

Stellungnahme des Deutschen-Schulschiff-Vereins zu dem Bebauungsplan Nr. 1218

1) Seit 1996 hat die „Schulschiff Deutschland“ ihren Liegeplatz in der Lesummündung. Die Entscheidung für diesen Liegeplatz wurde seinerzeit auch deshalb getroffen, weil mit dem Vegesacker Hafen von 1623 und dem Speicher der ehemaligen Lange'schen Werft zwei herausragende maritime Denkmale sich in unmittelbarer Nähe befanden und mit der „Schulschiff Deutschland“ ein attraktives maritimes Ensemble bilden könnten. Zu dieser Zeit sah der aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Entwurf für die Bebauung des Geländes der ehemaligen Vegesacker Heringsfischerei eine kleinteilige Bebauung vor, deren städtebaulicher Mittelpunkt der Speicher der Lange'schen Werft darstellte. Statt eine solche dem Standort angemessene Bebauung zu realisieren, wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Inhalt maßgeblich von einem Investor bestimmt wurde. Das Gebäude des Einkaufszentrums „Haven Höövts“ war städtebaulich ein klotziger Affront. Wirtschaftlich war es eine Fehlinvestition, zum einen, weil es aufgrund der räumlichen Entfernung in Konkurrenz zum Vegesacker Zentrum um die Gerhard-Rohlf's-Straße stand, zum anderen weil die Kaufkraft, die es abschöpfen sollte, nicht mehr vorhanden war.

2) Seit dem Verlust des Status als Berufsschule im Jahre 2001 muss der Deutsche Schulschiff-Verein die erheblichen laufenden Kosten für die Unterhaltung des Schiffes ohne institutionelle Förderung durch Spenden und eigene Aktivitäten aufbringen. Dies ist eine ständige, kaum zu bewältigende Herausforderung. Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg dieser Bemühungen sind neben den Angeboten auf dem Schiff das maritime Umfeld und die Attraktivität des Standortes. Diese waren bisher nicht optimal. In den ersten sieben Jahren bis zur Eröffnung des Haven Höövts lag „Schulschiff Deutschland“ an einer Baustelle. In den Folgejahren wirkten sich der Niedergang des Einkaufszentrums und die weiter bestehende Grundstücksbrache negativ auf den Standort aus. Gemeinsam mit den anderen maritimen Einrichtungen, wie MTV Nautilus, Museumshavenverein, Stadtgartenverein, Geschichtenhaus und mit Unterstützung von Vegesack Marketing bemüht sich der Deutsche Schulschiff-Verein die Attraktivität der Maritimen Meile zu verbessern. Dabei sind wir auf einem erfreulichen Weg. In dem Teilabriss des Haven Höövts und der an dessen Stelle vorgesehenen Bebauung sehen wir die große Chance, diesem Standort wirtschaftlich und städtebaulich neue Qualität zu verleihen. Das neue Quartier zum „Alten Speicher“ bezieht seine Attraktivität aus der Nähe zu drei herausragenden Denkmälern, dem alten Vegesacker Hafen, dem Speicher der Lange'schen Werft und der „Schulschiff Deutschland“. Die Dimension dieses Ensembles und ihr harmonisches Zusammenwirken sollten daher der Maßstab für die Größe und Höhe der neuen Bebauung sein. Nach dem bisher geltenden Bebauungsplan ist die Gebäudehöhe des „Alten Speichers“ bestimmend. Dabei muss es bleiben. D. h. maximal fünf Geschosse. Ein Hochhaus an diesem Standort, gleichgültig ob sieben, neun oder sogar elf Geschosse, wäre für das gesamte Quartier die bestimmende städtebauliche Dominante. Schon allein aus Gründen des Denkmalschutzes muss die Höhe der Gebäude auf maximal 5 Geschosse begrenzt werden.

3) Das geplante Hochhaus ist nicht nur unvereinbar mit den benachbarten Denkmälern, sondern es besteht auch das große Risiko, dass es wie ein „Pfahl im Fleische“, die mit dem Entwurf beabsichtigten und auch möglich erscheinenden positiven Auswirkungen gefährdet. Die Erfahrungen, die insbesondere in Bremen-Nord und zwar nicht nur mit der Grohner Düne sondern in Stadtteilen von Blumenthal bis Lesum mit Hochhäusern gemacht wurden, zeigen,

dass sich in allen Fällen die Mieterstruktur in einer Weise entwickelt hat, dass diese Hochhäuser jede Attraktivität verlieren. Auch bei dem geplanten Hochhaus mit Blick auf Lesum, Weser und „Schulschiff Deutschland“ gibt es eine weniger attraktive hintere Seite, deren Fenster auf die Grohner Düne gerichtet sind. Es ist unbegreiflich, aufgrund welcher Überlegungen das mit dieser Problematik bestens vertraute Bauamt Bremen-Nord eine solche Planung vorlegen konnte. Wegen der besonderen Bedeutung dieses Stadtquartiers hat das Bauamt Bremen-Nord zu Recht Wert darauf gelegt und mit dem Investor vereinbart, einen städtebaulichen Wettbewerb durchzuführen. Die planerischen Grundlagen für diesen Wettbewerb sind in einem Auslobungstext des Büros Hübschen/Knigge festgelegt worden. In diesem Auslobungstext heißt es unter Ziffer B19:

