

Gebiet Limmerstraße

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Grundstückszuschnitt

Im Gebiet Limmerstraße muß der Grundstückszuschnitt mit einer Größe von 16 auf 28 m im Mittel als normal angesehen werden. Lediglich in den 2 Baublöcken zwischen Fanny- und Fortunastraße bestehen Grundstücke von 4 m Breite und 18 m Tiefe, die natürlich bei einer Neuplanung zusammengelegt werden müssen. Die zwischen Pfarrland- und Velvetstraße bestehenden Grundstücke von 11×16 m werden durch die Umwandlung in eine Grünanlage ganz aufgelöst werden.

2. Geschößzahlen

Der Vergleich der Geschößzahlenkarten der Gebiete Charlottenstraße und Limmerstraße zeigt, daß hier die 4- und 5-geschossigen Mietskasernen überwiegen. Nur das Gebiet zwischen Viktoria- und Mathildenstraße ist stark von Niedrigbebauung durchsetzt. Im ganzen Gebiet sind vielfach 3-, 4- und 5-geschossige Hinterhäuser festzustellen.

3. Nutzungsart Bestandskarte K II; Nutzungsart der Gebäude.

Die Limmerstraße und der Küchengarten sind Geschäftsgebiete von übergeordneter Bedeutung. Sonst liegen, wie in jedem Wohngebiet, die Geschäfte des Nahbedarfs verstreut. Auch hier haben sich in den Hinterhöfen zahlreiche Gewerbe entwickelt. Die störende Sauerkrautfabrik zwischen Pfarrland- und Leinaustraße liegt in einem reinen Wohngebiet und muß bei der Durchführung der Sanierung in ein Industriegebiet verlagert werden. Die übrigen Betriebe können durch Umsiedlung innerhalb des Untersuchungsgebietes in einem Block für Kleingewerbe zusammengefaßt werden. Zum größten Teil müssen sie ihren Standort aus Entkernungsgründen zur Auflockerung der Wohnblöcke räumen.

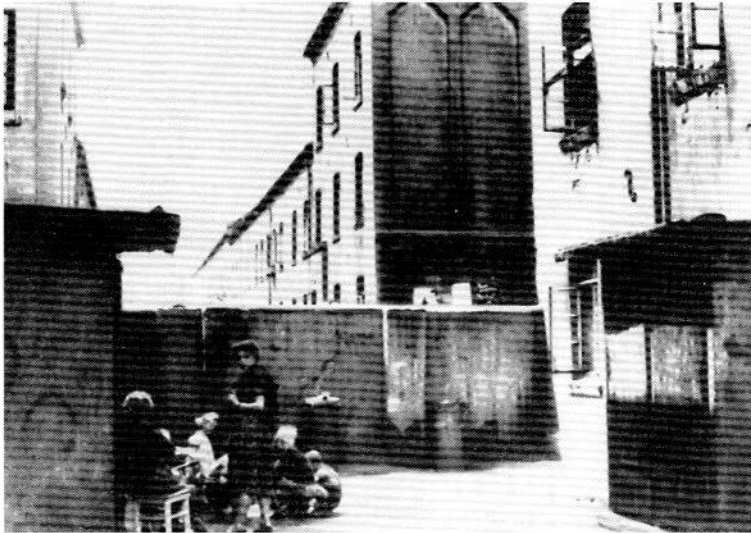


Bild 22: Hier spielen Kinder auf einem Hinterhof.



Bild 23: Wäschetrockenplatz, Mülleimerplatz und Abortanlagen auf dem Hof.

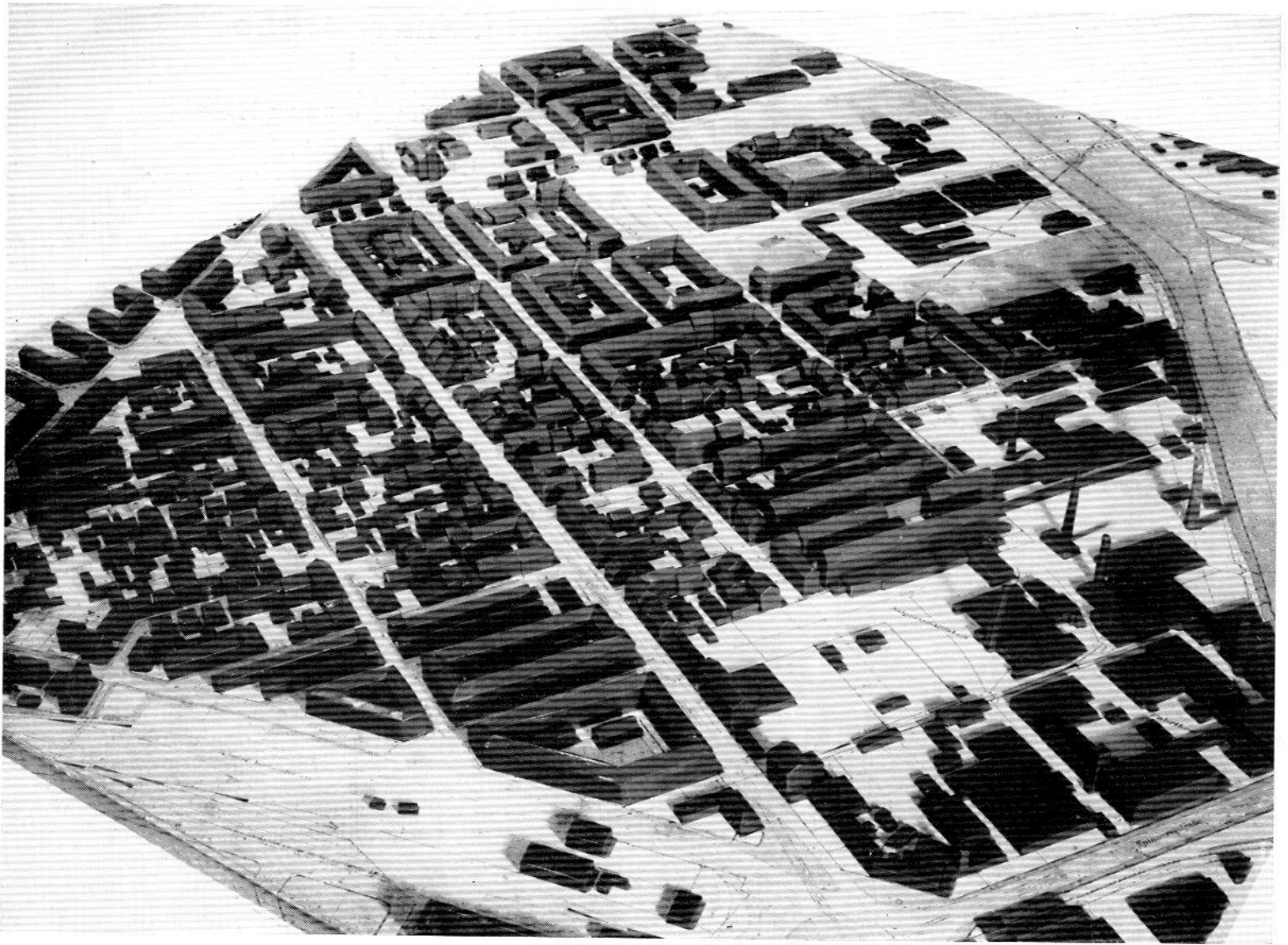


Bild 24: Bestand. Ansicht von Süden. (Modell)

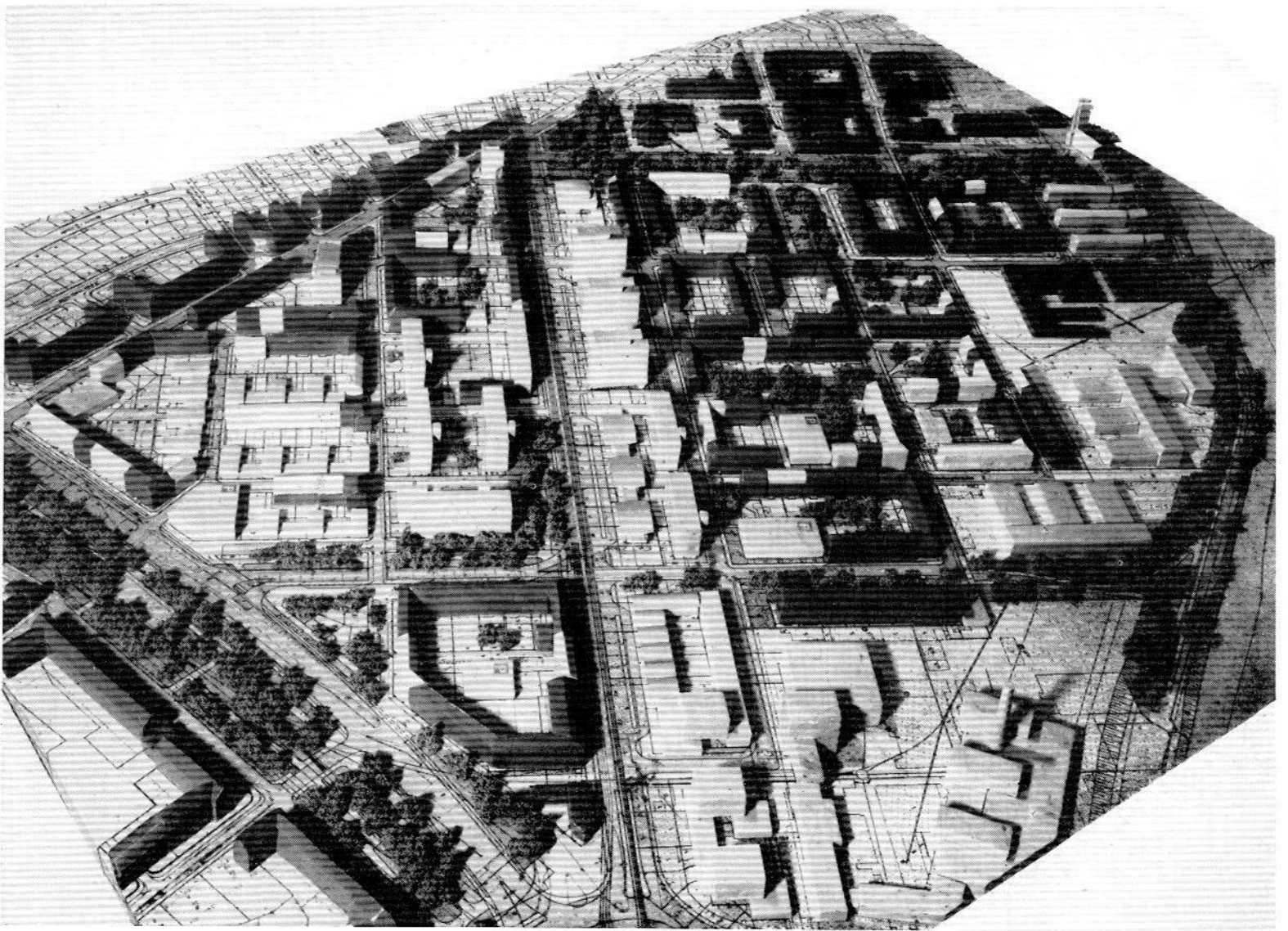
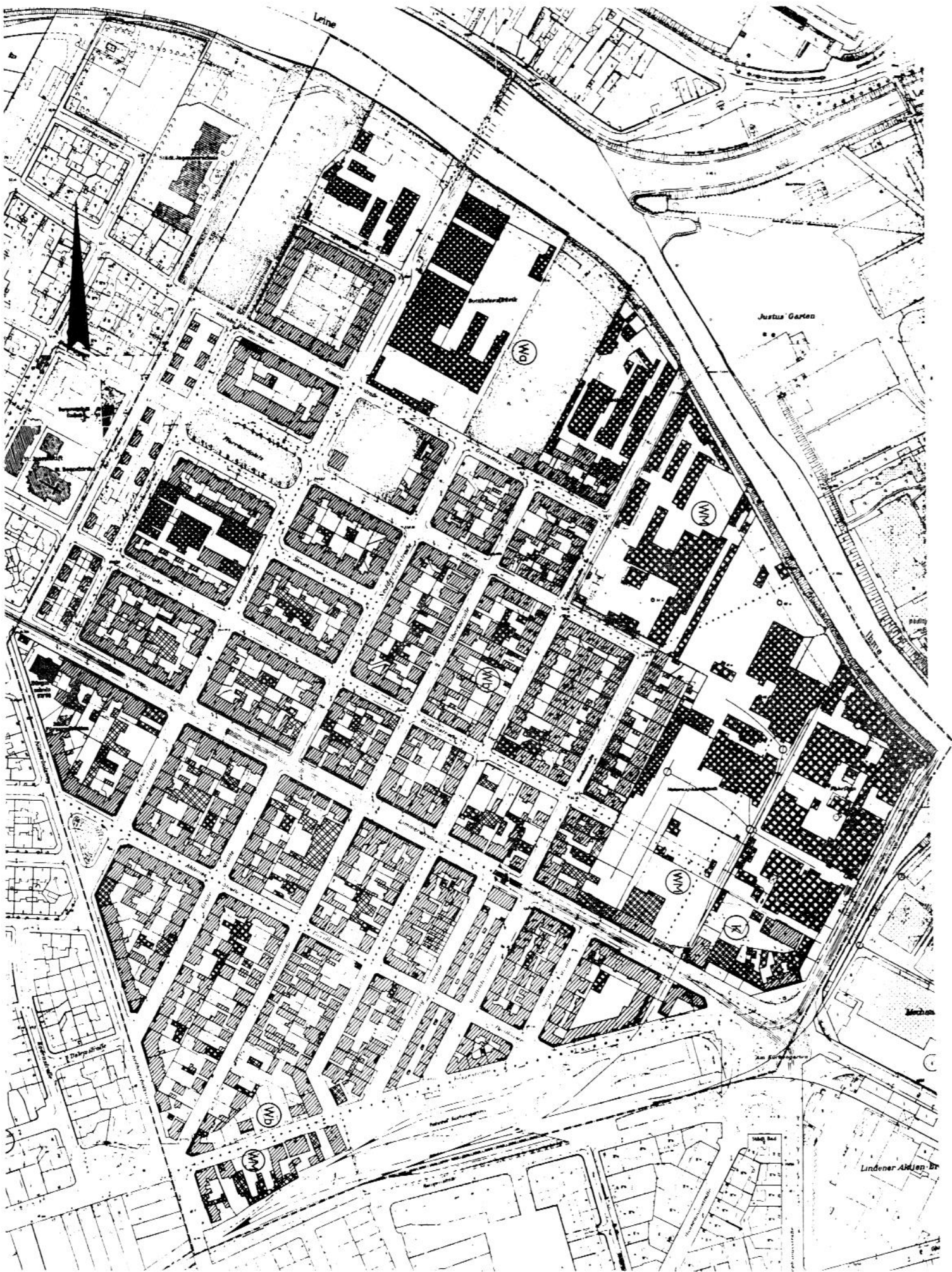


