

# Alternativkonzept zum Bumke-Gelände in der Nordstadt

Herausgegeben von:  
**Bumke selber machen -  
Netzwerk Wohnraum für alle**

Juni 2020  
Nordstadt (Hannover)  
redaktionelle Nachträge (Oktober 2020)  
Kontakt: [bumkeselbermachen@riseup.net](mailto:bumkeselbermachen@riseup.net)



0 Zusammenfassung	3
1 Einleitung	5
1.1 Wer wir sind: Bumke selber machen	5
1.2 Worum gehtes? Das Bumke-Gelände im Überblick	6
1.3 Wie ist die Ausgangslage in Hannover und der Nordstadt?	7
1.4 Warum ist dieses Alternativkonzept notwendig?	8
2 Wie und Was hat Gerlach geplant?	9
2.1 Kritik am Planungsverfahren: investorengesteuertes Verfahren	9
<i>Welche Struktur des Verfahrens war angedacht:</i>	9
<i>Warum wir aus dem Verfahren ausgestiegen sind:</i>	10
<i>Was nach unserem Ausstieg geschah:</i>	12
<i>Exkurs A: Planung a la Gerlach: sie partizipieren, ich profitiere</i>	14
2.2 Kritik am Planungsergebnis: das Eckdatenpapier	16
<i>Thema: 45% preisgedämpfte Wohnungen</i>	16
<i>Thema: 12% der Wohnungen für Genossenschaften</i>	18
<i>Thema: Alternativlosigkeit des Total-Abrisses</i>	20
<i>Thema: Umwelt &amp; Verkehr (Stellplätze)</i>	21
<i>Exkurs B: Bauen und Klimaschutz</i>	22
2.3 Zusammenfassende Einschätzung zu den Investorenplänen	24
<i>Exkurs C: Rechtliche Ausgangssituation - oder wer plant denn da?</i>	25
3 Was wollen wir? Bumke für alle!	29
3.1 Petition von Bumke selber machen	29
<i>Was sind denn diese „gemeinnützigen“ Wohnungen?</i>	31
<i>... und sind „gemeinnützige“ Wohnungen dasselbe wie Sozialwohnungen?</i>	32
<i>Was ist denn nun so eine Anwaltsplanung, die Ihr fordert?</i>	32
<i>... und was wurde aus der Petition?</i>	33
3.2 Alternatives Beteiligungsforum	34
4 Was ist möglich? Ein Gegenentwurf	36
4.1 Eckdaten der Planung	36
4.2 Beispiel: Erhalt des Bumke-Haus	38
<i>Vom Bürogebäude zum Wohnprojekt</i>	38
<i>Ein Vergleich: „Bumke-Haus“ vs. privater Investor</i>	40
<i>Exkurs D: Abriss-Begründung zum Bumke-Haus .... alternative Fakten?</i>	42
5 Fazit & Ausblick	44
<i>Exkurs E: Kulturhauptstadt 2025: Schöne neue Welt</i>	46
Anhang I: Bumke in den Medien	51
Anhang II: Goldener Miethai (Aktionen von Nordstadt solidarisch, 2019)	53
Anhang III: Denkmalschutz und Bumke-Haus	55
Anhang IV: Dokumentation direkter Aktionen (Mai 2019)	56
Anhang V: Erklärung UJZ Kornstraße (Juni 2019)	57
Anhang VI: Online-Quiz (April 2020)	58
Anhang VII: Reaktion auf die Antwort der Verwaltung zur Petition (Wandzeitung, April 2020)	66
Anhang VIII: Offener Brief (Juni 2020)	69

## 0 Zusammenfassung

In diesem alternativen Eckdatenpapier stellt die Initiative *Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle* die **Kritik an Verfahren und Ergebnis** des -Beteiligungsverfahrens zum Bumke-Gelände dar und macht Alternativvorschläge dazu. Die Beteiligung zu dem 8.200 Quadratmeter großen Gelände, das im Jahr 2017 durch das Unternehmen Theo Gerlach Wohnungsbau gekauft wurde, wurde von dem Investor und dem auf Beteiligungsprozesse spezialisierten Unternehmen Urban Catalyst durchgeführt. Dazu wurde die Stadtöffentlichkeit in drei Zukunftsforen beteiligt. Ausgewählte Vertreter\*innen wurden in einem Arbeitskreis einbezogen. In unserem Papier argumentieren wir, dass es sich bei dem Verfahren nicht um eine tatsächliche Beteiligung der Nordstädter\*innen handelte und dass das Ergebnis den Bedürfnissen vieler Menschen nach bezahlbarem Wohnraum nicht gerecht wird.

Dass es in der Nordstadt einen immensen **Bedarf an bezahlbarem Wohnraum** gibt, wird allein dadurch erkennbar, dass die Angebotsmieten im Stadtteil innerhalb von nur zwölf Jahren um knapp 52 Prozent gestiegen sind. Daher ist zu befürchten, dass Menschen mit mittleren und geringen Einkommen sich die Miete in der Nordstadt bald nicht mehr leisten können.

Die **Kritik an dem Verfahren** hat Eckhard Scholz, ehemaliger OB-Kandidat für die CDU, treffend zusammengefasst: „In dem Moment, wo Sie das ganze Verfahren in die Hand eines Investors geben, ist der Weg natürlich vorgezeichnet, das ist glaube ich allen klar, weil der wird nach Profitgesichtspunkten entscheiden“. Auch *Bumke selber machen* hat anfangs an diesem Verfahren teilgenommen und dann feststellen müssen, dass es tatsächliche Mitbestimmung bei den entscheidenden Fragen des Verfahrens genauso wenig geben würde wie eine umfangreiche Transparenz seitens des Investors.

Als Ergebnis von Gerlachs Planungsverfahren ist ein **Eckdatenpapier** entstanden, in dem u.a. der gewünschte Anteil des „preisgedämpften“ Wohnraums (insgesamt 45%) festgehalten wurde. Der Inhalt des Papiers gibt Anlass zu der Befürchtung, dass es nach Auslaufen der verschiedenen Bindungen von 10/15/25 Jahren keine einzige bezahlbare Wohnung mehr auf dem Bumke-Gelände geben wird. Denn die Mietpreisbindungen, die mit gefördertem Wohnraum einhergehen, werden nach diesen Fristen ausgelaufen sein. Dazu kommt, dass das Eckdatenpapier zwar zwölf Prozent der Wohnungen für Genossenschaften vorsieht. Allerdings sind die Bestimmungen in diesem Papier einerseits vage, denn es ist nicht sichergestellt, dass eine Genossenschaft langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen würde. Andererseits ist eine Hintertür vorgesehen: Falls es nicht zum Verkauf kommt, wird dieser Wohnraum ebenfalls nur befristet preisgedämpft sein. \*\*\*Nachtrag: Die Hintertür wurde nach aktuellem Stand geschlossen (s. Kap. 2.2) \*\*\*

Dass das Bedürfnis nach tatsächlicher Beteiligung und bezahlbarem Wohnraum groß ist, lässt sich u.a. durch die von über 2.500 Menschen unterzeichnete **Petition** ablesen, die wir im Herbst 2019 eingereicht haben. In dieser wurde die Gemeinnützigkeit des gesamten entstehenden Wohnraums, eine offene Prüfung möglicher Umnutzung bereits bestehender Gebäude mit dem Ziel der Kostenreduzierung, eine soziale und nachhaltige Architektur, eine umfassende demokratische Mitentscheidung sowie die Einrichtung einer Anwaltsplanung gefordert. Dass es zudem das Bedürfnis nach einer Alternativplanung zum Bumke-Gelände gibt, zeigte das von *Bumke selber machen* veranstaltete alternative Beteiligungsforum im November 2019. Auch hier wurde der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum und echter Mitsprache bei den Planungen sowie der Wunsch nach einer klimafreundlichen Bebauung deutlich.

In diesem Papier zeigen wir auf, dass eine **alternative Planung zum Bumke-Gelände** möglich ist und dass entsprechende Überlegungen beim Beschluss zum Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag Berücksichtigung finden sollten. Wir umreißen ein Konzept, das gemeinwohlorientierte Genossenschaften, selbstverwaltete Wohnprojekte und gemeinnützige landeseigene/kommunale Wohnbaugesellschaften Träger von Bauprojekten auf dem Bumke-Gelände berücksichtigt. Zudem wird anhand des Beispiels „Bumke-Haus“ deutlich, dass es mit alternativen Planungen nicht nur möglich wäre zusätzlich 1.700 Quadratmeter an günstigem Wohnraum in der Nordstadt zu erschaffen. Die Stadt könnte mit der Vergabe des Grundstücks in Erbpachtauch die öffentlichen Kassen auffüllen.

Die **Stadtpolitik steht nun vor der Entscheidung**, ob sie sich an den Ergebnissen eines investorengesteuerten Verfahrens oder an den von über 2.500 Menschen geäußertem Wunsch nach ausschließlich und langfristig bezahlbarem Wohnraum auf dem Bumke-Gelände orientieren möchte. Falls sich die Politik für ersteres entscheiden sollte, wäre das ein fatales Signal: Der Gentrifizierung würde Tür und Tor geöffnet und die Interessen vieler Nordstädter\*innen würden übergangen werden – Klimaschutzaspekte wurden ebenfalls nicht hinreichend berücksichtigt. Der Rat sollte zudem zukünftig Fehler wie die rund um das Bumke-Gelände gemachten vermeiden. Bei Projekten in dieser Größenordnung sollte die Stadt ein eigenes umfangreiches Partizipationsverfahren auf den Weg bringen, in dem die Leitlinien für den B-Plan und den städtebaulichen Vertrag bestimmt werden. Des Weiteren ist es dringend nötig, dass die Stadt handelt, um die starke Steigung der Mieten zu stoppen. Mit diesem Papier wird deutlich: Die Stadtpolitik kann steigenden Mieten und Verdrängung etwas entgegensetzen. Sie kann Bürger\*innen umfangreich einbinden. Sie muss es nur wollen.

Dieses Alternativkonzept wurde im März 2020 als **Entwurf** erstellt und über unsere Homepage und per Mail an die Mitglieder des Bezirksrat Nord verbreitet, damit wollten wir auch Gelegenheit bieten, Ergänzungen und Klärstellungen aufzunehmen.

Die nun vorliegende Fassung enthält nun einige kleinere Aktualisierungen und wir werden es nun in das weitere Beratungsprozedere zum Bebauungsplan einbringen. Zugleich wird in diesem Konzept der aktuelle Stand zusammengefasst, um so weitere Mobilisierungen und Aktionen in der Nordstadt mit **fundierte Hintergrundinformationen** zu versorgen.

## 1 Einleitung

### 1.1 Wer wir sind: Bumke selber machen

„Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle“ ist eine selbstorganisierte Initiative in der Nordstadt. Der Ursprung dieser Initiative war ein Informations-Treffen (Januar 2019) mit über 100 Teilnehmenden, schnell wurde deutlich, dass wir uns kontinuierlich austauschen müssen, um den Planungen des Investors etwas entgegenzusetzen. Seitdem kommen wir alle drei Wochen in einem **offenen Treffen** zusammen (zu Corona-Zeiten als Video/Telefon-Konferenz). Zudem gibt es verschiedene AGs, die zu einzelnen Aufgaben arbeiten. Wir freuen uns über Mitspieler\*innen!

Neben unserer Arbeit zur Gestaltung des Bumke-Geländes organisieren wir uns auch in weiteren Zusammenhängen: so beteiligten wir uns sowohl im „Recht auf Stadt“ Netzwerk Hannovers als auch in einem „Forum für Bürgerbeteiligung“.

Weitere Informationen:

Homepage: <https://bumkeselbermachen.home.blog/>

Facebook: <https://de-de.facebook.com/bumkeselbermachen/>



Abb.: Umbenennungsaktion zum europaweiten Housing Action Day (März 2020)



## 1.2 Worum geht es? Das Bumke-Gelände im Überblick

Mit der Verlagerung des Sanitär- und Elektrogroßhandels Bumke aus der hannoverschen Nordstadt entsteht am Engelbosteler Damm ein **neue Möglichkeiten für den Stadtteil**. Ende 2017 erwarb das Unternehmen „Theo Gerlach Wohnungsbau“ das ca. 8.200 qm große Grundstück<sup>1</sup>. Die Fläche ist damit etwas größer als ein Fußballfeld. Das Gelände liegt westlich des südlichen Endes des E-Damms (Nr. 5/9) direkt an der U-Bahn Station Christuskirche und hat auch einen Zugang von der Oberstraße. Die derzeitige Nutzung ist durch die Bedarfe der Firma Bumke geprägt, die das Gelände mit den Altbauten 1945 erwarb und 1955 das Verwaltungsgebäude am E-Damm neu erstellte.<sup>2</sup> Somit dienen die Gebäude derzeit der Produktausstellung, der Verwaltung und Lagerung. Bekannt ist das Bumke-Haus v.a. durch die blauen Neonröhren, die bei Dunkelheit die Fassade prägen. Die Bumke-Halle (Lagerhalle im westlichen Teil des Areals) diente früher als Theater und galt später als eines der bedeutendsten Lichtspielhäuser in der Geschichte der Stadt Hannover<sup>3</sup>. Die Nutzung des Areals soll vom Gewerbegebiet in **allgemeines Wohngebiet** umgewidmet werden, dazu ist vom Rat der Stadt Hannover ein Bebauungsplan zu beschließen (weitere Erläuterungen im Eckdatenpapier<sup>4</sup>).



Abb.: Übersicht zum Bumke-Gelände (Luftbild, Quelle: google maps)

1 [http://e-damm5plus9.de/wp-3ac91-content/uploads/2019/11/Eckdatenpapier-Bebauung-E-Damm-59\\_2.pdf](http://e-damm5plus9.de/wp-3ac91-content/uploads/2019/11/Eckdatenpapier-Bebauung-E-Damm-59_2.pdf)

2 <https://www.zander-gruppe.de/bumke/unsere-firmengeschichte/>

3 [https://de.wikipedia.org/wiki/Metropol-Theater\\_\(Hannover\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Metropol-Theater_(Hannover))

4 [http://e-damm5plus9.de/wp-3ac91-content/uploads/2019/11/Eckdatenpapier-Bebauung-E-Damm-59\\_2.pdf](http://e-damm5plus9.de/wp-3ac91-content/uploads/2019/11/Eckdatenpapier-Bebauung-E-Damm-59_2.pdf)

### 1.3 Wie ist die Ausgangslage in Hannover und der Nordstadt?

Hannover wächst laut aktuellen Prognosen bis 2030 um 15.400 Einwohner\*innen (regionsweit sollen es 29.100 sein)<sup>5</sup> Dies wird die **gegenwärtigen Probleme der Wohnraumversorgung** weiter verschärfen. Auch die **Nordstadt ist von steigenden Mieten und Verdrängungsprozessen** betroffen. Beispielsweise haben sich die angebotenen Mietwohnungen von 2007 (5,93 €/m<sup>2</sup>) bis 2018 (9 €/m<sup>2</sup>) um 51,8% verteuert. Zum Vergleich: In der gesamten Stadt sind die Mieten im selben Zeitraum um mehr als fünf Prozentpunkte weniger gestiegen.<sup>6</sup> Dass die Entwicklung in Hannover ein besorgniserregendes Ausmaß angenommen hat, wird noch deutlicher, wenn man die Entwicklung der Angebotsmieten im Bestand von 2011 bis 2018 mit anderen Großstädten vergleicht. In diesem Zeitraum gibt es in Deutschland, mit Ausnahme von Berlin, keine Stadt, in der Mieter\*innen einen solch starken Anstieg der Mieten hinnehmen mussten<sup>7</sup>. Die Zahlen legen nahe, dass insbesondere Menschen mit mittleren und geringen Einkommen bei Umzügen dazu gezwungen sind, in Stadtteile mit weniger starken Mietsteigerungen umzuziehen. Dies gilt insbesondere für Stadtteile mit überproportionalen Mietsteigerungen wie die Nordstadt. Dass die schlimmsten Entwicklungen noch nicht vorbei sind, zeigen Prognosen. So wird befürchtet, dass die Immobilienpreise bis 2030 um 62 Prozent steigen könnten.<sup>8</sup>

Konkrete Beispiele für negative Entwicklungen und **profitmaximierendes Verhalten durch die Immobilienwirtschaft im Stadtteil** sind gut dokumentiert, so wurde im II. Halbjahr 2019 durch die Initiative „Nordstadt solidarisch“ monatlich der Negativ-Preis des „Goldenen Miethai“ verliehen (s. Anhang II). Der Unmut führte auch zu direkten Aktionen (s. Anhang IV).

Eine von „Bumke selber machen“ erstellte **Karte zeigt Eigentumsverhältnisse in der Nordstadt** auf: siehe [u.osmfr.org/m/328831](https://www.osmfr.org/m/328831) (ohne www. davor).

Maßnahmen, die in anderen Städten längst üblich sind, wie eine „Milieuschutzsatzung“, die z.B. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder das „Rausmodernisieren“ von Mieter\*innen zumindest etwas bremsen könnten, sind mittlerweile in der Diskussion, aber noch nicht umgesetzt. Angesichts der angespannten Lage, erscheint es geboten, die wenigen noch erschließbaren Bauflächen der Nordstadt für günstigen Wohnraum zu nutzen. Die Realität sieht anders aus: **Neubauprojekte** sind Charlottes Garten (v.a. exklusive Eigentumswohnungen für bis zu 7.000 Euro/qm<sup>9</sup>) oder das privatwirtschaftliche Studenten-Apartmenthaus „the Fizz“ (die Fläche gehörte der Stadt Hannover, nun mit Apartment-Mieten von mehr als 40 €/m<sup>2</sup>).<sup>10</sup>

Die Corona-Krise verdeutlicht nochmal wie wichtig Wohnraum für alle ist!

---

5 HAZ 8.2.2020: „Hannover ist voll: Wo ist Platz für 8000 neue Wohnungen?“

6 Protokoll Bezirksrat 21.9.2019: [https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/TO/20190909\\_STBR13\\_P](https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/TO/20190909_STBR13_P)

7 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2018: <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Verwaltung-Kommunen/Die-Verwaltung-der-Landeshauptstadt-Hannover/Dezernat-und-Fachbereiche-der-LHH/Baudezernat/Fachbereich-Planen-und-Stadtentwicklung/Stadtentwicklung/Gro%C3%9Fst%C3%A4dtevergleich>

8 <https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Immobilienpreise-in-Hannover-Anstieg-um-weitere-62-Prozent>

9 HAZ 20.12.2019: „Das sind Hannovers teuerste Wohnungen“

10 HAZ 28.11.2019: „Aktivisten protestieren gegen Luxus-Wohnheim The Fizz“



Abb.: Gemeinsam gegen Verdrängung (1. Mai 2019 in Hannover)

## 1.4 Warum ist dieses Alternativkonzept notwendig?

Ein im Zuge eines Beteiligungsverfahrens von Gerlach einberufener Arbeitskreis hat ein **Eckdatenpapier**<sup>11</sup> erstellt und im November 2019 vorgestellt. Dieses ist eine Empfehlung an die kommunalpolitischen Gremien, die darüber entscheiden, wie der Bebauungsplan und der städtebauliche Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt ausformuliert werden. Sollten die weiteren Planungen allein auf Basis des Eckdatenpapiers erfolgen, wird ein weiterer Motor zu voranschreitenden Mietssteigerungen und Verdrängungsprozessen der Nordstadt geschaffen. Das ist nicht alternativlos!

In unserem Konzept wird **der bisherige Prozess analysiert und alternative Optionen zu Gerlachs Planungen konkretisiert** sowie deren Realisierbarkeit diskutiert. Die Ideen konkretisieren auch einige Aspekte zu unserer im Sommer 2019 erstellten Petition (s. Kap. 3.1). Unser Alternativkonzept wurde rein ehrenamtlich erstellt. Das bedeutet, dass wir aus Ressourcengründen zu vielen Fragen nicht so konkret werden können, wie dies die von Gerlach beauftragten Planungsbüros leisten konnten. Im Kontrast zu diesen Büros fühlen sich unsere Planungen aber den Bewohner\*innen der Nordstadt und nicht dem Profit des Investors verpflichtet. In diesem Sinne ist unser Alternativkonzept kein fertiges Konzept, sondern ein „Stop-Ruf“ gegen Gerlachs Planungen und zugleich ein Denkanstoß zur Gestaltung des Bumke-Geländes, den wir gerne in einem echten Beteiligungsprozess mit den Bewohner\*innen der Nordstadt weiterentwickeln würden.

11 Vollständige Ergebnisse von Gerlachs Arbeitskreis unter: <http://e-damm5plus9.de/ergebnisse-arbeitskreis/>



## 2 Wie und Was hat Gerlach geplant?

„In dem Moment, wo sie das ganze Verfahren in die Hand eines Investors geben, ist der Weg natürlich vorgezeichnet, das ist glaub ich allen klar, weil der wird nach Profitgesichtspunkten entscheiden [...] Das ist Kapitalismus. Das ist jetzt nur nicht das, was wir für die Stadtentwicklung brauchen“ Eckhard Scholz, OB-Kandidat für die CDU (25.9.2019)<sup>12</sup>. Dem Zitat ist wenig hinzuzufügen, sollte es doch einen gesellschaftlichen Konsens geben, dass Planungsverfahren, wie die Erstellung eines Bebauungsplan, nicht „privatisiert“, - sondern federführend durch die öffentliche Hand gestaltet werden sollten (s. Exkurs A & E). Demgegenüber wurde von Gerlach versucht „Vorentscheider-Strukturen“ zu schaffen. Um die konkreten Folgen einer solchen „**Privatisierung**“ von **Beteiligung** aufzuzeigen, wollen wir zunächst Kritikpunkte am Verfahren (Kap. 2.1) und danach zu den Ergebnissen (Kap. 2.2) präsentieren.

### 2.1 Kritik am Planungsverfahren: investorengesteuertes Verfahren

#### Welche Struktur des Verfahrens war angedacht:

Als Vorleistung zur Änderung des B-Plans durch die Stadt Hannover hatte der Investor ein Beteiligungsverfahren durchzuführen. Die **Ausgestaltung dieser Beteiligung lag in der Hand des Investors**. Nachdem ein erstes öffentliches Forum in der Bürgerschule aufgrund des starken Besucherinteresses abgesagt wurde (der Raum in der Bürgerschule war schlicht zu klein, um den Hunderten Interessierten Raum zu geben) beauftragte Gerlach mit „Urban Catalyst“ ein Büro, das die Moderation und Koordinierung des Beteiligungsprozess übernahm.

Das erste **Zukunftsforum**(ZF#1) fand dann im März 2019 mit ca. 300-400 Besucher\*innen in der Christuskirche statt. Dort wurde das Konzept eines mehrstufigen Beteiligungsverfahrens vorgestellt. Zentrale Elemente waren die öffentlichen Zukunftsforen, ein begleitender Arbeitskreis und eine Jury, die am Ende aus verschiedenen Entwürfen auswählen sollte.

Die **Rolle des Arbeitskreises** sollte sein, die öffentlichen Zukunftsforen vor- und nachzubereiten. Er war besetzt mit Vertreter\*innen des Investors, der Stadt, verschiedenen zivilgesellschaftlichen Initiativen, dem Bezirksrat und einzelnen Bürger\*innen. Der Arbeitskreis wurde vom Publikum skeptisch aufgenommen, daher wurde zum einen versichert, dass dieser ja nur eine begleitende Rolle zu den öffentlichen Zukunftsforen hätte. Zum anderen wurden weitere Vertreter\*innen in den AK aufgenommen, unter anderem ein Vertreter des UJZ Komstraße und fünf Vertreter\*innen von Bumke selber machen. Zu dem ganzen Verfahren hieß es aber zugleich: „der Investor hat ein Veto-Recht“. Wenig überraschend gestaltete sich dann auch das Verfahren nicht als offener Dialog auf Augenhöhe, denn es war als Akzeptanzbeschaffung für den Investor konzipiert. Folgerichtig sind das UJZ Komstraße nach der zweiten Sitzung des Arbeitskreises (s. Stellungnahme in Anhang V) und die Initiative Bumke selber machen im Rahmen des 2. Zukunftsforums aus diesem Verfahren ausgestiegen.

---

12 Im Rahmen der Veranstaltung „Unbeteiligt beteiligt? Zum Thema Bumke-Gelände: [https://www.youtube.com/watch?v=MuuVC\\_MxKc](https://www.youtube.com/watch?v=MuuVC_MxKc) (ab 1:05)

Das Verfahren ist über die **Protokolle zu Arbeitskreisen und Zukunftsforen** im Prinzip gut dokumentiert<sup>13</sup>. Ein Protokoll zum Zukunftsforum#3 vom 26.11.19 wurde allerdings erst drei Monate erstellt (20.2.2020) und einige Passagen zu Gunsten des Investors „angepasst“. Die Darstellung im Eckdatenpapier versucht dagegen das Bild zu vermitteln (s. unten), dass das Ergebnis des Zukunftsforums#3 die Grundlage für die weitere Planung ergeben sollte. Dieses Forum war aber nur eine Vorstellung der Ergebnisse des Arbeitskreises – ohne dass hier noch Änderungsmöglichkeiten durch die Teilnehmenden vorgesehen waren. Immerhin wurde auch Bumke selber machen eine Gelegenheit zur Vorstellung alternativer Ergebnisse gegeben.

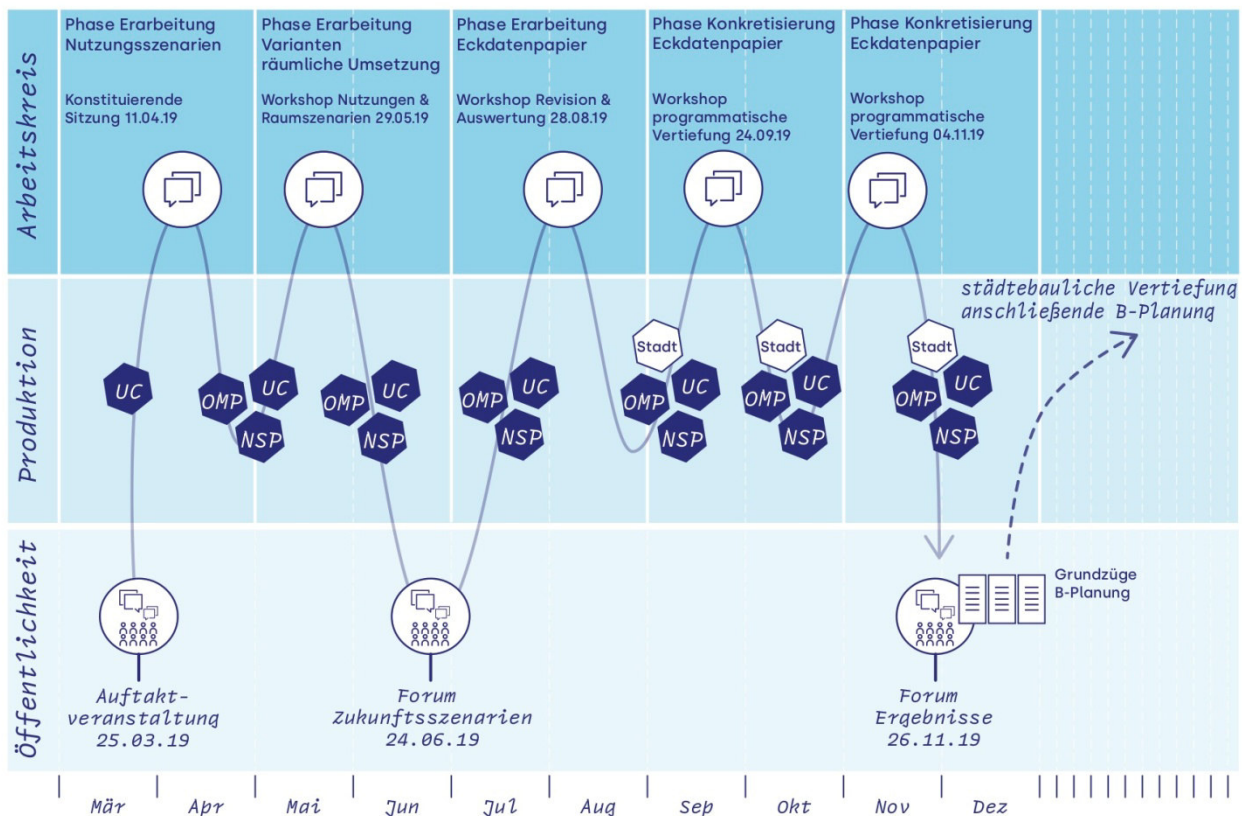


Abb.: Ablauf des Verfahrens mit Arbeitskreis und Zukunftsforen<sup>14</sup>

## Warum wir aus dem Verfahren ausgestiegen sind:

Als „Bumke selber machen - Netzwerk Wohnraum für Alle“ haben wir an den ersten beiden offiziellen Sitzungen des Arbeitskreises (AK#1, AK#2) im „Beteiligungsverfahren“ teilgenommen und waren bei den Zukunftsforen präsent.

