

# **Nutzungskonzept für das Südbahnhofgelände**

Erstellt durch das



# **Inhaltsverzeichnis**

## **1. Einleitung**

## **2. Hintergrund**

2.1. Zustand des Geländes

2.2. Das Wirtschaftsforum Südstadt e.V. und der Südbahnhof

## **3. Ziel**

3.1. Arbeitsplätze

3.2. Bestandssicherung

3.3. Neue Betriebe ansiedeln

3.4. Kaufkraft halten

3.5. Kein zusätzlicher Wettbewerb

3.6. Attraktivität des Stadtteils erhöhen

## **4. Gestaltungsvorschläge**

4.1. Einzelhandel nur beschränkt zulassen

4.2. Handwerk ansiedeln

4.3. Freizeitangebot schaffen

4.4. Parkraum schaffen

4.5. Grünanlagen integrieren

4.6. Bauliche und architektonische Aspekte

## **5. Zusammenfassung**

# 1. Einleitung

Bei dem vorliegenden Nutzungskonzept handelt es sich um Vorschläge zur mittelfristigen Nutzung des Geländes am ehemaligen Südbahnhof im Stadtteil Südstadt der Landeshauptstadt Hannover. (s. Abb. 1)

Diese einzelnen Vorschläge, wie auch das gesamte Konzept, sind entstanden ohne Rücksicht auf bestehendes Baurecht, mögliche Genehmigungsverfahren oder notwendige Finanzierungen.

Die hier zugrunde liegenden Ideen sollten zunächst ohne Beschränkungen gesammelt werden, um möglichst die Kreativität für die Gestaltung dieses Geländes in den Vordergrund zu stellen.

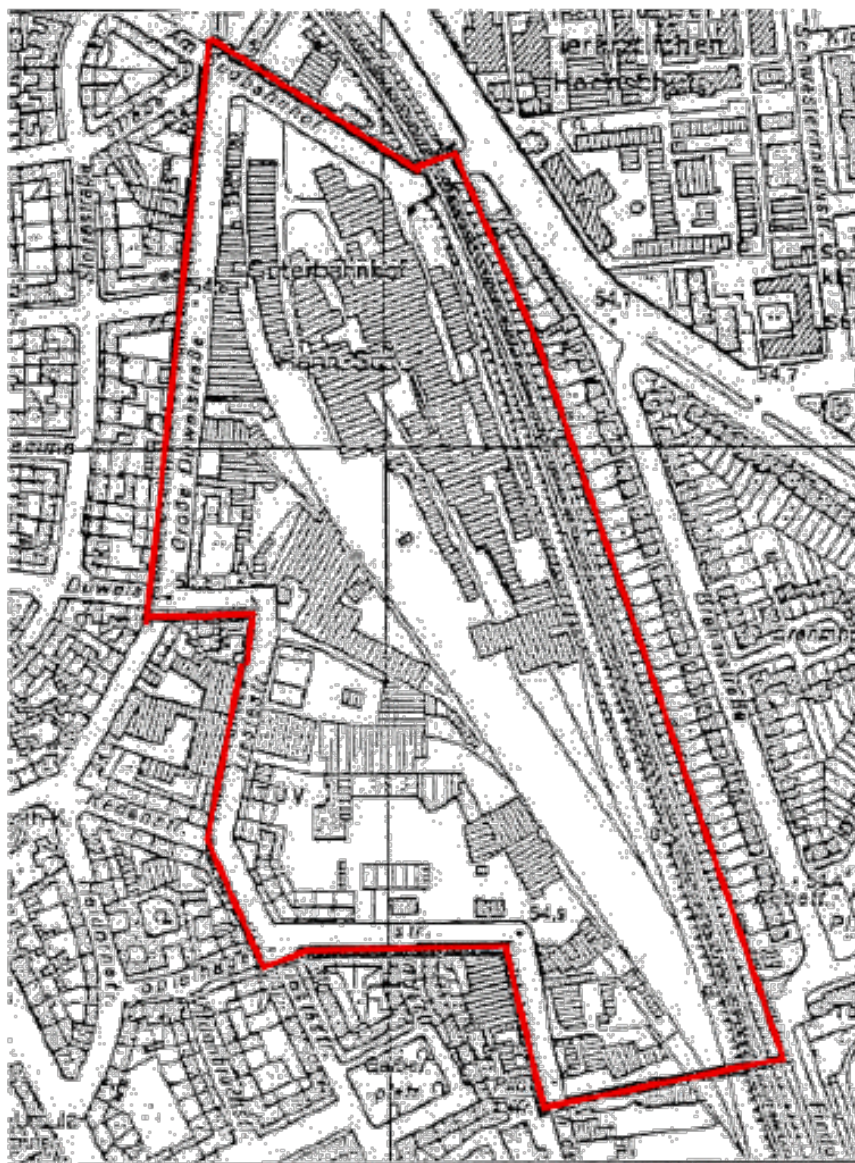


Abbildung 1, das Gelände des Südbahnhofes

## 2. Hintergrund

### 2.1 Zustand des Geländes

Das von uns einbezogene Gelände besteht aus zwei Bereichen. Einerseits dem ehemaligen Südbahnhof der Deutschen Bahn und andererseits dem ehemaligen Kertess-Gelände, das direkt an den Südbahnhof angrenzt.

Beide Bereiche, einschließlich aller angegliederten Straßenzüge mit überwiegend gewerblicher Nutzung, müssen als eine zu nutzende Fläche angesehen werden.

Auf dem Südbahnhof und den angrenzenden Gewerbeflächen sind derzeit rund 50 Gewerbetreibende ansässig. Das Kertess Gelände steht leer.

Der Südbahnhof und das Kertess Gelände sind Eigentum der Deutschen Bahn. Für die Gewerbeflächen in den angrenzenden Straßenzügen gibt es unterschiedlichste Eigentumsverhältnisse. Die Stadt Hannover ist kein Eigentümer von nennenswerten Flächen.

Das gesamte Gelände befindet sich in einem indiskutablen Zustand. Weite Teile stehen leer, sind ungenutzt und völlig verwahrlost. Die ansässigen Betriebe, die sich heute auf Bahngelände befinden, haben verständlicherweise in den letzten Jahren aufgrund der ungeklärten weiteren Nutzbarkeit und unsicheren Eigentumsverhältnisse keine nennenswerten Investitionen getätigt. Ebenso wurden von der Bahn keine Investitionen, die dem Gesamteindruck des Geländes nützlich wären, getätigt. Dieses Erscheinungsbild hat sich mittlerweile auch teilweise auf die angrenzenden Betriebe ausgewirkt.

Dieses Gewerbegebiet ist derzeit weder für Endkunden, noch für Neuansiedlungen von Gewerbe interessant. Es besteht dringend Handlungsbedarf, um weiteren Betriebsschließungen mit sich daraus ergebenden Arbeitsplatzverlusten im Stadtteil entgegenzuwirken.

### 2.2 Das Wirtschaftsforum und der Südbahnhof

Im Herbst 2002 wurde auf eine Initiative des Bezirksrates der Südstadt mit Unterstützung des Wirtschaftsdezernats der Stadt Hannover ein sog. Wirtschaftsforum ins Leben gerufen. Dieses dient als eine Plattform zur Kommunikation zwischen Gewerbetreibenden des Stadtteils, der Politik und der Verwaltung dienen.

Anfang 2003 haben sich dann zunächst 9 Gewerbetreibende zusammengeschlossen, um das Wirtschaftsforum als Verein zu gründen. Inzwischen zählt der Verein 76 Mitglieder und steht für rund 2 000 Arbeitsplätze in der Südstadt.

Der Zweck des Vereins ist definiert durch:

**„ ...der Aufbau eines Netzwerkes zur Sicherung, zum Ausbau und zur Förderung des Wirtschaftsstandortes Südstadt, die Interessenvertretung gegenüber jeglichen Institutionen und die Steigerung der Lebensqualität in der Südstadt“.**

Einerseits kümmert sich der Verein in einer Projektgruppe unter dem Titel „Stadtteilmarketing“ um Aktionen und Werbemaßnahmen für alle Gewerbetreibenden in der Südost. Andererseits beschäftigt sich eine zweite Projektgruppe „Stadtteilentwicklung“ um Themen wie Parkraumsituation, Leerstandsmanagement oder Schaffung eines zentralen Platzes in der Südost.

Aufgrund der unter Punkt 2.1. geschilderten Situation hat sich das Wirtschaftsforum der Thematik rund um das Südbahnhofgelände als ersten Schwerpunkt angenommen.

Zur Erarbeitung dieses Konzeptes hat der Verein zunächst mit seinen Mitgliedern erste Ideen für eine spätere Nutzung zusammengetragen. Zu einer Projektgruppensitzung wurden dann alle Gewerbetreibenden am oder auf dem heutigen Südbahnhof angeschrieben, im Vorfeld befragt und zur Sitzung eingeladen.

Mit rund 50 Teilnehmern konnten am 08. Mai 2003 rund 2 Stunden lang alle Themen und Ideen rund um eine künftige Nutzung des Geländes diskutiert werden. Mit Hilfe aktiver Einbeziehung aller Teilnehmer wurden Schwerpunkte mit Prioritäten erarbeitet, die nun die Grundlage des vorliegenden Konzeptes bilden.

In einer kleineren Projektgruppe wurden die einzelnen Punkte ausgearbeitet und das Konzept im Sinne aller formuliert und gestaltet. Schließlich wurde das Papier allen Vereinsmitgliedern nochmals vorgelegt, nachgearbeitet und mehrheitlich verabschiedet.

Somit steht dieses Konzept stellvertretend für den Verein, sowie für zahlreiche weitere Teilnehmer am Entwicklungsprozess, die noch nicht Mitglied im Wirtschaftsforum sind.

Aufgrund der doch sehr zahlreichen Beteiligten an diesem Papier, können wir auch eine gewisse Repräsentativität für alle Gewerbetreibenden in der Südost beanspruchen.

Dieses Konzept soll den Bebauungsplan beeinflussen. Darüber hinaus soll es dem heutigen Eigentümer, der Deutschen Bahn, bzw. möglichen Investoren, als Empfehlung dienen, wie sich die Gewerbetreibenden der Südost die weitere Nutzung und Bebauung des Südbahnhofgeländes mittel- bis langfristig vorstellen.

## 3. Ziel

Das Wirtschaftsforum verfolgt mit diesem Nutzungskonzept eine ganze Reihe von Zielen, die dem Stadtteil zugute kommen sollen.

### 3.1. Arbeitsplätze

Die meisten Betriebe, die heute auf dem Südbahnhofgelände oder im direkten Einzugsgebiet ihren Standort haben, halten Investitionen zurück, da die Zukunft ungewiss ist. Die Zahl der Betriebsschließungen rund um den Südbahnhof steigt stetig an. Somit gehen hier regelmäßig Arbeitsplätze verloren. Neue Arbeitsplätze können aufgrund der nicht vorhandenen Investitionsbereitschaft derzeit nicht entstehen. Mit einer Erschließung des Geländes könnten somit zunächst alle bestehenden Arbeitsplätze zusätzlich gesichert werden. Darüber hinaus ist durch eine Ansiedlung von neuen Betrieben auf den nicht genutzten Flächen des Südbahnhofes die Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen gegeben.

### 3.2. Bestandssicherung

Zunächst sollen durch ein attraktives Gewerbegebiet die dort bereits bestehenden Betriebe gesichert und gestärkt werden. Unter dem Aspekt der sog. „Bestandssicherung“ verstehen wir, dass diese Betriebe entweder ein Vorkaufsrecht auf das derzeit gemietete Grundstück bekommen, oder ihnen ein langfristiger Mietschutz zugesichert wird. Der Mietpreis sollte sich dann am heutigen Mietpreis orientieren und sprunghafte Erhöhungen ausschließen.

### 3.3. Neue Betriebe ansiedeln

Es muss das Ziel verfolgt werden, am Südbahnhof neue Betriebe anzusiedeln. Die heutigen freien Flächen werden nicht durch die bestehenden Betriebe abgedeckt, so dass genügend Fläche bleibt, um Gewerbetreibende oder Existenzgründer dort neu anzusiedeln.

### 3.4. Kaufkraft halten

Kaufkraft sollte im Stadtteil gehalten werden. Darüber hinaus kann bei einer zielgerichteten Nutzung und Gestaltung des Geländes auch heute abfließende Kaufkraft zurückgewonnen werden.

Auch Hinzugewinne von Kaufkraft aus benachbarten Stadtteilen scheint realisierbar.

### 3.5. Kein zusätzlicher Wettbewerb

Wenn über zusätzliche Kaufkraft gesprochen wird, dann darf keinesfalls neuer Wettbewerb innerhalb des Stadtteils entstehen. Bei Neuansiedlung von Gewerbe sollte somit auf vorhandene Strukturen im gesamten Stadtteil geachtet werden. Die heutige Struktur lässt genügend Spielraum für Gewerbe, das keinen zusätzlichen Wettbewerb z.B. gegenüber der Hildesheimer-, der Sall- oder der Marienstraße schafft.

### 3.6 Attraktivität des Stadtteils erhöhen

Mit der Gestaltung des Südbahnhofs muss eine Erhöhung der Attraktivität der Südstadt einhergehen. Diese erhöhte Attraktivität gilt gleichermaßen für Gewerbebetriebe und wird sich in einer gestiegenen Anzahl von Arbeitsplätzen auszahlen, wie auch für die Bewohner der Südstadt, die ihren Konsum oder die Nachfrage nach Dienst- bzw. Handwerkerleistungen dann mit kurzen Wegen erledigen können.

Dies ergibt dann wiederum eine höhere Kaufkraft im Stadtteil.

## 4. Gestaltungsvorschläge

### 4.1. Einzelhandel nur beschränkt zulassen

Zusätzliche Einzelhandelsflächen auf dem Südbahnhofgelände sind erstrebenswert, um die unter Punkt 3.1. - 3.4. genannten Ziele realisieren zu können. Einzelhandel ist grundsätzlich ein Anziehungspunkt für Konsumenten. Wenn durch zusätzlichen Einzelhandel auch zusätzliche Konsumenten das Gewerbegebiet besuchen, dann profitieren davon auch die bereits heute ansässigen Betriebe, die mit Privatpersonen Geschäfte tätigen.

Eine Beschränkung ist nach unserer Auffassung insbesondere bei den Verkaufsflächen sinnvoll, damit dem unter Punkt 3.5. genannten Ziel „kein zusätzlicher Wettbewerb“ entsprochen wird.

Es ist im Sinne des Wettbewerbs in der Südstadt nicht sinnvoll, dass hier Läden mit großen Verkaufsflächen entstehen, da diese Kaufkraft bspw. der Hildesheimer-, Sall- oder Marienstraße abziehen könnten.

Die maximale Verkaufsfläche sollte bei 1 500 qm je Betriebsstätte liegen.

Die Notwendigkeit einer weiteren Beschränkung sehen wir nicht. Einzelhandelsflächen könnten nicht nur in wohnungsnahen Bereichen, sondern im gesamten Gewerbegebiet entstehen, zumal heute bereits ein Großteil der Gewerbebetriebe Privatpersonen zu seinen Kunden zählt.

Somit erreicht man einen gesunden Mix der Gewerbestruktur. Demgegenüber sollte eine gezielte Aufteilungen zwischen Einzelhandel und restlichem Gewerbe vermieden werden.

Von den o.g. Beschränkungen empfehlen wir allerdings zwei Ausnahmen:

- Im Hinblick auf unser Ziel „Bestandssicherung“ (s. Punkt 3.2.) sollte der Himmler Baumarkt wie geplant einen Neubau auf dem Kertess Gelände realisieren können.
- Ebenso sollte dem Extra-Markt in der Spielhagenstraße die geplante Erweiterungsmaßnahme genehmigt werden.

