

Integriertes Handlungskonzept 'Laatzen-Mitte wird top!'



9. Fortschreibung

Stadt Laatzen
Team Stadtplanung
Henning Dehn
(28.10.2025)

Inhalt

	1
0. EINLEITUNG	3
1. DIE SOZIO-DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG IN LAATZEN UND IM SANIERUNGSGEBIET 'LAATZEN-MITTE WIRD TOP!'	6
2. WIRTSCHAFTSDATEN VON LAATZEN MIT BEZÜGEN ZUM SANIERUNGSGEBIET 'LAATZEN-MITTE WIRD TOP!'	11
3. EVALUIERUNG DER SANIERUNGSMABNAHME ANHAND DER SOZIALEN UND STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANUNG	13
3.1 Vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!'	13
3.2 Sozialer Rahmenplan Laatzen-Mitte	15
3.3 Modernisierungsrahmenplan Laatzen-Mitte	18
3.4 Städtebauliche Rahmenplanung Stadtmitte Laatzen	20
3.4.1 Wegenetz	21
3.4.2 öffentliche Flächen	22
3.4.3 Rathaus-Ersatzbau und Funktionsaufwertung Marktplatz / Marktstraße	23
4. STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN IM SANIERUNGSGEBIET 'LAATZEN-MITTE WIRD TOP!'	26
4.1 Durchgeführte oder im Bau befindliche Maßnahmen	26
4.1.1 Neuordnung und Neubebauung Marktplatz	29
4.1.2 Verbesserung der sozialen Infrastruktur	29
4.1.3 Förderung privater Baumaßnahmen über einen Verfügungsfonds	30
4.2 Übersicht der in Planung befindlichen Maßnahmen	31
5. SOZIALE PROJEKTE IM RAHMEN DER SANIERUNGSMABNAHME 'LAATZEN-MITTE WIRD TOP!'	34
5.1 Arbeitsgruppen, Netzwerktreffen, Öffentlichkeitsarbeit	34
5.2 Projektbezogene Beteiligung	35
5.3 Aktivierende Beteiligungen	36
6. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	37
7. STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND VERSTETIGUNG DER SANIERUNGSZIELE	38

0. Einleitung

Die Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!' ist seit 30.06.2005 eine förmliche städtebauliche Sanierungsmaßnahme des Besonderen Städtebaurechts gemäß § 136 ff Baugesetzbuch (BauGB). Die Maßnahme ist in das Bund-Länder-Förderprogramm 'Sozialer Zusammenhalt' (ehem. 'Soziale Stadt') aufgenommen. Die Förderung ermöglicht es der Stadt Laatzen, städtebauliche und soziale Maßnahmen durchzuführen.

„Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von Maßnahmen des sozialen Zusammenhalts werden für Investitionen in städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen eingesetzt, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen vor erheblichen sozialen Herausforderungen stehen (vgl. § 171e BauGB). Damit soll ein Beitrag zum Abbau sozialräumlicher Benachteiligungen, zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Integration aller Bevölkerungsgruppen und zur Stärkung des Zusammenhalts in der Nachbarschaft geleistet werden.“¹

Prägend für Gebiete mit erheblichen sozialen Herausforderungen im oben zitierten Sinne ist unter anderem ein hoher Anteil von Transferempfänger*innen. Es entstehen soziale Brennpunkte, wenn Gebiete von sozialen Missständen wie hoher Arbeitslosigkeit, Abwanderung der Mittelschicht, wirtschaftlichen Problemen, Integrationsdefiziten sowie Vernachlässigung der Bausubstanz und der öffentlichen Räume betroffen sind, die in eine Stigmatisierung der Gebiete, die von hoher Kriminalität und Vandalismus gekennzeichnet seien, enden. Gegen diese negativen Entwicklungen richtet sich das Förderprogramm 'Sozialer Zusammenhalt', indem städtebauliche und soziale Maßnahmen zur positiven Stärkung der betroffenen Gebiete durchgeführt werden sollen.

Das Sanierungsgebiet ist durch die typischen städtebaulichen Strukturen einer Großwohnsiedlung aus Anfang der 70er Jahre als Wohnstandort geprägt. Gleichzeitig ist es das gebaute Zentrum für das 1968 im Rahmen der niedersächsischen Gebietsreform in seiner jetzigen Form entstandene Laatzen. Das Zentrum ist mit dem Leine-Center und dem Rathaus der zentrale Einzelhandels- und Verwaltungsstandort und damit zudem ein wichtiger Arbeitsstandort.

Sowohl der Wohn- als auch der Arbeitsstandort haben sich seit Beginn der Sanierungsmaßnahme sehr verändert. Durch bauliche Maßnahmen im Hochbau und im öffentlichen Raum im Rahmen des Förderprogramms 'Sozialer Zusammenhalt', (ehem. 'Soziale Stadt') konnte das Zentrum und das Wohnumfeld deutlich stabilisiert werden. Durch private Baumaßnahmen wurde der Einzelhandelsstandort erfolgreich aufgewertet. Die sozio-demographische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung unterliegt einer stetigen Änderung, die insbesondere durch überörtliche Wanderungsbewegungen ausgelöst werden. Ebenso ist der Arbeitsstandort von gesamtgesellschaftlichen Prozessen betroffen. Der Einzelhandel befindet sich deutschlandweit in einer dynamischen Strukturanpassung in Konkurrenz zum weiterhin zunehmenden Online-Handel.

Das Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' wird damit in den kommenden Jahren ein Ort des Wandels bleiben, der wie bisher durch städtebauliche und soziale Maßnahmen positiv beeinflusst werden soll.

¹ Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023/24 - Artikel 7

Gleichzeitig werden die größten baulichen Projekte der Stadt Laatzen direkt im Sanierungsgebiet bzw. in dessen direkter Nachbarschaft durchgeführt. Diese Projekte werden nicht durch das Programm 'Sozialer Zusammenhalt' gefördert. Die Ersatzbebauung auf den ehemaligen Flächen des Erich-Kästner-Schulzentrums und des Laatzenener Rathauses werden prägende Auswirkungen auf die städtebauliche Neuordnung des zentralen Marktplatzes und der Marktstraße haben. Zur städtebaulichen Steuerung dieser Neubauvorhaben im Kontext der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!' wurde ein städtebaulicher Rahmenplan im Jahr 2017 neu aufgestellt, der die räumlichen Bezüge für Laatzen-Mitte aufzeigt.

Sanierungsverfahren

Im Rahmen der Fördermaßnahme wurden im August 2006 durch das Institut für Geographie, Angewandte Humangeographie und Regionalwissenschaften der Universität Potsdam der 'Soziale Rahmenplan Laatzen-Mitte' und das 'Modernisierungskonzept' erstellt.

Gegliedert nach den Leitzielen führt das Integrierte Handlungskonzept in Fortsetzung des Sozialen Rahmenplans Maßnahmen und Projekte unterschiedlichster Akteur*innen auf. Die städtebaulichen Maßnahmen wurden aus dem Modernisierungskonzept übernommen. Ab der ersten Fortschreibung werden diese städtebaulichen Maßnahmen dann deutlich reduziert, aber gleichzeitig auch präzisiert. Die weiteren Fortschreibungen geben einen jährlichen Stand der sozialen und städtebaulichen Maßnahmen wieder.

Mit der 7. Fortschreibung erfolgte eine deutlichere Herausstellung der städtebaulichen Maßnahmen, indem diese mit Planungs- und Realisierungszeiträumen sowie Kosten dargestellt wurden. Zudem wurden die Maßnahmen nach öffentlichen und privaten Maßnahmen explizit unterschieden.

In den Fortschreibungen des Integrierten Handlungskonzeptes ist der Fortgang der städtebaulichen Maßnahmen ersichtlich. Die in der 7. und 8. Fortschreibung aufgeführten *"in Planung befindliche städtebauliche Maßnahmen"* Marktteich und Marktplatz 1. BA, Marktstraße 1.-3. BA, das Ensemble des Nachbarschafts- und das Stadthauses, die KITA Würzburger Straße etc. sind abgeschlossen, der 'Spielplatz Pestalozzistraße/Würzburger Straße' wurde als Jugend-Aktiv-Park neben dem Park der Sinne realisiert. Hierfür wurde der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets geringfügig erweitert.

Im ersten Teil dieser 9. Fortschreibung wird anhand einer sozio-demographischen Untersuchung die Bevölkerungsentwicklung seit der 8. Fortschreibung und seit Beginn der Sanierungsmaßnahme aufgezeigt.

Seit Beginn der Sanierungsmaßnahme hat sich in dem unveränderten Wohnungsbestand die Bevölkerungszahl um ein Drittel erhöht. Dies zeigt die großen Veränderungen in der Zusammensetzung der Bewohnerstruktur an. Durch Zuzug eines zunehmenden Anteils an Bewohner*innen mit Migrationshintergrund, u.a. eines hohen Anteils an Flüchtlingen, ist es zu einer starken Verjüngung der Wohnbevölkerung gekommen.

Danach wird im zweiten Teil der 9. Fortschreibung die wirtschaftliche Bedeutung des Sanierungsgebietes für ganz Laatzen aufgezeigt. Dies betrifft die zentralen Funktionen als Versorgungsstandort und als Standort der öffentlichen Verwaltungen von Laatzen. Damit ist das Sa-

nierungsgebiet ein wichtiger Arbeitsstandort in der Region mit einem hohen Einpendler*innenanteil aus der Region Hannover. Die wirtschaftliche Situation der Wohnbevölkerung kann nur anhand gesamtstädtischer Zahlen beschrieben werden.

Nach diesen analytischen Teilen der 9. Fortschreibung beginnt im dritten Teil zunächst eine Auseinandersetzung mit den Planungen zu Beginn der Sanierungsmaßnahme, also der Vorbereitenden Untersuchung, der städtebaulichen und sozialen Rahmenplanung und dem Integrierten Handlungskonzept. Die damalige Befürchtung eines starken Bevölkerungsrückgangs ist nicht eingetreten. Überlegungen zum Rückbau von Wohnungsbeständen waren nicht notwendig. Dennoch besteht eine wesentliche Aufgabe der Sanierungsmaßnahme darin, die Entwicklung der Großwohnsiedlung durch städtebauliche und soziale Maßnahmen zu stabilisieren und positiv zu beeinflussen, um zum einen die Entstehung eines sozialen Brennpunktes zu verhindern und zum anderen die Funktion des Zentrums von Laatzen zu stärken.

Die bisher durchgeführten städtebaulichen Maßnahmen werden im Anschluss im Kontext des 2016 und 2017 erstellten Rahmenplan Stadtmitte Laatzen beschrieben. Dieser Rahmenplan ist aufgestellt worden, um die anstehenden Großvorhaben der Stadt Laatzen, den Neubau des Erich-Kästner-Schulzentrums und den Neubau des Rathauses, in die städtebauliche Entwicklung des Zentrumsbereichs von Laatzen-Mitte einzubinden.

Zudem ist mit dem Nachbarschaftshaus ein bauliches und soziales Projekt realisiert worden, das die Verstetigung der im Rahmen des Förderprogramms der 'Sozialen Stadt' durchgeführten sozialen Maßnahmen umsetzt, indem zur Förderung von Integration und Nachbarschaft ein zentral gelegenes Haus für ein breites Angebot der Gemeinwesenarbeit einschließlich eines Quartiersmanagements bereitsteht.

Im fünften Teil werden die bisher durchgeführten und geplanten Maßnahmen anhand der städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans beschrieben sowie die neuen Maßnahmen aufgezeigt.

Die sozialen Projekte der Sanierungsmaßnahme werden im sechsten Teil erörtert, wobei ausschließlich auf die sozialen Maßnahmen Bezug genommen wird, die im Rahmen des Förderprogramms der 'Sozialen Stadt' durchgeführt werden.

Anschließend wird im Teil 7 ein kurzer Einblick in die Veränderung des Kostenrahmens gegeben.

Abschließend widmet sich das siebte Kapitel dem Thema der Verstetigung der Maßnahmen und einem Ausblick für die weitere städtebauliche Entwicklung auf Grundlage der Sanierungsmaßnahmen.

1. Die sozio-demographische Entwicklung in Laatzen und im Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!'

In diesem Kapitel sind die Zahlen so weit nicht anders gekennzeichnet von der Statistikstelle der Stadt Laatzen mitgeteilt worden.

Die Stadt Laatzen hatte Ende 2024 44.244 Bewohner*innen.

Sie ist in der Region Hannover eine Stadt mit überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsentwicklung. Seit 2018 ist die Bevölkerung bis 2025 stabil geblieben mit einem Rückgang von 0,38 %, während sie in der Region in dem Zeitraum um 1,25 % gesunken ist. Der Unterschied zur Region ist auf den Zuzug von Neubürger*innen zurückzuführen, da die Geburtenzahlen weiterhin deutlich unter den Sterbefällen lagen. Das Geburtendefizit hat 2024 mit -273 ein neues Hoch erreicht.

Die Verteilung der Bevölkerung auf einzelne Altersgruppen weicht vom Durchschnitt im Umland ab, was besonders bei Betrachtung auf der Ebene der einzelnen Ortsteile auffällig ist. So kommen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter (hier als Altersgruppe von 15 bis 65 Jahren definiert) in Laatzen 41 Personen im Alter von 65 Jahren oder älter. In der Region beträgt der Altenquotient 40.² Dieser sogenannte Altenquotient liegt somit 1 Person über dem Durchschnitt in der Region. Allerdings ist die Bevölkerung gerade im Sanierungsgebiet sehr jung (s.u.) dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass die Alterskohorten in Laatzen ungleich verteilt sind.

Die Bevölkerungsdichte beträgt in Laatzen 1299 Menschen pro Quadratkilometer. Damit hat Laatzen eine fast dreimal so hohe Bevölkerungsdichte als die Region mit 498 Personen pro Quadratkilometer.

Von den 44.244 Einwohner*innen 2024 waren 19 % Ausländer*innen, also Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit, die aus 118 Ländern kamen. Die größte Ausländer*innengruppe in der Stadt stellen mit 1101 Einwohner*innen die Syrer*innen, gefolgt von Menschen aus dem Irak (838) und der Ukraine (870). Gegenüber 2008 leben wesentlich mehr Ausländer*innen in Laatzen. Im Vergleich zur Region (17%) ist der Ausländer*innenanteil in Laatzen um zwei Prozentpunkte höher.

Im Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' wohnen 2005 Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass beinahe die Hälfte der Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft dort wohnhaft ist. Dies legt nahe, dass es in Laatzen Segregationstendenzen gibt.

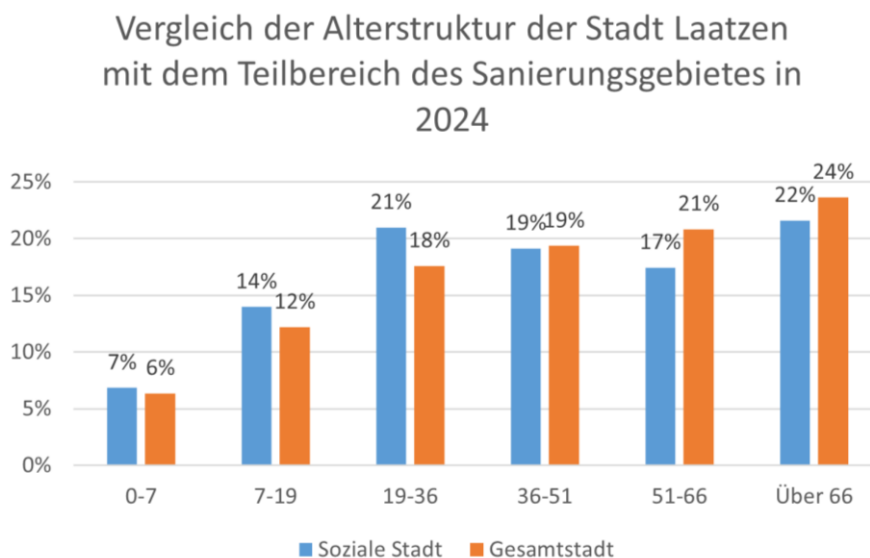
Im Sanierungsgebiet wurden Ende 2024 5038 Bewohner*innen statistisch erfasst. Somit betrug ihr Anteil 11,99 % an der Gesamtbevölkerung in Laatzen. Fast jede*r 8. Bürger*in der Stadt Laatzen wohnt im Sanierungsgebiet. Hier ist seit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes im Jahr 2005 eine deutliche Verschiebung in der Bevölkerungszusammensetzung festzustellen. Waren 2005 noch 76,87 % (3.141 von 4.086 Bewohner/Innen) deutsche Staatsbürger*innen, so sank ihr Anteil bis Ende 2018 auf 48,01 % (2.624 von 5.466 Bewohner*innen). Bis Ende 2024 stieg der Anteil der Einwohner*innen mit deutscher Staatsbürgerschaft wieder auf 62 % (3303 von 5308 Einwohner*innen).

Mit der Zunahme des Ausländer*innenanteils veränderte sich auch deren Zusammensetzung. Im Jahr 2005 bestanden die größten Gruppen aus Bewohner*innen mit türkischer (absolut 96),

² LSN Tabelle Z100002G + eigene Rechnung

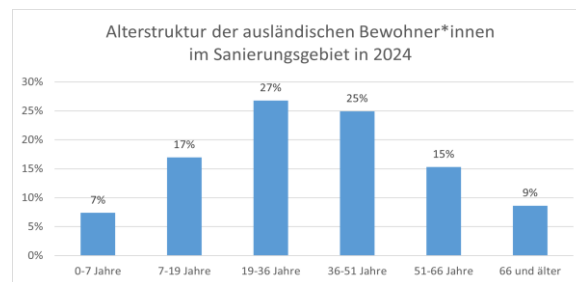
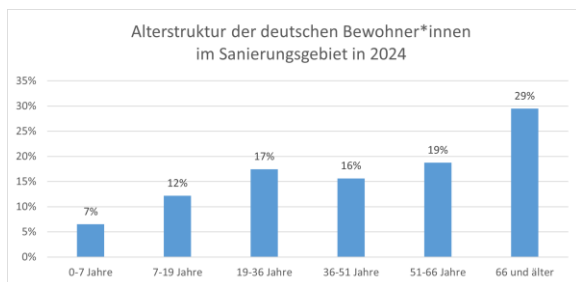
mit ukrainischer (absolut 43) und griechischer (absolut 42) Staatsangehörigkeit. 2024 waren Bewohner*innen mit irakischer (absolut 315), ukrainischer (absolut 253) und syrischer (absolut 332) Staatsangehörigkeit am stärksten vertreten. Hier spiegelt sich der Zuzug von Flüchtlingen, im Besonderen ab 2015, und 2022 durch die Flüchtlingsströme aus Syrien und der Ukraine wider.

Auch die Vielfalt der Nationalitäten hat sich im Sanierungsgebiet erhöht. Waren es 2005 noch 51 Nationalitäten, so sind es Ende 2024 insgesamt 88 Nationalitäten. Dies stellt gerade die Beteiligungsverfahren vor Herausforderungen, alle Bevölkerungsteile adäquat zu integrieren. Im Folgenden sind die Alterskohorten der Stadt Laatzen aufgeführt:



Demnach ist im Verhältnis zur Gesamtstadt Laatzen im Sanierungsgebiet eine etwas jüngere Bevölkerungszusammensetzung festzustellen. Die Folgen des demographischen Wandels sind sowohl im gesamten Laatzen Stadtgebiet festzustellen als auch im Sanierungsgebiet. Grundsätzlich ist die Bevölkerung im Sanierungsgebiet um einige Prozentpunkte jünger als die Bevölkerung im Stadtgebiet. Beidem muss bei den städtebaulichen und sozialen Maßnahmen Sorge getragen werden.

2005 betrug der Anteil der über 36-jährigen in Laatzen 65,59 %, im Sanierungsgebiet 62,34 %. Im Jahr 2024 hatte sich der Anteil, der über 36-jährigen in Laatzen etwas minimiert auf 63,8 %, im Sanierungsgebiet deutlicher auf 58,19 %. Bei den ausländischen Bewohner*innen im Sanierungsgebiet lag der Anteil der über 36-jährigen in 2005 bei 49,83 % und in 2024 bei 48,87 %. Noch deutlicher wird der Unterschied, wenn die Altersgruppen der Senior*innen über 51 Jahren verglichen werden. In Laatzen betrug ihr Anteil 2005 39,63 % und 2024 44,48 %, im Sanierungsgebiet in 2005 bei 38,86 % und in 2018 bei 39,05 %. Die über 51-jährigen ausländischen Bewohner*innen im Sanierungsgebiet hatten dagegen einen wesentlich geringen Anteil von 25,82 % in 2005 und von 23,94 % im Jahr 2024.



Der Altersaufbau der Bevölkerung im Sanierungsgebiet unterscheidet sich in markanter Weise zwischen Bürger*innen mit deutscher Staatsbürgerschaft und Bürger*innen mit ausländischer Staatsbürgerschaft. Der Anteil der deutschen Bewohner*innen in Kindes- und Jugendalter bis 18 Jahre beträgt 19 %, der der ausländischen Bewohner*innen 24 %. Noch deutlicher wird der Unterschied bei den Bewohner*innen im jüngeren Erwerbsalter zwischen 19 und 50 Jahren. Hier liegt der Anteil der ausländischen Bewohner*innen bei 54 % und der deutschen Bewohner*innen bei 33 %.

Entsprechend ist der Anteil der Senior*innen über 66 Jahren bei den ausländischen Bewohner*innen mit 9 % deutlich geringer als bei den deutschen Bewohner*innen mit 29 %. Die Bewohner*innen mit ausländischer Herkunft führen damit zu einer starken Verjüngung der Altersstruktur im Sanierungsgebiet.

Eine Folge der Verjüngung der Altersstruktur ist die Erhöhung der Einwohner*innenzahl bei gleichbleibendem Wohnungsbestand. Wurden in 2005 im Sanierungsgebiet 4.086 Einwohner*innen gezählt, waren es in 2024 5.308 Einwohner*innen. Auf gleichem Wohnraum wohnten damit in 2024 ein Drittel mehr Bewohner*innen als in 2005. Diese deutliche Erhöhung ist darauf zurückzuführen, dass mehr junge Familien zugezogen sind, während die Zahl der Senior*innen und damit häufig auch Einpersonenhaushalte abgenommen haben. Zudem ist davon auszugehen, dass es fast nur noch umzugsbedingte Leerstände von Wohnungen gibt.

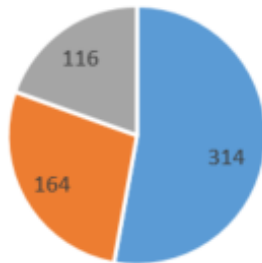
	2005	2010	2015	2016	2017	2024
Bewohner	4.086	4.574	5.401	5.498	5.561	5.308
Index	100,00	111,94	132,18	134,56	136,10	129,9

Tab.: Anzahl der Einwohner*innen im Sanierungsgebiet nach Jahren

Das Sanierungsgebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Eigentumswohnungen aus. Die 3.218 Wohneinheiten teilen sich annähernd zur Hälfte in Mietwohnungen der vier Wohnungsbaugesellschaften Lando Propco i Sàrl, Vonovia, KSG Hannover, Wüstenroth und WBG Laatzen sowie in Eigentümer*innengemeinschaften auf, die zu einem sehr großen Teil ihre Wohnungen selbst bewohnen. Obwohl die Großwohnsiedlung im Sanierungsgebiet durch eine sehr homogene städtebauliche und architektonische Struktur gekennzeichnet ist, unterscheidet sich die soziale Struktur der Bewohner*innen in den Mietwohnungen der vier Wohnungsbaugesellschaften von den der Wohnungen in den Eigentümer*innengemeinschaften. Beispielhaft soll dieser Unterschied anhand der beiden Hochhausscheiben am Marktplatz und an der Flemmingstraße/ Albert-Schweitzer-Straße aufgezeigt werden. Beide Hochhausscheiben bilden mit ihrer elf- bzw. zwölfgeschossigen Bauweise die zwei dominanten Raumkanten im Sanierungsgebiet.

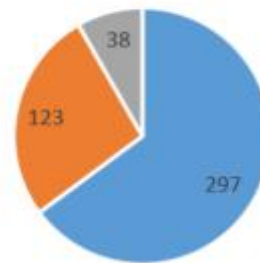
Die Hochhausscheibe Markplatz 1 - 9 ist im Eigentum der 'Lando Propco i Sàrl'. In den Mietwohnungen lebten 2024 458 Bewohner*innen. Die Hochhausscheibe Flemmingstraße 2 - 8 und Albert-Schweitzer-Straße 5 - 7 und 8 - 10 wurde von 531 Bewohner*innen belegt, sie gehört einer Eigentümergemeinschaft.

Flemming-/Albert-Schweitzer-Straße



- Bewohner*innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit
- Bewohner*innen mit doppelter Staatsangehörigkeit
- Bewohner*innen mit deutscher Staatsangehörigkeit

Marktplatz



- Bewohner*innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit
- Bewohner*innen mit doppelter Staatsangehörigkeit
- Bewohner*innen mit deutscher Staatsangehörigkeit

Der Mietwohnungsbestand der Hochhausscheibe Marktplatz zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil an Bürger*innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit aus. Hier stellten 2024 Bewohner*innen ohne deutschen Pass den größten Anteil, d. h. 74 % der Bewohner*innen.

Anders ist die Situation in der Hochhausscheibe Flemmingstraße/ Albert-Schweitzer-Straße. Hier liegt der Anteil der Bewohner*innen mit deutscher Staatsangehörigkeit mit 52 % mehr als doppelt so hoch wie in der Hochhausscheibe Marktstraße. Dennoch ist auch hier der Anteil der Bewohner*innen mit deutscher Staatsangehörigkeit noch deutlich unter dem durchschnittlichen Anteil im Sanierungsgebiet mit 62 %. Unter der Annahme, dass ein Großteil der Bewohner*innen auch Eigentümer*in der bewohnten Immobilien ist, fällt auf, dass ein hoher Anteil von Bewohner*innen mit doppelter und ausländischer Staatsangehörigkeit sich eigentumsbildend in Laatzen-Mitte niedergelassen haben.

Zusammenfassung

Seit Beginn der Sanierungsmaßnahme in 2005 hat sich die Zusammensetzung der Bevölkerung sehr verändert. Durch den Zuzug von Bewohner*innen mit doppelter und ausländischer Staatsangehörigkeit ist der demographische Alterungsprozess im Verhältnis zum Durchschnitt von Laatzen deutlich abgebremst worden. Der Altersaufbau der Bevölkerung mit deutscher Staatsangehörigkeit weist auch im Sanierungsgebiet die typische umgekehrte 'Tannenbaumstruktur' auf, d. h. die Alterskohorten nehmen nach oben zu den älteren Altersjahrgängen ansteigend zu. Die Bewohner*innen mit doppelter und ausländischer Staatsangehörigkeit weisen eine gänzlich andere Altersstruktur auf. Hier sind die mittleren Jahrgänge zwischen 19-50 Jahre am stärksten vertreten, während der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis einschließlich 18 Jahren höher ist als der der über 50-jährigen.

Infolge der Flüchtlingswellen 2015 und 2022 ist auch ein sehr hoher Zuzug von Flüchtlingen, insbesondere aus der Ukraine, Syrien und dem Irak, im Sanierungsgebiet festzustellen, die inzwischen die höchsten Ausländerkontingente darstellen. Das Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte

wird top!' ist damit zu einer Ankunftsstadt für Flüchtlinge geworden, die ihr ersten Lebensmittelpunkt außerhalb von Flüchtlingseinrichtungen im Sanierungsgebiet 'Laatzten-Mitte wird top!' finden.

Gleichzeitig erwerben Bewohner*innen mit doppelter und ausländischer Staatsangehörigkeit Eigentumswohnungen im Sanierungsgebiet. Der Eigentumserwerb weist auf ihre hohe Bindung an den Standort hin und belegt die bereits erfolgte Integration. Auch der neuerliche Anstieg der deutschen Bevölkerung lässt darauf schließen, dass die Geflüchteten sich dort niederlassen und die deutsche Staatsbürgerschaft erwerben.

Das Sanierungsgebiet 'Laatzten-Mitte wird top!' ist ein Stadtteil von Menschen mit Migrationshintergrund und damit gleichzeitig ein junger Stadtteil mit einer überdurchschnittlichen Anzahl an Kindern und Jugendlichen geworden. Die Bewohner*innen kommen aus ganz unterschiedlichen Lebenswelten, dies auch bezogen auf ihre bereits erfolgte Integration. Gerade diese Heterogenität ist ein signifikantes Merkmal des Sanierungsgebietes 'Laatzten-Mitte wird top!'.

2. Wirtschaftsdaten von Laatzen mit Bezügen zum Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!'

Laatzen hat sowohl als Arbeitsstandort als auch in der wirtschaftlichen Situation seiner Bevölkerung eine positive Entwicklung zu verzeichnen³.

Laatzen ist weiterhin nicht nur ein bedeutender Wohnstandort, sondern auch als Arbeitsstandort ein wichtiger Faktor in der Region. Zwar ist seit 2024 das Pendler*innensaldo nicht mehr positiv, allerdings machen Einpendler*innen weiterhin drei Viertel der Beschäftigten in Laatzen aus. Grund für das negative Pendler*innensaldo sind sinkende Einpendler*innenzahlen. Diese haben sich insbesondere im Bereich der sonstigen Unternehmensdienstleistungen reduziert.⁴

Das Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' mit dem Stadtzentrum von Laatzen ist im Bereich Handel und öffentliche Verwaltungen ein bedeutender Arbeitsstandort mit einer hohen Beschäftigtenzahl. Das Leine-Center und die Laatzenener Arkaden sind wichtigster Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Laatzen, aus Kundensicht sind beide Bereiche ein gemeinsamer Standort, mit einem Einzugsbereich über die Stadtgrenzen hinaus.

2014 hat die CIMA Beratung + Management GmbH im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzept für die Stadt Laatzen festgestellt:

"In Laatzen-Mitte befinden sich insgesamt 43,1 % aller gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe. Diese erwirtschaften auf 26.265 qm Verkaufsfläche einen Anteil von 35,4 % am gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatz."

Aktuellere Daten hierzu sind nicht vorhanden, allerdings gibt es keinen Grund anzunehmen, dass dies sich in bemerkbarem Maße geändert hat.⁵

Zu den zentralörtlichen Funktionen gehören zudem die öffentlichen Verwaltungen und Einrichtungen im Sanierungsgebiet. Im Rathausgebäude an der Marktstraße sind Teile der Verwaltung der Stadt Laatzen und die Stadtbücherei Laatzen ansässig. Auch das Polizeikommissariat Laatzen ist im Sanierungsgebiet verortet.

Das Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' weist mit seinem Schwerpunkt im Handel und öffentlichen Verwaltungen eine hohe Arbeitsplatzzahl auf. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Beschäftigten um eine hohe Anzahl von Einpendler*innen handelt.⁶

Waren im Jahr 2017 16.136 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, waren es 2024 16.039. Dies ist analog zu der Abnahme der Einpendler*innen zu betrachten.⁷

Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen beträgt 2024 1.848 Personen. 2020 waren noch 1.900 Personen arbeitslos gemeldet. Es sind dementsprechend 52 Personen weniger arbeitslos als 2020. Die Arbeitslosenquote beträgt 8,3% und ist damit in der Region Hannover leicht über-

³ Da nur für die Gesamtstadt Laatzen statistische Zahlen vorliegen, können nur indirekte Ableitungen getroffen werden.

⁴ LSN Tabelle P70I5109

⁵ CIMA Beratung + Management GmbH - Einzelhandelskonzept für die Stadt Laatzen, 24.06.2015, Seite 37

Die CIMA hat im zentralen Versorgungsbereich 93 Betriebe ermittelt und bezogen auf ihre Erhebung einen prozentualen Anteil von 43,1 % ermittelt.

⁶ Statistische Erhebungen zu den Beschäftigten im Sanierungsgebiet liegen nicht vor.

⁷ LSN Tabelle K70I510

durchschnittlich. Von den arbeitslos gemeldeten Personen sind 1.408 im SGB II-Leistungsbezug.⁸ Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Menschen im SGB II-Leistungsbezug nimmt seit 2014 leicht steigend zu und erhöhte sich um 46 Personen.⁹

Die Zahl der SGB II-Leistungsbezieher*innen allgemein hat sich seit 2013 verringert: waren in 2014 insgesamt 4.937 Personen leistungsbeziehend, sank deren Anzahl bis 2024 auf 4.820 Personen, was einer Abnahme des Bevölkerungsanteils der SGB II-Leistungsbezieher*innen von ca. 15,8 % auf ca. 14,4 % entspricht.¹⁰

Von den in 2024 erfassten 1848 Arbeitslosen waren 930 Bürger*innen anderer Staatsangehörigkeit. Von den 8.811 Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit sind 930 arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Quote von 11 %.

Da der Anteil der Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft im Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' sehr hoch ist, kann auf einen entsprechend hohen Anteil an Arbeitslosen geschlossen werden.

Zusammenfassung

Das Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' ist das Stadtzentrum von Laatzen und bildet mit dem Leine-Center und den Laatzenener Arkaden den zentralen Versorgungsbereich des Einzelhandels in Laatzen. Ebenso hat das Rathaus und das Stadthaus mit seinen öffentlichen Verwaltungen und Einrichtungen eine zentrale Versorgungsfunktion für ganz Laatzen. Laatzen wird täglich von einer Vielzahl von Laatzenener Bürger*innen und auswärtigen Kund*innen frequentiert, das Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' ist somit kein auf sich bezogener Stadtteil. Das Sanierungsgebiet ist gleichzeitig als Arbeitsstandort für Laatzen und die Region von Bedeutung. Es sind nur indirekte Aussagen zur wirtschaftlichen Situation der Bewohner*innen im Sanierungsgebiet möglich, da keine separaten statistischen Zahlen zum Sanierungsgebiet vorliegen. Der Wohnungsbestand mit seinem hohen Anteil an Eigentümer*innengemeinschaften einerseits und den Beständen großer Wohnungsunternehmen andererseits lassen auf heterogene Lebenssituationen schließen, die von gesicherten Lebensverhältnissen mit eigenem Wohneigentum bis zu ungesicherten Lebensverhältnissen unter Abhängigkeit von Transfereinkommen reichen.

Die sozio-demographische Entwicklung im Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' mit seinen heterogenen Bevölkerungsstrukturen bildet sich somit auch in der wirtschaftlichen Situation der Bewohner*innen ab.

⁸ Sozialstrukturprofil Stadt Laatzen 2024 \ Kleine Abweichungen zu den Zahlen des LSN sind möglich aufgrund eines anderen Stichtages

⁹ Sozialstrukturprofil Stadt Laatzen 2024 \ Kleine Abweichungen zu den Zahlen des LSN sind möglich aufgrund eines anderen Stichtages

¹⁰ Sozialmonitoring der Regio

3. Evaluierung der Sanierungsmaßnahme anhand der sozialen und städtebaulichen Rahmenplanung

3.1 Vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!'

Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!' wurde im Mai 2003 der *"Stadtteil-Entwicklungskonzept 'Laatzen-Mitte wird top!' - Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen"* (VU) von der BauBeCon Sanierungsträger GmbH erstellt.

In dem Bericht wurde festgestellt, dass *"letztlich die negative Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und das daraus resultierende momentane Überangebot von Wohnraum ... in Laatzen-Mitte zu einem negativen Trend geführt hat: der Wohnungsleerstand nimmt stetig zu, der Anteil von sozialschwachen Familien an der Wohnbevölkerung steigt und in einzelnen Wohngebäuden bzw. -blöcken kommt es zu einer nachhaltigen "Entmischung" der Bewohnerschaft; z. T. leben über 40 % "Nichtdeutsche" hier und die Quote derer, die Hilfe zum Lebensunterhalt benötigen bzw. die keine Arbeit finden, beträgt in einzelnen Bereichen über 40 %."*

Als Resümee wurde für die künftige Entwicklung eine sehr negative Entwicklung von Laatzen-Mitte aufgezeigt, die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch und den Einsatz von Fördermitteln erforderlich machte:

"Einhergehend mit dieser in Teilen des Quartiers negativen Entwicklung ist jetzt eine zunehmend wahrnehmbare Verödung und in den Brennpunkten des Untersuchungsgebietes auch Verwahrlosung des Wohnumfeldes (Stichwort "Vandalismus") festzustellen. Die Stadt Laatzen hat seit Jahren mit umfangreichen sozialen und stadtgestalterischen Maßnahmen versucht, dieser Entwicklung gegenzusteuern. Die Tragweite und Vielschichtigkeit der städtebaulichen Anforderungen an eine zukunftsorientierte Struktur des Untersuchungsgebietes erfordert nunmehr eine nachhaltige und konzertierte Vorgehensweise, die mit den Mitteln und Möglichkeiten der Stadt Laatzen allein nicht mehr zu bewältigen ist."

Auf der städtebaulichen Handlungsebene wurden drei zentrale Leitziele genannt:

- *"Umfassende Umstrukturierung und Neuordnung des Zentrumsbereiches zwischen der Marktstraße und der Erich-Panitz-Straße"*
- *"Neuordnung der Verkehrsverhältnisse im Untersuchungsgebiet..."*
- *"Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes an heutige Standards"*

Als soziales Leitbild wurde die Beteiligung und Aktivierung der Bürger*innen und der Bau eines Gemeinschaftshauses genannt, zudem sollte die Stadtteilentwicklung mit einer Beschäftigungspolitik verbunden werden:

"Die Menschen im Quartier müssen zu Aktiven der Stadtteilentwicklung motiviert und stärker an ihr Quartier gebunden werden. Ein Bürgertreff oder Bürgerhaus (Neubau im Bereich des Rathauses auf zurzeit nicht bebauten Flächen) könnte wesentlich zur Stabilisierung des Gemeinwesens und besseren Integration beitragen...Eine selbstbewusste Stadtteilentwicklung und eine erfolgreiche Beschäftigungspolitik sind in engem Zusammenhang zu sehen. Im Untersuchungsgebiet selbst sollten mit dem Erneuerungs-

prozess und in enger Abstimmung mit den Unternehmen Vorort-Angebote für Arbeitslose geschaffen werden. Die notwendigen Maßnahmen sind mit den Arbeitsförderungsprogrammen zu koordinieren. Die Einbindung von Unternehmensvertretern in die Stadtteilarbeit sollte auf eine langfristige Basis gestellt werden. Die städtebaulichen Baumaßnahmen sollten, soweit möglich, mit ortsansässigen Arbeitskräften und Unternehmen realisiert werden (ein ABM-Einsatz sollte untersucht werden). Bei dem Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen (Bürgerhaus) müssen die Vorstellungen der Nutzer eingebracht und auch teilweise von ihnen selbst umgesetzt werden."

Es wurde ein umfassender Maßnahmenkatalog herausgearbeitet, der öffentliche Ordnungs- und Baumaßnahmen gemäß den städtebaulichen Leitziele vorsah. Für private Baumaßnahmen war eine *"Spitzenfinanzierung, Modernisierung und Instandsetzung Wohnen"* geplant. Die sozialen Maßnahmen umfassten neue Beteiligungsformen sowie eine Vielzahl bereits praktizierter Maßnahmen unterschiedlicher Träger*innen auf.

Weder die prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung noch die befürchtete stetige Zunahme von Wohnungsleerständen ist eingetreten. Heute wohnt ein Drittel mehr Bewohner*innen als zu Beginn der Sanierungsmaßnahme auf gleichem Wohnraum. Leerstände sind nur noch umzugsbedingt vorhanden. Das Szenario eines Wohnungsrückbaus, wie in der VU für möglich gehalten, ist angesichts der Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet mit ihren hohen Zuzugszahlen überholt.

Gleichzeitig ist die Sanierungsmaßnahme mit ihren vielfältigen baulichen und sozialen Maßnahmen insoweit erfolgreich gewesen, dass kein sozialer Brennpunkt entstanden ist. Eine *"zunehmend wahrnehmbare Verödung und ... Verwahrlosung des Wohnumfeldes"* ist eindeutig nicht feststellbar. Gleichwohl bleiben die drei städtebaulichen Leitziele der VU weiterhin aktuell.

Die *"Umstrukturierung und Neuordnung des Zentrumsbereichs"* ist zu großen Teilen umgesetzt. Durch private Investitionen wurde das Leine-Center im süd-westlichen Bereich zur Robert-Koch-Straße erweitert. Zudem kam mit den Laatzen Arkaden weiterer Geschäftsbereich hinzu. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurde das Ensemble des Stadthauses und des Nachbarschaftshauses als kultureller und sozialer Mittelpunkt von Laatzen-Mitte geschaffen. Der in der VU geforderte *"Bürgertreff oder Bürgerhaus"* ist somit heute fester Bestandteil des sozialen Lebens und trägt erheblich zur Stärkung des Gemeinwesens und Integration aller Bewohner*innen bei.

Der Neubau eines Rathauses sah eine Neuordnung des städtebaulichen Umfeldes vor. Dieses Projekt wurde jedoch von Seiten der politischen Entscheidungsträger*innen unter anderem aufgrund des sehr angespannten städtischen Haushalts gestoppt und wird mittelfristig nicht zur Realisierung kommen. Im Rahmen der Umgestaltung des Marktplatzes und des Rückbaus des Rathaus-Gebäudes wird aktuell die Frage nach einer stadträumlichen Ordnung erneut geführt.

Ebenso ist die *"Neuordnung der Verkehrsverhältnisse"* ein weiterhin gewichtiges Leitziel. Der Umbau der überdimensionierten *"Autostraßen"* zu lebenswerten Quartierstraßen wurde erfolgreich durch Maßnahmen in der Marktstraße und Robert-Koch-Straße umgesetzt. Ein letzter Bauabschnitt der Robert-Koch-Straße (zwischen Nachbarschaftshaus und Pettenkoferstraße) soll bis Ende 2026 fertiggestellt werden.

Das Leitziel *"Anpassung der Wohnungen und des Wohnumfeldes an heutige Standards"* ist im Wesentlichen eine private Aufgabe. Die Befürchtung von *"leerstehenden und heruntergekommenen"* Wohnkomplexen ist nicht eingetreten. Dennoch besteht ein erheblicher Investitionsstau bei der Sanierung des Wohnungsbestandes. Dies betrifft insbesondere die energetische Sanierung, aber auch zum Teil den barrierefreien Zugang zu den Häusern und qualitative Außenräume.

Durch öffentlich geförderte Maßnahmen im Sanierungsgebiet wurde bzw. wird das Wohnumfeld wesentlich aufgewertet. Dies betrifft vor allem die öffentlichen Flächen im Sanierungsgebiet, die der Erschließung, Naherholung und der Freizeitgestaltung dienen.

Die in der VU geplante *"Spitzenfinanzierung Modernisierung und Instandsetzung Wohnungen"* ist aufgrund fehlender Mitwirkung der privaten Beteiligten und der sehr personalintensiven Betreuung der Stadtverwaltung nicht umgesetzt worden.

Das weit gespannte soziale Leitbild, städtebauliche Maßnahmen durch ortsansässige Arbeitskräfte und Unternehmen unter Einbindung von ABM-Kräften auszuführen, stößt in der Umsetzung auf das entgegenstehende Vergaberecht für öffentliche Aufträge.

Dafür ist die Bürger*innenbeteiligung zu einem wichtigen Bestandteil der Sanierungsmaßnahme geworden. Wie in der VU gefordert, fand eine intensive Beteiligung bei der Planung des Stadthauses statt. Die vielfältigen Maßnahmen zur Beteiligung der Bewohner*innen, wie die Einrichtung eines Stadtteilbüros, sind umgesetzt worden.

Der Kostenansatz der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist angesichts der allgemeinen Kostenentwicklung nicht mehr zeitgerecht. Um die geplanten Maßnahmen durchführen zu können, ist deshalb eine Erhöhung des Kostenrahmens erforderlich, wie in der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

Die Gesamtkosten erhöhen sich zu der VU von 15.515.000 € auf 34.483.000 €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der VU nur Einnahmen von Ausgleichsbeträgen in Höhe von 600.000 € eingestellt waren, während in der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht, welche am 22.05.2025 vom Rat der Stadt Laatzen beschlossen wurde, Einnahmen in Höhe von 6.426.000 € berücksichtigt. Diese setzten sich zusammen aus Ablöse- und Ausgleichsbeträgen sowie dem Verkauf des Rathausgrundstücks sowie privaten Drittmitteln. In der VU war somit ein Fördermittel-Ansatz der 'Sozialen Stadt' von 14.915.000 € berechnet, die jetzige Kosten- und Finanzierungsplanung sieht einen Fördermittelanatz von 16.826.697 € vor.

3.2 Sozialer Rahmenplan Laatzen-Mitte

Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vom 30.06.2005 und dessen Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm 'Soziale Stadt' wurde vom Institut für Geografie, Angewandte Humangeographie und Regionalwissenschaften der Universität Potsdam im Juni 2006 der Soziale Rahmenplan Laatzen-Mitte erarbeitet.

Im Sozialen Rahmenplan wurden anhand von primär- und sekundärstatistischen Erhebungen Hemmnisse, Herausforderungen und Potenziale herausgearbeitet. Als Hemmnisse und Herausforderungen werden genannt:

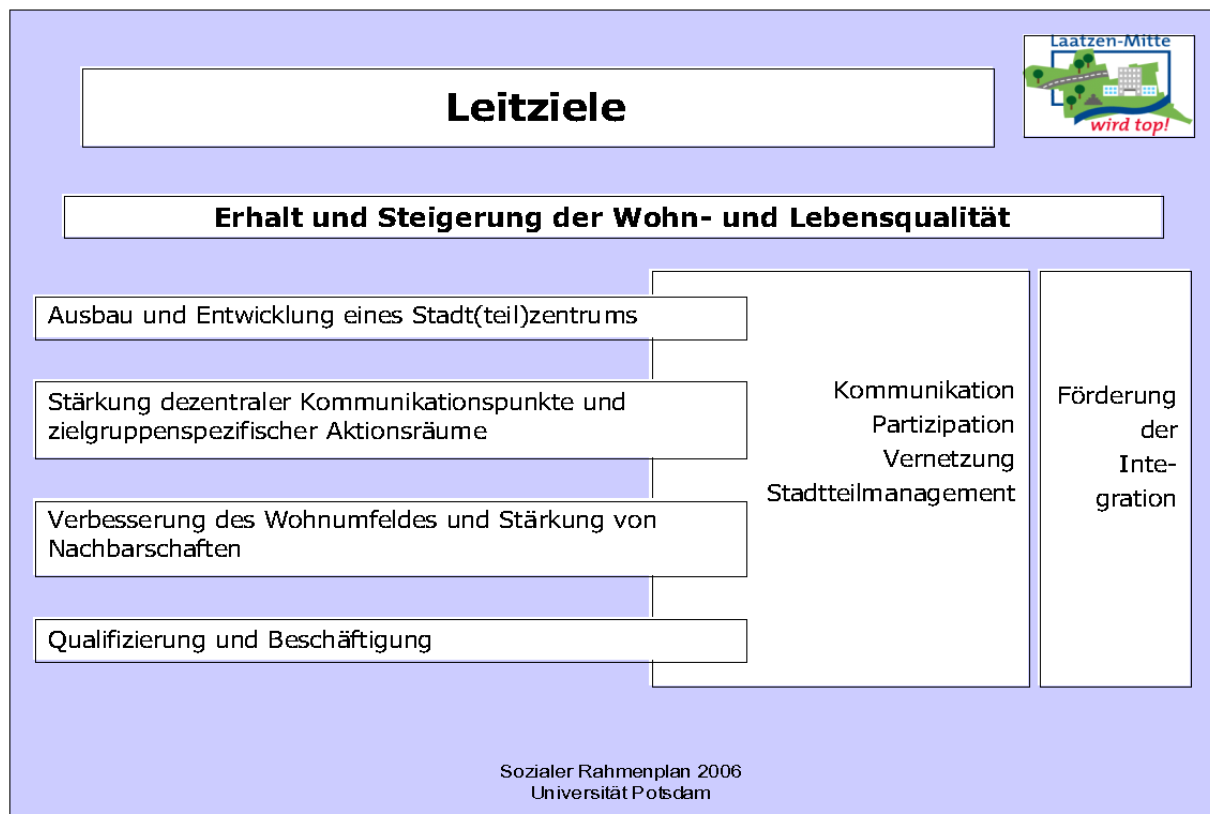
- *„Teilweise fehlende Identifikation mit dem Stadtteil*
- *Unzureichend ausgeprägtes Stadt(teil)leben*
- *Konzentration von Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund*

- *Abgrenzungstendenzen zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen*
- *Entstehung von Angsträumen und Alltagsirritationen*
- *Fehlende kommunikative Erreichbarkeit der Bürger*innen*
- *Sinkendes Interesse an Partizipation*

Potenziale sind:

- *“Zentrale Lage - Gute Ausstattung mit Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen*
- *Zahlreiche soziale Einrichtungen und zielgruppenspezifische Angebote*
- *Nähe zu umliegenden Naherholungsgebieten*
- *Hohes Selbsthilfepotenzial aufgrund stabiler Nachbarschaftsstrukturen und ehrenamtlicher Arbeit*
- *Gute Qualifizierungsmöglichkeiten*
- *Positive Grundstimmung*“

Ausgehend von der Analyse der Entwicklungshemmnisse und unter Berücksichtigung der Potenziale des Modernisierungsgebietes wurden Leitziele und Handlungsstrategien entwickelt, daraus wurden entsprechende Maßnahmen abgeleitet. Diese Leitziele sind in der folgenden Abbildung zusammenfassend dargestellt.



Darstellung aus dem 'Sozialen Rahmenplan Laatzen-Mitte', Seite 42

Die sozialen Maßnahmen und Projekte, für die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!' das Stadtteilbüro zuständig ist, sind zum überwiegenden Teil umgesetzt worden bzw. bilden noch heute die Kernaufgaben des Stadtteilbüros. Hier sind hervorzuheben:

- Einrichtung eines Stadtteilbüros zur Durchführung des Quartiersmanagements, das neben der Funktion als Ansprechpartner für Bewohner*innen insbesondere für Bürger*innenbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist
- Beteiligung von Bürger*innen über 15 Jahre durch Arbeitsgruppen mit spezifischen Aufgabenspektren, Veränderung hin zu projektbezogener Mitarbeit spezifischer Planungen oder Aktionen
- Regelmäßige Vernetzungstreffen mit verschiedenen Akteuren, die im Quartier wirken
 - Schnittstellenarbeit in diversen Gremien
- Gründung eines Aktionsbündnisses Sozialer Akteure zur Bündelung von Ressourcen und Qualitätssicherung der Angebotsstruktur
- Regelmäßige zielgruppenspezifische Angebote im öffentlichen Raum und Quartiers-/Nachbarschaftsfeste
- Öffentlichkeitsarbeit durch das Stadtteilmagazin, Internetseite, Social-Media-Kanäle

Laatzen-Mitte ist ein Stadtteil mit besonderen integrativen Herausforderungen. Die Entwicklung eines sozialen Zentrums, das verschiedene niederschwellige Angebote bündelt, unterstützt das Quartier und schafft Raum für soziale Teilhabe und Begegnung. Zu diesem Zweck wurde am Marktplatz ein Gebäudekomplex realisiert, der verschiedene Akteure und Aufgabenfelder zusammenführt.

- Stadthaus
 - Räume für vielfältige Angebote, diverser Institutionen und Vereine
 - Städtisches Team Gesellschaftliche Teilhabe und Integration
- Kita Marktplatz
- Nachbarschaftshaus:
 - Stadtteilbüro *Laatzen-Mitte wird top!*
 - Anlaufstelle für Bürger*innen
 - Diverse zielgruppenspezifische Veranstaltungen
 - Städtisches Team Kinder- und Jugendbüro
 - Offener Kinder- und Jugendtreff
 - Netzwerk für Flüchtlinge in Laatzen e.V.
 - Anlaufstelle für Bürger*innen mit Migrationsgeschichte
 - Sprachförderung
 - Räume zur Durchführung diverser Vernetzungstreffen, Veranstaltungen und Gremienarbeit, der im Haus untergebrachten Institutionen

Im Zuge der rund zwanzigjährigen Förderung durch das Programm „Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt“ haben sich die sozialräumlichen Strukturen im Quartier Laatzen-Mitte deutlich gewandelt. Entgegen der in der Vorbereitenden Untersuchung (VU) von 2003 prognostizierten Entwicklung – die von einem Bevölkerungsrückgang und einem steigenden Wohnungsleerstand

ausging – ist in Laatzen-Mitte ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Innerhalb des bestehenden Wohnraums stieg die Einwohnerzahl bis zum Ende des Jahres 2024 um rund ein Drittel.

Parallel hierzu hat sich die soziodemografische und kulturelle Zusammensetzung der Bewohnerschaft wesentlich verändert. Im Sanierungsgebiet leben heute Menschen aus 88 Nationen, darunter 38 % ohne deutsche Staatsbürgerschaft. Diese zunehmende kulturelle Diversität prägt die Lebensrealität des Quartiers und stellt zugleich neue Anforderungen an die quartiersbezogene Arbeit und an die Gestaltung von Beteiligungs- und Kommunikationsprozessen.

Die bisherigen, überwiegend kommunikationsbasierten Beteiligungsformate konnten insbesondere Menschen mit sprachlichen Hürden nur begrenzt erreichen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die Ansprache- und Beteiligungsstrategien an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen. Das Stadtteilbüro Laatzen-Mitte hat diesen Prozess aktiv aufgegriffen und seine Arbeitsweise sukzessive von einer passiven Komm-Struktur hin zu einer aktiven, aufsuchenden Quartiersarbeit weiterentwickelt.

Zur Förderung der Teilhabe und sozialen Integration wurden in den vergangenen Jahren niedrigschwellige und lebensweltnahe Angebotsformate im öffentlichen Raum etabliert. Beispielhaft zu nennen sind Flohmärkte, demokratiefördernde Ausstellungen, partizipative Aktionen zum Tag der Nachbarn, neue Partizipationskonzepte für schwer erreichbare Zielgruppen sowie kindgerechte Beteiligungsformate.

3.3 Modernisierungsrahmenplan Laatzen-Mitte

Im Oktober 2006 wurde der 'Modernisierungsrahmenplan Soziale Stadt Laatzen' von argeplan Stadtplaner und Architekten erstellt, der *"die planerische Grundlage für die durchzuführenden Maßnahmen (bildet) und ergänzt bzw. auf den vorbereitenden Untersuchungen auf(baut)"*.

Als wesentliche bauliche Ziele der Entwicklung für das Gebiet werden bestimmt:

- *"Stärkung der städtebaulichen Verknüpfung mit dem übrigen Stadtgebiet*
- *Stärkung der Zentrumsfunktionen durch Errichtung zusätzlicher Bauvolumen und Nutzungen (z.B. Stadthalle, Bücherei, Stadtteilzentrum)*
- *Rückbau und Optimierung der Verkehrsflächen*
- *Rückbau der Versiegelung*
- *Gestaltung und Nutzung der privaten vorhandenen Freiflächen durch die Bewohner*
- *Veränderung der baulichen Struktur*
- *Veränderung der Wahrnehmung und des Erscheinungsbildes*
- *Renovierung, Sanierung der Gebäude*
- *Schaffung von Angeboten an Infrastruktureinrichtungen,*
- *Anlage von Spielmöglichkeiten*

Dementsprechend bilden sich mehrere Themenbereiche heraus:

- *Vernetzungen und Übergänge*
- *Entwicklung Leine-Center*
- *Städtebauliche Entwicklung des Zentrums*

- *Verkehrliche Entwicklung Straßen, Kreuzungen*
- *Verkehrsanlagen Stellplätze, Sammelgaragen*
- *Entwicklung der Wohnbaublöcke*
- *Strukturveränderungen, Rückbau*
- *Gebäudesanierung*
- *Freiflächengestaltung privat*
- *Freiflächengestaltung öffentlich*
- *Ökologische Aufwertung*
- *Sonstige Maßnahmen"*

Zu den Themenbereichen wurden eine Vielzahl von Maßnahmen entwickelt, die den öffentlichen und den privaten Raum betreffen. Die Maßnahmen betrafen flächendeckend das gesamte Sanierungsgebiet. Alle Maßnahmen standen gleichgewichtig nebeneinander.

Der Modernisierungsrahmenplan arbeitete den Sanierungsbedarf im öffentlichen und privaten Bereich heraus. Dazu wurde ein flächendeckender Katalog an Maßnahmen herausgearbeitet, der keinen Bereich im Sanierungsgebiet außen vorließ. Es wurde ein sehr hoher Sanierungsbedarf des Wohnungsbestandes herausgearbeitet, wobei auch der Rückbau von Wohnungsbau und Garagen vorgesehen war. Zudem war der Neubau von Wohnungen und Geschäftshäusern vorgesehen. Allein die investiven Kosten für die Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden mit 36 Mio. € angegeben. Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme betrugen laut Kostenübersicht 86,7 Mio. €.

Der Modernisierungsrahmenplan konnte mit seinem alles umfassenden Ansatz nicht umgesetzt werden. Es fand vielmehr eine Konzentration auf wesentliche öffentliche Maßnahmen statt, die primär den o.g. Zielen *"Entwicklung Leine-Center"*, *"Städtebauliche Entwicklung des Zentrums"*, *"Verkehrliche Entwicklung Straßen, Kreuzungen"* sowie *"Freiflächengestaltung öffentlich"* dienen.

Für die Erweiterung des Leine-Centers nach Süden wurde ein Bebauungsplan erstellt (Bebauungsplan Nr. 50 B, 11. Änderung), stadteigene Flächen verkauft und die Abbiegemöglichkeit von der Erich-Panitz-Straße zur Robert-Koch-Straße als öffentliche Erschließungsmaßnahme durchgeführt. Damit wurden die Voraussetzungen zur Realisierung der Laatzen-Arkaden und des Anbaus des Leine-Centers durch private Investor*innen geschaffen. Zudem wurde als private Maßnahme der Eingangsbereich Leine-Center Nordwest in Folge des Zuzuges eines großflächigen Lebensmittelcenters neugestaltet und städtebaulich aufgewertet. Das Leine-Center wurde in seinen Funktionen als zentraler Einzelhandelsstandort und Teil des Zentrums von Laatzen-Mitte nachhaltig gestärkt.

Nur sehr eingeschränkt sind bisher die Gebäudesanierung und die Aufwertung der privaten Freiflächen gelungen. Nur in wenigen Fällen sind Fassadensanierungen, insbesondere energetische Sanierungen, des ca. 50 Jahre alten Gebäudebestandes erfolgt. Auch wenn alle Gebäude über Aufzüge verfügen und damit verhältnismäßig günstige Voraussetzungen bezüglich der Barrierefreiheit gegeben sind, fällt auf, dass in vielen Fällen die Hauseingänge nicht barrierefrei zugänglich sind.

Die in Sanierungsgebieten mögliche Steuerbegünstigung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB ist nicht in dem erhofften Umfang in Anspruch genommen worden. Immerhin sind fast 50 % des Wohnungsbestandes in Hand von Wohnungs-

Neue Gespräche lassen vermuten, dass seitens der großen Bestandshalter*innen inzwischen größeres Interesse an einer Aufwertung ihrer Immobilien herrscht. In direkten Gesprächen wird derzeit nach möglichen Unterstützungs- und Förderoptionen gesucht.

