

Dringlichkeitsantrag der Fraktionen Die Linke, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Soziale Entwicklung im Neuen Hulsberg-Viertel dauerhaft sicherstellen

Die Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels (NHV) wurde vor über einem Jahrzehnt begonnen. Auf dem durch den Klinikzusammenzug im Teilersatzneubau freiwerdenden Areal sollte laut städtebaulichem Vertrag vom 25. Mai 2018 neben den medizinischen Nutzungen wie dem Ärztehaus 30 Prozent geförderter Wohnungsbau, Baufelder für Baugemeinschaften, kulturelle Nutzung, ein innovatives Mobilitätskonzept mit Quartiersgaragen sowie frei finanzierteter Wohnungsbau realisiert werden.

Seitdem haben sich wesentliche Faktoren verändert, die Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Areals haben. Zu nennen sind in dem Zusammenhang insbesondere der verzögerte Freizug der Entwicklungsfläche durch die GeNo, der Umzug des Klinikums Links der Weser zum Klinikum Bremen-Mitte, eine entsprechend angepasste Verkehrsplanung und ein stark verlangsamter frei finanzierteter Wohnungsbau.

Bürgerschaft und Senat haben mit verschiedenen Beschlüssen auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Wichtiges Anliegen war dabei die im Senatsbeschluss vom 28. Februar 2023 gesicherte 20 Prozent-Quote für Baugemeinschaften, die veränderten Bedarfe der GeNo, die Stärkung von Konzeptvergabe und der Erhalt wertvoller Grünflächen. Die Veränderung der Planungsgrundlagen, die Krise im Wohnungsbau und hohe Grundstückspreise drohen immer wieder, die gewünschte Realisierung eines gemischten und sozial vielfältigen Quartiers mit diversen Eigentumsformen zu erschweren. Für die Entwicklung des Neuen Hulsberg-Viertels wurde die Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co. KG (GEG) gegründet und mit dem Auftrag versehen, die Entwicklung, Erschließung und Veräußerung der Grundstücke und Liegenschaften auf dem Gelände des Klinikums Bremen-Mitte (KBM) zu steuern. Die vertraglichen Grundlagen der GEG sehen eine vollständige Veräußerung der seitens der GeNo freiwerdenden Grundstücke vor. Eine vollständige Veräußerung der Grundstücke ist allerdings nicht sinnvoll, wenn es um den langfristigen Erhalt der städtischen Steuerungsfähigkeit in der Quartiersentwicklung geht. Gesellschaftlich nachhaltiger und gemeinwohlorientiert ist es, die Baufelder in Erbbaurecht – vor allem an die Baugemeinschaften – zu vergeben. Im Mai 2024 hat der Bremer Senat die Vergabe des Baufelds 13 in Erbbaurecht beschlossen. Die Vergabe nach Erbbaurecht ist grundsätzlich möglich und sinnvoll.

Der Beirat Östliche Vorstadt hat im August letzten Jahres gefordert, „dass sämtliche noch zu vergebende Grundstücke auf dem Neuen Hulsberg-Viertel (NHV) nach Erbbaurecht vergeben werden“. Als Bauträger sollen hier insbesondere öffentliche Wohnungsbaugesellschaften sowie Baugenossenschaften zum Tragen kommen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und nachhaltig zu erhalten. Dabei könnte das Verfahren für die Erbbaurechtsvergabe des Baufeld 13 auch für die weiteren Erbbaurechtsvergaben angewendet werden.

Die Stadtteilgenossenschaft hat sich über viele Jahre für den Erhalt des Bettenhauses und der damit verbundenen grauen Energie eingesetzt – ein Engagement, das es zu würdigen

gilt. Die veränderten Planungen rund um das abzureißende Bettenhaus beeinflussen die Anzahl der dort realisierbaren Sozialwohnungen, da diese u.a. in der Teil-Mantelbebauung des Parkhauses geplant waren. In diesem zentralen und nicht gerade niedrigpreisigen Umfeld ist die Realisierung der Sozialquote zwingend erforderlich. Um im NHV eine Verringerung der Gesamtzahl an Sozialwohnungen, die insbesondere in zentralen Lagen dringend benötigt werden, zu vermeiden, müssen die ursprünglich in der Mantelbebauung vorgesehenen geförderten Wohnungen in anderen Baufeldern realisiert werden.

Seit Beginn der ursprünglichen Planungen hat sich auch der Fachkräftemangel im Gesundheitsbereich verschärft. Für Krankenhäuser ist es elementar, genug Fachkräfte zu finden, da Bettensperrungen infolge von Personalmangel zu betriebswirtschaftlichen Einbußen führen. Kliniken befinden sich im Wettbewerb um Auszubildende und müssen gute Ausbildungsbedingungen bieten. Deshalb ist zu prüfen, inwiefern ein Azubi-Wohnheim u.a. für die Auszubildenden der GeNo auf dem NHV entstehen kann. Dies wäre sowohl für die Verfügbarkeit von kleinen Wohneinheiten für Azubis, die von auswärts zuziehen, als auch für die GeNo als attraktiver Ausbildungsbetrieb und großer Arbeitgeber mit erheblichem Fachkräftebedarf von Vorteil.

Das Baufeld 6 wurde von der Vier Quartier GmbH übernommen, welche den Baubeginn aufgrund der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten verschoben hat. Die bauliche Erschließung muss auch hier vorangehen, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft möge beschließen:

Die Stadtbürgerschaft bittet den Senat,

1. zu prüfen, wie weitere Flächen auf dem Neuen Hulsberg-Viertel in Erbpacht vergeben werden können und dabei die Erfahrungen bei der Vergabe des Baufelds 13 zu nutzen;
2. mit den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften in den Austausch zu gehen mit dem Ziel, auf dem NHV weiteren kommunalen und gemeinwohlorientierten Wohnungsbau zu realisieren;
3. darzustellen, wo die im städtebaulichen Vertrag verankerte Verpflichtung hinsichtlich der Sozialwohnungsquote (§ 7) von 30 Prozent umgesetzt wird;
4. zu prüfen, wie auf dem NHV ein Azubi-Wohnheim realisiert werden kann. Das Raumprogramm sollte Ein-Personen-Apartments enthalten. Der Senat wird aufgefordert, eine zeitnahe Klärung hinsichtlich der Trägerschaft herbeizuführen und diesbezüglich sowohl mit öffentlichen Baugesellschaften, der GeNo und weiteren in Betracht kommenden Bau- und Verwaltungsträgern Gespräche zu führen;
5. genossenschaftliches Bauen weiter zu fördern, z.B. durch Weitergabe der günstigen Zinskonditionen der öffentlichen Hand bei der Bemessung der Erbbauzinsen und Verzicht auf eine Nachbesserungsklausel bei Baugemeinschaften. Außerdem soll bei einer ersten gescheiterten Konzeptvergabe neben dem Rückkaufrecht der Stadt auch

die Möglichkeit einer zweiten Konzeptausschreibung bzw. prioritäre Vergabe an Baugemeinschaften eingeräumt werden;

6. binnen sechs Monaten nach Beschlussfassung der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sowie der städtischen Deputation für Gesundheit, Pflege und Verbraucherschutz Bericht zu erstatten.

Sofia Leonidakis, Nelson Janßen und die Fraktion Die Linke

Falk Wagner, Ute Reimers-Brunns, Mustafa Güngör und Fraktion der SPD

Bithja Menzel. Dr. Henrike Müller und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN