

Aktualisierung des Denkschrift-Textes

Ein Sanierungsträger statt eines Hannover-Konsortiums

Im Denkschrifttext steht hierzu bisher:

Der Rat sollte die Verwaltung beauftragen, umgehend die schon 2009 durchgeführten und für eine Sanierungssatzung zwingend erforderlichen „vorbereitenden Untersuchungen“ zu aktualisieren. Der Oberbürgermeister sollte zur Bildung eines „hannoverschen Konsortiums“ einladen Nach dem Starttermin sollte ein Projektkreis mit eigenen Koordinationsstrukturen gebildet werden, der ein Konzept für das „Neue IZ“ erarbeitet. Erst später muss geklärt werden, wer beim städtebaulichen Verfahren formal Sanierungsträger werden soll.

Neuer Vorschlag:

Die Stadt beauftragt kurzfristig einen Sanierungsträger, ein öffentlich-rechtliches Sanierungsverfahren durchzuführen. Dieser beginnt umgehend mit den vorbereitenden Untersuchungen für solch ein Verfahren.

Für die Änderung unseres Vorschlages gibt es drei Gründe:

- a) Die Arbeit eines „Hannover-Konsortiums“ (bestehend aus LHH, Wohnungsgesellschaften und –genossenschaften, gewerblichen Investoren und „gesellschaftlichen Gruppen“) wäre zu schwerfällig, u.a. weil die Partner vor Entscheidungen jeweils wieder Abstimmungen mit ihren jeweiligen Gremien benötigen.
- b) Zwischenzeitlich geführte Gespräche mit in Frage kommenden Investoren aus der Wohnungs- bzw. Immobilienwirtschaft haben gezeigt, dass diese sich erst an einem Revitalisierungskonzept beteiligen würden, wenn tatsächlich ein Sanierungsgebiet zu Stande kommt und Städtebauförderungsmittel fließen.
- c) Am 23.03.23 steht auf der Eigentümerversammlung ein Antrag zur Abstimmung, ein Zwangsversteigerungsverfahren über das PIZ-Eigentum zu starten. Sollte der Antrag beschlossen und umgesetzt werden oder sollte die PIZ-GmbH Insolvenz anmelden, braucht man kurzfristig eine geeignete Struktur für ein Gebot einer Hannover-Lösung.

Die Kommunen können gem. §§ 157/158 BauGB zur Entlastung des eigenen Personals geeignete Sanierungsträger beauftragen. Detaillierte Infos dazu u.a. bei Wikipedia: <https://de.wikipedia.org/wiki/Sanierungstr%C3%A4ger> Dabei sind die Entwicklungsträger treuhänderisch tätig und in der Regel ist die Kommune Eigentümerin von Sanierungsgrundstücken und Gebäuden. Es ist aber auch möglich, dass der Entwicklungsträger Grundstücke und Gebäude kauft und verkauft und für die dabei nicht rentierlichen Kosten Zuschüsse insbesondere aus Städtebauförderungsmitteln erhält. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet entscheiden die Ratsgremien über die Verwendung der Fördermittel. In der Regel wird ein Sanierungsbeirat gebildet, in dem neben Rats- und Bezirksratsmitgliedern auch Vertreter*innen gesellschaftlicher Gruppen sein können, in unserem Fall z.B. der Vorsitzende des Wohnungseigentümerbeirates und die Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum.

Die Gemeinde und der Sanierungsträger legen gemäß § 159 BauGB die Aufgaben, die Rechtsstellung, in der sie der Sanierungsträger zu erfüllen hat, eine von der Gemeinde hierfür zu entrichtende angemessene Vergütung und die Befugnis der Gemeinde zur Erteilung von Weisungen durch schriftlichen Vertrag fest. Wegen der erforderlichen vertrauensvollen Zusammenarbeit muss die „Chemie“ zwischen der Stadtplanungsbehörde und dem Entwicklungsträger stimmen. Weitere Details zur Wahl des Entwicklungsträgers siehe weiter unten.

Das Sanierungsverfahren könnte/sollte aus zwei Phasen bestehen:

Erste Phase: sofortiger Beginn von vorbereitenden Maßnahmen durch die IZ-Sanierungs-GmbH:

- a) die Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB),
- b) die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (§ 142 BauGB),
- c) die Städtebauliche Planung einschließlich ggf. einer Mitwirkung (§§ 3, 8 und 10 BauGB),
- d) die Erörterung der beabsichtigten Sanierung (§§ 137–139 BauGB)
- e) die Erörterung und Fortschreibung des Sozialplanes (§ 180 BauGB)
- f) die Vorbereitung und Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes durch eine Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)
- g) die Projektentwicklung und die Projektsteuerung
- h) die Öffentlichkeitsarbeit

Es ist wichtig, dass der Sanierungsträger in dieser Phase auf qualifizierte juristische Begleitung zurückgreifen kann.