In den Jahren 2017 und 2018 wurde eine Rahmenplanung für die Stadtmitte Laatzen vom Büro KSW Architekten + Stadtplaner erstellt. Das Erich-Kästner-Schulzentrum und das Rathaus Laatzen sollten durch Neubauten ersetzt werden. Eine Sanierung der Gebäude war aufgrund der erheblichen Kosten nicht mehr effizient. Zur städtebaulichen Einbindung der stadtbild-prägenden Neubauten war ein Rahmenplan erforderlich, der insbesondere die Entwicklungs-planung der Marktstraße als städtebauliche Magistrale von Laatzen-Mitte aufzeigt. Gleichzeitig wurde mit der Rahmenplanung für das Stadtzentrum und damit fast dem gesamten Geltungs-bereich der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!' ein städtebauliches Konzept erstellt, das auch die Sanierungsmaßnahmen in ihrem übergeordneten räumlichen Kontext bewertet. Die öffentlichen Räume und Wegeverbindungen werden hier klar definiert und miteinander vernetzt, Nachverdichtungspotentiale für Wohnungsbau oder andere Nutzungen räumlich verortet und den städtischen Plätzen Zentrums- und Verteilerfunktionen zugeordnet.



Das städtebauliche Konzept wird von KSW Architekten + Stadtplaner wie folgt beschrieben:

"Mit der Notwendigkeit, sowohl das Rathaus als auch das Erich-Kästner-Schulzentrum in Laatzen-Mitte aufgrund von Schadstoffbelastungen, Brandschutzauflagen und aktuellen Sanierungserfordernissen neu zu denken, ergibt sich die Möglichkeit, die zur Verfügung stehenden Flächen zwischen Leine-Einkaufszentrum und Stadthaus im Sinne eines multifunktionalen Stadtzentrums kleinräumiger und damit attraktiver als Aufenthaltsort und gute Stube der Stadt Laatzen zu entwickeln. Nordöstlich der Marktstraße kann mit dem Neubau des Schulzentrums zugleich ein neues Stadtquartier entstehen, und mit der baulichen Verdichtung ein Zusammenwachsen der Stadt, über die Marktstraße hinweg stattfinden.

Basierend auf der Erfahrung, dass mit der dreigeschossigen Neubebauung östlich der Erich-Panitz-Straße eine wesentliche, qualitative Aufwertung des Stadtraumes in der Stadtmitte einherging, lässt sich mit dem Prinzip der Nachverdichtung mit deutlich wahrnehmbarem Maßstabssprung in der Geschossigkeit auch östlich des dominierenden Wohnregals eine "Verdichtung des Stadtraumes, die einen angenehm umfängt, erzeugen - zumal das Stadt- und Nachbarschaftshaus mit seiner reduzierten Geschossigkeit, der Kleinteiligkeit des aus drei Bausteinen bestehenden Ensembles und seinem eingeschriebenen Platz diesen Weg bereits eingeschlagen hat."

Der Rahmenplan bezeichnet Ziele für den öffentlichen Raum und gibt damit Vorgaben für die städtebaulichen Maßnahmen der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!'. Anhand der bereits durchgeführten bzw. in Planung befindlichen Maßnahmen ist ablesbar, wie weit der Zielsetzung entsprochen wird, welche Maßnahmen ggf. noch fehlen und welche Potenziale für weitere Entwicklungen bestehen.

3.4.1 Wegenetz

"Ziel ist es, die Quartiere mit einem attraktiven Wegenetz für möglichst viele Verkehrsteilnehmer zu durchziehen und Attraktivitätspunkte auszumachen, an denen sich charaktervolle Orte der Identifikation und des öffentlichen Lebens aneinander sich kreuzenden Bewegungslinien entwickeln kann: In zentralster Lage kann in Verlängerung der Straße "Am Marktplatz" mittel- bis langfristig eine Anbindung für Fuß- und Radfahrer über den Messeschnellweg hinweg auf den Kronsberg eingerichtet werden."

Die im Rahmenplan dargestellten Wegeverbindungen stellen im weiteren Sinne die vorhandenen Wege- und Raumverknüpfungen dar. Es fällt auf, dass in Laatzen-Mitte grundsätzlich ein sehr funktionales Wegesystem existiert, dessen Qualifizierung durch die Sanierungsmaßnahmen hin zu einer weitgehenden Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer*innen sinnvoll umgesetzt wird.

Insbesondere die als 'Hauptbewegungsrichtungen Stadtmitte' bezeichneten Straßen und Wege finden sich in den Maßnahmen von 'Laatzen-Mitte wird top!' wieder.

Die Neugestaltung der Marktstraße mit dem Rückbau einer vom Autoverkehr dominierten Durchfahrtstraße zu einer Stadtstraße mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Stadtbewohner*innen und Verkehrsteilnehmer*innen ist im April 2025 mit dem 3. und letzten Bauabschnitt fertig gestellt worden.

Die zweite im Rahmenplan bezeichnete 'Hauptbewegungsrichtung Stadtmitte' betrifft die Wegebeziehung vom Marktplatz zur Erich-Panitz-Straße. Im Bereich des Marktplatzes wurde die ehemalige Robert-Koch-Straße zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut. Im Rahmen der Erweiterung des Leine-Centers und dem Neubau der Laatzener Arkaden wurde die Robert-Koch-Straße zwischen Erich-Panitz-Straße und Pettenkofer Straße neugestaltet. Zudem wurde mit der Quermöglichkeit der Erich-Panitz-Straße die Zufahrt zur Robert-Koch-Straße von beiden Seiten der Erich-Panitz-Straße ermöglicht. Noch fehlend ist der mittige Teilabschnitt der Robert-Koch-Straße, der im Jahr 2026 zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut wird.

Zum ehemaligen 'Marktteich' ist eine weitere 'Hauptbewegungsrichtung' im Rahmenplan markiert, diese Wegebeziehung wurde im Zusammenhang der Neugestaltung der Freianlage 'Weidengrund' hergestellt, sodass ein direkter Zugang zur Freianlage besteht. Im Rahmen des Rückbaus der Fußgänger*innenbrücke wird sich diese Raumbeziehung noch klarer darstellen.

Die Hauptbewegungsrichtung zum künftigen 'Schulplatz' vor dem Erich-Kästner-Schulzentrum liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungsmaßnahme. Sie soll im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung an der Marktstraße und der Entwicklung des 'Bildungscampus Laatzen-Mitte' entstehen, sie ist nicht Bestandteil der Sanierungsmaßnahme.

3.4.2 öffentliche Flächen

"Mit der Umgestaltung des Marktteiches entsteht ein neuer Grünraum, der für die direkten Anwohner als attraktiver Außenraum entwickelt werden kann. Der mittel- bis langfristig anzustrebende Rückbau der Fußgängerbrücke über die Marktstraße bündelt die Bewegungslinien auf der Ebene der Stadt und verdichtet sie zentrumsgemäß.

Wird der öffentliche Raum östlich der Thomasgemeinde eher mit grünräumlichen Elementen geprägt, ist die Zuwegung zum Schulplatz, vielleicht die künftige Erich-Kästner-Straße, baulich-räumlich gefasst und urban verdichtet.

Gerade das Herausarbeiten unterschiedlicher Gestaltprinzipien, die auf vorgefundenen Mustern aufbauen, ermöglicht das Entstehen spannungsvoller Orte, die sich voneinander unterscheiden und gegenseitig symbiotisch voneinander profitieren können: der "grüne Platz" am Marktteich und der "steinerne Platz" am Erich-Kästner-Schulzentrum, die miteinander über eine attraktive Wegführung verbunden werden und weiter in die angrenzenden Quartiere führen.

Im Zentrum selbst, ist es von hoher Bedeutung, die Zugänge in das Leine-Einkaufszentrum stadträumlich anzusprechen und mit neu entstehenden Plätzen und Bewegungsräumen zu verweben, um die Lebensfähigkeit der Gewerbebetriebe auf der Seite der Marktstraße aufrecht zu erhalten und Sackgassen im Inneren des Zentrums zu vermeiden.

Mit dem Neubau des Rathauses lassen sich Platzräume als Aufenthaltsorte für Bewohner und Besucher als einprägsame Mitte Laatzens anlegen. Im Zusammenspiel mit dem in Ost-West-Richtung verlaufenden, von Großgrün dominierten Weg nördlich des Wohnriegels und der Hauptvernetzung der Platzräume vor dem Leine-Einkaufszentrum und dem Rathaus, wird die Stadtmitte in ihrer Körnigkeit neu definiert, als unprätentiöse, städtebauliche Signatur mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität, kinderleichter Auffindbarkeit und vor allem einer erinnerbaren Adressbildung, die mit der einzulösenden Ensemblequalität des neuen Rathauses eine stadträumlich deutliche Prägung erfahren wird."

Die meisten im Rahmenplan beschriebenen öffentlichen Flächen sind Teil der Sanierungsmaßnahme.

Der bestehende Kirchplatz der St. Oliver Gemeinde ist keine öffentliche Fläche.

Die Freianlage 'Marktteich' wurde in den vergangenen Jahren zu einem Stadtpark umgestaltet. Der im Rahmenplan als 'Schulplatz' bezeichnete Stadtplatz wird im Zuge der Neuordnung der frei gewordenen Flächen der ehemaligen Erich-Kästner-Schule außerhalb der Sanierungsmaßnahme entstehen. Aktuell wird ein Konzept für den 'Bildungscampus Laatzen-Mitte', ein multifunktionales Bildungsquartier auf den Flächen des Erich-Kästner-Schulzentrums, der Sportplätze und der Pestalozzischule, erstellt. Teil des Konzepts ist auch die stadträumliche Anbindung an den Bereich der Marktstraße und den Marktplatz entsprechend der im Rahmenplan vorgeschlagenen 'Hauptbewegungsrichtung'.

Am Leine-Center ist als ein Projekt der Sanierungsmaßnahme der Leine-Vorplatz entstanden, ein neugestalteter Platzbereich am Westeingang des Leine-Centers mit hoher Aufenthaltsqualität. Zudem wurde mit der Neuansiedlung des Rewe-Einzelhandelsmarktes ein neuer Eingangsbereich zum Leine-Center mit platzartigem Entrée als private Maßnahme hergestellt. Weitere Eingänge zum Leine-Center werden aufgrund des Rathaus-Rückbaus notwendig und sind im Bereich des Marktplatzes und zur Marktstraße geplant und sollen als großzügige Zugänge mit attraktivem Entrée den öffentlichen Raum mit den privaten Einzelhandelsflächen verbinden.

Um das Stadthaus und die künftige Ersatzbebauung des Rathauses wird der umgestaltete Marktplatz ein ganz neues Stadtbild erzeugen. Weg von einer überdimensionierten und unmaßstäblichen Platzanlage mit dominanten Stellplatzanlagen hin zu einem Stadtplatz mit klaren, überschaubaren Raumbezügen und definierten, vielfältigen Nutzungsansprüchen.

Im 1. Bauabschnitt ist der Marktplatz um das Stadthaus fertiggestellt. Der 2. Bauabschnitt kann nur in Bezug zu dem Ersatzbau des Rathauses entstehen. Planung und Realisierung sind deshalb an das Ende der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!' gestellt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Jahr 2025 gestartet und soll bis Mai 2026 ein Stimmungsbild einholen, das als Grundlage der Planung fungiert.

3.4.3 Rathaus-Ersatzbau und Funktionsaufwertung Marktplatz / Marktstraße

Da das derzeitige Rathaus nur mit erheblichem Kostenaufwand hätte saniert werden können, wurde zunächst ein kostengünstigerer Neubau an anderer Stelle auf dem Marktplatz favorisiert. Insbesondere die Bausubstanz, die hohe Schadstoffbelastung und der Brandschutz machen einen Abriss unumgänglich.

In dem Neubau am Marktplatz vis à vis zum Stadthaus sollten die publikumsintensiven Verwaltungsteams unterkommen. Die anderen Verwaltungsbereiche sollten in dem Bürogebäude an der Gutenbergstraße 15 umgesiedelt werden, in dem bereits einige Teams der Stadtverwaltung ansässig sind.

Durch veränderte Arbeitsprozesse sowie die Möglichkeit des mobilen Arbeitens, vornehmlich durch die Corona-Pandemie beschleunigt, hat sich der Raumbedarf deutlich reduziert. Zusammen mit dem sehr angespannten städtischen Haushalt und stark gestiegener Baupreise wurde politisch der Neubau des Rathauses auf unbestimmte Zeit verschoben und der vorgesehene

Standort verworfen. Die derzeitige Planung sieht eine Zusammenlegung aller Verwaltungsbe-
reiche im Bürogebäude an der Gutenbergstraße 15 vor, ausgenommen der Stadtbibliothek und
dem Bürgerbüro, die im Leine-Center integriert werden sollen.

In der Rahmenplanung wird der Standort auf dem Marktplatz wie folgt beschrieben:

*Es "lässt sich ein III- bis V-geschossiges Rathaus projektieren, dass seiner städtebaulichen Nutzung als
Solitär gerecht werden kann und Präsenz zeigt zum neuen Marktplatz, zur Marktstraße und auch zum
Leine-Einkaufszentrum, zugleich aber in direkter Nachbarschaft des hohen Wohnriegels kleinräumliche
Nachbarschaften ausbildet, die das bauliche Gefüge in der Stadtmitte spannungsvoller und attraktiver
zusammenbinden."*

Der Ersatzbau des Rathauses gehört nicht zu den Maßnahmen des Sanierungsgebietes. Trotz
Wegfall des Rathausneubaus wird das städtebauliche Ziel der kleinräumlichen Nachbarschaften
weiterhin verfolgt und eine Nutzungsverdichtung, die der Lage im Stadtzentrum gerecht wird,
angestrebt. Im Rahmen der Planung zur Neugestaltung des Marktplatzes im zweiten Bauab-
schnitt soll auch die bauliche Entwicklung dieses Teils der Marktstraße näher definiert werden.
Der Abriss des alten Rathauses ist eine Ordnungsmaßnahme gem. § 147 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
zur Entwicklung einer baulichen Nutzung des Areals. Der Standort des alten Rathauses soll für
die bauliche Entwicklung als Wohn- und Geschäftsstandort neugeordnet werden. Dazu ist die
Freilegung des Grundstücks erforderlich. Anschließend soll es an eine*n Projektentwickler*in/
Investor*in veräußert werden.

Das Erich-Kästner-Schulzentrum ist zwischenzeitlich außerhalb des Sanierungsgebiets fertig-
gestellt worden und soll in den kommenden Jahren zusammen mit der Pestalozzi-Schule und
den Sportflächen zu einem Bildungscampus ausgebaut werden. Die Flächen zwischen Schule
und Marktstraße bekommen damit eine besondere Bedeutung und sollen neben einer Nachver-
dichtung auch eine großzügige stadträumliche Verbindung zur Marktstraße und den Marktplatz
ermöglichen.

Im Rahmenplan werden außer dem Marktplatz mit dem Rathaus-Ersatzneubau und dem Erich-
Kästner-Schulzentrum mit dem Quartier zur Marktstraße weitere potenzielle Entwicklungsberei-
che auf der Stellplatzfläche Marktstraße/ Ecke Würzburger Straße aufgezeigt.

