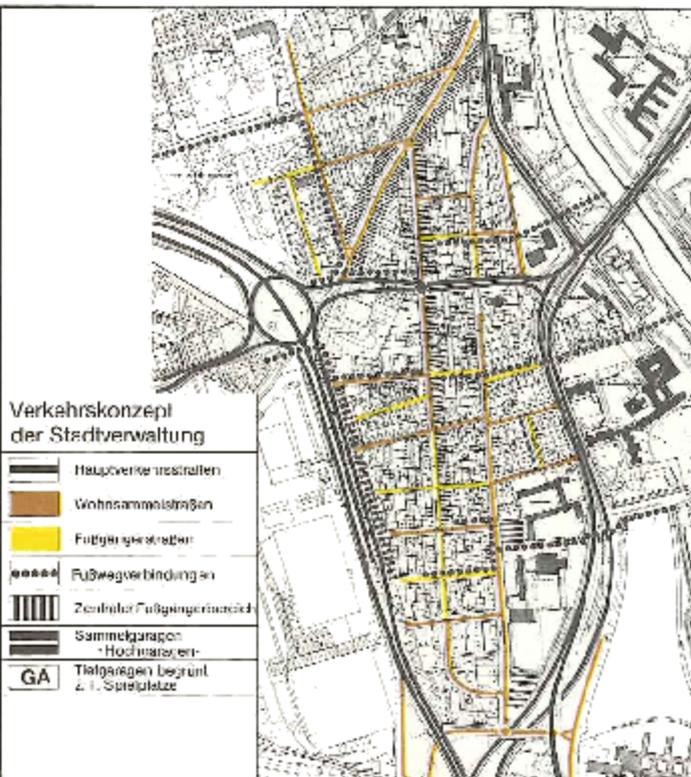
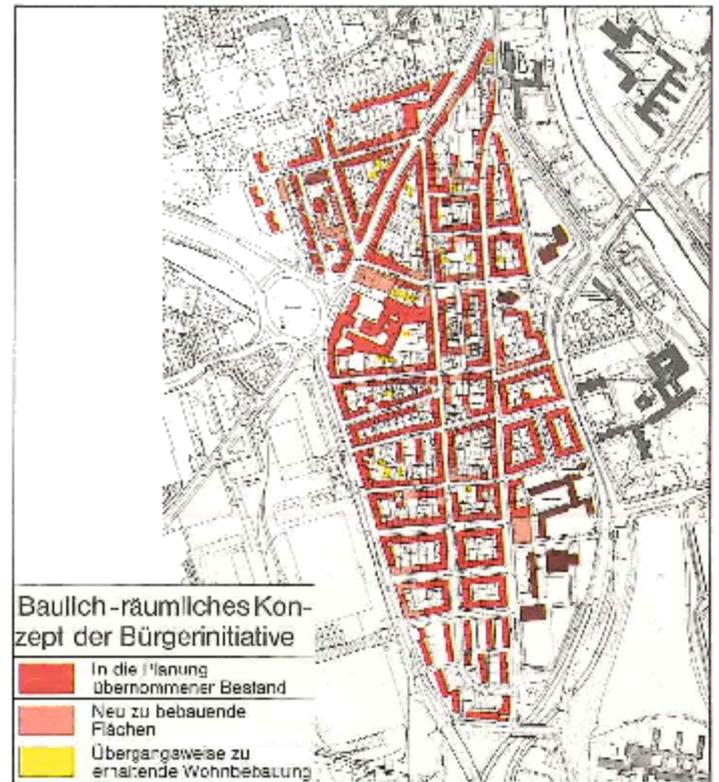
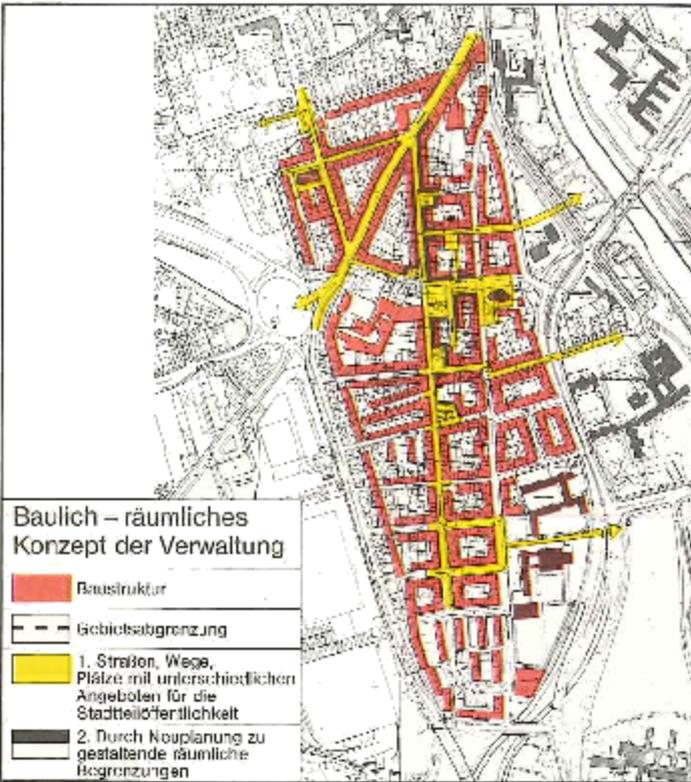
## Planung – Gegenplanung 1976

Die Vorstellungen über die zukünftige bauliche Struktur Lindon-Süds von Verwaltung und Bürgerinitiative ähnelten sich weitgehend. In beiden Entwürfen stand die Erhaltung der Blockstruktur im Vordergrund. Der Verwaltungsentwurf sah abweichend lediglich eine Verschiebung der westlichen Blockrandbebauung entlang der Göttinger Straße vor, um dort

die Parkeinrichtungen zu konzentrieren. Sie sollten gleichzeitig als Abschirmung der Wohngebiete gegen den Straßenlärm dienen.

Äußerst unterschiedlich waren die Verkehrskonzepte. Während die Verwaltung auf der Erhaltung und dem Ausbau der überörtlichen Verkehrsstraßen, die das Gebiet tangieren und teilweise sogar

durchschneiden, bestand, forderte die Bürgerinitiative die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf Straßen außerhalb des Gebietes und die weitgehende Zurückdrängung des Autoverkehrs durch die Anlage von Fußgängerzonen und zentralen Parkplätzen am Rande des Gebietes.



## Ergebnisse der Rahmenplanung

Das jahrelange Rahmenplanungsverfahren hat – unterstützt von der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der ersten Hälfte der 70er Jahre – dazu geführt, daß die ursprünglichen Neuordnungskonzepte durch ein neues, gemeinsam erarbeitetes Konzept ersetzt worden sind. Darin steht eine wesentliche Umstrukturierung des Stadtteiles nicht mehr zur Diskussion; Linden-Süd bleibt in seiner städtebaulichen Grundstruktur erhalten.

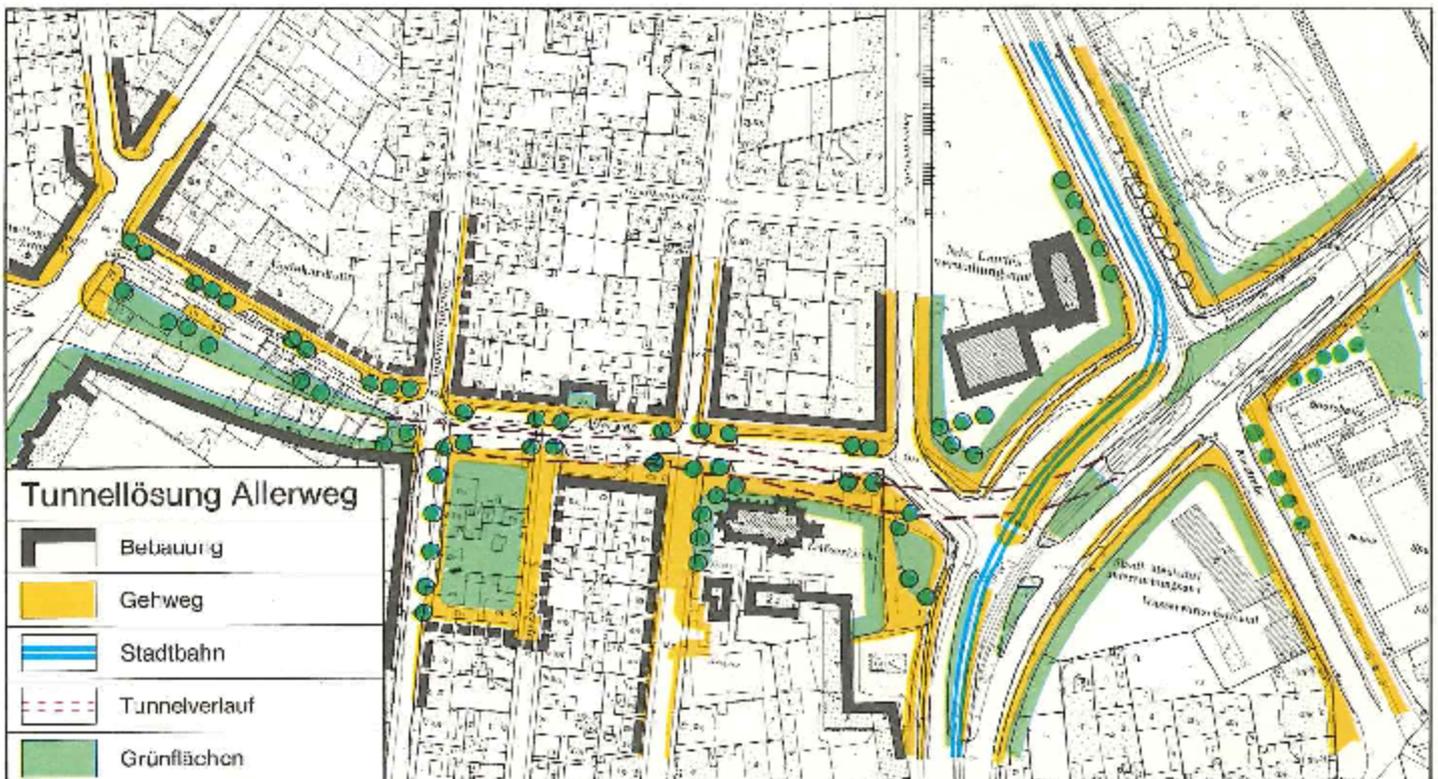
Das schließt auch die heftig umstrittene Verkehrsfrage ein, nachdem die BI einen Kompromißvorschlag der Verwaltung akzeptiert hat:

- Der überörtliche Verkehr verbleibt auf seinen alten Trassen „Göttinger Straße“ und „Allerweg“, er soll jedoch zukünftig in jeweils einem neu zu schaffenden Tunnel geführt werden.
- Das innere Straßennetz bleibt für den Kfz-Verkehr befahrbar; es soll jedoch weitgehend zu einem großflächig zusammenhängenden System verkehrsberuhigter Wohnstraßen umgebaut werden.

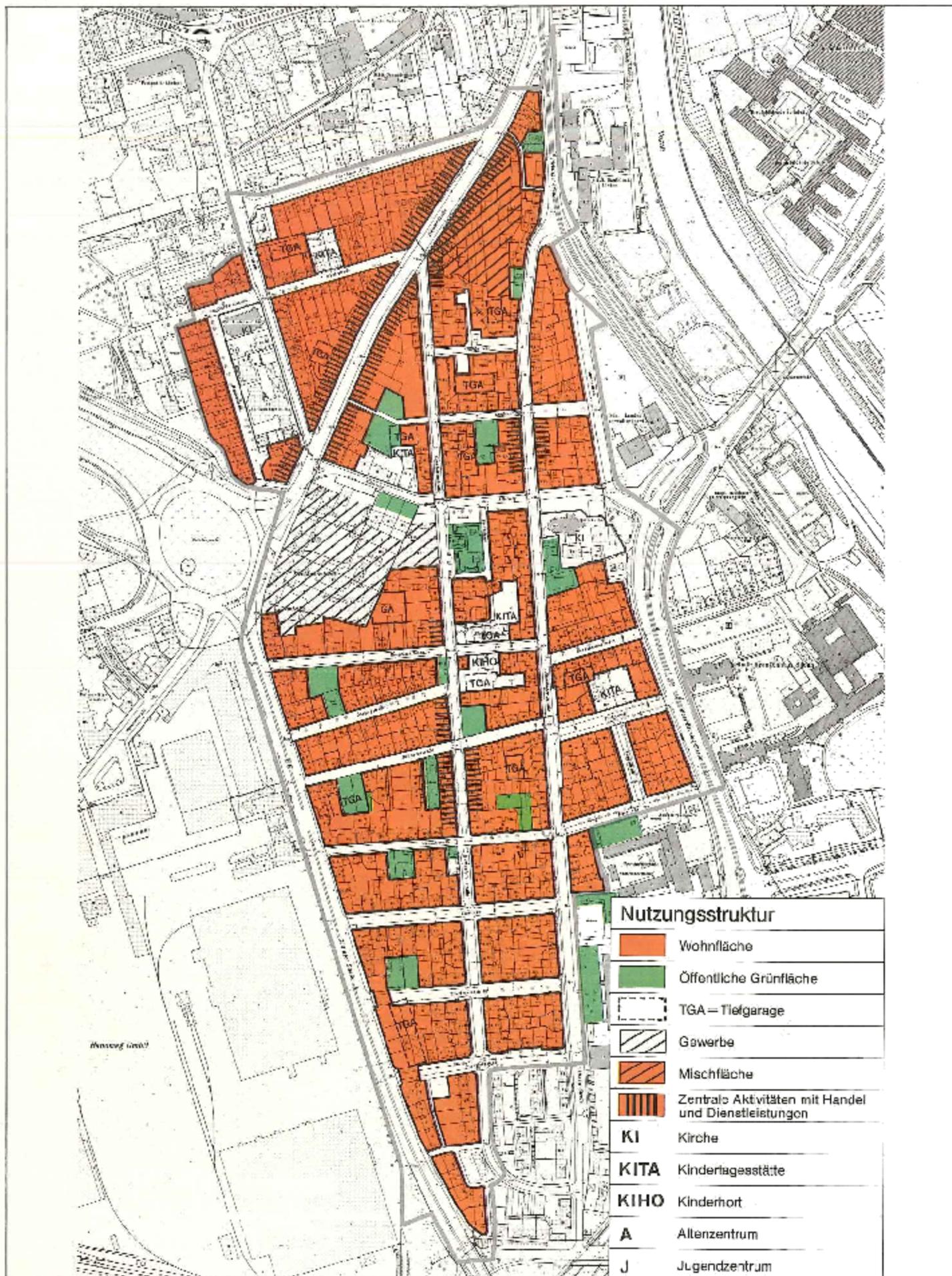
Nach dem Votum des Bauausschusses sind die entscheidenden Voraussetzungen für eine Kompromißbildung auch in den verbleibenden Konfliktfeldern gegeben.

Verwaltung und BI verzichten darauf, einen gemeinsamen Rahmenplan als formellen Kompromiß zu fixieren. Es besteht Einvernehmen darüber, daß die noch ungelösten Konflikte im Rahmen der Einzelplanungen abschnitts- und schrittweise gelöst werden sollen.

Der gegenwärtige Gesamtstand der Sanierung ist so im wesentlichen das Protokoll aller im weiteren Verfahren gefällten Entscheidungen und gefundenen Kompromisse.



# Sanierung Linden Süd



Die Sanierung Linden-Süd geht ihrem Ende entgegen. Die wesentlichen Maßnahmen sind durchgeführt, das Wenige, was noch zu tun bleibt, liegt zumeist im Detail geplant vor. Die folgende Bilanz soll ein Bild über den Umfang der Veränderungen geben. Gleichzeitig nennt sie die Planungsgrundsätze, die meist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gefundene Kompromisse darstellen. Die noch offenen Fragen, insbesondere was das Verkehrskonzept anbelangt, werden als Planungsziel für einen Zeitraum, der über die Sanierung hinausreicht, dargestellt.

## Nutzungsstruktur

In Linden-Süd dominiert die Funktion Wohnen. Die traditionelle Durchmischung mit Läden, Handwerks- und kleinen Gewerbebetrieben bleibt bestehen, sofern die Wohnnutzung dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Standorte der großen Industriebetriebe werden durch die Sanierung nicht in Frage gestellt. Die Ausstattung des Gebietes mit öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Kinder und ältere Menschen und mit öffentlichen Spiel- und Grünflächen wird verbessert.

## Wohnen

Zu Beginn der Sanierung ist als wichtiger Grundsatz beschlossen worden, daß das Interesse der Bewohner von Linden-Süd, in ihrer angestammten Umgebung zu bleiben, berücksichtigt werden soll.

Die Stadt wollte dafür Sorge tragen, indem sie durch den sozialen Wohnungsbau Ersatzwohnraum für abgerissene Gebäude zur Verfügung stellt. Im Laufe der Sanierung ist dieser Grundsatz erweitert und der Entwicklung angepaßt worden.

Neben dem Neubau von Sozialwohnungen bekam der Erhalt von Altbauten eine zunehmende Bedeutung. Durch stetiges Steigen der Neubaumieter und die allgemeine Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wurde es erforderlich, ein differenziertes Wohnungsangebot im Stadtteil zu schaffen, das der Mietzahlungsfähigkeit und der Nachfrage der Bewohner weitgehend gerecht wurde. Es wurden außer vollmodernisierten Wohnungen auch teilmodernisierte und lediglich instandgesetzte zu niedrigen Mieten angeboten; schließlich wurden sogar Häuser, die im Bebauungsplan für den Abriß vorgesehen sind, für eine Restnutzungsdauer instandgehalten und vermietet.

Um die wohnungspolitische Zielsetzung der Sanierung zu verwirklichen, wurde es erforderlich, einen großen Teil der Häuser und Grundstücke in den städtischen Besitz (Sanierungsvermögen) zu übernehmen. Die Stadt hat ihren schon frühzeitig begonnenen Grundstückskauf während der Sanierung laufend fortgesetzt und einen erheblichen Teil der Altbausubstanz wieder für Wohnzwecke benutzbar gemacht. Daneben wurde ein Teil der Modernisierung auch von privaten Hauseigentümern mit öffentlicher Förderung durchgeführt.

Die Anpassung der Sanierungsziele an den Wohnungsbedarf des Stadtteils führte dazu, daß im Neubau überwiegend kleinere Wohnungen gebaut wurden, um bezahlbare Mieten zu halten; dagegen konnte bei der Altbaumodernisierung eher Wohnraum für größere Familien geschaffen werden – bis hin zu Einfamilienhäusern.

Am Ende der Sanierung werden ca. 1.340 Wohneinheiten – das entspricht etwa einem Viertel des Gesamtbestandes im Stadtteil – im Besitz der Stadt oder der Gemeinnützigen Raugesellschaft Hannover sein. Davon sind ca. 640 Neubauwohnungen, ca. 400 modernisierte und ca. 300 instandgesetzte Wohnungen. Bis Ende 1983 sind dafür ca. 60 Millionen DM aus Mitteln des sozialen Wohnungsbauens, ca. 5 Millionen DM aus Mitteln des Zukunftsinvestitionsprogramm und ca. 70 Millionen DM aus Städtebauförderungsmitteln investiert worden.



## Einwohnerzahl

Zu Beginn der Sanierung zählte der Stadtteil 12.400 Einwohner. Diese Einwohnerzahl wird bis zum Ende der Sanierung fast wieder erreicht sein.

Grundsatz für die Sozialplanung war, Linden-Süd für seine Bewohner zu erhalten. Mieter, deren Wohnungen abgebrochen oder modernisiert werden sollten, erhielten Ersatzwohnungen innerhalb des Sanierungsgebietes, sanierungsbedingte Kündigungen von Mietern durften nicht ausgesprochen werden. Bei der Vergabe von neuen oder modernisierten Wohnungen hatten sanierungsbedingte Lindener gemäß Ratsbeschluss Vorrang. Eine Vergabekommission, zusammengesetzt aus Ratsmitgliedern und Bürgervertretern hat die Verwaltung bei der Vergabe von Wohnungen beraten.

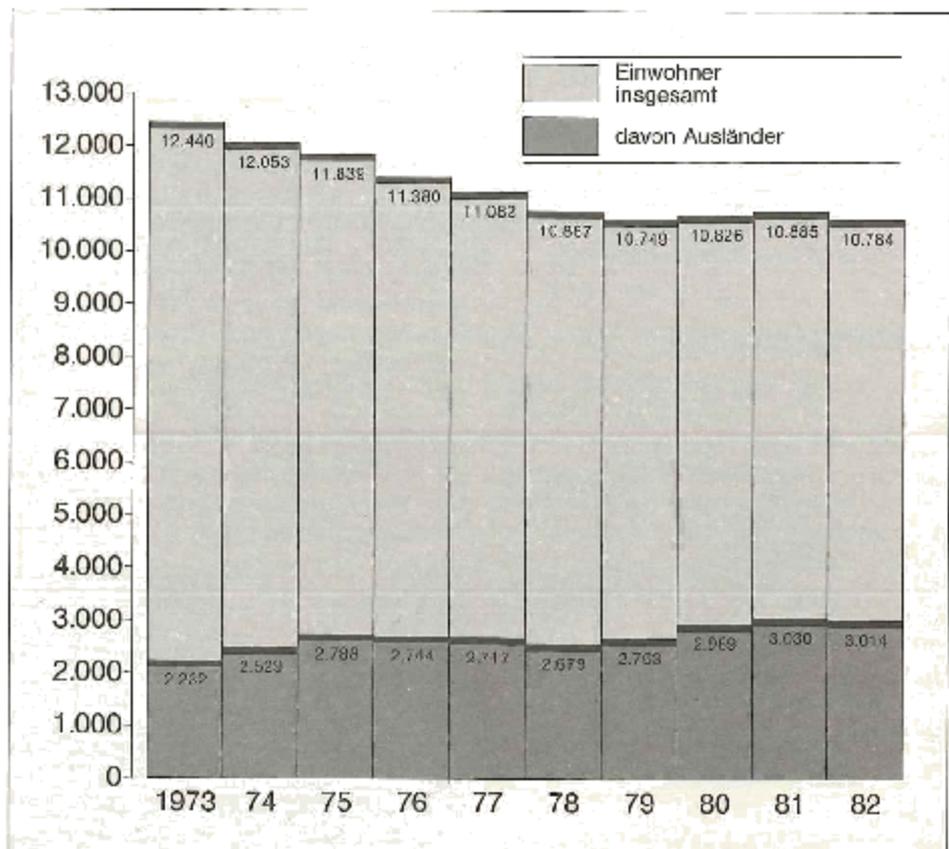
Auf diese Weise konnten alle Sanierungsbedingten, die es wollten, innerhalb des Sanierungsgebietes versorgt werden. Bis zum Jahre 1982 wurden 849 unmittelbar von der Sanierung betroffene Haushalte mit Ersatzwohnungen versorgt. Ebensoviele Familien wurde auf eigenen Wunsch Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt.

