

Warten auf die Unterschrift

Baugruppe hat noch keine Rechtssicherheit

VON MAREN BRANDSTÄTTER

Schwachhausen. Sie wollen mehr als ein Dach über dem Kopf, sie wollen einander unterstützen und ein selbstständiges Leben bis ins hohe Alter ermöglichen. Das Konzept der Baugruppe „Stark Wohnen in Schwachhausen“ geht weit über eine gemeinsame Finanzierung hinaus. 22 Wohneinheiten für 21 Parteien haben die Mitglieder an der Schwachhauser Heerstraße 235 in Planung. Die überzählige Wohnung soll den Bewohnern für gemeinsame Aktivitäten und dem Stadtteil für Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Soweit der Plan. Bislang allerdings existiert das Bauprojekt nur auf dem Papier. Seit Dezember 2018 liege ein Kaufvertrag für das Grundstück vor, auf den man sich mit dem Investor des Gesamtareals, der Helken Planungs- und Immobilien GmbH & Co. KG (HPI), verständigt habe, berichtet Georg Heygster, Sprecher von „Stark Wohnen in Schwachhausen“. Seither warte die Gruppe auf die Unterschrift des Verkäufers. Rund 300 000 Euro habe die Baugemeinschaft bisher insgesamt in die Planung investiert, „und nun passiert nichts mehr“. Entsprechend sorgenvoll haben die Mitglieder die Situation jüngst im Beirat Schwachhausen geschildert, der prompt mit einem einstimmigen Beschluss reagierte, um die Baugruppe zu unterstützen. Seither haben zwei Schreiben das Ortsamt Schwachhausen verlassen: eines an HPI und eines an Finanzsenatorin Karoline Linnert (Grüne).

Mit „Verwunderung und Unverständnis“ habe der Beirat zur Kenntnis genommen, dass die Vertragsverhandlungen zwischen den beiden Parteien nach wie vor nicht abgeschlossen seien. „Die Baugemeinschaft, denen Sie vertraglich vereinbart einen Teil des Grundstücks veräußern sollen, wurde in einem klar geregelten Verfahren ausgewählt, an dem Sie selbst teilgenommen haben“, betont der Beirat im Schreiben an HPI. Er fordere das Unternehmen daher auf, den Kaufvertrag unverzüglich abzuschließen und damit der Baugemeinschaft Rechtssicherheit zu verschaffen.

Von der Finanzsenatorin fordert der Beirat, sich gegenüber Immobilien Bremen (IB) dafür einzusetzen, dass die mit HPI vertraglich vereinbarten Konditionen auch eingehalten werden, „und damit die Veräußerung des entsprechenden Grundstück-Teils an die Baugemeinschaft unverzüglich zustande kommt“. Der Beirat erinnert daran, dass er dem Verkauf des Geländes damals nur unter der Voraussetzung zugestimmt habe, dass ein Teil an eine Baugemeinschaft weiter veräußert werde. Anfang 2017 hatte die Baugruppe den Zuschlag erhalten, ihre Pläne auf dem Grundstück an der Schwachhauser Heerstraße 235, neben dem Gelände des Tennis-Vereins von

1896, verwirklichen zu können. In der Jury saßen unter anderem Vertreter von Immobilien Bremen und des Investors, der das restliche Areal als „Wohnpark Schwachhausen“ mit Mehrparteienhäusern bebauen will. Die Hälfte der gehobenen 114 bis 269 Quadratmeter großen Wohnungen ist laut Internetauftritt von HPI bereits verkauft, die andere ist noch zu haben. Preislich liegen die noch verfügbaren Objekte zwischen knapp 600 000 und 1,36 Millionen Euro. Für einen Stellplatz oder eine Doppelgarage müssen Käufer zusätzlich zwischen 32 500 und 79 500 Euro einplanen.

Dass der Investor eine Fläche für eine Baugemeinschaft vorhält, hatte die Stadtgemeinde Bremen beim Verkauf des Grundstücks seinerzeit so festgelegt – als Ausgleich für die fehlenden 25 Prozent sozialen Wohnbauanteils. Die geplanten Wohnungen der Baugemeinschaft liegen preislich deutlich unter denen ihrer künftigen Nachbarn. „Wir rechnen aktuell mit 3500 bis 4000 Euro pro Quadratmeter“, berichtet Heygster. Darin sei dann allerdings schon alles enthalten: Notar, Grundbuch, Steuer und Stellplatz. Die Fläche der einzelnen Wohnungen variere zwischen rund 80 und 170 Quadratmetern.

Immobilien Bremen bestätigt auf Nachfrage, dass die Ausschreibung für das besagte Grundstück vorgesehen habe, dass der Käufer ein Drittel des Grundstücks an eine Baugemeinschaft weiter veräußert. „Es entspricht leider den Tatsachen, dass dies noch nicht geschehen ist, obwohl bereits intensive Verhandlungen zwischen der ausgewählten Baugemeinschaft und dem Erwerber geführt worden sind“, berichtet Sprecher Peter Schulz. IB überprüfe die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Konditionen des Investors mit der Stadt regelmäßig. „Im betreffenden Fall leitet sich aus den Rahmenbedingungen jedoch kein automatischer Anspruch auf Abschluss des Vertrages über die Weiterveräußerung ab“, erklärt er. Weiterführende Gespräche zwischen allen Beteiligten seien aber bereits geplant. IB befinde sich in enger Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr. Ziel sei eine Einigung im Sinne der Ausschreibung und des Kaufvertrages. „Aufgrund der Komplexität des Gesamtvorhabens erfordert dies jedoch Zeit, so nachvollziehbar und verständlich das Drängen der Baugemeinschaft auch erscheint“, sagt Schulz.

Wo genau es hakt, dazu will sich auch HPI zurzeit nicht näher äußern. Man stehe in regelmäßigem Kontakt zu den zuständigen Behörden, ein Ergebnis könne aber erst mitgeteilt werden, wenn die Gespräche abgeschlossen seien, betont Geschäftsführer Bernd Helken. HPI sei „an einer zügigen, einvernehmlichen und positiven Lösung interessiert“, versichert er.