

## PROTOKOLL

### Sitzung des Beirats Östliche Vorstadt vom 07. Juli 2020 Neues Hulsberg Viertel – Vergabe von Grundstücken

#### Anwesend

vom Beirat	Partei	Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt
Steffen Eilers	GRÜNE	Hellena Harttung (Ortsamtsleitung)
Harald Klussmeier		Manuela Jagemann (Protokoll)
Irmgard Lindenthal		Armin Willkomm (Protokoll)
Sona Terlohr		
Alexandra Werwath		
Helmut Kersting	LINKE	Gäste
Birgit Menz		Frau Staatsrätin Nießen (SKUMS)
Christina Maria Müller		Frau Staatsrätin Krebs (FINANZEN)
Annika Port		Frau Staatsrätin Stroth (GESUNDHEIT)
Anke Kozlowski		Herr Beekmann (GeNo)
Klaus-Peter Jonitz	CDU	Frau Stahl (KBM)
Peter Kadach		Herr Kölsch (KBM)
Jürgen Schultz	FDP	Herr Kommer (GEG)
Stefan Schafheitlin-Derstadt	LIV	Frau Lessin (Baugruppe „Karl“)
		Herr Konstantinov (Baugruppe „Karl“)
		Herr Viergutz (StadtteilGenossenschaft)

**Beginn:** 19:30 Uhr

**Ende:** 22:00 Uhr

#### Tagesordnung:

1. Genehmigung der Tagesordnung
2. Genehmigung des Protokolls
3. Neues Hulsberg Viertel
  - a. Allgemeiner Stand der Dinge
  - b. Verfahren zur Vergabe von Grundstücken
4. Fragen, Wünsche & Anregungen aus der Bevölkerung
5. Verschiedenes

Die Ortsamtsleiterin Frau Harttung begrüßt die anwesenden Gäste und Bürger\*innen. Herr Willkomm vom Ortsamt gibt eine technische Einführung für die heutige digitale Beiratssitzung.

#### **TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung**

Die vorgeschlagene Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

#### **TOP 2: Genehmigung des Protokolls der letzten Beiratssitzung**

Das Protokoll der letzten Beiratssitzung am 10.03.2020 befindet sich noch in internen Abstimmungen, die Genehmigung wird auf die nächste Beiratssitzung verschoben.

#### **TOP 3: Neues Hulsberg Viertel – Vergabe von Grundstücken**

Frau Harttung führt in das Thema des heutigen Abends ein. Es soll kurz zum aktuellen Verfahrensstand im Neuen Hulsberg Viertel (NHV) berichtet werden und in der Folge um die Vergabepraxis der Grundstücke im NHV gehen. Für das neue Quartier müsse die soziale Durchmischung sichergestellt werden, ein Verkauf der Grundstücke im Höchstpreisverfahren stehe dem entgegen. Der Beirat suche nun nach Möglichkeiten gegenzusteuern. Der Teilersatzneubau (TEN) sei fast fertig. Nun gebe es Stimmen, die für das Klinikum einen höheren

## PROTOKOLL

Platzbedarf anmelden würden. Es sei allerdings ein sehr später Zeitpunkt, um noch in das laufende Verfahren einzugreifen.

Herr Kommer von der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) referiert zum aktuellen Stand des Verkaufsverfahrens. Die Baufelder befänden sich in verschiedenen Stadien der Vergabe:

- Das Ärztehaus sei fertig und komplett verkauft
- Das St. Jürgen-Quartier wurde im Januar 2020 abgegeben
- Das Grundstück „Sorgenfrei 1“ wurde Ende 2019 veräußert
- Die ehemalige Kinderklinik und der Altbau der Kinderklinik seien aktuell im Verkaufsverfahren
- Das Baufeld H (Rückseite der Straße „Sorgenfrei“) und die Pathologie befänden sich in der Planung
- Für das so genannte Bettenhaus laufe der Verständigungsprozess mit der StadtteilGenossenschaft

