

Der Rahmenplan für das Conti-Gelände

Gut ein Jahr ist es her, dass der Beitrag des hannoverschen Architekturbüros BKSP mit Thomas Obermann und den Landschaftsplanern Irene Lohaus und Peter Carl

den Wettbewerb Wasserstadt gewonnen haben. Seitdem haben die drei Planer zusammen mit dem Investor ‚Wasserstadt Limmer‘ und der Stadtverwaltung ihren Entwurf weiterentwickelt und einen Rahmenplan erarbeitet. Dieser wird derzeit in den politischen Gremien beraten.

Wichtig: Mit diesem – bereits in einer Info-Veranstaltung vor über 100 Zuhörern in Limmer vorgestellten – Rahmenplan werden keine vollendeten Tatsachen geschaffen. „Uns geht es mit dem Rahmenplan darum, dass wir die Richtung, in der

wir weiterplanen wollen, dokumentieren und uns dafür die Zustimmung der politischen Gremien holen“, erklärt Thomas Obermann.

Festgelegt wird in dem Rahmenplan die Verkehrserschließung der einzelnen Bereiche und die Art der Nutzung der Grundstücksteile. Der Plan beschreibt, wo öffentliche Grünflächen und wo privates Wohnen oder auch privates Gewerbe möglich sein werden. Wie das dann in den einzelnen Bereichen realisiert werden wird, bleibt zum jetzigen Zeitpunkt vollkommen offen.

Ein Beispiel hierfür ist der zentrale Bereich des Conti-Geländes, das ehemalige Excelsior-Gelände. Als Nutzung ist für diesen Bereich vorrangig Wohnen vorgesehen. Ob diese Wohnungen in umgebauten historischen Fabrikgebäuden, in Geschosswohnungsbauten oder aber Reihenhäusern entstehen werden, darüber trifft der Rahmenplan keine Aussage.

1 Basisstraße

Mit dieser Straße parallel zur Wunstorfer Str. beziehungsweise zum Kanal wird das gesamte Gelände erschlossen.

2 Stichstraßen

Abzweigend von der Basisstraße führen kleine fingerartige Stichstraßen zu den Häusern. Der Clou: Optisch enden diese Straßen alle im Wasser.

3 Der Zwei-Schleusen-Weg

Eine neue Achse in Nord-Süd-Richtung soll die beiden Schleusen verbinden.

4 Flächen für Wohnungen

Rund 600 neue Wohnungen plant der Investor auf dem Gebiet der Wasserstadt Limmer zu errichten. Mit welchen Haustypen dies realisiert werden soll, ist offen.

5 Raum für Gewerbe

Diese Flächen sollen für künftige gewerbliche Nutzungen vorbehalten werden. Geplant ist unter anderem ein Nahversorgungszentrum mit verschiedenen Geschäften an der Nahtstelle zwischen dem alten Teil Limmers und dem Neubaugebiet an der Wunstorfer Straße.

6 Einmal rund um die Wasserstadt

Der geplante Fuß- und Radweg einmal rund um die Wasserstadt wird mit Sicherheit viele Freunde finden. Entlang von Leine und Kanal lädt er zu einem ausgiebigen Spaziergang geradezu ein. Außerdem soll er an der Wasserseite das ‚alte Limmer‘ mit der neuen Wasserstadt verbinden.

7 Öffentliche Grünflächen

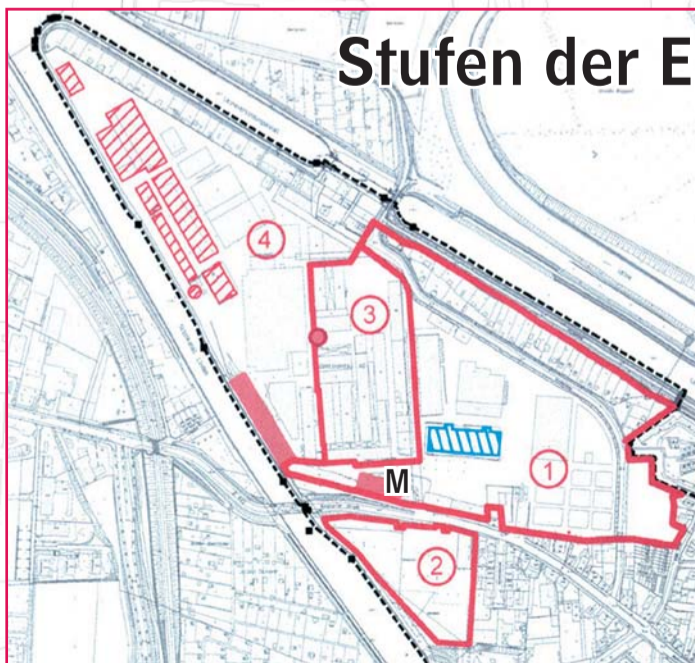
Der Uferpark am Leine-Abstiegskanal, Flächen im Bereich Excelsior oder die Uferterrasse am Stichkanal Limmer, öffentliche Grünflächen sind einer der prägenden Faktoren für die Wasserstadt Limmer.

