Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover

Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen

Schlussbericht Teilprojekt 1: Anhang II

Neue Nutzung auf alten Flächen
20 Beispiele

Hannover

Anhang II: Neue Nutzung auf alten Flächen 20 Beispiele

Im Rahmen des REFINA-Forschungsvorhabens NFM-H (Teilprojekt 1 Flächeninformation) wurden 20 Beispiele nachhaltiger Revitalisierung von Brachflächen in Hannover analysiert. Die Recherchen und Auswertungen fanden im Rahmen von Praktika am Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Landeshauptstadt Hannover, unter Mitarbeit von Matthias Milesi und Marc Dönitz im November und Dezember 2007 sowie im März bis Juni 2009 statt.

1 Projekte

Die untersuchten Projekte sind im Folgenden in Form von Steckbriefen dokumentiert.

1. Klostergut Marienwerder
2. Alte Ziegelei
3. Sorst - Gelände
4. Langenhagen Barracks
5. Prinz Albrecht Carré
6. Vahrenwalder Park & Königliche Reithalle
7. Pelikanviertel
8. Lister Blick
9. Am Seelberg/ Am Sünderkamp
10. Wolle und Watte
11. Sprengel - Gelände
12. Heisehof
13. Möhringsberg
14. FAUST - Gelände
15. Gilde Carré
16. Deisterstraße 37
17. Ahrbergviertel
18. Hanomag - Gelände
19. Calenberger Esplanade
20. Döhrener Wolle

2 Bildernachweis und Quellen

Kartengrundlagen und Luftbilder:

Übersicht (Stadtkarte Hannover 1:20 000) und Luftbilder: Landeshauptstadt Hannover - Bereich Geoinformation

Flächennutzungspläne: Landeshauptstadt Hannover - Sachgebiet Flächennutzungsplanung

Fotos:

Marc Dönitz, Marlies Kloten, Matthias Milesi, Claus-Luca Tavernini

Fotoarchiv des Fachbereichs Planen und Stadtentwicklung

Quellen:

--: B-Plan 1071, 1071, 1. Änderung - Begründung

--: B-Plan Begründung 1414, 1414, 1. Änderung

--: B-Plan Begründung 1615

--: B-Plan Begründung 1619

--: B-Plan Nr. 1476 - Begründung

--: B-Plan Nr. 729 2. Änderung - Begründung

--: Projektakten 61.11, 61.12 und 61.41

Architekten D+M 1996: Kurzdarstellung Projektverlauf/ Projektdaten

BBP – Bertram, Bünemann, Partner GmbH: Wohnbebauung Gutshof Marienwerder,

BBR 2004: Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling (unveröffentlichter Bericht) FIRU GmbH

BBR 2000: Nutzungsmischung im Städtebau. Werkstatt: Praxis Nr. 2/2000

BBR: ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld 'Nutzungsmischung im Städtebau': 19.2, 19.4, 19.5, 19.6,

Brandenburger, Dietmar 1996: Wohnen wie auf dem Gutshof, Bauwelt 41 1. November 1996

Braum, Michael; Millarg Hartmut: Städtebau in Hannover: Alte Ziegelei Stöcken

Delta Bau AG 1996: Erläuterungsbericht

Görg, Horst Dieter 1998: Pulsschlag eines Werkes - 160 Jahre Hanomag, Mundschenk Druck- und Verlagsgesellschaft, Seite13

HAZ 1997: Report: Sozialer Wohnungsbau 'Sogar Touristen halten' HAZ Nr. 266 Mittwoch, 12. September 1997

Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH 1999: Pelikan Viertel Hannover, Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche, Endbericht im Entwurf, Hannover

Kochheim, Peter 2001: Sprengel-Fabrik. Das traurige Ende. In: Welt online (www.welt.de) 3. Juli 2001

Krauss & Partner GmbH 2007: Mevaco Nord GmbH + Co. Sanierungsplan 2007-11-26

Landeshauptstadt Hannover 1999: Vom Exerzierplatz zum Nachbarschaftstreffpunkt. Stand: 07.1999

Landeshauptstadt Hannover 2001: Abschlussbericht zum Sanierungsvorhaben Dragonerstraße. (nicht veröffentlicht) Stadtplanungs- und Grünflächenamt 10.2001

Landeshauptstadt Hannover 2003: In Hannover wohnen. Informationsbroschüre.

Landeshauptstadt Hannover 2007: Podbielskistraße: Eine Straße verändert ihr Gesicht. Stand: 11.2007

Landeshauptstadt Hannover 2007: Sanierung Nordstadt – Abschlussbericht 2007. Baudezernat

Niedersächsisches Innenministerium 2002: Neue Nutzung für alte Strukturen: Revitalisierung von Brachflächen. Planungshilfe für niedersächsischen Städte und Gemeinden. 08.2007

Region Hannover: Route der Wohnqualität - Beiträge zur regionalen Entwicklung. Heft Nr. 94

Union Boden GmbH 2008: Info Broschüre unter www.union-boden.de. Artikel: 'Von den Barracks zum Business Park Hannover-Nord'

Mündliche Auskünfte:

Sachgebiete 61.11, 61.12 und 61.41 im November und Dezember 2007

Internet:

www.ahrbergviertel.de

www.calenberger-esplanade.de

www.corona-solar.de

www.hannover.de: Vahrenwalder Park, Möhringsberg

www.ostland-wohnen.de: Gilde Carré

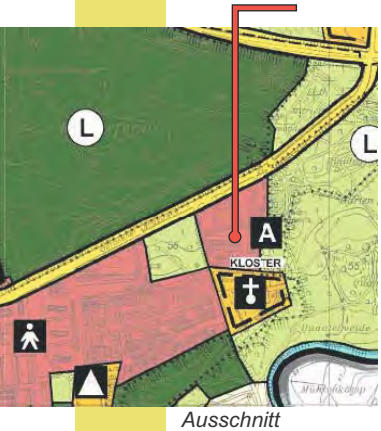
www.werkstatt-stadt.de: Hannover-List Pelikan-Viertel

www.wikipedia.org: Bahlsen, Königliche Reithalle

www.zechbau.de: Referenzen

Übersicht

Luftbild



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Planentwurf

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Marienwerder, Garbsener Landstraße, Augustinerweg
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 2,6 ha
Ursprüngliche Nutzung	ehemaliger Gutshof des Klosters Marienwerder
Leerstand/ Brache seit	1945: Auflösung des Gutshofs
Neue Nutzung realisiert	1996
Altlasten	nicht vorhanden
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** Nr. 333
Ziele bei der Projektentwicklung	• soziale Durchmischung • Schaffung von Wohnraum für junge Familien mit Kindern • Moderne Architektur in Analogie zum ehemaligen Klostergut umsetzen • Schaffung von kostengünstigem Wohnraum
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	Baukosten: 1.710 DM/ m² Wohnfläche
Standortvorteile	• in unmittelbarer Nähe zum Kloster Marienwerder, Grün- und Freiflächen im direkten Umfeld • Grundschule, weiterführende Schulen , Kindergarten, Sportanlagen, Kinder- und Freizeitheim nur wenige Minuten entfernt • Anschluss an ÖPNV: Bus
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	Zeitweise Probleme bei der Vermarktung
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von Wohnungsbaugesellschaft
Besonderheiten, Preise	Bund Deutscher Architekten Preis Niedersachsen 1997

1. Klostergut Marienwerder

Der Stadtteil Marienwerder, im Nordwesten Hannovers gelegen, wird geprägt durch die im 12. Jahrhundert entstandene Klosteranlage und den bedeutenden Landschaftspark "Hinüberscher Garten". Auf dem Gelände des zum Kloster gehörenden und bereits 1945 aufgelösten Gutshofes, entstand Mitte der 90er Jahre eine neue Wohnanlage.

Der Bauherr, die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), lud drei Architekturbüros ein, um in einem zweitägigen Workshop gemeinsam ein städtebauliches Konzept zu erarbeiten. Beteiligt daran waren auch Vertreter und Vertreterinnen aus der Politik und der Bauverwaltung. Ziele des Projekts waren neben der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum und einer sozialen Durchmischung auch die Übersetzung der Bauart des angrenzenden Klosters in eine moderne Architektur des Neubaus.

Vorteile des Standortes waren neben der vorhandenen Infrastruktur vor allem die ausgedehnten Grün- und Freiflächen im direkten Umfeld, die im Zuge der Baumaßnahmen durch einen gemeinsamen Hofraum und einen Kinderspielplatz ergänzt wurden. So sind eine Grundschule, ein Kindergarten, ein Freizeitheim sowie Sportanlagen nur wenige Minuten entfernt. Auch ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) ist gewährleistet.

Auf der Grundstücksfläche von ca. 2,6 Hektar mit einem Nettobauland von 1,9 Hektar ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 realisiert worden. Insgesamt entstanden 36 Eigentums- und 54 Mietwohnungen mit 8.950 m² Wohnfläche sowie 15 Reihenhäuser gehobenen Standards. Die Hälfte der Wohnungen sind öffentlich geförderte Sozialwohnungen.

Die geringen Baukosten von 1.710 DM/m² Wohnfläche konnten vor allem durch Kosten sparende Bauweisen erreicht werden. So sind die Grundrisse der einzelnen Gebäude sehr einfach gestaltet, und es wurde auf den Bau von Kellern verzichtet. Der Einsatz von Serienbauteilen trug ebenfalls zur Kostenreduktion bei. Um die Nachhaltigkeit der Anlage zu gewährleisten, setzte man unter anderem Brennwertheizungen neuester Technologie sowie eine gute Wärmedämmung ein. Die Bauphase dauerte lediglich zwei Jahre und wurde 1996 abgeschlossen.

Obwohl es anfangs Probleme mit der Vermarktung gab und es zu Leerständen kam, hat sich das neu entstandene Wohnquartier zu einem gelungenen Beispiel für die nachhaltige Nutzung ehemaliger Brachflächen entwickelt und auch die Resonanz in der Bevölkerung ist positiv.

Das Projekt wurde 1997 mit dem Preis des Bundes Deutscher Architekten ausgezeichnet.

Übersicht

Luftbild

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Stöcken, Stöckener Straße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 2,5 ha
Ursprüngliche Nutzung	Ziegelei
Leerstand/ Brache seit	1990: Nutzungsaufgabe
Neue Nutzung realisiert	1995
Altlasten	waren vorhanden und wurden beseitigt bzw. gesichert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1476
Ziele bei der Projektentwicklung	• Schaffung eines verdichteten kleinen Stadtquartiers mit urbanem Charakter • Verbindung der Funktionen Wohnen und Arbeiten • städtebauliches Konzept: Wohnhof
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Miet- und Eigentumswohnungen **Gewerbe:** Läden, Büros, Arztpraxen, Dienstleistung
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	Baukosten: ca. 65.000.000 DM (ohne Kosten für Erwerb des Grundstücks)
Standortvorteile	• sehr gute ÖPNV-Anbindung: Stadtbahn • Grünflächen und Naherholungsgebiete in siedlungsnahem Umfeld • Anbindung an bereits bestehende Wohnbereiche mit entsprechender Infrastruktur (Geschäfte, Schulen, medizinische Versorgung, etc.)
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	• direkte Lage am Westschnellweg (Lärmbelastung) • hoch anstehender Grundwasserspiegel
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von privatem Investor, Entwicklung in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover
Besonderheiten, Preise	• Landessieger des Landes Niedersachsen im städtebaulichen Landeswettbewerb „Kosten und Flächen sparender Wohnungsbau“ 1994 • Bauherrenpreis 1996 der Aktion „Hohe Qualität – tragbare Kosten“

2. Alte Ziegelei

Die Bebauung des 2,5 Hektar großen Ziegeleigeländes an der Stöckener Straße ist ein Beispiel für die erfolgreiche Revitalisierung einer Industriebrache.

Innerhalb verdichteter Bebauung gelegen, war das Gelände bereits in vorhandene Wohnbereiche mit entsprechender Infrastruktur eingebunden und durch zwei Stadtbahnlinien und den Westschnellweg sehr gut an den ÖPNV und das Straßennetz angeschlossen. Im direkten Umfeld sind Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den Grundbedarf vorhanden.

Nach der Aufgabe des Ziegeleibetriebs 1990 erwarb die Delta Bau AG Hannover das Gelände und schrieb in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover einen Wettbewerb aus.

Ziele bei der Projektentwicklung waren unter anderem die Schaffung eines hochverdichteten kleinen Stadtquartiers mit urbaner Charakteristik. Die Funktionen Wohnen und Arbeiten sollten miteinander verknüpft und im städtebaulichen Konzept Wohnhof zusammengefasst werden.

Basierend auf den Wettbewerbsergebnissen wurde ein Bebauungsplan erstellt. Es wurde berücksichtigt, dass durch den angrenzenden Westschnellweg Luftschadstoffe und Lärm emittiert werden. So stellt die Lärmschutzbebauung im Süden in Form einer viergeschossigen, geschwungenen Gebäudezeile sicher, dass der entstandene Innenhof relativ ruhig ist und von den Anwohnern als Kommunikationsplatz und Freiraum genutzt werden kann.

Die mit Asbest kontaminierten Fabrikgebäude wurden vollständig abgerissen und fachgerecht entsorgt. Eine verfüllte Tongrube wurde ebenfalls untersucht und durch das Aufbringen entsprechender Deckschichten eine Nachnutzung ermöglicht.

Die Fläche wurde durch den öffentlich finanzierten Bau von Ver-und Entsorgungsleitungen sowie den Bau von Zufahrtswegen erschlossen. Zusätzlich zu dem im direkten Umfeld vorhandenen Landschaftsraum entlang der Leine und dem parkähnlich angelegten Stadtfriedhof Stöcken wurden öffentliche Grünverbindungen ausgebaut und ein Spiel- und Bolzplatz realisiert. Drei Tiefgaragen ermöglichen die Unterbringung der Anwohnerfahrzeuge und dienen durch ihre Dachbegrünung gleichzeitig als Freiräume.

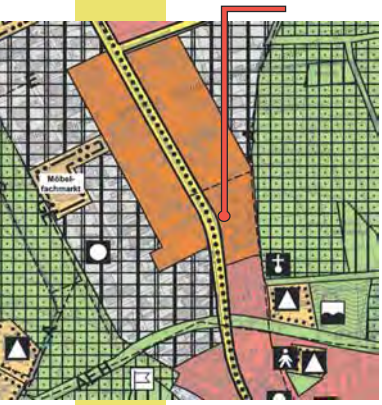
Dem städtebaulichen Entwurf entsprechend entstanden 247 Miet- und 119 Eigentumswohnungen mit insgesamt ca. 22.800 m² Wohnfläche auf dem Gelände. Zusätzlich stehen 4.400 m² für Gewerbe in Form von kleinen Läden, Büros, Arztpraxen und Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,33 relativ hoch und spiegelt die planerische Intention eines verdichteten Wohnquartiers wieder.

Bei dem Projekt wurden ökologische und kostensparende Bauweisen berücksichtigt, was zur Reduzierung der Baukosten beitrug. Diese lagen zwischen 1.950 DM und 2.150 DM pro m² Wohnfläche. Das Bauprojekt "Alte Ziegelei" wurde 1994 niedersächsischer Landessieger im städtebaulichen Wettbewerb "Kosten und flächensparender Wohnungsbau" und gewann 1996 den Bauherrenpreis der Aktion "Hohe Qualität - tragbare Kosten".

Das Projekt stellt ein gutes Beispiel für die Zusammenarbeit zwischen privaten Investoren und der Stadt Hannover dar.

Übersicht

Luftbild



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Planentwurf

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Hainholz, zwischen Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 2,6 ha
Ursprüngliche Nutzung	Blechverarbeitungsbetrieb
Leerstand/ Brache seit	1999: Aufgabe des Standorts
Neue Nutzung realisiert	Planung im Verlauf
Altlasten	vorhanden und bereits teilweise saniert bzw. gesichert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** gemischte Baufläche **Bebauungsplan:** B-Plan Nr. 696, 2. Änderung (aktuell im Verfahren)
Ziele bei der Projektentwicklung	Schaffung eines Übergangs zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung, Standortaufwertung entsprechend der Lage an Hauptverkehrsstraße
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Altenwohnheim **Gewerbe:** Fachmarktzentrum mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten im Einzelhandel, Künstlerateliers in ehemaligem Fabrikgebäude
Umnutzung der Fläche durch	Neubau, Modernisierung / Umnutzung von Bestand
Informationen zu Kosten	--
Standortvorteile	• gute Anbindung an ÖPNV: Stadtbahn • Grünflächen und Naherholungsgebiete in siedlungsnahem Umfeld
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	Altlasten, kostenintensive Erschließung über direkte Kreuzungsanbindung, Nachbarschaft Wohnen und Gewerbe
Projektentwicklung	Initiative ausgehend vom privaten Besitzer des Grundstücks
Besonderheiten, Preise	nicht bekannt

3. Sorst - Gelände

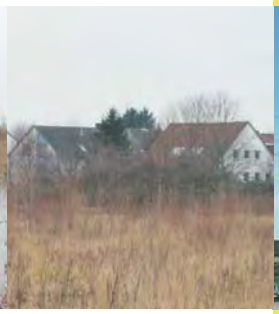
Ein Beispiel für eine aktuell laufende Umnutzung einer Industriebrache stellt das ehemalige Gelände der Firma Sorst dar. Zwischen der Schulenburger Landstraße und der Voltmerstraße im Stadtteil Hainholz gelegen, wurden an diesem Standort seit 1867 Bleche verarbeitet. Nach der Fusion mit der baden-württembergischen Firma Seidl & Mayer zur MEVACO und der anschließenden Standortaufgabe in Hannover fiel das gesamte, ca. 2,6 Hektar große Gelände 1999 brach.

Die Initiative zur Entwicklung der Fläche ging vom Eigentümer, der Firma MEVACO aus, die den Standort wieder einer Nutzung zuführen wollte. Die ursprüngliche Idee, einen Baumarkt zu errichten, ließ sich nicht realisieren, und die geplante Errichtung eines Verbrauchermarktes stand den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hannover entgegen. Die Schulenburger Landstraße ist demnach als Bereich für Mischnutzungen mit ergänzenden Funktionen dargestellt. Einzelhandel ist nur als Mischnutzung in Verbindung mit Büros und Dienstleistungen zulässig, jedoch nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten und Lebensmitteln, weil dadurch die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen gefährdet würden. Insbesondere sollte eine Konkurrenz für das Projekt „Hainholzer Markt“ , das sich zurzeit ebenfalls in der Planungsphase befindet, vermieden werden.

Da sich im Süden des Geländes unmittelbar Wohnbebauung anschließt, während im Norden eine gewerbliche Nutzung vorliegt, sieht das städtebauliche Konzept die Entwicklung eines Übergangsbereiches zwischen Wohnen und Gewerbe vor. Nach aktuellem Stand der Planung soll im südlichen Teil ein Altenpflegeheim entstehen, im Norden ist auf ca. 15.000 m² Grundstücksfläche eine Fachmarktnutzung mit ca.5.000m² Verkaufsfläche vorgesehen. Dazu war eine Umzonierung in Sondergebiete notwendig. Die Art der neuen Nutzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 696, 2.Änderung festgesetzt.

Das Hauptproblem bei der Umnutzung dieser Industriebrache stellt die starke Kontaminierung - es liegen sowohl Boden- als auch Grundwasserverunreinigungen vor - dar. Diese Altlastenproblematik war schon länger bekannt, und es gab bereits seit 1987 umfangreiche Untersuchungen, die vor allem Belastungen durch leichtflüchtige, halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und Mineralöl ergaben. Ein Anfang 2007 erstelltes Gutachten bestätigte dies und stellte zudem eine flächendeckende Auffüllung aus Bauschutt und Verhüttungsresten fest. Auf der Grundlage des Gutachtens wurde ein Sanierungsplan aufgestellt. Die betroffenen Bereiche mit betrieblichen Kontaminationen wurden teilweise ausgekoffert und der Boden entsorgt. Andere Bereiche wurden soweit gesichert, dass kein Regenwasser in das Grundwasser durchsickern kann. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden auch die ehemaligen Produktionsgebäude abgerissen und das teilweise kontaminierte Material entsorgt. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen trug die Firma MEVACO als Eigentümer.

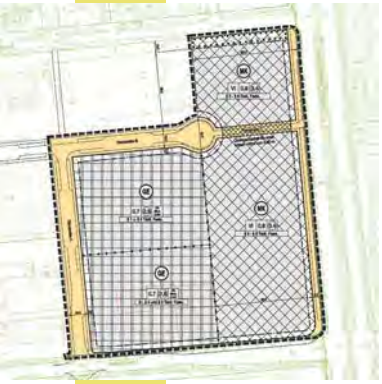
Der so genannte Marinebau im Osten des Geländes wird aus Denkmalschutzgründen erhalten. Auch eine größere Lagerhalle im Norden des Geländes bleibt bestehen und wird in die neue Nutzung integriert.



Übersicht

Luftbild

Ausschnitt Flächennutzungsplan



Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Brink-Hafen, zwischen Industrieweg und Vahrenwalder Straße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 17 ha
Ursprüngliche Nutzung	Kaserne, zuletzt Nutzung durch die britische Rheinarmee
Leerstand/ Brache seit	1994: Truppenabzug und Räumung der Kaserne
Neue Nutzung realisiert	seit Ende der 1990er Jahre in der Entwicklung
Altlasten	vorhanden und beseitigt bzw. gesichert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1615 & 1619
Ziele bei der Projektentwicklung	• Übergang zwischen der Wohnbebauung und der industriellen Nutzung schaffen • dichte, geschlossene Bebauung entlang der Vahrenwalder Straße
Aktuelle Nutzung	**Gewerbe:** Büro, Dienstleistung, Gewerbe
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	Sanierungskosten: 7.000.000 DM
Standortvorteile	• sehr gute Anbindung an A2 und ÖPNV (Stadtbahn und Bus) • gute Anbindung an Flughafen Langenhagen
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	• Altlasten • gewerbliche Nutzung nur unter Einschränkungen • Vermarktungsschwierigkeiten
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von der Stadt Hannover, Hannover Region Grundstücksgesellschaft
Besonderheiten, Preise	nicht bekannt

4. Langenhagen Barracks

Ein Beispiel für die Umnutzung eines ehemaligen Militärstandortes stellt der Business Park Hannover-Nord dar. An der Vahrenwalder Straße im Stadtteil Brink-Hafen gelegen waren in den ehemaligen Langenhagen Barracks bis zum Jahr 1994 Teile der britischen Rheinarmee stationiert. Nach Abzug und Räumung der Kaserne wurde der Standort vom Bundesvermögensamt verwal-tet und in den Folgejahren gab es auf dem ca. 17 Hektar großen Gelände keine geregelten Nutzungen mehr.

Die verkehrsgünstige Lage in unmittelbarer Nähe zur A2 bzw. A352, dem Flughafen Langenhagen, sowie die direkte ÖPNV Anbindung an die Stadtbahn waren Hauptgründe für die Entwicklung des Standorts. Ziel war es außerdem an der Grenze zur Stadt Langenhagen die Eingangssituation zur Stadt baulich zu betonen. Die Lage zwischen der Wohnsiedlung Wiesenau und dem Industriegebiet Brink-Hafen mit teilweise hohen Lärm-, Geruchs-, und Schadstoffemittenten schloss sowohl eine Wohnbebauung als auch eine Industrienutzung aus.

Stattdessen sollten Dienstleistungsunternehmen angesiedelt und Bürogebäude errichtet werden. Um negative Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsstandorte in der Umgebung zu vermeiden gibt es als Restriktion für die gewerbliche Nutzung, den Ausschluss von Einzelhandel. Die Erschließung wurde so geplant, dass eine Verlärmung der Wohngebiete durch Lieferverkehr verhindert wird.

Im Flächennutzungsplan wurden gemischte sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt und ein zehn Meter breiter Grünstreifen im Norden des Geländes als Grenze zum Wohngebiet planerisch gesichert. Die neu aufgestellten Bebauungspläne Nr. 1615 und 1619 setzten an der Vahrenwalder Straße Kerngebiet und im übrigen Bereich Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bis 0,9 fest.

Die vorhandenen Altlasten wurden im Vorfeld ermittelt und die Kosten für eine Sanierung auf ca. 7 Millionen DM geschätzt.

Bei den Bodenuntersuchungen kamen u.a. Reste von historischen Militärfahrzeugen aus dem 2. Weltkrieg zum Vorschein, die am Kriegsende in Bombentrichtern "entsorgt" wurden. Sie wurden einem Museum zur Verfügung gestellt. Der Sanierungsplan sah unter anderem den großflächigen Abtrag von Boden sowie die fast vollständige Versiegelung der Fläche zur Sicherung der nicht zu sanierenden Altlasten vor. Der Gebäudebestand wurde als nicht erhaltenswert eingestuft und vollständig entfernt.

Um die landschaftsplanerischen Belange zu berücksichtigen, wurde bereits 1993 bzw. 1994 ein Grünordnungsplan erstellt. Vor allem im ungenutzten Westteil des Geländes hatte sich eine Fauna und Flora mit teilweise hoher Bedeutung für den Naturhaushalt entwickelt, deren Verlust im Zuge der Eingriffsregelung kompensiert werden musste. Teilweise konnten auf dem Gelände selbst Ausgleichsflächen ausgewiesen werden.

Die Sanierung, Herrichtung und Vermarktung des Geländes wurde von der Hannover Region Grundstücksgesellschaft übernommen. Die Ansiedlung hochwertiger Dienstleiter ist bisher gut gelungen, so haben sich hier beispielsweise die Deutschlandzentrale von Nashuatec, die GE-Money-Bank und der finnische Kone-Konzern neben Anbietern renommierter Automarken niedergelassen.

Übersicht

Luftbild

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Planentwurf

Steckbrief

Stadtteil, AdresseGröße (Grundstücksfläche)	Bothfeld, Sündernstraße ca. 13 ha
Ursprüngliche Nutzung	Kaserne
Leerstand/ Brache seit	1994: Aufgabe des Kasernenstandorts
Neue Nutzung realisiert	1999
Altlasten	vorhanden und saniert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** B-Plan Nr. 1619, Entwicklung nach §34 BauGB
Ziele bei der Projektentwicklung	• kostengünstiger Einfamilienhausbau für junge Familien • lebendiges Quartier durch Mischung verschiedener Gruppen
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Miet- und Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser **Gewerbe:** kleine Fachgeschäfte, Facharztpraxen,medizinische Einrichtungen, Café
Umnutzung der Fläche durch	Modernisierung, Neubau
Informationen zu Kosten	• Einfamilienhaus: 300.000 DM • Mietwohnungen: ca. 16 DM/m² • Eigentumswohnungen: 3.300 bis 3.600 DM/m²
Standortvorteile	• sehr gute Infrastruktur, ÖPNV, Nahversorgung • Grünflächen und Naherholungsgebiete in siedlungsnahem Umfeld
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	• Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes • Altlastenproblematik • Lange Suche nach Investoren
Projektentwicklung	Initiative ausgehend vom Bundesprogramm „Bauen für junge Familien“
Besonderheiten, Preise	Niedersächsischer Staatspreis für Architektur

5. Prinz Albrecht Carre

Im nördlichen Stadtteil Bothfeld entlang der Sündernstraße befindet sich das ca. 13 ha große Gelände der ehemaligen Prinz Albrecht Kaserne. 1937 erbaut und von Wehrmacht, Besatzungstruppen und schließlich der Bundeswehr genutzt, wurde der Standort am 30.04.1994 im Zuge des Truppenabbaus geschlossen und die Liegenschaft an die Verwaltung des Bundesvermögensamtes übergeben.

Trotz der guten Infrastruktur im direkten Umfeld und dem Anschluss an den ÖPNV stellte die Umnutzung die Verantwortlichen vor zahlreiche Probleme. So galt es geeignete Nutzungskonzepte zu entwickeln, die zum einen die Belange des Denkmalschutzes und der Altlastenproblematik, zum anderen aber auch die Anforderungen von Investoren berücksichtigen.

Die Initiative für die Entwicklung des Geländes ging dabei vom Bundesprogramm „Bauen für junge Familien“ aus, bei dem der Bund kostengünstige Grundstücke für den Bau von familiengerechten Einfamilienhäusern zur Verfügung stellt.

In einem verwaltungsinternen Ideenwettbewerb des Stadtplanungsamtes Hannover wurde Ende 1993, also bereits vor der endgültigen Schließung des Standortes eine Bebauungsstruktur für das Gelände entwickelt. Der ausgewählte Entwurf sah die Umwandlung und Ergänzung der vorhandenen denkmalgeschützten Altbauten sowie den Abriss der technischen Gebäude vor.

