

Einstimmiger Beschluss des Beirates Schwachhausen am 24.10.19

Baurecht für Baugemeinschaft „Stark Wohnen in Schwachhausen“ im Quartier Schwachhauser Heerstraße 235 sichern

Der Beirat vertritt nach Prüfung des Vertrages zwischen Immobilien Bremen und dem Investor(HPI) die Auffassung, dass die Verpflichtung des Investors, einen Vertrag mit der Baugruppe zu schließen, fortbesteht. Da Immobilien Bremen diesen Anspruch offenbar nicht durchsetzen will oder kann, wird folgender Beschluss gefasst:

1. Der Beirat widerruft seine Zustimmung zum Bebauungsplan 2391, weil offenbar – abweichend von der Zusage des Senators für Bau in der Beiratssitzung vom 22.7.2015 – keine eindeutigen vertraglichen Vereinbarungen mit dem Investor bestehen, die es erlauben, den Anspruch der Baugemeinschaft auf Abschluss eines Vertrages mit dem Investor durchzusetzen.
2. Der Beirat fordert einen Wiedereintritt ins Verfahren gemäß Beiratsgesetz. Er erwartet eine Neuauslegung des B-Planes, in dem die vertragliche Vereinbarung mit dem Investor (1/3 der Baufläche in Baufeld 1, entweder für Baugruppen oder für den sozialen Wohnungsbau) abgebildet wird. Unausgeschöpfte GFZ/GRZ aus Baufeld 1 dürfen nicht auf andere Baufelder übertragen werden. Der Beirat bittet um besondere Berücksichtigung der Zusicherung von Immobilien Bremen lt. Beiratsprotokoll vom 22.7.2015: „Sollte lediglich ein Teil der vorgesehenen Fläche an Baugemeinschaften vergeben werden, dann müsste zusätzlich ein Teil sozialer Wohnungsbau entstehen“.

Begründung

1. Zur Beteiligung des Beirates

Der Beirat hat dem Bebauungsplan 2391 ursprünglich zugestimmt, vgl. § 9 Abs. 1 Ziff. 1 Orts-gesetz über Beiräte und Ortsämter.

Entsprechendes gilt für den Verkauf der Liegenschaft der Stadtgemeinde Bremen durch Immobilien Bremen (IB) an die HPI Helken Planungs- und Immobilien GmbH & Co. KG (HPI).

Beides war eng verkoppelt. Für den Beirat stand fest, dass mit der Bepanung des Quartiers Schwachhauser Heerstraße 235 (künftig Areal) eine Nutzung einer Teilfläche von 1/3 durch eine Baugemeinschaft erfolgen solle, wenn sich eine solche Baugemeinschaft im Rahmen einer Ausschreibung findet.

a) Zur Heilung des Bebauungsplanes 2391

Der Beirat Schwachhausen ist bei der Zustimmung (Kenntnisnahme) zum Bebauungsplan 2391 am 23.02.2017 von einem ordnungsgemäßen Planungsverfahren ausgegangen. Mit seinem Urteil vom 25.06.2019 - Az. 1 D 1/18 - hat das Oberverwaltungsgericht Bremen den Bebauungsplan 2391 für unwirksam erklärt.

Damit wurde der Beirat schlusslogisch nicht ausreichend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt, weil die vom Oberverwaltungsgericht festgestellten Abwägungsfehler auch das Beteiligungsverfahren des Beirates Schwachhausen notleidend werden lassen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau beabsichtigt, den Bebauungsplan zu heilen.

Der Beirat hebt vorsorglich seinen Beschluss zur Zustimmung zum Bebauungsplan 2391 auf und fordert den Wiedereintritt ins Planungsverfahren, jedenfalls eine Beteiligung bei der Heilung.

Der Beirat besteht darauf, dass die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau den Beirat neuerlich bei der Heilung des Bebauungsplanes beteiligt.

b) Kaufvertrag über das Areal

Der Beirat Schwachhausen stellt fest, dass der Kaufvertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der HPI nicht dem entspricht, was der Beirat bei der Zustimmung nach § 9 Nr. 6 des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter beschlossen hatte. Der Beirat Schwachhausen ging bei seiner Zustimmung von einer rechtssicheren Erwerbsposition einer Baugemeinschaft aus.

Immobilien Bremen stellte in der Beiratssitzung vom 27.07.2015 sogar die Behauptung auf, dass der Kaufvertrag der Stadtgemeinde Bremen mit HPI so strukturiert sei, dass sich letztlich eine Situation ergebe, als verkaufe die Stadt Bremen selbst an die Baugemeinschaft (Protokoll Nr. 3 TOP 1 Seite 2).

Der Beirat Schwachhausen ist damit als wesentlicher Träger lokaler politischer Belange von Immobilien Bremen falsch informiert worden.

2. Sicherung des Baufeldes 1 für die Baugemeinschaft

Der Beirat Schwachhausen fordert Immobilien Bremen auf, umgehend mit HPI und der Baugemeinschaft Verhandlungen unter Androhung eines sonst erforderlich werdenden gerichtlichen Verfahrens aufzunehmen. Ziel der Verhandlung muss sein, dass entsprechend § 10 des Vertrages Bremen-HPI das Baufeld 1 an die Baugemeinschaft veräußert wird.

Für den Fall, dass Verhandlungen – gegebenenfalls unter Hinzuziehung eines Mediators – scheitern, fordert der Beirat den Finanzsenator auf, einen Vertragsabschluss gerichtlich durchzusetzen und gegebenenfalls entsprechende Schritte einzuleiten.