

## **Mitteilung des Senats vom 27. Januar 2015**

### **Vorkaufsortsgesetz „Grohner Düne“**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Vorkaufsortsgesetzes „Grohner Düne“ nebst Übersichtsplan mit der Bitte um Beschlussfassung.

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 20. Mai 2014 nach Bekanntwerden von erheblichen Problemen im Wohnkomplex „Grohner Düne“ folgenden Beschluss gefasst (Drucksache 18/564 S):

Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf:

1. auch weiterhin alle Anstrengungen zu unternehmen, um Voraussetzungen für ein Vorkaufsrecht zu schaffen, um die Grohner Düne in den öffentlichen Besitz zu überführen;
2. das Quartier Grohner Düne im Sinne des Baugesetzbuchs zu einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich umzuwidmen;
3. ein ressortübergreifendes Konzept zur Beseitigung sozialer und städtebaulicher Missstände mit einer klaren Zeit-Maßnahmen-Achse sowie einen Finanzierungsplan zur langfristigen Verbesserung der Verhältnisse im Bereich der Grohner Düne vorzulegen;
4. solange die Grohner Düne sich noch nicht im öffentlichen Besitz befindet, die Eigentümer der Grohner Düne zur Einhaltung ihrer Verpflichtung gegenüber den Mieterinnen und Mietern, dem Mietobjekt und dem Stadtteil aufzufordern;
5. ein Konzept unter Einbezug der Stadtgesellschaft (Verbände, Initiativen und Träger der sozialen Arbeit, Nachbarschaftshilfe und Kultur), Kommunalpolitik, öffentlicher Verwaltung (Amt für Soziale Dienste, Polizei, Umweltbetrieb Bremen, Bauamt), sozialen, kulturellen und integrativen Institutionen im Stadtteil (z. B. Kindergarten, Hort, Schule, WiN-Forum) sowie der Bewohnerinnen und Bewohner zu entwickeln, wie die Wohn- und Lebenssituation verbessert und nachbarschaftlich und sozial in den Stadtteil hinein geöffnet werden kann;
6. ein Konzept zu möglichen Umbaumaßnahmen an der Grohner Düne vorzulegen, die zu einer baulichen Öffnung Richtung Stadtteil und zu mehr Sichtbarkeit und Sicherheit im jetzigen Innenhof, gerade auch als Spielort für Kinder, beitragen. Weitere Eckpunkte des Konzepts könnten sein: Teilumbau, Aufwertung von Teilbeständen, Umwandlung eines Teils in studentisches Wohnen, Kindertagesstätte, Altenwohnen, Einrichtung von Concierges;
7. zusammen mit Arbeitsressort, Jobcenter und Arbeit und Lernzentrum e. V. (ALZ) eine neue Initiative zu entwickeln, um sinnvolle soziale Infrastruktur und Beschäftigungs-/Qualifizierungsmöglichkeiten zu schaffen. Mit der örtlichen und regionalen Wirtschaft soll ein Konzept entwickelt werden, wie Jugendlichen Praktikums- und Ausbildungsplätze besser vermittelt werden können;
8. Kitas, Krippen, Horthaus, Spielhaus, Schulen und familienorientierte Arbeit rund um die Grohner Düne vermehrt, insbesondere auch in der Elternarbeit, zu unterstützen und dazu gerade auch das Angebot für die Null- bis Dreijährigen mittelfristig weiter auszubauen;

9. Integrationsangebote, Kinderkulturprojekte, den Flüchtlingstreffpunkt, das Jugendprojekt wEUnited zu unterstützen. Das Projekt Pro Düne soll nicht allein mit der Ausrichtung auf die Zielgruppe der Mhallhamiye, sondern vor allem zur Kulturvermittlung fortgeführt werden;
10. Beratungsangebote für Bewohnerinnen und Bewohner der Grohner Düne zu schaffen, die sie in Fragen der Behebung wohnlicher Mängel bis hin zu juristischen Beratungen, wie bei Mietminderungen, unterstützen;
11. eine Imagekampagne Pro Grohner Düne aus Mitteln des Stadtteilmarketings zu entwickeln und zu realisieren, um den Standort differenzierter zu kommunizieren, erlebbar zu machen und die Stigmatisierung aller Bewohnerinnen und Bewohner einzudämmen.

