

# Der Traum vom Sanierungsgebiet

## Blumenthals Kern bleibt trist – Und es fehlen die passenden Instrumente, dagegen anzugehen

VON IMKE MOLKEWEHRUM

**Blumenthal.** Viele Zeitgenossen empfinden Blumenthal wegen der leer stehenden Geschäfte und verkehrlosen Straßenzüge als trist. Andere sehen in dem historischen Stadtteil an der Weser eine schlafende Schönheit mit enormem Potenzial. Die Optimisten hoffen, den Stadtteil wieder zum Leben zu erwecken, um die Lebensqualität zu erhöhen und einer sozialen Spaltung entgegenzuwirken. Unlängst haben die Blumenthaler Sozialdemokraten abermals den Antrag gestellt, Blumenthals Kern zum „städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach dem Baugesetzbuch“ zu erklären.

Ortsamtsleiter Peter Nowack ist überzeugt, dass sich der Stadtteil Blumenthal nicht aus eigener Kraft aus der Krise befreien kann. Schon lange hat er einige Immobilienbesitzer auf dem Kieker. Er vermutet, dass viele der leer stehenden Häuser und Geschäfte im Ortskern absichtlich nicht renoviert oder vermietet würden, um die „Verluste aus Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend machen zu können“.

Der Ortsamtsleiter stellt eine imaginäre Rechnung auf. Wer 100 Quadratmeter für zehn Euro pro Quadratmeter veranschlage, theoretisch also 1000 Euro einnahme, könne bei einer Steuerlast von 30 Prozent 300 Euro als Verlust beim Fiskus geltend machen. Das sei für viele womöglich attraktiver, als die Räume zu sanieren und für weniger als zehn Euro pro Quadratmeter anzubieten. „Die meisten Besitzer in Blumenthal sind alt, und

die Kinder sind an den Immobilien nicht interessiert. Viele Nachfahren leben zwar in Bremen-Nord, wollen aber nicht nach Blumenthal zurück.“ Das sei auch beim Nordenholz-Gebäude so gelaufen, meint Nowack. Die Erben hätten das 5000 Quadratmeter große Grundstück mit dem seit 15 Jahren leer stehenden Haus einfach nur loswerden wollen und es „weit unter Preis verscherbelt“.

Trotzdem hat Peter Nowack konkrete Visionen. Er hofft, dass sich die Immobilienbesitzer alsbald an den Kosten für die Sanierung beteiligen müssen und ihren Häusern einen frischen Anstrich geben. Die Kunst- und Musikszene solle für „kleines Geld“ ein Domizil in Blumenthal finden. Er denkt da an das hippe Schanzenviertel in Hamburg, das früher auch ziemlich verkehrlos war.

Wichtig wäre es, dass die Eigentümer – die Rede ist von etwa 100 Immobilienbesitzern – selbst an das Blumenthaler Zentrum glauben und sich an einer Sanierung beteiligen, „um den schlafenden Riesen behutsam aufzuwecken“, so Nowack. Er begrüßt deshalb auch den Antrag der örtlichen SPD, Blumenthal zu einem Sanierungs- und Entwicklungsgebiet zu erklären.

Dorothea Haubold ist Leiterin des Referats Stadtumbau beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr. Sie sieht auf dem gewünschten Weg jedoch etliche Hindernisse und erklärt: „Das ‚Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsgebiet‘ gibt es so nicht mehr.“ Stattdessen müsse gegebenenfalls ein „Integriertes Entwicklungskonzept“ (IEK) geprüft werden. Entsprechende Fördergelder dürften aber ausschließlich in die öffentliche bauliche Infrastruktur investiert werden, nicht in private Grundstücke.

Bevor ein Teil der Stadt zum Sanierungsgebiet erklärt werde, gebe es generell etliche Untersuchungen. „Die dauern jahrelang“, so die Expertin. Erst danach erfolge die Beschlussfassung in der Bürgerschaft. Dorothea Haubold nennt Huckelriede als Beispiel. Hier habe das Ressort für Umwelt, Bau und Verkehr eine 200-seitige Voruntersuchung zu denkbaren Maßnahmen im öffentlichen Raum vorgelegt.