Das Büro Urban Catalyst arbeitete überwiegend professionell. Beauftragt vom Investor ist es jedoch nicht Anwältin der Bürger\*innen der Nordstadt, sondern den Zielsetzungen von Gerlach verpflichtet.

<sup>13</sup> <http://e-damm5plus9.de/veranstaltungen-e-damm-5plus9/>

<sup>14</sup> <http://e-damm5plus9.de/beteiligung/>

Dazu gehörte es, zu versuchen reale Interessengegensätze weg zu harmonisieren. Wir werfen der **Moderation** nicht vor, dass die Beteiligten nicht genügend zu Wort gekommen sind, in dem Sinn war die Moderation „fair“ und ja, an bunten Arbeitsstationen in ZF#1 und dem AK#1 durften fleißig Gestaltungsideen und Wünsche eingebracht werden.

Dennoch mussten wir schnell feststellen, dass wichtige Fragen sowohl zum Level an **tatsächlicher Mitbestimmung (statt eines bloßen Mitredens)** als auch zu Transparenz in Fragen von Kaufkosten, geplanten Renditen oder die Ressourcenbereitstellung für neutrale Expertisen (externe Gutachten) immer wieder einseitig zu Gunsten des Investors beantwortet wurden. Mit dem vorgesehenen Vetorecht des Investors wären wir bis zum Ende des Verfahrens auf sein Wohlwollen angewiesen und ohne konkrete Zahlen hätte sich keins seiner Argumente zur (Un)machbarkeit von unseren Vorschlägen bewerten und einschätzen lassen.

Im 2. Zukunftsforum wurden an verschiedenen Stationen vier mögliche Bebauungsmodelle vorgestellt. Die von Gerlach beauftragten Architekten hatten sie entwickelt und skurrilerweise ebenfalls von Gerlach beauftragte Fachberater bewerteten sie. Noch dazu wurden die gleichen Modelle vorgestellt, wie schon beim Arbeitskreistreffen zuvor. Also war keine Weiterentwicklung durch unsere Anregungen im Arbeitskreis festzustellen. Uns beschlich der Eindruck, dass der Arbeitskreis (zumindest der zweite) nicht mehr war, als eine Generalprobe für das Zukunftsforum. Zusätzlich noch wurde deutlich: Die im Arbeitskreis als essentiell wichtig entwickelten Wünsche finden keinen Eingang in die Planungen. In den vier Architektenentwürfen war der Abriss aller Bestandsbauten schon Fakt, statt wie vorgeschlagen zu prüfen, ob und welche Gebäude erhalten werden könnten. Eine Diskussion dieses Ergebnisses fand nicht statt. Dabei wäre eine Weiternutzung zumindest des Gebäudes am E-Damm durchaus denkbar (s. Kap. 4.2). Und auch sonstige Eingaben aus dem ZF#1 blieben weitgehend unkommentiert. Während wir über Inhalte reden wollten (=wer wird es sich leisten können, in den Wohnungen zu wohnen), sollte im Zukunftsforum#2 über Architekturformen geredet werden. Daher haben wir als Bumke selber machen **die Sitzung des 2. Zukunftsforums kollektiv verlassen und das Verfahren für gescheitert erklärt**. Dazu nochmal ein Auszug<sup>15</sup> unserer dazu veröffentlichten Beweggründe: *„Wir machen nicht länger mit in diesem Beteiligungstheater, dass uns als kreative Bürger\*innen versucht zu aktivieren ohne eine wirkliche Mitbestimmung zu ermöglichen.“*

*Wir sind nicht länger bereit dem Investor Gerlach als Legitimation für sein Bauvorhaben zu dienen. Wir helfen ihm auch nicht sein Image als „guter Hannoverscher Mittelständler“ zu produzieren.*

*Wir beobachten die bisher passive Rolle der Stadt im bisherigen Verfahren und sind gespannt, ob sie sich zukünftig mehr der Rendite des Investors oder den Interessen der Menschen im Stadtteil verpflichtet fühlt.“*

*[...] Bei aller Unterschiedlichkeit der Menschen und Interessen innerhalb der Nordstadt gehen wir doch davon aus, dass wir uns einig sind: Ein solidarisches Miteinander und nicht die Profitinteressen von Investor\*innen sollen die Entwicklung in unserem Stadtteil bestimmen.“*



Abb.: Transparent bei der Recht auf Stadt-Demo (November 2019)

### Was nach unserem Ausstieg geschah:

Da er auch in der Presse breit dargestellt wurde (NP 29.06.2019: „Zoff um Bumke-Bau ... Bürger steigen aus Dialog mit dem Investor aus“<sup>16</sup>), löste unser Ausstieg eine gewisse Revision im Verfahren aus. Als im Prinzip positiv werten wir, dass wohl auch auf Betreiben der Stadt Hannover stärker **programmatische Inhalte** (und nicht nur Architekturformen) besprochen wurden. „Ging es in den ersten beiden Arbeitskreissitzungen sowie den öffentlichen Foren vorrangig um eine städtebauliche/freiraumplanerische Ausrichtung, sollte es nach Forum#2 vor allem um die inhaltliche Programmatik gehen“ (Eckdatenpapier S. 6)<sup>17</sup>. Das heißt aber auch die Öffentlichkeitsbeteiligung hörte dann auf, als es um die entscheidenden Inhalte ging – das blieb dem Arbeitskreis vorbehalten. Die Öffentlichkeit wurde dann wieder „beteiligt“ indem sechs Tage vor der Veranstaltung am 26.11.19 ein Papier ins Internet gestellt wurde. Im weiteren Verfahren setzte sich also das Prinzip „Scheinbeteiligung“ fort. So äußerte sich der Investor auf dem Zukunftsforum#2: „*Theo Gerlach reicht die Hand und plant nicht hinter verschlossener Tür, sondern bietet das Angebot eines Verfahrens, bei dem alle einbezogen und Ideen eingebracht werden können.*“ (ZF#2).

Nach dem Zukunftsforum#2, wurde das weitere Verfahren in drei Sitzungen des (geschlossenen) Arbeitskreises abgearbeitet. Eine Ansprache/Information der Bevölkerung erfolgte hingegen nicht. Die Nachbarschaft wurde – sofern sie in Gerlachs Mail-Verteiler war - am 20.11.2019 mit einem fertigen Produkt (mit empfehlenden Charakter an die Politik) konfrontiert. Das wurde am 26.11. vorgestellt und „diskutiert“, eine Änderungsmöglichkeit war aber gar nicht mehr vorgesehen! Damit wurde das Planungsergebnis in Form des Eckdatenpapiers in seinen zentralen Punkten letztlich **ohne Beteiligung der Öffentlichkeit**, sondern von Gerlachs Planungsbüros unter Mitwirkung des Arbeitskreises erstellt. Entgegen der Beteuerungen auf dem ZF#1 wurde die Rolle des Arbeitskreises deutlich aufgewertet und das eigentlich wesentliche ZF#3 vollkommen entwertet. Das im ZF#1 angekündigte Jury-Verfahren, in dem verschiedene Alternativen bewertet werden sollten, wurde ersatzlos gestrichen (dies geschah einvernehmlich in AK#1). Streitpunkte (wie z.B. die Idee der Stadt, eine Genossenschaft einzubeziehen

16 Siehe auch HAZ 12.7.2019: „Sozialer Wohnungsbau für das Bumke-Gelände gefordert“

17 [http://e-damm5plus9.de/wp-3ac91-content/uploads/2019/11/Eckdatenpapier-Bebauung-E-Damm-59\\_2.pdf](http://e-damm5plus9.de/wp-3ac91-content/uploads/2019/11/Eckdatenpapier-Bebauung-E-Damm-59_2.pdf)

und dazu konkrete Bedingungen zu formulieren) wurden weg vom Arbeitskreis in bilaterale Gespräche zwischen Stadt und Gerlach verlagert, wo sich letztlich der Investor weitgehend durchsetzte (s. Kap. 2.2).

Als Bumke selber machen haben wir uns auch nach unserem Ausstieg um einen konstruktiven Dialog bemüht. Zum einen mit einem eigenem Beteiligungsforum (s. Kap 3.2), zum anderen in mehreren direkten Gesprächen (u.a. mit der Stadtverwaltung, Vertreter\*innen von SPD, Grünen und Linkspartei) und in einem **Offenen Brief** (Oktober 2019)<sup>18</sup> an den Arbeitskreis, in dem wir Mindestanforderungen an das Verfahren präzisieren: „Bei einer Anwaltsplanung ginge es vor allem darum, dass die fachlichen Grundlagen für Nicht-Expert\*innen transparent gemacht werden, damit ein Dialog auf Augenhöhe möglich ist. Dies betrifft zu diesem Zeitpunkt die folgenden Aspekte unserer Petition:

**Bestandserhaltung:** Hier gilt es insbesondere zu erörtern, inwieweit der Bestand umgenutzt werden kann (Petitionstext: „Offene Prüfung möglicher Umnutzungen bereits bestehender Gebäude mit dem Ziel der Kostenreduzierung“). Hierzu gehört auch eine Kalkulation der Umwelteffekte und Klimaschutzanforderungen [...].

**Autofreiheit:** Eine Reduzierung von Stellplätzen/Autofreiheit des Quartiers kann die Kosten für den Wohnraum erheblich reduzieren (Verzicht auf Tiefgaragen etc.). Gerade an diesem bestens an den ÖPNV angeschlossenen Standort drängt sich ein Beitrag zur gelebten Verkehrswende geradezu auf. Eine Umsetzung in dieser auch rechtlich komplexen Materie benötigt aber weitere fachliche Expertise.

**Finanzierung/Förderung:** Um die Mieten geringer zu halten, könnten für viele Bereiche Förderungen eingeworben werden und so gemeinwohlorientierte Träger\*innen unterstützt werden. Vor dem Hintergrund der Vielfalt der Möglichkeiten ist auch hier zusätzliches Knowhow erforderlich.

Zu diesen Aspekten sollten unabhängige Gutachten/Beratungsleistungen erstellt werden, wir sind bereit bei der Auswahl geeigneter Expert\*innen mitzuwirken.“

Diese Forderungen wurden bisher ignoriert, eine solche transparente Auseinandersetzung war nicht im Interesse des Investors.

---

18 <https://bumkeselbermachen.home.blog/2019/10/26/offener-brief-an-den-arbeitskreis/>



## Exkurs A: Planung a la Gerlach: sie partizipieren, ich profitiere

Die **Beteiligung** von den Betroffenen/Bewohner\*innen an der Planung kann **verschiedene Funktionen** haben: a) Akzeptanz: Verbesserung der Legitimation von Entscheidungen b) Optimierung: Einbeziehen lokalen Wissens, idealerweise zur Verbesserung der Planungsergebnisse c) Mitbestimmung: eine geteilte Entscheidungsverantwortung.

Bei **investorengesteuerten Planungen** steht a) „Akzeptanz“ im Vordergrund, durch Beteiligung soll Zustimmung geschaffen, Kritiker\*innen eingebunden und so Widerstand gegen das Projekt vermieden werden. Das funktioniert in der Regel so: der kritischen Zivilgesellschaft wird eine Mitsprache angeboten, um diese von radikaleren Kräften, die das Projekt grundlegend ablehnen, zu trennen. Wenn am Ende die kritische Zivilgesellschaft merkt, dass dieses Mitspracherecht in den entscheidenden Punkte gar nicht gegeben war („Sachzwänge des Investors“) ist es dann zu spät, u.a. auch weil die Beteiligung in Arbeitskreisen, deren ehrenamtliches Zeitbudget erschöpft hat. Einem geschickten Moderator gelingt es über Arbeitskreise eine Art „Ingroup“ zu schaffen, durch das gemeinsame Mitdiskutieren (auf Basis der vom Investor gefilterten Informationen), identifizieren sich die Einbezogenen stärker mit dem Ergebnis. Tatsächlich wird der Aspekt b) „Optimierung“ in der Regel lediglich zum Feintuning von Planung benutzt – Ideen, die den Profit-Interessen nicht entgegenstehen sind durchaus willkommen. Der Aspekt c) eine tatsächlich geteilte Entscheidungsverantwortung ist hingegen zumeist gar nicht beabsichtigt. Die Praxis kann aber sehr unterschiedlich aussehen: damit sich der Investor nach außen möglichst gut darstellen kann, werden professionelle Planungsbüros mit verheißungsvollen Mitmach-Slogans beauftragt.

Im Falle des Bumke-Geländes wurde für die **Moderation** und Prozessorganisation das Planungsbüro Urban Catalyst aus Berlin eingekauft; dieses handelt logischerweise im Interesse des Auftraggebers und ist hinsichtlich Informationsdarstellung und Steuerung der Kommunikation ein wesentlicher Faktor. Bei der Analyse von partizipativen Prozessen muss berücksichtigt werden: Wer hat die inhaltlichen Kompetenzen und zeitlichen Ressourcen sich einzubringen? Wer stellt die Informationen zusammen, die den Beteiligten zugänglich gemacht werden?

Wir gehen nicht davon aus, dass in dem **Arbeitskreis** zum Bumke Gelände nur „böse, kaltherzige Menschen“ saßen, denen die Nordstadt und die Menschen, die dort wohnen egal sind – auch wenn diese AK-Mitglieder letztlich ein Ergebnis mit zu verantworten haben, das einen weiteren Gentrifizierungsmotor in der Nordstadt installieren würde. AK-Teilnehmer\*innen formulierten durchaus eine größere Unzufriedenheit. Letztlich haben sie der Planung des Investors mehr oder weniger zugestimmt, weil ihnen nur selektierte Informationen zugänglich gemacht und sie mit Sachzwängen, die für sie (z.T. aufgrund fehlender Sachkenntnis z.B. zu Planungsrecht oder Förderbedingungen) nicht einschätzbar waren, unter Druck gesetzt wurden. Die Kritiker\*innen beklagten auch den Zeitdruck, da sie nach den langwierigen Diskussionen nicht mehr die Energie hatten, eine weitere Überarbeitung des Eckdatenpapiers einzufordern.

Eine übliche **Taktik** in solchen Verfahren ist die Variante, das Unwissen der Teilnehmenden für **scheinbare Zugeständnisse** zu nutzen (also was ich sowieso machen muss, billige ich „großzügig“ zu). Ein konkretes Beispiel aus dem Arbeitskreis: die AK Mitglieder wollten auch einen höheren **Anteil Belegrechtswohnungen** sichern. Gerlach meinte, zu viele solcher Wohnungen würden nicht den Querschnitt im Stadtteil abbilden, was schon sachlich falsch ist, noch gibt es in der Nordstadt zahlreiche Menschen, deren Einkommen unter den Einkommensgrenzen von Belegrechtswohnungen liegen! So sind allein 16,9% der Nordstädter\*innen Transferleistungsempfänger\*innen (SGB II, SGB XII oder

Leistungen nach dem AsylbLG)<sup>19</sup>. Anrecht auf einen B-Schein haben aber auch weitere Gruppen, wie Menschen mit niedriger Rente, Studierende oder Niedriglohnpfänger\*innen.

Dann gab es scheinbar nach: „Nach intensiver Diskussion im Arbeitskreis respektiert TG unter Bedenken die hohe Quote“ (AK#5).

Was im Protokoll nicht auftaucht, ist das folgende **Hintergrundwissen**. Im Programm der Stadt Hannover ist eine Fördermischung bereits vorgeschrieben „wobei wenigstens 50% aller geförderten Wohnungen im Programmteil B (Förderung für Mieter\*innen mit geringen Einkommen und mit städtischen Belegrechten) gefördert werden *sollen*. Mindestens 30% der Wohnungen *müssen* mit dem Programmteil B gefördert sein.“ In den Gerlach-Planungen beträgt die Zahl aller geförderten Wohnungen 65, das „Soll“ läge also bei 33 Wohnungen und das „Muss“ als absolutes Minimum bei 20 Wohnungen als Belegrechtswohnungen. Gerlachs scheinbares Zugeständnis liegt nun bei 23 Wohnungen (=vorgestellt in der Präsentation in der Christuskirche) – also weit unter dem offiziellen „Soll“ der Stadt Hannover und nur knapp über dem „Muss“ – aber die AK-Mitglieder hatten das gute Gefühl sich „durchgesetzt“ zu haben? Letztlich sehen die Planungen nun lediglich 15,9% aller Wohnungen als Belegrechtswohnungen aber 30% Eigentumswohnungen vor. Ein solch hoher Anteil exklusiver Eigentumswohnungen bildet nun ganz sicher nicht den „Querschnitt“ im Stadtteil ab – aber das war dann wohl aus zeitlichen Gründen nicht mehr hinterfragbar gewesen ...

Ein Lesehinweis zu Thema Partizipation: „**Die Mitmachfalle**“ von Thomas Wagner (2013, Köln).



Abb.: Neon-Schriftzug am Bumke-Haus

## 2.2 Kritik am Planungsergebnis: das Eckdatenpapier

Als Ergebnis des von Gerlach einberufenen Arbeitskreises wurde im November 2019 ein „Eckdatenpapier“ vorgelegt. Da dies erst am 20.11. veröffentlicht wurde, fehlte vor dem abschließenden Zukunftsforum#3 die Zeit und Möglichkeit zu einer vertieften Auseinandersetzung. Dennoch wurde von uns vor dem Zukunftsforum ein vierseitiges Papier erstellt und an das Publikum verteilt (veröffentlicht als die Gerlach-Protokolle<sup>20</sup>). Als Analysehilfe dazu dienten auch die Protokolle des Arbeitskreises (AK#1 bis AK#5) und der Zukunftsforen ZF#1 und ZF#2.<sup>21</sup> Dieses Kritik-Papier bildet nun die Grundlage für die folgenden Passagen und wurde dazu aktualisiert. Hierbei beschränken wir uns auf sachlich strittige Themen (dass die 30% Eigentumswohnungen<sup>22</sup> den Kern einer weiteren Gentrifizierung in der Nordstadt bilden würden, und dementsprechend durch Mietwohnungen ersetzt werden sollten, setzen wir als bekannt voraus).

### Thema: 45% preisgedämpfte Wohnungen

#### Was Gerlach im Eckdatenpapier schreibt:

Insgesamt sind 145 Wohnungen geplant, davon 30% Eigentumswohnungen. Insgesamt sind „45% preisgedämpfter und 55% freifinanzierter Wohnraum festgeschrieben. Damit liegt das Projekt weit über dem Ratsbeschluss der Stadt Hannover von 30%“ (der Ratsbeschluss definiert einen Mindestanteil, der aber auch höher liegen kann).

#### Was Gerlach nichts schreibt:

Das Eckdatenpapier verschweigt: diese 45% sind sämtlich hinsichtlich ihrer „Preisdämpfung“ zeitlich befristet. In dem Papier wird auf die Förderwege der Stadt Hannover verwiesen: je nach Förderweg (B, C, D) gilt die Bindung 10 oder 15 Jahre.<sup>23</sup>

#### Wie die Wirklichkeit aussieht:

Die Preisdämpfung wird durch Zuschüsse an den Investor durch die öffentliche Hand erkaufte. So wird Gerlach mit einem Millionenbetrag<sup>24</sup> subventioniert, damit er sich als Wohltäter darstellen kann. Nach Auslaufen der Bindungen hat der Markt dann freie Bahn. Letztlich kann Gerlach so mit der späteren Vermarktung der zunächst noch „preisgedämpften Mietwohnungen“ als Eigentumswohnungen auf steigende Preise spekulieren – und die Wartezeit wird ihm mit Steuergeldern versüßt. Ausführliches zu temporären Bindungen findet sich in der DGB-Studie von 2019: “Bezahlbarer Wohnraum für alle!”<sup>25</sup> Dort heißt es auch “Die temporären Mietpreisbindungen sind dabei ein Fehler im System.”

20 <https://bumkeselbermachen.home.blog/2019/12/24/kommentar-zu-eckdatenpapier-als-abschlussdokument/>

21 Wobei die entscheidenden Protokolle der Sitzungen #4 und #5 ebenfalls erst seit dem 20.11.2019 online waren. Alle hier zitierten Protokolle und das Eckdatenpapier finden sich unter: <http://e-damm5plus9.de/>

22 Weitere Erörterungen zum Thema Eigentumswohnungen finden sich u.a. in einer Broschüre aus Berlin: [https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachments/rotes\\_berlin\\_-\\_2\\_auflage\\_onlineversion\\_final.pdf](https://interventionistische-linke.org/sites/default/files/attachments/rotes_berlin_-_2_auflage_onlineversion_final.pdf)

23 <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Stadterneuerung-F%C3%B6rderung/Wohnraumf%C3%B6rderung-in-Hannover/Mietwohnraumf%C3%B6rderung>

24 Die genaue Höhe ist noch nicht errechenbar, da dies von Quadratmeterzahlen und der Verteilung auf die Förderwege B, C und D abhängt (Rechengrundlagen finden sich auf der Homepage: vorherige Fußnote) bzw. unklar ist, wofür das Förderprogramm der Region zu Einsatz kommt.

25 <https://niedersachsen.dgb.de/presse/++co++0a7e00ae-22d4-11e9-aa86-52540088cada>



Abb.: Wohnungen sind keine Ware (Aktion April 2020)

### Was in den Protokollen steht:

Von den AK-Beteiligten wurden immerhin Sorgen eingebracht „*Was passiert nach zeitlicher Bindung mit gefördertem Wohnraum? Dieser Aspekt darf nicht außer Acht gelassen werden.*“ (AK#3). Er wurde aber von Gerlach außer Acht gelassen (das Thema wurde bestenfalls indirekt über das Thema Genossenschaften angegangen, s. nächster Punkt).

### Welche Erkenntnisse ergaben sich aus/nach dem Zukunftsforum#3:

In der Vorstellung durch ein AK-Mitglied wurde weiter auf die Förderwege der Stadt Hannover verwiesen (ohne konkret auf deren Befristung auf 10 oder 15 Jahre einzugehen). Auf entsprechende Kritik aus dem Publikum, gab es seitens des Investors die Aussage, man würde größtenteils das Förderprogramm der Region Hannover in Anspruch nehmen und das hätte 20 Jahre Bindung. Eine für uns überraschende Wendung, da diese Absicht im Eckdaten-Papier nicht erkennbar war. Eine Recherche zum benannten Förderprogramm der Region ergibt folgendes: Es ist tatsächlich auf 20 Jahre angelegt und auch die Miethöhe ist klar geregelt, so „darf die Nettokaltmiete für geförderte Wohnungen die höchstzulässige Eingangsmiete von 5,60 Euro/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/Monat nicht überschreiten“. Verdächtig ist aber die nachfolgende Passage: „*und ist für drei Jahre ab Bezugsfertigkeit festgeschrieben*“ und weiter „*Nach Ablauf der ersten drei Jahre sind Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB zulässig, jedoch darf die Nettokaltmiete um nicht mehr als 15 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.*“ Klingt so, als ob da nach 3 Jahren schon 6,44 Euro, nach 6 Jahren 7,40 Euro und nach 9 Jahren 8,51 Euro und 12 Jahren 9,78 Euro (usw.) möglich sind. Hannovers Mietspiegel weist für die linke E-Dammseite eine „Gute Lage“ aus, so dass der Mietspiegel für Neubauten je nach Ausstattung und Wohnungsgröße Spannweiten von 9,55 – 13,50 Euro und 10,03 bis 14,00 Euro angibt.<sup>26</sup> Die 20 Jahre sichern also nur die Belegrechte ab, aber die Miethöhen könnten

<sup>26</sup> Mietspiegel: <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Verwaltungen-Kommunen/Die-Verwaltung-der-Landeshauptstadt-Hannover/Dezernate-und-Fachbereiche-der-LHH/Baudezernat/Fachbereich-Planen-und-Stadtentwicklung/Stadtentwicklung/Mietspiegel-%C3%BCr-Hannover>



deutlich schneller den Korridor verlassen, wo noch von einer wirklichen Preisdämpfung gesprochen werden kann. Dafür ist das Förderprogramm der Region durch die Kombinierbarkeit mit Landesmitteln gerade bei hohen Baukosten pro qm für Gerlach sehr lukrativ: bis zu 1.022 €/qm Zuschuss sind möglich, dazu gibt es Extras wie 17.000 Euro pro Aufzug oder 5.000 Euro pro Wohnung unter 45qm.

Allerdings finden sich in dem Förderprogramm der Region keine Angebote, die den Förderwegen der Stadt Hannover C und D (=mittlere Einkommen, ohne Belegrechte) entsprechen. Somit bleibt das in der HAZ wiedergegebene Zitat interpretationsbedürftig: „Bei der Förderung, die wir größtenteils in Anspruch nehmen wollen, dauert die Mietpreisbindung 20 Jahre. Und danach steigen die Mieten auch nicht Knall auf Fall“, verspricht dagegen Gerlach-Geschäftsführer Helmut Kummer<sup>27</sup>. Könnte das heißen, dass der noch im Eckdatenpapier benannte Förderweg B durch das (für den Investor attraktivere) Förderprogramm der Region ersetzt wird und für die anderen Wohnungen die Förderwege C und D der Stadt gelten, die wiederum Befristungen von nur 10 und 15 Jahren aufweisen? Nicht erklärbar wäre die Vokabel „größtenteils“, denn laut Eckdatenpapier sollen ja nur 23 Wohnungen (von 65 geförderten) mit Belegrechten/Förderweg B umgesetzt werden (24 durch Gerlach im Förderweg C/D, weitere 18 durch Genossenschaft oder Gerlach im Förderweg C/D). Das Thema „Mietpreisbindungen“ wurde in dem Eckdatenpapier also nicht transparent geregelt, und auch die Aussagen auf dem Zukunftsforum<sup>3</sup> wiesen Widersprüche zwischen der Präsentation und den mündlichen Aussagen auf. Je nach Lesart lässt sich dies als Fahrlässigkeit oder Verschleierrungs-taktik interpretieren.

Hier ist dringend im städtebaulichen Vertrag zu präzisieren / nachzubessern bzw. es bestätigt sich unser Ansatz, dass durch gemeinwohlorientierte Träger gebaut werden sollte, statt mit Millionensummen aus öffentlichen Kassen profitorientierte Investor\*innen zu subventionieren. Auch der Betrag mit dem Gerlach für die befristeten Preisdämpfungen subventioniert werden soll, wurde nie offengelegt.

*\*\*\* Nachtrag: der Änderungsantrag von Rot-Grün im Bezirksrat Nord (22.6) sieht eine Verlängerung der Belegrechte der Wohnungen mit Förderweg B (also 16,5% aller Wohnungen) um mindestens 10 Jahre (=25 Jahre) vor. Wohnungen nach Förderweg D bleiben bei 10 Jahren, nach Förderweg C bei 15 Jahren. \*\*\**

## Thema: 12% der Wohnungen für Genossenschaften

### Was Gerlach im Eckdaten-Papier schreibt:

*„Von allen geplanten bzw. zu realisierenden Wohnungen müssen 12% der Wohnungen für Genossenschaften vorgehalten werden.“* Das entspricht 88% in profitorientierter Trägerschaft.