Diesem Beschluss liegt zugrunde, dass es sich bei der „Grohner Düne“ um eine bis zu 15-geschossige kompakte Großwohnanlage handelt, die Anfang der Siebzigerjahre mit insgesamt ca. 570 Wohneinheiten in der Nachbarschaft des Vegesacker Bahnhofs, des Vegesacker Hafens und der Weser an zentraler Stelle des Ortsteils Grohn errichtet wurde. Seit dem Konkurs des Ersteigentümers „Neue Heimat“ gab es häufige Eigentümerwechsel, die mit dazu beigetragen haben, dass sich hier zunehmend soziale, integrations- und bildungspolitische sowie Sicherheitsprobleme konzentriert haben. Auch städtebaulich und sozioökonomisch ist die „Grohner Düne“ in hohem Maße und in der Tendenz eher zunehmend von den umgebenden stabilen Stadträumen isoliert. Nicht zuletzt aufgrund mangelnder Investitions- und Kooperationsbereitschaft der bisherigen Eigentümer sind ebenfalls bauliche Missstände im Wohnungs- und Gebäudebestand sowie ein stark verbesserungsbedürftiges unmittelbares Wohnumfeld zu konstatieren. Die verschiedenen Aufwertungsmaßnahmen in den Jahren 1990 bis 1994, die in den Gebäuden und im Wohnumfeld im Rahmen der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet durchgeführt wurden, konnten mit den bisherigen Eigentümergesellschaften nicht dauerhaft und effektiv fortgeführt werden. Diese mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderten Maßnahmen konnten daher nicht nachhaltig wirken.

Im März 2014 bzw. Mai 2014 wurde die „Grohner Düne“ erneut veräußert; Käufer der beiden Bauabschnitte sind zwei Grundstücksgesellschaften, die Tochterunternehmen einer größeren Immobilienverwertungsgesellschaft sind, die bundesweit ca. 34 000 Wohnungen vor allem in Großobjekten im Bestand hat. Um als Stadtgemeinde der skizzierten städtebaulichen und sozialräumlichen Problemlage wirksam gegensteuern zu können, ist es angesichts der Erfahrungen mit dieser und mit anderen Großwohnanlagen erforderlich, die Eingriffsmöglichkeiten der Kommune zu verbessern und u. a. das im Baugesetzbuch vorgesehene Instrumentarium anzuwenden. Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse gehört dazu die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen dafür, bei einem zukünftigen Eigentümerwechsel ein öffentliches Vorkaufsrecht ausüben zu können.

Dies entspricht inhaltlich auch einem Beschluss des Senats der Freien Hansestadt Bremen vom 20. Mai 2014; das angestrebte Vorkaufsortsgesetz soll Bestandteil eines ressortübergreifenden Stadtumbaukonzepts für die „Grohner Düne“ und den umgebenden Stadtraum sein.

Es wird vorgeschlagen, zur Unterstützung der in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) ein Vorkaufsortsgesetz zu erlassen. Ziel dieses Ortsgesetzes ist es, der Stadtgemeinde Bremen bei dem Verkauf eines der in der Anlage aufgeführten Grundstücke Vorkaufsrechte an diesen zu sichern, um im Falle der Realisierung des Vorkaufsrechts als Eigentümerin oder nach Veräußerung dieser im Vorkaufsrechtswege erworbenen Grundstücke an einen geeigneten Dritten einen stärkeren positiven Einfluss auf die derzeitigen Problemimmobilien aufgrund erheblich verbesserter eigener Rechtsposition ausüben und die geplanten städtebaulichen Maßnahmen unbehindert durchführen zu können.

Die Sichtung der Grundbücher hat ergeben, dass die Grundstücke der sogenannten Großen Grohner Düne (Gebäude- und Hoffläche Hermann-Fortmann-Straße 43 bis 51 ungerade, Friedrich-Klippert-Straße 2 bis 30 gerade und Bydolekstraße 1 bis 7 ungerade) im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Grohn geführt werden. Da gemäß § 25 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 24 Abs. 2 BauGB der Gemeinde das Vorkaufsrecht u. a. nicht beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz zusteht, kann demzufolge der größere Teil des Wohnkomplexes in der Grohner

Düne wegen bestehendem gesetzlichen Ausschlusses nicht in das beabsichtigte Vorkaufsortsgesetz aufgenommen werden.

