

Noch nicht von dem Beirat genehmigtes

Protokoll Nr.30 (2023-2027)

der öffentlichen Hybrid-Sitzung (Zoom) des Beirats Schwachhausen am 28.05.2026 im Focke Museum

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 21:25 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Beirat

Jan Brockmann	Dr. Christine Börner
Jörg Findeisen	Dr. Dagmar Burgdorf
York Golinski	Yvonne Funke
Jörg Henschen	Jan Hannemann
Klaus-Peter Land (ab 19:39 Uhr)	Antje Hoffmann-Land
Jörn H. Linnertz (online; ab ca. 19:50 Uhr)	Malte Lier
Robert Lipphardt (online, ab ca. 20:00 Uhr)	
Ingeborg Mehser	Tim Ruland

b) vom Ortsamt

Sarai Auras
Ralf Möller

c) Gast

Zu TOP 2: Wilhelm Petry (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS))

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

Das Protokoll Nr. 29 der Beiratssitzung am 23.04.2026 wird genehmigt.

Da kurzfristig ein dringlicher Bauantrag eingegangen sei, regt Herr Möller an, diesen im Anschluss an die Beiratssitzung nach einer kurzen Pause zu beraten. Alternativ könne der Bauantrag im Anschluss an diese Sitzung nicht-öffentlich im Bauausschuss beraten werden. Der Beirat spricht sich für eine Beratung im Beirat aus.

Die vorgelegte Tagesordnung wird genehmigt:

Tagesordnung

1. Bürger*innenanträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten
2. Vorstellung des Bauvorhabens „Wohnpark Schwachhausen“
3. Straßen mit kolonialem Bezug – Einordnen und Erinnern
4. Verschiedenes

TOP 1: Bürger*innenanträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten

Mitteilungen der Beiräte

Jörg Henschen weist darauf hin, dass im Zuge der Fernwärmetrassenerweiterung im Bereich des Benno-Platzes in der H.-H.-Meier-Allee nur ein Teil der Gehwegplatten wieder angelegt worden sei. Vor dem dortigen Lokal fehlten diese, sodass Niederschlagswasser nicht abfließe und sich eine riesige Pfütze bilde. Er bittet um eine entsprechende Nachbesserung.

Ralf Möller erläutert, dass das Ortsamt bei dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) als Eigentümer der Fläche nachgehakt und das ASV mitgeteilt habe, dass die Wesernetz AG diese Fläche noch nicht als fertiggestellte Fläche an das ASV zurückgegeben habe und diese damit noch nicht abgenommen worden sei. Dem Ortsamt liege noch keine Rückmeldung von Wesernetz vor.

TOP 2: Vorstellung des Bauvorhabens „Wohnpark Schwachhausen“

Ralf Möller berichtet, dass die drei vorliegenden Bauvorhaben zum Wohnpark Schwachhausen in der nicht-öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 12.05.2026 von Wilhelm Petry vorgestellt worden seien. Der Ausschuss habe eine öffentliche Vorstellung des Themas im Beirat befürwortet, da angesichts der wiederholten Diskussionen zur Bebauung im Wohnpark Schwachhausen in den vergangenen Jahren sowie der öffentlichen Kritik an der Umsetzung einzelner Maßnahmen mit einem gesteigerten öffentlichen Interesse zu rechnen sei. Der Bauausschuss habe die Beschlussempfehlung an den Beirat ausgesprochen, die planungsrechtlichen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen.

Wilhelm Petry stellt anhand einer Präsentation das Bauvorhaben im Wohnpark Schwachhausen vor:¹

