

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

# STADTERNEUERUNG 2015-2016

## BILANZ

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

HAN  
NOV  
ER 

# INHALT

<b>Inhalt</b>	<b>2</b>
<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>Organisation der Stadterneuerung</b>	<b>4</b>
<b>Entwicklung der Stadterneuerung</b>	<b>5</b>
<b>Städtebauförderung</b>	<b>6</b>
<b>Programmarten</b>	<b>7</b>
<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>8</b>
<b>Zeichenerklärung Maßnahmenpläne</b>	<b>9</b>
<b>Gesamtübersicht der Gebiete</b>	<b>10</b>
<b>Wasserstadt-Limmer</b>	<b>12</b>
<b>Limmer-Ost</b>	<b>14</b>
<b>Vinnhorst</b>	<b>16</b>
<b>Hainholz</b>	<b>18</b>
<b>Stöcken</b>	<b>20</b>
<b>Marktplatz Stöcken</b>	<b>22</b>
<b>Sahlkamp-Mitte</b>	<b>24</b>
<b>Mühlenberg</b>	<b>26</b>
<b>Energetische Sanierung</b>	<b>28</b>
<b>Oberricklingen Nord-Ost</b>	<b>30</b>

# EINLEITUNG

Diese Broschüre gibt einen Überblick über die Stadterneuerung in Hannover im Zeitraum von 2015-2016.

Die Stadterneuerung mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts sowie der Städtebauförderung ermöglicht es Kommunen, in besonderer Weise auf die Stadtentwicklung einzuwirken und selbst Initiative zur Weiterentwicklung von Stadtquartieren zu ergreifen. Voraussetzung für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts sowie die Aufnahme in ein Förderprogramm sind funktionale Schwächen wie zum Beispiel eine schlechte Infrastrukturausstattung oder eine mangelnde Nachfrage nach bestimmten Wohnungs- oder anderen Nutzungsangeboten sowie Missstände in der Gebäudesubstanz, aber auch eine Quartiersbevölkerung, die von Arbeitslosigkeit, niedrigem Einkommen sowie hohem Integrationsanteil besonders betroffen ist und gestärkt werden soll. Häufig liegen in Schwächen und Missständen ungehobene Potenziale verborgen. Die Behebung dieser Missstände und das Heben von Potenzialen führen zu einer spürbaren Verbesserung der Lebensverhältnisse der Menschen in einem Quartier, die wiederum durch eigene Initiativen einen wichtigen Beitrag zur Stabilität des Quartiers erbringen.

Die Stadterneuerung ist seit den 1970er Jahren im Planungsrecht verankert. Seit dieser Zeit wird sie in Hannover mit Erfolg betrieben. In den Stadtteilen Linden-Süd, Linden-Nord, in der Nordstadt, in Mittelfeld und Vahrenheide-Ost wurde die Sanierung erfolgreich abgeschlossen. Auch der Vahrenwalder-Park ist das Ergebnis einer solchen Maßnahme. Das Gebiet Limmer-Nord sowie Teile der Wasserstadt Limmer wurden erst jüngst im Jahr 2016 nach Erreichung der Sanierungsziele aufgehoben.

Aktive Stadterneuerungskulissen sind im Programm „Soziale Stadt“ die Gebiete Hainholz, Stöcken und Sahlkamp-Mitte und das im Jahr 2014 aufgenommene Gebiet Mühlenberg. Beim Land Niedersachsen neu für dieses Programm angemeldet wurde das Gebiet „Oberricklingen Nordost“. Der Stadtteileingang von Limmer-Ost, das Gelände des BV-Werder in Vinnhorst sowie die „Wasserstadt-Limmer“ werden im Programm „Stadtumbau-West“ erneuert. Zusätzlich konnte das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für den Stöckener-Markt, dem Zentrum von Stöcken, akquiriert werden.

# ORGANISATION DER STADTERNEUERUNG

Die Stadt Hannover ist seit 1972 in der Stadt-sanierung aktiv. Sie nimmt die Aufgabe eines „Sanierungsträgers“ selbst wahr.

Stadterneuerung erfordert ein integriertes Arbeiten und benötigt eine enge Zusammenarbeit der verschiedenen Dezernate und Fachbereiche.

Insbesondere in den Gebieten der „Sozialen Stadt“ sind kontinuierliche Information, Abstimmung und Koordinierung zwischen den einzelnen Verwaltungseinheiten eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Arbeit. Federführend bei der Bearbeitung des Themas Stadterneuerung in Hannover ist das Sachgebiet Stadterneuerung im Baudezernat.

Organisiert in Teams arbeiten hier MitarbeiterInnen der verschiedenen Fachrichtungen Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung, Sozialplanung, Verwaltung und Finanzen zusammen.

In den Gebieten der Sozialen Stadt (Hainholz, Stöcken, Sahlkamp und Mühlenberg) unterstützt ein Quartiersmanagement vorort die BewohnerInnen des Stadtteils bei ihrem Engagement und der Netzwerkbildung. Dieses Quartiersmanagement ist jeweils mit einer MitarbeiterIn des Baudezernates und des Sozialdezernates besetzt. In Stöcken und Mühlenberg unterstützen zusätzlich MitarbeiterInnen der Hanova das Quartiersmanagement.

Das Sozialdezernat fördert in den Gebieten der Sozialen Stadt außerdem mit eigenen Mitteln soziale Projekte. Nicht zuletzt durch den konzentrierten Einsatz von Finanzmitteln und Personal können im Rahmen der Stadterneuerung positive Veränderungen in Stadtquartieren initiiert und verstetigt werden.

Dass in relativ kurzer Zeit auf begrenztem Raum spürbare Verbesserungen eintreten, an denen man mitwirken kann, macht es möglich,

Menschen im Stadtteil für diese Veränderung zu interessieren und für eine Beteiligung zu gewinnen.

Dabei ist es immer wieder eine Herausforderung, die Beteiligung so zu organisieren, dass sich unterschiedliche Personenkreise auch angesprochen fühlen und mitwirken.

Eine gelungene Beteiligung ist aber auch der Schlüssel für eine Identifikation mit dem Stadtteil und den stattfindenden Veränderungen. Auch motiviert es, achtsam mit dem gemeinsam Geschaffenen umzugehen.

Seit dem Beginn der „behutsamen Stadterneuerung“ in Hannover genießt daher die Beteiligung einen besonderen Stellenwert. Im Programm „Soziale Stadt“ ist die aktive Beteiligung der BewohnerInnen zu einem eigenständigen Ziel geworden.

Als formelles Vertretungsgremium gibt es in den meisten Gebieten eine Sanierungskommission. Als Ausschuss des Rates begleitet er die Sanierung des jeweiligen Quartiers. Gäste sind erwünscht und haben Rederecht. Die Kommission ist paritätisch mit VertreterInnen der politischen Gremien (Ratsgremien, Bezirksrat) und BürgervertreterInnen besetzt.

# ENTWICKLUNG DER STADTERNEUERUNG

Stadterneuerung ist ein ständiger Lernprozess und ist laufenden Veränderungen unterworfen. In ihren Aufgaben reagiert sie auf jeweils unterschiedliche Anforderungen der Zeit. So unterstützt die Stadterneuerung eine aktive Anpassung der Stadt an aktuelle Bedürfnisse und Herausforderungen und ermöglicht ein aktives Eingreifen in problematische Entwicklungen.

Heute werden Stadtgebiete der 1950er bis 1970er Jahre saniert, die als Reaktion auf beengte und unkomfortable Lebensverhältnisse in den Gründerzeitquartieren nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt in reinen Wohnquartieren in den äußeren Stadtflagen entstanden sind.

Die innenstadtnahen, urbanen Quartiere aus der Gründerzeit, wie die Nordstadt, Linden usw. erfreuen sich heute, nicht zuletzt durch die Erfolge der behutsamen Stadterneuerung, einer großen Beliebtheit und Nachfrage. So arbeitet die Stadterneuerung an einer ständigen Qualitätsverbesserung der Stadt.

Als flexibles und wandelbares Instrument der Stadtentwicklung, der regionalen Wirtschaftsförderung sowie der Stabilisierung der sozialen Entwicklung hat sich die Stadterneuerung deutlich bewährt.

# STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Städtebauförderung bedeutet, dass öffentliche Mittel zur Behebung von Missständen und zur Quartiersstabilisierung sowie -entwicklung eingesetzt werden können. Die Mittel werden zu je einem Drittel durch den Bund, durch das jeweilige Bundesland und durch die Kommune bereitgestellt.

In der Regel werden aus dem Förderprogramm bisher im Wesentlichen baulich-investive Maßnahmen gefördert. Flankierend setzt die Stadt Hannover über das Sozialdezernat Mittel für soziale Aktivitäten und Projekte in den Gebieten der „Sozialen Stadt“ ein.

Fördermittel werden für die Verbesserung im öffentlichen Raum wie auch für die soziale Infrastruktur verwendet; gefördert werden aber auch die Modernisierung von Wohnungen, die Verlagerung unverträglicher Nutzungen sowie die Sanierung von Altlasten. Auch private EigentümerInnen haben die Möglichkeit Fördermittel zu beantragen.

Die Förderung setzt immer ein öffentliches Interesse voraus, bei privaten Maßnahmen können nicht rentierliche Anteile gefördert werden. Darüber hinaus besteht für Private die Möglichkeit, Erneuerungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten auch gesondert steuerlich in Ansatz zu bringen.

Der Einsatz der Förderung führt nicht nur zu erkennbaren Verbesserungen in den Quartieren, durch die Förderung werden auch private Investitionen ausgelöst, die wiederum den Quartieren und auch der örtlichen Wirtschaft zu Gute kommen.

Wie viele Fördermittel eine Stadt im jeweiligen Jahr erhält, erfährt sie im Frühjahr des laufenden Haushaltsjahres, wenn Bund und Länder ihre Einplanungsgespräche abgeschlossen haben.

Die Gebiets- und Mittelanmeldung erfolgt über das Amt für Regionale Entwicklung Leine-Weser, welches als nachgeordnete Behörde des Landesministeriums eingerichtet wurde. Die N-Bank überprüft im Auftrag des Landes Niedersachsen abschließend die Verwendung der Fördermittel.

# PROGRAMMARTEN

Ursprünglich gab es für alle Sanierungen ein einheitliches Förderprogramm, das „Normalprogramm“ oder die „klassische Sanierung“. Dieses Programm ist zum Ende des Jahres 2013 ausgelaufen. Es wurde ersetzt durch Spartenprogramme, die schwerpunktmäßig auf bestimmte Problemlagen (soziale Probleme, Funktionsmängel etc.) ausgerichtet sind. In Hannover werden die Programme „Soziale Stadt“, „Stadtumbau-West“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingesetzt.

Neben der Städtebauförderung können noch andere Förderprogramme für die Zwecke der Stadterneuerung eingesetzt werden. In den hannoverschen Gebieten sind das zum Beispiel Mittel aus dem „Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung“ (EFRE), aus dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundes, aus dem Konjunkturprogramm „Investitionspakt“ sowie aus dem Programm für soziale Projekte „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ). Zusätzlich werden seit 2012 im Rahmen des KfW-Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ (Programm 432) in sechs Quartieren der Stadt Hannover energetische Quartierskonzepte erstellt.

Der Einsatz der Fördermittel entlastet die kommunalen Haushalte, erforderliche Projekte können je nach Förderquelle mit der Hälfte, einem Drittel oder gelegentlich nur einem Sechstel der sonst erforderlichen kommunalen Finanzmittel realisiert werden. Daher gehört es zu den Aufgaben der Stadterneuerung, die „Förderlandschaft“ zu beobachten und geeignete Fördermittel für kommunale Projekte zu erschließen.

# RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlage ist das „besondere Städtebaurecht“ der §§ 136-171 e des Baugesetzbuchs (BauGB).

Der gesetzliche Auftrag ist es, städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Solche Missstände liegen vor, wenn, so das Baugesetzbuch, „die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ nicht erfüllt sind oder das Gebiet „in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen.“

Städtebauliche Missstände sind zum Beispiel:





















- der schlechte Zustand von Wohngebäuden,
- das Fehlen von Grünflächen oder
- eine schlechte Versorgung mit sozialer Infrastruktur.


Diese Probleme können ein Sanierungsgebiet begründen, wenn sie nicht ohne Förderung und den Einsatz des besonderen Städtebaurechts zu lösen sind. In einer vorbereitenden Untersuchung muss dies dargelegt werden. Entsprechend der Problemstellung und der zu verfolgenden Lösungsstrategie für die Gebietsentwicklung wird das rechtliche Instrumentarium bei Beschluss eines Gebietes bestimmt. Das besondere Städtebaurecht bietet dabei die Möglichkeit, besondere Genehmigungspflichten für Vorhaben und Verkäufe von den EigentümerInnen zu fordern. Ziel ist es, die Sanierung möglichst ohne Hemmnisse auf Grund von Grundstücksspekulation und kontraproduktiver Gebietsentwicklung zu verfolgen, damit das öffentliche Geld erfolgreich und nachhaltig für das Stadtquartier mit seinen BewohnerInnen und NutzerInnen eingesetzt werden kann. Erst wenn das Land – als Vertreter der Fördermittelgeber, also auch des Bundes – das akzeptiert, kann eine geförderte Sanierung beginnen.

Damit die Städte die Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen können, unterstützt der Bund die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit Programmen zur Städtebauförderung. Dazu gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104 b Grundgesetz, die durch Mittel der Länder und Kommunen ergänzt werden. Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung (VV Städtebauförderung), die jährlich neu geschlossen wird, zur Verfügung gestellt. Die jeweiligen Rahmenbedingungen und Fördervoraussetzungen werden von den Bundesländern in eigenen Richtlinien (Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen) definiert. Da die Kommune einen Eigenanteil an der Förderung von mindestens 33 % aufbringen muss, gilt zudem das kommunale Haushaltsrecht.



# ZEICHENERKLÄRUNG MASSNAHMENPLÄNE

<ul style="list-style-type: none"> <li> Maßnahmen mit Förderung</li> <li> Spiel-/Bolzplatz</li> <li> Maßnahmen in Vorbereitung/Durchführung</li> <li> Entwicklungs-/Potenzialfläche</li> <li> Gestaltungsbereich des Sanierungsgebietes Städtebauförderung</li> <li> Gestaltungsbereich des Sanierungsgebietes EFRE-Förderung</li> </ul>	<p><b>Private Frei- und Grünflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wege/Plätze/Parkplätze</li> <li> Grünflächen</li> </ul>	<p><b>Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>[****] Blockheizkraftwerk</li> </ul>
<p><b>Ordnungsmaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Bodensanierung</li> <li> Gebäudeabriss</li> <li> Straßenrückbau</li> </ul>	<p><b>Soziale Infrastruktur</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Umnutzung/Neugestaltung</li> <li> Neubau</li> </ul>	
<p><b>Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Straßen/Wege/Plätze</li> <li> Grünflächen</li> <li> Verweilpunkt</li> </ul>	<p><b>Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gebäudemodernisierung</li> <li> Neugestaltete Eingangsbereiche</li> <li> Teilmodernisierung</li> <li> Neubau</li> </ul>	
	<p><b>Gewerbe</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Neugestaltung</li> <li> Neubau</li> </ul>	