Der Abbruch des Bunkers an der Friedrich-Karl-Straße sei beendet worden. Die GEG dankt den Anwohner\*innen für ihre Geduld und Verständnis bei diesem den Stadtteil belastenden Prozess. Weitere Abbrüche stünden für das St. Jürgen-Quartier an, um Freiflächen für die Interimsstellplätze für Pkw herzustellen. Er führt weiterhin aus, dass 50 % der geplanten Wohneinheiten im NHV gebunden seien, davon 20 % für Baugemeinschaften und 30 % Wohnungen mit Sozialbindung. Ein wichtiges Thema sei die Mobilität im neuen Viertel. Es solle keine Nord-Süd Durchquerungsmöglichkeit für Kraftfahrzeuge geben. Es sei ein Mobilitätsmanagement geplant sowie Quartiersgaragen.

### Fragen:

Zum Stand des Verkaufsverfahrens für Haus 38: Sei die Vergabe im Erbbaurecht geprüft worden? Wenn ja, wer habe dies geprüft?

AW: Das Verkaufsverfahren habe im Januar 2020 begonnen. Nach mehrmonatiger Prüfung sei man zu dem Ergebnis gekommen, dass die GEG aus rechtlichen Gründen für eine Vergabe im Erbbaurecht ungeeignet sei.

Wann werde mit dem Wohnungsbau auf den verkauften Baufeldern begonnen? Wie hoch seien die Mietpreise und wie teuer eine Eigentumswohnung?

AW: Das Grundstück „Sorgenfrei 1“ sei verkauft und die Bautätigkeit könne damit beginnen. Für die Baugemeinschaft „Karl“ könne 2021 mit dem Baubeginn gerechnet werden und für das St. Jürgen-Quartier rechne man mit einem Baubeginn 2025. Die Preise für Eigentumswohnungen würden von den Investoren bestimmt, daher könne hierüber keine Auskunft gegeben werden. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum liege der Mietpreis derzeit bei 6 - 8 € / qm.

Der Beiratssprecher Herr Eilers erläutert die Sicht des Beirates zu dem Thema. Der Bürgerbeteiligungsprozess habe vor neun Jahren begonnen und sei mit der Schaffung des Bebauungsplans abgeschlossen worden. Durch die Bürgerbeteiligung habe man großen Einfluss nehmen könne, doch sei das Ergebnis letztendlich immer noch ein Kompromiss. Die politische Beschlusslage, auch in der Bürgerschaft und im Senat, beabsichtigten einen lebendigen, gemischten Stadtteil mit bezahlbarem Wohnraum. Durch die Vergabe der Grundstücke zum Höchstpreisverfahren (mit einem geringen Anteil für das vorgelegte Konzept) würden die Verkehrswerte der im Umfeld liegenden Grundstücke als Bemessungsgrundlage herangezogen. Das sei von Baugemeinschaften und Genossenschaften nicht mehr bezahlbar. Das Ziel des Beirates sei es, eine Vergabe künftiger Grundstücke im Erbbaurecht und eine Sicherstellung der Sozialbindung über 20 Jahre hinaus zu erreichen.

## PROTOKOLL

Die Baugemeinschaft „Karl“ berichtet:

Der Bauantrag sei am heutigen Morgen eingereicht worden. Es wird dargelegt, welche Probleme damit für eine Baugemeinschaft verbunden seien. Eine privatrechtlich organisierte Gesellschaft wie die

GEG produziere andere Verträge als dies bei städtischen Vergaben der Fall sei. Hier finde keine Differenzierung zwischen Großinvestoren einerseits und Baugemeinschaften und Genossenschaften andererseits statt. Dadurch sei das Risiko für Baugemeinschaften und Genossenschaften höher. Die Konstruktion, über die GEG die Grundstücke auf dem NHV-Gelände gegen Höchstpreis zu vergeben, habe zur Folge, dass keine Verkehrswertreduzierung für Baugemeinschaften und Genossenschaften möglich sei. Dieser Umstand widerspreche der politischen Forderung nach der Übernahme solidarischer Aufgaben wie z.B. dem KiTa-Bau. Diesbezügliche Risiken würden auf private Schultern abgewälzt. Die Grundstücksgröße lege bestimmte Parameter fest, die sich u. a. auch auf die Mietpreise auswirken würden. Das Projekt sei ein erstes Projekt mit vielen gemachten Erfahrungen die noch auszuwerten seien.