Die Bevölkerungszusammensetzung änderte sich dennoch, weil die Anzahl der deutschen Bewohner abnahm und die der ausländischen zunahm.

Viele kleine Hauseigentümer, die ihren Besitz an die Stadt verkaufen konnten, und mobile Mieter, die nicht auf den Standort angewiesen waren, verließen in den letzten Jahren der Sanierung das Gebiet, überwiegend um sich von der Wohnung und vom Wohnumfeld her zu verbessern, teils aufgrund einer Verunsicherung in der Anfangsphase der Sanierung, teils auch um der Belästigung durch die langjährigen Baumaßnahmen zu entgehen.

Zur Zunahme der ausländischen Bevölkerung trug die hohe Geburtenrate, der Nachzug von Angehörigen aus dem Heimatland und der Zuzug von Ausländern aus anderen Stadtteilen in privaten, nicht modernisierten Wohnraum bei.

## Einwohnerentwicklung



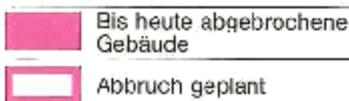
## Abbrüche

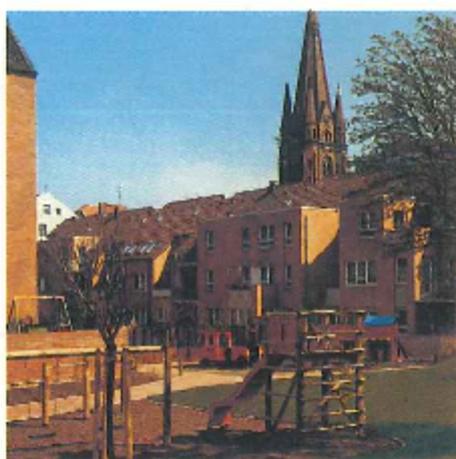
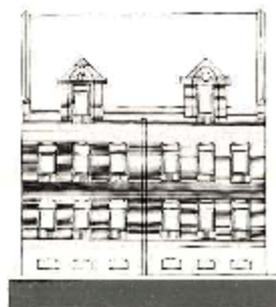
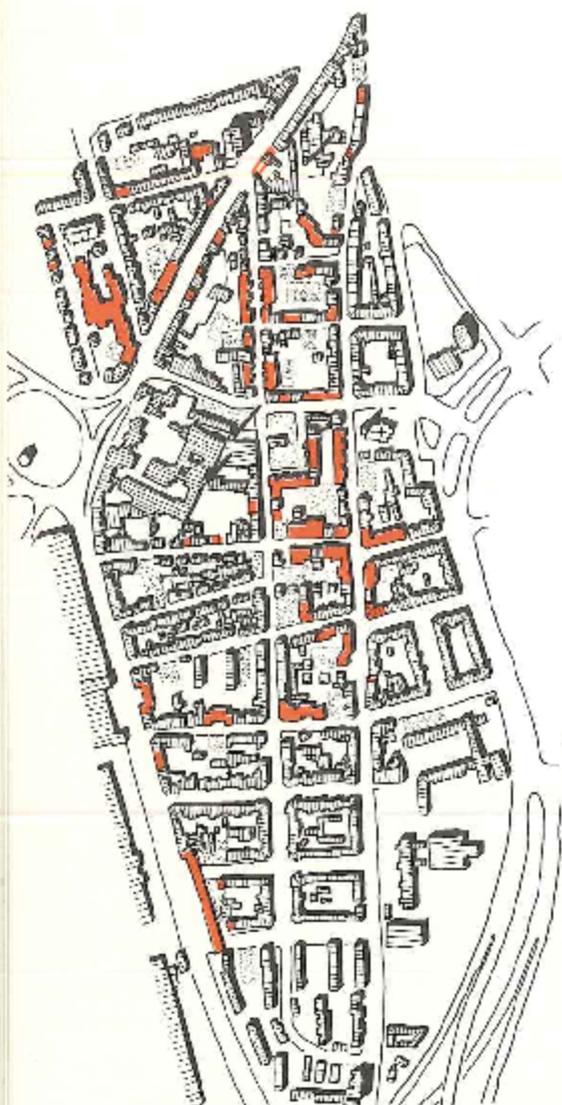
Auf der Grundlage von Gutachten zur Modernisierungsfähigkeit wurde hausweise über Abbruch oder Modernisierung entschieden. Ausschlaggebend dabei war anfangs die Maxime, daß die anfallenden Modernisierungskosten einen gewissen Prozentsatz der Neubaukosten nicht überschreiten sollten, später wurden zunehmend auch denkmalpflegerische Gesichtspunkte mit berücksichtigt.

In den Bebauungsplänen müssen nach den Vorschriften des StBauFG alle die Häuser zum Abbruch gekennzeichnet werden, die nicht dem geltenden Baurecht entsprechen. Es war dies vorwiegend Hinterhofbebauung, die nicht ausreichenden Abstand zur Blockrandbebauung hielt. Nicht alle so gekennzeichneten Häuser wurden während der Sanierung abgebrochen. Einige erhielten den Vermerk „Restnutzung“, das heißt, sie bleiben vorerst, solange noch Nachfrage besteht, vermietet.

Bis zum Jahre 1983 wurden 173 Gebäude mit 687 Wohnungen abgerissen. Es handelte sich dabei zum größten

Teil um die Mittelflurhäuser im zentralen Bereich Linden-Süds und um Hinterhofbebauung.



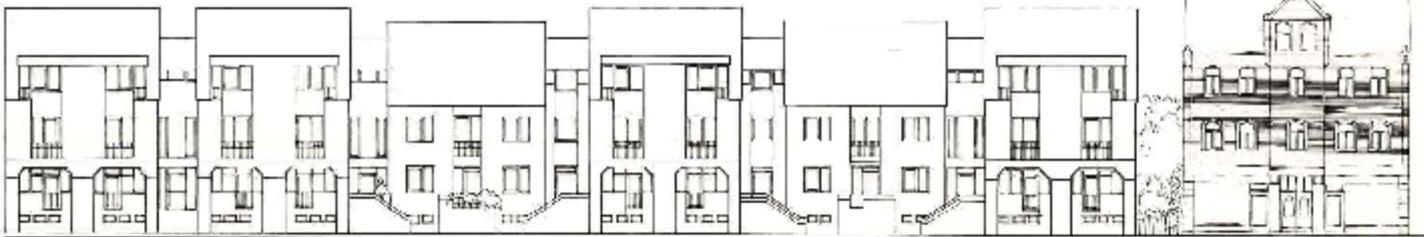


## Neubau

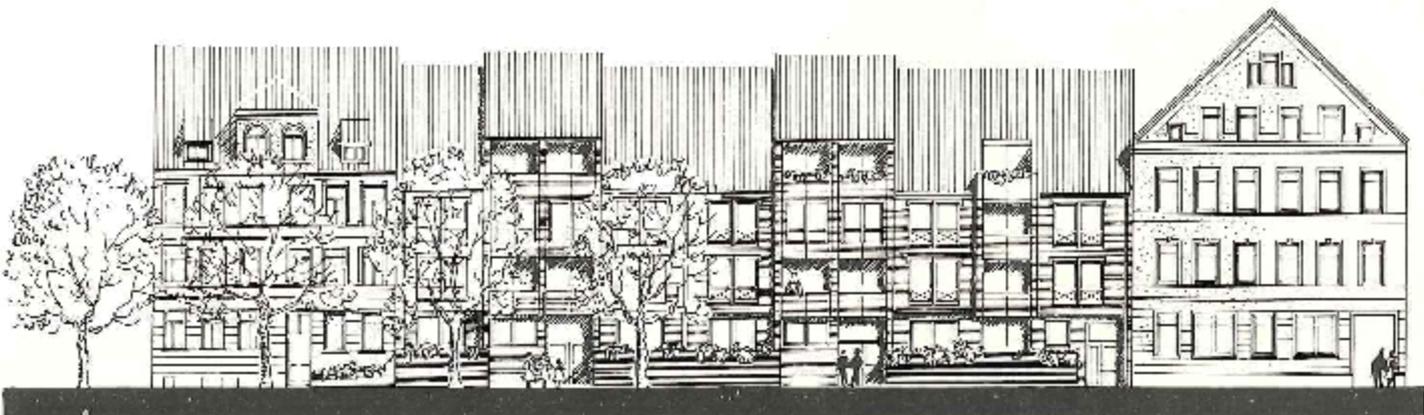
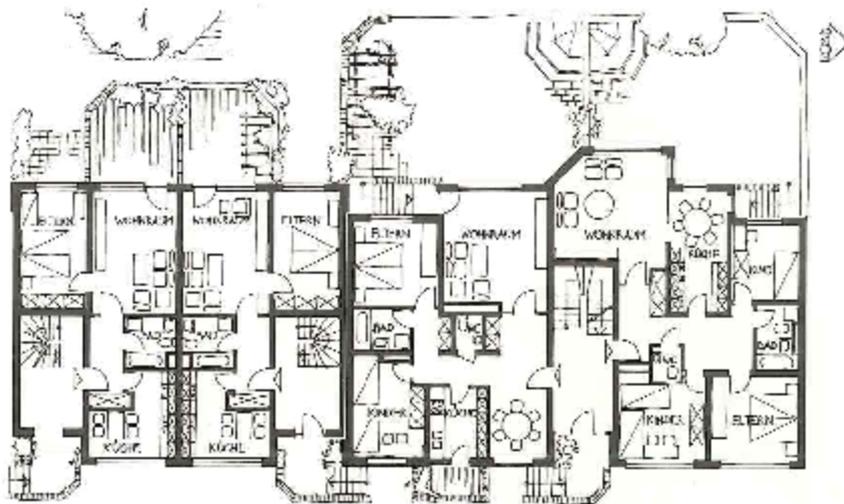
Sämtliche Wohnungsneubauten wurden von der stadteigenen Baugesellschaft GBH im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus errichtet, einige davon im Rahmen der Sonderprogramme für alten- und behindertengerechtes Wohnen. Dem Drängen aus dem Stadtteil, möglichst früh Ersatz für abgebrochene Wohnungen zu schaffen, wurde in der Form entsprochen, daß einzelne Neubauprojekte zumeist zur Schließung von Baulücken begonnen wurde, ohne daß schon ein umfassendes Neubaukonzept vorlag.

Bis 1983 sind 477 neue Wohnungen im Sanierungsgebiet erstellt worden, 171 Wohnungen sind noch geplant und sollen bis zum Ende der Sanierung gebaut werden.

