Protokoll über die öffentliche Sitzung

des Gremiums: **Beirat Blumenthal**
am: **19.01.2015**
Ort: **in der Aula des Schulzentrums Eggestedter Straße, Eggestedter Str. 20, 28779 Bremen**

Beginn: 19:02 Uhr
Ende: 22:03 Uhr

Sitzungsteilnehmer:

Ortsamtsleiter: Peter Nowack (Vorsitz)
Verwaltungsbeamter: Heike Rohde (Protokoll)

Beiratsmitglieder:

Dennis Klingenberg
Grete Klinkmüller
Gabriele Kröger-Schurr
Anke Krohne
Karen Nieschlag
Andreas Pfaff
Alex Schupp
Eike Schurr
Ralf Schwarz
Helma Stitz
Hans-Gerd Thormeier
Gisela Zimmermann

Es fehlten:

Heiner Böcker, entschuldigt
Nils Christahl, unentschuldigt
Peter Geis, entschuldigt
Sascha Humpe, unentschuldigt

Gäste
Kay Greiner, Projektleiter BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Markus Haacke, Referat 11 beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Rainer Imholze, Abteilung 7 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Rolf Schütte, Prokurist BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Susanne Steck, Projekt-Team BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Tagesordnung:

1. *(19:00 Uhr)* Begrüßung und Eröffnung; Genehmigung der Tagesordnung

2. *(19:05 Uhr)* Genehmigung der Protokolle der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2014 und der nicht-öffentlichen Sitzung vom 08.12.2014

3. *(19:10 Uhr)* Mitteilungen
   a. aus dem Ortsamt
   b. des Beiratssprechers

4. *(19:15 Uhr)* Wünsche und Anregungen aus dem Beirat

5. *(19:20 Uhr)* Bürger/Innen-Anträge; Fragen, Wünsche und Anregungen in Stadtteilangelegenheiten aus der Bevölkerung
   a. Bürgerantrag: Inklusion im Schulunterricht

6. *(19:30 Uhr)* Abschlussbericht Immobilienstandortmanager
   dazu: Esther Albert, Baubecon
   Kay Greiner, Baubecon
   Susanne Steck, Baubecon
   Markus Haacke, Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
   Rainer Imholze, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

7. *(20:35 Uhr)* Anfragen und Anträge der Parteien
   a. Die Linke: Anfrage Zahnärztlicher Notdienst
   b. Die Linke: Antrag Zahnärztlicher Notdienst
   c. Die Linke: Antrag zur Verkehrssicherheit auf der Bahrsplate
   d. SPD und CDU: Dringlichkeitsantrag Blumenthal als Standort des zentralen Einsatzdienstes der Polizei-Inspektion Nord

8. *(20:50 Uhr)* Verschiedenes

anschließend Nichtöffentlicher Teil

TOP 1: Begrüßung und Eröffnung; Genehmigung der Tagesordnung
Herr Nowack begrüßt die Anwesenden und nimmt in seiner Eröffnungsrede kurz zum aktuellen politischen Geschehen und zu aktuellen Ereignissen in der Welt und im Stadtteil Stellung.
Dann lässt er über die Tagesordnung abstimmen.
Ergebnis: 12 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen.
Die Tagesordnung ist damit angenommen.

TOP 2: Genehmigung der Protokolle der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2014 und der nicht-öffentlichen Sitzung vom 08.12.2014
Frau Kröger-Schurr ist aufgefallen, dass im Protokoll der öffentlichen Sitzung das Abstimmungsergebnis zu TOP 12.a nicht korrekt ist. Richtig muss es heißen: 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung.
Mit dieser Änderung wird über die Protokolle en bloc abgestimmt.
Ergebnis: 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen.
Die Protokolle sind damit genehmigt.

TOP 3: Mitteilungen

a. aus dem Ortsamt
b. des Beiratssprechers

3 a. Herr Nowack berichtet aus dem Ortsamt:

- Am 10. Dezember fand ein „moderiertes Bürgergespräch“ zur Flüchtlingssituation in Rekum mit ernüchterndem Ergebnis statt. Es wurden keine Ansätze erkennbar, dass die Gegner des Projekts einen Kompromiss akzeptieren würden.

- Am 18. Dezember gab es einen Gesprächstermin mit Architekt, Investor, Sozialbehörde und Landesjugendamt über einen Kita-Bau in Blumenthal.

Man ist sich einig, auf dem Nordenholz-Gelände eine Kita für 100 Kinder von 0 bis 6 Jahren zu bauen. Der Investor hat erklärt, nur mit einer kommunalen Einrichtung zusammenarbeiten zu wollen.
Kita Bremen wird daher als künftiger Betreiber einen Mietvertag über 20 Jahre abschließen.
Die Baupläne werden jetzt erstellt.
Herr Nowack bedankt sich bei Herrn Greiner und seinem Team für die hierbei geleistete Arbeit.

- Am 07. Januar fand ein Gespräch mit dem Landesjugendamt und der Akademie Kannenberg statt.
  Erörtert wurde die Situation in der Rekumer Straße 12 und als möglicher neuer Standort für die Akademie Kannenberg wird jetzt der Sattelhof am Burgwall geprüft.
  Es wurde zugesagt, dass Beirat und Ortsamt über den weiteren Verlauf der Prüfung und mögliche Entscheidungen rechtzeitig informiert werden.

- Am 12. Januar fand ein Gespräch mit Frau Kodré von der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen statt.
  Die Behörde will im ehemaligen „Haus Dallmann“ an der Kapitän-Dallmann-Straße so schnell wie möglich ein Übergangswohnheim für Flüchtlinge einrichten.
  Die Beteiligung des Beirats und die Information der Öffentlichkeit findet am Montag, d. 09.02.15 statt.

- Am 06. Februar 2015 veranstaltet der Rotary Club Vegesack im Bürgerhaus Vegesack ein Wohltätigkeitskonzert zu Gunsten von Integrationsprojekten an Schulen in Bremen-Nord. Auch Blumenthaler Schulen profitieren davon.

b.
Herr Schwarz fragt zum „Haus Dallmann“ nach dem Betreuerschlüssel. Herr Nowack erklärt, dass die Bereitstellung aller diesbezüglichen Unterlagen an die Beiratsmitglieder seitens der Behörde zugesagt wurde.
Herr Schwarz berichtet dann aus dem Rathaus-AK bei Bürgermeister Böhrnsen

- Entwicklung der Bevölkerung im Stadtteil
  Bevölkerungsrückgang 1995 bis 2013 um 4307 Personen (- 12,3 %)
  1995: 34.900
  2013: 30.593
  Trend seit 2011 abgeschwächt – aber in 2013 noch – 150 im Saldo Umlandwanderung
  Es fehlen hauptsächlich Einwohner im Alter von 20 bis 45 Jahren.

- Aktuelle Wohnungsbauprojekte
  Wohnpark Dewers in erfolgversprechenden Verhandlungen mit Deutsche Reihenhaus GmbH über 50 Wohneinheiten.
  B-Plan 1250 (Am Bodden) – WFB mit Erschließung beauftragt. Damit 68 Wohneinheiten EFH bald möglich
  B-Plan 1255 (Sportplatz Pürschweg) – Verkauf für Teilfläche in Vorbereitung
  Herr Schwarz konstatiert, dass in den Stadtteilen, in denen in den letzten Jahren eine Wohnbebauung stattfand, die Bevölkerungszahl stabil geblieben ist. Er hat daher angeregt, zusätzliche Neubaugebiete in Blumenthal auszuweisen.

- Sachstand der zentralen Wirtschaftsprojekte
  BWK – Erschließung nahezu im Plan, es fanden noch größere Bodenbewegungen statt. Die Freigabe ist für April 2015 geplant.
  Verhandlungen mit Interessenten laufen, konkrete Projekte wurden dabei aus Gründen der Verschwiegenheit nicht benannt.

- Es gibt ein neues Freizeit- und Naherholungskonzept für Bremen-Nord, das im Regionalausschuss am 28. Januar im Detail vorgestellt wird.

- Umbauplanung am Bahnhof Blumenthal

Der Umbau des Busbahnhofs ist im Plan – die Vorbereitungsarbeiten sollen im Laufe des Jahres beginnen.
Baubeginn mit Vollsperrungen für längere Zeit ist ab März 2016 vorgesehen.

Die Situation des Bahnhofsgebäudes ist nach wie vor unklar.
Die TÖB-Anhörung führte zur Forderung von weiteren Lärm- und Erschütterungsgutachten. Die Auswirkungen wegen Wegfall des *Schienenbonus* seien laut Behörde „wirtschaftlich tragfähig". Es gibt bisher keine konkrete Aussage des Bauherrn dazu. Herr Schwarz hat seinen Unmut über die lange Dauer der Baugenehmigung geäußert (Der Antrag wurde bereits in 2011 gestellt)

- Verschiedenes
  Das Rathaus wird Widersprüche bei der Erweiterung des Pflegeheims Rekum bzgl. der Übernahme der Heimaufsicht klären.

- Nächster Termin des Rathausarbeitskreises: 11. März 18.00 Uhr

Herr Thormeier ergänzt, dass die Planungen für die Jahrgangshäuser am Schulzentrum Eggestedter Straße sich im Auswahlverfahren befinden. Heute sei die Entscheidung für ein Planungsbüro gefallen, der endgültige Auftrag soll Ende Januar erteilt werden. Mit der Einweihung der Neubauten wird im September 2018 gerechnet.

TOP 4: Wünsche und Anregungen aus dem Beirat

Herr Schurr wünscht sich, dass sich der Beirat künftig fristgerecht den Bürgeranträgen widmet. Er bezieht sich dabei auf einen Bürgerantrag aus Juli 2014.

Frau Krohne meint, es gibt ganze Bürgeranträge, die nicht beantwortet wurden. Als Beispiel nennt sie einen Forschungsauftrag vom 28.04.2014. Sie meint, es gebe noch diverse andere Bürgeranträge, die schmoren würden. So seien auch die Anträge zur Rekumer Straße noch nicht beantwortet worden.
Weiter findet sie es traurig, dass bisher nicht auf den Tod von Heiko Fischer eingegangen wurde.

Herr Nowack meint, wenn Herr Schurr es gestatte, sage er gerne etwas zur Verfahrensweise bei Bürgeranträgen. Nachdem dieser zustimmt, erklärt Herr Nowack, dass im Ortsgesetz über Beiräte und Ortsämter verankert sei, dass ein Beirat innerhalb von 6 Wochen zu befinden hat, wie mit einem Bürgerantrag umgegangen werden soll. Es gebe aber keine Frist für Behörden, die Bürgeranträge zu beantworten. Wenn also ein Beirat innerhalb von 6 Wochen einen Bürgerantrag weiterleite oder ablehne, sei dem Gesetz genüge getan.
Zu dem von Herr Schurr angegebenen Bürgerantrag erklärt er, Herr Wolpmann habe die Fraktion zur Erinnerung angeschrieben, nachdem von diesen keine Antworten gekommen seien. Wenn alle Fraktionen geantwortet hätten, könne der Bürger beschieden werden. Mit dem angesprochenen Forschungsauftrag verhalte es sich ähnlich. Herr Nowack sagt zu, diesbezüglich noch einmal nachzufassen.

Herr Pfaff möchte wissen, ob es zum Sachstand „Strandhalle" neue Informationen gibt.
Herr Nowack erklärt, dass Geld für den Abriss sei da und stehe auch im nächsten Jahr noch zur Verfügung. Problem sei das laufende Insolvenzverfahren. Da das Grundstück in eine öffentliche Grünfläche umgewidmet wurde, ist die Stadt verpflichtet, ihr Vorkaufsrecht wahrzunehmen. Der Insolvenzverwalter will jedoch mehr Geld haben, als das Grundstück wert ist. Die Stadt jedoch darf nicht mehr bezahlen, da sie ansonsten gegen das Haushaltsrecht verstoße. Zudem sind noch Gläubiger da, die die Schulden des Eigentümers ihnen gegenüber nicht belegen können. Dazu steht noch eine gerichtliche Entscheidung aus.
Herr Imholze ergänzt, dass die Mittel bereit stehen und dass man, wenn das Verfahren geklärt ist, sofort loslegen könne.

Herr Thormeier berichtet, dass laut der Bürgerinitiative Tanklager Farge die Anwohner entlang der Pipeline Schreiben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erhalten hätten, wie mit dem Rückbau der Rohrleitungen verfahren werden solle. Er fragt, warum der Beirat darüber nicht informiert wurde.
Weiter meint er, auf alle Bürgeranträge zur Rekumer Straße 12 habe es noch keine Antworten gegeben.

Herr Nowack erklärt, er habe auch von diesem Schreiben gehört, kenne es jedoch nicht. Er führt aus, dass, wenn die Rohrleitungen verfüllt und nicht zurückgebaut werden sollen, die Bundeswehr dies gemeinsam mit den Grundstückseigentümern klären müsse und das den Beirat in dem Fall nichts angehe. Die Klärung mit den Eigentümern sei notwendig, da Privatgrundstücke betreten werden müsse. Herr Nowack würde sich freuen, wenn ihm ein Schreiben zur Verfügung gestellt werden würde.
Herr Schwarz ergänzt, da auch öffentliche Straßen betroffen seien, sollte offiziell bei der Behörde nachgefasst werden, ob diese ebenfalls ein Schreiben erhalten habe und dieses dann ggf. dem Beirat zur Verfügung gestellt werden. Dem stimmen die Beiratsmitglieder einstimmig zu.

TOP 5: Bürger/Innen-Anträge; Fragen, Wünsche und Anregungen in Stadtteilangelegenheiten aus der Bevölkerung
a. Bürgerantrag: Inklusion im Schulunterricht

a. Bürgerantrag: Inklusion im Schulunterricht
Der Antrag wurde im Koordinierungsausschuss vorberaten und soll an die Senatorin für Bildung und Wissenschaft weitergeleitet werden.
Dem wird einstimmig zugestimmt.

Mündliche Anträge:

Bürger A:
Der Bürger erklärt, sein Bürgerantrag vom 14.07.2014 wurde bereits am 10.11.2014 angenommen, sei aber bisher nicht vom Beirat beantwortet worden. Im Dezember wurde ihm eine Beantwortung innerhalb von 6 Wochen zugesagt. Er fragt, wann er denn nun mit einer Antwort rechnen könne.

Bürgerin B:
Die Bürgerin erinnert an ihren Bürgerantrag vom 03.11.2014, der ein Anschlussantrag an einen vorherigen Bürgerantrag war. Inhaltlich geht es darum, ob die Trinkwasserverordnung vom Bund in Blumenthal umgesetzt und angewandt wird und ob Trinkwasserleitungen ausgetauscht wurden. Sie erachtet die Angelegenheit als dringend, da der Stadtteil durch das Tanklager kontaminiert sei und diese Kontamination Krebserkrankungen auslösen könne. Außerdem hat sie den erteilten Forschungsantrag angesprochen und fragt, ob es dazu neue Informationen gibt.
Zum Forschungsauftrag erklärt Herr Nowack, dass es im Vorfeld eine kleinräumige Analyse gab, die nicht aufschlussreich genug gewesen sei, da das Datenschutzrecht sich bei der Umsetzung als Hindernis erwiesen habe. Deswegen hatte der Beirat um einen Forschungsauftrag gebeten.
Bürgerin A meint, sie habe nie einen Forschungsauftrag beantragt, den wollte sie auch nie. Sie will Antworten von den Stadtwerken und dem Bauamt Bremen-Nord haben, ob entsprechende Trinkwasserleitungen eingebaut wurden.

Bürger C:
Der Bürger berichtet, am Bgm-Dehnkamp-Weg unterhalb des Dewers-Geländes hänge der Hang schon auf dem Fußweg, außerdem sei alles voller Laub und ungepflegt. Er wünscht sich, dass die Beiratsmitglieder dort einmal langgehen und sich alles anschauen sollten.
Herr Nowack sagt zu, sich vor Ort umzusehen.
Weiter bittet der Bürger, wenn der Blumenthaler Markt eventuell geöffnet werden solle, dazu eine Bürgerversammlung einzuberufen, um dort zu diskutieren.
Herr Nowack erklärt, noch im Februar gebe es eine öffentliche Besprechung dazu im Schulzentrum Eggestedter Straße.

Bürger D:
Bürger D bittet darum, zwei Bürgeranträge verlesen zu dürfen, über die in der nächsten Beiratssitzung entschieden werden solle. (Die Bürgeranträge werden dem Ortsamt als Datei zugesandt und in die entsprechende Tagesordnung aufgenommen.)
Weiter verliest der Bürger eine Anregung an die Beiratsmitglieder, die die Bürgerbeteiligung zu den geplanten Flüchtlingsunterkünften zum Inhalt hat. Die Anregung wird den Beiratsmitgliedern schriftlich zur Verfügung gestellt.

Bürger E:
Bürger E hat folgende Fragen:

a. Soll der Sattelhof als Ersatz oder zusätzlich zur Rekumer Str. 12 hergerichtet werden?
b. Wann soll dies geschehen?
c. Welche Sanierungsmaßnahmen müssen dort durchgeführt werden?
d. Wer ist der Betreiber der neuen Einrichtung?
e. Ist die Pension Horn ebenfalls als Flüchtlingsunterkunft geplant?
f. Der Einwohnerschwund in Blumenthal ergibt sich auch durch den Gewerbeschwund. Wie steht es mit einer Erweiterung der Gewerbefläche Farge? Es gebe diverse Firmen, die sich dort ansiedeln wollen. Ist ein Konsens auch mit dem Bundeswehrgelände möglich, das Gebiet zu nutzen?

Zur Kapitän-Dallmann-Straße erklärt der Bürger, wenn dort eine Neuansiedlung von Flüchtlingen erfolgen sollte, seien die Einwohner mit ins Gespräch zu nehmen. Es gelte, eine Ghettobildung zu verhindern.
Herr Nowack antwortet, immer, wenn das Ortsamt und der Beirat in öffentlichen Sitzungen informiert werden, werde damit auch die Bevölkerung informiert.

Herr Thormeier fragt, ob Bürger E für oder gegen den Sattelhof sei. Er fragt dies, weil der Sattelhof als möglicher Unterbringungsort vom Bürger selbst ins Spiel gebracht wurde.
Der Bürger antwortet, er habe diverse Örtlichkeiten ins Gespräch gebracht. Er wolle wissen, wie und wann die Örtlichkeiten voran gebracht werden und habe nichts dagegen, wenn es sich um eine adäquate und sichere Unterbringung handele.

Herr Schwarz erklärt, am Gewerbegebiet Farge sei ein großes Schild der Wirtschaftsförderung Bremen mit allen Kontaktinformationen aufgestellt worden. Das Bundeswehr-Gelände werde jedoch erst freigegeben, wenn gewisse Maßnahmen erfolgt seien.

Herr Schurr hätte gerne von Bürger E gewusst, wie dieser eine „sichere Unterbringung“ definiere.

Der Bürger bittet, die Schärfe aus der Diskussion zu nehmen. Auf Herrn Schurr antwortet er, dass ein Sicherheitskonzept vorliegen muss und geprüft werden muss. Dies sei in der Rekumer Straße nicht gegeben. Da die dort untergebrachten Gruppen untereinander nicht „grün“ seien, würden deren Reibereien auf die Straße schwappen.

Frau Kröger-Schurr fragt, ob die unterzubringenden Jugendlichen hinter verschlossenen Türen leben sollen. Der Bürger möge doch sagen, wie er sich ein Sicherheitskonzept vorstellt.

Der Bürger meint, es handele sich um Straftäter, die mit einem Jugendvollzug zu rechnen hätten. Dazu sein dann geschultes Fachpersonal nötig.

Herr Nowack macht deutlich, dass man in einem Rechtsstaat lebe. Eine Unterbringung in geschlossenen Anstalten erfolge erst nach einer gerichtlichen Verurteilung. Erst, wenn eine Verurteilung durch ein ordentliches Gericht stattfand, gebe es eine Unterbringung im geschlossenen Vollzug. Er erwarte von allen Bürgern, dass sie sich dieses Rechtsstaatsprinzip während einer Beiratssitzung zu Eigen machen.

<u>Bürgerin F:</u>
Die Bürgerin erklärt, in ihrer Straße gebe es diverse Diskussionen zum Thema. Die Straße würde durch Lidl-Einkaufswagen vollgestellt werden, mit denen ausländische Kinder Schlitten oder Skateboard spielen würden und gegen Autos und Haustüren hauen würden.
Zudem werde in der Straße ständig in zweiter oder dritter Reihe geparkt werden. Sie habe ein behindertes Kind, das abgeholt werden müsse, wenn noch die Müllabfuhr da sei, komme der Taxifahrer nicht mehr durch.

<u>Bürger G:</u>
Bürger G hat eine Frage an den Beirat. So sei ein Sicherheitskonzept unmöglich, wenn dies laut Beirat ausschließlich darauf anziele, Jugendliche hinter Gitter zu sperren. Was aber sei mit der Verpflichtung der Einhaltung der öffentlichen Ordnung und der Verpflichtung, dass die Aufsichtspflicht nicht verletzt werde? Dies beides müsse doch gewährleistet sein.

<u>Bürger H:</u>
Der Bürger meint, die Fäden zum Nordenholz-Umbau liefen laut Zeitung im Ortsamt zusammen. Er fragt, wer der dritte Investor ist.

Herr Nowack erklärt, es gebe nur zwei Investoren. Zum einen gebe es den Eigentümer, zum anderen einen Investor, der nicht genannt werden möchte. Dieser habe einen Vertrag mit dem Eigentümer und erwarte eine Rendite aus seiner etwa 2,5 Millionen € - Investition.

Bürger I:
Der Bürger berichtet, er habe am Samstag die Rekumer Str. 12 besucht und dort 4 junge Menschen angetroffen, die untereinander ein gutes Verhältnis hätten. Er besucht die Einrichtung einmal wöchentlich und werde auch an der in der Innenstadt geplanten Kundgebung teilnehmen.

TOP 6: Abschlussbericht Immobilienstandortmanager

dazu: Rolf Schütte Baubecon
Kay Greiner, Baubecon
Susanne Steck, Baubecon
Markus Haacke, Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Rainer Imholze, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Vorab wird noch geklärt, dass Fragen zum Bericht am Ende des Vortrags gestellt werden können.
Herr Schurr möchte wissen, welche Funktion Herr Nowack aufgrund seiner intensiven Kontakte zu den Beteiligten hat – ob er während des Vortrags Mitwirkender ist oder die Sitzung leitet.
Herr Nowack erklärt, er leitet die Sitzung.

Einleitend erklärt Herr Greiner ergänzend zum Bericht, dass die Beratungsangebote vor Ort anfangs 2 x wöchentlich, dann 1 x wöchentlich und letztlich nach Bedarf angeboten wurden. Beim Nordenholz-Gebäude habe der aktuelle Sachstand den Bericht überholt.
Der Abschlussbericht wird dann anhand einer Power-Point-Präsentation von Herrn Greiner und Herrn Schütte vorgestellt. Die Präsentation ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

Herr Haake fügt hinzu, dass das Immobilienstandortmanagement eine Handlungsempfehlung abgegeben hat und sich damit jetzt die Frage stelle, wie es weiter gehen soll und was die Stadt machen werde. Demnächst soll eine Lenkungsrunde mit allen relevanten Ansprechpartnern tagen, in der geschaut werden muss, wie es weiter gehen soll und in der die angesprochenen Punkte abgearbeitet werden müssen.

