

## **Bericht der Verwaltung**

### **für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 19. Mai 2016**

#### **Sachstand zum Wohnungsbauprojekt Grohner Grün / Tauwerkquartier**

##### **1. Sachdarstellung**

Die Abgeordnete Frau Heike Sprehe (SPD) hat am 12.04.2016 um einen Bericht zum Thema „Sachstand zum „Wohnungsbauprojekt Grohner Grün / Tauwerkquartier“ gebeten.

Die Verwaltung gibt dazu folgenden Bericht ab:

Mit anliegendem Schreiben, Stand 18.02.2016, informierte das Bauamt Bremen Nord den Beirat Vegesack über den Stand der Entwicklung.

Ergänzend hierzu konnte zwischenzeitlich eine Einigung in der anteiligen Wohnraumförderung entsprechend den bremenweit üblichen Regularien erreicht werden. Die Planung befindet sich derzeit in der Abstimmung und Vorbereitung zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Ein Auslegungsbeschluss des in Erarbeitung befindlichen Bebauungsplanentwurfes ist für die Deputationssitzung am 11.08.2016 geplant. Zeitgleich sind Erschließungsplanung und –vertrag zu erarbeiten.

Der Baubeginn der Erschließung könnte vorbehaltlich des erfolgreichen Abschlusses des Bebauungsplanverfahrens demnach im 4. Quartal erfolgen, erste Hochbaumaßnahmen ab Frühjahr 2017.

Der Entwurf umfasst derzeit insgesamt 104 Wohneinheiten mit Einfamilien- und Reihenhaushausgrundstücken sowie Geschosswohnungen.

Zudem ist geplant, das Quartier durch einen grünordnerischen Fachbeitrag auch freiraumplanerisch zu entwickeln und durch entsprechende Festsetzungen in noch abzustimmenden Mindestqualitäten zu sichern.

Als Pilotprojekt des Bündnisses für Wohnen ist investorenseitig auch vorgesehen, die Idee einer Klimaschutzsiedlung, wie sie im SUBV-seitig geförderten Gutachten zum Standort 2014 vorgeschlagen wurde, durch entsprechende Maßnahmen und Auslegungen weiterzuentwickeln und umzusetzen.

##### **2. Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.



Bauamt Bremen-Nord ♦ Gerhard-Rohlfs-Str. 62 ♦ 28757 Bremen

Ortsamt Vegesack  
Herrn Ortsamtsleiter H. Dornstedt

im Hause

Auskunft erteilt:

Maximilian Donaubaueer

Zimmer 1.21

T (04 21) 3 61- 7334

F (04 21) 3 61- 7776

Persönliche Erreichbarkeit:

nach Vereinbarung

maximilian.donaubaueer

@bbn.bremen.de

Datum / Zeichen

Ihres Schreibens

Mein Zeichen:

20160208\_889md

(bitte bei Antwort angeben)

Bremen, den 18.02.2016

## **Verfahrensstand Bebauungsplan 1243 „Grohner Grün“**

Sehr geehrter Herr Dornstedt,


zu Ihrer und der Information des Beirates Vegesack erlaube ich mir vereinbarungsgemäß folgenden kurzen Sachstandsbericht:

Mit der Zielsetzung, auf dem ehemaligen Tauwerkgelände in Grohn ein neues Wohngebiet zu schaffen, wurde am 08.11.2012 der Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1243 gefasst. Die konzeptionelle Grundlage für das neue Wohnquartier auf der ca. 3,2 ha großen Brachfläche wurde auf Empfehlung der Bauverwaltung und unter Mitwirkung des Beirates im August 2012 durch ein von der Fa. Leifheit als Grundstückseigentümerin in Auftrag gegebenes und bezahltes städtebauliches Gutachterverfahren geschaffen. Der Entwurf des niederländischen Planungsbüros MAD wurde mit Empfehlungen des Preisgerichts zur Überarbeitung am 3. August 2012 zur Weiterverfolgung ausgewählt. Das städtebauliche Konzept sah die Erschließung von Bauflächen für mindestens 115 Wohneinheiten (gemischt als EFH, DH und MFH) sowie, in Erinnerung an die örtliche Geschichte als bedeutender Produktionsort für Tauwerk, einen zentralen, langgestreckten Grünraum vielfältiger Nutzungsmöglichkeit vor.

Der städtebauliche Entwurf wurde in der Folge in einigen Aspekten von der Planungsgemeinschaft MAD / Kirsch überarbeitet und in einer Einwohnerversammlung am 07.05.2013 der Öffentlichkeit vorgestellt. Im Anschluss erfolgten verschiedene Abstimmungsgespräche mit den einzelnen Trägern öffentlicher Belange. Zu klären waren die Erschließungsplanung, die Lärmsituation und die Fragen der Entwässerung. Insbesondere wurden zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit die Erschließungsflächen reduziert.

Im Juli 2013 schloss die Stadtgemeinde Bremen mit der Leifheit AG als Eigentümerin einen städtebaulichen Vertrag über die Entwicklungsziele und -zeiträume ab. Des Weiteren wurde vereinbart, das Projekt zum Pilotstandort im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen zu machen, was die Entwicklungsgunst und städtische Absicht einer vorrangigen Entwicklung unterstreichen sollte. Zur Unterstützung der Vermarktung und Qualitätssicherung wurde vom Senator f. Umwelt, Bau und Ver-

### **Adresse:**

Stadthaus Vegesack   
Gerhard-Rohlfs-Strasse 62  
28757 Bremen  
Tiefgarage Sedanplatz  
Buslinien 71, 74, 75, 76, 677, 78  
Haltestelle: G.- H.- Bürgerhaus

### **Sprechzeiten**

Mo 09.00 – 12.00 Uhr  
Do 15.00 – 18.00 Uhr  
und n. Vereinbarung

### **Bankverbindung:**

Bremer Landesbank  
Konto 1070 570  
BLZ 290 500 00

kehr einer energetisches Potentialgutachten zur besseren Beurteilung und wirtschaftlichen Auslegung in der baulichen Umsetzung des Städtebaus gefördert.

Im Ergebnis der, auf Wunsch der Grundstückseigentümerin verlängerten, einjährigen, und ohne Beteiligung der öffentlichen Hand vollzogenen Vermarktungsperiode präsentierte die Fa. Leifheit im Sommer 2014 einen Kaufinteressenten und schloss im Rahmen des geplanten Weiterverkaufs einen sog. „Letter of Intent“ zur schrittweisen Entwicklung des Gesamtareals.

Das Planungskonzept wurde in diesem Zusammenhang nochmals zugunsten einer Marktgängigkeit und Wirtschaftlichkeit überarbeitet und für das weitere Verfahren abgestimmt. Dennoch konnte in den privatrechtlichen Ankaufsverhandlungen über das zwischenzeitlich „Tauwerkquartier“ benannte Areal keine Einigung erzielt werden. Ebenso mißlang im Ergebnis die verwaltungsseitig geforderte Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens durch entsprechend qualifizierte Zuarbeit der dazu von der Fa. Leifheit beauftragten Planer.

Auf ein Gesprächsangebot mit Fristsetzung und das Ansinnen der Bauverwaltung zur Übernahme und Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens reagierte die Fa. Leifheit infolge der ergebnislosen Abverkaufsverhandlungen mit der Kündigung des städtebaulichen Vertrags, der auch eine sog. „Altfall-Regelung“ hinsichtlich der sonst erforderlich werdenden anteiligen Wohnraumbindung enthielt. Gleichzeitig präsentierte die Fa. Leifheit Ende Oktober 2015 die Fa. M Projekt GmbH & Co. KG, Bremen, als alternative Kaufinteressentin. Die Fa. M Projekt beabsichtigt, wie dem Sprecherausschuss des Beirates nach unserem Wissen bereits vorgestellt, möglichst zeitnah mit einer veränderten Konzeption das Plangebiet zu entwickeln und hat das Grundstück der Leifheit AG unter dem Vorbehalt möglicher planerischer Veränderungen für ein Jahr optioniert.

Seither hat die Fa. M Projekt der Senatsbaudirektorin / Bauverwaltung mehrere, unterschiedliche Entwurfsvarianten für das Tauwerkgelände vorgestellt. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten bei den einzelnen Entwürfen variierte dabei von anfänglich 48 Einzelhausgrundstücken bis zu ca. 123 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien.

Nach Beschlusslage des Bremer Senats vom 15.12.2015 zum „Sofortprogramm Wohnungsbau“ soll auf dem Tauwerkgelände eine Wohndichte mit einer Zielzahl von bis zu 130 Wohneinheiten erreicht werden. Des Weiteren ist nach erfolgter Kündigung des städtebaulichen Vertrages und erklärter Abkehr von den erarbeiteten, städtebaulichen Qualitäten aktuell wieder eine 25%ige Wohnraumbindung zu erfüllen und sicherzustellen. Unter Anerkennung der aktuellen wohnungsbaupolitischen Rahmenbedingungen hat sich die Fa. M Projekt ggü. der Bauverwaltung bereit erklärt, unterschiedliche Gebäudetypologien wie Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie eine höhere Dichte in den städtebaulichen Entwurf mitaufzunehmen, sobald und soweit sich Partner für den als notwendig angesehenen Mietgeschosswohnungsbau finden lassen. Einen untergeordneten Anteil von nicht gebundenem Geschosswohnungsbau würde die M Projekt GmbH & Co. KG selber entwickeln.

Derzeit laufen mit Unterstützung des Referates Wohnungswesen beim Senators für Umwelt, Bau und Verkehr Gespräche mit möglichen Kooperationspartnern der Wohnungswirtschaft.

Die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens 1243 auf Grundlage einer modifizierten, städtebaulichen Konzeption zur Erreichung der wohnungsbaupolitischen Zielsetzung des Senats kann somit erst nach Klärung einer belastbaren wohnungswirtschaftlichen Kooperation erfolgen. Entsprechend der zeitlichen Vorgaben soll dies gleichwohl im ersten Halbjahr 2016 passieren und zu einem Verfahrensabschluss bis Ende 2016 bzw. Baubeginn in 2017 führen.

Mit freundlichen Grüßen,



Maximilian Donaubauber