### Was in den Protokollen steht:

*„Der Arbeitskreis hat Bedenken geäußert, dass auch Genossenschaften teilweise profitorientiert arbeiten und hohe Mieten ansetzen könnten. TG<sup>28</sup> widersprach dieser Einschätzung. TG arbeitete in anderen Projekten ebenfalls mit Genossenschaften zusammen. Diese haben bereits in ihrer Satzung verankert, ihren Mitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Gefahr sehr hoher Mieten wird daher seitens TG nicht gesehen.“* (AK#5).

<sup>27</sup> HAZ 2.12.2019: „Am E-Damm: Investor baut 145 Wohnungen auf dem Bumke-Gelände – und erntet Kritik von Anwohnern“

<sup>28</sup> Theo Gerlach



### Wie die Wirklichkeit aussieht:

Eine Genossenschaft mit der Gerlach in einem anderen Projekt zusammengearbeitet hat, ist die WGH<sup>29</sup>. Dies ist eine Genossenschaft, die ihre Bestände als Genossenschaft nicht profitmaximierend einsetzt, gerade in Außenbezirken bieten deren Altbestände bezahlbaren Wohnraum für ihre Mitglieder. Aber: Auch die WGH engagiert sich in unruhigen-Standorten in Geschäftsfeldern wie „Micro-living“. So bieten sie eine neue 23,2 qm Wohnung, für 390€ an, das macht 16,81€ Nettokaltmiete/qm oder wie wär's mit 40,17 qm zu 689€, entsprechend 17,15 € Netto-Kaltmiete/qm<sup>30</sup>. Fazit: Genossenschaften bieten viele Vorteile, aber Genossenschaft ist nicht gleich Genossenschaft. Gerade die Nähe zur Universität birgt die Gefahr der beschriebenen Nutzung.

### Was Gerlach im Eckdatenpapier schreibt:

*„Der Verkauf an Genossenschaften kann über den Verkauf des Grundstücks, alternativ über den Verkauf der schlüsselfertig errichteten Wohnungen erfolgen.“* Es gilt: *„Scheitert der Verkauf des Grundstücks/der schlüsselfertigen Wohnungen an Genossenschaften, sind diese 12% der Wohnungen ungeachtet dessen im geförderten Wohnungsbau mit den Programmteilen C oder D zu realisieren.“*

Gerade der Kauf schlüsselfertiger Wohnungen ist für Genossenschaften je nach Preis nicht attraktiv und verhindert Optionen mit Eigenleistungen dauerhaft preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, wie das eine Genossenschaft wie die WOGÉ Nordstadt tut. Sichergestellt ist somit lediglich die befristete Preisdämpfung über Förderweg C/D. **Es ist aber aufgrund der vagen Bedingungen im Eckdatenpapier unsicher, ob überhaupt eine Genossenschaft zum Zuge kommt** (= Klausel „Scheitert der Verkauf ...“ als Hintertürchen), **und falls ja, ist es keinesfalls sicher, dass das langfristig als günstiger Wohnraum ausgestaltet wird** (s. Beispiel oben der WGH).

### Welche Erkenntnisse ergaben sich aus/nach dem Zukunftsforum#3?

Keine. Eine konkrete Regelung, die absichert, dass eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft dauerhaft günstigen Wohnraum anbietet, ist bislang nicht absehbar. Die HAZ schrieb zwar optimistisch: *„Die WOGÉ, die einst beim Verkauf des Geländes keine Chance hatte, kann sich nun berechtigte Hoffnungen auf einen Einstieg machen.“*<sup>31</sup> Dass die von der Stadt im Arbeitskreis konkret vorgeschlagenen sinnvollen Bedingungen von Gerlach wieder rausverhandelt wurden, lässt aber etwas anderes befürchten: Die WOGÉ wurde für die Vorstellung auf dem Zukunftsforum als akzeptanzförderndes Feigenblatt instrumentalisiert, und später könnte Gerlach sagen, dass ein Einstieg der WOGÉ leider aus wirtschaftlichen Gründen doch nicht möglich sei.

*\*\*\* Nachtrag: der Änderungsantrag von Rot-Grün im Bezirksrat Nord (22.6) sieht nun wieder einen Verkauf der Grundstücke zum Verkehrswert (also nicht zu einem Gerlach-gemäßen Marktpreis oder als schlüsselfertige Wohnungen) vor. Dies war der ursprüngliche Vorschlag der Stadt im AK - den Gerlach aber abgelehnt hatte. Somit führte der öffentliche Druck immerhin dazu, das bei weiterer Präzisierung auch eine gemeinwohlorientierte Genossenschaft reale Chancen haben könnte. \*\*\**

---

29 <https://www.gerlach-wohnungsbau.de/fileadmin/pdf/news/PM-190205-Gerlach%20Wohnungsbau-Wohnbauprojekt%20Europaallee%20WGH%20TG.pdf> (Aufruf 24.11.2019)

30 <https://www.wgh-herrenhausen.de/wohnen/wohnungsangebote/> (Aufruf 21.11.2019)

31 HAZ 2.12.2019: „Am E-Damm: Investor baut 145 Wohnungen auf dem Bumke-Gelände – und erntet Kritik von Anwohnern“

## Thema: Alternativlosigkeit des Total-Abbrisses

### Was Gerlach im Eckdatenpapier schreibt:

„Zugunsten von vielen neuen und günstigen Wohnungen wird der Abbruch der Bestandsgebäude empfohlen, um so die Chance auf ein grünes und zukunftsfähiges neues Quartier zu ermöglichen.“ Klingt widersprüchlich, da nach Auslaufen der Bindungen in 10 bzw. 15 Jahren (bzw. 20 Jahren bei Förderung durch Region) gar keine günstigen Wohnungen gesichert sind. Gemeint ist evtl.: jetzt/in Zukunft hochpreisig vermarktbar.

### Was in den Protokollen steht:

„Mit der Nennung konkreter Zahlen fühlten sich viele Teilnehmer\*innen des Arbeitskreises aufgrund mangelnder Expertise überfordert. Hierfür kann sich jedoch auf die Ausarbeitung der Architekten gestützt werden“ AK#3 ... auch wenn der Kontext aus dem Protokoll nicht ganz klar ist, gibt das Zitat einen Hinweis auf die Arbeitsweise des AK mit den von Gerlach bezahlten Architekten. Ein Hinweis auf die Kompetenz der Architekten bietet Exkurs D.

Und: „Abbruch der Bestandsgebäude erst möglich, wenn der Nachweis erbracht ist, dass eine Nachnutzung zu Wohnzwecken im Bestand nicht sinnhaft ist.“ (AK#5

### Was Gerlach nichts schreibt:

Dieser Nachweis wird aber an keiner Stelle mit Zahlen oder einer transparenten Kalkulation hinterlegt. Im Ansatz erfolgte ein Erklärungsversuch auf dem Zukunftsforum#3 (zu dessen Qualität s. Exkurs D: zum Bumke-Haus). Das Thema ist sehr komplex. Einzelne betrachtet sind die im Eckdaten-Papier genannten Argumente durchaus relevant. Verdächtig ist aber, dass keine neutrale Expertise einbezogen wurde, obwohl dies frühzeitig eine einfach zu erfüllende Forderung von „Bumke selber machen“ war. Und: Es fehlt ein Gesamtblick, der auch Möglichkeiten zu kreativen Umnutzungen/Wohnformen und mögliche Eigenleistungen einbezieht. Zu kritisieren ist insbesondere, dass die Frage, ob sinnvolle Möglichkeiten bestehen, einen Teil des Bestandes zu erhalten, nicht transparent untersucht wurde.

### Welche Erkenntnisse ergaben sich aus/nach dem Zukunftsforum#3:

Es wurden zwei Varianten gegenübergestellt: der Total-Abriß und der vollständige Erhalt ohne Zubau, letzteres hatte aber niemand gefordert. Ersteres ergibt völlig überraschend mehr Wohnungen als Letzteres. Diese Gesamtschau brachte wenige Erkenntnisse.



Wenn es Gerlach ernst meinen würde, möglichst viele Menschen mit Wohnraum zu versorgen, wäre eine andere Gegenüberstellung interessant gewesen: Im selbst genutzten Eigentum beträgt die Wohnfläche pro Person 47 qm, in Mietwohnungen 38 qm.<sup>32</sup> Auch solche Vergleiche sind von vielen Faktoren beeinflusst, dennoch wäre ein Verzicht auf die 30% Eigentumswohnungen zugunsten von Mietwohnungen folgerichtig, solche Fakten wurden aber wenig überraschend von Gerlachs Architekten nicht thematisiert. Ein Vergleich der auf dem Zukunftsforum#3 vorgestellten Pläne zum Bumke-Haus mit den realen Bedingungen, weist auf kuriose Ungereimtheiten der Gerlachschen Prüfungsergebnisse hin, die in dem Kapitel 4.2 zum Bumke-Haus bzw. Exkurs D näher beleuchtet werden.

## Thema: Umwelt & Verkehr (Stellplätze)

### Was Gerlach in dem Eckdatenpapier schreibt:

Relativ wenig, es wird auf ein Beratungsgespräch bei der Klimaschutzleitstelle mit einigen Prüfaufträgen verwiesen. Außer zu Gebäudestandards und Stellplätzen werden die Themen wenig konkret aufgearbeitet. Die Chance ein autofreies Quartier zu schaffen, wird nicht genutzt.

### Was aus den Protokollen ersichtlich ist:

Die Diskussionen ergaben, dass der Stellplatzschlüssel für das Eckdatenpapier von 0,6 auf 0,4 gesenkt wurde: „Ein Stellplatzschlüssel von 0,4 Stellplätze wird angestrebt, der durch ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.“ Ohne wirkliches Konzept (und das gibt es noch nicht) ist das ein Geschenk an den Investor (Stellplätze kosten in der Regel fünfstellige Eurobeträge pro Stück) – zu Lasten eines verstärkten Parkdrucks auf umliegenden Straßen.

### Was (anscheinend) wirklich wichtig ist:

In einigen Punkten wird das Eckdaten-Papier dann aber doch sehr detailliert: „15% der Fahrradstellplätze sind mit Stromanschluss auszustatten“.

### Welche Erkenntnisse brachte das Zukunftsforum#3:

Zunächst wurde deutlich, dass die Analyse bislang wenig fundiert wirkt. So ergab sich auf dem Zukunftsforum folgender Dialog: Planer: „Diese Buche kann erhalten werden“ Stimme aus dem Publikum: „Das ist eine Ulme“ Planer: „Umso besser“. Auf eine Rückfrage aus dem Publikum: „Kann nicht auch der schöne Walnussbaum erhalten werden“ – war die Antwort des Planers „Das ist bestimmt möglich“. Unklar blieb jedoch, warum diese Selbstverständlichkeit nicht auch in der vorgestellten Planung so vermerkt war (in dem Vortrag wurde eine Karte gezeigt, die an der Stelle des Baumes eine Müll/Entsorgungsfläche vorsah).

---

32 [https://www.focus.de/immobilien/mieten/grosser-statistik-vergleich-von-rentner-wohnungen-koennen-millionen-nur-traeumen\\_id\\_7798196.html](https://www.focus.de/immobilien/mieten/grosser-statistik-vergleich-von-rentner-wohnungen-koennen-millionen-nur-traeumen_id_7798196.html)

Auch beim Thema Verkehrskonzept wurde der unzureichende Planungsstand deutlich. Ein Argument, warum weniger Stellplätze vorzuhalten seien, war ein „Mentalitätswechsel“<sup>33</sup>. Eine Analyse, ob nicht gerade Käufer\*innen von hochpreisigen Eigentumswohnungen doch überdurchschnittlich oft einen PKW besitzen, fehlte jedenfalls.

## Exkurs B: Bauen und Klimaschutz

Die aktuellen **Klimakatastrophen** erfordern ganz offensichtlich sofortiges Umdenken im Handeln für alle Bereiche, gerade auch für Architektur und Baugewerbe. Das Bumke-Gelände könnte Perspektiven in Zeiten von Klimakatastrophe und Gentrifizierung entwickeln und ein großer Gewinn für das soziale und klimafreundliche Leben in der Nordstadt sein. Vor diesem Hintergrund sind die Investorenpläne für das Bumke-Gelände negativ zu beurteilen. Der vom Investor geplante Totalabriss mit Neubebauung des Geländes zeugt von Blindheit für das Klimaproblem, Streben nach Profitmaximierung und trauriger Phantasielosigkeit.

Allein der anfallende Schutt aus den Außenmauern und Zwischendecken des alten Kinos beläuft sich auf ca. 2000 m<sup>3</sup>. Und das ist nur ein kleiner Teil der Materialien, die abgebrochen, transportiert, „entsorgt“ und durch **aufwendig neu produziertes Material** ersetzt werden müssen. Der Investor verliert bisher kein Wort über Baustoffrecycling oder ökologisches Baumaterial. Also vermutlich klassisches Bauen: Betonwände, Stahlbetondecken, Hartschaum-Außendämmung und Vormauerziegel oder –Klinker. Die Herstellung von (1m<sup>3</sup> Beton erzeugt 800kg CO<sub>2</sub>-Emissionen), Polystyrol (einem energieaufwändigen Erdölprodukt) und Vormauermaterial erfordert einen riesigen Energieaufwand und große Mengen an Sand, der hauptsächlich wegen der Bauindustrie mittlerweile ein rarer Rohstoff ist.

Der **Erhalt vorhandener Gebäude**, Aufstockung und Umbau mit ökologischen Materialien zu gut gedämmten Wohnungen mit modularen Grundrissen, die ohne großen Aufwand geänderten Anforderungen angepasst werden können, ist die wesentlich klimafreundlichere und sozialere Alternative.

Die **Energiebewahrung** bei der Gebäudenutzung auf unterschiedlichen Wegen ist das vordringliche Ziel: **Wärmerückgewinnung** durch Luft- bzw. Wasserpumpen, **Wärmespeicherung** in Fest- oder Fluidspeichern.



<sup>33</sup> Dass die Hoffnung auf einen Mentalitätswechsel trügerisch sein kann, zeigen folgende Zahlen. Die SUV-Zulassungen erreichten im Jahr 2019 neue Höchstwerte. Im Oktober 2019 (=im Monat nach den bisherigen Höhepunkte der Klimaproteste mit dem globalen Aktionstag am 21.9) betrug der Anteil von SUV und Geländewagen 30% aller Zulassungen. Im Vergleich zum Oktober 2018 stieg der Absatz der SUV um 29,7 Prozent (<https://www.auto-motor-und-sport.de/verkehr/suv-neuzulassungen-deutschland-oktober-2019-daten-zahlen/>) [Aufruf 18.1.2020]. Unter dem Titel „Deutschland im Autorausich“ fasste ein Spiegel-Artikel (17.9.2019) zusammen „Car-Sharing, Ausbau des ÖPNV, mehr Radwege: Deutschland ringt um eine nachhaltige Mobilität - vergeblich. Es gibt mehr Autos als je zuvor.“ <https://www.spiegel.de/auto/aktuell/verkehr-das-eigene-auto-ist-in-deutschland-beliebt-wie-nie-a-1286401.html> [Aufruf 18.1.2020].



**Die Raumkühlung** mit thermischer Lüftung durch Erdkanäle und/oder Wärmepumpen sowie Gebäudeverschattung durch Pflanzen sparen sehr viel Energie.

**Die Begrünung** des Geländes mit Nutzung des Grau- und Regenwassers zur Bewässerung reguliert das Mikroklima.

**Die Energieerzeugung** kann erfolgen durch die Nutzung erneuerbarer Energien wie dach- oder fassadenintegrierte Photovoltaikanlagen, solare Warmwassererzeugung, Wärmepumpen für Grundwasser, Erdreich oder Abwasser, Blockheizkraftwerk.

Die **Autofreiheit des Geländes**, die auch vertraglich abgesichert werden kann, wird ermöglicht durch die erstklassige U-Bahn- und Busanbindung vor der Haustür, sichere Fahrradunterbringung und ein Mobilitätszentrum mit Fahr- und Lastenrädern sowie klimafreundlichen Car-Sharing-Fahrzeugen.

Die **Gemeinsame Nutzung** von Wäscherei, Werkstätten, Co-Working-Spaces etc. spart CO<sub>2</sub> bei Herstellung und Nutzung der Geräte und ermöglicht entsprechende Reduzierung des Raum- und Heizbedarfs der Wohnungen ohne Komfortverluste. Ein Komfortgewinn kann entstehen durch **Service-Angebote** wie Mensa, Café oder Wäscherei. Hier könnten auch Arbeitsplätze geschaffen werden, auch für bisher auf dem Arbeitsmarkt benachteiligte Gruppen wie Langzeitarbeitslose oder Menschen mit Behinderung.

Die **Reduzierung des Energieaufwandes für Neuanschaffungen** wird ermöglicht durch ein Repair-Café, Leih- und Tauschladen sowie Lagerräume und Werkstätten für Materialien aller Art.

Die physische und psychische **Gesundheit** der Menschen auf dem Gelände und im Viertel **wird positiv beeinflusst** durch die Verwendung von ökologischen Baustoffen, intensive Begrünung des Geländes, dadurch bessere Luftqualität und ästhetischere Umgebung, durch soziale Einbindung in den Gemeinschaftseinrichtungen und ökologisch bearbeiteten Gärten.

Die **klima- und umweltschonende Umnutzung** des Bumke-Geländes, auch in Selbsthilfe, bieten Möglichkeiten für günstigere Mieten und gemeinschaftliche Nutzungen, sparen nicht nur Ressourcen, sondern fördern auch solidarische Nachbarschaften.



## 2.3 Zusammenfassende Einschätzung zu den Investorenplänen

Wir wussten, dass **Gerlachs Beteiligungstheater** eine Farce ist. Später zeigte sich, dass auch das Ergebnis in Form des Eckdatenpapiers nicht akzeptabel ist. Das gilt allerdings nur, wenn die „Frage nach möglichst viel bezahlbarem Wohnraum“ zentral gewesen wäre (wie sogar im Eckdaten-Papier benannt). Überspitzt gesagt, lassen sich Gerlachs Planungen wie folgt zusammenfassen: In 20 Jahren wird der Anteil preisgedämpfter Wohnungen 0% betragen, dafür bekommen 15% der Fahrradstellplätze einen Stromanschluss.

Dem Team Gerlach/Urban Catalyst ist es gelungen, ein in den Kernpunkten investorenfreundliches Eckdatenpapier zu erstellen. Die **Arbeitsmethoden** dazu waren:

- Verweigerung neutraler Expertise (zu Umnutzungsmöglichkeiten, Klimaschutz & Autofreiheit, Angemessenheit von Auflagen zu Gunsten sozial- und umweltverträglicher Entwicklung, Fördermöglichkeiten),
- Verschweigen von Kalkulationsgrundlagen (z.B. den Kaufpreis, Kosten von Umnutzungen, Steigerung des Grundstückswerts durch B-Plan),
- Verschleierung durch selbst erschaffene (scheinbare) Sachzwänge (z.B. Bedarf an Eigentumswohnungen als Querfinanzierung der Sozialwohnungen, falsche Plandarstellung zum Bumke-Haus, s. Exkurs D),
- Verstecken: eigentlich sollen 12% der Wohnungen über eine Genossenschaft umgesetzt werden, aber im Kleindruckten versteckt sich eine profitsichernde Hintertür (= der Einbezug einer Genossenschaft kann umgangen werden),
- Vertuschungen durch Weglassen von Informationen (z.B. Dauer der Befristungen, Förderwege (Stadt oder Region?), Mietsteigerungsmöglichkeiten trotz Sozialbindung (bei Förderprogramm der Region), Nachhaltigkeit der Baumaterialien, Optionen mit Eigenleistungen etc.),
- Verarschung durch grundlegende Änderung der Verfahrensregeln im laufenden Verfahren (Entwertung des Zukunftsforum#3, Stärkung der Rolle des Arbeitskreises),
- Verdrehungen: verspätete (bis zu 3 Monate) und „leicht tatsachen-verdrehende“ Erstellung der Protokolle<sup>34</sup> durch das Planungsbüro,
- Verlagerung von Streitpunkten in direkte Hinterzimmer-Gespräche mit der Stadt (z.B. Bedingungen für Genossenschaft, Einschätzung zur Wirtschaftlichkeit), in denen die Stadt dann – warum auch immer – nachgab,
- Verhindern einer öffentlichen Begehung (stattdessen gab es eine Führung für max. 5 Personen).

Die **Petition** von Bumke selber machen, wird in dem Eckdatenpapier mit keinem Wort erwähnt, die Unterschriften von über 2.500 Menschen ignoriert.

Manche werten es als Erfolg, dass es statt des Mindestanteils von 30% preisgedämpften Wohnraums nun 45% sind. Richtig ist: Für Gerlach hätte ein noch höherer Anteil an Eigentumswohnungen noch mehr Profit bedeuten können. Aber letztlich wiederholt sich das städtebauliche Desaster von Charlottes

---

<sup>34</sup> So wurden in dem Protokoll zu ZF#3 die Kritik aus dem Publikum zu widersprüchlichen Aussagen zum Thema Bindungsfristen, nachträglich einfach dem Vertreter des Investors als von vornherein richtige Aussage in den Mund gelegt, obwohl dieser solcherlei Tatsachen im Forum noch „Weggelassen“ hatte. Andere kritische Wortbeiträge aus dem Publikum wurden gar nicht erst aufgenommen. Ein Protokoll, was erst drei Monate nach der Veranstaltung veröffentlicht wird, ist zudem kaum geeignet einen Diskussionsprozess zeitnah transparent zu machen.

Garten<sup>35</sup> – nur, dass diesmal eine steuersubventionierte Zeitverzögerung von 10 bis 25 Jahren eingebaut wurde. Gerlach von einem sehr großen Millionengewinn zu einem großen Millionengewinn heruntergehandelt zu haben, kann aber nicht der Anspruch von Politik sein. Die Mieter\*innen der Nordstadt werden die Leidtragenden sein. Nur am Rande: Theo Gerlach findet sich auf der Liste der reichsten Deutschen<sup>36</sup> mit einem Vermögen von 250 Millionen<sup>37</sup> Euro. Unsere Einschätzung, dass **mit Gerlach als gewinnorientiertem Investor keine Lösung möglich ist**, die den Interessen der Menschen in der Nordstadt gerecht wird, hat sich voll bestätigt.

### **Exkurs C: Rechtliche Ausgangssituation - oder wer plant denn da?**

Gegen unsere in der Petition genannten Forderungen wurde des Öfteren eingewandt, dass der Investor ja auf seinem Grund doch machen kann, was er will und zu hohe Auflagen nicht rechtssicher wären und der Investor dagegen klagen könnte. Gibt es also Sachzwänge zur **Rolle der Stadt**, muss diese dem Investor sein Baurecht mit hoher Rendite sichern?

Wir fänden es demgegenüber wichtig, eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung“ zu beachten, was eben auch heißt über Zeiträume von 10 bis 20 Jahren hinaus zu denken. Ein **Ziel der Planung** müsste „die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ im Quartier und Stadtteil sein und „die Anforderungen kostensparenden Bauens“ sollten berücksichtigt werden.

Nun sind die im vorherigen Absatz kursiv gesetzten Zitate nicht aus einer maximalfordernen Wunschliste von Bumke selber machen, sondern ganz einfach wörtliche Zitate aus dem **Baugesetzbuch** (§ 1 BauGB), zu Anforderungen an die Bauleitplanung. Im Gesetz heißt es auch: „(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“

Was nun als gerecht angesehen wird, ist ein dehnbarer Begriff und so könnte eben aus Investorenperspektive das Trostpflaster von 45% geförderten Wohnungen als „gerecht“ beurteilt werden. Aber „nachhaltig“ (im Sinne von dauerhaft) ist dies ganz sicher nicht. Und da die befristete Bindung mit Steuermillionen erkaufte wird, kann noch nicht mal von gravierenden Einschränkungen für Gerlachs Profit geredet werden. Dass Gerichte und herrschende Politik oftmals ganz andere Gerechtigkeitsvorstellungen haben als die meisten Bewohner\*innen der Nordstadt, wäre nun nicht überraschend. Es ist aber eben explizit nicht so, dass ein Privater der Stadt die Bebauungsplanung vorschreiben kann.<sup>38</sup> Der § 2 (1) BauGB benennt: „Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.“ Also nicht in geteilter Verantwortung zwischen Investor und Gemeinde

---

35 Die Bebauung der Landesfrauenklinik mit exklusiven Eigentumswohnungen (<https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Hannover-Verleihung-des-Negativpreises-Goldener-Miethai-endet-mit-Polizeinsatz>).

36 [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_500\\_reichsten\\_Deutschen](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_500_reichsten_Deutschen) (Aufruf 24.11.2019).

37 Die Zahlen sind von 2013 und somit veraltet denn die Immobilienbesitzer\*innen in Deutschland sind seit 2011 nominal um 3.000.000.000.000 (=3 Billionen) Euro reicher geworden (<https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilien-in-deutschland-der-spaltpilz-der-gesellschaft-a-1273361.html>)

38 So führt das Gesetz auf: „Auf die Aufstellung von Bauleitplänen [...] besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.“ BauGB §1 (3)

und schon gar nicht von „Investors Gnaden“, es muss aber durch die Gemeinde eine gerechte Abwägung der Interessen erfolgen. Dies kann über **städtebauliche Verträge** ausgehandelt werden („Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein.“ (BauGB §11). Zu regeln sind insbesondere „die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“(BauGB §11).

Dass die Stadt sich bei Ihrer Einschätzung zur „**Rechtssicherheit**“ eher vom Investor unter Druck setzen lässt, ist nicht überraschend: Ein millionenschwerer Investor wie Gerlach verfügt eben über Ressourcen, entsprechende „juristische Drohkulissen“ aufzubauen, während die von Gentrifizierung Betroffenen weder mit der Rechtsmaterie vertraut sind, noch Möglichkeiten haben, Gerichts- und Anwaltskosten zu bestreiten.

Aber schauen wir einmal zurück was der Investor rechtlich erwarten durfte: vor dem Verkauf des Bumke-Geländes erfolgte 2017 der **Aufstellungsbeschluss**<sup>39</sup> zum B-Plan. Dort heißt es: „Ziel ist es, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von ca. 1,2 auszuweisen, wobei am Engelbosteler Damm V Geschosse und im übrigen Plangebiet maximal IV Geschosse vorgesehen sind.“ Gerlach konnte also damit rechnen, auf den 8200qm ungefähr 9.840 (=1,2 mal 8200) Bruttogeschossfläche (BGF) errichten zu können. Davon waren zum Kaufzeitpunkt mindestens 25% im geförderten Wohnungsbau zu errichten, zum Planungsbeginn waren es mindestens 30% (aktualisierter Beschluss durch den Rat der Stadt Hannover). Dabei musste Gerlach klar sein, dass aus städtebaulichen Gründen auch ein höherer Satz möglich ist, da beim B-Plan öffentliche und private Interessen abgewogen werden müssen. In der Regel wird zwecks Durchmischung der freifinanzierte Wohnungsbau in Eigentums und Mietwohnungen aufgeteilt. Ein rechtssicheres Szenario wäre also wahrscheinlich ca. 4000qm geförderten Wohnungsbau, 2500qm Eigentumswohnungen und 3500qm frei finanzierte Mietwohnungen. Ein Szenario was definitiv nicht wünschenswert ist, aber eine erste Messlatte zur Verhältnismäßigkeit bieten könnte. Szenarien, die mehr Gewinnmöglichkeiten für Gerlach bieten, wären spekulativ.

