

an den Bremer Senat

Bremen, 12. April 2023

Verkauf der Alten Pathologie stoppen!

Neue Pathologie als Quartierszentrum mit gemeinwohlorientierter Nutzung ermöglichen!

Sehr geehrter Präsident des Senats, Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte,
sehr geehrte Senator:innen,

wir wenden uns heute in aller Dringlichkeit mit der Bitte an Sie, das aktuell laufende Verkaufsverfahren der Alten Pathologie zu stoppen und somit die Entwicklung eines Quartierszentrums im Neuen Hulsberg Viertel zu ermöglichen.

Die Alte Pathologie steht seit dem 1. Februar 2023 zum Kauf. Die Ausschreibung erfolgt zum Höchstpreisgebot (51 %) und mit einem Konzeptanteil (49 %). Hintergrund: Mit dem Städtebaulichen Vertrag (2018) wurde für alle Vergabeentscheidungen im Neuen Hulsberg Viertel neben dem Preis die Berücksichtigung eines Konzepts vorgegeben, wobei die Gewichtung des Preises mehr als 50 % und die Gewichtung des Konzepts mindestens 10 % betragen sollte. Für die Vermarktung der Pathologie wurde die Gewichtung des Konzepts bereits im Städtebaulichen Vertrag auf das damals definierte Maximum festgesetzt und jetzt entsprechend umgesetzt. "Der Grundstücksverkauf im Neuen Hulsberg-Viertel geht ungebremst weiter", wie die Grundstückentwicklungsgesellschaft diesen Vorgang anpreist (www.neues-hulsberg.de).

Genau vier Wochen nachdem die Pathologie an den Markt gebracht wurde, hat der Senat einen wegweisenden Beschluss für das Neue Hulsberg Viertel gefasst. Unter anderem wurde für zukünftige Verkaufsverfahren die Gewichtung von Konzepten gegenüber dem Preis auf mindestens 70 % erhöht. "Das entschärft das Risiko einer spekulativen Spirale im Wettbewerb um den höchsten Kaufpreis und stärkt alle Bieterinnen und Bieter, die mit nachhaltigen, kreativen und gemeinwohlorientierten Konzepten einen positiven Beitrag für eine abwechslungsreiche und sozial gemischte Quartiersentwicklung beisteuern wollen." ([Pressemitteilung](#) des Senats vom 28.02.2023)

Vier Wochen vorher, also in Blickweite zu diesem Senatsbeschluss, wird ausgerechnet die Pathologie ausgeschrieben mit einem Verkaufsverfahren, in dem der Senat selbst die spekulative Preisspirale erkennt.

Die Bedeutung der Pathologie ist im städtebaulichen Entwurf ablesbar. Die Pathologie liegt wie ein Scharnier zwischen dem benachbarten Bestandsquartier und dem entstehenden Neuen Hulsberg Viertel. Sie steht unter Denkmalschutz und prägt die Achse der Grünen Mitte, als Gegenüber zum Eltern-Kind-Zentrum. In der Pathologie ist mit dem Bebauungsplan Nicht-Wohnen und im Erdgeschoss eine öffentlichkeitswirksame Nutzung vorgesehen. Die Vision ist ein Quartierszentrum.

Um dies zu ermöglichen, hat der Beirat Östliche Vorstadt sich bereits am 22.05.2019 mit der Konzeptidee für eine Neue Pathologie beschäftigt ([Protokoll](#)) und am 11.05.2021 einen [Beschluss](#) dazu gefasst. Am 14.03.2023 hat der Beirat Östliche Vorstadt nun einen [Verkaufsstopp](#) vom Senat gefordert. Die Unterzeichner:innen des offenen Briefes schließen sich dem Beirat Östliche Vorstadt an.

Ziel für die Quartiersentwicklung muss eine gemeinwohlorientierte Nutzung der Pathologie sein, die sich ins Quartier öffnet, Begegnung ermöglicht und Impulse in die Nachbarschaft ausstrahlt. Ein Quartierszentrum ist nicht profitorientiert und kann mit den Marktpreisen nicht realisiert werden.

Wir erwarten daher, dass nach dem Verkaufsstopp wenigstens der Senatsbeschluss vom 28.02.2023 auf die Pathologie angewendet und die Gewichtung eines Konzepts deutlich erhöht wird (mind. 70 %). Ein Quartierszentrum als Einrichtung öffentlichen Interesses mit sozialen Zwecken rechtfertigt aber vielmehr das Verfahren, das auch für Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg Viertel gilt. Wir sind überzeugt: Die quartiersbelebende Entwicklung der Pathologie geht nur über ein Konzeptverfahren (100 % Gewichtung) und Erbbaurecht (mit 1 % Erbbauzins, entsprechend Senatsbeschluss vom 07.07.2020 und [Rundschreiben des Senators für Finanzen Nr. 04/2022](#)) anstatt Verkauf. Wir schlagen vor, die Kriterien für das Konzept in einem öffentlichen Diskurs zu entwickeln und das Vergabeverfahren durch einen Beirat zu begleiten, in dem neben Politik und Verwaltung auch Vertreter:innen aus Baugemeinschaften, den Bereichen Kultur, Bildung und Soziales mitarbeiten.

Die Alte Pathologie wird als "Grande Dame" und "Kleinod" im Neuen Hulsberg Viertel beworben (www.neues-hulsberg.de). Ja, die Pathologie ist das Herzstück des neuen Quartiers. Und gerade deswegen ist der Verkauf der Pathologie zum Höchstpreis – und die Grundstückentwicklungsgesellschaft adressiert hier "Liebhaber:innen" – aber auch ein Ausverkauf der hohen Ansprüche an die Quartiersentwicklung im Neuen Hulsberg Viertel.

Die Frist zur Abgabe der Angebote endet am 03.05.2023 um 12:00 Uhr. Die Zeit läuft.

Wir fordern den Senat auf, seine eigenen Beschlüsse umzusetzen, den Verkauf der Alten Pathologie sofort zu stoppen und damit eine Neue Pathologie als Quartierszentrum mit gemeinwohlorientierter Nutzung zu ermöglichen!

Erstunterzeichner:innen | Bremen, den 12. April 2023

Anne Mechels

Initiatorin des Offenen Briefes

Mitglied der StadtteilGenossenschaft Hulsberg eG



StadtteilGenossenschaft
Husberg eG

Prof. Dr. Christian von Wissel
*Leiter des b.zb und Stadttheoretiker
an der School of Architecture Bremen*

Prof. Dr. Christoph Grafe
*Architekt in Amsterdam und als
Professor für Architekturgeschichte
und -theorie an der Bergischen
Universität Wuppertal*

Steffen Eilers
Sprecher Beirat Östliche Vorstadt

Reiner Schümer
*Geschäftsführender Gesellschafter
der Dr. Hübötter Gruppe*



Waller Mitte e.V.

KARL
solidarisch
bauen und
wohnen

KARL eG

Prof. Dr. Michael Flitner
*Universität Bremen, Sprecher des
artec Forschungszentrum
Nachhaltigkeit*

Henning Bleyl
*Journalist und Geschäftsführer der
Heinrich Böll-Stiftung Bremen*

Helmut Kersting
*stellvertretender Sprecher
Beirat Östliche Vorstadt*

Heike Dietzmann
*Mitarbeit am Konzept für die
Neue Pathologie 2019*

Libuse Cerna
Martina Paulini
Peter Bargfrede
Thomas Viergutz
Dr. Iris Bockermann
Margot Müller
Doris Stucke
Kadidja Rohmann
Alexandra Schmiedtke



Architects for Future
Bremen

Dr. Almut Wolff
Architektin und Urbanistin

Norbert Schepers
*Geschäftsführer der Rosa-
Luxemburg-Initiative – Rosa-
Luxemburg-Stiftung Bremen*

Oliver Hasemann und
Ingo Tebje
*Vorstand der Raum Union
Genossenschaft i.G.*

Hulsberg Garten
*Urban Gardening Gruppe im Neuen
Hulsberg Viertel*

Jette Rasmussen
Katrín Tober
Maia Konstantinov
Marco Waage
Renate Siegmund
Rolf Kremer
Roman Konstantinov
Wiebke Lessin
Anne Wallheinke
Angelika Zollmann

Anmerkung: Angaben zu Funktionen und Institutionen dienen nur der Zuordnung der Person.