



Innenentwicklung geht besser. Einige Fragen der Stadtentwicklung aus grüner Sicht

Vorbemerkung

Die Grünen führen das Bauressort seit 11 Jahren. Unsere Vorschläge ein dreiviertel Jahr vor den Wahlen sollten also die Erfahrungen der Regierungsarbeit verarbeiten und herausstellen, was sich an der Lage der Stadt verändert hat und was daraus für Schlussfolgerungen zu ziehen sind. Außerdem müssen die Spielräume und Hebel beschrieben werden, mit denen die Ziele erreicht werden können. Was nur wenig weiterhilft, sind Ankündigungen, die nicht viel mehr auf ihrer Seite haben, als den guten Willen. Wir haben den Eindruck, dass die Themen der Stadtentwicklung viel Brennholz beisteuern zu den Feuerchen, an denen zurzeit die Rechte aber auch die Linke ihre Suppen wärmen. Wenn wir die Stadtentwicklung kommentieren und uns ein paar neue Positionen erarbeiten, müssen wir immer auch über die Spielräume der Beteiligten sprechen. Die harte Haushaltskonsolidierung ist überstanden. Im Moment gibt es eine dynamische Entwicklung, es wird viel gebaut und das sollte die Voraussetzungen verbessern, ein paar Bedingungen auszuhandeln. Wir haben also ein bisschen Spielraum, Neues zu wagen.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Bekanntlich gibt es in unserer Stadt viele Haushalte mit kleinem Einkommen. Die sind oft gezwungen, weit mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Wohnung hinzublättern. Da haben auch geringe Mieterhöhungen eine große Wirkung. Das gilt ganz besonders für kleine zentrumsnahe Wohnungen. Auch für den Kauf eines Häuschens in Walle, im Buntentor oder in Hastedt muss eine Familie heute 50.000 bis 100.000 Euro mehr bezahlen als vor 10 Jahren. Wer neu in die Stadt kommt oder umziehen will, hat es nicht leicht, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das schwächt die Funktionen des Wohnungsmarkts und verringert die Möglichkeiten der Mieterinnen und Mieter, ihre Wohnung den jeweiligen

Lebensumständen anzupassen. Wer eine vergleichsweise günstige große Wohnung hat, behält sie, weil eine kleinere teurer wäre. Der Anstieg der Mieten und Hauspreise in bestimmten Stadtteilen wirkt sich auch auf den Rest der Stadt aus. Wer früher Schwachhausen und die Östliche Vorstadt angesteuert hat, geht heute nach Walle, Hastedt und ins Buntentor. Und die Menschen mit sehr wenig Einkommen sammeln sich in Tenever, Huchting, Gröpelingen, Marßel, Blumenthal und Lüssum, wo bis vor kurzem noch Wohnungen leer standen und die Preise noch zu bezahlen sind. Das führt zu einer weiteren Konzentration von Armut und Problemen. Manche Familien entscheiden sich für die Nachbargemeinden und nehmen lange Pendelzeiten in Kauf.

Die Stadt wächst nur langsam. Die großen Quartiere des sozialen Wohnungsbaus aus den 50er und 60er Jahren werden verantwortungsvoll gemanagt. Und ein großer Anteil der Bremer Haushalte lebt in ihrem eigenen Haus (38 Prozent). Die harte Segregation beschränkt sich auf wenige Ortsteile. Die durchschnittliche Netto-**Bestandsmiete** liegt unter 6 Euro (ohne Heizkosten) und die durchschnittliche Netto-Miete für **Neuvermietungen** (ohne Heizkosten) liegt bei 8,20 Euro. Diese Zahlen hat das Bauressort veröffentlicht. Sie kommen zu Stande, weil den teureren Wohnungen in den begehrten Stadtteilen noch immer sehr viele bezahlbare Wohnungen in den anderen Stadtteilen gegenüberstehen. Das alles sind erst Mal keine schlechten Voraussetzungen, um den Bremer Wohnungsmarkt weiter zu entwickeln.

In Bremen wird mittlerweile viel gebaut. In den letzten 5 Jahren hat die Baukonjunktur die Stadt erfasst. An jeder Straßenecke drehen sich die Kräne. Das Bauressort wird am Ende dieser Legislaturperiode die Baugenehmigung für knapp 10.000 Wohnungen ausgereicht haben. Und die Bürgerschaft hat einige hundert neue Bebauungspläne beschlossen. Diese Wohnungen kommen nun auch Stück für Stück auf den Markt. Die großen neuen Stadtentwicklungsprojekte sind da noch gar nicht mitgezählt: Das neue Hulsberg-Viertel in der Östlichen Vorstadt, die Gartenstadt Werdersee in der Neustadt, Coca-Cola, Könecke und die Rennbahn in Hemelingen, das Brinkmann-Gelände in Woltmershausen und das Kellogg's-Gelände in der Überseestadt/Walle.

