

Ausführliche Stellungnahme zum Stand der Bumke-Planungen:

Der Konflikt steht **exemplarisch** für eine verfehlte **Wohnungspolitik**, unzureichende **Beteiligung** und Ignoranz gegenüber dem **Klimaschutz in der Bau-/Abrisspolitik** in Hannover.

Die von Bauverwaltung und Investor Gerlach vorgelegte Planung steht für ein „**Weiter so**“ einer Politik, die Immobilienbesitzende immer reicher macht. Gleichzeitig ist für viele Menschen gerade in der Nordstadt die Angst vor Verdrängung und Mietsteigerungen Alltag. Gerlach verweigert sich Zugeständnissen, die über dies „Weiter so“ hinausgehen => *Faktencheck Nr. 1 „Planungsinhalte“*.

Die von Einwohner*innen im September 2020 eingebrachten Einwände im formalen **Beteiligungsverfahren** wurden erst im Dezember 2022 beantwortet. Die Antworten sind oftmals ausweichend und z.T. fehlerhaft => *Faktencheck Nr. 2 „Verwaltung und Verfahren“*.

Die Verwaltung verwies während des Prozesses wiederholt auf fehlenden Handlungsspielraum aufgrund rechtlicher Grundlagen. **Wesentliches Problem sind die durch den Rat der Stadt Hannover selbst geschaffenen investorenfreundlichen Spielregeln**. Änderungen solcher Spielregeln gehen in einem **Hin- und Hergeschiebe** zwischen Rat/Verwaltung immer wieder unter (Beispiel: Erhaltungssatzung/Milieuschutz, Umgang mit Satzungen zu Zweckentfremdung oder Baulandmobilisierung). In vielen anderen Städten sind solche Satzungen z.T. seit Jahrzehnten gängige Praxis => *Faktencheck Nr. 3 „Wohnungspolitik im Vergleich mit anderen Städten“*.

Ignoranz gegenüber Klimaschutzanforderungen: die aktuelle Planung beinhaltet den Kahlschlag von Dreiviertel des Baumbestandes, darunter **zwei große Bäume** (bis zu 12m). Grund: die Tiefgarage ist einfacher zu planen? Dagegen fehlen konkrete Aussagen zu Solaranlagen oder Nachhaltigkeitsvorgaben zu Baumaterialien => *Faktencheck Nr. 4 „Klimaschutz“*.

Zusammenfassend wird deutlich: es wird weder für noch mit den Menschen im Stadtteil geplant. Investor Gerlach sichert sich durch die Inhalte des städtebaulichen Vertrages **hinterrücks weitere Profitmaximierungen**, die von dem vorher als Grundlage geltenden Eckdatenpapier abweichen. So wird u.a. die vereinbarte **Quote an Mietwohnungen von 70%** „unauffällig“ auf 66% reduziert.

Und abweichend von der alten Beschlusslage (2020) des Bezirksrat Nord will Firma Gerlach auch die Grundstücke an der Oberstraße selbst bebauen. Die **zwei Grundstücke der Oberstraße 4+7** sollten bisher zu einem limitierten Preis **an eine Genossenschaft** verkauft werden. Im aktuellen Entwurf sind „ernsthafte“ Bemühungen des Investors, eine Genossenschaft für einen Kauf zu finden, ausreichend. Wenn der geforderte Preis zu hoch ist, besteht die reale Gefahr, dass die Firma Gerlach selbst baut und vermarktet (Bindungsfrist bietet nur kurzen Schutz). Die zwei Grundstücke an eine Genossenschaft zu verkaufen, die langfristig gemeinwohlorientiert vermietet, war bisher das einzige ERNSTHAFTE Zugeständnis. **Alles andere ist zeitlich befristet** (10-20 Jahre) und die befristete Mietpreisbindung von 45% der Wohnungen wird wie üblich mit einem Millionenbetrag an Steuergeldern subventioniert.

Eine Absicherung gegenüber einer späteren **Umwandlung der frei finanzierten Miet- in Eigentumswohnungen** gilt nur für 10 Jahre (der BZR Nord forderte nun 20 Jahre). Nach der Frist droht gerade in Stadtteilen mit besonders angespannten Wohnungsmarkt die Verdrängung von Mieter*innen. Es geht auch anders. Die Stadt München schreibt eine Umwandlungssperre für 40 Jahre fest.