Das Eckdatenpapier sieht nun 16.000qm BGF vor, d.h. über das erwartbare Maß soll Gerlach das Baurecht für weitere 6.160qm BGF bekommen. Für Bauland für 6.160qm BGF bezahlen selbst seriöse Bieter\*innen in innenstadtnahen Lagen bis zu **5 Millionen Euro**. Das heißt diese **Wertsteigerung**<sup>40</sup> gegenüber dem Aufstellungsbeschluss kann als Verhandlungsmasse zu Gunsten öffentlicher Interessen in Richtung sozialer Alternativen genutzt werden (z.B. Verzicht auf Eigentumswohnungen wie beim städtebaulichen Vertrag zu den Esso-Häusern), Abtretung von Teilen des Gelände zu einem günstigen Preis an gemeinnützige Träger wie die WOGÉ (u.a. von der Stadt in die Diskussion gebracht, dann aber von Gerlach wieder rausverhandelt, da dies ca. 0,5 Mio. weniger Gewinn bedeutet hätte (ganz grobe Schätzung, solche Zahlen wurden nie konkret gemacht)). Die Erhöhung auf 16.000qm ist im Prinzip im Sinne von „viel Wohnraum“ durchaus begrüßenswert, aber dieses Millionengeschenk hat bisher kaum eine Gegenleistung: je nach Umsetzung sind von Gerlach bis zu 100% profitmaximierende Trägerschaft geplant und davon auch noch bis zu 5000qm BGF Eigentumswohnungen! Das die Quote der befristet

39 <https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/DS/2892-2017>

40 Die Rechnung ist natürlich insofern verkürzt da einerseits aufgrund der höheren baulichen Dichte z.T. geringere Preise zu erzielen wären. Interessant ist aber auch: war im Aufstellungsbeschluss im Innenbereich eine viergeschossige Bebauung vorgesehen, heißt es nun „viergeschossig plus Staffelgeschoss“ d.h. es wird oben noch ein nicht durchgehendes fünftes Geschoss erlaubt. Erinnerung: solche Penthouseflächen werden bei Charlottes Garten gerade für 7.000€/qm vermarktet.

preisgedämpften Wohnungen von „mindestens 30%“ auf „45%“ erhöht wird, wird mit zusätzlichen Steuermillionen als Subvention an den Investor erkaufte.

Solche Zusammenhänge wurden in keiner Weise transparent gemacht. Spannend ist hingegen, dass die Stadt in einem Vortrag zu rechtlichen Bedingungen im Planungsprozess zur Wasserstadt explizit erwähnte, dass eine Abschöpfung von 2/3 der planungsbedingten Wertsteigerung möglich sei.<sup>41</sup> Fragt sich: wie viel ist das Gelände als Gewerbegebiet wert, wieviel als Wohngebiet mit 16.000qm BGF und was sind zwei Drittel der Differenz und warum wurden an keiner Stelle solche Zahlen erörtert?

Dieses bisherige Verhandlungs“(un)geschick“ beider Seiten erklärt vielleicht warum Theo Gerlach als „guter Verhandler“ über ein Vermögen von 250 Millionen Euro verfügt. Wir verstehen also wie Gerlach so reich geworden ist, wir verstehen aber nicht wieso er noch reicher werden muss. Denn Gerlach ist eigentlich in einer schlechten Verhandlungsposition, da er das Grundstück wohl zu einem so hohen Preis gekauft hat, dass er auf die Änderung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss spekuliert hat. Bisher verpennt die Politik jegliche Signale, dass sich das Ziel einer Bebauungsplanung aus Anforderungen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und nicht aus den Renditeforderungen des Investors ergeben sollte.

Ein Beispiel für einen **Kompromiss** zwischen Renditeforderungen des Investors und Ansprüchen aus dem Stadtteil ist im Konflikt um die **Esso-Häuser** in Hamburg St. Pauli entstanden. Der Städtebauliche Vertrag<sup>42</sup> enthält u.a. folgende Festsetzungen: Es gibt keine Eigentumswohnungen (sämtlicher Wohnungsbau sind also Mietwohnungen), auch eine spätere Umwandlung wird für die geförderten Wohnungen gänzlich ausgeschlossen „Die Umwandlung dieser Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wird dauerhaft ausgeschlossen“ (S. 26), auch für den freifinanzierten Wohnungsbau wird eine Umwandlung für immerhin 25 Jahre ausgeschlossen (S. 22). Für die Aufteilung der Flächen auf die verschiedenen Nutzungsformen werden konkrete Zahlen in qm Bruttogeschossfläche festgesetzt, das ist deutlich zielführender als nur die Anzahl der Wohnungen festzulegen (Der Investor kann also dort nicht „heimlich“/nachträglich große freifinanzierte und kleine Sozialwohnungen bauen). Für Gewerbenutzungen werden dort konkrete Mietpreise genannt, um Gewinnmaximierungen des Investors zu deckeln.

Schon rechtlich weist Gerlachs Eckdatenpapier zahlreiche Defizite hinsichtlich einer **sachgerechten Abwägung** auf, Beispiele sind:

- Die Prüfungen zu Umweltverträglichkeit, Klimaschutz, Bestandserhaltung (Denkmalschutz, s. Anhang III) sind unzureichend.
- Eine Interessenabwägung sollte auch nach „Fläche in qm“ (BGF) und nicht allein anhand der „Anzahl“ von Wohnungen erfolgen.
- Der als Interessensausgleich deklarierte Prozentsatz von Sozialwohnungen erfüllt mit seinen 10- bis 20jährigen Fristen nicht Anforderungen einer „nachhaltigen“ Entwicklung.

---

41 „2/3 des Bruttowertzuwachses“ – aus der Präsentation: „Wasserstadt-Dialog Runder Tisch Wasserstadt 6. Sitzung am 15. September 2015

42 [https://planbude.de/wp-content/uploads/2019/03/Akte\\_000.00-04.pdf](https://planbude.de/wp-content/uploads/2019/03/Akte_000.00-04.pdf).

- Die selektiven Informationsbereitstellungen führten dazu, dass Sachgrundlagen für eine gerechte Abwägung fehlten (z.B. Option: Umwandlungsverbot zu Eigentumswohnungen).

Dass das Beteiligungsverfahren eine Farce war, halten wir dagegen für juristisch unschädlich, da es ein informelles, vorgeschaltetes Investorenverfahren war, das nun in das normale rechtliche Verfahren überführt wird. Für die **politische Kultur** in Hannover ist so ein Investorenverfahren, das die weitere Planung prägen könnte, aber ein fatales Signal (s. auch Exkurs E zur Kulturhauptstadt). Jedenfalls sind die bisherigen Ergebnisse in Form des Eckdatenpapiers rechtlich vollkommen unverbindliche Empfehlungen – die sich noch einer formalen und politischen Auseinandersetzung stellen müssen. Diese Auseinandersetzung werden wir suchen!



### 3 Was wollen wir? Bumke für alle!

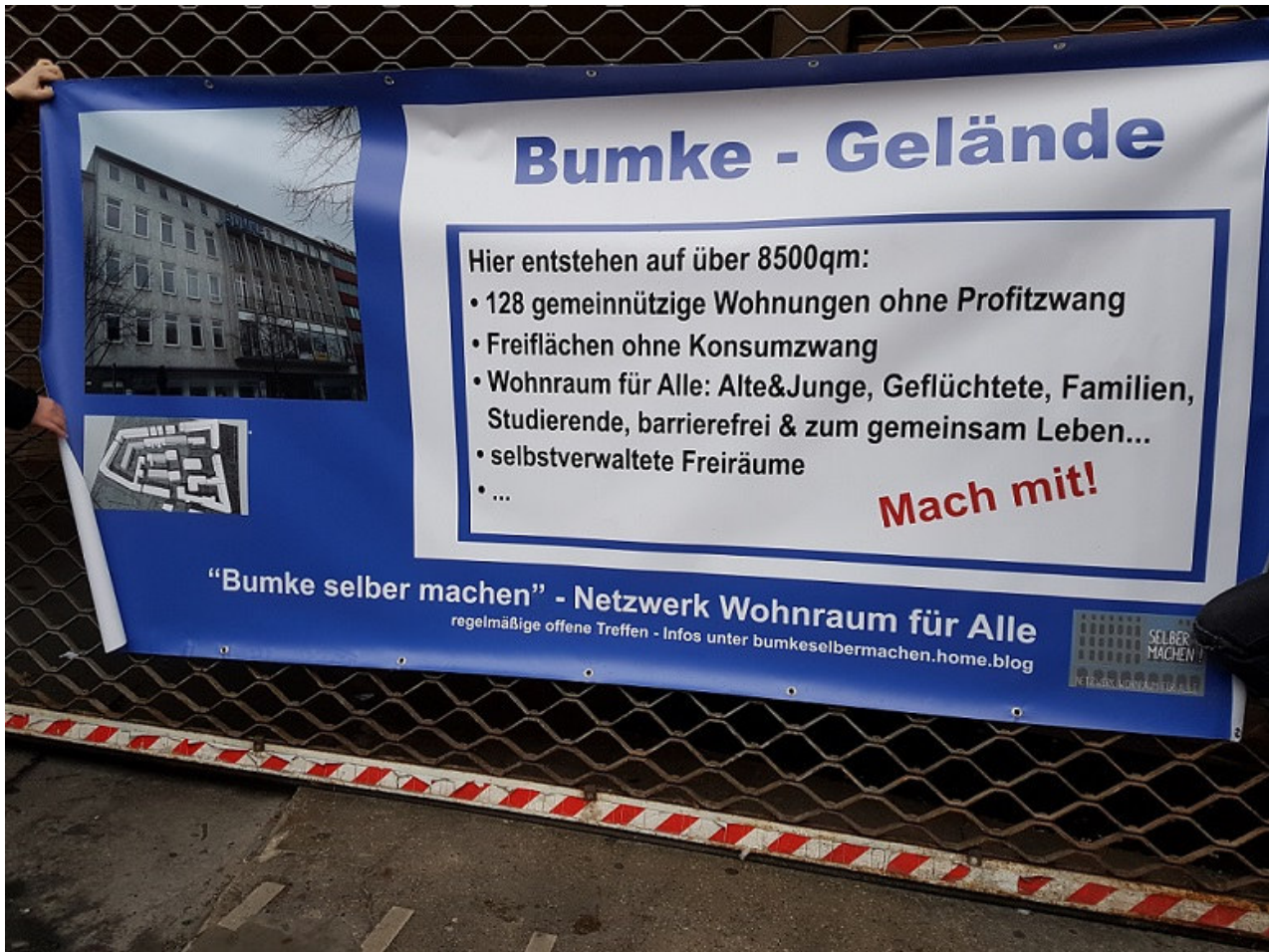


Abb.: Unsere Ideen für das Bumke-Gelände

#### 3.1 Petition von Bumke selber machen

##### Hintergrund: warum eine Petition?

Die Zielsetzung von Bumke selber machen für die Entwicklung des Bumke-Gelände wurde im Juni 2019 in einer Petition zusammengefasst. Diese Petition sollte zum einen eine möglichst breite Öffentlichkeit erreichen. Zum anderen sollte die Stadt Hannover zum Handeln aufgefordert werden.

Bis jetzt hat die Stadt Hannover keine wirksamen Maßnahmen ergriffen, den Trend rasant steigender Mieten und Wohnraumknappheit zu stoppen. Denn im Ergebnis sind die Angebotsmieten in der Nordstadt in den letzten 12 Jahren um 51,8% gestiegen (s. Kap. 1.2).

Mit der Petition fordern wir die Aufnahme der Gemeinnützigkeit des gesamten entstehenden Wohnraums in den städtebaulichen Vertrag. Ein städtebaulicher Vertrag ist eine bindende Vereinbarung zwischen der Stadt und dem\*der Eigentümer\*in. Die Stadt kann also viel Einfluss nehmen!

Die Sammlung von Unterschriften für unsere Petition war für uns ein erster Schritt einer breiten Öffentlichkeitsarbeit. Wir setzen auf kreativen Protest und Mut zur Widerständigkeit. Bei aller Unterschiedlichkeit der Menschen und Interessen innerhalb der Nordstadt gehen wir doch davon aus, dass wir uns einig sind: Ein solidarisches Miteinander und nicht die Profitinteressen von Investor\*innen sollen die Entwicklung in unserem Stadtteil bestimmen.

### Was wir auf dem Bumke-Gelände wollen

Gemeinnützigen Wohnraum und eine „Stadt für alle“ statt einer Mischung aus befristeten Sozialwohnungen und Luxusquartier. Ein Negativ-Beispiel aus der Nordstadt ist das Projekt Charlottes Garten. Hier werden Eigentumswohnungen für 4.300 bis über 7.000 €/qm angeboten.<sup>43</sup> Demgegenüber ist es möglich, schon bestehende Gebäude umzubauen und umzunutzen, was dann kostengünstiger sein kann. Beispiel hierfür ist ein selbstverwaltetes Wohnprojekt in Linden (nach Einbringen von Eigenleistungen beim Umbau ergab dies eine Miete von ca. 5,5 €/qm). Auch unter Beteiligung von der WOGÉ als Wohnungsgenossenschaft in der Nordstadt gab es eine Initiative zum Wohnungsbau auf dem Bumke-Gelände. Solche Möglichkeiten gilt es öffentlich zu prüfen. Wir möchten, dass sich das Entstehende an den Bedürfnissen der Menschen orientiert, die in diesem Stadtteil leben. Was das genau ist, wollen wir als kleine Gruppe nicht entscheiden, sondern fordern eine umfassende basisdemokratische Mitentscheidung und eine unsere Interessen berücksichtigende Anwaltsplanung zur fachlichen Begleitung des Prozesses (zum Begriff der Anwaltsplanung s. Kap. 3.1).

Mit Gerlach als gewinnorientiertem Investor ist keine Lösung möglich, die den Interessen der Menschen in der Nordstadt gerecht werden würde. Dauerhaft günstige Mieten sind dann möglich, wenn Häuser von gemeinwohlorientierten Bauträgern bewirtschaftet und so dem profitorientierten Markt entzogen werden. Unsere ursprünglichen Forderungen sind im Petitionstext zusammengefasst:

### **Petition zum Bumke-Gelände von „Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle“ an den Rat der Stadt Hannover:**

Das 8200 Quadratmeter große Bumke-Gelände am Engelbosteler Damm 5 und 9 in der Nordstadt Hannovers wurde 2017 an das Wohnungsbauunternehmen Theo Gerlach verkauft. Der Investor plant, das Gelände in Wohn- und Gewerberaum umzuwandeln. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass private Investor\*innen keine Lösung für soziale Wohnraumpolitik sein können, da ihr gewinnorientiertes Handeln zu hohen Mieten und teuren Eigentumswohnungen führt. Was wir jedoch benötigen sind dauerhaft günstige Mieten, gemeinnütziger Wohnraum und eine an den Bedürfnissen der Bewohner\*innen der Nordstadt orientierte Nutzung.

Alle Unterzeichner\*innen fordern deshalb den Rat der Stadt Hannover auf, folgendes für das Bumke-Gelände sicher zu stellen:

---

43 <https://www.immobilienscout24.de/neubau/thomas-klinke-immobilien-gmbh/charlottes-garten/76429.html>

1. Die Aufnahme der Gemeinnützigkeit des gesamten entstehenden Wohnraums in den städtebaulichen Vertrag. Die Mieten müssen dauerhaft günstig sein.

2. Offene Prüfung möglicher Umnutzung bereits bestehender Gebäude mit dem Ziel der Kostenreduzierung.

3. Eine soziale und nachhaltige Architektur (z.B. kollektive Nutzungsmöglichkeiten, Freiflächen, Orte für Begegnung/Gemeinschaftsräume, Kita, kostenreduzierende selbstverwaltete Wohnformen, etc.).

4. Umfassende demokratische Mitentscheidung bei der Umnutzung des Geländes und der Entwicklung des städtebaulichen Vertrags.

5. Einrichtung einer Anwaltsplanung zur Begleitung des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Bei der Auswahl des\*der Anwaltsplaner\*in müssen vor Ort bestehende Initiativen berücksichtigt werden.

Wir fordern den Rat der Stadt Hannover auf, die genannten fünf Punkte für das Bumke-Gelände umzusetzen und Verantwortung zur Schaffung von gemeinnützigem und dauerhaft günstigem Wohnraum in der Nordstadt und ganz Hannover zu übernehmen!



Abb.: Unterschriftenliste: insgesamt wurden es über 2500 Unterschriften

Zum besseren Verständnis hier noch einige Begriffserläuterungen:

## Was sind denn diese „gemeinnützigen“ Wohnungen?

Unter gemeinnützigen Wohnungen verstehen wir Mietwohnungen in gemeinnütziger Trägerschaft. Das heißt die Wohnungen gehören einer Institution, die nicht auf eine “Rendite mit der Miete” aus ist, sondern deren Ziel es ist, günstigen Wohnraum bereitzustellen. Solche Institutionen sind oft Genossenschaften (aber nicht alle Genossenschaften sind gemeinnützig!), aber auch Stiftungen, Vereine oder GmbHs sind möglich. Beispiele für solche Institutionen in Hannover sind die WOGÉ in der Nordstadt oder die Selbsthilfe Linden. Eine Variante in Selbstverwaltung sind Wohnprojekte im Rahmen des Mietshäusersyndikats (gibt es in Hannover bisher in Linden-Nord und Badestadt). Sinnvolle Optionen können auch Erbbaurechtsverträge sein z.B. Sprengel in Hannover, Gängeviertel in Hamburg, bei denen die Flächen in kommunalem Besitz verbleiben, aber langfristig verpachtet und bebaut werden können. Zudem können kommunale oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften das Kriterium “gemeinnützig” prinzipiell erfüllen (aber nur wenn diese z.B. keine Gewinne an die öffentlichen



Haushalte abführen, sondern ihre Einnahmen ausschließlich für den Erhalt und Neubau von Wohnungen und der dazugehörigen Infrastruktur verwenden).

## ... und sind “gemeinnützige” Wohnungen dasselbe wie Sozialwohnungen?

Der Begriff “Sozialwohnung” beschreibt etwas Anderes als “gemeinnützig”. Hier gibt es eine staatliche Förderung und im Gegenzug verpflichtet sich der/die Geförderte, insbesondere bestimmte Mietpreisgrenzen einzuhalten, vermietet werden kann nur an einkommensschwache Gruppen (Nachweis über einen “B-Schein” = Wohnberechtigungsschein, es gibt auch Förderungen mit preisgebundenen Wohnraum für mittlere Einkommen). Zudem kann eine Fördermittelgeberin wie die Stadt Hannover sogenannte “Belegrechte” bekommen, dann darf sie sich quasi die Mieter\*innen aussuchen. Sozialwohnungen sind somit eigentlich ein wichtiges Instrument, um Menschen zu unterstützen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum Chancen haben. Dies alles ist allerdings zeitlich befristet: in Hannover je nach Förderweg (B, C oder D) 10 oder 15 Jahre (s. Infoseite der Stadt<sup>44</sup>). Ein Programm der Region Hannover (ebenfalls in der Stadt Hannover anwendbar) sieht 20 Jahre Sozialbindung vor, wobei von der günstigen Startmiete von 5,60 bereits nach drei Jahren erste (erhebliche) Mieterhöhungen zulässig sind (s. Kap. 2.2 zu preisgedämpften Wohnungen).<sup>45</sup> Nach Auslaufen der Bindung können die Wohnungen aber “frei vermarktet” werden. Deshalb ist der Status “Sozialwohnung” allein nur eine mittelfristige Entlastung im Wohnungsmarkt. Langfristig sicher vor dem Kapitalmarkt sind Sozialwohnungen nur, wenn sie unter gemeinwohlorientierter Trägerschaft stehen. Seit Jahren laufen übrigens bei mehr Sozialwohnungen die Bindungen aus als neue in die Bindung kommen! Zahlenbeispiel: Standen in Niedersachsen im Jahr 2000 noch 132.000 preisgebundene Wohnungen zur Verfügung, waren es im Jahr 2016 nur noch 86.000, eine ausführliche Darstellung findet sich in der DGB-Studie von 2019: “Bezahlbarer Wohnraum für alle!” Dort heißt es auch “Die temporären Mietpreisbindungen sind dabei ein Fehler im System.”

Es gibt also Schnittmengen: “gemeinnützige Sozialwohnungen”, aber nicht alle Sozialwohnungen sind gemeinnützig und nicht alle gemeinnützigen Wohnungen sind Sozialwohnungen.

## Was ist denn nun so eine Anwaltsplanung, die Ihr fordert?

In einer Anwaltsplanung geht es z.B. darum, auch die fachlichen Grundlagen fair und transparent diskutierbar zu machen. Die meisten Betroffenen einer Planung haben ja nur begrenztes Wissen zu Architektur und Planungsrecht. Die Anwaltsplanung kann eine vermittelnde Rolle haben oder sie funktioniert als Anwalt\*in der Interessen der Menschen vor Ort und befähigt diese auf Augenhöhe mitzureden. Die Anwaltsplanung kann die Interessen benachteiligter Bevölkerungsgruppen stärker zur Geltung bringen und könnte Alternativplanungen mit den Betroffenen erarbeiten. Außerdem trägt sie dazu bei, dass Planungsprozesse verständlicher und »durchsichtiger« werden. Ihre unterstützende Funktion fördert die Selbstorganisationsprozesse der Bürger\*innen. In Konflikten kann sie vermittelnd

44 <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Stadterneuerung-%C3%B6rderung/Wohnraumf%C3%B6rderung-in-Hannover/Mietwohnraumf%C3%B6rderung>

45 <https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Wohnen-Immobilien/Wohnraumf%C3%B6rderung/Wohnraumf%C3%B6rderprogramm-der-Region-Hannover>

tätig werden.<sup>46</sup> Allerdings ist eine Anwaltsplanung nicht gleichbedeutend mit einer "gleichberechtigten" Entscheidungsfindung. Deshalb sind die konkreten Bedingungen einer Anwaltsplanung sehr genau zu prüfen (denn auch Anwaltsplanungen können dazu eingesetzt werden, letztlich leicht modifizierte Investorenplänen zur Akzeptanz zu verhelfen). Deshalb ist es wichtig, zu Beginn der Planung klare Spielregeln auch zur Entscheidungsfindung zu definieren. Denn eine Anwaltsplanung hebt ggf. Informationsungleichgewichte auf, nicht jedoch Machtungleichgewichte. Deshalb wäre es auch im Falle einer Anwaltsplanung sehr wichtig, dass wir uns in der Nordstadt als "Gegenmacht von unten" organisieren, um Druck auf die über den Bebauungsplan entscheidende Politik aufzubauen. Denn auch bei einem runden Tisch kann mensch über den Tisch gezogen werden!

### ... und was wurde aus der Petition?

Die Petition an die Stadt Hannover wurde von mehr als 2500 Menschen unterschrieben. Am 18.10.2019 fand eine symbolische Übergabe vor dem Rathaus statt (NP 18.10.2019), die formale Einreichung erfolgte dann am 8.11.2019. In dem Gerlach-Verfahren wurde die Petition nicht berücksichtigt und in dessen Planungsergebnis nicht einmal erwähnt.

Eine Stellungnahme der Stadtverwaltung liegt mit Datum 5.3.2020 vor. In deren Erörterungen wird empfohlen, das Ansinnen der Petition in wesentlichen Punkten zu ignorieren.

Da wir dies wegen der Corona-Lage im April nicht mit einer größeren Aktion beantworten konnten, organisierten wir nur eine kleine Aktion zum Thema „Wohnung als Ware“ mit Einkaufswagen an der Christuskirche und erstellten eine Wandzeitung (Text: Anhang VII), eine gute Übersicht über unsere Kritikpunkte bietet auch ein Online-Quiz, abrufbar unter (und Anhang VII):

<https://www.goconqr.com/quiz/22037716/das-gro-e-gerlach-quiz-oder-was-passiert-wirklich-auf-dem-bumke-gel-nde->

Eine öffentliche Erörterung der Petition soll auf der Juni-Sitzung des Bezirksrats Nord erfolgen.

---

<sup>46</sup> <https://www.buergergesellschaft.de/mitentscheiden/methoden-verfahren/planungsprozesse-initiieren-und-gestaltend-begleiten/anwaltsplanung/>



## 3.2 Alternatives Beteiligungsforum

Unter dem Titel „Für günstiges Wohnen und weitere Chancen auf dem Bumke-Gelände. Was bisher geschah, was wir wollen, was ihr wollt“ veranstaltete Bumke selber machen am 11.11.2019 in der Lutherschule ein **Alternatives Beteiligungsforum** mit 50 Teilnehmenden.

Neben einer Einleitung und einer gemeinsamen Abschlussrunde wurden **fünf Workshops** angeboten:

- **A Was ist baulich möglich?**

Wie kann das Bumke-Gelände so umgebaut werden, dass dauerhaft günstige Mieten, Orte der Begegnung, ökologisches Wohnen und gemeinnützige Einrichtungen möglich werden?

- **B Wie schonen wir Klima und Umwelt?**

Wie können auf dem Bumke-Gelände die Voraussetzungen für ein angenehmes und umweltverträgliches Leben geschaffen werden?

- **C Was ist eine Anwaltsplanung und wie erreichen wir sie?**

Wie können die Nordstädter\*innen bei der Gestaltung des Bumke-Geländes mitwirken?

- **D Wo soll das Geld herkommen? Welche Finanzierungsmöglichkeiten gibt es?**

- **E Wie soll ein Nordstadt-Code aussehen?**

Wie stellen wir sicher, dass Bauvorhaben in der Nordstadt künftig unseren Interessen entsprechen?

Im **Workshop A** haben wir uns einen Überblick über den sehr unterschiedlichen Bestand verschafft, der vom Geschäftshaus am E-Damm im 50er Jahre Stil, über die verbaute Innenhofbebauung bis zum intakten Wohnhaus in der Oberstraße reicht. Es war schnell klar, dass ein Gegenkonzept Zeit kostet, wenn die unterschiedlichen Bedingungen, die die Gebäude vorgeben, berücksichtigt werden sollen. Konkret haben wir die Statik der gusseisernen Stützen in den Hofgebäuden, die Schwierigkeiten mit der Belichtung der tiefen Gebäude und den unterschiedlichen Raumhöhen betrachtet. Bei der Belichtung sind Einschnitte im Kinogebäude, Fenster in der Grenzbebauung zum Nachbar, aber auch gezielter Rückbau des Verbindungsgebäudes zum Wohnhaus in der Oberstraße Denkanstöße gewesen. Dabei wurde auch die Möglichkeit in den Raum geworfen, in die Planungen die weiteren Hinterhöfe hinter dem Kino einzubeziehen. Zu den teils geringen Raumhöhen gab es den Vorschlag, andere Nutzungen (z.B. Büros) zu integrieren. Zusammenfassend wurde die mangelnde Phantasie der derzeitigen Planungen von Gerlach beklagt.

Die Nordstadt-Initiative  
**BUMKE SELBER MACHEN!**  
Netzwerk Wohnen für alle

Wir laden ein  
zum  
alternativen  
Beteiligungs-  
Forum

Für günstiges Wohnen und weitere Chancen auf dem  
**BUMKE-GELÄNDE**

**11.11. 19<sup>00</sup>**  
Mensa Lutherschule  
Eingang Astenstraße,  
rechts neben der Turnhalle

**WAS BISHER GESCHAH**  
**WAS WIR WOLLEN**  
**WAS IHR WOLLT**

[www.facebook.com/bumkeselbermachen](http://www.facebook.com/bumkeselbermachen) Mail: [bumkeselbermachen@riseup.net](mailto:bumkeselbermachen@riseup.net)

In **Workshop B** wurde deutlich, dass zum Umweltbereich noch viele Fragen offen sind, die in den Gerlach-Planungen noch wenig beachtet wurden. Deutlich wurde auch, dass für den Aspekt „autofreies“ Quartier noch konkretere Konzeptionierungen erforderlich sind. Zu beachten ist, dass auch bei vielen der Beispiele zu autofreien Konzepten Stellplatznachweise erforderlich sind (z.B. am Rand des Quartiers), um diese deutlicher zu reduzieren, sind vertragliche Festsetzungen für Mieter\*innen und Eigentümer möglich, sich zu einem tatsächlichen Verzicht eines eigenen Autos verpflichten.

