

Unser Grundstück

Zwischen Schwachhauser Heerstraße, Buchen-, Scharnhorst- und Tettenbornstraße erstreckt sich das ehemalige Grundstück von Hansewasser und Stadtgrün, Umweltbetrieben der Stadt Bremen. Das 14.400 qm große Areal liegt in einem „der schönsten Viertel Bremens innerhalb Schwachhausens“¹, es ist „gleichermaßen zentral und ruhig“² gelegen, mit direkter Verkehrsanbindung in die Innenstadt und einer guten Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, die Buchhandlung Melchers, das beliebte Kino 'Gondel', Grund- und weiterführende Schulen und der Bürgerpark sind von dort leicht zu erreichen.



Unser Grundstück vor und



nach dem Abriss von Stadtgrün

Schon lange bestand in der Stadt Einigkeit darüber, dass das Gelände zu schade für diese betriebliche Nutzung war – es bot sich viel eher als gepflegtes Wohngebiet an. Zugleich konnte die Stadt hier eine moderne, fortschrittliche Baupolitik demonstrieren, indem sie dem Beispiel von Städten wie Berlin, Hamburg, Tübingen oder Freiburg folgte und gemeinschaftliches Wohnen in energieeffizienten Häusern förderte. Ein solcher Plan wurde tatsächlich gefasst.

Die Geschichte des Grundstücks folgt der Umsetzung dieses Plans in ihren Kurven und

¹ Ausschreibung für Baugemeinschaften für das Teilgrundstück Schwachhauser Heerstr. 235, S. 2

² ebd. S.4

Winkelzügen, in ihrem Stocken und Voranschreiten. Sie zeigt ein lehrreiches und ernüchterndes Beispiel städtischer Politik; sie hat uns, der Baugemeinschaft „Stark Wohnen in Schwachhausen“, Nerven, Kraft und Geduld abverlangt, uns aber auch gemeinsames Kämpfen und Durchhalten gelehrt.

Im Juli 2008 stellte die Stadt der Öffentlichkeit den Bebauungsplan 2391 für das Grundstück vor: Das gesamte Gelände sollte an Baugemeinschaften für die Erstellung individueller Reihenhäuser mit KfW-40 Standard vergeben werden.

Das Interesse war groß. 2009 gab es neben anderen auch die Baugruppe, deren Namen sich auf das gesamte Projekt übertrug: die „Solarsiedlung“. Nach diesem ersten Schritt warteten die Bauwilligen lange auf die folgenden. Immerhin plante Immobilien Bremen (IB)³ die Ausschreibung des Grundstücks für Ende 2010; zunächst wurde allerdings von der Firma Würth Solar ein studentischer Wettbewerb mit dem Titel „E-Plus-Solar“ ausgeschrieben, den 2011 zwei Studenten der Hochschule Bremen gewannen. Ihre Ideen wollte man bei der weiteren Planung berücksichtigen. Aber richtig voran ging es immer noch nicht. 2012 konnte der Tennisverein BTW 1896 zur vorzeitigen Ablösung seines Pachtvertrags überredet werden, durch den das Grundstück um 2500 qm auf 14.400 qm vergrößert wurde.

Im Dezember 2012 stellte die Baubehörde dann eine veränderte Planung vor: 48 Wohneinheiten sollten in Stadt- oder Effizienzhäusern mit KfW 70 Standard⁴ gebaut werden. Für Baugemeinschaften stand jetzt aber nur noch ein Drittel der Gesamtfläche zur Verfügung. Dieses Teilgrundstück sollte im Frühjahr 2013 von IB ausgeschrieben werden.

Zwei lange Jahre – 2013 und 2014 – verstrichen ohne weitere sichtbare Fortschritte für die Baugemeinschaften, die noch existierten. Die Stadt war allerdings in dieser Zeit nicht untätig. Im Juli 2015 erfuhr die Öffentlichkeit wiederum von einer neuen Planung: Das gesamte Grundstück wurde an einen Investor verkauft, der es erschließen und ein Drittel der Fläche an Baugemeinschaften weiter veräußern sollte; in einem Baufeld nahe der Scharnhorststraße sollten sie statt der vorher festgelegten Stadthäuser nun Geschosswohnungen in großen Mehrfamilienhäusern errichten. Das bedeutete das Aus für die kleineren Baugruppen, die dazu nicht genügend Mitglieder hatten. Sieben Jahre hatten sie vergeblich gewartet – sie waren von der Stadt gründlich gefoppt worden.

Stattdessen hatte längst die Stunde des bekannten Bremer Investors H. geschlagen, der sich mit seiner Firma um das Gesamtgrundstück beworben hatte, um dort exklusive Eigentumswohnungen zu bauen. Es hieß, er solle dabei für das Grundstück doppelt so viel wie der Nächstbietende geboten haben. Hätte die Stadt diesem Angebot widerstehen können? Der Investor besaß als Bauunternehmer nicht den besten Leumund, andererseits lockte die Summe, die er zu zahlen bereit war - und das gab offensichtlich den Ausschlag: Im Mai 2015 schloss die Stadt, vertreten durch IB, mit H. einen Kaufvertrag über das gesamte Gelände und der Beirat Schwachhausen-Vahr stimmte dem dafür erstellten Bebauungsplan zu. An der Auflage, ein Drittel des Grundstücks an Baugemeinschaften zu verkaufen, wurde festgehalten; so konnte die Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau entfallen, der von der Stadt bei Neubauten auf 25 Prozent festgelegt war. In den Verhandlungen mit dem Investor war das Drittel des Grundstücks für die Baugemeinschaften allerdings schon auf 28 Prozent geschrumpft

Im Juli 2015 wurde einer Einwohnerversammlung der neue Bebauungsplan vorgestellt. Er war in einem neuen städtebaulichen Wettbewerb entstanden, den das Berliner Architektenbüro Vogel

3 Eigentümerversammlung der städtischen Immobilien beim Finanzsenat

4 nach der verschärften EnEV von 2010

gewonnen hatte. Es war deutlich, dass die von ihm geplanten exklusiven Eigentumswohnungen in den kubischen Bauwürfeln sehr teuer sein würden. Die Sprecherin des Beirats, Barbara Schneider (Grüne), kommentierte: „Ich bedauere es sehr, dass es wieder etwas Hochpreisiges zu werden scheint – eine Durchmischung hätte mir wesentlich mehr zugesagt.“⁵

Aber die lag nicht im Interesse des Investors. Ihn wurmte offensichtlich schon, dass er einen Grundstücksteil an Baugemeinschaften verkaufen sollte. Wenn er schon diese Kröte schlucken musste, leuchtet es ein, dass er für sie eine Fläche nahe der verkehrsreichen Schwachhauser Heerstraße vorsah. Und weil er der Stadt gegenüber so großzügig gewesen war, durfte er sich vermutlich einige weitere Freiheiten herausnehmen – z. B. die Ausschreibung für die Baugemeinschaften im Wesentlichen zu gestalten: „Ausschreibende Stelle ist die H. GmbH und Co KG“⁶

Darin konnte er seinen Unmut über die vorgesehenen NachbarInnen zum Ausdruck bringen – es musste von vornherein verhindert werden, dass die zukünftigen KäuferInnen seiner teuren Eigentumswohnungen durch die zu erwartende „Villa Kunterbunt“ (H.) einer Baugruppe vom Kauf abgeschreckt wurden. So beschränkte er die Bewerbungsfrist auf nur drei Monate, in denen die Baugemeinschaften 70 Prozent ihrer Mitglieder gewinnen, deren Finanzierungsnachweise vorlegen und ein Bewerbungskonzept gemäß den Anforderungen der Ausschreibung erarbeiten mussten. Diese Zeitvorgabe war schier unmöglich einzuhalten: In drei Monaten konnte keine Baugruppe entstehen und diese Bedingungen erfüllen.

Also: Glück für den Investor, denn ohne Bewerbung einer Baugemeinschaft entfiel diese Auflage und er konnte über das gesamte Grundstück verfügen. Ans Ende der Ausschreibung setzte er vorsichtshalber noch einen Satz als Bollwerk gegen mögliche „Freigeister“⁷: „Es besteht kein Rechtsanspruch auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrags.“⁸

Die Ausschreibungsfrist begann am 19. Oktober 2016 und endete am 19. Januar 2017.

Aber: Pech für den Investor: Unsere Baugruppe bestand seit Ende 2015, seit Herbst 2016 arbeiteten wir an unserer Bewerbung und Ende des Jahres waren mehr als 70 Prozent der geplanten Wohnungen vergeben. Wir konnten ein Bewerbungskonzept einreichen, das alle Anforderungen der Ausschreibung erfüllte und bereits weit gediehene Planungsskizzen der Architekten enthielt.

5 Weser-Kurier vom 27. 7. 2015: „Geplanter Wohnpark sorgt für Unmut“

6 Ausschreibung für Baugemeinschaften, S. 1

7 A. Smolla, Bevollmächtigter H.s von der Firma Spies im Gespräch. Im November 2020 hatte er seine Meinung über die Baugemeinschaft geändert: „Durch die in diesem Jahr erfolgreich erzielte Einigung zwischen dem Projektentwickler des Wohnparks und der Baugemeinschaft (...) wird die Weiterentwicklung des Baugebietes durch positive Impulse begleitet.“, sagt er in einer Kundeninformation für den zweiten Bauabschnitt H.s

8 Ausschreibung für Baugemeinschaften, S. 14



Abgabe der Bewerbung: Angelika Lass, unser Vorstand, Herr Czekaj

Es war so gut gelungen, dass H. wohl mutmaßte, ein kaltblütiger Konkurrent verberge sich hinter gedungenen Stroh Männern und -frauen und habe ein Phantasieprojekt erstellt. Er bestand darauf, uns alle lebhaftig sehen und befragen zu können. Anfang März 2017 mussten wir dafür im Amtssitz des Bausenators erscheinen und uns dem Auswahlgremium, d. h. ihm selbst, dem Geschäftsführer der von ihm beauftragten Immobilienfirma Spies und den Vertretern der Stadt (Baubehörde und IB) vorstellen. H. konnte sich bei unserem Anblick kein Lächeln abringen und stellte keine einzige Frage.

Wir waren die einzige Baugemeinschaft, die eine Bewerbung abgegeben hatte und die Bedingungen der Ausschreibung erfüllte. Wir nannten unsere Gruppe „Stark Wohnen in Schwachhausen“.

An diesem Abend verließen wir voller Vorfreude das Gebäude der Baubehörde.