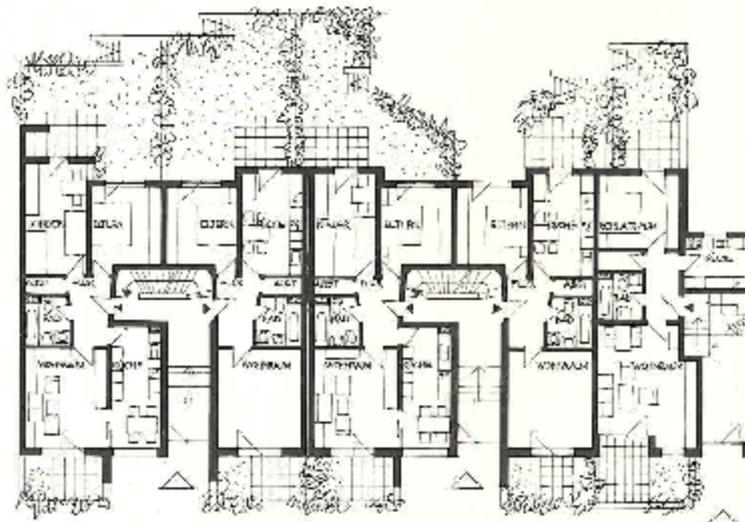


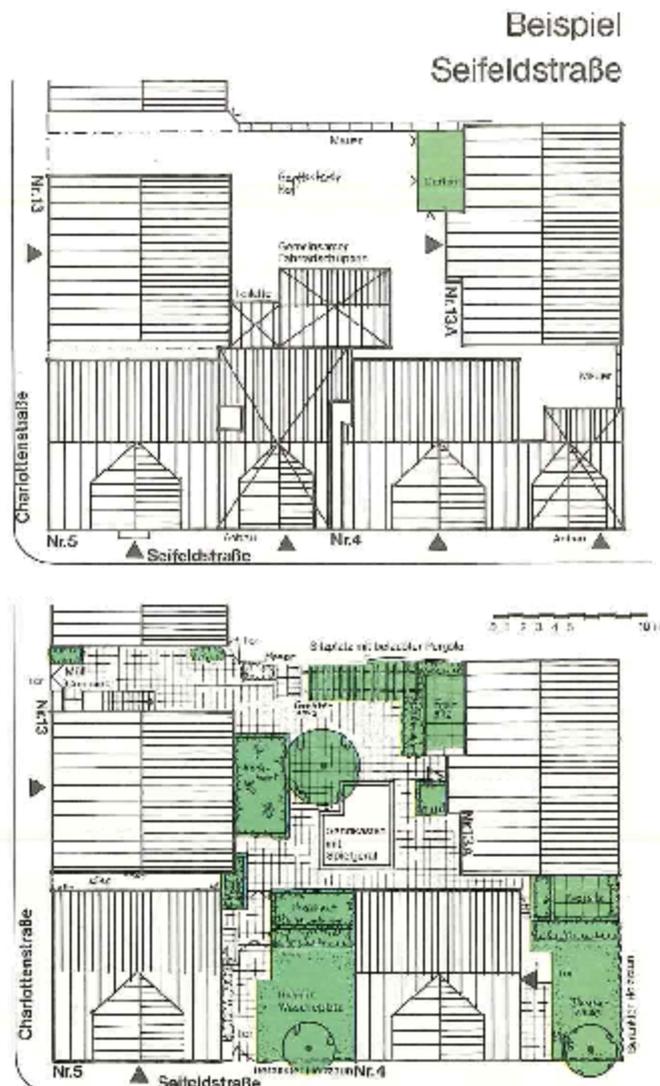
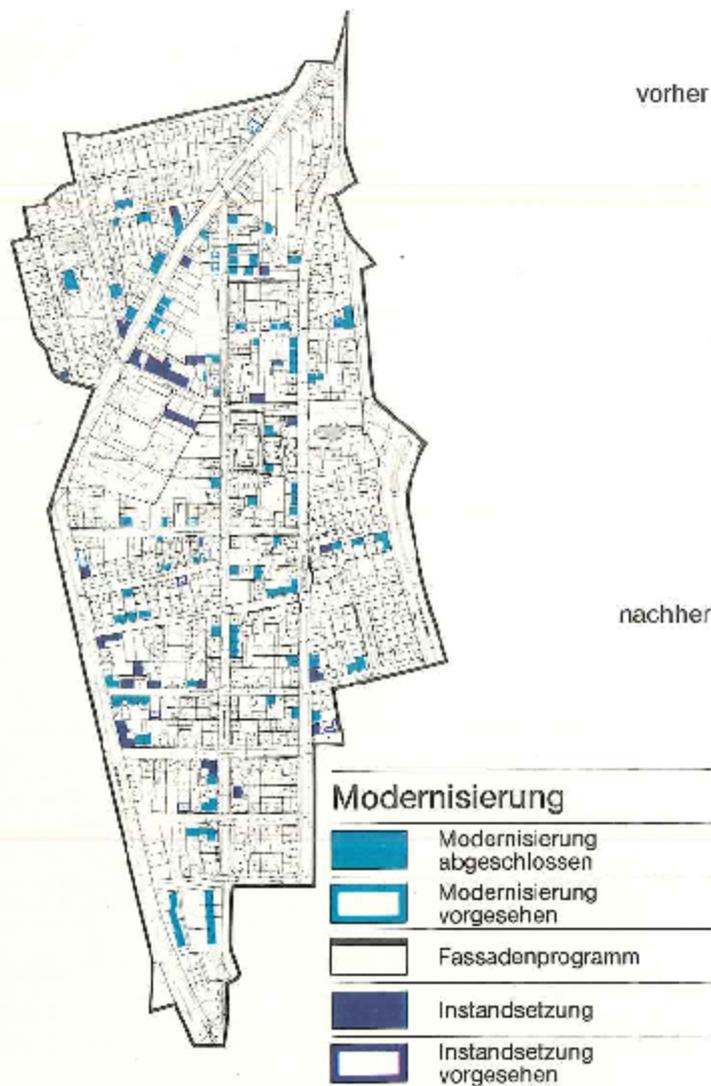


Ricklinger Straße 62 – 78



Franzstraße 2 – 6





## Modernisierung

Modernisierung und Instandsetzung alter Bausubstanzen sind wesentliche Aufgaben der Sanierung. Sie sind während der Sanierung noch bedeutender geworden. In Linden-Süd sind bis Ende 1983 ca. 80 Gebäude mit etwa 620 Wohnungen mit hohem Aufwand an Städtebauförderungsmitteln modernisiert worden. Ein großer Teil davon, nämlich etwa 50 Gebäude mit etwa 470 Wohnungen, gehören der Stadt oder der Gemeinnützigen Baugesellschaft m.b.H. Hannover. 26 Gebäude mit etwa 145 Wohnungen – das sind 24% der modernisierten Wohnungen – gehören privaten Eigentümern. Der Anteil der Städtebauförderungsmittel, der die unrentierlichen Kosten der Modernisierung abdeckt, liegt bei etwa 70 bis 75% der Gesamtkosten. Er ist deshalb relativ hoch, weil eines der wesentlichen Sanierungsziele gebot, die ansässigen Einwohner nicht durch unzumutbar hohe Mietsteigerungen zu verdrängen.

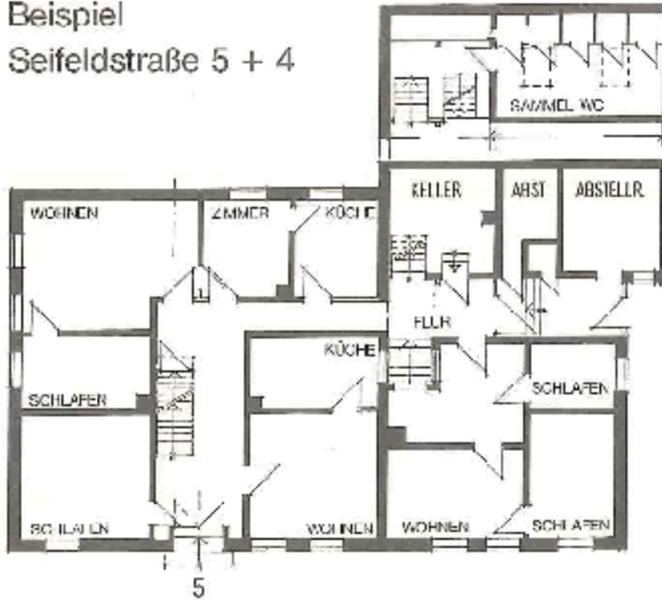
Die von der Stadt festzustellenden

Mieten nach der Modernisierung orientieren sich an Standard und Bewilligungsmieten des Sozialen Wohnungsbaues. Das heißt, Qualitätsminderungen hinsichtlich des Bemessungs- und Ausstattungsstandards gegenüber dem Sozialen Wohnungsbau führen bei modernisierten Wohnungen zu entsprechend niedrigen Mieten. Zu Beginn der Sanierung, etwa 1974, betrug die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau 4,20 DM/qm. Die zu jener Zeit modernisierten Wohnungen hatten bei einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung eine Miete von ca. 3,50 DM/qm bis 3,80 DM/qm. Heute, 1984, beträgt die Bewilligungsmiete im Sozialen Wohnungsbau 6,50 DM/qm ohne Betriebskosten. Die Miete der heute modernisierten Wohnungen beträgt etwa 5,00 DM/qm bis 5,50 DM/qm einschließlich der verbrauchsunabhängigen Betriebskosten. Dazu kommen Kosten in spürbarer Höhe für Heizung und Warmwasserverbrauch

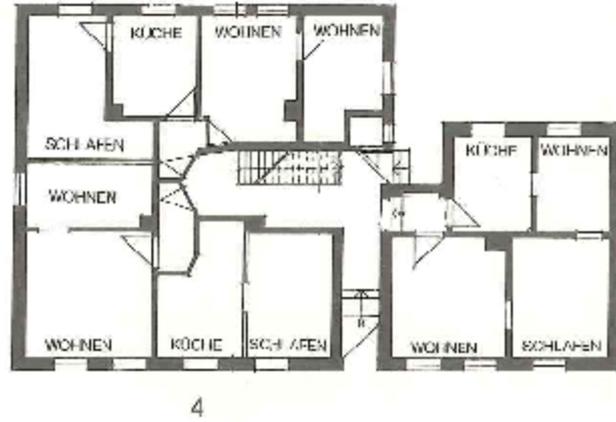
sowie die üblichen Kosten für Energie, Wasser, Abwassergebühr. Mit diesen Kosten für Mieten und Energie ist die Grenze der Leistungsfähigkeit vieler Haushalte mit niedrigem Einkommen erreicht und – besonders bei Haushalten mit mehreren Kindern – überschritten.

Es bestand und besteht noch ein Bedarf an einfach ausgestatteten und preiswerten Wohnungen. Diesem Bedarf entspricht die Stadt mit Teilmodernisierungen, besonders auch mit gut instandgesetzten Geschossbauten einfacher Ausstattung, also ohne Sammelheizung, ohne Bad, WC außerhalb der Wohnung im Treppenhaus. Dabei wird jedoch gefordert, daß zu jeder Wohnung ein eigenes WC gehört. Die Mieten dieser Wohnungen liegen etwa bei 2,80 DM/qm bis 3,50 DM/qm. Diesem Standard entsprechen etwa 14 Gebäude mit 140 Wohnungen, die besonders von Ausländern noch gefragt sind.