Die Ziele, die man sich stecke, müssten aber auch erreichbar sein, betont Haubold. Sprich: Privateigentum darf nicht in das Konzept integriert werden. In Blumenthal gebe es daher keinerlei Handhabe, die leer stehenden Geschäfte und Wohnräume gegen den Willen der Eigentümer in das Konzept zu integrieren. „Die Hürden für Enteignungen sind wahnsin-

nig hoch. Eigentum ist ein hohes Gut.“ Jan Casper-Damberg, Abschnittsleiter für Stadt-erneuerung im Bauressort, ergänzt: „Allein aufgrund von Leerstand ist Enteignung nicht möglich.“

Üblicher sei es allenfalls, dass seitens der Stadt im Grundbuch eingetragen werde, wenn sich ein Haus im Sanierungsgebiet befindet. Das Ziel sei dann, bauliche Veränderungen zu verhindern, die nicht mit der Sanierung in Einklang zu bringen sind. „Aber auch dieses Vorgehen ist sehr hochschwellig“, betont Casper-Damberg. „Früher war das mal ein Steuerungsinstrument, heute wird nur noch dosiert eingesetzt, beispielsweise bei Schrott-Immobilien.“

In Blumenthal seien im Übrigen schon einige Verschönerungen umgesetzt worden. Beispielsweise die Instandsetzung des Marktplatzes aus Baufördermitteln. „Der Platz ist jetzt soweit okay.“ Dorothea Haubold ergänzt kritisch: „Man hat damit aber nicht erreicht, dass Blumenthal belebter ist.“

Eine Kehrtwende bedeutet das tatsächlich nicht. „Alles konzentriert sich auf das Einkaufszentrum am Müllerloch“, räumt Casper-Damberg mit Blick auf die jetzige Situation ein, aber man könne den Einzelhandel eben nicht auf Kommando auf den Marktplatz zurückholen. Auch die Versuche, Blumenthal mit Projekten der „Zwischenzeitzentrale Bremen“ oder des Theaters zu beleben, seien nicht nachhaltig. Zwar bespiele das internationale Straßenkunstfestival „La Strada“ inzwischen auch das ehemalige Gelände der Bremer Wollkammer, „Künstler in Blumenthal nachhaltig anzusiedeln, ist aber vermutlich aussichtslos, weil es vom Zentrum zu weit

### „Alles konzentriert sich auf das Einkaufszentrum am Müllerloch.“

Jan Casper-Damberg, Bauressort

Ortsamtsleiter Peter Nowack macht deutlich, dass man die Immobilienbesitzer mit ins Boot holen müsste, wenn eine Trendwende geschafft werden soll.

weg ist“, vermutet der Experte für Stadt-erneuerung.

Im Instrumentarium der Städtebauförderung gebe es derzeit vier Programme, die auf maximal 15 Jahre angelegt seien. „Und Einzelmaßnahmen sind generell nicht möglich“, betont Dorothea Haubold. Im Programm „Soziale Stadt“ sollen in benachteiligten Stadtteilen und Quartieren die sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Missstände mit infrastrukturellen Hilfen entschärft werden. Es gelte, Bildungschancen, Wohn- und Lebensqualität sowie das soziale Miteinander zu verbessern. Die Grohner Düne zum Beispiel ist ein Teilbereich des Programmgebietes Soziale Stadt, das im Jahre 2005 für den gesamten Ortsteil Grohn festgelegt wurde.

Beim „Städtebaulichen Denkmalschutz“ werden historische Stadtstrukturen in einem übergreifenden Gesamtkonzept wiederhergestellt. Ein Beispiel sind die Neustadtwallanlagen in Hohentor. Im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gehe es darum, die Infrastruktur beispielsweise durch Bibliotheken oder Quartierszentren zu stärken. Hier erwähnt die Expertin die Lindenhofstraße in Gröpelingen.

Beim „Stadtumbau“ gelte es dagegen, funktionale Missstände zu beseitigen. In Huckelriede seien beispielsweise Fördergelder in den Umbau des Busbahnhofs, den Niedersachsen-damm, Bereiche am Werdersee und Brachflächen investiert worden. Infolgedessen seien dann auch Privateigentümer motiviert gewesen, selbst zur Verschönerung des Stadtteils beizutragen, so Dorothea Haubold und bedauert: „Aber das funktioniert in Blumenthal ja auch nicht.“

Deshalb hat Ortsamtsleiter Nowack einen Traum: „Würde ich den Jackpot mit 90 Millionen Euro beim Lotto gewinnen, würde ich den Immobilienbesitzern alle Wohnungen abkaufen und sie verscheuchen.“ Dann jedoch ergänzt er: „Aber ich spiele kein Lotto.“



Der Marktplatz in Blumenthal. Hier konzentrieren sich die Probleme. FOTOS: SEBI BERENS

