

An den Rat der Landeshauptstadt Hannover
und den Bezirksrat Linden-Limmer

Offene Punkte der Städtebaulichen Planung
Wasserstadt Limmer 2. Bauabschnitt



Die an eine ausgesuchte Teilöffentlichkeit gerichteten „Plangespräche“ der Verwaltung haben kaum weiterführenden Informationswert gehabt. Trotzdem soll die derzeitige Planung zur Wasserstadt in nächster Zeit zum Baurecht werden.

Wie wird es in 5 Jahren auf dem Gelände aussehen? Sind Eigentumswohnungen mit einem m²- Preis von 7-10.000 € (derzeitig etwa 5.600 -7.600,-€/m² im 1. BA) überhaupt vermarktbare – in dem einzigen großflächigen Baugebiet in Hannover mit einer derart krassen Verdichtung? Aus Sicht der BI Wasserstadt gibt es noch etliche offene Punkte, über die man sich im politischen Raum Klarheit verschaffen sollte, bevor man im Rat über die Zukunft des Stadtteils entscheidet und die Bürgerbeteiligung der letzten Jahre endgültig diskreditiert.

Die derzeitige Planung des 2. Bauabschnittes der Wasserstadt sieht eine bauliche Dichte mit einer GFZ von 2,6 vor (2,4 nach Abzug von oberirdischen Fahrrad- und KFZ-Abstellanlagen). Damit wird der hannoversche Standard bei städtisch verdichteten Wohngebieten (GFZ 1,2-1,5) annähernd um das Doppelte überschritten. In anderen Stadtteilen werden bei guter ÖPNV Verbindung immer noch Einfamilienhausgebiete geplant, in Limmer wird stattdessen ein Dichteexperiment mit ungewissem Ausgang gestartet. Damit nicht auf Basis von Wunschvorstellungen und unrealistischen Annahmen entschieden wird, sollte sich die Politik auf Basis der nachfolgenden Liste eine angemessene Meinung bilden.

Offene-Punkte-Liste

1. Eine prüfbare, nach professionellen Standards aufgestellte und aktualisierte Flächenbilanz (2. BA + Contiparkplatz) liegt der Stadtöffentlichkeit weiterhin nicht vor. Die Verwaltung hat in einem ihrer letzten Vorträge bereits eine gewisse Unterversorgung mit Grün- und Erholungsflächen angedeutet. Die Berechnung der Wohnungsanzahl und damit der zukünftigen Bewohner sollte in einer professionellen, städteplanerisch üblichen, prüfbaren Tabellenform erfolgen und nicht in unstrukturierter Textform. **(Zuständigkeit)**
(Verwaltung)
2. Ein Konzept zur Einbindung gemeinwohlorientierter Bauakteure (z.B. Genossenschaften) liegt nicht vor. Wie soll das mittlere Preissegment im Mietwohnungsbau abgedeckt werden? **(Verwaltung)**
3. Ein Konzept zur langfristigen Sicherung von sozial gebundenem Wohnraum nach Auslaufen der Mietpreisbindung liegt nicht vor. **(Verwaltung)**
4. Eine Erläuterung zur systematischen Überschreitung des Regelabstandes der Niedersächsischen Bauordnung liegt nicht vor (§5 Abs.2 - halbe Gebäudehöhe bis Grundstücksgrenze bzw. Straßenmitte). **(Verwaltung)**

BI Wasserstadt 16.05.2023 Offene Punkte Seite 2/2

5. Bei den „Plangesprächen“ wurden weitere Verkehrsuntersuchungen für die Wasserstadt angekündigt, die in ein umfassendes Verkehrskonzept für die Wasserstadt münden sollen. Das bleibt abzuwarten, um Abwägungsfehler im B-Planverfahren zu vermeiden. **(Verwaltung)**
6. Wie werden die aktuellen Erfahrungen z.B. mit der katastrophalen Ausgangsplanung des Uferparks im neu zu fassenden Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt? Bleibt es bei dem Konzept der „staatlich finanzierten Investorenplanung“? **(Verwaltung)**
7. Wie wird man im neu zu fassenden Städtebaulichen Vertrag mit dem Thema der Inflation der Baukosten umgehen? Wird an einer Indexierung entsprechend der Baukostenindizes gearbeitet? In welcher Höhe wurden Spekulationsgewinne des Eigentümers aus den Grundstücksverkäufen bisher abgeschöpft? **(Verwaltung)**
8. Eine Auswertung des bisherigen geförderten Wohnungsbaus im 1. Bauabschnitt durch die Verwaltung liegt nicht vor. Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus beträgt lediglich 13,2 % an der errichteten Wohnfläche. Ist die Bemessung des geförderten Wohnungsbaus über die Wohnungsanzahl bei offensichtlich eher kleinen Wohnungen der sachgerechte Maßstab? Siehe hierzu auch den Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt vom 23.1.2020 (Flächenbezug für geförderten Wohnungsbau) in der Anlage. **(Fraktionen)**
9. Wie ist die drohende Aushebelung und Diskreditierung von demokratischen Prozessen zu bewerten? Die Erweiterung des Planungsauftrages mit dem Ziel einer massiven weiteren Verdichtung erfolgte ohne politischen Auftrag und unter Missachtung politischer Beschlüsse (Ratsbeschluss 2015, Mitgliederentscheid der Grünen, Ergebnisse der Bürgerbeteiligung). **(Fraktionen)**
10. Offene Punkte zu den Altgebäuden Sämtliche für die Abrissempfehlung der Verwaltung maßgeblichen Unterlagen müssen der Öffentlichkeit vorgelegt werden, insbesondere:
 - a) das Gutachten zur Kontamination der Gebäude mit Nitrosaminen
 - b) die Konzeptplanung mit Erläuterungsbericht des Büros Meinhof / IFUA
 - c) sämtliche Stellungnahmen der Gesundheitsverwaltung und des Denkmalschutzes **(Verwaltung)**

Fazit Die derzeitigen Planungen zur Wasserstadt offenbaren konzeptionelle Schwächen, die auch auf Defizite der Stadtpolitik verweisen. Insbesondere fehlt eine konkrete Leitlinie für eine soziale Bodenpolitik, bei dem planungsbegünstigte Investoren Bauland zu angemessenen Quoten und Preisen an gemeinwohlorientierte Bauakteure weitergeben müssen („Baugrund für Baurecht“). Als Anregung der Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt vom 23.1.2020 in der Anlage.

Anlagen: Beispielhafte Flächenbilanz 1. Bauabschnitt; Quelle: Stadtverwaltung Hannover 2015 mit handschriftlichen Anmerkungen von Mark Hömke
Baulandbeschluss der Stadt Frankfurt vom 23.1.2020

1. BAUABSCHNITT

2014 2015
 "MISIGABEL" RUNDER TISCH

2016
 BEDAUUNGS-
 PLAN

Städtebauliche Entwürfe Wasserstadt Limmer - Gegenüberstellung städtebaulicher Werte

	Entwurf alt (2014)	Entwurf neu (2015)	Bemerkungen
1. Bauabschnitt			
Bruttobauland (in m ²)	89.691	89.691	
öffentliche Grünflächen (in m ²)	26.363	26.373	
öffentliche Straße, Plätze, Wege (in m ²)	11.835	12.994	
Nettobauland (in m ²)	51.493	50.324	
davon Gewerbe (in m ²)	6.536	6.737	
davon Wohnen (in m ²)	44.957	43.587	
Grundfläche Gebäude (in m ²)	23.401	18.916	
GRZ	0,45	0,38	
Bruttogeschoßfläche (in m ²)	76.778	58.679	+33% →
Bruttogeschoßfläche Wohnen (inkl. Kita u. Seniorenwohnen)	67.468	49.511	+26% →
Anzahl der WE	671 WE	515 WE (469 WE)	+24% →
davon Geschosswohnungsbau	625 WE	462 WE	Bezugsgröße 90 qm/BGF entspricht 67,5 qm Wohnfläche im Durchschnitt
davon Geschosswohnungsbau, wenn größere Wohnungen		(416 WE)	Bezugsgröße 100 qm/BGF entspricht 75 qm Wohnfläche im Durchschnitt
davon Reihenhäuser	46 WE	53 WE	Entwurf alt: Bezugsgröße 180 qm/BGF entspricht 135 qm Wohnfläche im Durchschnitt/ Entwurf neu: Bezugsgröße 150 qm/BGF entspricht 120 qm Wohnfläche im Durchschnitt
Anteil Reihenhäuser	7%	10%	bezogen auf die Zahl der WE

89.691

50.324

78.000

62.500

641

GFZ

1,5

1,2

1,5