

**Sitzung des Beirats Östliche Vorstadt
vom 13.09.2022
„Bodenpreise“**

Anwesend

vom Beirat	Partei	Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt
Steffen Eilers	GRÜNE	Hellena Harttung (Ortsamtsleitung)
Harald Klussmeier		Manuela Jagemann (Protokoll)
Irmgard Lindenthal		Henrike Neuenfeldt (Protokoll)
Sona Terlohr		Armin Willkomm (Technik)
Alexandra Werwath		
Janne Herzog	SPD	Gäste
Anke Kozlowski		Maike Schaefer (Senatorin (SKUMS) ¹)
Nils Hesse	LINKE	Claudia Bernhard (Senatorin für Gesundheit)
Helmut Kersting		Dietmar Strehl (Senator für Finanzen)
Birgit Menz		Gabriele Nießen (Staatsrätin SKUMS)
Annika Port		Marion Skerra (SKUMS)
Klaus-Peter Jonitz	CDU	Kai-Ole Hausen (SKUMS)
Peter Kadach		Thomas Czekaj (SKUMS)
Aron Teckemeier	DIE PARTEI	Uwe Schmidt (Senatorin für Gesundheit)
		Florian Kommer (GEG) ²

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:30 Uhr

Tagesordnung:

1. **Genehmigung der Tagesordnung**
2. **Steigende Bodenpreise im Neuen Hulsberg Viertel – wie lässt sich die soziale Durchmischung retten?**
3. **Bildungsakademie der GeNo auf dem Neuen Hulsberg Gelände**
4. **Bürgerantrag zum Baumerhalt auf dem Neuen Hulsberg Gelände**
5. **Fragen, Wünsche und Anregungen aus dem Stadtteil**
6. **Verschiedenes**

Frau Harttung begrüßt die anwesenden Anwohner*innen, Gäste und Beiräte, eröffnet die Sitzung und führt in das Thema des Abends ein. Erste Verkäufe seien im Neuen Hulsberg Viertel bereits gelaufen – und die Vergaben gingen Stück für Stück weiter. Die immens steigenden Bodenpreise würden zunehmend eine große Schwierigkeit darstellen: Das Ziel der sozialen Durchmischung dieses neuen Quartiers sei immer schwieriger umzusetzen. Deswegen würde der Beirat auf der heutigen Sitzung mit den zuständigen senatorischen Behörden erneut über Lösungsmöglichkeiten für dieses Dilemma diskutieren. Geladen dazu seien Senatorin Maike Schaefer (SKUMS), Senator Dietmar Strehl (Finanzen) und Senatorin Claudia Bernhard (Gesundheit). Der zweite Tagesordnungspunkt widme sich dann der Bildungsakademie der GeNo: Es sei angedacht, die derzeit dezentral verorteten Ausbildungsstätten der GeNo zukünftig im ehemaligen Bettenhaus zu bündeln. Der Beirat freue sich auf eine Vorstellung der aktuellen Planungen und ihren Rahmenbedingungen durch das Gesundheitsressort. Im Anschluss beschäftige sich der Beirat noch mit einem Bürgerantrag zum Erhalt von Bäumen auf dem Neuen Hulsberg Gelände.

TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung

Es wird beschlossen, den Tagesordnungspunkt 3 – Vorstellung der Pläne für eine neue Bildungsakademie der Gesundheit Nord (GeNo) auf dem Neuen Hulsberg Gelände - vorzuziehen, da sich Senatorin Schaefer und Senator Strehl aufgrund einer Sitzung in der Bürgerschaft verspäten werden. Senatorin Bernhard ist einverstanden mit der Vorgehensweise.

TOP 3: Bildungsakademie der GeNo auf dem Neuen Hulsberg Gelände

¹ Senatorin für Klima, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung u Wohnungsbau

² Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH

Frau Senatorin Bernhard stellt das Vorhaben vor: Die Idee sei, die in Bremen verteilten unterschiedlichen Ausbildungsstätten der GeNo organisatorisch und örtlich zu zentrieren. Gedacht sei dabei an das ehemalige Bettenhaus (Haus 6), einem Riegelbau mit rund 10.000 m², der sich in der Nähe zum Haus 7 (der derzeitigen Bildungsakademie) befinde und aufgrund seiner Struktur hervorragend geeignet sei. Eine Bündelung von Ausbildungsstellen an einem Ort schaffe eine Kostenreduktion durch den Wegfall der Mieten für die bisherigen verteilten Objekte. Die Nähe zum Klinikum Mitte mit der Vielzahl an Ausbildungsangeboten sei dabei ein zusätzlicher Pluspunkt. Es gebe derzeit einen massiven Mangel an Pflegefachkräften. Durch die Schaffung eines gut erreichbaren Ausbildungsortes in zentraler Lage erhoffe man sich eine Attraktivitätssteigerung für die Ausbildung in Bremen und die Schaffung von mehr Ausbildungsplätzen. Man sei der StadtteilGenossenschaft, die über Jahre für den Erhalt des Bettenhauses gekämpft habe, zu Dank verpflichtet für ihren Einsatz. Von der GeNo werde aktuell kein Interesse an dem Bettenhaus angemeldet. Sowohl die derzeitige Bildungsakademie als auch das Bettenhaus seien sanierungsbedürftig. Es würden daher jetzt Planungs- und Prüfaufträge möglicher Varianten ausgeschrieben und es gebe eine Deputationsvorlage für den Senat. Im Bettenhaus könnten alle bisher dezentral verorteten acht Ausbildungsstätten zentral untergebracht werden. Zudem könnten dort auch die Radiologie und die Onkologie untergebracht werden. Zur Frage der möglicherweise zusätzlich erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze für den Stellplatznachweis würden im weiteren Planungsprozess Untersuchungen angestellt.

