

Sanierungszeitung Limmer

Nummer 7 Juni 2007

Hannover

Vom Conti-Gelände zur Wasserstadt

Stadt und Investor verhandeln
den Bodensanierungsplan

Belastetes Abbruchmaterial
wird vom Gelände entfernt

Der direkte Draht zu den Sanierungsplanern

Koordination

Michael Römer

Telefon: 168 - 4 54 51

Fax:
168 - 4 24 18

E-Mail:
Michael.
Roemer@
hannover-
stadt.de



Planung

Dr. Eggert Sass

Telefon: 210 60 01

2. Telefon:
75 76 74

Fax:
210 57 53
E-Mail:
dr.-ing.sass@
t-online.de



Sozialplanung

Volker Harff

Telefon: 168 - 4 41 54

Fax:
168 - 4 24 18

E-Mail:
Volker.
Harff@
hannover-
stadt.de



Modernisierung

Helmut Rother

Telefon: 168 - 4 54 90

Fax:
168 - 4 24 18

E-Mail:
Helmut.
Rother@
hannover-
stadt.de



Anwaltsplanung

Sid Auffarth

Telefon: 66 45 99

Fax:
66 45 99

E-Mail:
Sid.
Auffarth@
t-online.de



Gewerbeberatung

Wolfgang Jarnot (links) und
Manfred Gutzmer

Telefon:
64 06 830

Fax: (030)
262 88 53

E-Mail:
w.jarnot@
stadt-um-bau.de



Der Weg zur Wasserstadt

Conti zieht aus

Ende 1999 werden die letzten Maschinen abgeschaltet. Continental gibt den Standort in Limmer endgültig auf.

Fachmarktzentrum

Die Continental plante zu Beginn ihr Gelände selbst weiter zu verwerten. Angedacht war die Nutzung als ein Zentrum für Fachmärkte. Die Stadt verweigerte dazu ihre Zustimmung.

Gelände verkauft

Im Mai 2002 kaufen die Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft, die Umweltschutz Nord und die Papenburg AG das Gelände.

Sanierungsgebiet

Teile von Limmer werden im Oktober 2002 als städtebauliches Sanierungsgebiet festgesetzt.

Wettbewerb

Die hannoverschen Architekten Thomas Obermann, Irene Lohaus und Peter Carl gewinnen im Juli 2003 den städtebaulichen Wettbewerb für die geplante Wasserstadt Limmer. Erste Gebäude werden abgerissen.

Rahmenplan

Im Oktober 2005 beschließt der Rat den Rahmenplan für das ehemalige Conti-Gelände, legt damit die Grundlage für künftige Nutzungen.

Weitere Abrisse

Zwischen Mitte 2005 und Ende 2006 werden die Bauten auf dem östlichen Geländeteil am Stockhardtweg und das Parkdeck an der Wunstorfer Straße abgerissen.

Bodensanierungsplan

Der Plan zur umfassenden Bodensanierung wird ab Juli 2006 erarbeitet. Ab Januar 2007 wird erstes unbelastetes Füllmaterial angeliefert.

Vertrag ausgearbeitet

Juli 2007: Der Vertrag zur Bodensanierung zwischen der Stadt Hannover und der Wasserstadt Limmer Gesellschaft wird für die Diskussion in den Ratsgremien vorbereitet.

Mit großem Aufwand wird das Gelände zukunftsfähig gemacht:

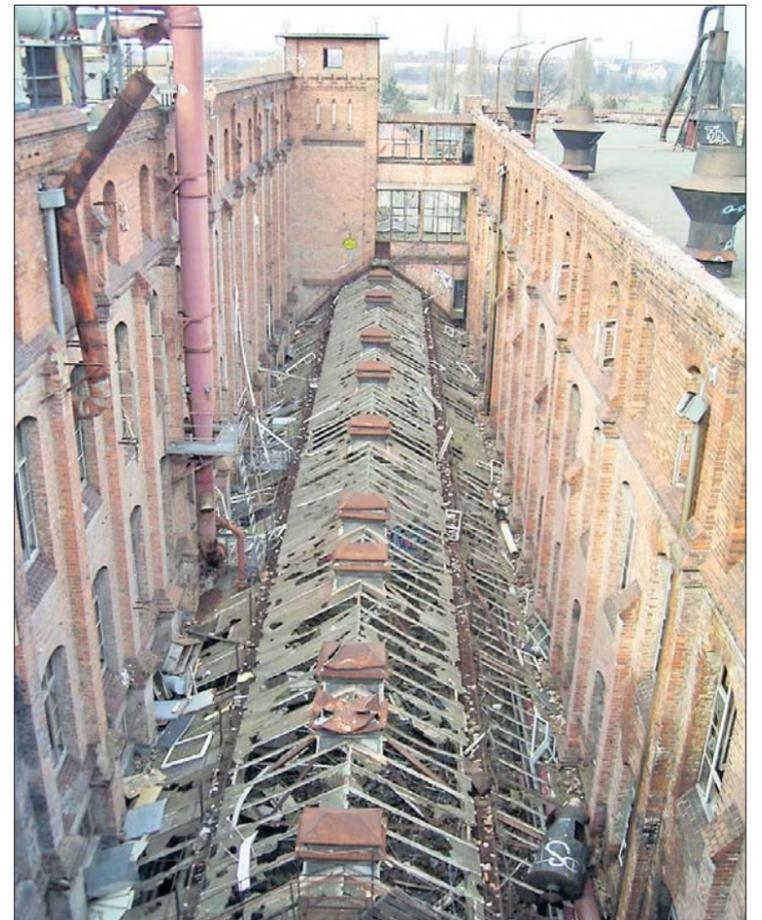
Die Lasten der Vergangenheit

An die Vergangenheit werden auf dem Wasserstadtgelände wohl bald nur noch der Turm und einige wenige Häuser an der Wunstorfer Straße erinnern. Die restlichen Gebäude auf der Industriebrache müssen abgerissen werden. Das ist das Ergebnis von umfangreichen Messungen und Untersuchungen. Denn: In den Mauern der alten Fabrikhallen stecken giftige Stoffe.

Vor allem in den historisch wertvollen Gebäuden der Excelsior sind 100 Jahre Gummiproduktion nicht spurlos vorübergegangen. Untersuchungen ergaben eine gesundheitsschädliche Konzentration von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen, Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und Nitrosamine (siehe Infokasten). Vor allem der letztgenannte Stoff schafft Probleme und verhindert eine weitere Nutzung der Gebäude. Gleichgültig in welcher Konzentration sie vorhanden sind, Nitrosamine stellen immer ein hohes gesundheitliches Risiko dar. „Aus medizinischer Sicht kann ich den dauernden Aufenthalt von Menschen in diesen Räumen nicht empfehlen“, erklärt Dr. Hans-Bernhard Behrens, Leiter des Fachbereichs Gesundheit bei der Region Hannover.

Bis zuletzt haben sich Limmeraner Bürger, Kommunalpolitiker und die städtischen Sanierer für den Erhalt der alten Fabrikhallen eingesetzt. Dabei wurden eine Fülle von baulichen Möglichkeiten geprüft, um eine weitere Nutzung der Gebäude zu ermöglichen. Geprüft wurden unter anderem der Einsatz von Filtertapeten (wie in dem Gebäude der Continental in Vahrenwald), der Bau von „Häusern in Häusern“ oder das Einkapseln der Giftherde. „Wir haben bei verschiedenen Fachbüros und Universitäten Meinungen eingeholt, aber keiner der Experten konnte uns Wege aufzeigen, wie wir gesundheitliche Risiken für die künftigen Nutzer gänzlich ausschließen können“, sagt Ingrid Weitzel vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün.

Ähnlich sieht es auch Jürgen Mineur, Vorsitzender der Sanierungskommission Limmer: „Was hilft es, die Gebäude zu sanieren, wenn wir es hinterher niemanden zumuten können in diesen alten Fabrikhallen zu leben oder zu arbeiten.“ Glücklicherweise ist mit der Entscheidung für einen Abriss niemand. Leider trifft es die historisch wertvollsten Gebäude. Dies belegt die Untersuchung von dem Bauhistoriker Sid Auffarth aus dem Jahr 2004. Baulich gesehen hätte es durchaus Möglichkei-



Muss abgerissen werden: Die Schadstoffbelastung in den alten Conti-Werkshallen ist zu hoch. Foto: Steffen Muth

ten gegeben, die Häuser weiter zu nutzen. Die Substanz ist weitgehend in Ordnung. Mit einem potenziellen Nutzer liefen bereits Gespräche“, erläutert Sanierungskordinator Michael Römer.

Offen ist die Zukunft der Gebäude

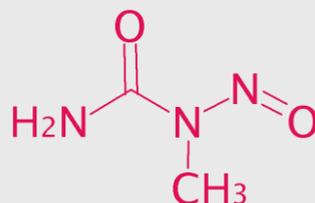
44 und 51 direkt am Kanal. Sie stehen unter Denkmalschutz und können deshalb vorerst nicht abgerissen werden. Aber auch hier gilt: In den Mauern stecken Gifte, die eine Nutzung mit dauerndem Aufenthalt von Menschen ausschließen.

Stichwort Nitrosamine

Substanz ist gesundheitsschädlich

100 Jahre Industrieproduktion hinterlassen Spuren – meist unliebsame. So wurden auch auf dem ehemaligen Continental-Gelände in Limmer Schadstoffe entdeckt. Sie stecken im Boden, aber vor allem in den Wänden der alten Fabrikhallen. Besonders problematisch sind dabei die Nitrosamine.

Beim Umgang mit diesem Stoff ist besondere Vorsicht geboten: Ob in Bier, in gepökelten Fleischwaren oder als Nebenprodukt in verschiedensten Industrieproduktionen, Nitrosamine können rela-



tiv leicht entstehen. So schreibt das Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung im Bundesarbeitsblatt in den „Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 552)“ 1998 bezogen auf die Gummiindustrie: „Bei der Herstellung von Reifen und technischen Gummipartikeln wurden in den Bereichen Abwiegen, Mischen, Vulkanisati-

on, Nachbehandlung und Lagerung N-Nitrosamine festgestellt.“

Wissenschaftler stufen den Schadstoff als besonders krebserregend ein. Das Problem: Es kann kein Schwellenwert festgelegt werden, unter dessen Grenze Nitrosamine unbedenklich sind. Deshalb sollen die alten Fabrikhallen auf dem Wasserstadtgelände abgerissen werden, da ein Ausdünsten der Schadstoffe aus dem Mauerwerk der Gebäude nicht verhindert werden kann. Ausgeschlossen ist, dass mit Nitrosaminen belasteter Boden auf dem Gelände verwertet wird.



Impressum

Herausgeber

Landeshauptstadt Hannover
Der Oberbürgermeister

Sachgebiet Stadterneuerung, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover, in Zusammenarbeit mit der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Die Sanierungszeitung erscheint in unregelmäßigen Abständen und wird im Sanierungsgebiet **kostenlos** an alle Haushalte verteilt.

Projektleitung: Michael Römer

Redaktion & Layout:
Presseservicebüro Dr. Ute Philipp

Druck: Druckhaus Göttingen, Dransfelder Straße 1, 37079 Göttingen

Leserbriefe stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Das Recht auf Veröffentlichung und Kürzungen bleibt vorbehalten.

Termin: Montag, 2. Juli

Sanierungskommission berät Sanierungsvertrag

Der Bodensanierungsvertrag für das Conti-Gelände wird voraussichtlich das zentrale Thema der Sitzung der Sanierungskommission Limmer am Montag, 2. Juli, Beginn 19 Uhr. Ein weiteres Thema der Tagesordnung sind Gebäude-

abrisse auf dem Conti-Gelände. Ganz wichtig: Die Bürger können sich aktiv an den Diskussionen in der Sitzung beteiligen. Der Sitzungsort steht noch nicht fest, wird aber rechtzeitig in den Info-Kästen im Stadtteil bekannt gegeben.

Wunstorfer Straße

Sparkasse öffnet nach Umbau im August wieder

Die Arbeiten an der Sparkassen-Filiale Wunstorfer Straße kommen gut voran: Bereits in wenigen Wochen, Mitte August, wird die Bank in ihren neuen „alten“ Räumen ihre Kunden empfangen. Neben einer kompletten Erneuerung

der Inneneinrichtung wird der SB-Servicebereich wesentlich vergrößert. Der Eingangsbereich der Sparkasse wird sich künftig heller und übersichtlicher präsentieren, da der ohnehin leer stehende Kiosk abgerissen wird.

Franz-Nause-Straße

Weiterer Info-Kasten in Limmer aufgestellt

Nicht nur an dem alten Haupteingang zum Conti-Gelände an der Wunstorfer Straße, sondern nun auch an der Franz-Nause-Straße/Ecke Weidestraße können sich die Limmeraner über wichtige Themen rund um die Sanie-

rung ihres Stadtteils informieren. Vor wenigen Wochen ließ die Verwaltung dort einen zweiten Info-Kasten aufstellen. Dort werden Termine, Pläne und weitere Neuigkeiten rechtzeitig ausgehängt.

Im ersten Bauabschnitt sollen Arbeiten bereits 2008 erledigt sein

Wasserstadt verpflichtet sich zur Sanierung des Bodens

Die Eckpunkte der Bodensanierung des ehemaligen Conti-Geländes werden derzeit festgezurr. Die Wasserstadt Limmer GmbH & Co. KG als Eigentümerin wird sich in einem Vertrag verpflichten, die notwendigen Arbeiten durchführen zu lassen. Demnächst beraten die politischen Gremien der Stadt diesen Bodensanierungsvertrag.

„Wichtig ist der Stadt wie auch dem Investor, dass die gesetzlichen Grenzwerte nicht nur eingehalten, sondern um 50 Prozent unterschritten werden. So wollen wir auf Dauer gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten“, erläutert Sanierungskoordinator Michael Römer.

Und so soll die Bodensanierung im Einzelnen vonstatten gehen. Gutachter überprüfen das auf der Baustelle vorhandene Bodenmaterial, dazu werden eine Vielzahl von Proben genommen. Werden Grenzwerte überschritten, wird das Material abtransportiert. Dieses Transporte werden von der Region Hannover überwacht.

Das restliche Material wird auf dem Gelände verteilt. Dabei legt der Bodensanierungsplan fest, in welchen Tiefen und in welcher Stärke leicht belasteter Boden eingebaut werden darf (siehe dazu auch Seiten 4 und 5 dieser Ausgabe).

Klar ist schon heute: Es wird wesentlich mehr Füllmaterial benötigt, als auf dem Gelände vorhanden ist.

Dieses lässt der Investor von außen anliefern. Dabei darf im Wesentlichen nur unbelastetes Material verwendet werden. Ein neutraler Gutachter wird regelmäßig Proben nehmen und so die Qualität überprüfen. Außerdem verpflichtet sich die Wasserstadt zu einer lückenlosen Dokumentation der Anlieferungen. Diese kann jederzeit von der Stadt eingesehen werden.

Als weitere Sicherung hat die Stadt einen unabhängigen Sachverständigen zur Fremdüberwachung beauftragt. Dieser ist bereits seit einiger Zeit auf dem Gelände tätig.

Außerdem regelt der Vertrag den zeitlichen Rahmen. Bis Ende 2008 soll der Boden im ersten und im

zweiten Bauabschnitt saniert sein, bis Ende 2010 im dritten und bis Ende 2012 hofft man das gesamte Gelände saniert zu haben. Sämtliche Kosten der Bodensanierung trägt die Eigentümerin, wobei allerdings nicht ausgeschlossen ist, dass öffentliche Zuschüsse gezahlt werden können.

Um eine wichtige Bestimmung wird derzeit noch verhandelt: Wird ein Teil des Vertrages nicht korrekt ausgeführt, will sich die Stadt das Recht sichern, selbst Firmen zu beauftragen, die die entstandenen Mängel bei der Bodensanierung beseitigen. Wie dies im Einzelnen vertraglich geregelt und gesichert werden wird, ist derzeit noch nicht festgelegt.



Erste Teile wurden bereits abgerissen.

Sanierung kostet rund 20 Millionen Euro

Geschätzte 20 Millionen Euro wird es kosten, die alte Industriebrache auf dem Conti-Gelände in eine Fläche zu verwandeln, auf der Menschen gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse vorfinden.

