

## Ja, Nein, Vielleicht ODER Was passiert nach der Wahl auf dem Bumke-Gelände ?

Skeptische Menschen behaupten immer wieder, dass Politiker\*innen VOR einer Wahl immer so verheißungsvolle Versprechungen machen, aber NACH der Wahl dann irgendwie anders Handeln.

Ein solcher Eindruck wird dadurch verstärkt, dass auf den Wahlplakaten oft nur sehr allgemein gehaltene Aussagen stehen. Denn seit vielen Jahren werben (fast) alle Parteien, dass sie für bezahlbares Wohnen, für Wohnen in Würde, für Klimaschutz und für ehrliche Politik sind. Ändern tut sich nach einer Wahl dann aber nichts bzw. es geht weiter die falsche Richtung, d.h. die Mieten steigen immer weiter und es gibt immer weniger für untere und mittlere Einkommen bezahlbaren Wohnraum in Hannover.

**Deshalb wollen wir in einer kleinen Umfrage VOR der Wahl einige konkrete Aussagen aus der Politik sammeln.** Und zwar zur Frage: Was passiert auf dem Bumke-Gelände in der Nordstadt?

Dazu hat ein vom Investor eingerichteter Arbeitskreis ein Eckdatenpapier erstellt, was die Stadtverwaltung weitgehend in einen Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans übernommen hat. Dazu wird gerade ohne Beteiligung der Öffentlichkeit ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der Bedingun-

gen der Bebauung festschreibt. Den finalen Beschluss fällt dann der neu zu wählende Rat der Stadt Hannover.

Um einschätzen zu können, wie sich die Politik entscheiden wird, haben wir fünf konkrete Aussagen formuliert. Und dazu wollen wir von den Befragten wissen, wie Sie zu diesen Aussagen stehen: „Ja, Nein, vielleicht“.

Angeschrieben haben wir Akteur\*innen der Kommunalpolitik aus Bezirksrat & Rat der Stadt Hannover an (jeweils eine Person pro Fraktion, angeschrieben wurden die demokratischen Parteien und der Übersichtlichkeit halber nur die, die bereits in den Räten vertreten sind). Nicht geantwortet hat also nur die FDP, das ist aber nicht weiter schlimm, die Antwort wäre wahrscheinlich: „Das regelt der Markt“.

Hier dokumentieren wir die wörtlichen Antworten, dabei hatte z.T. die Ebene „Bezirksrat“ und z.T. die Ebene „Stadtrat“ geantwortet, weil wir relativ spät dran waren, blieb den Befragten keine Zeit zur Abstimmung. D.h. die Antworten sind NICHT unbedingt die Meinungen der gesamten Fraktion.

Die Bewertung der einzelnen Aussagen überlassen wir den Leser\*innen. Auf der letzten Seite finden sich nur noch einige kurze Interpretationshilfen und Hinweise zu weiterführenden Informationen.

Ja, Nein, Vielleicht ... Wahlumfrage zum Bumke-Gelände ...