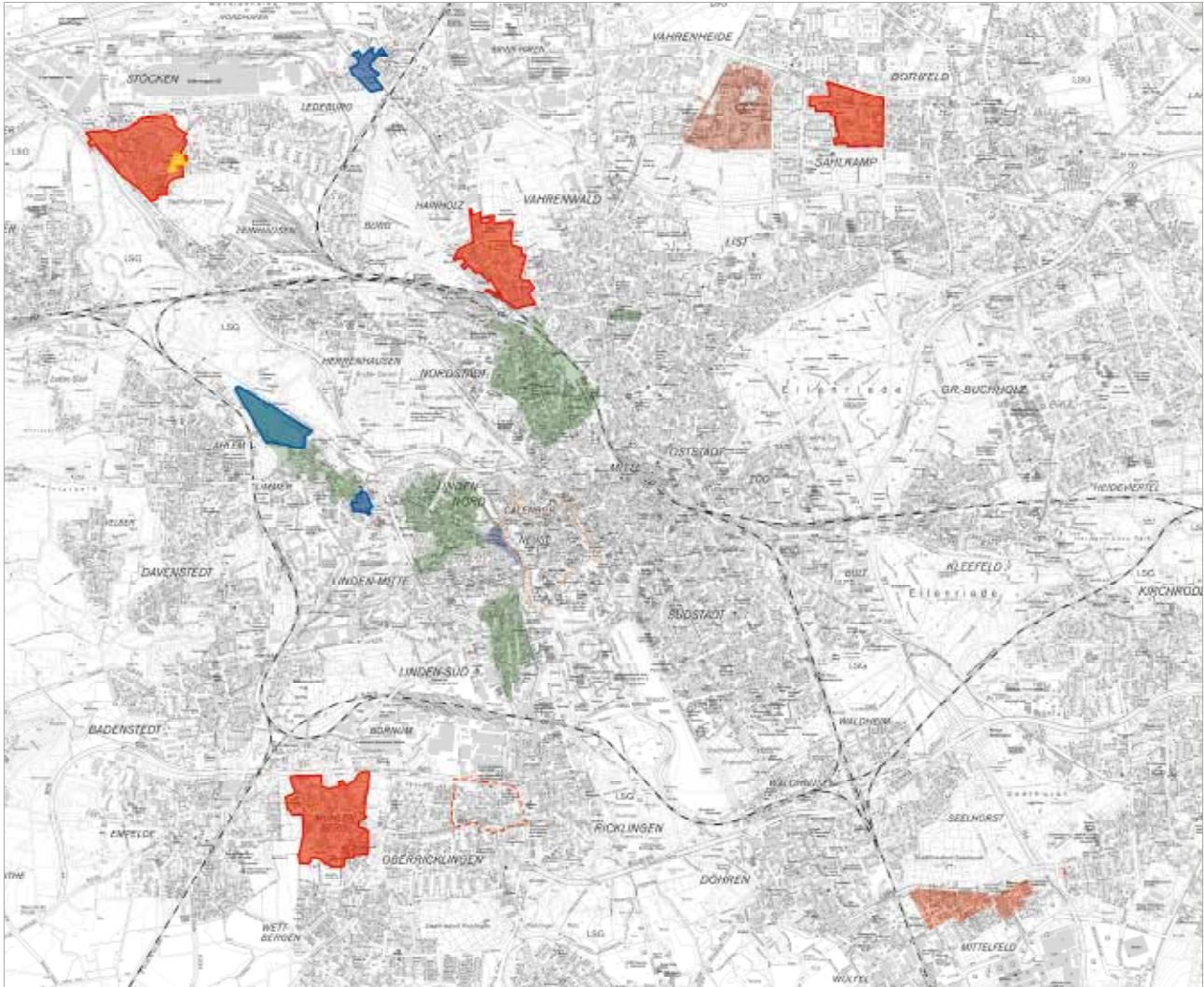


Landeshauptstadt Hannover  
 Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
 Bereich Stadtentwicklung und Wohnen  
 D.E. 61.41

Basisdaten: Stadtkarte 1:1.000; © LH Hannover - Geoinformation

# GESAMTÜBERSICHT DER GEBIETE

Gebietsübersicht  
Einsatz von Städtebauförderprogrammen



**Gebiete in Bearbeitung**

- Normalprogramm
- Soziale Stadt
- Stadtbau West
- aktive Stadt- und Ortsteilzentren

**Gebiete in Planung**

- noch in keinem Programm
- Soziale Stadt

**Gebiete abgeschlossen**

- Normalprogramm
- Soziale Stadt
- Modellvorhaben Soziale Stadt
- Stadtbau West

Gebietsübersicht  
Einsatz weiterer Förderprogramme



**Gebiete in Bearbeitung**

- JUSTIQ
- energetische Stadtsanierung
- QM in Nichtfördergebieten
- BIWAQ III

**Gebiete abgeschlossen**

- EFRE
- BIWAQ
- BIWAQ II

# WASSERSTADT-LIMMER

<b>GRÖSSE / EW</b>	<b>18,2 HA / 19</b>
<b>PROGRAMM</b>	<b>STADTUMBAU-WEST</b>
<b>FÖRMLICHE FESTLEGUNG</b>	<b>2002</b>
<b>FESTSETZUNG ALS STADTUMBAUGEBIET</b>	<b>2009</b>
<b>VORAUSSICHTLICHER ABSCHLUSS</b>	<b>2018</b>

Die Wasserstadt-Limmer gehörte zum Sanierungsgebiet Limmer-Nord, welches im Jahr 2002 förmlich festgelegt wurde. Ziel der Sanierung auf dem Wasserstadt-Gelände war und ist es, das ehemalige Werksgelände der Continental-Werke für die Entwicklung als Wohnquartier vorzubereiten. Da im Jahr 2013 das Normalprogramm auslief, wurde die Wasserstadt 2009 mit Unterstützung des Landes in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen, um für die umfangreiche Bodensanierung weitere Fördermittel zur Verfügung stellen zu können.

Innerhalb des Förderprogramms Stadtumbau-West erfolgte die Bodensanierung, die östlich der neuen Erschließungsstraße im Jahr 2016 abgeschlossen wurde. Eine Teilentlassung für diese Flächen erfolgte daher im selben Jahr.

Auf dem Teilgebiet westlich der neuen Erschließungsstraße sind die Bodensanierungsarbeiten abgeschlossen. Die Sanierung des ehemaligen Schornsteins mit Wasserbehälter wird durchgeführt. Der erhaltenswerte Turm ist ein Baudenkmal und nahezu letztes Erkennungsmerkmal der ehemaligen industriellen Nutzung. Mit der umfangreichen Instandsetzung des Schornsteines wurde Ende 2016 begonnen. Nach Abschluss der Maßnahmen erfolgt die Entlassung der Wasserstadt-Limmer aus der Sanierung.

*Gebäude und alter Wasserturm des ehemaligen Conti-Geländes*



*Künftiges Baugebiet Wasserstadt*



Gebäude und alter Wasserturm des ehemaligen Conti-Geländes



## LIMMER-OST

<b>GRÖSSE / EW</b>	<b>3,8 HA / 498</b>
<b>PROGRAMM</b>	<b>STADTUMBAU-WEST</b>
<b>FÖRMLICHE FESTLEGUNG</b>	<b>2010</b>
<b>ENTLASSUNG</b>	<b>2017</b>

Der östliche Stadtteileingang von Limmer wurde im Jahr 2009 als Sanierungsgebiet festgelegt. Im vergleichsweise kleinen Gebiet konnten deutliche Aufwertungsakzente gesetzt werden. Eine zentrale Maßnahme dabei war die Umgestaltung der Franz-Nause-Straße. Durch die Neuorganisation des Verkehrs entstanden eine ruhige Anliegerstraße sowie ein attraktiver Stadtplatz. Der Stadtteileingang lässt sich nun deutlicher erfahren.

