

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Martina Machulla (CDU)

Antwort des Niedersächsischen Finanzministeriums namens der Landesregierung

Teilneubau der JVA Hannover - welche Folgen haben die Planungen für die Wohnhäuser an der Schulenburger Landstraße?

Anfrage der Abgeordneten Martina Machulla (CDU), eingegangen am 12.08.2026 - Drs. 19/11329, an die Staatskanzlei übersandt am 12.08.2026

Antwort des Niedersächsischen Finanzministeriums namens der Landesregierung vom 10.09.2026

Vorbemerkung der Abgeordneten

Die Justizvollzugsanstalt (JVA) Hannover an der Schulenburger Landstraße soll nach den Planungen der Landesregierung in weiten Teilen erneuert werden. Die JVA Hannover ist seit 1963 in Betrieb und verfügt nach Angaben des Finanzministeriums derzeit über rund 600 Haftplätze. Die Zahl der Haftplätze soll auf 800 erhöht werden. Auf dem Gelände soll zudem ein Hochsicherheitsgerichtsgebäude beziehungsweise ein entsprechend gesicherter Gerichtssaal für Verfahren mit erhöhten Sicherheitsanforderungen entstehen.

Der weitgehende Neubau der JVA Hannover ist als erstes großes Projekt der zum 1. Januar 2026 errichteten Anstalt Niedersächsische Immobilienaufgaben (NIA) vorgesehen.¹ Die Planungen befinden sich derzeit in einer weiteren Konkretisierungsphase. Im Juli 2026 wurden durch das Land Niedersachsen, vertreten durch das Staatliche Baumanagement Niedersachsen, u. a. Planungsleistungen für die „Teilneubaumaßnahme sowie Erweiterung der JVA Hannover um ein Hochsicherheitsgerichtsgebäude“ bekannt gemacht. Gegenstand sind u. a. die Entwicklung der Baulogistik und Bauabschnittsbildung sowie eines übergeordneten Sicherheitskonzepts.²

Im räumlichen Zusammenhang mit der JVA Hannover befinden sich die Wohnhäuser Schulenburger Landstraße 145 b bis q. Bereits im Jahr 2022 war der „Leerstand Häuser Schulenburger Landstraße 145 b bis q“ Gegenstand einer Anfrage im Stadtbezirksrat Nord der Landeshauptstadt Hannover, Drucksache Nr. 15-1244/2022.³ Nach hier vorliegenden Informationen sind Wohngebäude in diesem Bereich dem Land Niedersachsen beziehungsweise dem Landesbereich zugeordnet und werden teilweise seit vielen Jahren oder Jahrzehnten von aktiven oder ehemaligen Beschäftigten der JVA beziehungsweise anderen Landesbediensteten bewohnt. Weiter liegen Informationen vor, wonach Wohngebäude im Zuge der geplanten Baumaßnahmen möglicherweise abgerissen und bestehende Miet- oder Nutzungsverhältnisse deshalb beendet werden sollen.

Öffentlich bekannt ist bislang insbesondere nicht, welche Wohngebäude konkret von den Planungen betroffen sind, in welchem baulichen Zustand sie sich befinden, ob ein Abriss bereits verbindlich beschlossen wurde, weshalb die betreffenden Grundstücke für das JVA-Projekt benötigt werden, wann dies der Fall sein soll, und welche Unterstützung für betroffene Bewohner vorgesehen ist.

¹ Niedersächsisches Finanzministerium, „Anstalt Niedersächsische Immobilienaufgaben (NIA)“, https://www.mf.niedersachsen.de/startseite/themen/immobilien/nia_anstalt_niedersachsische_immobilienaufgaben/anstalt-niedersachsische-immobilienaufgaben-nia-242550.html, 10.8.2026.

² Vergabeplattform des Landes Niedersachsen, <https://vergabe.niedersachsen.de/>, 10.8.2026.

³ Landeshauptstadt Hannover, Sitzungsmanagement, Sitzung des Stadtbezirksrates Nord vom 16.05.2022, https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/TO/20220516_STBR13_E, 10.8.2026.