Dieses Vorkaufsortsgesetz muss sich daher auf den Baublock Bydolekstraße Nr. 2 bis 12 gerade/Hermann-Fortmann-Straße Nr. 39 und 41 mit ca. 150 Wohneinheiten beschränken.

Dies begründet sich daraus, dass das Blockheizwerk, das diesen Komplex mit Wärmeenergie versorgt, im Miteigentum eines Wärmeversorgungsunternehmens steht. Das Heizkraftwerk befindet sich auf dem Dach des Gebäudes der „Großen Grohner Düne“; es ist daher bei der Errichtung der „Großen Grohner Düne“ kein eigenes Flurstück gebildet worden, und dies ist auch nicht möglich, solange diese technische Konstellation weitergenutzt wird.

Durch dieses Ortsgesetz können der Gemeinde Kosten entstehen, die aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht darstellbar sind. Sie sind abhängig von den im Zeitpunkt des Eintritts des Vorkaufsrechts vereinbarten Kaufpreisen zwischen der mit Eigentumsübertragungsvormerkung vorgesehenen zukünftigen Eigentümerin Alemory 78. Grundstücks GmbH Berlin, der hier in Rede stehenden Grundstücke und den zukünftigen Erwerbern bzw. bei überhöhten Kaufpreisen nach den dann geltenden Verkehrswerten, sofern die vereinbarten Kaufpreise den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreiten. Außerdem könnten sich die vorgenannten finanziellen Auswirkungen für die Stadtgemeinde Bremen nach Ausübung des Vorkaufsrechts vermindern, sofern anschließend die erworbenen Grundstücke an einen Dritten veräußert werden, der zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung der Grundstücke innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da z. B. bei einer zukünftigen Komplettveräußerung des Komplexes „Grohner Düne“ an einen neuen Erwerber lediglich ein Vorkaufsfall zu realisieren wäre.

Die Regelung knüpft nicht an das Geschlecht an. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht zu erwarten.

Diese Vorlage ist mit der Senatskanzlei und hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen mit der Senatorin für Finanzen abgestimmt.

Der Senator für Justiz und Verfassung hat das Ortsgesetz rechtsförmlich geprüft und keine Bedenken erhoben.

Der Beirat Vegesack hat am 13. November 2014 dem Ortsgesetz zugestimmt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat dem Gesetzesentwurf in ihrer Sitzung am 8. Januar 2015 zugestimmt.

Das Vorkaufsortsgesetz ist nach dem Beschluss durch die Stadtbürgerschaft gemäß § 16 Abs. 2 BauGB im Bremischen Amtsblatt ortsüblich bekannt zu machen.

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

Anlage

Vorkaufsortsgesetz „Grohner Düne“ mit Anlage (Übersichtsplan)

## Vorkaufsortsgesetz „Grohner Düne“

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 25 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

### § 1

#### Anwendungsbereich

Dieses Ortsgesetz gilt für ein Gebiet zwischen Hermann-Fortmann-Straße, Bydolekstraße und Hermann-Wegener Straße im Ortsteil Grohn und umfasst die Flurstücke 739/17 und 739/18 der Flur Bremen VR 181. Das Gebiet ist in einem Lageplan im Maßstab 1 : 1 000 dargestellt, der Bestandteil dieses Ortsgesetzes ist. Eine Ausfertigung des Übersichtsplans liegt beim Bauamt Bremen-Nord zur kostenfreien Einsichtnahme aus.

### § 2

#### Vorkaufsrecht

(1) Der Stadtgemeinde Bremen steht für die in § 1 bezeichneten Grundstücke ein Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches zu.

(2) Die Eigentümer der unter das Vorkaufsrecht fallenden Grundstücke sind verpflichtet, der Stadtgemeinde den Abschluss eines Kaufvertrages über ihr Grundstück unverzüglich anzuzeigen.