Beispiel  
Seinfeldstraße 5 + 4



Erdgeschoßgrundriß  
vorher



Erdgeschoßgrundriß  
nachher

vorher



nachher



## Privatisierung

Bei der Veräußerung von städtischen Wohnungen wurden im Laufe der Sanierung neue Wege gesucht:

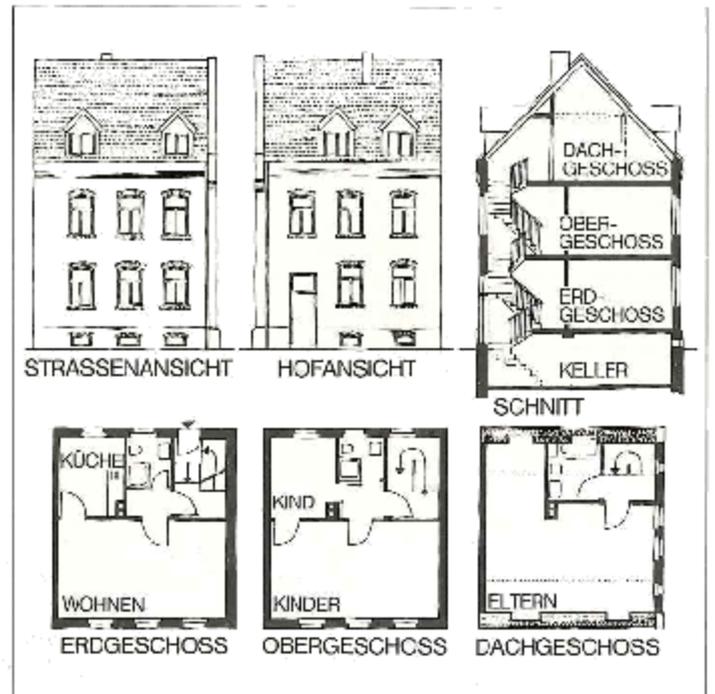
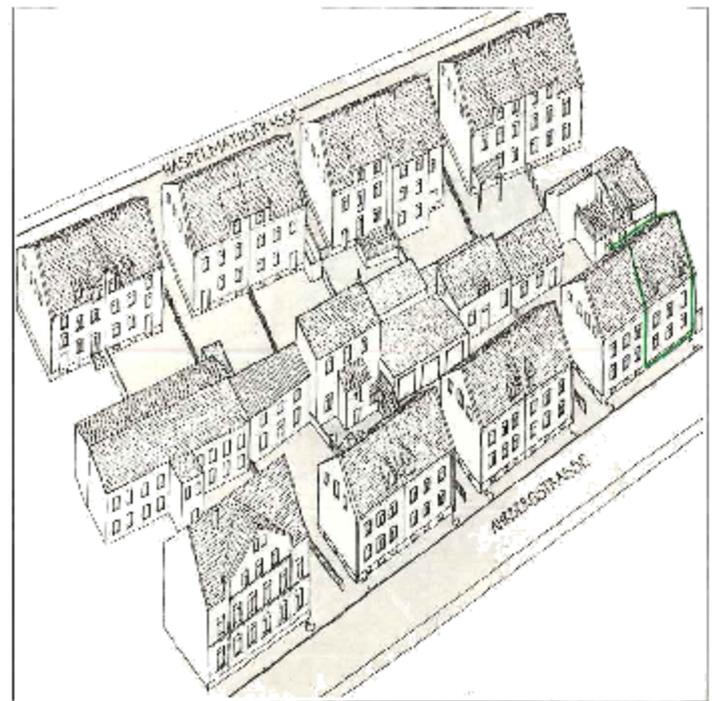
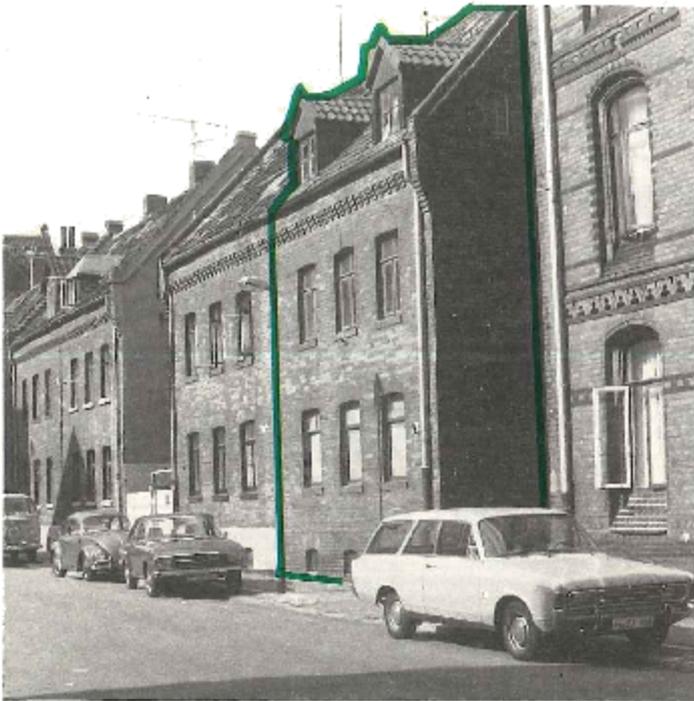
Der Versuch, zwei Häuser (Weberstraße 12 und Ricklinger Straße 122) nach dem herkömmlichen Modell als Eigentumswohnungen zu verkaufen, führte zu wenig befriedigenden Ergebnissen. Erfolgreicher war die Privatisierung von Häusern, die sich als Familienheime eignen (Ahrbergstraße 2, 6, 7,

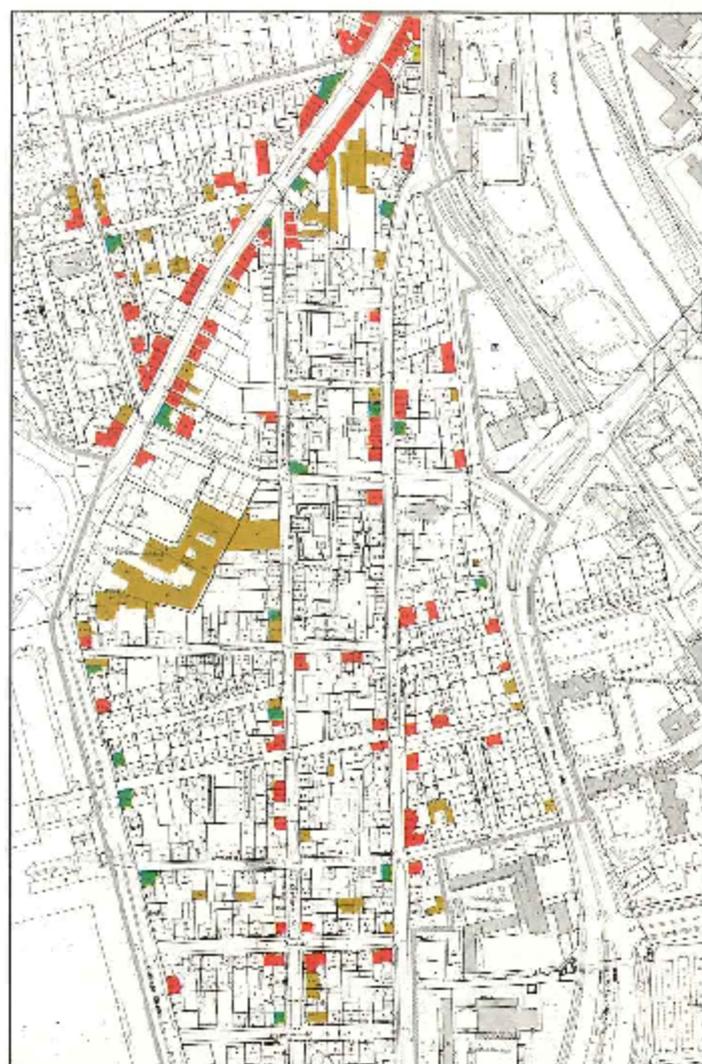
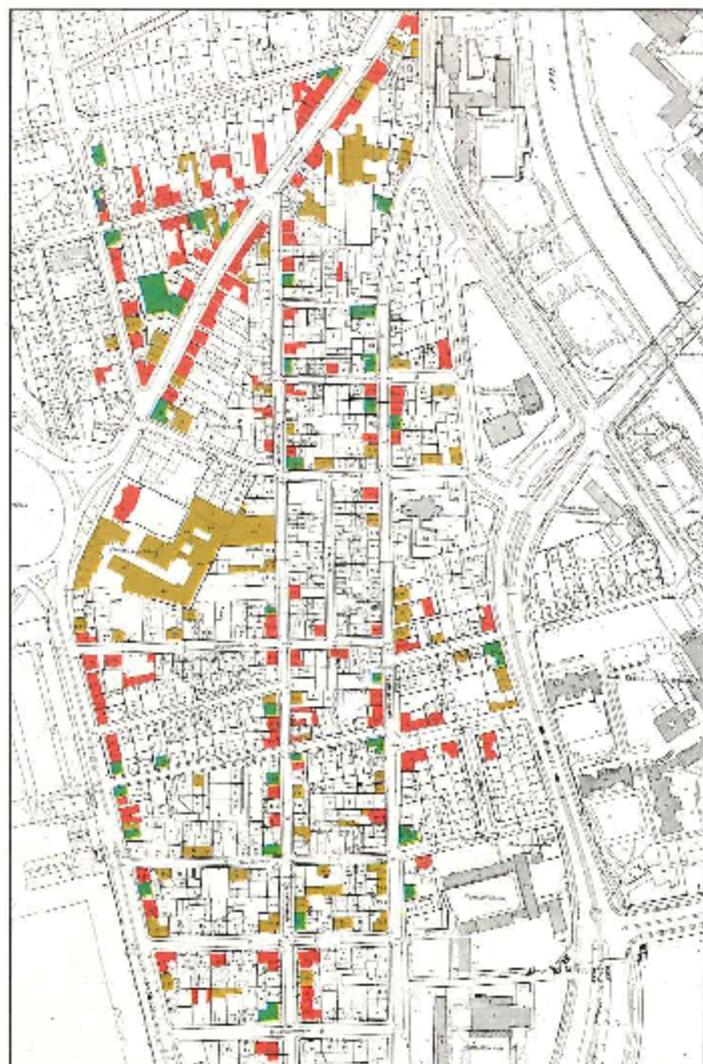
Haspelmathstraße 10, Großkopfstraße 4, Ricklinger Straße 46). Sie wurden im Wege des Erbbaurechtes an private Interessenten vergeben und mit StBauFG-Mitteln modernisiert; fehlendes Eigenkapital der neuen Eigentümer konnte durch Selbsthilfe ersetzt werden.

Bei den Häusern in der Ahrbergstraße und in der Haspelmathstraße konnte so eine monatliche Bruttobelastung von 4,50 DM pro qm Wohnfläche

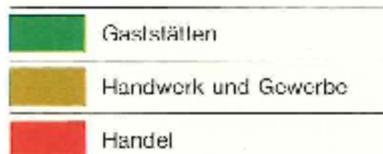
erreicht werden.

Eine Weiterführung dieses Prinzips stellt das jetzt in den ersten Schritten befindliche Genossenschaftsmodell dar. Das Haus Großkopfstraße 7 wurde an eine Genossenschaft vergeben, die eigens für die Modernisierung von Wohnraum in Sanierungsgebieten gegründet wurde und sich in ihrer Satzung die Bereitstellung von Wohnraum zu tragbaren Belastungen für Sanierungsbetroffene zum Ziel gesetzt hat.





1972



1982

## Gewerbe

Charakteristisch für den Stadtteil war das ungeordnete Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe. Zu den allgemeinen Zielvorstellungen zählte der Grundsatz, daß diese Struktur mit den kleinen „Tante-Emma-Läden“ und den Handwerks- und Gewerbebetrieben, die überwiegend als Ein- bis Dreipersonenbetriebe die Versorgung der Bevölkerung mit den notwendigen Gütern und Dienstleistungen sicherstellen, nicht zerstört werden sollte.

Dennoch sind heute, nach 13 Jahren Sanierung, viele Betriebe verschwunden und es hat in einigen Bereichen eine „Entmischung“ zugunsten des Wohnens stattgefunden.

Überwiegend sind die Ursachen für diese Umstrukturierung in der wirtschaft-

lichen Entwicklung (Rezession, Kostendruck, Kaufkraftschwund), in der Verschärfung des Konkurrenzkampfes und in der Veränderung des Käuferverhaltens zu suchen.

Viele Betriebe mußten wegen ungenügender Anpassung an den Markt, wegen unzureichender Erweiterungsmöglichkeiten und aus Altersgründen aufgegeben werden. Eine Neubelegung freigewordener Gewerbeflächen wurde – soweit durch Verhandlungen mit dem Vermieter möglich – zugunsten von Grünflächen in den beruhigten Blockinnenhöfen verhindert. Gewerberäume mit niedrigem Pachtzins, die Existenzgrundlage für die bisherige Kleingewerbestruktur, verschwanden dadurch allmählich aus dem Gebiet. Die Bestrebungen, in Teilberei-

chen, beispielsweise in der Charlotten- und in der Deisterstraße, den Einzelhandel wieder anzuziehen, konnten an dieser allgemeinen Tendenz nur wenig ändern.

Bei sanierungsbedingten Veränderungen (Betriebsverlagerungen oder Aufgabe von überwiegend störenden Handwerksbetrieben im Blockinnenbereich) wurden für die Betriebe Sozialpläne erstellt und die Maßnahmen durch die Bereitstellung von Ersatzprojekten sowie durch finanzielle Hilfen gefördert. So wurden bisher 36 von 281 Betriebsstätten zu Beginn der Sanierung aufgelöst. Nur 8 Betriebe haben einen neuen Standort außerhalb des Gebiets gefunden. Für 16 Betriebe wurden bis 1982 1265 qm Betriebsflächen modernisiert bzw. neugebaut.

## Wohnumfeld

Schon die Umfragen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung hatten ergeben, daß die Bewohner Linden-Süds unter extremen Grün- und Freiflächendefiziten leiden. Im Laufe der Sanierung wurde ein „integriertes Konzept zur Wohnumfeldverbesserung“ entwickelt, durch das Freiräume (mit privaten, halböffentlichen und öffentlichen Funktionen) unterschiedlicher Nutzung und Funktion entsprechend den jeweiligen Ausgangsbedingungen geschaffen werden konnten. So wurden zum Beispiel den Erdgeschoßwohnungen Freisitze und Mietergärten zugeordnet, Blockinnenhöfe für die Anwohner zugänglich und benutzbar gemacht, öffentliche Spielplätze gebaut, Straßen zu Wohnbereichsstraßen umgewandelt, etc. Bei der jeweiligen Standortbestimmung waren zumelst wenlger konzeptionelle als vielmehr pragmatische Überlegungen ausschlaggebend; z.B. wurde weitgehend darauf verzichtet, erhaltenen Wohnraum zugunsten der Schaffung erforderlicher Freiflächen zu vernichten. Das Schwergewicht lag also mehr auf der Schaffung eines differenzierten, dezentralisierten Freiraumangebotes als auf der Erfüllung abstrakter Richtwerte. Gerade in diesem Bereich der Sanierung kam der Bürgerbeteiligung große Bedeutung zu.



## Blockinnenhöfe

Ziel war es am Anfang der Sanierung gewesen, die Blockinnenhöfe zu entkernen, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen und für die Anwohner zugängliche Grün- und Freiflächen zu schaffen. Dieses Konzept konnte nicht durchgängig realisiert werden, weil die Tiefgarageneinstellplätze mittlerweile 34.000,- DM pro Stellplatz kosten. Dennoch werden zum Ende der Sanierung ca. 280 Stellplätze in Tiefgaragen realisiert sein.

## Balkone, Freisitze, Mietergärten

Das „Grüne Zimmer“, die Schaffung dieser nur privat nutzbaren Freiräume hat in erheblichem Maße zur Verbesserung der alltäglichen Wohnsituation beigetragen.



## Wohnbereichsstraßen

Um die Straßen auch für Fußgänger, besonders für Kinder, benutzbar zu machen, wurden geeignete Straßen zu Wohnbereichsstraßen umgestaltet. Meistens war es möglich, im Straßenraum Räume zu pflanzen. Jeder Verkehrsteilnehmer kann auf einer solchen Straße gleichberechtigt die gesamte Verkehrsfläche benutzen. Der Autofahrer wird dadurch zum Langsamfahren gezwungen. Das Ziel der gegenseitigen Rücksichtnahme wurde jedoch nicht überall erreicht. Bis heute sind auf diese Weise 11 Straßen umgestaltet worden. Bis zum Ende der Sanierung sollen noch 6 weitere Wohnbereichsstraßen eingerichtet werden.



Wohnbereichsstraßen



## Öffentliche Spiel- und Grünflächen

Zu Beginn der Sanierung war der Mangel an öffentlichen Kinderspielflächen sehr groß. Die wenigen vorhandenen Spielflächen waren völlig abgenutzt.

Diese Situation hat sich erheblich verbessert. Bis zum 1. 3. 1983 waren sämtliche vorhandenen Spielplätze erneuert, zusätzlich sind 2 Bolzplätze und 3 Kinderspielflächen neu angelegt worden. Bis zum Ende der Sanierung ist die Einrichtung weiterer Spielplätze geplant, so daß insgesamt 13.840 qm Spielfläche vorhanden sein werden. Das entspricht zwar nicht dem allgemein gültigen Ausstattungsrichtwert von 2,55 qm Spielfläche pro Einwohner. Dennoch

schneldet Linden-Süd im Vergleich zu anderen innenstadtnahen Wohngebieten relativ gut ab.

10.000 Einw. entspr.	25.500 qm – 100 %
Stand 1. März 1983	8.950 qm – 35 %
Planung u. Best. insg.	13.840 qm – 54 %

Nicht in Ansatz gebracht wurden die Parkanlagen Von-Altonscher-Garten und der Grünzug am Ihmeufer. Der Grünzug Ihmeufer schließt das Sanierungsgebiet Linden-Süd an die Erholungsflächen des Maschseegebietes und an die Freizeit- und Erholungsgebiete der Ricklinger Masch im Süden und die Mittlere Leine im Norden an.



vorher

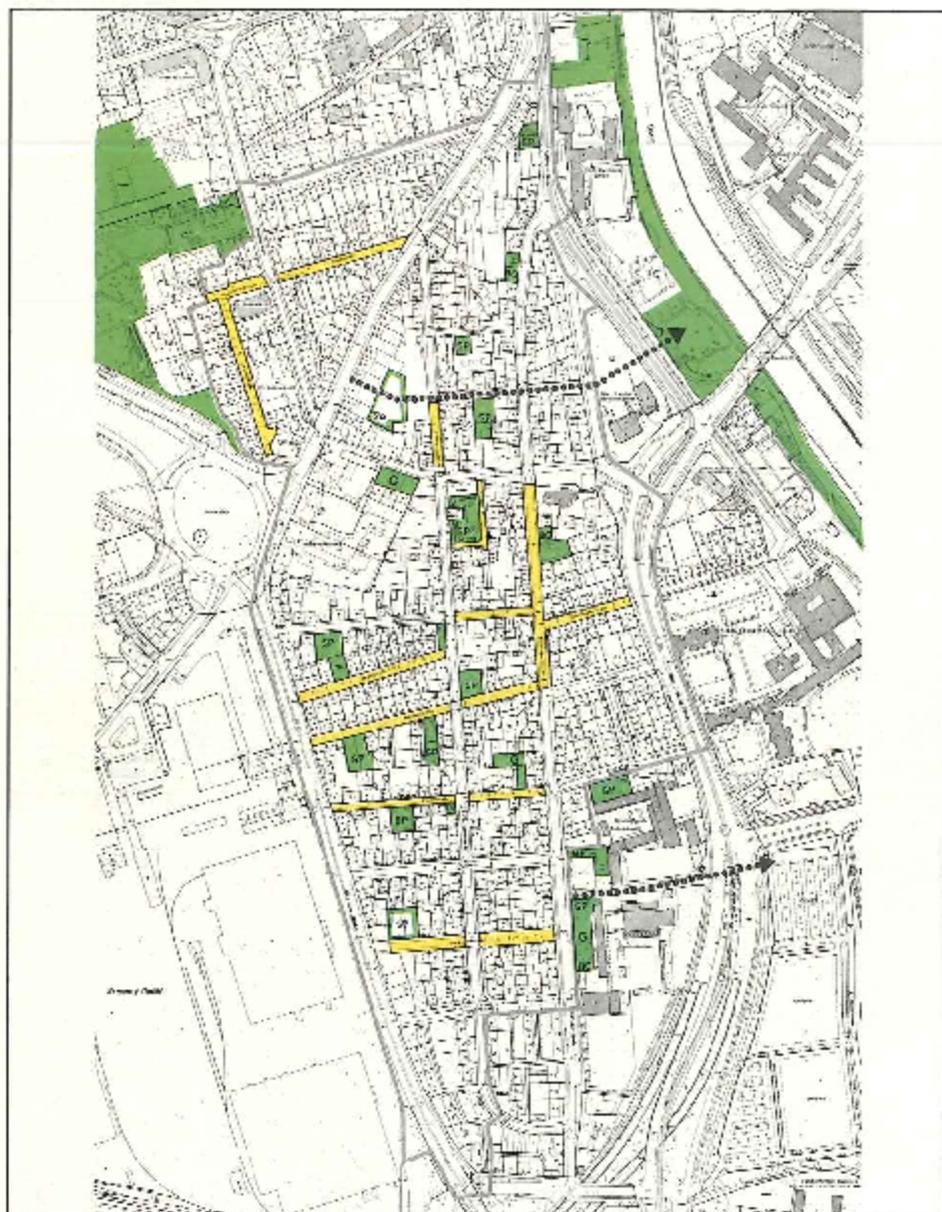


nachher



### Öffentliche Spiel- und Grünflächen

	Wohnbereichsstraßen
	Öffentliche Grünflächen
	Öffentliche Grünflächen geplant
	Fußgängerverbindungen
SP= Spielplatz, BO= Bolzplatz G= Grünfläche	



## Öffentliche Versorgungseinrichtungen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung war ein erheblicher Fehlbestand an Kindertagesstätten und Alltagsversorgungseinrichtungen festgestellt worden. Mittlerweile ist durch die Schaffung neuer und die Erneuerung bestehender Einrichtungen die Grundversorgung des Stadtteils weitgehend sichergestellt.

### Altenheim

Das Altenheim, das sich in den Gebäuden des ehemaligen St. Godehardstiftes am Allerweg (eine kirchliche Gründung aus dem Jahre 1893) befand, erhielt im Jahre 1977 einen neuen Gebäudekomplex in der Kaplanstraße. Um diese neue Einrichtung, ein Altenheim mit 110 Plätzen und eine Alltagsstätte im Stadtteil realisieren zu können, mußten einige Wohnhäuser abgebrochen werden.