### 4.2 Handwerk ansiedeln

Zahlreiche Handwerksbetriebe haben zur Zeit mitten in Wohnstraßen bzw. -gebäuden ihr Büro, ihre Werkstatt oder ihr Lager. Einerseits können sich diese Betrieb nicht vergrößern und können aufgrund von Vermeidung von Belästigungen der Anwohner durch Lärm, Dreck oder Geruch ihr Geschäft nicht in vollem Umfang ausüben. Andererseits fühlen sich die Anwohner durch Handwerker in ihrer Nähe oftmals belästigt. Die Wohnqualität ist eingeschränkt.

Um nun beiden Parteien zu entsprechen, wäre es sinnvoll, diese Handwerker im neuen Gewerbegebiet anzusiedeln. Sie könnten sich somit moderne, artgerechte Arbeitsplätze, Betriebe oder Ausstellungen schaffen. Gleichzeitig werden die Anwohner an den ehemaligen Betriebsstandorten entlastet. Diese Maßnahme würde dem Vereinsziel „eine Steigerung der Lebensqualität in der Südstadt zu erreichen“ entsprechen.

Gelingt es, mehrere Handwerker mit verschiedenen Gewerken zu gewinnen, könnte daraus ein Handwerkerverbund oder Handwerkerzentrum entstehen. Die einzelnen Betriebe, wenn sie ihre Betriebsstätten an einem Platz im Gewerbegebiet konzentrieren, profitieren gegenseitig. Der Kunde hat für eine Vielzahl von Leistungen nur eine Anlaufstation.

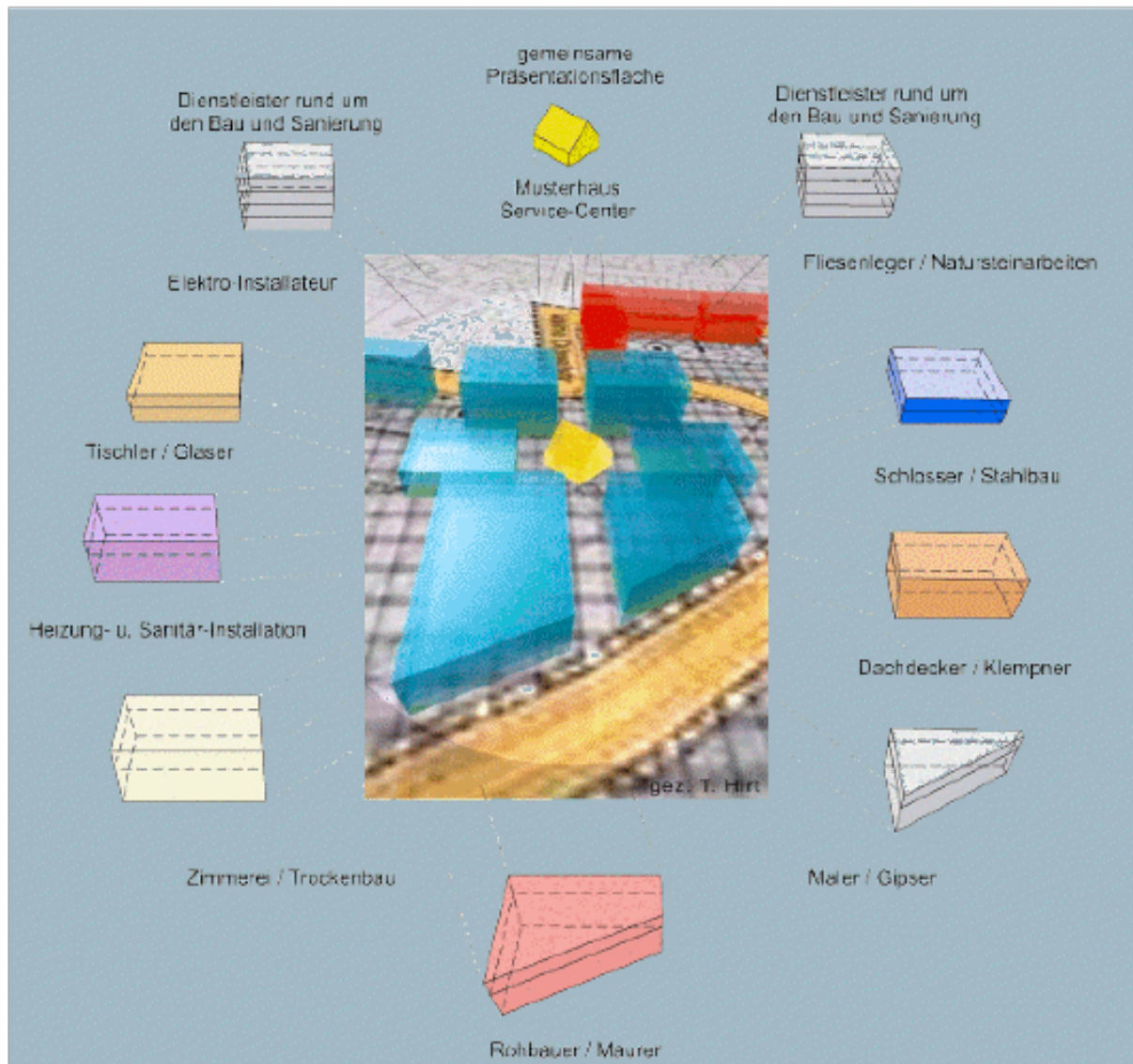


Abbildung 2, Ansicht Handwerker-Zentrum

Ähnliche Projekte haben in der Vergangenheit bereits erfolgreich gezeigt, dass solche Handwerkerzusammenschlüsse von Kunden in hohem Maße angenommen werden (z.B: die „Meisterhandwerker“ in der Wedemark).