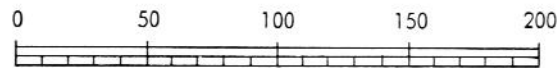
Bild 25: Planung. Ansicht von Südosten. (Modell)

Nutzungsart der Gebäude (siehe Text Seite 117)



Legende

- Wohnbebauung
- Läden
- Gewerbe störend
- Gewerbe nicht störend
- Baugebiete nach Baunutzungsplan der Stadt Hannover



4. Bebauungsweise Bestandskarte K IIb Belichtungsfotos vom Modell

Bei der starken Bebauung des Limmerstraßengebietes liegt das Verhältnis von Hoftiefe : Gebäudehöhe bei 84% unter 1 : 1. Die zahllosen Quer- und Hintergebäude bieten ungesunde und schlechte Wohnverhältnisse. Daher kann schon durch Entkernung bei vielen Wohnblöcken dieses Gebietes das größte Wohnungselend beseitigt werden. Die Belichtungsfotos des Zustandsmodells Limmerstraße nach dem Strohmeyserschen Besonnungsmesser geben einen guten Einblick in die schlechten Verhältnisse im Hinblick auf Überbauung und Belichtung.

5. Bebauungsdichte

Die Geschoßflächendichte ist der übliche Maßstab für die Festlegung der zulässigen baulichen Ausnutzung von Baugebieten.

Der Zustand der GFD im Untersuchungsgebiet Limmerstraße ist in der K IIa graphisch dargestellt. Das Ergebnis lautet bei insgesamt 514 Grundstücken wie folgt:

- 35 Grundstücke sind unbebaut
- 111 Grundstücke haben GFD über 3
- 180 Grundstücke haben GFD von 2,1—3
- 51 Grundstücke haben GFD von 1,6—2
- 75 Grundstücke haben GFD von 1,0—1,5
- 62 Grundstücke haben GFD unter 1
- 514 Grundstücke

Die mittlere Geschoßflächendichte des gesamten Untersuchungsgebietes beträgt 1,95 je Grundstück. Die nach der Hann. Bauordnung von 1953 für diese im Untersuchungsgebiet befindlichen 37 Baublöcke zulässige GFD schwankt zwischen 1,2 und 1,5. Die mittlere Überschreitung beträgt 67%. Es handelt sich damit um eine 17% höhere Überschreitung als in der Charlottenstraße. Bei einzelnen Blöcken steigt die Überschreitung bis auf 175% an.

Die Qualitätsgruppen der einzelnen Grundstücke mit dem entsprechenden Mittelwert des Blockes verteilen sich wie folgt:

Bei 37 Blöcken haben:

- 2 Blöcke als mittlere Qualitätsgruppe 1
- 22 Blöcke als mittlere Qualitätsgruppe 2
- 11 Blöcke als mittlere Qualitätsgruppe 3
- 2 Blöcke als mittlere Qualitätsgruppe 4
- Block als mittlere Qualitätsgruppe 5.
- 37 Blöcke

Die Methode der Einstufung in die Qualitätsgruppen ist unter IIa Charlottenstraße beschrieben worden.

6. Gebäudealter und -zustand

Die ältesten Teile des Gebietes Limmerstraße liegen einmal zwischen Pfarrland- und Velvetstraße (Baujahr 1871) und zum anderen zwischen Fanny- und Mathildenstraße (Baujahr 1872). Hier ist die Bebauung unverändert erhalten geblieben und entsprechend verfallen. Noch früher, etwa in der Zeit von 1850—60 sind die ältesten Teile der Blöcke XV—XXVII entstanden. Jedoch ist dieses Gebiet schon stark von Bauten aus der Gründerzeit um 1900 durchsetzt. Durch Auswertung von Aktenunterlagen, Befragung und Schätzung ist folgendes Ergebnis ermittelt:

von 514 Grundstücken sind 40% vor 1900, 40% von 1901—1924, 15% von 1925—1945 und 5% nach 1945 entstanden.

Der Gebäudezustand, der durch örtliche Begehung ermittelt wurde, zeigt ein Verhältnis von

- 36% Gebäude mit schlechtem Erhaltungszustand
- 50% Gebäude mit mittlerem Erhaltungszustand
- 14% Gebäude mit gutem Erhaltungszustand.

Damit ergibt sich die gleiche Forderung wie in der Charlottenstraße, daß durch Instandsetzungsgebote die Wohnverhältnisse wesentlich verbessert werden können.

III. Wohndichte und Wohnungsqualität

1. Wohndichte

Die durchschnittliche Wohndichte beträgt im Gebiet Limmerstraße 783 E/ha. In einzelnen Fällen liegt der Blockdurchschnitt über 1500 E/ha und beim Einzelgrundstück sogar über 2700 E/ha. Bei der Gegenüberstellung von E/ha Nettobauland zu E/ha Wohnbauland (unter Abzug der Gewerbefläche) ergibt sich eine Steigerung von 783 auf 1000 E/ha. 783 E/ha übersteigen die normale Wohndichte von 500 E/ha um 57%.

2. Belegungsdichte

Im Gebiet Limmerstraße leben in 4486 Wohneinheiten 6642 Haushaltungen, von denen 35% aus Einpersonenhaushaltungen bestehen. Die Schaffung von Ledigenheimen würde beiden Untersuchungsgebieten eine wesentliche Entlastung geben.



KII/4b Besonnungsmessung am Arbeitsmodell, durchgeführt mit Besonnungsmesser nach Oberbaurat Strohmeier, Hamburg. 21. März, 23. September, 12.00 Uhr.

Im Durchschnitt sind die Wohneinheiten im Gebiet Limmerstraße von 2,9 Personen bewohnt. Auf einen Bewohner entfallen im Durchschnitt 22 m² Wohnfläche, was noch als normal bezeichnet werden kann. Da wir im Gebiet Charlottenstraße 3,2 Personen je Wohneinheit bei 23 m² Wohnfläche je Bewohner festgestellt haben gegenüber 2,9 Personen/WE bei 22 m² im Limmerstraßengebiet, bestehen im Gebiet Charlottenstraße wesentlich größere Wohneinheiten. Das trifft sich mit der Feststellung, daß im Gebiet Charlottenstraße ein wesentlich größerer Anteil an Kindern unter 14 Jahren lebt.

3. Wohnungsqualität Bestandskarte K IIIa Wohnungsqualität

Die Wohnungsqualität ist nach Auswertung der unter Abschnitt IIIa Charlottenstraße genannten Fragebogen für jedes Grundstück festgelegt.

Die soziale Struktur des Gebietes Limmerstraße zeigt einen noch größeren Anteil an Lohnempfängern als im Gebiet Charlottenstraße. Lediglich die Blöcke an der Limmerstraße haben einen größeren Anteil an Bewohnern mit Einkünften aus selbständiger Tätigkeit.

4. Grundrisse

Auch das Beispiel der Grundrisse aus dem Gebiet Limmerstraße (Fortuna- und Fannystraße) zeigt mehrfach die Reihung des „Lindener Grundrisses“ mit schmalen Bauwischen. Als Übergangslösung läßt sich auch hier der Verbesserungsvorschlag (siehe Charlottenstraße) durchführen.

IV. Qualitätsgruppen

Die Berechnungsweise des Gebäudesach- und -ertragswertes entspricht der für jeden Baublock eine Liste

- A der Grundstücksflächenmerkmale
- B der Grundstücksausnutzung und
- C der Nutzungsart der Grundstücke

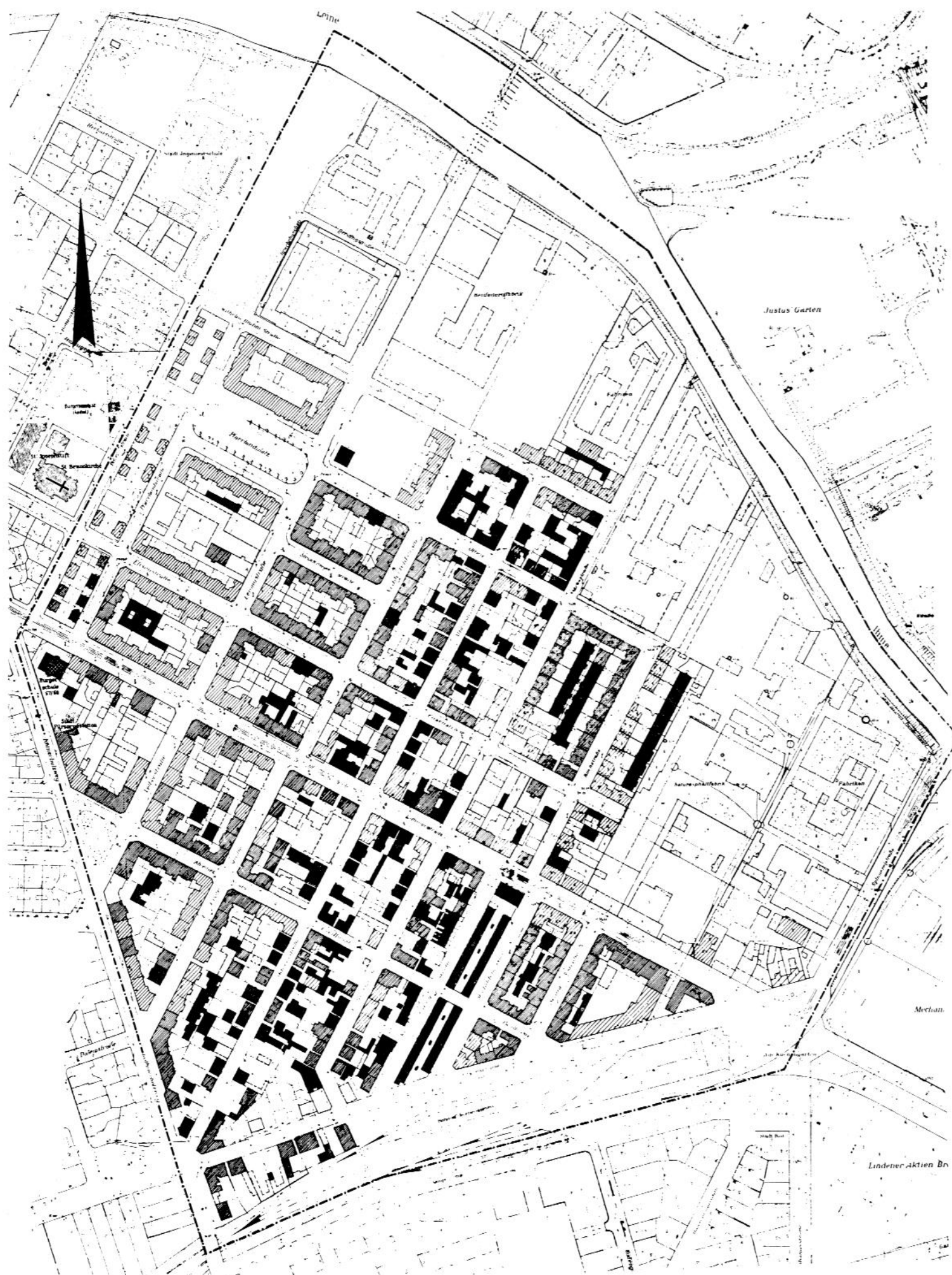
mit Eintragung der entsprechenden Qualitätsmerkmale aufgestellt. Die Blockergebnisse sind in der Blockzusammenstellung zu dem Gesamtergebnis des Untersuchungsgebietes zusammengefaßt.

V. Sach- und Ertragswerte

Die Berechnungsweise des Gebäudesach- und ertragswertes entspricht den Erläuterungen unter A VI+2 Charlottenstraße. Diese Tabellen wurden jedoch im Gebiet Limmerstraße nur für die Testblöcke Nr. XXVIII, XXIX, XXX und XXXIII aufgestellt.

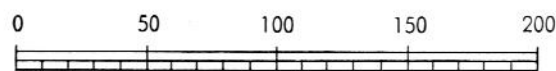
VI. Öffentliche Einrichtungen

Im Gebiet Limmerstraße bestehen außer dem Verkehrsnetz einschließlich der Wege und Grünflächen keine Grundstücke mit öffentlicher Nutzung.



Legende

- Stufe 1: unbewohnbare Wohnungen
- Stufe 2: ungeeignete Wohnungen
- Stufe 3: unter der Norm, durch Umbau zu verbessern
- Stufe 4: an sich brauchbar, Belichtungsmängel
- Stufe 5: Ausstattungsmängel
- Stufe 6: normale Wohnungen



B. Sanierungsplanung

I. Allgemeine Erläuterungen

Die absoluten Werte wie auch die Qualitätsgruppen fanden ihren Niederschlag in den graphischen Darstellungen und in den Tabellen. Entsprechend dem Anteil der schlechten Merkmale wurden die Grundstücke in die Kartierungen des Planes P I eingestuft.

Auch für die Limmerstraße wurde die Neuplanung unter Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Hannover vorgenommen.

Von dort wurden folgende Forderungen für das Gebiet Limmerstraße erhoben:

1. Im Zuge der Velvet- und Pfarrlandstraße ist eine Grünverbindung zur Leine zu schaffen.
2. Die Limmerstraße ist als Geschäftsgebiet von übergeordneter Bedeutung zu gestalten.
3. Die Gleisanlage des Bahnhofes Küchengarten ist als Grünfläche vorzusehen.
4. Da die Limmer- und Fössestraße Anschluß an die Westtangente bekommen werden, sind deren Fahrspuren auf mindestens 20 m zu erweitern.

Das Planungsergebnis zeigt für die Flächenverteilung im Gebiet Limmerstraße folgende Größen mit Anteil an der Gesamtfläche in % im Vergleich zum Bestand.

		Planung	Best.
Private Grundstücke	165 090 m ²	37,3%	46,7%
Öffentlich genutzte Grundstücke	2 770 m ²	0,6%	—
Industrieflächen	76 100 m ²	17,2%	30,3%
Öffentliche Grünflächen	87 850 m ²	19,8%	3,0%
Gemeinschaftsgrün (Priv.)	7 690 m ²	1,7%	—
Straßenflächen	102 890 m ²	23,4%	20,0%
	442 390 m²	100,0%	100,0%

An dieser Übersicht ist die Umgestaltung hinsichtlich der Flächengliederung klar zu erkennen. Auf Kosten der privaten Grundstücksfläche und der Industriefläche hat der Anteil an öffentlicher Grünfläche um 16,8% und die Verkehrsfläche um 3,4% zugenommen.

II. Art und Maß der baulichen Nutzung

Ergebnis der Planung für:

1. Grundstücksaufteilung

Gemäß der Bestandsaufnahme sind in diesem Gebiet 514 Grundstücke vorhanden. Nach der Planung ist die Grundstücksaufteilung vorgenommen, daß nach Zusammenlegung, Umlegung und Umwidmung nur noch 260 Grundstücke existieren werden. Der Plan P II₁ zeigt einen klaren Grundstückszuschnitt, der fast durchgehend rechtwinklig vorgesehen ist.

Die Qualitätsgruppierung steht in folgendem Verhältnis zum Bestand in % angegeben:

	Planung				Bestand			
Qualitätsgruppen	1	2	3	4	1	2	3	4
Breite	0,4	51	25	23,6	5	62	20	13
Tiefe	7,7	90	2,0	0,3	36	30	18	16
Größe	0,8	30,7	68,5	—	9	53	38	—

2. Geschößzahlen

Die Gebäude, die wegen ihrer schlechten Wohnsubstanz zum Abriß bestimmt sind, müssen soweit es sich um Baulücken handelt, in der Geschößzahl der angrenzenden Bebauung erstellt werden.

Zur Gliederung der Limmerstraße sind hier 3 10-geschossige und 8-geschossige Hauszeilen vorgesehen. Der Plan P II₂ gibt ein gutes Bild von der völligen Durchführung der Entkernung der Wohnblöcke.

3. Nutzung der Gebäude in 2 Ausbaustufen

Der größte Eingriff in die bestehende Bausubstanz bedeutet die Erweiterung der Limmerstraße. Bei den Bauten auf der Nordseite der Limmerstraße sind mit wenigen Ausnahmen sehr schlechte Sanierungsmerkmale festgestellt, so daß hier die Zurücklegung der Bauflucht vertretbar ist. Im Zuge dieser Planung ist eine Trennung zwischen Verkehrsstraße und Geschäftspassage vorgenommen. Das aus der Entflechtungsmaßnahme von Wohn- und Gewerbenutzung verbleibende Gewerbe ist im Südteil des Untersuchungsgebietes konzentriert.

Die Industrieflächen sind durch einen öffentlichen Grünstreifen entlang der Ihme und Leine und eine Grünverbindung zur Stärkestraße eingeeengt.

Die Planung von Garagen und Einstellplätzen in ausreichender Menge, die für dieses Gebiet ebenfalls vom Stadtplanungsamt gefordert war, ist gleichzeitig auf den ganzen Bezirk verteilt.

Der Stufenplan zeigt die Sanierungsmaßnahmen, die für Beseitigung nur der schlimmsten Wohnverhältnisse erforderlich sind.

4. Bebauungsweise

Für die Verbesserung der Belichtungsverhältnisse sind Eingriffe in geschlossene Wohnblöcke vorgenommen, wo sie entsprechend der Wohnungsqualität erforderlich schien. Die Modellfotos zeigen die Besonnungsverhältnisse nach dem Strohmeyserschen Besonnungsmesser entsprechend dem Bestand.

5. Bebauungsdichte

Das Verhältnis der Blockdurchschnittswerte dieser Qualitätsgruppen von Planung zum Bestand ist folgendes:

	Planung					Bestand				
Qualitätsgruppen	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Blockzahl	—	6	22	2	—	2	22	11	2	—
Gesamt			30					37		

III. Wohndichte

Für die Planung sind auch hier 23 m² Wohngeschoßfläche berechnet. Es ergab eine durchschnittliche Wohndichte von 674 E/ha gegenüber 783 im Bestand. Die Durchschnittswerte der einzelnen Blöcke schwanken zwischen 450 und 1100 E/ha.

Das Verhältnis der Qualitätsgruppen der Einzelgrundstücke für die Wohndichte zeigt folgendes Ergebnis in %:

	Planung					Bestand				
Qualitätsgruppen	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Prozentanteil										
d. Grundstücke	3,7	38,7	20,0	36,2	1,4	35	32	11	14	8

IV. Qualitätsgruppen

Für die Einzelblöcke XXVII und XXX sowie in der Blockzusammenstellung sind für die Planung mit Ausnahme von Gebäudealter, -zustand und Wohnungsqualität die gleichen Sanierungsmerkmale in Qualitätsgruppen wie bei der Bestandsaufnahme erfaßt.

V. Öffentliche Einrichtungen

1. Straßen und Plätze

Der Flächenanteil der Straßenfläche am gesamten Gebiet beträgt in der Planung 23,4% gegenüber 20% im Bestand. Da in dem Prozentsatz der Planung auch die Verbreiterungen von Limmerstraße und Fössestraße enthalten sind, muß auch der Anteil an reinen inneren Erschließungswegen geringer geworden sein. Denn auch hier war die klare Differenzierung der Straßen und Wohnwege, Wohnstraßen und Wohnsammelstraßen Grundlage der Planung. Nach Norden bildet den Haupteinhang der Straßenzug Kochstraße, Ottenstraße und Leinaustraße. Nach Süden sind es die Mathildenstraße, Pavillon-, Ahlemer- und Velbertstraße.

2. Versorgungsleitungen

Die Darstellung der Leitungen entspricht der für die Charlottenstraße, deren Grundlage die Pläne der entsprechenden statistischen Versorgungswerke bilden.

VI. Planungsergebnis

Pläne VI₁ Bebauungsplan mit Fluchtlinien
VI₂ Anschauungsplan

Der Bebauungsplan stellt die erste Stufe des Sanierungsplanes für das Gebiet Limmerstraße dar. Die Anfertigung eines Durchführungsplanes wie sie für Gebiete innerhalb eines Aufbaugesbietes erforderlich ist, ist für ausgewiesene Sanierungsgebiete unerlässlich, da die rechtlichen Folgen einer Erklärung zum Sanierungsgebiet noch stärker als bei einem Aufbaugesbiet sein werden. Besonders muß die Begrenzung der bebaubaren Flächen durch Fluchtlinien rechtlich gesichert sein.

VII. Die Kostenfrage

Der Anschauungsplan gibt einen Überblick über die bauliche Gestaltung und städtebauliche Gliederung des Untersuchungsgebietes Limmerstraße.

Die Berechnung erfolgt in der gleichen Weise wie in der Charlottenstraße.

Aus den o. g. Tabellen sind die entstehenden Kosten für Entschädigungs-, Abriß-, Komplettierungs-, Umsiedlungskosten, Nachholbedarf, Modernisierungs- und Neubaukosten zu ersehen.

Die Sanierung erfordert im Gebiet Limmerstraße den Abriß von 151 886 m² Nutzfläche gegenüber der Totalerneuerung, die 291 935 m² beseitigen müßte.

Die Gesamtkosten für das Gebiet Limmerstraße betragen:

1. Verkehrssanierung		
schlechte Bausubstanz	12 604 925	DM
2. Verkehrssanierung		
gute Substanz	4 096 164	DM
3. Städtebauliche Sanierung		
schlechte Bausubstanz	46 175 685	DM
4. Städtebauliche Sanierung		
gute Substanz	10 928 482	DM
Gesamtbodenkosten für Grundst. außerhalb des U.G.	3 195 500	DM
Summe Teilerneuerung ohne Modernisierung	77 000 756	DM
5. Modernisierung	17 625 209	DM
Summe Teilerneuerung	94 625 965	DM
Totalerneuerung	137 844 554	DM

Zu diesen Summen sind noch die Herstellungskosten für Grünanlagen, Straßenverbreiterungen und die für die Versorgungsleitungen hinzuzurechnen.