Stufen der Entwicklung

1 Baustufen 1 bis 4 Zeitplan für die Baustufen 1 und 2

2005 erste Abrisse, Beginn der Bauleitplanung
2006 Ordnungsmaßnahmen und Erschließung
2007 Wohnungsbau

- denkmalgeschützte Gebäude
- ▨ Ordnungsmaßn. 2003
- ▨ Ordnungsmaßn. 2005
- M** Modernisierung 2004



Belasteter Boden wird ausgekoffert

Das ehemalige Conti-Gelände ist mit Umweltgiften belastet. Im Boden stecken neben flüchtigen Stoffen Schlackereste mit Schwermetallen. Als Sanierungsmaßnahme sollen die gefährlichen Bodenkontaminationen ausgekoffert und entsorgt werden. Anschließend wird eine bis zu zwei Meter starke Schicht neuer Mutterboden aufgetragen.

„Mit diesem Verfahren werden die giftigen, löslichen Stoffe entfernt und die noch im Boden verbleibenden Schwermetalle sicher eingeschlossen“, erläutert Kai-Uwe Back, Geschäftsführer der Wasserstadt Limmer KG.

Welche Umweltgifte noch in der alten Bausubstanz enthalten sind und wie diese entsorgt werden können, muss noch geklärt werden.

Sanierung kostet 40 Millionen

Rund 40 Millionen Euro müssen die Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft (Nileg) und die Firmengruppe Papenburg als Investoren für die Sanierung des Conti-Geländes in Limmer aufbringen. Eingeplant in dieser Summe sind Zuschüsse aus der Sanierungskasse in Höhe von rund 5,3 Millionen Euro.

Die angedachte Aufteilung des Conti-Geländes in mehrere Entwicklungsstufen brächte den Investoren den Vorteil, dass sie bereits in zwei bis drei Jahren erste Grundstücke als Bauland verkaufen könnten und so neues Geld für die Sanierung des restlichen Geländes in die Kasse bekämen. Die Herrichtung der ersten Entwicklungsstufe kostet rund fünf Millionen Euro. Eingeplant sind dabei bisher eine Million Euro öffentliche Mittel.

Termin

Die Zukunft der Wasserstadt Limmer ist auch Thema auf einer Sondersitzung der Sanierungskommission am Montag, 4. Oktober, ab 19 Uhr im Gemeindesaal der Nikolaikirche in der Sackmannstraße 27. An diesem Termin wird die Sanierungskommission ihr Votum zum Rahmenplan abgeben.

Gutachten soll Bedeutung historischer Gebäude klären

In vier Stufen zur Wasserstadt

Bereits im kommenden Jahr sollen die Bagger anrollen, beginnen, erste Teile des Conti-Geländes als Bauland herzurichten. Um diesen engen Zeitplan einhalten zu können will die Wasserstadt KG das Gelände in vier Einzelstufen entwickeln.

Diese einzelnen Bereiche sollen unabhängig von einander geplant und dann auch gebaut werden können. Der Vorteil: Die Entwicklungsstufen eins (östliches Conti-Gelände) und zwei (Parkplatz) können relativ schnell begonnen werden. Hier ist kein Diskussionsbedarf über den Er-

halt alter Bausubstanz zu erwarten und auch die Nutzung als Baugrund für Wohnhäuser beziehungsweise als Nahversorgungszentrum für das Neubaugebiet sowie für den ‚alten‘ Stadtteil Limmer ist unstrittig. Zudem bilden diese beiden Teile die Nahtstellen zwischen dem bestehenden Stadtteil und dem Neubaugebiet. Somit würde die Integration von Alt und Neu vorangetrieben.