Unterstützen könnte das Ganze ein gemeinsames „Musterhaus“, in dem alle Handwerker ihre Gewerke und Dienstleistungen ausstellen können. Somit erspart sich jeder Betrieb seine eigene nur auf sein Gewerk zugeschnittene Ausstellungsfläche.

Somit entspricht dieses Handwerkerzentrum mit einem entsprechenden Musterhaus in der Tat dem unter Punkt 3.4. genannten Ziel, auch zusätzliche Kaufkraft in den Stadtteil zu holen.



### **4.3 Freizeitangebot schaffen**

Um zu erreichen, dass eine erhöhte Anzahl von Konsumenten das künftige Gewerbegebiet besucht, sollten Freizeitangebote geschaffen werden. Als Beispiele können Wellness-Oasen, Sonnenstudios, Tennis- / Badmintonhallen o.ä. genannt werden. Einerseits gibt es für solche Einrichtungen einen deutlichen Bedarf in der Südstadt, andererseits wird das Gewerbegebiet aufgewertet, die Verweildauer der Konsumenten steigt und zusätzliche Privatpersonen werden als Zielgruppe angesprochen.

### **4.4. Parkraum schaffen**

Abgesehen davon, dass Verkaufsflächen ab einer bestimmten Größe ohnehin entsprechende Parkflächen ausweisen müssen, sollte in diesem Gewerbegebiet genügend Parkraum geschaffen werden. Dieser sollte möglichst zentral und zusammenhängend entstehen.

Wenn der Branchenmix, wie in diesem Konzept geschildert, in diesem Gebiet entsteht, dann sollten die Besucher einen zentralen Parkplatz auf diesem Gelände ansteuern können, um von dort zu Fuß mit kurzen Wegen alle Gänge erledigen zu können.

Dieser Parkraum kann Nachts sowohl zum Abstellen für Großfahrzeuge der Anwohner (Campingmobile) wie auch für Schwerlastfahrzeuge, die erst am Folgetag entladen werden, genutzt werden.

Erstrebenswert wäre sicherlich kostenfreies Parken. Hierbei müsste die Finanzierung noch geklärt werden. Sofern nur eine gewerblich betriebene Parkfläche realisiert werden kann, sollten die Parkgebühren für Kurzzeitparker, also Endkunden mit Konsumbedarf, niedrig gestaltet werden, oder über die ansässigen Betriebe gesponsert werden.

In unserem Vorschlag befindet sich außerdem eine Fläche für einen Stadtteil-Parkplatz oder -Parkhaus. Gerade die Bestrebungen der Union-Boden im Bereich der Südstadt zusätzlichen Parkraum für die Bewohner zu schaffen, könnten hiermit unterstützt werden. Der Parkraum ist zwar nicht zentral in der Südstadt, grenzt aber unmittelbar an die Wohngebiete. (siehe Abbildung 7)

### **4.5. Grünanlagen integrieren**

Im Sinne des unter Punkt 3.5. formulierten Zieles des Vereins, die Attraktivität des Stadtteils zu erhöhen, verstehen wir darunter auch das optische Erscheinungsbild innerhalb der Südstadt.

Somit muss die einzigartige Chance, die sich aus der Neugestaltung des Südbahnhofes ergibt, auch dazu genutzt werden, dieses Gelände optisch aufzuwerten. Hierzu werden zweifelsfrei die geplanten Neubauten beitragen. Doch um das städtebauliche Bild deutlich zu verbessern, kommt man um ausreichende Grünflächen nicht umher.

Die neu durch das Gebiet führende Straße sollte mit einem Grünstreifen versehen werden. Der neu geplante Zugang zur Bult, der ohnehin nur für Fußgänger und Radfahrer gedacht ist, sollte als Grünstreifen in das Gebiet führen. Mindestens eine weitere mittelgroße Grünfläche sollte das optische Erscheinungsbild zwischen den Gewerbebetrieben auflockern.

Gelingt die Ansiedlung von Freizeitbetrieben, wie unter Punkt 4.3. beschrieben, dann könnte eine Grünfläche in Anbindung an solch ein Unternehmen im Gebiet geschaffen werden.

Da durch dieses Gewerbegebiet absehbar zusätzliche Steuereinnahmen in die Kassen der Stadt Hannover fließen werden, kann eine Finanzierung von angemessenen Grünflächen, wie oben beschrieben, nicht zum Problem werden.

## 4.6. Bauliche und architektonische Aspekte

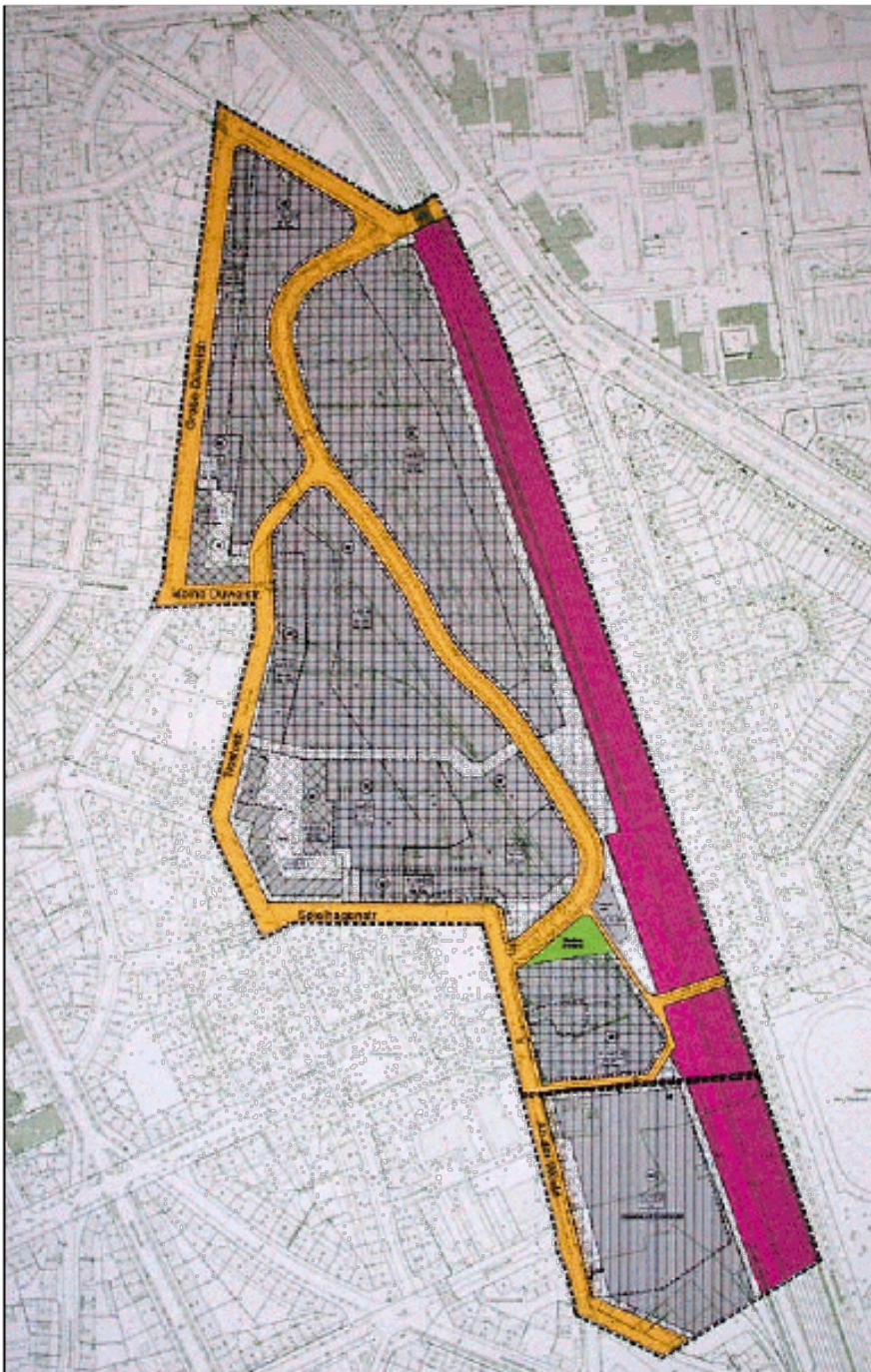


Abbildung 3, Konzept der Stadt

Die Grundlage unseres Konzeptes bildeten die vorhandenen Strukturen und der Entwurf eines Bebauungsplanes der Stadt Hannover.

Durch eine neue Straße wird das Gelände des Südbahnhofes neu erschlossen. Diese wird die Straßen „Am Südbahnhof“ und „An der Weide“ verbinden. Ein Abzweig zur Tiestestraße ist zusätzlich vorgesehen.

Folgende städtebaulichen Kriterien wurden von uns näher betrachtet und werden unter den nachfolgenden Punkten dargestellt.

### 4.6.1. Art der Bebauung

In den Bereichen „Große Düwelstraße“, „Tiestestraße / Ecke Spielhagenstraße“ sollte auf der, dem Südbahnhof zugewandten Seite, eine Mischbebauung zulässig sein. Dies begründet sich daraus, dass diese Straßen im Augenblick schon Wohncharakter haben, der auch bewahrt werden sollte. Eine höhere Attraktivität für Investoren würde sich somit auch bieten.

Schwerpunktmäßig soll im Kerngebiet des Südbahnhofes ausschließlich der gewerblichen Bebauung vorbehalten sein.

## 4.6.2 Baumasse / Bebauungshöhen

Im Bereich der Baumassen liegt für uns das größte Interesse in den Übergangsbereichen zur umliegenden Bebauung.

Anhand von zwei Querschnitte soll dies hier exemplarisch dargestellt werden.

### Querschnitt „Bereich Bahndamm“

Die Höhe der bereits vorhandenen Schallschutzwand sollte als Höhenbegrenzung für die am Bahndamm liegende Bebauung dienen.