Das Konzept wurde im Verfahrensverlauf weiterentwickelt und modifiziert, um flexibel auf Probleme bei der Vermarktung oder neue Ideen von Seiten der Investoren zu reagieren.

Am Projekt beteiligt waren unter anderem: die Landeshauptstadt Hannover, die Bundesfinanzverwaltung, das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und das Sozialministerium des Landes Niedersachsen.

Bevor die baulichen Maßnahmen beginnen konnten, galt es zunächst die Altlastenproblematik zu lösen. Aufgrund der militärischen Nutzung des Geländes waren entsprechende Belastungen vorhanden. Diese wurde ermittelt, katalogisiert und beseitigt.

Anschließend konnten Baugenehmigungen nach §34 BauGB erteilt werden. Insgesamt entstanden 127 Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von 160 bis 320 m², 118 Ein- bis Dreizimmerwohnungen von 38 bis 80 m² (84 Mietwohnungen und 34 Eigentumswohnungen). Zusätzlich wurde Wohnraum für 40 körper- und mehrfachbehinderte Menschen, eine Tagesförderstätte für 100 Körperbehinderte und 120 Seniorenwohnungen mit speziellen Betreuungsangeboten realisiert.

Die Einfamilienhäuser waren so begehrt, dass sich insgesamt 230 Familien für die 127 Häuser bewarben.

Ergänzend zu den bereits vorhandenen Grünflächen in der näheren Umgebung und die Anbindung an die Naherholungsgebiete „große Heide“ und Mittellandkanal sind auf dem Gelände des Prinz-Albrecht-Carrés ein Stadtteilpark, sowie zahlreiche Flächen für Spiel und Sport entstanden. Die vorhandene Infrastruktur wurde durch einen Supermarkt, kleine Fachgeschäfte, Facharztpraxen, medizinische Einrichtungen und ein Café ergänzt.

Das Prinz-Albrecht-Carré ist ein gelungenes Beispiel für ein lebendiges Quartier, in dem Familien, Singles, Senioren sowie körperlich und geistig behinderte Menschen zusammen leben.

Übersicht

Luftbild

Ausschnitt Flächennutzungsplan

historische Zeichnung der Kaserne

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Vahrenwald, Vahrenwalder Straße, Dragonerstraße
Größe (Grundstücksfläche)	Gesamtes Sanierungsgebiet: 6,3 ha, ein Drittel davon Stadtteilpark
Ursprüngliche Nutzung	Kaserne & Reitschule/ Kraftwagenbetriebswerk
Leerstand/ Brache seit	Mitte der 80er Jahre
Neue Nutzung realisiert	2000: Fertigstellung des letzten Bauabschnitts und Abschluss des Sanierung
Altlasten	-
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Allgemeine Grünfläche **Bebauungsplan:** nicht vorhanden
Ziele bei der Projektentwicklung	• Schaffung von zusätzlichen Freiräumen im verdichteten Stadtteil Vahrenwald • Schaffung eines kommunikativen Treffpunkts für die Anwohner • Revitalisierung historischer Bausubstanz
Aktuelle Nutzung	**Gewerbe:** Dienstleistungen, Veranstaltungszentrum **Sonstiges:** Stadtteilpark mit Grünflächen, Spielplatz, etc.
Umnutzung der Fläche durch	Neuanlage, Sanierung
Informationen zu Kosten	Sanierungskosten insgesamt: ca. 14 Mio. DM
Standortvorteile	• zentrale Lage in verdichtetem Stadtteil, gut zugänglich • innenstadtnah • sehr gute Anbindung an ÖPNV: Stadtbahn, Bus
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	Aufgrund der Eigentumsverhältnisse war nicht die gesamte Fläche sofort verfügbar; Gesamtentwicklung dauerte daher 15 Jahre
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von der Stadt Hannover: Aufnahme des Vorhabens in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen
Besonderheiten, Preise	nicht bekannt

6. Vahrenwalder Park & Königliche Reithalle

Das Beispiel "Vahrenwalder Park" zeigt, dass innerstädtische Brachflächen nicht zwangsläufig mit einer Wohn- oder Gewerbebebauung belegt werden müssen. Das zentral gelegene Gelände mitten im Stadtteil war ursprünglich Standort der Reitschule der preußischen Kavallerie. Nach den Zerstörungen des zweiten Weltkriegs waren nur noch das Stallgebäude und die Reithalle erhalten, und weite Teile der Fläche lagen brach. Bis Mitte der 80er Jahre diente der Bereich der Deutschen Bundesbahn als Kraftwagenbetriebswerk.

Durch die Nutzungsaufgabe bot sich für die Stadt Hannover die Gelegenheit, eine größere, zusammenhängende Fläche zu erwerben, um dort öffentliche Grünflächen zu entwickeln. Ein entsprechender Bedarf für solch ein Vorhaben bestand, da im Stadtteil Vahrenwald ein erheblicher Mangel an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen herrschte. Zur Finanzierung des Projekts wurde von Seiten der Landeshauptstadt Hannover ein Antrag auf Aufnahme des Vorhabens in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen gestellt, der auch bewilligt wurde. Die Planungsphase konnte beginnen.

Zunächst wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Entwicklung eines Stadtteilparks ausgelobt und auf Basis des Siegerentwurfs das Projekt weiterentwickelt. Die Realisierung erfolgte in drei Bauabschnitten zwischen 1989 und 2000, da nicht sofort alle Flächen verfügbar waren. Im Zuge der Maßnahmen konnten die Reithalle und die Stallgebäude gesichert und modernisiert werden. Sie dienen heute als Büro- Gastronomie- und Veranstaltungsräume.

Das Sanierungsvorhaben wurde mit der Fertigstellung der verbliebenen Parkflächen, sowie der Schaffung der Außenanlagen des angrenzenden Freizeitheims und der Kindertagesstätte abgeschlossen. Diese sozialen Einrichtungen werden durch den Park besser in den Stadtteil eingebunden.

Die Kosten für das gesamte Sanieungsvorhaben einschließlich der Erschließung und des Straßen- um- und -ausbaus beliefen sich auf rund 14 Millionen DM . Etwa ein Drittel davon entfiel auf die Parkgestaltung.

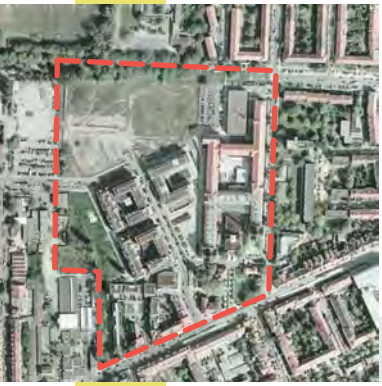
Die Finanzierung konnte durch die bereitgestellten Fördermittel sowie private Investitionen zur Erhaltung und Umnutzung der historischen Gebäude gewährleistet werden.

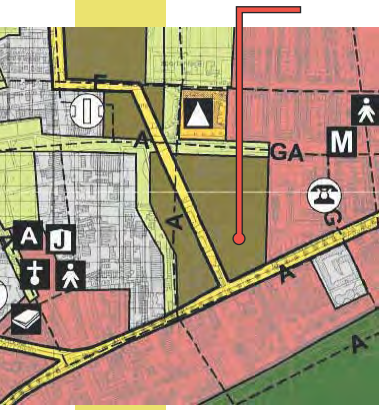
Der Park wird durch seine Gestaltung der intensiven Nutzung durch die Anwohner der angrenzenden Viertel gerecht. So gibt es eine große zentrale Wiesenfläche, einen Spielplatz und einen Brunnen mit Wasserbecken aber auch ausreichend Sitzgelegenheiten entlang einer Pergola. Auch die Stauden- und Gehölzpflanzungen sind sehr hochwertig. Erwähnenswert sind vor allem die Bepflanzung entlang des Laubengangs sowie eine zweihundertjährige Stieleiche im Ostteil des Parks.

Die zentrale Lage und der Anschluss an den Personennahverkehr durch zwei Stadtbahnen und eine Buslinie machen den Bereich auch über die Stadtteilgrenzen hinaus bekannt.

Das Projekt "Vahrenwalder Park" zeigt, dass zentral gelegene Brachflächen, sofern nicht für eine Bebauung vorgesehen, gut dazu geeignet sind,die Grün- und Freiflächenversorgung und damit auch die Lebensqualität eines ganzen Stadtteils dauerhaft zu verbessern.

Übersicht


Luftbild


Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	List, Podbielskistraße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 10 ha
Ursprüngliche Nutzung	Werksgelände des Schreibwarenartikelherstellers Pelikan AG, Produktionsbetriebe mit zugehörigen Wohnbauten
Leerstand/ Brache seit	1989
Neue Nutzung realisiert	seit 1995, aktuell: Flächen zur Erweiterung vorhanden,
Altlasten	vorhanden und saniert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Gemischte Baufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1264
Ziele bei der Projektentwicklung	• Konzept: Arbeiten, Wohnen, Freizeit • Entwicklung eines hochwertigen, vielfältigen Stadtviertels • Einbeziehung denkmalgeschützter Gewerbebauten • Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Miet- und Eigentumswohnungen **Gewerbe:** Büro, Verwaltung, Dienstleistung **Sonstiges:** Grünverbindung, renaturierter Bachlauf
Umnutzung der Fläche durch	Neubau, Sanierung
Informationen zu Kosten	--
Standortvorteile	• verkehrsgünstige Lage, gute ÖPNV-Anbindung: Stadtbahn • ausgedehnte Grünflächen und Erholungsräume im Umfeld
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	während der Planung: Konflikte zwischen geplanter Nutzung und vorhandener Bausubstanz, dadurch Verzögerungen und erhöhter finanzieller Aufwand
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von Investor in Zusammenarbeit mit der Stadt Hannover
Besonderheiten, Preise	Niedersächsischer Staatspreis für Architektur

7. Pelikanviertel

Entlang der Podbielskistraße, einer der wichtigen Ein- und Ausfallstraßen Hannovers, siedelten sich bereits Ende des 19. Jahrhunderts die ersten Industriebetriebe an, die von der guten Lage und geringen Grundstückspreisen profitierten. Zwischen 1903 und 1913 entstanden dort unter anderem die Fabrik- und Verwaltungsgebäude der Firma Pelikan, des bekannten Herstellers von Büroartikeln, der 1906 seine gesamte Produktion hierhin verlagerte. Anfang der 70er Jahre konnte das Werk an diesem Standort nicht mehr erweitert werden und wurde nach Peine/ Vöhrum verlagert werden. Vertrieb, Verwaltung und Marketing blieben jedoch in der Podbielskistraße.

Nach dem Konkurs der Firma und der Werkstilllegung wurden Teile der alten Produktionsanlagen im Jahre 1989 abgerissen und das 10 Hektar große Gelände fiel brach. 1991 erfolgte dann der Verkauf an einen Investor.

Der Rückgang der industriellen Nutzungen führte dazu, dass parallel auch andere Unternehmensstandorte entlang der Podbielskistraße geschlossen oder verlagert wurden.

Eine Phase der Umnutzung und Sanierung der teilweise kontaminierten Industriebrachen setzte ein. Stadtplanerisches Ziel für den Standort der ehemaligen Pelikan-Fabrik war die Nutzungsmischung der Funktionen Wohnen und Gewerbe. Eine frühzeitige Marktanalyse führte zur kontinuierlichen Entwicklung dieses Konzepts unter Einbeziehung aller Akteure. Zudem wurde das Gelände vom Amt für Wirtschaftsförderung katalogisiert und in die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie eingebunden. Mit Hilfe eines frühzeitig erarbeiteten Gutachtens konnten Art und Umfang der Altlasten sowie die Sanierungskosten ermittelt werden, um die finanzielle Planungssicherheit zu garantieren.

Die optimale Verkehrsanbindung sowie die nahe gelegenen Wald- und Grünflächen waren ausschlaggebende Faktoren für die Entwicklung eines innenstadtnahen Viertels im gewachsenen Stadtteil List.

Aus einer Vielzahl von Varianten entstand in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und einem Architekten das Konzept "Pelikanviertel".

In einem ersten Bauabschnitt wurden die historischen Gebäude ab 1994 renoviert und der neuen Funktion als Büro- und Verwaltungsräume zugeführt. Hier stehen ca. 53.000 m² für eine entsprechende Nutzung zur Verfügung, zusätzlich sind 8.000 m² für Gewerbe vorgesehen. Auf dem ca. sechs Hektar großen Gelände der ehemaligen Produktionshallen entstand in der Folge ein Neubaugebiet. Entlang einer diagonal verlaufenden Erschließungsstraße wurden Blockstrukturen realisiert, die durch ihre Gestaltung und die Materialauswahl die Architektur der historischen Gebäude aufgreifen. Auf den aktuell noch ungenutzten Flächen soll dieses Konzept fortgesetzt werden. Bis heute sind 250 von den geplanten 350 Wohneinheiten realisiert worden. Nördlich an das Pelikanviertel wurde anschließend die neue Konzernzentrale der VHV-Versicherungen errichtet. Westlich der Bebauung befindet sich eine Grünverbindung, die von Wasserläufen wie dem renaturierten "Tintengraben" durchzogen wird und den Anwohnern als Aufenthalts- und Erholungsraum dient.

Die Entwicklung des Pelikanviertels geschah in enger Zusammenarbeit zwischen privaten Investoren und der Stadt Hannover.

Übersicht

Luftbild

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	List, Podbielskistraße, Eulenkamp, Grethe-Jürgens-Straße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 10 ha
Ursprüngliche Nutzung	Werksgelände der Keksfabrik Bahlsen, mit Verwaltungsgebäude und Gartenbetrieb
Leerstand/ Brache seit	Anfang 2000
Neue Nutzung realisiert	seit 2002 in der Realisierungsphase, Einfamilienhausbau abgeschlossen, Projektdauer bis voraussichtlich Ende 2008
Altlasten	vorhanden und saniert (Gebäude)
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1600
Ziele bei der Projektentwicklung	• Umnutzung eines ehemaligen Gewerbestandorts • Schaffung von attraktivem, innerstädtischem Wohnraum für junge Familien
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** 250 Wohneinheiten, 150 Einfamilienhäuser **Gewerbe:** Büro, Dienstleistung, Nahversorgung (zukünftig)
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	--
Standortvorteile	• verkehrsgünstige Lage, gute ÖPNV-Anbindung: Stadtbahn • Grünflächen und Erholungsräume im direkten Umfeld
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	§ 28a - Biotope (Magerrasen) mussten verlagert werden
Projektentwicklung	NILEG GmbH in Kooperation mit der Stadt Hannover
Besonderheiten, Preise	Wohnen am Wasser: Wohnquartier mit eigenem Thema / Referenzprojekt gegen die Stadtflucht

8. Lister Blick

Um dem Problem der Stadtflucht zu begegnen und attraktiven, innenstadtnahen Wohnraum für junge Familien zu schaffen, wurde von Seiten der Stadt Hannover in Zusammenarbeit mit der Norddeutschen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) das Projekt „Lister Blick“ initiiert.

Anfang des 20. Jahrhunderts verfolgte der Unternehmer und Keksfabrikant Hermann Bahlsen die Idee, für seine Mitarbeiter einen geschlossenen Stadtteil zu entwickeln, in dem neben Wohnraum auch soziale und kulturelle Funktionen vorgehalten werden sollten. Der nahe gelegene Mittellandkanal sollte zur Anlieferung von Rohstoffen und der Versorgung der Produktionsanlagen dienen.

Zu diesem Zweck erwarb Bahlsen in großem Umfang Grundstücke in der östlichen List. Zur Realisierung kam es jedoch nicht, denn das Großprojekt scheiterte mit dem beginnenden Ersten Weltkrieg. Die Flächen blieben jedoch in Firmenbesitz und wurden für den Anbau von Obst genutzt, welches bei der Keksherstellung verarbeitet wurde.

Auf dem zehn Hektar großen Betriebsgelände zwischen Mittellandkanal und Podbielskistraße wurde 1976 ein hochmodernes Bürogebäude als neuer Standort für die Hauptverwaltung des Bahlsen Konzerns errichtet. Anfang des neuen Jahrtausends erfolgte jedoch die Rückverlegung in den früheren Hauptsitz, nachdem eine hohe Asbestbelastung im Gebäude festgestellt worden war. Im Jahr 2003 erfolgten der Abriss und die Entsorgung der kontaminierten Bauten.

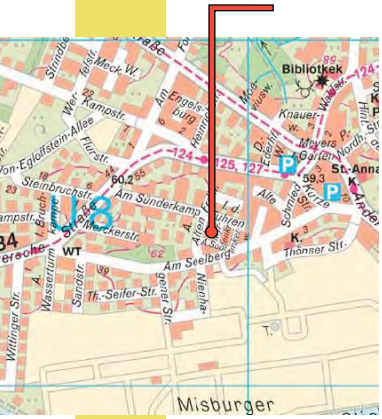
Um die städtebaulichen Ziele im Projekt „Lister Blick“ umzusetzen, wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf sah eine klar gegliederte Wohnbebauung sowie einen künstlichen Wasserlauf zwischen Mittellandkanal und Podbielskistraße vor. 250 Geschosswohnungen sowie 150 Einfamilienhäuser mit verschiedenen Haustypen repräsentieren die Grundidee eines Wohnquartiers mit urbanem Charakter. Dieses Vorhaben befindet sich seit 2002 in der Realisierungsphase.

Der Bereich wird durch mehrere verkehrsberuhigte Stichstraßen erschlossen. So wird die Siedlung vom Durchgangsverkehr frei gehalten und die ruhigen Anliegerstraßen sind als öffentlicher Raum nutzbar.

Bis 2008 sind entlang der Podbielskistraße weitere 20.000 m² Nutzfläche für Büros und Anbieter von Dienstleistungen vorgesehen. Die Bebauung erfolgt riegelartig und stellt somit einen Schutz der Wohnhäuser vor dem Verkehrslärm dar. Eine mehrgeschossige Wohnbebauung mit Ausrichtung zur benachbarten Siedlung hin sowie drei weitere Gebäude entlang des Eulenkamps werden in Zukunft das Stadtviertel ergänzen.

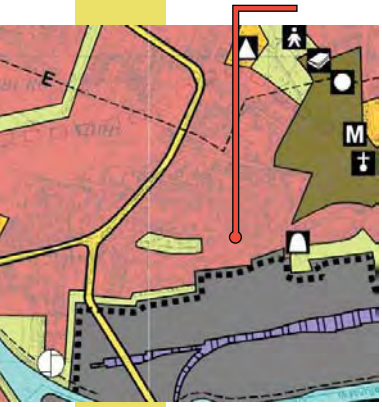
Der Name „Lister Blick“ geht auf die Künstler und Künstlerinnen der „Neuen Sachlichkeit“ zurück, die von ihren Ateliers der Liststadt aus den Blick auf das Gebiet malten. Um dieser Epoche und damit auch der Geschichte des Stadtteils Rechnung zu tragen, erhielten einige der neuen Straßen die Namen bedeutender Künstler wie Grethe Jürgens oder Karl Rüter.

Der „Lister Blick“ ist ein sehr gutes Beispiel für die Umnutzung ehemaliger Industrie und Gewerbeflächen zu Wohngebieten, da es neben der zentralen und verkehrsgünstigen Lage unmittelbar an die großen Naherholungsgebiete Mittellandkanal und Eilenriede angeschlossen ist.



Übersicht

Luftbild


Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Misburg, Am Seelberg, Am Sünderkamp
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 1 ha
Ursprüngliche Nutzung	Fest- und Schützenplatz
Leerstand/ Brache seit	Anfang 1980er Jahre: Verlagerung des Schützenplatzes
Neue Nutzung realisiert	1991 bzw. 1993
Altlasten	nicht vorhanden
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** Nr. 729, 2. Änderung
Ziele bei der Projektentwicklung	Schaffung von kostengünstigem Wohnraum
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Mietreihenhäuser, Mehrfamilienhäuser **Gewerbe:** Läden, Büros, Praxen für Nahversorgung, Dienstleistung
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	Baukosten: 1.900 DM/m² Wohnfläche
Standortvorteile	• gute Anbindung an vorhandene Infrastruktur des Stadtteils • ÖPNV-Anbindung: Bus
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	nicht bekannt
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von Baugesellschaft
Besonderheiten, Preise	Gutes Beispiel für sozialen Wohnungsbau

9. Am Seelberg/ Am Sünderkamp

Ein positives Beispiel für verdichtetes innerstädtisches Bauen und sozialen Wohnungsbau stellt die Siedlung Am Seelberg/ Am Sünderkamp dar.

In der Nähe von Meyers Garten gelegen, dem Zentrum des Stadtteils Misburg, ist der Bereich gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, etc. sind im siedlungsnahen Umfeld vorhanden.

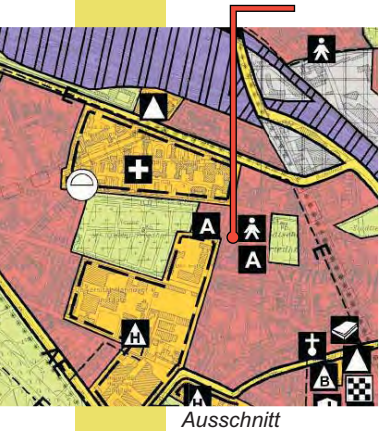
Das Gelände des ehemaligen Fest- und Schützenplatzes war schon länger für eine Wohnbebauung vorgesehen. Entsprechend den Festsetzungen des existierenden Bebauungsplanes von 1972 war zunächst geplant, den Bereich mit einer Kombination von Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau sowie einer Tiefgarage zu belegen. Dies wäre jedoch mit einer kostenaufwendigen Erschließung verbunden gewesen. Der Bauherr, die Gemeinnützige Baugesellschaft Hannover, wollte stattdessen Reihenhäuser und Einfamilienhäuser in Kosten und Flächen sparender Bauweise erstellen.Zu diesem Zweck wurde 1984 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und auf Basis des erstplatzierten Entwurfs der Bebauungsplan geändert. Trotz der guten Lage der Grundstücke gab es jedoch nicht genug Bauinteressenten für das Konzept. Der in den 80er Jahren einsetzende Mangel an kostengünstigem Wohnraum führte dazu, dass 1988 das Bebauungskonzept mit einer neuen Ausrichtung wieder aufgegriffen wurde. Ziel war es, die Entwürfe hinsichtlich der Anforderungen des sozialen Mietwohnungsbaus zu überarbeiten.

In zwei Bauabschnitten wurde das Projekt 1991 bzw. 1993 schließlich realisiert. Die neu entstandene Siedlung besteht zur Hälfte aus Mietreihenhäusern für Familien mit Kindern und kleineren Wohnungen für Alleinstehende, Alleinerziehende oder ältere Ehepaare. Insgesamt wurden 66 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,6 errichtet. Zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhauszeilen mit insgesamt 32 Wohnungen bilden den Abschluss nach Norden hin. Über einen Tordurchgang werden fünf zweigeschossige Reihenhauszeilen erreicht.

Die Baukosten beliefen sich auf ca. 1.900 DM/m² Wohnfläche. Kostengünstige Bauweisen und der Verzicht auf Keller zugunsten von Fahrradhäusern und Abstellräumen trugen zur Kostenreduktion bei. Die Siedlung ist autofrei, so dass die Freiräume zwischen den Häusern von den Anwohnern intensiv genutzt werden können. 70% der Wohnungen haben einen eigenen, direkten Zugang zu den Mietergärten, die anderen 30% teilen sich drei größere Gartenanlagen. Die Anlage ist aktuell in einem guten Zustand und die Mieterfluktuation ist gering.

Übersicht

Luftbild


Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Planentwurf

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Nordstadt: Kniestr., Schneiderberg, An der Strangriede, Heisenstr.
Größe (Grundstücksfläche)	4,6 ha insgesamt, Sanierungsgebiet etwa 2 ha
Ursprüngliche Nutzung	Textilreißfabrik, Armaturenfabrik, Grammophonfabrik
Leerstand/ Brache seit	Ende der 1980er Jahre
Neue Nutzung realisiert	bis 2006
Altlasten	vorhanden und saniert / gesichert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** kein B-Plan vorhanden, Entwicklung nach §34 BauGB
Ziele bei der Projektentwicklung	• Umnutzung und Modernisierung von Teilen der vorhandenen Bebauung für Kultur und Wohnen • Schaffung von neuem Wohnraum und zusätzlichen Grün- und Spielflächen für den Stadtteil • Neustrukturierung eines heterogen genutzten Bereichs
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Miet-, Sozial-, Eigentumswohnungen **Gewerbe:** Büronutzung **Sonstiges:** kulturelle Einrichtungen, Ateliers, Grün- und Freiflächen
Umnutzung der Fläche durch	Neubau, Modernisierung
Informationen zu Kosten	ca. 11 Mio. Euro aus Städtebauförderungsmitteln; Mobilisierung von ca. sechsmal so viel privaten Mitteln
Standortvorteile	innenstadtnah, zentrale Lage im Stadtteil, gute ÖPNV-Anbindung: Stadtbahn
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	Altlasten
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von der Stadt Hannover im Zuge der Sanierung der Nordstadt
Besonderheiten, Preise	Edwin-Oppler-Weg 9 / 9A: Niedersächsischer Staatspreis für Architektur: Das Projekt zeichnet sich durch die Berücksichtigung ökologischer Aspekte aus.

10. Wolle und Watte

Der Begriff "Wolle und Watte" bezeichnet den westlichen Bereich des Blocks zwischen der Kniestraße, dem Schneiderberg, An der Strangriede und der Heisenstraße. Der Name geht auf die ehemalige Textilreißfabrik Wolle und Watte, einen Hersteller für Putzwolle, zurück.

Durch Aufgabe der gewerblichen Nutzungen im Innenbereich des heterogenen Blockes und den Flächenankauf durch die Stadt Ende der 80er Jahre, standen ca. zwei Hektar für eine Umnutzung zur Verfügung.

Nach intensiver öffentlicher Diskussion wurden folgende Sanierungsziele für den Block formuliert: Umnutzung und Modernisierung von Teilen der vorhandenen Bebauung für Kultur und Wohnen, Schaffung von neuem Wohnraum und zusätzlichen Grün- und Spielflächen für den Stadtteil.

1989 wurde aus einem Gutachterverfahren ein informeller Plan als Grundlage für die folgenden Sanierungsmaßnahmen entwickelt. Neben Abbruch von aufgegebenen Gewerbegebäuden und der Bodensanierung wurden Bestandsgebäude modernisiert und umgenutzt und neue Gebäude errichtet. Dabei wurden verschiedene Modellvorhaben wie Blockheizkraftwerk, Nutzung von Sonnenenergie, Versickerung von Regenwasser und Altbaumodernisierung im Passivhausstandard durch-geführt.

Die ersten neuen Wohnungen errichtete 1995 die Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH) in Zusammenarbeit mit Architekturbüros: Es entstanden 62 Sozialwohnungen vorranig für Familien und 52 Tiefgaragenstellplätze. 1996 folgten zwei weitere Neubauvorhaben der Wohnungsgenossenschaft WOGE Nordstadt eG, bei denen die Mieter als Selbsthelfer ihre "Muskelhypothek" einbrachten.

Die Stadt modernisierte ihr Gebäude der Deutschen Grammophon 1997 grundlegend und verkaufte es 2006 an die Woge. Hier, wo weltweit die ersten Schallplatten gepresst wurden, finden heute verschiedene stadtteilbezogene Büros, Dienstleistungen und kulturelle Einrichtungen Platz.

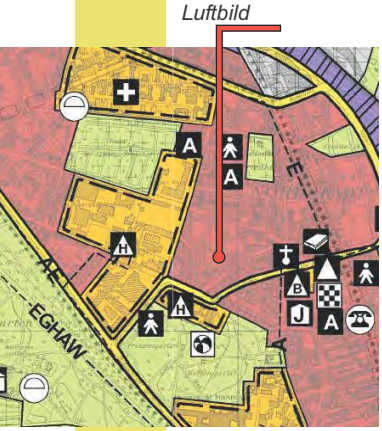
Ein besonderes Projekt wurde auf dem Grundstück Edwin-Oppler-Weg 9 / 9A umgesetzt. Die Wohngruppe WABE GbR konnte hier 1999 ihr gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren. Während der 8-jährigen Planungs- und Findungsphase hielt die Stadt das teilweise abgeräumte Grundstück mit einer restlichen Altbausubstanz für die Wohngruppe bereit. Ein 2-geschossiger Neubau gruppiert sich nun mit dem modernisierten Bestandsgebäude um einen Wohnhof mit insgesamt 11 Wohnungen. Das Vorhaben wurde 2000 mit dem Niedersächsischen Staatspreis für Architektur ausgezeichnet.

2001 wurde die fast 4000 m² große öffentliche Freifläche fertig gestellt. Alte Mauerreste wurden saniert und in die Gestaltung einbezogen. Sie erinnern an die industrielle Vergangenheit des Geländes. Die Fläche wurde zum abwechslungsreichen Spiel- und Bewegungsraum für Kinder und ist gleichzeitig ein Baustein des die Nordstadt durchziehenden Wegenetzes.

Die für die Nordstadt typische kleinteilige Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur konnte im Rahmen der Neuordnung von "Wolle und Watte" erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Übersicht

Luftbild



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Nordstadt, zwischen Schaufelder Straße und Rehbockstraße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 2 ha
Ursprüngliche Nutzung	Schokoladenfabrik
Leerstand/ Brache seit	1980: Einstellung der Produktion
Neue Nutzung realisiert	Mitte der 90er Jahre
Altlasten	vorhanden und saniert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** B-Plan Nr. 1071, 1. Änderung
Ziele bei der Projektentwicklung	• Verbesserung der sozialen Infrastruktur • Erhalt der historischen Gebäude
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Mietwohnungen **Gewerbe:** Büronutzung **Sonstiges:** Stadtteilzentrum, Kindertagesstätten
Umnutzung der Fläche durch	Neubau, Modernisierung
Informationen zu Kosten	--
Standortvorteile	• zentrale Lage im Stadtteil • innenstadtnahe Lage • ÖPNV-Anbindung: Stadtbahn
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	• Hausbesetzungen • Gelände immer wieder Ausgangspunkt für Auseinandersetzungen zwischen Polizei und der linken bzw. autonomen Szene
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von der Stadt Hannover im Zuge der Sanierung des Stadtteils Nordstadt
Besonderheiten, Preise	nicht bekannt

11. Sprengel - Gelände

1851 gründeten Carl August Bernhard und Otto Sprengel in Hamburg-Harburg das Sprengel Unternehmen, welches 1853 nach Hannover übersiedelte und an diesem Standort fast 150 Jahre lang Schokolade und Konfekt produzierte. 1979 wurde der Konzern in das Kölner Süßwarenunternehmen Stollwerck eingegliedert und bereits 1980 wurde das Stammwerk in der hannoverschen Nordstadt geschlossen.

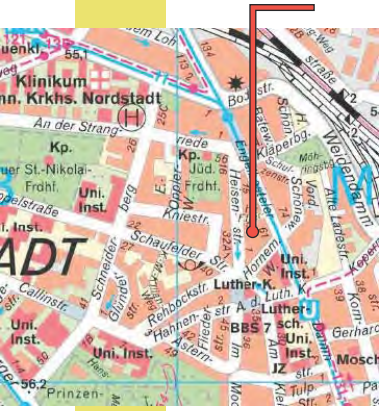
Das Industrieareal stand einige Jahre leer. Teilabbrüche in Vorbereitung von Wohnungsneubau erfolgten. Der Investor scheiterte jedoch mit dem Projekt und ging in die Insolvenz. Im Juni 1985 übernahm die Stadt das Grundstück aus der Konkursmasse. Kurze Zeit später wurde die Fabrik von etwa 50 bis 60 jungen Leuten besetzt.

Die ersten Phasen der Sanierung in der Nordstadt waren stark durch die Ereignisse, die mit der Besetzung des Sprengelgeländes ausgelöst wurden, und die Punkerproblematik in den neunziger Jahren geprägt. Zwischen den Besetzern, Vertretern der Politik und der Verwaltung begannen langwierige Verhandlungen über die künftige Nutzung der Immobilie. Leider wurden die Gespräche immer wieder begleitet von zum Teil gewalttätigen Unruhen im Umfeld des Sprengelgeländes. Nach sechs Jahren konnten sich die Beteiligten endlich auf ein Konzept verständigen.

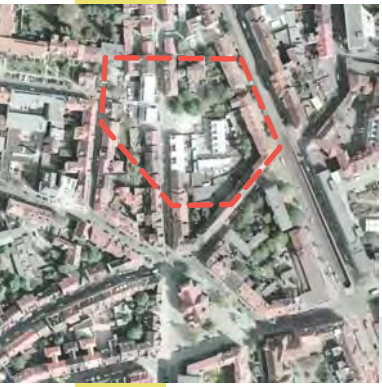
Es dauerte dann noch weitere fünf Jahre, bis das Konzept umgesetzt wurde. Die Besetzter zogen sich nach und nach zurück und die geplanten öffentlichen Freiflächen für wohnungsnahe Nutzungen konnten hergerichtet werden. In die ehemalige Turnhalle zog die KITA "Mäuseburg" ein. Die GBH baute das Fabrikgebäude zu Wohnungen und Büroräumen für stadtteilbezogene Dienstleistungen um. Im rückwärtigen Grundstücksteil entstand ein Neubau mit 25 Wohnungen. Die Wohnungsgenossenschaft Woge nutzte das ehemalige Maschinenhaus um. Es entstand ein Projekt für gemeinschaftliches wohnen und eine Kita für "Lückekinder". In der Bürgerschule wurde das Stadtteil-Zentrum eingerichtet und modernisiert. Die Kofferfabrik und angrenzende Flächen blieben einem Trägerverein für ein alternatives Projekt "Wohnen und Arbeiten" überlassen. In dem Verein hatten sich überwiegend junge Leute aus der Zeit der Besetzung des Sprengelgeländes konstituiert.

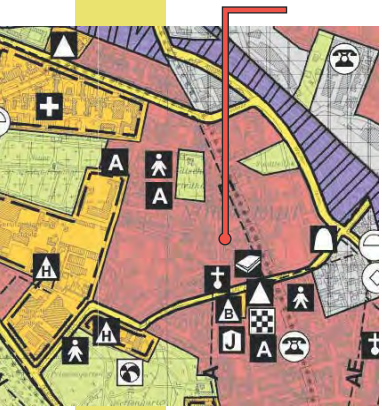
Auf Teilen der Fläche wurden, bedingt durch den Werksbetrieb, Schadstoffeinträge ermittelt, welche auch eine Grundwassersanierung erforderlich machten. Durch Auskoffern und Entsorgung der entsprechenden Bereiche sowie die vorübergehende Installation einer Filteranlage konnten diese Missstände beseitigt werden.

Neben dem Erhalt und der Umnutzung der ehemaligen Fabrikgebäude stand auch eine Fußwegverbindung von der Schaufelder Straße zur Rehbockstraße mit einem begleitenden Grünzug sowie Spielplätzen im Mittelpunkt des städtebaulichen Konzepts.



Übersicht


Luftbild


Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Nordstadt, zw. Heisenstr., Engelbosteler Damm und Horst-Fitjer-Weg
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 0,4 ha
Ursprüngliche Nutzung	Gewerbebetriebe, Wohnhäuser, Garagenhof
Leerstand/ Brache seit	nicht genau bekannt, da keine großflächige Brache, lediglich einzelne leer stehende Gebäude ohne Nutzung
Neue Nutzung realisiert	2007
Altlasten	vorhanden und saniert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1442
Ziele bei der Projektentwicklung	• Neustrukturierung des Innenhofbereichs • Schaffung von Wohnraum für junge Familien mit Kindern • Stärkung der Verbindung zwischen Kniestr. und Engelbosteler Damm • Verlagerung Spielplatz
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser **Sonstiges:** Spielplatz, Tiefgarage
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	--
Standortvorteile	• innenstadtnahe Lage • ÖPNV-Anbindung: Stadtbahn • ruhige Lage
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	Proteste gegen den Abriss vorhandener Bausubstanz
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von der Stadt Hannover im Zuge der Sanierung des Stadtteils Nordstadt
Besonderheiten, Preise	nicht bekannt

12. Heisehof

Die Nutzung des Blockbereichs zwischen Heisenstraße, Horst-Fitjer-Weg, Engelbosteler Damm und Hornemannweg war zu Beginn der Sanierung durch eine Mischung aus Gewerbebetrieben (u.a. Schrotthandel, Fuhrbetrieb, Betrieb für Dachdeckerbedarf), Garagenhöfen und Wohngebäuden, z. T. mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss gekennzeichnet.

1988 wurden erste Konzepte für den Bereich erarbeitet, bei denen die Blockrandbebauung im Wesentlichen erhalten und ausreichend Tiefgaragenstellplätze geschaffen werden sollten.

1990 erwarb die Stadt die stark modernisierungsbedürftigen, zum Teil unbewohnten Gebäude Heisenstraße 6 und 6 A. Die Wohnhäuser mussten 1993 wegen bauordnungsrechtlich nicht mehr tragbarer Zustände teilweise gesperrt werden. In mehreren Untersuchungen wurde daraufhin festgestellt, dass eine Modernisierung der Gebäude selbst bei Mitarbeit von Selbsthelfern unwirtschaftlich sei.

1994 wurden die Häuser besetzt. Die Besetzer wehrten sich gegen einen Abbruch der Gebäude und die Vernichtung von Wohnraum. 1995 wurden die Vorderhäuser mit den dazugehörenden Nebengebäuden jedoch geräumt und abgebrochen.

Die Stadt kaufte weitere Grundstücke, um den Bereich insgesamt neu zu ordnen und bebaubare Flächen zu schaffen und führte 2002 einen Investorenwettbewerb durch. Ziel dieses Wettbewerbs war es, Investoren und Bauherren für die Realisierung einer Wohnbebauung zu finden, die vor allem jungen Familien mit Kindern eine innenstadtnahe, kinderfreundliche Wohnmöglichkeit bieten sollte. Der Entwurfsbereich erstreckte sich auch auf den Spielplatz zwischen der Heisenstraße und der Kniestraße, der schlecht zugeschnitten war und wenig genutzt wurde. Er stand zur Verlagerung an. Auch für die Umgestaltung der Straßenräume sollten Vorschläge eingereicht werden.

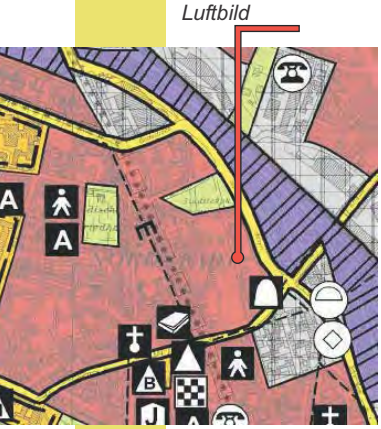
Insgesamt beteiligten sich fünf Teilnehmer an dem Wettbewerb. Den ersten Preis gewann das Büro agsta Architekten und Ingenieure zusammen mit der Weber Massivhaus GmbH und Landschaftsarchitekten Diekmann: 21 Einfamilienhäuser wurden zum einen entlang der Heisenstraße angeordnet und zum anderen um einen kleinen Hof gruppiert. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgte in einer Tiefgarage. Der Spielplatz wurde auf eine Fläche südlich des Horst-Fitjer-Weges verlagert. Die Planung des Spielplatzes erfolgte unter Beteiligung von Kindern aus dem umliegenden Bereich.

Die Ergebnisse des Entwurfs flossen in einen Bebauungsplan ein, der Anfang 2004 als Satzung beschlossen wurde.

Nach weiteren Gebäudeabbrüchen und einer Bodensanierung, die mit Städtebauförderungsmitteln finanziert wurden, konnte im März 2005 mit dem Bau begonnen werden. Nach einer kurzen Bauzeit wurden die ersten Neubauten schon Ende desselben Jahres bezogen. Es entstanden schließlich 13 nachfragegerechte Eigentumswohnungen und 13 Reihenhäuser. Im Anschluss daran erfolgte der Ausbau des Spielplatzes. 2007 erhielt der Horst-Fitjer-Weg zwischen der Kniestraße und dem Engelbosteler Damm eine einheitliche Gestaltung.

Übersicht

Luftbild


Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Nordstadt, Kopernikusstr., Weidendamm, Am Kläperberg
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 4 ha
Ursprüngliche Nutzung	Güterbahnhof
Leerstand/ Brache seit	Ende der 1980er Jahre: Stilllegung
Neue Nutzung realisiert	Teile der Fläche noch in der Entwicklung
Altlasten	vorhanden und saniert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche, Grünfläche **Bebauungsplan:** Nr. 1414 & 1414, 1. Änderung
Ziele bei der Projektentwicklung	• Erweiterung des Stadtteils Nordstadt • funktionale Anbindung an das bestehende Stadtteilzentrum • Entwicklung neuer Grün- und Freiflächen
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Mietwohnungen, Sozialwohnungen **Sonstiges:** Stadtteilpark, Gemeinschaftshaus, Parkhaus, Nahversorgung
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	• Kosten für Verkehrsflächen, Grünflächen und Straßenbeleuchtung: ca. 2.13 Millionen DM • Kosten für Regen- und Schmutzwasserkanäle: ca. 800.000 DM
Standortvorteile	• innenstadtnahe Lage • verkehrsgünstige Lage, gute ÖPNV-Anbindung: Stadtbahn, Bus • hochwertige Freiräume auf dem Gelände
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	hohe Lärmbelastung durch angrenzende Bahntrasse und die Straße Am Weidendamm
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von der Stadt Hannover im Zuge der Sanierung Nordstadt. Bauträgerschaft der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) in Zusammenarbeit mit dem Büro Kellner Schleich Wunderling Architekten + Stadtplaner GmbH und der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG).
Besonderheiten, Preise	Den Häusern wurden Wohnthemen zugeordnet, um Mieter mit ähnlichem sozialen Hintergrund (allein erziehend, Familien mit Kindern, etc.) zusammenzubringen und so bereits im Vorfeld Nachbarschaften zu schaffen

13. Möhringsberg

Durch die Aufgabe des Rohgüterbahnhofs Möhringsberg wurden umfangreiche Flächen im Osten der Nordstadt frei, auf denen sich die Möglichkeit anbot, den Stadtteil zu erweitern. Umgehend erwarb die Stadt Hannover das Areal mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln.

Wegen des angespannten Wohnungsmarktes sollten auf diesen Flächen in großem Umfang Wohnungen errichtet werden. Gleichzeitig sollten das Stadtteilzentrum Engelbosteler Damm / An der Lutherkirche in die Kopernikusstraße hinein ausgeweitet und die funktionale und städtebauliche Bedeutung der Kopernikusstraße als Zufahrt zur Nordstadt aufgewertet werden.