- Das Areal sei 2015 an die Helken Planungs- und Immobilien GmbH + Co. KG (HPI) veräußert worden.
- Es gelte der qualifizierte Bebauungsplan 2391 ([B-Plan 2391](#)), der 2017 erstmals in Kraft getreten sei. Nach einem Normenkontrollverfahren sei dieser – nach einer Nachbesserung – 2020 erneut in Kraft getreten.
- Der B-Plan sehe vier Baufelder vor, von denen drei bereits bebaut seien.
- Es habe bestimmte Auflagen an den Käufer gegeben, wie unter anderem die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Das Wettbewerbsergebnis sei in den B-Plan überführt worden. Festsetzungen im B-Plan seien unter anderem drei Einzelbaufelder, ein Spielplatz, die Herstellung einer Erschließungsstraße sowie eines öffentlichen Fuß- und Radwegs und die Traglufthalle des Tennisvereins. Eine endgültige Fertigstellung der Straße erfolge erst nach Abschluss der Bautätigkeiten.
- Eine weitere Auflage des Kaufvertrags bestehe in der Veräußerung des Baufeldes 1 an eine Baugemeinschaft bis zu einem festgesetzten Termin. Die Baugemeinschaft habe die Räumlichkeiten vor etwa drei Jahren bezogen – es sei ein langwieriger und schwieriger Prozess gewesen.
- Die Präsentation zeige die Darstellungen des Wettbewerbs vor zehn Jahren, so wie sich das Areal heute in etwa darstelle. In Absprache mit der Baubehörde seien unter anderem die Reihenhäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt worden.
- Die Straße sei als Rosemarie-Pohl-Weber-Straße benannt und Hausnummern vergeben worden: Nr. 2 (Kita Girotondo), Nr. 4 (Baufeld 1/ Baugemeinschaft), Nr. 6, 8 und 10 (Baufeld 2), Nr. 12, 14 und 16 (Baufeld 3) sowie Nr. 18 und 20 (Baufeld 4).
- Zwischenzeitlich seien die Baufelder 2, 3 und 4 eigentumsrechtlich getrennt worden. Damit veränderten sich nachträglich die Berechnungen für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ).
Es seien keine Baugrenzen überschritten, die Baufelder 3 und 4 jedoch großzügiger ausgenutzt bzw. die Bauvorhaben größer ausgeführt worden als ursprünglich vorgesehen. Nun werde das letzte verbleibende Baufeld 2 geplant und die Grundstücke geteilt.
- Bauordnungsrechtlich gebe es drei Möglichkeiten für das weitere Vorgehen:
 1. Die Eintragung einer Baulast auf Baufeld 2 bedeute, dass das letzte verbleibende Bauvorhaben kleiner ausgeführt werde, um insgesamt die ursprünglichen Festlegungen einzuhalten und damit die Überschreitungen auf den Baufeldern 3 und 4 auszugleichen.

¹ Die Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage 1** angefügt.

2. Eine Aufforderung zum Rückbau der bereits errichteten Baukörper auf den Bau-feldern 3 und 4 sei schwierig, weil die Wohnungen bezogen worden seien und es sich um verschiedene Eigentümer*innen handele.
 3. Die dritte und von der Stadtplanung empfohlene Möglichkeit sei die nachträgliche Befreiung von der GRZ und GFZ für die Bebauung der Baufelder 3 und 4. Dieser Weg sei dem Beirat vorgeschlagen worden.
Aus politischer Perspektive werde die Schaffung von Wohnraum unterstützt („Bau-turbo“). Bei einem Rückbau oder dem Vornehmen einer Baulast seien jahrelange Rechtsstreitigkeiten zu erwarten und die abschließende Fertigstellung, auch der Erschließungsstraße und des Spielplatzes, würde über Jahre ausbleiben. Daher werde die von der Stadtplanung vorgeschlagene Vorgehensweise als akzeptabler und vertretbarer Weg angesehen. Zudem würden die Auswirkungen als städte-baulich verträglich bewertet. Das bedeute, es gebe keine gravierenden Beein-trächtigungen, wie Verschattungen.
- Es liege demnach ein Bauantrag für das Baufeld 2 vor und zwei Anträge mit erforderlichen Befreiungen für die bereits genehmigten Bebauungen der Baufelder 3 und 4. Für diese ergäben sich nachträglich Überschreitungen der GRZ und der GFZ, die legalisiert werden müssten.

