



# STADTERNEUERUNG IN DEN GEBIETEN LIMMER NORD, LIMMER OST UND WASSERSTADT

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Sachgebiet Stadterneuerung

LANDESHAUPTSTADT HANNOVER





# Stadterneuerung in den Gebieten Limmer Nord, Limmer Ost und Wasserstadt



Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
Sachgebiet Stadterneuerung



# INHALTSVERZEICHNIS

Vorworte	Seite 4
Historie	Seite 8
Sanierungsprozess und -verfahren	
Anlass der Sanierung	Seite 12
Wie funktioniert Sanierung?	Seite 14
Finanzierung	Seite 16
Gebietskulisse und Zuschnitt	Seite 18
Phasen der Sanierung	Seite 20
Maßnahmenplan	Seite 24
Bürgerbeteiligung	Seite 26
Modernisierung	Seite 30
Grünflächen	Seite 36
Straßen und Plätze	Seite 40
Projekte	
Stichweh Leinepark	Seite 48
Schwanenburg	Seite 52
Auengarten	Seite 54
Nikolaiquartier	Seite 60
Wasserstadt	Seite 62
Bildnachweise	Seite 70



## STEFAN SCHOSTOK

### OBERBÜRGERMEISTER

Keinen Stadtteil aus den Augen zu verlieren und jeden mit seinen Potentialen weiter zu entwickeln, ist der Landeshauptstadt Hannover stets ein wichtiges Anliegen gewesen. Seit 1972 fördern Bund, Land und Stadt gemeinsam die Stadterneuerung hannoverscher Stadtteile. Hannover war von Anfang an dabei, als dieses neue Instrument der Stadtentwicklung ins Leben gerufen wurde – und es hat sich bewährt. Nach den Gebieten Linden-Süd, Linden-Nord, Nordstadt, Vahrenwalder Park, Mittelfeld und

Vahrenheide-Ost kann nun auch im Stadtteil Limmer die Sanierung erfolgreich abgeschlossen werden. Mit Hilfe der unterschiedlichen Programmsparten in der Städtebauförderung werden in Hannover vielfältige Herausforderungen angegangen. Die Ausgangslage, weswegen diese Fördermittel beantragt werden, ist stets ähnlich: Stadtquartiere, deren eigene Entwicklungskraft nicht mehr ausreicht, sich dauerhaft stabil zu halten. Es droht eine Abwärtsspirale, bei der es für die Stadt gilt, frühzeitig gegenzusteuern.

Insbesondere durch geförderte Maßnahmen im öffentlichen Raum können private Maßnahmen in erheblichem Umfang angeregt werden. Da der Erhalt von Altbauquartieren eine besondere wirtschaftliche Herausforderung ist, insbesondere unter den steigenden Anforderungen an Energieeffizienz, ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln dringend erforderlich, um Mieten stabil zu halten und optimal auf die Herausforderungen der Zukunft vorbereitet zu sein.

Besondere Chancen für Stadtteile ergeben sich immer dann, wenn belastende Industriebetriebe wegfallen und sich damit neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Leider ist diese Transformation oftmals auch mit sehr hohen Kosten für die Bodensanierung verbunden, weswegen solche Flächen oft lange unentwickelt bleiben. Auch hier helfen die Förderprogramme, Brachen schnell nachnutzen zu können, und der Stadt neuen Raum zum Wachsen zu geben.

All diese Aufgaben als öffentliche Hand zu bewältigen, geht nicht immer ohne Reibung oder Konflikte. Die intensive Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner war in Hannover jedoch stets ein Garant für den Erfolg und die nachhaltige Akzeptanz der Stadtsanierung und das, obwohl Maßnahmen der Stadterneuerung sich oftmals über lange Zeiträume erstrecken und alle Beteiligten einen langen Atem brauchen.

Die städtebauliche Sanierung hat sich nun über mehr als vier Jahrzehnte hinweg als hervorragendes Instrument zur Behebung städtebaulicher

Misstände bewährt. Die Reaktivierung von Bahn- oder Industriebrachen, die Versorgung mit angemessenem Wohnraum und entsprechenden Infrastruktureinrichtungen, die qualitative Aufwertung von Grünflächen und Stadtplätzen, die Probleme des demografischen Wandels, für all diese Zukunftsaufgaben wird es auch weiterhin unerlässlich sein, die Förderprogramme mit ausreichend Mitteln auszustatten, um weiterhin Quartiere erfolgreich stabilisieren zu können.

Auch aus Hannover kamen wichtige Impulse, um auf Bundesebene für den Erhalt des Förderprogramms „Soziale Stadt“ zu werben – mit Erfolg.

All denen, die sich intensiv an den Beteiligungsprozessen engagieren – an dieser Stelle natürlich insbesondere in Limmer – den Beteiligten aus der Bevölkerung und der Geschäftswelt des Stadtteils, aus den politischen Gremien und aus der Verwaltung, möchte ich hiermit meinen herzlichen Dank für die geleistete Arbeit aussprechen. Das Ergebnis der Sanierung in Limmer kann sich sehen lassen, wie diese Dokumentation sehr anschaulich zeigt.

*Stefan Schostok, Oberbürgermeister*





## UWE BODEMANN

### STADTBAURAT

Bereits seit Anfang der 1990er Jahre traten die städtebaulichen Probleme im Stadtteil Limmer immer deutlicher zutage. Diese hingten sowohl mit den eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils zusammen, als auch mit den Belastungen, die von der industriellen Produktion und von dem Durchgangsverkehr ausgingen. Mit der Aufgabe des Stammwerks der Continental AG in Limmer im Jahr 1999 wurde klar, dass dies besondere Chancen für den Stadtteil birgt und daher Perspektiven für die Nachnutzung entwickelt werden müssen.

Die Gummiwerke der Continental AG haben ein Jahrhundert lang maßgeblich das Gesicht des Stadtteils Limmer geprägt und den Einwohne-

rinnen und Einwohnern Arbeit gegeben. Entsprechend stark war daher die Beziehung Limmers zu dem Werk und die Imageprägung des Stadtteils durch das Werk.

Die positive Einstellung zur „Conti“ war so manches Mal strapaziert von Gerüchen, die über den Stadtteil zogen. So war es auch keine große Überraschung, dass die Belastungen, die ein solches Werk hinterlässt, einen besonderen Aufwand erfordern würden, um eine für den Stadtteil verträgliche Nachnutzung des Areals zu finden.

Mit Blick auf diese Herausforderungen unternahmen wir daher einen zweiten Anlauf, Limmer als Sanierungsgebiet mit einem besonderen Rechtsinstrumentarium auszuweisen und auch Städte-

baufördermittel anzumelden. Dieser Anlauf war erfolgreich, im Jahr 2002 wurde das Sanierungsgebiet Limmer per Ratsbeschluss festgesetzt sowie ins Bund-/Länderprogramm aufgenommen.

Zentrale Sanierungsziele waren von Beginn an die Beseitigung der städtebaulichen und funktionalen Missstände des Altbauquartiers sowie eine erfolgreiche Konversion der hinterlassenen Industriebrache. Neben der besonderen Konversionsaufgabe, welche die Wandlung des ehemaligen Industrieareals in ein Wohngebiet nach sich zieht, ging es auch um die klassischen Anforderungen einer Sanierung. Hierzu zählten die Erneuerung von Wohngebäuden, die Verbesserung des öffentlichen Wegenetzes und Freiflächenangebotes sowie die Gestaltung des gemeinsamen öffentlichen Raumes. So entstand am östlichen Ortseingang von Limmer mit dem Stichweh Leinepark ein erlebbarer Gebietsauftakt. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnprojekts Auengarten ließ sich ein bereits lang gehegter Wunsch nach einer fußläufigen Verbindung von Tegtmeyers Hof zum Stichkanal des Lindener Hafens realisieren.

Für die insgesamt 23 Hektar, die durch das Continental-Werk nördlich und südlich der Wunstorfer Straße genutzt wurden, hat die Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb – mit dem Ziel, die Industriebrache zu einem Wohngebiet umzuwandeln – durchgeführt. Eine Entscheidung mit großem Weitblick: Die stark angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zeigt, dass Hannover dringend neue Flächen für den Wohnungsneubau braucht. Der künftige Wohnstandort hat viel zu bieten. Er ist umgeben von Leine, Fösse, Leine-Abstiegskanal, dem Stichkanal Linden und mehreren Schleusen. Aber auch das „alte Limmer“ ist nicht aus dem Blick geraten. So wurden im Rahmen der Sa-

nierung Häuser im alten Dorf Limmer und den umgebenden gründerzeitlichen Bebauungen modernisiert, ergänzende Angebote zum Wohnen geschaffen, und wichtige Stadtteilplätze aufgewertet. Auch das Traditionsunternehmen Stichweh hat sich umfangreich in der Sanierung engagiert und damit eine hohe unternehmerische Verantwortung für dessen Umfeld gezeigt. Mit dem neuen Stichweh Leinepark, insbesondere mit dem Veranstaltungszentrum Schwanenburg, ist ein kleines Juwel für den Stadtteil entstanden.

Auch dem dunklen Kapitel der Stadtteilgeschichte wird gedacht. So soll am Standort des ehemaligen Außenlagers des Konzentrationslagers Neuengamme, das sich in den letzten Kriegsjahren auf dem Continental-Gelände befand, ein Erinnerungsort geschaffen werden.

In den letzten Jahren haben wir alle gemeinsam stark daran gearbeitet, dass Limmer viel zu bieten hat. Limmer wird wachsen. Es gilt dies auch weiterhin positiv zu begleiten – durch die Stadtverwaltung, aber auch durch die vielen engagierten Bewohnerinnen und Bewohner und Unternehmerinnen und Unternehmer in Limmer.

Allen, die sich in den vergangenen 12 Jahren im Rahmen der Sanierung engagiert haben, aber auch allen, die sich in Zukunft für ihren Stadtteil einbringen werden, möchte ich herzlich danken.

*Uwe Bodemann, Stadtbaurat*



## DAS DORF WIRD ZUM INDUSTRIESTADTTTEIL

Limmer wuchs während der Industrialisierung des 19. Jahrhunderts vom 300-Seelen-Dorf zur Vorstadt mit 3.000 EinwohnerInnen. Bis zum Ersten Weltkrieg entstanden neben dem alten Dorf Limmer die noch heute prägenden Bebauungsstrukturen.

Als Standort der Burg Limbere wird Limmer bereits im zwölften Jahrhundert genannt. Daran erinnert ein Gedenkstein an der Sankt-Nikolai-Kirche. Hier wirkte von 1685 bis 1718 der für seine Predigten berühmte Jacobus Sackmann. Zu jener Zeit hatte Limmer rund 170 EinwohnerInnen.

1808 zerstörte ein Großbrand die Häuser rund um die Kirche, zu diesem Zeitpunkt hatte Limmer bereits 300 EinwohnerInnen. Für die Betroffenen wurde als Keimzelle eines städtisch geprägten Limmer ab 1811 an der Kirchhöfner Straße ein neues Wohnquartier errichtet. Im Zuge der Industria-

lisierung wuchs auch Limmer schnell auf 1.100 EinwohnerInnen um 1870, bis zum Jahr 1900 verdoppelte es sich noch einmal. 1779 entdeckte der Botaniker Friedrich Erhardt die Schwefelquelle Limmer-Brunnen am Limmer-Holz. Auf ihr beruhte die Gründung des Heilbades für Gicht- und Rheuma-Patienten, das 1803 noch um ein Casino erweitert wurde und eine touristische Attraktion Limmers war. Erst 1962 wurde der Badebetrieb eingestellt. Die Gebäude wurden 1976 durch einen Brand zerstört und 1980 abgerissen.

Die bekannteste der vielen Firmengründungen des 19. Jahrhunderts ist das Werk Limmer der Continental AG. Es wurde 1899 als Hannoversche Gummi-Kamm Compagnie gegründet, hieß seit 1912 Excelsior-Pneumatic AG und hatte damals bis zu 6.000 MitarbeiterInnen. 1928 erfolgte die Fusion mit der Continental-Caoutchouc- & Gutta-Percha Compagnie (seit 1871 an der Vahrenwalder Straße) zur Continental Gummi-Werke AG. Das dunkelste Kapitel der Werks Geschichte liegt im Zweiten



Hannover im 18. Jahrhundert, 1720 - 1731

Weltkrieg: Für die Kriegsgüterfertigung wurden Frauen in einer am Stockhardtweg gelegenen Außenstelle des Konzentrationslagers Neuengamme eingesetzt.

Auch weitere Firmengründungen des 19. Jahrhunderts wandelten Limmer vom Dorf in einen industriell geprägten Stadtteil wie beispielsweise die Kesselfabrik Engelke (1879), die Wäschereinigung Stichweh (1853), und das Arabinwerk. Die chemische Fabrik des Ferdinand Sichel (1896, jetzt Henkel) gibt es noch heute. Andere Unternehmen, wie die Bettfedernfabrik Rüdberg von 1896 mussten schließen – in diesem Fall als Folge der Judenverfolgung durch das NS-Regime. Max Rüdberg war Mitbegründer der Kestnergesellschaft.

Das älteste, heute noch fahrende und mit Kohle befeuerte Passagier-Dampfschiff der Welt – der auf der Elbe bei Lauenburg beheimatete Raddampfer „Kaiser Wilhelm“ – wurde 1900 gebaut, der Kessel wurde bei Conrad Engelke in der Kesselstraße gebaut.



Continental Werk



Stichweh Werbung



Continental Werbung

## EIN LIMMERANER ZIEHT NICHT NACH HANNOVER

Der früher oft gehörte Ausspruch ist Ausdruck der Liebe zum Stadtteil. 1909 wird Limmer aber nach Linden eingemeindet, das wirtschaftlich stärker war und so das schwächere Limmer von seinen Schulden befreite. Seit 1920 gehören beide Stadtteile zu Hannover.

Bis zum Zweiten Weltkrieg erweitert sich Limmer in geschlossener Bauweise nach Süden in Richtung des Lindener Hafens. Spar- und Bauvereine haben diese Entwicklung wesentlich befördert.

Von den Bombardierungen Hannovers im Zweiten Weltkrieg war auch Limmer betroffen. So starben 28 Mitarbeiter der Firma Stichweh, als am 11. Januar 1944 ein Jagdflugzeug in die Betriebsgebäude stürzte.

Nach dem Zweiten Weltkrieg erreichte der Stadtteil Limmer mit rund 10.000 EinwohnerInnen die größte Bewohnerzahlen. Es war ein sehr lebendiger Stadtteil. Davon zeugen auch die vielen Läden, die es in Limmer 1950 gab: 9 Bäckereien, 4 Fleischereien, 36 Lebensmittelgeschäfte, 10 Obst-

und Gemüseläden, 6 Milchgeschäfte, 3 Drogerien, 10 Tabakläden, 20 Schank- und Speisewirtschaften.

Im Stadtgrundriss haben die unterschiedlichen Entwicklungsphasen deutliche Spuren hinterlassen. Der dörfliche Ursprung rund um den Twedenweg und die Sackmannstraße ist noch heute durch die geringe Dichte und Gebäudehöhe und durch kurvige Straßen- und Wegeverläufe erkennbar. Das Gebiet hat eine ruhige Lage und grenzt an die Leineaue, es gilt als bevorzugter Wohnstandort innerhalb Limmers.



