

Protokoll Nr. 3 (2019-2023)

der öffentlichen Sitzung des Beirates Schwachhausen am 26.09.2019 in der Aula der Grundschule Freiligrathstraße

Beginn: 19:30 Uhr Ende: 22:00 Uhr

Anwesend waren:

- | | | |
|----------------|--|---|
| a) vom Beirat | Miriam Benz
Hela Dumas
Anna Faethe
Maria-Katharina Gonther
Dr. Vera Helling
Klaus-Peter Land
Kay Middendorf
Gabriele Schmidt
Maximilian Thieme | Christian Carstens
Gudrun Eickelberg
Ralf Goldmann
Markus Hagel
Sandor Herms Herms
Jörn Linnertz
Stefan Pastoor
Maria Schmidt
Dr. Hans-Peter Volkmann |
| b) vom Ortsamt | Dr. Karin Mathes
Thomas Berger | |
| c) Gäste | Tanja Meyer (Immobilien Bremen (IB))
Wilhelm Petry (Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS)) | |

Die schriftlich vorliegende Tagesordnung wird genehmigt.

Das Protokoll Nr. 2 der Beiratssitzung am 22.08.2019 wird ebenfalls genehmigt.

TOP 1: Bürgeranträge, Wünsche, Anregungen und Mitteilungen in Stadtteilangelegenheiten

Mitteilungen aus der Bevölkerung

Anwohner*innen der Carl-Schurz-Straße (zwischen Georg-Gröning-Straße und Wachmannstraße) beschwerten sich über eine „nicht bürgerfreundliche“ Polizeiaktion am 21.09.2019, bei der allen Kfz-Eigner*innen, die ihr Kfz aufgesetzt auf den Radwegen geparkt hätten, eine Anhörung in Aussicht gestellt worden sei. Diese Form des Parkens sei über die Jahre immer geduldet worden, außerdem befinde sich der Radweg in einem schlechten baulichen Zustand. Die Anwohner*innen setzen sich mit einem Bürgerantrag dafür ein, dass das aufgesetzte Parken in dieser Straße legalisiert werde.¹

Herr Raschkewitz (Leiter des Polizeireviers Schwachhausen) stellt fest, dass er das Vorgehen der hier zum Einsatz gekommenen Bereitschaftspolizei als unsensibel ansehe. Das Revier habe den Zustand der Straße verschiedentlich reklamiert, sei aber in Kenntnis des Parkdrucks vor Ort nicht selbst gegen die aufgesetzt geparkten Kfz vorgegangen. Die von den Kolleg*innen verteilten Schreiben könne er jedoch nicht revidieren.

Frau Eickelberg schlägt vor, das Anliegen der Anwohner*innen in den Fachausschuss „Verkehr“ zu überweisen. Frau Dr. Mathes stellt in Aussicht, dass das Ortsamt sich bis zu dessen nächster Sitzung um eine Stellungnahme des Amtes für Straßen und Verkehr (ASV) bemühen werde. Der Beirat erklärt sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Mitteilungen aus dem Beirat

Herr Dr. Volkmann stellt einen Antrag der CDU-Fraktion vor.²

Frau Dr. Mathes weist darauf hin, dass eine Abstimmung nur erfolgen könne, wenn der Sachverhalt zuvor auf die Tagesordnung genommen worden sei. Sie schlägt deshalb vor, diesen

¹ Der Bürgerantrag der Anwohner*innen ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

² Der Antrag der CDU-Fraktion ist als **Anlage 2** diesem Protokoll angefügt.

Antrag zur weiteren Behandlung ebenfalls in den Fachausschuss „Verkehr“ zu überweisen. Gleichwohl habe sich das Ortsamt bereits bemüht, die nötigen Informationen einzuholen. Das ASV habe zugesagt zu prüfen, ob an dieser Örtlichkeit eine weitere Beleuchtung möglich sei; das Ergebnis liege noch nicht vor, jedoch der Hinweis, dass das Budget des ASV für Beleuchtungsmaßnahmen für das laufende Jahr bereits ausgeschöpft sei. Das Ortsamt habe das ASV jedoch gebeten, die Kosten überschlägig zu ermitteln. Zu der gewünschten Markierung der Hochpflasterung habe das ASV heute mitgeteilt: „(...) habe soeben in Erfahrung gebracht, dass eine Markierung hier nicht hält. Selbst ein Austausch der Rampensteine durch helleres Material, wäre nach kurzer Zeit grau und wäre von hier finanziell nicht realisierbar.“

Der Beirat spricht sich mit 12 Ja-Stimmen bei sechs Enthaltungen (CDU-Fraktion) dafür aus, den Antrag in den Fachausschuss „Verkehr“ zu überweisen.

Frau Gabriele Schmidt berichtet, dass die barrierefreie Umgestaltung der Haltestelle „Kulenkampffallee“ (Linie 22) rechtzeitig fertiggestellt worden sei; eine Abnahme durch das ASV und die BSAG stehe jedoch noch aus.

TOP 2: Neubauquartier Schwachhauser Heerstraße 235: Sachstand und Probleme

Frau Dr. Mathes weist eingangs darauf hin, dass zunächst Frau Meyer und Herr Petry den Sachstand aus Sicht der beteiligten Behörden darstellen würden. Anschließend werde Herr Midden-dorf den Vermerk zu einem Gespräch mit Herrn Helken (Helken Planungs- und Immobilien GmbH + Co KG (HPI)) vortragen. Der Standpunkt der Baugemeinschaft sei bereits dem Protokoll der letzten Beiratssitzung zu entnehmen.

Sie weist darauf hin, dass zu diesem TOP auch ein gemeinsamer Antrag der SPD- und der CDU-Fraktion vorliege.

Herr Petry berichtet, dass der Bebauungsplan 2391 2017 Rechtskraft erlangt habe.³ Der erste Bauantrag von HPI sei 2018 genehmigt worden. Anfang 2018 habe ein dem Baugebiet benachbarter Anwohner eine Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan eingereicht, dem das Bremer Obergerverwaltungsgericht (OVG) in diesem Sommer stattgegeben habe. Eine Klage desselben Anliegers gegen die bereits ergangene Baugenehmigung sei noch am Verwaltungsgericht anhängig. Das OVG habe reklamiert, dass das durch das Neubaugebiet zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen im Verfahren nicht ausreichend betrachtet worden sei. Herr Petry stellt fest, dass sich die Baubehörde dazu entschlossen habe, den für unwirksam erklärten Bebauungsplan zu „heilen“, indem der zuständigen Deputation eine gründlich überarbeitete Abwägung vorgelegt werde; der Bebauungsplan an sich solle unverändert bleiben. Hierzu fließen weitere Informationen zur Verkehrsentwicklung und zur Immissionsbelastung ein, ebenso die Ergebnisse eines zusätzlichen Verkehrsgutachtens. Die Behörde erwarte vom Verwaltungsgericht zeitnah ein Urteil, ob ein Baustopp verhängt werden müsse oder nicht.

Frau Meyer informiert, dass der Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und HPI 2015 abgeschlossen worden sei. Im Vertrag sei u.a. festgeschrieben worden, dass ein Drittel der erworbenen Grundstücksfläche an eine Baugemeinschaft weiterveräußert werden müsse. Die Auswahl der Baugemeinschaft habe in Abstimmung mit IB und SKUMS erfolgen müssen. Ausgewählt worden sei die Baugemeinschaft „Stark Wohnen in Schwachhausen“, die im weiteren Verfahren von einer Architektin und einer Beratungsfirma begleitet worden sei. Im Kaufvertrag sei festgelegt gewesen, dass der Verkauf an die Baugemeinschaft bis 31.12.2017 zu erfolgen habe. Diese Frist sei durch Nachträge zum Kaufvertrag drei Male verlängert worden, zuletzt bis 30.11.2018. Einer weiteren Fristverlängerung habe HPI nicht mehr zugestimmt. IB sei der Meinung, dass ein zwischen den Parteien ausverhandelter Vertrag vorliege, jedoch sei es bislang

³ Der zwischenzeitlich nicht mehr gültige Bebauungsplan 2391 findet sich unter https://www.bauleitplan.bremen.de/bplan/bp_02391.-pdf?submit=Plan.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2391 gab es am 22.07.2015 eine nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Einwohnerversammlung. Das Protokoll dieser Versammlung samt der dort vorgestellten Präsentationen findet sich unter https://www.ortsamtschwachhausenvahr.bremen.de/schwachhausen/einwohner_anwohnerversammlungen-10862. Am gleichen Tag befasste sich der Beirat Schwachhausen mit dem Vorhaben, siehe [Protokoll Nr. 3](#) (TOP 1). Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab der Beirat am 23.02.2017 eine Stellungnahme ab; siehe [Protokoll Nr. 18](#) (TOP 2) sowie die Anlage [Präsentation B-Plan 2391](#). In der Sitzung am 26.04.2018 nahm der Beirat Stellung zur geplanten Verkehrserschließung der Neubaugebiets; siehe [Protokoll Nr. 30](#) (TOP 3) sowie die Anlagen [Erschließung Wohnpark Schwachhauser Heerstraße Lageplan](#) und [Erschließung Wohnpark Schwachhauser Heerstraße Erläuterungsbericht](#).

zu keinem notariell beglaubigten Vertragsabschluss gekommen. Durch das Urteil des OVG sei inzwischen Stillstand eingetreten.

Wegen der anhängigen Normenkontrollklage habe IB den in Aussicht gestellten Verkauf eines Grundstücksstreifens an benachbarte Eigentümer*innen in der Tettenbornstraße wohl vorbereitet, aber nicht zum Abschluss gebracht. Auf Nachfrage stellt sie fest, dass sich der Grundstücksstreifen noch im Besitz der Stadtgemeinde befinde. IB werde nochmals prüfen, ob die Kaufverträge mit den interessierten Anwohner*innen der Tettenbornstraße nicht doch unabhängig von einem Vertragsabschluss zwischen HPI und der Baugemeinschaft abgewickelt werden könnten. Seitens der Baugemeinschaft und des Beirats lägen Anträge auf Einsichtnahme in den Kaufvertrag zwischen IB und HPI vor. HPI habe bislang einer Einsichtnahme widersprochen, den Widerspruch aber gestern Abend zurückgezogen, so dass IB nunmehr den Vertrag – mit einigen geschwärzten Textstellen – zur Verfügung stellen könne.

Anschließend verliest Herr Middendorf einen mit HPI abgestimmten Gesprächsvermerk.⁴ Das Gespräch sei zustande gekommen, nachdem HPI für die heutige Sitzung die Teilnahme nicht zugesagt habe. Er weist darauf hin, dass dieser Vermerk nicht den Standpunkt der CDU-Fraktion wiedergebe. Zusammenfassend hält er aber fest, dass der Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde und HPI „lausig“ sei, da er keine Sanktionen vorsehe, sollte HPI nicht wie vorgesehen an eine Baugemeinschaft verkaufen. Entsprechend müssten IB und die Baubehörde auch die entstandene Situation heilen. Die mehrfache Verlängerung des Schlusstermins spreche dafür, dass HPI durchaus ein Interesse an einem Vertragsabschluss gehabt habe.

Ergänzend bezeichnet Herr Linnertz den Vertrag als „Desaster“. Er garantiere der Baugemeinschaft kein sicheres Erwerbsrecht. Sollte der absolute Schlusstermin ohne Vertragsabschluss verstreichen, seien keine Sanktionen gegenüber HPI vorgesehen. Komme der Verkauf an eine Baugemeinschaft nicht zustande, müsse HPI zu 25% der Wohneinheiten geförderten Wohnungsbau errichten. Selbst dies könne aber abgelöst werden. Darüber hinaus komme ein Verkauf an eine Baugemeinschaft nur zustande, sollte ein rechtskräftiger Bebauungsplan bestehen; dies sei augenblicklich aber nicht der Fall. Abschließend weist Herr Linnertz darauf hin, dass die bisherige Unsicherheit über den Verfahrensstand durch ein einfaches Gespräch lösbar gewesen sei.

Frau Eickelberg hält fest, dass die ursprünglichen Planungen für dieses Areal ambitionierter gewesen seien. Im Anfang sei bspw. von einer Niedrigenergie-Siedlung die Rede gewesen. Letztlich sei das Areal aber „verscheuert“ worden. Es erwecke den Eindruck, als seien IB und die Baubehörde über den Tisch gezogen worden. Der Beirat habe sich dafür eingesetzt, dass statt der üblichen Sozialwohnungsquote eine Baugemeinschaft zum Zug kommen könne. Jetzt sei es aber die Baugemeinschaft, die das Opfer dieser Entwicklung geworden sei, so dass der Baugemeinschaft eigentlich empfohlen werden müsste, gegen die Stadtgemeinde zu klagen. HPI sei hingegen nur am eigenen wirtschaftlichen Erfolg interessiert.

Auch Frau Dr. Helling betont, dass es dem Beirat wichtig gewesen sei, dass dort eine Baugemeinschaft bauen könne und ein Grundstücksstreifen an die Anlieger*innen der Tettenbornstraße verkauft werde. Nunmehr liege alles auf Eis, weil kein rechtswirksamer Bebauungsplan bestehe. Nach allem Dargelegten entstehe aber auch der Eindruck, dass ein Vertragsabschluss durchaus hätte zustande kommen können, hätte HPI tatsächlich ein Interesse gehabt.

Auf Nachfrage von Frau Faethe, warum IB die Frist nicht nochmals verlängert habe, stellt Frau Meyer fest, dass IB die Information vorgelegen habe, dass ein zu Ende verhandelter Vertrag vorliege und eine weitere Fristverlängerung nicht nötig sei. Den Vorwurf, dass IB nicht bereit gewesen sei, eventuelle Notarkosten zu übernehmen, weist sie zurück. Der Vertrag mit HPI lasse sich letztlich erst prüfen, wenn er sowohl der Baugemeinschaft als auch allen Beiratsmitgliedern vorliege. Die hauseigene Anwältin habe den Vertrag nochmals geprüft und sei nicht zu dem Ergebnis gekommen, dass er schlecht sei. Es sei nicht üblich, in derartige Verträge Rückkaufrechte als Sanktionsmittel einzubringen. Außerdem sei dies zum Zeitpunkt des Vertragschlusses politisch und haushaltsrechtlich nicht möglich gewesen.

Vertreter*innen der Baugemeinschaft bringen zum Ausdruck, dass

- die vorgestellten Ergebnisse des Gesprächs mit HPI keine neuen Erkenntnisse gebracht

⁴ Das Gesprächsprotokoll zwischen HPI und Herrn Middendorf und Herrn Linnertz ist als **Anlage 3** diesem Protokoll angefügt.

- hätten;
- die Stadtgemeinde weder die Baugemeinschaft unterstützt noch darüber informiert habe, dass hinsichtlich des Vertragsabschlusses ein Risiko bestehe;
 - HPI „skrupellos“ vorgehe. Die meiste Zeit während der Vertragsverhandlungen sei der B-Plan 2391 in Kraft gewesen, die Möglichkeit zum Vertragsabschluss habe also bestanden. Die Vertragsverhandlungen hätten sich in die Länge gezogen, weil der erste Vertragsentwurf „unannehmbar“ gewesen sei; die Baugemeinschaft habe einen Rechtsbeistand benötigt, um den vorliegenden Vertragsentwurf als unzureichend erkennen zu können. HPI habe die Absicht gehabt, der Baugemeinschaft vorzugeben, wie sie bauen solle; darüber hinaus habe sie Vertragsstrafen und Rückkaufsrechte vorgesehen. Die Baugemeinschaft habe sich auf viele Forderungen eingelassen, um zu einem Vertragsabschluss zu kommen. HPI habe aber auch vereinbarte Termine abgesagt oder sei nicht erschienen. Ende November 2018 sei aus Sicht der Baugemeinschaft eine weitere und letzte Fristverlängerung bis 31.03.2019 vereinbart worden, an die sich HPI im März 2019 aber nicht mehr gebunden gesehen habe. Der Vertrag sei fertig verhandelt, HPI halte sich jedoch nicht an die im Kaufvertrag mit der Stadtgemeinde festgelegten Bedingungen;
 - die Zeit arbeite inzwischen gegen die Baugemeinschaft, die bereits erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet habe. Der Baubeginn sei eigentlich für 2017 und der Bezug für jetzt vorgesehen gewesen. Die Stadtgemeinde könnte auch zeitnah ein angemessenes Ersatzgrundstück zur Verfügung stellen.

Auf Nachfrage erklärt Herr Petry, dass das im Bau befindliche Gebäude den B-Plan einhalte. Befreiungen seien lediglich hinsichtlich der Tiefgarage und der Vorbauten erteilt worden. Außerdem müsse das Gebäude nach Bauabschluss abgenommen werden.

Frau Dr. Mathes bittet darum, den Bauablauf nochmals zu kontrollieren.

Herr Petry berichtet weiter, dass der Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und HPI vorsehe, dass 25% der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau errichtet werden müssten, sollte der Vertrag mit der Baugemeinschaft nicht zustande kommen. Die Errichtung geförderter Wohnraums sei mit einer Vertragsstrafe bewehrt.

Die im B-Plan festgeschriebene Geschossflächenzahl (GFZ) und deren Berechnung seien seit Ausschreibung des Grundstücks immer kommuniziert worden. Der Vorwurf von HPI, nicht wirtschaftlich planen zu können, weil diese Daten vorab nicht bekannt gewesen seien, treffe nicht zu. Im Verfahren zur Aufstellung des gerichtlich verworfenen B-Plans seien die Verkehrsflüsse und deren Auswirkungen bereits betrachtet, aber nicht in dem vom Gericht gewünschten Umfang ermittelt worden. Dies werde nun „geheilt“, weitere Inhalte des B-Plans würden nicht geändert. Dies sei so auch mit HPI verabredet.

Auf Vorschlag von Frau Dr. Mathes wird die Redeliste geschlossen.

Herr Pastoor stellt fest, dass der Beirat mehr bewegt habe, als er zuvor erwartet habe. Eine politische Bewertung sei jedoch ohne Einsicht in den Kaufvertrag nicht möglich. Er begrüße, dass der Grundstückstreifen zur Tettenbornstraße nicht an HPI verkauft worden sei.

Herr Linnertz äußert, dass der Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde und HPI „schlecht“ sei. Er bringe HPI in eine starke Verhandlungsposition, weil sie nicht zum Verkauf gezwungen sei. Es müsse nun mit HPI eine „verständige“ Lösung angestrebt werden.

Anschließend verliert Herr Pastoor den gemeinsamen Antrag der CDU- und der SPD-Fraktion.⁵

Der Beirat stimmt diesem Antrag bei einer Enthaltung einstimmig zu.

Auf Nachfrage von Frau Dr. Mathes ist der Beirat damit einverstanden, dass das Ortsamt diesen Antrag erst in einer Woche an die zuständige Behörde weiterleitet, sollte bis dato der Vertrag nicht vorliegen.⁶

Im Anschluss stellt Herr Thieme folgenden Antrag: „Der Beirat fordert Immobilien Bremen auf, den angestrebten Verkauf des Grundstückstreifens zur Tettenbornstraße an die Anlieger*innen schnellstmöglich in die Wege zu leiten.“ Herr Thieme weist darauf hin, dass der Beirat zumindest

⁵ Der gemeinsame Antrag ist als **Anlage 4** diesem Protokoll angefügt.

⁶ Nachrichtlich: Der Kaufvertrag wurde zwischenzeitlich der Baugemeinschaft und den Beiratsmitgliedern zugänglich gemacht.

hier eine Lösung erreichen könne.

Herr Middendorf entgegnet, dass dieser Grundstücksstreifen Teil der Verhandlungsmasse mit HPI sein könnte und ein Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt später möglicherweise zu Lasten der Baugemeinschaft gegen könnte.

Frau Dr. Mathes stellt den Antrag zur Abstimmung: Er wird mit neun Ja-Stimmen, sieben Nein-Stimmen (CDU und FDP) bei zwei Enthaltungen mehrheitlich angenommen.

TOP 3: Stadtteilbudget: Baumschutz in der Findorffallee

Frau Dr. Mathes erinnert daran, dass sowohl der KoA des alten wie des neuen Beirats der Maßnahme grundsätzlich zugestimmt habe. Der Beirat Findorff habe die Maßnahme ebenfalls beschlossen und dabei den Beirat Schwachhausen gebeten, aus dessen Stadtteilbudget einen Betrag von €5.000 beizusteuern.⁷ Die gesamte Maßnahme belaufe sich auf €20.000, von denen SKUMS €10.000 übernehmen werde. In der Sitzung des Fachausschusses „Verkehr“ seien weitere Fragen zu der Maßnahme aufgekommen, die sich wie folgt beantworten ließen:

- Es würden Metallpoller aufgestellt („Bremer Spargel“). Sie gälten als widerstandsfähiger gegen Anfahrten als Holzpoller;
- die Metallpoller würden dauerhaft aufgestellt;
- die Poller würden in 50 cm Abstand zur vor kurzem neu asphaltierten Fläche aufgestellt. Dies entspreche dem vorgeschriebenen Sicherheitsabstand, damit sich niemand den Spiegel abfahre;
- zu Beginn und Ende der Poller-Linie würden herausnehmbare Poller eingesetzt, damit der Deichverband weiterhin das Gewässer pflegen könne;
- die Poller würden nicht in gleichmäßigem Abstand eingebaut, sondern so, dass die Baumwurzeln nicht geschädigt würden, denn die Bäume ständen sehr nah an der asphaltierten Fläche;
- der Auftrag sei bereits erteilt, die beauftragte Firma warte nur noch auf die Leitungspläne.

Auf Nachfrage teilt ein anwesendes Mitglied des Beirats Findorff mit, dass dieser €10.000 beisteuern werde, sollte der Beirat Schwachhausen die Maßnahme nicht unterstützen.

Frau Eickelberg begrüßt die Maßnahme, beklagt jedoch, dass SKUMS nicht die Gesamtkosten übernehme.

Auf Nachfrage von Frau Dr. Mathes stimmt der Beirat der Vergabe von €5.000 aus seinem Stadtteilbudget einstimmig zu.

TOP 4: Wahl der Mitglieder der Seniorenvertretung

Frau Dr. Mathes teilt mit, dass die Fraktion Die Grünen Evelyne Augis als Vertreterin für die Seniorenvertretung benannt habe und die SPD Egon Frerich.

Herr Dr. Volkmann teilt mit, dass seine Fraktion zu einem späteren Zeitpunkt eine Vertreterin benennen werde.

Der Beirat stimmt der Entsendung von Frau Augis und Herrn Frerich einstimmig zu.

TOP 5: Verschiedenes

Es liegt nichts vor.

Sprecherin

Vorsitzende

Protokoll

Eickelberg

Dr. Mathes

Berger

⁷ Der Beschluss des Beirats Findorff ist als **Anlage 5** diesem Protokoll angefügt.