In diese Summe eingeschlossen ist der Abriss alter Fabrikhallen und die Sanierung des Bodens. Für die bisherigen Abrisse wurden bislang rund zwei Millionen Euro ausgegeben. Bereits verplant sind weitere vier Millionen Euro für den kommenden Abriss des ehemaligen Excelsior-Gebäudes und den verbleibenden Hallen auf dem westlichen Geländeteil. Geplant ist, dass auch diese Kosten in einem noch festzulegenden Schlüssel zwischen der Wasserstadt und der öffentlichen Hand aufgeteilt werden.

Dabei wird auch geprüft, ob es sich bei den Aufwendungen um „unrentierliche Kosten“ für den Investor handelt – spricht, dass er bei einer späteren Vermarktung der Baugrundstücke auf einem Teil der Kosten für die Sanierung sitzen bleiben würde. Sollte dies der Fall sein, bestünde gegebenenfalls eine Möglichkeit zur Förderung.

Gut doppelt soviel wie der Gebäudeabbriss wird voraussichtlich für die Sanierung des Bodens benötigt. Vollkommen offen ist derzeit, ob, wann und wenn ja wieviel an öffentlichen Geldern hierfür bereitgestellt werden können.



Arbeiten auf dem Conti-Gelände: Im Vordergrund ist eine Maschine zu sehen, die Abrissmaterial zerkleinert und für eine weitere Verwendung vorbereitet.

Foto: Steffen Muth

Nach Vorwürfen im Frühjahr 2006 – Gutachter belegen:

Keine illegale Abfallbeseitigung

Auf dem Conti-Gelände wurde kein Abraum illegal eingebaut. Das ist das Ergebnis einer Prüfung durch die Abfallbehörde der Region Hannover.

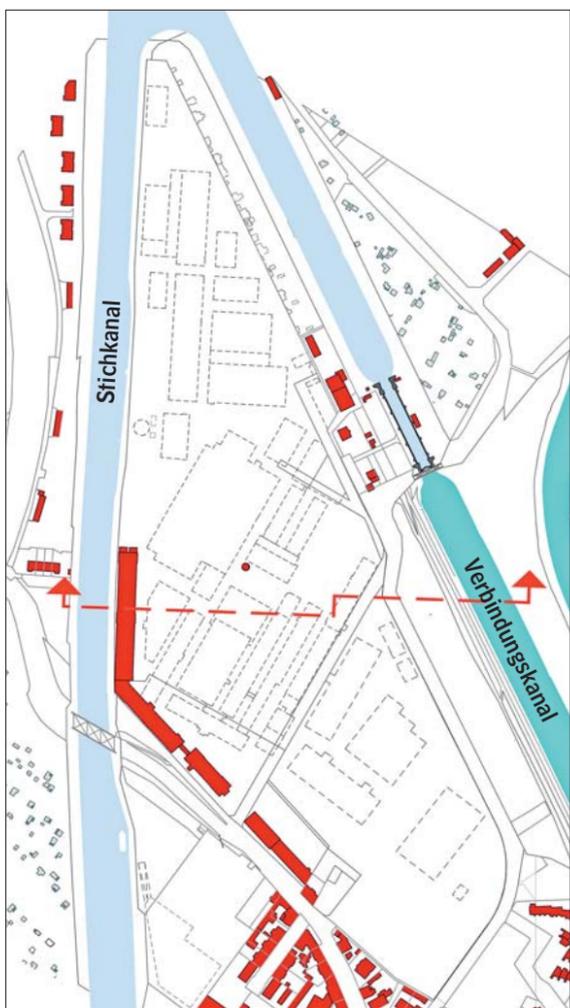
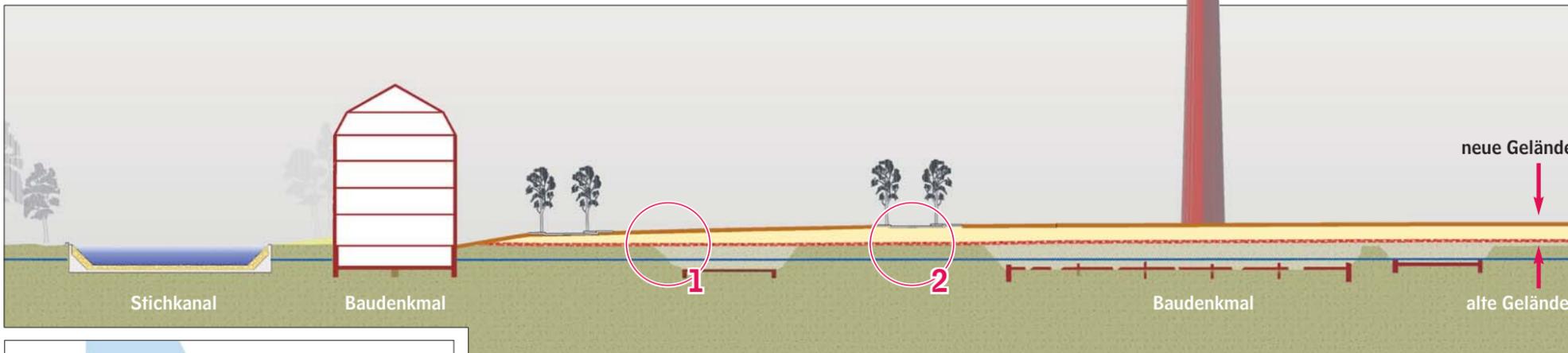
Hintergrund: Im Frühjahr 2006 wurden von der Wasserstadt Materialien, die aus dem Abriss von Häusern stammten, auf dem Gelände verteilt. Dabei hielt sich der Inve-

stor nicht an Absprachen mit der Stadtverwaltung. Diese sahen vor, dass Füllmaterial grundsätzlich erst dann verteilt werden soll, wenn ein verbindlicher Bodensanierungsplan für das gesamte Gelände vorliegt. Nur in Einzelfällen und in enger Abstimmung mit der Stadt sollten Verfüllungen beispielsweise von ehemaligen Kellerräumen schon vorab vorgenommen werden.

Aus betriebsinternen Gründen wurde jedoch am „Deutschen Eck“ Abraum in einer Schichtstärke von rund 40 Zentimetern bereits in der Fläche verteilt. Dabei wurde auch Material ausgebreitet, das für diesen Zweck nicht geeignet war. Daraus entstand in der Öffentlichkeit der Verdacht der illegalen Abfallbeseitigung.

Umfangreiche gutachterliche

Überprüfungen und eigene Recherchen der Region Hannover haben jedoch ergeben, dass keine Verunreinigungen in einem bedeutenden Umfang stattgefunden haben. Eine Auskofferung des Bodens musste deshalb von der Abfallbehörde nicht angeordnet werden. Und: Ein zwischenzeitlich nach einer Anzeige eingeleitetes Strafverfahren wurde eingestellt.



Das entlang der roten Linie „aufgeschnittene“ Wasserstadt-Gelände zeigt die Grafik oben auf dieser Seite.

400.000 Kubikmeter Sand ermöglichen Wohnungsneubau

Belasteter Abraum wird vom Gelände entfernt

Bevor etwas Neues auf dem ehemaligen Industriegelände der Continental entstehen kann, muss der Boden saniert werden. Derzeit ist der Boden an vielen Stellen noch mit Schadstoffen belastet (siehe dazu die Artikel auf der Seite 2). Wie diese Sanierung ablaufen soll, wird in einem Vertrag zwischen der Stadt und der Wasserstadt festgelegt. Die politischen Gremien werden demnächst einen entsprechenden Entwurf beraten.

So soll die Sanierung im Einzelnen laufen. Grundsätzlich gilt: Materialien, in denen sich Schadstoffe oberhalb bestimmter Grenzwerte befinden, werden vom Gelände entfernt. Ein Wiedereinbau – auch in untersten Schichten – ist ausgeschlossen. Dies gilt sowohl für belastetes Bodenmaterial (wird ausgekoffert) wie auch für Bauschutt, der durch den Abbruch von Häusern entsteht.



Unbelastetes Abbruchmaterial wird geschreddert und als tiefliegende Basisschicht wieder auf dem Gelände verbaut.

Materialien, die nur schwach belastet sind, verbleiben auf dem Gelände. Sie werden zu einer neuen Geländeoberfläche umproliert und unterhalb der sogenannten Basisschicht eingebaut. Durch diese Signalschicht wird unbelastetes von schwach belastetem Material getrennt. Die Basis-

schicht bildet den 30 Zentimeter starken Sockel für den weiteren Geländeaufbau. Auf die Basisschicht kommt eine dicke Lage aus Füllmaterial. Sie ist mindestens zwei Meter stark. Das Füllmaterial besteht überwiegend aus gewachsenem Boden und stammt nicht vom ehemaligen Conti-Gelände. Zusammen mit dem auf dem Gelände verschobenen, gering belasteten Material ergeben sich bereichsweise Erhöhungen des derzeitigen Geländes von über vier Metern. Insgesamt werden voraussichtlich 400.000 Kubikmeter Füllmaterial benötigt, davon ist bereits ein großer Teil mit LKWs in den vergangenen Monaten angeliefert und auf dem Gelände zwischengelagert worden.

Abgeschlossen wird der Neuaufbau des Bodens mit einer Lage Mutterboden. Diese ist rund 30 Zentimeter stark. Das Material wird ebenfalls von außerhalb angeliefert.

Jetzt sind die Planer gefordert

Nun geht es ins Detail: Das Architekturbüro BKSP und die Freiraumplaner Lohaus und Carl entwickeln derzeit die weiteren städtebaulichen Konzepte für das ehemalige Conti-Gelände.

Einen entsprechenden Auftrag erhielten sie von der Eigentümerin, der Wasserstadt Limmer Gesellschaft. Die beiden Büros siegten bereits beim städtebaulichen Wettbewerb zur Wasserstadt im Jahr 2003.

Schwerpunkt in den kommenden Monaten ist die Abstimmung von Details mit den städtischen Planern. So müssen in einem ersten Schritt Lage und Profil der künftigen Straßen und Wege, der Verlauf der Leitungstrassen und die Aufteilung von öffentlichen Grün-, Spiel- und Erholungsflächen abgestimmt werden. Ein besonderes Augenmerk müssen die Planer dabei auf die angemessene Gestaltung der Übergänge von der Wasserstadt an das ‚alte‘ Limmer legen.

Die Ausbaustufen – so geht es weiter

Die Wasserstadt wird in vier Stufen gebaut

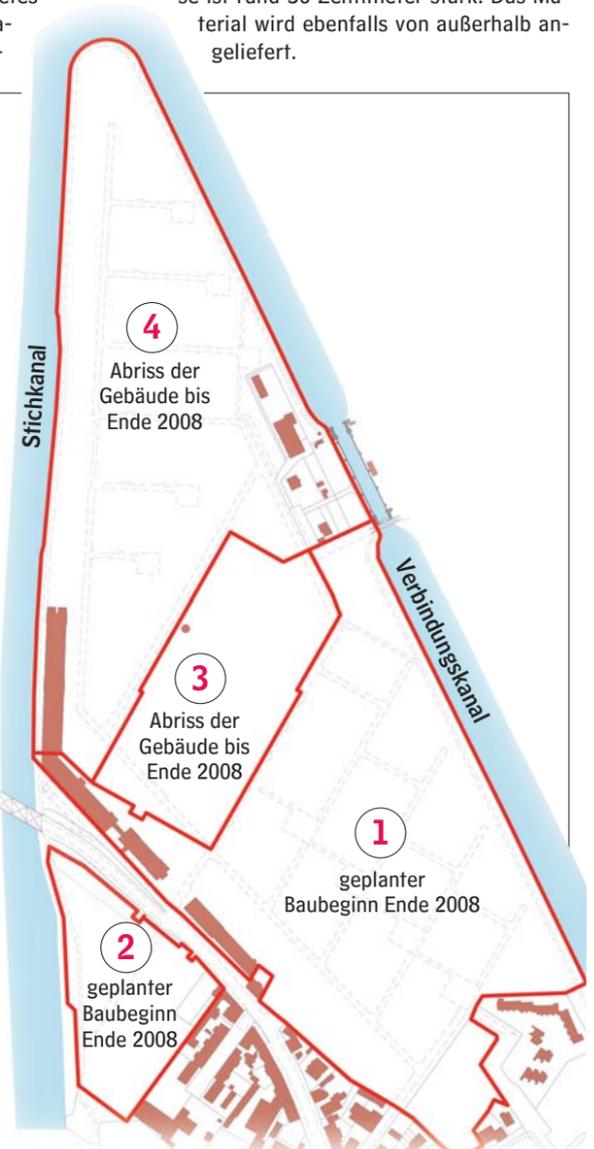
Die Wasserstadt Limmer Gesellschaft plant ihr Gelände in vier Schritten neu zu bebauen. Den Anfang macht der südöstliche Teil am Stockhardtweg.

Derzeit sind die Planer damit beschäftigt, die städtebaulichen Planungen für diesen ersten Bauabschnitt zu erstellen. Darauf aufbauend wird das Bebauungsplanverfahren beginnen. Nach Abschluss

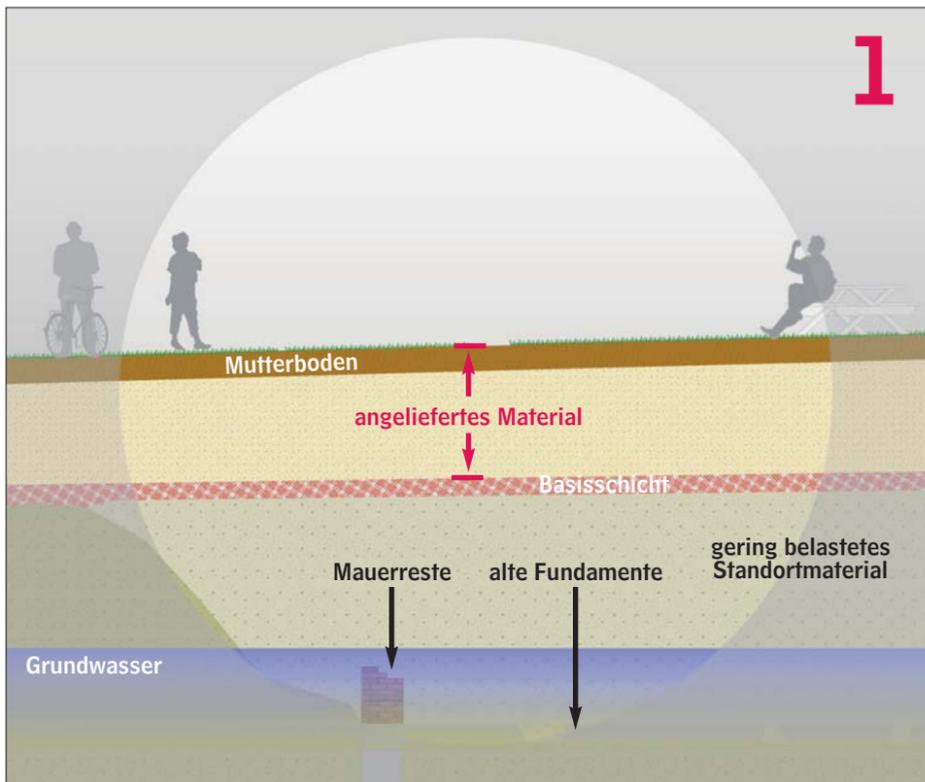
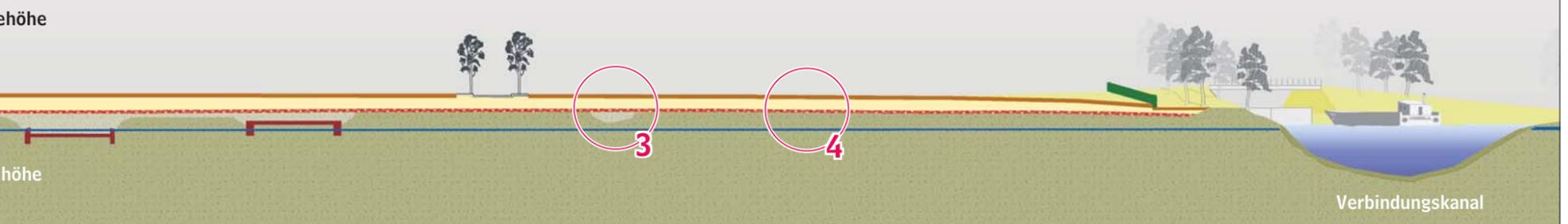


Ideenskizze zur Wegegestaltung von Wettbewerbssieger Büro Lohaus, Carl

dieses Verfahrens kann die Wasserstadt beginnen ihre Grundstücke zu vermarkten und die Käufer können bauen. Ein Baubeginn wäre nach derzeitigen Stand somit frühestens Ende 2008 möglich. Als zweiter Bauabschnitt soll der ehemalige Conti-Parkplatz an der Wunstorfer Straße angegangen werden. Dies soll parallel zum ersten Abschnitt erfolgen. In diesen Bereichen sind die Abbrüche bereits erfolgt. Als nächster Schritt muss der Boden saniert und das Gelände neu geformt werden. Dann folgen der Bau von Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen. Wie diese aussehen sollen, wird demnächst zwischen der Stadt und der Wasserstadt Limmer Gesellschaft vertraglich festgelegt. Anders in den Bauabschnitten drei und vier. Hier müssen noch große Teile der alten Conti-Gebäude abgerissen werden. Um Störungen zu vermeiden, sollen diese Arbeiten abgeschlossen sein, wenn der Neubau in den Bereichen eins und zwei beginnt.



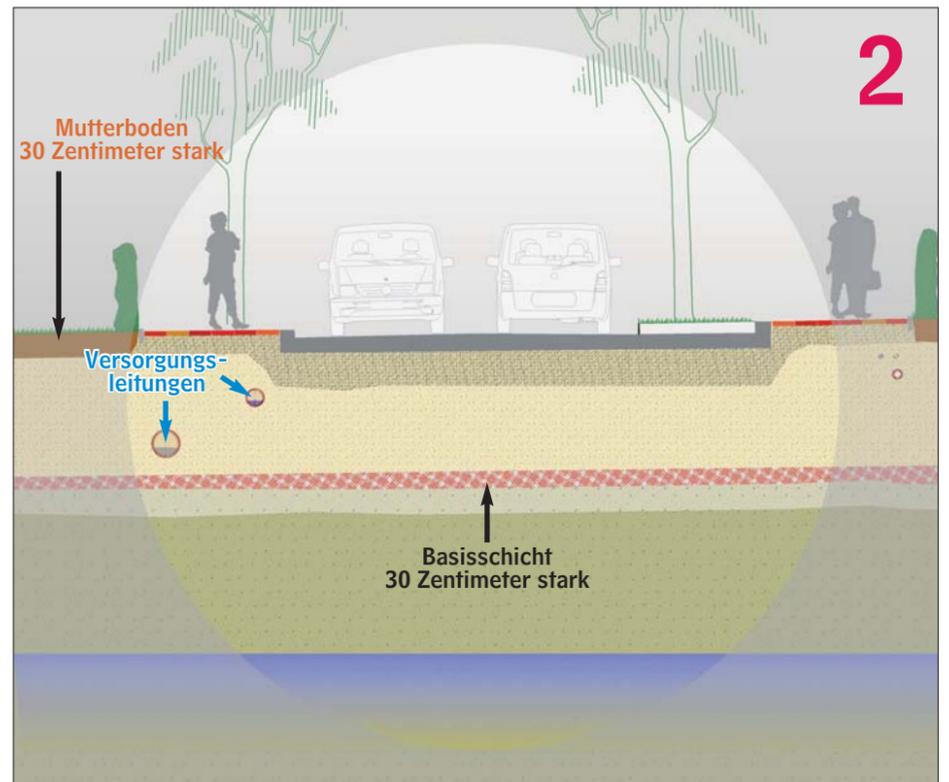
Die Wasserstadt im Profil



Gebäudereste verschwinden unter viel Sand

Einige Grundmauern der alten Fabrikationshallen werden auf dem ehemaligen Conti-Gelände stehen bleiben. Vorhandene Hohlräume werden mit geeignetem Abbruch- und Bodenmaterial verfüllt. Aber: Die Überbleibsel der industriellen

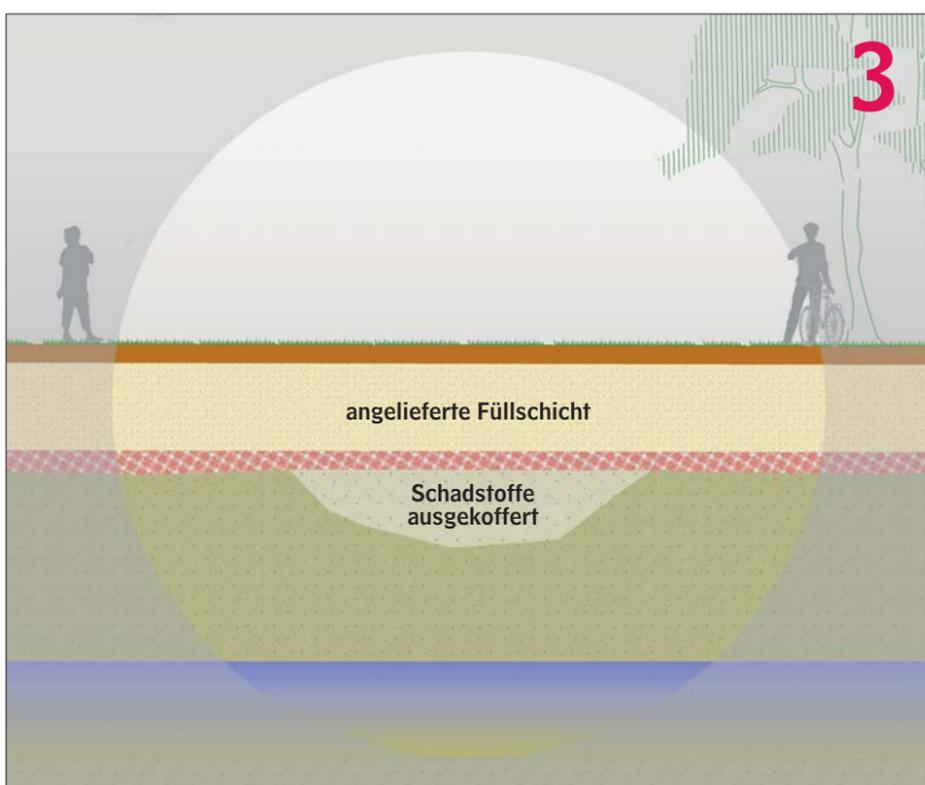
Nutzung werden unter einer mindestens zwei Meter starken unbelasteten Füllschicht verschwinden. Im Mittel wird das Gelände der Wasserstadt um gut 2,50 Meter angehoben werden.



Bodenaufbau mindestens zwei Meter stark

Die Mindestaufbauhöhe des neuen Bodens beträgt zwei Meter. Sie setzt sich zusammen aus 30 Zentimeter Basisschicht (mit unbelasteten geschredderten Abbruchmaterial), 1,40 Meter Füllschicht und 30 Zentimeter Mutterboden,