Auf Rückfragen aus dem Gremium antwortet Herr Petry wie folgt:

- Die Überschreitungen sähen wie folgt aus:
 - Für Nr. 12, 14 und 16 (Baufeld 3): Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage um 22 Prozent und für das Wohngebäude um 6 Prozent sowie eine Überschreitung der GFZ um 33 Prozent.
 - Für Nr. 18 und 20 (Baufeld 4): Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage um 17 Prozent und für das Wohngebäude um 5 Prozent sowie eine Überschreitung der GFZ um 14 Prozent.
- Die Veräußerung an eine Baugemeinschaft sei damals noch eine Alternative zur Schaf-fung geförderten Wohnraums gewesen, sodass die rechtlichen Vorgaben erfüllt worden seien.
- Der angebotsbezogene B-Plan sei für das Vorhaben erstellt worden. Rechtlich sei es nicht möglich, ein Bauvorhaben aufgrund einer späteren Grundstücksteilung zu versagen. Die nachträgliche Heilung sei ein guter Kompromiss, da andernfalls die Fertigstellung gefähr-det sei.
- Im Vertrag gebe es eine Nachbesserungsklausel, sodass im Falle eines höheren Profits von HPI dieser nicht allein dem Vorhabenträger zustehe, sondern die Stadt auch profi-tiere. Nach kompletter Fertigstellung wäre eine entsprechende Durchsetzung von Immo-bilien Bremen (IB) erforderlich.
- Grundstücksteilungen seien seit einigen Jahren nicht mehr zustimmungspflichtig. Recht-liche Forderungen gegenüber mehreren Eigentümer*innen durchzusetzen, sei schwierig.
- Vertraglich sei festgelegt, dass der Spielplatz errichtet sein müsse, bis eine bestimmte Prozentzahl der gesamten Wohneinheiten fertiggestellt sei. Demnach hätte der Spielplatz bis dato errichtet sein müssen. Die Zuständigkeit liege jedoch bei der Sozialbehörde. Von dort liege das Einverständnis vor, den Spielplatz erst nach der Bebauung des Baufeldes 2 zu erstellen.
- Der Bauantrag für das Baufeld 2 sei bereits 2024 eingereicht worden, auch zunächst grö-ßer geplant. In den seitdem laufenden Verhandlungen sei sich schließlich auf die jetzt vorliegende Größe geeinigt worden. Er gehe davon aus, dass in der Dimension gebaut werde, wie eingereicht.
- Im B-Plan hätten die Grundstücksteilungen vorher parzellengenau festgesetzt bzw. die Grundstücke anders geteilt werden können. Weil es sich jedoch um *einen* Bauherrn han-dele, sei hier *eine* Festsetzung vorgenommen worden. Es sei bauantragskonform gebaut worden.
- Bauherr der Baufelder 2, 3 und 4 sei die gleiche Person, es handele sich jedoch um an-dere Projektgesellschaften.

- Die Fertigstellungsfristen seien Bestandteil des Vertrags. Eine juristische Auseinandersetzung zwischen IB und HPI laufe, um Vertragsstrafen bezüglich der Verzögerungen einzufordern.
- Zu den Folgen einer Ablehnung des Behördenvorschlags durch den Beirat erläutert Herr Petry, dass solche Fälle nochmals nach dem Vier-Augen-Prinzip bei der Baubehörde geprüft würden.

Von Seiten der Anwohnerschaft gibt es folgende Fragen und Hinweise:

- Wenn die Bauvorhaben einer oder mehrere Baufelder größer ausfielen als ursprünglich genehmigt bzw. es nachträgliche Überschreitungen gebe, sollten die verbleibenden Vorhaben in ihrer Größe entsprechend angepasst/ verkleinert werden, damit insgesamt die Vorgaben eingehalten würden.
Auch wenn diese Vorgehensweise der Grundstücksteilung rechtlich möglich sei, moralisch vertretbar sei diese nicht. Von Seiten der Baubehörde könne beinahe von „Beihilfe“ die Rede sein, wenn die Vorgehensweise des Bauherrn gebilligt und damit unterstützt werde.
- Dieser Fall des Normverstoßes, der von Seiten der HPI nicht zum ersten Mal vorkomme, sollte nicht hingenommen werden. Es sei kein Park errichtet worden, gebe viele versiegelte Flächen sowie viele unbewohnte Wohnungen. Das Vorhaben sei verschleppt worden, gescheitert und nicht zeitgemäß. HPI müsse abgestraft bzw. abgemahnt werden. Herr Petry erwidert, dass die Baubehörde nicht glücklich über die Entwicklung sei. Damals sei die Fläche aufgrund der Haushaltsnotlage meistbietend verkauft worden. Er stimme dem zu, dass eine andere Bebauung besser gewesen wäre. Nun bestehe aber die Frage, ob langfristig eine Brachfläche hingenommen werden oder ein Abschluss mit der Schaffung von Wohnraum angestrebt werden solle.
- Zunächst sei das Bauvolumen des Baufeldes 4 überschritten worden und trotz des Hinweises der Behörde, dieses bei dem nächsten Baufeld einzuhalten, sei dieses bei Baufeld 3 erneut überschritten worden. Daher handele es sich um Vorsatz. Es fehle an Glaubwürdigkeit; die Einhaltung der Vorgaben bezüglich des Baufeldes 2 werde angezweifelt.
- Es bestehe Unverständnis, warum HPI dermaßen entgegengekommen und nicht das letzte Baufeld weniger bebaut werden solle. Der Charakter leide darunter erheblich. Die Behörde sei daher aufgefordert, einzuschreiten.
- Da der Spielplatz von der Tettenbornstraße aus zu erreichen sei, sei eine zeitliche Verschiebung der Herstellung des Spielplatzes nicht erforderlich.
- Die Fertigstellung der Erschließungsstraße erst am Ende eines Bauvorhabens sei üblich. Das ASV würde auch bei Insolvenz durch eine Bürgschaft die Straße fertigstellen können – dies sei jedoch nicht der Fall.
- Bei der Baugemeinschaft des Baufeldes 1 sei mit anderem Maß gemessen worden – eine solche Ungleichbehandlung dürfe es nicht geben. Bei dieser habe die Behörde sehr darauf geachtet, dass die Vorgaben eingehalten würden und nicht zu viel Fläche bebaut werde.
- Die Berücksichtigung ökologischer Standards bleibe aus. Für das Baufeld 2 sei unter anderem eine solare Trinkwassererwärmung angekündigt gewesen. Es gebe keine Solaranlage auf dem Dach und keine Elektroladesäulen. Herr Petry erwidert, dass es damals noch keine Photovoltaik-Pflicht gegeben habe. Für andere Versprechungen an die Käufer*innen gebe es keine städtische Kontrolle.

Jan Brockmann beantragt das Ende der Debatte. Es gibt keine Einwände.

Herr Henschen hält fest, dass das Verhalten des Bauherrn zu kritisieren und äußerst ärgerlich sei und dieses Konsequenzen haben müsse. Die Durchsetzung von Konsequenzen sei aber nicht Aufgabe des Beirats. Nun gehe es darum, eine pragmatische Lösung für die Zukunft zu finden und nach vorne zu schauen. Daher regt er an, die planungsrechtlichen Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen, wie von dem Bauausschuss vorgeschlagen. Zudem regt er an, mit der Stellungnahme um eine umgehende Herstellung des Spielplatzes sowie um Informationen zur möglichen Vertragsstrafe gegenüber dem Bauherrn zu bitten.

Frau Funke merkt an, dass kleinere Überschreitungen bei Bauvorhaben häufiger vorkämen, jedoch nicht in diesem Ausmaß. Sie regt an, in einer Stellungnahme zumindest das Missfallen über das Vorgehen von HPI auszudrücken.

Ralf Möller fragt an, ob der Beirat eine Stellungnahme zu den drei Anhörungen zu den bereits getätigten Bauvorhaben mit den Hausnummern 12, 14, 16 sowie 18 und 20 und dem Neubauvorhaben en bloc abgeben möchte. Der Beirat stimmt dem zu.

Ralf Möller lässt über den Vorschlag von Herrn Henschen mit der Ergänzung von Frau Funke abstimmen. Es ergeht folgende Stellungnahme:

Mit elf Ja-Stimmen, drei Gegenstimmen (CDU) und einer Enthaltung nimmt der Beirat die planungsrechtlichen Stellungnahmen zur Kenntnis, drückt jedoch ausdrücklich sein Missfallen über das Procedere/ Verfahren aus. Zudem fordert der Beirat, dass der Spielplatz umgehend hergestellt wird und bittet um Berichterstattung zur möglichen Vertragsstrafe gegenüber dem Bauherrn.

TOP 3: Straßen mit kolonialem Bezug – Einordnen und Erinnern

Ralf Möller weist darauf hin, dass dem Beirat in seiner Sitzung am 19.03.2026 aus dem Hause des Senators für Kultur dieses Thema vorgestellt und die Empfehlung abgegeben worden sei, bei ausgewählten Straßen digital auf Erläuterungstexte zu verweisen.²

Herr Findeisen stellt einen Antrag der CDU-Fraktion vor³:

Straßennamen mit kolonialem Bezug werden nicht umbenannt, sondern durch eine historisch einordnende Kontextualisierung ergänzt. Hierzu sind erläuternde Zusatzschilder an den Straßenschildern anzubringen. Ergänzend sollen über QR-Codes weiterführende Informationen zugänglich gemacht werden. Dabei sollen die bereits beim Senator für Kultur vorhandenen Erläuterungen genutzt werden.

Betroffen sind insbesondere die Lüderitzstraße, die Hedwig-Heyl-Straße, die Vogelsangstraße sowie die Dietrich-Schäfer-Straße in Schwachhausen.

Das Ortsamt wird gebeten zusammen mit dem Senator für Kultur ein geeignetes Konzept für die QR-Codes (z.B. Gehwegplatte) zu entwickeln, das stadtweit verwendbar sein soll.

Malte Lier findet den Vorschlag einer Kontextualisierung gut. Er sei jedoch dagegen, von vornherein eine Umbenennung auszuschließen, also einen Beschluss darüber zu fassen, etwas zu unterlassen. Er stellt den Änderungsantrag in dem Antragstext den Passus „nicht umbenannt, sondern“ zu streichen.

Herr Golinski schließt sich diesem Änderungsantrag an und hebt hervor, dass ohnehin keine Umbenennungen in Planung seien.

Herr Linnertz erklärt, dass unter den Bürger*innen Unsicherheiten und Unmut hinsichtlich einer möglichen Umbenennung bestünden. Mit diesem Passus solle ein Statement mit einer positiven Verkopplung abgegeben werden, um zu vermeiden, dass sich Bürger*innen womöglich gegen eine Kontextualisierung stellen.

Entsprechend der Geschäftsordnung § 6 (6) möchte Herr Möller zunächst über den Änderungsantrag abstimmen lassen. Auf ausdrücklichen Wunsch der CDU wird die Abstimmung über den Hauptantrag jedoch vorgezogen, nachdem die übrigen Fraktionen diesem Vorgehen zustimmen. Daraufhin lässt Herr Möller über den Antrag der CDU abstimmen: Dieser wird mit sieben Befürwortungen (CDU, FDP, eine SPD), sieben Gegenstimmen und einer Enthaltung abgelehnt.

Im Anschluss lässt Herr Möller über den Änderungsantrag der Fraktion „Die Linke“ abstimmen: Dieser wird mit neun Ja-Stimmen, drei Gegenstimmen (FDP, CDU) und drei Enthaltungen mehrheitlich befürwortet und gilt damit als angenommen.

² Siehe [Protokoll Nr. 28](#).

³ Der Antrag ist dem Protokoll als **Anlage 2** angefügt.

TOP 4: Verschiedenes

Ralf Möller kündigt zum Abschluss folgende Termine an:

- Mittwoch, 11.06.2026, 18:00 Uhr: Koordinierungsausschusssitzung;
- Donnerstag, 25.06.2026, 19:30 Uhr: nächste Beiratssitzung.

Die Sitzung wird mit einem nicht-öffentlichen Teil fortgesetzt.

Stellv. Sprecher	Vorsitzender	Protokoll
Jörn H. Linnertz	Ralf Möller	Sarai Auras