<p><b>A Klimaschutz:</b> Ich bin für Klimaschutz. Deshalb danke ich nicht nur VOR der Wahl Fridays for Future für ihr Engagement, sondern nehme auch NACH der Wahl deren Forderungen ernst. Dort heißt es: „Sanierungen müssen immer Vorrang vor Abriss und Neubau haben.“ (Hintergrund ist der hohe Energieaufwand für Neubauten). Somit werde ich nur einer B-Plan-Änderung zustimmen, die den Erhalt des gut umnutzbaren Bumke-Hauses (=Vorderhaus am E-Damm) beinhaltet - es sei denn, ein von neutraler Stelle erstelltes Klimaschutzgutachten zum Vergleich Abriss &amp; Neubau für das gesamte Bumke-Gelände legt ein anderes Ergebnis nahe.</p>		
Linke (Bezirk)	Ja	Ein explizites Klimaschutzgutachten ist eine gute Idee und berechtigte Forderung. Eins der Investor-Argumente für Abriss und Neubau waren <i>auch</i> energetische Fragen (seien bei einem Neubau angeblich besser zu lösen). Dies sollte allerdings auch meines Erachtens <i>unabhängig überprüft und im Vergleich zu Erhalt und Umnutzung</i> nachweisbar sein - ansonsten ist letztere Variante eindeutig zu bevorzugen.
Piraten (Stadt)	Ja	Das ist für mich als Umweltpolitiker grundlegend. Bumke muss bleiben
Die Partei (Stadt)	Ja	Dafür bräuchte es vor allem eines Eingriffs in die geltende Eigentumsordnung (Kapitalismus) durch entsprechende Gesetze auf Bundes- und Landesebene
SPD (Stadt)	Nein	Den hier geforderten Auflagen stehen die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz des Eigentums gegenüber. Zudem entsprechen die Gegebenheiten vor Ort nicht mehr den technischen und baulichen Standards, und die Möglichkeiten, das Gebäude umnutzen zu können, sind fraglich. Grundsätzlich aber ist die Sanierung im Bestand für uns ein wichtiger, unabdingbarer Beitrag zur Wohnraumpolitik.
Grüne (Stadt)	/	[Die Antwort von den Grünen kam als Text – ohne Verortung bei Ja, Nein, Vielleicht – also nicht innerhalb des Fragebogens, hier aber zwecks Übersichtlichkeit eingepflegt] Als Grüne Ratsfraktion werden wir zunächst vor allem darauf achten, dass die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens im weiteren Bebauungsplanverfahren zum Bumke-Gelände auch umgesetzt werden. Darüber hinaus werden wir gerne auch die Forderungen der Initiative "Bumke selber machen" in den anstehenden Beratungen zum Bebauungsplanverfahren für das Bumke-Gelände im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten und vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Forderungen im Wahlprogramm des Grünen Stadtverbandes "Stadt mit Zukunft" (Link: <a href="http://gruene-hannover.de/meldungen/wahlprogramm-stadt-mit-zukunft-zum-download">http://gruene-hannover.de/meldungen/wahlprogramm-stadt-mit-zukunft-zum-download</a> ) berücksichtigen. Wobei wir uns als Grüne auch beim Bumke-Gelände selbstverständlich für Klimaschutz, gemeinwohlorientierte Genossenschaften, Wohnen in Würde, bezahlbaren Wohnraum und Transparenz in der Politik einsetzen werden.
CDU (Bezirk)	Vielleicht	Die Bewahrung der Umwelt und der Klimaschutz sind Leitbild christdemokratischer Politik. Grundsätzlich sind Sanierungen, insbesondere auch in Verbindung mit Aufstockungen dem Neubau von Gebäuden vorzuziehen. Eine ergebnisoffene Prüfung hat allerdings ergeben, dass die Gebäudesubstanz des Bumke-Hauses für eine effiziente Sanierung untauglich ist.

<p><b><u>B Gemeinwohlorientierte Genossenschaft:</u></b> Das Eckdatenpapier beinhaltet, dass 12% der Wohnungen durch Genossenschaften gebaut werden können. Konkret bin ich dann dafür, dass die Details im städtebaulichen Vertrag verbindlich sicherstellen, dass nicht irgendeine Genossenschaft, sondern eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft mit Erfahrungen zu Eigenleistungen zukünftiger Mieter*innen beim Ausbau der Wohnungen zum Zuge kommt (ein Beispiel einer solchen Genossenschaft: WOGÉ Nordstadt).</p>		
Linke (Bezirk)	Ja	Dieser Passus im Eckdatenpapier ist ein Erfolg des politischen Druckes, der insbesondere Initiativen wie „Bumke selber machen“ und einigen weiteren Personen aus dem Beteiligungsverfahren zu verdanken ist. Dieser Erfolg auf dem Papier muss zwingend auch zu einem realen Erfolg beim Umbau des Bumke-Geländes werden. Meines Erachtens ist das nur durch eine verbindliche Gemeinwohlorientierung möglich.
Piraten (Stadt)	Ja	Wohnen darf kein Spekulationsmodell sein! Wohnen ist Daseinsvorsorge! Also muss von kommunaler Hand geplant und gemanagt werden! Gemeinnützige Genossenschaften sind ein beispielgebendes Modell dafür.
Die Partei (Stadt)	Vielleicht	Als Mitglied in der Vertreterversammlung der Wohnungsgenossenschaft „Spar- und Bauverein“ plädiere ich im Rat seit Jahren für die Besserstellung von Genossenschaften beim Wohnungsbau. Wir brauchen auch die „Gemeinnützigkeit“ für Wohnungsgenossenschaften im Steuerrecht.
SPD (Stadt)	Ja	Im Bezirksrat ist dieses Ansinnen durch einen rot-grünen Antrag unterstützt worden (Ds. 15-1088/2020
Grüne (Stadt)	/	[Siehe Antwort unter A] bzw. „Wobei wir uns als Grüne auch beim Bumke-Gelände selbstverständlich für Klimaschutz, gemeinwohlorientierte Genossenschaften, Wohnen in Würde, bezahlbaren Wohnraum und Transparenz in der Politik einsetzen werden.“
CDU (Bezirk)	Nein	Es gibt keine rechtliche Möglichkeit mithilfe eines städtebaulichen Vertrags eine Gemeinnützigkeit festzuschreiben.

