

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

28.02.2012
Marianne Grewe-Wacker
361-8743

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Rainer Imholze
361-6278

Vorlage Nr. 18/127-S
für die Sitzung der städtischen Deputation für
Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 07.03.2012
sowie

Vorlage Nr. 18/103-S
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)
am 08.03.2012

2. Fortschrittsbericht – Einzelhandelsentwicklung in der Bremer Innenstadt

A. Problem

Die Entwicklung der Bremer Innenstadt hat in den vergangenen Jahren zu einer umfassenden Attraktivitätssteigerung geführt. Private Investitionen sowie öffentliche Maßnahmen der Sanierung und Modernisierung des öffentlichen Raumes sowie der öffentlichen Einrichtungen haben diesen Fortschritt bewirkt.

Dennoch ist der Anteil der Verkaufsfläche in der Innenstadt mit rund 16 Prozent an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche strukturell im Vergleich zu anderen Großstädten gering. Auch bezogen auf die Angebote des Einzelhandels gibt es im Städtevergleich weiterhin Nachholbedarf (siehe: Junker und Kruse, Perspektiven für den Einzelhandel in der Bremer Innenstadt – Vertiefungsstudie zum Kommunalen Zentrenkonzept mit Nahversorgungskonzept, Dortmund, Dezember 2008).

Voruntersuchungen haben das Ansgariviertel als ein Viertel ausgemacht, in dem die heutigen Angebote und Immobilien nur noch bedingt den Anforderungen an einen attraktiven und anziehenden Einzelhandelsstandort gerecht werden. In den Vorlagen Nr. 17/343-S und 17/292-S für die gemeinsame Sitzung der Deputationen für Bau und Verkehr sowie für Wirtschaft und Häfen am 18.02.2010 sind bezogen auf diesen Bereich Ergebnisse für fünf Entwicklungsszenarien aufgeführt. Sie wurden im Zusammenwirken mit externen Experten aus den Bereichen Städtebau (Trojan, Trojan und Partner), Immobilienwirtschaft (Activ Consult Real Estate GmbH) und Verkehr (Argus Stadt- und Verkehrsplanung) entwickelt und geprüft (siehe Anlage 1).

Abhängig von den jeweils gewählten Gebäudetypologien und dem angenommenen Nutzungsmix sind in etwa folgende Verkaufsflächenzuwächse möglich:

Tabelle 1: Auswirkungen der Szenarien auf die Angebote an Einzelhandelsverkaufsfläche (VKF) im Ansgariviertel

Szenario *	Zuwachs in qm gegenüber Bestand in 2009 mit rd. 36.000 qm	VKF gesamt neu in qm
Szenario 1	+ 22.000	58.000
Szenario 2	+ 9.000	45.000
Szenario 3	+ 7.500	43.500
Szenario 4	+ 12.000	48.000
Szenario 5	+ 10.000	46.000

* Siehe Darstellung Anlage 1

Die aus der Szenarienbetrachtung gewonnenen zehn Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels setzen die Rahmenbedingungen (siehe Anlage 2). Sie wurden nach Befassung des Beirats Mitte den grundsätzlich an einer Entwicklung des Quartiers interessierten Projektentwicklern vorgestellt und von diesen für grundsätzlich realisierbar gehalten. Die Leitlinien sind inzwischen Bestandteil des Planaufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan 2420 vom 17.02.2011.

Ergänzend haben Junker und Kruse weitere zu entwickelnde Standorte für potentiellen Einzelhandel in der Bremer Innenstadt ausgemacht, von denen der Bahnhofsvorplatz zu den bedeutendsten zählt.

Auftrag beider Fachdeputationen ist es, insbesondere das Ansgariviertel, aber auch die anderen Einzelhandelsstandorte im Rahmen des Innenstadtkonzeptes „Bremer Innenstadt 2020“ zu entwickeln. Aktuell soll das Ansgariviertel in einer Partnerschaft mit privaten Unternehmen zu einem modernen und urbanen Einzelhandels-, Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden.

Bei der Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes wird Bremen unterstützt durch das Büro pesch und partner architekten stadtplaner (siehe Vorlagen 17/400-S und 17/439-S für die Sitzungen der Deputation für Wirtschaft und Häfen am 01.12.2010 und der Deputation für Bau und Verkehr am 02.12.2010). Eingebunden in diese Entwicklungs- und konzeptionellen Arbeiten ist die kontinuierliche Betreuung und Entwicklung der privaten und öffentlichen Vorhaben (siehe Vorlagen 17/400-S und 17/439-S für die Sitzungen der Deputation für Wirtschaft und Häfen am 01.12.2010 und der Deputation für Bau und Verkehr am 02.12.2010, Anlage 3). Die Bremer Innenstadt wird dabei nunmehr einschließlich der Bahnhofsvorstadt, der Bürgerweide und der angrenzenden Neustadt gesehen. Wichtig sind darüber hinaus die Verknüpfungen in den Bremer Westen, in die Überseestadt sowie zum Ostertorviertel und zu Teilen des Steintorviertels.

Zu den aktuellen Projekten wird folgender Sachstandsbericht gegeben.

B. Lösung

1. Entwicklung Ansgariviertel

Die Entwicklung des Ansgariviertels ist nur gemeinsam mit den Grundstückseigentümern sowie zukünftigen potentiellen Akteuren (Investoren, Projektentwicklern) möglich.