### § 3

#### Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

#### **Hinweis**

Gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

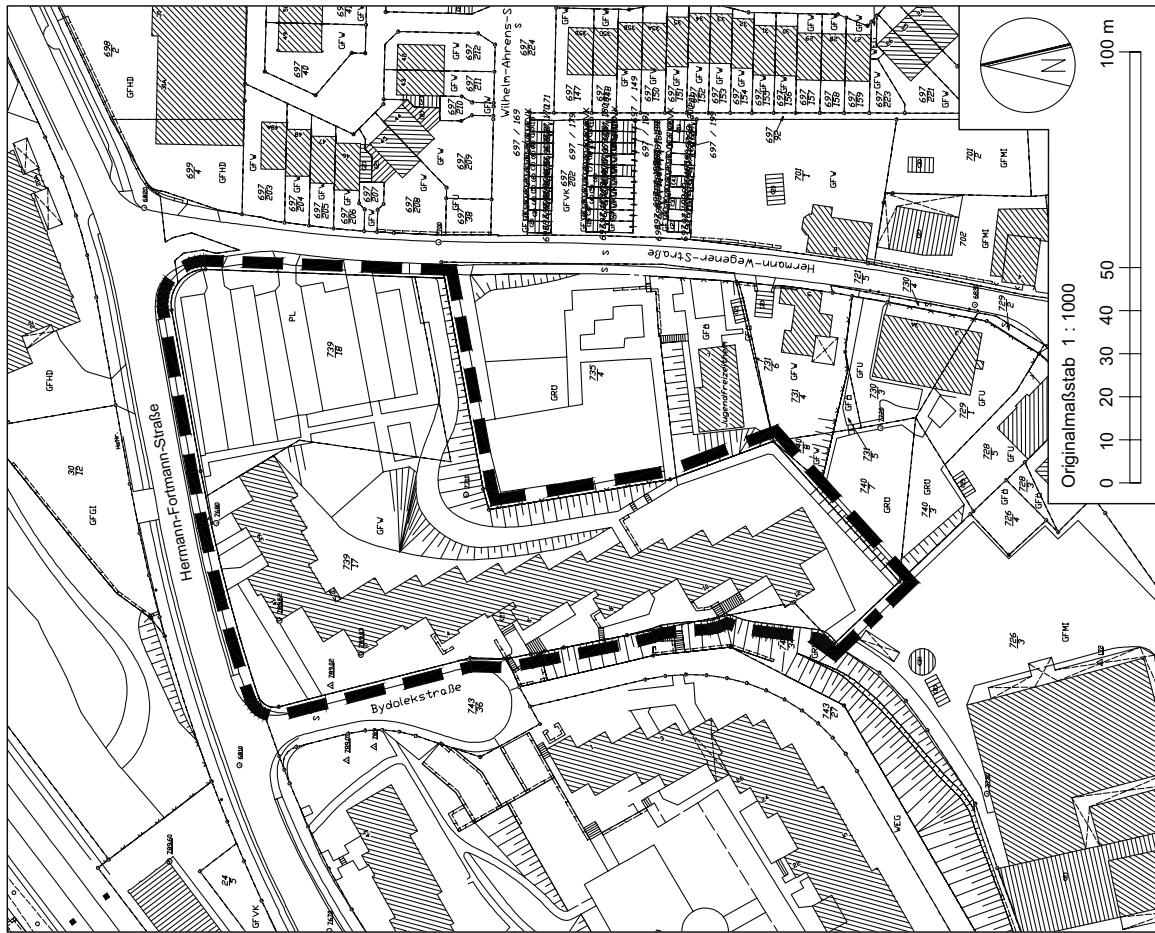
1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

**Übersichtsplan**  
zum Vorkaufsortgesetz "Grohner Düne"  
vom

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG**



Abgrenzung des Satzungsgebietes



Dieser Übersichtsplan ist Bestandteil des Vorkaufsortgesetzes vom .....
Dieser Übersichtsplan hat dem Senat bei seinem Beschluss vom ..... zum Vorkaufsortgesetz vorgelegen.
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Bremen, den .....
Dieser Übersichtsplan hat der Stadtbürgerschaft bei ihrem Beschluss vom ..... zum Vorkaufsortgesetz vorgelegen. Bremen, den .....
Bekanntmachung des Vorkaufsortgesetzes gem. § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....
Stand: 04.08.2014
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr





