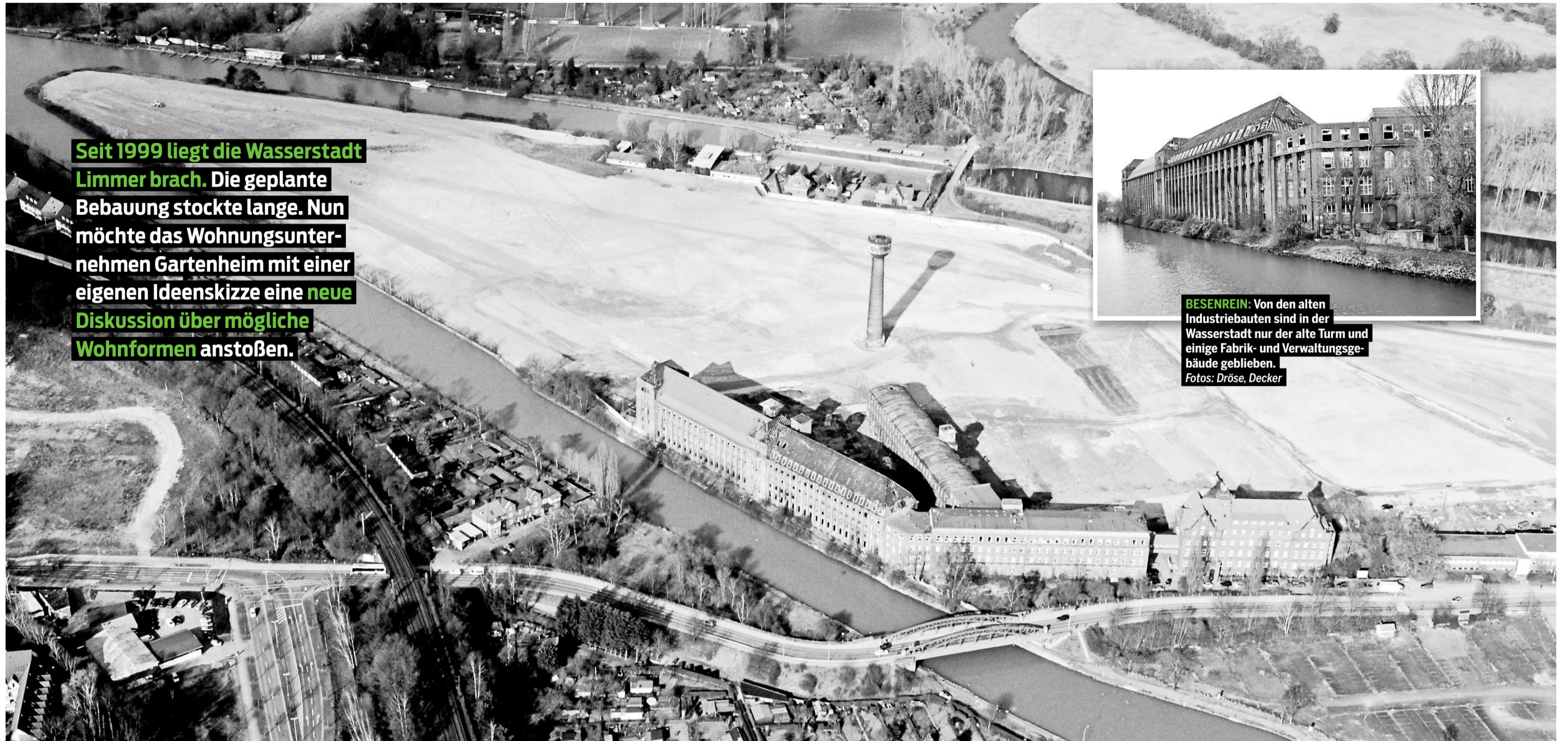


# Neue Visionen braucht die Wasserstadt



Seit 1999 liegt die Wasserstadt Limmer brach. Die geplante Bebauung stockte lange. Nun möchte das Wohnungsunternehmen Gartenheim mit einer eigenen Ideenskizze eine neue Diskussion über mögliche Wohnformen anstoßen.