Die Entwicklung dieser Flächen wird maßgeblich von der künftigen Entwicklung des Leine-Cen-
ters abhängig sein. Deutschlandweit befindet sich der Einzelhandel aufgrund des stetig wach-
senden Internet-Handels im Umbruch. Die Auswirkungen auf den Standort des Leine-Centers
sind zurzeit noch nicht absehbar allerdings zeigen jüngste Entwicklungen leicht positive Ten-
denzen.

Zusammenfassung

Es ist eine sehr hohe Zielerreichung im sozialen und städtebaulichen Bereich nachweisbar. Da-
von zeugen die erfolgreichen Partizipationsprozesse, die zu einer Festigung der Nachbarschaf-
ten und zu einer hohen sozialen Integration beigetragen haben. Der öffentliche Raum wurde in
großem Umfang neugestaltet und das Leine-Center vor allem im östlichen Teil funktional und
städtebaulich gestärkt.

In dem Bereich der privaten Baumaßnahmen wären gezielte Förderungen erforderlich, um den Modernisierungstau zu überwinden. Leider war die Nachfrage weder von den Eigentümer*innengesellschaften noch von den Wohnungsbaugesellschaften vorhanden.

Zur Einbindung aller Bevölkerungsschichten sollen weiterhin aktivierende Beteiligungsprozesse durchgeführt werden.

Mit dem Rahmenplan werden die städtebaulichen Bezüge definiert, die zum einem die bisher durchgeführten bzw. geplanten baulichen Maßnahmen würdigen, zum anderem auf die Erforderlichkeit noch ausstehender Projekte zeigen.

Zwei markante städtebauliche Ziele sind hervorzuheben: die städtebauliche Aufwertung des räumlichen Zentrums von Laatzen sowie die bauliche und funktionale Entwicklung entlang der Marktstraße werden das Gesicht des Sanierungsgebietes 'Laatzen-Mitte wird top!' nachhaltig verändern und stärken.

4. Städtebauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!'

4.1 Durchgeführte oder im Bau befindliche Maßnahmen

Anhand der Rahmenplanung lässt sich die Zielsetzung der städtebaulichen Maßnahmen der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!' aufzeigen. Durch die städtebaulichen Maßnahmen soll die Zentrumsfunktion von Laatzen-Mitte für die Gesamtstadt nachhaltig gestärkt und für die Wohnbevölkerung ein attraktives öffentliches Wohnumfeld geschaffen werden.

Wesentliche Faktoren für die Zentrumsfunktion sind das Leine-Center als zentraler Versorgungsbereich des Mittelzentrums Laatzen, das Rathaus als zentrale öffentliche Verwaltung von Laatzen sowie der Schwerpunkt der sozialen und kulturellen Infrastruktur mit seinen Schulen, den Kindertagesstätten, dem Stadthaus und den beiden Kirchen.

Die Rahmenplanung spiegelt die Bedeutung dieser Funktionen in der Planung des öffentlichen Raumes wider. Der Marktplatz als örtliches Zentrum mit Rathaus und Stadthaus befindet sich im Kreuzungsbereich der beiden Hauptbewegungsrichtungen Marktstraße und Robert-Koch-Straße. Die zweite Hauptbewegungsrichtung führt durch das Leine-Center und markiert die Bedeutung des Einkaufszentrums als Raum für Fußgänger*innen, die zum Marktplatz wollen.

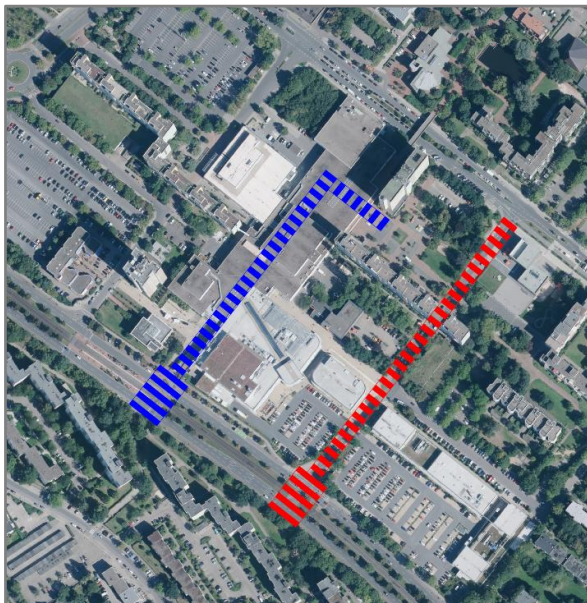


Abb.: Querungsbereiche der Erich-Panitz-Straße in Höhe der Hauptbewegungsrichtungen

Die Stadtplätze Marktplatz und Leine-Vorplatz sind Teil des Zentrumsbereichs. Dagegen ist die Freianlage 'Marktteil' als innerörtliche Naherholungsanlage etwas vom Marktplatz abgerückt, sie bildet mit den angrenzenden beiden Kirchen ein eigenes städtebauliches Ensemble.

Die Marktstraße als Magistrale des Zentrumsbereiches ist inzwischen abschließend umgestaltet, der 3. Bauabschnitt der Umgestaltung ist 2025 fertiggestellt worden. Die zweite Hauptbewegungsrichtung ist im nördlichen und südlichen Abschnitt der Robert-Koch-Straße bzw. der

Straße 'Marktplatz' umgestaltet. Als letzter Teilabschnitt soll der mittlere Bereich der Robert-Koch-Straße im Jahr 2026 zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden.

Der Leine-Vorplatz im Eingangsbereich des Leine-Centers wird als öffentlicher Stadtplatz wegen seiner hohen Aufenthaltsqualität und den verschiedenen Marktangeboten sehr gut besucht. Die Freianlage 'Marktteich' wurde bis 2019 fertiggestellt, um den Laatzener*innen Naherholung innerhalb des Stadtquartiers bieten. Ergänzend werden in den Jahren 2025 und 2026 noch einige Nachbesserungsmaßnahmen realisiert, um das Konfliktpotential der etablierten Nutzungen durch verschiedene Gruppen zu minimieren.

Um das Stadthaus ist der Marktplatz im 1. Bauabschnitt neugestaltet worden. Das dortige neue Spielfeld mit seinem farbigen Kunststoffbelag ist nach kurzer Zeit ein Treffpunkt für Kinder und Jugendliche aus Laatzen-Mitte geworden. Die ehemalige Robert-Koch-Straße wurde in dem Teilabschnitt des Marktplatzes zu einem verkehrsberuhigten Bereich für alle Verkehrsteilnehmer umgebaut.

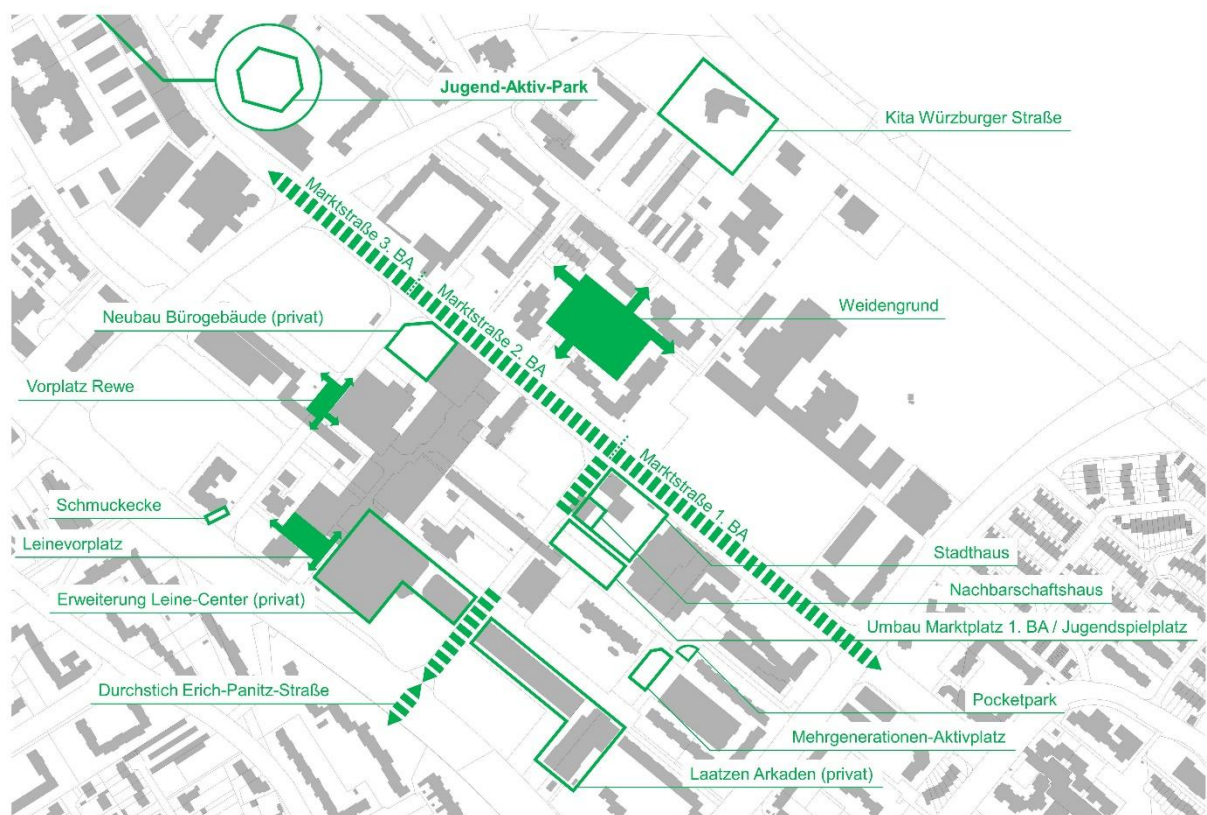


Abb.: Schwarzplan mit durchgeführten Maßnahmen

Neben den öffentlichen Maßnahmen sind hier auch die privaten baulichen Maßnahmen zur Erweiterung des Leine-Centers von hoher Bedeutung gewesen. Die Laatzener Arkaden und den Erweiterungsbau des Leine-Centers haben zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches geführt. Im Gegensatz zum alten Leine-Center, das als Einkaufszentrum nach innen gebaut wurde und nach außen städtebaulich abweisend wirkt, haben die Neubauten eine sehr hohe Außenwirkung mit ihren langen Fensterfronten und dem repräsentativen Eingangsbereich zum Erweiterungsbau.

Durch den sogenannten Durchstich des Fahrbahnmittelstreifens der Erich-Panitz-Straße wurde als eine städtebauliche Maßnahme im Sanierungsgebiet die öffentliche Erschließung der

Laatzener Arkaden und des Erweiterungsbaus des Leine-Center optimiert, sodass von beiden Richtungen der Erich-Panitz-Straße die Anfahrt der Stellplätze P3 und P4 möglich ist.

Ein neuer repräsentativer Eingangsbereich mit einem Vorplatz ist als rein private Maßnahme im Rahmen der Neuansiedlung des Rewe-Markts im Bereich der Stellplatzfläche P1 entstanden.

Zur Neugestaltung der Stellplatzfläche P2 sind unter anderem Vereinbarungen über die finanzielle Beteiligung mit dem Leine-Center Management notwendig, die die Stellplätze für ihre Kund*innen gepachtet haben. Als Baumaßnahme, die über die Sanierungsmaßnahme gefördert werden soll, sind entsiegelnde Maßnahmen der riesigen Asphaltfläche geplant.

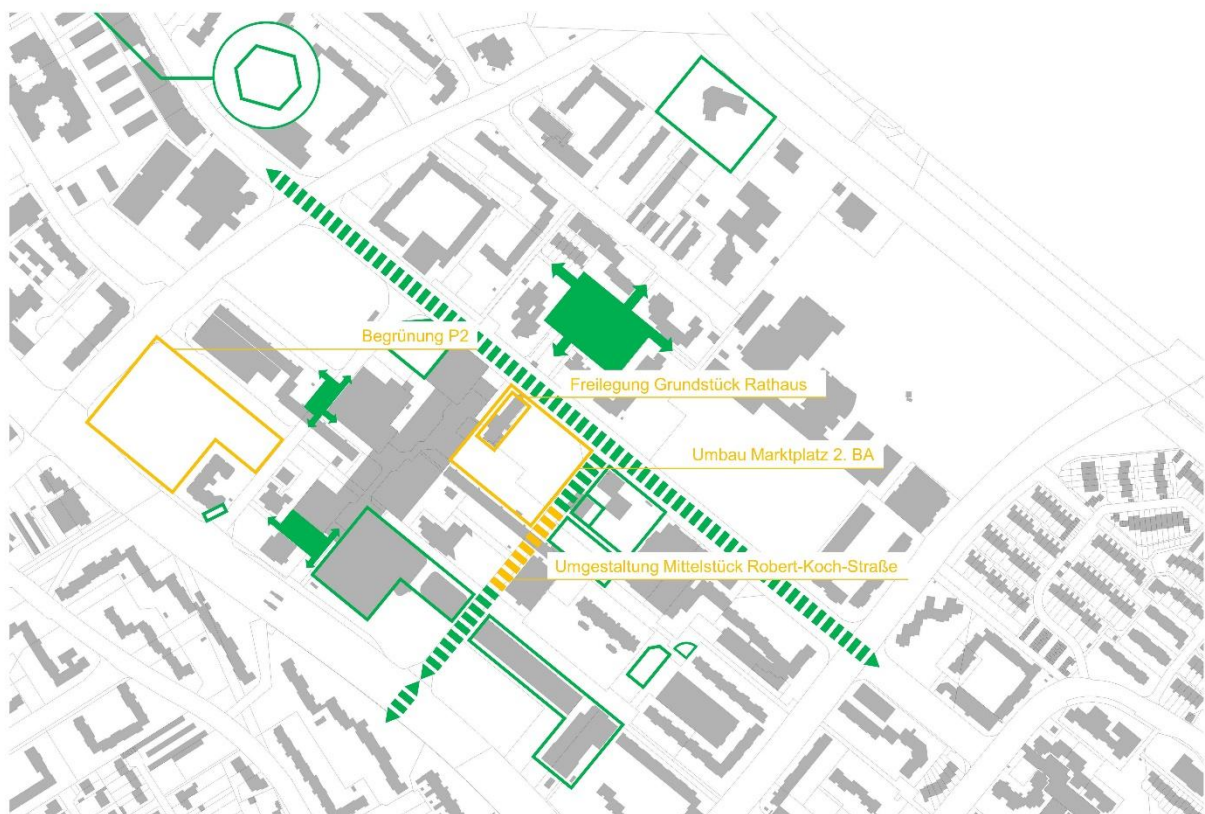


Abb.: Schwarzplan mit ausstehenden Maßnahmen

Die bereits durchgeführten und im Bau befindlichen Maßnahmen verdeutlichen, in welchem Umfang die Sanierungsmaßnahme 'Laatzten-Mitte wird top!' zu einer nachhaltigen Stärkung des Zentrumsbereichs beigetragen hat bzw. beitragen wird. Besonders das neue Stadthaus, das als städtebauliches Projekt der Sanierungsmaßnahme realisiert wurde, trägt erheblich zur Stärkung des Stadtzentrums bei. Als Begegnungsstätte ist das Stadthaus bereits heute fester Bestandteil des kulturellen Lebens für die Laatzener Bürger*innen.

Der zukünftige Fokus auf die großen unmaßstäblichen Freiflächen im innerstädtischen Bereich um das Leine-Center sowie die bauliche und funktionale Verdichtung an der Marktstraße und dem Marktplatz wird im weiteren Verlauf einen großen Einfluss auf die Wahrnehmung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums haben und zu einer Verbesserung der sozialen, gesellschaftlichen Teilhabe führen.

4.1.1 Neuordnung und Neubebauung Marktplatz

Verwaltungsbereiche, die im Rathaus am Marktplatz angesiedelt waren, werden im Bürogebäude an der Gutenbergstraße 15 unterkommen. Das Neugebäude auf dem Marktplatz soll unterhalb der Hochhaushöhe von 22 m bleiben und damit nicht unter den erhöhten und damit kostenintensiven Sicherheitsbestimmungen der Hochhausrichtlinie fallen.

Der künftig gemischt genutzte Neubau im Bereich des Rathauses wird den Marktplatz neu strukturieren und neue Platzbereiche schaffen, die den bisher überdimensionierten Stadtplatz auf menschliche Maßstäbe bezieht und begrenzt. Im Rahmenplan von KSW wird dazu angemerkt: *"Platzgrößen sollten bezogen auf den sozialen Horizont auf ein menschliches Maß gebracht werden: Platzgröße und Raumkanten sollen dabei in einem auf die Bauaufgabe abgewogenen Verhältnis zueinander stehen...Gebäude bilden die Raumkanten der Straßen und Plätze. Abwechselnde Engen und Weiten erhöhen die Spannung im öffentlichen Raum und bieten unverwechselbare Adressen im Zusammenspiel mit dafür vorgesehenen Nutzungen."*

Der Rathausabriss erfordert gleichzeitig eine Neuordnung des bisherigen Rathausstandortes im Sinne des § 147 BauGB. Nach Abriss des Rathauses soll das Areal an Dritte zur baulichen Entwicklung weiterverkauft werden.

Im Zusammenhang des Abrisses soll der 2. Bauabschnitt des Marktplatzes konzipiert werden, sodass die neue Planung des Marktplatzes die neue Kubatur und Positionierung der Nachfolgebebauung aufgreift und auf die veränderten Raumkanten reagiert. Eine Fertigstellung der Folgebebauung vor dem Marktplatzumbau ist zeitlich nicht realistisch.

4.1.2 Verbesserung der sozialen Infrastruktur

Nachbarschaftshaus

Gegenüber dem Marktplatz ist der baulich noch fehlende dritte Kubus des Stadthaus-Areals entstanden. Das sogenannte Haus der Nachbarschaft soll ein Ort sein, an dem alle Bevölkerungsgruppen zusammenkommen können. Ziel ist die Stärkung des Zusammenlebens unterschiedlicher Kulturen. In der Einrichtung soll die Nachbarschaft mit gegenseitigem Respekt gefördert werden.

Die Stadt Laatzen und freie Träger*innen haben hier einen Ort mit vielfältigem Angebot entwickelt:

- Ansiedlung des Stadtteilbüros, das nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme als Quartiersmanagement von städtischen Mitarbeiter*innen geführt wird und Anlaufstelle der Bürger*innen des Stadtteils für gemeinsame Projekte ist
- Ansiedlung des Netzwerkes für Flüchtlinge - der eingetragene Verein findet hier Räumlichkeiten für seine Aktivitäten
- Anlaufstelle der offenen Jugendarbeit einschließlich junger Erwachsener als Treffpunkt im Quartier
- Treffpunkt für Mütter mit kleinen Kindern, die bereits im frühen Alter das gemeinsame Zusammenleben erfahren
- zusätzliche Räume für das Stadthaus mit seinem inzwischen sehr umfangreichen und breiten Angebot

Das Haus der Nachbarschaft ist eines der herausragenden Projekte der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!'. Baulich wird das Ensemble des Stadthaus-Areals durch den dritten Kubus komplettiert und städtebaulich in den neuen Marktplatz eingebunden. Gleichzeitig ist es ein soziales Projekt, das die Verstetigung der im Rahmen des Förderprogramms der 'Sozialen Stadt' durchgeführten sozialen Maßnahmen erreicht, indem zur Förderung von Integration und Nachbarschaft ein zentral gelegenes Haus für ein breites Angebot der Gemeinwesenarbeit entsteht.

Kindertagesstätte Würzburger Straße

Die politischen Gremien der Stadt Laatzen hatten sich für einen Neubau einer Kindertagesstätte an der Würzburger Straße entschieden. Der ehemals geplante Standort auf dem Marktplatz als Bebauung des noch ausstehenden dritten Kubus neben dem Stadthaus hatte in den politischen Gremien keine Mehrheit gefunden.

Die Einrichtung an der Würzburger Straße ist für drei KITA-Gruppen mit je 25 Kindern und für zwei Krippen-Gruppen mit je 15 Kindern konzipiert. Diese zusätzlichen 105 Plätze wurden dringend erforderlich, um die Bedarfe in Laatzen-Mitte decken zu können. Bis zum Betreuungsjahr 01.08.2020 bis 31.07.2021 stieg der Bedarf mit Rechtsanspruch von 308 Kindergartenplätze für die Jahrgänge 2 - 5 im Jahr 2019 auf 330 Kindergartenplätze in Laatzen-Mitte II.¹¹

Die Krippenplätze werden über das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung gefördert. Deshalb beschränkt sich die Förderung aus dem Programm der 'Sozialen Stadt' ausschließlich auf die drei KITA-Gruppen sowie anteilmäßig auf die Gemeinschafts- und Nebenräume sowie auf die Außenbereichsflächen.

Jugend-Aktiv-Park

Im erweiterten Geltungsbereich des Sanierungsgebiets ist inzwischen der Jugend-Aktiv-Park fertiggestellt. Dieser ist eine wichtige Maßnahme zur Schaffung von Freizeitmöglichkeiten, wie zum Beispiel einen Pumptrack, die vorrangig Jugendliche ansprechen. Bisher gibt es in Laatzen-Mitte keine Angebote für Jugendliche, wo sie bestimmte Formen neuerer Sportarten, wie zum Beispiel Skaten oder Parkour ausüben können.

Inzwischen hat sich eine kleine Parkour-Szene in Laatzen-Mitte gebildet. Die Sportler*innen suchten aufgrund des fehlenden Angebots zuvor behelfsmäßige Parkourelemente, wie Treppen und Geländer innerhalb des Stadtgebietes.

4.1.3 Förderung privater Baumaßnahmen über einen Verfügungsfonds

Eine Förderung privater Maßnahmen durch Gelder der Sanierungsmaßnahme inklusive Eigenanteil der Stadt Laatzen ist aufgrund ist aufgrund fehlender Mitwirkung der privaten Beteiligten und der sehr personalintensiven Betreuung der Stadtverwaltung verworfen worden.

Private bauliche Maßnahmen sind lediglich vereinzelt durch Bescheinigungen gemäß den §§ 7h des Einkommenssteuergesetzes (EStG) und § 82g der Einkommenssteuer-Durchführungs-

¹¹ Der statische Bezirk Laatzen-Mitte II umfasst im Wesentlichen den Wohnungsbestand des Sanierungsgebietes 'Laatzen-Mitte wird top!'.

verordnung (EStDV) gefördert worden. Die Bescheinigungen unterstützten private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Eigentümer*innengemeinschaften im Sanierungsgebiet als Dokument zur Geltendmachung steuerlicher Vergünstigungen.

4.2 Übersicht der in Planung befindlichen Maßnahmen

Gegenüber der 8. Fortschreibung des Integriertem Handlungskonzept sind einige geplante Maßnahmen aufgegeben worden:

Fuß- und Radwegeverbindung Würzburger/Wülferorder Straße

Die Maßnahme wird gemäß der Vorgabe des Wirtschaftsministeriums als Teil der Fördermaßnahme 'Sozialer Zusammenhalt' gestrichen. Sie wird planerisch weiterhin verfolgt und könnte in Zusammenhang mit dem Bau des Bildungscampus realisiert werden.

Ausbau Überquerung Erich-Panitz-Straße

Nachdem die Maßnahme zunächst auf die zweite Fußgängerüberquerung im Kreuzungsbereich reduziert worden ist, entfällt die Maßnahme nun gänzlich, da generell keine Förderfähigkeit von Verkehrsanlagen gegeben ist.

Anreizförderung für barrierefreie Eingangsbereiche

Die Maßnahme wird aufgegeben aufgrund fehlender Mitwirkung der privaten Beteiligten und da eine unverhältnismäßig personalintensive Begleitung durch die Stadt Laatzen notwendig wäre.

Bei den folgenden Maßnahmen steht die Realisierung im Rahmen des Sanierungsprogramms noch aus. Bei allen verbleibenden städtebaulichen Projekten sind bereits Voruntersuchungen, Bürgerbeteiligungen, Abstimmungen oder Planungen entstanden.

Umgestaltung Robert-Koch-Straße	
Kurzbeschreibung	Neugestaltung des Verkehrsraumes der Robert-Koch-Straße im mittleren Bereich zu einem verkehrsberuhigten Bereich im Anschluss an die Straße Marktplatz (vormals Robert-Koch-Straße).
Ziel der Maßnahme	Der mittlere Bereich der Robert-Koch-Straße soll zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen neugestaltet werden. Dadurch soll die wichtige Wegeverbindung von der Erich-Panitz-Straße zur Stadtmitte mit dem zentralen Marktplatz für alle Verkehrsteilnehmer*innen gleichberechtigt umgebaut werden. Eine Begrünung soll zudem den bisher tristen Straßenraum zusätzlich aufwerten.
Maßnahmenart	Änderung einer Erschließungsanlage als Ordnungsmaßnahme gem. § 147 Nr. 4 BauGB und Nr. 5.3.2.6 der Städtebauförderrichtlinie Niedersachsen
Finanzierung	Die Kosten- und Finanzierungsplanung sieht einen Kostenrahmen von 460.000 € förderfähigen Kosten vor.
Planung/ Beteiligung	In die Planung werden Ergebnisse frühzeitiger Bürger*innenbeteiligungen Laatzen einbezogen.
Durchführungszeitraum	2019 bis 2026

Grundstück Rathaus - Freilegung	
Kurzbeschreibung	Der Standort des alten Rathauses soll für eine bauliche Entwicklung als Büro- oder Wohnstandort neugeordnet werden. Dazu ist die Freilegung des Grundstücks erforderlich, um es an eine*n Projektentwickler*in veräußern zu können.
Ziel der Maßnahme	Durch die Neubebauung des alten Rathausareals soll das Sanierungsgebiet 'Laatzen-Mitte wird top!' in seiner Funktion als Stadtzentrum von Laatzen gestärkt werden. Präferiert wird deshalb eine mehrgeschossige Bebauung, die die Marktstraße als Magistrale von Laatzen-Mitte baulich fasst.
Maßnahmenart	Freilegung des Rathauses als Ordnungsmaßnahme gem. § 147 Nr. 3 BauGB und Nr. 5.3.2.5 der Städtebauförderrichtlinie Niedersachsen.
Finanzierung	Die Kosten- und Finanzierungsplanung sieht einen Kostenrahmen von 4.300.000 € förderfähigen Kosten vor. Der Verkauf des ca. 2.000 m² großen Grundstücks dient der Refinanzierung der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!'. Hier werden Einnahmen von ca. 1.850.000 € überschlägig geschätzt.
Planung/ Beteiligung	Die Planung zur Freilegung des Rathauses erfolgt während der Planung zum Leerzug des Gebäudes, um nach dessen Abschluss zeitnah mit der Freilegung des Grundstücks und infolgedessen mit dem Marktplatzumbau beginnen zu können.
Durchführungszeitraum	2025 bis 2028

Marktplatz 2. BA	
Kurzbeschreibung	Umgestaltung des Marktplatzes westlich der neugestalteten Straße Marktplatz (ehemals Robert-Koch-Straße) zu einem Stadtplatz.
Ziel der Maßnahme	Neubestimmung des öffentlichen Raumes im Zusammenhang mit dem Abriss des alten Rathauses und der späteren Folgebebauung. Stärkung des Zentrums von Laatzen durch städtebauliche Ausgestaltung maßstäblicher öffentlicher Räume von hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität.
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme gem. § 147 Nr. 4 BauGB bzw. Baumaßnahmen gem. § 148 Abs. 2, Nr. 3 BauGB und Nr. 5.3.2.6 bzw. Nr. 5.3.3.2 der Städtebauförderrichtlinie Niedersachsen.
Finanzierung	Die Kosten- und Finanzierungsplanung sieht einen Kostenrahmen von 1.600.000 € förderfähigen Kosten vor.
Planung/ Beteiligung	In die Planung werden frühzeitig die Bürger*innen von Laatzen einbezogen. Es ist beabsichtigt, dazu diverse Beteiligungsangebote zu machen.
Durchführungszeitraum	2025 bis 2030

Umgestaltung Parkplatzanlage P2	
Kurzbeschreibung	Umgestaltung der Parkplatzanlage P2 durch Entsiegelung und Begrünung mit Bäumen, sowie Neuorganisation der Stellplatzanordnung.
Ziel der Maßnahme	Die Planung für die Umgestaltung des Parkplatzes P2 soll den unterschiedlichen Raumansprüchen für zeitgemäßes Parken, insbesondere durch eine angemessene Begrünung zwecks Beschattung der Asphaltfläche gerecht werden. Geprüft wird außerdem, unterschiedliche Stellplatzgrößen vorzusehen und somit ein differenzierteres Angebot zu schaffen.
Maßnahmenart	Ordnungsmaßnahme gem. § 147 Nr. 4 BauGB bzw. Baumaßnahmen gem. § 148 Abs. 2, Nr. 1 BauGB und Nr. 5.3.2.6 der Städtebauförderrichtlinie Niedersachsen.
Finanzierung	Die Kosten- und Finanzierungsplanung sieht einen Kostenrahmen von 800.000 € förderfähigen Kosten vor.
Planung/ Beteiligung	Die Planung bedarf zunächst einer Zusage der Eigentümer*innengemeinschaft zur finanziellen Beteiligung. Es ist beabsichtigt, die verschiedenen Vorentwurfsvarianten in einer Bürger*innenbeteiligung zu diskutieren.
Durchführungszeitraum	2027 bis 2030

5. Soziale Projekte im Rahmen der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!'

In der Sanierungsmaßnahme 'Laatzen-Mitte wird top!' ist eine intensive Beteiligung der Bewohner*innen integriert. Diese findet auf mehreren Ebenen statt. Mittels diverser bedarfsorientierter Projekte und niederschwelliger Veranstaltungen im öffentlichen Raum, wird die Beziehungsarbeit zu den Bürger*innen gefestigt und ihre Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld und Quartier gestärkt. Zudem werden alle städtebaulichen Maßnahmen durch projektbezogene Beteiligungsverfahren begleitet.

5.1 Arbeitsgruppen, Netzwerktreffen, Öffentlichkeitsarbeit¹²

Im Bereich der vom Stadtteilbüro Laatzen-Mitte begleiteten Arbeitsgruppen haben sich seit 2019 die größten Veränderungen vollzogen. Die Arbeitsgruppen bestanden über einen Zeitraum von rund 15 Jahren und waren überwiegend durch eine homogene Zielgruppe von Bürger*innen im Alter zwischen 70 und 85 Jahren geprägt, die zum Teil seit Gründung kontinuierlich mitgewirkt hatten.

Bereits zu Beginn der Corona-Pandemie zeichnete sich ein rückläufiges Engagement ab, das sich durch die pandemiebedingten Einschränkungen des sozialen Miteinanders über mehr als zwei Jahre deutlich verstärkte. In enger Abstimmung mit den verbliebenen Aktiven wurden die bestehenden Arbeitsgruppen im Frühjahr 2022 aufgelöst. An ihre Stelle trat eine stärkere Ausrichtung auf maßnahmenbezogene Aktionen und Projekte.

Diese Neuausrichtung verfolgt das Ziel, die Bürger*innenbeteiligung stärker niedrigschwellig und projektorientiert zu gestalten. Damit wird eine Öffnung der Zielgruppen ermöglicht und die Vielfalt der Laatzenener Stadtgesellschaft realistischer abgebildet. Starre, formelle Beteiligungsformen in festen Strukturen (z. B. dauerhafte Arbeitsgruppen mit einer Komm-Struktur) haben sich als Barriere für große Teile der Bevölkerung erwiesen, während flexible und kommunikative Beteiligungsformate einen breiteren Zugang schaffen.

In Laatzen bestehen zahlreiche Projekte mit ähnlichen thematischen Schwerpunkten. Aufgrund der begrenzten personellen Ressourcen ist es für einzelne Träger*innen zunehmend herausfordernd, eigenständig vielfältige Angebote umzusetzen. Gleichzeitig zeigen sich Überschneidungen und Doppelungen in der Angebotsstruktur, die die Wirksamkeit der vorhandenen Ressourcen einschränken. Zur Stärkung zielgruppenspezifischer Angebote und zur Vermeidung von Parallelstrukturen wurde das frühere Netzwerktreffen zu einem *Aktionsbündnis Sozialer Akteure* weiterentwickelt. Das Bündnis verfolgt das Ziel, Ressourcen zu bündeln, Kooperationen zu fördern und eine gemeinsame strategische Ausrichtung sozialer Projekte in Laatzen zu etablieren. Die beteiligten Akteur*innen profitieren vom gegenseitigen Kennenlernen der jeweiligen Adressaten, wodurch die Arbeit für neue Personenkreise geöffnet wird. Damit trägt das Bündnis maßgeblich zur Stärkung der Angebotslandschaft in Laatzen-Mitte bei und entspricht dem Grundgedanken einer nachhaltigen, kooperativen Sozialraumorientierung.

¹² Die Kapitel 6.1 und 6.2 wurden vom Stadtteilbüro erstellt.

Das seit 2007 regelmäßig viermal jährlich erscheinende Mitte Magazin hat sich als zentrales Informationsmedium für den Stadtteil Laatzen-Mitte etabliert. Es berichtet über relevante Veränderungen, Aktionen und Angebote im Quartier und wird vom Quartiersmanagement inhaltlich mitgestaltet.

Darüber hinaus stützt sich die Öffentlichkeitsarbeit auf eine Kombination unterschiedlicher Kanäle: Pressemitteilungen in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung, Ankündigungen im städtischen Veranstaltungskalender sowie über die Social-Media-Kanäle der Stadt Laatzen. Ergänzend werden veranstaltungsbezogene Plakatierungen im Quartier eingesetzt. Zudem erfolgt die Nutzung der Kommunikationsstrukturen der Netzwerkpartner*innen, um eine möglichst breite Zielgruppe zu erreichen und Synergien in der Informationsweitergabe zu nutzen.

5.2 Projektbezogene Beteiligung

Alle städtebaulichen Projekte werden unter frühzeitiger und intensiver Beteiligung der Bewohner*innen aus Laatzen-Mitte durchgeführt. Dazu werden verschiedene Formate angewandt, um einen möglichst großen Kreis von Bewohner*innen anzusprechen. Aktivierende Beteiligungen sind dann notwendig, wenn Zielgruppen angesprochen werden, die nur schwer zu erreichen sind.

Alle städtebaulichen Projekte werden in einem Workshop den Bewohner*innen zur Diskussion zu einem frühen Zeitpunkt auf Ebene einer ersten Konzeptplanung (Vorentwurf) vorgestellt. Die Planungen sind zu diesem Zeitpunkt noch so weit offen, um auf die Wünsche und Ideen der Bürger*innen eingehen zu können.

Exemplarisch kann die projektbezogene Beteiligung an zwei unterschiedlichen Prozessen skizziert werden:

Umgestaltung der Robert-Koch-Straße (Teilabschnitt)

Der partizipative Prozess zur Neugestaltung eines Teilstücks der Robert-Koch-Straße wurde im Jahr 2020 im Rahmen der damaligen Arbeitsgruppe „Neugestaltung“ initiiert. Die Umwandlung des Straßenabschnitts in eine verkehrsberuhigte Zone ist bereits im Rahmenplan des Programms 'Soziale Stadt' verankert.

Die Arbeitsgruppe führte über einen Zeitraum von vier Wochen eigenständige Begehungen und Beobachtungen im Planungsraum durch. Auf dieser Grundlage wurden Ideen zur Umgestaltung entwickelt, die in einer digitalen Sitzung gesammelt, diskutiert und verdichtet wurden. Die Ergebnisse dienten als Grundlage für die Erarbeitung von Planungsvarianten durch ein beauftragtes Ingenieurbüro. Über diese Varianten konnten die Teilnehmer*innen abschließend im Rahmen des Prozesses abstimmen.

Aufgrund notwendiger Abstimmungen mit parallellaufenden Bauprojekten im Quartier wurde das Vorhaben vorübergehend zurückgestellt. Mit Wiederaufnahme im Jahr 2025 ist eine Anpassung der Planungen an die inzwischen veränderten Rahmenbedingungen erforderlich. Zudem bedarf es einer erneuten politischen Beschlussfassung zur Umsetzung.

Nachschärfung Parkfläche Weidengrund

Die innerstädtische Parkanlage „Weidengrund“ wurde 2019 nach einer umfassenden Neugestaltung feierlich eingeweiht. Rückmeldungen von Anwohner*innen zeigten jedoch in den Folgejahren, dass die Fläche bislang nicht in dem gewünschten Umfang als wohnungsnahe Erholungsfläche genutzt wird.

Vier Jahre später initiierte das Stadtteilbüro daher eine erneute Bedarfsanalyse in Form von Befragungen und Workshops, um herauszuarbeiten, welche Elemente der Anlage sich bewährt haben und in welchen Bereichen Anpassungen erforderlich sind. Im Jahr 2023 organisierte das Aktionsbündnis Soziale Akteure hierzu einen Familienflohmarkt auf der Fläche, den das Stadtteilbüro mit einer niedrigschwelligen Bedarfsabfrage und Ideensammlung der Besucher*innen verknüpfte.

Im Anschluss fand ein Workshop statt, zu dem insbesondere die Anwohner*innen durch rund 250 Postwurfsendungen und ergänzende Plakatierungen eingeladen wurden. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsformate bildeten die Grundlage für die Entwurfsplanungen des beauftragten Landschaftsarchitekturbüros, die 2024 allen Interessierten öffentlich vorgestellt wurden.

5.3 Aktivierende Beteiligungen

Eine wirksame Beteiligung an städtebaulichen Prozessen setzt voraus, dass die Bewohner*innen auch in das gesellschaftliche Leben ihres Quartiers eingebunden werden. Durch die Förderung von Identifikation mit dem Stadtteil und durch gemeinschaftliche Aktivitäten können Motivation und Bereitschaft zur aktiven Mitgestaltung nachhaltig gestärkt werden.

Zur Erreichung dieses Ziels hat das Quartiersmanagement eine Vielzahl von Veranstaltungen initiiert und weiterentwickelt. Neben etablierten Formaten – wie dem Stadtteilstfest, dem groß angelegten Putz- und Aufräumtag sowie dem Stadtteilrundgang anlässlich des Tages der Städtebauförderung – wurden neue Veranstaltungsangebote erprobt. Hierzu zählen u. a. in Kooperation mit dem Aktionsbündnis Soziale Akteure organisierte Flohmärkte, darunter spezielle Angebote für Familien sowie für Frauen. Diese Formate ermöglichten zugleich niedrigschwellige Gespräche und Bedarfsabfragen in einer informellen Atmosphäre.

Darüber hinaus hat sich der Tag der Nachbarn als fester Bestandteil der Stadtteilaktivitäten etabliert. Er schafft Begegnungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum, fördert die gemeinsame Aneignung von Flächen und trägt damit zur Stärkung des sozialen Miteinanders sowie zur Verbesserung der Lebensqualität im Quartier bei. Ergänzend wurden Projekte für Kinder umgesetzt, beispielsweise zu den Themen „Müllvermeidung“ und „Natur in der Stadt“. Außerdem beteiligt sich das Quartiersmanagement jährlich an den Internationalen Wochen gegen Rassismus, wodurch wichtige gesellschaftliche Themen in den lokalen Kontext eingebunden werden.

Die verschiedenen Formate sind bewusst miteinander verzahnt: Niedrigschwellige und barrierearme Veranstaltungen schaffen Zugänge, ermöglichen Vernetzung und bilden Brücken zu projektbezogenen Beteiligungsprozessen. Ein aktueller und zukünftiger Schwerpunkt liegt dabei auf der aufsuchenden Arbeit des Quartiersmanagements, um möglichst alle Bewohner*innen und ihre Bedarfe in den Mittelpunkt des Entwicklungsprozesses zu rücken.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der Kostenansatz der VU von 2003 ist angesichts der allgemeinen Kostenentwicklung nicht mehr zeitgerecht. Um die geplanten Maßnahmen durchführen zu können, ist deshalb eine Erhöhung des Kostenrahmens erforderlich, wie in der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgeführt.

Am 22.05.2025 hat der Rat der Stadt Laatzen die Kosten- und Finanzierungsübersicht beschlossen. Sie belegt einen deutlich erhöhten Kostenansatz zu der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Vorbereitenden Untersuchung zu Beginn der Sanierungsmaßnahme. Gleichzeitig können aber auch deutlich höhere Einnahmen insbesondere aus Ablöse- und Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme veranschlagt werden.

Die Gesamtkosten erhöhen sich zu der VU von 15.515.000 € auf 34.483.000 €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in der VU nur Einnahmen von Ausgleichsbeträgen in Höhe von 600.000 € eingestellt waren, während in der aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht Einnahmen in Höhe von 6.426.000 € berücksichtigt sind. Diese setzen sich zusammen aus Ablöse- und Ausgleichsbeträgen, dem Verkauf des Rathausgrundstücks sowie privaten Drittmitteln. In der VU war somit ein Fördermittel-Ansatz der 'Sozialen Stadt' von 14.915.000 € berechnet, die jetzige Kosten- und Finanzierungsplanung sieht einen Fördermittelansatz von 16.826.697 € vor.

Der höhere Kostenrahmen spiegelt die, in den letzten Jahren deutlich erhöhten Planungs- und Baukosten wider.

7. Strategische Ausrichtung und Verstetigung der Sanierungsziele

Nach Abschluss einer Großzahl von Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Gebäude und Flächen rückt mit dem Ablauf der Sanierungsmaßnahme die Beteiligung der privaten Investoren*innen und Eigentümer*innen stärker in den Fokus. Durch neue Eigentümer*innenkonstellationen der zentral gelegenen Wohngebäude sowie des Leine-Centers bietet sich aktuell die Gelegenheit, die optimistischen Entwicklungsprognosen und den hohen Wohnraumbedarf zu nutzen, um überfällige Instandhaltungsmaßnahmen anzuschieben.

Im Rahmen der Marktplatzumgestaltung werden die Wechselwirkungen mit den umgebenen Gebäuden, Nutzungen und Nutzer*innen intensiv mit eingedacht.

Eine eventuelle Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen im Leine-Center bietet die Möglichkeit eine großzügige Eingangssituation zum Marktplatz sowie möglicherweise einen Eingang zur Marktstraße zu schaffen, was zu einer Verbesserung des Wegenetzes und einer deutlichen Aufwertung des Areals führen würde.

Im Bereich der Wohnscheibe am Marktplatz werden der Schwellenabbau, die Wiederbelebung der Erdgeschosszone und attraktive, barrierefreie Erschließungssituationen in den Fokus der strategischen Planung rücken.

Darüber hinaus werden mit dem Abriss des Rathausgebäudes in Bereich des Marktplatzes Nachverdichtungspotentiale frei, die durch gezielte bauliche Akzentuierung zur Attraktivierung und Aktivierung des öffentlichen Raumes beitragen. Die im städtebaulichen Rahmenplan benannten „*kleinräumlichen Nachbarschaften*“ sollen dazu beitragen, die Stadtmitte zu einem belebten öffentlichen Ort zu machen, der zu Veranstaltungen, gesellschaftlicher Teilhabe, persönlichem Austausch und zum längerfristigen Aufenthalt einlädt.

Durch den Bildungscampus und eine räumliche Anbindung an die Marktstraße kann der öffentliche Raum ebenfalls attraktiver für alle Bewohner*innen Laatzens sowie Gewerbetreibende, insbesondere im Bereich der Gastronomie, werden.

Mögliche weitere Nachverdichtungspotenziale im weiteren Verlauf der Marktstraße bis zur Würzburger Straße können die, durch die Sanierungsmaßnahme optimal vorbereitete Marktstraße, zusammen mit dem Marktplatz, langfristig zu einem intensiv genutzten, differenzierten Innenstadtraum und einer lebenswerten urbanen Nachbarschaft im Herzen des Stadtzentrums entwickeln.

Durch die Fortführung der begonnenen sozialen Projekte, der Beteiligungskultur und Angeboten zur Mitwirkung bei öffentlichen Belangen, der proaktiven Ansprache von Menschen anderer kultureller Herkunft und dem Angebot, sich in vielfältiger Weise innerhalb des Quartiers vernetzen zu können, wird der positiv begonnene Weg, alle gesellschaftlichen Bereiche einzubinden langfristig verstetigt.

Die verbleibenden Projekte der Sanierungsmaßnahme werden bis zum Ende der Programmlaufzeit abgeschlossen sein. So wird eine gefestigte städtebauliche Grundlage für eine dauerhafte Stabilisierung der, mit Hinblick auf kulturelle Vielfalt, bauliche Strukturen und Nutzungsmonotonie sehr herausfordernden Lage in Laatzen-Mitte, geschaffen.