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) hat daher seit Jahren intensiven Kontakt zu den Eigentümern und den führenden Projektentwicklern für Einzelhandelsentwicklungen in Deutschland gehalten, die andernorts zugleich

als Investor auftreten (ECE, Multi Development, mfi, Comfort, Procom, Sierra Developments, MBI Nord, FOM Real Estate, 3WDeutschland, Gross & Partner, MAB Development, Gedo Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft mbH).

Den Entwicklern wurden die fünf Szenarien, Leitlinien und Überlegungen der Stadt vorgestellt. Alle Entwickler signalisierten, dass die von der Stadt dargelegten Vorstellungen grundsätzlich als realisierbar anzusehen sind. Ferner wurden die Entwickler darüber informiert, dass die privaten Eigentümer bisher nicht in eine gemeinsame Entwicklung unter Koordination durch die Stadt Bremen beispielsweise in Form von vorvertraglichen Bindungen eintreten wollen. Daher war eine direkte Kontaktaufnahme zwischen privaten Grundstückseigentümern und Entwicklern zur weiteren Umsetzung des Projektes erforderlich.

In 2011 haben sich bei den Immobilien Galeria Kaufhof und C&A Eigentümerwechsel ergeben. Das Objekt C&A hat sogar zweimal den Besitzer gewechselt. Die heutigen Immobilieneigentümer sind langfristig an die derzeitigen Nutzer der Gebäude durch bis in die Mitte des nächsten Jahrzehnts reichende Mietverträge gebunden. Sie sehen daher für sich keinen aktuellen Handlungsbedarf, sind aber offen für Gespräche über eine Einbindung ihrer Immobilien in übergreifende Entwicklungskonzepte.

Die momentanen Flächenverfügbarkeiten konzentrieren sich daher auf die Immobilien Lloydhof und Parkhaus Brill. Gespräche mit potentiellen Projektentwicklern und Investoren haben ergeben, dass die auf diesen Grundstücken realisierbare Verkaufsfläche die Einzelhandelssituation in der Bremer Innenstadt nachhaltig verbessern wird.

In Gesprächen mit der Eigentümerin des Lloydhofs konnte erreicht werden, dass die Eigentümerin nunmehr an einer gemeinsamen Entwicklung des Bereiches interessiert ist. Damit ergibt sich die Option, eine Entwicklung auf den Grundstücken Parkhaus Brill und Lloydhof voran zu bringen, um den festgestellten Nachholbedarf an Einzelhandelsangeboten außer am Bahnhofplatz (rd. 10.000 qm VKF) auch in der Bremer City decken zu können. Das entspricht der Umsetzung von Szenario 1, gegebenenfalls modifiziert um Szenario 5 bezogen auf das Parkhaus Brill. Durch dieses Szenario kann es gelingen, das größte Verkaufsflächenwachstum gegenüber dem Bestand zu erreichen (vgl. Tabelle 1)

Vertreter der Eigentümerin des Lloydhofes, des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, der Brepark sowie der WFB besprechen derzeit mögliche Rahmenbedingungen für eine gemeinsame Entwicklung im Rahmen eines Investorenverfahrens. Der Planungsprozess wird bei dieser Lösung so offen gestaltet, dass er weitere Entwicklungen ermöglicht und dass benachbarte Immobilien miteinbezogen werden können.

Abgesichert werden soll dieses Verfahren durch Vereinbarungen zwischen Bremen und der Eigentümerin des Lloydhofes. Hierzu liegt ein erster Vereinbarungsentwurf vor, der weiter zu verhandeln ist..

Acht bis zehn interessierte Immobilienentwickler sollen zur Teilnahme an einem zweistufigen Verfahren aufgefordert werden. In der ersten Phase sollen die Teilnehmer aufgefordert werden, indikative Angebote abzugeben, die sowohl Kaufpreisangebote als auch Nutzungskonzepte enthalten. Aus den abgegebenen Angeboten wird durch eine Jury eine befristete Anzahl von Bietern ausgewählt, die anschließend in der zweiten Phase aufgefordert werden, ein verbindliches Angebot abzugeben. Die Jury wird diese Angebote bewerten und einen Vorschlag für die Zuschlagserteilung abgeben.

Für die Durchführung des Verfahrens sind externe Berater sowohl in rechtlichen Fragen sowie für die Beurteilung der immobilienwirtschaftlichen Machbarkeit erforderlich. Derzeit erfolgt die Abstimmung über die mit der Eigentümerin des Lloydhofes zu treffende Vereinbarung. Nachdem diese unterschriftsreif vorliegt erfolgt die Befassung im Beirat sowie der parlamentarischen Gremien zur Zustimmung über den Abschluss der Vereinbarung und der Durchführung des Verfahrens.

Für die erste Projektphase werden Kosten in Höhe von rd. 50 T€ anfallen, die hälftig von SWAH und SUBV als lfd. Sachverständigenkosten getragen werden.

Die weiteren Schritte sind:

- Auslobung erarbeiten, Jury bilden, flankierend Nachbareigentümer informieren
- Zweistufiges Auswahlverfahren durchführen
- Präsentation der Ergebnisse bei Nachbareigentümern und dem Beirat
- Gremienbefassung und Zuschlagserteilung

- Übernahme in Bauleitplanung
- Bauantrag stellen
- Bauphase und anschließend Betrieb

2. Arbeitsstand und weiteres Vorgehen Innenstadtkonzept

Die räumliche und funktionale Aufwertung des Ansgariviertels ist wichtiger Baustein zur Entwicklung eines neuen Quartiers und wesentlicher Beitrag zur Aufwertung der Bremer Innenstadt. Sie ist aber nicht der einzige Schlüssel. Es ist deshalb notwendig, auch die Potentiale in anderen Bereichen der Innenstadt weiter zu entwickeln. Dazu ist das Innenstadtkonzept fortzuschreiben, das u.a. weitere Innenstadtpotentialflächen aufnimmt und in Zusammenhang mit weiteren Innenstadtfunktionen stellt.

Ausgangspunkt zur Bearbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes für die Bremer Innenstadt sind die o.a. politischen Beschlüsse vom Februar 2010 im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Ansgariviertels. Demnach haben der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen den Auftrag erhalten, ein integriertes Innenstadtkonzept zu entwickeln.

Dieses befindet sich in Arbeit und wird partnerschaftlich durch die beiden Ressorts, die Handelskammer Bremen sowie dem Gutachter pesch und partner architekten stadtplaner BDS/SRL (Herdecke/Stuttgart) entwickelt.

Der Betrachtungsraum für das Entwicklungskonzept Bremer Innenstadt umfasst sowohl die Altstadtquartiere, Weser und Wallanlagen als auch die Entwicklungsbereiche Bahnhofsviertel, Rembertiviertel, Plantage und Alte Neustadt. Darüber hinaus die Verbindungen in die angrenzenden Stadtteile und Stadteingänge. Auch das innerstädtische Wegenetz und Themen der Organisation und des Marketings sind Bestandteil und zu bearbeitende Handlungsfelder.

Die Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes erfolgt mit breiter öffentlicher Beteiligung in Form von Symposien, Workshops sowie Stadtdialogen und ermöglicht so einen offenen Dialog.

Nach den politischen Beschlüssen zur Entwicklung des Ansgariviertels und der Ausarbeitung eines Innenstadtkonzeptes sowie der Auswahl und Beauftragung des Gutachters fand am 28. Februar 2011 die öffentliche Auftaktveranstaltung im Haus der Bürgerschaft statt. Dies war der offizielle Start und gleichzeitige Beginn der Orientierungsphase mit einer umfassenden SWOT-Analyse. Die Erörterung zur SWOT Analyse ergab im Ergebnis, dass man noch stärker als ursprünglich geplant sektorale Aspekte bearbeiten müsse, die im Rahmen eines Workshops am 13. September 2011 inhaltlich vertieft und mit räumlichen Bezug diskutiert wurden. Nach einem Einführungsreferat des Landesdenkmalpflegers zur Historie der Bremer Innenstadt und aktuellen Bezügen zur Gegenwart erfolgte die Workshoparbeit in fünf Gruppen zu den Themen Wohnen, Innenstadtwirtschaft, Verkehr/Mobilität, Freiräume und Kultur; jeweils mit Impulsreferaten zu aktuellen Trends und den daraus abzuleitenden Notwendigkeiten, Handlungsschritten, Maßnahmen, Projekten etc. für das zu entwickelnde Innenstadtkonzept.

Die Ergebnisse der einzelnen sektoralen Workshops wurden vom Gutachter Prof. Dr. Pesch zu einer Synopse zusammengefügt und im Rahmen einer Auftraggeber-Klausur am 16. Dezember 2011 erörtert. Dies war gleichzeitig der Beginn der Konzeptionsphase zu Themenfeldern, räumlichen Vertiefungsbereichen, Handlungsstrategien und Leitprojekten. Momentan wird von der Geschäftsführung zum Innenstadtkonzept eine Projektliste erarbeitet, in die alle Vorschläge zu Projekten aufgenommen werden. Damit soll sichergestellt werden, dass alle bisherigen Stellungnahmen, Kommentare und Ergänzungen sowie aktuelle Planungen aufgenommen werden. Für Mitte April 2012 ist ein weiterer öffentlicher Workshop zu teilräumlichen Aspekten und konkreten Projekten geplant. Dies wird die Basis für den zu diskutierenden Entwurf des Strukturplans Bremer Innenstadt 2020 sein. In Anlage 4 ist der aktuelle Projektbearbeitungsplan mit den einzelnen Bearbeitungsphasen, öffentliche Beteiligung, Terminen (soweit heute absehbar) und dem Bearbeitungsstatus abgebildet.

Trotz der inhaltlichen Komplexität und Beteiligungsverfahren gehen die beteiligten Ressorts und die Handelskammer Bremen davon aus, dass noch vor der Sommerpause der Strukturplan zur Bremer Innenstadt 2020 öffentlich vorgestellt und diskutiert werden kann, so dass bis zum Ende des Sommers der

Entwurf des Endberichtes vorliegt. Der Projektabschluss und die politischen Gremienbefassungen sollen zum Ende des Jahres erfolgen.

3. Private und öffentliche Projekte in der Bremer Innenstadt

Parallel zur Erarbeitung des Innenstadtkonzeptes werden konkrete Projekte ohne Zeitverzögerung bearbeitet.

Entsprechend des Koalitionsvertrages sind in Bremen zusätzliche, städtebaulich attraktiv gestaltete Einzelhandelsflächen im Bereich Ansgaritor zu schaffen.

Darüber hinaus sollen Lagen im Bereich Wall, Knochenhauerstraße, Domshof und Langenstraße in einem systematischen Entwicklungsprozess aufgewertet werden. Vielfach erfolgt dies über Kooperationen mit privaten Investoren bzw. Eigentümern.

Ziel dieser Maßnahmen ist es, die überregionale Wettbewerbsfähigkeit im Einzelhandels-, Kultur-, Tourismus- und Dienstleistungssektor zu erhöhen sowie zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Des Weiteren sollen gemäß Koalitionsvertrag gezielte, kleinteilige Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung in der Innenstadt realisiert werden, um damit private Investitionsvorhaben zu flankieren.

Zwischenzeitlich kann bezüglich einiger zentraler privater und öffentlicher Vorhaben in der Innenstadt über neue Ergebnisse berichtet werden.

So steht bspw. die Bebauung der Bahnhofsvorplatzfläche kurz bevor, zwei Bankgebäude an zentraler Stelle in der Innenstadt werden demnächst in attraktiver Architektur neugebaut werden und der Architektenwettbewerb im Stephaniquartier konnte erfolgreich und unter breiter Beteiligung abgeschlossen werden.

Eine detaillierte Aufstellung über entsprechende Maßnahmen kann der Anlage 3 entnommen werden.

C. Gender-Prüfung

Die Sachdarstellung hat keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen. In der Projektumsetzung wird es projektbezogen darauf ankommen, diese so auszu-

gestalten, dass die Belange von Frauen und Männern gleichermaßen berücksichtigt werden.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag für die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den
2. Fortschrittsbericht zur Einzelhandelsentwicklung in der Bremer Innenstadt zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen erwartet einen
3. Fortschrittsbericht im Sommer 2012.

Beschlussvorschlag für die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt den
2. Fortschrittsbericht zur Einzelhandelsentwicklung in der Bremer Innenstadt zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie erwartet einen
3. Fortschrittsbericht im Sommer 2012.

Anlagen

- 1.) Szenarien zur Entwicklung des Ansgariviertels
- 2.) Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels
- 3.) Auflistung privater und öffentlicher Vorhaben in der Innenstadt
- 4.) Projektbearbeitungsplan, Stand 03.02.2012

Anlage 1:

Szenarien zur Entwicklung des Ansgariviertels

Szenario 1

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. Lloydhof und Parkhaus Am Brill werden zu einem neuen Einzelhandelsschwerpunkt. Der Lloydhof wird neu zugeschnitten und es wird ein neuer Zulauf vom Hanseatenhof in Richtung Ansgaritorstraße organisiert. Der ruhende Verkehr wird wie in allen anderen Szenarien in Tiefgeschossen organisiert. Auf den beiden Baufeldern (A und B) kann sich ein Mix unterschiedlicher Nutzungen entwickeln. Der Schwerpunkt liegt auf dem Einzelhandel. Die Höhenentwicklung orientiert sich an der heutigen Bremer Innenstadt und liegt im Durchschnitt bei fünf Geschossen. Punktuelle Akzente in Richtung Wegesende und zum Ansgarikirchhof geben dem Quartier die notwendige bauliche Prägnanz. Das Konzept geht von einem Abriss auf den beiden Baufeldern A und B aus.



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Szenario 2

Szenario 2 erweitert den Ansatz von Szenario 1. Das Areal des heutigen C&A und der Kaufhofstandort wird 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. Damit wird der Einzelhandelslauf deutlich erweitert und die heute mehr als unbefriedigende und rückwärtige Situation der Pelzerstraße aufgebrochen. Der Baublock zwischen der Knochenhauerstraße, der Carl-Ronning-Straße und der verlängerten Pelzerstraße wird sinnfällig und markant ergänzt.

Darüber hinaus wird zwischen dem Baufeld B und C (Lloydhof und C&A) eine neue Nord-Süd-Verbindung eingefügt. Das Wegenetz wird so noch engmaschiger und der öffentliche Raum um eine Gasse in Richtung Wegesende ergänzt.

Auch Szenario 2 bietet einen stabilen stadträumlichen und freiräumlichen Rahmen, der vielfältig und flexibel aufgefüllt werden kann – mit unterschiedlichen Einzelhandelsformaten, mit neuen Dienstleistungs- und punktuellen Wohnangeboten. Das Quartier rund um den Hanseatenhof wird deutlich durchlässiger und verbindet sich sinnfälliger mit den angrenzenden Lagen.



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Szenario 3

Szenario 3 lehnt sich sehr stark an das 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 Papestraße durchaus tragfähig ist und das Baufeld C sich in östliche Richtung ausdehnen könnte. Zur Kompensation wird eine breitere Fuge zwischen dem Baufeld B und C vorgeschlagen. Auch Szenario 3 entwickelt eine Korngröße, die den heutigen Anforderungen an moderne und effizient geschnittene Einzelhandelsflächen gerecht wird. Auf den Baufeldern A bis D lässt sich ein interessanter Nutzungsmix organisieren und ein spannungsvoller Lauf entwickeln: enge Gassen wechseln mit stattlichen Plätzen, glasgedeckte Straßen (etwa im Bereich der neuen Pelzerstraße oder im Bereich einer zusätzlichen Verbindung zwischen einem neu gestalteten Hanseatenhof und der Ansgaritorstraße), grüne und steinerne Plätze können Themen einer weiteren Ausgestaltung sein.



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Szenario 4

Szenario 4 orientiert sich wieder stärker an den Konturen der heutigen Baufelder und belässt den Zusammenhang der Baufelder B und C. Damit entsteht an diesem Standort eine noch größere Flexibilität für Einzelhandelsentwicklung. Auch dieses Szenario variiert für die einzelnen Baufelder die typologische Ausgestaltung. Auf dem Standort des heutigen Parkhauses Am Brill ist ein Einkaufszentrum denkbar, auf Baufeld B und C unterstellt der Entwurfsansatz eine hofartige Organisation mit Öffnungen und Anbindungen zum Wegesende, zu einem neu gestalteten Hanseatenhof, zur „durchgesteckten“ Pelzerstraße und zu einer neuen Einzelhandelslage der Ansgaritorstraße. Die neu geschnittene ehemalige Kaufhofimmobilie kann wieder Kaufhaus aber auch Passage werden. Die Mischung von Nutzungen ist auch im 4. Szenario Grundprinzip.

Durch die bauliche Organisation der Baufelder B, C und D entstehen zusätzlich zu den straßenbezogenen Einzelhandelsläufen auch Sekundärläufe über Innenhöfe und Passagen.



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Szenario 5

Szenario 5 unterscheidet sich vom vorangegangenen Ansatz lediglich dadurch, dass es rund die Hälfte der heutigen Stellplätze des Parkhauses Am Brill auch künftig oberirdisch vorhält. Das verbessert die Erschließungsqualität des Konzeptes gegenüber den zuvor skizzierten Entwicklungsansätzen – ohne das Ziel, die Schaffung zusätzlicher Einzelhandelsflächen, zu verfehlen. Szenario 5 garantiert die stadt- und freiräumlichen Qualitäten, hat die notwendige Flexibilität, ermöglicht den angestrebten Nutzungsmix, setzt an den richtigen Orten bauliche Akzente und hat eine Maßstäblichkeit, die mit der Bremer Innenstadt verträglich ist. Das einfache und robuste Netz von gut gestalteten öffentlichen Wege- und Platzräumen kann im Zusammenspiel mit einer sorgsam entwickelten Architektur die gewünschte und notwendige Anziehungskraft entwickeln



Quelle: Trojan, Trojan und Partner

Anlage 2

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.

Die Entwicklung ist so auszugestalten, dass die überregionale Ausstrahlung verstärkt und neue Zielgruppen für die Bremer Innenstadt gewonnen werden, die andere, höherwertigere Qualitäten als bisher vorzufinden suchen. Insofern sind Angebotsqualität, Marketing und Städtebau aufeinander zu beziehen. Die besonderen Qualitäten der Bremer Innenstadt als „Stadt der Vielfalt“, „Stadt der Viertel“ und „Stadt der kurzen Wege“ sind auszubauen. Sie ist zudem so auszugestalten, dass die in dem vorliegenden Gutachten von Junker und Kruse ermittelten Lücken/Defizite bezüglich Ladengröße – insbesondere größere Einheiten ab 1.500 qm – und Sortimente geschlossen werden. Diese zusätzlichen Einzelhandelsflächen sollen einen wesentlichen Beitrag zur Flächenenerweiterung und zur Behebung der festgestellten Defizite in der Bremer Innenstadt leisten.

2. Radius und Umfang der Veränderungen

Der exakte Radius baulich räumlicher Veränderungen kann heute nur bedingt abgegrenzt werden. Je nach Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigner kann sich die Umstrukturierung in Abschnitten und kleinteilig oder als größere Maßnahme darstellen. Bislang geht die Stadt Bremen von einer längerfristigen Entwicklung aus, die vom Parkhaus Mitte bis zum Parkhaus Am Brill reichen könnte und damit auch die heutige Kaufhofimmobilie, C&A und den Lloydhof in die Entwicklung mit einbeziehen und eine Perspektive bieten würde. Diese Entwicklung kann ausstrahlen auf benachbarte Lagen wie etwa dem Wall und muss bereits jetzt strukturell mitgedacht werden.

Jede einzelne Maßnahme, sei es die Verbesserung im Bestand oder auch der Abriss und Ersatz heutiger Gebäudestrukturen, wird jeweils hinsichtlich ihres Beitrags zur Gesamtperspektive für das Areal überprüft.

Auf den umrissenen Baufeldern gilt es, einen attraktiven Nutzungsmix aus neuen Einzelhandelsformaten, hochwertigen Büroangeboten und Wohnen zu organisieren. Darüber hinaus sollten gastronomische Angebote, Freizeitnutzungen (z.B. mit Fitness- und Wellness), soziale (z.B. Kinderindoorangebote) und kulturelle Bausteine Bestandteil einer Neustrukturierung sein. Ziel ist es, ein möglichst vielfältiges, hochattraktives

Spektrum unterschiedlichster Nutzungen am Standort zu etablieren, das vielfältige Anlässe für einen Besuch bietet. Es ist ein breites Publikum anzusprechen und die Verweildauer und Verweilqualitäten über die derzeit üblichen Ladenöffnungszeiten hinaus deutlich auszudehnen.

3. Nutzungs- und Betreiberkonzept

Grundlage für eine Neustrukturierung muss ein Nutzungs- und Betreiberkonzept sein, das einen Beitrag zur Profilierung des Ansgariviertels und der Bremer Innenstadt leistet. Es soll ein Leitthema geben, das die Positionierung innerhalb der Bremer Innenstadt verdeutlicht, die Qualitätsbestimmung erkennbar macht und das Marketing bestimmt. Angaben zum Einzugsgebiet, zum Nutzungsmix, zu den Ladengrößen, zu den Sortimenten, zum angestrebten Niveau, den ergänzenden Nutzungen und zum Marketing sind erforderlich zum Abgleich mit den Ansprüchen Bremens. Angestrebt wird eine Mischung aus Einzelbetrieben, regionalen und bundesweiten auch international aktiven Anbietern und noch nicht vorhandene Filialisten mit ihren Flagship-Stores.

4. Akzente, Leuchttürme, wichtige Orte

Das erneuerte Ansgariviertel muss ausstrahlen – durch besondere Nutzungen aber auch durch bauliche Akzente, um an die historische Bedeutung des Standortes wieder anzuknüpfen. Mit zeitgenössischen Mitteln sollen wichtige Positionen baulich akzentuiert werden. So soll z. B. das Ansgaritor in Richtung Bahnhof deutlicher markiert werden. Dazu kann die für die Gebäude allgemein zulässige Zahl von fünf Vollgeschossen punktuell zugunsten einer Überhöhung (um zwei Geschosse) überschritten werden. Gleiches gilt für die Stirnseite des Ansgarikirchhofes und für eine mögliche neue Blockarrondierung zwischen Pelzerstraße und Knochenhauer Straße. Diese sogenannten Belvederes können für das Wohnen ebenso genutzt werden wie für öffentlichkeitswirksame Nutzungen. Sie bieten neue Ausblicke auf die Stadt und den grünen Wallring. In diesem Zusammenhang soll auch der Stadteingang an der AOK-Kreuzung aufgewertet werden.

5. Läufe und Lagen

Ziel ist es, die Lauflagen des Einzelhandels in der Bremer Innenstadt zu vergrößern, sie miteinander sinnfälliger zu verknüpfen und bislang abseitige Lagen in die Läufe zu integrieren. Jede Straße hat dabei die Chance, ein eigenes Profil – ein eigenes Gesicht – zu entwickeln. Die Chancen der Knochenhauserstraße, der Pelzerstraße und der Ansgaritorstraße, sich zu attraktiven Einzelhandelslagen entwickeln zu können, müssen durch eine Entwicklung rund um den Hanseatenhof und im Ansgariviertel befördert werden. Die bisherige L-förmige Einzelhandelslage aus Sögestraße und Obernstraße mit der Verbindung zur hoch frequentierten Lloydpassage soll zu einem attraktiven Rundlauf weiterentwickelt werden. Neue Bausteine rund um den Hanseatenhof müssen also nicht nur kraftvolle Anziehungspunkte, sondern auch durchlässig und Teil der Stadtstruktur sein.

6. Stadtgrundriss und öffentlicher Raum

Der Stadtgrundriss soll durch die Weiterentwicklung des Ansgariviertels repariert, wieder vervollständigt und durch neue Wege und Platzräume zusätzlich angereichert werden. Heutige Rückseiten und wenig frequentierte Läufe müssen entwickelt und deutlich aufgewertet werden. Hinweise auf eine wünschenswerte Entwicklungsrichtung

gibt der historische Stadtgrundriss: Es besteht die einmalige Chance, dass die Pelzerstraße wieder komplettiert wird und die Überbauung entfällt. Das gilt auch für die Kleine Hundestraße. Um das Ansgaritor in einen Einzelhandelslauf einzubinden, muss es besser erreichbar sein. Dafür benötigt es einen neuen Zulauf vom Hanseatenhof. Heutige Nord-Süd-Verbindungen sollen im Grundsatz erhalten bleiben (Ansgaritorstraße, Papenstraße, Kleine Hundestraße) und können durch neue Wegebeziehungen zwischen dem Hanseatenhof und der Straße Wegesende ergänzt werden.

Straßen, Weg und Plätze sind die Bezugsräume für die künftige Entwicklung des Ansgariviertels. Ihre Belegung und ihre attraktive Ausgestaltung mit wechselnden atmosphärischen Qualitäten von Bewegungsflächen, Aufenthaltsbereichen und unterscheidbaren Identitätsräumen sind von zentraler Bedeutung. Der öffentliche Raum verknüpft das Quartier mit den angrenzenden Lagen. Der Gesamtentwicklung muss ein engmaschiges Netz zugrunde liegen. Mögliche neue Wegeverbindungen und Durchwegungen auf privaten Flächen sollen einen öffentlichen Charakter erhalten und durch Wegerechte gesichert werden. Der öffentliche Raum muss für Kinder nutzbar sein. Ein Konzept zur Neugestaltung muss ein entsprechendes Angebot bereit halten. Der Standort ist flexibel und konzeptabhängig in unterschiedlichen Bereichen des Quartiers denkbar. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die öffentlichen Räume hochwertig wiederherzustellen.

Die Stadt geht davon aus, dass dies die Aufgabe des/der Projektträger sein wird. Die Gestaltung ist einvernehmlich mit der Stadt zu entwickeln.

7. Verkehrliche Erreichbarkeit

Der Standort ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Dennoch ist es unerlässlich das Quartier auch für den PKW und für den Andienungsverkehr erreichbar zu machen. Das erfordert eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen und eine effiziente Organisation der Lieferverkehre (Citylogistik), die den öffentlichen Raum in seiner Aufenthaltsqualität nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Andienung und Entsorgung sollte im Regelfall unterirdisch erfolgen. Die notwendigen Rampen sind stadt- und gestaltverträglich auszuformulieren und sollen deshalb innerhalb der Gebäude organisiert werden.

Der ruhende Verkehr ist in den Untergeschossen zu organisieren. Das Parkhaus Mitte bleibt in den bisherigen Überlegungen erhalten. Die bauliche Verknüpfung mit der angrenzenden Einzelhandelsimmobilie in der heutigen Form sollte entfallen. Das Parkhaus Am Brill soll zu einem Einzelhandelsstandort weiterentwickelt werden. Ein Teil des Stellplatzangebotes kann auch auf dem Grundstück erhalten bleiben, der Rest soll durch Angebote im Quartier kompensiert werden. Die Zu- und Abfahrten sind so zu organisieren, dass die Pelzerstraße, die Knochenhauerstraße und die Straße Wegesende als attraktive Einzelhandelslagen entwickelt werden können. Eine Erschließung über die Ansgaritorstraße sollte entfallen.

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze (Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze im Parkhaus Am Brill und notwendige Stellplätze für die neuen Nutzungen)

ist privat zu finanzieren. Das Parkgebührensysteem des Parkhauses ist in das Gebührensystem des vorhandenen Bestandes einzupassen.

8. Gebäudetypologien

Für die künftige Raum- und Gebäudetypologie braucht es eine ausreichende Flexibilität. Die heutigen und künftigen Baufelder sind so bemessen, dass auf ihnen sehr unterschiedliche Einzelhandelstypologien entwickelt werden können. Dabei können Hof-typen ebenso entstehen wie Einkaufsgalerien und Kaufhäuser.

Ziel ist es, die baulichen Strukturen so zu entwickeln, dass sie sich zum öffentlichen Raum hin öffnen und Schauseiten und Eingänge haben. Die Ladengrößen sollen so gewählt werden, dass auch das Defizit an größeren zusammenhängenden Flächen behoben wird.

Die Stadt Bremen geht bei der Entwicklung in der Regel von einer vertikalen Nutzungsmischung auf den Baufeldern aus. Je nach Lage und jeweiligen Nutzungsanteilen können daraus ganz unterschiedliche Gebäude entstehen. In der Regel werden Einzelhandelsflächen im Basement, Erdgeschoss und 1., gegebenenfalls dem 2. Obergeschoss, Büroflächen ab dem 2. oder 3. Obergeschoss ansetzen. Das Wohnen kann entweder in den oberen Geschossen oder aber auf einem separaten Baufeld entwickelt werden. Zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten wird ein angemessener Flächenanteil für eine Wohnnutzung angestrebt.

Straßen und Wege können überdacht werden – in Form von Markisen und Arkaden und in Form Glas gedeckter Passagen. Der öffentliche Charakter der Straßen und Wege muss dabei erhalten bleiben.

9. Architektur, Städtebau und Bauleitplanung

Neben der Qualität des öffentlichen Raumes und einem neuen attraktiven Nutzungsmix ist es insbesondere die Architektur, die den Standort prägen und ihn zu einer neuen Visitenkarte der Bremer Innenstadt machen kann. Hierfür gibt es kein Patentrezept – wohl aber eine Grundhaltung, die es im weiteren Verfahren auszuformulieren gilt. Umnutzungen im Bestand müssen sich ebenso wie der Neubau am Maßstab der heutigen Bremer Innenstadt orientieren. Bei der Umstrukturierung des Ansgariviertels geht die Stadt in der Regel von fünf Vollgeschossen aus.

Die neuen Architekturen müssen neue moderne Akzente setzen, und zugleich eine dauerhafte Gültigkeit garantieren. Zudem sollen sie dazu beitragen, das neue Ansgariviertel über verschiedene neue Wege flächenhaft zu erleben und erfordern eine Öffnung der Gebäude nach außen zu den Laufwegen. Das setzt eine Flexibilität der baulichen Strukturen voraus, da sich Inhalte und Anforderungen, Nutzungen und Mieter ändern können und werden. Die Gebäude müssen nach den Kriterien des nachhaltigen Bauens entwickelt werden und den Kriterien der Barrierefreiheit genügen. Hierfür sind in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Bremen angemessene und tragfähige Kriterien zu entwickeln. Dazu sollen Wettbewerbsverfahren im Einvernehmen mit der Stadt durchgeführt werden, die die Architektur konkretisieren und das bisher ermittelte städtebauliche Passepartout verfeinern werden. Die Verfahren sollen sich auf die gesamte Bauaufgabe – nicht lediglich auf die Ausformulierung der Hüllen – beziehen. Die

Ergebnisse der hochbaulichen und freiräumlichen Verfahren bilden die Grundlagen für den planungsrechtlichen Rahmen. Städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge sichern die verabredeten städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten, die in entsprechende Bauleitplanungen umzusetzen sind.

10. Umsetzung

Für die Umsetzung sind frühzeitig Konzepte zu entwickeln, die auf nachbarschaftliche Rücksichtnahme orientiert sind. Die Beeinträchtigung durch den Bauprozess muss minimiert und die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Lagen garantiert werden. In der Vergangenheit hat man in Bremen gute Erfahrungen mit einem attraktiven Baustellenmarketing (sogenannte Buddel-Kampagne) gemacht.

Für den langfristigen Erfolg und das Funktionieren des Quartiers ist ein Quartiersmanagement zu etablieren, das mit der bestehenden Innenstadtwerbegemeinschaft eng zusammenarbeitet und das überregional wirkende Innenstadtmarketing unterstützt. Interimsmäßig ist die Innenstadtwerbegemeinschaft, die auch die Lloydpassage betreibt und den Innovationsbereich (BID) Ansgarikirchhof bewirtschaftet, einzubeziehen.

11. Funktionale und räumliche Konsequenzen und Abhängigkeiten

Eine Veränderung von Lage und Größe heutiger öffentlicher Räume wird nur dann zugestimmt, wenn das in Summe nicht zu einer Reduzierung führt und durch ein zusätzliches Wegenetz zumindest ausgeglichen wird.

Eine Überbauung öffentlicher Straßenräume ist nicht vorgesehen. Zur sinnvollen Verknüpfung und Erschließung ist eine Unterbauung (wenn nicht technische Gründe dagegen sprechen) im Grundsatz denkbar. Eine Zusammenlegung und ein Zusammenschluss der heutigen Baufelder sind nicht vorgesehen.

Sollte eine Entwicklung des Quartiers schrittweise erfolgen, muss jeder Baustein dazu geeignet sein, einen überzeugenden Beitrag zur Aufwertung zu leisten und er muss sich in den städtebaulichen Rahmen für die Gesamtentwicklung einfügen.

Anlage 3

Zentrale Private Bauvorhaben Bremer Innenstadt 2010-2013

Bereich/Projekt	Anmerkung
Bahnhofsbereich	
Bahnhofplatz, Veräußerung Platzfläche	Ein detailliertes Nutzungskonzept wird derzeit entwickelt. Einem Verkauf des Grundstückes hat der Haushalts- und Finanzausschuss zugestimmt, Baubeginn ist für 2012 geplant.
Stadthaus Bahnhofstraße 1 (Ecke Herdentorsteinweg), Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses	Bauleitplanverfahren abgeschlossen, Bauantrag in Arbeit.
Eröffnung Comedy-Haus „Fritz“, Herdentorsteinweg 39	Das „Fritz“ ist mit einem breiten Unterhaltungsangebot in Betrieb
Backpacker Hostel, An der Weide	Erwerb des Grundstückes durch M&B
Zentraler Einkaufsbereich	
Maßnahmen des BID Ansgarikirchhof	Events, Marketing, Beleuchtung umgesetzt. Verlängerung vorgesehen.
BID Sögestraße	Ein neuer Innovationsbereich für die Sögestraße ist in Vorbereitung.
Markplatz und Umgebung	
Neubau Volksbank, Domsheide	Derzeit läuft Architektenwettbewerb, Baubeginn ist für 2013 geplant.
Neubau Bremer Landesbank, Domshof	Architektenwettbewerb ist abgeschlossen, Baubeginn 2013, Fertigstellung 2016 vorgesehen
Werbe- und Lichtkonzept Kontorhaus am Markt	In Bearbeitung
Lichtkonzept Handelskammer	In Bearbeitung
Neuordnung Marktstände auf dem Domshof	Projekt ist abgeschlossen, der Domshof-Wochenmarkt präsentiert sich neu geordnet und attraktiviert. Projekt ist durch das Wirtschaftsressort unterstützt worden.
Neubau Atlantic Grand Hotel am Bredenplatz	Das Hotel ist in Betrieb seit 2011
Eröffnung Verwaltungsgebäude Kaefer Isolier-technik an der Marktstraße	Das Verwaltungsgebäude ist in Betrieb seit 2011
Martiniquartier	
Spielcasino am neuen Standort Langenstraße	Das Casino ist in Betrieb seit 2011

Stephaniviertel	
Ehemals „Leffers“	Vorgesehen ist ein Neubau mit Nutzung als Mittelklassehotel, Verhandlungen mit Betreiber sind im Gange.
Fangturm	Gespräche mit Eigentümer über Möglichkeiten der Nutzung bisher untergenutzter privater Randflächen
Telekom-Areal	Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist abgeschlossen, eine entsprechende private Entwicklung des Quartiers ist vorgesehen

Öffentliche Planungen und Vorhaben Bremer Innenstadt 2010-2013

Bereich/Projekt	Anmerkung
Zentraler Einkaufsbereich	
Verkehrsuntersuchung Altstadt	Untersuchung ist abgeschlossen
Prüfung Querung Bürgermeister-Smidt-Straße in Höhe Schlachte	Ist im Rahmen der Verkehrsuntersuchung Altstadt geprüft worden und grundsätzlich möglich
Katharinen- u. Domshofquartier	
Unterstützung des BID Ansgarikirchhof	Öffentliche Unterstützung ist bez. Platzgestaltung und Beleuchtung erfolgt
Markplatz und Umgebung	
Domsheide barrierefrei	Projekt ist erfolgreich abgeschlossen worden in 2011
Stephaniviertel	
Abschluss Schließung Brilltunnel	Die oberirdischen Tunneleingänge sind geschlossen worden
Geeren	Die Kanalsanierung mit neuer Straßenoberfläche ist vollzogen worden
Schule Stephani	Testentwürfe zur Auslotung der Möglichkeiten für eine Neunutzung in Arbeit
Martiniquartier	
Gestaltungsstudie Langenstraße	Eine Gestaltungsstudie zur Langenstraße zwischen Markt und Martinistraße ist durch das Büro WES & Partner vorgelegt worden. Aktuell wird die Umsetzbarkeit geprüft. Der PKW- und LKW-Verkehr soll neu geregelt werden

Sonstiges	
CityInitiative Bremen Werbung e.V. / WFB	Vorgesehen ist eine Kampagne zur Begleitung der in der Innenstadt anstehenden Baustellen, wie z.B. Lloydhof, Bremer Carree, ehem. Leffers, Bahnhofplatz, Neubauten Bremer Landesbank und Volksbank etc.
CityInitiative Bremen Werbung e.V. / WFB	Durch teilweise hohe Fluktuation bzw. strukturelle Veränderungen sind Leerstände in den Hauptlagen des Einzelhandels in der Bremer Innenstadt nicht zu vermeiden. Die CityInitiative wird diese Leerstände bespielen bzw. durch Zwischennutzungen beleben.