BESENEREIN: Von den alten Industriebauten sind in der Wasserstadt nur der alte Turm und einige Fabrik- und Verwaltungsgebäude geblieben. Fotos: Dröse, Decker

## Eine Ideenskizze zur „Wasserburg“ – wirbelt das die Diskussion neu auf?

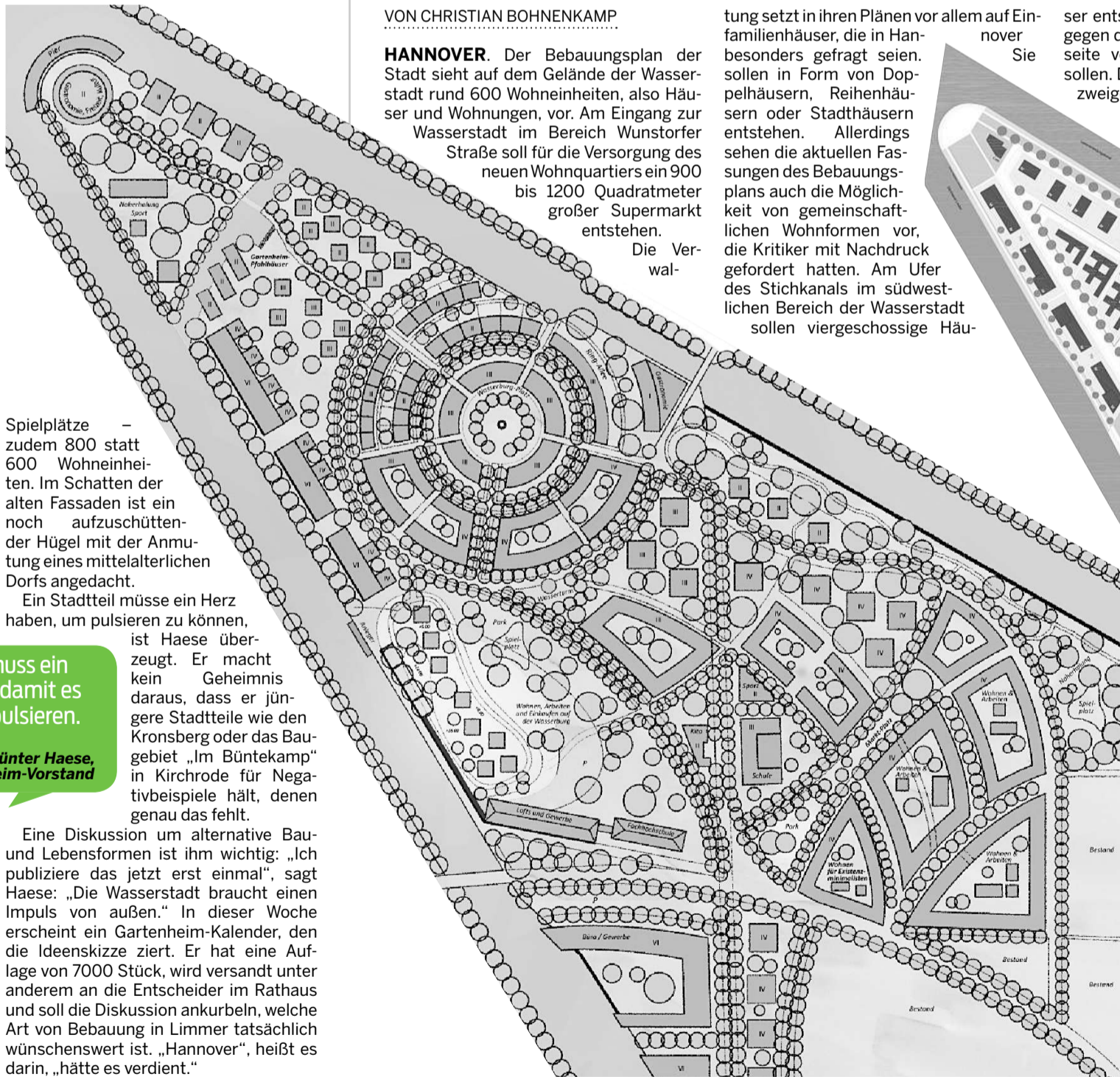
VON STEFAN GOHLISCH

HANNOVER. Wohnen im Grünen, am Wasser, umgeben von geschwungenen Straßen und Bäumen, mit Häusern zwischen zwei und sechs Geschossen, Handel und Handwerk – so sieht der Entwurf für eine „Wasserburg“ aus. Das Wohnungsunternehmen Gartenheim veröffentlicht ihn in dieser Woche. Vorstand Günter Haese möchte damit eine Diskussion darüber anstoßen, ob der jetzige Bebauungsplan für die Wasserstadt Limmer der Weisheit letzter Schluss ist – und eine Alternative vorlegen.