Abschließend erklärt Herr Imholze, dass die Situation so ist, wie sie ist – nämlich schwierig. Eine Nutzungsänderung der Gebäude sei nicht einfach, da auch das monetäre Engagement der Eigentümer nachlasse. Man müsse sich fragen, ob das Zentrum Blumenthal noch das Stadtteilzentrum sei, oder ob nicht inzwischen das Blumenthal-Center zum Stadtteilzentrum geworden sei. Die vom Blumenthal-Center erhoffte positive Ausstrahlung ins Zentrum habe sich jedenfalls nicht bewahrheitet.
Mit dem demnächst vorzustellenden Verkehrsgutachten ergibt sich die Möglichkeit, auch über eine Öffnung des Marktplatzes zusammen zu diskutieren.

Herr Schurr stellt fest, dass Herr Greiner in seinem Vortrag eine andere Gewichtung der Aufgabenstellung als im Dokument zu lesen ist, vorgestellt habe und fragt nach dem Grund.
Da es zudem beim aktiven Standortmanagement einen negativen Response von 87 % gegeben habe, fragt er sich, wie relevant und wie wertbar die vorgestellten Zahlen seien – für ihn seien die Zahlen Schrott. Zum Vergleich der GfS-Daten mit den eigenen Daten zum Sanierungsbedarf der Hausfassaden fragt er nach dem Kriterienkatalog und wie eine Abweichung von 5 % entstehen kann. Nach seiner Auffassung wurde im Bericht ein ganz anderer Auftrag dargestellt.
An Herrn Haake gerichtet möchte Herr Schurr wissen, wie der Abschlussbericht vom Auftraggeber bewertet wird. Seiner Ansicht nach ist ein Hinweis auf kostenloses Parken als Ergebnis für eine 6-stellige Auftragssumme ein bisschen gering. Herr Schurr fragt, ob der gleiche Auftrag noch einmal genauso in anderen Stadtteilen vergeben werden würde.
Herr Schütte antwortet, dass sich der Inhalt des Berichts in seiner Gliederung auf Unterpunkte bezogen habe. Es handele sich um fünf Punkte, die sich auf den ursprünglichen Auftrag beziehen. Es gebe kein Gesamtkonzept zu den einzelnen Punkten. Das alternative Nutzungskonzept entwickelte sich mit der Herleitung aus Punkten des Auftrags. Das in der PowerPoint-Präsentation mehr Unterpunkte zu sehen seien, sei der Didaktik geschuldet, nicht aber einem anderen Auftrag. Bei den 5 % handele es sich um Prozentpunkte, die der Stützung anderer Informationsquellen dienen.
Herr Schurr fragt weiter, ob mit dem Bericht der Eindruck einer qualitativen oder einer empirischen Auswertung vermittelt werden solle. Er erkenne eine Mixtur, die ihm nicht einleuchte.

Herr Schütte antwortet, es handele sich bei dem Bericht einfach um eine Darstellung der Rückmeldungen aus der Bevölkerung. Auch die Steigerung der Sanierungsbedarfe um 5 Prozentpunkte sei sicher ein subjektiver Eindruck. Es gelte die Grundaussage zu dieser Tendenz, dass es nicht besser werde und eine Grundsubstanz an Schäden festgestellt wurde.
Herr Nowack ergänzt, dass ein genauer Sanierungsbedarf schließlich nur dann ermittelbar sein, wenn Rückmeldungen auf Fragen kämen und man auch in die Häuser hineinkäme.
Zur angefragten Bewertung sagt Herr Haake, dass die Überzeugung der Eigentümer nicht funktioniert habe und der ursprüngliche Auftrag deswegen nach einem Jahr geändert bzw. erweitert wurde. Wichtig sei es, Blumenthal von außen zu betrachten. Das Modell sei sicher nicht genauso übertragbar auf andere Stadtteile.
Herr Imholze erklärt noch einmal, die Grundlage des Handelns sei das kommunale Zentrenkonzept. Dessen Bewertung ergab 5 Stadtteile, die Entwicklungschancen haben. Für Blumenthal wurde klar gesagt, dass der Investitionsbedarf so hoch ist, dass er allein mit diesem dafür zur Verfügung stehenden Programm nicht zu finanzieren sei und andere Fördertöpfe gesucht werden müssen. Der Marktplatz sei ein zentraler Bereich. Die Entwicklung in der Mühlenstraße gehe immer weiter zurück. Aufgrund der Altersstruktur gebe es dort erschreckend wenig Potential. Die Mieteinnahmen reichten nicht für Investitionen. Deswegen wurde das Immobilienstandortmanagement beauftragt, Entwicklungsmöglichkeiten zu eruieren. Das Ergebnis sei nun nicht befriedigend und müsse deswegen jetzt politisch abgearbeitet werden. Er erhofft sich, dass Bremen Mittel bereit stellt und aktiv wird.

Frau Krohne hält von der ganzen Arbeit der „Kümmerer“ nichts. Das Büro sei nur 3 Monate lang zu unterschiedlichen Öffnungszeiten besetzt gewesen und danach nur über Handy zu erreichen. Außerdem sei der Auftrag viel zu teuer gewesen. Nach ihrer Meinung wurde nur Desinteresse gezeigt. Laut Bericht auf Seite 13 wurden Leerstände zwischengenutzt, sie habe aber nur Schaufenstergestaltungen gesehen.

Auf Seite 13 wird nochmal auf das Angebot von Beckmeyer, im Workshop hingewiesen, eine Maßnahme für 15 Jugendliche anzubieten. Wann und wo hat die eigentlich stattgefunden? Weiterhin wurde die Ausweisung eines [...] für Blumenthal angeboten, auch das ist bis heute scheinbar überhaupt nichts passiert.

Folgende Punkte bezeichnet Frau Krohne als „Märchenstunde“:
Auf Seite 20 und auch später, z. B. auf Seite 35 wird von Arztpraxen berichtet, die aus dem Blumenthaler Zentrum zum Blumenthal Center gezogen seien. Es würde sie interessieren, welche das sind und wo die jetzt praktizieren, denn im Blumenthal Center habe sie noch keine einzige Arztpraxis gesehen. Ebenso würde sie interessieren, wo denn in der Mühlenstr. 12 jemals ein Sportstudio gewesen sein soll, wie es ebenfalls auf Seite 20 behauptet wird. Weiterhin findet sie es spannend, dass das hochwertige Bekleidungsgeschäft in der Mühlenstraße nach den Angaben auf Seite 37 Ende 2014 schließen sollte. Merkwürdig sei, dass es immer noch in Betrieb sei. Auch, dass das griechische Restaurant in die Kategorie Imbiss fällt, sei ihr neu. Weiterhin wird behautpet, dass zwei Geschäfte von der Mühlenstraße an den Marktplatz gezogen sind. Dazu fällt ihr nur der Computerladen ein, sie fragt, wer das zweite Geschäft ist? Und das Tatoostudio, das vorher in der Mitte der Mühlenstraße gewesen sein soll, war ihrer Ansicht nach mehr in Richtung Marktplatz.

Ihr Fazit sei, dass nichts in dem Bericht stehe, was nicht seit Jahren allen bekannt sei und inhaltlich sei in dem Bericht viel falsch.
Zur vorgeschlagenen Öffnung des Marktplatzes fragt sie, wo der Verkehr denn dann hin solle. Sie habe von dem Bericht erwartet, dass ein Input komme. Ihr fehle die Kreativität zu neuen Nutzungsideen. Als Beispiel nennt sie ihre Idee zur Errichtung von „Bücherdörfern“.
An Herrn Haake als Vertreter des Wirtschaftsressort gerichtet meint Frau Krohne, der Bericht bringe nichts. Als das Ressort erkannt habe, dass der Auftrag nicht erfüllt werden konnte, habe man keine Notbremse gezogen, sondern den Auftrag flugs geändert. So sei es kein Wunder, dass Bremen pleite sei.

Herr Schütte verwehrt sich dagegen, dass seine Kollegen nicht bemüht oder nicht vor Ort gewesen seien. Auch seien seine Kollegen keine „Kümmerer“, sondern der Auftragsinhalt sei ein anderer.
Eine Bürobesetzung habe keinen Sinn gemacht, wenn aus der Bevölkerung dafür kein Bedarf gesehen wurde, dorthin zu kommen. Deshalb habe man die Form der direkten Ansprache

gewählt. Im Fenster haben zudem die Kontaktdaten einschließlich einer Festnetznummer ausgehangen. Möglich sei es auch gewesen, den Kontakt über das Ortsamt herzustellen. Viele Eigentümer hätten dies auch geschafft.
Man habe einen Strauß von Maßnahmen gestrickt. Letztendlich liege eine Umsetzung oder Annahme der Angebote aber in der Hand der Eigentümer. Eigene Ideen könnten jederzeit umgesetzt werden, es wird ausdrücklich dazu aufgefordert, dies zu tun.

Frau Krohne meine, sie wohne da und hätte oft von ihren Nachbarn gehört, dass „die“ ja nie da seien.

Herr Schwarz wirft ein, sie hätte ihren Nachbarn ja Auskunft geben können.

Herr Nowack meint, Kritik sei wichtig, bittet aber um Sachlichkeit.

Herr Haake sagt, der Auftrag wurde nicht gekündigt, weil es die Gelegenheit zur Änderung bzw. Erweiterung gab. Das sei besser gewesen, als den Auftrag neu auszuschreiben.

Herr Imholze ergänzt, dass ihm und seinen Kollegen Blumenthal am Herzen liege. Die Situation im Jahr 2011 sei dramatisch gewesen, jetzt jedoch sei sie noch dramatischer. Wichtig sei es zu sehen, wie es weitergehe und nicht nur zu jammern. Frau Krohne habe ihn vorher gefragt, was in Blumenthal anders als in anderen Stadtteilen sei. Er meint dazu, vielleicht sei es auch die Stimmung im Stadtteil.

Herr Schwarz dankt den Immobilienmanagern für ihre Arbeit. Er erinnert sich, dass gleich in der ersten Sitzung gesagt wurde, dass aufgrund der finanziellen Mittel lediglich eine Analyse stattfinden könne. Ebenso wurde dort gleich gesagt, dass es auf das Wohlwollen der Eigentümer ankäme.
Herr Schwarz stellt folgende Fragen:

a. Auf einem Workshop wurde von Herrn Pohlmann angeregt, das Gebiet als Sanierungsgebiet auszuweisen. Hat sich dazu schon etwas getan?
b. Es wird empfohlen, öffentliche Einrichtungen im Gebiet zu halten oder gezielt anzusiedeln. Ist versucht worden, mit dem Jobcenter diesbezüglich Kontakt herzustellen, als dessen Umzugspläne bekannt wurden?
c. Es wurde ausgeführt, dass u. a. die George-Albrecht-Straße zu einem negativen Standortimage beiträgt. Nun gibt es demnächst wieder eine Diskussion zu einem weiteren Übergangswohnheim in der Nachbarschaft. Wie ist die Einschätzung dazu?

Herr Imholze und Herr Schütte antworten zu

a. Herr Imholze teilt die Auffassung von Herrn Pohlmann, da dies bedeute, dass es klare Kriterien für eine Förderung des Bundes gebe. Klassische Programme gebe es nicht mehr, man müsse andere Förderprogramme eruieren.
b. Diese Frage stellte man auch in Workshops und gegenüber Politikern. Von dieser Seite wollte man sich denn auch darum kümmern. Leider waren weder das Bau- noch das Wirtschaftsressort maßgebliche Entscheidungsträger.
c. Es gibt zu wenige Informationen, um empirisch nachzuweisen, ob es Auswirkungen durch weitere Ansiedlung von Flüchtlingen geben wird. Eine Ansiedlung könne jedoch auch positive Auswirkungen haben, da in dem Fall mehr soziale Betreuung vorhanden sei. Zur George-Albrecht- Straße ist zu sagen, dass dort private Vermieter vermietet haben. Dies sei nicht von der öffentlichen Hand zu steuern. Jetzt handele es sich um eine andere Situation.

Herr Schurr fragt zum Termin mit Vertretern des Beirats, warum das Programm nicht da schon evaluiert wurde. Mit dem jetzigen Ergebnis sei so keiner wirklich zufrieden. Er möchte wissen, ob die Auftragsänderung auch ausgeschrieben wurde.
Herr Haake antwortet, dass eine Evaluierung im wissenschaftlichen Sinne nicht gemacht wurde. Es wurde nur geschaut, was man erreicht habe und was man tun könne, wenn Ziele nicht erreicht wurden. Irgendwann habe man dann die Notbremse gezogen und den Auftrag in gegenseitigem Einvernehmen umgeschrieben, um mit der Arbeit fortfahren zu können.

Der folgende Wortbeitrag von Herrn Schupp wird auf Antrag von Frau Krohne wörtlich protokolliert (Tonbandmitschnitt):

„Also ich betrachte diesen Bericht als jetzigen Sachstand, wie er sich jetzt vor Ort darstellt. Ich kann mich eigentlich gut daran erinnern, dass ist schon Jahre her, Herr Imholze hat uns hier eigentlich sehr lange begleitet, über Jahre, dass das Sanierungsgebiet schon damals angesprochen wurde und das damals, nach den damaligen Kriterien, ist das glaube ich zu klein gewesen. Und deshalb hat man eigentlich nur die Verbesserung gemacht, mit Pflasterungsnasen rein, den Marktplatz aufgehübscht. Und es muss ja auch gesagt werden, dass die Anlieger oder Besitzer damals nicht bereit waren, auch schon damals, irgendwas zu tun. Und deshalb wundert mich eigentlich immer die Kritik von Frau Krohne, dass sie Sachen hier erzählt, was die anderen alles verkehrt machen und sie erzählt immer bei jeder passenden Gelegenheit, ihre Familie hat zwei Geschäfte. Wahrscheinlich ist sie auch immer bei denen dabei, die sich nie melden, wenn sie was tun müssen. Nur herum krakeelen um irgendwelche Kritik loszuwerden. Also ich finde das nicht ganz fair gegenüber den Leuten, die arbeiten und das Beste versuchen, hier was vorzustellen und sich selber überhaupt nicht um die Sache kümmern. Danke.“

Bürgerin F meint zum Bericht, dass es keine Ärzte-Umzüge gegeben habe. Zum Büro meint sie, dass die Öffnungszeiten mindestens alle 3 Monate verändert wurden. Sie habe Kontakt zu älteren Leuten, die gesagt hätten, warum sie nicht mehr investieren würden in einer Gegend, in der man auch im E-Center nach dem Einkaufen von Sinti und Roma angebettelt werde.

Bürger H kann dem depressiven Ton nicht folgen. Blumenthal habe den schönsten Namen aller Stadtteile und unglaubliche Vorzüge, die auch schon erwähnt wurden. Man müsste jetzt Geld in die Hand nehmen, ob Bremen jedoch nach der Herunterwirtschaftung noch die Mittel habe, sei fraglich. Auf dem BWK-Gelände seien 50 Millionen Euro ohne bisher erkennbaren Erfolg „verbraten“ worden.

Herr Imholze fragt, ob man nicht bei aller Kritik den Versuch machen könne, die Chancen zu diskutieren. Auf die Frage, was in Blumenthal anders sei als in anderen Stadtteilen, komme er nochmal auf die Stimmung zurück. Er macht das Angebot zu einer konzertierten Aktion „Pro Blumenthal“. Man dürfe sich nicht im Detail verlieren, sondern müsse die Tendenz betrachten.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit beantragt Herr Schwarz, die TOPS 7 und 8 auszusetzen und nur einen Teil der nicht-öffentlichen Sitzung zu behandeln.
Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

TOP 7: Anfragen und Anträge der Parteien

a. Die Linke: Anfrage Zahnärztlicher Notdienst
b. Die Linke: Antrag Zahnärztlicher Notdienst
c. Die Linke: Antrag zur Verkehrssicherheit auf der Bahrsplate
d. SPD und CDU: Dringlichkeitsantrag Blumenthal als Standort des zentralen Einsatzdienstes der Polizei-Inspektion Nord

<u>a. Die Linke: Anfrage Zahnärztlicher Notdienst</u>
Herr Schurr erläutert, dass Anträge und Anfragen nur an senatorische Dienststellen weitergeleitet werden sollen und deshalb der Zusatz „an die kassenzahnärztliche Vereinigung“ zu streichen ist.
Über die Anfrage mit Änderung wird abgestimmt.
Ergebnis: 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen.
Die Anfrage mit Änderung ist damit angenommen.

<u>b. Die Linke: Antrag Zahnärztlicher Notdienst</u>
Über den Antrag wird ohne weitere Aussprache abgestimmt.
Ergebnis: 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 3 Enthaltungen.
Der Antrag ist damit angenommen.

<u>c. Die Linke: Antrag zur Verkehrssicherheit auf der Bahrsplate</u>
Herr Nowack erklärt, aus Gründen der Verkehrssicherheit habe er die Schäden bereits gemeldet. Er regt an, zukünftig solche Angelegenheiten direkt im Ortsamt zu melden und nicht den Umweg über einen Antrag zu wählen.
Über den Antrag wird abgestimmt.
Ergebnis: 3 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen.
Der Antrag ist damit abgelehnt.

d. SPD und CDU: Dringlichkeitsantrag Blumenthal als Standort des zentralen Einsatzdienstes der Polizei-Inspektion Nord

Über die Dringlichkeit wird abgestimmt.
Ergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Enthaltungen.
Die Dringlichkeit ist damit angenommen.

Über den Antrag wird abgestimmt.
Ergebnis: 9 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 2 Enthaltungen.
Der Antrag ist damit angenommen.

TOP 8: Verschiedenes

Herr Nowack gibt folgende Termine bekannt:

21.01.2015 ab 17.00 Uhr	– Vorstellung der Projekte für das Jahr 2015 im Quartierstreff, Kapitän-Dallmann-Straße 18
26.01.2015 um 18.30 Uhr	öffentliche Sitzung des Bauausschusses in der Begegnungsstätte der „Glücklichen Gartenfreunde“ e.V. an der Cranzer Straße
27.01.2015 16.00 Uhr	Stadtteilgruppe Lüssum in Haus der Zukunft, Lüssumer Heide
28.01.2015 17.00 Uhr	Quartierstreff in der Kapitän-Dallmann-Straße
28.01.2015 18.30 Uhr	Regionalausschuss Bremen-Nord in der Schule Bördestraße in Lesum
04.02.2015 14.00 Uhr	Plenum Bildungsbrücke in der Schule Pürschweg
06.02.2015 19.00 Uhr	Wohltätigkeitskonzert Misa Criolla im Gustav-Heinemann-Bürgerhaus
09.02.2015 19.00 Uhr	öffentliche Beiratssitzung im SZ Eggestedter Straße mit dem Thema „Übergangswohnheim in der Kapitän-Dallmann-Straße“

Herr Nowack schließt die öffentliche Sitzung um 22:03 Uhr.

gez. Nowack	gez. Schwarz	gez. Rohde
Vorsitzender	Beirat (Herr Schwarz)	Protokoll

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

im Auftrag des Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Ergebnisbericht

Vorstellung im Beirat Bremen-Blumenthal 19.01.2015

Projektleitung:
Kay Greiner
Esther Albert

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Freie Hansestadt Bremen

Europäische Union
„Investition in Ihre Zukunft"
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Auftrag vom 13.11.2012

- **Aktives Standortmanagement:**
  - Grundlagen-Förderberatung
  - Eigentümerberatung zu Fördermöglichkeiten der Sanierung
  - Erarbeitung von Entwicklungsmöglichkeiten von Schlüsselgrundstücken
- **Aufbau eines Leerstandmanagements/-katasters**
- **Aufbau einer Eigentümer-Standort- bzw. Interessengemeinschaft**
- **Informationsaustausch und Abstimmung mit Politik und Verwaltung**
- **Auftragsänderung 21.01.2014: Alternative Nutzungskonzepte - Beispiel Wohnen**
  - Untersuchung Alternative Nutzung der EG-Bereiche: Beispiel Wohnen

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

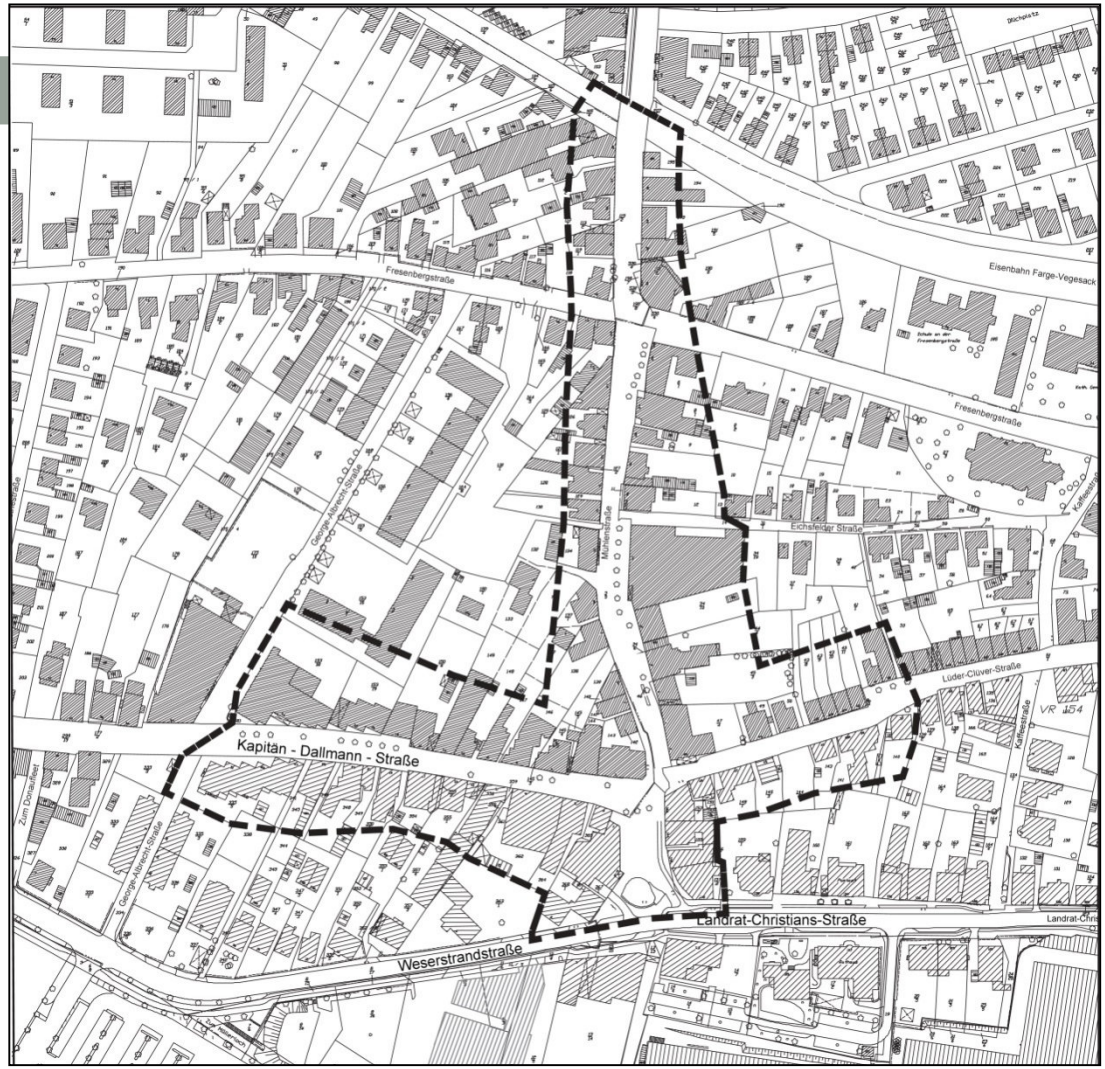
Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Untersuchungsgebiet

- Ausgehend von der **Eisenbahnlinie Farge-Vegesack** über die **Mühlenstraße** bis zum **Marktplatz**

sowie

- **die Straßenzüge Kapitän-Dallmann-Straße**
- sowie die **Lüder-Clüver-Straße** bis zum Grundstück der ehemaligen Druckerei.



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Ausgangssituation

- Stark rückläufige Bevölkerungsentwicklung
- Sozioökonomische Struktur mit hohem Anteil ausländischer Einwohner / Einwohner mit Migrationshintergrund; hoher Anteil der Haushalte Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
- Negatives Standortimage, beeinflusst durch benachbartes George-Albrecht-Quartier
- Überwiegend kleinteilige Baustruktur mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden – hoher Anteil an Gebäuden mit Sanierungsbedarf
- Wohnnutzung überwiegend in den oberen Geschossen, gewerbliche EG-Nutzung mit hoher Anzahl von Leerständen
- Barrierewirkung Marktplatz für MIV in Mühlenstraße, kein kostenloses Parken
- Weiter rückläufige Geschäftsentwicklung und Verlagerung der Zentrumsfunktion zum Blumenthal-Center

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Aktives Standortmanagement: Beratungsangebote

Maßnahmen

- Angebot Sprechstunde für Eigentümer, Gewerbetreibende und Interessierte
- Beratung über Fördermöglichkeiten
- Gezielte Einladung zu Gesprächen mit Eigentümern
- Beratung und Unterstützung bei Ordnungs- und Baumaßnahmen
- Schriftliche Eigentümerbefragung
- Initiierung von Zwischennutzungen
- Vermittlung von privaten Vermietungs- bzw. Verkaufsangeboten / Interessenten

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Aktives Standortmanagement:
Gesprächsstatistik im Bürgerbüro + persönliches Gespräch

- **Einzelgespräche** Grundstückseigentümer auf Einladung 50 / Teilgenommen 24 Pers.
- **Spontane Einzelgespräche** im Immobilienstandortbüro (Mieter, Interessierte etc.) 22 Pers.
- **Gruppengespräche** Grundstückseigentümer 5 Einladungen á 10 Pers. / Teilgen. 17 Pers.
- **Einzelgespräche** mit **Mietern/Pächtern** bzw. Mietinteressenten 12
- **Einschaltung von Maklern** auf Wunsch Grundstückseigentümer 3
- **Vermittlung von Mietinteressenten** (z.B. ZwischenZeitZentrale, andere Zwischennutzungen) an Vermieter 28
- **Signalisierte Investitionen an Gebäuden** / Fassaden 2 / durchgeführt 0
- **Signalisierte Investitionen** für Abbruch und/oder an Gebäuden 2 / durchgeführt 0

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Aktives Standortmanagement:
Gesprächsstatistik schriftliche + telefonische Befragung

- Es wurden am 07.03.2014, am 18.03.2014 und am 20.03.2014 insgesamt 60 Fragebögen verschickt.
- Straßen:
  Mühlenstraße, Landrat-Christians-Straße, Kapitän-Dallmann-Straße, Lüder-Clüver Straße
- Rücklauf:
  11 Fragebögen und 4 Telefonate
- Rücklaufquote Fragebögen:
  18,3 %
- Rücklaufquote Fragebögen + Telefonate:
  25,0 %

⇨ geringe Resonanz

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Aktives Standortmanagement:
Aktions- und Investitionshemmnisse

- → **Schwache Nachfrage** nach Gewerbeimmobilien
- → **Fehlende Investitionsbereitschaft** aufgrund geringer Erfolgsaussichten
  - → Hohe **unrentierliche Kosten** bei Investitionsmaßnahmen
  - → **Unzureichende Verwertungsperspektive** des Immobilienbestandes (bei Verkauf)
  - → **geringe Mieten** (Wohnen: < 5 € /qm, Gewerbe: 2,80-7,50 € /qm)
- → Hoher Anteil **älterer Eigentümer**
- → **Fehlende Zuversicht**, dass das Quartier zukunftsfähig ist
- → **Geringe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** und **soziale Stabilität** im Quartier (gefühlt hohe Kriminalitätsrate, unsoziales Verhalten, schlechtes Image)
- → **Vorhandenes Planungsrecht ist wenig flexibel** bei der Gestaltung der EG-Nutzung

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Aktives Standortmanagement:
Aktions- u. Maßnahmenwünsche

Zitate und Anregungen der Bewohner aus Fragebogen und persönlichen Gesprächen:

- *„Müßte zum **Sanierungsgebiet** erklärt werden“*
- *„…es ist an der Zeit, **politisch Klarheit** zu zeigen.“*
- *„**Ghettobildung rückgängig** machen.“*
- *„**Sauber halten**. Erneuerung Straßen und Gehwege“*
- *„**Sanierung, Instandhaltung und Reinigung der öffentlichen Flächen**“*
- *„**Marktplatzöffnung** „* ⇨ bessere Anbindung an Verkehrsfluss ⇨ mehr Kundenfrequenz
- *„**Rückschnitt des Baumbestandes** Kapitän-Dallmann-Straße“* ⇨ mehr Licht in die EG Flächen

Vorgaben aus dem Fragebogen zum Ankreuzen:

- **Stadtteilforum** (4 Nennungen)
- **Beratungsveranstaltungen** zum Thema Sanierung/Umnutzung/Fördermöglichkeiten (3 Nennungen)

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Aktives Standortmanagement:
Aktivierung von Schlüsselgrundstücken

Kapitän-Dallmann-Str. 2

- EG Ladenlokale = Leerstand
- OG Wohnungen = Vollvermietung
- Vor-Ort-Gespräch geführt
  - Eigentümer ist mit der Situation zufrieden und sieht keinen Handlungs- oder Beratungsbedarf

ehemaliges Nordenholzgrundstück

- Eigentümerwechsel in 2013 (noch ohne Konzept)
- Zwischennutzung als Lagerflächen
- Vertiefte Gespräche mit Eigentümer zu möglichen Nutzungsoptionen wurden geführt
- Optionen: Abbruch und Neubau (durch Stadt gewünscht)
- Mögliche Nutzungen: KITA, altengerechtes Wohnen/Dienstleistungen
  Erschließung von der Weserstrandstraße

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Leerstandsmanagement: Bestandsaufnahme

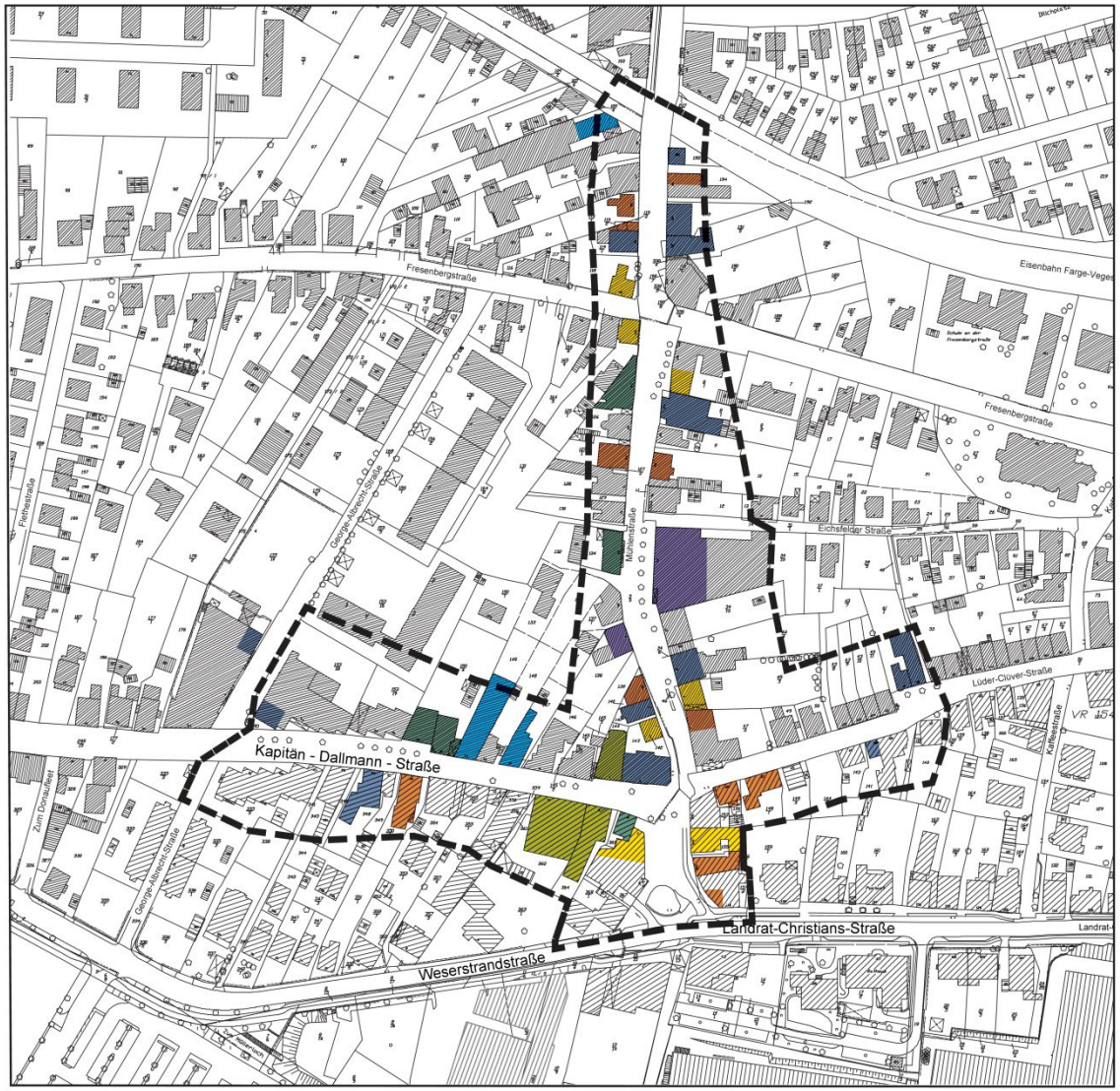
Es erfolgten mehrere Begehungen, die letzte am 20.08.2014

Gegenüberstellung mit den Daten der GfS von Mai 2010

Aufgenommen Daten:

- **Adresse**
- **Foto**
- **Baulicher Zustand Fassade:** Bewertung und Sanierungsbedarf
- **Nutzungsart** (Gewerbe, Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen)
- Anzahl **Einheiten je Nutzungsart**,
- **Anzahl Leerstand** Geschäfte Erdgeschoss je Nutzung und Adresse
- Bemerkung, z.B. **Namen des Geschäfts**
- **Kategorisierung der Sortimente**
- **Barrierefreiheit** der Haus-/Geschäftseingänge
- **Gesprächsvermerk** Eigentümer

Leerstandsmanagement: Veränderung Nutzung



Untersuchungsgebiet Blumenthal

Veränderungen Nutzung

Erdgeschoss 2011 / 2014

- Leerstand unverändert
- Leerstand erwartet
- Zwischennutzung / Kummernutzung
- von Nutzung in Leerstand
- Geschäftswechsel
- von Leerstand in Nutzung
- z. Z. Leerstand aber Nutzung erwartet
- unveränderte Nutzung

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Stand: 10/2014

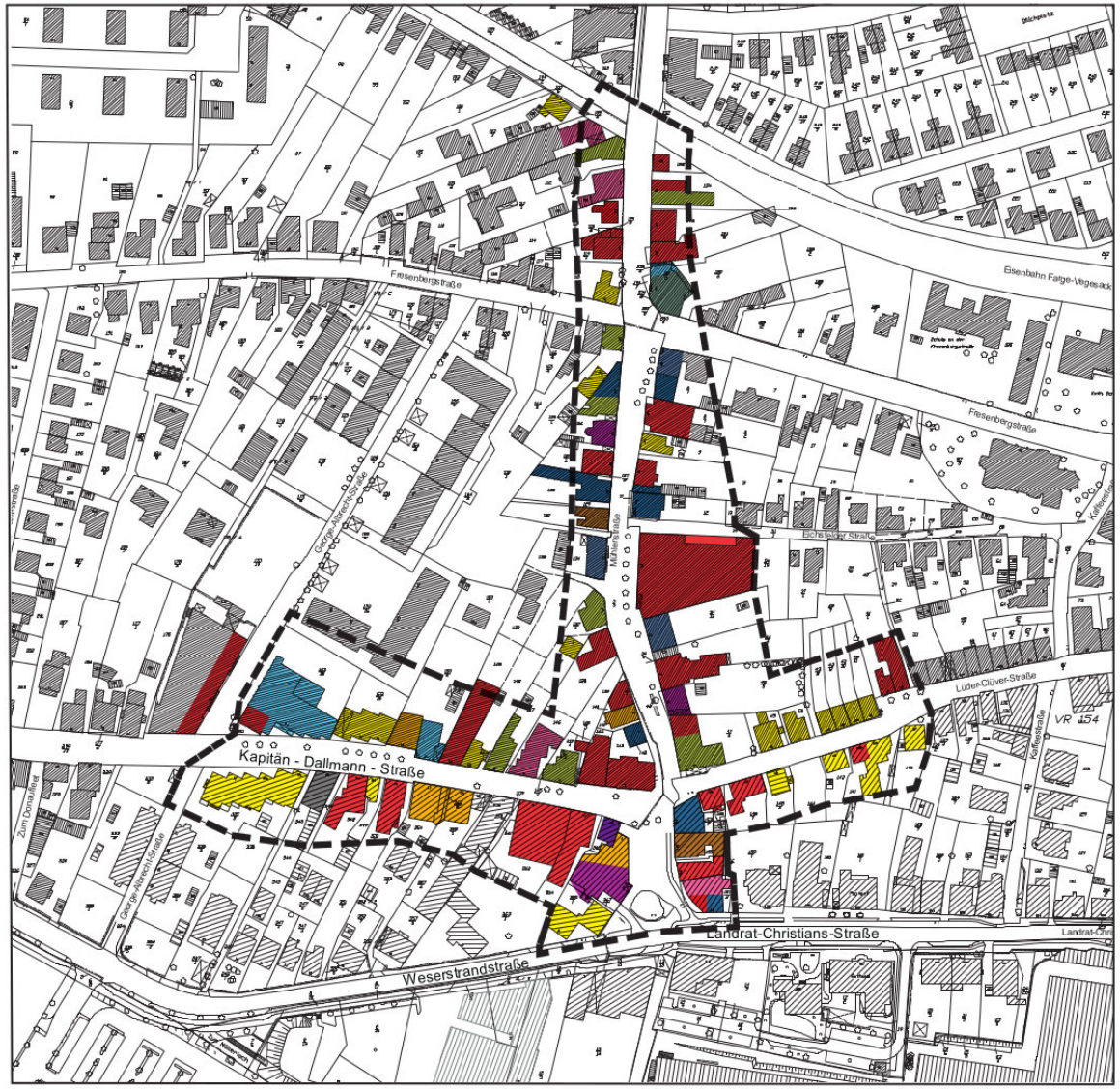
Leerstandmanagement: Ergebnisse

- Summe gewerbliche Einheiten im EG 2014: 77
- Summe gewerbliche Einheiten mit Leerstand EG 2010: 20
- Summe gewerbliche Einheiten mit Leerstand EG 2014 : 35
- Leerstandsquote: 2010: 26 %
- **Leerstandsquote 2014: 45 % ⇨ Steigerung um 74%**
- Konzentration der Leerstände um den Marktplatz sowie im Zwischenstück Mühlenstr. zwischen Fresenbergstraße / Bahnlinie)

- 15x Leerstand unverändert (19 % aller Betriebe EG, 42,9 % aller Leerstände)
- 3x Leerstand erwartet
- 4x Zwischennutzung (5,2% aller Betriebe EG, 11,4 % aller LSt)
- 13x von Nutzung in Leerstand (16,9 % aller Betriebe EG, 37,1 % aller LSt)
- 5x Geschäftswechsel
- 6x von Leerstand in Nutzung (7,8% aller Betriebe EG, 17,1 % aller LSt)
- 5x zur Zeit Leerstand aber Nutzung erwartet

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Leerstandsmanagement: Erdgeschossnutzungen



Untersuchungsgebiet Blumenthal

Bestandsaufnahme

Erdgeschossnutzung 2014

EINZELHANDEL

- Lebens- + Genussmittel
- Bekleidung, Text., Einrichtung
- Körperpflege, Heilbedarf, Haushaltswaren
- Bildung, Unterhaltung, sonstiger Bedarf

DIENSTLEISTUNG / GEWERBE

- Hotels, Gaststätten, Unterhaltungsgewerbe
- Gesundheitswesen
- Beratungsdienstleistung / soziale Einrichtungen
- Telekom / Medien
- Vereine / Verbände
- Bank, Rechts- u. Wirtschafts-dienstleistungen
- einfache Servicedienstleistung / Handwerk

- Wohnen (EG / ganzes Gebäude)
- Leerstand

Stand: 10/2014

Leerstandmanagement: Ergebnisse

- **42 betriebene Geschäfte** im Untersuchungsgebiet
  - 18 Dienstleistungsbetriebe + sonstiges Gewerbe
  - 10 Betriebe des Unterhaltungs- und Gaststättengewerbes
  - 14 Einzelhandelsbetriebe
- 13 reine Wohngebäude, keine Veränderung in den Wohneinheiten
- Verschiebung des **Schwerpunkt**es in Richtung **Dienstleistungen**
- Besonders starker **Rückgang von Einzelhandelsbetrieben**.
- **Qualität der zentrenrelevanten Angebote** im Zentrum ist **gesunken**, bzw. hat sich Richtung Blumenthal Center verschoben (Drogeriemarkt, Apotheke...)
- 2.500qm Verkaufsfläche zusätzlich im Bereich Blumenthal Center geplant ⇨Konkurrenzsituation

Umzug von Geschäften innerhalb des Quartiers

- Bevorzugte Lagen: Marktplatz und rund um die Fresenbergstraße/Ecke Mühlenstraße ⇨ beste Parkplatzsituation

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Leerstandsmanagement: Baulicher Zustand Fassaden

Untersuchungsgebiet Blumenthal

Baulicher Zustand

Gebäudefassaden 2014

- Sanierungsbedarf
- teilweise Sanierungsbedarf
- kaum Sanierungsbedarf

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Stand: 10/2014

Leerstandmanagement: Ergebnisse

	Anzahl Gebäude 2014	Anteil % 2014	Ohne Lüder - Clüver Straße	Anteil % 2010
Kein Sanierungsbedarf	35	43,8 %		
Kaum Sanierungsbedarf	18	22,5 %		
Teilweise Sanierungsbedarf	16	20,0 %		
Sanierungsbedarf	10	13,8%	12,5%	7,5%
Gesamt	80	100 %		

Steigerung um 5%-Punkte

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Aufbau einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG)

Warum ist Aufbau einer ESG fehlgeschlagen?

- Fehlende Zuversicht in die positive Entwicklung des Quartiers
- Ohne finanzielle Beteiligung der Stadt - keine Bereitschaft Geld in Sanierung oder Verfügungsfond zu investieren
- Hoher Anteil älterer Eigentümer ⇨Nachfolger haben kein Interesse an der Fortnutzung des Immobilienbesitzes, mangelnde Bereitschaft der Banken zur Finanzierung älterer Eigentümer/ Ablehnung der Vererbung von Schulden
- Fehlendes Eigenkapital/Investitionskapital bedingt durch geringe oder fehlende Mieteinnahmen der letzten Jahre ⇨ geringe Rentabilität

Informationsaustausch + Abstimmung mit Politik + Verwaltung

- **Lenkungsrunde** (SUBV, SWAH, Ortsamtsleiter, Wirtschaftsförderung Bremen, Bauamt Bremen Nord, Vertreter der Eigentümer, Beiratsvorsitzender, Blumenthal Aktiv) im Ortsamt Bremen Blumenthal
- **Jour-Fixe-Runde** mit SUBV, SWAH, Ortsamtsleitung
- Abstimmung mit **Bauamt Bremen Nord**
- **Workshop + Ortsbegehung** mit MdB, Beirat Bremen-Blumenthal, Baudeputation, BauBeCon, Ortsamt Bremen-Blumenthal, Polizei Bremen-Blumenthal, SWAH, Schulverwaltung, SKJF Bremen
- **Ausschuss für Zentrumsentwicklung**
- **Arbeitskreis Bremen Nord** - AG Bauen und Wohnen
- **Blumenthal Aktiv**
- Vortrag im **Beirat Blumenthal**

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Untersuchung alternativer Nutzungsmöglichkeiten der EG-Bereiche

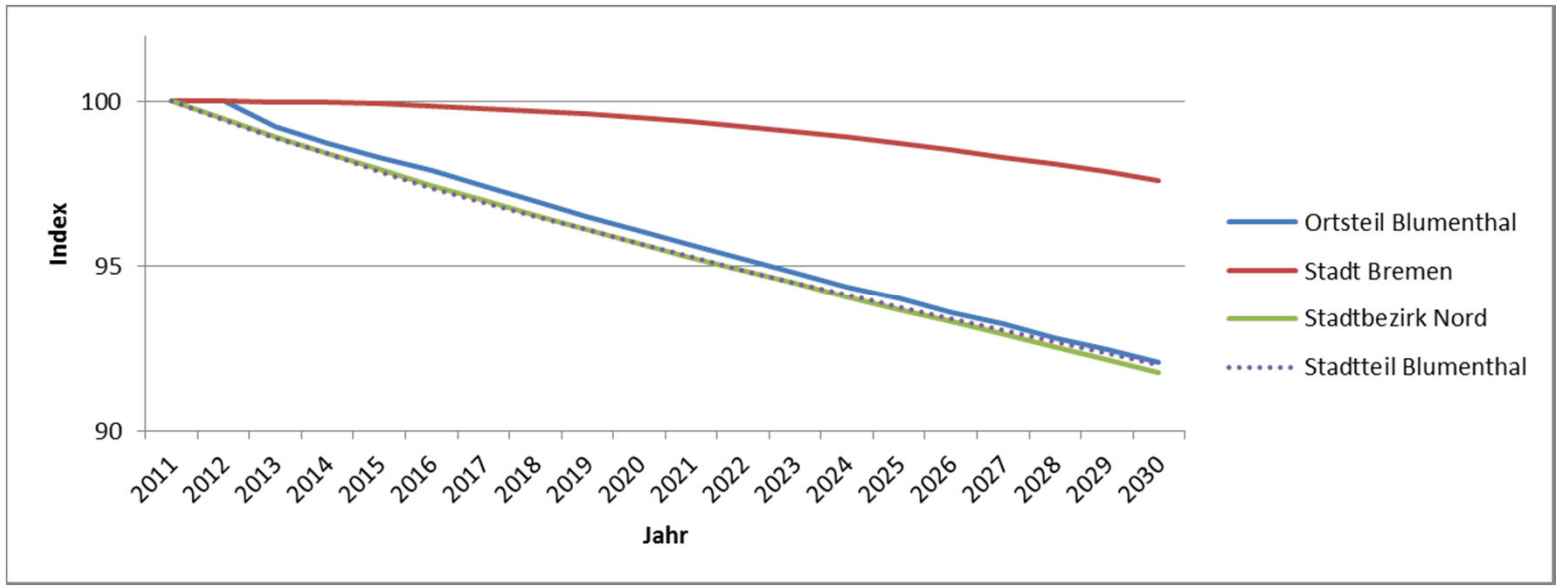
Inhalte:

- Sozioökonomische Analyse und Vergleich mit Daten 2008 aus GfS-Gutachten
- Planungsrechtliche Situation
- Hemmnisse und Chancen für Umnutzung in Wohnen
- Fazit

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Sozioökonomische Analyse: Bevölkerungsprognose

Vorausberechnete Bevölkerungszahl 2011-2030

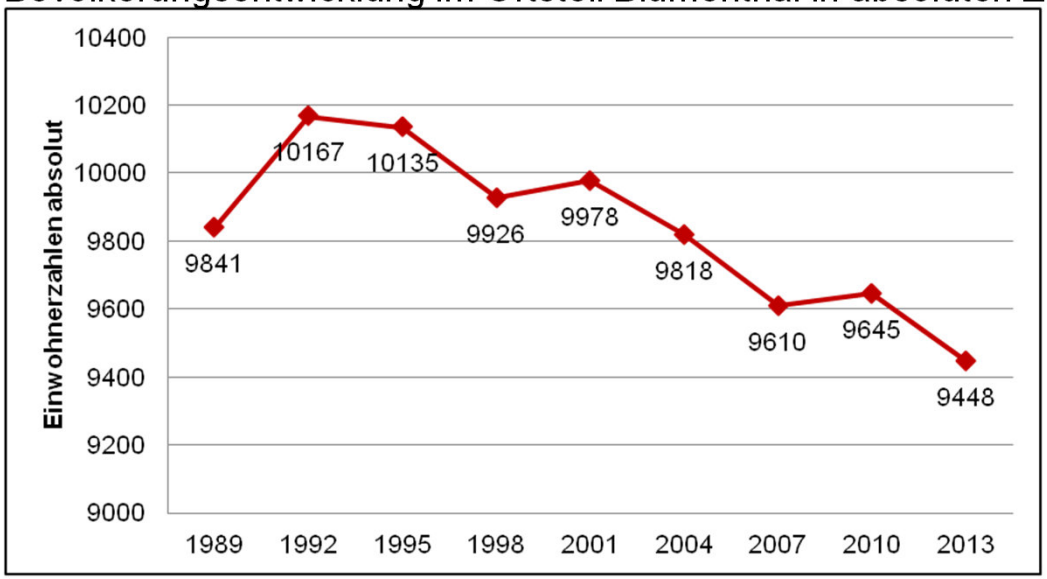


Ortsteil Blumenthal	**2011-2020**	**-4%**
Stadt Bremen	2011-2020	-0,5%
Stadtbezirk Nord	2011-2020	-4%
Stadtteil Blumenthal	2011-2020	-4%

Quelle: Statistische Landesamt Bremen

Sozioökonomische Analyse: Bevölkerungsstruktur

Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Blumenthal in absoluten Zahlen 1989-2013 (jwls. 31.12)



1992-2013	-8%
2010-2013	-2,1%

Untersuchungsgebiet (Baublöcke) 2010

- Im Vergleich (Stadt/Stadtteil) **geringes Durchschnittsalter** (40,2 Jahre)
- **Steigender Anteil junger Bevölkerung** 0-25 Jahre (Anteil 33,1 %)
- **Steigender Anteil älterer Bevölkerung** ab 65 Jahre (Anteil 20,2%)
- **Abnahme des Anteils mittlerer Altersgruppen** 25-65 Jahre (Anteil 46,7%)

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Quelle: Statistische Landesamt Bremen

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Sozioökonomische Analyse: Sozialstruktur

Ortsteil	Anteil der Bedarfsgemeinschaften (Grundsicherung für Arbeitsuchende SGB II) an den Privathaushalten (%)									Veränderung in %-Punkten
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Untersuchungsgebiet				24,2		27,0			*	**+2,8**
Ortsteil Blumenthal	22,3	19,9	18,7	18,7	19,4	21,2	21,5	21,3	20,6	**+1,8**
Stadt Bremen	14,4	13,5	12,9	12,6	13,2	13,2	12,9	12,8	12,8	0,2
Stadtbezirk Nord	17,2	15,4	14,5	14,2	14,7	15,2	14,7	14,8	14,9	0,8
Stadtteil Blumenthal	20,1	17,9	17,0	16,7	17,1	17,7	17,1	17,2	17,5	0,8

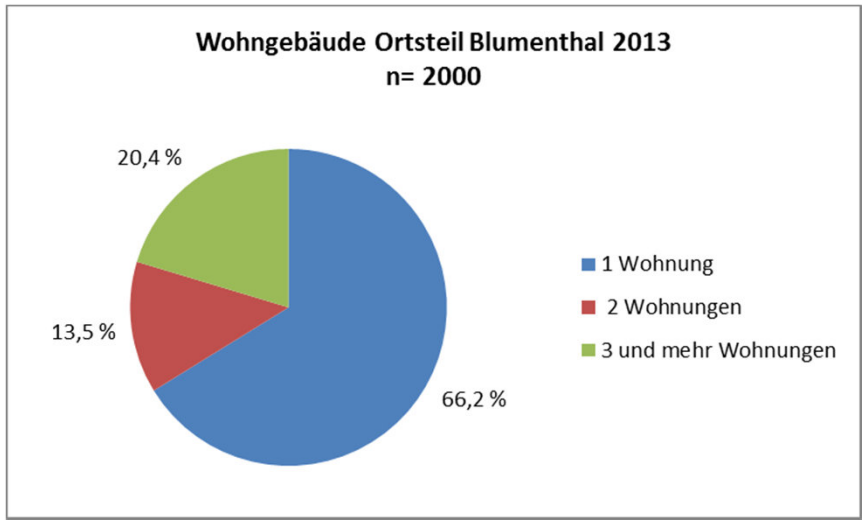
* Keine Zahlen verfügbar

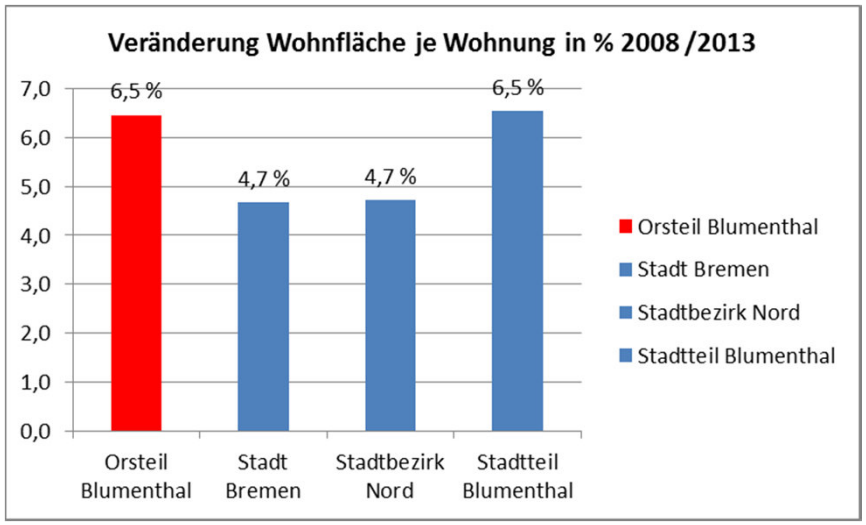
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Quelle: Statistische Landesamt Bremen

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Sozioökonomische Analyse: Wohnungsmarkt





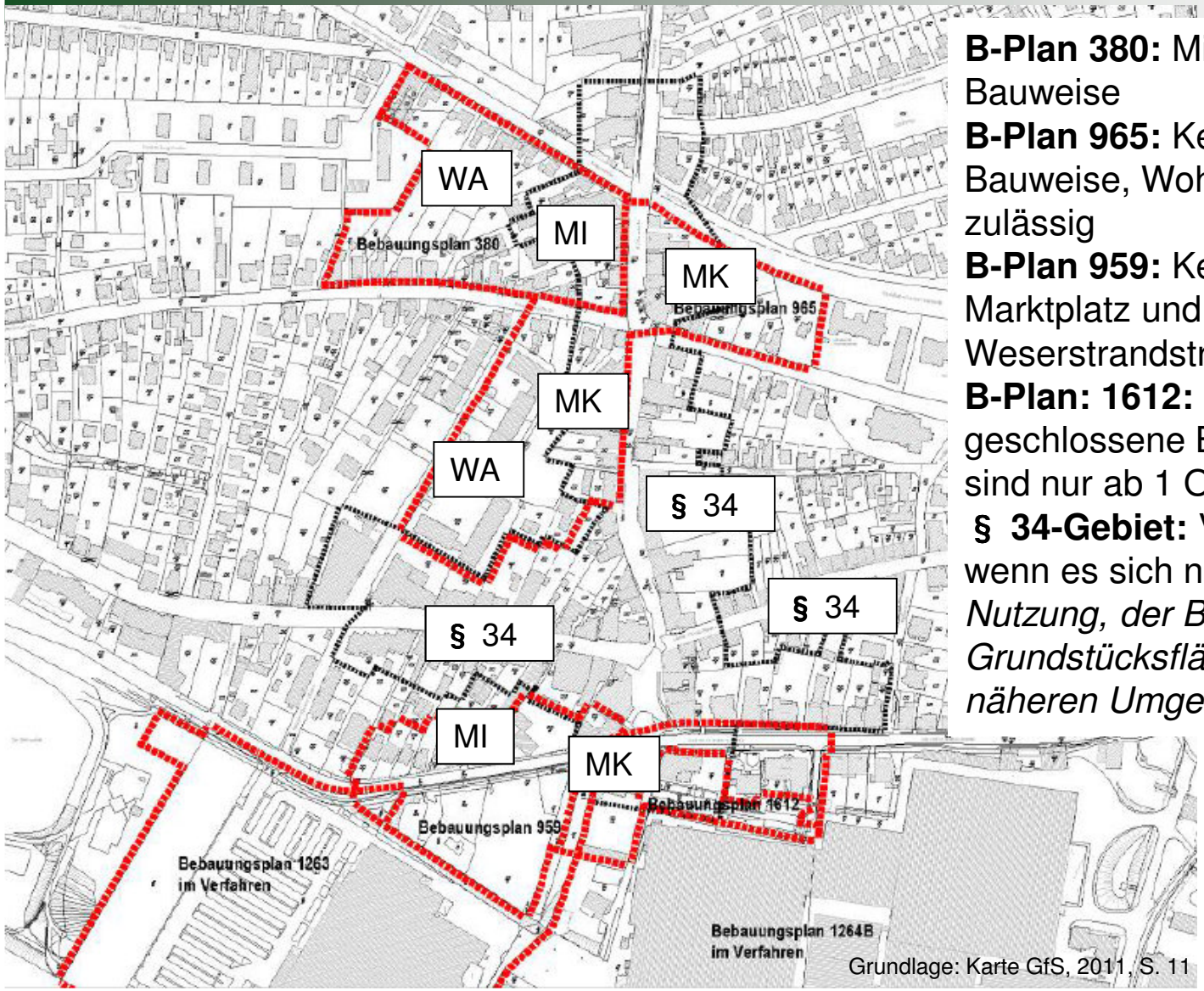
- 34 Wohngebäude mehr seit 2008
- **Größter Zuwachs im Bereich 1 Wohnung je Wohngebäude** (+5% 2008-2013)
- **Leichter Anstieg der Haushalte** im Untersuchungsgebiet (3,4% 2008-2010)

- **Anstieg Wohnfläche je Wohnung** im Ortsteil (83,3 qm 2013)
- **Anstieg Wohnfläche pro Person** in 2012 im Ortsteil (40,8qm; +7,7 % 2008-2012)
- **Anstieg 1-Personen-Haushalte** im Ortsteil um +5,6 % (2008-2013)

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Quelle: Statistische Landesamt Bremen

Planungsrechtliche Situation im Zentrum Blumenthal



B-Plan 380: Mischgebiet, geschlossene Bauweise

B-Plan 965: Kerngebiet, geschlossene Bauweise, Wohnungen nur ab 1 OG zulässig

B-Plan 959: Kerngebiet um den Marktplatz und Mischgebiet entlang der Weserstrandstr. Richtung Müllerloch

B-Plan: 1612: Kerngebiet, geschlossene Bauweise. Wohnungen sind nur ab 1 OG zulässig.

§ 34-Gebiet: Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach *„Art + Maß d. baul. Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.“*

Grundlage: Karte GfS, 2011, S. 11

Planungsrechtliche Situation im Zentrum Blumenthal

- **Erweiterung der Nutzungsoptionen im Bereich B-Plan 965**, um Wohnen in den EG-Lagen/Umbau als EFH zu ermöglichen.
  ⇨Derzeit ist in diesem Bereich eine Umnutzung in Wohnraum nicht möglich.

- Eine Änderung der textlichen Festsetzungen im Kerngebiet (Wohnen nicht im EG) ist nicht ausreichend ⇨Schwerpunkt bliebe weiterhin gewerbliche Nutzung

- Alternativen wären eine **Änderung der Gebietsfestsetzung** in ein **Mischgebiet** oder ein **Besonderes Wohngebiet**.

- Allerdings: Bei Nutzungsänderung muss die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes insgesamt gewahrt bleiben ⇨ auch bei einem **Mischgebiet** muss ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe gewahrt bleiben**.

- **§ 34-Gebiete** sind in jedem Falle im **Einzelfall** zu entscheiden.

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Hemmnisse für Umnutzung in Wohnen

- **Negative Bevölkerungsentwicklung**
- Wohnungsbaukonzeption/GEWOS Gutachten: **Angebotsüberhang an Wohnungen** bis 2020
- **Umnutzung** Wohnen im **Kerngebiet kaum möglich**
- **Bauliche Gegebenheiten** (Zuschnitte, Schaufenster, kaum barrierefreie Eingänge)
- Hohe **Umbaukosten**; abschnittsweise **hoher Sanierungsbedarf**
- **Erdgeschosslagen** für Wohnnutzung **schwer vermarktbar**
- geringe **Mieteinnahmen**
- Viele Bedarfsempfänger, **geringe Kaufkraft**
- **Verkehrliche Anbindung** (kein Zugang Mühlenstr. von Süden + Parkplatzsituation)
- **Straßen zu schmal** für **halböffentliche Zone** zwischen Gebäudekante und Straße
- Straßenbelag, Steigung, Laufwege **nicht für altengerechtes Wohnen** geeignet
- **Image**, problematisches **Wohnumfeld**
- Lage für **Studentenwohnen nicht geeignet** (Entfernung zum Campus, Konkurrenz Vegesack)

Chancen für Umnutzung in Wohnen

- **Attraktive** und zentrale **Lage** in Wassernähe
- **Waren des täglichen Bedarf** in unmittelbarer Nähe (**Blumenthal Center**)
- Bedingt durch das hohe Alter vieler Eigentümer und dem geringen Bedarf an Weiternutzung der Erben, stehen in den **nächsten Jahren** voraussichtlich **verstärkt Gebäude zum Verkauf.**
- **Gewerbliche Entwicklung BWK-Gelände** bringt Aussicht auf Arbeitsplätze, Kundenfrequenz und /oder neue Mieter + positives Image
- Zahl Ein-Personen-Haushalte steigt – **Nachfrage nach kleineren Wohnungen**
- Derzeit noch große Haushaltsgrößen (2,23 Personen) ⇨ tlw. **Umbau als EFH/Familiennutzung möglich**
- **Stärkung/Belebung/Öffnung Marktplatz + Landrat Christian Str.** ist Chance für Belebung der Geschäftslagen und bringt langfristig auch Attraktivität für Wohnlagen

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Fazit für Umnutzung in Wohnen

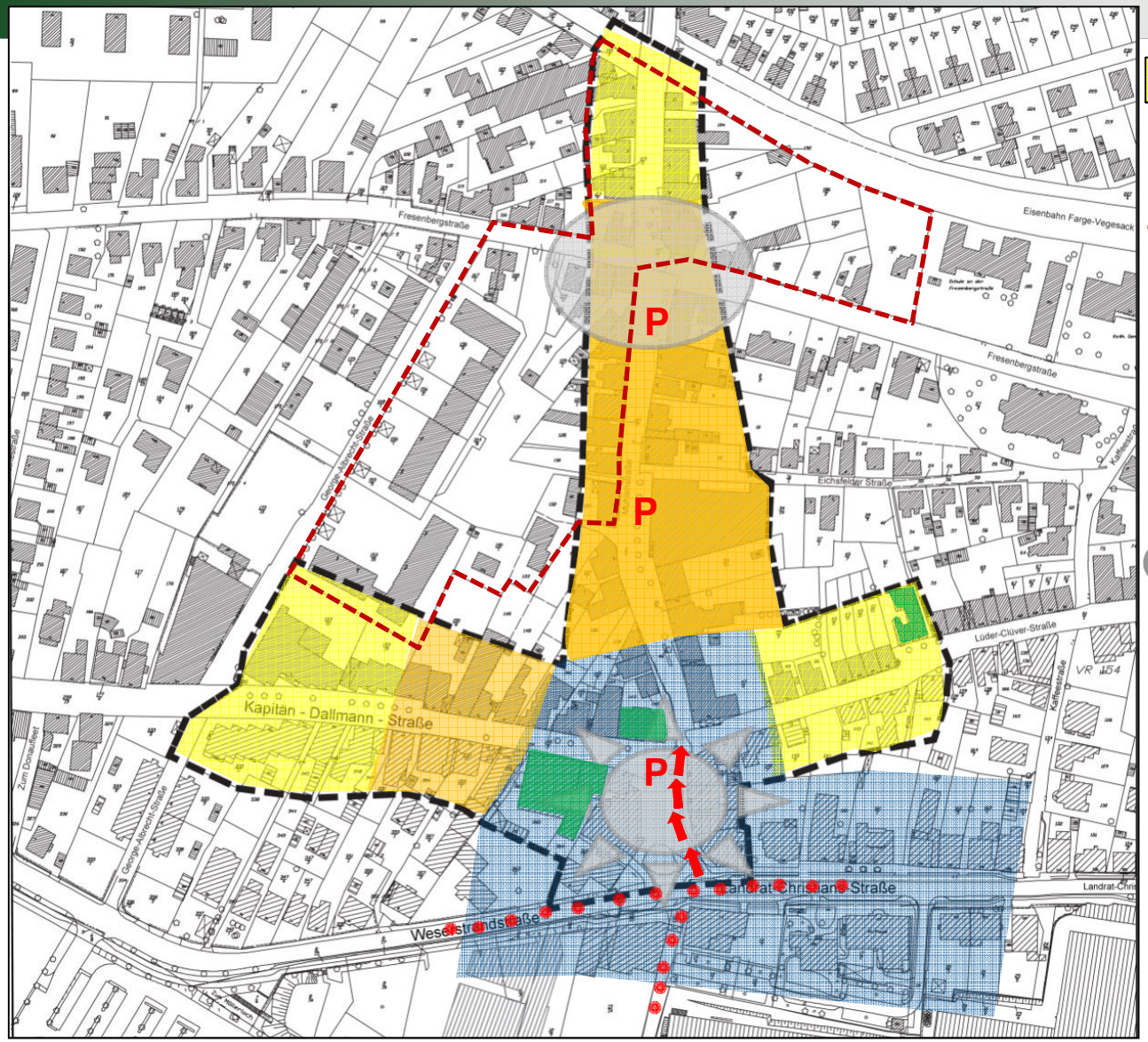
- Eine **Prognose** ob eine **Nachfrage nach Wohnungen** entstehen wird, **ist schwierig**.
- **Umnutzung** ist wirtschaftlich derzeit nur als Eigennutzung oder mit Fördermitteln realisierbar (Anteil **unrentierlicher Kosten derzeit sehr hoch**).

Trotzdem:

- Eine vollständige Belebung des Quartiers mit Geschäften ist unwahrscheinlich. Ziel muss die **Stabilisierung der Hauptgeschäftslage Marktplatz** sein.
- Die Änderung des **Planungsrechts schafft Flexibilität und Optionen für den Leerstand** der Lagen nördlich des Marktplatzes und in der Kapitän-Dallman-Straße
- Ohne die Möglichkeit auch einzelne Gebäude in Wohnraum umzunutzen wird es weiterhin großen Leerstand geben
- Flexibilisierung des Planungsrechts ist kein Allheilmittel, aber ein Baustein zur Stabilisierung des Quartiers

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Auftragserweiterung - Entwicklungsschwerpunkte



Schwerpunktbereich Wohnen
Positive Gewerbeentwicklung nicht zu erwarten

Änderung Planungsrecht B-Plan 965

Mischgebiet Wohnen+ Gewerbe. Umnutzung lange leer stehender Objekte

Entwicklungsbereich Zentrum mit zentrenrelevanter Nutzung

Kleiner Entwicklungsschwerpunkt gewerbliche Nutzung

Schlüsselgrundstücke. Fördermöglichkeiten für Umbau/Abriss

Öffnung Marktplatz für MIV

Fußwegeverbindung ausbauen

P Kostenlose Parkplätze

Immobilien-Standortmanagement Bremen Blumenthal

Handlungsempfehlungen / Fazit

Fazit: Das Quartier kann aus sich selbst heraus nicht gesunden!

Handlungsempfehlungen Handel + Versorgung

- Stabilisierungsstrategie Marktplatzbereich
  - Konzentration von Einzelhandel + Dienstleistungen
  - Standortlenkung und Vermarktungsstrategien unterstützt und koordiniert durch die Wirtschaftsförderung Bremen
- Stärkung der Zentrenrelevanz + der Wahrnehmung
  - Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen in Marktplatznähe
  - Beibehaltung des Grünmarktes
  - Zonierung des Marktplatzes mit Bereich für Außengastronomie
  - Marktplatz verstärkt für Feste und kulturelle Veranstaltungen nutzen
- Erhöhung der Kundenfrequenz; Anbindung an Blumenthal-Center und BWK-Gelände
  - Öffnung des Marktplatzes für den MIV Richtung Mühlenstraße
  - Neuorganisation des Parkraumbewirtschaftungskonzeptes
  - Schaffung von Querungsmöglichkeiten zwischen Marktplatz, Landrat-Christians-Straße und Weserstrandstraße

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Handlungsempfehlungen / Fazit

Handlungsempfehlungen Schlüsselgrundstücke

- Entwicklungssignale setzen
  - Öffentliche Einrichtungen im Gebiet halten oder gezielt ansiedeln
    - ⇨ Stärkung der Zentrenrelevanz
    - ⇨ Erhöhung der Kundenfrequenz
  - Aufkauf von Schrottimmobilien

- Schaffung von Rahmenbedingungen
  - Projektbezogene Abbruchförderung

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Handlungsempfehlungen / Fazit

Handlungsempfehlungen Wohnen + Umnutzung

- Umnutzung von leerstehenden Gewerbeeinheiten
- Anreizprogramme Umnutzungsförderung im Bereich Mietwohnungsbau und Eigennutzung im kleinteiligen Lagen
- Pilotprojekte: Nordenholz-Gebäude und alte Druckerei
- Zunächst Schaffung von Befreiungsregelungen § 31 BauGB
- <u>Perspektivische Anpassung des Planungsrechts im Rahmen einer Gesamtstrategie</u>
  - öffentliche Anreize für Umnutzung
  - Entwicklung der Schlüsselgrundstücke
  - Verbesserung der Barrierefreiheit im Straßenraum etc.

Handlungsempfehlungen / Fazit

Handlungsempfehlungen

Organisationsaufbau + flankierende Maßnahmen

- Organisationsverantwortlichkeit für Konzentrationsprozess festlegen
  - Ausweitung der Aktivitäten der Wirtschaftsförderung von der Landrat-Christians-Straße und BWK-Gelände auf das Zentrum
  - Etablierung einer städtischen Verantwortlichkeit
- Soziale Integration fördern, Image verbessern
  - Quartiersmanagement für WIN-Gebiet fortsetzen und ggf. ausweiten
  - Leerstehende Geschäfte für soziale und kulturelle Veranstaltungen nutzen