Wir gehen davon aus, dass sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt langsam entspannen wird. Und dass es in Bremen weiter ein ordentliches Angebot an bezahlbaren Wohnungen geben wird.

Es ist ja keineswegs egal, wo gebaut wird. Mit der Innenentwicklung arbeiten wir daran, den ökologischen Fußabdruck unserer Stadt und ihrer BürgerInnen zu verringern. Bremen konnte in den letzten 11 Jahren konsequent auf Innenentwicklung setzen, weil ganz offenkundig im Siedlungsgebiet unserer Stadt genug Lücken sind und Grundstücke frei werden, um den notwendigen Wohnungsneubau zu ermöglichen. Mit dem Vorteil, dass der größte Teil der verkehrlichen Infrastruktur (z.B. Straßenbahn), der Versorgung (z.B. Einzelhandel/Ärzte), der Bildungseinrichtungen und der KiTas schon vorhanden oder mit vernünftigem Aufwand zu erstellen sind. Am Stadtrand in die Wiesen hineinzubauen und

neue Trabantenstädte aus dem Boden zu stampfen, halten wir nach wie vor nicht für richtig.

Es ist, trotz aller Unkenrufe, noch kein Engpass an Bauland aufgetreten, sondern die Stadt hat sich an den richtigen Stellen weiterentwickelt. Deshalb braucht auch in der nächsten Legislaturperiode weder die Osterholzer Feldmark noch Brockhuchting angetastet werden.

Wir haben also richtig was vorzuweisen und trotzdem verlieren wir rund um die Projekte der Innenentwicklung an Unterstützung in der Stadtgesellschaft. Mit diesen Projekten sind viele Konflikte verbunden. Alte schöne Wiesen sollen plötzlich mit Wohnhäusern bebaut werden (Gartenstadt Werdersee). Oder die Dichte sei zu hoch (Mühlenviertel), oder die BürgerInnen treibt die Sorge um, dass der zunehmende Verkehr nicht in die vorhandenen Straßen passt (fast überall). Und oft lautet der Vorwurf: „Bei den neuen Häusern geht es ja nur um Rendite. Für jemanden, der sich so teure Wohnungen leisten kann, habe wir keine Lust, Nachteile in Kauf zu nehmen.“

Wenn es gut läuft, finden wir für die großen Entwicklungsprojekte vor Ort grundsätzliche Unterstützung in den Ortsämtern und Beiräten und in der örtlichen Öffentlichkeit. Aber es läuft keineswegs immer gut. Der Politik schlägt massive Skepsis entgegen. Die Abgesandten des Bau- und des Wirtschaftsressorts müssen sich auf den großen BürgerInnenversammlungen oft harte Vorwürfe und wüste Anklagen anhören. Beiratsmehrheiten hängen oft am seidenen Faden. Und die Nerven sind allenthalben dünn. Man könnte argumentieren, diese Stimmungen seien nun Mal der Preis für die Entwicklung der Stadt. Und wenn die Häuser erstmal fertig sind und die Umzugswagen vor der Tür stehen, glätten sich die Wogen wieder. Da ist ja auch was dran. Und weil sowohl die Verwaltung als auch die Politik erstens arbeitsteilig handeln und zweitens von Aufgabe zu Aufgabe hetzen, ist diese Sichtweise sehr verbreitet. Das ist aber brandgefährlich. Wir sollten uns klar machen, dass wir diese Konflikte nicht einfach ignorieren können. Wir können und wollen den Wohnungsbau nicht lahmlegen, und wir wollen nicht an den Stadtrand ausweichen. Wir müssen also Allianzen für die Entwicklung der Stadt und der großen Projekte organisieren. Und solche Allianzen müssen den betroffenen Stadtteilen konkrete Angebote machen können.

Es ist eine Binsenwahrheit, dass die Innenentwicklung sorgsam gestaltet werden muss, sonst zerstört sie die Qualitäten unserer Stadt und beschleunigt so ungewollt die Abwanderung ins Umland. Man kann es so formulieren: Wer will, dass die neuen Projekte im Inneren der Stadt gelingen, muss sich um den Teil der Stadt kümmern, den es schon gibt. Also um den Bestand, die Nachbarn, die gewachsenen Quartiere.

Die folgenden Vorschläge zielen darauf ab, Innenentwicklung mehrheitsfähig zu halten, sich in größerem oder kleinerem Maßstab mit den Nebenwirkungen der Innenentwicklung zu

beschäftigen und nach Vorschlägen zu suchen, die Wachstumsschmerzen der Stadt für die Bürgerinnen und Bürger, die hier schon immer leben und arbeiten, erträglicher zu machen.

Allianzen für die Entwicklung der Stadt

Wir schlagen vor, die großen Stadt- und Stadtteil-prägenden Entwicklungsprojekte in „informelle Entwicklungsverträge“ einzubetten. In diesen Verträgen könnte grob skizziert werden, was die Rahmenziele eines Projektes sind und wie „Geben und Nehmen“ zwischen den gesamtbremsischen Zielen und den Stadtteilinteressen ausbalanciert werden können. Es geht also um die Entwicklung eines politischen Rahmens vor der detaillierten Ausarbeitung der Projekte. Zurzeit verlangen die Bürgerdialoge, die die Verwaltung zu den einzelnen Projekten veranstalten, den Beteiligten eine Menge guten Willen und Vertrauen ab. Dieses Vertrauen hätte eine solidere Basis, wenn es sich auf solche Vereinbarungen stützen könnte. Selbstverständlich ginge es nicht um Verträge im juristischen Sinn. Und selbstverständlich könnte es sich um Vereinbarungen handeln, die in Etappen fortgeschrieben werden usw. usf.

Die Initiative gegen die Bebauung der Rennbahn hat 4.000 Unterschriften gesammelt. Und trotzdem waren die ersten großen Dialogforen zur Rennbahn vergleichsweise konstruktiv und interessiert. Auch im Beirat scheint die Unterstützung zu wachsen. Noch sind also die Türen offen. Mit einem „Entwicklungsvertrag für Hemelingen“ lässt sich die gute Zusammenarbeit mit den StadtteilvertreterInnen auf sichere Füße stellen.

Für Hemelingen könnte so ein Vertrag Stichworte umfassen wie: Warum will die Stadt die Rennbahn bebauen? Was verlangt Hemelingen? Und zu Schlüssen kommen wie: „Wir organisieren einen Bürgerdialog zu allen wichtigen Fragen der Entwicklung dieses 35 Hektar großen Grundstücks und formulieren am Ende ein paar Vorgaben für den städtebaulichen Wettbewerb.“ „Wir werden durch Testentwürfe klären, wieviel 'Baumasse' dort entstehen kann.“ „Sind uns aber schon jetzt einig: ein Anteil X der Rennbahn bleibt grün.“ „Auf dem Rennbahn-Gelände wird das Thema Sport eine große Rolle spielen.“ „Es werden alle geeigneten Instrumente ergriffen, um der Immobilien- und Mietexplosion entgegen zu wirken, dazu gehört auch Erbpacht und Konzeptausschreibung.“ „Hemelingen bekommt im gleichen Zeitfenster einen guten Zugang zum Weserufer und einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Weser.“ „Die Stadt wird für das Könecke- und Coca-Cola-Gelände ein Sanierungsgebiet beschließen und für einen Teil der Grundstücke ihr Vorkaufsrecht nutzen.“ „Auch bezogen auf das Schulsystem und die KiTas werden Ziele vereinbart, ebenso für den Verkehr usw. usf.“

So ein Vertrag müsste sich auf alle wesentlichen Kräfte im Stadtteil stützen und braucht selbstverständlich die Unterschrift des Senats. Und Beirat und Ortsamt müssten in diesem Vertrag ihre Handschrift wiederfinden, so dass sie in der Auseinandersetzung im Stadtteil Spielraum zurückgewinnen und zu Partnern der Entwicklung werden.

Und noch einen Mechanismus für den Ausgleich der Interessen sollten wir diskutieren:

Könnte man nicht eine Umlage erfinden, die als Standardregel in die städtebaulichen Verträge jedes neuen Bebauungsplans aufgenommen wird? Etwa 5 Euro pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche für einen Fonds zur Verbesserung des Umfelds des Baugebietes im Bestand. Bei den größeren Projekten können beachtliche Summen zusammenkommen. Wenn wir dieses Geld dann noch mit Städtebauförderung und anderen Bundesprogrammen kombinieren könnten, wäre die Hebelwirkung für die „zweite Säule der Innenentwicklung“ schon richtig spürbar. Schwerpunkt: Bäume und kleine Parks, Kinderspielplätze und Beiträge zur Verkehrswende.