Damit ist folgendes Szenario absehbar: Unsere in der Pandemie beklatschten **Alltagsheld*innen** wie Supermarktangestellte oder Krankenpfleger*innen können zunächst in einige der Wohnungen einziehen, nach der Frist gilt: „Macht Platz für die Reichen“.

Die Bilanz der letzten Jahre macht deutlich: Es braucht eine Kehrtwende! Wir werden es jedenfalls nicht bei folgenlosen Appellen an die Politik belassen, die die Interessen der Mieter*innen bislang schon konsequent ignoriert hat. Unsere Aufgabe als Stadtteilinitiative sehen wir darin, die **Kosten-Nutzen-Erwartungen** der Firma Gerlach so zu verschieben, dass sie ernsthafte Zugeständnisse macht. Eine Option ist die Aufklärung zu Gerlachs unehrlichen, klimafeindlichen und einseitig profitmaximierenden Verhalten (=> Faktencheck Nr. 5 „Gerlach“).

Der **Bezirksrat Nord** am 28.2. agierte irritierend, zwar nickte er die Entwürfe nicht völlig kritiklos ab, sondern stellte einen interfraktionell gestellten „Begleitantrag“. Die „Nachbesserungen“ des „Begleitantes“ fielen aber noch hinter den Stand des Eckdatenpapiers von 2019 und den eigenem Beschluss von 2020 zurück?!

Sinnvoll ist die Forderung des Bezirkrates, auf eine „**mittelbare Belegung**“ (=Umsetzung der geförderten Wohnungen an anderer Stelle) zu verzichten und eine Verlängerung eines Umwandlungsverbotes (in Eigentumswohnungen) der frei finanzierten Mietwohnungen von 10 auf 20 Jahre. Als Minimalforderung hätte aber ein langfristiges Aufteilungsverbot für die gesamten **70% Mietwohnungen** formuliert werden müssen (nach Münchener Modell). Auch der Bezirksrat erkennt zur **Genossenschaftsfrage**, dass das „ernsthafte Bemühen“ zu weich formuliert ist, unverständlich ist aber die eigene, eher hilflose Formulierung statt einfach die im Stadtteil breit geteilte Forderung zur Oberstraße 4+7 zu unterstützen => Oberstraße 4+7.

Geradezu absurd ist, dass KEINE einzige der detailliert/konstruktiven Forderungen von Bumke selber machen zum Thema **Klimaschutz** aufgegriffen wurde.

Die jetzt anlässlich **der Sitzung des Bauausschuss 21.6.** veröffentlichte Antwort von Verwaltung/Investor bestätigt unsere Befürchtungen. Selbst die minimale Nachbesserungen, die der Bezirksrat Nord gefordert hatte, werden dort weitgehend NICHT umgesetzt. Beispielhaft hervorgehoben sei, die Ablehnung des Verlängerungswunsches zum Umwandlungsverbot von den Freifinanzierten Miet- zu Eigentumswohnungen von 10 auf 20 Jahre. Nach dem Münchner Modell (nachdem sich die Bauverwaltung der LHH nach eigenen Angaben richtet) wäre dies 40 Jahre, in Hannover gibt es dazu noch keine Praxis, so dass aber mindestens die 20 Jahre rechtlich möglich wären, wenn die LHH dazu eine entsprechenden Richtwert festsetzen würde.

Auf unsere Nachfrage von Juni haben wir von der **Bauverwaltung eine weitere Erläuterung per Mail (4.7.23)** bekommen. Dort wird aber nicht etwa eingeräumt, dass die Verringerung des Mietwohnungsanteils von 70% (Eckdatenpapier) zu 66% (Planungsstand jetzt) der Profitmaximierung Gerlachs dient, stattdessen behauptet die Bauverwaltung „*Im Übrigen stellen gerade nicht selbstnutzende Einzelerwerber*innen ihre im Einzeleigentum stehenden Wohnungen dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung und tragen so zur Schaffung eines adäquaten Angebots bei.*“ (Mail im Auftrag von Herr Vielhaber 4.7.23). Wir fragen den Bauausschuss: ist das ERNSTHAFT die Baupolitik Hannovers? Gibt es Erkenntnisse, dass Solcherlei bei erwartbaren Kaufpreisen von 5.000 bis 8.000 € ein Beitrag zum adäquaten Angebot (für wen?) leistet?

Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle (20.8.2023)

Email: bumkeselbermachen@riseup.net

Fakten-Check Nr. 1: „Planungsinhalte“

45% (33% plus die 12% für die Genossenschaft) der Wohnungen sollen gefördert also preisgedämpft sein, ist das nicht ein Zugeständnis? In Hannover sind doch sonst nur „mindestens 30%“ vorgeschrieben?

Nein, es ist kein ernsthaftes/langfristiges Zugeständnis. Denn für den höheren Anteil bekommt er ja nunmal auch deutlich mehr finanzielle Förderung von der Stadt. Zudem hat er auch einen hohen Anteil von Eigentumswohnungen zugesprochen bekommen: ursprünglich 30%, derzeit 34%. Selbst bei anderen Gerlach-Projekten war der Anteil z.B. nur 19% (Alte Döhrener Straße)! Und es ist eben nicht nachhaltig, wenn diese 45% nach 12 bis 20 Jahren (je nach Förderweg) doch „frei“ vermarktet werden können. Zum Weg Investor*innen mit Steuermillionen für befristeten Preisbindungen zu subventionieren, hieß es in einer DGB-Studie: *“Die temporären Mietpreisbindungen sind dabei ein **Fehler im System.**“* Für die Mietentwicklung insgesamt bringt dies kaum etwas, da ja regelmäßig mehr Wohnungen aus den Preisbindungen fallen. Es braucht also nachhaltige bzw. dauerhafte gemeinwohlorientierte Eigentumsstrukturen.

Im Beteiligungsprozess wurden diesbezüglich wenigstens für 12% der Wohnungen **Hoffnungen gemacht**. *„Die Woge, die einst beim Verkauf des Geländes keine Chance hatte, kann sich nun berechnete Hoffnungen auf einen Einstieg machen.“* (HAZ 27.11.2019). Ein solcher Einstieg scheint derzeit aber nicht realistisch.

Da sich die Aufteilung der Anteile für die Wohnungen nur nach **„Anzahl der Wohnungen“** und nicht nach „qm Wohnfläche“ richtet, wird dem Investor ganz „unauffällig“ einen höheren Flächenanteil für seine profitträchtigen Eigentumswohnungen (weit über die 30% hinaus) zugebilligt. Die Berechnung nach „qm Wohnfläche“ würde eher ermöglichen, dass im zunächst bezahlbaren Teil auch größere Wohnungen z.B. für Familien mit mehreren Kindern entstehen, die sonst nur noch mit sehr hohen Einkommen oder sehr viel Glück ein Zuhause in der Nordstadt finden. Die Berechnung nach Fläche ist durchaus üblich (z.B. Hamburg: Esso-Häuser, Münchner SoBoN) in Hannover aber eben nicht, so dass hier ein **Etikettenschwindel** ermöglicht wird.

Das hannoversche (investorenfreundliche) **„bauen, bauen, bauen“** als Scheinlösung läßt sich auch hinsichtlich des Klimaschutzes (und aus weiteren sozialen Argumenten) heraus kritisieren, wie ein Statement der A4F auf Bundesebene verdeutlicht: <https://www.architects4future.de/news/a4f-bundnis-soziales-wohnen>

In unserem Alternativkonzept¹ (2020) forderten wir demgegenüber eine umfassende Gesamtstrategie aus **„bauen, deckeln, vergesellschaften“**. 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.

¹ <https://bumkeselbermachen.noblogs.org/beteiligung/alternativkonzept-zum-bumke-gelaende/>

Fakten-Check Nr. 2: „Verwaltung und Verfahren“

Zu dem Vorgehen mit fehlenden Fakten im Beteiligungsprozess 2019 haben wir uns in unserem Alternativkonzept ausführlich auseinandergesetzt.