Priorität bei der Entwicklung des Nutzungskonzeptes erhielt aber zunächst die Forderung, das erhebliche Defizit an Grün- und Freiflächen zu beheben. 1991 wurde ein Freiflächenstrukturplan für die Gesamtfläche des aufgegebenen Güterbahnhofs entworfen. Grundgedanke darin war, dass die ehemaligen Bahnnutzungen innerhalb eines ausgedehnten Stadtteilparks weiterhin erkennbar bleiben und die alte Ladestraße als verbindendes Element sowohl zwischen den Nutzungen auf dem Gelände als auch zu den bestehenden Strukturen des Stadtteils erhalten werden sollte. Die Ruderalfluren, die sich auf dem Gelände angesiedelt hatten, sollten in Teilen erhalten bleiben.

Für die verbliebenen bebaubaren Flächen wurden 1993 städtebauliche Konzepte mit Wohngebäuden, Büros/Verwaltungsbauten, Einzelhandel und einem Stadtteilparkhaus entwickelt. Besondere Herausforderung war der Umgang mit der hohen Lärmbelastung durch die Bahnstrecke und den verlängerten Weidendamm.

Es entstand ein Bebauungs- und Funktionskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 1414, der 1997 beschlossen wurde: Eine straßenbegleitende „Wohnschlange“ zieht sich entlang des Weidendamms. Sie lehnt sich in ihrer Form und mit der geklinkerten Straßenfassade an die Bautradition des benachbarten Stadtteils Vahrenwald (Continental an der Philipsbornstraße) an und schirmt die folgenden Gebäude gegen den Lärm ab. Dahinter reihen sich sechs Punkthäuser (Stadtvillen) und ein Gemeinschaftshaus in heller Optik an der Alten Ladestraße auf. An der Kopernikusstraße ist eine Mischnutzung von Büros, Einzelhandel und einem Parkhaus geplant.

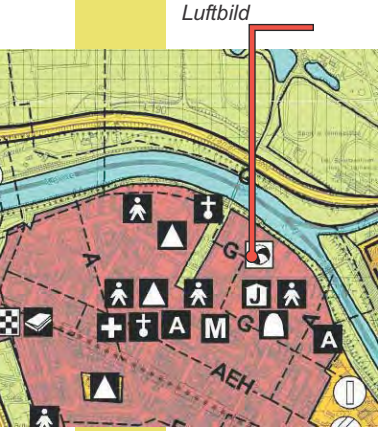
1997 wurde mit dem Bau des neuen Wohngebiets begonnen. Die ersten Mieter zogen Anfang 1999 in die neuen Wohngebäude am Weidendamm ein. Insgesamt entstanden hier 16 Wohnhäuser mit insgesamt rund 200 Wohnungen.

Jedem der zu vermietenden Häuser wurde ein Wohnthema zugeordnet: „Alleinerziehend, aber nicht allein“, „Junges Wohnen“, „Alt und Jung unter einem Dach“und „Wohnen mit Kindern“. So konnten Nachbarschaften geschaffen werden, die eine gute Grundlage für eine erfolgreiche und langfristige Vermietung der Objekte bilden.

Der Nachweis der Stellplätze für die neuen Wohnungen erfolgte in einem Stadtteilparkhaus. Zusammen mit einem weiteren Wohn- und Geschäftshaus und einem Lebensmittelmarkt wurde das Parkhaus 2008 in der Kopernikusstr. 5 fertig gestellt. Für den südlichen Rand des Geländes (Kopernikusstraße 7) gibt es aktuell Überlegungen zum Bau eines transkulturellen Pflegeheims.Damit würde der letzte Baustein für die funktionale und städtebauliche Anbindung des ehemaligen Rohgüterbahnhofs an das Stadtteilzentrum Nordstadt umgesetzt werden.

Übersicht

Luftbild



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Linden, am Leineufer zwischen verlängerter Leinaustraße und Wilhelm-Bluhm-Straße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 1,2 ha
Ursprüngliche Nutzung	Bettfedernfabrik
Leerstand/ Brache seit	1990: Schließung der Fabrik
Neue Nutzung realisiert	seit 1991
Altlasten	-
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1244
Ziele bei der Projektentwicklung	• Verhinderung des Abbruchs der historischen Fabrikgebäude • Schaffung eines Kulturzentrums • Motto „Wohnen und Werken“
Aktuelle Nutzung	**Gewerbe:** Ökologischer Gewerbehof, Gastronomie, Ateliers **Sonstiges:** Kulturzentrum, KITA
Umnutzung der Fläche durch	Sanierung
Informationen zu Kosten	Kaufpreis für das Grundstück: 3,58 Millionen DM
Standortvorteile	• innenstadtnahe Lage im lebendigen Stadtteil Linden
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	• Widerstand durch Eigentümer und geplante Bebauung der Fläche mit Hochhaus • Finanzierungsschwierigkeiten
Projektentwicklung	durch Eigeninitiative von Privatpersonen und Widerstand gegen die städtischen Planungen
Besonderheiten, Preise	Entwicklung einer Nutzung mit stadtteilübergreifender Funktion durch privates Engagement bei gleichzeitigem Erhalt der historischen Industriegebäude

14. Faust - Gelände

Ein eher ungewöhnliches Beispiel für die Umnutzung einer Industriebrache stellt das Gelände der ehemaligen Fabrik für Bettfedern "Werner & Ehlers" am Leineufer in Linden dar.

Zwischen 1890 und 1990 war hier der Produktionsstandort des Traditionsbetriebs. Dem Konkurs der Firma folgte der Verkauf und Abbau des Maschinenparks und Pläne zur Errichtung eines zwölfstöckigen Hochhauses auf dem Gelände durch eine Investorengruppe wurden bekannt. Schnell gründete sich eine Interessengemeinschaft, die sich diesen Plänen widersetzte. Die Koordination des Protestes erfolgte durch den "gemeinnützigen Verein für Fabrikumnutzung und Stadtteilkultur" (FAUST e.V.). Ziel dieses Vereins war die Umnutzung des Industriekomplexes zu Wohn- und Werkräumen. Im Dezember 1991 wurde ein Teil der Fabrik für Vereine als Zwischennutzung angemietet. Der damalige Eigentümer setzte in der Folge jedoch Mieterhöhungen durch, welche die finanziellen Mittel der oft kleinen Vereine und Organisationen überschritten.

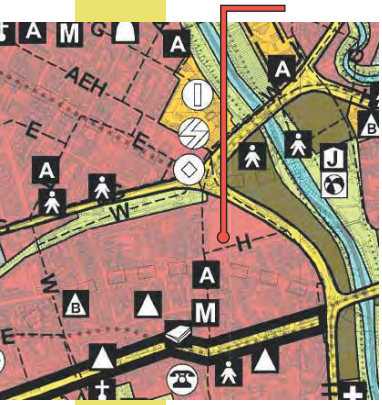
So kam es zu Kündigungen und der Verkauf des Geländes an Investoren schien unausweichlich.

Durch die Unterstützung einer Stiftung, Zuschüsse des Landes, Bankdarlehen für den Umbau der Gebäude sowie städtische Sanierungsmittel konnte das Grundstück jedoch vom FAUST e.V. für den hohen Betrag von 3,58 Millionen DM erworben werden. Zuvor hatte der Verein den Nachweis erbracht, langfristig wirtschaftlich arbeiten zu können. Mit dem neuen Besitzer etablierte sich das Projekt als Kulturträger für die gesamte Stadt. Regelmäßig finden hier Konzerte, Theateraufführungen, Ausstellungen, Stadtteilfeste, Flohmärkte sowie Vorträge und politische Diskussionen statt. Ein lokaler Radiosender hat seinen Sitz ebenfalls auf dem ehemaligen Fabrikgelände. Insgesamt nutzen rund 25 Vereine, Künstler und Gastronomiebetriebe die überwiegend historischen Gebäude. Die neuen Nutzungen wurden den Räumlichkeiten angepasst, so dass die alte Bausubstanz fast vollständig erhalten werden konnte. Dies bewahrt den industriellen Charakter des Stadtteils Linden stärkt die Identität.

Seit 2005 kam es durch Kürzungen der Mittel für kulturelle Einrichtungen zu Entlassungen von Mitarbeitern. Die Rückzahlung der Kredite für den Ankauf des Grundstücks belastete den Verein auf das Äußerste, und schließlich standen keine ausreichenden Finanzmittel mehr zur Verfügung, so dass ein Insolvenzverfahren eingeleitet werden musste. Damit verbunden waren der Verlust von Arbeitsplätzen und weitere Mieterhöhungen, um die Finanzierung des Kulturzentrums zu gewährleisten. Durch die Neustrukturierung des FAUST e.V. konnte die Zukunft des Projekts gesichert werden. So wurde eine gemeinnützige Liegenschaftsstiftung gegründet, die für die Mietverwaltung und Gebäudeerhaltung zuständig ist und Überschüsse erwirtschaftet, mit denen dann der Verein und seine soziale und kulturelle Arbeit unterstützt werden können. So werden Gebäude und die stadtteilübergreifende Funktion des "FAUST Geländes" langfristig erhalten.

Übersicht

Luftbild



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Linden, zwischen Blumenauer Str., Gartenallee, Stephanusstr.
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 2,2 ha
Ursprüngliche Nutzung	Brauerei
Leerstand/ Brache seit	1997: Einstellung des Betriebs
Neue Nutzung realisiert	Ende 2003: erste Häuser bezugsfertig, voraussichtlich 2009: Fertigstellung der gesamten Bebauung
Altlasten	-
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **VEP Bebauungsplan:** Nr. 1614 & 1614, 1. Änderung
Ziele bei der Projektentwicklung	• Schaffung von Wohneigentum für junge Familien in innenstadtnaher Lage • Schaffung von Wohnraum für Senioren (betreutes Wohnen) • Ergänzung der Bebauung in stark verdichtetem Stadtteil
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Einfamilienhäuser, Wohnungen für betreutes Wohnen **Gewerbe:** Büros, Geschäfte **Sonstiges:** Spielplatz
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	Investitionsvolumen: ca. 30 Mio. €
Standortvorteile	• innenstadtnahe und verkehrsgünstige Lage, gute ÖPNV-Anbindung: Bus • vielfältige Infrastruktur vorhanden (Bildung, Kultur, Gastronomie) • beliebter Stadtteil = hohe Nachfrage
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	direkte Nachbarschaft zum Ihme-Zentrum, dessen Probleme (jahrelanger Leestand der Ladenflächen, teilweise problematische Bewohnerstruktur, Architektur) auf den benachbarten Stadtteil ausstrahlen
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von Wohnungsbaugenossenschaft Ostland
Besonderheiten, Preise	Einfamilienhäuser mit Gärten in Nachbarschaft zur Innenstadt

15. Gilde Carré

Im Stadtteil Linden, zwischen Küchengarten, Schwarzer Bär, Lindener Markt und Lichtenbergplatz befindet sich das ehemalige Firmengelände der Traditionsbrauerei Brande & Meyer. Seit 1852 wurde hier unter anderem das „Lindener Spezial“ gebraut. Im Jahre 1988 erfolgte die Übernahme durch die Gilde Brauerei AG, die den Standort bis 1997 weiternutzte. Nach der Einstellung des Brauereibetriebs und dem vollständigen Abriss der Produktionsanlagen lag das Gelände mehrere Jahre brach.

Das Areal befindet sich inmitten eines hochverdichteten Altbauquartiers. Die multikulturelle Bewohnerstruktur und eine vielfältig gewachsene Infrastruktur mit Läden, Schulen, Kindergärten sowie die gute Anbindung an den ÖPNV sprachen für die Entwicklung des Standorts. Das kulturelle Angebot im direkten Umfeld ist ebenfalls erwähnenswert. So sind das Theater am Küchengarten und das Apollokino sowie zahlreiche andere Einrichtungen in fußläufiger Entfernung gelegen und gut erreichbar.

Diese Standortvorteile erkannte auch eine hannoversche Wohnungsbaugenossenschaft und erwarb das Gelände der Gilde AG für einen zweistelligen Millionenbetrag. 2002 entstanden erste Entwürfe für das rund 2,2 Hektar große Gelände, die eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen vorsahen.

Der erste Spatenstich erfolgte im April 2003, und die ersten Eigentümer konnten bereits im Dezember desselben Jahres einziehen.

Auf dem Gelände sind insgesamt 67 Stadthäuser mit 115 m² bis 163 m² Wohnfläche entstanden. Ein Wohnhaus mit 15 Wohnungen sowie ein Büro- und Geschäftsgebäude ergänzen das Angebot. Zusätzlich wurde entlang der Blumenauer Straße eine Randbebauung aus mehrgeschossigen Häusern mit insgesamt 66 Wohnungen realisiert, die einen Abschluss des Quartiers zum Ihme-Zentrum hin darstellt. Hier wird betreutes Wohnen für Senioren angeboten, verknüpft mit einem Angebot aus Gemeinschaftsräumen, einem Café sowie Außenbereichen abseits der Straße.

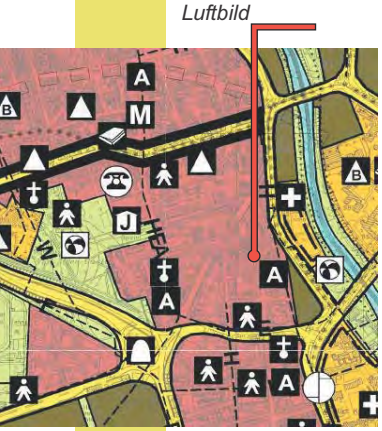
Für Familien mit Kindern ist auf dem Gelände ein Spielplatz entstanden. Die nahe gelegenen Grünflächen entlang des Ihmeufers bieten weitere Aufenthaltsmöglichkeiten.

Eine Besonderheit des Gilde-Carrés ist die Anordnung der Reiheneinfamilienhäuser. Diese stehen schräg zueinander und sind leicht versetzt. Dadurch wird einerseits eine hohe städtebauliche Dichte geschaffen, andererseits ist die Einsehbarkeit der Gärten und Terrassen gering. Dieses innovative Konzept schafft ruhige und geschützte Bereiche, die vor allem von jungen Familien mit Kindern begrüßt werden, die ein hohes Bedürfnis an hausnahen Freiflächen haben. Die Erschließung des Carrés erfolgt über zwei Nord-Süd Verbindungen sowie einen Fuß- und Radweg. Diese Achsen sind verkehrsberuhigt und nur für den Anliegerverkehr befahrbar. Die Unterbringung der Anwohner-Kfz erfolgt in Carports und auf weiteren Stellplätzen auf dem Gelände.