### Treffpunkt Allerweg

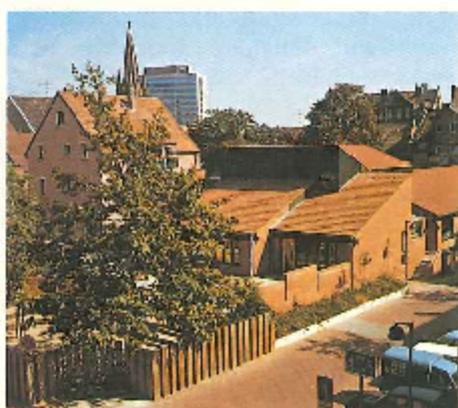
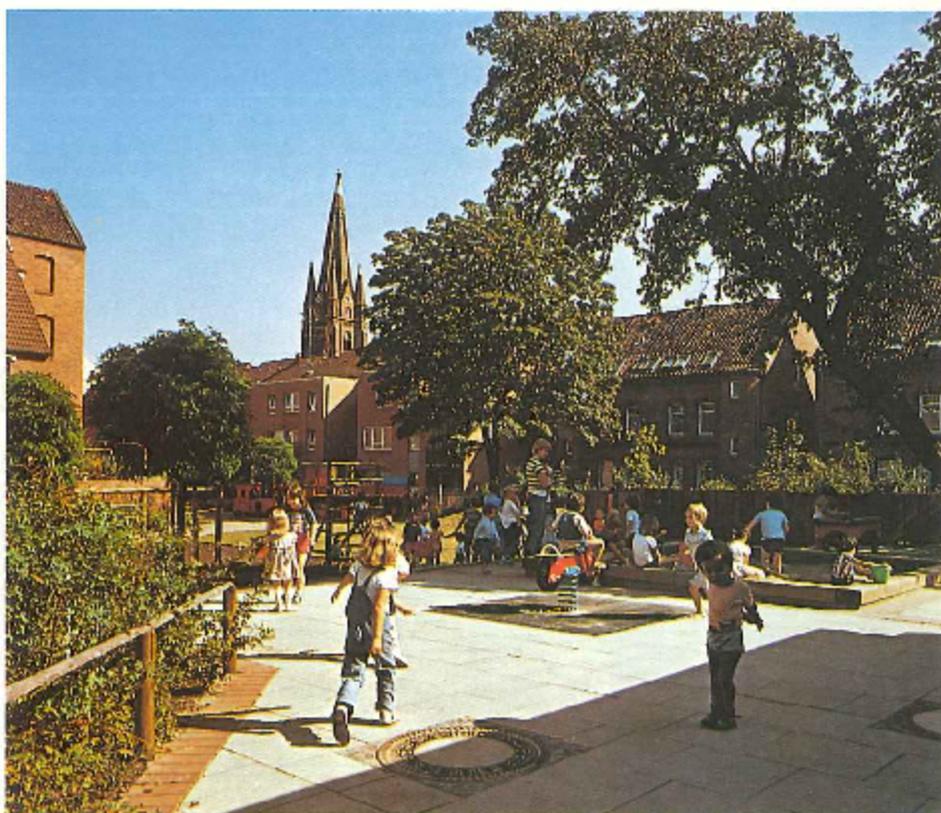
Die Gebäude des ehemaligen St. Godehardstiftes werden nach dem Auszug des Altenheims modernisiert und

zum Freizeitzentrum für Stadtteilbewohner aller Altersgruppen ausgebaut. Es ist ein beliebter Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und verschiedene Stadtteilinitiativen wie Eltern-Kind-Gruppe und Ausländerinnengruppe. In einem zurückgelegenen Gebäude betreibt der Caritasverband eine Kindertagesstätte.

Der Treffpunkt Allerweg ist außerdem der Ort der Gemeinwesenarbeit im Stadtteil, die flankierend zur Arbeit der Sozialplaner in der Sanierungsabteilung eingerichtet wird. Mehrere Sozialarbeiter kümmern sich während des Verlaufes der Sanierung um die Sorgen der Bewohner, die sich nicht in einem Gremium äußern. Außerdem initiieren sie Nachbarschaftskontakte und geben Hilfestellung bei mancherlei Formen der Selbsthilfe.

### Behinderteneinrichtung

In der Weberstraße 10, in den umgebauten Räumen eines ehemaligen Großhandels, betreibt der Verein für Lebenshilfe e. V. seit 1975 ein Wohnheim und einen Sonderkindergarten.



### Kinderhort und Kindertagesstätte

Im Jahre 1977 wird der erste Kinderhort (mit 40 Plätzen) im Stadtteil erbaut. Ergänzt wird diese Einrichtung im Jahre 1981 durch eine Kindertagesstätte mit 100 Plätzen auf der gegenüberliegenden Straßenseite.



## Baulich-räumliche Struktur

Die Baustruktur Linden-Süds weist seit ihrer Entstehung eine große Uneinheitlichkeit auf, bedingt durch die Mischung und das Nebeneinander von Hausformen unterschiedlicher Entstehungsphasen.

Im zentralen Bereich dominierte das Mittelfurhaus, die 3- und 4-geschossigen Mietshäuser aus späterer Zeit bildeten die Bebauung der Randbereiche, waren jedoch auch vereinzelt neben den 2-geschossigen Häusern zu finden.

Der Wechsel von offener und geschlossener Bauweise, Geschosßsprünge, sichtbare Brandwände, Baulücken, Materialwechsel in den Fassaden und unregelmäßig dicht bebaute Blockinnenbereiche bestimmten den Stadtteil.

Im Rahmen der Sanierung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Straßenstruktur eine geschlossene Blockrandbebauung angestrebt. Die Blockinnenbereiche sollten leergeräumt, beruhigt und als begrünte Freiflächen benutzt

bar gemacht werden. Die erforderlichen Stellplätze sollten möglichst in Form von Tiefgaragen eingerichtet werden.

Die Fassaden der Neubauten sollten sich in die bestehende Altbausubstanz einfügen. Der Stadtteil hat heute, 10 Jahre nach Beginn der Sanierung, sein Gesicht sehr verändert, seinem traditionell uneinheitlichem Erscheinungsbild ist er jedoch treu geblieben.

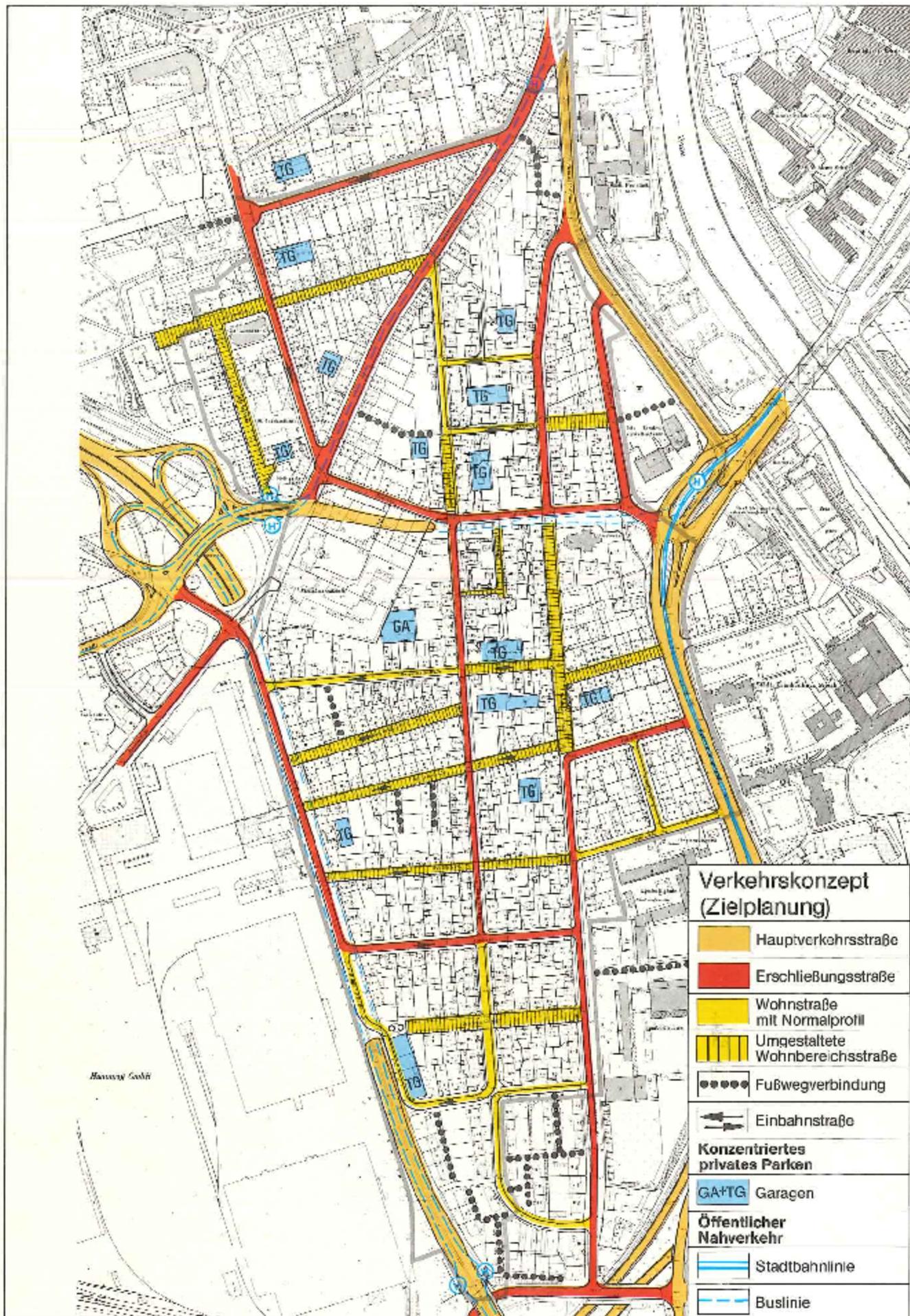
Mehrere Umstände verhinderten eine bauliche Struktur aus einem Guß:

- Die Maxime, Haus für Haus über Abbruch oder Modernisierung zu entscheiden, bedeutete, sozialen Aspekten gegenüber stadtgestalterischen den Vorrang zu geben.
- Die Notwendigkeit, weitere öffentliche Kinderspielflächen und Freiflächen zu schaffen, verhinderte eine vollständig geschlossene Blockrandbebauung.
- Die Wohnungsneubauten liefern, trotz Bemühung um Anpassung, neue gestalterische Elemente, insbesondere Elemente des Reihenhausbau, die untypisch für die traditionelle Baustruktur sind.
- Die Entkernung der Blockinnenbereiche wurde nur begrenzt realisiert, da im Laufe der Sanierung der Erhaltung von Hinter- und Nebengebäuden und somit dem Zusammenhang von Wohnen und Arbeiten ein immer größerer Wert beigemessen wurde.

Innerhalb dieses Rahmens ist es dennoch gelungen, in Teilbereichen bauliche Situationen von hoher gestalterischer Qualität zu schaffen (Ensemble Ahrbergstraße, Häusergruppe Franzstraße, Stadthäuser Ricklinger Straße).

Die Umgestaltung der Straßen und Freiflächen und das Bestreben, möglichst viel Grün in den Stadtteil zu bringen und bestehende Bäume zu erhalten, liefert einen entscheidenden Beitrag zur Verbesserung des Erscheinungsbildes von Linden-Süd.





**Verkehrskonzept  
(Zielplanung)**

- Hauptverkehrsstraße
- Erschließungsstraße
- Wohnstraße mit Normalprofil
- Umgestaltete Wohnbereichsstraße
- Fußwegverbindung
- Einbahnstraße
- Konzentriertes privates Parken**
- GA+TG Garagen
- Öffentlicher Nahverkehr**
- Stadtbahnlinie
- Buslinie

## Verkehr

Linden-Süd ist sehr gut an das gesamtstädtische Verkehrsnetz angeschlossen; einerseits durch die Nähe von Bus- und Stadtbahnstationen, andererseits durch die Haupteerschließungsstraßen. Diese übergeordneten Straßen umgeben den Stadtteil jedoch sehr eng und durchschneiden ihn teilweise: Im Westen bildet die Göttinger Straße einen Teil der B6 und des hannoverschen Tangentenringes; im Osten die Ritter Brüningstraße und quer durch das Gebiet der Allerweg und die Deisterstraße sind Radialverbindungen zur Innenstadt.