Somit wird eine akzeptable Blickweite für die Bewohner auf der Bult-Seite gewährleistet.

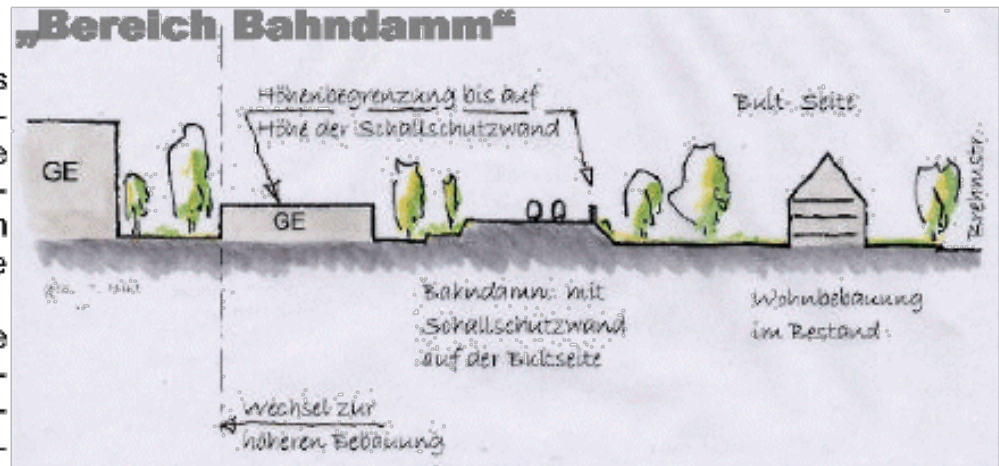


Abbildung 4, Querschnitt „Bereich Bahndamm“

Daraus resultiert eine höhere Bebauung gegenüber dem Bebauungsplan der Stadt, die dennoch den Interessen der Anwohner der Bult-Seite ausreichend entspricht und gleichzeitig eine optimale Ausnutzung der Gewerbebauten gewährleistet.

### Querschnitt „Große Düwelstraße“

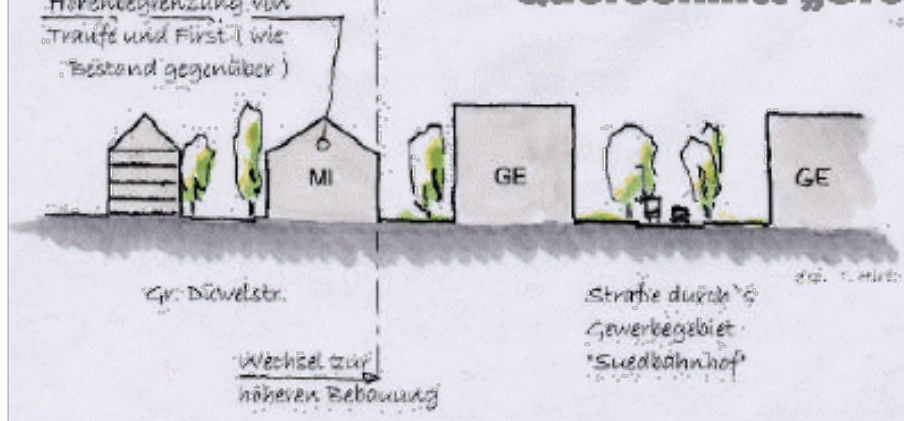


Abbildung 5, Querschnitt „Große Düwelstraße“

Statt einer Höhenbegrenzung über die Anzahl der Geschosse, sieht unser Konzept die Angleichung der Firsthöhen jeweils an die gegenüberliegende vorhandene Bebauung vor.

## Tor „Am Südbahnhof“

Unser Konzept schlägt eine höhere Bebauung im Bereich des nördlichen Einganges des Südbahnhofes vor. Hiermit würde die Möglichkeit einer „Torbildung“ mit Stadtteilcharakter eröffnet.

Beispielhaft steht hierfür die Stresemann Allee im Herzen der Südstadt



Abb. 6, Stresemann Allee „Turm“

## Vorschlag Bebauungsplan Südbahnhof

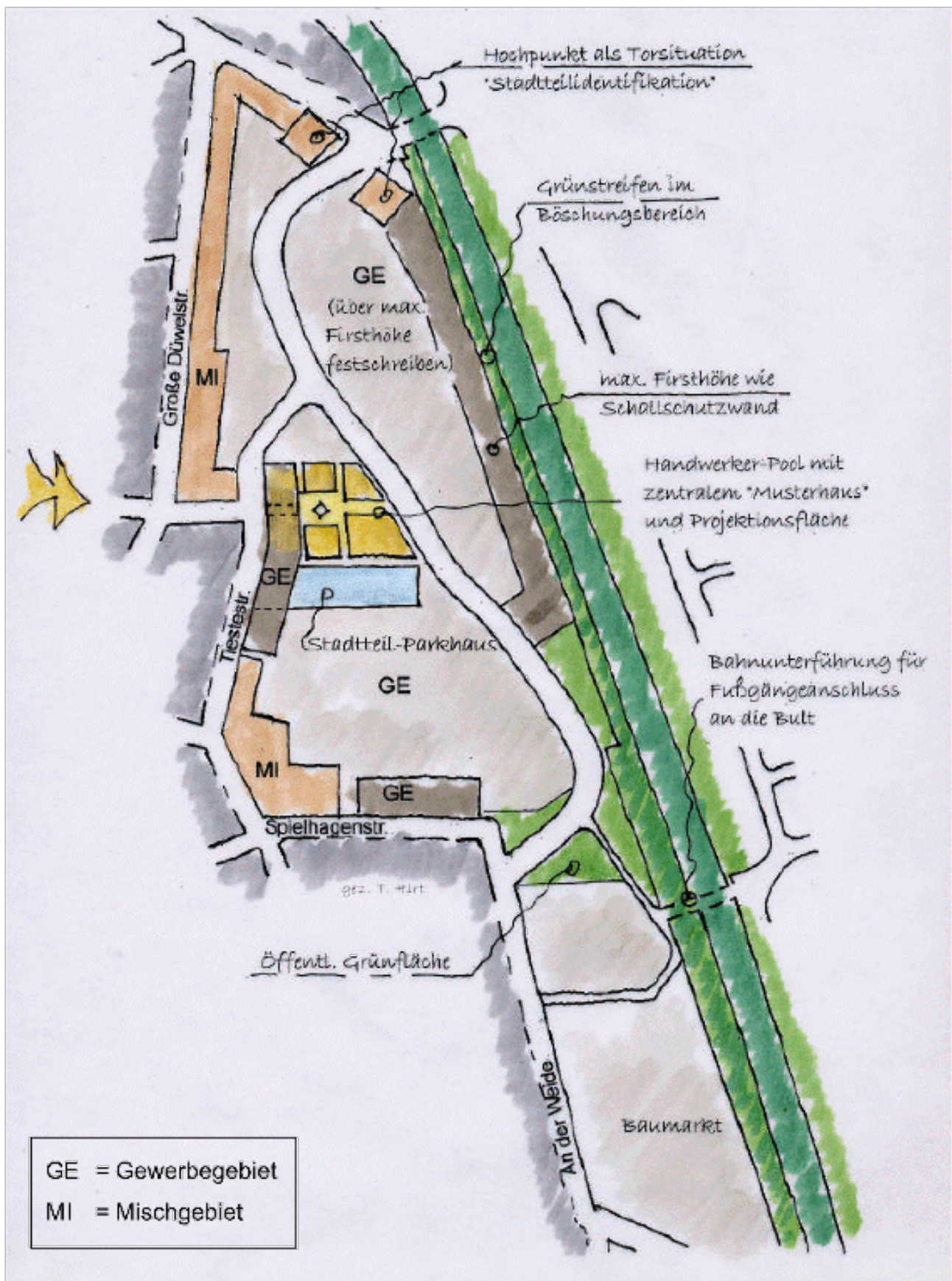


Abbildung 7, Konzept des Wirtschaftsforum Südstadt e.V.

## 5. Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Feststellungen wird deutlich, welche Chance die Erschließung des Südbahnhof-Geländes für den Stadtteil Südstadt, für die Gewerbestruktur und letztendlich vor allem auch für die Bürger bietet.

Es kann nur im Interesse aller Beteiligten liegen, die Erschließung möglichst schnell voranzutreiben.

Die Forderungen des Wirtschaftsforums Südstadt e.V. sind folgende Punkte:

- Es sollte versucht werden, möglichst viele der o.g. Punkte bei den anstehenden Maßnahmen in Bezug auf das Gelände zu berücksichtigen.
- Der Beginn der Erschließung sollte zeitnah geschehen. Somit sind vor allem die beiden Verhandlungsparteien AURELIS und BAUVERWALTUNG der Stadt Hannover aufgefordert, kurzfristig den Vertrag zu schließen, um die weitere Nutzung zu ermöglichen.

Sofern dies gelingt, ist eine Belebung des Südbahnhofs mittelfristig zu erreichen. Resultierend daraus ergäben sich folgende Aspekte:

- Das städtebauliche Bild des Stadtteils würde deutlich attraktiver.
- Die Gewerbestruktur in der Südstadt würde belebt. Vorhandene Arbeitsplätze würden gesichert und die Grundlage für neue Arbeitsplätze würde geschaffen.
- Die Branchenvielfalt im Stadtteil könnte erweitert werden. Als Konsequenz daraus bliebe mehr Kaufkraft in der Südstadt.
- Die Lebensqualität für die Bürger würde sich spürbar verbessern.

Das Wirtschaftsforum Südstadt wird sich weiterhin intensiv um den Südbahnhof bemühen. Dabei werden wir Gespräche führen, um mögliche Interessenten für Flächen auf dem kommenden Gelände zu finden.

Der Kontakt zur Aurelis wird von uns hergestellt, damit konkrete Verhandlungen über die Nutzung geführt werden können.

Gerne stehen wir der Aurelis, der Bauverwaltung der Stadt Hannover oder dem Bezirksrat der Südstadt als Ansprechpartner zur Verfügung, wenn es um die weitere Vorgehensweise auf dem Südbahnhof geht.



Hildesheimer Straße 60  
30169 Hannover  
Telefon (0511) 800 72 03  
Telefax (0511) 809 41 96

Projektleiter Stadtteilentwicklung:  
Stefan Weiß c/o Flamme Möbel, Telefon (0511) 80 70 70.

Mit freundlicher Unterstützung durch das  
Architekturbüro Dipl.-Ing.(FH) Thomas Hirt  
Telefon (0511) 288 01 67