Aktuell wird die Bebauung an der Stephanusstraße um ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus ergänzt, so dass die Fertigstellung des Gilde-Carrés voraussichtlich im Laufe des Jahres 2009 erfolgen wird.

Übersicht

Luftbild


Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Planentwurf

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Linden, Deisterstraße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 0,5 ha
Ursprüngliche Nutzung	Maschinenfabrik, Autohaus
Leerstand/ Brache seit	nicht bekannt
Neue Nutzung realisiert	2000
Altlasten	-
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** kein B-Plan vorhanden, Entwicklung nach §34 BauGB
Ziele bei der Projektentwicklung	• Revitalisierung des Blockinnenbereichs • Bau von kostengünstigen Reihenhäusern mit ökologischem Anspruch für junge Familien
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Reiheneinfamilienhäuser **Sonstiges:** Grünverbindung
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	Kaufpreis: 400 DM/m² (voll erschlossen)
Standortvorteile	• innenstadtnahe Lage • gute Anbindung an ÖPNV: Stadtbahn, Bus • Siedlung ist in bestehende Gebäude- und Versorgungsstrukturen eingebunden • ruhige, abgeschirmte Lage in Blockinnenhof
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	• verschiedene Eigentümer • vermeintlich ungünstige Lage in Blockinnenbereich, nicht einsehbar
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von der Stadt Hannover, die private Investoren für das Projekt gewinnen konnte
Besonderheiten, Preise	Kombination von Eigenheim-Wohnqualität und städtischem Umfeld

16. Deisterstraße 37

Die Deisterstraße in Linden verbindet den zentralen Bereich Schwarzer Bär mit dem Verkehrsknotenpunkt Deisterkreisel. Entlang dieser Straße gab es früher zahlreiche industrielle und gewerbliche Nutzungen, unter anderem die Maschinenfabrik Arnold Meese, die hier zwischen 1861 und 1933 produzierte. Es folgte eine Nachnutzung des Geländes durch ein Autohaus mit angrenzender Werkstatt. Nach deren Auflösung wurde die Fläche als Stellplatz für Gebrauchtwagen genutzt.

Seit 1996 bemühte sich die Stadt Hannover verstärkt um die Revitalisierung der Brache. Ein Nachteil und Entwicklungshindernis war die Lage in einem Innenhofbereich, umschlossen von mehrstöckiger Blockrandbebauung. Somit konnte das Areal von der Straße aus nicht eingesehen werden und begünstigte den Missbrauch als Müll- und Schuttabladeplatz.

Eine weitere Schwierigkeit bei der Mobilisierung dieser Industriebrache stellten die verschiedenen Eigentümer dar, die es von Seiten der Stadt Hannover von einer gemeinsamen Lösung zu überzeugen galt. Geplant war, entsprechend der Festsetzungen im Flächennutzungsplan, ein Projekt mit Schwerpunkt Wohnungsbau zu realisieren.

Das Planungsziel lautete, kostengünstige Reihenhäuser mit ökologischem Anspruch für junge Familien zu schaffen. Der Blockinnenbereich sollte entsiegelt und Raum für Privatgärten geschaffen werden. Zusätzlich sollte ein öffentlich zugänglicher Durchgang zwischen Deisterstraße und Ricklingerstraße auf der anderen Seite des Viertels geschaffen werden, um den Bereich besser zu erschließen.

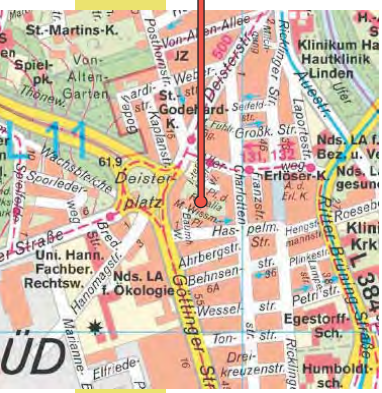
Für das Projekt wurde kein Bebauungsplan aufgestellt, die Entwicklung erfolgte nach §34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Planung sah insgesamt 14 hochwertige Reihenhäuser im Niedrigenergiestandard vor mit 123 bis 145 m² Wohnfläche. Bereits vor Baubeginn war die Hälfte der Häuser verkauft, was die Finanzierung des Projekts "Deisterstraße 37" durch private Investoren erleichterte.

Die Kosten für den Grunderwerb beliefen sich auf rund 400 DM/m² inklusive Erschließung, Gartenanlagen und Parkplätze sowie Abriss der alten Gebäude. Die Bauphase dauerte lediglich ein Jahr von Februar 1999 bis Anfang 2000.

Ein Standortvorteil ist vor allem die Abschirmung vom Verkehrslärm durch die vorgelagerten Geschäfte und Wohnbebauung. Bemerkenswert ist auch die Integration historischer Bausubstanz in die neue Planung. So konnte unter anderem der alte Schornstein der Maschinenfabrik erhalten werden. Er ist heute ein Wahrzeichen der Siedlung.

Die Aufteilungen der Räume innerhalb der einzelnen Häuser konnten von den neuen Eigentümern individuell gestaltet werden, um optimale Wohnbedingungen zu schaffen.

Das Projekt Deisterstraße 37 hat sich positiv entwickelt und ist vor kurzem durch weitere Einfamilienhäuser ergänzt worden.



Übersicht

Luftbild

Ausschnitt Flächennutzungsplan

die Wurstfabrik Ahrberg von 1912

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Linden-Süd, zwischen Deisterkreisel, Charlotten- und Haspelmathst.
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 2 ha
Ursprüngliche Nutzung	Wurst- und Fleischkonservenfabrik
Leerstand/ Brache seit	Anfang der 90er Jahre: Aufgabe des Produktionsstandorts
Neue Nutzung realisiert	2001
Altlasten	vorhanden und saniert
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** kein B-Plan vorhanden, Entwicklung nach §34 BauGB
Ziele bei der Projektentwicklung	• Revitalisierung historischer Gebäude • Schaffung eines Stadtquartiers mit gemischten Funktionen (Wohnen, Arbeiten) • Gemischte Bewohnerstruktur
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Eigentums-, Mietwohnungen, Eigentum im Teilerbbaurecht **Gewerbe:** Büros, Geschäfte, Gastronomie, Ateliers
Umnutzung der Fläche durch	Sanierung, Umbau
Informationen zu Kosten	Kaufpreis für das Grundstück: ca. 8 Millionen DM
Standortvorteile	• innenstadtnahe Lage • verkehrsgünstige Lage, gute ÖPNV-Anbindung: Bus • gute Infrastruktur im angrenzenden Stadtteil Linden (Nahversorgung)
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	negatives Image des Stadtteils Linden-Süd
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von einer privaten Investorengruppe
Besonderheiten, Preise	vollständiger Erhalt und Umnutzung der historischen Fabrikgebäude

17. Ahrbergviertel

Die Verknüpfung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Freizeit ist ein Konzept, das immer häufiger in städtebaulichen Projekten umgesetzt wird. Ein positives Beispiel für eine Verwirklichung dieser Idee ist das Ahrbergviertel in Linden.

Auf dem Gelände der ehemaligen Wurst- und Fleischkonservenfabrik Fritz Ahrberg an der Deisterstraße, die seit 1912 an diesem Standort produzierte, wurde 2001 eine entsprechende Nutzung realisiert. Bedingt durch finanzielle Schwierigkeiten musste das Traditionsunternehmen Anfang der 90er Jahre verkauft werden. Die Fabrikanlagen wurden vom neuen Eigentümer nur kurzzeitig genutzt und fielen nach der Verlegung des Firmensitzes brach.

Die Initiative zur Entwicklung des ca. zwei Hektar großen Grundstücks ging von einer privaten Investorengruppe unter Federführung der Architektengemeinschaft agsta aus, die zuvor mit anderen Bietergemeinschaften um den Bodenerwerb konkurriert hatte.

Für acht Millionen DM wurde das Gelände 1997 erworben. Bereits zuvor wurde ein städtebauliches Konzept für das Projekt "Ahrbergviertel" erarbeitet und ein Altlastengutachten erstellt. Die Belastungen waren jedoch nicht gravierend und wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahmen beseitigt.

Hauptanliegen aller Beteiligten war der Erhalt und die Revitalisierung der historischen, teilweise über 100 Jahre alten Bausubstanz. Interessenten mit wenig Eigenkapital sollte die Möglichkeit gegeben werden, kostengünstig Wohnraum zu erwerben oder zu mieten. Bemerkenswert ist, dass alle ehemaligen Fabrikgebäude, mit Ausnahme von Schuppen und Anbauten, erhalten werden konnten und mit neuen Funktionen belegt wurden. Der Bestand wurde lediglich durch einen Neubau mit sechs Wohnungen ergänzt.

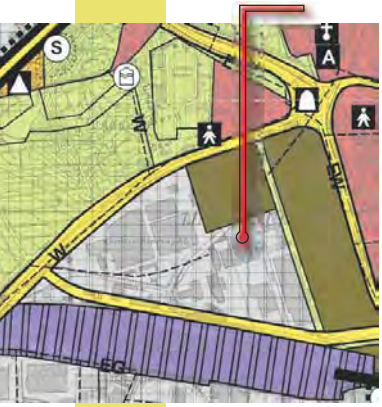
Neben Galerien, Lofts, Ateliers, Tonstudios und einem Club sind auch diverse kulturelle und soziale Angebote realisiert worden. Zudem haben sich zahlreiche kleine Firmen auf dem Gelände angesiedelt. Insgesamt sind Wohnraum für ca. 200 Bürgerinnen und Bürger sowie 200 Arbeitsplätze geschaffen worden.

Der gesamte Erschließungsaufwand (Altlastensanierung, Gebäudeabbruch, etc.) wurde durch vertragliche Regelungen zu gleichen Teilen auf alle neuen Eigentümer umgelegt. Die Verantwortlichen entschieden sich dafür, bereits während der Planungsphase die zukünftigen Bewohner/innen einzubinden, so dass deren Belange optimal berücksichtigt und umgesetzt werden konnten. Dementsprechend wurden individuelle Lösungen geschaffen, was sich auch in den Wohnungsgrößen widerspiegelt. Diese reichen von 40 bis über 350 m² und bieten damit Spielraum für die unterschiedlichen Bedürfnisse. Fast alle Wohnungen sind mit Terrassen oder Balkonen ausgestattet.

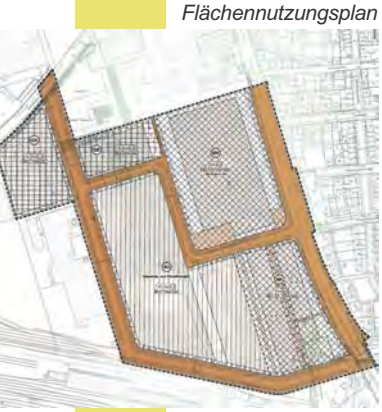
Im Jahr 2001 wurde die Interessengemeinschaft AhrbergViertel e.V. kurz IGAV gegründet, deren Ziel unter anderem die Förderung der Stadtteilentwicklung in Linden-Süd ist. Der Verein veranstaltet jeden Sommer das Ahrbergviertel - Fest, das sich im Stadtteil großer Beliebtheit erfreut. Das Ahrbergviertel hat sich zu einem lebendigen multikulturellen Zentrum in Linden-Süd, entwickelt. Dazu haben nicht zuletzt auch die vielen spanischen Bewohner/innen des Quartiers beigetragen.

Übersicht

Luftbild



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Linden, zwischen Bornumer Straße, Göttinger Straße und dem Güterbahnhof Hannover Linden
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 30 ha
Ursprüngliche Nutzung	Werksgelände der „Hannoverschen Maschinenbau-Actien-Gesellschaft“ (Hanomag)
Leerstand/ Brache seit	Mitte der 80er Jahre: Aufgabe von großen Teilen der Fläche
Neue Nutzung realisiert	seit 1989/ 1990 in der Entwicklung
Altlasten	vorhanden und saniert, bzw. noch sanierungsbedürftig
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Gewerbliche/Gemischte Baufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1469 & 1469 1. Änderung, Nr. 1541, für Teile der Fläche noch kein B-Plan vorhanden
Ziele bei der Projektentwicklung	Gewerbepark mit Schwerpunkt „integrierter Autostandort“
Aktuelle Nutzung	**Gewerbe:** Fertigung von Baumaschinen, Einzelhandel **Sonstiges:** mobilitätsorientierte Dienstleistungen (geplant)
Umnutzung der Fläche durch	Neubau, Sanierung
Informationen zu Kosten	nicht bekannt
Standortvorteile	verkehrsgünstige Lage für Gewerbenutzung, Anbindung an Güterbahnhof
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	nicht bekannt
Projektentwicklung	begünstigt durch Interesse von Komatsu am Standort aber auch intensives Engagement der Stadt Hannover zur Entwicklung von Nutzungskonzepten
Besonderheiten, Preise	nicht bekannt

18. Hanomag - Gelände

Die hohe Nachfrage nach Wohneigentum führt dazu, dass viele ehemalige Industrie- und Gewerbebrachen in Wohn- oder gemischte Bauflächen umzoniert und entsprechende Nutzungen realisiert werden. Ein Beispiel dafür, dass - entgegen diesem Trend - aufgegebene Fabrik- und Gewerbestandorte in ihrer ursprünglichen Funktion erhalten und revitalisiert werden können, zeigt das Beispiel des Hanomag Geländes.

Bereits 1835 wurde die "Eisen-Giesserey und Maschinenfabrik Georg Egestorff" als Vorläufer der späteren "Hannoverschen Maschinenbau-Actien-Gesellschaft", kurz Hanomag in Linden gegründet. Der Stadtteil wurde 1920 eingemeindet und gehört seitdem zu Hannover. Im Mittelpunkt stand zunächst die Produktion von Dampfmaschinen und Lokomotiven, später kamen dann Straßen- und Baufahrzeuge sowie Traktoren hinzu, die das Unternehmen weltweit bekannt machten.

Nach der Eingliederung des Konzerns in die IBH-Holding, dem damals drittgrößten Hersteller für Baumaschinen weltweit, folgten Niedergang und Konkurs der Firma Mitte der 1980er Jahre. Das Ende des Traditionsunternehmens schien unausweichlich.

