

Hannover-Linden, 15.6.2016

Erklärung zur Drucksache 1367/2016 Mietvertragsverhandlungen Ihme-Zentrum

Die Verwaltung hat uns zeitnah aufgefordert, dem OB den Weg für Mietvertragsverhandlungen frei zu machen. Wir werden dem Vorschlag folgen, um der Verwaltung in der zeitlichen Dringlichkeit die Handlungsfähigkeit zu gewährleisten.

Wir verbinden die Entscheidung jedoch mit einem Appell:

1. Wir fordern die Verwaltung auf, im Ihme-Zentrum endlich auch die Instrumente des Baugesetzbuches einzusetzen.

2. Wir fordern die Verwaltung auf, Untergangsszenarien des Ihme-Zentrums in Zukunft sensibler zu handhaben und Auffangsszenarien zu entwickeln.

zu 1.) Im Februar 2016 wurde auf Antrag der Grünen ein Antrag im Stadtbezirksrat Linden-Limmer verabschiedet, der eine städtebauliche Voruntersuchung nach Baugesetzbuch für das Ihme-Zentrum fordert (DS 15-2508/2015).

Ziel der Voruntersuchung soll sein, eine Satzung mit den Handlungsmöglichkeiten für eine Neuordnung und Neugestaltung des Ihme-Zentrums zu erstellen.

Die Verwaltung hat diese Forderung vorläufig mit dem Hinweis abgelehnt, für eine städtebauliche Voruntersuchung bestünde in der zur Verfügung stehenden Zeitperspektive derzeit keine Umsetzungsmöglichkeit: „Die grundsätzliche Problematik liegt also weder in der räumlichen noch der sachlichen Begründung eines Satzungs- oder Maßnahmegebietes, sondern in den zeitlichen Voraussetzungen“ (DS 15-2508/2015 S1)

Wir merken hierzu an: Der im Juni 2016 von der Verwaltung vorgelegte Sachstandsbericht aus dem Jahr 2014 war schon bei seiner Anfertigung unvollständig, denn er wägt lediglich drei Szenarien gegeneinander ab. Die Kündigung der Mietverträge mit der Folge einer Ketteninsolvenz der Einzeleigentümer, den Kauf der Gewerbeanteile und die Bündelung von neuen Mietverträgen im Ihme-Zentrum. Keines der Szenarien zeigt einen sinnvollen Ausgang auf. Im Gegenteil, alle Szenarien wirken fatalistisch.

Das vierte Szenario, der Einsatz von städtebaulichen Maßnahmen, taucht im Sachstandsbericht nicht auf. Hätte die Verwaltung bereits 2014 das Baugesetz sorgsam auf seine Möglichkeiten hin untersucht, hätte sie nicht nur genügend Zeit zur Umsetzung gehabt, sondern ihr wäre auch aufgefallen, dass eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zum Rückbau von leerstehenden Immobilien und zur eigentumsrechtlichen Neugestaltung das Mittel der Wahl ist.

Mit dem Einsatz hoheitlicher Instrumente im Umgang mit verwaorsten Immobilien lassen sich selbst Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentümergeellschaft rechtfertigen. Vor

allem § 179 BauGB (Rückbauebot) deutet sich als Instrument für die Neuordnung des Ihme-Zentrums an. In Bad Fallingb. sind 60 Wohneinheiten einer Wohnsiedlung, die aus mehreren WEG bestand, rückgebaut worden. Die Klage eines Eigentümers wurde mit Verweis zurückgewiesen, dass die Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich sei (OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 15.04.2008, 1 LA 86/07)

Für den Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Ihmezentrum bedarf es sicherlich der Weitsicht der Handelnden, juristischen Mutes und finanzieller Mittel. Einen anderen gangbaren Weg hat aber auch die Verwaltung nicht aufzeigen können.

Stattdessen haben sich Verwaltung und Investor auf Verhandlungen hinter verschlossenen Türen verständigt. Diese Verhandlungen sind gescheitert und haben die Zeit gekostet, die heute nicht mehr vorhanden zu sein scheint.

Allerdings sollte hinsichtlich der nächsten und übernächsten Eigentümerkonstellation genau jetzt mit der Zerschlagung des Knotens begonnen werden. Und dieser Weg führt, wenn Wohnungseigentumsgesetz und Vertragsverhandlungen versagen, zwingend über das Baugesetzbuch. Es bleibt vollkommen unverständlich, weshalb die Verwaltung diese Alternative auslässt.

zu 2.) Die Stadt Hannover legt mit ihrem Sachstandsbericht zum Ihme-Zentrum ein Untergangsszenario vor, das infolge des sukzessiven Rückzugs der Stadt und der Stadtwerke aus den Gewerbemietverträgen im Ihme-Zentrum eine Ketteninsolvenz aller Einzeleigentümer prognostiziert. Wir halten diese Zuspitzung für unverantwortlich.

Die Stadt verschweigt dabei erstens, dass die Insolvenzen nicht zwangsläufige Folge der Mietvertragskündigungen sein müssen, da es Auffangmöglichkeiten gibt und zweitens, dass das Siechtum des Ihme-Zentrums in diesem Szenario viele Jahrzehnte dauern kann.

Sie schweigt sich zudem zu den mutmaßlichen jahrzehntelangen Kosten dieses Abriss-Szenarios aus. Eine echte Gegenüberstellung hätte die Kosten dieses Worst-Case-Szenarios geschätzt und sie den Kosten des Aufkauf-Szenarios der Gewerbemietanteile gegenüber gestellt.

Viel gravierender ist jedoch die Tatsache, dass der Sachstandsbericht die persönlichen Schicksale vollkommen übergeht, den Einzeleigentümer/innen keine Perspektive bietet. In dem Bericht werden nicht nur ausschließlich reine Marktkräfte skizziert und es wird den einzelnen Kleineigentümer/innen letztlich ihr Investitionsrisiko vorgehalten. Über Mieter/innen, die am Ende der Kette hängen, wird gar kein Wort verloren. Dabei liegt die Schuld an der Misere in keinsten Weise bei Kleineigentümer/innen und Mieter/innen. Die ursprüngliche Überdimensionierung, die fehlerhafte rechtliche Rahmung und jahrzehntelanger Verfall durch unfähige und untätige Gewerbeigentümer, denen immer wieder Vertrauen geschenkt wurde, haben zum heutigen Misstand geführt. Hier trägt die öffentliche Hand ein erhebliches Maß an Verantwortung.

Die Drohgebärde, die den Gewerbeigentümer unter Druck setzen soll, wendet sich damit gegen die Menschen im Ihmezentrum.

Mit der unsensiblen Berichterstattung bringt die Verwaltung die Einzeleigentümer/innen und Mieter/innen schon heute in Not. Das Untergangsszenario trifft die Menschen im Ihme-Zentrum mit voller Wucht, drückt auf die Preise und erschwert Verkaufsverhandlungen erheblich. Und vor allem lässt es die Menschen in großer Unsicherheit über ihre persönliche Zukunft. Hier hat die Stadt eine Fürsorgepflicht schon heute und nicht erst am Ende des Worst-Cases.

Die Stadt könnte zumindest aus den bis 2022 zu entrichtenden Mietzahlungen und aus den Mietminderungen Rücklagen für in Not geratende Bewohner/innen des Ihme-Zentrums bilden und sie kann, wie von Ernst Barkhoff vorgeschlagen, den Eigentümer/innen Rechtsbeistand zu alternativen Besitzregelungen leisten und diese vorbereiten.

Für zukünftige Szenarien erwarten wir, die Bewohner/innenschaft in die Überlegungen mit einzubeziehen, Verhandlungen und Verfahrensschritte unter Einschluss der Öffentlichkeit transparent zu vollziehen und den Mut aufzubringen, jetzt eine Lösung herbeizuführen, die das Ihme-Zentrum neu aufstellt.