Der **Workshop C** griff auf Erfahrungen mit Anwaltsplanungen in Hannover zurück, die positiv eingeschätzt wurden. Deutlich wurde aber auch, dass eine Anwaltsplanung ein Zugeständnis ist, das erst erkämpft werden muss. Denn eine fachliche Unterstützung mit neutraler Expertise ist nicht im Interesse des Investors und auch die Stadt wird in der Regel den Mehraufwand scheuen.

Im **Workshop D** wurde das Finanzierungsmodell des Mietshäusersyndikats durch Referent\*innen aus dem Wohnprojekt Stadtteileben in Linden vorgestellt. Hierüber wäre auch ein selbstverwaltetes Wohnprojektauf dem Bumke-Gelände umsetzbar (s. auch weitere Erläuterungen in Kap. 4.2).

In **Workshop E** wurde festgehalten, dass für die Nordstadt erstrebenswert ist, was in Hamburg St. Pauli bereits formuliert wurde: Dort gibt es einen St. Pauli Code. Dieser ist ein Teilergebnis eines partizipativen Planungsprozesses zum dortigen Ezzo-Gelände. Es wurden 2.300 Beiträge zu der Leitfrage „Wie lässt sich in einem Neubau das fortsetzen, was St. Pauli speziell macht?“ ausgewertet. Ein Ergebnis: günstiger Wohnraum hat eine zentrale Bedeutung für den ganzen Stadtteil. Ein solches Verfahren mit Blick auf die Nordstadt und das Bumke-Gelände braucht es ebenfalls in Hannover. Die Workshop-Teilnehmer\*innen waren sich sicher, dass langfristig günstiger Wohnraum ebenfalls eine gemeinsame Forderung der Nordstädter\*innen bei einem solchen Verfahren wäre.

Solche Workshops können keine ressourcenintensive Planung ersetzen, dennoch war es ein positiver Schritt die Entwicklungsmöglichkeiten nochmals mit 50 Menschen diskutieren zu können. Durch die Petition können wir uns auf ein **klares Leitbild** beziehen, das von 2500 Menschen legitimiert wurde (in Gerlachs Eckdatenpapier wird die Petition komplett ignoriert). Eine Konkretisierung erfolgt beispielhaft anhand einiger Beispiele in Kapitel 4.

## 4 Was ist möglich? Ein Gegenentwurf

### 4.1 Eckdaten der Planung

Einige Ziele und Eckdaten sind bereits im vorgelegten Eckdatenpapier des Arbeitskreises sinnvoll dargestellt. So sollte das Bumke-Gelände mit einer Nordstadt-typischen baulichen Dichte entwickelt werden. Das Eckdaten-Papier schlägt hier eine Bruttogeschossfläche von 16.000 qm vor. Im Sinne einer effektiven Ausnutzung von insbesondere in der Nordstadt knappen Flächen ist eine hohe bauliche Dichte sinnvoll, sodass aus unserer Sicht eine **Geschossflächenzahl von 2,0** entsprechend einer **Bruttogeschossfläche von 16.400 qm** eine sinnvolle Obergrenze ist. Da aber Abriss/Neubau (egal ob durch Investor\*in oder gemeinnützigen Träger) zu hohen Baukosten und Ressourcenverbrauch führt, sollten Umnutzungsmöglichkeiten hohe Priorität haben, sofern dadurch Kosten/Ressourcen gespart werden können. Dies gilt auch, wenn dadurch auf dem Gelände etwas weniger Bruttogeschossfläche entsteht (unbestritten ist, dass eine reine Bestandserhaltung ohne Zubau zu wenig Bruttogeschossfläche ergeben würde).

Als Grund für die hohen Baukosten wird häufig auf die hohe Auslastung der Bauunternehmen verwiesen, dementsprechend sollten **Umnutzungen mit Eigenleistungen** der späteren Bewohner\*innen oberste Priorität haben. Angesichts der Erforderlichkeit von Neubau aufgrund der steigenden Einwohner\*innen-Zahlen (s. Kap. 1.2) und der bestehenden Wohnungslosigkeit sollten zusätzliche Optionen außerhalb der Bauwirtschaft immer sorgfältig geprüft werden.

Empfehlenswert ist, die beiden bisher als Einfahrten genutzten Baulücken an E-Damm und Oberstraße durch Neubau zu schließen. So bestünde eine geschlossene Randbebauung (mit Einfahrtsmöglichkeiten in den Erdgeschossen). Somit entsteht ein öffentlich zugänglicher, aber ruhiger Innenbereich, der **Nordstadt-typische Hofstrukturen und gute Bedingungen für Wohnnutzungen** bieten kann.

Insgesamt ist eine **Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen** anzustreben, wobei **Wohnen ca. 90%** und **Gewerbe ca. 10%** (u.a. Erdgeschossflächen am E-Damm) ausmachen sollte. In dem Gewerbeanteil sind vorrangig gemeinwohlorientierte Nutzungen vorzusehen, dies muss beispielsweise eine Kinderbetreuungseinrichtung umfassen. Zu Überlegungen in diesem Bereich kann relativ gut an die bisherigen Planungen im Eckdaten-Papier angeknüpft werden.

Völlig unzureichend ist das Eckdaten-Papier hingegen bei der **Zielsetzung, bezahlbaren Wohnraum** für möglichst viele Menschen bereitzustellen. Unsere Petition sieht hier 100% des Wohnraums in gemeinnütziger/gemeinwohlorientierter Trägerschaft vor (=ohne Gerlach)<sup>47</sup>.

Zur Finanzierung und im Sinne einer vielfältigen Bewohner\*innen-Zusammensetzung sollte auf eine **breite Mischung der Förderwege B, C und D** der Stadt Hannover und das Förderprogramm der Region (kombiniert mit Landesmitteln) zurückgegriffen werden. Das Programm der Stadt bietet auch besondere Fördermöglichkeiten, wenn Wohnraum für Geflüchtete oder Obdachlose bereitgestellt wird. Um auch

---

<sup>47</sup> Um Gerlach die Fläche zu entziehen, bieten sich verschiedene Optionen: Flächentausch oder Kauf, eine Enteignung wäre ebenfalls sinnvoll, aber bei dem gegenwärtigen Rechtsrahmen schwer umsetzbar. Hinsichtlich des Kaufpreises bzw. Tauschwertes wäre es erforderlich, dem Investor deutlich zu machen, dass er nur einen B-Plan kriegen würde, der gesellschaftliche Anforderungen im Sinne des BauGB §1 berücksichtigt, das lässt ihm wenig/keinen Gewinnspielraum und senkt somit den Grundstückswert.

Personen ohne B-Schein-Berechtigung Wohnraum zu bieten, ist auch frei-finanzierter Mietwohnungsbau sinnvoll (z.B. in Form eines Wohnprojektes nach Konzept des Miethäusersyndikats) oder einem Modellprojekt<sup>48</sup> für kostengünstiges Bauen/ ökologische Umnutzung durch einen öffentlichen Träger/Genossenschaften.

Denkbar wäre ein **Drittelmix**, sodass die entstehenden Wohnungen zu je einem Drittel Belegrechtswohnungen, Förderweg C/D und frei finanzierten Mietwohnungsbau umfassen. Für einen einzelnen Träger wird die Bebauung zu umfangreich sein, deshalb ist eine Mischung anzustreben: gemeinwohlorientierte Genossenschaften, selbstverwaltetes Wohnprojekt, gemeinnützige landeseigene/kommunale Wohnbaugesellschaft. Auch könnte eine Stiftung<sup>49</sup> oder öffentlicher Träger (z.B. NLG, Stadt Hannover) das gesamte Gelände oder (Teil-)Flächen übernehmen und an Genossenschaften/Baugruppen (im Sinne von Mietergenossenschaften) in Erbbaurecht vergeben. Die Stadt Hannover hat durchaus positive Erfahrungen mit Konzeptvergaben vorzuweisen (Stadtteilleben, Ohe-Höfe), diese sollten weiterentwickelt werden (z.B. im Sinne der Option Erbbaurecht statt Verkauf).

Falls der Investor nun argumentiert, wir müssen jetzt doch auch mal fertig werden und eine **grundlegende Überarbeitung** würde eine Menge Zeit kosten, passt dies in Gerlachs Konzept: selbst verschuldete Fehler (=hoher Kaufpreis, intransparente Planung) in scheinbare Sachzwänge zu seinen Gunsten umzuwandeln. All das, was jetzt dringend erforderlich ist (neutrale Prüfungen zu kostensparender Umnutzung, Prüfung autofreies Quartier, Möglichkeiten für gemeinwohlorientierte Träger/Finanzierungsmodelle etc.) haben wir frühzeitig angemahnt (im Arbeitskreis, im Zukunftsforum#1 und #2, über unsere Petition und zuletzt präzisiert in unserem Offenen Brief an den Arbeitskreis). Es wäre also ein Leichtes gewesen, rechtzeitig und effizient eine neutrale Expertise zu organisieren.<sup>50</sup>

Und: Wir müssen für die weitere Planung nicht bei Null anfangen, es ginge aber darum, die bisherigen Bestandsaufnahmen und Diskurse in eine **Anwaltsplanung** einzubringen und Konflikte zielorientiert zu bearbeiten. Es ist eine Binsenweisheit, dass eine allseits akzeptierte Planung deutlich schneller umsetzbar ist als eine hochumstrittene.

---

48 Z.B. mit modularen, flexiblen Wohnungszuschnitte oder sogenannte Cluster-Wohnungen (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2020) „Cluster-Wohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung“) als Pilotprojekte gemeinschaftlichen Wohnens.

49 Beispiele für solche Konzepte bieten die Schweizer Edith-Maryon-Stiftung oder die Trias-Stiftung.

50 Das hätte zwar Geld gekostet, aber um zumindest die Kernpunkte ehrlich zu bearbeiten, hätten wenige zehntausend Euro gereicht, und das ist weniger als ein Promille des Projektvolumens der Bumke-Bebauung von über 50.000.0000 Euro. Ein Schelm, wer nun denkt, dass sich Gerlach mit dieser Verschleierungstaktik einfach nur einen Millionengewinn erschleichen will, statt eine ehrliche Interessensabwägung zu ermöglichen.



## 4.2 Beispiel: Erhalt des Bumke-Haus

### Vom Bürogebäude zum Wohnprojekt

Das **Bumke-Haus** (dabei handelt es sich um das Vorderhaus am E-Damm) hat mit seiner architektonischen Gestalt samt den blauen Neon-Röhren mit dem Schriftzug „Bumke“ einen hohen Wiedererkennungswert im Stadtteil. Schon aufgrund des denkmalschützerischen Wertes wäre ein Erhalt erstrebenswert (s. Stellungnahme von Sid Auffarth in Anhang III).



Abb.: Ansicht auf das Bumke-Haus vom E-Dammaus

Gerlach plant hingegen den **Abriss** und laut Eckdaten-Papier sind hier v.a. freifinanzierte Miet-Wohnungen in einem 7-geschossigen Gebäude geplant. Das ergibt nach Schätzungen des Investors **13-15 € Miete/qm<sup>51</sup> im Neubau**. Es sind aber je nach Marktentwicklung auch höhere Mieten zu befürchten. Zudem ist eine große Gewerbefläche im Erdgeschoss vorgesehen, zu deren Miethöhe keine Aussage bekannt ist. Dieses Gebäude bietet aber auch ein **hohes Potenzial, preisgünstigen Wohnraum durch Umnutzung** zu schaffen. Dazu lässt sich folgender Konzeptvorschlag skizzieren:

Neutrale **Prüfung der Umbaukosten** (Kalkulation mit Ziel „Wohnprojekt“ mit großen WGs / Wohnungen für große Familien / generationenübergreifenden Wohnen und Mitarbeit der späteren Bewohner\*innen in der Bauphase), falls die Prüfung eine Perspektive für preisgünstigen Wohnraum bestätigt, dann erfolgt **der Kauf des Grundstücks** durch die Stadt Hannover (oder anderen Träger, der gemeinwohlorientiert ist). Geschätzter Kaufpreis/Wert ca. 1,2 Mio.<sup>52</sup> Über den B-Plan und

51 HAZ 6.12.2019 „Wohnquartier bietet Platz für Räder statt Autos“

52 Die Schätzungen ergeben sich u.a. daraus, dass der Anteil an der notwendigen Grundstücksfläche (=ca. 1000qm) ca. ein Achtel und der Anteil an der insgesamt zulässigen BGF ca. ein Siebtel beträgt. Die Randbebauung aber wegen der direkten Lage an der Hauptstraße etwas weniger wertvoll für eine Wohnbebauung ist als der Innenbereich (nicht umsonst hat Gerlach seine hochpreisigen Eigentumswohnungen ja für den ruhigen Innenbereich geplant).



städttebaulichen Vertrag wird Erhalt/Umbau abgesichert. **Vergabe in Erbpacht an ein selbstorganisiertes Wohnprojekt** (der Gebäudewert wird mit 1€ angesetzt, da ohne Selbsthilfe-Konzept ja ein Abriss geplant war bzw. eine Umnutzung als unwirtschaftlich angesehen wurde), bei einem angenommenen Pachtzins von beispielsweise 2% würde dies eine Jahrespacht an die neue Eigentümerin, z.B. die Stadt Hannover oder eine nicht-profi maximierende Rentenkasse, von 24.000 € bedeuten.

Der vergleichsweise<sup>53</sup> günstige **Pachtzinssatz** von 2% wird an klare **Bedingungen** geknüpft: Das Projekt muss dauerhaft „dem Markt“ entzogen sein, eine Privatisierung als Privat-Eigentum wird dauerhaft ausgeschlossen, die Zielsetzung von günstigen Mietpreisen wird verankert. Es gibt keine finanzielle Förderung über den für die Stadt/Region teuren Förderweg B<sup>54</sup>, da Belegrechte nicht zu selbstverwalteten Projekten passen und die Honorierung der Gemeinwohlorientierung des Projekts bereits indirekt über Ankauf und niedrigen Pachtzins erfolgt. Auch könnten im Projekt Solidar-Modelle vereinbart werden (= Differenzierung der Miethöhe nach Einkommen).

Um die Potenziale des fünfgeschossigen Gebäudes zu verdeutlichen, wird hier eine **mögliche Nutzung** skizziert (diese wäre natürlich durch die Nutzer\*innen zu konkretisieren):

**Erdgeschoss** (EG) = hier stehen (neben der Haustechnik etc.) zwei Flächen (100 und 150qm) zur Verfügung, die bisher als Ausstellungsräume dienen und durch<sup>55</sup> große Fensterflächen zum E-Damm zu publikumsbezogenen Nutzungen einladen. Denkbar ist hier vieles: mögliche Zwischennutzung durch Jugendzentrum Feuerwache oder Gastronomie / kulturelle Angebote / Ausstellungen / Bildungsangebote (z.B. Klimaschutzberatung) / Stadtteilarbeit<sup>56</sup>.

**Obergeschosse** (OG 1 bis 3): Geschosse = hier ist Wohnen in Form von WG-Wohnungen möglich. Eine Erschließung erfolgt über das bestehende Treppenhaus (z.B. Nordseite 3 WGs 235qm für 7 Personen, Südseite<sup>57</sup> 255qm für 8 Personen (basiert auf Anzahl Fenster und daraus abgeleiteter Raumanzahl= 45 Menschen)). Vorteile: von der BGF ist hoher Anteil für Wohnfläche möglich, da nur ein Treppenhaus erforderlich, in Groß-WGs lässt es sich mit insgesamt wenig qm/Person attraktiv wohnen. Als Mietpreis wären ähnliche Größenordnungen wie im Wohnprojekt Stadtteilleben in Linden anzustreben: also 5,5 bis 6,5 Euro/qm (je nach Umbaukosten), realisierbar ist dies nur bei entsprechenden Eigenleistungen.

---

53 Analysen zur Ermittlung eines Erbpachtzins sind hier zu finden: Löhr, D. (2017). Zur Ermittlung eines marktgerechten Erbbauzinses – ein Praktikemodell. *Zeitschrift für Immobilienökonomie*, 3(1), 1-19. <https://link.springer.com/article/10.1365/s41056-016-0016-z> Oftmals sind bisher 3 oder 4% gebräuchlich. Angesichts des aktuellen Zinsniveaus wäre aber durchaus auch ein geringer Pachtzinssatz von 1,5% bis 1,75% passend. Dies sollte also je nach Prognose der Umbaukosten angepasst werden, einfachheitshalber wird in den weiteren Erörterungen jedoch mit 2% weitergerechnet

54 Die Förderwege C/D sind denkbar, das Wohnprojekt Stadtteilleben in Linden hat allerdings auch diese Förderwege nicht in Anspruch genommen. Die dennoch dauerhaft günstigen Mieten wurden über den gegenüber Marktpreisen eher geringen Verkaufspreis der Stadt (=Konzeptvergabe), durch z.T. zinslose/günstige Direktkredite und vor allem durch die Eigenleistungen der Bewohner\*innen ermöglicht bei einem Umbau (statt Abriss und Neubau).

55 Hier ist auch bereits ein Fahrstuhl vorhanden, dieser ist zwar laut Landesbauordnung zu klein. Die Landesbauordnung erlaubt aber explizit Ausnahmen (bei entsprechender Begründung, denkbar hier: Schaffung von dauerhaft preisgünstigem Wohnraum und umweltschonende Umnutzung statt Abriss, Vermeidung unverhältnismäßiger Umbaukosten, Erhalt des bauhistorischen Treppenhaus-Ambientes). Wenn Anforderungen zur Barrierefreiheit mit dem bestehenden Fahrstuhl nicht erfüllt werden können, wäre eine Erweiterung oder rückseitiger Anbau zu prüfen.

56 Passend wären auch Räumlichkeiten für eine (zukünftige) Anwaltsplanung in der Nordstadt, Anlaufstelle für Mietrechtsberatungen (auch bei Ausweisung der Nordstadt im Milieuschutz, könnte eine Anlaufstelle sinnvoll sein)

57 Hier ist die bauliche Situation noch nicht sicher einschätzbar, da unklar ist, inwieweit der hier nach Westen herausragende Gebäudeteil erhalten werden kann/soll. Dieser geht fließend in das nächste Gebäude über. In der nördlichen Hälfte ist hingegen die Situation im 1. OG noch schwer zu beurteilen, da hier ein baulich fließender Übergang zur Ausstellungsfläche im EG gegeben ist.

**Dachgeschoss** (OG 4): hier ist durch die niedrigere Fensterhöhe eine Wohnnutzung z.T. weniger attraktiv, es könnte aber gut eine Mischung aus einer WG-Wohnung und daneben gemeinnütziges Gewerbe/Büros angesiedelt werden. Bei Gerlachs Planungen ist auf dem Gelände ja auch ein „Kuchenstück“ für gemeinnütziges Gewerbe vorgesehen, allerdings ohne zu sagen, ob solche Nutzungen bei hohen Neubau-Mieten wirklich möglich wären. Zudem könnte für die attraktive Balkonseite an der Westseite („Sonnendeck“) eine Gemeinschaftsfläche angedacht werden, Raum für Besprechungen/Veranstaltungen der gewerblichen Nutzer\*innen der Etage, Hausversammlungen etc.). Vermietbare Fläche ca. 200 qm Wohnen/200 qm Gewerbe, im Pachtvertrag könnte die Stadt eine Mietpreisbindung von 5-6 Euro bei Vermietung an gemeinnützige Initiativen (zivilgesellschaftliche Verbände/Vereine festsetzen<sup>58</sup>).

Das Wohnprojekt könnte sich auch als „**Auto-Frei**“ definieren, das würde dann die Anschaffung eines PKW ausschließen – oder falls eine Person später z.B. aus beruflichen Gründen zwingend einen eigenen PKW braucht, einen Nachweis eines eigenen Stellplatz verlangen.

### Finanzierungskonzept nach dem Prinzip des Miethäusersyndikats

Ein Hausverein könnte gemeinsam mit dem **Miethäusersyndikat** eine GmbH bilden, die die Trägerschaft übernimmt und sich über Direktkredite, Bankkredite und ggf. Förderungen finanzieren. Der Finanzbedarf wäre über die (Kalt-)Mieten zu refinanzieren, jährlicher Finanzbedarf ergibt sich aus: ca. 4% der Umbaukosten (Tilgung + Zinsen) + Rücklagen/Versicherungen etc. + Pacht an die Flächeneigentümerin (24.000 €).

Die Mieteinnahmen für Wohnnutzungen (1.700 qm) und Gewerbenutzungen (450 qm) betragen bei einer durchschnittlichen Miete von 6 Euro ca. 155.000 Euro Einnahmen pro Jahr. Ganz grob gerechnet wären nach diesem Modell **Umbaukosten von 2 Mio. Euro** relativ sicher zu finanzieren. Zum Vergleich: Der Umbau der Fröbelschule zum Wohnprojekt Stadtteileben in Linden hat unter Beachtung von Denkmalschutzaufgaben und Landesbauordnung und bei deutlich größerer Gebäudefläche (knapp 3000 qm) 1,7 Mio.<sup>59</sup> Euro gekostet.

## Ein Vergleich: „Bumke-Haus“ vs. privater Investor

Bei der eben skizzierten Variante wird in Hannover preisgünstiger Wohnraum geschaffen. Es erfolgt auch eine effektive Ausnutzung von Bauland (mit einer für das Gelände vorgesehenen Geschossflächenzahl von 2,0). Um diese 1.700 qm im Neubau durch einen privaten Investor in einer solch innenstadtnahen (=grundstücksteuren) Lage zu erstellen, müssten öffentliche Gelder von ca. 1,7 Millionen<sup>60</sup> Euro an einen privaten Investor bezahlt werden. Diese Subventionen lägen höher als der geschätzte Kaufpreis für die Fläche des Bumke-Hauses. Auf der kurzfristigen Kostenseite sind die Varianten also je nach Grundstückspreis relativ ähnlich. Bei einem Kaufpreis von 1,2 Millionen Euro würde dies sogar eine

---

<sup>58</sup> Beispiel: Im Stadtteileben hatte das Jugendumweltnetzwerk JANUN eine neue Bürofläche gefunden.

<sup>59</sup> <https://www.syndikat.org/de/projekte/stadtteileben/> Die Gesamtkosten betragen dort 2,8 Mio., wobei das Grundstück mit dem Bestandsgebäude mit 1,1 Mio. zu Buche schlug und 1,7 Mio. für den Umbau verausgabt wurden (HAZ 8.11.2012: Baugruppe Stadtteileben plan alternatives Wohnprojekt in Linden).

<sup>60</sup> Rechenbeispiel nach Förderprogramm der Region (Sozialbindung 20 Jahre): Bei 4.000 € Erstellungskosten/qm (inkl. Grundstückskosten) sind über 1.000 € Subvention pro qm möglich (Kombination mit Landesmitteln).

**Ersparnis von bis zu 500.000 Euro öffentlichen Geldes bedeuten**, selbst ein Kaufpreis von 1,7 Mio. wäre noch kostenneutral.

Was hat Hannover langfristig nach 20 Jahren von den beiden Varianten:

- **Variante „Privater Investor baut Sozialwohnungen“:** 0 qm günstige Wohnungen in der Nordstadt, 0 Euro direkte<sup>61</sup> Einnahmen für die Stadt.
- **Variante „Wohnprojekt Bumke Haus“:** 1700 qm günstige Wohnungen in der Nordstadt, und für z.B. die Stadt Hannover 480.000 Euro Pachtzinseinnahmen und Eigentum eines Grundstücks im Wert von ca. 1,2 Millionen (je nach Entwicklung der Bodenpreise auch mehr oder weniger). Das Grundstück ist noch an die Erbpacht gebunden und kann somit zwar nicht verkauft werden, wird aber weitere Einnahmen bringen: 24.000 Euro pro Jahr.

Auch stellt der Beitrag zum **Klimaschutz** durch den Erhalt (statt Neubau) des Gebäudes einen weiteren kaum zu unterschätzenden Wert dar.

Zudem gibt es **immaterielle Werte**: Ermöglichung von gemeinnützigen Aktivitäten durch günstige Mietpreise der Gewerbeflächen, Erhalt des Stadtbildes (ein prägendes Stück Nordstadt bleibt erhalten!) und vielfältige Erfahrungen von Menschen durch die Eigenleistungen und Selbstverwaltung ihres Wohnraums.

**Aber ist das realistisch?** Dass ein Teil des Geländes auf diese Weise in nicht-profitorientierte Hände gelangt? Dazu ein Zitat: *„Ich würde mit ihm reden als Bürgermeister [...] ob er nicht einen Teil abgibt [...] wir brauchen auch die Kapazitäten des gemeinnützigen Wohnungsbaus, ja, ich würde schnell mit ihm reden [...], natürlich zu dem Kaufpreis den er selbst bezahlt hat: können wir das nicht machen über die Stadt?“* (Marc Hansmann OB-Kandidat der SPD). Nun wurde stattdessen der Grüne Belit Onay gewählt, der sich noch vornehm zurückhält. Aber da die SPD immer noch die größte Fraktion im Rat ist, sind baldige Aktivitäten zu erwarten und weil Onay geme von einem kommunalen Flächenpool, Erbbaurechten und Umweltschutz spricht, müsste das oben dargestellte Konzept die volle Unterstützung beider Parteien haben.

---

<sup>61</sup> ggf indirekt über Steuereinnahmen auf Gewinne oder aber der Investor rechnet die ersten Jahre zur Steuerersparnis als Verlust ab, um die Wohnungen dann später als Eigentumswohnungen zu vermarkten.

## Exkurs D: Abriss-Begründung zum Bumke-Haus .... alternative Fakten?

Abb.: Darstellung zum Bumke-Haus auf dem Zukunftsforum#3

Der Architekt führte auf dem Zukunftsforum#3 anhand des Planes (siehe Abbildung rechts) aus, dass eine Umnutzung schwer möglich sei. Ein Argument war die schlechte Belichtung/ ungünstige Zuschnitte.

Ein Vergleich zwischen dargestelltem Plan und dem Luftbild (s. unten) weist aber erklärungsbedürftige Unterschiede auf. Während der obige Plan suggeriert, es gäbe auf der linken Seite

eine verlängerte durchgehende Wand, die eine Belichtung unmöglich macht, zeigt das Luftbild, dass die Nachbargebäude zu beiden Seiten ähnliche Gebäudetiefen aufweisen (zur Südseite sogar etwas kürzer).