Das hohe Verkehrsaufkommen stellt starke Barrieren und Gefahrenpunkte dar und beeinträchtigt die Wohnnutzung durch erhebliche Lärm- und Abgasimmissionen. Um diese Störungen zu verringern, ist die Verlegung des Verkehrs auf der Göttinger Straße und im Allerweg in Tunnel geplant. Die Verwirklichung dieser mit hohen Investitionen verbundenen Vorhaben erscheint bis zum Abschluß des formellen Sanierungsverfahrens unwahrscheinlich.

Über das Planungskonzept für die Göttinger Straße besteht zwischen Bund, Land und Stadt grundsätzlich Einigkeit. Die Stadt bemüht sich, dieses Projekt im Bedarfsplan des Bundes zu verankern. Der Allerweg ist Teil des städtischen Hauptverkehrsnetzes und damit nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz zu finanzieren; in die Mittelfristige Finanzplanung bis 1988 sind jedoch keine Mittel eingesetzt.

Bisher können zur Verringerung der Immissionen nur Maßnahmen des passiven Schutzes eingesetzt werden. In den entsprechenden Bebauungsplänen wird daher für den Fall der Modernisierung oder des Neubaus der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Am inneren Straßennetz des Stadtteils sind im Zuge der Sanierung entscheidende Veränderungen vorgenom-

men worden. Die Sammelstraßen Posthomstraße, Ricklinger Straße und Charlottenstraße bleiben in ihren Hauptteilen Erschließungsstraßen mit Normalprofil (Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr), teilweise mit aufgepflasterten Kreuzungen, damit der Verkehr langsamer fließt. Die übrigen Straßen werden zu verkehrsberuhigten Wohnbereichsstraßen ausgebaut. Sie sollen weiterhin befahrbar bleiben (teilweise nur in einer Richtung), durch die Gestaltung als Mischfläche jedoch die zügige Befahrbarkeit hemmen, dem Fußgänger mehr Raum geben und zusätzlich für Spiel- und Aufenthaltszwecke zur Verfügung stehen. Da die Straßen in Linden-Süd je nach ursprünglichem Baujahr Breiten zwischen 9 und 15 Metern aufweisen, mußte die Gestaltung der Wohnbereichsstraßen unterschiedlich ausfallen; durch weitgehend einheitliches Material und wiederkehrende Gestaltungselemente

stellen die umgebauten Straßen dennoch ein wichtiges neues Stadtbildelement im Gebiet dar.

Ein gesondertes Fußwegenetz gibt es im Gebiet nicht; nur an wenigen Stellen sind einzelne Fußwegeverbindungen erhalten oder zusätzlich geschaffen worden.

Ein überwiegender Teil des ruhenden Verkehrs muß auch weiterhin im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Die verfügbaren Flächen erlauben nur an wenigen Stellen den Bau von Tiefgaragen; der Bau von oberirdischen Garagen oder die offene Aufstellung von Pkws in den Baublöcken ist weitgehend vermieden worden. Zum Ende der Sanierung werden 300 Tiefgaragenplätze vorhanden sein; der bisher nicht realisierte Garagenhof Haspelmathstraße könnte für weitere 50 Pkws eine preiswerte Einstellmöglichkeit bieten.



# Sanierung Linden Süd

## Abschluß der Sanierung

Der Abschluß der Sanierung, das heißt die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, wird zwar unvermeidlich einen Schnitt in der Geschichte des Stadtteils darstellen, darf jedoch keinesfalls eine Gefährdung der Ergebnisse der Sanierung mit sich bringen.

Eine wesentliche Aufgabe in Verbindung mit der Beendigung der Sanierung ergibt sich aus der Forderung des Städtebauförderungsgesetzes, Grundstücke, die im Rahmen der Sanierung erworben wurden, wieder zu veräußern. Das betrifft in Linden-Süd 40 Wohnhäuser mit 274 Wohnungen. Diese sind „unter Beachtung des Sanierungszwecks“ zu veräußern.

### Sanierungszweck und dessen Sicherung

Das Recht der Bewohner, in ihrer angestammten Umgebung bleiben zu können, war von Anfang der Sanierung an vom Rat der Stadt vorgegeben. Im Bereich der städtischen Wohnungen bedeutete dies, daß die Mieten ein Niveau haben mußten, das insgesamt für die im Gebiet Wohnenden tragbar blieb.

Deshalb wurden die städtischen Wohnungen einerseits nicht alle voll modernisiert und andererseits die Mieten für die modernisierten Wohnungen an den Bewilligungsmieten im Sozialen Wohnungsbau orientiert. Sie liegen heute – wenn man von einigen Objekten absieht – im Schnitt bei ca. 5,10 DM/qm.

Der sich im Mietniveau und Standard der Wohnungen manifestierende Sanierungszweck darf durch die Veräußerung des Grundbesitzes nicht gefährdet werden. Deshalb müssen bei der Veräußerung Mietbindungen weitergegeben werden, die sich selbstverständlich auch auf die Veräußerungswerte auswirken.

Um eine spekulative, mietpreistreibende Verwendung des Wohnraums zu verhindern, kommen als Käufer nur Institutionen infrage, die Gewähr dafür bieten, daß dies nicht geschieht. Das sind die städtische Wohnungsbaugesellschaft, Genossenschaften und Gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Daneben muß es Ziel sein, den Bewohnern den Erwerb des Eigentums an ihren Wohnungen zu tragbaren Bedingungen zu ermöglichen.

Nach Abschluß der Sanierung werden die „Ausgleichsbeträge“ fällig. Diese Beträge sollen die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der Grundstückspreise abschöpfen. Die Höhe der Ausgleichsbeträge wird nach bisherigen Ermittlungen (der sanierungsbedingten Wertsteigerung entsprechend) bei den verschiedenen Baublöcken zwischen 10 und 50 DM je Quadratmeter Grundstücksfläche liegen. Diese Werte müssen jedoch auf das einzelne Grundstück spezifiziert bezogen werden. Diese Ausgleichsbeträge können nur bei bestimmten Voraussetzungen im Sozialen Wohnungsbau direkt mietwirksam werden. Sie dürften dort eine monatliche Mieterhöhung von 0,35 DM/qm kaum über-

schreiten, in der Regel darunter liegen. Bei allen übrigen Wohnungen können die Ausgleichsbeträge nicht direkt zu Mieterhöhungen führen. Sie könnten jedoch Vermieter zu Mieterhöhungen bis zur Vergleichsmiete veranlassen, wenn deren Mieten noch darunter liegen.

Mit Aufhebung der Sanierung entfällt die Anwendung des besonderen Bodenrechts, d.h. die Kontrolle des Bodenverkehrs auf seine Übereinstimmung mit den Zielen der Sanierung. Das Bundesbaugesetz gibt allerdings die Möglichkeit, eine Erhaltungssatzung aufzustellen, „um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist“. Diese Anforderlichkeit ist offensichtlich gegeben, denn es war von Anfang an Ziel der Sanierung, Vertreibungseffekte zu vermeiden.

Die im Rahmen der Sanierung geschaffenen Wohn- und Arbeitsbedingungen für die Bevölkerung können an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht neu geschaffen werden. Eine Erhaltungssatzung nach § 39 h Abs. 3 Nr. 3 BBauG würde es ermöglichen, bauliche (aber auch nur bauliche) Veränderungen zu verhindern, wenn diese dazu beitragen würden, die Ziele der Erhaltungssatzung zu gefährden.

Die Erhaltungssatzung sollte verbunden werden mit der Bereitstellung von Haushaltsmitteln, um das Vorkaufrecht nach § 24 BBauG ausüben zu können und damit die Erhaltungssatzung in ihrer Wirksamkeit zu erhöhen.



# Inhalt

## Inhalt

	Seite		Seite
<b>Geschichte</b> .....	2 – 9	Sanierungskommission .....	11
Ausgangssituation .....	2	Weitere Beteiligungsformen .....	11
Entstehungsgeschichte .....	2	Sanierungsladen / Bürgerhaus .....	11
Industrialisierung .....	3	Verlauf der Sanierung .....	12
Linden und Hannover .....	3	Gleichzeitigkeit von Planung und Durchführung .....	12
Siedlungsentwicklung .....	3	Planung und Gegenplanung .....	12
Einwohnerzahl Lindens .....	3	Entwicklung des städtebaulichen Rahmenkonzeptes ..	13
Linden Süd .....	4	Planung – Gegenplanung 1976 .....	14
Straßennetz .....	4	Ergebnisse der Rahmenplanung .....	15
Siedlungsentwicklung .....	5	<b>Bilanz</b> .....	16 – 33
Nutzungsstruktur .....	5	Nutzungsstruktur .....	17
Baustruktur .....	6	Wohnen .....	17
Das Mittelflüßhaus .....	6	Einwohnerzahl .....	18
Besondere Bauformen .....	6	Abbrüche .....	19
Das 3geschossige Arbeiterwohnhaus .....	7	Neubau .....	20 – 21
Das 4geschossige Arbeiterwohnhaus .....	7	Modernisierung / Beispiel Seifeldstraße .....	22 – 23
Weiterentwicklung .....	8	Privatisierung .....	24
Industrie .....	8	Gewerbe .....	25
Wohnen .....	8	Wohnumfeld .....	26
Städtebauliche Sanierungskonzepte .....	9	Blockinnenhöfe .....	26
Das Goederitz-Konzept .....	9	Balkone, Freisitze, Mietergärten .....	26
Konzepte der Stadtverwaltung .....	9	Wohnbereichsstraßen .....	27
<b>Verlauf</b> .....	10 – 15	Öffentliche Spiel- und Grünflächen .....	28
Vorbereitung der Sanierung .....	10	Öffentliche Versorgungseinrichtungen .....	29
Die Sanierungsabteilung .....	10	Altenheim .....	29
Auseinandersetzung um die Sanierung .....	10	Treffpunkt Allerweg .....	29
Bürgerbeteiligung .....	10	Kinderhort und Kindertagesstätte .....	29
Die unabhängige Bürgerinitiative .....	10	Behinderteneinrichtung .....	29
Der Planungsberater .....	10	Baulich-räumliche Struktur .....	30 – 31
		Verkehr .....	32 – 33
		Abschluß der Sanierung .....	34 – 35
		Quellenangaben, Impressum .....	3. Umschlagseite

Herausgeber:

Landeshauptstadt Hannover  
Der Oberstadtdirektor

– Stadtplanungsamt – Abteilung  
für Sanierungen – in Zusammenarbeit  
mit dem Presse- und Informationsamt

---

Fotos: Werner Buch (30), Jan Sievers (6)

Luftbilddienst W. Nahs (1),

Freigabe-Nr. 11/3130/72

Präs. d. Nds. Vw.Bez. Braunschweig

Grafik Design: Eva Streich

Druck: Buchdruckerei und Verlag  
„Niedersachsen“, November 1985

---

Quellenangaben

zum Abschnitt Geschichte:

Walter Buschmann: „Linden –  
Geschichte einer Industriestadt im  
19. Jahrhundert“, Verlag August Lax, Hil-  
desheim, 1981. Wolfgang Voigt: „Der  
Eisenbahnkönig oder Rumänien lag in  
Linden. Materialien zur Sozialgeschichte  
des Arbeiterwohnungsbaus mit Beispielen  
aus Hannovers Fabrikvorort Linden“,  
Verlag AG SPAK M 46, 1980.