B19 Geschossfläche, Geschossigkeit, Geschosshöhe:

Die Höhen der Neubebauung sind entsprechend der stadträumlichen Bezüge und Maßstäblichkeiten, maßgeblich jedoch auch zwingend auf der Grundlage der tragwerksplanerischen Rahmenbedingungen, differenziert zu entwickeln. Verträglich erscheinen III bis IV Geschosse (punktuell max. V Geschosse), wobei solitäre Hochpunkte aus dem städtebaulichen Zusammenhang bislang kaum abzuleiten sind.

Besonders im Grundstücksteil des ehemaligen Bauteil C, ist, sofern wirtschaftlich, eine höhere Geschossigkeit durch zusätzliche (neue) Spezialtiefgründung denkbar (siehe hierzu Anlage D3). Gemäß dem Tragwerksentwurf kann max. mit 4 oberirdischen Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant werden. Die Ausnutzung für die jeweiligen Grundstücksteile ergibt sich aus dem beigelegten Übersichtsplan zum Tragwerksentwurf in der Anlage.

Ziel für Wohngeschosse ist eine lichte Höhe von mindestens 2,60 m, in Dachgeschosswohnungen und Penthäusern sowie anderen Nutzungen (EG) kann die lichte Höhe entwurfsbedingt höher sein.

Unter B 3 Aufgabenstellung heißt es:

Als Mindestvorgabe sind auf der zu beplanenden Fläche 18.000 Quadratmeter BGF für Wohnungen und ca. 8.000 Quadratmeter BGF für ergänzende Nutzungen zu erreichen.

Die Finanzierung der Auslobung erfolgte durch den Investor. Auch die Auftragserteilung für den Wettbewerb auf der Grundlage des Auslobungstextes hat der Investor getroffen. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Investor mit den inhaltlichen Vorgaben der Ausschreibung in Bezug auf Bruttogeschossfläche und Höhe der Gebäude auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit seiner Investition einverstanden gewesen ist. In dem nunmehr vorgelegten Entwurf beträgt die Bruttogeschossfläche insgesamt ca. 32.000 Quadratmeter, d.h. die Mindestvorgabe der Auslobung wird um ca. 6.000 Quadratmeter überschritten. Bei einer Reduzierung des Hochhauses auf fünf Geschosse, mithin einer Verminderung um 24 Wohnungen à ca. 100 Quadratmeter betrüge die Bruttogeschossfläche immer noch ca. 3.600 Quadratmeter mehr als die Vorgabe im Auslobungstext. Das von dem Investor vorgebrachte Argument, die Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens mache den Bau eines Hochhauses erforderlich, ist daher nicht überzeugend.

4) Mit dem Text der Auslobung als Grundlage ist der städtebauliche Wettbewerb öffentlich kommuniziert worden. Deshalb hat er große Zustimmung gefunden, auch das Landesamt für Denkmalpflege war einverstanden. Es stellt sich die Frage, wie es möglich sein konnte, dass trotz der klaren Vorgaben für den Wettbewerb gleichwohl ein Entwurf prämiert wird, der sich über diese Vorgaben eklatant hinwegsetzt. Wenn der Investor und das Bauamt nunmehr behaupten, dass der Bau eines elf-geschossigen Hochhauses von vornherein Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs war, dann drängt sich der Verdacht auf, dass der Text der

Auslobung lediglich dazu dienen sollte, die wahren Absichten zu verschleiern um eine öffentliche Diskussion zu vermeiden. Als für die Planung verantwortliche Behörde wäre es vorrangige Aufgabe des Bauamtes Bremen-Nord gewesen, für die Einhaltung der in dem Auslobungstext festgelegten Grundsätze zu sorgen.

5) Mit der Verwirklichung dieses Bauvorhabens wird die Attraktivität des Quartiers für Jahrzehnte bestimmt. Fehler, die bei der Planung gemacht werden, können praktisch nicht mehr rückgängig gemacht werden. Bei einer sachgerechten Abwägung der vorgetragenen Argumente kann nach unserer Auffassung das Ergebnis nur sein, die Vorgaben der Auslobung zu befolgen und die Geschosshöhe auf maximal fünf Geschosse zu begrenzen.