Nun kann man einwenden, eine solche Abgabe verteuert die ohnehin schon teuren Bauvorhaben weiter. Diese Gefahr besteht tatsächlich. Sie kann nur verringert werden, wenn es gelingt, das Überwälzen dieser „Nebenkosten“ der Entwicklung auf den Miet – bzw. Immobilienpreis zu verhindern. Dies kann durch Konzeptausschreibungen erreicht werden.

Auch von den anderen großen Entwicklungsprojekten lässt sich einiges lernen

Auf dem Gelände des ehemaligen Stiftungsdorfs Ellener Hof wird die Heimstiftung 500 Wohnungen bauen. Und alle, auch die Beiräte und Nachbarn, halten das für eine gute Sache. Das könnte damit zusammenhängen, dass die Heimstiftung über den Verdacht erhaben ist, ein renditegetriebenes Immobilienunternehmen zu sein (das dennoch schwarze Zahlen schreibt). Es könnte aber auch damit zusammenhängen, dass mit dem Projekt ganz offensichtlich an ein paar ökologischen und sozialen Zukunftsfragen der Stadt gearbeitet wird. Holzbau; Mischung aus Sozialwohnungen, studentischem Wohnen und Einfamilienhäusern; gut gestaltete und klimaangepasste öffentliche Räume; ein überzeugendes Konzept für Grün, Gehölze und Bäume; ein paar Maßnahmen zur Verkehrsreduktion; Vergabe der Grundstücke soweit möglich in Erbpacht; ein beachtliches soziales und kulturelles Angebot, das auch dem Stadtteil zu Gute kommt usw. Was können wir daraus lernen? Zunächst nur so viel:

Es lohnt sich, hart an der Qualität der neuen Quartiere und der Glaubwürdigkeit der Akteure in den lokalen Öffentlichkeiten zu arbeiten. Das wird nicht flächendeckend gehen, aber wenn wir systematisch zeigen, dass wir einen Bremer Maßstab für Qualität entwickeln, hat das eine große Wirkung.

Auch **das Hulsberg-Projekt** sollten wir uns noch mal ansehen: Es wurde mit den größten Ambitionen gestartet. Die Bürgerbeteiligung ging weiter und war umfassender als bei

jedem anderen Quartier in der Stadt. Über das städtebauliche Konzept gibt es einen großen vom Stadtteil getragenen Konsens. Kritik gab es auch, aber im Zentrum stand die Einigung. Der politische Auftrag war und ist bis heute paradox: Gleichzeitig Maximalerlöse aus den Grundstücken für die GENO erwirtschaften und ein soziales und ökologisches und gemischtes gutes Stück Stadt zu planen – und gerade dafür das kommunale Eigentum an den Flächen zu nutzen. Dieser paradoxe Auftrag wurde zu einem Zeitpunkt formuliert (2010, kurz nach der Wirtschaftskrise) an dem man erwartete, dass die Stadt bei dem ganzen Projekt 20 bis 30 Mio. Euro minus machen würde. Und zu einem Zeitpunkt, als die Regierungskoalition noch annehmen konnte, alle Weichen für die Sanierung der GENO richtig gestellt zu haben.

Seit dem Start der Planung vor sieben Jahren haben sich diese Annahmen gründlich verändert. Die Sanierung der GENO ist viel komplexer und teurer als angenommen und dauert viel länger. Und durch die langandauernde Baukonjunktur hat sich der Verkehrswerte der Grundstücke auf dem Krankenhausgelände glatt verdoppelt. Und noch ist kein Ende abzusehen. Jeder Verkauf eines Grundstücks zum Höchstpreis geht in die Berechnung der Verkehrswerte der verbliebenen Grundstücke ein. Der Druck der GENO, alle diese Preissteigerungen mitzunehmen, ist also unvermindert hoch.

Zwischenzeitlich stand die alte Kinderklinik zur Disposition, weil ein Neubau angeblich vorteilhaft sei. Die Zahl der Grundstücke sollte auf 10 reduziert werden, weil dies den Bauablauf und die Erlöse fördert. Die Baugemeinschaften als zentrale Zielgruppe wurden immer skeptischer beäugt, weil in Bremen bis heute diese Akteursgruppe klein ist. Und das Bettenhaus, auf das sich die Hulsberggenossenschaft konzentriert, war nur schwer gegen die Abrisspläne zu verteidigen.

Die Koalition konnte mit dem städtebaulichen Vertrag und dem Bebauungsplan ein paar dieser Konflikte lösen. Die Preisentwicklung der Grundstücke aber nicht stoppen.

Es hat sich gezeigt, dass es trotz bester Absichten in der realen Entwicklung solcher Projekte immer wieder darum gehen wird, politische Intervention und Aushandlung zu betreiben, weil sich die Stadt und die sie prägenden Kräfte ständig verändern. Die Grünen müssen klären, ob sie in denkbare Koalitionsverhandlungen mit einer Idee für die Lösung dieses Konflikts gehen wollen. Denkbar wäre einen bestimmten Anteil der Flächen in Erbpacht zu vergeben und die Schlechterstellung GENO zu kompensieren.

Die boomende Überseestadt ist zum Ausstellungsstück für großes Wachstum in Bremen geworden. Darauf kann man ruhig stolz sein. Doch Häuser bauen, Wohnungen und Arbeitsplätze schaffen ist viel, zu einer modernen Stadtentwicklung aber gehört offenkundig mehr. Im Moment droht das Projekt an dem von ihm erzeugten Verkehr selbst in den Stau zu geraten. Das ist nicht nur dem schnellen Wachstum und einer unfertigen

Infrastruktur geschuldet. Offenbar ist mit dem gültigen Masterplan, der daraus abgeleiteten Infrastruktur und Parzellierung, der unvermeidlichen Rücksicht auf den Bestand der alten Hafenwirtschaft und den Mitteln und Methoden, die das Wirtschafts- und Bauressort hier seit 15 Jahren anwenden, eine Stadtstruktur geschaffen worden, an der einiges korrigiert werden muss. Das ist in der Geschichte der Überseestadt keineswegs eine neue oder skandalöse Situation. Solche Korrekturen, oder „Neuprogrammierungen“ hat es immer wieder gegeben. Vorwahlzeiten sind kein schlechter Moment um diese Diskussion zu führen.

Darum müssen wir uns, ausgehend von den Erfolgen und Erfahrungen, gemeinsam kümmern und die dafür nötige Analyse und Diskussion jetzt beginnen. Um welche Weichenstellungen und Korrekturen soll es gehen? Erste Stichworte dazu: Wir haben in den letzten Monaten einige weitreichende Initiativen zum Thema Verkehr auf den Weg gebracht. Auch wenn der Verkehr das dringendste Problem zu sein scheint, geht es um viel mehr. Die Überseestadt muss sich zu einem richtigen Stadtteil mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Einzelhandel, Dienstleistungsunternehmen, Gewerbe und Industrie mausern. Mit allen Differenzierungen, Funktionen und Verflechtungen. Und sie muss das auf eine Weise tun, die etwas mit den großen Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung zu tun hat. Das ist mühsam, widersprüchlich und komplex und lässt sich nicht einfach durch Deputationsbeschlüsse bestellen. Auf der staatlichen Seite müssen sich Politik, Stadtplanung und WFB mehr vornehmen als Fortentwicklung des Planungsrechts, Grundstücksvermarktung und architektonische Qualifizierung der einzelnen Gebäude. Viele Besucherinnen und Besucher und neue Bewohnerinnen und Bewohner beklagen, die Überseestadt sei nicht grün genug. Diese Kritik teilen wir. An zwei Stellen drängt sich ein Neustart auf diesem Gebiet förmlich auf. Der Hilde Adolf Park ist im ersten Anlauf missglückt und die Landschaftsgestaltung zwischen Großmarkt und Hafenhochhaus stammt aus einer Phase, als es darum ging, an das zugeschüttete Hafenbecken inmitten eines Gewerbegebietes zu erinnern. Heute geht es darum, hier die vitale grüne Mitte der Überseestadt zu schaffen.

Die Top-Themen der Überseestadt sind also die Neuordnung des Großmarktes und die Schaffung einer grünen Mitte und die richtige „Besiedlung“ der un bebauten Flächen im westlichen Teil der Überseestadt. Die Diskussion um diese Korrekturen ist auch deshalb so wichtig, weil sie uns hilft, für das nächste große Entwicklungsgebiet, das Kelloggs Areal zwischen Weser und Europahafen, die Weichen richtig zu stellen. Auch mit dem Eigensinn seiner Bewohner und Bewohnerinnen, wie jüngst bei dem Konflikt mit dem Heimatviertel bei der Planung für einen Durchstich zwischen Hafenstraße und Nordstraße, wird mit jedem Schritt in Richtung echter Stadtteil öfter zu rechnen sein. Und auch das tut der Überseestadt gut.

(Neue) Instrumente und Verfahren, neue Partner

Baugemeinschaften, Genossenschaften, Stiftungen...

Bei allem Respekt vor den großen Investoren und Entwicklern, wir brauchen auf der „privaten Seite“ noch andere Akteure. Baugemeinschaften und Genossenschaften spielen bisher im Baugeschehen der Stadt nur eine Nebenrolle. Wir sollten alles daransetzen, das zu ändern. Die Diskussion auf einer BürgerInnenversammlung über ein Baugebiet ändert sich grundlegend, wenn Bürgerinnen und Bürger dort auftreten, die dort bauen und wohnen wollen. Im „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ sollte die Förderung von Baugemeinschaften und Genossenschaften verankert werden, so dass es kein Neubauquartier mehr ohne Angebote an diesen Sektor gibt. Mit einer weiterentwickelten Konzeptausschreibung und einer Renaissance der Erbpacht können wir ebenfalls dieses Segment stärken. Wir müssen jeden sozial verantwortlichen Bauherren für ein Engagement in Bremen gewinnen (Kulenkampffstiftung). Je größer der Kreis dieser Akteure wird, desto besser.

Eine neue Bodenpolitik

Wir brauchen einen Richtungswechsel in der Bodenpolitik. Bremen muss wieder strategische Flächen kaufen und auch von seinem Vorkaufsrecht an den richtigen Stellen Gebrauch machen. Aber das ist nur der Anfang. Die Stadt muss sich vor allem in den Stand versetzen, diese Flächen zu entwickeln. Das heißt, die Erschließung vorfinanzieren und bis hinunter zur Vergabe des einzelnen Baugrundstücks die Ziele einer gemischten, ökologischen und sozialen Stadtentwicklung verfolgen. Die Stadt besitzt das Grundstück der Rennbahn – nur deshalb kann sie die Entwicklung dort steuern. Wir sollten offen die Frage stellen, was wir aus der Erfahrung in der Überseestadt und am Hulsberg für die Rennbahn lernen wollen.

Schützen, was sich bewährt hat

Etwa 1.000 Wohnungen entstehen jedes Jahr in sogenannten Baulücken, also dort, wo planungsrechtlich gar nichts verändert wird. Dort wird entweder durch Abriss Platz geschaffen oder eine Brache endlich genutzt. Das ist auch weitgehend sehr sinnvoll und gutes Recht der Grundstücks- und Hauseigentümer und wird durch die Stadt seit langem durch das Baulückenkataster gefördert.

Aber jedes Erfolgsmodell hat auch seine Nebenwirkungen. Nimmt man das Viertel, Walle, Hastedt oder das Buntentor sieht man, dass diese Quartiere aus Bremer Häusern ganz unterschiedlicher Größe bestehen. Es gibt große Bürgerhäuser und sehr kleine Handwerkerhäuser. Die Westfalen-Siedlung oder das Waller Wied sind gute Beispiele. Die Stadtsoziologen sprechen vom sogenannten Bremer Kleinhaus. Diese kleinen Handwerkerhäuser haben oft gerade mal 75 Quadratmeter Nutzfläche. Manchmal bestehen sie nur aus einem Erdgeschoß und einem Satteldach. Und sowieso ist die Treppe Teil des

Wohnraums. Diese Häuschen sind eine „gebaute Preisbremse“. Für Spekulanten sind sie uninteressant und auch Erben mit reichlich Eigenkapital interessieren sich nicht dafür. Auch diese kleinen Häuser werden teurer. Aber die Preissprünge sind lange nicht so hoch wie bei den großen Häusern. Für Familiengründer und andere, die mit ihrem Geld haushalten müssen, sind sie ideal. Sie sind in Bremen aus gutem Grund entstanden und eine wohnungspolitische Errungenschaft, für die wir noch keine gleichwertige moderne Entsprechung gefunden haben.

Nun gibt es immer wieder Fälle, wo solche Häuser mit dem Argument abgerissen werden, hier können doch größere Häuser mit deutlich mehr Wohnungen entstehen, sie seien im Übrigen nicht barrierefrei und energetisch von gestern. Das mag alles stimmen. Überzeugt aber nicht.

Wir sollten alles daransetzen, so viele Kleinhäuser wie irgend möglich zu schützen. Dazu brauchen wir eine Bestandserhebung und einen geeigneten Schutzmechanismus. Vielleicht können Erhaltungssatzungen oder Milieuschutzsatzungen helfen, vielleicht hilft auch ein Regelwerk für die Auslegung des §34 in bestimmten Planungsbezirken.

Es ist in jeder Stadt eine schwierige Gratwanderung zwischen Erneuerung des Hausbestandes und dem Schutz der alten charaktervollen Gebäude aus früheren Epochen. Der Denkmalschutz beschränkt sich auf kulturhistorisch einmalige Gebäude. Und so verschwinden unter dem Druck der Baukonjunktur immer wieder Häuser, die lange das Ortsbild geprägt haben. Es steht den Grünen gut an, wenn sie sich dafür engagieren, die gebaute Geschichte der Stadt so gut es geht zu schützen.

In bestimmten Stadtteilen Häuser kaufen und Eigentümer zur Verantwortung ziehen

Bremen blickt mit angemessenem Stolz auf die Sanierung von Osterholz-Tenever. Der Ortsteil war in der Sackgasse und drohte, zu einem Getto zu verkommen. Das ist vorbei. Nicht die Armut ist vorbei, aber die Perspektivlosigkeit. Nach einer Geschichte von Abriss und Leerstand denkt die GEWOBA mittlerweile über Neubau nach, und die Gesamtschule Ost wird zu einem Geheimtipp für Kinder aus dem ganzen Osten. Auf die Situation in Gröpelingen haben wir noch keine vergleichbare Antwort gefunden. Hier gehören die Häuser vielen verschiedenen Eigentümern. Der eine oder andere ist überfordert, und manche davon mögen Schlitzohren sein. Die richtig harten Probleme sind dabei auf wenige Straßenblocks konzentriert. (Das ist ähnlich wie in Bremerhaven im Goethequartier oder in der George-Albrecht-Straße in Blumenthal.)

Wir sollten in beiden Stadtteilen an der richtigen Stelle systematisch Häuser kaufen, sanieren und vermieten. Dafür kann es sinnvoll sein, eine „Bremer-Haus-Stiftung“ zu gründen und mit dem nötigen Eigenkapital auszustatten. Ein wichtiges Steuerungsinstrument ist das Management der Belegung der Häuser. Dieses Instrument steht uns bei dem zersplitterten, unübersichtlichen Privateigentümern nicht zur Verfügung.

Jobcenter und Sozialamt übernehmen die Kosten der Unterkunft und die Wohnungssuchenden gehen dahin, wo sie etwas finden und die Community ihre Netzwerke hat. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft steuert nicht den Wohnort.

Den Bestand an preisgebundenen Sozialwohnungen wiederaufbauen

Beim jetzigen Neubauumfang und bei dem jetzigen Umfang der Förderung entstehen im Jahr 250 bis 300 neue Sozialwohnungen. Damit können wir das Abschmelzen der mietpreisgebundenen Bestände in der Stadt stoppen.

Unser Ziel sollte es sein, die Zahl der jährlich neu geschaffenen Sozialwohnungen auf 400 zu steigern und diese Rate über 10, 15 Jahre zu halten. Dann würde der Bestand an Sozialwohnungen in Bremen langsam wieder wachsen. Diese Trendumkehr ist von strategischer Bedeutung.

Wir werden klären müssen, was Bremen von Berlin für Unterstützung zu erwarten hat und was das Bundesland selber beitragen kann. Bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes mit kommunalem Einfluss und insbesondere beim Sozialwohnungsbestand geht es um lange Zeitspannen, und es geht darum, sich vom Auf und Ab der Wohnungsbaukonjunktur unabhängig zu machen. Und nicht zuletzt geht es darum, das Unternehmen GEWOBA mit seinen vielfältigen Aufgaben und Geschäftsfeldern stabil zu halten.

Entwicklungsprozesse gestalten

Unsere Bebauungspläne werden immer detaillierter. Die sogenannten textlichen Festsetzungen gehen auf keine Kuhhaut. Und die städtebaulichen Verträge werden ebenfalls immer ausgefeilter. Dahinter steckt eine Steuerungsambition, die uns selbst wieder die Steuerung schwer macht. Angetrieben wird das Ganze von dem Versuch, Planungsziele abzusichern und auch Arbeits- und Einigungsprozesse abzuschließen. Das hindert uns aber, neue Erfahrungen und veränderte Rahmenbedingungen aufzugreifen. Das ist ein großes Problem, vor allem dann, wenn es sich um große Gebiete und lange Entwicklungszeiten handelt. Wir sollten bei der Planung für die Rennbahn nicht so vorgehen wie beim Hulsberg und mehr Wert auf die Gestaltung des „Prozesses der Entwicklung“ legen als auf das Fixieren von Vorschriften. Die Stadt hat das Eigentum an den Flächen, das gibt uns Spielraum.

Durch Kulturförderung die Stadtentwicklung voranbringen

Mancher erinnert sich noch an die Bewerbung zur Kulturhauptstadt 2010. Ein Schlüsselgedanke war: Kunstproduktion und wissenschaftliche Forschung sind zwei verschiedene Strategien um der Wirklichkeit auf die Schliche zu kommen und sie zu verändern. Der Faden ist nach dem Scheitern der Bewerbung abgerissen. Das Zentrum der Aufmerksamkeit hat sich anderen Fragen zugewandt. Und Kunst und KulturproduzentInnen haben sich, wie alle anderen auch, auf kleinere Brötchen konzentriert.

Wir glauben, dass hier ein Grund dafür zu suchen ist, warum Bremen so viel Mühe hat, die jungen, gut ausgebildeten Leute von der Uni und den Hochschulen für ein Leben in unserer Stadt zu gewinnen. Die Stadt hat einen Bedarf, sich zu erforschen, auszuprobieren und zu verstehen. Dafür tun wir zu wenig. Bremen sollte neugieriger werden.

Und auch für die guten alten Bremerinnen und Bremer gilt: All die unvermeidlichen Veränderungen hält man besser aus, wenn man weiß, was abgeht. Zuwanderung, Umwälzung der Arbeit, Neuordnung der Stadt, Verlust der alten Geschichten, Konfrontation der „bodenständigen Milieus“ mit den „Durchreisenden“ (Touristen, Geschäftemacher, globalisierte Nomaden, StudentInnen). Für all das müssen die richtigen Orte und die richtigen Geschichten gefunden und erzählt werden.

Wir wollen in die Kulturarbeit in den Stadtteilen investieren. In das Entdecken und Entschlüsseln neuer Orte und alter Geschichten. Das alles tut der Stadt gut. Und Bremen kann mehr davon gebrauchen. Wir wollen 1 Million Euro für diese nicht institutionelle Stadtteilkultur. Das Geld gehört in die produktive Ritze zwischen Stadtentwicklung und Kulturproduktion.

Die Verwaltung stark machen, um mehr Spielraum für gute Kompromisse zu schaffen

Eine zentrale Erfahrung aus den letzten 8 Jahren liegt darin, dass selbstbewusste, gut informierte und vorbereitete KollegInnen aus der Verwaltung eine zentrale Voraussetzung für jeden Erfolg in strittigen BürgerInnenversammlungen und Beiratssitzungen sind. Sie sind auch eine Voraussetzung für den Aufbau eines strategischen Vorrats an Projekten und den unerlässlichen Austausch mit anderen Städten und den Fachszenen in der Wissenschaft. Das Pensum der entscheidenden Leute ist unmenschlich. Die Aufgaben explodieren, werden immer komplexer und anspruchsvoller und stehen unter hohem Zeitdruck. Erst die Unterbringung der Flüchtlinge, dann das Hochfahren des Wohnungsbaus, schließlich der KiTa- und Grundschulbau. Die Kampagnenform der Leistungssteigerung erinnert an Fidel Castros Zuckerrohrschlachten.

Da liegt kein Segen drauf. Wenn wir nicht erheblich in den personellen Aufbau und die Qualifizierung der entscheidenden Abteilungen beim Bausenator, beim ASV und bei den Abteilungen des Wirtschaftssenators investieren, ist der ganze Rest vergebene Liebesmüh.

Zu guter Letzt: Politik muss sichtbarer sein und vertreten werden

Oft treten uns Bürgerinnen und Bürger mit Vorwürfen und Haltungen entgegen, die viel Ähnlichkeit mit Positionen haben, die wir selber mit uns rumschleppen und als Oppositionspartei zu nutzen wussten. „Alles Gute kommt von unten“, „Mit gutem Willen, lässt sich die reine Lehre durchsetzen“, „Die Vielfalt der Interessen lässt sich schmerzfrei überwinden“, „Es geht um uns, und wir sind das Volk“.

Der Auseinandersetzung mit diesen Positionen und Haltungen können wir nicht ausweichen. Wir verteidigen die Verfassung und den Rechtsstaat. Und wir haben ein Mandat auf Zeit. Und wir vertreten bestimmte Auffassungen, für die wir eine Mehrheit bekommen haben. Politik müssen wir schon selber machen und das heißt, wir müssen zeigen und begründen, was wir entscheiden. Das können wir nicht an die Verwaltung abgeben. Deshalb müssen wir eine klare Rolle bei der Festlegung von Rahmen und Ziel der großen Entwicklungsprojekte beanspruchen und durchsetzen. Auch da ist Luft nach oben.

Bremen, 22. Oktober 2018