Mit der 1989/ 90 begonnenen Partnerschaft mit dem Baumaschinenhersteller Komatsu Ltd. begann jedoch entgegen den Erwartungen eine Phase des Aufschwungs für Hanomag. Das Ziel des japanischen Konzerns war vor allem eine stärkere Präsenz auf dem europäischen Markt, und man erkannte, dass der Standort in Hannover hierfür ideale Voraussetzungen bietet. Die günstige Lage mit direktem Anschluss an den Schienengüterverkehr und der traditionsreiche Firmenname Hanomag, der immer noch hohes Ansehen genießt, führten dazu, dass ganze Fertigungszweige auf das Hanomag Gelände nach Hannover verlegt wurden. Die technischen Anlagen in Linden wurden ausgebaut und neustrukturiert, und die Produktionszahlen konnten im Geschäftsjahr 2005 um 1.400 Einheiten von 2.500 auf knapp 3.900 Maschinen erhöht werden. Die Mitarbeiterzahl stieg um 300 auf 730.

In Zukunft werden in Hannover neben Mobilbaggern und Radladern auch Muldenkipper gefertigt, was einen weiteren Aufschwung bedeutet. Zusätzlich wurden von Komatsu Teile der umliegenden Flächen angemietet und als Lager genutzt.

Im Zuge der Umstrukturierung des Hanomag-Konzerns musste auch das Firmengelände neu geordnet werden. Das über 30 ha große Gebiet zwischen Bornumer Straße, Göttinger Straße und Lindener Güterbahnhof war ursprünglich gänzlich im Besitz von Hanomag.

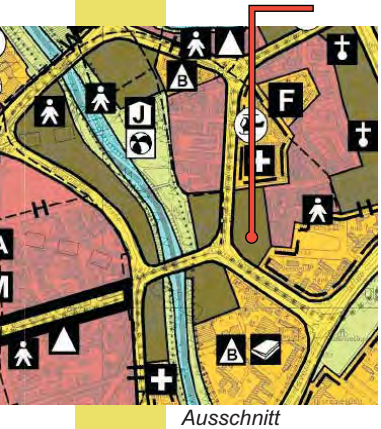
Nach dem Konkurs von IBH fielen großen Teile des Geländes brach. Einige Gebäude wurden von der Kriminalpolizei, dem Landesamt für Umwelt und Hanomag selbst genutzt. Die so genannte U- Boot- Halle fungierte von 1993 bis 1998 als Großraumdiskothek.

Da Komatsu nicht das gesamte Gelände benötigte, wurden große Teile der südlich gelegenen Flächen geräumt und der nicht mehr nutzbare Bestand abgerissen. Mittlerweile sind dort zwei Baumärkte und mehrere Betriebe aus dem Bereich Autoreperatur, -wartung und -pflege entstanden. In der Zukunft sind für die noch freien Flächen im Süden weitere automobilbezogene Nutzungen vorgesehen.

Im Norden des Geländes befinden sich noch leerstehende historische Gebäude, wie die denkmalgeschützte U-Boot-Halle. Hierfür ist derzeit ein neues Nutzungskonzept in Bearbeitung.

Übersicht

Luftbild


Ausschnitt Flächennutzungsplan

Ausschnitt Bebauungsplan

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Calenberger Neustadt, zwischen Humboldt-, Dachenhausen-, Calenberger- und Adolfstraße
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 1 ha
Ursprüngliche Nutzung	königlich-hannoversche Militärkleiderkommission
Leerstand/ Brache seit	1943: Bombardierung und Zerstörung
Neue Nutzung realisiert	1999
Altlasten	in geringen Mengen vorhanden, aber nicht sanierungsbedürftig
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** gemischte Baufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1510
Ziele bei der Projektentwicklung	• Einkaufen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach • Integration des Neubaus in die bestehenden, teilweise historischen Strukturen • individuelle Gestaltung von Läden und Büros
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Mietwohnungen **Gewerbe:** Nahversorgung, Apotheke, Büronutzung, Dienstleistungen, Arztpraxen, Läden, Gastronomie
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	Investitionsvolumen : 115 Millionen DM
Standortvorteile	• innenstadtnahe Lage • sehr gute Anbindung an ÖPNV: Stadtbahn, Bus
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	nicht bekannt
Projektentwicklung	Initiative ausgehend vom Land Niedersachsen, der Hastra (Energieversorgung) und der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG)
Besonderheiten, Preise	Calenberger Esplanade übernimmt zentrale Versorgungsfunktionen für den gesamten Stadtteil

19. Calenberger Esplanade

Das ca. 9.500 m² große Gelände zwischen Humboldt-, Dachenhausen-, Calenberger- und Adolfstraße im Stadtteil Calenberger Neustadt diente über 100 Jahre als Standort für die königlich-hannoversche Militärkleiderkommission.

Durch alliierte Bombenangriffe wurden 1943 in diesem Bereich fast alle Gebäude vollständig zerstört. In den folgenden Jahrzehnten lag der Bereich brach und diente lediglich als unbefestigter Parkplatz.

Erst 1990 begann man damit, die Fläche zu beplanen und wieder in den städtebaulichen Kontext einzugliedern. Die Initiative ging vom Land Niedersachsen, der Hastra und der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) aus. Basierend auf dem Konzept einer Architektengemeinschaft wurde ein Projekt realisiert, das eine Nutzungsmischung aus Wohn- und Geschäftsflächen vorsah und dem städtebaulichen Gesamtkonzept für den Bereich Regierungsviertel/ Waterlooplatz entsprach, welches dort eine bauliche Verdichtung vorsah.

Im Verlauf des Bauleitplanungsverfahrens 1993 wurden Änderungen am Baukörper sowie eine Verringerung der Geschossigkeit von den beteiligten Bürgern und Bürgerinnen angeregt und in der neuen Planung umgesetzt. Zwei Jahre später erwarb die NILEG das Gelände vom Eigentümer, dem Land Niedersachsen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden von Seiten der Stadt Hannover gezielt Vorgaben bezüglich der überbaubaren Flächen mit den jeweiligen Geschosszahlen gemacht, um das Objekt optimal in den städtebaulichen Kontext einzubinden.

Zur Ermittlung eventuell vorhandener Altlasten wurde eine historische Recherche durchgeführt, die aber diesbezüglich zu keinem nennenswerten Ergebnis kam.

Die Baugenehmigung wurde im Juli 1996 erteilt. Die Fertigstellung erfolgte drei Jahre später.

Die Architektur des Gebäudes beinhaltet eine zentrale Gasse, durch welche die angrenzenden historischen Gebäude berücksichtigt werden. Im Erdgeschoss befinden sich neben Gastronomie auch diverse Läden,die der Nahversorgung des Stadtteils dienen.

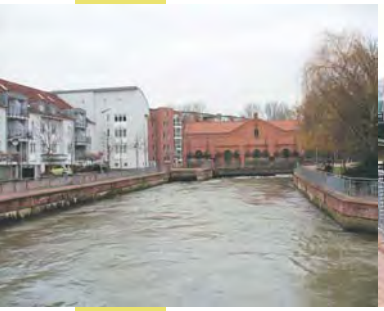
Von der Nachbarschaft zum Krankenhaus Friederikenstift profitieren auch mehrere Ärzte, ein Rehazentrum und eine Apotheke, so dass die Calenberger Esplanade die Funktion eines Gesundheitszentrums im Stadtteil übernimmt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die optimale Anbindung an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur. Die direkte Nähe einer Stadtbahnhaltestelle und die Möglichkeit, die Innenstadt in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, bedingen die gute Lage des Standorts. Trotz der zentralen und verkehrsgünstigen Lage des Objekts liegen die Wohnräume abseits des Straßenlärms und sind nur geringen Lärmemissionen ausgesetzt.

Insgesamt wurden 55 Mietwohnungen mit einer Nettowohnfläche von 3.600 m² realisiert.

12.900 m² stehen für eine Büronutzung, 4.500 m² für Ladenflächen zur Verfügung. Für ausreichend Stellplätze sorgt eine 16.600 m² große Tiefgarage mit 400 Parkmöglichkeiten.

Das Projekt ist ein positives Beispiel dafür, wie eine Fläche, die über Jahrzehnte hinweg brach lag, zentrale Funktionen für einen ganzen Stadtteil übernehmen kann.



Übersicht

Luftbild

Ausschnitt Flächennutzungsplan

Historische Darstellung der Kämmerei

Steckbrief

Stadtteil, Adresse	Döhren, Leineinsel zwischen Brückstraße und Stauwehr
Größe (Grundstücksfläche)	ca. 3,8 ha
Ursprüngliche Nutzung	Kämmerei
Leerstand/ Brache seit	1972: Aufgabe des Industriestandorts
Neue Nutzung realisiert	1980er Jahre, weitere Wohngebäude Mitte der 90er Jahre ergänzt
Altlasten	-
Art der baulichen Nutzung	**Flächennutzungsplan:** Wohnbaufläche **Bebauungsplan:** Nr. 1000
Ziele bei der Projektentwicklung	• zusammenhängende Baukörper • landschaftliche Gestaltung der öffentlichen Uferbereiche • Qualitätsverbesserung für angrenzende Wohngebiete durch Umnutzung der ehemaligen Industrieflächen zu Wohnraum
Aktuelle Nutzung	**Wohnen:** Miet- und Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser
Umnutzung der Fläche durch	Neubau
Informationen zu Kosten	Grunderwerb und Ausbau der Grün- und Verkehrsflächen durch die Landeshauptstadt Hannover: 3.300.000 DM
Standortvorteile	• Kosten für Entwässerungseinrichtungen: ca. 950.000 DM • gute Anbindung an ÖPNV und Nahversorgung • sehr gute Freiraumversorgung (Landschaftsraum Leineaue)
Standortnachteile, Probleme bei Planung, Flächenmobilisierung	Hochwasserschutz
Projektentwicklung	Initiative ausgehend von der Stadt Hannover, die private Investoren für das Projekt gewinnen konnte
Besonderheiten, Preise	ältestes Beispiel für die Umnutzung einer ehemaligen Industriebrache zu Wohnraum in Hannover

20. Döhrener Wolle

Der 1868 gegründete Traditionsbetrieb "Kämmerei Döhren AG", im Volksmund nur die "Döhrener Wolle" genannt, wurde Ende 1972 stillgelegt und ist damit das älteste der hier beschriebenen Beispiele für die Umnutzung einer Industrieanlage zu Wohnraum in Hannover.

Leider wurden in den darauf folgenden Jahren viele historische Gebäude abgerissen, die man aus heutiger Sicht hätte sanieren und in eine neue Nutzung überführen können. Ungeachtet dessen wurde 1978 ein Wettbewerb durchgeführt, um ein geeignetes Nutzungs- und Bebauungskonzept für das ehemalige Betriebsgelände zu finden. Ergebnis war ein städtebaulicher Entwurf als Basis für einen Bebauungsplan. Planungsziele des Entwurfs waren im Wesentlichen eine gestaltete öffentliche Ufer-zone, eine Ufer begleitende geschlossene Randbebauung, eine zusätzliche Wasserfläche in der Inselmitte, sowie die Erschließung des Baulandes durch eine ringförmige Wohnstraße.

Der neu aufgestellte Bebauungsplan sah eine Umzonierung der ehemaligen Industriefläche in ein reines Wohngebiet vor. Dies führte auch zu einer Qualitätssteigerung für die angrenzenden Wohngebiete, die nun nicht mehr durch die potentielle Ansiedlung von Fabriken und Gewerbebetrieben in der direkten Nachbarschaft belastet werden konnten. Dem Planungskonzept entsprechend sollten bei geschlossener Bauweise II bis IV Vollgeschosse mit ausreichend Spielraum für Detailplanungen entstehen. Das gesamte Projekt wurde von einem Bauträger erstellt, was eine städtebaulich abgerundete Gestaltung der überwiegend zusammenhängenden Baukörper gewährleistete.

Zwischen dem Bauträger "Neue Heimat" und der Landeshauptstadt Hannover wurden 1976 Rahmenvereinbarungen über die künftige Nutzung getroffen. Auf dem geschätzten Nettobauland von 38.000 m² sollten bei einer Geschossflächenzahl von 1,0 ca. 38.000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden.

Durch die landschaftliche Gestaltung, und den Ausbau der Uferbereiche reduzierte sich das Nettobauland und die GFZ erhöhte sich auf 1,1 bis 1,7.

Zusätzlich zu den weiträumigen Freiflächen der Leine und Leineaue entstanden durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereiche und die Anordnung der Gebäude weitere Freiräume auf der Insel selbst. Das ehemalige Turbinenhaus ist als Brückengebäude erhalten geblieben, was aufgrund seiner bauhistorischen Bedeutung von großem öffentlichem Interesse war.

Die Leineinsel kann über drei Brücken (zwei davon mit PKW befahrbar) erreicht werden und ist an das Netz des Personennahverkehrs angebunden. Öffentliche Einrichtungen, wie z.B. Kindertagesstätten, Schulen und Alteneinrichtungen zur Versorgung der Bewohner sind im Stadtteil Döhren vorhanden.

Für den Grunderwerb und den Ausbau der Grün- und Verkehrsflächen sind für die Stadt finanzielle Belastungen in Höhe von ca. 3.300.000 DM entstanden. Nach den Einnahmen an Erschließungsbeiträgen und Abgaben verblieben der Stadt noch ca. 340.000 DM für den Steuerhaushalt.

In den 1980er Jahren wurde die geplante Bebauung realisiert und Mitte der 90er Jahre um weitere Wohngebäude rund um den in der Mitte gelegenen Teich ergänzt.

Landeshauptstadt Hannover

Der Oberbürgermeister
Baudezernat
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Das Urheber- und Verlagsrecht einschließlich der Mikroverfilmung sind vorbehalten. Dieses gilt auch gegenüber Datenbanken und ahnlichen Einrichtunen sowie gegenüber sonstigem gewerblichen Verwerten. Verwertungen jeglicher Art bedürfen der Genehmigung der Landeshauptstadt Hannover.

Redaktion und Text: Marlies Kloten

Stand: März 2010

Weitere Informationen: Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Flächennutzungsplanung

Telefon: 0511 168 - 43794
E-Mail: 61.15@Hannover-Stadt.de
Internet: www.hannover.de

Das Vorhaben wurde gefördert von der Förderinitiative 'Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)' des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen des Programms 'Forschung für die Nachhaltigkeit'.