Bei den Entwicklungsstufen drei und vier hingegen bedarf es noch einiger Diskussionen und Abstimmungen. Es geht dabei vorrangig um den Erhalt und die Eingliederung

alter Conti-Gebäude in das Gesamtkonzept. Ausgelotet werden müssen hier vor allem die Möglichkeiten für das Excelsior-Gelände (Stufe 3), der Keimzelle des Continental-Werkes in Limmer und für das große Produktionsgebäude direkt am Kanal (Stufe 4). Um die Bedeutung der vorhandenen Bauwerke für die Firmen und Stadtteilgeschichte besser einschätzen zu können, arbeitet Bauhistoriker Sid Auffarth an einem entsprechenden Gutachten. Dieses soll Grundlage für weitere Diskussionen und endgültige Entscheidungen sein.



Alt und neu: Während die Verladehalle (rechts) auf ihren Abriss wartet, um Platz für neue Wohnungen zu schaffen, wird im Hintergrund das alte Verwaltungsgebäude bereits wieder neu hergerichtet.

Interview mit Wasserstadt-Geschäftsführer Kai-Uwe Back

2007 können die ersten ‚Wasserstädter‘ einziehen

Kai-Uwe Back ist einer der beiden Geschäftsführer der Wasserstadt Limmer KG, die das ehemalige Conti-Gelände saniert und anschließend vermarktet. Die Sanierungszeitung sprach mit dem 37jährigen Ökonomen.

Sanierungszeitung: Der Rahmenplan für die Wasserstadt liegt auf dem Tisch. Wie zufrieden sind Sie mit diesem Plan?

Kai-Uwe Back: Sehr zufrieden. Es ist eine gute Fortschreibung und Verbesserung des Wettbewerbssiegers, der uns die Möglichkeit bietet, ein stufenweises Erschließungskonzept umzusetzen. Wir brauchen solch ein flexibles Konzept, das man zu einem späteren Zeitpunkt gegebenenfalls an veränderte Rahmenbedingungen anpassen kann.

Sanierungszeitung: Können Sie dafür ein Beispiel geben?

Kai-Uwe Back: Wir reden hier über Entwicklungszeiträume von zehn Jahren und mehr. Wer weiß denn heute, ob die Menschen 2014 noch in Einfamilienhäusern leben wollen oder sich dies leisten können. Vielleicht sind dann wieder Mietwohnungen interessant und nachgefragt. Auf solche Szenarien muss ein Konzept reagieren können.

Sanierungszeitung: Sie sprachen von Verbesserungen gegenüber dem Wettbewerbsentwurf. Was hat sich verbessert?

Kai-Uwe Back: Nur kleinere Details. Die Grundideen des Siegerentwurfs sind im Rahmenplan weiterhin enthalten. Ein Detail sind die Grünflächen. Wir wollen nun eine zentrale Grünfläche entlang der neuen Achse ‚Schleuse zu Schleuse‘ anlegen, um Grün auch in diesen Bereich zu tragen. Dafür planen wir mit einem kleineren Uferpark im Norden.

Sanierungszeitung: Wie sieht der weitere Fahrplan aus, wann ziehen die ersten ‚Wasserstädter‘ ein?

Kai-Uwe Back: Vielleicht schon Anfang 2007 – vorausgesetzt, dass wir in rund einem Jahr Baurecht haben. Dann wäre dieser Termin zu halten. Wichtig ist, dass wir jetzt zügig vorankommen, damit wir entsprechende Förderanträge beim Land stellen können und uns Zuschüsse sichern können.

Sanierungszeitung: Thema Finanzen. 2005 wird es keine Sanierungsmittel vom Land geben. Ein Problem?

Kai-Uwe Back: Das wird leider zu Verzögerungen führen. Nicht bei den ersten beiden Stufen, aber im weiteren Verlauf der Sanierung. Ich bin jedoch sicher, dass das Land sich nicht komplett aus der Städtebauförderung zurückzieht sondern das Programm 2006 wieder weiterführt.

Weitere Informationen

Wer sich noch eingehender mit dem Rahmenplan für die Wasserstadt Limmer beschäftigen möchte, kann die Pläne auch im Sanierungsbüro (Sackmannstraße 1) einsehen. Telefonische Anmeldung unter 210 60 01. Außerdem ist dies auch in der Stadtverwaltung, Bereich Planung und Stadtentwicklung (Rudolf-Hillebrecht-Platz 1) möglich.