<p><b>C Wohnen in Würde:</b> Geförderte Wohnungen bedeuten zunächst günstigere Mieten. Nach Ende der Bindung nach 10 bis 15 Jahren kann „frei“ vermarktet werden. Ich finde es würdelos, dass so die Angst vor Verdrängung vorprogrammiert ist. Somit muss zumindest ein Teil der geförderten Wohnungen (für 33% der Wohnungen bekommt Gerlach Millionen an Förderung) in nicht profitorientierte Hände, wie etwa kommunale oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften kommen. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen muss für alle geförderten Wohnungen auf dem Bumke-Gelände dauerhaft ausgeschlossen werden.</p>		
Linke (Bezirk)	Ja	Das Ziel ist politisch richtig - inwieweit dies bei den kommenden Beschlüssen allerdings rechtssicher aufgenommen werden kann, ist für mich allerdings noch nicht ganz klar. Ich werde mich politisch allerdings auf jeden Fall dafür einsetzen.
Piraten (Stadt)	Ja	Geförderter Wohnraum muss dauerhaft festgeschrieben werden! Das muss auch dann mit Kommunalen und Landesmitteln sichergestellt werden
Die Partei (Stadt)	Ja	Völlig richtig, die Bindung darf nicht enden.
SPD (Stadt)	Ja	Diese Regelung kann und sollte im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden.
Grüne (Stadt)	/	[Siehe Antwort unter A] bzw. „Wobei wir uns als Grüne auch beim Bumke-Gelände selbstverständlich für Klimaschutz, gemeinwohlorientierte Genossenschaften, Wohnen in Würde, bezahlbaren Wohnraum und Transparenz in der Politik einsetzen werden.“
CDU (Bezirk)	Nein	Geförderter Wohnungsbau führt neben den Kosten für den städtischen Haushalt zu einer Verteuerung des frei finanzierten Wohnungsbaus. Zur Gegenfinanzierung bauen Investoren immer mehr im gewinnbringenderen Luxussegment. Das mittlere Preissegment hingegen wird schon jetzt vernachlässigt. Eine dauerhafte Förderung würde die Schieflage noch verstetigen. Daher ist eine nachhaltige Lösung vorzuziehen: Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft hanova Wohnen muss grundsätzlich mit mehr Kapital ausgestattet werden, um dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Der Ankauf von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist zu erhöhen.

<p><b><u>D Möglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum nutzen:</u></b> Die Baupreise für Neubauten werden immer teuer, nicht zuletzt durch Preissteigerungen der Baumaterialien und die Kapazitätsauslastung des Baugewerbes. Deshalb bin ich dafür, dass das Bumke-Haus (=Vorderhaus am E-Damm) an ein selbstverwaltetes Projekt verkauft wird, welches mit dem Erhalt des Gebäudes und Eigenleistungen bezahlbaren Wohnraum schafft. Der Verkaufspreis darf sich nicht an den Gewinnabsichten des Investors Gerlach (Vermögen 250 Mio. Euro) ausrichten. Ein erster Schritt ist eine neutrale Kalkulation der Umbaukosten.</p>		
Linke (Bezirk)	Ja	Es wird eine Frage des politischen Drucks und einer Initiative (die hier konkrete [auch: Finanzierungs-] Vorschläge macht) sein, inwieweit diese Forderung noch umzusetzen ist. Inhaltlich werde ich mich gerne dafür einsetzen.
Piraten (Stadt)	Ja	Ein selbstverwaltetes Projekt kann effektiver arbeiten und ist vor allem nicht gewinnorientiert, Weiters sind die Beteiligten im Thema und daher kompetent! Das muss schnell in Angriff genommen werden!
Die Partei (Stadt)	Vielleicht	Das Projekt kenne ich nicht. So etwas kann ich nur konkret beurteilen.
SPD (Stadt)	/	Prinzipiell stimmen wir dem zu, doch hat der Rat keine rechtliche Handhabe dementsprechend wirksam zu werden. Möglicherweise böte sich ein Konstrukt unter Einbeziehung der städtischen Wohnungsbautochter hanova WOHNEN an.
Grüne (Stadt)	/	[Siehe Antwort unter A] bzw. „Wobei wir uns als Grüne auch beim Bumke-Gelände selbstverständlich für Klimaschutz, gemeinwohlorientierte Genossenschaften, Wohnen in Würde, bezahlbaren Wohnraum und Transparenz in der Politik einsetzen werden.“
CDU (Bezirk)	Nein	Das Grundstück befindet sich auch nach dem Verkauf in privatem Eigentum. Ein Investor darf grundsätzlich Gewinne erwirtschaften. Beim geplanten Projekt wird dem Bedarf nach preisgünstigen Wohnen mit einem Anteil von insgesamt 45% geförderten Wohnungsbau und entsprechender Bindung ausreichend Rechnung getragen. Vermeidbare Baukostentreiber wie der „Hannover-Standard“ gehören hingegen überprüft.