Herr Viergutz ergänzt die Ausführungen aus Sicht der StadtteilGenossenschaft:

Jeder neue Grundstücksverkauf befeue die Preisspirale weiter. Er schlägt vor, den Verkehrswert der Grundstücke auf dem NHV-Gelände auf dem Stand von 2016 (Stand vor dem aktuellen Bauboom) einzufrieren.

Frau Staatsrätin Nießen von der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung & Wohnungsbau (SKUMS) nimmt dazu Stellung:

Eine Durchmischung des Stadtteils sei noch möglich. Die GEG sei als rechtliches Konstrukt für Verkaufstätigkeiten vorgesehen, nicht für eine Vergabe im Erbbaurecht. Die Entscheidung hierfür wurde zu einem früheren Zeitpunkt getroffen. Derzeit werde der Erbbau-Zins für Wohnen vom Senat abgesenkt von 5 % auf 2 % bzw. 1 % für soziale Einrichtungen und Baugenossenschaften. Außerdem sei ein Zuschuss für Genossenschaften in Planung. Weiterhin führt sie aus, dass die Landeshaushaltsordnung hier vorgebe, nach Verkehrswert zu verkaufen. Das Einfrieren des Verkehrswertes im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als rechtliche Grundlage wurde im Falle der Grundstücksvergaben auf dem NHV-Gelände nicht angewendet. Bei der Anwendung einer solchen Maßnahme gebe es immer das Problem der Präjudizierung.

Frau Staatsrätin Krebs vom Senator für Finanzen fügt hinzu:

An der Möglichkeit der Vergabe im Erbbaurecht werde gearbeitet. Zunächst habe man den Zinssatz gesenkt. Doch komme diese Maßnahme zu spät, sie stehe noch nicht zur Verfügung. Eine flächendeckende Verankerung in Bremen sei schwierig umzusetzen. Dies sei ~~nur~~ für hoch attraktive Gebiete möglich. Zudem sichere der Städtebauliche Vertrag der Gesundheit Nord (GENO) zu, dass die Grundstücke zum Verkehrswert veräußert werden. Eine allgemeine gesellschaftliche Entwicklung in Deutschland und international sei ursächlich dafür, dass derzeit Rendite fast nur beim Bauen erzielt werden könne. Das Instrument, 30 % der Wohnungen in Sozialbindung zu vermieten, Sorge für günstigen Wohnraum im Gegensatz zum frei finanzierten Markt. Eine Konzeptvergabe, bei der der Preis mit weniger als 50 % in die Entscheidungsfindung einfließe, sei nach Vergaberecht nicht möglich. Es sei klar, dass diese Vorgaben für Investoren zumutbar seien, nicht aber für Genossenschaften. Für diese müsse man durch besondere Förderung gegensteuern.

Frau Kreuzer verliest Fragen aus dem Publikum:

Warum könne man die NHV-Grundstücke nicht zu einem lageunabhängigen Festpreis vergeben?  
Die jetzige Praxis bedeute Preistreiberei durch den Einfluss des Immobilienmarktes in Bremen?  
Könne nicht die Landeshaushaltsordnung (LHO) angepasst werden?

## PROTOKOLL

Frau Krebs antwortet darauf: Die LHO lasse sich nicht schnell und willkürlich anpassen. Die Gewährung günstiger Preise müsse begründet werden und sei an bestimmte Vorgaben gebunden. Die allgemeine Preisentwicklung sei unabhängig von städtischem Einfluss. Im Gegensatz zu München sei Bremen ein Haushaltsnotlageland und müsse sich an andere Voraussetzungen halten.

Frau Nießen ergänzt: Der angespannte Wohnungsmarkt sei schwierig, aber in anderen Orten Deutschlands (Baden-Württemberg, Berlin, München) sehr viel kritischer. Ob die Rechtsgrundlage für den sozialen Wohnungsbau anwendbar auf genossenschaftliche Wohnungen sei, werde aktuell geprüft.