Zweite Phase: Umsetzung durch die IZ-Sanierungs-GmbH:

Wenn a) ein schlüssiges Sanierungskonzept vorliegt und der Stadtrat das Sanierungsgebiet mit einer Sanierungssatzung förmlich festgestellt hat, übernimmt der Sanierungsträger folgende Aufgaben:

- a) Die Beantragung von Finanzhilfen (Städtebauförderung, EU-Mittel, sonstige Landes- und Bundesmittel). Da im Sozialministerium die „Einplanungsgespräche“ für Städtebaufördermittel für die nächsten Jahre noch in der ersten Jahreshälfte stattfinden, sollte bis dann ein Grundsatzbeschluss des Rates vorliegen.
- b) im Auftrag der Stadt den Erwerb der PIZ-GmbH
- c) Weiterverkauf einzelner Teile des PIZ-Eigentums an dafür geeignete Investoren. Die anschließenden Baumaßnahmen an den entsprechenden Gebäudeteilen sind dann Aufgabe der jeweiligen Eigentümer; bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist das die Stadt (§ 148 BauGB)
- d) Begleitung der Baumaßnahmen, teilweise auch Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (§ 146 BauGB), oder Investitionen in Erschließungsanlagen etc. (§ 147 BauGB)
- e) die Führung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- f) der Abschluss und die Schlussrechnung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen.

In Phase 1 braucht es nicht zwingend schon einen Sanierungsträger; die Stadt kann auch ein erfahrenes Büro mit der vorbereitenden Untersuchung beauftragen. Wegen der Kontinuität ist es jedoch sinnvoll, für beide Phasen gleich denselben Sanierungsträger zu beauftragen. Geklärt werden muss noch, ob die Sanierungsträgerleistung ausgeschrieben werden muss oder sie wegen des besonderen Vertrauensverhältnisses auch ohne Ausschreibung vergeben werden kann.

Warum ein kurzfristiger Start

Es ist dringend notwendig, umgehend mit den rechtlich vorgeschriebenen Voruntersuchungen eines Sanierungsgebietsverfahrens zu beginnen, auch wenn Herr Windhorst noch keine Bereitschaft zum Verkauf der PIZ-GmbH zu einem angemessenen Preis erklärt hat. Außerdem würde bei den Voruntersuchungen klar, ob und zu welchem Preis eine Übernahme der PIZ-GmbH akzeptabel ist (die in der Kosten- und Finanzierungsdarstellung der AG Denkschrift genannten Zahlen sind nur grobe Schätzungen). Die Einsetzung eines Sanierungsträgers würde auch deutlich machen, dass die Stadt ihre Entscheidung der Vertragskündigung und den Willen zu einer öffentlich-rechtlichen Lösung ernst meint. Außerdem hat man dann die erforderlichen Daten sofort zur Hand, wenn es a) zu einem Zwangsversteigerungsverfahren kommt oder b) die PIZ-GmbH Insolvenz anmeldet und man mit einem Insolvenzverwalter fundiert über eine Übernahme verhandeln kann. Für die erste Phase würden einschl. grundsätzlichen Entscheidungsprozessen, erforderlichen Gutachten und öffentlichen Beteiligungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss ca. zwei Jahre benötigt.

Wer kommt als Sanierungsträger in Frage:

In §§ 157/158 des Bundesbaugesetzes (BauGB) ist die Frage eines geeigneten Sanierungsträgers nur allgemein geregelt. Zuständig für die Details ist das Land und dies hat in den Nummern 229 und 230 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB eine Fülle von Dingen geregelt. Details siehe:

<https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/b643577f-84ba-3134-aef0-415f5feb3415>

An Entwicklungsträger sind gemäß Nr. 229.2.2 folgende Aufgaben übertragbar:

- die Durchführung der Sanierung, soweit nach §§ 146 bis 148 BBauG die Gemeinde zuständig ist,
- der Erwerb von Grundstücken oder von Rechten an Grundstücken im Auftrag der Gemeinde zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung,
- die Bewirtschaftung von Finanzmitteln der Gemeinde, die der Sanierung dienen.

In Nr. 230 ist geregelt, welche Voraussetzungen ein Sanierungsträger erfüllen muss. In Niedersachsen sind heute schon folgende Sanierungsträger zugelassen (bestätigt):

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft <https://dsk-gmbh.de/>

BauBeCon <https://baubeconstadtsanierung.de/>

Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) <https://www.nlg.de/>

Die Stadt kann aber auch „sonstige Sanierungsträger“ beauftragen, wenn sie geeignet sind, z.B. die Landesentwicklungsgesellschaft Sachsen-Anhalt (SALEG) <https://www.saleg.de/>.

Wegen des erforderlichen besonderen Vertrauensverhältnisses zwischen der Stadt (Verwaltung und Rat) und dem Sanierungsträger ist aber zu überlegen, ob für diese Aufgabe nicht die 100% der Stadt Hannover gehörende hanova genutzt werden sollte und dort eine kurzfristig gegründete Tochter-GmbH dies übernimmt. Eine entsprechende GmbH könnte innerhalb weniger Wochen nach einer Entscheidung des OBs und entsprechender Beschlüsse des Rates und der hanova-Gremien arbeitsfähig sein und die Stadtplanung wäre personell entlastet, ohne dass bei hanova in größerer

Menge Personal aufgestockt werden müsste. Hanova müsste nur eine dafür geeignete Person als Geschäftsführung abstellen und diese könnte einen Zuarbeitsauftrag an ein dafür geeignetes Büro geben, was eine der vorhin genannten Büros sein könnte.

In Nr. 229.5 sind eine Fülle von Punkten geregelt, wie der Sanierungsvertrag zwischen Stadt und Sanierungsträger aussehen muss. Nach Nr. 229.2.1 sind Aufgaben nicht übertragbar, deren Erfüllung notwendig die Ausübung von Hoheitsgewalt erfordert oder die nur in den Formen des öffentlichen Rechts erledigt werden können. Hierzu gehören alle Maßnahmen, die einen Beschluss der Gemeindevertretung, den Erlass eines Verwaltungsaktes oder den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages oder die eine förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfordern.

Finanzierung des Sanierungsträgers

- In Phase 1 wird die Leistung des Sanierungsträgers von der Stadt finanziert und nach Aufwand abgerechnet. Der finanzielle Aufwand in dieser Phase ist im Verhältnis zum Nutzen begrenzt.
- In Phase 2 ist der Sanierungsträger in eigenem Namen und auf eigene Rechnung tätig, was rechtlich als Alternative zur Treuhandverwaltung möglich ist. Das heißt, um den städtischen Haushalt zu entlasten kauft die IZ-Sanierungs-GmbH die PIZ-GmbH mit der bestehenden Sanierungsverpflichtung und verkauft anschließend Teile an einzelne Investoren.

Zusammenfassung einer Konstruktion, mit der man im Falle einer Zwangsversteigerung oder

Ein von der Stadt beauftragter Sanierungsträger:

- organisiert die vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet;
- kauft die PIZ-GmbH in Absprache mit der Stadt und unter Zusage von Städtebauförderungsmitteln von Land und Bund;
- übernimmt dadurch die Sanierungsverpflichtung für die Gemeinschaftsflächen in den Sockelgeschossen;
- hält das Eigentum an den PIZ-Flächen bis zu deren Übernahme durch mehrere Partner (siehe folgend).

Investor X kauft die Büroflächen an der Spinnereistr. und die unteren Etagen des Enercityturms, saniert und vermietet sie als Büroflächen, teilweise an die LHH

Wohnungsunternehmen und/oder Wohnungsgenossenschaften und/oder die in Gründung befindliche Landeswohnungsbaugesellschaft kaufen:
- die 172 PIZ-Wohnungen
- die Büroflächen an der Blumenauer Str. und die oberen Etagen des Enercityturms und bauen sie in 200 – 300 zusätzliche Wohnungen um

Mehrere Partner übernehmen jeweils Teile der PIZ-Gewerbeflächen in den Sockelgeschossen; z.B. ein Investor für ein kleineres Stadtteilversorgungszentrum, hannoverimpuls für ein Start-Up-Zentrum für digitalisierte gewerbliche Produktion, eine Kulturstiftung für eine „Kulturetage“

eines Insolvenzverfahrens kurzfristig zur Abgabe eines Kaufangebots fähig wäre: