

Beirat Mitte

Protokoll der Sitzung am 4.2.2013

Anwesend waren vom Beirat

Michael Rüppel
Henrike Müller
Joachim Musch
Barbara Schwarz
Jürgen Schierholz
Jan Cassalette
Birgit Olbrich
Dirk Paulmann
Siegfried Wegner-Kärsten
Entschuldigt fehlten Monika Steinhauer, Holger Ilgner, Viola Mull
und Jörg Windszus

vom Ortsamt

Robert Bücking - Vorsitz
Andrea Freudenberg - Protokoll

Gäste:

Frau Weiskopf Sen. für Umwelt, Bau und Verkehr
Herr Viering Sen. für Umwelt, Bau und Verkehr
Frau Kleemiß-Benthien Immobilien Bremen
Frau Meyer Immobilien Bremen
ca. 80 AnwohnerInnen des Stephaniviertels

Beginn: 19.00 Uhr

Ende: 21:30 Uhr

Beiratssitzung und Anwohnerversammlung

Zukunft des Stephani Schulgeländes
Ausschreibung und Verkauf des Grundstückes Vor Stephanitor –
städtebauliche Ziele

Herr Bücking eröffnet die Sitzung und begrüßt den Beirat, die zahlreich erschienenen AnwohnerInnen aus dem Stephaniviertel sowie die eingeladenen BehördenvertreterInnen.

Anschließend informiert Frau Weiskopf über die Pläne und das Verfahren.

Das 6400 qm große Grundstück soll verkauft werden, damit dort Wohnhäuser errichtet werden können. Für die Ausschreibung und den anschließenden Architektenwettbewerb seien Kriterien entwickelt worden.

In ihren Ausführungen schildert sie die geschichtliche Entwicklung des Stephani Viertels. Einen Einschnitt habe es 1936 mit dem Bau der Westbrücke gegeben. Die Umsetzung dieser Verkehrsstrasse bedeutete schon damals eine Zäsur für das Gebiet nach Westen. Nach den Vorschlägen des Architekten Carsten Schröck entstand in den 50er Jahren, auf den Trümmern des zerstörten Stadtteils, die neue Bebauung rund um die Stephanikirche. Die Schule sei 1968 errichtet worden. Nach Einstellung des Schulbetriebs sei 2006 eine neue Bebauung mit zwei Bürogebäuden vorgeschlagen worden. Dieser Entwurf wurde von den Bürgerinnen und Bürgern im Stephaniquartier abgelehnt. Die Stadtplanung habe dann, nach umfangreichen Untersuchungen vor allem zum Thema Lärm, beschlossen hier Wohngebäude zu errichten. Außerdem sei ein Runder Tisch eingerichtet worden, der seitdem die Arbeit begleite.

2011 wurde das Büro Hilmes + Lambrecht beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zu den städtebaulichen Rahmenbedingungen zu erstellen. Die Studie sieht einen Zeilenbau an der B75 vor. Das Gebäude soll mit besonderer Schallschutztechnik versehen werden. Ein Gebäude, das 5 bis 6 Stockwerke hoch sein soll, würde die Nachbarschaft vom Lärm der B75 und der Bahnstrecke abschirmen.

Die Statik des großen Schulgebäudes sei ebenfalls geprüft worden. Es habe sich herausgestellt, dass dieses Gebäude nach gründlichen Umbauten als Wohngebäude geeignet sei. Hierüber habe es aber eine Kontroverse am Runden Tisch gegeben. Dort sei von den beteiligten Bürgern für den Abriss dieses Gebäudes geworben worden.

Das in Auftrag gegebene Lärmgutachten sei zu dem Ergebnis gekommen, dass durch eine geeignete Grundrissorganisation alle Aufenthaltsräume nach Osten oder aber Schallschutzfenster nach Westen ein gesundes Wohnen ermöglicht werde. Prüfungen zu den Lärmauswirkungen auf die benachbarte Bebauung hätten ergeben, dass mit einer Lärminderung von bis zu 3 dB (A) im Erdgeschoss zu rechnen sei. Das entspreche in etwa einer Halbierung des wahrgenommenen Lärms. In den Obergeschossen seien es 2 dB (A).

Die Machbarkeitsstudie sei mit dem Hochwasserschutz abgestimmt. Die vorhandene Mauer müsse um 0,75 m erhöht werden.

Am Runden Tisch seien folgende Themen diskutiert worden:

Höhenentwicklung,

geplante Dichte der Bebauung

Abstand der neuen Bebauung von der vorhandenen Bebauung

Erhalt des großen Schulgebäudes / Abriss des großen Schulgebäudes. Die Frage soll im Rahmen des Wettbewerbs geklärt werden.

Weiterhin sei ein Schattendiagramm in Auftrag gegeben worden. Das Ergebnis zeige, dass die neuen Gebäude die vorhandene Bebauung nicht mehr beeinträchtigen, als dies die bestehenden Gebäude untereinander bewirkten.

Ein besonderes Augenmerk müsse auf den Umgang mit dem Zwischenraum zwischen Bestands- und Neubebauung hinsichtlich dem Abstand und der Höhenentwicklung geworfen werden.

Verkehrsthema:

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage unterkommen. Die Zufahrt muss an einem städtebaulich verträglichen Ort erstellt werden, damit das zu erwartende Verkehrsaufkommen möglichst verteilt wird.

Die Verwaltung schlage eine Bruttogeschoßfläche von 9000 qm vor, mit ca. 70-80 Wohneinheiten. Es seien unterschiedliche Wohnungstypen geplant. Für 25 % der Wohnungen sei öffentlich geförderter Wohnungsbau festgelegt.

Ein Anwohner des Stephaniviertels, Mitglied des Runden Tisches, nennt aus der Sicht der Anwohner einige Aspekte und geht insbesondere auf die zukünftige Bebauung, die Parkplatzsituation und die Verkehrsführung ein.

Mit der Verdoppelung der Wohnungen im Quartier sei auch mit mehr Autoverkehr zu rechnen. Ein Parkdruck auf das vorhandene Parksystem sei zu erwarten. Er fordert mehr Tiefgaragenplätze mit einer fairen Lösung für die Ein- und Ausfahrt der Garage.

Außerdem werde ein Problem mit der Verschattung der Grundstücke und Gärten gesehen. Es müsse mehr Abstand zur vorhandenen Bebauung gehalten werden.

Als Forderungen werden genannt:

Angemessene Architektur für die Neubauten

Ausgeglichene Verkehrsführung mit ausreichenden Parkplätzen

Gute Wohnqualität im Stephaniviertel

Offen diskutiert werden müsse noch die Frage der Geschosshöhe und einer rechtlichen Beurteilung nach § 30 bzw. § 34 Baugesetzbuch. Es werde befürchtet, dass es bereits Interessenten für die Planung gebe.

Dazu teilt Herr Viering mit, dass es ein ordnungsgemäßes Verfahren und eine Ausschreibung geben werde. Bisher sei keine Grundstücksfläche verkauft und nichts sei versprochen.

In der Sitzung werden die Inhalte der beabsichtigten Planung vorgestellt.

Herr Viering erläutert, dass die neue Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch genehmigt werden soll.

Interessierten Stephanibewohnern bestimmte Kauf-Vorrechte einzuräumen, sei seiner Meinung nach nicht sinnvoll. Viele Punkte sprächen dafür, das Grundstück als Ganzes auszuschreiben. Als Beispiel nennt er den Zeilenbau zur Westseite, der wegen der Schallschutzwirkung auch für die anderen Gebäude wichtig sei. Das gleiche gelte für die Gemeinschaftsgarage.

Zur Frage Tiefgarage und ruhender Verkehr bezieht sich Herr Viering auf die Stellplatzverordnung. Standard sei der Faktor 0,8, das bedeute für 10 Wohnungen müssen 8 Stellplätze geschaffen werden. Bei sehr großen Wohnungen (160 qm) müssen 2 Plätze pro Wohnung nachgewiesen werden.

Gemäß Stellplatzsatzung kann bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes (z.B. Angebot von E-Bikes, Elektrostation) der geforderte Stellplatznachweis reduziert werden.

Für die Tiefgarage seien 70 Plätze festgelegt. Der Standort für die Einfahrt zur Tiefgarage sei für den Wettbewerb nicht zwingend festgeschrieben.

In der weiteren Diskussion werden von den anwesenden BewohnerInnen die Themen Verschattung und Autoverkehr angesprochen.

Zu der geplanten Bebauung werden Bedenken geäußert. Die AnwohnerInnen befürchten eine Verschattung ihrer Grundstücke durch den Riegelbau und eine ungeklärte Zukunft des Schulgebäudes. Sollte das Gebäude um ein Stockwerk erhöht werden, werden dadurch Nachteile für die davor liegenden Grundstücke befürchtet.

Ein Bürger fordert, die Bruttogeschossfläche auf 8000 qm statt 9000 qm festzusetzen.

Zum Thema Verkehrsbelastungen gibt es mehrere Wortmeldungen. Viele AnwohnerInnen befürchten ein stark zunehmendes Verkehrsaufkommen in ihrem Wohnbereich. Bereits jetzt seien die Parkmöglichkeiten im Stephaniquartier erschöpft. An den Wochenenden parkten nicht nur AnwohnerInnen dort, sondern auch Leute, die die Cafés und Lokale an der Schlachte aufsuchten. Eine Anwohnerin fordert, die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage zu einem festen Bestandteil bei der Ausschreibung zu machen. Strittig ist auch die Frage, wo die Einfahrt zur Tiefgarage angelegt und wie die Verkehrsführung dorthin aussehen soll.

Der Beirat unterstützt die Pläne, das Grundstück für den Bau von Wohnungen zu nutzen. Wenn die Neubauten angemessen dimensioniert und angeordnet werden, werde es auch zu einer Lärmentlastung im südlichen Teil des Wohngebietes kommen. Die Lärmprognosen besagten, dass mit entsprechender architektonischer Gestaltung der neuen Bauten auch gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Der Beirat werde den Prozess begleiten und man müsse sich auf städtebauliche Eckpunkte verständigen. Wenn das Ergebnis des Wettbewerbs vorliege, werde sich der Beirat wieder mit dem Thema befassen und auch die Bewohner würden informiert.

Die Vertreterin von Immobilien Bremen kann sich eine Teilvermarktung des Grundstückes nicht vorstellen, eine Bietergemeinschaft wäre aber möglich. Es könnten sich mehrere Interessenten als Gruppe zusammenschließen, z.B. für gemeinschaftliches Wohnen.

Herr Rüppel erläutert den vom Beirat eingebrachten Antragsentwurf.

Insbesondere geht er auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau ein. Für den Verein Flamingo Gym müsse ein neues Domizil gefunden werden. Der von Bürgerinnen und Bürgern geäußerte Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen und die Zulassung von Käufergemeinschaften wird in den Antrag übernommen.

Der Beirat fasst einstimmig folgenden Beschluss. Die städtebaulichen Eckpunkte (Ausschreibungskriterien) sind Grundlage des Beschlusses.

Zukunft des Stephani Schulgeländes

Das Grundstück der ehemaligen Schule vor dem Stephanitor soll verkauft und neu bebaut werden. Die Schule wurde vor ca. 5 Jahren geschlossen. Der größere Teil des Gebäudes steht seitdem leer. Die Turnhalle wird von der Kampfsportschule Flamingo Gym genutzt.

Der Beirat unterstützt die Pläne der Stadt, dieses Grundstück für den Bau von Wohnungen zu nutzen. Die zwischenzeitlich verfolgte Idee hier Büroraum zu schaffen, ist von den Anwohnern, dem Beirat und der Verwaltung verworfen worden. Schon in der letzten Legislaturperiode wurde ein runder Tisch eingerichtet, um die einzelnen Schritte für die Entwicklung des Grundstücks mit den AnwohnervorteilerInnen zu beraten. Eine große Bedeutung hatte dabei die Frage der Lärmbelastung und des Planungsrechts.

Der Beirat unterstützt das Konzept, an den vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen anzuknüpfen und den neuen Wohnungsbau nach § 34 BauGB zu genehmigen. Die Lärmanalysen und Testentwürfe haben ergeben, dass es möglich ist, gutes Wohnen auf der Basis klug gewählter Grundrisse und moderner Schallschutztechnik auch unmittelbar neben der Oldenburger Straße und den Bahngleisen zu organisieren. Werden die Häuser angemessen dimensioniert und angeordnet wird dies auch zu einer Lärmentlastung des südlichen Teils des vorhandenen Wohngebiets beitragen.

Der Beirat unterstützt die Ausschreibungskriterien, wie sie im Anhang dieses Beschlusses aufgeführt sind. Die Ausschreibungskriterien verpflichten den zukünftigen Eigentümer einen Wettbewerb für die Architektur und den Freiraum des Gebiets durchzuführen. Der Beirat möchte besonders hervorheben, dass es darauf ankommt, die neuen Gebäude in das Ensemble einzufügen und gleichzeitig die wichtige Weserkante an dieser Stelle zu akzentuieren. Es gibt unter den Bürgerinnen und Bürgern den immer wieder geäußerten Wunsch nach gemeinschaftlichem, von den Bewohnern selbst geprägtem Wohnen. Deshalb spricht sich der Beirat dafür aus, dass die Investoren sich mit Initiativen diesen Typs zusammen tun und gemeinsame Angebote abgeben.

Hervorheben möchte der Beirat auch, dass ein Viertel der neugeschaffenen Wohnungen öffentlich gefördert werden, um dort ein Angebot zu schaffen, das für alle Bürgerinnen und Bürger zugänglich ist. Der Beirat spricht sich dafür aus, die geförderten Wohnungen über alle Häuser zu verteilen. Der Beirat erwartet, dass die Ausschreibungskriterien in diesem Sinn verändert werden.

Auf dieser Grundlage stimmt der Beirat einer Veräußerung des Grundstücks zu.

Der Beirat erwartet, dass die Stadt alles unternimmt, um für den Sportverein Flamingo Gym, der eine hervorragende Arbeit macht, ein neues Domizil zu finden. Der Beirat geht davon aus, dass die Stadt hier ähnlich verfährt wie bei den Skatern am Bahnhof.

Der Beirat hält es für erforderlich, jetzt eine Diskussion über das Thema Erbbaurecht anzustoßen. Wir fragen uns, ob es nicht richtig wäre auf lange Sicht das öffentliche

Eigentum am Grund und Boden der Stadt eher auszudehnen als zu verkleinern. Damit ließen sich womöglich die Voraussetzungen für eine kluge Boden- und Stadtentwicklungspolitik verbessern. Sind es nicht oft die komplizierten Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden, die einer Entwicklung im Wege stehen?

Bebauung Schulgrundstück Vor Stephanitor

1. Städtebauliche Eckpunkte

Städtebau

- Beibehaltung des öffentlichen Radweges entlang der Weser ins Stephaniquartier
- Ergänzung eines öffentlichen Gehweges entlang der Straße Vor Stephanitor, nördlich der geplanten Bebauung
- Bessere Anbindung des Stephaniquartiers zur Weser durch zusätzliche Sicht- und Wegebeziehungen
- Verbesserung des Lärmschutzes im Stephaniquartier durch eine Neubebauung entlang des Bahndamms
- Bezugnahme der Neubebauung auf die städtebauliche Struktur des Stephaniviertels (Höhenentwicklung, Bautypen...).
- Gewährleistung guter Belichtungssituationen für die Bestands- und Neubebauung.
- Konzeption eines ausreichend und sorgfältig dimensionierten und gestalteten Raumes zwischen der bestehenden Bebauung und der Neubebauung, der der vorhandenen Bebauung, Gartenstruktur und Gartennutzung Rechnung trägt.
- Die Höhe der Neubebauung angrenzend zur bestehenden Bebauung soll im Kontext zur Bestandsbebauung entwickelt werden.
- Ein Erhalt des Schulgebäudes oder eine Neubebauung an gleicher Stelle soll über einen Wettbewerb entschieden werden.
- Erhalt des Baumbestandes in der Straße Vor Stephanitor
- Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes
- Konzeption einer angemessenen städtebaulichen Ausbildung zur Weser
- Aufwertung der Freiflächen und der Blickbeziehung von der Weser zur Stephanikirche

Nutzung / Dichte

- Wohnnutzung mit unterschiedlichen Wohnungstypen, 25% öffentlich geförderter Wohnungsbau
- BGF 9.000 qm
- GRZ 0,35
- ca. 70-80 Wohneinheiten

bauliche Anforderungen

- Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Lärmschutzgutachten für das Gebäude entlang der B 75, Orientierung der Aufenthalts- und Ruheräume zur Lärm abgewandten Seite, alternativ: Durchwohnen mit Festverglasung und kontrollierter Lüftung nach Westen,
- Bauliche Schließung des Abstandes zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung „Vor Stephanitor 6“ durch transparenten Lärmschutz bei Gewährleistung der Radwegeverbindung
- Zuordnung von privaten Freiflächen zu den Erdgeschosswohnungen, darüber hinaus gemeinschaftliche Flächen, die offen zum öffentlichen Raum gestaltet sind.
- Die Wegeverbindungen durch die gemeinschaftlichen Flächen zur Weser sollen auch den Bewohnern des Stephaniviertels zur Verfügung stehen

Energetische, ökologische Anforderungen

- Energieeffizienzhaus KfW 70
- Regenwasserkonzept

Verkehrliche Anforderungen

- Nachweis der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage
- Die Lage der Tiefgarageneinfahrt/en soll städtebaulich verträglich (z.B. in einem Gebäude) erfolgen und so angeordnet werden, dass sich das Verkehrsaufkommen im bestehenden Straßennetz verteilt.

Auch aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes mit direkter Anbindung an den Fuß- und Radweg an der Weser sollen umweltfreundliche Mobilitätsmaßnahmen entwickelt werden wie:

- Verbessertes Angebot (mind. pro Bewohner 1 Fahrrad) von gut zugänglichen, den Eingängen zugeordneten und baulich integrierten Fahrradstellplätzen
- Barrierefreie Zugänglichkeit zum Rad- und Fußweg an der Weser von allen Hauseingängen
- Einrichtung von 3 Carsharing Plätzen, dem öffentlichen Raum zugeordnet
- Entwicklung von weiteren Mobilitätskonzepten wie:
 - Angebot an E-Bikes
 - Elektrostation

Gemäß dem Entwurf der Stellplatzsatzung kann bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes der geforderte Stellplatznachweis reduziert werden.

2. Verfahren

Ausschreibung, Wettbewerb

Auf Grundlage der städtebaulichen Eckpunkte wird das Grundstück ausgeschrieben. Die vorgegebene BGF kann, sofern die Lösung städtebaulich überzeugen ist überschritten werden.

Der Investor verpflichtet sich ein Gutachterverfahren von Architekturbüros in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten auszuloben. Die Fragestellung, ob das Gebäude der Schule erhalten bleibt, wird auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse durch die Jury entschieden. Teilnehmer der Jury sind u.a. zwei Anwohnervertreter/innen, die genaue Zusammensetzung wird noch festgelegt.

Vorsitz:

Sprecher:

Protokoll:

Bücking

Rüppel

Freudenberg