<p><b><u>E Transparenz in der Politik:</u></b> Ich stimme nur für eine Planung, in der „Anteil von Wohnungen“ auch dem „Anteil an Wohnfläche“ entsprechen. Sonst fühlen sich die Beteiligten doch betrogen, wenn der Investor aus einem 30% Anteil hintenrum 40% Wohnfläche für Eigentumswohnungen herbeischummelt, nur weil er an Eigentumswohnungen mehr verdient.</p>		
Linke (Bezirk)	Ja	Dies ist eine sehr gute Forderung. Ihre Umsetzung könnte weitreichende positive Effekte für den Umgang mit gefördertem Wohnraum auch bei anderen Bauprojekten haben. Ich werde mich sehr gerne dafür einsetzen.
Piraten (Stadt)	Ja	Das werde ich in allen Ausschüssen so vertreten.
Die Partei (Stadt)	Ja	
SPD (Stadt)	Nein	Die vorgegebenen Förderquoten, die der Rat vorgeben hat, beziehen sich auf Wohneinheiten (WE). Zudem orientiert sich die Förderung an der Nachfrage an WE im geförderten Bereichen und sind die Größen der WE im Wohnraumförderprogramm vorgegeben
Grüne (Stadt)	/	[Siehe Antwort unter A] bzw. „Wobei wir uns als Grüne auch beim Bumke-Gelände selbstverständlich für Klimaschutz, gemeinwohlorientierte Genossenschaften, Wohnen in Würde, bezahlbaren Wohnraum und Transparenz in der Politik einsetzen werden.“
CDU (Bezirk)	Nein	Die Faktenlage ist transparent

## Interpretationshilfen

Das bisherige Verfahren ist in dem Alternativkonzept von „Bumke selber machen“ dokumentiert:

<https://bumkeselbermachen.noblogs.org/beteiligung/alternativkonzept-zum-bumke-gelaende/>

Faktencheck zu Prüfung zu Abriss/Neubau: Eine solche gab es nicht in seriöser Form (sondern nur durch vom Investor bestellten Architekten), eine seriöse Prüfung hätte z.B. eine Kalkulation der Klimaschutzeffekte und der Kosten unter Berücksichtigung von Eigenleistungen enthalten müssen. Dazu wurden keinerlei Zahlen genannt, die dargestellten Ergebnisse auf dem Zukunftsforum #3 zeigten sogar, dass nicht einmal der richtige Grundriss verwendet wurde (s. auch Exkurs D im oben genannten Alternativkonzept).

Faktencheck rechtliche Möglichkeiten (in Städtebaulichen Verträgen): Bei den rechtlichen Möglichkeiten scheinen sich die Befragten z.T. etwas zu widersprechen. Das liegt auch daran, dass das in der Tat recht komplex ist und vieles unter dem Vorbehalt der schwer zu definierenden „Verhältnismäßigkeit“ steht. Auch deshalb hatten wir zu Beginn eine „Anwaltsplanung“ gefordert, das hätte einen faktenbasierten Diskurs sehr begünstigt. Diese wurde uns verweigert. So gab es dann auch Fälle, wo uns gesagt wurde: „Das geht nicht“ und wir hatten dann ein Praxisbeispiel am Start, in dem es doch ging (z.B. bei den Esso-Häusern in HH). (weitere rechtliche Diskussion auch im Exkurs C im oben genannten Alternativkonzept). Fazit: „And if solutions within the system are so impossible to find, maybe we should change the system itself.“ (Greta Thunberg, 2018)<sup>1</sup> bzw. übersetzt: *“wenn Lösungen innerhalb des Systems so unmöglich zu finden sind, sollten wir vielleicht das System selbst ändern“*.

*Zusammenstellung durch AG „Ja, Nein, Vielleicht – Umfrageauswertung 9.9.2021“*

---

<sup>1</sup> <https://www.lifegate.com/greta-thunberg-speech-cop24>