- 1. Welche Wohngebäude und Wohnungen Schulenburger Landstraße 145 b bis q sowie gegebenenfalls weiteren im räumlichen Zusammenhang mit der JVA Hannover gelegenen Wohngebäude sind dem Land Niedersachsen, dem Liegenschaftsfonds Niedersachsen, der NIA oder sonstigen landeseigenen Rechtsträgern zugeordnet, und wie stellen sich die Eigentums- und Verwaltungsverhältnisse dar (bitte jeweils Anschrift, Eigentümer, zuständige Verwaltung, Zahl der Wohnungen sowie Zahl der derzeit bewohnten und leerstehenden Wohnungen angeben)?**

Die im räumlichen Zusammenhang mit der JVA Hannover (JVA) gelegenen Wohngebäude Schulenburger Landstraße 145A bis 145M sowie 145P und 145Q stehen im Eigentum des Landes Niedersachsen und werden durch die Fondsverwaltung des Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen beim Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften (LFN; Anschrift: 30169 Hannover, Waterloostraße 4) verwaltet. Insgesamt handelt es sich um 14 Wohnungen, davon sind derzeit 9 bewohnt bzw. genutzt und 5 leerstehend. Das mehrgeschossige Wohngebäude Schulenburger Landstraße 145 N befindet sich ebenfalls im Eigentum des Landes Niedersachsen, wird jedoch von der JVA (Anschrift: 30165 Hannover, Schulenburger Landstraße 145) verwaltet und steht leer.

- 2. Seit wann stehen die derzeit nicht bewohnten Wohnungen jeweils leer, und aus welchem Grund wurde das jeweilige Miet- oder Nutzungsverhältnis gegebenenfalls beendet? Wurden die Wohnungen nach Eintritt des Leerstands gegebenenfalls erneut zur Vermietung angeboten? Falls nein, aus welchem Grund nicht?**

Der Leerstand der Wohnung 145A besteht seit der Verwaltungsübernahme von der JVA im Jahr 2007. Die Wohnung 145G ist seit mindestens 2008 und die Wohnung 145H seit mindestens 2009 leerstehend. Über die Beendigungsgründe ist nichts bekannt. Die Wohnung 145E steht seit dem Jahr 2015 und die Wohnung 145I seit 2026 leer. Beide Mietverhältnisse sind durch die Mieter beendet worden.

Das Wohngebäude 145 N steht seit 2016 leer und wird seitdem nicht mehr für die Unterbringung von Bediensteten genutzt.

Eine erneute Vermietung leerstehender Wohnungen für diese Zwecke war aufgrund der bauplanungsrechtlich beschränkten Nutzung als Sondergebiet Haftanstalt sowie des schlechten Erhaltungszustands und des damit verbundenen hohen Investitionsbedarfs nicht vorgesehen.

- 3. Wie werden die derzeit bewohnten Wohnungen genutzt, insbesondere wie viele Miet- beziehungsweise Nutzungsverhältnisse bestehen als allgemeine Wohnraummietverhältnisse, Werkmietwohnungen, Werkdienstwohnungen oder in sonstiger Form, und wie viele Wohnungen werden jeweils von aktiven beziehungsweise ehemaligen Beschäftigten des Justizvollzuges oder anderen aktiven beziehungsweise ehemaligen Landesbediensteten bewohnt?**

Von den insgesamt 14 durch den LFN verwalteten Wohnungen sind derzeit 9 Wohnungen, davon zwei für Gewerbezwecke und sieben für Wohnzwecke, vermietet. Aktuell ist nur eine Wohnung an eine Person im aktiven Landesdienst vermietet. Vier weitere Wohnungen werden von ehemaligen Beschäftigten des Justizvollzugs bewohnt und eine weitere wird von der Ehefrau eines mittlerweile verstorbenen ehemaligen Beschäftigten des Justizvollzugs weiter genutzt.

- 4. Seit wann bestehen die derzeitigen Miet- beziehungsweise Nutzungsverhältnisse (bitte aufschlüsseln nach einer bisherigen Wohndauer von unter fünf Jahren, fünf bis unter zehn Jahren, zehn bis unter 20 Jahren, 20 bis unter 30 Jahren sowie 30 Jahren und länger)?**

Im Bereich unter fünf Jahren bestehen keine Mietverhältnisse. Im Bereich von fünf bis unter zehn Jahren besteht ein Gewerberaummietverhältnis, im Bereich von zehn bis unter 20 Jahren bestehen ein Gewerberaummietverhältnis und vier Wohnraummietverhältnisse und im Bereich von 20 bis unter 30 Jahren die restlichen drei Wohnraummietverhältnisse.

