

Noch ist das Gelände der alten Conti-Reifenfabrik überwiegend eine Sandwüste mit Ruinen und dem großen Schornstein als Wahrzeichen. In Kürze rollen die Bagger an.



Die Stadt wächst am Wasser

Neue Gesellschafter für Wohnbauprojekt auf Industriebrache in Limmer / Altbauten bleiben nun erhalten – für Loftwohnungen

VON CONRAD VON MEDING

Manch einer hatte kaum noch dran glauben wollen: Der Plan für ein großes Wohngebiet auf der alten Conti-Industriebrache in Limmer nimmt nun tatsächlich Fahrt auf. Im Frühjahr wird eine erste Straße quer durch die Fläche gebaut. Ab Spätherbst sollen auf dem ersten Baufeld die Erschließungsarbeiten für eine dreistellige Zahl von Häusern und Wohnungen beginnen. Ende 2015 könnten die ersten fertig sein. Und jetzt zeichnet sich ab: Die letzten großen Industriegebäude der Gummireifenwerke können wahrscheinlich doch erhalten bleiben – als Zeugnis der Geschichte des Areal, aber auch mit konkreter Nutzung. Sie könnten Loftwohnungen erhalten. „Danach gibt es eine große Nachfrage in Hannover – und kaum Angebot“, sagt Projektmanager Bernd Hermann.

Das Areal hat eine bewegte Geschichte. Genau 100 Jahre lang wurden dort Gummimwaren gefertigt – von 1899 bis 1999, zunächst von der Firma Excelsior, später von der Continental. Seit der Jahrtausendwende verfällt das Gebiet zunehmend. Bauunternehmer Günter Papenburg arbeitet seit Jahren mit wechselnden Partnern an der Entwicklung. Dutzende mit Nitrosaminen vergiftete Industriegebäude hat er abgerissen, Schornsteine gesprengt und Tausende Kubikmeter verseuchten Boden ausgetauscht und mit frischem Boden überdeckt. Jetzt will er die Früchte der Investitionen ernten. Und ihm kommt entgegen, dass am Wohnungsmarkt in Hannover dringend zusätzliche Wohneinheiten benötigt werden.

„Wir brauchen die Wasserstadt dringend für unser Wohnungsbaukonzept“, sagt Stadtbaurat Uwe Bodemann: „Wir sehen dort eine erfreuliche Entwicklung, die uns nach so vielen Jahren optimistisch in die Zukunft blicken lässt.“

Diese erfreuliche Entwicklung dürfte vor allem etwas mit Projektmanager Hermann zu tun haben. 72 Jahre ist er alt und hat nach eigenem Bekunden diese Arbeit eigentlich nicht mehr nötig – „aber sie macht mir Spaß“. Im Berufsleben hat er vor allem die landeseigene Immobilienfir-



Die Häuser am Wasser drohen zu verfallen (li.) und werden überwiegend von Graffiti-Sprayern benutzt. Entwickler Bernd Hermann will sie jetzt erhalten. Der Plan für die Entwicklung des Geländes (rechts ein Architekturmodell) wird derzeit noch einmal überarbeitet.

von Ditfurth (3)/Archiv



ma Nileg geleitet, bis das Land sie an die börsennotierte Gagfah verkauft hat. Die Nileg hat nicht nur Wohn- und Bürohäuser gebaut, sondern auch Konversion betrieben, also Militär- und Industriebrachen neuen Nutzungen zugeführt. „Ich wusste, worauf ich mich eingelassen habe“, sagt Hermann zu seinem Engagement für die Wasserstadt.

Wie geht es jetzt weiter auf dem Areal? **■ Stadt schafft Baurecht:** Verabschiedet ist bereits der Flächennutzungsplan für das Gelände zwischen dem Stichkanal zum Lindener Hafen und dem Leine-Verbindungskanal. Auf seiner Grundlage wird jetzt der detaillierte Bebauungsplan erarbeitet. Im ersten Abschnitt geht es um das östliche Gelände zwischen Stockhardtweg und Wunstorfer Straße. Es umfasst rund 80 000 von den 230 000 Quadratmetern der Wasserstadt. „Wenn sich in der zweiten Jahreshälfte 2014 abzeichnet, dass der Bebauungsplan für diesen Bereich noch 2014 rechtskräftig wird, dann können wir mit den Erschließungsarbeiten beginnen und 2015 mit dem Hochbau“, sagt Hermann. Deutlich mehr als 100 Wohneinheiten sollen im ersten Bauabschnitt entstehen. **■ Straßenbau beginnt:** In wenigen Mona-

ten wird die erste Straße gebaut. Formell ist es nur eine Baustraße, die später verlegt wird. Doch sie wird aussehen wie eine richtige Straße, verspricht Hermann: „mit Asphalt, Gehweg, Laternen“. Sie wird die Wunstorfer Straße auf kurzem Weg mit der Schleuse Stockhardtweg verbinden. Das ist auch nötig, denn der Stockhardtweg selbst muss verschwinden. Unter ihm liegt noch kontaminiertes Erdreich, das ausgehoben werden muss. Auch dort wird Sand aufgeschüttet, ein grünes Ufer zum Leine-Verbindungskanal entsteht. **■ Versuche in den Altbauten:** In den rie-



sigen Industrieruinen, die derzeit am Kanalufer verfallen, läuft derzeit ein wissenschaftlicher Test. Die Wände sind schwer mit Nitrosaminen vergiftet, Rückständen aus der Gummiproduktion. Experten tragen nun versuchsweise Folienbeschichtungen auf die Wände auf. Messungen sollen zeigen, wie sich die Schadstoffkonzentration ändert in Räumen mit und ohne Folien. Falls die Gebäude auf diese Art wieder nutzbar gemacht werden können, dann müssten die Folien allerdings langfristig geschützt werden, damit später niemand beim Löcherboh-

ren die Dichtschicht zerstört. „Wir würden wohl zusätzliche Innenwände in die Räume einziehen“, sagt Hermann. Haus-in-Haus-Prinzip nennt sich das in der Fachsprache.

■ Große Nachfrage nach Lofts: Als Nutzung schwebt Hermann Loftwohnen vor – großzügige Grundrisse, hohe Decken, Industriecharme. „So etwas fehlt in Hannover, wir haben Anfragen von renommierten Baufirmen, die solche Konzepte hier entwickeln wollen“, sagt Hermann. Lärmschutz zur gegenüberliegenden Bahnlinie sei kein Problem: „Da muss sowieso eine ordentliche Lärmschutzwand hin.“ Erhalten will Hermann auch den letzten Gebäuderiegel, der ins Areal hineinragt. Allerdings steht er dort einer Wohnstraße im Weg. Vielleicht soll für die Straße ein Tunnel ins Haus gesägt werden – allerdings müssen Feuerwehrgewagen mit Leiter durchpassen. „Wichtig wäre, in dem Gebäude das Obergeschoss zu erhalten“, sagt Hermann: „Es hat einen riesigen Saal mit Rundbogendecken – ein Architekturtraum.“ Jahrelang war über Abriss spekuliert worden. Stadtbaurat Bodemann lobt das Umdenken: „Wir finden es wunderbar, wenn eine Traditionsinsel auf dem Wasserstadtgelände einen atmosphärischen Rückhalt bieten würde.“

■ Braunschweiger sind mit im Boot: Für die Entwicklung des Geländes hat Unternehmer Papenburg eine neue Gesellschaft gegründet, die zur Hälfte der Firma Bravo gehört, einer Immobilientochter der Braunschweiger Volksbank. Geschäftsführer sind Bernd Hermann und Martin Pietsch von der Bravo. Die Gesellschaft verwaltet und vermarktet das Gebiet. Das Grundstück aber gehört weiterhin Papenburg.

Straßennamen erinnern an das KZ

Die Straßenbenennungen im Ostteil des Baugebiets sollen an Insassinnen aus der Außenstelle des Konzentrationslagers Neuengamme erinnern, das auf dem Conti-Gelände eingerichtet war. In drei Baracken waren ab 1944 bis zu 1011 Frauen untergebracht, alle politische Häftlinge. Sie mussten überwiegend in den Conti-Werken in Zwölfstundenschichten arbeiten. Ein Gedenkstein am Stockhardtweg erinnert an ihr Schicksal.

Der Bezirksrat Linden-Limmer hat sich jetzt entschieden, mit den Benennungen erst im Neubaugebiet anzufangen – und nicht schon östlich davon, wo jetzt ganz aktuell Straßenbenennungen nötig werden. Denn wenn der Stockhardtweg im nächsten Jahr nach Fertigstellung der zentralen Baustraße fast vollständig verschwindet, bleibt ein kleiner Stutzen von ihm an der Wunstorfer Straße und an der Schleuse bestehen. Das Endstück an der

Wunstorfer Straße soll nun umbenannt werden in Sackmannstraße, wie Bezirksbürgermeister Jörg-Rainer Grube berichtet – die Sackmannstraße umschließt dann künftig bogenförmig das alte Dorf Limmer.

Der Rest des Stockhardtwegs an der Schleuse behält seinen Namen. Wie später die große Baustraße, die bereits als öffentliche Straße gewidmet werden soll, heißen wird, ist noch offen. med