

Abrissarbeiten auf ehemaligem Bode-Gelände beginnen

Die Neubebauung des Areals ist voraussichtlich ab 2026 möglich

ISERNHAGEN (tal). Rund 140 neue Wohneinheiten sollen auf dem Gelände der ehemaligen Färberei Bode in Isernhagen H.B. entstehen – und jetzt wird es nach langer Planung endlich konkret. Wie die Gemeinde Isernhagen mitteilt, beginnen dieser Tage die Abrissarbeiten auf der Fläche an der Bahnhofstraße 22. Die Deutsche Bauwelten GmbH, die zur Heinz-von-Heiden-Gruppe gehört, will das Gelände bebauen. Für die Vorbereitung der künftigen Baufläche wurde das Unternehmen Hagedorn beauftragt, das sich auf Abbruch, Recycling und Schadstoffsanierung spezialisiert hat.

Viel sehen wird man zu Beginn von den Arbeiten nicht. Denn zuerst müssten die Innenräume von Schadstoffen befreit werden, erklärt Projektleiter Peter Ruschepaul von Heinz von Heiden. Danach sollen die Gebäude abgerissen werden. Zum Schluss widmet sich die beauftragte Firma dem Boden. Dort befinden sich Altlasten, deshalb muss das Gelände nach einem mit der Region abgestimmten Sanierungsplan bearbeitet werden. Rund ein halbes Jahr wird es nach jetzigem Stand dauern, bis die bestehenden Gebäude abgerissen und der Boden aufbereitet sein werden. Nach Angabe der

Gemeinde würden dabei Kosten im siebenstelligen Bereich anfallen. Projektleiter Ruschepaul gibt sich optimistisch, dass das Vorhaben in dem anvisierten Zeitraum zu schaffen ist. Trotz der Altlasten handle es sich um eine „normale Abbruch- und Sanierungsmaßnahme“, sagt Ruschepaul. „Das Abbruchunternehmen hat gesagt: Das ist Tagesgeschäft.“ Das veranschlagte halbe Jahr sei ein für ein Gelände dieser Größenordnung ein gewöhnlicher Zeitraum. Dass es sich bei den Bestandsgebäuden um einstöckige Bauten handelt, komme der Abbruchfirma zusätzlich zugute. „Das sind kei-

ne sehr aufwendigen Gebäude“, so Ruschepaul. Parallel dazu laufen die Planungen für die spätere Bebauung. Erst im September hat die Gemeinde der Politik den Bebauungsplan vorgelegt. Noch ist der Bebauungsplan allerdings nicht beschlossen. So müssen zum Beispiel noch Stellungnahmen berücksichtigt werden, die nach öffentlicher Auslegung bei der Gemeinde eingehen. Aktuell rechnet die Gemeinde damit, dass das Verfahren im Frühjahr 2025 abgeschlossen sein könnte – also dann, wenn voraussichtlich auch das Abbruchunternehmen fertig ist.

Danach folgen Erschließungsarbeiten. Die Gemeinde rechnet damit, dass das Gebiet ab 2026 bebaut werden kann. Das wird die Investoren voraussichtlich rund 30 bis 35 Millionen Euro kosten, hinzu kommen rund 9 Millionen Euro für Herrichtung und Erschließung. Die Bebauung soll in mehreren Abschnitten erfolgen, um die Infrastruktur in Isernhagen H.B. nicht zu überlasten: zuerst entlang des Bahndamms, dann entlang der Bahnhofstraße und zum Schluss der mittlere Bereich. Aus dem im September vorgelegten Entwurf gehen schon einige Details hervor. So sollen rund



Ehemaliges Bode-Gelände: Bis Frühjahr 2025 sollen diese Gebäude abgerissen und der Boden für die spätere Bebauung vorbereitet werden.
Foto: Frank Walter

1,95 Hektar der insgesamt rund 3 Hektar großen Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden, der Rest entfällt auf Straßen, Wege, Parkplätze und Grünflächen. Vorgesehen sind drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser, einige davon in Form von Stadtvillen. Auch dreigeschossige Reihenhäuser und Einfamilienhäuser sollen auf dem Gelände entstehen. Arztpraxen und nicht störende Betriebe sollen laut Bebauungsplan ebenfalls erlaubt sein.

Die Fläche grenzt unmittelbar an die Eisenbahnstrecke, die Hannover und Hamburg verbindet. Bereits Anfang 2023 hatte die Deutsche Bauwelten die Lärmschutzwand am Bahndamm mit einer Höhe von drei Metern um 185 Meter verlängern lassen, um Wohnungsbau auf der Fläche zu ermöglichen. Auch bei der eigentlichen Wohnbebauung wird der Schallschutz eine Rolle spielen, etwa bei der Wahl der Fenster.

möbel staude

Die Besten im Norden

bis zu

25%

Marken-Rabatt

10%

zusätzlich auf alles!

VERKAUFSOFFENER SONNTAG 03.11.

01.-03. NOVEMBER AKTIONSTAGE

MIT TOLLEM PROGRAMM AM SONNTAG

FRÜHSTÜCK AB 9 UHR	AUSSTELLUNG GEÖFFNET AB 10 UHR	VERKAUF AB 12 UHR
<ul style="list-style-type: none">Hainhölzer HerbstmarktLeckere EssensangeboteKunst und Kultur: Ausstellung mit Bildern aus der Geschichte HannoversGewinnspiele mit Aktion SonnenstrahlGOP-Gewinnspiel und Ticket-Special für das Wintervarieté	<ul style="list-style-type: none">Exklusive SonderrabatteOutdoor-Saunen und PoolsBORA Showkochen im Küchencenter	

WIR FREUEN UNS AUF IHREN BESUCH!

concept store
möbel staude

SUPER SONDER-RABATTE

3.000,-	2.000,-	1.000,-
bei einem Küchenauftragswert ab 15.000,- Euro.	bei einem Küchenauftragswert ab 10.000,- Euro.	bei einem Küchenauftragswert ab 5.000,- Euro.

BEI KÜCHEN STAUDE

Möbel Staude · Küchen Staude · Concept Store · Meelbaumstraße · 30165 Hannover

Viele Rückzieher beim Kauf von Baugrundstücken

15 Bewerber, die Losglück in der Wietzeau II hatten, geben Grundstück zurück

ALTWARMBÜCHEN (car). Dieses Baugebiet hat in den vergangenen Monaten für viel Aufsehen gesorgt: die Wietzeau II in Altwarmbüchen. In begehrter Lage zwischen Feldern und Natur auf der einen und sehr guter Infrastruktur mit Schulen und Stadtbahnanschluss auf der anderen Seite hatten die 32 Baugrundstücke binnen weniger Wochen mehr als 500 Bewerbungen eingesammelt.

Und doch: Offenbar hatten viele Interessenten vorher nicht genau geprüft, ob sie sich das auch tatsächlich leisten könnten. Denn in der ersten Runde ging fast die Hälfte aller Grundstücke zurück an die Gemeinde.

Mit einem notariellen Losverfahren in zwei Töpfen wollte die Gemeinde die begehrten Baugrundstücke fair vergeben – und das an die Richtigen. Engagierte Ehrenamtliche, aktive Feuerwehrleute und langjährige Interessenten für Baugrundstücke in Isernhagen erhielten in Lostopf eins einen Platz, alle anderen in Lostopf zwei. Zumindest, sofern sie nicht schon in den vergangenen 15 Jahren ein Grundstück in Isernhagen gekauft oder bei früheren Vergabeverfahren falsche Angaben gemacht hatten.

Doch im Konkurrenzkampf um die Grundstücke schummelten derart viele Bewerber, dass die Gemeinde alles stoppen und jede Bewerbung noch einmal im Detail prüfen musste. Im Nu reduzierten sich die Namen in den Lostöpfen, fast jeder zweite Bewerber flog raus. Um überhaupt nur ernsthaft Bewerbungen zu bekommen, hatte die Gemeinde bereits Monate vor dem Bewerbungsstart die Preise für die Grundstücke, Musterkaufverträge und alle Vergaberichtlinien veröffentlicht.

Bei Kosten zwischen 391 und 499 Euro pro Quadratmeter war von Anfang an klar: Das Eigenheim in Altwarmbüchen würde sich an dieser Stelle nicht jeder leisten können. Jeder Interessent sollte daher besser bereits vor der Bewerbung mit seiner Bank gesprochen haben, riet Isernhagens Kämmerer Michael Frerking damals. Das haben aber offenbar nicht alle getan: Von den 32 inzwischen erfolgreich verlost

Grundstücken hätten 15 potenzielle Käufer die Verträge letztlich nicht unterschrieben, teilt die Gemeinde auf Nachfrage mit.

Diese Grundstücke bot die Gemeinde daher den Bewerbern an, die auf Platz zwei oder auch drei als Nachrücker für das jeweilige Grundstück ausgelost worden waren. Und das mit Erfolg. Demnach sind laut Gemeinde aktuell 19 Grundstücke im Gebiet Wietzeau II beurkundet verkauft, bei sechs weiteren Grundstücken stehe die Beurkundung kurz bevor, und bei weiteren sechs Grundstücken warte man gerade auf eine Rückmeldung. „Die Absagequote der erst gezogenen Bewerber liegt im Vergleich zu vorangegangenen Vermarktungen in einem konstanten Bereich und war somit erwartbar“, heißt es aus dem Rathaus. Bei vorangegangenen Baugebieten habe die Rücktrittsquote bei 30 bis 50 Prozent gelegen.

Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Grundstück ohne Käufer bleibt, ist gering. Schließlich gab es bei Weitem genug Bewerber, um die Grundstücke mit langer Nachrückerliste zu besetzen. „Eine zügige Vermarktung aller Baugrundstücke ist realistisch“, schätzt denn auch die Gemeinde. Denn selbst das Grundstück, das mit mehr als 1300 Quadratmetern das größte und damit teuerste war, hat inzwischen einen Käufer gefunden. Nach der Überprüfung aller Bewerbungen war für dieses kein rechtmäßiger Interessent mehr im Lostopf übrig geblieben. Aus dem Bewerberkreis habe sich jedoch ein Kaufinteressent gefunden, teilt die Gemeinde mit. Der Rat habe diesem mit einem gesonderten Beschluss den Zuschlag gegeben.

Die Erschließungsarbeiten in der Wietzeau II sind längst abgeschlossen. Zumindest auf gut der Hälfte der Einfamilienhausgrundstücke darf nun ab sofort mit dem Bau begonnen werden. Sinkende Baupreise abzuwarten, ist dabei übrigens nicht möglich: Die Gemeinde hat vertraglich festgelegt, dass die Häuser binnen zwei Jahren fertig gebaut und im Anschluss für mindestens zehn Jahre selbst bewohnt werden müssen.