Frau Hartung bedankt sich für die Ausführungen und begrüßt die Ansiedlung einer Berufsakademie an dieser Stelle.

Fragen / Anmerkungen

Frau Kozlowski vom Beirat schließt sich an und stellt fest, dass in der Deputationsvorlage von einer Unterdeckung von 153 Pkw- und 24 Fahrradstellplätzen ausgegangen werde. Weiterhin würden [Anm.: potentiell] 35 sozial gebundene Wohnungen wegfallen. Sie fragt, inwieweit darüber nachgedacht worden sei, dass auch Auszubildende auf dem Gelände wohnen könnten?

Dazu erklärt Frau Senatorin Bernhard, dass sie das für eine sehr gute Idee halte. Zu der Frage möglicherweise zusätzlich erforderlicher Pkw-Stellplätze sagt sie, dass ja geplant sei, in unmittelbarer Nähe des Bettenhauses das Parkhaus zu bauen. Durch die weitere Nutzung des Bettenhauses würde dieses nun kleiner ausfallen. Es werde aber noch geprüft, ob tatsächlich mehr Pkw-Stellplätze benötigt würden. Mit der GEWOBA sei man in Verhandlungen, ob zumindest für einen Teil des Pflegepersonals Wohnungen zur Verfügung gestellt werden könnten. Man rechne mit mindestens 5 – 8 Jahren für die Planung. Die nicht gerade geringen Kosten sollten über diesen Zeitraum über die normalen Investitionskosten der GeNo finanziert werden. Zusätzlich rechne man mit einer Förderung aus dem Krankenhausstrukturfonds.

Eine Bürgerin fragt, wie mit dem im letzten Jahr von den Chefärzten der Klinik geforderten Erhalt des Bettenhauses für eine mögliche spätere Expansion des Klinikums umgegangen würde?

Antwort: Man könne Strukturen im Bettenhaus nutzen und ggf., wie z.B. in der Pandemie, im Bettenhaus zusätzliche Stationen einrichten. Zudem brauche man Kurzzeitpflegeplätze. Auch hierfür biete sich das Bettenhaus an, z. B. auf zwei Etagen, da Teile der dafür erforderlichen Infrastruktur bereits vorhanden seien. Es könnten zudem vorhandene OP-Säle für die Ausbildung genutzt werden.

Herr Kadach vom Beirat fragt, seit wann es die Idee gebe, die Bildungsakademie im Bettenhaus unterzubringen? Hintergrund der Frage sei der Wunsch der Stadtteil-Genossenschaften zur Umnutzung des Bettenhauses, mit dem sich der Beirat schon lange beschäftigt hätte.

Antwort: Pläne dazu bestünden seit Ende 2019 / Anfang 2020.

Der Beiratssprecher Herr Eilers erklärt, dass sich die Fragen von Frau Kozlowski auf das hochkomplexe Thema Verkehr bezögen. Es müsse das Ziel sein, dass die Bildungsakademie möglichst wenig Individualverkehr generieren werde. Dazu müsse an ein Mobilitätskonzept gedacht werden, wie man z. B. Besucher- und Patientenverkehre so organisieren könne, dass möglichst wenig Verkehre anfielen, z.B. über ein Azubi-Ticket. Er hält die Idee der Ansiedlung einer Bildungsakademie im Bettenhaus für eine tolle Lösung.

Ein Vertreter der StadtteilGenossenschaft erklärt, dass jeder wisse, dass die StadtteilGenossenschaft das Bettenhaus gerettet hätte. Sie bedauerten, ihre Pläne dort nicht

verwirklichen zu können, hätten sich aber inzwischen damit abgefunden und freuten sich nun, dass das Bettenhaus nicht abgerissen würde, sondern hielten die vorgestellten Pläne für eine sehr vernünftige Lösung.

Eine Bürgerin fragt, wo auf dem Gelände die Quartiersgarage gebaut werden solle?

Frau Senatorin Bernhard antwortet, dass Herr Kommer von der GEG erklären könne, wo die Quartiersgarage hinkomme. Insgesamt habe man sehr viele Ideen, wie der Parkdruck gelöst werden könne. Mit einem Mobilitätskonzept wären rund 150 Stellplätze weniger erforderlich. Außerdem nutze die Altersgruppe der 18-Jährigen, die künftig die Bildungsakademie nutzen würden, selten das Auto.

Herr Kommer von der Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH (GEG) zeigt auf einem Plan die angedachten Standorte. Da werde das das Parkhaus in unmittelbarer Nähe des Bettenhauses gebaut und zwei Quartiersgaragen im Bereich der Friedrich-Karl-Straße hinter dem Baufeld der Baugemeinschaft „KARL“ und im Bereich Bismarckstraße, neben dem Haus 37, der ehemaligen Prof.-Hess-Kinderklinik, seien ebenfalls in Planung.

Ein Bürger fragt nach, wie verlässlich die vorgestellten Planungen seien? Es habe in den vergangenen Jahren schon so viele Planungen gegeben.

Antwort: Die vorgestellten Planungen seien recht endgültig und verlässlich.

Auch Herr Kersting, stellvertretender Beiratssprecher erklärt, er habe zunächst Zweifel gehabt, da man die Nutzung des Bettenhauses durch die StadtteilGenossenschaft für genossenschaftliches Wohnen für eine sehr gute Idee gehalten und diese über viele Jahre unterstützt habe. Aber da die StadtteilGenossenschaft ihren Frieden mit der Idee gemacht habe, sei auch er einverstanden mit den vorgestellten Plänen. Er dankt der StadtteilGenossenschaft noch einmal für ihren langen und beständigen Einsatz zum Erhalt des Bettenhauses.

Da die fehlenden Gäste mittlerweile eingetroffen sind, kann es mit TOP 2 weitergehen.

TOP 3: Steigende Bodenpreise im Neuen Hulsberg Viertel – wie lässt sich die soziale Durchmischung retten?

Frau Harttung begrüßt Senatorin Schaefer, Staatsrätin Nießen und Senator Strehl. Bezüglich des neuen Hulsberg Viertels erklärt sie, es sei [Anm.: im Städtebaulichen Vertrag] gesetzt, dass 20 % der Grundstücke für eine Nutzung durch Baugemeinschaften reserviert seien. Der Verkauf der Grundstücke sei an eine Vergabe nach Konzept auf der Basis des Verkehrswertes gebunden. Die Umsetzung dieses Zieles werde jedoch immer schwieriger aufgrund der steigenden Bodenpreise. Von der heutigen Beiratssitzung erhoffte man sich eine Lösung dieser Problematik.

Beiratssprecher Herr Eilers erläutert die Lage: Er freue sich über die Anwesenheit der drei Senator:innen und der Staatsrätin. Allerdings sei dadurch auch die Erwartungshaltung nun entsprechend hoch. Das Konzept für das Neue Hulsberg Viertel fuße auf einem langen Bürgerbeteiligungsprozess von über acht Jahren. Das Ziel, ein sozial durchmischtes Quartier zu schaffen, wurde mit einem entsprechenden Bebauungsplan [Anm: und dem zugehörigen Städtebaulichen Vertrag] in den gesetzlichen Rahmen gegossen. Hierdurch sei vorgegeben, dass 20 % der Grundstücke für Baugemeinschaften reserviert würden sowie 30 % für den sozialen Wohnungsbau. Aber nun sei dieses Ziel in Gefahr aufgrund der stetig steigenden Bodenpreise, die sich auf den Verkehrswert auswirkten. Für den Verkehrswert sei der mittlere Bodenpreis im Quartier die Grundlage. Zudem seien die Anforderungen durch Klimaschutz etc. erheblich. Das führe dazu, dass die Bodenpreise für Baugemeinschaften nicht mehr finanzierbar seien. Es brauche nun den politischen Willen, das auszusprechen, um die ursprüngliche Zielsetzung trotzdem umzusetzen. Es solle dabei nicht um eine Sonderlösung für die Östliche Vorstadt gehen, das Problem betreffe die gesamte Stadt, es betreffe z. B. auch Gröpelingen, Walle oder die Neustadt. Im Koalitionsvertrag sei vereinbart worden, dass man Baugemeinschaften unterstützen wolle. Der Verkehrswert müsse für Baugemeinschaften gesenkt werden.

Senatorin Schaefer erklärt, man habe mit einer massiven Preissteigerung zu kämpfen, die die Höhe des Verkehrswertes verhindere, dass die eigentliche Zielgruppe Grundstücke kaufen könne. Eine bunte Mischung sei auf jeden Fall gewollt in allen Stadtteilen. Ein Erfolg sei die Staffelung des Prozentsatzes für Erbpacht in den Jahren 1 - 20 auf 1% sowie danach auf 2 %. Es stelle sich die Frage, zu welchem Wert Grund und Boden noch von Baugemeinschaften erstanden werden könnten. Es gebe Überlegungen für

einen Abschlag von 40 % auf den Verkehrswert für Baugemeinschaften. Es sei noch unklar, wie das für das Neue Hulsberg Viertel übernommen werden könne. Dazu müsse der städtebauliche Vertrag angepasst werden. Das sei schwierig, denn man wolle das Neue Hulsberg Viertel nun schnell entwickeln. Aber es sei eine Senatsvorlage in Vorbereitung.

Herr Senator Strehl erklärt, er sei früher bei der GEG und der GeNo im Aufsichtsrat gewesen und kenne die Entwicklung und die Preise. Man müsse berücksichtigen, was es [Anm.: die Abschläge] für die Einnahmeseite bedeuten würde. Auch sei Rechtssicherheit erforderlich. Es müsse eine Lex Bremen geben. Das NHV-Projekt sei für ihn eine Herzensangelegenheit. Mit der Senatorin für Gesundheit habe es eine schnelle Einigkeit zum Thema Bettenhaus gegeben. Auch mit den Baugemeinschaften lege er viel Wert auf Einigkeit. Eine Rechtssicherheit sei erforderlich. Er müsse etwas richtigstellen: Mit dem Verkauf der Grundstücke sollte die GeNo gegenfinanziert, nicht der Haushalt saniert werden. Eine Lösung [Anm.: zu finden] dauere lange. Herr Senator Strehl betonte, dass es dann aber ja nicht mehr Ausgaben seien, sondern weniger Einnahmen. Aus Finanzgründen würde das nicht von ihm blockiert, man werde da schon eine gute Lösung finden.

Frau Kozlowski sagt dazu, dass der Beirat das Verfahren lange begleitet habe. Es gehe nicht um eine LEX Viertel. Das Neue Hulsberg Viertel sei ein gutes Projekt, aber man strebe keine Sonderlösung an. Eine Lösung für das Problem müsse für alle Stadtteile gelten. Es gehe aber auch um die ehemalige Pathologie. Sie solle Begegnungsstätte werden, noch sei hier aber der Preis ausschlaggebend. Für die Vergabe der Pathologie solle eine Konzeptvergabe vorgesehen werden.

Frau Senatorin Schaefer antwortet, die Lösung müsse sein, für die Pathologie eine Konzeptvergabe bei 30% für den Preis und 70% für das Konzept vorzusehen. Für Projekte genossenschaftlichen Wohnens müsse 100 % für das Konzept gelten. Unabhängig davon sei ein Abschlag von mindestens 40 % [Anm.: auf den Verkehrswert] überlegt.

Herr Kersting (Beirat) fragt, wo der Verkehrswert aktuell gerade liege?

Herr Senator Strehl antwortet, dieser liege bei ca. 1.200 € / m² / Wohnfläche. [Anm: der Verkehrswert wurde für das Baufeld H mit 1.100 € / m² Wohnfläche ausgeschrieben.]

Ein Mitglied der StadtteilGenossenschaft wirft ein, dass die [Anm.: damalige] Entscheidung des Senats zur Höchstpreisvergabe als Preistreiber gewirkt habe. Andere Städte, z. B. Tübingen, wären da schon weiter gewesen. Außerdem sei die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Vergabe im Erbbaurecht nur auf wenige Grundstücke beschränkt gewesen. Sehr hinderlich sei die bürokratische Mühle und das jahrelange Warten bei der Vergabe in Erbpacht. Schon seit 2014 sei die StadtteilGenossenschaft aktiv mit dem Wunsch ein „Leuchtturmprojekt“ zu bauen. Er plädiere dafür, dass eine stadteigene Gesellschaft der GEG die Grundstücke abkaufen solle, um sie an Baugemeinschaften zu vergeben.

Der Beiratssprecher Herr Eilers fordert von Herrn Senator Strehl einen umgehenden Verkaufsstopp, bis eine technische Lösung für die erforderliche Kostendeckelung für Baugemeinschaften und Genossenschaften gefunden sei. Zeit spiele eine wichtige Rolle, da die betroffenen Grundstücke jetzt in den Verkauf gingen.

Frau Senatorin Schaefer antwortet, sie habe oft mit der StadtteilGenossenschaft zusammengesessen und man habe nun doch eine gute Lösung gefunden. Sie könne verstehen, dass das lange Verfahren zermürend gewirkt habe. Die GEG dürfe Grundstücke nicht in Erbpacht vergeben. Aus Gründen der Rechtssicherheit müsse ein Zwischenerwerber gefunden werden. Man sei diesbezüglich in Gesprächen mit der GEWOBA.

Herr Kommer von der GEG berichtet zu den laufenden Verfahren: Das Baufeld H (Rückseite der Straße Sorgenfrei) befinde sich gerade im Verkaufsverfahren. Für drei weitere Grundstücke – die ehemalige Pathologie, das Baufeld G und das Haus 42 (die ehemalige Dermatologie) würden die Verkaufsverfahren als Nächstes an den Start gehen. Danach müssten für die zwei Baufelder C Süd und Haus 11 Käufer gefunden werden.

Frau Hartung fragt, ob man die Vergaben nicht erst einmal stoppen könne, damit Lösungen gefunden werden könnten? Sie fragt, wer einen Verkaufsstopp herbeiführen könne?

Herr Senator Strehl antworte, er habe keine Macht den Verkauf zu stoppen. Derzeit sei der Weg über den Zwischenerwerb durch die GEWOBA der beste Weg. Es würden aber

alle an einem Strang ziehen. Bislang sei die Konzeptvergabe am Beihilferecht gescheitert, aber da gebe es Bewegung. Die Konzeptvergabe 70 / 30 solle ermöglicht werden.

Frau Hartung fragt erneut: Wer könne den Verkaufsstopp herbeiführen?

Frau Staatsrätin Nießen erläutert, es gebe den Bebauungsplan sowie einen städtebaulichen Vertrag und eine Produktliste, nach der die GEG verkaufe. Die GEG solle veräußern, um damit den Neubau der GeNo zu finanzieren. Die GEG habe eine Berichtspflicht an den Senat. Derzeit gelte noch die Erlösmaximierung als Maxime des Handelns. Diese Rahmenbedingungen müssten von den zuständigen Senator:innen SKUMS, Finanzen und Gesundheit verändert werden. Die gesellschaftspolitischen Ziele von 30 % sozial geförderten Wohnraum und 20 % der Grundstücke für Baugenossenschaften müssten eingehalten werden. Nun solle ein größerer Anteil in Erbpacht vergeben werden, und zwar an Baugemeinschaften. Genossenschaften wollten die Grundstücke nicht kaufen, sondern im Erbbaurecht übernehmen. Man suche jetzt nach einem Zwischenerwerber, um die Grundstücke dann in Erbpacht zu einem Erbpachtzins von 1 % in den Jahren 1 – 20 sowie 2 % ab dem 21. Jahr zu vergeben. Dieses Modell sei für Investoren nicht zu realisieren. Die Reduzierung mache eine Änderung der Landeshaltordnung notwendig. Das müsse nun vom Senat auf den Weg gebracht werden. Für die Konzeptvergabe mit einer Aufteilung von 70 / 30 sehe man nunmehr kein beihilferechtliches Risiko mehr – das würde durch die in Arbeit befindliche Senatsvorlage geregelt.

Herr Eilers fragt, wie damit umzugehen sei, wenn man zwei Jahre bräuchte, bis die Entscheidung gefällt würde. Es dürfe nicht sein, dass die GEG dann alle Grundstücke verkauft hätte. Er fragt weiter, wer der GEG sage, dass sie nicht weiterverkaufen solle? Derzeit sei noch der Städtebauliche Vertrag gültig und es gebe noch keine anschließende Klärung. Er freue sich aber, dass man heute schon einen wichtigen Schritt vorangekommen sei.

Frau Nießen erklärt, noch habe Herr Kommer den Auftrag, die Grundstücke zu verkaufen. Darüber müsse noch geredet werden.

Herr Gottschalk, der finanzpolitische Sprecher der SPD meldet sich und erklärt, dass er sich lange mit der Finanzierung von Immobilien beschäftigt habe. Er bringt ein Rechenbeispiel. Ohne Erbpacht müssten für eine bestimmte Summe z. B. derzeit rund 600.000 € pro Monat für die Finanzierung eines Grundstücks aufgebracht werden. Bei der Vergabe in Erbpacht und einem Erbpachtzins von 2 % reduziere sich die Finanzierung auf 240.000 € pro Monat, bei 1 % Erbpachtzins auf 120.000 € pro Monat. Da die GEWOBA das Grundstück zum vollen Preis erwerben müsse, ergebe sich aus der Weitergabe in Erbpacht an Baugenossenschaften daher für die GEWOBA ein Zuschussgeschäft. Da die GEWOBA als privatrechtliche AG organisiert sei, dürfe sie keine solchen Geschäfte machen. Jedoch könne das Land Geld aufnehmen und an die GEWOBA per Aufstockung des Grundkapitals weitergeben. Das müsse genau kalkuliert werden und rechtssicher sein.

Ein Mitglied der StadtteilGenossenschaft wirft ein, dass sich die Koalition vor drei Jahren für Erbpacht stark gemacht habe und nun brauche man so eine Krücke mit GEWOBA und Stammkapitalerhöhung. Er verstehe nicht, warum die Stadt nicht in Erbpacht vergeben könne.

Herr Kersting sagt, dass die GeNo in ihrer Bilanz 51 Millionen Erlöse für die Grundstücke angegeben habe, ob man hier nicht auch von einem Zufallsgewinn sprechen könne?

Eine Bürgerin sagt, sie verstehe das ganze Konzept nicht - ob das richtig verstanden habe, dass die Stadt eine Gesellschaft gegründet habe, die Grundstücke mit einem höchstmöglichen Gewinn verkaufe, um sie dann von einer weiteren städtischen Gesellschaft kaufen zu lassen, um sie dann in Erbpacht vergeben zu können?

Herr Eilers erläutert daraufhin noch einmal, dass das Grundkonstrukt ein Ergebnis eines zehnjährigen Beteiligungsformats gewesen sei und das habe darin bestanden, 50 % der Grundstücke zum Bestpreis auf dem Markt zu verkaufen. Die restlichen Grundstücke sollten zu 30 % für sozialen Wohnungsbau und zu 20 % für Genossenschaften reserviert werden.

Ein Mitglied der Baugenossenschaft FRIEDA, die sich aktuell auch auf ein Grundstück bewerbe, fragt, was die neuen Entwicklungen denn nun für die Genossenschaften bedeuteten?

Herr Kommer antwortet, er habe darauf keine Antwort. Die Gesellschaft hätte einen Rechtsanspruch auf die Fortführung der Verkaufsverfahren. Die GEG wolle sich nun an diesem Punkt der Diskussion rechtlichen Beistand holen.

Eine Bürgerin fragt nach zur Höchstpreisvergabe, ob die Gesellschaft „Vier Quartier“ ihr Grundstück zum Höchstpreis erworben habe? Und wie hoch sei der Erlös aus dem Verkauf der

ehemaligen Augenklinik gewesen, die ja nun wieder zurückgemietet würde und für die neben der Miete noch zusätzliche Kosten entstünden, z. B. durch Renovierung, [Anm.: bauliche Ertüchtigung nach modernen Standards wie] Fotovoltaik?

Herr Kommer erwidert, die Gesellschaft „Vier Quartier“ habe das Grundstück im Rahmen eines geregelten Verkaufsverfahrens erworben, für das es eine Bewertungsmatrix auf Grundlage von Kaufpreis zu Konzept von 70 zu 30 gegeben habe. Bei dem zugehörigen Wettbewerb habe „Vier Quartier“ den ersten Platz gemacht.

Ein Bürger fragt, ob Immobilien Bremen (IB) auch eine Aktiengesellschaft sei? Warum komme IB nicht für eine Vergabe in Erbpacht in Frage?

Herr Senator Strehl erläutert, dass Immobilien Bremen keinen Wohnungsbau finanzieren könne. Sie verwaltete das Sondervermögen der Stadt und könne keine Kredite aufnehmen. Die BreBau sei aber eine Gesellschaft, ebenso wie die GEWOBA.

Die Baugemeinschaft KARL wirft ein, dass das Neue Hulsberg Viertel kein Erfolgsmodell sei. Man müsse langfristig denken. Es bedürfe eines Verkaufsstopps, um sinnvolle konkrete Schritte mit Zukunftsfähigkeit zu erarbeiten.

Herr Jonitz vom Beirat fragt, wie die GEWOBA etwa für 12 Millionen kaufen und dann verbilligt weiterverkaufen könne. Er möchte wissen, wo dafür die Grundlage liege. Das sei rechtlich fragwürdig.

Frau Senatorin Schaefer antwortet, es geht um einen Kauf mit anschließender Vergabe in Erbpacht. Allerdings müsste der Erbpachtzins 3,5 % betragen, um die Finanzierungslücke zu schließen. Diese Finanzierungslücke müsste dann ggf. durch eine Querfinanzierung geschlossen werden.

Herr Bücking verdeutlicht, dass auch bei Konzeptvergaben von 70 zu 30 zunächst auf den Verkehrswert geboten werden müsse. Konzeptvergaben würden insofern das Problem zu hoher Verkehrswerte nicht lösen.

Frau Kozlowski fragt, ob es denn nun ein Moratorium gebe. Sie habe immer noch nicht verstanden, ob nun der Verkauf gestoppt werde, um über Lösungen nachzudenken.

Frau Senatorin Schaefer erwidert, die Senkung des Erbpachtzinses auf 2 bzw. 1 % sei ein riesiger Fortschritt. Auch die beabsichtigten Abschläge auf die Verkehrswerte für Baugemeinschaftsgrundstücke ebenfalls. Beides sei eine echte finanzielle Herausforderung für den Senat und die GEG. Dies müsse nun noch vom Senat auf den Weg gebracht werden.

Herr Eilers verweist noch einmal auf den 10-jährigen Prozess, der mit Enttäuschung und großer Erschöpfung verbunden sei. Trotzdem sei es ein guter Prozess gewesen, man sei noch nicht am Ende, komme aber Schritt für Schritt voran. Das müsse man wertschätzen.

Er stellt den Beiratsbeschluss vor.

Herr Kadach sagt dazu, dass die steigenden Preise nicht nur die Genossenschaften, sondern alle Hausbauer betreffen. Die CDU könne daher nicht in allen Punkten mitgehen. Einer Stilllegung von Baufeldern könne nicht zugestimmt werden. Es solle daher nach einzelnen Punkten des Beschlusses abgestimmt werden.

Abstimmung:

- Es wird der Punkt 4 des Beschlusses abgestimmt – das Ergebnis ist einstimmig zustimmend.
- Für die Punkte 1 bis 3 und 5 gibt es jeweils 12 Stimmen dafür und 2 dagegen von insgesamt 14 abgegebenen Stimmen.

TOP 4: Bürgerantrag Lieber zum Erhalt des Klinikparks auf dem Neuen Hulsberg Gelände

Herr Lieber stellt seinen Bürgerantrag vor. Er plädiert dafür, den Verkauf des Baufeldes G auszusetzen. Bei nur einer minimalen Abweichung von den bisherigen Plänen bestünde die Möglichkeit, den alten Baumbestand weitgehend zu erhalten. Das Baufeld des Bebauungsplans zerreiße den kleinen Park. Dazu müssten von dem geplanten Bau 840 m² Bruttogeschossfläche (BGF) wegfallen. Diese könnten aber teilweise durch eine Aufstockung des Baus bzw. durch eine Verlagerung des Baukörpers oder anderes Bauen kompensiert werden. Insgesamt spreche man bei dem aktuellen Verkehrswert nur über einen Verlust von etwa 85.000 €. Er weist zudem darauf hin, dass auch bereits eine Petition zum Erhalt des Parks in der Bürgerschaft eingebracht worden sei.

Frau Senatorin Schaefer dankt Herrn Lieber für seinen Antrag. Baumschutz sei ein wichtiges Thema. Sie weist auf den langen Planungsprozess [Anm.: für den Bebauungsplan zum Neuen Hulsberg Gelände] hin. Diesen Bebauungsplan wieder zu öffnen, könne für Niemandem von Interesse sein. Aber viele Entscheidungen von früher würde man heute anders bewerten - heute würden andere Standards gelten. Der bestehende Bebauungsplan werde nicht geöffnet. Der Bebauungsplan sei jedoch ein Angebot. Änderungen könnten auch innerhalb des geltenden Baurechts vorgenommen werden. Man prüfe derzeit, ggf. Teile des im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudfeldes wegfällen zu lassen, z. B. durch Abtrennung eines Gebäudeschenkels, um den Baumerhalt zu ermöglichen. Sie stellt auf einem Plan eine mögliche alternative Ausrichtung des Gebäudfeldes vor.

Herr Eilers fragt den Beirat, wie man sich zum Bürgerantrag verhalten wolle. In der vorliegenden Form könne man dem Antrag so nicht zustimmen. Er schlägt einen eigenen Beiratsbeschluss vor, der eine ergebnisoffene Prüfung zum Baumerhalt fordert. Aber der Verkauf des Baufeldes dürfe nicht stattfinden, bevor eine Lösung gefunden sei.

Herr Kersting gibt zu bedenken, dass sich [Anm.: von Seiten der senatorischen Behörde] möglicherweise nicht an den Beschluss gehalten werde. Eine jüngst gestellte Anfrage nach § 7 des Ortsgesetzes für Beiräte und Ortsämter (BeiräteG) zum Thema sei von der Behörde noch nicht beantwortet worden. Aber wenn Herr Lieber und der Petent einverstanden wären, könne die LINKE dem Beiratsbeschluss zustimmen.

Herr Lieber und Herr Bargfrede äußern sich entsprechend.

Eine Bürgerin weist auf den Wert der Bäume hin. Zudem hätten 1390 Personen die Petition mitgetragen - sie bittet darum, diese Personen auch zu respektieren.

Herr Böhme, als Sachkundiger Bürger der LINKEN Mitglied des Beirats, berichtet von seiner Erfahrung mit der Bürgerbeteiligung. Diese habe einen vielversprechenden Anfang gehabt, die Rahmenplanung sei dann aber zunehmend nur noch auf die GEG zugeschnitten gewesen. Von den 33 Bäumen, die als besonders erhaltungswürdig eingestuft worden seien, wären nur noch 3 vorhanden und diese könnten jetzt ggf. auch noch fallen.

Eine Bürgerin, die den Planungsprozess begleitet hat, erklärt, sie sei sehr frustriert über das Ergebnis des Beteiligungsprozesses. Sie weist Frau Senatorin Schaefer auf ein Programm der Bundesbauministerin Geywitz hin zur Förderung von lokalen Maßnahmen gegen den Klimawandel, z.B. Baumanpflanzungen, Anlage von Parks etc. und schlägt vor, sich zum Erhalt des Klinikparks dort zu bewerben. Eine Bewerbung sei bis Mitte Oktober möglich.

Herr Oertel vom BUND führt aus, der Bebauungsplan sei im Mai 2018 beschlossen worden. Es sei kein erfolgreicher Beteiligungsprozess gewesen. Im Anschluss habe es mehrere heiße Sommer gegeben, die die Situation sehr verschärft hätten. Nun müsse man schützen, was noch vorhanden sei. Er wolle einen Bürgerantrag stellen mit Frau Rosenbaum und Herrn Bargfrede, der den vollständigen Erhalt des Klinikparks fordere. Es sollen keine anderweitigen Tatsachen geschaffen werden, z.B. durch Grundwasserabsenkungen.

Eine Bürgerin äußert sich zustimmend dazu. Sie fragt Frau Senatorin Schaefer, wann das Handlungskonzept Stadtbäume in Bremen in Kraft trete? Wann werde das in Angriff genommen?

Frau Senatorin Schaefer verweist auf ihr Eingangs-Statement und den jüngsten Erfolg beim Erhalt des Waldes im Gewerbegebiet Hansa-Linie. Beim Stadtbaumkonzept [Anm.: der Bundesbauministerin] gehe es um Straßenbäume.

Herr Eilers verliest einen kurzfristig erstellten Beschluss. Dieser fordert die Senatorin für Klima, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung u Wohnungsbau auf, alle Maßnahmen zu prüfen, um den Erhalt der Bäume zu ermöglichen. Eine Vergabe des Grundstücks solle bis zum Abschluss der Prüfungen ausgesetzt werden.

Abstimmung:

Der Beschluss wird einstimmig angenommen.

TOP 5: Fragen, Wünsche und Anregungen aus dem Stadtteil

- Herr Oertel wünscht eine Prüfung des Erhalts aller Zäune und Aufbauten des ehemaligen Cafés „Ambiente“, nunmehr „Ahoi“, im Hinblick auf gestalterische Veränderungen. Der Landeskonservator Herr Skalecki soll dazu beteiligt werden. Frau Jagemann vom Ortsamt sagt zu, dass sie sich darum kümmern werde.

TOP 6: Verschiedenes

- Frau Harttung gibt bekannt, dass Herr Schultz von der FDP sein Beiratsmandat niedergelegt habe. Eine Nachfolge sei noch nicht bekannt
- Ein Bauantrag konnte im zuständigen Fachausschuss nicht einstimmig beschlossen werden. Es geht um einen Antrag auf Erweiterung der Außenbestuhlung für eine Gastronomie.

Abstimmung:

12 Stimmen dafür, 2 Enthaltungen

Dem Bauantrag wird damit zugestimmt.

Die Sitzung wird um 21:30 Uhr geschlossen.

Vorsitz

Hellena Harttung

Sprecher Beirat ÖV

Steffen Eilers

Protokoll

Manuela Jagemann, Henrike Neuenfeldt

Beschluss des Beirats Östliche Vorstadt

vom 13. September 2022

zur

Soziale Bodenpolitik und Stadtentwicklung für Baugenossenschaften und Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg Viertel

Für den künftigen neuen Stadtteil „Neues Hulsberg Viertel“ sind bereits die ersten Grundstücksverkäufe durchgeführt worden und die Vergaben gehen Stück für Stück dort weiter. Von Beginn an war es oberstes Ziel des jetzt seit mehr als 8 Jahren laufenden Planungsprozesses ein sozial durchmischtes Quartier zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan und dem Städtebaulichen Vertrag sollten dafür die gesetzlichen Rahmenbedingungen gesetzt werden. Es zeigt sich jedoch, dass die Entscheidung, die Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern, bei immens gestiegenen Bodenpreise dazu führt, dass das Ziel der sozialen Durchmischung dieses neuen Quartiers immer schwieriger umzusetzen sein wird. Der Beirat fordert eine politische Nachsteuerung zur Lösung dieses Dilemmas

Der Beirat hat daher folgenden Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Beirat fordert den Senat auf,

- 1) ...diese im Koalitionsvertrag vereinbarten Ziele:
„Eine Bodenpolitik nach städtebaulichen, sozialen und ökologischen Kriterien zu verfolgen. Die Veräußerung des öffentlichen Grundbesitzes, in erster Linie zur Stärkung des Haushalts, soll beendet werden“. (vgl. S. 31/32 Koalitionsvertrag) mit den dafür erforderlichen Maßnahmen und Finanzierungen umzusetzen.
- 2) ...die Regelung im städtebaulichen Vertrag für das Neue Hulsberg Viertel, dass die Grundstücke, die für Baugemeinschaften / Genossenschaften reserviert sind (20 % der Wohneinheiten) und keine Käufer:innen finden, in den freien Verkauf gehen, so zu ändern, dass diese auch bei erfolgloser Vermarktung ausschließlich an Baugemeinschaften und Baugenossenschaften veräußert werden dürfen.
- 3) ...die Preise für die Grundstücke, die für Baugemeinschaften / Genossenschaften reserviert sind, zu deckeln. Die Grundstückspreise müssen so berechnet werden, dass den Baugemeinschaften / Genossenschaften ein Kauf ermöglicht wird. Der Preisabschlag auf den Verkaufspreis zu einem stark geminderten Verkehrswert vergleichbar dem lageunabhängigen Verkehrswert Münchens zu 600 € / m² Wohnfläche sollte hier als Richtwert dienen.
- 4) ...dass Baugemeinschaften / Genossenschaften die Möglichkeit gegeben wird, Grundstücke im Erbbaurecht zu einem festen, angemessen niedrigen Zinssatz ohne Zinsanpassung zu erwerben.
- 5) ...dass die Vermarktung der für Baugemeinschaften vorgehaltenen Grundstücke und die laufende Ausschreibung des Baufeldes H bis zur Schaffung der erforderlichen Voraussetzungen ausgesetzt wird.

Begründung:

Im Koalitionsvertrag ist am Beginn dieser Legislaturperiode von SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und Die Linke festgestellt worden, dass Baugenossenschaften und andere kollektiv-solidarische Formen des Wohn- und Gewerbeigentums eine wichtige Bereicherung der Eigentumslandschaft sind.

Die Preise für Grundstücke haben aber inzwischen schwindelerregende Höhen erreicht. Baugemeinschaften und Baugenossenschaften können die geforderten Grundstückspreise, die sich aus dem immer weiter steigenden Verkehrswert ergeben, kaum mehr bezahlen. Hinzu kommen die stark steigenden und aktuell kaum kalkulierbaren Baukosten und eine deutlich steigende Inflationsrate. Baugemeinschaften und Baugenossenschaften sind in der Quartiersentwicklung aber wichtige alternative Bausteine für eine nachhaltige Entwicklung.

Die oben genannten Ziele, auf die sich dieser Senat verständigt hat, sind unter den aktuellen Bedingungen kaum mehr erreichbar. Hier muss politisch nachgesteuert werden:

Diese Vergabe im Erbbaurecht sollte über eine städtische Einrichtung wie die Abteilung für Sondervermögen oder über eine andere städtische Gesellschaft erfolgen. Nur auf diesem Wege ist eine Vergabe im Erbbaurecht zu gewährleisten. Da das Erbbaurecht, insbesondere vor dem Hintergrund der massiven Preissteigerungen, noch kein bezahlbares Bauen und Wohnen gewährleistet, müssen die Grundstücke über eine städtische Gesellschaft oder Einrichtung erworben werden, wofür ein stark mindernder Abschlag auf den Verkehrswert vereinbart werden sollte. Dieser Abschlag kann dann ohne Zinsanpassung über einen festen, reduzierten Erbbauzins an die Baugemeinschaften und Baugenossenschaften weitergegeben werden.

Diese Maßnahmen werden Geld kosten und es braucht politischen Willen, aber nur auf diese Weise sind die im Koalitionsvertrag benannten Ziele zu erreichen.

Der Beschluss wurde für den Unterpunkt 4 einstimmig, für die Punkte 1, 2, 3 und 5 einstimmig bei zwei Enthaltungen gefasst.

Beschluss des Beirats Östliche Vorstadt

vom 13. September 2022

zum

Baumerhalt auf Baufeld G auf dem Neuen Hulsberg Gelände

Beim Beirat gingen zwei Bürgeranträge ein die zum Ziel hatten, mehrere Bäume - und hier insbesondere drei große alte Eichen - zu schützen, die laut Bebauungsplan 2450 für die Bebauung des Baufeldes G weichen müssten. Nach derzeitigem Stand würde die Bauzone der künftigen Bebauung die Fällung der Bäume unausweichlich machen.

Die Bürgeranträge plädieren dafür – obschon der Bebauungsplan, das Ergebnis eines langjährigen Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses, lange beschlossen und der Planungsstand weit fortgeschritten ist - noch einmal innezuhalten und nach Wegen zu suchen, den alten und ökologisch wertvollen Baumbestand zu erhalten.

Sowohl für den Beirat als auch für die zuständigen politisch Verantwortlichen in der Stadt ist der Baumschutz ein wichtiges Thema. Es muss auch anerkannt werden, dass sich im Laufe eines so langen Planungsprozesses die äußeren Bedingungen ändern können und einzelne Planungsschritte unter Umständen zu einem späteren Zeitpunkt einer neuen Bewertung unterzogen werden müssen.

Beirat und Senat haben sich daher darauf verständigt, dass die Bebauung des Baufeldes G auf den Prüfstand gestellt wird. Man will nach Wegen suchen, die Detailplanung auf dem Baufeld G auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans 2450 so anzupassen, dass der Baumbestand erhalten werden kann. Der Beirat hat daher folgenden Beschluss gefasst:

Beschluss

Der Beirat Östliche Vorstadt fordert die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau auf alle Maßnahmen zu prüfen, die dazu geeignet sind, den Baumbestand in der Grünen Mitte im Neuen Hulsberg Quartier zu erhalten und diese bei erfolgreicher Prüfung auch zu ergreifen. Bis zum Abschluss dieses Prüfverfahrens muss das Vergabeverfahren für das Grundstück angehalten bzw. ausgesetzt werden.

Der Beschluss wurde einstimmig angenommen.

Bremen, den 13. September 2022

Der Beirat Östliche Vorstadt