Villa Limmerbrunnen



Bäcker mit Pferdegespann

Rund um die Harenberger Straße sind noch einige vorstädtische Bauten aus dem 19. Jahrhundert zu finden. Neben der ein- bis höchstens zweigeschossigen Bauweise, die streng auf die Straße bezogen ist, fallen die sehr geringen Gebäudeabstände und die schmalen und tiefen Grundstückszuschneitte, mit Nebengebäuden und Hinterhofbebauungen auf.

Die Strukturen der übrigen Wohnbebauung sind von geschlossenen Bauweisen gekennzeichnet. Sie haben sich seit der Gründerzeit gegen Ende des 19. Jahrhunderts etabliert und wurden auch noch nach dem Zweiten Weltkrieg durch Neu- und Ersatzbauten ergänzt. Diese Bereiche haben eine hohe bauliche Dichte bei drei bis vier Vollgeschossen. Die Bebauungen folgen hier konsequent dem orthogonalen Straßennetz.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die historische Bebauung in den vorhandenen Baulücken und auf Ruinengrundstücken durch zeittypische Gebäude ergänzt. Die Bauten der fünfziger und sechziger

Jahre weisen vielfach nur geringe Qualitätsstandards im Geschosswohnungsbau auf, entsprechen jedoch nach Bauhöhen und Nutzungen den weitestgehend in der Gründerzeit entstandenen Strukturen.

Mit den Firmen Continental, Stichweh, Engelke und anderen blieb die vor dem Krieg vorhandene Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen im Stadtteil weitgehend erhalten. Gebäude der Fachhochschule an der Wunstorfer Straße (später Universität), Schul- und Badanlagen an der Fösse und einige Kindergärten ergänzten das Angebot der öffentlichen Einrichtungen in Limmer.

Während in anderen, innenstadtnahen Stadtteilen noch heute lebendige Geschäftsstraßen mit Gaststätten und Läden zu finden sind, dünnte sich der Ladenbesatz in Limmer immer weiter aus, lediglich entlang der Wunstorfer Straße und der Harenberger Straße sind punktuell noch funktionierende Geschäftsstrukturen vorhanden.



Alte Schwanenburg

## ANLASS DER SANIERUNG

Bereits in den 1990er Jahren kündigten sich Probleme in der Entwicklung des Stadtteils Limmer an. Insbesondere waren Konflikte zwischen industrieller Nutzung und Wohnnutzung prägend für den Stadtteil. Mit der Aufgabe des Continentalwerkes stand der Stadtteil vor einer Neubeurteilung.

Limmer, geprägt durch eine kompakte und dichte Bauweise, hatte zu Beginn der Sanierung bauliche und strukturelle Mängel im Wohnungsangebot und auf den privaten Freiflächen. Auch im öffentlichen Raum waren die Plätze und Straßen, sowie die Freiflächen und Spielplätze zum Teil stark erneuerungsbedürftig und besaßen wenig Aufenthaltsqualität. Hinzu kamen Nutzungskonflikte, die zwangsläufig durch die direkte Nachbarschaft von Industriestandorten und Wohnbebauung entstehen.

Sowohl bei den Wohnungen, als auch beim öffentlichen Raum und der öffentlichen Infrastruktur war ein deutlicher Instandsetzungs- und Entwicklungsbedarf zu erkennen.

Ein weiteres Problem bereitete der aufgegebenen Continental-Standort. Nicht nur der Verlust von Arbeitsplätzen und das Hinterlassen einer Industriefläche bereiteten Sorgen, sondern verschiedenste

Folgewirkungen wurden erwartet, so zum Beispiel der Verlust kleinerer Gewerbebetriebe, Zulieferer und Läden, die von dem Industriebetrieb lebten. Strukturell litt Limmer an seiner Insellage. Umgeben von Wasserflächen, Schnellstraße und Hafengebiet gab es wenig Entwicklungsmöglichkeit für komplementäre Wohnungsangebote und andere Nutzungen. Auch waren die Vernetzungsstrukturen innerhalb des Stadtteils und mit den umgebenden Stadtteilen wenig ausgeprägt. Die vorhandenen Verbindungen waren in der Regel stark frequentiert und stadtgestalterisch wenig attraktiv.

Aus dieser Problemlage leitete sich Handlungsbedarf für die Stadterneuerung Limmers ab: Verbesserung der Vernetzung mit den umgebenden Stadtteilen, Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzflächen und Erneuerung sowie Ergänzung des Wohnungsangebotes. Die Nutzung vorhandener Brachflächen und wenig genutzter ehemaliger Gewerbeflächen boten Potential für Wohnungsneubau und notwendiger Versorgungsinfrastruktur.

Insbesondere die Stadteilerweiterung auf dem ehemaligen Gelände der Continental AG und dessen Integration in die bestehenden Strukturen werden auch künftig eine große Herausforderung sein, die aber auch große Chancen für eine Stärkung des gesamten Stadtteils bietet.



Schuppenansammlung, Brunnenstraße



Ladenzeile im Bereich Franz-Nause-Straße



Enge Wohnbebauung



Continental-Parkplatz



Ratswiese

## WIE FUNKTIONIERT SANIERUNG?

„Sanierung“ wurde 1972 erstmals durch das Städtebauförderungsgesetz eingeführt und 1987 in das Baugesetzbuch integriert. Das so entstandene besondere Städtebaurecht ist die Grundlage für alle städtebaulichen Sanierungsgebiete.

Ziel der Städtebauförderung ist es, Investitionsanreize zu schaffen, die bestehende Marktmechanismen nicht außer Kraft zu setzen, sondern diese zu nutzen. Begonnen wurde mit einem Förderprogramm, welches heute als die „klassische Sanierung“ oder als „Normalprogramm“ bezeichnet wird. Zwischenzeitlich wurden weitere Programmsparten innerhalb der Städtebauförderung geschaffen, um unterschiedliche Aufgabenstellungen abzudecken. Während das Normalprogramm in der Regel noch auf substanzielle Mängel ausgerichtet war, wurde zum Beispiel das Stadtumbauprogramm für strukturelle und funktionelle Missstände entwickelt.



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Logo der Städtebauförderung

In Limmer wurden Mittel aus dem Normalprogramm eingesetzt. Als absehbar war, dass diese Sparte zum Jahresende 2013 beendet werden würde, sind Teile Limmers, für die Programmsparte „Stadtumbau West“ angemeldet worden.

Je nach Programm sind die Mittel leicht unterschiedlich einsetzbar, der eindeutige Schwerpunkt liegt jedoch immer im investiven Bereich. Finanziert werden können u.a. die Erneuerung von Freiflächen, Spielplätzen, Straßen und Plätzen, in bedingtem Maße auch die Erneuerung sozialer Infrastruktur, sofern dies keine Pflichtleistungen sind oder andere Förderprogramme dafür existieren. Außerdem ist es möglich, mit den Fördermitteln Wohngebäude von Privaten zu modernisieren – in der Regel gekoppelt an eine Bindung an Miethöchstgrenzen oder mit Belegrechten für die Wohnungen. Es können aber auch vorbereitende Maßnahmen gefördert werden, wie die Beseitigung von Altlasten, der Abbruch von Gebäuden oder die Verlagerung von störenden Betrieben.

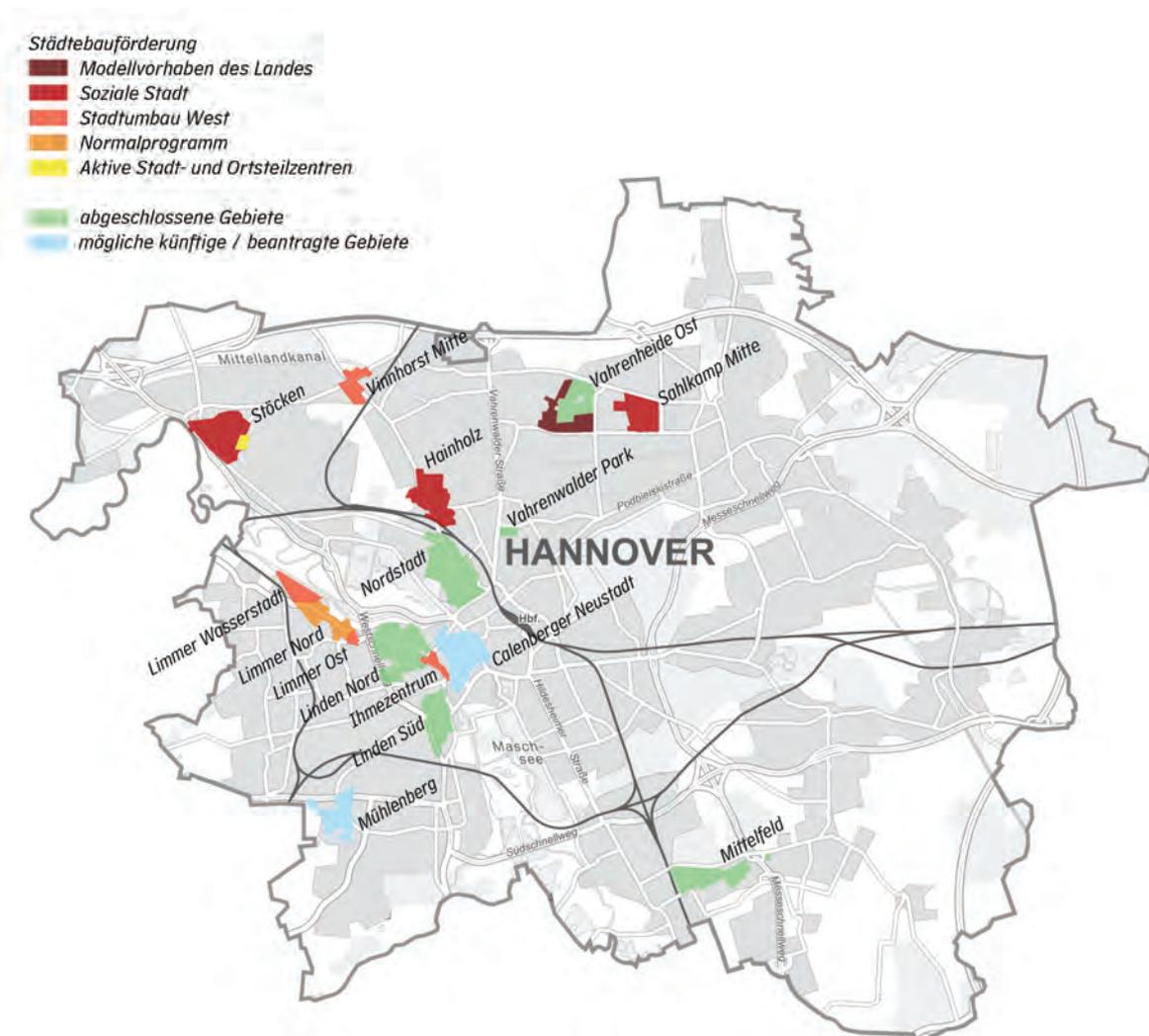
Voraussetzung für alle Maßnahmen ist jedoch, dass diese zum Beginn der Sanierung und in der vorbereitenden Untersuchung als Teil einer Gesamtstrategie und als Förderziele benannt sind.

Wie viel Geld die Kommunen für ihre Sanierungsgebiete bekommen, entscheidet sich jedes Jahr neu. Im Bundeshaushalt wird ein Etat für die Städtebauförderung beschlossen und auf die Programmsparten aufgeteilt. Dies ist das erste Drittel der Gesamtfinanzierung. Im zweiten Schritt werden die Mittel in einer Vereinbarung mit den Ländern aufgeteilt, wobei die Länder die Mittel in gleicher Höhe aufstocken, um das zweite Drittel. Die zuständigen Landesministerien verteilen die Fördermittel dann auf die Kommunen in die Sanierungsgebiete. Hier stocken die Kommunen die Mittel um das letzte Drittel auf.

Eine langfristige Finanzplanung ist daher schwierig. Zwar wird zu Beginn der Sanierung ein Gesamtförderrahmen festgehalten, ob diese Mittel über den Zeitraum von knapp 10 bis 12 Jahren auch wirklich in die Gebiete fließen können, hängt von den zur Verfügung gestellten Mitteln auf Bundes- und Landesebene ab.

Neben den finanziellen Anreizen, die auch gern „goldene Zügel“ genannt werden, sind die besonderen Rechtsinstrumentarien in Sanierungsgebieten von Bedeutung. Um eine Sanierung durchzuführen, und somit auch die Sanierungsziele über den Sanierungszeitraum zu sichern, sind sanierungsrechtliche Genehmigungen zu den üblichen

Baugenehmigungen einzuholen. Ebenfalls können Grundstücks- und Gebäudeverkäufe einer Genehmigung unterzogen werden, in diesem Fall wird die Angemessenheit des Kaufpreises überprüft, um so eine Spekulation im Sanierungszeitraum zu verhindern. Da eine Sanierung immer von der guten Kooperation der privaten EigentümerInnen mit der öffentlichen Verwaltung lebt, werden sanfte Instrumente wie Überzeugung und Konfliktmoderation fast immer den harten Ordnungsinstrumenten vorgezogen.



Fördergebiete in der Landeshauptstadt Hannover

## FINANZIELLER SPIELRAUM DURCH FÖRDERMITTEL

Grundlage für das Handeln in Sanierungsgebieten sind die zur Verfügung stehenden Fördermittel. Diese müssen im Vorfeld beantragt werden, es stehen jedes Jahr unterschiedlich viele zur Verfügung. Am Ende sind es leider nie genug für alle Projekte.

Die Finanzierung der Städtebaufördermittel erfolgt zu je einem Drittel aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Kommune. Hierbei legt der Bund als erstes fest, welche Mittel in welcher Höhe in welcher Programmsparte eingesetzt werden und verteilt diese auf die Länder. Diese geben den gleichen Anteil aus dem Landeshaushalt dazu und entscheiden, in welchen Fördergebieten in den Kommunen die Mittel eingesetzt werden. Die Kommunen stellen aus ihrem Haushalt das letzte Drittel zur Verfügung, bevor sie die Mittel einsetzen dürfen.

Limmer besteht insgesamt aus drei Fördergebieten, die aus zwei verschiedenen Fördertöpfen finanziert wurden und zum Teil auch weiter finanziert werden: Das Gelände der Wasserstadt und das Gebiet am Ortseingang von Limmer, bezeichnet als Limmer Ost, sind im sogenannten Fördertopf „Stadtumbau West“, dieses Programm besteht auch weiterhin. Insbesondere im Bereich der Wasserstadt werden in den kommenden Jahren noch erhebliche Mittel eingesetzt. Der Rest des Sanierungsgebietes, der mittlere Teil Limmers, der in der Sanierung stets als Limmer Nord bezeichnet wird, und zu dem das Wasserstadt-Gelände anfänglich noch dazugehörte, wurde aus dem klassischen Sanierungsprogramm finanziert. Dieses ist Ende 2013 ausgelaufen und damit endete automatisch auch die Sanierung in Limmer Nord. Die zur Sanierung bewilligten Mittel wurden jedoch auch vollumfänglich ausgeschöpft.

Insgesamt wurden im Jahr 2001 für das Sanierungsgebiet Limmer Nord inklusive der Wasserstadt 19 Millionen Euro beantragt. Davon sind 9,7 Millionen Euro im Laufe der 12 Jahre für das Gebiet bewilligt worden, zuzüglich weitere 5,5 Millionen Euro ab 2009 nur für die Wasserstadt aus dem Programm Stadtumbau West. Für den Ortseingang Limmer-Ost wurden weitere 1,1 Millionen Euro bewilligt. Insgesamt werden am Ende der Sanierung des gesamten Stadtteils also 16,3 Millionen Euro investiert worden sein.

Ein besonderer Schwerpunkt bei den Ausgaben lag auf dem Wasserstadt-Gelände. Doch auch im öffentlichen Raum des bestehenden Quartiers wurde viel Geld investiert. Über zwei Millionen Euro wurden ausgegeben für die Erneuerung von Straßen und Plätzen in Limmer Nord und Limmer Ost, eine weitere dreiviertel Million für Grünflächen und Spielplätze. Ungefähr eine halbe Million Euro wurde für den Ankauf von Grundstücken ausgegeben, um weitere Entwicklungen im Rahmen der Sanierung vorantreiben zu können. Modernisierungen von öffentlichen und privaten Gebäuden wurden in Höhe von fast zweieinhalb Millionen Euro gefördert.

Ein kleiner Teil der entstandenen Kosten wird durch Sanierungsbeiträge, welche die GrundstückseigentümerInnen zu bezahlen haben, wieder eingenommen. Zum Teil wurden diese durch Eigentümer bereits vorzeitig abgelöst und konnten so für weitere Projekte im Rahmen der Sanierung verwendet werden.

Gebiet			
	Limmer-Nord	Limmer-Ost	Wasserstadt
<b>Beantragte &amp; bewilligte Fördermittel</b>			
Beantragte Mittel	19.000.000,00 €	3.300.000,00 €	5.500.000,00 €
Bewilligter Kostenrahmen	9.900.000,00 €	1.100.000,00 €	5.500.000,00 €
<b>Eingesetzte Mittel nach Projektarten</b>			
Weitere Vorbereitungen	1.500.000,00 €	60.000,00 €	200.000,00 €
Erwerb von Grundstücken	530.000,00 €		
Freilegung von Grundstücken	3.300.000,00 €		3.400.000,00 €
<b>Straßen und Plätze:</b>	<b>1.280.000,00 €</b>	<b>860.000,00 €</b>	
Ratswiese	100.000,00 €		
Twedenweg	130.000,00 €		
Große Straße	155.000,00 €		
Kirchhöfner Straße	480.000,00 €		
Brunnenstraße/Tegtmeyers Hof	415.000,00 €		
Franz-Nause-Straße		860.000,00 €	
<b>Grünflächen und Spielplätze:</b>	<b>730.000,00 €</b>		
Spielfläche Harenberger Straße	10.000,00 €		
Wegeverbindung Steinfeldstraße	20.000,00 €		
Spielplatz Schleusengrund	450.000,00 €		
Wegeverbindung zum Kanal	250.000,00 €		
Modernisierungen	2.280.000,00 €	100.000,00 €	
Sonstige Kosten	150.000,00 €		
<b>Gesamt (bisher verwendete Mittel)</b>	<b>9.900.000,00 €</b>	<b>1.020.000,00 €</b> (Sanierung noch nicht abgeschlossen)	<b>3.600.000,00 €</b> (Sanierung noch nicht abgeschlossen)

Die Mittelverwendungen in der Übersicht

## GEBIETSKULISSE UND ZUSCHNITT

Die Sanierung in Limmer ist im Laufe des Verfahrens mehrfach räumlich und programmatisch verändert worden. Dies ist im Stadtteil und anhand der Maßnahmen nicht ablesbar, dennoch eine kurze Darstellung.

### Limmer Nord

Als 2002 das Sanierungsgebiet Limmer festgesetzt wurde, wurden die Grenzen des Sanierungsgebietes so gelegt, dass alle eklatanten städtebaulichen Missstände und Problemlagen in einem Sanierungsgebiet zusammengefasst wurden: Die Conti-Brache, der Block zwischen Brunnenstraße und Steinfeldstraße, die ehemalige Kesselfabrik, die Flächen rund um die Firma Stichweh, sowie einige Wohnblöcke rund um die Wunstorfer Straße.

Nachdem die Maßnahmen angelaufen sind, wurde klar, dass der Häuserblock zwischen Varrelmannstraße und Tegtmeyerstraße erheblich mehr

Förderbedarf aufwies als zunächst angenommen. Nach einer weiteren Voruntersuchung beschloss der Rat, diesen Bereich in das Sanierungsgebiet einzubeziehen.

### Wasserstadt

Im Laufe des Sanierungsverfahrens veränderte der Bund die Förderkulisse im Städtebau. Das Förderprogramm der klassischen Sanierung, mit der Limmer und das künftige Wasserstadt-Gelände gefördert wurden, sollte perspektivisch zurückgefahren werden. Stattdessen wurden verschiedene andere Programme neu etabliert. Damit war absehbar, dass die für Limmer gesteckten Sanierungsziele mit dem restlichen zur Verfügung stehenden Fördermitteln aus der klassischen Sanierung nicht mehr erreicht werden konnten. Eines der neu eingerichteten Förderprogramme war das Programm „Stadtumbau West“, welches insbesondere den Schwerpunkt auf Umnutzung von Brachflächen und den Rückbau ungenutzter Infrastrukturen setzte. Die Fortsetzung der lau-



Sanierungsgebiet zu Beginn der Sanierung



Aufnahme weiter kleinerer Teilbereiche ins Sanierungsgebiet

fenden Abrisse und der Bodensanierung auf dem Contingelände konnte durch einen Neuantrag für das ehemalige Fabrikgelände und durch weitere Fördermittel gesichert werden. Diese Arbeiten waren die Voraussetzung für eine Umwandlung der Industriebrache in dringend benötigte Wohnbauflächen. Die Stadt überführte deshalb das Gebiet der künftigen Wasserstadt aus dem Programm der klassischen Sanierung in das Förderprogramm Stadtumbau West.

### Limmer Ost

Angeregt durch einsetzende Strukturveränderungen auf dem ehemaligen Universitätsgelände an der Wunstorfer Straße, insbesondere durch die sich abzeichnende Entwicklung eines neuen Vollversorgers, entwickelten sich auch neue Perspektiven für das Angebot der kleinteiligen Nahversorgung im Bereich der Franz-Nause-Straße. Um diese Entwicklungspotentiale zu unterstützen, beantragte die Stadt weitere Fördermittel für den Stadteingang. Das Stadtumbauegebiet bekam die

Bezeichnung Limmer Ost. Eigentlich wurden Mittel aus dem Städtebaufördertopf „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt, es wurde jedoch durch den Fördermittelgeber angeregt, das Gebiet ebenfalls in die Programmkulisse Stadtumbau West aufzunehmen. Aus den Fördermitteln wurden hier insbesondere die verkehrliche Erschließung und das Umfeld, sowie einige Fassadenelemente der Ladenzeile finanziert.

### Entlassung von Limmer Nord

Die erste Entlassung betrifft nun das Sanierungsgebiet Limmer Nord, das seit Ende 2013 ausgefördert ist. Das heißt, es fließen keine Sanierungsmittel mehr aus den Fördertöpfen und es dürfen auch keine Mittel mehr verausgabt werden. Die Gebiete Limmer Ost und die Wasserstadt bleiben vorerst erhalten.



Stadtumbauegebiete Wasserstadt und Limmer Ost



Entlassung des Sanierungsgebiets Limmer Nord

## PHASEN DER SANIERUNG

Mit der Aufnahme des Gebietes Limmer Nord in das Förderprogramm des Landes startete die Verwaltung die Planungsphase des Sanierungsprozesses mit der Erarbeitung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes.

Es orientierte sich im Wesentlichen an den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung von 2000 und am kurz zuvor entwickelten Stadtteilleitbild. Diese hatten zum Ziel, die Potentiale Limmers zu nutzen und auszubauen: die citynahe Lage, die Nähe zu den Grünräumen und die Reserven an Entwicklungsflächen.

Die Eckpunkte des Entwicklungskonzeptes wurden in einem Workshop mit BürgerInnen diskutiert, das Konzept im Ergebnis mit neuen Aspekten überarbeitet und von der Sanierungskommission abgestimmt. Die Stadtteilöffentlichkeit wurde durch die Diskussionen in der Kommission und die Herausgabe einer Sanierungszeitung informiert und in den Prozess einbezogen.

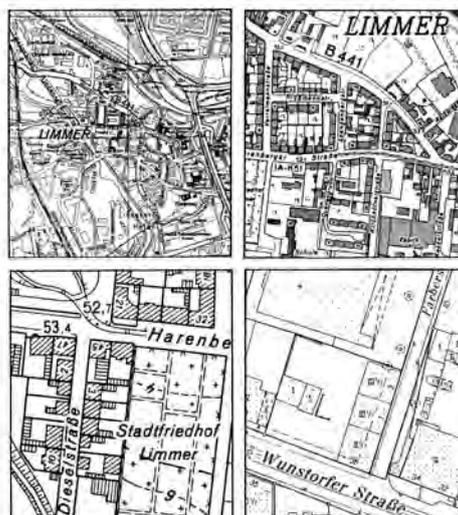
Aus dem Gesamtkonzept heraus wurden einzelne Projekte und eine Prioritätenliste zur Umsetzung der zahlreichen Projekte erarbeitet.

Die Reihenfolge der Realisierung wurde insbesondere durch die Verfügbarkeit notwendiger Grundstücke und die finanziellen Ressourcen bestimmt. Die Mittel der Städtebauförderung werden jährlich zugewiesen, sodass die Höhe der zur Verfügung stehenden Mittel üblicherweise erst im zweiten Jahresquartal verbindlich festgelegt wurde.

Diese finanzielle Unsicherheit führte häufiger zu einem Wechsel der Prioritäten und leider manches Mal auch zur Streichung von Projekten.

### LANDESHAUPTSTADT HANNOVER SANIERUNG LIMMER-NORD

#### Vorbereitende Untersuchungen

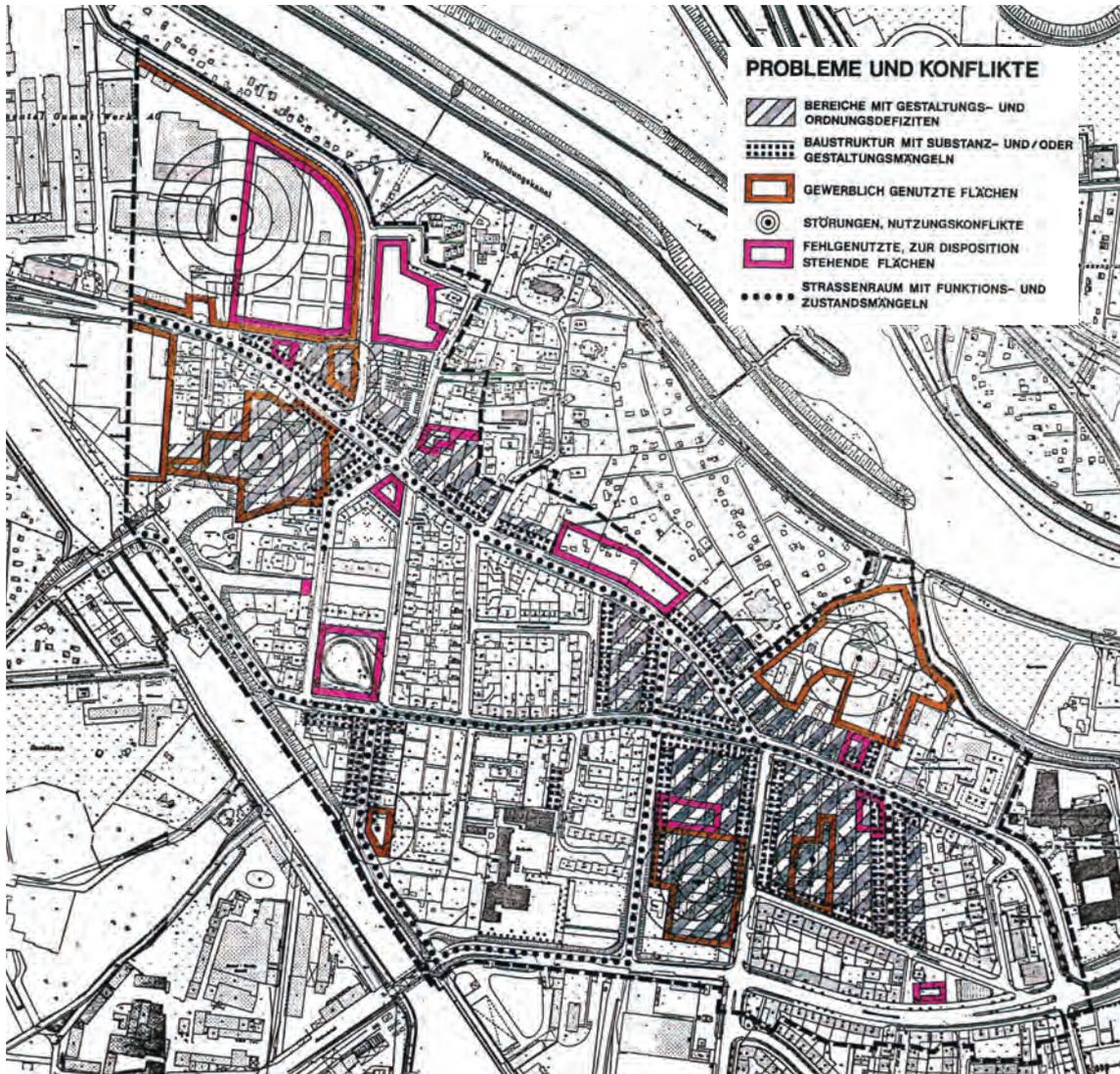


**AGL** DPL-ING und ARCHITECTEN  
ARCHITECTENGENSCHAFT FÜR STADT- UND ALTBAUERNEUERUNG  
VON-ALLEN-ALLEI 2, 3000 HANNOVER 91, TEL. 0511/458101

Titelbild der vorbereitenden Untersuchung

Die Vorbereitungs- und Planungsphase dauerte etwa drei Jahre. Erst dann kam es zur Realisierung des ersten Bauprojektes, dem Umbau der Großen Straße und des Twedenweges.

Die Modernisierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Continental AG an der Wunstorfer Straße begann allerdings schon 2000 /2001 und stellte eine Ausnahme dar. Dies war möglich, weil sich das Gebäude im städtischen Eigentum befand und erste Planungsideen für die umfangreiche Modernisierung bereits vorhanden waren. Mit dem schnellen Beginn der Modernisierungsarbeiten konnte ein positives Zeichen für die Sanierung in Limmer gesetzt werden und zwar auch in Bezug auf die Umwandlung des ehemaligen Industrieareals. Zudem hatte das Projekt eine



Karte zu Problemen und Konflikten aus der ersten Vorbereitenden Untersuchung 1990



Continental Gebäude / Fahmoda



Abrucharbeiten Wasserstadt

Vorbildfunktion für die weiteren Modernisierungen und Umnutzungen, die in Limmer noch folgen sollten. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und bestimmt ganz wesentlich die städtebauliche Situation am westlichen Ende der Wunstorfer Straße.

Die sehr intensive Phase, in der die meisten Sanierungsprojekte verwirklicht wurden, begann ab dem Jahr 2005. Seither wurden Straßen und Plätze umgebaut, der Spielplatz Schleusengrund neu hergerichtet und diverse Vorhaben auf privaten Grundstücken und an Immobilien realisiert. Bedeutende bauliche Veränderungen, die durch die Sanierung angestoßen wurden, waren im Stadtteil im größeren Maße erkennbar und bemerkbar, als auf dem ehemaligen Gelände der Continental AG die Abrisse und die Bodensanierungen begannen. Im weiteren Verlauf des

Sanierungsprozesses machten auch die entstehenden Neubauten des Stichweh Leineparks die umfassende Erneuerung des Stadtteils Limmer für alle erkennbar. Beide Projekte bewirkten eine zumindest stadtweite Aufmerksamkeit für das Geschehen in Limmer, was sich auch in dem gesteigerten Interesse von Wohnungssuchenden für diesen Standort bemerkbar machte.

Die Vorbereitungs- und die Realisierungsphasen wurden begleitet von einem dauernden Diskussionsprozess mit den BürgerInnen, die in den verschiedenen Arbeitskreisen, themenbezogenen Informationsveranstaltungen, Einzelgesprächen und in der Sanierungskommission über den aktuellen Stand des Sanierungsprozesses informiert wurden und sich mit ihren Anregungen in die Vorbereitung der Projekte einbringen konnten.



Spielplatz Schleusengrund

Die Abschlussphase der Sanierung war gekennzeichnet durch die Planung und Vorbereitung der Neuordnung der Grundstücke im sogenannten „Planbereich 07“, eine technische Bezeichnung für den Baublock zwischen Brunnenstraße, Wunstorfer Straße und Steinfeldstraße. Hier wurde deutlich, dass im Verlauf der Sanierung in Limmer viele gelungene Projekte bei den BürgerInnen eine vertrauensbildende Wirkung erzeugt hatten. Die Betroffenen zeigten sich zunehmend aufgeschlossen gegenüber dem lange diskutierten Projekt. Nach jahrelangen Verhandlungen mit AnliegerInnen und EigentümerInnen über den Verkauf oder Tausch von Grundstücken, konnte kurz vor dem festgesetzten Ende des Sanierungszeitraumes mit dem Abräumen und der Bodensanierung der Flächen begonnen werden und so die Voraussetzungen für den Wohnungsneubau „Auengarten“ geschaffen werden.

Die Dynamik des gesamten Sanierungsprozesses wurde gleichermaßen bestimmt durch die Verfügbarkeit der finanziellen Ressourcen, als auch durch die Handlungs- und Mitwirkungsbereitschaft der privaten und öffentlichen Akteure. Bis alle Projekte zu einem für den Stadtteil insgesamt erfolgreichen Sanierungsabschluss ausgeführt waren, wurde allen Beteiligten manches Mal einige Geduld abverlangt.



Bauphase Auengarten





## BETEILIGUNG AN DER SANIERUNG IN LIMMER

Die Bürgerbeteiligung hat in Hannover lange Tradition. Bereits seit den siebziger Jahren, als die ersten Vorschläge zur Flächensanierung für große Aufregung sorgten, ist die Beteiligung der AnwohnerInnen und sonstiger Stadtteilakteure, ein fester Bestandteil der Stadtteilsanierung.

Beteiligung wird im Idealfall auf verschiedensten Ebenen und auf unterschiedlichste Art und Weise durchgeführt. Nicht in jedem Quartier funktioniert jede Form der Beteiligung und so ist das Motivieren zur Mitarbeit und zum Mitgestalten ein stetiger Anpassungsprozess. In Limmer hat sich eine Mischung aus formellen und informellen Beteiligungsformen bewährt.

Das formelle Beteiligungsgremium ist die Sanierungskommission Limmer, eine Kommission des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses und damit auch des Rates der Landeshauptstadt Hannover. Sie setzt sich jeweils zur Hälfte aus Mandatsträgern des Rates bzw. des Bezirksrates und zur Hälfte aus BürgerInnen zusammen, die im Sanierungsgebiet leben oder arbeiten. Hier befasst man sich mit allen Fragen rund um die Durchführung der Sanierung, von den anfänglichen Konzepten bis hin zur konkreten Ausführung der Projekte.

Die Sitzungen der Sanierungskommission sind öffentlich. Das Publikum darf sogar mitreden und sich während des Sitzungsverlaufs in die Diskussionen einbringen.

Während sich die Sanierungskommission ausschließlich mit Sanierungsthemen beschäftigt, werden im zuständigen Bezirksrat für den gesamten Stadtbezirk Linden-Limmer die Sanierungsthemen ebenfalls diskutiert, allerdings als eines von vielen Themen, die den Bezirk betreffen. Neben den politischen Gremien wurden zu Beginn der Sanierung zwei weitere Maßnahmen ergriffen, um die Beteiligungskultur im Quartier zu stärken: Die Beschäftigung eines Anwaltsplaners und die Einrichtung eines Sanierungsbüros in Form einer Beauftragung eines ortsansässigen Architekturbüros.

Aufgabe des Sanierungsbüros war es, direkter Ansprechpartner vor Ort für Sanierungsvorhaben zu sein, Beteiligungsprojekte zu initiieren und zu betreuen und als Mittler zwischen Betroffenen und Verwaltung zu wirken.

Ergänzend stand ein Anwaltsplaner für die Beratung in stadtplanerischen, städtebaulichen und bauhistorischen Fragen als kompetenter Helfer und Vertreter der BürgerInnen zur Verfügung. Er trat auch in den öffentlichen und informellen Sitzungen auf, wo er deren Inter-



Sanierungskommission Limmer



Begehung des Stadtteils

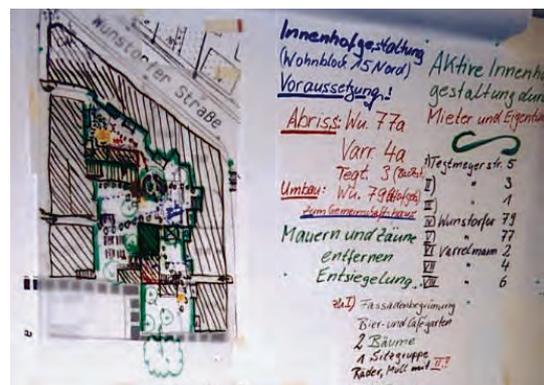
essen vertrat und die Interessenartikulationen erleichterte. So wurde über Sanierungsvorhaben zwar oftmals gerungen und intensiv diskutiert, dies jedoch stets mit einem hohen Maß an fachlicher Kompetenz und dem stetigen Bestreben nach der besten Lösung für den Stadtteil. Zur Vermittlung von Inhalt und Fortschritt der aktuellen Sanierungsprojekte erstellte die Verwaltung in unregelmäßigen Abständen eine Sanierungszeitung, die sie kostenlos an alle Haushalte im Stadtteil verteilen ließ.

So konnten auch diejenigen informiert werden, die nicht an den öffentlichen Veranstaltungen teilnahmen. Zwischen den Erscheinungsdaten der Zeitungen wurden aktuelle Informationen oder Einladungen in den zwei Schaukästen im Stadtteil ausgehängt.

Sowohl Informationsveranstaltungen und Workshops zu umfassenderen Themenbereichen als auch anlassbezogene Veranstaltungen für AnwohnerInnen und EigentümerInnen



Workshops in der Startphase der Sanierung



zu konkreten Projekten waren meist stark frequentiert. Die ständige Bereitschaft zu allen Themen ansprechbar zu sein, bewirkte jedoch stets eine breite Zustimmung zu den Projekten und den Diskussionsergebnissen, die während der Sanierungsphase entstanden. So war das Sanierungsbüro Limmer und die Verwaltung auch stets mit einem Stand auf dem jährlichen Gemeindefest der Gemeinde St. Nikolai vertreten.

Diskutiert wurden die Sanierungsthemen auch in den verschiedenen Arbeitsgruppen, die zum Teil schon lange vor der Sanierung existierten oder während der Sanierung neu gegründet wurden: Die AG Stadtentwicklung Limmer, als Volkshochschul-Arbeitskreis der St.-Nikolai-Gemeinde gegründet, beschäftigte sich intensiv mit der Sanierung und der Stadtteilgeschichte. Der Arbeitskreis wird sich auch nach der Sanierung weiter an der Entwicklung des Stadtteils Limmers arbeiten.

Ein düsteres Kapitel der Stadtteilgeschichte bearbeitet der Arbeitskreis zum ehemaligen Konzentrationslager auf dem Gelände der Continental Gummiwerke. Hier geht es auch weiterhin um die Erinnerungskultur und die Form eines Denkmals an dem geschichtsträchtigen Ort.



Gründung der Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden



Sanierungszeitung

Für die Gründung einer Standortgemeinschaft der Geschäftsleute Limmers wurde in der Anfangszeit ein externes Büro für Gewerbesozialplanung hinzugezogen. Nach der Analyse zum Bestand und Empfehlungen für die Sicherung des Gewerbebestandes, folgte eine intensive Beratung der Gewerbetreibenden zur Stärkung des Standortes. Mittlerweile ist die Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden in Limmer eine feste Institution, die beispielsweise mit dem jährlichen Stadtteilstfest „Limmer live“ starke Impulse für einen lebendigen Stadtteil gibt.



Limmer live

## Gemeinsam aufräumen

Insgesamt tagte die Sanierungskommission Limmer bisher 76 Mal, meistens im Gemeindesaal der Nikolaikirche. Hierfür musste der Gemeindesaal jedes Mal zum Sitzungsraum umgebaut werden. Nach zum Teil hitzigen Debatten zwischen Politik, Verwaltung und BürgerInnen bat der Kommissionsvorsitzende am Ende der Sitzungen

regelmäßig die Anwesenden, Tische und Stühle wieder beiseitezuräumen, weil am nächsten Tag die Kindertagsstätte den Raum nutzen wollte. So packten am Ende alle SitzungsteilnehmerInnen ohne Vorbehalte mit vereinten Kräften an, um den Saal gemeinsam wieder „zurechtzurücken“.



Limmer Live



## MODERNISIERUNGEN IM BESTAND

In den vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung wurde festgestellt, dass ein großer Anteil an Wohngebäuden in Limmer einen hohen Instandsetzungsbedarf aufwies oder einer umfassenden Modernisierung bedurfte. Innerhalb des Sanierungsgebietes gab es im Jahr 2000 zum Teil noch Wohnungen ohne Bad oder Heizung.

Ein Sanierungsziel war es deshalb, die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern und an die heutigen Standards anzupassen und dabei auf sozialverträgliche Mietverhältnisse zu achten. Grundlage für Förderungen mit Sanierungsmitteln war deshalb stets die Absicherung, sodass Mieten nicht über die Mietobergrenzen für Transferleistungsempfänger steigen und dennoch nachhaltig modernisiert werden konnten, damit diese für die nächsten 15-20 Jahre auf einem technisch und energetisch modernen Stand bleiben.

Die Spanne zwischen den Anforderungen an die Investitionen und die zu erwirtschaftenden Erträge aus den Mieten konnte so über Fördermittel abgedeckt werden. Aber auch Teilmodernisierungen wurden zum Teil gefördert, wie beispielsweise der Einbau von Zentralheizungen, das Anbringen

von Fassadendämmung und Wärmeschutzverglasung, die Modernisierung und der Einbau von Bädern, der Anbau von Balkonen oder auch die Entsiegelung von Innenhöfen.

Allen geförderten Maßnahmen an Fenstern und Fassaden ging eine intensive Beratung über die Art, Form, Material und Farbe der Bauteile voraus, denn die Vergabe der Fördermittel wurde eng daran geknüpft, dass sich die Umbauten stadtgestalterisch an die Umgebung anpassen und der Bezug zu den historischen Wurzeln der stadteil-spezifischen Baustruktur erkennbar blieb.

Einige Projekte wurden in enger Abstimmung mit der Stadt besonders intensiv vorbereitet und durchgeführt. So beispielsweise die Modernisierung des Gebäudeensembles aus den 1930er Jahren an der Ecke Wunstorfer Straße und Kirchhöfnerstraße.

Die besondere Anforderung bei dem Gebäude bestand in der prägenden Fassadengestaltung, die im Bereich der Obergeschosse als Putzfassade und im Erdgeschoss als Ziegelfassade mit diversen Vorsprüngen und anderen gestalterischen Elementen ausgeführt wurde. Ziel sollte es sein, das Bestandsmauerwerk nicht unter Dämmmaterialien zu begraben, sondern trotz Verbesserung des Wärmeschutzes zu erhalten.



Badehaus Wunstorfer Straße 39 vor und nach der Sanierung



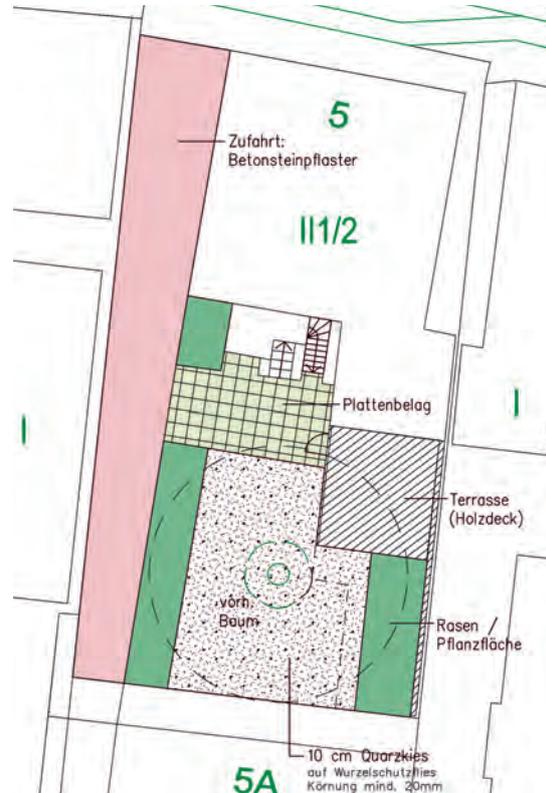
Harenberger Straße 8 - 10 vor und nach der Sanierung



Wunstorfer Straße 53 vor und nach der Sanierung

Im Zuge der Vorbereitungen beauftragte die Stadt deshalb ein Gutachten, welches ermitteln sollte, wie die Gestaltungsdetails der Fassade bei der geplanten Fassadendämmung erhalten bleiben können. Mit der Begleitung der Klimaschutzleitstelle der Stadt wurde so eine Konzeption entwickelt, die unter energetischer und gestalterischer Sicht eine Art Modellcharakter bekommen sollte. Um das Erscheinungsbild und die Plastizität der Fassade zu erhalten beziehungsweise annähernd wieder herzustellen, wurden Varianten erarbeitet und die Frage geklärt, mit welchen Mehrkosten zu rechnen ist.

Die daraufhin mit den Eigentümern erzielte und geschlossene Modernisierungsvereinbarung legte die Ausführung fest. Die Mehrkosten gegenüber einer Standardausführung sollten aus Sanierungsmitteln finanziert werden. Mit einer Qualitätssicherung durch einen Energieberater fanden regelmäßige Baustellenbesuche statt.



Plan zur Hofsanierung Harenberger Straße 5



Hinterhofsanierung Harenberger Straße 5



Im Ergebnis wurde die Putzfassade außen gedämmt, wobei die besonderen gestalterischen Details herausgearbeitet wurden.

Die Ziegelfassade im Sockelgeschoss erhielt eine Innendämmung. Wärmebrücken konnten erfolgreich vermieden werden. Insgesamt entstand so eine vorbildliche Sanierung einer Fassade, die sowohl den Mietern Heizkosten erspart als auch die Anforderungen der Stadtgestaltung erfüllt. Im Zuge der Fassadensanierung wurde auch die Hoffläche entsiegelt und umgestaltet.

Bei der Sanierung der prägnanten Fassade Wunstorfer Straße 77 wurde die Wiederherstellung der historischen Fensterformate in Material und Farbe und sogar die Wiederherstellung von ausgebrochenen Formziegeln in der Ziegelfassade aus Sanierungsmitteln gefördert.

Gefördert wurde auch die umfangreiche Grundsanierung des Hauses Harenberger Straße 10, in dem Gebäude befinden sich jetzt ein Kinderladen und mehrere Wohnungen.

In die Modernisierung von Gebäuden flossen circa 700.000 Euro an Fördermitteln. Zusätzlich haben viele EigentümerInnen die Modernisierungen ihrer Wohnungen mit der Stadt abgestimmt und konnten so ihre Baukosten steuerlich geltend machen,

auch wenn keine Fördermittel geflossen sind. Neben der Erneuerung von Wohnungen konnten auch andere Bauten aus den Mitteln modernisiert werden.

Beispielsweise das ehemalige Verwaltungsgebäude der Continental AG an der Wunstorfer Straße 130. Insgesamt wurden circa 1,5 Millionen Euro der Kosten aus Sanierungsmitteln finanziert, um es vor dem drohenden Zerfall und Vandalismus zu bewahren. Das Gebäude prägt ganz wesentlich die städtebauliche Eingangssituation zum Stadtteil und zur künftigen Wasserstadt.

Ebenfalls gefördert wurde das Verwaltungsgebäude der Firma Stichweh an der Färberstraße. Dessen Fassade wurde von 1924 bis 1928 im Bauhaus-Stil gestaltet. Die räumliche Gestaltung der Büros in der Färberstraße 10 ist bis heute erhalten geblieben und spiegelt mit ihren klaren Linien und den großen Fenstern den Bauhaus-Anspruch an Funktionalität und gesunden Arbeitsverhältnissen wieder. Die Fassade wurde aber in der Nachkriegszeit überformt. Die Eigentümer haben nun den Originalzustand wieder hergestellt und damit einen unverwechselbaren Teil der Stadtteilgeschichte von Limmer erhalten.



Hinterhofsanierung Wunstorfer Straße 97





Stichweh Verwaltungsgebäude in den 50er Jahren

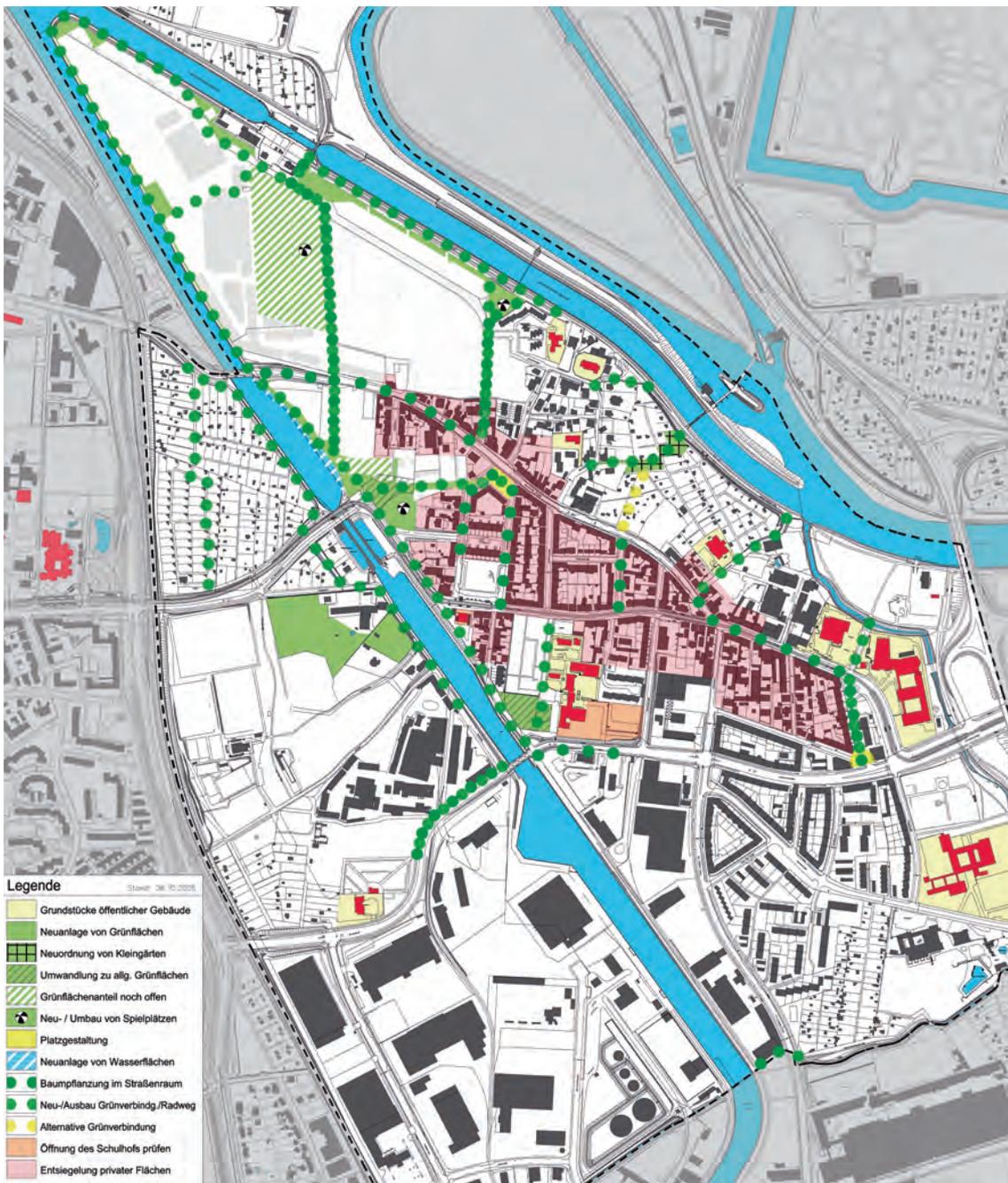


Wiederherstellung der Fassade des Stichweh Verwaltungsgebäudes

## GRÜNE FLÄCHEN ZUM VERWEILEN

Auf den ersten Blick ist Limmer ein sehr grüner Stadtteil. Allerdings sind nicht alle Grünflächen gut erreichbar oder so ansprechend gestaltet, dass es zum Verweilen einladen würde.

Entsprechend groß war das Interesse seit Beginn der Sanierung, mehr gut gestaltetes Grün in den Stadtteil zu bekommen.





Der Spielplatz am Schleusengrund vor der Sanierung

Die Leineau ist ein schönes Ausflugsziel in die freie Natur und auch die Wasserkanten der Leine und des Kanals sind in unmittelbarer Umgebung. Dennoch war der Wunsch nach mehr Grünflächen direkt im Quartier so groß, dass das Thema Freiräume seit Beginn der Sanierung einen großen Stellenwert in allen Diskussionen hatte. In zwei Workshops mit BürgerInnen in der Anfangsphase der Sanierung wurden Wünsche formuliert. Gleichzeitig arbeitete die Verwaltung an den Planungen zur Verbesserung und Ergänzung der öffentlichen Grünangebote im Stadtteil.

Daraus entstand im Jahr 2006 das Grünflächenkonzept für Limmer. Es machte deutlich, dass die Qualität des Grünangebotes durch eine verbesserte Vernetzung der Flächen untereinander deutlich gesteigert werden kann. Die Diskussion konzentrierte sich dabei auf zwei große Themen: Zum einen auf die zukünftige Grünstruktur der Wasserstadt und zum anderen auf eine Durchwegung des Blockinnenbereiches Brunnen-/Steinfeldstraße mit Anbindung an den Kanal und im Zusammenhang damit auf die Neugestaltung des Spielplatzes am Schleusengrund.



Bau des neuen Spielplatzes





Der Spielplatz nach der Sanierung

## Spielplatz am Schleusengrund

Gerade im Bereich Brunnenstraße/ Steinfeldstraße gab es ein erhebliches Defizit an Spiel- und Grünflächenangeboten. Es wurde ein umfangreiches Gesamtkonzept für die Neuordnung des sogenannten Plangebietes 07 entwickelt. Das Konzept war in zeitlich unabhängigen Einzelschritten realisierbar.

Besonders problematisch war die Situation bei dem in unmittelbarer Nähe zum Kanal liegenden Spielplatz Zum Schleusengrund. Der großzügige Spielplatz lag in einer überwiegend verschatteten Senke. Seit 2005 war der Spielplatz wegen kontaminierter Bahnschwellen und mangelnder Verkehrssicherheit mit hohen Bauzäunen abgesperrt. Die Spielgeräte waren bereits abgebaut worden.

Der Spielplatz hatte im Stadtteil auch einen denkbar schlechten Ruf. Bedingt durch die Randlage und die fehlende soziale Kontrolle war es wiederholt zu Vandalismus gekommen. Der in der Nähe liegende kleine Spielplatz an der Wunstorfer Straße war vom stark eingeschränkten Platzangebot und der Ausstattung mit entsprechenden Spielgeräten nur für jüngere Kinder geeignet.

Schließlich wurde ein Konzept zur Sanierung und Neugestaltung des Spielplatzes gefunden und beschlossen. Vorgegangen war eine dreitägige Ideenwerkstatt für die zukünftige Gestaltung des Spielplatzes mit Kindern verschiedener Altersgruppen aus dem Stadtteil.

Der Entwurf gliedert den Spiel- und Bolzplatz in verschiedene Spielbereiche und ist darüber hinaus als Themenspielplatz konzipiert worden. Um die Zugänglichkeit und soziale Kontrolle zu verbessern wurde das Gelände angehoben und terrassiert. Durch die Nähe zum Kanal war das Leitmotiv Schifffahrt und der Lindener Hafen. Neben den üblichen Elementen eines Spielplatzes findet sich hier auch eine (Spiel-) Containerreihe und eine Seilbahn.

Durch die Bebauung im Blockinnenbereich zwischen Brunnenstraße und Steinfeldstraße und der zeitgleich realisierten Grünverbindung ist der Spielplatz nun auch von Norden erschlossen und die soziale Kontrolle wird sich mit Bezug der Neubauten noch verbessern.

## Wasserstadt

Ein Grünanteil von rund einem Hektar auf dem Gelände der Wasserstadt war bereits eine Forderung im städtebaulichen Wettbewerb 2003. Der Siegerentwurf sah diese größtenteils in einem bis zu 30 Meter breiten Uferstreifen am Leineverbindungskanal und in den einzelnen „grünen Fingern“ vor, die das Gebiet in einzelne Wohnbereiche gliedert.



Perspektive auf den aktuellsten Entwurf der Wasserstadt

## STRASSEN UND PLÄTZE

Straßen, Wege und Plätze sind nicht nur das Funktionsgerüst eines Stadtteils, sondern bestimmen zusammen mit den öffentlichen Grünanlagen das Image und die Lebensqualität des Quartiers.

Gleichzeitig haben sich mit der Zeit die Ansprüche an die Verkehrsräume verändert und ältere Flächenaufteilungen bedürfen einer Anpassung an zeitgemäßes Nutzerverhalten.

Durch die ständige Zunahme der motorisierten Verkehre in den vergangenen Jahren wurden andere NutzerInnen buchstäblich an den Rand gedrängt. Es ist eine öffentliche Aufgabe, hier die Balance zu gewährleisten.

Für das Sanierungsgebiet Limmer stellt die Wunstorfer Straße, als Bundes- und Durchgangsstraße, das Rückgrat der Erschließung dar, während die anderen untergeordneten Straßen der Quartierserschließung dienen. Bei allen Straßenerneuerungen im Rahmen der Sanierung wurde dies entsprechend berücksichtigt. Bei allen Einmündungen auf die Wunstorfer Straße wurde stets ein durchlaufender Fuß- und Radweg angelegt, sodass die Straßenräume sich ihrer Funktion entsprechend voneinander absetzen.

Als eines der ersten Vorhaben im Rahmen der Sanierung wurden die Große Straße und der Twedenweg erneuert. Im Anschluss daran wurden die Ratswiese und die Kirchhöfnerstraße saniert, später dann der Stadtplatz Tegtmeyershof und die Brunnenstraße. Im Sanierungsgebiet Limmer Ost, im Bereich des Ortseingangs, wurden die Franz-Nause-Straße und Teile der Weidestraße umgestaltet. Alle diese Maßnahmen hatten verschiedene Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Funktion und Gestaltung der Straßenräume.

Ausschlaggebend für die Erneuerung der Straßen war jeweils der bauliche Zustand, wobei leider nicht alle Maßnahmen aus den zur Verfügung stehenden Sanierungsmitteln umgesetzt werden konnten.

### Große Straße und Twedenweg

Die Große Straße liegt am Rand des alten Dorfes Limmer und ist über die Sackmannstraße mit der neuen Wasserstadt verbunden. Um den Charakter einer Erschließungsstraße bei gleichzeitigem Ausbau der erforderlichen Fahrbahnbreite auf 5,50 Meter zu vermeiden wurden die Gossen in Klinker verlegt. Dadurch erhielt die Fahrbahn eine optische Breite von 4,50 Meter. Zusammen mit der Ausweisung als Tempo-30-Zone ist es gelungen, einen ruhigen Verkehrsfluss zu erreichen.



Große Straße und Twedenweg vor der Sanierung



Twedenweg nach der Sanierung



Große Straße nach der Sanierung



Kirchhöfnerstraße vor der Sanierung

Als Markenzeichen der Dorflage war für die Gehwege als Belag zunächst Klinker wie in der Sackmannstraße vorgesehen. Nach Einwendungen der Anlieger, die eine größere Rutschfestigkeit einforderten, einigte man sich auf eine in Klinker eingefasste und als „Bischofsmützen“ verlegte Gehwegspur aus Betonplatten. Die Kombination der Gehspureinfassung und der Fahrbahneinfassung stellt sich nun wie ein Schutzstreifen zwischen dem Auto- und dem Fußgängerverkehr dar.