- 5. Welche der Wohngebäude sollen nach dem derzeitigen Planungsstand im Zusammenhang mit dem Teilneubau der JVA Hannover oder dem geplanten Hochsicherheitsgerichtsgebäude gegebenenfalls abgerissen werden? Wurde ein entsprechender Abriss gegebenenfalls jeweils bereits verbindlich beschlossen? Wenn ja, wann, durch wen und auf welcher planerischen Grundlage?**

Das Landesprojekt zum Teilneubau der JVA Hannover und dem Bau eines Hochsicherheitsgerichtsgebäudes befindet sich derzeit im Vorplanungsstadium. Erste Vorüberlegungen haben ergeben, dass eine Realisierung am bestehenden Standort grundsätzlich möglich ist. Es ist angedacht marode Gebäude sukzessive durch Neubauten zu ersetzen und erhaltenswerten Gebäudebestand zu sanieren. In die Vorüberlegungen sind auch die landeseigenen Flächen der ehemaligen Wohnsiedlung für Bedienstete an der Schulenburger Landstraße einbezogen worden. Eine belastbare Prüfung der Machbarkeit unter Einbeziehung der konkreten baurechtlichen und baufachlichen Rahmenbedingungen ist noch nicht erfolgt und wird Gegenstand des weiteren Planungsprozesses sein.

Der Entwurf des Haushaltsplanes für die Jahre 2027/2028 sieht den Neubau eines ersten Hafthauses, der Sicherheitsstation, der Pforte, eines zentralen Technikgebäudes sowie eines Hochsicherheitsgerichtsgebäudes als ersten Bauabschnitt im Rahmen eines Mietbestellbaus bei der NIA vor. Basis für die abschließende Entscheidung über die funktionale und räumliche Neuordnung des Standortes sowie die konkrete Ausgestaltung der Baukörper wird eine fundierte Masterplanung sein, die voraussichtlich zum Ende des zweiten Quartals 2027 vorliegt. Die Masterplanung ist der Startpunkt für die eigentliche Ausplanung und umfasst auch einen entsprechenden Zeitplan für die einzelnen Projektphasen.

- 6. Wann werden die Flächen der jeweils betroffenen Wohngebäude nach dem derzeitigen Planungsstand gegebenenfalls tatsächlich für die Baumaßnahmen benötigt, für welchen Bauabschnitt beziehungsweise welche konkrete bauliche Maßnahme werden sie gegebenenfalls benötigt, und in welcher Weise sollen die betreffenden Grundstücke in die Neuordnung beziehungsweise Erweiterung des JVA-Standortes gegebenenfalls einbezogen werden?**

Siehe Antwort zu Frage 5.

- 7. Welchen Zeitplan verfolgt die Landesregierung derzeit für das Gesamtprojekt, insbesondere hinsichtlich des Abschlusses der wesentlichen Planungen, des Beginns erster Abrissmaßnahmen auf dem JVA-Gelände, des Beginns der eigentlichen Bauarbeiten, der Räumung und gegebenenfalls des Abrisses der Wohngebäude sowie der Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte?**

Siehe Antwort zu Frage 5.

- 8. Welche Informationen haben die derzeitigen Bewohner gegebenenfalls bislang erhalten, insbesondere über einen möglichen Abriss der Gebäude, eine mögliche Beendigung ihrer Miet- oder Nutzungsverhältnisse und den voraussichtlichen Zeitpunkt eines notwendigen Auszugs, und wurden Kündigungen bereits vorbereitet oder ausgesprochen beziehungsweise konkrete Zeitpunkte hierfür festgelegt?**

Die Mieter aller noch genutzten Gebäude wurden bereits mit Schreiben des LFN vom 03.02.2026 darüber informiert, dass das Grundstück voraussichtlich für Zwecke des Landes benötigt wird und daher zu gegebener Zeit Kündigungen ausgesprochen werden könnten. Da ein Kündigungszeitpunkt derzeit nicht feststeht, wurden Kündigungen bislang weder vorbereitet noch ausgesprochen.

- 9. Auf welcher rechtlichen Grundlage sollen bestehende Miet- oder Nutzungsverhältnisse gegebenenfalls beendet werden, welche Kündigungsfristen legt das Land bei den unterschiedlichen Vertragsverhältnissen jeweils zugrunde, und inwieweit sollen insbesondere eine langjährige Wohndauer sowie persönliche und soziale Härten bei den Entscheidungen berücksichtigt werden?**

Für die Gewerberaummietverhältnisse gelten individuelle vertragliche Regelungen und im Übrigen die ordentliche Kündigungsfrist nach § 580a Abs. 2 BGB von mindestens sechs Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres.

Grundlage für gegebenenfalls auszusprechende Kündigungen der Wohnraummietverhältnisse wäre ein berechtigtes Interesse des Landes nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil das Grundstück für Zwecke der Justiz benötigt würde. Die ordentlichen Kündigungsfristen richten sich nach §§ 573, 573c Abs. 1 Satz 2 BGB. Danach beträgt bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren die Kündigungsfrist für den Vermieter grundsätzlich 9 Monate. Persönliche und soziale Härten würden dabei in einem Verfahren nach § 574 BGB Berücksichtigung finden können.

- 10. Welche konkrete Unterstützung will das Land den von einem notwendigen Auszug betroffenen Bewohnern gegebenenfalls anbieten, insbesondere bei der Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum, und ist gegebenenfalls vorgesehen, geeignete Wohnungen aus dem eigenen oder einem dem Land zugänglichen Wohnungsbestand anzubieten?**

Aufgrund des frühen Planungsstands und der bislang offenen Entscheidungen zur künftigen Flächeninanspruchnahme bestehen derzeit noch keine Planungen für Unterstützungsangebote bei der Suche nach Ersatzwohnraum.

- 11. Ist gegebenenfalls vorgesehen, finanzielle Nachteile der betroffenen Bewohner auszugleichen, insbesondere Umzugskosten und sonstige durch den Wohnungswechsel entstehende Kosten zu übernehmen, Entschädigungen oder Härtefallleistungen zu gewähren oder bei erheblichen Mietmehrbelastungen Unterstützungsleistungen vorzusehen?**

Finanzielle Ausgleichs- oder Unterstützungsleistungen sind im Falle der Beendigung der Mietverhältnisse und Räumung der Gebäude im Wege der Durchführung ordentlicher Kündigungen nicht vorgesehen.

- 12. In welchem baulichen Zustand befinden sich die von einem möglichen Abriss betroffenen Wohngebäude, wann wurde deren baulicher Zustand einschließlich eines etwaigen Sanierungsbedarfs gegebenenfalls zuletzt untersucht, und sind die Gebäude nach Einschätzung des Landes technisch und wirtschaftlich sanierungsfähig (bitte gegebenenfalls vorliegende Kostenschätzungen für eine Sanierung angeben)?**

Der bauliche Zustand aller Wohngebäude auf dem Grundstück wird durch wiederkehrende Begehungen dokumentiert und ist ganz überwiegend als schlecht zu bewerten. Um den Gebäudebestand

energetisch, baulich, anlagentechnisch und infrastrukturell an die heutigen Anforderungen anzupassen und den Sanierungsstau zu beseitigen, wären nach aktuellen Erkenntnissen Haushaltsmittel in Höhe von rund 8,85 Millionen Euro erforderlich.

- 13. Hat die Landesregierung den Erhalt und gegebenenfalls die Sanierung der Wohngebäude als Alternative zu einem Abriss geprüft und, wenn ja, mit welchem Ergebnis? Welche Möglichkeiten einer zumindest vorübergehenden Weiternutzung wurden untersucht, und aus welchen Gründen soll gegebenenfalls ein Abriss gegenüber Sanierung oder Weiternutzung bevorzugt werden?**

Der Erhalt und gegebenenfalls die Sanierung der Wohngebäude ist keine Alternative, wenn feststeht, dass das Grundstück für Zwecke der Justiz benötigt wird. Eine solche Prüfung hat daher nicht stattgefunden.

- 14. Welche Kosten wurden im Zusammenhang mit den betroffenen Wohngebäuden gegebenenfalls bislang ermittelt, geschätzt oder in die Wirtschaftlichkeits- beziehungsweise Projektplanung eingestellt, insbesondere für Freimachung, Abriss, Abwicklung bestehender Miet- oder Nutzungsverhältnisse, Umzüge, Unterstützungs- oder Entschädigungsleistungen, und ist im Rahmen des Gesamtprojekts der JVA Hannover die Schaffung von Ersatzwohnraum für wegfallende Wohnungen vorgesehen?**

Für die Freimachung und den Abriss aller Wohngebäude auf dem Grundstück wurden in der aktuellen Projektphase Grobkosten in Höhe von 2,66 Millionen Euro ermittelt. Im Rahmen des Gesamtprojekts der JVA ist die bauliche Schaffung von Ersatzwohnraum für wegfallende Wohnungen nicht vorgesehen.