

Ihme-Zentrum: Landeshauptstadt bleibt Mieterin und überwacht den Baufortschritt

Die Landeshauptstadt Hannover will sich weiterhin für die Entwicklung des Ihme-Zentrums engagieren und ihren Einfluss auf den Wohn- und Geschäftskomplex sichern. Aus diesem Grund will die Stadt auch künftig Büroflächen im Ihme-Zentrum mieten. Mit einer entsprechenden Beschlussvorlage befasst sich zunächst der Bauausschuss am Mittwoch, 7. Juli.

Zuvor war die Projekt Ihme-Zentrum Hannover GmbH (PIZ) mit dem Wunsch an die Verwaltung herangetreten, die im Mietvertrag festgelegten Fristen für einige Sanierungsschritte zu verlängern. Nach intensiven Gesprächen mit der PIZ möchte die Stadt dem entsprechen – sie knüpft jedoch den Nachtrag zum Mietvertrag an klare Bedingungen und eine enge Kontrolle des Baufortschritts. Der Hintergrund: Im März konfrontierte die PIZ die Stadt mit der Nachricht, dass die am 30. Juni ablaufende Frist zur Erneuerung der Fassade nicht eingehalten werden könne.

Der bestehende Vertrag gibt der LHH in diesem Fall ein Kündigungsrecht. Die Verwaltung führte Gespräche mit der PIZ, um Bedingungen für einen Nachtrag zum Mietvertrag zu erarbeiten, unter denen eine Fristverlängerung überhaupt denkbar wäre. Dazu gehören Instrumente, die eine größere Sicherheit geben, dass der Zeitplan auch tatsächlich umgesetzt wird. Für die kommenden 24 Monate ist ein enges, mit dem Investor abgestimmtes Korsett geschneidert worden, in dem der Baufortschritt extern überwacht wird. Stadt und PIZ haben beispielsweise Vertragsstrafen vereinbart, die anfallen, wenn Fristen nicht eingehalten werden.

Die PIZ verpflichtet sich erstmals vertraglich gegenüber der LHH dazu, die Gewerbeflächen im Ihme-Zentrum innerhalb von 24 Monaten zu sanieren. Die LHH stellt vertraglich sicher, dass ihre Beschäftigten erst nach Abschluss der wesentlichen Bauarbeiten wieder in das Ihme-Zentrum einziehen werden.

Oberbürgermeister Belit Onay und Stadtbaurat Thomas Vielhaber machen deutlich, dass die LHH die PIZ und den Investor nicht aus ihren Pflichten entlässt. „Das Verhandlungsergebnis sichert uns den Einfluss auf das Ihme-Zentrum, indem wir weiterhin Ankermieterin bleiben – unter der Maßgabe, dass die PIZ liefern muss“, erklärt Belit Onay die Position der Stadt. „Der nun vorliegende Vertrag ist damit ein Signal an die Wohnungseigentümer*innen und an die Öffentlichkeit.“

Hintergrund-Information

- 2018 schloss die LHH mit der Projekt Ihme-Zentrum Hannover GmbH (PIZ) den Mietvertrag über Büroflächen im Gebäude Ihmeplatz 5 ab. Im Gegenzug verlangte die Stadt eine Fassadensanierung der Sockelzone des Ihme-Zentrums und ein Konzept für die Gewerbeflächen.
- Tatsächliche Baumaßnahmen am Ihme-Zentrum wurden nach Auffassung der Stadt in der Vergangenheit nur zögerlich und auf entsprechenden Druck der Verwaltung aufgenommen.
- Im Jahr 2019 verkaufte die Projekt Steglitzer Kreisel Berlin Grundstücks GmbH die PIZ überraschend an die Sapinda Holding, später umfirmiert in Civitas Property Group.
- Mit der neuen Gesellschafterin führt die Stadt den Vertrag fort. Die neue Eigentümerin sagte zu, das Projekt mit Hochdruck voran zu bringen. Seitdem wurde die Planung der bautechnischen Sanierung des Gewerbetells weitgehend durchgeführt. Mit dem Abbruch der alten Fassade, der Schadstoffsanierung und der Betonsanierung wurde im vergangenen Jahr begonnen. Inzwischen konnten Bauanträge für alle Bauteile gestellt werden. Die Baugenehmigungen wurden vorbehaltlich der Prüfung der noch nicht vollständig vorliegenden Statik erteilt.
- Unterm Strich ist das Ergebnis aus Sicht der LHH, der Bewohner*innen und der Öffentlichkeit jedoch unbefriedigend. Nach Auffassung der LHH sind die Baumaßnahmen nicht mit der notwendigen Geschwindigkeit vorbereitet und durchgeführt worden, um vereinbarte Fristen einzuhalten. Der Sockel des Ihme-Zentrums stellt sich in weiten Teilen nach wie vor als Rohbau dar.
- Auf den von der Stadt genutzten Flächen im Ihmeplatz 5 ist der überwiegende Teil durch die Mitarbeitenden des Jugendamtes belegt. Darüber hinaus belegen das Eventmanagement sowie das Dokumentenmanagement kleine Teilbereiche in den oberen Geschossen des Ihmeplatzes. Auch in der Ihmepassage sind städtische Mitarbeitende untergebracht. Insgesamt nutzt die Stadt rund 50 000 Quadratmeter Fläche im Ihmezentrum. Rund 570 Arbeitsplätze sind hier derzeit eingerichtet.