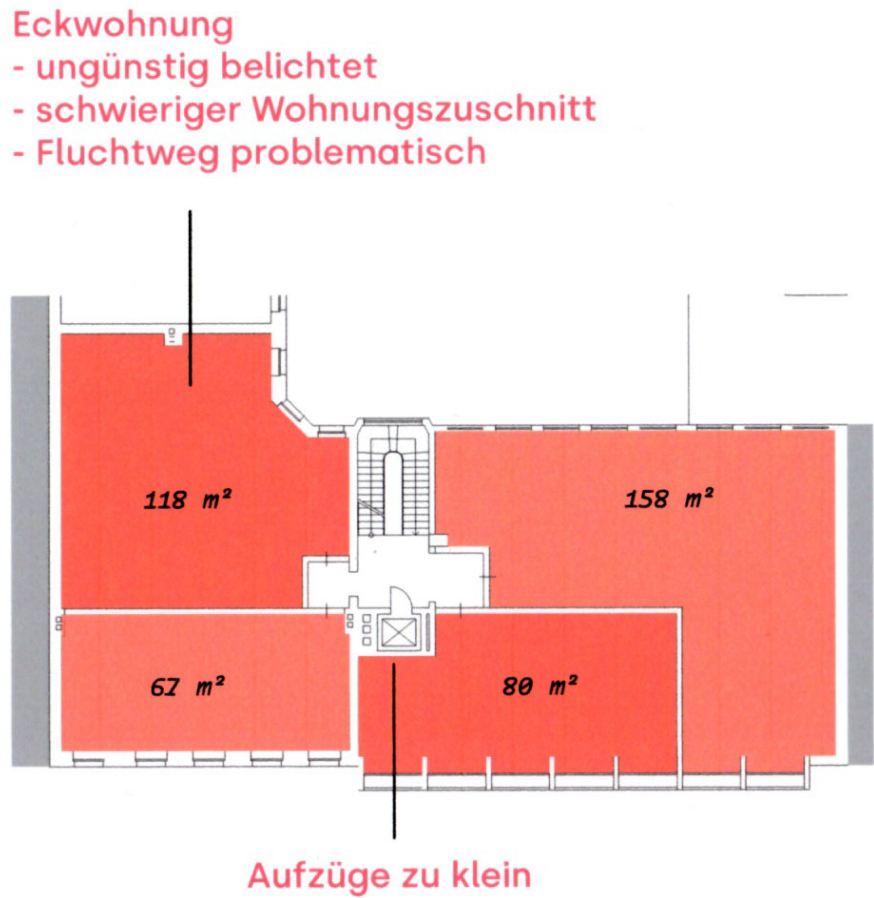


Abb.: Luftbild (Quelle: google maps)





Noch interessanter wird es, wenn die reale Situation vor Ort betrachtet wird, wie die folgende Abbildung aus der Luftbildansicht verdeutlicht. Über die Gebäudekante hinaus gibt es jedenfalls kein Hindernis durch das Nachbargebäude. Vielmehr bestehen an besagter Stelle bereits zahlreiche Fenster, dabei wäre zu prüfen, inwieweit Anforderungen des Brandschutzes tatsächlich eine Barriere nach Süden erforderlich machen. Denn bei einer Umnutzung könnten sich die bestehenden Fenster nicht auf „Bestandsschutz“ berufen, allerdings bestehen bereits jetzt Wohnnutzungen im Bumke-Haus, so dass hier im Detail zu prüfen wäre, welche Anforderungen es gibt. Auch die blau umkreisten Fenster könnten Belichtungsoptionen bieten. Da diese in ihrer Ausrichtung nicht zur Grundstücksgrenze zeigen, sind hier wiederum andere Vorgaben relevant. Da die Nachbargebäude Richtung Westen abgerissen werden sollen, können auch dadurch auf dem Plan nicht thematisierte Belichtungsoptionen entstehen.

Wurden uns da in der Christuskirche „alternative Fakten“ präsentiert? Wurde grob vereinfacht? Und wenn ja warum? Niemand bestreitet, dass eine Umnutzung eine komplexe Aufgabe wäre. Zu welchen Kosten kann der zu kleine Fahrstuhl ertüchtigt werden? Welche Fördermittel können Kosten reduzieren? Vielleicht braucht es sogar Kreativität und ein paar ungewöhnlicher Raumzuschnitte, dafür entstünde aber bezahlbarer Wohnraum - ohne CO<sup>2</sup> intensiven Neubau? Umso wichtiger ist eine sorgfältige neutrale Prüfung und das Vorlegen von Zahlen. Wenn beim Neubau mit 2.500 Euro/qm reinen Baukosten zu rechnen ist. Welche Kosten fallen für einen Umbau an?

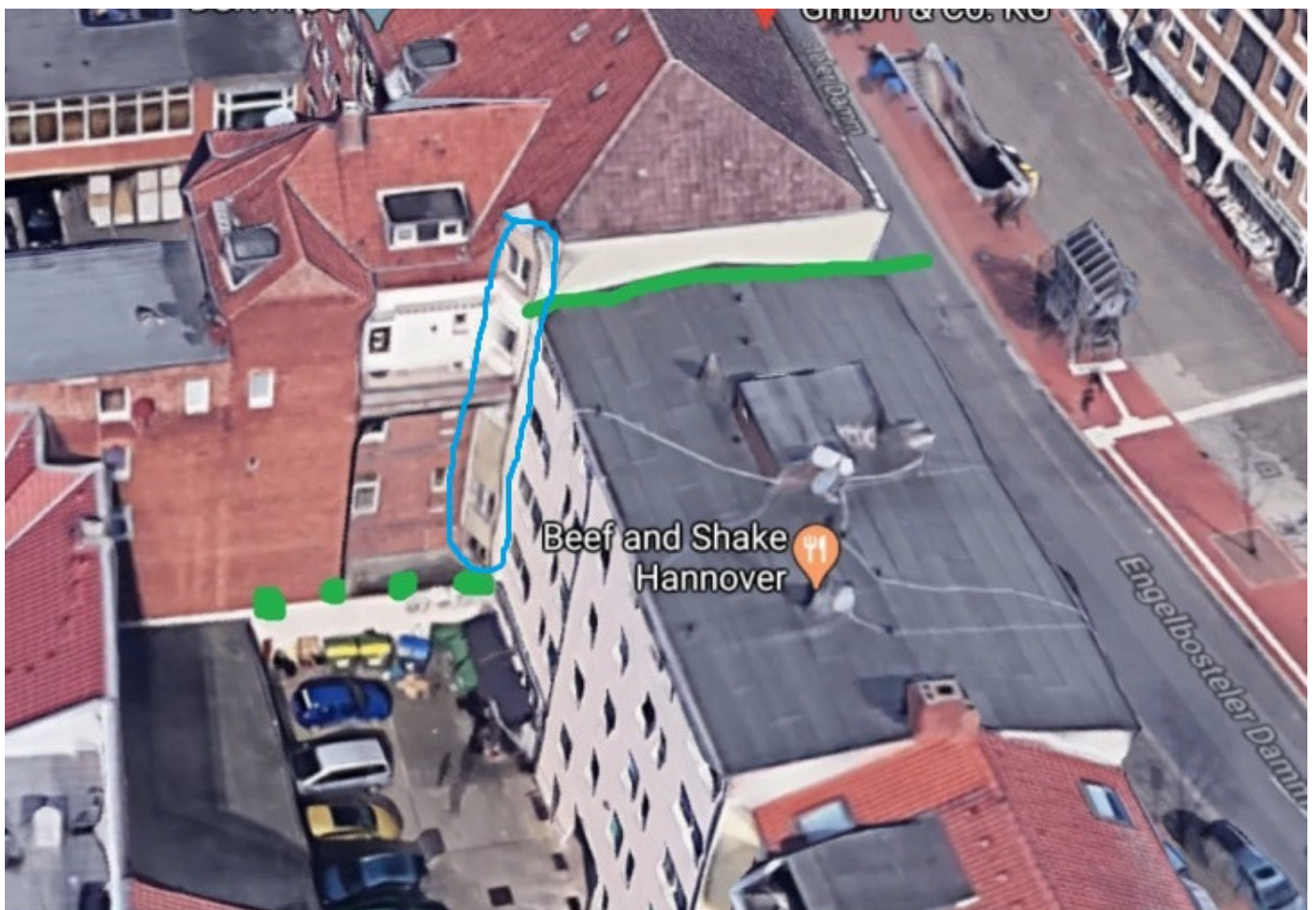


Abb.: Ansicht des Bumke-Hauses von der Südseite (Quelle: google maps)



## 5 Fazit & Ausblick

In diesem Dokument stellt die Initiative *Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle* die Kritik an Verfahren und Ergebnis des -Beteiligungsverfahrens zum Bumke-Gelände dar und macht Alternativvorschläge. Die Stadtpolitik steht nun vor der **offenen Frage**, ob sie sich an den Ergebnissen eines investorengesteuerten Verfahrens oder an dem von über 2.500 Menschen geäußertem Wunsch nach dauerhaft bezahlbarem Wohnraum orientieren möchte.

Sollte sich die Politik nach Gerlachs Eckdatenpapier richten, droht ein 08/15-E-Damm mit einer Mischung aus exklusiven Eigentumswohnungen und befristeten Sozialwohnungen. Dies würde sich als ein „**Loose-Loose Szenario**“ (=alle Seiten verlieren) entwickeln: Gerlachs Ladenflächen am E-Damm werden leer stehen, da sich keine Betreiber\*innen finden, die trotz Boykott-Drohungen der Nordstädter\*innen ein Geschäft eröffnen wollen. Zwar werden die Sozialwohnungen schnell vermietet, bei Gerlachs sich wohl bald rapide verschlechterndem Image werden aber die „13 bis 15€/qm Mietwohnungen zögerlicher vermietbar sein, bei verschärftem Mietenwahnsinn werden sich zwar Bewohner\*innen finden, aber die werden wahrscheinlich schnell wechseln. Die als die „Gerlach-Wohnungen“ gebrandmarkten Eigentumswohnungen werden wohl nicht die von Gerlach erträumten Preise erzielen können: Wer will für 5.000 bis 7.500 €/qm in eine Nachbarschaft ziehen, in der er\*sie als „Gentrifizierer“ unwillkommen geheißen wird? Zudem belegt dieses Alternativkonzept auch, wie Gerlach im Planungsprozess getrickst hat. Wer so eindeutig auf Eigennutz aus ist wie Gerlach, von dem würde wohl keiner einen Gebrauchtwagen kaufen, geschweige denn glauben, dass die angebotenen Wohnungen einen fairen Preis haben. Der Stadt Hannover wird das dann alles relativ peinlich sein und sie wird hoffen, dass keine Besucher\*innen/Jury-Mitglieder der Kulturhauptstadt merken, dass die „Partizipationskultur“ in Hannover so ganz anders praktiziert wurde als im designpreisgekrönten „Bid-Book“ zur Bewerbung als Kulturhauptstadt 2025 so blumig versprochen (s. Exkurs E).

Das Mantra der Marktgläubigen „**bauen, bauen, bauen**“ als alleiniger Lösungsansatz der Mietenfrage soll nach Gerlachs Willen auf dem Bumke-Gelände wie folgt umgesetzt werden: „exklusive Eigentumswohnungen bauen, 13 bis 15 €/qm Mietwohnungen bauen, befristete Sozialwohnungen bauen“ – letztere dienen als Trostpflaster mit 10 bis 25 Jahren Bindung, und werden bereits vom DGB als „Fehler im System“ bezeichnet (s. Kap. 3.1).

Demgegenüber wäre in Hannover eine umfassende Gesamtstrategie aus „**bauen, deckeln, vergesellschaften**“<sup>62</sup> sinnvoll. Auf die Nordstadt bezogen würde das heißen: kostenbewusstes und nachhaltiges Bauen von Mietwohnungen im Mix aus kommunaler/gemeinwohlorientierter Trägerschaft und Mobilisierung zusätzlicher selbstverwalteter Wohnungsbaukapazitäten insbesondere durch Umnutzungen mit Eigenleistungen der zukünftigen Bewohner\*innen. So kann insgesamt mehr, schneller, billiger und kreativer gebaut werden. Wohnungen sollten Menschen ein sicheres „zu Hause“ bieten und keine Ware sein, wo die Menschen, wenn sie nicht in das Profitkonzept des Eigentümers passen, einfach ausgetauscht werden. Boden gehört unter gesellschaftliche Kontrolle, als Sofortmaßnahme gilt es, das jetzt schon bestehende Recht der Kommune, den Bebauungsplan<sup>63</sup>

62 Lesetipp: Die Kampagne „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ hat aufgeschrieben, wie vergesellschafteter Wohnraum aussehen kann: <https://bit.ly/2laNlKM>

63 Der Rat sollte einen Beschluss mit folgender Botschaft fassen: „Lieber Kaufinteressent einer Fläche in Hannover, bitte berücksichtigen Sie, dass sich unsere Festsetzungen in den Bauleitplanungen nach den Anforderungen des BauGB richten werden. Bei der Interessenabwägung zwischen privaten und öffentlichen Interessen, werden wir insbesondere berücksichtigen, dass die Versorgung der Menschen in Hannover mit bezahlbarem Wohnraum uns wichtiger ist, als Ihnen Ihre

aufzustellen (s. Exkurs C), aktiv und frühzeitig zur Deckelung von Profitinteressen zu nutzen (als Ergänzung zu einem stadtweiten Mietendeckel und einer Milieuschutzsatzung in der Nordstadt). Dies würde spekulative Grundstückskäufe unattraktiv machen, erleichtert Boden zu vergesellschaften und in öffentliche oder gemeinwohlorientierte Hand zu bekommen<sup>64</sup>. So wird Boden enteignet und kann dann über Erbbaurechte vergeben werden. Angesichts der gegenwärtigen Null-Zinsphase ist es für die öffentliche Hand obendrein auch finanziell langfristig attraktiv, Flächen zu erwerben statt nur private Investor\*innen zu subventionieren (s. Kap. 4.2).

Das Bumke-Gelände könnte zum Symbol eines Umstreuens werden: Ein autofreies Quartier in einer **Stadt für alle**, in der Mensch und Klima wichtiger sind als Profite. Eine „Stadt für alle“ umgesetzt in praktische Politik und nicht nur als Worthülse eines OB-Wahlkampfes. Wenn wir als Nordstadt aber Gerlach mit seinem Plan durchkommen lassen, wäre das ein fatales Signal, dass sich in unserem Stadtteil eine hohe Rendite des Investors gegen Interessen des Gemeinwohls durchsetzen lässt.

Wir waren und sind jederzeit bereit, uns einem **konstruktiven Dialog** zu stellen - sofern dieser auf Augenhöhe erfolgt und auf der Grundlage neutral überprüfbarer Sachargumente basiert. Und nicht auf Basis vom Investor bereitgestellter (Fehl-)Informationen (s. Exkurse A & D).

Im Kampf um die **Zukunft der Nordstadt** werden wir nicht auf die Gnade des Investors hoffen oder uns auf die Einsichtigkeit der Politik verlassen. Denn ein Bumke „selber machen“ wird ohne ein Gegenmacht „selber organisieren“ nicht zu haben sein. Auch für die Wohnungspolitik gilt *“change is coming, whether you like it or not”*.<sup>65</sup>

---

Rendite bei überhöhten Kaufpreisen zu sichern.“ Das würde die Rechtssicherheit von sinnvollen Bedingungen in den Städtebaulichen Verträgen deutlich vereinfachen/verbessern.

64 Dazu gehört auch, dass sich die Stadt Vorkaufsrechte schafft und dann nutzt, dazu ist aber zu vermeiden, dass die Stadt zu spekulationsgetriebenen Marktpreisen einsteigen muss. Dementsprechend kann z.B. eine Ankündigung, dass bei der B-Planung gemeinnütziges Wohnen auch zu 100% möglich ist (s. vorherige Fußnote) helfen, den Verkaufspreis deutlich zu senken.

65 Ins Deutsche übersetzt: „Der Wandel wird kommen – ob Ihr das wollt oder nicht“. Mit diesem Satz beendete Greta Thunberg ihre Rede auf dem Klimagipfel in New York (2019), um die Notwendigkeit zu betonen, den notwendigen radikalen Wandel in der Klimapolitik auch gegen die Interessen der Mächtigen durchzusetzen. Dies ist auch ein Anknüpfungspunkt für den im Juni 2020 an die Nordstädter\*innen gerichteten Offenen Brief (s. Anhang VIII).

## Exkurs E: Kulturhauptstadt 2025: Schöne neue Welt

Das Leitmotiv der Bewerbung von Hannover ist das „Agora“-Konzept. Der Begriff knüpft an die Bezeichnung eines zentralen öffentlichen Platz im antiken Griechenland an („Agora“ kann im Griechischen aber auch einen „Marktplatz“ oder „Markt“ bezeichnen). Im Bewerbungsbuch heißt es: *„Eine Stadt als Agora zu denken, meint viel mehr: Es ist ein Paradigmenwechsel in der Dialog- und Streitkultur. Denn das Prinzip Agora verspricht eine neue Art, miteinander zu arbeiten“* (S. 12) – früher hatte Hannover durchaus eine gewisse Tradition, Partizipation ernst zu nehmen und Interessen der Bewohner\*innen über Anwaltsplanungen zu unterstützen.

Eine aktuelle Wahrnehmung der Ausgestaltung von Beteiligungsprozessen wird durch folgende Zeilen belegt: *„Hat Hannover ein Demokratiedefizit? Wir sind unzufrieden mit der in Hannover gelebten Praxis der Bürger\*innenbeteiligung“* Und die Forderungen *„Ernsthafte Beteiligungsmöglichkeiten statt Alibi-Veranstaltungen: Die Verwaltung bezieht Bürger\*innen frühzeitig in einem offenen und transparenten Prozess mit ein anstatt fertige Planungen nur noch in bunten Abenden vorzustellen. [...] Beteiligung auf Augenhöhe braucht den Zugang zu Ressourcen für Initiativen vor Ort. Geld für Beratung, Gutachten, Anwaltsplanung muss im Bedarfsfall unkompliziert verfügbar sein.“*

Diese Zeilen wurden im Sommer 2019 und nicht von uns formuliert (sondern bei der Veranstaltung „Unbeteiligt Beteiligt“<sup>66</sup> in der Marktkirche vorgelesen von der Initiative „Democracy in Motion“), diese Kritik hat sich aber als voll zutreffend erwiesen - nur dass im Fall Bumke der „Bunte Abend“ des ZF#3 nicht von der Stadt sondern von dem Investor ausgerichtet wurde. Wie wenig ernst dieser „bunte Abend“ genommen wurde, zeigt dass das Planungsergebnis hier nur vorgestellt wurde, aber explizit gar keine Änderungsmöglichkeit für das Eckdatenpapier vorgesehen war. Selbst das Protokoll zum ZF#3 wurde erst 3 Monate später erstellt und vom Planungsbüro zu Gunsten des Investors „geschönt“.

Die Welt im Bewerbungsbuch klingt anders: *„Woher diese ausgeprägte Partizipationskultur kommt [...] »Na ja, Hannover hat eine längere Tradition der Bürgerbeteiligungen [...] Bei diesen Beteiligungen zeigt sich ganz oft: Wir Hannoveraner\*innen sind oft erst mal skeptisch. Wir nennen das auch den Nana-Komplex.« Als Niki de Saint Phalle der Stadt einige Nana-Skulpturen schenken wollte, gab es erst mal einen riesigen Aufschrei. [...]. »Und heute zählen die Skulpturen zu den beliebtesten Sehenswürdigkeiten der Stadt.«* Danach wird im Text noch die Expo als Beispiel für die Hannoversche Skepsis genannt (anders als bei den Nanas war die Skepsis dort aber berechtigt). Und wenn sich Privatisierung von Partizipation à la Gerlach durchsetzt, haben wir bald einen „Bumke-Komplex“ – wir sollen mitreden, aber am Ende entscheidet der Investor?

Auch die im Bewerbungsbuch genannten Inhalte wirken erklärungsbedürftig: So möchte *„Hannover 2025 das Thema Armut mit all seinen Facetten – Kinderarmut, Obdachlosigkeit, versteckte Armut – würdevoll thematisieren und dafür sensibilisieren. Im besten Falle soll hier mit einzelnen Projekten auch Abhilfe geschaffen werden“*. Besser wäre es, bis 2025 die Obdachlosigkeit in Hannover wirklich wirksam zu bekämpfen und zu besiegen. Und im besten Fall könnte das Lösungskonzept dazu den Besucher\*innen präsentiert werden.

Stattdessen soll der Tourismus gestärkt werden. Geplant ist die Kapazität bis 2025 um 6.000 Betten (S. 58) zu erhöhen: Das klingt nach Verschärfung der Konkurrenz um das knappe Bauland. Wir brauchen günstige Wohnungen und was kriegen wir: 2021 Charlottes Garten, 2022 Gerlachs E-Damm 08/15, 2023

<sup>66</sup> [https://www.youtube.com/watch?v=MuuVC\\_MxIKc](https://www.youtube.com/watch?v=MuuVC_MxIKc) (ab Minute 36:30).

das Museum für Musiktechnik (mit Millionen Zuschüssen öffentlicher Gelder)<sup>67</sup> und 2024 gibt es noch ein paar Hotels extra?! Das kurbelt zwar Mietenwahnsinn und Verdrängung an, aber dann haben wir vielleicht auch noch ein paar mehr Obdachlose, die Hannover 2025 „ausstellen“ bzw. „würdevoll thematisieren“ kann?!

Das Bewerbungsbuch zur Kulturhauptstadt ist in Romanform gefasst, und eine Person wandert durch Hannover und trifft allerhand Leute. Für die nächste Runde im Bewerbungsverfahren schlagen wir vor, Szenen aus 2025 zu beschreiben:

Es ist 2025 und Du schlenderst durch die Nordstadt zum ehemaligen Bumke-Gelände. Während sich die Reichen im Penthouse sonnen, siehst Du auch weniger betuchte Menschen, die im Erdgeschoss wohnen. Und von ganz oben winkt Theo Gerlach, der Dich freundlich grüßt.

Dann siehst Du in den unteren Etagen mehrere Uhren, die einen Countdown runterzählen und Du fragst Theo Gerlach: „Aber Theo, was sind denn das für Uhren?“



Abb.: Vorschlag für ein ehrliches Werbeplakat zur Kulturhauptstadtbewerbung

Theo: „Tolle Idee, nicht wahr? Das mit dem Countdown haben wir von der Expo übernommen. Hier wird runtergezählt, wie lange noch die Sozialbindung der jeweiligen Wohnung gilt.“

Du: „Aber Theo, was heißen denn die Buchstaben über den verschiedenen Uhren?“

Theo: „Na, das ist das jeweilige Förderprogramm: hier der Förderweg D hat noch 7 Jahre und C hat noch 12 Jahre. Und hier: Die Glückskinder haben das Förderprogramm der Region: also noch 17 Jahre.“

Du: „Was ist das denn für ein zynischer Quatsch.“

---

67 NP 1.12.2019: „Hannover: Weitere Finanzspritze für Musiktechnik-Museum“

Theo: „Aber, aber, das ist das neue Hannover 2025, da werden soziale Probleme nicht unter den Teppich gekehrt, sondern künstlerisch und würdevoll thematisiert.“

Du: „Da könnte ja auch gleich der Termin der Zwangsräumung als Light-Show auf die Häuserwand projiziert werden?!“

Theo (denkt: „Gute Idee“, aber sagt): „Ach, ihr skeptischen Nordstädter wieder. Die Armen werden doch nur aus diesen Wohnungen vertrieben – aber die dürfen alle wiederkommen: Die bringen uns doch die Amazon-Pakete, den Tourist\*innen ihre Drinks, sitzen im Supermarkt an der Kasse und mein Nachbar hat gerade eine neue Putzkraft mit Migrationshintergrund eingestellt. Das ist interkultureller Dialog. Die darf dann das Echtholz-Parkett putzen – das ist doch ‘ne schöne Sache, bei Quadratmeterpreisen von 7.000 €/qm - und bei guter Leistung darf die sonntags sogar den Elektro-SUV in der Tiefgarage auf Hochglanz bringen.“

Du: (bist sprachlos)

Theo: „Dass die alle hier wohnen können, geht natürlich nicht – das ist doch das Agora-Konzept, von Hannover 2025: Der Markt entscheidet, wer hier wohnen kann und wer nicht. Und wir Reichen bekommen unseren Reichtum ja auch nicht geschenkt – da müssen wir andere hart für arbeiten lassen, damit die ihre 15€ / qm Miete an uns bezahlen können.“

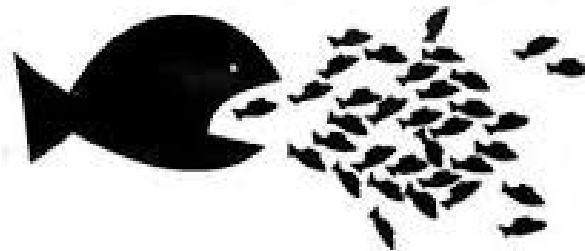
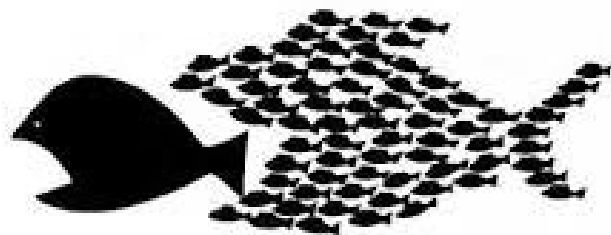


Abb.: oben: Gerlach-Fisch beim Versuch einen Teil der Nordstadt zu verwerten –  
unten: Antwort der Nordstadt







# Anhang

*Anhang I: Bumke in den Medien*

*Anhang II: Goldener Miethai (Aktionen von Nordstadt solidarisch, 2019)*

*Anhang III: Denkmalschutz und Bumke-Haus*

*Anhang IV: Dokumentation direkter Aktionen (Mai 2019)*

*Anhang V: Erklärung UJZ Kornstraße (Juni 2019)*

*Anhang VI: Online-Quiz (April 2020)*

*Anhang VII: Reaktion auf die Antwort der Verwaltung zur Petition (Wandzeitung, April 2020)*

*Anhang VIII: Offener Brief (Juni 2020)*

## Anhang I: Bumke in den Medien

### Überblick zu Zeitungsartikeln zum Bumke Gelände:

HAZ 3.7.2017: „Neuer Wohnraum am Engelbosteler Damm geplant“

<https://www.haz.de/Hannover/Aus-den-Stadtteilen/Nordstadt/Neuer-Wohnraum-am-Engelbosteler-Damm-in-der-Nordstadt-geplant>

HAZ 14.9.2017 „Politik will preiswerte Wohnungen auf Bumke-Gelände“

<https://www.haz.de/Hannover/Aus-den-Stadtteilen/Nordstadt/Politik-will-preiswerte-Wohnungen-auf-Bumke-Gelaende-in-der-Nordstadt>

HAZ 22.1.2019 „Investor startet Dialog zum Bumke-Gelände“

<https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Wohnungsbau-Investor-startet-Dialog-zum-Bumke-Gelaende>

HAZ 15.3.2019 „Bürger befürchten hohe Mieten auf Bumke-Gelände“:

<https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Wohnungsbau-in-Hannover-Nordstadt-Buerger-be-fuerchten-hohe-Mieten-auf-Bumke-Gelaende>

HAZ 29.3.2019 „400 Gäste wollen bei Bumke-Gelände mitreden“

<https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/400-Besucher-wollen-zur-Bebauung-des-Bumke-Gelaendes-in-Hannover-mitreden>

NP 29.6.2019 „Zoff um Bumke-Bau: Bürger steigen aus Dialog mit Investor aus“

<https://www.neuepresse.de/Hannover/Meine-Stadt/Zoff-um-Bumke-Bau-Buerger-steigen-aus-Dialog-mit-Investor-aus>

HAZ 12.7.2019 „Sozialer Wohnungsbau für das Bumke-Gelände gefordert“

<https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Hannover-Nordstadt-Sozialer-Wohnungsbau-fuer-das-Bumke-Gelaende-gefordert>

NP 13.7.2019 „Nordstadt: „Bumke selber machen“ sammelt Unterschriften“

<https://www.neuepresse.de/Hannover/Meine-Stadt/Nordstadt-Bumke-selber-machen-sammelt-Unterschriften>

HAZ 24.7.2019 „Aktivisten steigen aus Dialog zum Bumke-Gelände aus“

<https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Wohnungsbau-Hannover-Nordstadt-Aktivisten-steigen-aus-Dialog-zum-Bumke-Gelaende-aus>

NP 18.10.2019 Wohnbau-Projekt in der Nordstadt: So will „Bumke selber machen“ mehr

Bürgerbeteiligung erkämpfen“ <https://www.neuepresse.de/Hannover/Meine-Stadt/Wohnbau-Projekt-in-der-Nordstadt-So-will-Bumke-selber-machen-mehr-Buergerbeteiligung-erkaempfen>

HAZ 2.11.2019 „Günstige Mieten und Autos raus: Das fordern Aktivisten für das Bumke-Gelände“

<https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Bumke-Gelaende-in-Hannover-Nordstadt-Aktivisten-wollen-daue-raft-guenstige-Mieten>

HAZ 2.12.2019: „Am E-Damm: Investor baut 145 Wohnungen auf dem Bumke-Gelände – und emtet Kritik von Anwohnern“ <https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Bumke-Gelaende-am-E-Damm-Investor-baut-145-Wohnungen-und-emet-Kritik-von-Anwohnern>

HAZ 6.12.2019 „Wohnquartier bietet Platz für Räder statt Autos“ <https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Bumke-Gelaende-am-E-Damm-Wohnquartier-bietet-Platz-fuer-Raeder-statt-Autos>

NP 25.4.2020 „Protest gegen Bumke-Plan mit Wandzeitung und Quiz“ <https://www.neuepresse.de/Hannover/Meine-Stadt/Mietwohnungsbau-Hannover-Protest-gegen-Bumke-Plan-mit-Wandzeitung-und-Quiz>

HAZ 3.5.2020 „Wohnungsbau in Hannover-Nordstadt: Demonstranten fordern niedrige Mieten“ <https://www.haz.de/Hannover/Aus-der-Stadt/Bumke-Gelaende-am-E-Damm-Demonstranten-fordern-niedrige-Mieten-im-geplanten-Wohnquartier>

## Radio, Fernsehen & Video

Veranstaltung „Unbeteiligt beteiligt? (Marktkirche):  
[https://www.youtube.com/watch?v=MuuVC\\_MxIKc](https://www.youtube.com/watch?v=MuuVC_MxIKc) (ab Minute 1:05 zu Bumke)

Interview im Lokal-Fernsehen beim Sender H1 (22.08.2019):  
<https://www.youtube.com/watch?v=UHHKdjEHpos> (ab Minute 6:25 zu Bumke)

Interview im Lokal-Radio bei Radio Flora (22.08.2019):  
<http://radioflora.de/podcast/internationale-frauensendung-vom-22-08-2019/>

28.3.2020: Digital-Demo zum europäische „Housing Action Day“  
<https://www.youtube.com/watch?v=IWUC3rjcykw>

25.4.2020: Aktion von Bumke selber machen zur Reaktion der Stadt auf unsere Petition  
<https://de-de.facebook.com/1222798321217250/videos/817906745365041/>

## Das Große Gerlach-Quiz oder: Was passiert wirklich auf dem Bumke-Gelände?

<https://www.goconqr.com/quiz/22037716/das-gro-e-gerlach-quiz-oder-was-passiert-wirklich-auf-dem-bumke-gel-nde->

## Karte: Wem gehört die Nordstadt

[u.osmfr.org/m/328831](https://u.osmfr.org/m/328831) (ohne www. davor).

## Anhang II: Goldener Miethai (Aktionen von Nordstadt solidarisch, 2019)

### Pressemitteilung: Verleihung Goldener Miethai 6.0 & Prämierung Mega-Miethai des Jahres



Am Samstag den 14.12. fand die 6. Verleihung des Goldenen Miethais durch die Initiative „Nordstadt solidarisch“ statt. Der Goldene Miethai wird monatlich als Negativpreis an besonders dreiste Investor\_innen und Immobilienfirmen in der Nordstadt verliehen, die exemplarisch für verschiedene Methoden und Geschäftsmodelle von Verdrängung und Mietenwahnsinn stehen.

Rund 250 Teilnehmende kamen zu der Stadtteildemo mit anschließender Prämierung des Goldenen Dezember-Miethais. Zum Abschluss wurde aus den sechs bisherigen Preisträger\*innen der Mega-Miethai des Jahres gekürt.

Die Stadtteildemo führte von der Lutherkirche an verschiedenen Orten und Objekten vorbei, die beispielhaft für die aktuelle Wohnungsmisere in der Nordstadt stehen. Folgende Aspekte wurden mit eigenen Redebeiträgen thematisiert: der Aktienkonzern Vonovia, die investoren gesteuerte Entwicklung des Bumke-Geländes, spekulativer Leerstand & Obdachlosigkeit,

Entmietungspraktiken mit der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und weitere mietpreistreibende Strategien. Entlang der Demo-Route waren an zahlreichen Häusern Transparente zu sehen. Mit diesen zeigten Bewohner\*innen der Nordstadt konkrete Probleme auf oder bekundeten Solidarität mit dem Kampf der Mieter\*innen.

Nachdem die Demo wieder an der Lutherkirche angekommen war, wurde das Geheimnis um den Preisträger im Dezember gelüftet. Nachdem die ersten fünf Preise an Investoren und Immobilienfirmen gingen, entschied sich das Offene Mieter\*innen-Kollektiv von Nordstadt Solidarisch, zum Jahresabschluss den Preis an diejenigen zu verleihen, die für die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen verantwortlich sind. Preisträger des Goldenen Miethais im Dezember sind der Stadtrat und die Verwaltung der Stadt Hannover.

Nachdem der Miethai symbolisch zu Fischstäbchen verarbeitet und verköstigt wurde, stand die Wahl zum Mega-Miethai des Jahres an. Neben dem Dezember-Hai gab es folgende Anwärter\_innen:

- Juli: die Firma Campo-Immobilie für die absurde Miethöhe 26 €/qm kalt in der Heisensstraße,
- August: B & T Immobilien bekam den „Entmietungshai“, da die Firma um Kapitalanleger mit Strategien für Mieterhöhungen von 65% warb und die Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen betreibt.
- September: Thomas Klinke Immobilien bekam den goldenen „Immobilien-Hai“ für die Vermarktung von Charlottes Garten (Gelände der ehemaligen Landesfrauenklinik) und so



wertvolles Bauland für Eigentumswohnungen zu Höchstpreisen (bis zu 7000 Euro/qm) statt für „Wohnraum für alle“ verschwendet wurde.

- Oktober: hier gab es den „Zweckentfremdungs-Hai“ an Mikhail Bievtskaiy, der in der Tulpenstraße Wohnungen entmietete, um diese dann über Webportale zu hohen Preisen für Kurzzeitvermietungen (34€/qm) anzubieten.
- November: die International Campus AG wurde ausgezeichnet, da diese Am Kläperberg unter dem Namen „the Fizz“ Kleinstwohnungen an Studierende vermarktet, Preis: bis zu 43€/qm.

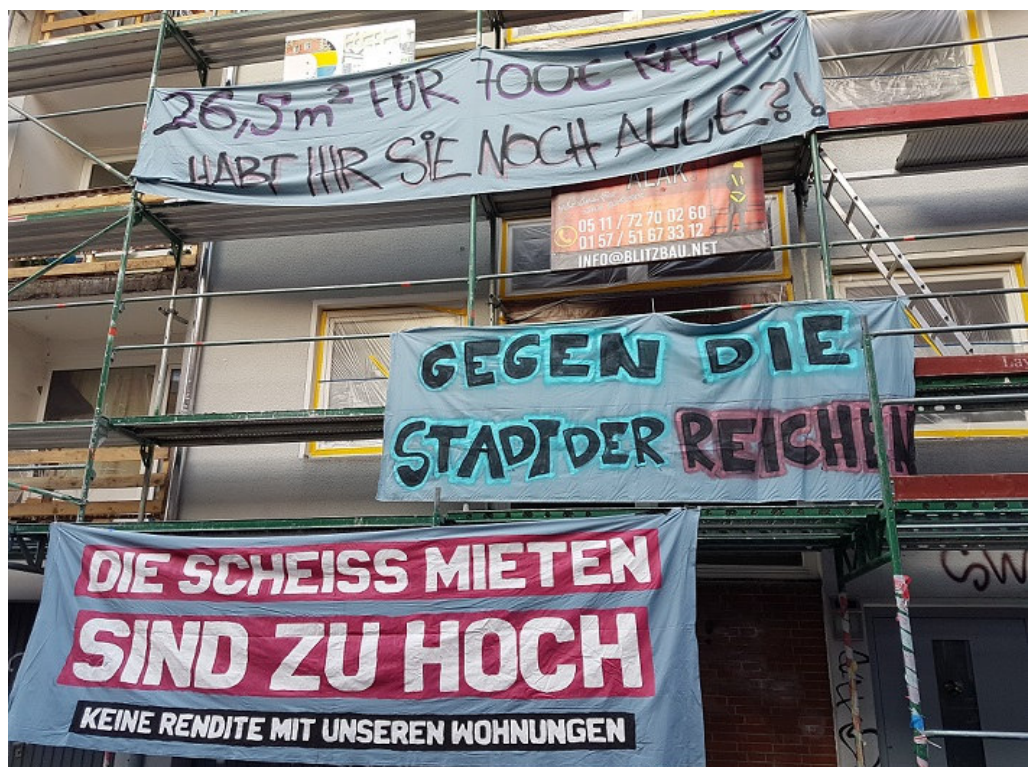
Die Abstimmung erfolgte per Publikums-Voting über die Lautstärke der Unmutsbekundungen zu den sechs Kandidat\*innen. Schließlich setzte sich in einer Stichwahl die Stadt Hannover gegen die Firma B&T Immobilien durch. Die politischen Repräsentant\*innen Hannovers wurden damit für Ihre verfehlte Wohnungspolitik ausgezeichnet. Das Ergebnis dieser Politik sind Angebotsmieten von 12 Euro und mehr in der Nordstadt. Viele Menschen wissen nicht, wie sie ihre Mieten bezahlen sollen und haben existenzielle Ängste. Stadtweit nehmen Zwangsräumungen und Obdachlosigkeit zu. Wohnungsnot und Verdrängung haben System.

Das Abstimmungsergebnis ist ein klarer Hinweis, dass die Anwesenden nicht länger bereit sind, die investorenfreundliche Politik der Stadt Hannover hinzunehmen. Eine Politik, die die Interessen der Profitmaximierung über die Interessen der Bewohner\*innen stellt.

Der Mega-Miethai soll in naher Zukunft persönlich an die Politiker\*innen der Stadt Hannover übergeben werden.

*Nordstadt solidarisch 15.12.2019*

Abb.: Transparente bei der 1. Verleihung des goldenen Miethai (Juli 2019)



## Anhang III: Denkmalschutz und Bumke-Haus

Zur Einschätzung des bauhistorischen Wertes des Bumke-Hauses wird hier die folgende Stellungnahme (2/2020) dokumentiert:

Dr. Sid Auffarth

### **Baugeschichtliche Stellungnahme zum Geschäftshaus der Firma Bumke, Engelbosteler Damm 5/9**

Das Geschäftshaus Bumke am E-Damm 5/9 zählt zu den wenigen qualitätvollen Bauten der Fünfziger Jahre. Es wurde 1955 errichtet - das Firmenprofil ist mit Foto in der „Heimatchronik Hannover“ von H.Plath, H.Mundhenke und E.Brix (1956, S.432) dargestellt. Eine Erhaltung ist dringend an geraten.

**Beschreibung.** Das ungewöhnlich repräsentativ, dabei unsymmetrisch gegliederte Äußere dominiert nach der Christuskirche den Auftakt des E-Damms. Die flächige Natursteinfassade der vier Obergeschosse bestimmt das Erscheinungsbild. Eine mittige Durchfahrt teilt das Erdgeschoss in einen rechten, großzügig befensterten Ausstellungsraum und einen Beratungsraum links. Der einladende Eingangspodest zu den Ausstellungsräumen ist durch drei Stufen erhöht und durch ein graziles schmiedeeisernes Geländer mit Zickzackmuster gesichert. Genauso behandelt wurden das Brüstungsprofil der gewendelten Treppe zur oberen Ausstellungsebene und auch die Balkonbrüstung im 2. OG. Der Bau steht in einer Flucht mit der nachbarlichen Bebauung, hebt sich aber durch Breite, Höhe und Gestaltung repräsentativ heraus. Sieben der insgesamt 13 Fensterachsen werden vertikal durch markant vorspringende Betonschotten betont, deren Fenster in den beiden oberen Geschossen bündig mit der Fassade zurückliegen, während das Band der sieben Schaufenster im 1. OG vorne liegt. Das umlaufende blauleuchtende Neonband verstärkt die Wirkung bei Dunkelheit. Auch die oberen Geschosse werden durch ein Neonband umfasst. Insgesamt vier unterschiedlich große Fensteröffnungen beleben die gesamte Front.

**Bewertung.** Der Denkmalwert ergibt sich aus seiner stadträumlichen, architektonisch-künstlerischen und historischen Bedeutung. Stadträumlich wird der Bau aufgrund seiner Dominanz im Straßenverlauf zu einem Merkzeichen, zu einem optischen Bezugspunkt. Architektonisch überzeugt die Fassade durch eine eigenwillige, plastische und gekonnte Gliederung, die nicht marktschreierisch, sondern nachbarlich rücksichtsvoll, aber präsent auftritt. Der stadtbildprägende Bau steht hier auf sachlich-individuelle Art mitprägend für die Architektur der Fünfziger Jahre. Historisch. Die 1909 gegründete Großhandlung für Elektro-, Sanitärbedarf sowie für Heizungsbau zählt zu den ältesten einschlägigen Firmen in der Stadt Hannover und wurde nicht nur für die NordstädterInnen zu einem Begriff von Bodenständigkeit und Weitblick in der Wirtschaft des Wiederaufbaus.

Aus alledem ergibt sich die besondere Bedeutung des Bumke-Geschäftshauses.

## Anhang IV: Dokumentation direkter Aktionen (Mai 2019)

### Farbe bekennen gegen Gentrifizierung [H]

Letzte Nacht, vom 23. auf den 24. Mai, haben wir mehrere Immobilienunternehmen gleichzeitig angegriffen:

- Vonovia: Buttersäure in der Lüftung eines Transporters, Parolen auf der Motorhaube und Farbe auf den Scheiben
- Weise Immobilien: Bitumen an der Fassade und an den Scheiben.
- Gerlach: Zerbrochene Scheiben im Eingangsbereich.

Aus Wohnraum möglichst viel Profit zu machen ist die Praxis aller Immobilienunternehmen. Vonovia perfektioniert dieses Prinzip auf nahezu unvergleichliche Weise. Zum Glück stößt das bei immer Mieter\*innen übel auf. Wen wundert's, nicht alle haben Lust mit ihrem häufig schmalen Einkommen dem Aktienkurs des Unternehmens nach oben zu verhelfen. In vielen Städten gibt es alleine zu Problemen mit Vonovia eigene Mieter\*innen-Selbstorganisationen. Vonovia und andere Unternehmen zu enteignen halten wir für 'ne gute Idee, erstmal haben sie eine Karre weniger.

Am Lindener Berg haben Weise Immobilien KG ihren neuen Sitz dort, wo vorher ein Kiosk war. Nachdem das Haus saniert wurde, mussten Mieter\*innen ausziehen. "Schnell, unkompliziert und den besten Preis erzielen? Wir machen dies möglich!" heißt es auf ihrer Webseite. Wir denken: Häuser sollen keine Ware sein und haben daher schnellen unkomplizierten Sachschaden möglich gemacht!

Gerlach hat das Bumke-Gelände aufgekauft und will dort vor allem Eigentumswohnungen und Gewerbeflächen schaffen statt günstigem Wohnraum. Die üblichen 25% Sozialwohnungen, die sie nach Auflage der Stadt voraussichtlich schaffen müssen, ersetzen bestenfalls die Anzahl der ohnehin auslaufenden Belegrechte. Da sich viele in der Nordstadt Sorgen machen, dass dieses Vorhaben die Durchschnittsmiete anhebt und generell den Stadtteil noch teurer macht, gibt es die gute Initiative "Bumke selber machen", die Einfluss auf die Entwicklung nehmen will. Wir haben das Büro von Gerlach in der Raffaelstraße an der Eilenriede besucht und ihnen schonmal einen Eindruck hinterlassen, wie man über Bürgerbeteiligung hinaus seine Unzufriedenheit ausdrücken kann.

Unsere Angriffe richten sich generell gegen das Prinzip, mit dem Verkauf und der Verwaltung von Wohnraum Profite zu machen. Denn dadurch verlieren immer mehr Menschen ihr Zuhause. Manche finden auch nichts Neues und landen auf der Straße. Im Februar wurde z.B. Jürgen "Bauer" Niemann tot hinterm Freizeitheim Linden aufgefunden. Zwei Jahre vorher hatten 100-200 Bullen seine Räumung durchgesetzt, nachdem sie zuvor zweimal verhindert wurde. Immer wieder erfrieren Menschen auf der Straße oder begehen Selbstmord, wenn sie aus ihrem Wohnraum verdrängt werden.

Die Häuser denen, die drin wohnen!

PS: Wir grüßen auch die Bewohner\*innen der Liebig34 und alle anderen, die um ihren Wohnraum kämpfen.

*Verfasser\*innen unbekannt, Quelle: <https://de.indymedia.org/node/33076>*

## Anhang V: Erklärung UJZ Kornstraße (Juni 2019)

*Flugblatt des UJZ Kornstraße)*

### **Wir lassen uns nicht verarschen**

#### **Austritt des UJZ KORN aus dem Scheinbeteiligungsverfahren der Firma Gerlach**

Mit Beginn des Beteiligungsverfahrens der Firma Gerlach zur Umnutzung des Bumke-Geländes ist das UJZ Korn Teil des sogenannten Arbeitskreises geworden. Nach zwei Sitzungen dieses Arbeitskreises beenden wir diese Teilnahme. Wir sind die Politik der Stadt Hannover leid. Während in anderen Städten die Forderung nach Enteignung wächst und die Politik zum Handeln zwingt, versucht die Stadt Hannover mit der Firma Gerlach, die Bewohner\_innen der Nordstadt durch eine Scheinbeteiligung um den Finger zu wickeln. Dass wir unterschiedliche Ideen von Beteiligung haben, ist allen klar. Wenn wir Beteiligung im Sinne der Stadtverwaltung verstehen, sprechen wir eigentlich nur von einer Informationsweitergabe, aber selbst dazu ist die Firma Gerlach nicht bereit. Und wir sagen: Es reicht!

Wie sind wir Teil dieses Arbeitskreises geworden?

Am Anfang stand das Misstrauen vieler in der ersten Bürger\_innenversammlung des Beteiligungsverfahrens. Insbesondere jene, die mit dem Umbau des Bumke-Geländes eine weitere Explosion der Mieten und damit ihre Vertreibung aus der Nordstadt befürchten, wollten eine andere Zusammensetzung des Arbeitskreises und sie wollten unter anderem uns in diesem Gremium. Sie wollten uns, weil ihre Sorgen auch unsere sind. Als Jugendzentrum sind gerade unsere Nutzer\_innen auf günstigen Wohnraum angewiesen. Als Zentrum leben wir von dem kollektiven Engagement vieler Menschen und davon, dass diese auch in der Nordstadt leben können.

Wir haben uns deshalb dazu entschieden, diesen Menschen in dem Arbeitskreis eine Stimme zu geben und wir sagen jetzt: Das war ein Missverständnis.

Was ist im Arbeitskreis geschehen?

Wir haben beim Start des Arbeitskreises auf unsere Position hingewiesen. Der Investor hat darauf hingewiesen, dass 30 Prozent sozial geförderter Wohnungsbau geplant sei und der Rest den Konditionen des freien Marktes unterliege. Beides wurde protokolliert, genauso wie der Hinweis, dass es sich um einen objektiven Interessensgegensatz handelt. Das Moderationsteam hat festgehalten, dass der Investor ein Vetorecht bei allen Entscheidungen des Arbeitskreises hat. Dieser Arbeitskreis erhält also weder Informationen zum Kaufpreis des Geländes, noch wird ihm ein relevantes Entscheidungsrecht in den wichtigen Fragen zugesprochen.

Warum können und wollen wir nicht mehr Teil dieses Arbeitskreises sein?

Wer auf Immobilienwebseiten eine neue Mietwohnung in der Nordstadt sucht, kommt unter einer Kaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter nicht mehr zum Zuge. Die Perspektive von 62 Prozent Mieterhöhungen in den nächsten 10 Jahren verlangt andere, radikalere Lösungen als 30 Prozent sozialen Wohnungsbau, der 10 bis 15 Jahre später ebenso dem Markt überlassen wird.

Das aber ist mit einem Arbeitskreis und Beteiligungsverfahren, die auf dem Vetorecht des Investors beruhen, nicht zu haben. Es war ein Fehler, das nicht von vornherein gesehen zu haben. Unsere Interessen wurden mit Füßen getreten. So kann unserer Meinung nach keine echte Beteiligung aussehen.

Diesen Fehler jetzt nicht zu korrigieren, hieße, all denen etwas vorzumachen, die uns in diesem Gremium haben wollten, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben. Wir wären ein Feigenblatt für ein ‚weiter so‘ einer Wohnungspolitik, die kein ‚weiter so‘ verträgt.

**Die Firma Gerlach muss enteignet werden!  
Wir brauchen kreative und progressive Lösungen für Wohnraumfragen!**



## Anhang VI: Online-Quiz (April 2020)

# Das große Gerlach-Quiz – was passiert wirklich auf dem Bumke-Gelände ?

Mit dem Wegzug des Sanitär- und Elektrogroßhandels Bumke bieten sich am Engelbosteler Damm neue Möglichkeiten für die Nordstadt. Allerdings kaufte 2017 das Unternehmen „Theo Gerlach Wohnungsbau“ das 8.200 qm große Grundstück. Dort ist Platz für ca. 150 Wohnungen. Zur geplanten Umwidmung in ein Wohngebiet ist vom Rat der Stadt Hannover ein Bebauungsplan zu beschließen.

Der Investor Gerlach hat nun ein „Eckdatenpapier“ vorgelegt, in dem er seine Vorstellungen zur Entwicklung des Bumke-Gelände darlegt. Dieses Papier ist unter Mitwirkung eines Arbeitskreises entstanden und wurde bereits in einem öffentlichen Treffen (11/2019) vorgestellt – dort wurde das Papier jedoch umfassend kritisiert und mittlerweile hat die Initiative „Bumke selber machen“ ein ausführliches Alternativkonzept vorgelegt (3/2020).

Was auf dem Gelände letztlich passieren wird, ist also noch offen – das folgende Quiz bietet einen schnellen Überblick über die Planung des Investors und Einblicke in die Wohnungspolitik in Hannover.





## Wohnen für Menschen oder für Profite?

**Für wie viel Prozent der geplanten Wohnungen auf dem Bumke-Gelände ist nach derzeitigem Planungsstand sichergestellt, dass diese von gemeinwohlorientierten Trägern erstellt werden?**

- A: 100%, so wie eine Petition von 2.500 Menschen gefordert hat
- B: 45%, wie es der Arbeitskreis herausgehandelt hat
- C: 12%, die gehen an eine Genossenschaft – 88% sind für Profite!
- D: 0%, damit Gerlach (Vermögen: 250 Millionen €) noch reicher werden kann

**Auflösung:** Die Petition wird in dem Eckdatenpapier des Investors nicht einmal erwähnt – geschweige denn berücksichtigt. Die 45% sind der Anteil, die eine befristete(!) Preisdämpfung bekommen sollen – bleiben aber in profitorientierter und nicht in gemeinwohlorientierter Trägerschaft.

Die 12% an eine Genossenschaft sind eine im Eckdatenpapier genannte Option – es ist aber weder sichergestellt, dass diese Option verwirklicht wird, noch ist sichergestellt, dass die Genossenschaft „gemeinwohlorientiert“ ist – auch Genossenschaften bieten z.T. eher hochpreisige Wohnungen an. Richtig ist also leider D.

\*\*\* Nachtrag: der Änderungsantrag von Rot-Grün im Bezirksrat Nord (22.6) sieht nun wieder einen Verkauf der Grundstücke zum Verkehrswert (also nicht zu einem Gerlach-gemäßen Marktpreis oder als schlüsselfertige Wohnungen) vor. Dies war der ursprüngliche Vorschlag der Stadt im AK - den Gerlach aber abgelehnt hatte. Somit führte der öffentliche Druck immerhin dazu, das Antwort C zumindest realistisch möglich ist.\*\*\*

## Bumke für alle oder Nordstadt nur für Reiche?

**Wie viel Prozent der entstehenden Wohnfläche auf dem Bumke-Gelände sind laut Gerlachs Eckdatenpapier für Eigentumswohnungen vorgesehen?**

- A: 0% Was für eine Frage - bei der Wohnungsmisere in der Nordstadt wären exklusive Eigentumswohnungen nicht angemessen: Bumke für alle!
- B: 20% Eigentumswohnungen bedeuten mehr Gewinne – und die Stadt sagt: der Investor muss Gewinne machen können
- C: 30% Gerlach wollte mehr, aber der Arbeitskreis hat ihm bei 30% eine Grenze gesetzt
- D: So genau muss sich der Investor nicht festlegen – könnten so 35 bis 50% werden

**Auflösung:** Richtig ist D. Festgelegt ist bisher ein Anteil von 30% – gerechnet nach „Anzahl der Wohnungen“. Gerlach könnte aber dennoch kleine Sozialwohnungen und große Eigentumswohnungen bauen – denn der „Anteil an Wohnfläche“ wird in dem Eckdatenpapier nicht begrenzt. Geschickte Hintertür zur Profitmaximierung ...

## Soziale Marktwirtschaft

Die Verkaufspreise in einem anderen Neubauprojekt in der Nordstadt (Charlottes Garten) zeigen, wie die Erwartungshaltung von Gerlach sein könnte, dort werden bis zu 7000 €/qm verlangt. Das heißt eine 140qm-Wohnung kann auch mal ca. 1 Millionen Euro kosten. Der Verkauf läuft in der Regel über Makler\*innen, die eine Provision kassieren. Und nun zur Frage:

**Wie lange muss eine Altenpflegerin arbeiten, um den Betrag einer solchen Provision für den Verkauf einer einzigen Wohnung zu verdienen?**

A: 6 Monate – so viel zur Wertschätzung der Arbeit unserer systemrelevanten „Held\*innen“.

B: 12 Monate – ein GANZES JAHR Arbeit in der Altenpflege ist so „lukrativ“ wie die Verkaufsanbahnung EINER Wohnung? Das wäre absurd !

C: 42 Monate – 3 ½ Jahre

**Auflösung:** In Niedersachsen sind Maklerprovisionen frei verhandelbar, als marktüblich gelten 7%. Das können also für die „Arbeitsleistung“ eine einzelne Wohnung zu verkaufen 70.000 Euro Provision sein. Dafür müsste eine Altenpflegerin tatsächlich 42 Monate arbeiten (Durchschnittsgehalt in Niedersachsen ca. 1.650 Netto im Monat).

## Kapitalismus

Ein Beteiligungsverfahren sollte selbstverständlich von der öffentlichen Hand und nicht von einem profitorientierten Investor gestaltet werden. Von wem stammt in diesem Kontext das folgende Zitat: *„In dem Moment, wo sie das ganze Verfahren in die Hand eines Investors geben, ist der Weg natürlich vorgezeichnet, das ist - glaub ich - allen klar, weil der wird nach Profitgesichtspunkten entscheiden [...] Das ist Kapitalismus. Das ist jetzt nur nicht das, was wir für die Stadtentwicklung brauchen“*

A: Karl Marx

B: Eckhard Scholz, OB-Kandidat für die CDU

C: Belit Onay, OB von Hannover (Aussage vor der Wahl)

**Auflösung:** Die Aussage tätigte Herr Scholz am 25.9.2019 Im Rahmen der Veranstaltung „Unbeteiligt beteiligt?“ zum Thema Beteiligungsprozesse in Hannover. Demnach war es wohl eine ziemlich blöde Idee der Stadt Hannover, die Beteiligung vom Investor Gerlach organisieren zu lassen. Ob diese sehr einfache Erkenntnis auch noch zu SPD und Grünen durchsickert, ist noch unklar.

## Gerlachs Beteiligungstheater

Welche Arbeitsmethoden haben Gerlach und das von ihm beauftragte Planungsbüro für ihr Beteiligungsverfahren genutzt (Mehrfachnennungen möglich):

A: Verweigerung neutraler Expertise,

B: Verschweigen von Kalkulationsgrundlagen,

C: Verschleierung durch selbst erschaffene (scheinbare) Sachzwänge (z.B. falsche Plandarstellungen),

D: Verarschung: grundlegende Änderung der Verfahrensregeln im laufenden Verfahren (ohne Rückkopplung mit der Öffentlichkeit),

E: Verdrehungen: verspätete (bis zu 3 Monate) und „leicht tatsachen-verdrehende“ Erstellung der Protokolle durch das Planungsbüro,

F: Verlagerung von Streitpunkten in direkte Hinterzimmer-Gespräche mit der Stadt (in denen die Stadt dann – warum auch immer – nachgab),

G: Verstecken: eigentlich sollen 12% der Wohnungen über eine Genossenschaft umgesetzt werden, aber im Kleindruckten versteckt sich eine Hintertür (= der Einbezug einer Genossenschaft kann umgangen werden),

H: Verhindern einer öffentlichen Begehung (stattdessen gab es eine Führung für max. 5 Personen),

I: Vertuschen: Weglassen von Informationen im Eckdatenpapier (z.B. Dauer der Befristungen von Sozialwohnungen, Mietsteigerungsoptionen trotz Sozialbindung, etc.).

**Auflösung:** Es kamen alle genannten „Methoden“ zur Anwendung: siehe die ausführliche Dokumentation in dem Alternativkonzept von Bumke selber machen.

\*\*\* Nachtrag: das in Punkt G genannte „Verstecken“ wurde durch den Änderungsantrag von Rot-Grün im Bezirksrat Nord (22.6) vermieden. Nun ist wieder ein Verkauf der Grundstücke zum Verkehrswert (also nicht zu einem Gerlach-gemäßen Marktpreis oder als schlüsselfertige Wohnungen) geplant. Dies war der ursprüngliche Vorschlag der Stadt im AK - den Gerlach aber abgelehnt hatte. Somit führte der öffentliche Druck immerhin dazu, das die 12% zumindest realistisch möglich sind.\*\*\*

## Gerlach – der ehrliche Investor unseres Vertrauens?

Bei der Vorstellung der Ergebnisse (des nicht-öffentlichen Arbeitskreises) auf dem dritten Zukunftsforum gab es keinerlei Einflussmöglichkeiten auf diese Ergebnisse. Trotz grundlegender Kritik wurde das Eckdatenpapier 1 zu 1 als Vorschlag an die Stadt weitergegeben. Dennoch fiel folgende Aussage: *„Theo Gerlach reicht die Hand und plant nicht hinter verschlossener Tür, sondern bietet das Angebot eines Verfahrens, bei dem alle einbezogen und Ideen eingebracht werden können.“* Von wem stammt diese Aussage:

- A: Baron Münchhausen (Erfinder der Fake-News)
- B: Helmut Kummer (Theo Gerlach Wohnungsbau)
- C: Pinocchio (Märchenfigur, deren Holznase wächst, wenn sie lügt)
- D: Einer Vertreterin der FDP im Bezirksrat Nord

**Auflösung:** Also wenn die Aussage von Pinocchio wäre, hätte dieser immer einen zur Corona-Krise passenden Abstandshalter von 2m parat.

Aber tatsächlich war es Herr Kummer, der diese Aussage auf dem zweiten Zukunftsforum getätigt hat. Was aber auch irgendwie tröstlich ist: In einer Welt, wo Wohnungen keine Ware mehr sind und die Arbeit von solchen Profiteuren überflüssig wird, wird Herr Kummer als kreativer Märchenerzähler auch noch sein Auskommen finden.

## Wer das Geld hat, hat das Recht?

Marktgläubige behaupten immer wieder, dass Gerlach mit seinem Eigentum machen kann, was er will. Nun muss der Rat der Stadt Hannover aber eine Änderung des Bebauungsplanes vornehmen. Gibt es dabei Sachzwänge zur Rolle der Stadt, muss diese dem Investor sein Baurecht mit hoher Rendite sichern? Dazu gibt es Gegenpositionen. Wo sind *„eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung“* und die *„die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“* im Quartier und *„die Anforderungen kostensparenden Bauens“* als Ziele verankert?

- A: Wunschliste von Bumke selber machen
- B: §1 Baugesetzbuch
- C: SPD-Grundsatzprogramm von 1989
- D: Broschüre der Interventionistischen Linken „Enteignen ist die halbe Miete“

**Auflösung:** es ist tatsächlich aus dem Baugesetzbuch. Solche rechtlichen Grundlagen wurden aber in dem Verfahren nie transparent gemacht.

## Kreativität oder Kahlschlag

Gerlach plant den Abriss aller Gebäude, obwohl ein Umbau oft kostengünstigere, kreativere Optionen mit Eigenleistungen der Bewohner\*innen ermöglichen kann. Für die Begründung des Abrisses wurden keine Zahlen zu Umbaukosten vorgelegt und die „Prüfungen“ erfolgten nur durch Gerlachs Architekten. Dennoch „glaubt“ die Stadtverwaltung, dass diese Begründungen ausreichend seien. Wer sagte demgegenüber folgenden Satz: „Der Ort lächelt einen an. Wir haben eine tolle Altbausubstanz“ ?

A: Ein unabhängiger Bauhistoriker (der NICHT auf der Gehaltsliste von Gerlach steht)

B: Eine Mitarbeiterin der Stadt Hannover

C: Eine Expertin von „Bumke selber machen“

**Auflösung:** Das Zitat stammt tatsächlich von einer Stadtplanerin der Stadt Hannover (im Bezirksrat Nord, HAZ 3.7.2017), das war aber BEVOR sich die Stadtverwaltung entschloss, einfach dem Investor Gerlach ALLES zu glauben. Gerlachs Architekt hat übrigens bei der finalen Präsentation nachweislich einen falschen Grundriss zum Bumke-Haus verwendet. Eine Stellungnahme eines unabhängigen Bauhistorikers findet sich im Alternativkonzept von „Bumke selber machen“, sein Fazit zum Bumke-Haus am E-Damm: „Eine Erhaltung ist dringend angeraten“. Das will der Herr Gerlach aber nicht.

## Klimaschutz oder Profite

Auch die Bauwirtschaft und Wohnen sind relevante Verursacher von Treibhausgasen. Welche Maßnahmen sind in Gerlachs Eckdatenpapier verbindlich festgelegt, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten? Da Klimaschutz wichtig ist, sind wieder Mehrfachnennungen möglich:

A: Es entsteht das erste autofreie Quartier-Hannovers: so innenstadtnah und mit bester ÖPNV-Anbindung ist hier der ideale Standort

B: Eine Verpflichtung zur Verwendung klimaschonender Baumaterialien (d.h. es werden Wärmedämmung und Ökobilanzen der Herstellung berücksichtigt)

C: Eine Vergleichsberechnung: wie viel CO<sub>2</sub>-Äquivalente werden für die Varianten Abriss vs. Umnutzung benötigt

D: 15% der Fahrradstellplätze bekommen einen Elektroanschluss

E: Es werden moderne Wohnkonzepte wie „Cluster-Wohnungen“ geplant – hier werden mehr Gemeinschaftsflächen geschaffen, die ressourcenschonend von mehr Menschen geteilt werden. Es gibt modulare Grundrisse, die ohne großen Aufwand an geänderte Anforderungen angepasst werden können

**Auflösung:** bisher wurde nur D konkret geregelt, mehr Klimaschutz könnte die kurzfristigen Profite beeinträchtigen und/oder würde komplexes Denken erfordern – nicht zumutbar für einen Investor.



## Schöne neue Welt: Hannover als Kulturhauptstadt

Hannover bewirbt sich gegenwärtig als Europäische Kulturhauptstadt für das Jahr 2025. Dabei sollen auch soziale Aspekte der Stadtentwicklung nicht außer Acht gelassen werden. Was will die Stadt Hannover in diesem Kontext laut ihrer Bewerbung:

A: Die Zahl der Wohnungs-/Obdachlosen bis 2025 halbieren

B: Obdachlosigkeit würdevoll thematisieren

C: Obdachlosigkeit bis 2025 abschaffen

**Auflösung:** Leider nur B.

*Gegenvorschlag: Hannover bringt JETZT SOFORT zu Corona-Zeiten Obdachlose und aus den griechischen Lagern zu evakuierende Geflüchtete in den zahlreichen leerstehenden Hotels unter. Schutz vor Corona bracht ein Zuhause: #LeaveNoOneBehind.*

*Bisher gibt es auch in Hannover „spekulativen Leerstand“ oder zweckentfremdete airbnb's, hierzu gibt es Konzepte solchen Wohnraum durch Beschlagnahmung und/oder Besetzung zeitnah wieder nutzbar zu machen.*

*Und wenn Wohnungen zukünftig in gemeinnütziger Trägerschaft – und nicht für Profite gebaut werden würden, wäre es auch möglich, Wohnungs- und Obdachlosigkeit abzuschaffen – statt sie nur „würdevoll zu thematisieren“.*

## Systemrelevant...

Während die Mieter\*innen einen immer einen höheren Anteil ihres Einkommens für die steigenden Mieten aufwenden müssen, profitieren die Eigentümer\*innen und Immobilienkonzerne, die ihre Dividenden – trotz Corona – als Milliardensummen an die Aktionär\*innen ausschütten.

**Frage:** Um welchen Betrag (in Euro) sind die Immobilienbesitzer\*innen in Deutschland seit 2011 nominal reicher geworden (nicht enthalten sind also die Mieteinnahmen, „nominal“ bezieht sich auf die Immobilienpreise)?

A: 998.000.000 – so viele Millionen fürs Nichts-Tun, als reine Wertsteigerung?!?

B: 680.000.000.000 – so viele Milliarden auf dem Rücken der Mieter\*innen!?!

C: 3.000.000.000.000 – wie heißt noch eine Zahl mit zwölf Nullen???

**Auflösung:** eine Zahl mit zwölf Nullen heißt Billionen und richtig ist leider C.

# Applaus, Applaus

Da Applaus und Lob aus Politikermund auch bei Mietzahlungen keine anerkannten Zahlungsmittel sind, müssen Supermarktangestellte ihre Miete weiter mit Lohnarbeit finanzieren. Welchen Anteil des Einkommens muss einE solcher Alltagsheld\*in aufwenden, wenn sie in eine freifinanzierte 48qm Wohnung von Gerlach ziehen will?

A: ca. 25% d.h. sie arbeitet eine Woche für Gerlach und drei Wochen für sich

B: ca. 50% d.h. sie arbeitet ab Tag 16 des Monats für sich

C: ca. 66% es müssen ja die Profite mit der Miete mitfinanziert werden

**Auflösung:** EinE SupermarktangestellteR an der Kasse verdient bei Vollzeit ca. 1250 Netto. Mieten bei Gerlach könnten ca. 13-15€/qm sein (dazu allgemein Nebenkosten pro qm: 2,7€) – „richtig“ ist also C: 66%

*Aber bekommt, der/die mit so einem niedrigen Einkommen nicht eine Sozialwohnung?*

*Eher nicht, davon gibt es nämlich weiterhin viel weniger als einkommensschwache Menschen. Und wenn doch: dann ist diese bei Gerlach befristet, das heißt wenn die Nordstadt dann in 10 bis 15 Jahren erfolgreich „durchgentrifiziert“ wurde, ist die Preisbindung zu Ende und unsereR Alltagsheld\*in muss eben zahlungskräftigeren Gruppen weichen.*

## **Fazit: Wie geht es weiter ?**

*Der nächste offizielle Schritt ist eine Beratung im Bezirksrat Nord am 22.6.2020.*

*Falls Du bei diesem Quiz gemerkt hast, dass Du mit den Investorenplänen nicht einverstanden bist und Dich nicht passiv darauf verlassen willst, dass Politik und Verwaltung schon eine gute Lösung finden werden. Dann bist Du herzlich eingeladen Dich gemeinsam mit uns aktiv in den weiteren Prozess einzubringen. Sobald es die Corona-Lage erlaubt, wird es auch wieder offene Treffen der Initiative „Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle“ geben. Bis dahin möchten wir auf folgende Möglichkeiten zur digitalen Vernetzung und Information verweisen.*

### **Mehr Infos:**

Unser ausführliches Alternativkonzept (enthält auch die Quellenangaben zu Zahlen im Quiz):  
<https://bumkeselbermachenhome.files.wordpress.com/2020/03/alternativkonzept.pdf>

Home page: <https://bumkeselbermachen.home.blog/>

Facebook: <https://www.facebook.com/bumkeselbermachen/>

Kontakt per Mail: [bumkeselbermachen@riseup.net](mailto:bumkeselbermachen@riseup.net)

## Anhang VII: Reaktion auf die Antwort der Verwaltung zur Petition von Bumke selber machen (Wandzeitung, April 2020)

### 2500 Unterschriften für dauerhaft günstige Mieten ignoriert!

Hiermit wollen wir die Nordstädter\*innen informieren, wie ihre Willensbekundungen und Bedürfnisse systematisch ignoriert werden. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen: Dauerhaft günstigen Wohnraum wird es mit Gerlach und anderen privaten Investor\*innen nicht geben. Deswegen möchten wir unsere Forderungen noch einmal in aller Deutlichkeit klar machen:

#### 1. Die Aufnahme der Gemeinnützigkeit des gesamten entstehenden Wohnraums in den städtebaulichen Vertrag. Die Mieten müssen dauerhaft günstig sein.

Unter gemeinnützigen Wohnungen verstehen wir Mietwohnungen in gemeinnütziger Trägerschaft. Das heißt die Wohnungen gehören einer Institution, die nicht auf eine „Rendite mit der Miete“ aus ist, sondern deren Ziel es ist, günstigen Wohnraum bereitzustellen. Auch kommunale oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften können das Kriterium „gemeinnützig“ prinzipiell erfüllen. Die Petition wird in dem Eckdatenpapier des Investors nicht einmal erwähnt – geschweige denn berücksichtigt. Zwar sollen 45% der Wohnungen eine befristete (!) Preisdämpfung bekommen – diese bleiben aber in profitorientierter und nicht in gemeinwohlorientierter Trägerschaft. Ob dabei überhaupt eine einzige Wohnung durch eine Genossenschaft realisiert werden kann (ggf. wären dies 12%), ist durch geschickte Formulierungen des Investors keinesfalls sicher. Die Förderprogramme der Stadt würden eine 10 oder 15jährige Bindung bedeuten (Förderprogramm der Region 20 Jahre), für diese Bindung erhält Gerlach einen Millionenbetrag an Subventionen aus der öffentlichen Hand – um nach Auslaufen der Bindung frei vermarkten zu können (= „marktkonforme“ Mietsteigerungen oder Umwandlung in Eigentumswohnungen). Die Stadtverwaltung nimmt dies bisher einfach hin, sie verweist darauf „dass es dem Vorhabenträger ermöglicht werden muss Gewinne zu erwirtschaften.“ Das ist schon juristisch fragwürdig, da der Investor den Kaufpreis nicht nennt (und juristisch nicht nennen muss), kann der Gewinn (= Erlös abzüglich Kosten fürs Grundstück & Bauen) gar nicht der relevante Maßstab sein. Die Stadt muss dem Investor NICHT seine Gewinne garantieren, wenn dieser sich mit einem zu hohen Kaufpreis verspekuliert hat. Vielmehr könnte die Stadt einen großen Teil der durch die B-Planänderung ausgelösten Steigerung des Grundstückswerts für gemeinwohlorientierte Interessen auf dem Grundstück abschöpfen. Juristisch richtig ist hingegen die Aussage der Stadt „Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB).“ Das komplette Ignorieren einer Petition von 2500 Menschen, um Gerlach (Privatvermögen 250 Millionen Euro) höhere Gewinne zu ermöglichen ist aber nicht „angemessen“. Nun ist die „gute Zusammenarbeit“ zwischen Stadt und Bauwirtschaft in Hannover nicht Neues: Ergebnis ist, dass Hannover (zusammen mit Berlin) im bundesweiten Vergleich einen der beiden vordersten Plätze bei Mietsteigerungen belegt. In der Nordstadt waren dies allein von 2007 bis 2018 bei den Angebotsmieten eine Steigerung von 52% (!).

#### 2. Offene Prüfung möglicher Umnutzung bereits bestehender Gebäude mit dem Ziel der Kostenreduzierung.

Unter einer offenen Prüfung verstehen wir zuallererst eine von den Interessen des Investors unabhängige Prüfung. Das von Gerlach mit der Prüfung beauftragte und bezahlte Architekturbüro kann eine solche unmöglich gewährleisten. Die Stadtverwaltung behauptet nun „Eine ergebnisoffene Prüfung zum Erhalt der bestehenden Gebäude wurde bereits durch das Architekturbüro Gruppe OMP durchgeführt und im Rahmen des bisherigen Beteiligungsprozesses intensiv diskutiert.“ In deren Darstellungen auf der Abschlussveranstaltung wurden aber lediglich zwei Varianten gegenübergestellt: der Total-Abriß und der vollständige Erhalt ohne Zubau. Letzteres hatte aber niemand gefordert. Was ist mit Möglichkeiten dazwischen? Wie sieht es mit dem Erhalt des denkmalwürdigen Bumke-Hauses am E-Damm aus? Wenn die Stadtverwaltung behauptet „Die Architekten haben im Rahmen der

Bürgerbeteiligung plausibel da gelegt, dass der Erhalt der bestehenden Gebäude keine Kostenreduzierung ermöglicht“ kann das nur als skurril bezeichnet werden: es wurde keine einzige Zahl zu Umbaukosten genannt und die Erörterungen erfolgten auf Basis eines falscher Grundrisses – ohne das dies die Stadt oder Gerlachs Arbeitskreismitglieder auch nur bemerkt hätten.

### **3. Eine soziale und nachhaltige Architektur (z.B. kollektive Nutzungsmöglichkeiten, Freiflächen, Orte für Begegnung/Gemeinschaftsräume, Kita, kostenreduzierende selbstverwaltete Wohnformen, etc.).**

Dieser sehr allgemeinen Formulierung der Petition stimmt die Stadt immerhin prinzipiell zu. Allerdings sagt sie: „Die Umsetzung der in der Petition formulierten sozialen und nachhaltigen Architektur kann mit dem rechtlichen Instrumentarium (hier: BauGB) jedoch nur teilweise sichergestellt werden. Die Verwaltung empfiehlt diesem Punkt daher im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu folgen.“ Klar ist aber: das was dazu bisher im Eckdatenpapier des Investors formuliert wurde, ist viel zu wenig/vage. Statt einer angemessenen Berücksichtigung von Klimaschutzanforderungen oder einem Konzept für ein autofreies Quartier findet sich dort kaum verbindliches – außer das 15% der Fahrradstellplätze einen Elektroanschluss kriegen. Möglichkeiten über ein selbstverwaltetes Wohnprojekt mit Eigenleistungen Ressourcen und Kosten zu sparen wurden ebenfalls komplett ignoriert.

### **4. Umfassende demokratische Mitentscheidung bei der Umnutzung des Geländes und der Entwicklung des städtebaulichen Vertrags.**

Die Ausgestaltung eines Beteiligungsprozesses soll von Nordstädter\*innen und nicht vom Investor entschieden werden. Denn der Investor hat sein Verfahren mit folgenden „Arbeitsmethoden“ gestaltet:

- Verweigerung neutraler Expertise (z.B. bei der Prüfung von Umnutzungsoptionen),
- Verschweigen von Kalkulationsgrundlagen (z.B. Kaufpreis)
- Verschleierung durch selbsterschaffene (scheinbare) Sachzwänge (z.B. falsche Plandarstellungen),
- Verarschung: grundlegende Änderung der Verfahrensregeln im laufenden Verfahren (ohne Rückkopplung mit der Öffentlichkeit),
- Verdrehungen: verspätete (bis zu 3 Monate) und „leicht-tatsachen-verdrehende“ Erstellung der Protokolle durch das Planungsbüro,
- Verlagerung von Streitpunkten in direkte Hinterzimmer-Gespräche mit der Stadt (in denen die Stadt dann – warum auch immer – nachgab),
- Verstecken: eigentlich sollen 12% der Wohnungen über eine Genossenschaft umgesetzt werden, aber im Kleingedruckten versteckt sich eine profitsthemde Hintertür (= der Einbezug einer Genossenschaft kann umgangen werden),
- Verhindern einer öffentlichen Begehung (stattdessen gab es eine Führung für max. 5 Personen),
- Vertuschen: Weglassen von Informationen im Eckdatenpapier (z.B. Dauer der Befristungen von Sozialwohnungen, Mietsteigerungsoptionen trotz Sozialbindung, etc.).

Vor dem Hintergrund dieser Scheinbeteiligung bestätigt die Stadt immerhin, dass das Verfahren noch vollkommen offen ist: „Die Verwaltung empfiehlt diesem Punkt insoweit zu folgen, als dass der Forderung nach einer umfassenden demokratischen „Mitwirkung“ nachgekommen werden soll.“ Gemeint ist das jetzt startende offizielle Verfahren zum Bebauungsplan. Ein Warnsignal ist aber der (juristische richtige) Satz: „eine „Mitentscheidung“ [ist] rechtlich nicht vorgesehen.“ Wir werden aber bestimmt keine Entscheidung hinnehmen, die mit den beschriebenen „Arbeitsmethoden“ vorbereitet wurde und dann über die Köpfe der Nordstädter\*innen hinweg im Rat der Stadt getroffen wird.

## 5. Einrichtung einer Anwaltsplanung zur Begleitung des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Bei der Auswahl des\*der Anwaltsplaner\*in müssen vor Ort bestehende Initiativen berücksichtigt werden.

Die Stadtverwaltungen sieht keinen Bedarf für eine Anwaltsplanung (also eine Planung, die nicht-investorengesteuerte Expertise bereitstellt). Denn die Stadt behauptet: „Um diese Fläche im Sinne des Stadtteils zu entwickeln wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurde der Arbeitskreis nach dem 1. öffentlichen Forum nochmals angepasst, um ein möglichst breites Meinungsbild aus dem Stadtteil und deren unterschiedlichen Bewohnergruppen zu bekommen. In diesem Rahmen konnten unter Begleitung von unterschiedlichen Fachleuten die Planungsziele und einzelne Aspekte der Planung für dieses Areal diskutiert werden.“

Die Qualität der Arbeitsmethoden wurde bereits im vorherigen Punkt 4 beschrieben. Und hier nochmal: bei der Formulierung des Eckdatenpapiers des Investors wurde nur der geschlossene Arbeitskreis einbezogen – NICHT jedoch die Öffentlichkeit. Denn die öffentliche Vorstellung des Eckdatenpapiers auf dem abschließenden Zukunftsforum sah überhaupt keine Änderungsmöglichkeit mehr vor. Es gibt keinen Konsens zwischen den am Prozess beteiligten! Auch unter den bis zum Ende am Arbeitskreis teilnehmenden Initiativen und Einzelpersonen herrscht Unzufriedenheit mit den Ergebnissen: Sie äußerten Bedenken, ob der zum Teil selektierten Informationslage und dass sie mit Sachzwängen, die für sie (z.T. aufgrund fehlender Sachkenntnis z.B. zu Planungsrecht oder Förderbedingungen) nicht einschätzbar waren – unter Druck gesetzt wurden. Die Kritiker\*innen beklagten auch den Zeitdruck, da sie nach den langwierigen Diskussionen nicht mehr die Energie hatten, eine weitere Überarbeitung des Eckdatenpapiers einzufordern. Dennoch hat der bisherige Prozess eine brauchbare Arbeitsgrundlage ergeben – damit meinen wir aber nicht das Eckdatenpapier des Investors, sondern das Alternativkonzept von „Bumke selber machen“. An der Umsetzung dieses Konzeptes wollen wir gerne – idealerweise unterstützt durch eine Anwaltsplanung – gemeinsam mit den Nordstädter\*innen und den zukünftigen Mieter\*innen der Wohnungen auf dem Bumke-Areal weiterarbeiten. Wir müssen gemeinsam verhindern, dass das investorenfreundliche Eckdatenpapier umgesetzt wird! Und wir wollen deutlich machen: Eine nachhaltige und soziale Stadtentwicklung ist mit profitorientierten Investor\*innen nicht zu machen!“





## Anhang VIII: Offener Brief (Juni 2020)

### Liebe Nordstädter\*innen,

Auf dem **Bumke-Gelände** am E-Damm 5/9 plant der Investor Gerlach den Abriss aller Gebäude, um exklusive Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen (15 €/m<sup>2</sup>) und befristet „preisgedämpfte“ Wohnungen zu bauen. Zunächst wird letztgenannter Anteil der Wohnungen auch für unsere Alltagsheld\*innen wie Supermarktangestellte oder Kranken-pfleger\*innen bezahlbar sein. Nach Auslaufen der Fristen (je nach Förderung in 10, 15 oder 20 Jahren), wird dann „frei vermarktet“. In der Krise Held\*innen, nach der Krise „Raus aus Nordstadt“? Nicht mit uns! Wohnungen sollten ein sicheres „zu Hause“ bieten und keine Ware sein, wo die Menschen, wenn sie nicht in das Profitkonzept des Eigentümers passen, einfach ausgetauscht werden.

In Corona-Zeiten sehnen wir uns alle nach Normalität, aber wir wollen nicht zurück zu einer Normalität, in der Obdachlosigkeit, Verdrängung und Mietsteigerungen „normal“ sind. Die Krise bietet Chancen zu überlegen, was wirklich wichtig ist. Und tatsächlich wächst bei Vielen die Erkenntnis, dass **Grundbedürfnisse wie Gesundheit und Wohnen** nicht Profitinteressen überlassen werden dürfen. Aber eines kann uns niemand als „wirklich wichtig“ verkaufen: dass Gerlach mit seinem bisherigen Vermögen von 250 Mio Euro, besser 251 (oder 255?) Mio. haben sollte. Genau auf diesem Ziel basiert aber die bisherige Planung zum Bumke-Gelände.

Und hat die Krise nicht gezeigt, dass wir **alle in einem Boot** sitzen, auch weil wir ja wirklich keinen Planeten B haben? #fighteverycrisis. In der Vorstellung der Immobilienbranche ist es aber ein Boot, wo die einen immer mehr Rudern müssen, um die Gewinne derer auf dem Oberdeck zu sichern. Denn wer jetzt eine Kabine in der Nordstadt sucht, muss jetzt schon 52 % mehr Rudern (= Miete zahlen) als noch vor wenigen Jahren. Und was macht der Oberkapitän, wenn sich die Menschen auf dem Unterdeck organisieren und eine Petition mit 2500 Unterschriften bei der Schiffsverwaltung einreichen, um eine paar neue Kajüten in gemeinwohlorientierter Trägerschaft zu bekommen –

ohne Profite mit der Miete? Das werden wir sehen – die Schiffsverwaltung empfiehlt: „Ignorieren“. Dann ist es aber nicht die Zeit zum Aufgeben und Weiterrudern – dann ist es **Zeit für eine Meuterei**.

Denn es geht uns nicht darum, „die führenden Politiker [...] anzubetteln, dass sie sich kümmern sollen. Ihr habt uns in der Vergangenheit ignoriert und ihr werdet uns wieder ignorieren. [...] Es geht darum „Euch zu sagen, dass der Wandel kommen wird, ob es Euch gefällt oder nicht. Die wirkliche Macht gehört den Menschen.“ Diese Worte von Greta Thunberg passen auch zur Wohnungspolitik. Deshalb wenden wir uns in diesem **Offenen Brief** auch nicht an den Oberbürgermeister, sondern direkt an die Nordstädter\*innen. Mit dem dringenden Aufruf: informiert Euch und werdet aktiv.

Wir waren und sind jederzeit bereit, uns einem **konstruktiven Dialog** zu stellen - sofern dieser auf der Grundlage überprüfbarer Sachargumente basiert – und nicht auf vom Investor bereitgestellten (Fehl-)Informationen. Wir sollten jedenfalls nicht auf die Gnade des Investors hoffen oder uns auf die Einsichtigkeit der Politik verlassen. Wenn die Nordstadt nicht für immer mehr Menschen unbezahlbar werden soll – müssen wir JETZT deutlich machen, dass sie unverkäuflich ist.

Wenn Gerlach & Co die Nordstadt zur Ihrem **Monopoly-Spielfeld** machen wollen – müssen wir Ihnen dieses Spiel gemeinsam verderben.

Mit solidarischen Grüßen

*Bumke selber machen –  
Netzwerk Wohnraum für alle*