Herr Eilers vom Beirat führt aus, dass die Preisentwicklung für die Vergabe der Grundstücke auf dem NHV-Gelände nicht weiter hingenommen werden könne. Sie mache eine Vergabe an Genossenschaften aufgrund der Preisdynamik unmöglich. Es handele sich dabei um eine politische Frage, nicht um eine Verfahrensfrage. Das Problem müsse politisch gelöst werden.

Weitere Fragen / Stellungnahmen aus dem Publikum:

Die Politik sei jetzt gefordert. Sei eine Änderung des Städtebaulichen Vertrags möglich?

Frau Krebs dazu: Vertragliche Vereinbarungen könnten nicht einseitig gelöst werden; es gebe dazu kein Gegensteuerinstrument. Das Problem ließe sich nur über Förderungsinstrumente lösen.

Frau Nießen ergänzt, man könne die rechtlichen Rahmenbedingungen nicht ignorieren. Zudem sei die GENO als besondere Komponente involviert.

Frau Hartung wirft ein, dass die Erlössumme die Buchpreissumme überschreite und die Verwendung daher neu diskutiert werden könne.

Frau Krebs erläutert, die GENO habe eine Buchpreisgarantie, dieser Wert werde derzeit erreicht, aber nicht übertroffen.

Herr Konstantinov von der Baugruppe „Karl“ fragt nach den Förderungsinstrumenten. Eine Vergabe von 20 % an Baugemeinschaften könne bei weiter steigenden Preisen wahrscheinlich nicht erreicht werden. Frau Lessin, ebenfalls Baugruppe „Karl“, ergänzt, Genossenschaftsförderung sei kein wirklicher Hebel, da Genossenschaften nicht wie Investoren agieren könnten.

Frau Werwath vom Beirat Östliche Vorstadt verweist auf den Koalitionsvertrag. Wie könnten verbleibende Grundstücke an gemeinwohlorientierte Unternehmen (z.B. Gewoba) vergeben werden? Eine Vergabe mit einem Konzeptanteil von über 51 % müsse möglich sein. Als Beispiele dafür führt sie Münster und Hamburg an.

Herr Kersting vom Beirat Östliche Vorstadt erläutert, der entsprechende Passus im Städtebaulichen Vertrag sage aus, dass, falls eine Vergabe zu 20 % an Baugemeinschaften aufgrund mangelnder Nachfrage nicht möglich sei, sich die Vergabe auf 10 % reduziere. Hier müsse der Vertrag nachgebessert werden. Er fragt nach weiteren Raumbedarfen durch die GENO, z. B. für die Bildungsakademie, die MTA-Schule oder Räume für Auszubildende.

AW: Frau Staatsrätin Stroth von der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz bestätigt, dass die Institute Räume bräuchten und auch Freiflächen zur Verfügung stehen müssten. Diese Frage werde bis zum Herbst 2020 geprüft.

## PROTOKOLL

Herr Kölsch vom Betriebsrat des Klinikums Bremen Mitte (KBM) erkundigt sich: Ein Städtebaulicher Vertrag zwischen zwei hundertprozentigen Tochterunternehmen der Hansestadt Bremen – ob man hier kein Einfluss nehmen könne?

AW: Frau Krebs dazu: Die Verträge würden gelten, die GENO sei nicht weisungsgebunden. Insgesamt gebe es zu viele Abhängigkeiten im Vertrag. Die Änderung der Konzeptvergabe werde derzeit mit SKUMS geprüft. Im Unterschied zu Hamburg stehe Bremen unter Haushaltsaufsicht, Hamburg könne Vorgaben ignorieren.

Frau Kozlowski vom Beirat fragt nach der Zeitschiene? An den Beirat gewandt sagt sie, der Beiratsbeschluss müsse im Hinblick auf eine geänderte Konzeptvergabe konkretisiert und angepasst werden.

Herr Viergutz wirft ein, dass das mittlere Preissegment im NHV nicht bedient werden könne.

Herr Eilers fragt nach der Vergabe der „Alten Pathologie“. Wie könne das denkmalgeschützte Gebäude vor der Vergabe nach dem Höchstpreisverfahren geschützt werden?