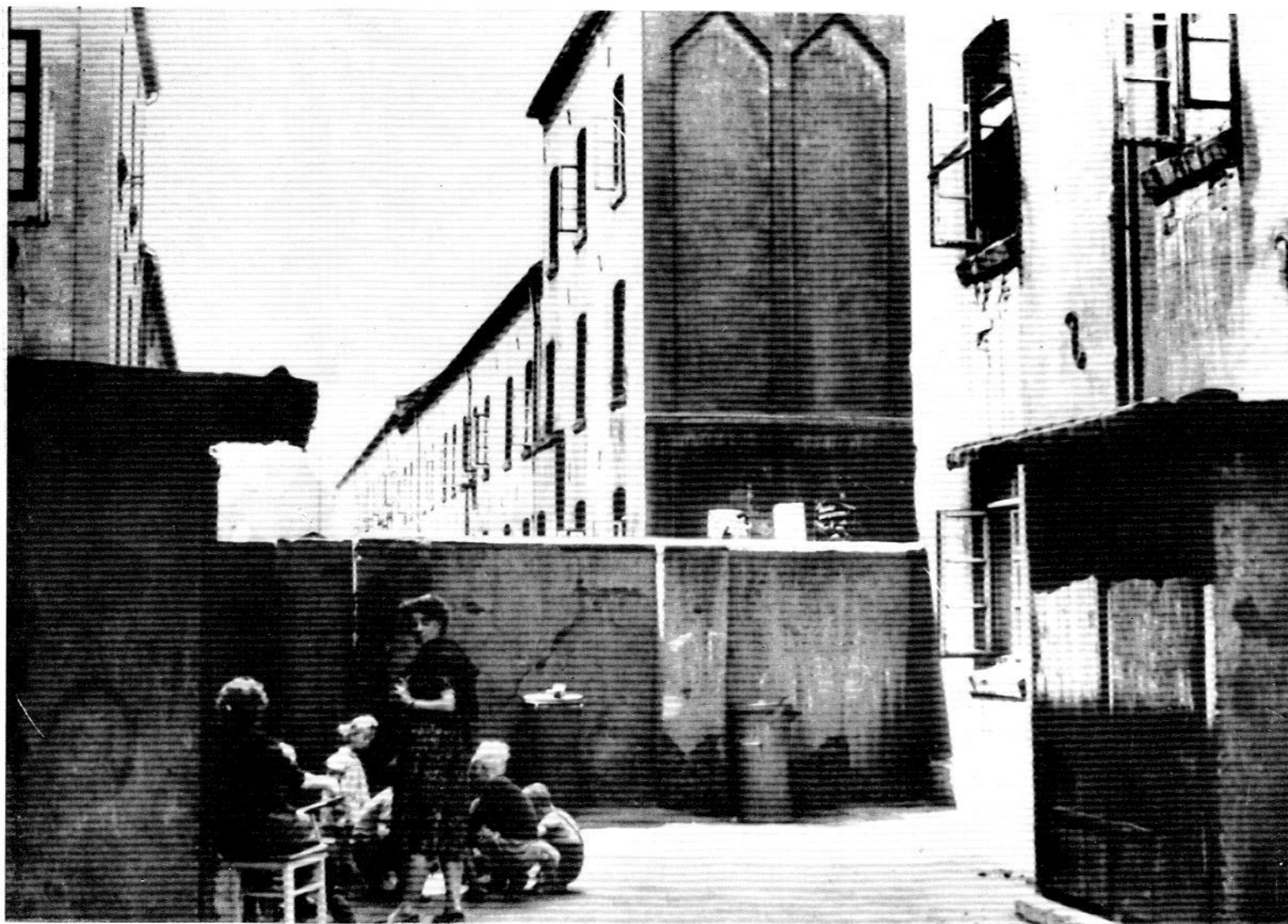
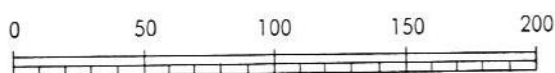
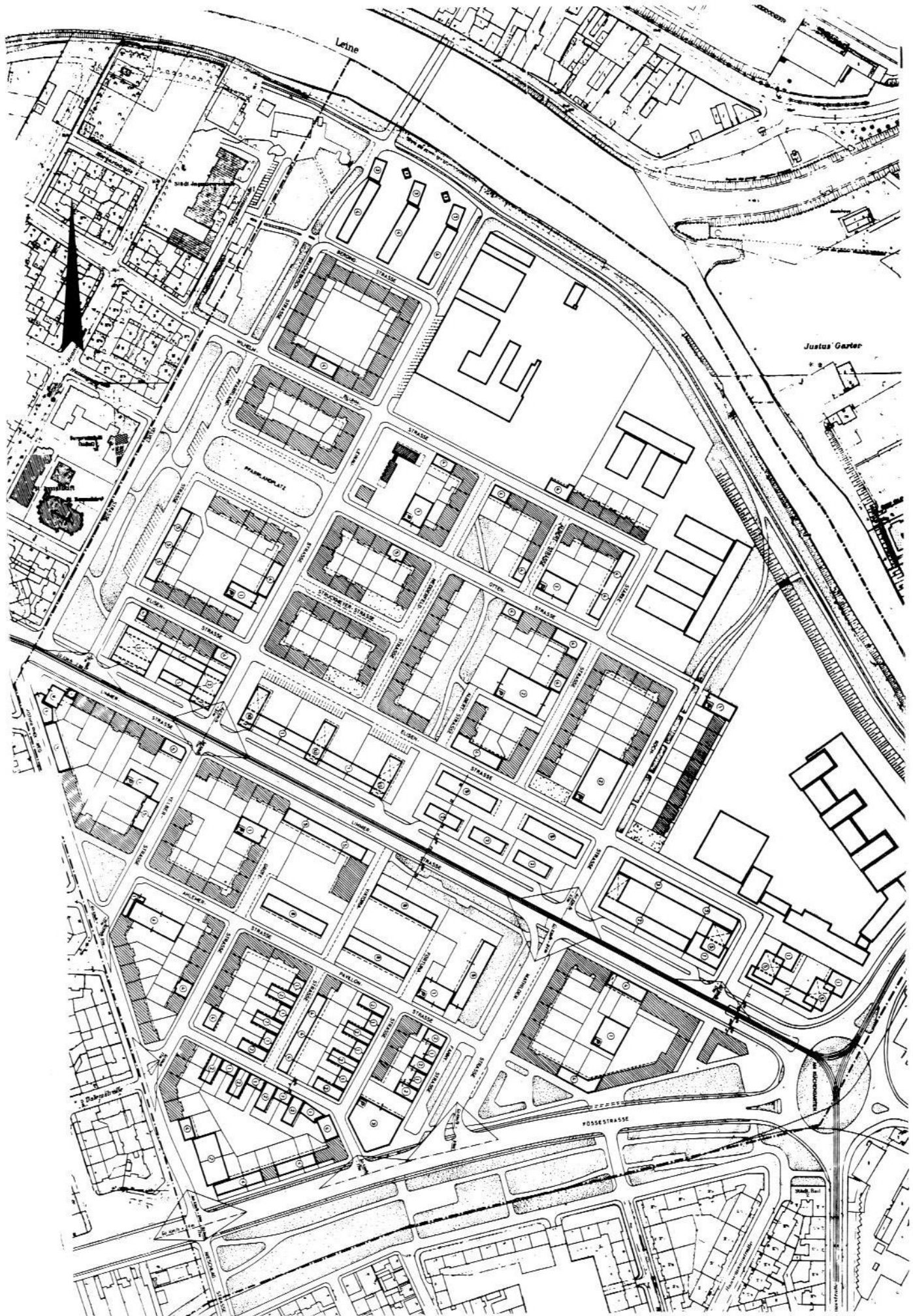


Bild 26: Mathildenstraße, Kinderspielplatz im Hinterhof.



vorh. gepl.

- Öffentliche Gebäude
- Private Gebäude mit Geschößzahl und Durchfahrt
- Öffentliche Freiflächen
- Private Freiflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkstreifen u. Radwegen

vorh. gepl.

- Straßenbegrenzungslinie
- Zwingende Baulinie
- Baugrenze
- Flurstücksgrenze
- Grenze des Planungsbereiches
- Parkhäuser, Garagen
- Ladenstraße

Hannover-Linden
Gebiet Limmerstraße
Plan P VI/2

Anschauungsplan

(Entwurf der Neugestaltung)

(siehe Text Seite 123)

