

Handout zur Presseerklärung des Wohnprojekts „Stark Wohnen in Schwachhausen GbR“

Wer wir sind

Wir – 21 Familien und Einzelpersonen – haben uns zusammengefunden, um ökologisch und nachhaltig zu bauen, um Wohnraum zu schaffen für Jung und Alt, für Menschen mit und ohne Behinderungen. Wir wollen gemeinsam in einer Gruppe alt werden, das Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach verwirklichen, wir wollen uns nachbarschaftlich unterstützen und einen Beitrag zur Entwicklung des Quartiers leisten. Diese Ziele stehen in unserem GbR-Vertrag.

Wir planen für unser künftiges Haus verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen.

Website: <https://wohnprojekt-schwachhausen.de/>

Ein Auszug aus dem Koalitionsprogramm der gegenwärtigen Regierung:

„Wir werden darauf hinwirken, dass Stadtentwicklung nicht durch spekulative Interessen blockiert wird. ... Kollektiv-solidarische Formen des Wohn- und Gewerbeigentums sind eine wichtige Bereicherung der Eigentumslandschaft. Bremen und Bremerhaven haben hier Nachholbedarf.“

Auch die alte Regierung proklamierte ähnliche Ziele in ihrem Koalitionsprogramm.

Offenbar ist es den Behörden bislang nicht gelungen, den politischen Willen umzusetzen, einen Teil des Grundstücks Schwachhauser Heerstraße 235 an eine Baugemeinschaft zu verkaufen. Genau dies war und ist jedoch die einmütige Absicht der Stadtplanung und des Beirates Schwachhausen, der nur unter dieser Bedingung dem Bebauungsplan zugestimmt hat.

Zur Ansiedlung einer Baugemeinschaft hat die Stadt den Weg über die Gestaltung des Kaufvertrages der Stadt mit der HPI, der jetzigen Besitzerin des gesamten Areals, gewählt. Dieser Vertrag wird 2017 geschlossen. Im März des gleichen Jahres gewinnt das Wohnprojekt „Stark Wohnen in Schwachhausen“ die Ausschreibung für das Teilgrundstück an der Schwachhauser Heerstraße 235.

Die Absicht, einen Teil des Grundstücks an eine Baugemeinschaft weiterzugeben, ist im Kaufvertrag jedoch nicht zielführend umgesetzt.

zu 1) Die Kaufverhandlungen beginnen verspätet, was u.a. am fehlenden Erschließungsvertrag des Investors liegt. Verhandlungstermine werden von der HPI immer wieder abgesagt oder verschoben. Die HPI legt zunächst einen unannehmbaren Vertrag vor; sie versucht einen äußerst engen Zeitplan vorzuschreiben und will sich ohne finanziellen Ausgleich das Grundstück mit dem Gebäude zurückholen, falls eine Vielzahl von Bedingungen nicht erfüllt wären. Die Frist zur Unterschreibung des Kaufvertrags muss deshalb insgesamt dreimal verlängert werden. Die letzte Verlängerung endet am 30. November 2018. Etwa zu dieser Zeit ist ein Vertragsentwurf fertig gestellt, der – wenn auch mit Bedenken – für unser Wohnprojekt annehmbar ist.

zu 2) Unser Bauantrag ist eingereicht und genehmigungsfähig. Wir warten nur auf den Kaufvertrag mit der HPI. Die Verkleinerung des Grundstücks um 60 m² bringt die HPI unmittelbar vor Abschluss der Kaufverhandlungen ein; unserem Wohnprojekt bleibt nichts Anderes übrig, als zu akzeptieren.

Zu 3) Die Stadt hat uns bei den Kaufverhandlungen trotz mehrfacher Hilferufe nicht unterstützt, sondern alleine gelassen. Eine Situation, „als verkaufe die Stadt Bremen selbst an die Baugemeinschaft“

ist nie eingetreten. Eine Vertreterin von *Immobilien Bremen* hatte auf der Sitzung des Beirats Schwachhausen am 22. 7. 2015 zugesagt, dass der Verkauf durch *IB* und die Baubehörde unterstützt wird. Im Protokoll steht:

„Der Verkauf an Baugemeinschaften werde durch IB und den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr eng begleitet, es gebe eindeutige vertragliche Vereinbarungen, so dass sich letztlich eine Situation ergebe, als verkaufe die Stadt Bremen selbst an die Baugemeinschaften.“

Diese Zusicherung an den Beirat hält *Immobilien Bremen* nicht ein. Im Gegenteil. *IB* ist der Ansicht, dass die Verhandlung zwischen dem Wohnprojekt und HPI allein privatrechtlicher Natur seien. Dies wird mehrfach betont.

zu 4) Die HPI verzichtet im Winter 2019 auf eine Fristverlängerung. Unser Projekt wird dazu von *Immobilien Bremen* nicht befragt. *IB* verzichtet auch darauf, das Wohnprojekt von der unterbliebenen Fristverlängerung zu unterrichten. Erst im März 2019 erfahren wir in einer Mail der HPI, dass diese sich auf die fehlende Fristverlängerung beruft und deshalb nicht unterschreiben wird.

Eine Vertreterin von *IB* betont auf der Sitzung des Beirats Schwachhausen am 26.09. 19, dass ggf. die Stadt die Kosten für eine Fristverlängerung getragen hätte.

zu 5) HPI hat *IB* zugesagt, der Kaufvertrag werde unmittelbar anschließend unterzeichnet – so stellt es eine Vertreterin von *IB* dar (Protokoll der Beiratssitzung vom 26. 09. 2019) –, aber gleichzeitig stellt die HPI den Kontakt mit der Baugruppe ein, deren mehrfache Anfragen nach einem Kauftermin nicht beantwortet werden.

IB hätte unser Wohnprojekt unterrichten müssen.

Wie auch immer, die HPI hat sich die angebliche Befreiung von der Frist mit einem Trick zu sichern versucht. Und *Immobilien Bremen* hat auf dieses trickreiche Vorgehen bis jetzt nicht reagiert.

Die Baugruppe ist allerdings der Ansicht, dass die Frist noch nicht abgelaufen ist, denn die HPI hat auch nach dem November 2019 mit der Baugruppe verhandelt, die Unterschrift in Aussicht gestellt und eine Fristverlängerung mündlich vereinbart.

Im Kaufvertrag zwischen der Stadt Bremen und der HPI steht:

„Sollte sich ... kein Bewerber ... verbindlich zum Erwerb des Baufelds 1 gegenüber der Käuferin verpflichtet haben, wird die Käuferin von der Verpflichtung zur Weiterveräußerung frei ...“

Unser Wohnprojekt ist nach wie vor jederzeit bereit zum Erwerb dieses Baufelds.

zu 6) Wirksame Mittel, um den Verkauf an eine Baugemeinschaft sicherzustellen, wären z.B. ein Rückkaufrecht der Stadt gewesen oder eine klare und hinreichend hohe Vertragsstrafe im Fall des Nichtverkaufs. Am einfachsten, hätte die Stadt das Grundstück natürlich direkt an eine Baugemeinschaft verkauft.

zu 7) Erst als unser Wohnprojekt sich auf das Informationsfreiheitsgesetz beruft, beginnt *IB* Überlegungen anzustellen, ob und wie der Vertrag zur Verfügung gestellt werden sollte. Anstelle von zwei Monaten – dies ist der gesetzlich maximale Rahmen – dauert es fünf Monate, bis wir den Vertrag erhalten. Die Schwärzungen betreffen durchaus Anliegen des Wohnprojekts; sie sind pauschal und nicht nachvollziehbar begründet. Außerdem sollen wir für die Einsicht in den geschwärzten Vertrag den Bremer Höchstsatz zahlen.

zu 8) Dass es sich bei den von der HPI zu erstellenden Wohnungen ausschließlich um Luxuswohnungen, wohl häufig um Zweitwohnungen, handelt, wird während der Verhandlungen vor dem Oberverwaltungsgericht über den Bebauungsplan für das Grundstück Schwachhauser Heerstraße 235 deutlich. Im Urteil vom 25. 06. 2019 (OVG: 1 D 1/18, S. 9 f), ist zu lesen, dass die HPI *„ein vergleichsweise hochpreisiges und luxuriöses Marktsegment bediene“*. Der Vertreter der HPI habe berichtet,

die von HPI „errichteten Wohnung würden an solche Erwerber veräußert, die regelmäßig einen ihrer Stellplätze mit einem nur selten genutzten Zweitfahrzeug belegten. Diese Personen hätten in der Regel keine Kinder, so dass nicht mit durch Kinder, seien sie voll- oder minderjährig, verursachten Fahrzeugbewegungen zu rechnen sei. Viele der Erwerber hielten sich mehrere Monate in einer Zweitwohnung im Ausland auf. [...] die meisten Wohnungen [würden] von Einzelpersonen bewohnt [...] bzw. Personen, die einen ‚Luxusweitwagen‘ auf einem ihrer zwei Stellplätze abstellten“.

Dass die HPI größer bauen will, als es der Bebauungsplan erlaubt, ist inzwischen bekannt. Der Inhaber der HPI hat dies in einem Gespräch mit Vertretern des Beirats Schwachhausen betont. Über dieses Gespräch wird auf der Beiratssitzung vom 26. 09. 2019 berichtet:

„Sollte nach wie vor ein politisches Interesse an einem Verkauf des Grundstücksteils an die Baugemeinschaft bestehen, ist es an der Baubehörde und Immobilien Bremen, Lösungsvorschläge zu unterbreiten, die auch den Interessen von HPI entsprechen.“ (WK 28. 09. 19)

Hier wird deutlich, wie die HPI eine Weitergabe des Grundstücks mit der Forderung, größer bauen zu dürfen, als im Bebauungsplan vorgesehen, verknüpft. Jedoch wird der Verkauf an unser Wohnprojekt nicht zugesagt, sondern nur sehr vage in Aussicht gestellt.

Dies entspricht nicht dem Willen der Bürger von Schwachhausen.

Inzwischen hat der Beirat Schwachhausen von dieser problematische Lage erfahren und hat reagiert. Er unterstützt die Baugruppe und hat am 24. 10. einstimmig Immobilien Bremen aufgefordert, umgehend mit HPI und der Baugemeinschaft die Verhandlungen wiederaufzunehmen. Er hat seine Zustimmung zum Bebauungsplan widerrufen (Text des Beschlusses in der Anlage).

Kontakt :

Georg Heygster, Tel. 01577 9388 329, email: heygster@uni-bremen.de

Elke Langendorf, Tel: 01520 9420329, email: langendorf.elke@gmail.com

Bisherige Berichterstattung (Auszug)

Artikel im Weserkurier „Baugemeinschaft kommt nicht zum Zug“, 28. September 2019

Artikel im Stadtteilkurier Mitte/Nordost „Warten auf die Unterschrift“, 3. Juni 2019