Eine weitere Frage aus dem Publikum:

Der Erlöswert habe sich von 54 Millionen auf 100 Millionen verdoppelt. Man vermisse die Entschlossenheit der Politik, der Preisdynamik zu begegnen.

AW: Dazu Herr Kommer: Das Verkaufsverfahren zur „Alten Pathologie“ solle im Sommer 2020 starten. Die Vergabe erfolge nicht nur nach Höchstpreis, sondern zu 49 % nach Konzept und 51 % nach Höchstpreis. Der Verkehrswert stelle die Mindestanforderung dar. Herr Kommer widerspricht der Darstellung, die Erlöswerte hätten sich verdoppelt. Es gebe keine Prognose für Erlöse von 100 Millionen Euro. Zudem müssten die Projektkosten gegengerechnet werden.

Herr Kadach vom Beirat Östliche Vorstadt gibt zu bedenken, dass der Städtebauliche Vertrag nicht neu verhandelt werden dürfe.

Frau Terlohr vom Beirat bittet die Politik, Anregungen aus der heutigen Sitzung mitzunehmen.

AW: Frau Nießen erwidert, man könne nur innerhalb des gültigen Rechts agieren. Man arbeite an politischen Mitteln, aber diese kämen für die Vergabe der NHV-Grundstücke nicht mehr alle in Frage. Sie warnt vor weiteren Verzögerungen. Änderungen oder Anpassungen des Städtebaulichen Vertrags hätten Konsequenzen. Auch eine Konzeptvergabe, bei der das Konzept mindestens gleichwichtig oder sogar gewichtiger für den Städtebau sei, habe seinen Preis. Man sähe einen Boden- / Flächen-Fonds als Mittel sowie die Vergabe in Erbpacht. Beides sei aber für die NHV-Vergabe nicht mehr möglich. Der Bebauungsplan sei sehr gut: Er regle so viel wie nötig und so wenig wie möglich. Ein Mittel zur Genossenschaftsförderung müsse noch erarbeitet werden. Ein Konzept werde zu gegebener Zeit vorgestellt.

Der Beiratssprecher, Herr Eilers, stellt den Beschluss des Beirats vor (siehe Anhang).

Der Beschluss wird mit 2 Gegenstimmen mehrheitlich angenommen.

Herr Kölsch verweist auf den Flächenmangel für das KBM - viele Institute müssten verlagert werden: Die Krankenpflegeschule stünde unter Denkmalschutz und sei aufwendig renoviert worden und das so genannte Haus 6 („Bettenhaus“) solle für eine krankenhaushnahe Nutzung (z. B. Kurzzeitpflege) erhalten bleiben.

AW: Herr Beekmann erwidert: Es gebe einen Strukturwandel in der Gesundheitswirtschaft. Kooperation über den Städtebaulichen Vertrag als Grundlage sei möglich. Der Vertrag biete entsprechende Nachsteuerungsmöglichkeiten. Es gebe auch noch Möglichkeiten für weitere Anbauflächen im derzeitigen Vertrag.

## PROTOKOLL

Frau Stahl ergänzt, die Nutzung des Bettenhauses für organisatorische Maßnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie habe sich als sinnvoll erwiesen. Das KBM werde effizientere Strukturen implementieren unter Nutzung des Verbundes.

Frau Stroth fügt hinzu, Konzepte müssen angepasst werden. Dies werde in den kommenden Monaten geschehen.

Frau Kozlowski vom Beirat erwidert, die Nutzung des Bettenhauses für die Kurzzeitpflege sei eine Möglichkeit. Es gebe aber auch die Problematik mit der StadtteilGenossenschaft, die auf eine Anhandgabe warte. Sie fragt nach dem Mobilitätskonzept des KBM und weist auf die geplante Einführung von Bewohnerparken im benachbarten Fesenfeld hin. Wie sei das KBM dazu aufgestellt?

AW: Herr Kölsch antwortet, eine Mischnutzung des Hauses 6 für Wohnen und krankenhausnahe Leistungen müsse geprüft werden. Man habe eine Mobilitäts-AG gegründet. Das Parkhaus müsse realisiert werden. Er verweist auf die Vielzahl der Lieferverkehre, die eine hohe Belastung für das Neue Hulsberg Viertel darstellen würden.

Herr Viergutz entgegnet, Kurzzeitpflege verbunden mit Wohnen sei auch im Konzept der StadtteilGenossenschaft möglich. Er fragt nach, ob nicht die Einrichtung eines Runden Tisch mit dem Beirat, der StadtteilGenossenschaft, dem Betriebsrat und der GENO möglich sei?

Herr Kölsch wirft ein, dass die Krankenpflegeschule im Stadtteil verbleiben solle, es mithin keinen Neubau am Stadtrand geben solle und bittet den Beirat um Unterstützung.

Frau Harttung kann sich eine zeitnahe Umsetzung der Einrichtung eines Runden Tisches vorstellen.

Herr Kersting fragt Herrn Kommer, ob eine Umwandlung der GEG in eine Stadtentwicklungsgesellschaft eine Option sei?

AW: Herr Kommer sagt dazu, das sei eine wichtige Frage, sie solle aber anderweitig besprochen werden. Er plädiert dafür, dass Entwicklungen von Großprojekten schneller realisiert werden müssten, 9 Jahre seien zu lang für alle Beteiligten.

### **TOP 4: Fragen, Wünsche & Anregungen aus der Bevölkerung**

Entfällt

### **TOP 5: Verschiedenes**

Entfällt

Sitzung beendet um 22:00 Uhr

**Vorsitz**

Hellena Harttung

**Sprecher Beirat ÖV**

Steffen Eilers

**Protokoll**

Manuela Jagemann & Armin Willkomm

# PROTOKOLL

Beschluss des Beirats Östliche Vorstadt

vom

07. Juli 2020

zur

## **Vergabe von Grundstücken auf dem Gebiet des Neuen Hulsberg Viertels**

Begründung:

Das Neue Hulsberg Viertel, in der Östlichen Vorstadt auf dem ehemaligen Krankenhausgelände Klinikum Bremen-Mitte gelegen, wird im Zuge eines mehrjährigen, intensiven Beteiligungsprozesses seit 2018/ 2019 Stück für Stück durch die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) verkauft. Das der Vergabe von städtischen Grundstücken zu Grunde liegende Konzept für das Neue Hulsberg Viertel sieht vor, dass eine soziale Mischung gewährleistet werden soll. Dies soll mittels einer Sozialwohnungsquote von 30 % und einer Vergabe an Baugemeinschaften von 20 % erreicht werden. Aufgrund der extremen preislichen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt muss hier nachgesteuert werden, um diese Ziele auch realistisch erreichen zu können.

Beschluss:

Der Beirat Östliche Vorstadt fordert daher:

- Eine Vergabe möglichst vieler Grundstücke im Erbbaurecht. Sofern am Verkauf festgehalten wird, ist eine vermehrte Vergabe an gemeinnützige Akteure und mittels Konzeptvergaben vorzusehen. Dieses muss sich auf noch nicht vergebene Baufelder beziehen wie auch auf die Vergaben an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften. Beispielhaft genannt seien hier das so genannte Bettenhaus und die alte Pathologie. Wir fordern den Senat auf, in diesem Sinne den Prozess weiterzuführen bzw. umzusteuern.
- Erforderlich ist eine Neuregelung zum Verkehrswert - als Grundlage der Festpreisvergabe an Baugemeinschaften und an gemeinnützige Akteure. Es ist nach Verfahrenswegen und Mechanismen zu suchen, die beim Verkauf nicht allein auf den Verkehrswert abstellen – wie es in anderen Städten bereits gelebte Praxis ist.
- Im Rahmen der Verkäufe sollten Grundstücke bevorzugt an kommunale oder städtische / teilstädtische und gemeinnützig orientierte Wohnungsbaunehmen erfolgen.
- Eine Verlängerung der Bindungsfrist für sozial geförderten Wohnraum auf 40 Jahre, wobei die (oben geforderte) Vergabe an kommunale oder städtische / teilstädtische Wohnungsbaunehmen eine Weiterführung der sozialen Bindung auch nach Ablauf dieser Zeit ermöglichen würde.