An dieser Stelle wollen wir uns auf den Umgang der Verwaltung mit den Einwendungen (9/2020) fokussieren: So findet sich in den offiziellen Dokumenten² z.B. weiterhin die Falschbehauptung (Anlage 4, Punkt 35): „Es ist im StbV geregelt, dass alle geförderten Wohnungen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden sollen.“ Im StbV ist aber doch eine **mittelbare Belegung (=Umsetzung außerhalb des Plangebiets Bumke-Gelände)** von 20% der Wohnungen nach Förderweg B und C ausdrücklich erlaubt. Etwas, was im Eckdatenpapier nie erwähnt wurde. Die schriftliche Antwort der Verwaltung auf unsere Frage vom 12.12. weicht hier aus (immerhin müssen die Wohnung innerhalb der Nordstadt umgesetzt werden), später wurde uns mündlich erklärt, dass dies ein Fehler aufgrund Bearbeiterwechsels sei. Wir wollen gerne glauben, dass diese keine absichtliche Kaschierung war. Die Frage ist aber, wenn die Verwaltung nach 2 Jahren (Einwand 9/2020, Antwort 12/2022) solche auf den ersten Blick eben nicht erkennbaren Fehler in ihren Antworten macht. Wie verlässlich sind andere Antworten?³

Noch problematischer sind aber die systematisch ausweichenden Antworten, Beispiele (bei Bedarf können wir gerne mehr Details aus den Antworten der Verwaltung zur Verfügung stellen):

Wie erklärt sich die Aussage der Verwaltung „Die **Wertsteigerung von Grundstücken** durch eine Bebauungsplanänderung ist kein relevanter Aspekt in der Bauleitplanung.“ (Anlage 4 (61)) ? Für die im BauGB gebotene Interessensabwägung ist ein solcher Nutzen für den Investor relevant, um Aussagen über die Angemessenheit treffen zu können? Hilfreich war die interessante Information der Verwaltung, dass sich Hannover am **Münchner Modell einer sozialgerechten Bodennutzung** orientiert <https://stadt.muenchen.de/infos/sozialgerechte-bodennutzung.html> nur ist dieses Modell ja explizit für Fälle vorgesehen die „zu einer Bodenwertsteigerung“ führen. Letztlich ist das Münchner Modell ja genau die Bestätigung für die in unserer Frage genannten Sachverhalte (s. insbesondere SoBoN Verfahrensgrundsätze, Kap. 4 & Abbildung in Kap. 7). Warum bekamen wir diesen Verweis auf die SoBoN erst 2023?

Unsere Anfrage nach Möglichkeiten durch eine **Erhaltungssatzung eine Genehmigungsvorbehalt zum Abriss** zu bekommen, wurde nicht mit einer Einschätzung zur Verhinderung des Abrisses, sondern mit der Verhinderung des Verkaufs beantwortet. Unser Interesse: wäre es 2017 möglich gewesen eine **Erhaltungssatzung nach §172 BauGB** (Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 „zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“) zu erlassen? (inhaltlich wäre dies sicher begründbar, z.B. wird das Ensemble in der Davenstedter Str/Teichstraße durch eine solche Satzung geschützt, das Bumke-Areal hätte da sicher ähnliches Potenzial geboten). Dadurch hätte die Stadt Hannover dann ja ein Mitspracherecht zum Abriss gehabt bzw. es hätte eine Genehmigungsvorbehalt gegeben, den es so ja 2021 leider nicht gab. Uns ist bekannt das es im Bumke-Fall keinen politischen Willen gab, eine solche Satzung zu erlassen. Unsere Frage bezieht sich eher generell darauf, ob eine solche Option rechtlich möglich gewesen wäre, damit wir – sofern sich ähnliche Situationen ergeben – frühzeitig für eine solche Option einer Erhaltungssatzung werben sollten (z.B. im Fall Nordstadtkrankenhaus) ?

² <https://e-government.hannover-stadt.de/lhhsimwebre.nsf/DS/3187-2022>

³ Ebenfalls Fehler: „Anlage 4 (64) „Im StbV gibt es die Verpflichtung, 5 % der Wohnungen als besondere Wohnformen umzusetzen, das kann z.B. auch eine betreute Wohngruppe sein.“ Im StbV findet sich die Zahl 4% (= nur Übertragungsfehler).

Fakten-Check Nr. 3: „Wohnungspolitik im Vergleich mit anderen Städten“

Die Bauverwaltung in Hannover verweist in ihren Antworten auf unsere Fragen vom 12.12.2022 auf ihre Orientierung am **Münchner Modell der sozial gerechten Bodennutzung** (SoBoN). Was beinhaltet dies? Standard ist dort 60% geförderter Wohnungsbau, Begrenzung der Eigentumswohnungen auf 20%, Dauer für Preisbindung & Umwandlungsverbot 40 Jahre (!). Das Hauptproblem in Hannover sind also NICHT allgemeine gesetzliche Grenzen, sondern die stadteigenen Vorgaben, die die Verhandlungsposition für StbV schwächen.

In **Hamburg** werden durchaus preislimitierte Verkäufe von Teilflächen verbindlich (und nicht nur als ernsthafte Bemühungen) in StbV festgeschrieben (z.B. Esso-Häuser (St. Pauli), Altona). Für die Oberstraße 4+7 in Hannover soll dies nicht möglich sein. In Hamburg sind dies Kompromisse die sich aus Aushandlungsprozessen zwischen Stadt/Investor*in ergaben. Bei den Esso-Häusern wurden im StbV die Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen z.T. dauerhaft (!), z.T. für 25 Jahre ausgeschlossen. Vorschlag im StbV für Bumke: 10 Jahre ...

Auch kleinere Städte wie **Braunschweig** sichern sich mehr Handlungsoptionen als Hannover, dort heißt es „Partizipation der Stadt an den planungs- und entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch projektorientierten und strategischen Zwischenerwerb“ – klingt kompliziert, ermöglicht aber einfacher solche Teilgebietsverkäufe wie für die Oberstraße 4+7 durchzusetzen.

Soziale Erhaltungssatzungen gibt es z.B. in München (seit 1987), Hamburg, Berlin, Münster, Leipzig, Köln. Diese sind im Übrigen kein Allheilmittel gegen Verdrängungsprozesse, können aber zumindest eine gewisse Bremsung ermöglichen. In Hannover wird dies etablierte Instrument nicht eingesetzt.

Aber was macht **Hannover**? Hier wird für die Subventionierung von Investor*innen ein neuer Programmteil E eingeführt (siehe Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover, letzte Ergänzung 19.05.2022) zunächst werden Mieten für diese geförderten Wohnungen dann auf 8 Euro begrenzt (Bindungsdauer insgesamt nur 10 Jahre). Aber schon nach 3 Jahren sind 15% Mietsteigerung möglich. Selbst die Ampel-Koalition im Bund sieht in ihrem Koalitionsvertrag eine allgemeine Kappungsgrenze von 11% vor. Was sagt das über die Grün-Rote Ratspolitik aus? (=mieterunfreundlicher ist als die FDP???)

Angesichts der Wohnungsnot, Verdrängung in den innenstadtnahen Stadtteilen und rasanten Mietsteigerungen in ganz Hannover - insbesondere der letzten 10 Jahre - kann der hannoverschen **SPD ein Realitätsverlust** bescheinigt werden, wenn diese ERNSTHAFT schreibt: *„Hannover ist durch die vorausschauende Baupolitik der vergangenen Jahre, die unter Federführung der SPD stattfand, bereits auf einem guten Kurs, der nun konsequent weiterentwickelt und fortgesetzt werden muss. Hannover ist eine soziale Stadt, eine Stadt für alle.“* [LEITBILD WOHNEN UND MIETEN IN HANNOVER].

Ein solcher Realitätsverlust ist auch dem **grünen OB Belit Onay** zu bescheinigen, wenn er zum Fall Bumke zum Planungsstand 2020 (der war nur minimal besser als der jetzige) meinte, dass die Planung geeignet sei ein „nachhaltiger Baustein Stadtentwicklung“ zu werden. Dass keine einzige Forderung von Bumke selber machen zum Klimaschutz aufgenommen wurde, obwohl die Grünen die größte Fraktion im Bezirksrat stellen, kann nur Befremden auslösen.

Fakten-Check Nr. 4: „Klimaschutz“

Allgemein: Rund 40% der Treibhausgas-Emissionen entstehen im Gebäudebereich (inkl. Heizen). Eine enorme Ressourcen- und Abfallproblematik kommt hinzu: Rund 90% aller mineralischen, nicht nachwachsenden Rohstoffe werden durch Bautätigkeiten verbraucht. Ein schnelles Umdenken wäre dringend geboten. Grundsätzlich muss „Bauen im Bestand“ Vorrang haben vor der Ressourcenverschwendung durch „Abriss und Neubau“, denn allein 10% des CO₂-Ausstoßes in Deutschland stammen von Herstellung, Errichtung und Entsorgung von Gebäuden/Bauprodukten.

Rückblick Oktober 2019: Wir als Bumke selber machen sagen „ohne Kalkulation der Umwelteffekte und Klimaschutzanforderungen fehlt der weitere Diskussion die Grundlage“. Antwort aus dem Gerlach-Arbeitskreis: dann machen wir ohne Euch und ohne die Fakten zum Klimaschutz weiter ... Ergebnis: der Total-Abriss und die wie erwartet unzureichende Berücksichtigung von Klimaschutzanforderungen im StbV.

Abriss 2021: „Bauen im Bestand“ hätte ein kreatives Konzept mit Umbauten, Teilabrissen und ergänzenden Neubauten bedeutet, stattdessen zeigte ein von Gerlach bezahlter Architekt 2019, dass nur der Total-Abriss sinnvoll sei. Eine Klimabilanzierung gab es nicht. Bei der Begründung warum das völlig intakte Bumke-Haus abzureißen sei, wurden Gerlachs-Architekt doch noch kreativ. Er zeigte einen falschen Grundriss, und bemängelte einfallreich schlechte Belichtungsoptionen, obwohl es genau dort in der Realität sonnige Süd-Balkons gab. Die Stadt rechtfertigte den Fehler wohlgermerkt nach dem Abriss mit Ungenauigkeiten in früher Planungsphase. Die Geschossfläche für Wohnungsbau insgesamt hätte auch mit einem Weiterbau im Bestand (NICHT einer lediglich musealen Umnutzung) eine ähnliche Größe wie der Neubau erreicht. Der Abriss/Neubau ermöglicht aber größere Gewerbeflächen im Erdgeschoss am E-Damm (Vermarktungspotenzial 18 € Miete / qm).

Baumbestand: im bisherigen Diskurs hieß es „erhaltenswerte Bäume“ können bestehen bleiben. Die jetzt vorgestellte Planung beinhaltet aber den Kahlschlag von Dreiviertel des Baumbestandes, darunter auch schon sehr große Bäume (bis zu 12m) an der Nordseite. Die Kastanie und Robinie scheinen nur deshalb nicht „erhaltenswert“, weil Gerlach nach Fällung seine Tiefgarage einfacher planen kann?!?

Aussagen im StbV: Die Solaranlagepflicht sollte über eine quantifizierende Festschreibung - z.B. solare Stromerzeugung von 50 kWh/m² bezogen auf die überbaute Fläche - konkretisiert werden. Als Absicherung der Fernwärme-Nutzung (oder der sinnvollen Alternative: Wärmepumpe) sollte ein Verbot eigener fossiler Energieerzeugung festgeschrieben werden. Wesentlich wäre auch eine - in Hannover nicht übliche, aber äußerst sinnvolle – Festlegung für den CO₂-Kennwert für die Errichtung/Herstellung im Lebenszyklus der Gebäude vorzunehmen, was wiederum in Anlehnung das staatliche Gütesiegel „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) erfolgen könnte. Auch Absicherungen über einen Baustoffkatalog (s. Erfahrungen am Kronsberg) oder zur Verbindlichkeit von Fassadenbegrünungen fehlen.

Eine Klimawirkungsprüfung ohne Berücksichtigung der verwendeten Baumaterialien ist vollkommen unzureichend! Aber genau diese Berücksichtigung wird in der neuen (2023) Klimawirkungsprüfung in Hannover eben NICHT mitbedacht und da die Bumke-Drucksache noch aus 2022 stammt, wird gar keine Klimawirkungsprüfung erfolgen.

Fakten-Check Nr. 5 „Gerlach“

Plakatives Beispiel zur Ehrlichkeit bzw. **kreativen Wahrheitsauslegung der Firma Gerlach** bei der Bumke-Planung ist, die Behauptung einer öffentlichen Führung um den klimafeindlichen Abriss ohne Klimabilanzierung zu rechtfertigen: „*Gerlach-Geschäftsführer Kummer berichtet von öffentlichen Besichtigungen, die den Besuchern die Probleme schnell vor Augen führten.*“ (HAZ 27.11.2019). Tatsächlich gab es KEINE öffentliche Besichtigungsmöglichkeit, was für eine Beteiligung der Öffentlichkeit reichlich absurd ist (das einzige Angebot an uns als Arbeitskreisteilnehmende war auf 5 Personen begrenzt). „Kreativ“ auch die Aussage von Kummer „*Bei der Förderung, die wir größtenteils in Anspruch nehmen wollen, dauert die Mietpreisbindung 20 Jahre.*“ (HAZ 27.11.2019) – zugleich wurde auf die Förderprogramme aus Hannover verwiesen, die zu diesem Zeitpunkt Bindungen von nur 10 bis 15 Jahren vorsahen.

Weniger bekannt ist das **Desaster um ein anderes Bauprojekt der Firma Gerlach: die Kleefelder Hofgärten** mit wohl fahrlässig verursachtem Baumsterben und sehr unzufriedenen Wohnungskäufer*innen. Hier einige Beispiele (Quellen sind Rezensionen bei google-maps (dort mittlerweile gelöscht und Instagram @qualitaetsblogger).

Nr1: „Heute wurden 4 alte Bäume, mit denen von Gerlach kräftig für die Kleefelder-Hof-,Gärten‘ geworben wurde, gefällt! Angeblich krank - aber selbst krank gemacht durch die Baufirma, in dem ihnen für den Tiefgaragenbau das Wasser genommen wurde, die Bäume ungenügend geschützt wurden [...] Erstaunlich, was man in Zeiten des Klimawandels immer noch nicht gelernt hat! Eine Umbenennung in ‚Kleefelder-Kahlschlag‘ wäre angemessen.“

Nr2: so „kann ich nur dringend vor dem Kauf bei dieser Firma warnen! [...] wir [haben] nur Ärger mit diesem Bauträger, Kommunikation findet nur noch über Gutachter und Anwälte statt. [...] schaut man auf einschlägigen Arbeitgeberbewertungsseiten wird Theo Gerlach Wohnungsbau von ehemaligen Mitarbeitern ebenfalls katastrophal bewertet.“ => siehe <https://www.kununu.com/de/gerlach-wohnungsbau> Stichworte dort: „Der Führungsstil ist veraltet und intransparent, nicht miteinander, sondern top-down“, „spontane Urlaubssperren, die dann von Führungskräften doch nicht eingehalten werden müssen“ oder „Nachhaltigkeit nicht vorhanden“ usw.

Nr3: „Ich kann auch nur von Gerlach abraten. Der Slogan von Gerlach lautet: ‚Wir machen Wohnträume wahr.‘ Ich empfinde den Wohnungskauf von Gerlach als nicht enden wollenden Alptraum“

Nr4: „Sprecht mit den Eigentümern der Kleefelder Hofgärten, dann wisst ihr, wessen Geistes Kind dieses Unternehmen ist“. „Ein Bauträger wie man ihn aus den schlimmsten Reportagen kennt...“

Nr5: „Meine erste Rezension bei Google, aber mir ist es wichtig andere vor diesem Bauträger zu warnen:

-Mehr als 2 Jahre Bauverzug und noch kein Ende in Sicht - Kundenservice nicht vorhanden, Mails/Briefe werden ignoriert [...] Es werden bewusst minderwertige Sachen eingebaut als vertraglich Vereinbart was vielfach mit Gutachter bewiesen werden musste - nahe am Betrug [...] Gerlach Wohnungsbau ist ein absolut profitgieriger, niederträchtiger Bauträger, was sich leider erst nach dem Kauf gezeigt hat.“

Dies sind **Fundstücke** aus dem Internet, die wir hier dokumentieren – ohne dass wir selbst etwas über diese Sachverhalte aussagen können. Durch die Bilder bei Instagram und die Aufforderung mit den Käufern zu reden, wirkt es aber **sehr authentisch**.

Wohnen in einer (Nord)Stadt für alle: Oberstraße 4+7

Die Planungen zum Bumke-Gelände schreiten voran, hier wollen wir unsere gemeinsame Idee für die beiden Baugrundstücke in der Oberstraße (Nr. 4 und Nr. 7) darstellen.

Was ist der Planungsstand?

Der bisherige Beschluss zu Zielen der Planung sieht hier Wohnungsbau durch Genossenschaften vor, die dort 18 geförderte und damit preisgedämpfte Mietwohnungen bauen sollen. Das bedeutet für ganz unterschiedliche Menschen bezahlbaren Wohnraum für ca. 7€/qm (kalt).⁴ Bedingung ist nicht wie heutzutage so oft in der Nordstadt der dicke Geldbeutel, sondern ein Wohnberechtigungsschein, der niedriges oder mittleres Einkommen bescheinigt. Diese noch sehr allgemeine Rahmensetzung für die Oberstraße 4 + 7 begrüßen wir ausdrücklich!

Und wird das wirklich umgesetzt?

Das ist unsicher! Denn nun kommt der Haken bzw. das Kleingedruckte: In dem Eckdatenpapier des Investors findet sich hier die Formulierung „vorzugsweise“ an Genossenschaften. Das ist ein Hintertürchen, das der Investor nutzen könnte, um hier doch selbst zu bauen. Um dem einen Riegel vorzuschieben, hat der Bezirksrat Nord mit großer Mehrheit einen Änderungsantrag beschlossen, so dass die Grundstücke zu einem fairen Preis (=also zum sogenannten Verkehrswert und nicht zu irgendeinem Renditemaximierungspreis) an eine Genossenschaft verkauft werden. Eine solche verbindliche Regelung ist die Voraussetzung, dass hier wirklich eine gemeinwohlorientierte und nicht irgendeine Genossenschaft selbst bauen kann!

Was wollen wir?

Wir wollen Wohnungen, die nicht nur befristet preisgedämpft sind, sondern **dauerhaft in gemeinwohlorientiertem Besitz** verbleiben, damit hier Menschen ein Zuhause ohne Angst vor Verdrängung finden können. Wir wollen, dass sich die zukünftigen Mieter*innen mit **Eigenleistungen** in den Bau einbringen können, auch weil Bauleistungen durch Baufirmen immer teurer werden. Spätere gemeinschaftsorientierte Nutzungen fördern das

nachbarschaftliche Miteinander und sind ressourcenschonend. Dies kann am Besten durch eine Genossenschaft mit entsprechenden Erfahrungen umgesetzt werden, vorzugsweise die WOGÉ Nordstadt.

Wir wollen, dass Anforderungen des **Klimaschutzes** beim Bau und bei der Nutzung vorbildhaft berücksichtigt werden. Das heißt, es soll nicht nur „mehr Klimaschutz“ als bisher im Gebäudesektor üblich umgesetzt werden, sondern es soll „genug für den Klimaschutz“ getan werden, dass hier ein Schritt zum klimaneutralen Gebäudesektor entsteht, der für das 1,5 Grad Ziel erforderlich ist. Das bedeutet beispielsweise Umweltgerechtigkeit aller Baumaterialien und der Wärmeversorgung, Passivhausstandard und Photovoltaikanlagen! ⁵

Was sollten die nächsten Schritte sein?

Von der Politik im Bezirksrat Nord und dem Rat der Stadt Hannover erwarten wir eine frühzeitige und klare Stellungnahme, die unsere hier dargelegten Vorstellungen unterstützt. Dann müssen unsere Anforderungen über den „Städtebaulichen Vertrag“ mit dem Investor verbindlich gemacht werden.

Vom jetzigen Eigentümer Gerlach erwarten wir, dass er umgehend transparente Gespräche zum Verkauf der beiden Baugrundstücke an eine gemeinwohlorientierte, zu unserem Stadtteil passende Genossenschaft aufnimmt.

Unterstützt durch: (Stand 16.7.2022): Andersraum e.V., Architects for Future (A4F Ortsgruppe Hannover), Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle, Café Kopi, Copyshop Druckservice (Nelkenstr), Elchkeller-Kollektiv, Elfie & Ignaz, Eva Diederich (Design Kombinat), Florian Berief (Kiosk/Lotto E-Damm/Ecke Nelkenstr.), Gine Lüning & Frank Reimchen, Heiko Heybey (SPANDAU Projekt), Internationalismus-Buchladen, Keller Drei e.V., Kino im Sprengel, Marcus Nachtwey (IBN Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Gutachten), Andreas Maurer (Architekt), Michael Tertilt (ehemaliger Anwaltsplaner der Nordstadt), Nordstadt Solidarisch, Nordstadtbraut (Renate Marek), Onkel Olli, Raimund Lazar (Sozialwissenschaftler), SJD Die Falken Bezirk Hannover, STUDIOSTADT (Architektur und Städtebau), SubKultur Hannover, Team Bikers Base, UJZ Kornstraße, Unter einem Dach, Wasmitherz

⁴ Vorgesehen sind die Förderwege C: Miete maximal 6,80/qm (bei Passivhausstandard) und D: 7,20/qm.

⁵ Orientierung zu den Forderungen bei FFF-Hannover: <https://fridaysforfuture-hannover.de/forderungen/>

