

Stellungnahme des Beirats Mitte zum Informationsmemorandum für das strukturierte Bieterverfahren „Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“

Die Stadt plant ein Bieterverfahren „Projektentwicklung Ansgaritor Bremen“ und hat dafür die Ausschreibungsunterlagen in Form eines Memorandums erarbeitet. In diesem Text sind die Ziele und Verfahren für die Ausschreibung niedergelegt.

Der Beirat unterstützt diese Pläne der Stadt. Er geht davon aus, dass das Quartier mit einer geeigneten Bebauung und Nutzung aufgewertet und dadurch die Innenstadt als Ganze gestärkt wird. Der Beirat sieht in dem Memorandum eine klare Positionierung der Stadt auf der Grundlage der Leitlinie zur Entwicklung des Ansgariviertels, wie sie einvernehmlich zwischen dem Beirat und der Wirtschafts- und Baudeputation vereinbart wurde.

Der Beirat verweist auf seinen Beschluss vom 12.11.2012.

Zum Verfahren:

- Der Beirat und die Wirtschafts- und Baudeputation haben in ihren Beschlüssen gefordert, dass das Ausscheidungs- und Verhandlungsverfahren auf jeder Stufe auf geeignete Weise öffentlich gemacht und in den Gremien beraten wird. Dieser Forderung entspricht das Memorandum nicht. Der Beirat bittet darum, die zwingenden rechtlichen Gründe offen zu legen, die die Verwaltung zu dieser Positionierung veranlasst hat.
- Der Beirat fordert, dass wenigstens der Jury auf allen Stufen des Verfahrens und bei der Festlegung der Verhandlungsziele eine entscheidende Rolle zukommt. In dem auf Seite 34 des Memorandums niedergelegten Ablaufplan wird die Jury erst ganz am Ende des Ausscheidungs- und Verhandlungsprozesses bei der Bewertung der letzten drei Angebote aktiv.
- Darüber hinaus fordert der Beirat, dass er zumindest in nicht-öffentlichen Sitzungen über die wesentlichen Entscheidungen im Jurierungs- und Verhandlungsprozess informiert wird.
- Die Gruppe der 8 stimmberechtigten Jurymitglieder besteht nach dem Vorschlag der Verwaltung aus 4 Staatsräten und drei Spitzenleuten der Verwaltung / Bremischer Gesellschaften. Nur der Juryvorsitzende ist ein externer Fachmann. Damit verzichtet das Verfahren darauf, sich den besten unabhängigen Rat für dieses wichtige Vorhaben zu sichern. Der Beirat bittet die Bau- und Wirtschaftsdeputation darum, gemeinsam mit dem Beirat darauf zu drängen, mindestens drei weitere externe Fachleute aus der Stadtplanung und Immobilienentwicklung für die stimmberechtigte Jury zu berufen.

Zu vier inhaltlichen Punkten des Ausschreibungstextes:

- Auf Seite 53 wird eine Vergabe des Grundstücks in Erbpacht ausgeschlossen. Der Beirat spricht sich dafür aus diese Festlegung zu streichen und umgekehrt die interessierten Investoren auch in einen Wettbewerb um einen Erbpachtzins zu bringen. Es kann dann am Ende des Verfahrens entschieden

werden welche Lösung für die Stadt den größten Vorteil bringt.

- Durch den Abriss des Lloydhofes gehen knapp 30 Wohnungen verloren. Mit der neuen Baumasse auf dem Grundstück der Brillgarage wird der Immobilienkomplex erheblich erweitert. Der Beirat spricht sich dafür aus von den Investoren zu verlangen, hier insgesamt 100 neue Wohnungen zu schaffen. Ein besonderes Augenmerk ist auf den barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Ausbau eines relevanten Anteils der Wohnungen zu richten. Ansonsten gilt: 25% der Wohnungen müssen nach den Regeln des geförderten sozialen Wohnungsbaus errichtet und vermietet werden.
- Die neuen Gebäude sollten über möglichst flexible Raumstrukturen verfügen. Es ist nicht abzusehen, wie sich die Nachfrage nach Einzelhandelsfläche in den nächsten Jahren und Jahrzehnten entwickeln wird. Onlinehandel und andere Einflüsse könnten hier für eine deutliche Veränderung sorgen. In anderen Städten hat man erfolgreich Gebäudekonzepte umgesetzt, die sich für den Fall einer Nutzungsänderung anpassen lassen. Um auch einer zukünftigen Entwicklung zu mehr Wohnen in der Innenstadt gerecht zu werden, sollten auch die Büroflächen so gebaut werden, dass eine Umnutzung zum Wohnen möglich ist. Es ist zu bedenken, dass der Lloydhof erst in den 80er Jahren errichtet wurde. In dem Gebäude steckt viel „graue Energie“. Deshalb spricht sich der Beirat dafür aus, sorgsam zu prüfen, wie viel von diesem Gebäude erhalten bleiben und in die neuen Strukturen integriert werden kann.
- Der Beirat verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung und sieht besonders in der Innenstadt dafür einen großen Handlungsbedarf. Die Planung neuer großer Baukomplexe müssen auf dieses Ziel verpflichtet werden. Die entsprechenden Formulierungen und Zielzahlen im Memorandum sind zu vorsichtig. Der Verbrauch von Primärenergie der neuen Gebäude sollte bei mindestens 40 % unter EnEV 2009 liegen. Darüber hinaus sollte auf architektonische Lösungen wie begrünte Dächer, die im Winter vor Kälte schützen und im Sommer die Hitze absorbieren hingewiesen werden. Sie wirken sich nicht nur positiv auf das Gebäude aus, sondern verbessern das umliegende Stadtklima. Eine klimasensible Architektur könnte der Innenstadt an dieser Stelle ein besonderes Profil verleihen.

PS.

Es liegt auf der Hand, dass eine gute Entwicklung dieses Grundstücks einen starken Druck auf die Korrektur einer Reihe von schlecht organisierten Verkehrsräumen entfalten wird. Die Hochstraße über die AOK-Kreuzung riegelt das neue Gebäude von einer Adressierung an die Wallanlagen und der Beziehung zum Bahnhof ab. Die Erschließung des Parkhauses Mitte über die Knochenhauerstraße und den Spitzenkiel blockiert neue Wegebeziehungen und die Bildung eines angemessenen Stadteingangs Ansgaritor. Der Beirat setzt darauf, dass das neue Projekt dazu beiträgt diese Stadträume wieder in Wert zu setzen und die Fehler der Vergangenheit zu korrigieren.

Einstimmig beschlossen vom Beirat Mitte am 18.3.2013