

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)  
An den Ausschuss für Haushalt, Finanzen,  
Rechnungsprüfung, Feuerwehr und öffentliche  
Ordnung (zur Kenntnis)  
An den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten (zur Kenntnis)

1. Neufassung

Nr. 2185/2024 N1

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

---

## Städtische Handlungsoptionen in Bezug auf eine Revitalisierung des Ihme-Zentrums Hannover

### Antrag,

der Beauftragung eines Gutachtens zu den städtischen Handlungsoptionen in Bezug auf eine Revitalisierung des Ihme-Zentrums Hannover (IZH) zuzustimmen.

Dabei sollen insbesondere

1. erfolgversprechende Gestaltungsoptionen für eine Entflechtung der wohnungseigentumsrechtlichen Situation und Ansatzpunkte für eine Unterstützung durch die LHH bei diesem Prozess,
2. **die mögliche Einwerbung von Drittmitteln jenseits der konventionellen Förderkulissen**  
~~die mögliche Gestaltung und erfolgreiche Beispiele unkonventioneller öffentlicher Zuwendungen zur Deckung einer möglichen Wirtschaftlichkeitslücke für die Revitalisierung einer Spezialimmobilie wie dem IZH,~~
3. sowie weitere für die Zielstellung hilfreiche Instrumente des Immobilien-, Planungs- und Baurechts, u. a. die Rahmenbedingungen zur Anwendung von Instrumenten des besonderen Städtebaurechts vor dem Hintergrund der wohnungs- und gewerbeigentumsrechtlichen und der wirtschaftlichen Situation des IZH

untersucht bewertet und in einer abschließenden Empfehlung zusammengefasst werden.

### Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Beauftragung eines Gutachtens zu Handlungsoptionen einer möglicher Revitalisierung

betrifft alle Geschlechter gleichermaßen, sodass Gender-spezifische Aspekte nicht explizit zu berücksichtigen sind.

**Ergebnis der Klimawirkungsprüfung**

Die Erstellung eines Gutachtens hat keine relevanten Klimaauswirkungen. Das Ergebnis der Klimawirkungsprüfung wird als neutral bewertet.

## Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

### Teilfinanzhaushalt - Investitionstätigkeit Investitionsmaßnahme

Einzahlungen	Auszahlungen	
	<b>Saldo Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00</b>

### Teilergebnishaushalt TH 15

Angaben pro Jahr

#### Produkt **BFIL15** Fachbereichsinterne Leistungen **OE 15**

Ordentliche Erträge	Ordentliche Aufwendungen	
	Sach- und Dienstleistungen	50.000,00
	<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>	<b>-50.000,00</b>

## Begründung des Antrages

Die bereits seit über 20 Jahren bestehende Problematik rund um das Ihme-Zentrum ist bekannt. Der größte Teil der Gewerbeflächen steht aber seit über 20 Jahren leer. Seitdem haben mehrfach die Eigentümer\*innen des Gewerbetails der Immobilie gewechselt. Die angekündigten Sanierungsmaßnahmen sind von den Mehrheitseigentümern nicht bzw. nur in Bruchstücken umgesetzt worden. Durch mehrfache Eigentümerwechsel, fehlendes Engagement und fragwürdige Geschäftspolitiken sowie mehrfache Insolvenzen ist eine Modernisierung und Wiederbelebung der Sockelzone bisher nicht erfolgt. Die äußerst komplizierte Eigentümerstruktur stellt eine zusätzliche Herausforderung dar. Der gewerbliche Teil des Ihme-Zentrums wirkt zunehmend negativ auf die gesamte Landeshauptstadt Hannover:

- zunehmende Verwahrlosung der Sockelzone des Ihme-Zentrums und seines Umfeldes,
- dauerhafter Entzug wertvoller innerstädtischer Flächen,
- Verunsicherung der Wohnbevölkerung und im Stadtteil,
- drohende Gefahren durch ungesicherte Gebäudeteile,
- und seit der Eröffnung des Insolvenzverfahren über die PIZ existenzielle Sorgen der anderen Wohnungs- und Raumeigentümer\*innen.

Vor diesem Hintergrund sieht der Antrag vor, bestehende Handlungsmöglichkeiten für die Landeshauptstadt zu ermitteln und zu bewerten **und dabei auch die mögliche Gestaltung und Beispiele zu benennen**. Bereits in der Vergangenheit sind zu verschiedenen Zeitpunkten ähnliche Untersuchungen durchgeführt worden, die jeweils eine Vielzahl verschiedener rechtlicher und wirtschaftlicher Beschränkungen für eine Einwirkung der Landeshauptstadt auf das private Eigentum im Ihme-Zentrum aufgezeigt haben. Im Ergebnis hat die Verwaltung versucht, über die Anmietung von Büroflächen und die damit verbundenen Sanierungszusagen der Vermieterin Einfluss auszuüben. Diese Absicht wurde mit der Kündigung der Mietverträge im Frühjahr 2023 aufgegeben.

Aktuell weiterverfolgt wird der Bau einer Durchwegung im Ihme-Zentrum (DS 1120/2024 N1), für den die LHH weitere Mittel in Höhe von rund 2 Mio. € zur Verfügung gestellt hat. Die erfolgreiche Umsetzung dieses Vorhabens wird alleine jedoch nicht ausreichen, um einen hinreichenden Impuls zur Revitalisierung zu geben.

Das derzeit noch vorläufige Insolvenzverfahren gegenüber der PIZ GmbH stellt das Ihmezentrum vor zusätzliche Herausforderungen. Gleichzeitig kann die Eröffnung des vorläufigen Insolvenzverfahrens allerdings auch als Chance begriffen werden, die Eigentumsverhältnisse im Ihmezentrum in einem geordneten Verfahren neu zu ordnen. Die LHH könnte innerhalb dieses Verfahrens einen wertvollen Unterstützungsbeitrag bei der Suche nach geeigneten Investoren leisten.

Die Suche nach geeigneten Investoren für einen freihändigen Erwerb erweist sich aber auch vor dem Hintergrund, dass die WEG-Anteile der PIZ GmbH bis auf wenige Ausnahmen mit einer Gesamtgrundschuld in Höhe von 290 Mio.€ belastet sind, als schwierig. Darüber hinaus hat die Grundschuldgläubigerin inzwischen die Zwangsversteigerung beantragt und das Amtsgericht Hannover hat ein entsprechendes Zwangsversteigerungsverfahren eröffnet. Hier ist zu prüfen, ob auch die LHH aus ihrer eigenen Gläubigerrolle heraus einen Antrag auf Zwangsvollstreckung stellen sollte. Zum einen könnte die LHH im Zwangsversteigerungsverfahren bei der Erlösverteilung eine im Verhältnis zum Grundschuldgläubiger vorrangige Befriedigung ihrer öffentlich-rechtlichen Forderungen aus Grundbesitzabgaben erreichen und zum anderen könnte die LHH durch einen eigenen Zwangsversteigerungsantrag das Verfahren aktiv mitgestalten und wäre nicht vom bisher sehr intransparenten Agieren der Grundschuldgläubigerin abhängig, die ihren Antrag jederzeit ganz oder teilweise wieder zurückziehen könnte.

Angesichts dieser Problemlagen sollen die früheren Untersuchungen zum besonderen Städtebaurecht daher aktualisiert und um Aspekte des Insolvenz- und Zwangsversteigerungsrechts erweitert werden.

OB  
Hannover / 05.11.2024