Er sei angesprochen worden, ob er sich nicht auf dem Gelände engagieren wolle. Doch nach dem jetzigen Bebauungsplan – der in erster Linie Reihenhäuser vorsieht (rechte Grafik) – handele es sich um ein „wertloses, zerplantes Gelände“. Man müsse erst einmal eine Vision entwickeln. Das übernahm für ihn Larisa Kozjak vom Architekturbüro Kozjak (welches unter anderem den Conti-Sitz an der Vahrenwalder Straße und das Neue Rathaus in Celle umbaute).

Die Ideenskizze ist von zwei Kreisen geprägt. Der eine hat seinen Mittelpunkt bei der St.-Nikolai-Kirche im alten Limmer, der andere im neuen Zentrum. Wo diese Kreise aufeinandertreffen, soll nach dem Plan ein moderner Marktplatz entstehen. Haese hat sich lange mit dem Aufbau mittelalterlicher Stadtkerne auseinandergesetzt. „Sie gehen immer von einem Zentrum aus, und sie sind von einer Begrenzung umgeben – in den meisten Fällen bei im Schnitt 366 Metern.“ Das lasse sich beispielsweise an Hannovers historischem Kern ablesen. Exakt 366 Meter von der vorgeschlagenen Mitte der Wasserburg ist dann auch besagter Marktplatz entfernt.

Kozjaks Skizze setzt an die Stelle der städtischen Reihenhaussiedlung einen Stadtteil, der wirkt wie organisch gewachsen. Der Entwurf sieht eine Mischbebauung vor: Ein- und Mehrfamilienhäuser, Platz für kleine Handwerksbetriebe und große Geschäfte, für Schule, Kitas und



Das Ganze muss ein Herz haben, damit es anfängt zu pulsieren.

Günter Haese, Gartenheim-Vorstand

Spielplätze – zudem 800 statt 600 Wohneinheiten. Im Schatten der alten Fassaden ist ein noch aufzuschütten-der Hügel mit der Anmutung eines mittelalterlichen Dorfs angedacht.

Ein Stadtteil müsse ein Herz haben, um pulsieren zu können, ist Haese überzeugt. Er macht kein Geheimnis daraus, dass er jüngere Stadtteile wie den Kronsberg oder das Baugelände „Im Bunteckamp“ in Kirchrode für Negativbeispiele hält, denen genau das fehlt.

Eine Diskussion um alternative Bau- und Lebensformen ist ihm wichtig: „Ich publiziere das jetzt erst einmal“, sagt Haese: „Die Wasserstadt braucht einen Impuls von außen.“ In dieser Woche erscheint ein Gartenheim-Kalender, den die Ideenskizze zielt. Er hat eine Auflage von 7000 Stück, wird versandt unter anderem an die Entscheider im Rathaus und soll die Diskussion ankurbeln, welche Art von Bebauung in Limmer tatsächlich wünschenswert ist. „Hannover“, heißt es darin, „hätte es verdient.“

## So plante die Stadt bislang: Häuser in der Reihe

VON CHRISTIAN BOHNENKAMP

HANNOVER. Der Bebauungsplan der Stadt sieht auf dem Gelände der Wasserstadt rund 600 Wohneinheiten, also Häuser und Wohnungen, vor. Am Eingang zur Wasserstadt im Bereich Wunstorfer Straße soll für die Versorgung des neuen Wohnquartiers ein 900 bis 1200 Quadratmeter großer Supermarkt entstehen. Die Verwal-

terung setzt in ihren Plänen vor allem auf Ein- und Zweifamilienhäuser, die in Hand- besonders gefragt seien. Sie sollen in Form von Doppelhäusern, Reihenhäusern oder Stadthäusern entstehen. Allerdings sehen die aktuellen Fassungen des Bebauungsplans auch die Möglichkeit von gemeinschaftlichen Wohnformen vor, die Kritiker mit Nachdruck gefordert hatten. Am Ufer des Stichkanals im südwestlichen Bereich der Wasserstadt sollen viergeschossige Häu-

ser entstehen, die den Rest des Geländes gegen den Lärm der auf der anderen Uferseite verlaufenden Güterbahn schützen sollen. Die meisten anderen Gebäude sind zweigeschossig vorgesehen.

Erschlossen wird das Gebiet gemäß den Plänen der Stadt vor allem durch eine Straße, die sich entlang der Uferhäuser Richtung Westen zieht. Dienoch erhalten

tenen alten Fabrik- und Verwaltungsgebäude des ehemaligen Conti-Werks sollen größtenteils nicht abgerissen werden – sofern sie sich sanieren lassen. Denn derzeit sind diese noch erheblich mit krebserregenden Nitrosaminen verseucht.

Offen ist aber besonders die Zukunft eines der ältesten Produktionsgebäude, das derzeit noch in das ansonsten geplante Gelände hineinragt. In einigen Plänen tauchte es zuletzt nicht mehr auf.

Nach den Vorstellungen der Stadt soll die Bebauung des Areals zunächst im östlichen Bereich starten. Im Osten des Geländes ist auch eine Gedenkstätte für das Frauen-KZ vorgesehen, das sich früher dort befand.

ZWEI WELTEN: Der jetzige Bebauungsplan (rechts) sieht für die Wasserstadt vor allem Reihen an Reihenhäusern vor. Die Idee der Wasserburg von Gartenheim und der Architektin Larisa Kozjak setzt mediterrane, geschwungene Formen und einen organisch wirkenden Stadtteil dagegen.

## Vom Industriegebiet zum Wohnprojekt

Geschichte der Wasserstadt: Hier wurde für die Wehrmacht produziert. Conti zog sich 1999 zurück.

HANNOVER. Lange hingen die Planungen zur Wasserstadt in der Luft. Es war unklar, ob der Bund tatsächlich Mittel für den Ausbau des angrenzenden Stichkanals geben würde. Das hätte auch Auswirkungen auf die Fläche der Wasserstadt gehabt. Das Projekt ist aber mittlerweile gestorben, seitdem haben auch die Planungen für die Wasserstadt wieder Fahrt aufgenommen.

Am 7. November hat bereits der Stadtbezirksrat Linden-Limmer mit großer Mehrheit für den aktuellen Bebauungsplan gestimmt. Wichtiger wird aber die Abstimmung am Mittwoch im Bauausschuss sein.

Ursprünglich produzierten auf dem Gelände die Hannoverschen Gummiwerke Excelsior. Sie wurden 1928 von der Continental AG übernommen. Zu Beginn

des Zweiten Weltkrieges arbeiteten in dem Werk 4100 Mitarbeiter, vor allem für den Bedarf der Wehrmacht – von Kraftstofftanks bis Gasmasken. Von Kriegsschäden blieb es weitgehend verschont, sodass die Produktion bereits kurz nach Kriegsende wieder anlaufen konnte. Um 1970 waren dort rund 950 Menschen beschäftigt. Im Jahre 1999 wurde die Pro-

duktion stillgelegt. Bereits damals wurde ein erster Bebauungsplan für die Erschließung des Geländes zu Wohnzwecken verabschiedet. Im Jahr 2000 kaufte die Stadt das Gelände für 18 Millionen Euro. Zwei Jahre darauf übernahm die Gesellschaft „Wasserstadt Limmer“ das Areal – ein Zusammenschluss aus Landesentwicklungsgesellschaft Nileg, Bauunternehmer Günter Papenburg

und Altlasten-Sanierungsbetrieb Umweltschutz Nord. Doch letztere Firma ging 2004 in die Insolvenz, die Nileg stieg 2005 aus. Papenburg übernahm das Gelände schlussendlich allein. Im Jahr 2009 wurden die meisten der alten Produktionsgebäude gesprengt, anschließend trieb der Bauunternehmer die Sanierung des Bodens voran, die mittlerweile abgeschlossen ist. boh



DAS WAR EINMAL: So sah das Gebiet früher aus – dicht bebaut mit Fabrikhallen.