Die Ladenzeile konnte ebenfalls durch Sanierungsmaßnahmen aufgewertet werden und wirkt nun einladender. Die Sanierungsmaßnahmen wurden erfolgreich abgeschlossen, im Jahr 2017 erfolgt die Entlassung aus der Sanierung.

Fassadenmodernisierung Ladenzeile Union Boden



Franz-Nause-Straße nach der Sanierung



Fassadenmodernisierung Zimmermannstraße 19



Sanierung der Platzanlage um die Ladenzeile Franz-Nause-Straße



# VINNHORST

<b>GRÖSSE / EW</b>	<b>9,8 HA / 405</b>
<b>PROGRAMM</b>	<b>STADTUMBAU-WEST</b>
<b>GEBIETSFESTLEGUNG</b>	<b>2010</b>
<b>ABSCHLUSS</b>	<b>2018</b>

Die wohnortnahe Versorgung der Stadtteile Vinnhorst und Ledeburg hatte sich im Laufe der Jahre immer deutlicher verschlechtert. Um dieser Entwicklung zu begegnen, suchte die Stadt einen zentral im Stadtteil gelegenen Standort für einen potenziellen Nahversorger. Mit der Neuorganisation der Sportflächen des BV Werder bot sich die Chance, die Sportflächen effizienter zu strukturieren, und die dadurch gewonnenen Flächen für die Ansiedlung eines Nahversorgers zu nutzen. Da auch Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an der verkehrsreichen Kreuzung der Schulenburger Landstraße/Mecklenheidestraße erforderlich waren, wurde ein kleines Sanierungsgebiet im Programm Stadtumbau-West ausgewiesen, um diese komplexe Aufgabenstellung leisten zu können.

Im Jahr 2014 konnte das neue Vereinsheim eröffnet und die Sportanlagen für den BV Werder fertig gestellt werden. Das Nahversorgungszentrum eröffnete im Jahr 2015. Auch der neue Stadtplatz als Entree sowie der Umbau der Verkehrsanlagen sind vollendet. Das ehemalige Vinnhorster Rathaus, welches heute als Kulturhaus genutzt wird, wurde mittels einer Rampenanlage barrierefrei zugänglich gemacht.

Durch den Einbau einer behindertengerechten Toilette soll die barrierefreie Nutzung des ehemaligen Rathauses verbessert werden.

*Neubau Nahversorgungszentrum*



*Neubau Vereinsheim BV Werder und Sportanlagen*



*Rampe am Vinnhorster Rathaus*





Neue öffentliche Wegeverbindung



# HAINHOLZ

**GRÖSSE / EW**  
**PROGRAMM**  
**FÖRMLICHE FESTLEGUNG**

**48,6 HA / 7 180**  
**SOZIALE STADT**  
**2001**

Die Entwicklung des Stadtteils Hainholz stagnierte, auch aufgrund einer planungsgefangenen Vorhaltsfläche für den Niedersachsenring. Mit Aufgabe der Trassenplanung konnte an dieser Stelle eine „Neue Mitte“ mit Stadtteilpark und -zentrum entwickelt werden. Kulturelle sowie soziale Einrichtungen und als Freizeitangebot das neu gestaltete Naturbad und Sportflächen gruppieren sich um diese „Neue Mitte“ und beleben sie. Ausgezeichnet wurde dieses Gesamtprojekt im Jahr 2014 mit dem Preis „Soziale Stadt“.

Im Rahmen der Sanierung wurden bisher ca. 260 Wohnungen gefördert modernisiert sowie 23 Wohnungen barrierefrei neu gebaut. Geplant ist der Bau von weiteren 40 neuen Wohnungen in den Obergeschossen eines Nahversorgungszentrums am Hainholzer Markt.

In den nächsten Jahren werden die Schwerpunkte der Sanierung auf der Unterstützung des Zentrums am Hainholzer Markt, der Förderung weiterer Wohnungsmodernisierungen sowie der Erneuerung von Spielplätzen und öffentlichen Verkehrsfächen im Süden des Sanierungsgebietes liegen. Maßnahmen und Strategien, die eine Verstetigung des bereits Erreichten über den Zeitraum der Sanierung hinaus sichern, werden parallel erarbeitet.

Eine engagierte Stadtteilöffentlichkeit und ortsansässige Kulturschaffende begleiten den Sanierungsprozess aktiv und sind wichtige Partner für die Verstetigung der Sanierung in Hainholz.

Modernisierung der ehemaligen Alice-Salomon-Schule - heute Kulturhaus Hainholz, Thomas Langreder



Gestaltung der Platzanlage vor dem Kulturhaus - Bank der „Generationen“



Modernisierung GBH Bömelburgstraße 39



Spielplatz Bunnenbergstraße



GBH-Neubau am Hainhölzer Markt



# STÖCKEN

**GRÖSSE / EW**                      **62,05 HA / 6 456**  
**PROGRAMM**                        **SOZIALE STADT**  
**FÖRMLICHE FESTLEGUNG**        **2008**

Im Jahr 2007 wurde der Stadtteil Stöcken in das Programm Soziale Stadt aufgenommen: Vor allem Wohngebäude und Straßen sowie Infrastruktureinrichtungen und öffentliche Grünflächen wiesen einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Im Jahr 2008 wurde das Soziale Stadt-Gebiet förmlich festgelegt.

Im Rahmen der Sanierung konnte die Gebäudemodernisierung sowie eine familien- und altersgerechte Anpassung der Wohnungen insbesondere bei den Wohnhäusern des kommunalen Wohnungsunternehmens gut vorangebracht werden. Bis zum Jahr 2018 werden alle Wohngebäude der GBH energetisch saniert sein. Das dazugehörige Wohnumfeld wurde attraktiv umgestaltet und lädt nun zum Aufenthalt und Spiel ein. Gut erreichbare und zugängliche Grün- und Spielflächen konnten auf Grundlage des Freiraumentwicklungskonzeptes umgesetzt werden.

Die Freudenthalstraße als zentrale Quartiersachse wurde grunderneuert. Der Straßenraum wurde neu gegliedert, die Querungsmöglichkeiten verbessert, und durch das Pflanzen von Straßenbäumen konnte das Straßenbild deutlich aufgewertet werden.

Als abschließende Maßnahme der Sanierung wird die Weizenfeldstraße als wichtige Quartiersstraße sicherer und attraktiver gestaltet.

*Neugestaltung Spielplatz Onnengaweg*



*Anlage Bewegungsparcour - Park im Wald*



*Wohnungsneubau der St. Christophorus Kirche (Visualisierung: Architekturbüro Jabusch + Schneider)*



Neu gestaltete Fassaden und attraktive Freiflächen verleihen dem Ithstraßenquartier ein neues Gesicht



Für das Freiraumentwicklungskonzept wird die Sanierung Stöckens als Modellquartier der Deutschen Umwelthilfe ausgezeichnet



# MARKTPLATZ STÖCKEN

**GRÖSSE / EW  
PROGRAMM**

**2,5 HA / 65  
AKTIVE STADT- UND  
ORTSTEILZENTREN**

**FÖRMLICHE FESTLEGUNG**

**2013**

Der Quartiersmittelpunkt Marktplatz Stöcken wurde 2013 in das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgenommen. Nach auftretenden Baumängeln im Freizeitheim musste dieses in Teilen geschlossen werden. Es soll durch einen Neubau ersetzt werden, der neben den Einrichtungen der Stadtteilkultur auch das Leckerhaus und den Stadtteilladen unter einem Dach als Stadtteilzentrum Stöcken zusammenfasst.

Der Entwurf für das neue Stadtteilzentrum basiert auf dem architektonischen Realisierungswettbewerb, den das Büro AWG (Alles wird gut) aus Wien gewann. Der Wettbewerb umfasste auch einen landschaftsarchitektonischen Ideenteil für den Vorplatz des Stadtteilzentrums und den benachbarten Stöckener Markt, den das Büro club L 94 aus Köln gewonnen hat und nun Grundlage für die Neugestaltung ist. Das Bestandsgebäude Freizeitheim wurde im Jahr 2016 zurückgebaut, mit den Hochbauarbeiten wird 2017 begonnen. Die Neugestaltung des Marktplatzes, des Vorplatzes Stadtteilzentrum und des Spielplatzes Hogrefestraße sollen im Jahr 2019 abgeschlossen sein.

Im Zuge der Neuentwicklung um den Stöckener Markt wurde der Penny-Markt am Platz erneuert, und auf dem Grundstück der St. Christophoruskirche wird ein Wohnungsneubau mit seniorengerechten Wohnungen entstehen.

*Neubau Pennymarkt am Marktplatz Stöcken*



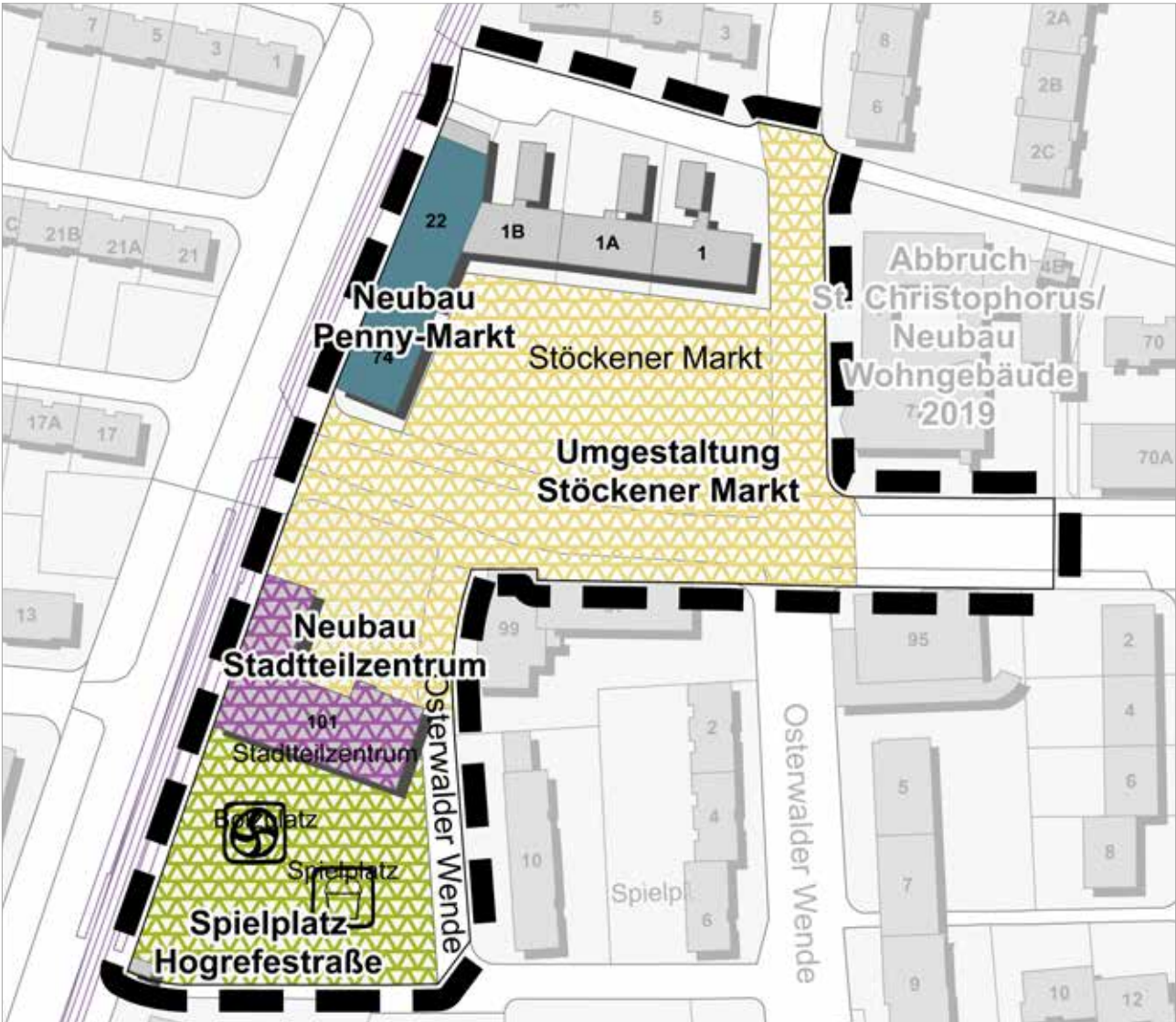
*Abbruch Freizeitheim*



*Perspektive Blickachse Stöckener Markt - Stadtteilzentrum (club L94)*



Planung Eingang Stadtteilzentrum (formationA)



# SAHLKAMP-MITTE

**GRÖSSE / EW** 38,9 HA / 5 136  
**PROGRAMM** SOZIALE STADT  
**FÖRMLICHE FESTLEGUNG** 2010

Die Großwohnsiedlung Sahlkamp-Mitte wurde im Jahr 2009 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen.

Die Wohngebäude rund um die Schwarzwaldstraße befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand, auch das Wohnumfeld wirkt stark vernachlässigt. Daher war von Anfang an das Interesse der Bewohnerschaft an der Gebietssanierung groß. Mehrfache Eigentümerwechsel haben die dringend erforderliche Sanierung der Wohngebäude immer wieder verzögert. Nun gibt es gute Signale, dass Wohngebäude mit 113 Wohnungen im Spessartweg durch die Eigentümerin Deutsche Wohnen im Bereich der Gebäudehülle, der Fenster, der Eingänge und Treppenhäuser saniert werden. Im Zuge der Gebäudemodernisierung wird auch das Wohnumfeld der Gebäude neu gestaltet.

Unter breiter Beteiligung entstand 2013 ein Freiraumentwicklungskonzept für den Stadtteil, auf dessen Grundlage öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze neugestaltet werden. Bereits 2012 konnte der Kinderspielplatz an der Odenwaldstraße als eine erste Maßnahme im öffentlichen Raum erneuert werden. Im Jahr 2015 konnten mit der Neugestaltung und Beleuchtung der Grünverbindung Märchenweg und dem Kinderspielplatz Taunusweg zwei weitere Projekte abgeschlossen werden. In 2016 wurde unter intensiver Beteiligung der BewohnerInnen ein Konzept für den zentralen Stadtteilpark erarbeitet. Mit der Umgestaltung des Stadtteilparks wird 2017 begonnen.

Neu gestalteter Kinderspielplatz Odenwaldstraße



Kinderbeteiligung



Neue Hauseingänge (Planung) der Eingangssituation Spessartweg 3 – 9 (argeplan ag)







# MÜHLENBERG

**GRÖSSE / EW  
PROGRAMM  
GEBIETSFESTLEGUNG**

**72 HA / 7 546  
SOZIALE STADT  
2015**

Das Gebiet Mühlenberg wurde Ende 2014 nach mehrjähriger Anmeldung vom Land Niedersachsen in das Programm Soziale Stadt aufgenommen. In der Großwohnsiedlung im Stadtbezirk Ricklingen bestehen substanzielle bauliche Mängel an den Wohngebäuden und Teile der Bewohnerschaft sind in einer sozialen Lage, in der sie einer besonderen Unterstützung bedürfen. Anknüpfend an die bereits bestehenden Strukturen wie z.B. Quartiersmanagement in Nichtfördergebieten, können im Rahmen des Programms Soziale Stadt Stabilisierungsmaßnahmen verstärkt und mit baulichen Maßnahmen flankiert werden.

Im April 2016 wurde eine Sanierungskommission, die den Soziale-Stadt-Prozess in Mühlenberg begleitet, eingerichtet. Gleichzeitig wurden in einem mehrstufigen Beteiligungsverfahren die Sanierungsziele erarbeitet und Stadtteilrundgänge für die Politik und BürgerInnen angeboten.

In dem auffallend grünen Stadtteil besteht zudem ein hoher Aufwertungsbedarf vieler Freiräume, insbesondere hinsichtlich Aufenthaltsqualität und Orientierung.

Als „Starterprojekt“ wird aktuell bereits der Spiel- und Bolzplatz Schollweg erneuert. Die Eröffnung ist für Sommer 2017 vorgesehen. Ab September 2016 wird mit vielfältiger Beteiligung vor Ort ein Freiraumentwicklungskonzept erarbeitet, welches als zentrale Grundlage der weiteren Projektentwicklung dienen soll.

*Ausschnitt aus dem Plan Spielplatzgestaltung Schollweg*



*Mosaikprojekt Spielplatz Schollweg*



*Beteiligung Vor-Ort-Akteure zu den Sanierungszielen*



Canarisweg



Auftaktspaziergang Freiraumentwicklungskonzept



# ENERGETISCHE SANIERUNG

Um einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele des Bundes und der Landeshauptstadt Hannover zu leisten, wurden sechs Quartiere in Hannover in das KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ aufgenommen.

Ziel dieses Förderprogramms ist eine Verbesserung der Energieeffizienz der Stadtquartiere, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu mindern. In den dafür erforderlichen Sanierungsprozess sollen die wichtigen Akteure im Gebiet (z. B. EinzeleigentümerInnen, Wohnungsunternehmen, Versorgungsunternehmen) einbezogen werden.

Die Umsetzung des Programms erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein integriertes Quartierskonzept erstellt. Es gibt Auskunft über den energetischen Ist-Zustand des Konzeptgebietes, stellt Einsparpotenziale dar und enthält Handlungsempfehlungen für die Umsetzung – unter besonderer Berücksichtigung energetischer Gebäudesanierung, effizienter Wärmeversorgung und Nutzung regenerativer Energien.

In einem zweiten Schritt kann eine stufenweise Umsetzung der Maßnahmen aus dem Quartierskonzept durch ein Sanierungsmanagement angestoßen werden. Das Sanierungsmanagement hat u.a. die Aufgaben, auf der Basis des Konzepts den Umsetzungsprozess zu planen, Akteure zu vernetzen und als Anlaufstelle für Fragen der Sanierung, Finanzierung und Förderung zur Verfügung zu stehen.

Für die „Energetische Stadtsanierung“ wurden sechs Projektgebiete mit Modellcharakter ausgewählt.

**Stöcken** als Pilotprojekt mit Wohnungsbeständen der 1950er Jahre sowie der Untersuchung der Wärmeversorgung. Das integrierte Quartierskonzept Stöcken wurde Anfang 2014 abgeschlossen. Seit 2015 betreut ein Sanierungsmanagement die Umsetzung des Konzeptes.

*Modernisierung Ithstraße*



**Oberricklingen** als Beispiel Einfamilienhausgebiet im Generationswechsel, wodurch die Chance auf grundlegende energetische Sanierung besonders gegeben ist. Das integrierte Quartierskonzept wurde Ende 2014 fertig gestellt. Seit 2015 betreut ein Sanierungsmanagement die Umsetzung.

*Reihenhäuser Nenndorfer Platz*



**Limmer** als Beispiel von gründerzeitlicher Blockbebauung. Ein Schwerpunkt des in 2014 abgeschlossenen Konzepts ist die Gewinnung von EigentümerInnen zur gemeinsamen Sanierung. Seit 2015 betreut ein Sanierungsmanagement die Umsetzung des Konzeptes.

**Mittelfeld** als Beispielquartier mit überwiegend Denkmalschutz und erhaltenswerter Bausubstanz. Das integrierte Quartierskonzept mit dem Schwerpunkt „Energetische Sanierung in städtebaulich sensiblen Bereichen (Denkmalschutz und Baukultur)“ wurde Anfang 2016 fertig gestellt.

*Gründerzeitbebauung Varrelmannstraße*



*Denkmalschutz Schweidnitzer Weg*



**Hainholz** als Beispiel für heterogene Strukturen. Das Energiekonzept behandelt schwerpunktmäßig mögliche Synergien bei der Energieeinsparung zwischen Wohnen und Gewerbe. Die Fertigstellung des Konzeptes erfolgte Ende 2014.

**Mühlenberg** als Beispiel für eine Großwohnsiedlung aus den 1970er Jahren. Schwerpunktmäßig beleuchtet das Mitte 2016 fertig gestellte Konzept Möglichkeiten der energetischen Gebäudesanierung im sozialen Wohnungsbau in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

*Hochhäuser Schulenburger Landstraße*



*Wohnanlage Canarisweg*



# OBERRICKLINGEN NORD-OST



Das Quartier befindet sich im Nordosten des Stadtteils Oberricklingen. Es hat ca. 3.200 EinwohnerInnen und besitzt eine Größe von 38 ha. Teile des Untersuchungsgebiets gelten im stadtweiten Vergleich der Sozialstrukturdaten als „Gebiet mit besonderem bzw. erhöhtem sozialen Handlungsbedarf“.

Baulich geprägt ist das durch Hauptverkehrsstraßen mit großer Barrierewirkung eingegrenzte Gebiet vor allem durch Wohngebäude aus den 1950er Jahren. Die Gebäude weisen zum Teil einen hohen Sanierungsbedarf auf, das Wohnumfeld ist nicht gestaltet, besitzt aber aufgrund fehlender öffentlicher Grün- und Freiflächen im Stadtteil eine wichtige Erholungs- und Spielfunktion. Die in einer öffentlichen Beteiligung erläuterten Vorbereitenden Untersuchungen empfehlen die Aufnahme des Gebietes in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“. Ein entsprechender Antrag wurde im Mai 2016 beim Sozialministerium des Landes Niedersachsen gestellt.

Das Gebiet wurde im Sommer 2017 vom Land Niedersachsen ins Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen.

*Straßenbahntrasse*



*Balkone an der Rintelner Straße*



*Garten in der Herforder Straße*





LANDESHAUPTSTADT HANNOVER  
DER OBERBÜRGERMEISTER

FACHBEREICH PLANEN UND STADTENTWICKLUNG  
SACHGEBIET STADTERNEUERUNG

Rudolf-Hillebrecht-Platz 1  
30159 Hannover

Telefon: +49 (0) 511 168-42796

Telefax: +49 (0) 511 168-42049

61.41@hannover-stadt.de

Texte:

61.41 Stadterneuerung

Abbildungen:

61.41 Sachgebiet Stadterneuerung  
und Andere

Kartengrundlagen:

Landeshauptstadt Hannover - Geoinformation

Gestaltung:

Mareike Engel (61.41 Stadterneuerung)

Druck:

DRUCKHAUS PINKVOSS GmbH

Stand:

Juli 2016

[www.hannover.de](http://www.hannover.de)