Der Twedenweg als Sackgasse und Anliegerstraße hatte zwischen den angrenzenden Grundstücken eine leichte Angerform. Diese wurde in der Neuplanung aufgenommen und – auf Wunsch der AnliegerInnen – mit dem alten Basaltpflaster neu belegt. Der durchgezogene Gehweg zur Sackmannstraße wurde in der hannoverschen Standardbreite von 2,50 m angelegt und erhielt ebenfalls eine Kombination aus Betonplatten und Klinker.



Gehwege vor und nach der Sanierung



Kirchhöfnerstraße nach der Sanierung

## Ratswiese

Die Ratswiese ist eine der wenigen Fuß- und Radwegverbindungen von der Wunstorfer Straße zum Leineabstiegskanal, dem grünen Rand des Stadtteils. Über sie wird außerdem das rückwärtige Stichweh-Gelände erschlossen und auch eine Kindertagesstätte mit einem stadtweiten Einzugsbereich.

Im Beteiligungsprozess wurden zwei Dinge deutlich: Zum einen, dass die alte ausgebaute Straße nicht den Grundstücksverhältnissen entsprach, und zum anderen, dass das nördliche Drittel zwar als Zufahrt zum sogenannten Künstlerhaus und von den Kleingärtnern als willkommener Parkplatz genutzt, nicht aber als öffentliche Straße benötigt wurde, sondern eher als Fuß- und Radweg.

In einem Umlegungsverfahren gelang es, die Grenzlinien neu zu ziehen. Dadurch konnte die Straße funktionsgerecht gestaltet und ausgebaut werden. Die Zufahrt zum Firmengelände der Firma Stichweh wurde als solche mit entsprechenden Radien ausgebaut. Hierfür musste der Betrieb die vorhandene Firmentankstelle aufgeben. Statt eines klassischen Wendehammers wurde am Ende der Straße eine platzartige Wendemöglichkeit für den Kindergartenverkehr um zwei große, vorhandene Bäume herum angelegt. Ein Materialwechsel von Beton zu Klinker betont die unterschiedliche Nutzung. An diesen Platz ist jetzt auch das Grundstück des Künstlerhauses angeschlossen. Die restliche Wegstrecke bis zum Betriebsweg der Wasser- und Schifffahrtsdirektion (WSD) ist als Fuß- und Radweg befestigt und ausgebaut.

## Kirchhöfnerstraße

Die Kirchhöfner Straße wird durch die Hardenberger Straße in zwei Abschnitte mit unterschiedlicher Nutzung geteilt. Der nördliche Teil ist eine reine Erschließung für die dortigen Anlieger, während der südliche Abschnitt als Einbahnstraße einer der Zugänge zum Stadtteil ist.

Der nördliche Teil, durch das vorspringende Gebäude an der Harenberger Straße räumlich gefasst, wurde durch die Sanierung als verkehrsberuhigter Bereich ebenfalls zur Einbahnstraße ausgebaut, mit einem roten Klinker gepflastert, und mit kleine Straßenbäume eingefasst. Auf diese Weise verschwand der Charakter einer Durchgangsstraße und der Straßenraum erhielt eine ruhigere, der Wohnstraße angemessene, Atmosphäre.

Südlich der Harenberger Straße dient die Kirchhöfnerstraße in erster Linie der Erschließung zum Eichenbrink. Dieser Abschnitt war vor der Sanierung nicht mit Nebenanlagen ausgestattet. Es gab keine Rad- oder Fußwege und die Einmündung in den Eichenbrink war sehr unübersichtlich. Jetzt wird die Straße beidseitig von Gehwegen und Parkstreifen begleitet und die RadfahrerInnen haben eine markierte Spur gegen die Fahrtrichtung.

## Brunnenstraße und Tegtmeyerhof

Eine Umgestaltung des Tegtmeyerhofes war von Beginn an Sanierungsziel und Thema in der Stadtteilöffentlichkeit. Die Fläche, ehemals Standort einer Tankstelle und dann von BürgerInnen selbst gestaltet und bepflanzt, ist der einzige öffentliche Platz in der Mitte des Sanierungsgebiets. Dieser bildet außerdem den Mittelpunkt einer zu Beginn der Sanierung noch nicht existierenden Wegeverbindung von der Schleusenbrücke über den Stichkanal zur Fuß- und Radwegverbindung über den Leineverbindungskanal zu den Herrenhäuser Gärten. Teile dieser Wegeverbindung konnten im Rahmen der Sanierung hergestellt werden.

In der Planungsphase gingen die Vorstellungen über die Ausgestaltung des Tegtmeyerhofes stark auseinander. Vom reinen Stadtplatz bis zum Erhalt als reine Grünfläche gab es viele Varianten. Der tragfähige Kompromiss im Rahmen der Beteiligung sah am Ende eine begrünte Fläche vor den Wohnhäusern und einen befestigten Platz mit Bushaltestelle, Sitzgelegenheiten und Fahrradbügeln zur Straße hin vor.

Die Brunnenstraße hatte, ähnlich wie die Kirchhöfnerstraße, vor der Sanierung unbefestigte



Brunnenstraße vor und nach der Sanierung



Neugestalteter Stadtplatz „Tegtmeyers Hof“



Tegtmeyers Hof vor und nach der Sanierung

Seitenräume und nur einen einseitigen, schmalen Gehweg. Der großzügig dimensionierte Straßenraum in Verlängerung des Platzes wurde als Parkfläche in Anspruch genommen.

Ziel der Sanierung war es, allen Verkehrsmitteln einen angemessenen Teil der Fläche zuzugestehen und so eine sichere Benutzung der Straße zu ermöglichen.

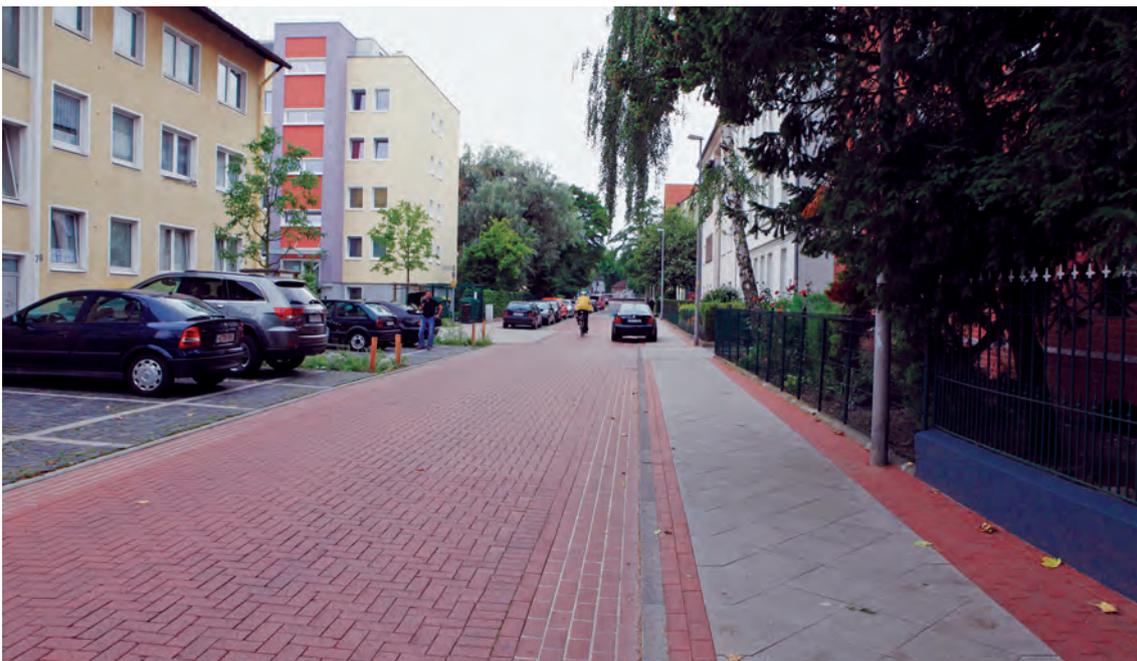
Wie bereits zuvor in der Großen Straße wurde die Fahrbahn optisch schmaler durch eine mit Klinkerpflaster abgesetzte Gosse. Zusätzlich wurde der Bereich zwischen den Einmündungen des Schwarzen Weges und der Grünverbindung Schleusenwange als Abschnitt herausgehoben und durchgängig mit dem Gehwegmaterial gepflastert. Im Bereich des Schwarzen Weges wurde die Fahrbahn verengt, um hier zusätzlich die Aufmerksamkeit auf den einmündenden Fuß- und Radverkehr zu lenken.

## Franz-Nause-Straße

An der Franz-Nause-Straße trafen Eingangsbereiche mit Vorgärten der Wohnhäuser auf Anlieferverkehr für die Ladenzeile. Dieser Nutzungskonflikt sollte durch eine umfangreiche Umgestaltung des Straßenraums entschärft werden. Gleichzeitig sollte die für den Stadtteilverkehr eher unbedeutende Nebenstraße mehr Aufenthaltscharakter bekommen, um die vorhandenen gastronomischen Angebote am Ortseingang Limmer zu stärken.

Hierzu wurde der Abzweig von der schnell befahrenen Zimmermannstraße in die Weidestraße geschlossen. Der Platzbereich kann künftig anderweitig genutzt werden. Insbesondere die Außenbereiche für Café und Bäcker sollen so an Aufenthaltsqualität gewinnen.

Im nördlichen Bereich zur Wunstorfer Straße sind der Parkplatz und die Einmündung neu sortiert worden, sodass eine großzügige Grünfläche entstehen konnte, die dem gesamten Ortseingang ein freundlicheres Gesicht verleiht.



Brunnenstrasse



Franz-Nause Strasse nach der Sanierung

## EIN NEUER AUFTAKT ENTSTEHT!

Das brachliegende Grundstück Wunstorfer Straße 18 vermittelte über mehrere Jahre hinweg einen schlechten Eindruck, wenn man sich Limmer von der Innenstadt näherte.

Der ehemalige Standort der Universität Hannover wurde nach Aufgabe überwiegend als Parkplatz genutzt. Vorgesehen und gutachterlich begrüßt wurde auf diesen Flächen immer ein Versorgungs- und Dienstleistungszentrum. Zusammen mit der Ladenzeile zwischen Franz-Nause-Straße und Wunstorfer Straße entsteht hier ein attraktives Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.

Nachdem das Land das Grundstück ausgeschrieben hatte, fanden sich schnell interessierte Investoren. Ein langwieriger Planungsprozess begann: Die Verwaltung formulierte Rahmenbedingungen zur Sicherung der baulichen Ordnung und Gestaltung. Diese sahen eine dem Ortseingang angemessene, prägnante und im Maßstab der Umgebung passende Bebauung vor. Auch sollte der noch vorhandene Teil der ehemaligen Bettfedernfabrik der Familie Rüdenberg - Max Rüdenberg war Mitbegründer der Kestnergesellschaft - erhalten bleiben.

Ersten Planungen der Investoren sahen einen Einkaufsmarkt mit darüber liegender Wohn- und Büronutzung vor. Zur Fösse orientierte sich eine weitere Bebauungsreihe mit Stadthäusern. Dieses Konzept erwies sich aber aufgrund der sehr hohen Ausnutzung, der Gebäudeausrichtung und den gegebenen Immissionsbelastungen als problematisch. Als dann nach einer Überprüfung die Retentionsräume der Leine ausgedehnt werden mussten und die Uferbereiche der Fösse nicht bebaut werden konnten, geriet die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ins Wanken.





Blick von der Wunstorfer Straße vor und nach dem Neubau des Stichweh Leineparks



Gesamtkonzept des Stichweg Leineparks



Blick von der Straße zur Schwanenburger vor und nach dem Bau des Stichweg Leineparks

Es war daher großes Glück, dass die benachbarte Firma Stichweh sich entschloss, das Grundstück zu erwerben und eine Bebauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts bis hin zur Färberstraße zu entwickeln. Damit ließen sich die engen Spielräume auf dem Grundstück auflösen. Eine Überfrachtung des Grundstücks mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie einer Stellplatzanlage war nicht mehr erforderlich.

Auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 18 wurde die straßenbegleitende Neubebauung mit einer Tiefgarage und einem darüber liegenden Kundenparkplatz für den zukünftigen Supermarkt (Vollversorger) geschaffen. Das alte Fabrikgebäude konnte erhalten und als Veranstaltungs- und Ausstellungszentrum mit Gastronomie zur jetzigen Schwanenburg ausgebaut werden, und am Fösseufer entstand ein großzügiger, öffentlich zugänglicher Grünbereich, über den man von der Erschließungsstraße aus die Gastronomieterrasse der neuen Schwanenburg erreicht. Diese bislang namenlose Zufahrt zum östlichen Nachbargrundstück Wunstorfer Straße 14 erhielt den Namen „An der Schwanenburg“.

Erst nachdem der erste Bauabschnitt fertiggestellt war, konnte das Fahrradgeschäft aus seinen bisherigen Räumen in das Erdgeschoss des Neubaus einziehen und damit den Weg für die

Vorbereitung des zweiten Bauabschnitts freimachen. Die übrigen Flächen des neuen Gebäudes wurden von der Polizeidirektion Hannover West bezogen, die schon seit längerem auf der Suche nach einem geeigneten neuen Standort war. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts hatte der Stadtteileingang die angestrebte Betonung und sein neues Gesicht erhalten.

Der inzwischen ebenfalls fertiggestellte zweite Bauabschnitt vervollständigt die Bebauung an der Wunstorfer Straße bis zur Einmündung der Färberstraße. Dieser setzt sich an der Wunstorfer Straße im Erdgeschoss die Arkaden des Polizeigebäudes fort und bietet weitere Ladenflächen mit darüber liegenden Büro- und Verwaltungsflächen. Zeitgleich mit dem zweiten Bauabschnitt wurde die ursprüngliche Bauhausfassade des Verwaltungsgebäudes der Firma Stichweh in der Färberstraße im Rahmen der Sanierung wieder hergestellt.

In einem dritten Bauabschnitt wird schließlich der Supermarkt gebaut, ausgerichtet auf die neue Schwanenburg und den zugehörigen Parkplatz. Der Eingang zum Einkaufsmarkt präsentiert sich ebenso wie die Schwanenburg durch eine breite Schneise zwischen den ersten beiden Bauabschnitten hindurch auch zur Wunstorfer Straße.

