

Entwicklungen im Ansgariquartier - Bremens Neue Mitte -

Dr. Dirk Kühling, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Der Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Häfen



Freie
Hansestadt
Bremen

Anlass: Aktueller Nachholbedarf

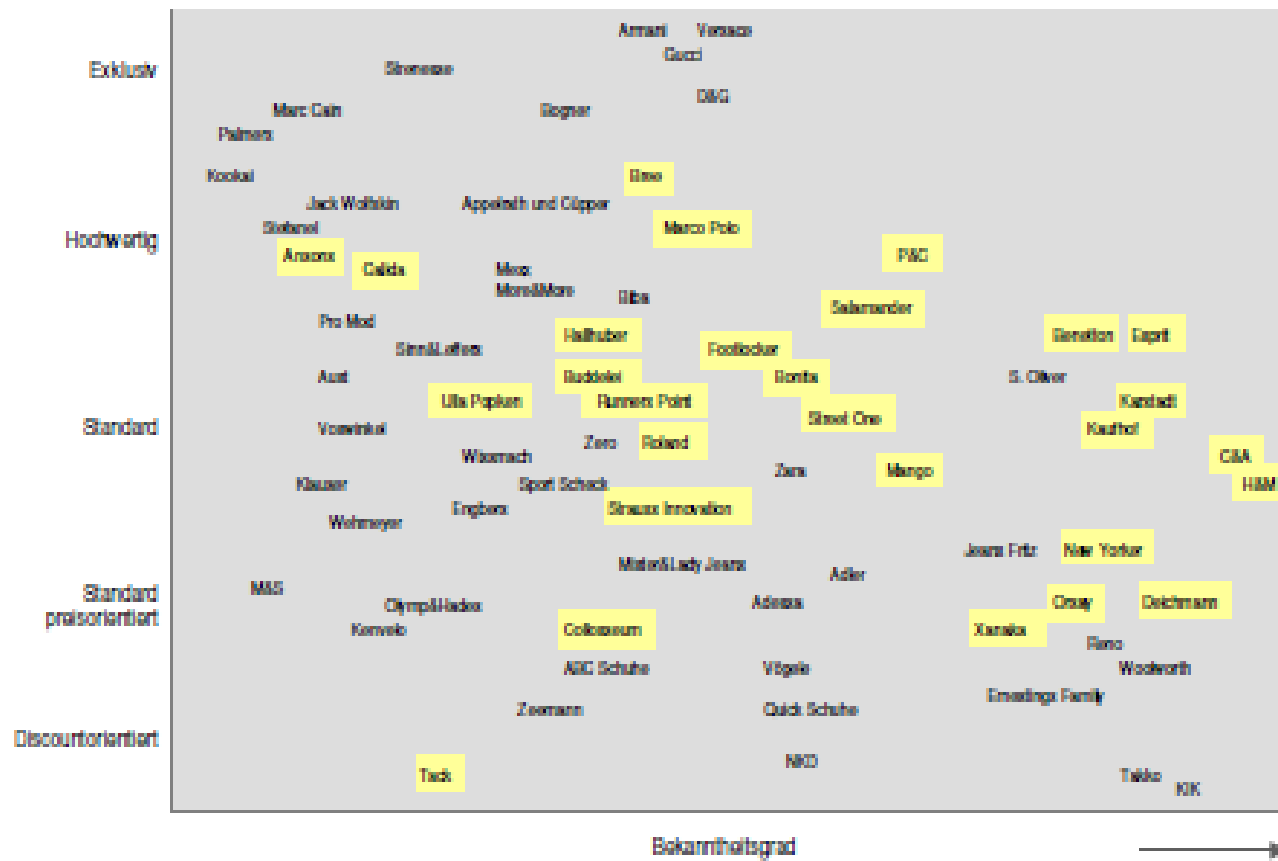
- 495 Einzelhandelsbetriebe
- 136.320 qm VKF und rd. 16% VKF Stadt Bremen (Hannover 34%)
- daher mittelfristig 25.000 bis 30.000 qm VKF zusätzlich
- mit tendenziell höherwertigem Angebot
- Schwerpunkt in Ergänzung 1a-Lage am Ansgarikirchhof/ Hanseatenhof

(Junker & Kruse 2008)

Leitbranchen Innenstadt (gelb = Bremen, Stand 2010)

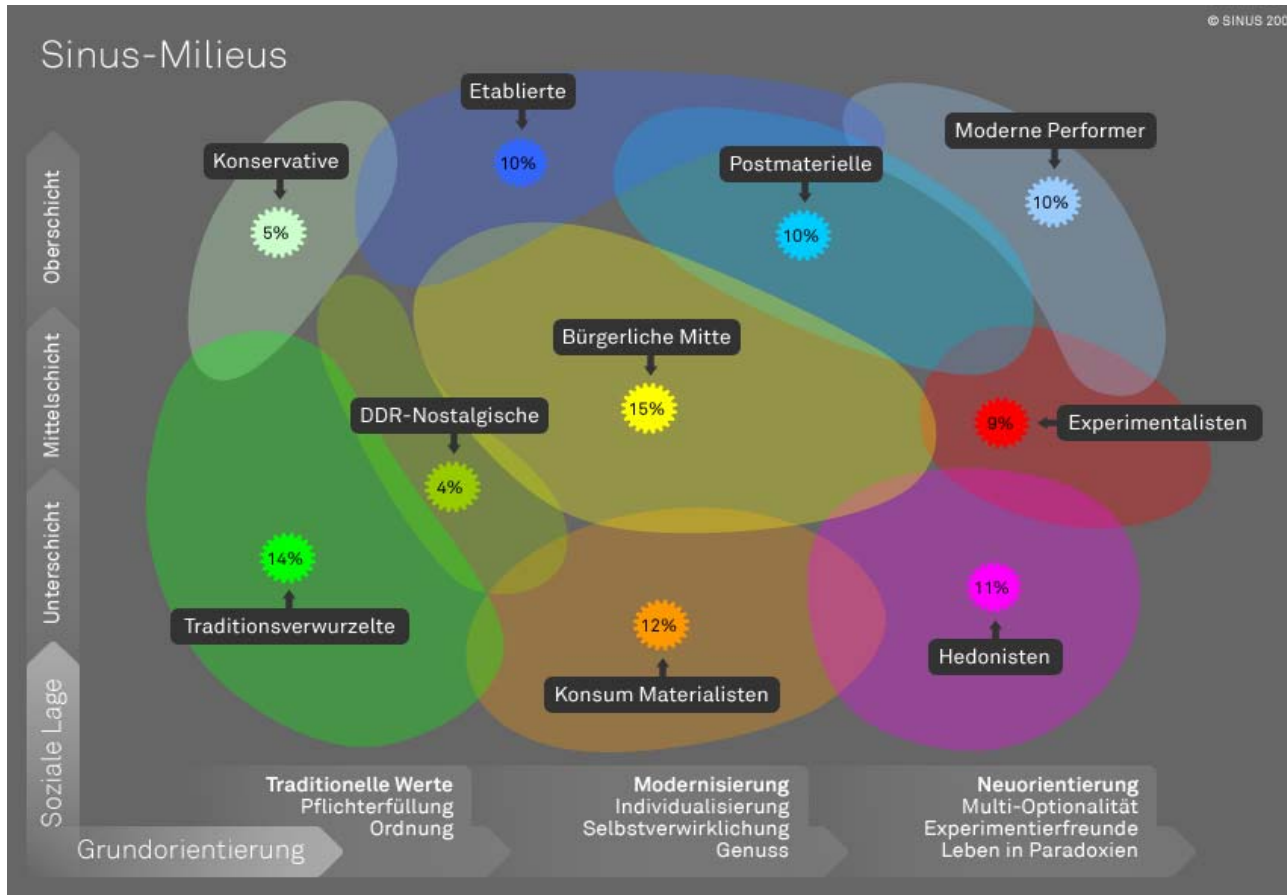
Leitbranchen Innenstadt Profilierung Textil / Schuhe / Lederwaren

Bremen Innenstadt



Der Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Häfen

Zielgruppen im Einzugsgebiet



Derzeit:

- Bürgerliche Mitte
- Traditionsverwurzelte
- Konservative
- Materialisten

Neu:

- Postmaterielle
- Etablierte
- Moderne Performer

(Empfehlung Activ Consult 2011)

Deckung des Nachholbedarfs durch Entwicklung des Ansgariviertels

Betrachtete Baufelder



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

or für Wirtschaft,
I Häfen



Freie
Hansestadt
Bremen

SZENARIO 1 untersucht eine „kleine“ Lösung. Der Ansatz geht von einem baulichen Erhalt der Standorte C&A und Kaufhof aus und konzentriert sich auf eine Entwicklung des westlichen Teils des Untersuchungsgebietes.



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Entwicklungsszenarien gemäß Planaufstellungs- beschluss vom 17.02.2011

SZENARIO 2 erweitert den Ansatz von Szenario 1. Hier wird auch das Areal des heutigen C&A und der Kaufhofstandort in eine Entwicklung mit einbezogen. Das Konzept sieht eine Neuinterpretation des historischen Stadtgrundrisses vor. Die Pelzerstraße wird über das Baufeld D (Kaufhof) hinweg verlängert und die Überbauung der Kleinen Hundestraße zurückgenommen.



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Der Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Häfen

SZENARIO 3 lehnt sich an Szenario 2 an. Es untersucht die räumliche Tragfähigkeit eines leicht modifizierten Zuschnitts der Baufelder B, C und D. Es belegt, dass eine in ihrer Lage und Proportion veränderte Papenstraße durchaus tragfähig ist und das Baufeld C sich in östliche Richtung ausdehnen könnte. Zur Kompensation wird eine neue Durchwegung zwischen dem Baufeld B und C vorgeschlagen.



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Entwicklungsszenarien gemäß Planaufstellungs- beschluss vom 17.02.2011

SZENARIO 4 orientiert sich wieder stärker an den Konturen der heutigen Baufelder und erhält den Zusammenhang der Baufelder B und C. Damit entsteht an diesem Standort eine noch größere Flexibilität für eine Einzelhandelsentwicklung.



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

SZENARIO 5 unterscheidet sich vom vorangegangenen Ansatz lediglich dadurch, dass es rund die Hälfte der heutigen Stellplätze des Parkhauses Am Brill weiter oberirdisch vorhält. Das verbessert die Erschließungsqualität des Konzeptes gegenüber den zuvor skizzierten Entwicklungsansätzen ohne das Ziel der Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen zu verfehlen.



Entwicklungsszenarien gemäß Planaufstellungs- beschluss vom 17.02.2011

Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Die „Kleine Lösung“ ist die „Große Lösung“

Entwicklungsszenarien gemäß Planaufstellungs- beschluss vom 17.02.2011

	Saldo zu VKF Ist	VKF Gesamt neu
Szenario 1*	+ 22.000 m ²	58.000 m ²
Szenario 2	+ 9.000 m ²	45.000 m ²
Szenario 3	+ 7.500 m ²	43.500 m ²
Szenario 4	+ 12.000 m ²	48.000 m ²
Szenario 5	+ 10.000 m ²	46.000 m ²

* ohne Bestandsänderungen in den Baufeldern C und D

Machbarkeit

Projektentwickler bestätigen die Machbarkeit :

- **16.000 bis 22.000 qm VKF**
- **Einzelhandel auf vier Geschossen**
- **Büros und Wohnungen**
- **knapp 1.000 Stellplätze**



Der Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Häfen



Freie
Hansestadt
Bremen

Die Leitlinien des Planaufstellungsbeschlusses umsetzen

- Der Anspruch Bremens
- Radius und Umfang der Veränderungen
- Nutzungs- und Betreiberkonzept
- Akzente, Leuchttürme, wichtige Orte
- Läufe und Lagen
- Stadtgrundriss und öffentlicher Raum
- Verkehrliche Erreichbarkeit
- Gebäudetypologien
- Architektur, Städtebau und Bauleitplanung
- Umsetzung
- Funktionale und räumliche Konsequenzen/Abhängigkeiten

Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels

Themen und Regeln

1. Der Anspruch

Im Ansgariviertel sollen perspektivisch neue Einzelhandelsangebote, neue Dienstleistungsflächen und punktuelle neue Wohnangebote geschaffen werden. Neben einer quantitativen Erweiterung des heutigen Angebotes geht es vor allen auch um eine deutliche qualitative Aufwertung und Akzentsetzung. Neue Einzelhandelsprofile sollen das bestehende Angebot erweitern – nicht ersetzen oder bloß vergrößern. Eine Entwicklung im Ansgariviertel muss insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers und der Bremer Innenstadt insgesamt führen. Das geht dann über eine Optimierung einzelner Immobilien und Lagen hinaus.

Entwicklung Ansgari in 10 Schritten

1 (erl.)	Bildung einer Ressort-AG
2 (erl.)	Vorbereitung von Kaufverhandlungen (Ankauf und Vorbereitung Grundstücksverkauf)
3 (erl.)	Senatsvorlage zum Ankauf mit Unterstützung von Dienstleistern (juristische Beratung, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung)
4 (bis Ende 2012)	Grundstückssausschreibung erarbeiten, Jury bilden, flankierend Nachbarereigentümer informieren, Gremienbeschlüsse zum Ankauf
5 (ab Anfang 2013)	Ausschreibung durchführen (dreistufig mit: Teilnahmewettbewerb, indikative Angebote, verbindliche Angebote)
6 (Ende 2013)	Gremienbefassung (Senat, Deputationen, Beirat)
7 (Frühjahr 2014)	Zuschlagserteilung und weitere Objektentwicklung (ibs. Mieterakquisition, Genehmigungsplanung)
8 (2014)	Bauleitplanung
9 (2015)	Bauantrag stellen und Baugenehmigung
10 (2017)	Bauphase und anschließend Betrieb

Wettbewerbliches Verfahren in 3 Schritten

Schritt 1:

Teilnahmewettbewerb

(auf der Grundlage von Anforderungen und Auswahlkriterien)

- Reduzierung der Teilnehmerzahl

Schritt 2:

Indikative Angebote

(Grundsätzliche Vorstellungen zu Konzept, Städtebau und Kaufpreis)

- Weitere Reduzierung der Teilnehmerzahl

Schritt 3:

Verbindliche Angebote

(Verbindliches Angebot zu Konzept, Architektur und Kaufpreis)

- Annahme eines verbindlichen Angebotes

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Dirk Kühling
Abteilungsleiter Wirtschaft
Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen der
Freien Hansestadt Bremen