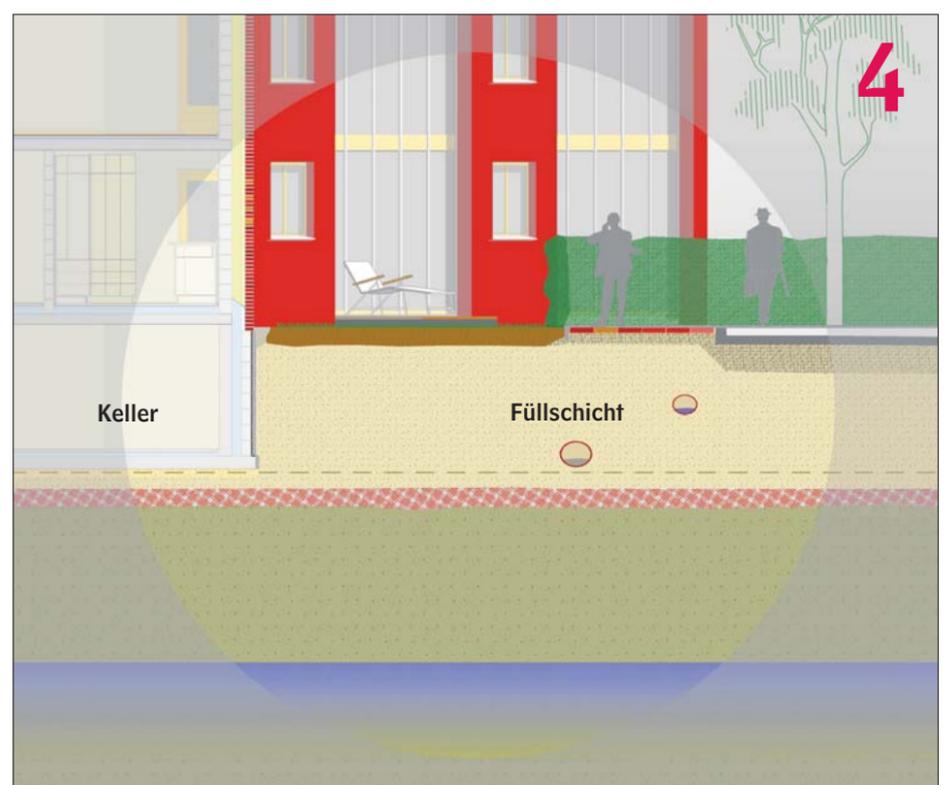
auch Kulturschicht genannt, als Abschluss. In der Praxis bedeutet dies, dass bedingt durch die Höhe gegenüber NN an einigen Stellen im Gelände erst Boden abgetragen werden muss, bevor der neue angeschüttet werden kann.



Belastetes Material wird entfernt

Sind auf dem Conti-Gelände Stellen mit einer erhöhten Belastung an Schadstoffen bekannt, dann werden diese ausgekoffert und das Material wird vom Gelände geschafft. Der Neuaufbau des Bodens beginnt danach wie

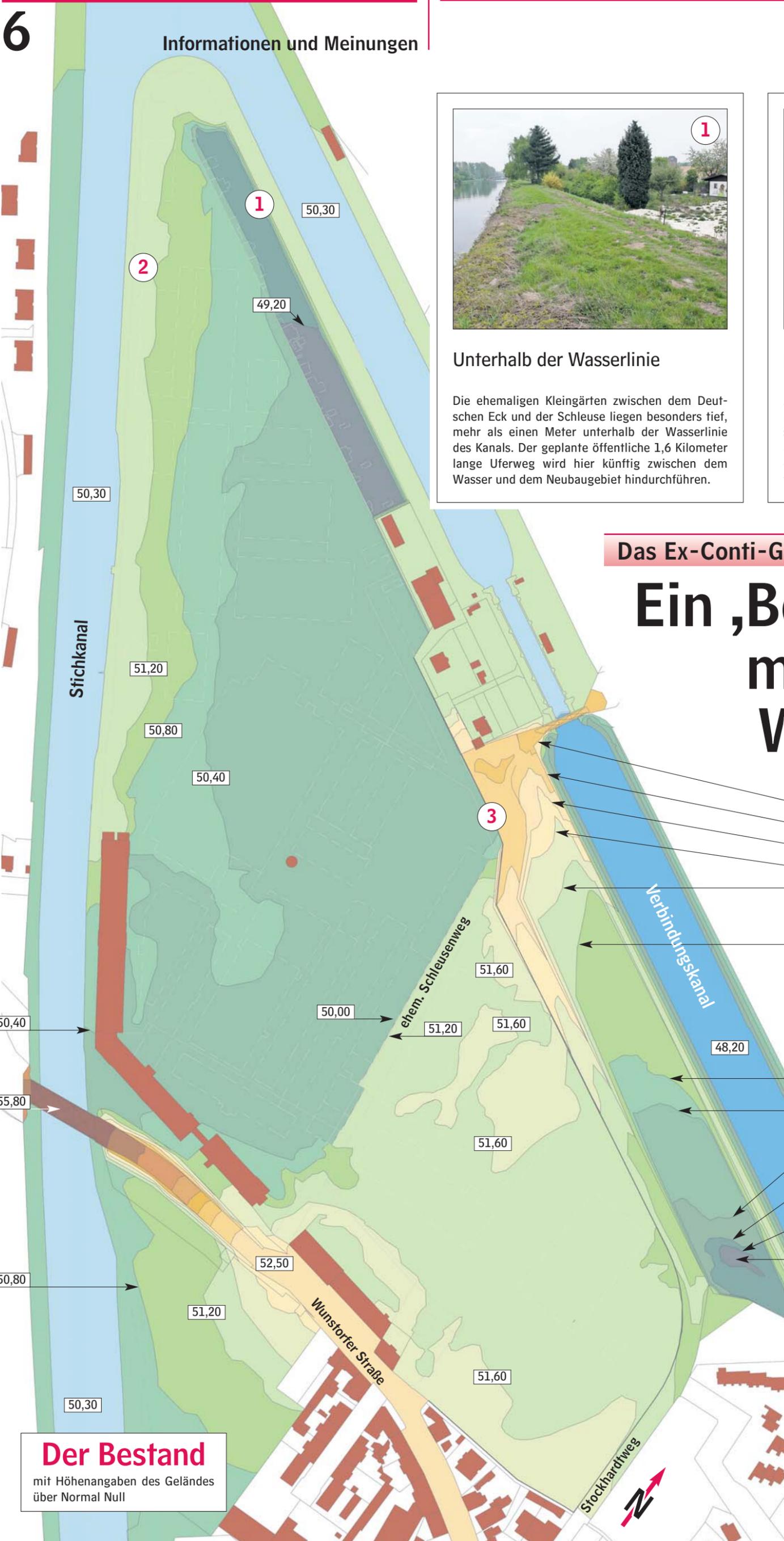
überall auf dem Gelände mit dem Aufbringen der rund 30 Zentimeter starken Basisschicht. Derzeit sind nur wenige Stellen auf dem Conti-Gelände bekannt, an denen belastetes Material ausgekoffert werden muss.



Platz für den Neuaufbau schaffen

Auch wenn das Conti-Gelände bei der Neugestaltung um durchschnittlich 2,50 Meter angehoben werden wird, so wird es dennoch Stellen geben, an denen erst Platz für den geplanten – zwei Meter starken – Neuaufbau des Bodens geschaffen

werden muss. Dort wird dann Material abgetragen, um es an anderer Stelle im Gelände wieder einzubauen. So wird gewährleistet, dass Neubauten, auch wenn sie unterkellert sind, nicht bis an die Basisschicht heranreichen.



Unterhalb der Wasserlinie

Die ehemaligen Kleingärten zwischen dem Deutschen Eck und der Schleuse liegen besonders tief, mehr als einen Meter unterhalb der Wasserlinie des Kanals. Der geplante öffentliche 1,6 Kilometer lange Uferweg wird hier künftig zwischen dem Wasser und dem Neubaugebiet hindurchführen.



Hier beginnt die Zukunft

Am Deutschen Eck, aber auch an anderen Stellen auf dem Wasserstadt-Gelände sind bereits die ersten Lieferungen von unbelasteten Füllmaterial angekommen. Bis zu fünf Meter hoch türmen sich die Berge auf. Der Sand wird noch verteilt, mit ihm wird das neue Geländeprofil modelliert.

Das Ex-Conti-Gelände wird neu gestaltet

Ein ‚Berg‘ wächst mitten in der Wasserstadt

Für den Bau der Wasserstadt wird das Conti-Gelände komplett neu modelliert. Bis zu knapp vier Metern wird das Niveau angehoben (Details dazu auf den Seiten vier und fünf). Das birgt mehrere Vorteile.

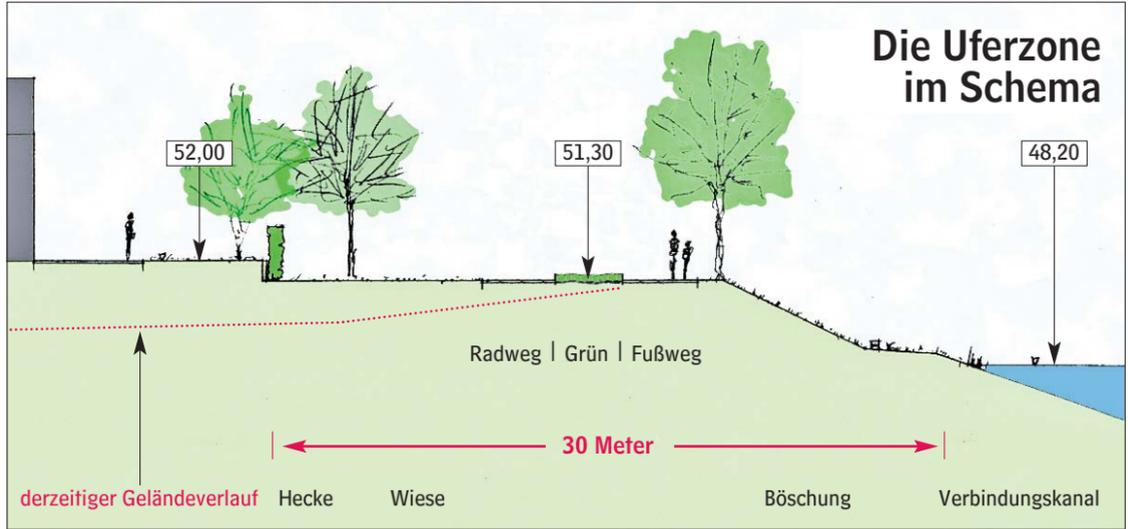
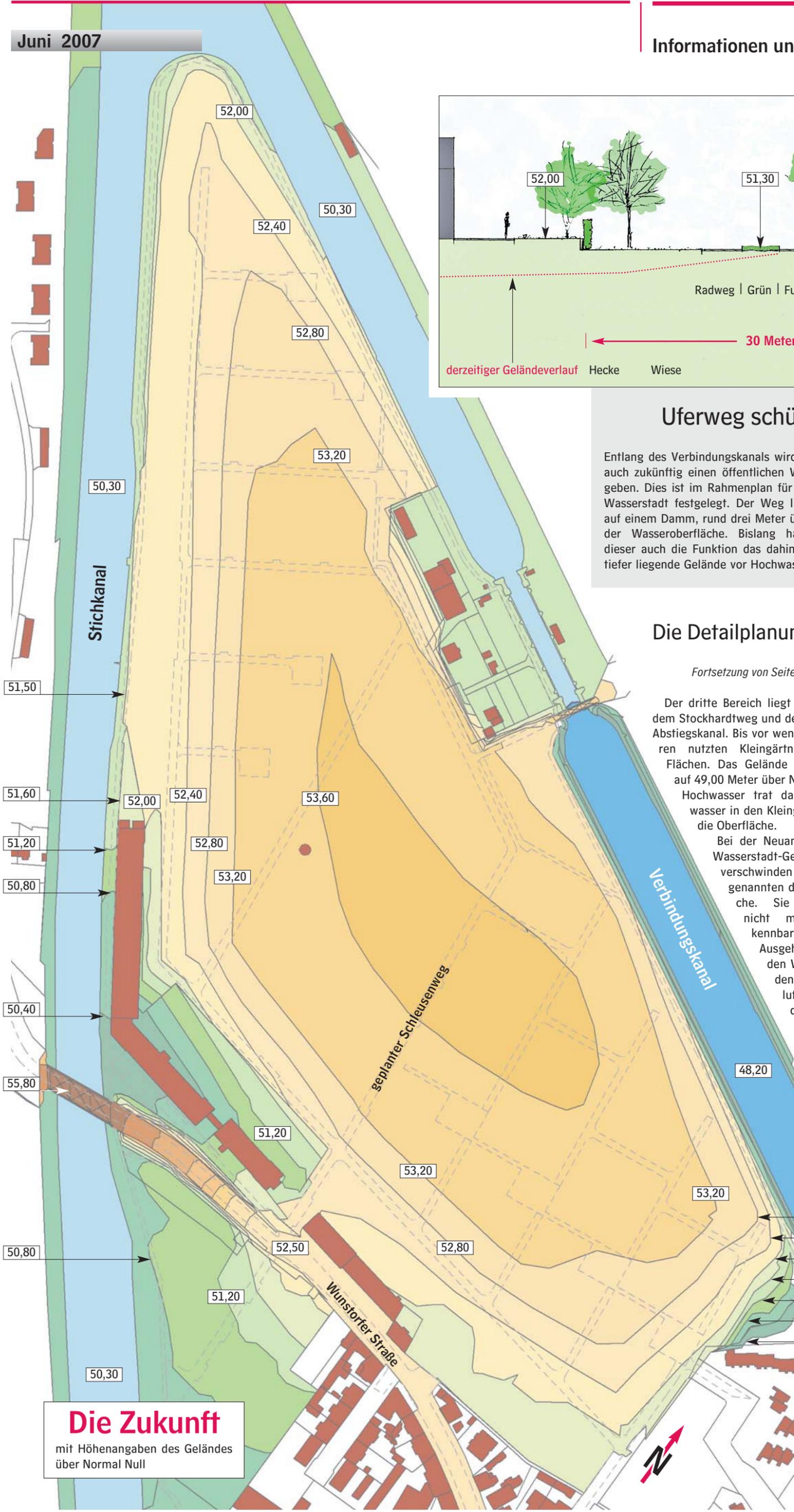
Zum einen lassen sich auf diesem Wege die Überreste der ehemaligen industriellen Nutzung gut und sicher überdecken, zum anderen aber – und das ist noch wichtiger – liegen die Kellerräume der künftigen Neubauten oberhalb des Grundwasserspiegels. Damit haben die künftigen Eigentümer der Neubauten es weit besser als die Continental. Diese musste mit erheblichen Aufwand den Grundwasserspiegel auf ihrem Gelände durch ständiges Abpumpen niedrig halten.

Derzeit teilt sich das Gelände in drei Zonen auf. Der größte Bereich ist die Fläche vom historischen Kern (Excelsior) bis zur nordwestlichen Spitze des Geländes am ‚Deutschen Eck‘. Wesentliches Merkmal: Entlang der Kanalufer ist ein kleiner Wall aufgeschüttet – bis 51,10 Meter über Normal Null (NN). Von dort senkt sich das Gelände zur Mitte hin ab. Die tiefste Stelle im Bereich Excelsior liegt nur noch 50 Meter über NN und damit 2,50 Meter unterhalb des Niveaus der Wunstorfer Straße an der Feuerwache.

Gut einen bis 1,50 Meter höher liegt der südöstliche Teil des Conti-Geländes. Er wurde durch den ehemaligen Schleusenweg von dem alten Teil abgetrennt. Dieser Geländesprung ist auch heute noch gut erkennbar. Zwischen dem Schleusenweg und dem Stadtteil Limmer lag das Außenlager des Konzentrationslagers Bergen Belsen. Nach dem Zweiten Weltkrieg dehnten sich die Produktionsanlagen in diesen Bereich hin aus. Diese sind mittlerweile alle abgerissen, hier soll die Neubebauung des Geländes beginnen. *Fortsetzung Seite 7*

Der Bestand

mit Höhenangaben des Geländes über Normal Null



Uferweg schützt vor Hochwasser

Entlang des Verbindungskanals wird es auch zukünftig einen öffentlichen Weg geben. Dies ist im Rahmenplan für die Wasserstadt festgelegt. Der Weg liegt auf einem Damm, rund drei Meter über der Wasseroberfläche. Bislang hatte dieser auch die Funktion das dahinter, tiefer liegende Gelände vor Hochwasser

zu schützen. Künftig wird dies nicht mehr notwendig sein. Die Wasserstadt Limmer Gesellschaft lässt das Gelände anschütten. Bereits die an den Weg grenzenden Bauflächen liegen rund 70 Zentimeter über dem Niveau des Uferwegs. Dieser trennt die Bauflächen der Wasserstadt von den Kanälen.

Die Detailplanungen sind noch in Arbeit

Fortsetzung von Seite 6

Der dritte Bereich liegt zwischen dem Stockhardtweg und dem Leine-Abstiegskanal. Bis vor wenigen Jahren nutzten Kleingärtner diese Flächen. Das Gelände fällt hier auf 49,00 Meter über NN ab. Bei Hochwasser trat das Grundwasser in den Kleingärten an die Oberfläche.

Bei der Neuanlage des Wasserstadt-Geländes verschwinden die oben genannten drei Bereiche. Sie werden nicht mehr erkennbar sein.

Ausgehend von den Wällen an den Kanälen wird das gesamte Gelän-

de aufgefüllt und auf ein Niveau bis zu 53,60 Meter über NN angehoben. Damit liegt die neue Geländemitte als ein kleiner ‚Berg‘ gut zwei Meter oberhalb des Walls und knapp vier Meter über den derzeit noch bestehenden Straßen auf dem Excelsior-Gelände. Dies wird am denkmalgeschützten Conti-Turm künftig gut erkennbar sein. Entweder wird er in einer Mulde stehen oder er muss entsprechend angeschüttet werden.

Zwei Bereiche bereiten den Planern derzeit Kopfzerbrechen. Es gibt noch keine Detailplanungen, wie der zwei Meter starke Geländessprung zwischen dem Gelände des Kanuclubs und dem Wasserstadtgelände gestaltet werden soll. Ein ähnliches Problem stellt sich zudem an der Wunstorfer Straße. Auch hier gilt es im Bereich der ehemaligen Conti-Verwaltungsgebäude einen größeren Höhenunterschied auszugleichen.



Höhensprung

Das Conti-Gelände liegt im Vergleich zum Stockhardtweg (kurz vor der Brücke) rund drei Meter tiefer. Derzeit kaschiert eine Mauer diesen Höhenunterschied. Der jedoch muss bei der Neuanlage des Wasserstadtgeländes ausgeglichen werden. Die neue Geländehöhe wird dem heutigen Niveau der Schleusenbrücke entsprechen.

Die Zukunft
mit Höhenangaben des Geländes über Normal Null

Leineinsel in Döhren, der Lister Blick in Hannovers Osten und Povel in Nordhorn



Einfach malerisch: Ein Fischreier macht Station an der Döhrener ‚Leineinsel‘.



Der Lister Blick: eine begehrte Wohnlage am Mittellandkanal mit Mehrfamilienhäusern am Ufer.



Der alte Turm der Textilfabrik in Povel. Eines der wenigen Gebäude, das erhalten werden konnte.

Bauen am Wasser = so machen das andere

Das Projekt ‚Wasserstadt Limmer‘ ist bekanntlich nicht das erste des Konzepts ‚Die Stadt am Wasser‘. Vergleichbare Umnutzungen alter Industriebrachen zu anspruchsvollen Wohngebieten liefen in Hannover bereits am Mittellandkanal mit dem ‚Lister Blick‘ sowie in Döhren mit der ‚Leineinsel‘. Zwischen diesen beiden Projekten und der in Limmer geplanten Wasserstadt gibt es durchaus Parallelen.

Planerisch gelten auch heute die gleichen Voraussetzungen wie in der Mitte der 70er Jahre, als das einstige Areal der Döhrener Wollfabrik zum Wohngebiet umfunktioniert werden sollte. Die Leineinsel, die mit der dortigen Mühle Anfang des 15. Jahrhunderts und ab 1867 mit der Wollwäscherei und -kämmerie den wirtschaftlichen Mittelpunkt Döhrens bildete, sollte erstmals nicht mehr der gewerblichen Nutzung unterliegen.

Die Wohnungsbaugesellschaft ‚Neue Heimat‘ kaufte nach der Stilllegung der ‚Wolle‘ 1972/73

das rund 48.000 Quadratmeter große Areal für 55 Millionen Mark und fortan sollte dieses landschaftlich reizvolle Gebiet Wohnzwecken dienen.

Auch seinerzeit hatten Teilnehmer des ausgeschriebenen Bauwettbewerbs bestimmte Voraussetzungen wie nun in der ‚Wasserstadt Limmer‘ zu erfüllen, zum Beispiel öffentlich zugängliche Uferbereiche mit Fußwegen zwischen Wasser- und Wohnbebauung.

Die Ähnlichkeiten sind nicht nur gestalterisch und funktional gegeben, sondern auch baulich: Auf der Leineinsel mussten zunächst sumpfige, industriell genutzte Bereiche abgetragen werden, bevor durch Auffüllungen die Hochwassersicherheit hergestellt werden konnte. Zudem sollten die Wohnungen zum Wasser hin ausgerichtet sein.

Dass auf der Leineinsel, die sich zu einem ebenso attraktiven wie nachgefragten Wohngebiet entwickelte, vor 35 Jahren noch eine Industriebrache war, daran erinnern inzwischen nur noch wenige Relikte. Gebäude wie der Uhren-



Grün und Wasser für alle: Ein kombinierter Fuß- und Radweg trennt auf der Leineinsel in Döhren die privaten Grundstücke vom Fluß.

turm oder das Turbinenhaus, das eine der Brücken zur Insel darstellt, konnten erhalten und ins Gesamtbild integriert werden. In dem ehemaligen Pfortner- und Feuerwehrhaus befindet sich heute ein Restaurant. Während die Döhrener Leineinsel an das Naherholungsgebiet südliche Leineaua grenzt, wer-

den Anwohner der ‚Wasserstadt Limmer‘ die nördliche Leineaua quasi vor ihren Türen haben.

Wie auf der Leineinsel sind bei der Wasserstadt ebenfalls der Bau von Eigentumswohnungen geplant. Dies erfordert nicht unbedingt eine Reihenbebauung wie auf dem Eiland in Döhren, denn auch Punkt-

häuser wie am ‚Lister Blick‘ im Osten Hannovers sind denkbar. Private Wassergrundstücke mit eigenem Bootssteg etwa, die wird es in Limmer nicht geben. Denn: Entlang der rund 1,6 Kilometer langen Wasserlinie wird ein Öffentlicher Weg gebaut werden, der die privaten Grundstücke vom Wasser trennt.



So sieht es in Povel aus: Wassergrundstücke reichen bis an kleine Kanäle heran. In Limmer wird es dies nicht geben.

‚Povel‘ ist (fast) fertig

Wohnen am Wasser erfreut sich auch in Nordhorn, einer Kreisstadt im äußeren Südwesten Niedersachsens nahe der niederländischen Grenze, seit über 16 Jahren großer Beliebtheit. Auf dem etwa 18 Hektar großen, ehemaligen Gelände der Textilfabrik Povel, die 1978 ihre Produktion einstellte, entstand nahe des Stadtkerns die ‚Wasserstadt Povel‘.

Nachdem die Stadt Anfang der 80er Jahre das Gelände kaufte, führte man zunächst eine umfassende Altlastensanierung der Böden mit umweltschonenden und ressourcensparenden Reinigungsverfahren di-

rekt vor Ort durch. Ähnlich wie auf der Döhrener Leineinsel wurden auch auf dem Povel-Areal sämtliche Gebäude bis auf wenige Ausnahmen abgerissen. Historische Bauwerke wie der Povel-Turm (heute Textilmuseum) sowie eine Webereihalle nebst Verwaltungshaus stehen seitdem unter Denkmalschutz und sind – wie beispielsweise der Uhrenturm auf der Leineinsel – ins Wohngebiet integriert.

Auch Povel liegt direkt am Wasser entlang des Flusses Vechte direkt am gleichnamigen Naherholungsgebiet – eine attraktive Lage ähnlich wie in Limmer oder auch auf der Leineinsel in Döhren. 1991 zogen die ersten

Bürger in die dortige Wasserstadt; heute leben in Povel rund 750 Menschen. 95 Prozent aller Projekte sind nach fast 20 Jahren Planungs- und Bauzeit erfolgreich umgesetzt worden; im vierten und letzten Bauabschnitt wird noch eine Service-Wohnanlage für Jung und Alt gebaut.

Im Gegensatz zur Leineinsel sind in Povel neben Eigentumswohnungen auch staatlich geförderte Wohnungen entstanden. Und: Es wurden auch zwei Angebote für Senioren geschaffen. Ähnliches oder auch andere Projekte wie beispielsweise ein Mehrgenerationenhaus wären auch in der Wasserstadt Limmer denkbar.