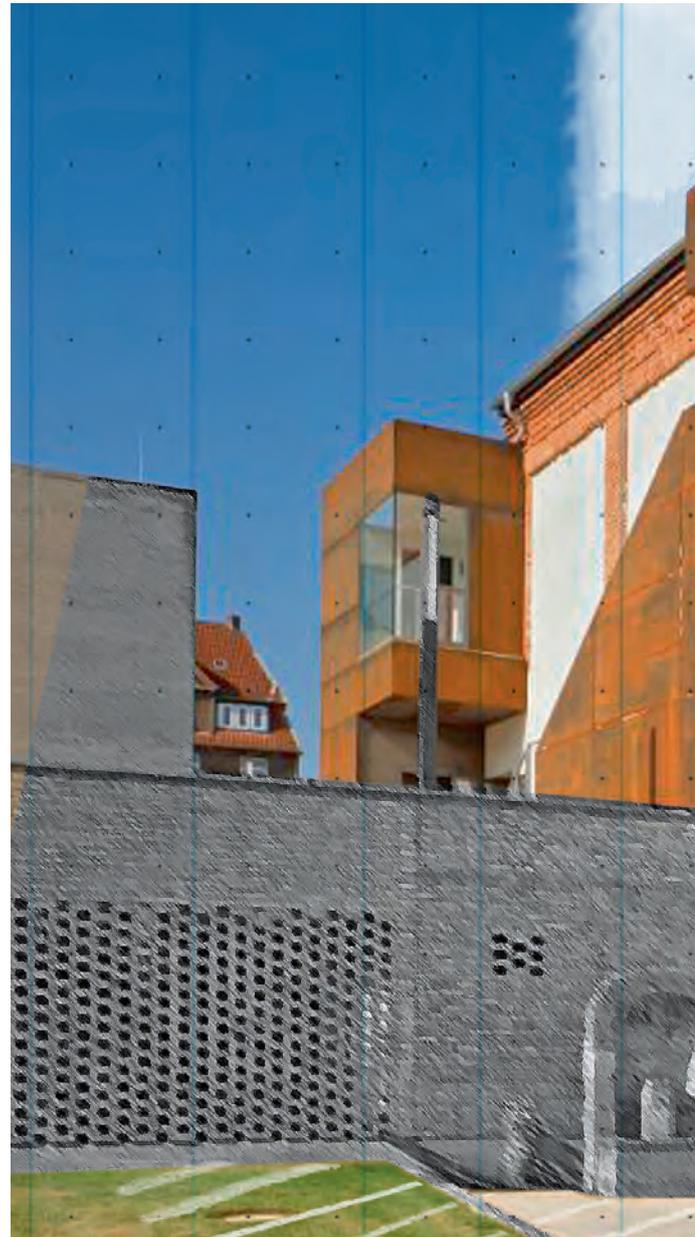
## DIE SCHWANENBURG AN DER FÖSSE

Seit Beginn der Sanierung gab es aus der Bevölkerung Limmers Bestrebungen, den letzten Gebäudeteil der ehemaligen Bettfedernfabrik zu erhalten. Dies wurde von der Verwaltung gern unterstützt und auch die Sanierungskommission sprach sich für den Erhalt aus.

Es gab Interessenten, die das Gebäude gern erworben hätten um dort mit anderen gemeinsam zu wohnen oder auch um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu verbinden. Allerdings war das Gebäude nicht losgelöst von der gesamten Immobilie zu erwerben und so mussten die Verhandlungen mit den interessierten Investoren für das gesamte Grundstück geführt werden, die Hoffnung für einen Erhalt des Gebäudes waren nicht hoch.

Die Familie Ziehm, die das Areal dann jedoch erwarb, erkannte den historischen Wert des Gebäudes und ließ ein städtebauliches Konzept entwickeln, welches den Baukörper freistellte als Solitär. Mit dem Einsatz städtebaulicher Fördermittel gelang die Sanierung dann tatsächlich, sodass aus dem heruntergekommenen Haus die heutige Schwanenburg werden konnte.

Ein letztes Kapitel in der Entwicklung des Sticheh Leineparks wird erst nach Ablauf der städtebaulichen Sanierung abgeschlossen sein. Das östlich angrenzende Grundstück Wunstorfer Straße 14, ehemals von der Universität Hannover genutzt und nun schon seit etlichen Jahren leerstehend, wurde ebenfalls von der Familie Ziehm erworben und wird als nächstes dem Ensemble angepasst und einer neuen Nutzung zugeführt. Dem Stadtteil wird es gut tun.



Seitenansicht mit neuem Parkdeck



# SCHWANENBURG



Außenterrasse der Gastronomie



Innenbereich der Gastronomie

## WOHNEN AM ALTEN DORF LIMMER

Der Bereich zwischen Wunstorfer Straße, Brunnenstraße und Stichkanal wurde bereits in der vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung von Limmer mit großem Potential bewertet. Der Innenbereich des riesigen Baublocks wurde nach dem Wegfall der ursprünglichen Nutzung nur noch wenig genutzt.

Die Ursache für den gefangenen Innenbereich liegt in dem Bau des Stichkanals zu Beginn des 20. Jahrhunderts begründet. Die städtebauliche Expansion Limmers wurde durch den Kanal unterbrochen, die Steinfeldstraße wurde zu einer Sackgasse und der Blockinnenbereich blieb ohne Erschließung. Die Nutzung der zum Teil sehr großen Grundstücke blieb den jeweiligen Besitzern vorbehalten.

Daraus entwickelte sich im Laufe der Zeit eine Gemengelage aus Garagenhöfen, Obstgärten, gewerblicher Nutzung, Kleingärten und Wohnen. Die meisten rückwärtigen Grundstücksbereiche waren über eine Zufahrt neben dem Haupthaus zugänglich.

Auch der Spielplatz an der Schleusenwange war durch die Stagnation betroffen. Durch die fehlende Erschließung im Gebiet war er nur von Süden



Schuppenansammlung im Bereich zwischen Brunnenstraße und Steinfeldstraße



# AUENGARTEN



Alter Garagenhof in der Brunnenstraße



Abruch der KFZ-Werkstatt in der Steinfeldstraße



Bebauungskonzept „Auengarten“



Baufelder während der Bodensanierung



Bau der Reihenhäuser

aus zugänglich und lag in einer Sackgassensituation ohne soziale Kontrolle. Dies war der Grund dafür, dass er zeitweise sogar gesperrt wurde.

Der am Anfang der Sanierung entwickelte Planungsgedanke lag also darin, eine Erschließung in den Innenbereich zu bekommen, idealerweise bis an den Stichkanal, um die vorhandenen Qualitäten am Wasser besser erlebbar zu machen und den Spielplatz besser mit dem Stadtteil zu vernetzen. Außerdem sollte die unverträgliche Mischung aus Gewerbe und Wohnen entflochten und potentiell Bauland erschlossen werden.

Um ein umsetzbares Konzept entwickeln zu können, wurde mit allen EigentümerInnen und MieterInnen gesprochen und Informationsveranstaltungen und Workshops organisiert. Daraus ergab sich zunächst das Bild, dass die geplante Verbindung der Steinfeldstraße mit der Brunnenstraße an den Interessen der EigentümerInnen scheiterte. Dennoch bestand großes Interesse an einer Aufwertung der rückwärtigen Flächen.

Nach Abwägen aller Interessen, blieb die Möglichkeit, von der Steinfeldstraße aus eine nördliche Erschließung in das Gebiet vorzunehmen und einen zweiten Anschluss zur Wunstorfer Straße zu suchen. Gleichzeitig wurde der Ansatz einer südlichen Erschließung über die Brunnenstraße

weiter verfolgt – in der Hoffnung, diese langfristig umsetzen zu können. Beide Ansätze wurden zunächst parallel entwickelt, bis eine in verschiedenen Stufen umsetzbare Synthese gefunden wurde, der die betroffenen EigentümerInnen zustimmten. Das Konzept war auch in den jeweiligen Zwischenstadien funktionsfähig.

Aus Gesprächen über mögliche Betriebsverlagerungen der vorhandenen KFZ-Betriebe ergab sich, dass beide Betriebe grundsätzlich eher über eine Betriebsaufgabe oder Verkleinerung nachdachten und hier unterstützende Maßnahmen wünschenswert wären, sollte sich das Projekt verwirklichen.

Weiteres Entwicklungshemmnis neben der abwartenden Haltung der GrundstückseigentümerInnen waren die im Boden befindlichen Altlasten. Die ehemals als Tonabbaugebiet genutzte Fläche wurde fast flächenendeckend mit Altabfällen und Industrieschlammen verfüllt. Da eine Nachnutzung ohne Beseitigung der Altlasten, insbesondere als Bauland auch wirtschaftlich untragbar für künftige Investoren gewesen wäre, wurden Sanierungsmittel im erheblichen Umfang für dieses Gebiet reserviert.

Die Suche nach einem Investor für die Fläche gelang in letzter Minute. Gerade noch rechtzeitig für einen realistischen Zeitplan bis zum Ende der



Neue Wegeverbindung von der Brunnenstraße zum Stichkanal



Geschosswohnungen Perspektive

Sanierung, zeigte die Wohnungsbaugesellschaft Meravis Interesse an dem Projekt, sodass ein auf das Konzept abgestimmter Bebauungsplan erstellt werden konnte.

Aufgrund der komplizierten Eigentumsverhältnisse einigte man sich im Herbst 2012 auf ein Umlenungsverfahren, in das die Stadt bereits im Vorfeld gekaufte Flächen einbrachte und Meravis die über Kaufverträge gesicherten Flächen der bisherigen EinzeleigentümerInnen.

Damit blieb noch ein knappes Jahr Zeit für die Beseitigung der alten Nebengebäude, die Durchführung der Bodensanierung und die Erstellung der Baustraße, für die Förderzusagen mit Sanierungsmitteln gegeben wurden, und die Abrechnung gegenüber dem Land. All diese Schritte mussten zwingend bis zum Jahresende 2013 fertiggestellt werden, um die Fördermittelzusagen einhalten zu können. Den Endausbau der Wegeverbindung

wird die Wohnungsbaugesellschaft Meravis nach Abschluss der Bauarbeiten auf eigene Kosten vornehmen.

Bereits im Herbst 2013 wurde mit dem Bau der ersten Reihenhauszeile begonnen. Insgesamt entstehen in dem neuen Wohnbaugebiet Auengarten 22 Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt circa 23 Wohneinheiten. Dieses Angebot stellt eine attraktive Ergänzung zum bestehenden Wohnangebot in Limmer dar. Der Entwurf der Gebäude stammt aus dem hannoverschen Architekturbüro Agsta.

Um die Gestaltung des gesamten Planungsgebietes zu vervollständigen, fehlt nun nach dem Bau des Spielplatzes, der Entwicklung des Wohngebietes und der Herstellung der Grünwegeverbindung zum Kanal noch das südliche Wasserstadt-Gelände, welches nach der Sanierung entwickelt werden wird.



Modellfoto

## WOHNEN AM ALTEN DORF LIMMER

Zwischen dem alten Dorf Limmer und dem Wasserstadt-Gelände liegt die sogenannte Pferdewiese. Auf diesem Brachland wurde mit Unterstützung des Quartiersfonds Reitunterricht angeboten, nun finden hier bald Familien ein neues Zuhause.

Schon lange bestanden Überlegungen dieses im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbaufläche dargestellte Areal zu bebauen. Zunächst war eine Erweiterung der benachbarten Altenwohnanlage geplant. Diese Planung wurde dann zu Gunsten eines neuen gemischten Wohnquartiers aufgegeben. Der Spar- und Bauverein erwarb das Areal und bereitete die Planung vor.

Es wurde mit sechs Architekturbüros aus Hannover ein Gutachterverfahren zur Entwicklung der städtebaulichen Figur und baulich-architektonischen Ausgestaltung durchgeführt. Als Sieger aus dieser Ideenkonkurrenz ging das Büro Kellner Schleich Wunderling hervor.

Das städtebauliche Konzept zeigt einen vermittelnden Baustein zwischen dem neuen Entwicklungsquartier der Wasserstadt und dem Dorfkern von Limmer. Zwei- bis dreigeschossigen Baukörper stehen so versetzt zueinander, dass abwechslungsreiche Räume und Atmosphären zwischen ihnen entstehen.

Der zentrale Platz der Begegnung im Quartier öffnet den Blick zur St. Nikolaikirche, dem traditionellen Kristallisationspunkt für gesellschaftliche Ereignisse im alten Dorfkern. Diese gibt dem neuen Quartier auch seinen Namen - Nikolaiquartier.



Modellfoto

# NIKOLAIQUARTIER



Ansicht mit Nikolaikirche im Hintergrund

## VON DER CONTI ZUR WASSERSTADT

Als die Continental AG den Standort Limmer verließ, endete hier eine fast 100-jährige Industrietradition. Die besondere, lange abgeschlossene Lage zwischen Leine und Kanal bietet neue Chancen für die Stadtentwicklung, gleichzeitig stellt aber auch die industrielle Hinterlassenschaft in Form schadstoffbelasteten Bodens und Gebäuden die Stadt vor besondere Herausforderungen.

Gerade in den 1990er Jahren durchlebten viele Städte erhebliche Umstrukturierungsprozesse. Alte Industrie und Verkehrsflächen verloren ihre über Jahrzehnte gewohnte Nutzung und standen jetzt für andere Aufgaben in der Stadt zur Verfügung. In Hannover waren dies beispielsweise die Flächen der Hanomag, das Pelikanareal und



Alter Gebäudebestand auf dem Gelände

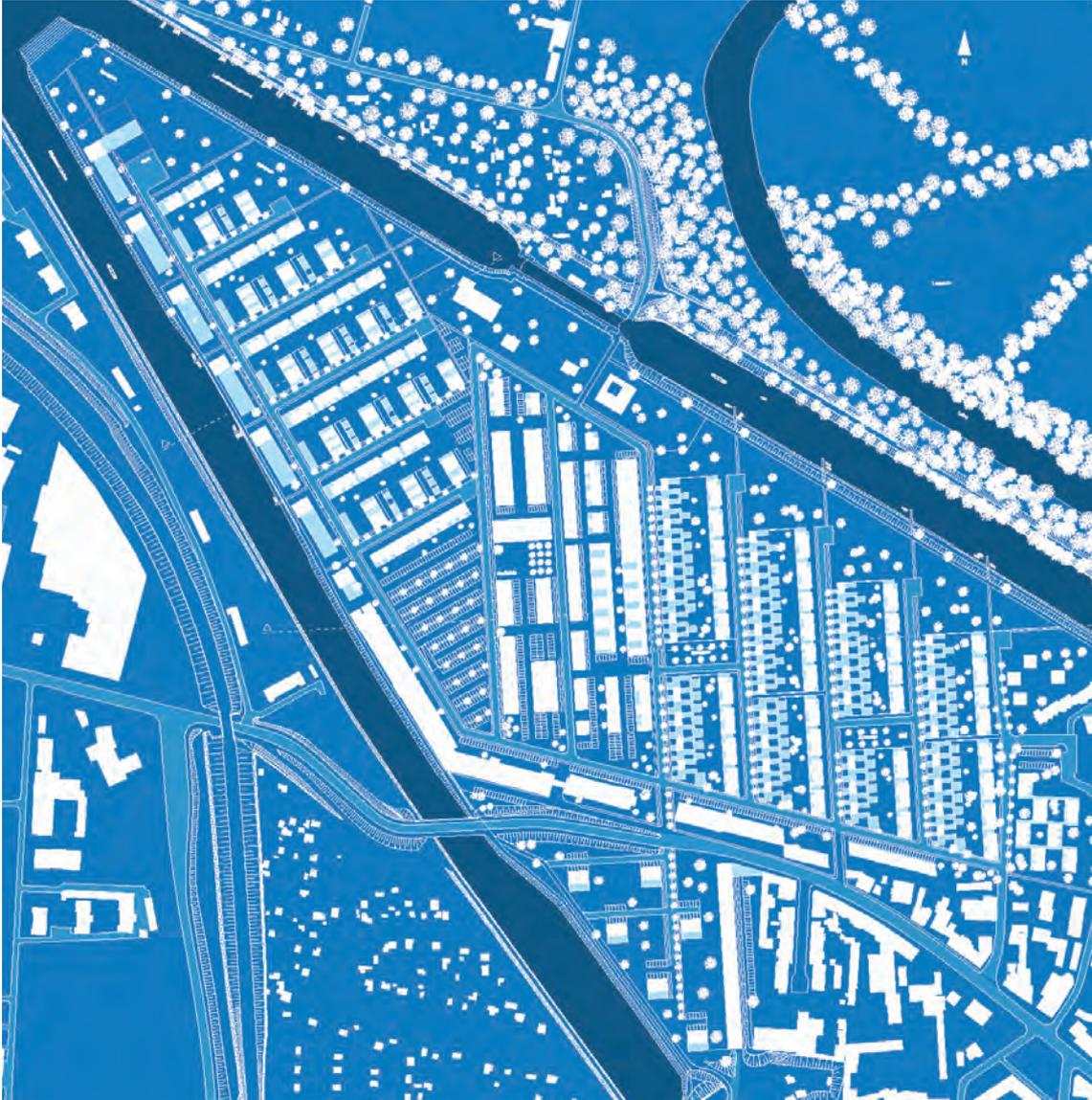


# WASSERSTADT

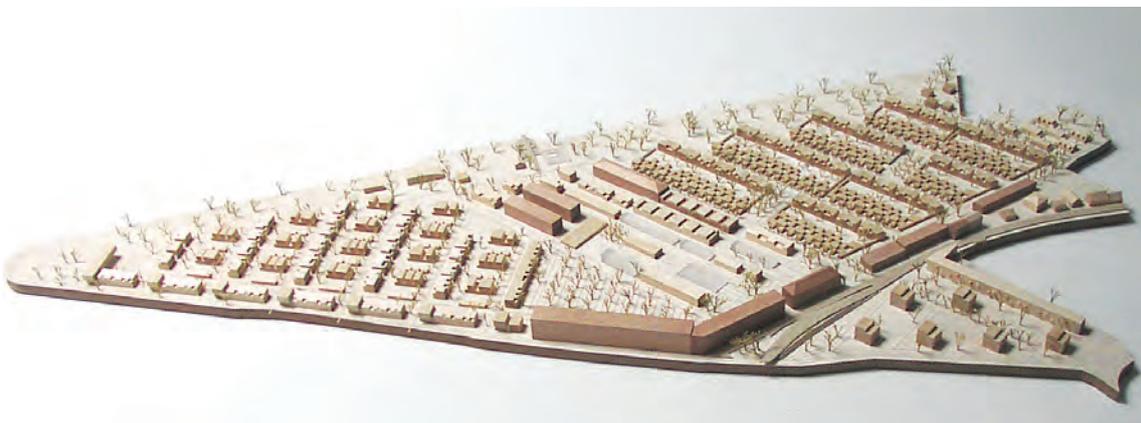
auch die Flächen der Continental AG in Limmer. Aufgrund der einmaligen Lage am Wasser und der Entwicklungsbedarfe im Westen Hannovers bestand von Anfang an die Absicht, den Standort als Wohnquartier zu entwickeln. Dieses Ziel wurde bereits in den ersten Diskussionsveranstaltungen, zu denen mehrere hundert BürgerInnen kamen, durch die Stadtverwaltung vorgestellt. Bereits damals ging man davon aus, dass man rund 15 Jahre für eine Realisierung dieses Vorhabens be-

nötigen und vor dem Hintergrund der erheblichen Altlastensanierung potente Kooperationspartner brauchen würde.

Gekauft war das Grundstück zu diesem Zeitpunkt bereits von der Wasserstadt Limmer GmbH & Co KG, die zu gleichen Teilen der NILEG, der GP Papenburg AG und dem Unternehmen Umweltschutz Nord gehörte. Von dieser ursprünglichen Partnerschaft blieb die GP Papenburg AG als



Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbs



Modellfoto aus dem Wettbewerb

alleiniger Eigentümer der Wasserstadt Limmer GmbH. Seit Kurzem wurde mit der Volksbank Braunschweig-Wolfsburg ein neuer Partner für die Entwicklung des Geländes gefunden. Zur Jahrtausendwende lobte die Stadt einen städtebaulichen Wettbewerb als Grundlage für die weitere Planung aus. Als eine wesentliche Bedingung wurde die öffentliche Zugänglichkeit der Wasserkanten,

insbesondere im Norden am Leineabstiegskanal, formuliert.

Prämiert wurde der Entwurf des Büros BKSP, der das mit „grüne Fugen“ akzentuierte Areal gliederte und eine verdichtete Reihenhausbebauung vorsah. Als Zeugen der früheren Nutzung sollten einige Bestandsgebäude und der Wasserturm



Städtebaulicher Rahmenplan



Der zum Wasserturm umgenutzte Schornstein und die Altgebäude aus ungewöhnlicher Perspektive



Abbruch der nicht zu erhaltenden Fabrikgebäude

erhalten bleiben. Die in der Folge durchgeführten Untersuchungen der Gebäude wiesen jedoch eine erhöhte Nitrosaminbelastung in den Wänden und Decken nach und führten dazu, dass von einer Nachnutzung abgesehen wurde und die Gebäude abgebrochen wurden. Die grundsätzliche Struktur des Entwurfes mit der Gliederung unterschiedlicher Baufelder durch grüne Fugen und den „grünen, öffentlichen Rahmen“ des Areals entlang der Wasserläufe wurde in einen Funktionsplan überführt und war auch Grundlage für die Darstellung im Flächennutzungsplan. Es wurde festgelegt, dass entlang des Stichkanals die Uferbereiche in einer Breite von 12-15 Metern, und entlang der Leine am Schleusenweg in einer Breite von 30 Metern öffentlich nutzbar sind.

Parallel zu weiteren Untersuchungen über die mögliche Nachnutzung und den Erhalt der Industriegebäude entlang der Wasserkante zum Stichkanal, wurde die Entwicklung von den Planungen der Wasserschiffahrtsverwaltung eingeholt. Es wurde mitgeteilt, dass eine Kanalverbreiterung und ein Schleusenneubau geplant seien. Die Diskussion um die unterschiedlichen Ausbauplanvarianten lähmte die Diskussion um die städtebauliche Entwicklung der Wasserstadt über mehrere Monate, bis die Wasserschiffahrt wieder

Abstand vom Kanalausbau nahm.

Nun warteten neue konkrete Herausforderungen: Der Sanierungsplan für die Bodensanierung ergab erste gesicherte Ergebnisse zu Umfang und Kosten. Rund 20 Millionen Euro mussten für die Sanierung und Reaktivierung des Geländes eingesetzt werden, davon wurden vom Land Niedersachsen rund 5,3 Millionen Euro als Zuschussförderung in Aussicht gestellt. Die Restsumme von rund 15 Millionen Euro haben die Eigentümer zu tragen. Um in den Genuss der Fördermittel zu kommen, wurde das Areal für das Förderprogramm der Städtebauförderung „Stadtumbau-West“ angemeldet. Im Jahr 2009 hatte die Stadt mit dieser „Programmanmeldung“ Erfolg. Das Gelände wurde als ein eigenes Stadtumbaugebiet festgesetzt. So konnten öffentliche Fördermittel für die Bodensanierung sichergestellt und ein Großteil der künftigen Geländemodellierung seither fertiggestellt werden, mit dem Sanierungsziel einer „grünen (unbelasteten) Wiese“. Im Rahmen der Bodensanierung müssen jetzt die Flächen unter dem Stockhardtweg angefasst werden. Hierzu muss der Weg aufgegeben, die Kleingärten, der Kanu-Club und das Volksbad Limmer über eine neue Baustraße als Interimslösung erschlossen werden. Da im Rahmen von Untersuchungen fest-



Bodensanierung und Erdarbeiten auf dem östlichen Wasserstadt-Gelände

gestellt worden ist, dass sich die Nitrosamine über die Zeit in den verbliebenen Gebäuderuinen verflüchtigen, sind weitere vertiefende Untersuchungen durchgeführt worden. Dadurch soll geklärt werden, ob die gesamten oder zumindest Teile der noch stehenden Gebäude nachgenutzt werden können. Auch soll der Wasserturm erhalten bleiben und das Wahrzeichen des Quartiers bilden. Seit den letzten fünf Jahren nehmen in Hannover

die Einwohnerzahlen wieder deutlich zu. Was erst misstrauisch betrachtet wurde, zeigt sich nun als mittelfristig anhaltender Trend. Hannover braucht neue Wohnungsangebote, da der bestehende Wohnungsmarkt mit einer Leerstandsquote von unter zwei Prozent fast keine Spielräume mehr aufweist. Daher wurde ein neues Bebauungskonzept durch die Stadtverwaltung beauftragt und vorgestellt, das unter Beibehaltung des Struk-



Städtebaulicher Entwurf aus 2012

turplans mit den „grünen Fugen“ den Anteil des Geschosswohnungsbaus gegenüber dem Reihenhausbau erhöhte. Dieser Entwurf, der insgesamt eine höhere Dichte vorsieht und auch den Standort eines Gymnasiums und einer Grundschule vorhält, wird zur Zeit intensiv diskutiert im Rahmen eines umfangreichen Dialogprozesses.



Städtebaulicher Entwurf aus 2014

# BILDNACHWEISE

## TITEL OBEN

Karl Johaentges

## TITEL MITTE

Landeshauptstadt Hannover Stadterneuerung

## TITEL UNTEN

meravis Wohnungsbau und Immobilien  
GmbH // agsta Architekten und Ingenieure

## SEITE 4

Landeshauptstadt Hannover, Büro  
des Oberbürgermeisters

## SEITE 6

Landeshauptstadt Hannover,  
Büro des Baudezernats

## SEITE 8

Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

## SEITE 9 OBEN

F.A. Stichweh GmbH & Co. KG //  
Stichweh-Archiv, IST Design

## SEITE 9 LINKS

Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

## SEITE 9 RECHTS

Landeshauptstadt Hannover,  
Historisches Museum

## SEITE 10 MITTE

Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

## SEITE 10 UNTEN

Privatarchiv Rudolf Lotze

## SEITE 11

Landeshauptstadt Hannover,  
Historisches Museum

## SEITE 12/13

Landeshauptstadt Hannover, Stadter-  
neuerung // Sanierungsbüro Limmer

## SEITE 14

Bundesministerium für Umwelt, Natur-  
schutz, Bau und Reaktorsicherheit

## SEITE 15

Landeshauptstadt Hannover, Stadter-  
neuerung // Kartenbasis: Geoinforma-  
tion, Übersichtskarte 1:100.000

## SEITE 16

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

## SEITE 18/19

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

## SEITE 20/21 OBEN

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneue-  
rung // agsta Architekten und Ingenieure

## SEITE 21 UNTEN

Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

## SEITE 22/23

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

## SEITE 24/25

Landeshauptstadt Hannover, Stadt-  
erneuerung // Kartenbasis: Geoinfor-  
mation, Übersichtskarte 1:1.000

## SEITE 26/27

Landeshauptstadt Hannover, Stadter-  
neuerung // Sanierungsbüro Limmer

## SEITE 28 OBEN

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneue-  
rung // Dr. Ute Philipp, Das Pressekontor

## SEITE 28-34

Landeshauptstadt Hannover, Stadter-  
neuerung // Sanierungsbüro Limmer

## SEITE 35 OBEN

F.A. Stichweh GmbH & Co. KG //  
Stichweh-Archiv, IST Design

## SEITE 35 UNTEN

Stichweh Leinepark GbR // Hübötter +  
Stürken, Architektengemeinschaft

## SEITE 36

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung  
// Sanierungsbüro Limmer // Kartengrund-  
lage Geoinformation Stadtkarte 1:5000

## SEITE 37/38

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

SEITE 39

Landeshauptstadt Hannover, Stadtplanung,  
Planungsbezirk Süd // Spengler Wiescho-  
lek Architekten Stadtplaner // Breimann  
& Bruun Landschaftsarchitekten

SEITE 40-44

Landeshauptstadt Hannover, Stadter-  
neuerung // Sanierungsbüro Limmer

SEITE 45 OBEN

Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

SEITE 45 UNTEN

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

SEITE 46

Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation

SEITE 47

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

SEITE 48/49 OBEN

Stichweh Leinepark GbR // Hübotter +  
Stürken, Architektengemeinschaft

SEITE 49 UNTEN

Stichweh Leinepark GbR // Jür-  
gen Voss Architekturfotograf

SEITE 50 OBEN

Stichweh Leinepark GbR // Hübotter +  
Stürken, Architektengemeinschaft

SEITE 50-53

Stichweh Leinepark GbR // Jür-  
gen Voss Architekturfotograf

SEITE 54/55 OBEN

meravis Wohnungsbau und Immobilien  
GmbH // agsta Architekten und Ingenieure

SEITE 54/55 UNTEN

Landeshauptstadt Hannover, Stadter-  
neuerung // Sanierungsbüro Limmer

SEITE 56 OBEN

meravis Wohnungsbau und Immobilien  
GmbH // agsta Architekten und Ingenieure

SEITE 56/57 UNTEN

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

SEITE 58/59

meravis Wohnungsbau und Immobilien  
GmbH // agsta Architekten und Ingenieure

SEITE 60/61

Landeshauptstadt Hannover, Stadtplanung,  
Planungsbezirk Süd // Kellner Schleich Wun-  
derling Architekten + Stadtplaner GmbH

SEITE 62/63 OBEN

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

SEITE 64/65

Landeshauptstadt Hannover, Stadtplanung,  
Planungsbezirk Süd // Architekten BKSP – Gra-  
bau Leiber Obermann und Partner // Lohaus +  
Carl Landschaftsarchitekten + Stadtplaner

SEITE 66/67

Landeshauptstadt Hannover, Stadterneuerung

SEITE 68

Landeshauptstadt Hannover, Stadtplanung,  
Planungsbezirk Süd // Architekten BKSP – Gra-  
bau Leiber Obermann und Partner // Lohaus +  
Carl Landschaftsarchitekten + Stadtplaner

SEITE 69

Landeshauptstadt Hannover, Stadtplanung,  
Planungsbezirk Süd // Spengler Wiescho-  
lek Architekten Stadtplaner // Breimann  
& Bruun Landschaftsarchitekten





## LANDESHAUPTSTADT HANNOVER FACHBEREICH PLANEN UND STADTENTWICKLUNG

Rudolf Hillebrecht Platz 1  
30159 Hannover  
61.41@hannover-stadt.de

### IMPRESSUM

**Redaktion:**

Juliane Schonauer  
Raoul Schmidt-Lamontain  
Silke Weidmann

**Inhalt:**

Raoul Schmidt-Lamontain  
Silke Weidmann  
Helmut Rother  
Michael Römer  
Dr. Eggert Sass, Sanierungsbüro Limmer

**Gestaltung:**

Hesse Blandzinski Design, Hannover

**Druck:**

Steppat Druck, Laatzen

**Auflage:**

2.000

**Stand:**

Mai 2014