

**Kleine Anfrage
der Fraktion der FDP vom 6. Dezember 2024
und Mitteilung des Senats vom 11. Februar 2025**

„Wie ist der Sachstand bei Bremens Hochhausentwicklungsplan?“

Vorbemerkung der Fragestellenden Fraktion:

Flächen in Großstädten wie Bremen sind rar. Hochhäuser können eine Möglichkeit sein, Büro- und Wohnraum mit sparsamen Flächenverbrauch zu realisieren. Inzwischen werden sogar Hochhäuser in Holzbauweise realisiert, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Auch im Anspruchsvollen Wohnungsbau kann Hochhausbau eine Alternative und in der richtigen Umgebung eine architektonische Bereicherung sein. So können Hochhäuser Leuchttürme für eine moderne Stadt werden und diese aufwerten.

Hochhäuser sind aufgrund ihrer Komplexität kein Allheilmittel für günstigen Wohnraum und eignen sich nicht für alle Lagen. Sie müssen entsprechend sorgsam in ihre Umgebung eingepasst werden. Je nach Umgebung können sie der richtige oder falsche Baustein für eine gelungene Stadtarchitektur sein. Ob Hochhäuser in ein Quartier hineinpassen, muss im Einzelfall bewertet werden. Die Folge sind oft langwierige Verfahren, mehrmalige Anpassungen von Anforderungen an Gebäude und Debatten mit Anwohnern. Dies stellt eine Hürde für Investoren und für die Realisierung von Hochhäusern dar. So ist etwa in Bremen das Projektidee von Daniel Libeskind zu einer Aufwertung des Sparkassengeländes am Brill ebenso gescheitert wie kürzlich die Planung eines Hochhausprojektes am Tabakquartier. Andere Städte begegnen diesen Kontroversen, indem sie weit im Vorfeld einen Hochhausrahmenplan verabschieden, um Transparenz über Flächen herzustellen, die für Hochhausbau genutzt werden können, um einen verlässlichen Rahmen für Investoren herzustellen.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1) Welche Hochbauprojekte sind im Land Bremen seit 2020 geplant worden?
 - a. Wie ist der aktuelle Sachstand dieser Projekte?
 - b. Welche Projekte befinden sich in welcher Phase der Umsetzung und wann ist mit Fertigstellung zu rechnen?
 - c. Sofern Projekte abgeschlossen sind, wie lange hat die Realisierung von der Voranfrage bis zur Fertigstellung gedauert?
 - d. Sofern die Projekte verschoben oder eingestellt wurden: Welche Gründe liegen dafür jeweils vor?

Die Fragen 1 a. bis 1 d. werden gebündelt beantwortet. Der aktuelle Sachstand der verschiedenen Projekte stellt sich, nach Planungsbezirken geordnet, wie folgt dar:

Im **Planungsbezirk Ost** gibt es zwei Bauvorhaben, die als Hochhausprojekte gelten:

- Umbau Walter-Kott-Haus, Hemelingen, Hastedter Heerstraße 283/285:
Das Projekt bezieht sich auf ein Bestandsgebäude aus den 1970er Jahren, derzeit erfolgt nach einer Behandlung im Gestaltungsgremium gemäß Bremer Erklärung der Umbau im Rahmen des geltenden Planungsrechts; die Fertigstellung wird voraussichtlich im nächsten Jahr erfolgen. Das Bauvorhaben sieht den Umbau von Gewerbe zu Wohnen vor, es sollen rund 80 Wohneinheiten entstehen.
- Hörsaal- und Veranstaltungszentrum (HVZ).
Das Projekt wurde eingestellt; die in diesem Bauvorhaben vorgesehenen Nutzflächen sollen an anderer Stelle im Universitätsbereich dargestellt werden. Hauptgründe für die Einstellung des Projektes (nach Durchführung eines hochbaulichen

Wettbewerbsverfahrens durch SUKW in 2018/19 und weitergehender Planung durch den Wettbewerbsgewinner) waren die massiv gestiegenen Baukosten und der seit Beginn des Projektes in die Projektplanung 2016 unveränderte Gesamtkostendeckel.

Im **Planungsbezirk West** gibt es mehrere entsprechende Bauvorhaben, die sich räumlich in der Überseestadt konzentrieren. Die Überseestadt als historisches Hafeneareal unterscheidet sich bereits durch den baulichen Bestand deutlich in der Dimensionierung von den umliegenden, gewachsenen Quartieren in Bremen. Mit dem 13-geschossigen Hafenhochhaus am Kopf des ehemaligen Überseehafens sowie den Produktionsstätten und Speicheranlagen am Holz- und Fabrikenhafen lagen bereits vor Beginn der Entwicklung der Überseestadt verschiedene Hochpunkte vor. Der Maßstab des dreizehngeschossigen Hafenhochhauses ist bis dato eine eingeführte Dimension und Gebäudehöhe in der Überseestadt. Als Beispiel sei hier das in einem Gestaltungsgremium behandelte Bürohochhaus Bömers Spitze genannt. Auch ein Teil der Hochhäuser am Europahafenkopf greifen diese Höhenkategorie auf. Sie wirkt sich auf das jeweilige Quartier aus, hat aber keine städtebauliche Relevanz über die Überseestadt hinaus. Die zweite Kategorie, Hochhäuser bis 60 Meter und mit mehr als 20 Geschossen greift in das Stadtbild Bremens ein und muss daher auf seine städtebauliche Relevanz für die Gesamtstadt abgewogen werden. In dieser Höhenkategorie finden sich der Wesertower und der Landmarktower.

- Am Europahafenkopf ist im Ergebnis eines 2018/19 durchgeführten städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens ein Ensemble mit drei Hochhäusern entstanden. Der höchste Baukörper liegt mit einer Höhe von 78 Meter über N.N. in die zweite Kategorie mit 19 Geschossen. Die beiden seitlichen Hochhäuser gehören zur ersten Kategorie mit 12 und 14 Geschossen sowie 48 und 55 Metern über N.N. Die insgesamt 4 Baukörper sind nach Beschluss zu einem Bebauungsplan zwischen September 2019 und Januar 2020 beantragt und zwischen Mai 2020 und Oktober 2020 genehmigt worden. Die Umsetzung dieses sehr großen Bauvorhabens ging sehr zügig voran.
- Das Bürohochhaus „View“ am westlichen Ende des Kommodore Johnson-Boulevards im Quartier Hafenkante wurde auf Grundlage eines geltenden Bebauungsplanes in einem Gestaltungsgremium behandelt, ist derzeit im Bau und mit seinen 10 Geschossen quartiersprägend. Die Realisierung hatte sich verzögert, die Baugenehmigung liegt seit März 2020 vor.
- Ein weiteres Wohnhochhaus soll an der Hafenstraße hinter dem bestehenden Bürohochhaus (Hafenhochhaus) entstehen. Das Hochhaus umfasst bis zu 15 Geschossen mit 123 überwiegend kleinen, bis zu 30% geförderten Wohnungen sowie Geschäfts- und Büroräumen. Die Planung wurde im Rahmen eines Gestaltungsgremiums qualifiziert. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 147 wurde am 9.3.2023 gefasst. Bedingt durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ruhte seitens des Eigentümers nach der Auslegung die Bearbeitung. Aktuell findet in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin eine Wiederaufnahme der Planungen statt.

Die 2020 politisch beschlossene Rahmenplanung für die Überseeinsel sieht mehrere Hochpunkte vor. So wird zurzeit an den Planungen eines Hochpunktes der 1. Kategorie am Blickpunkt des Hansator im Übergang zur Straße Auf der Muggenburg gearbeitet. Ein weiterer Hochpunkt dieser Größenordnung kann an der Schnittstelle zur avisierten Brücke über den Europahafen platziert werden. Als drittes Hochhaus kann an der Weser ein stadtbildprägender Hochpunkt als weitere Landmarke in der Überseestadt entstehen. Das 2024 fertiggestellte Hotel in einem ehemaligen Silo ist der Umbau eines markanten Bestandsgebäudes in den Dimensionen eines 13-geschossigen Hochhauses mit quartiersprägender Wirkung an der Weser.

Im **Planungsbezirk Mitte** gelten die folgenden Bauvorhaben als Hochhausprojekte:

- In der Bahnhofsvorstadt, für die 2017/18 im Rahmen der Vertiefung des politisch beschlossenen Innenstadtkonzeptes Bremen 2025 eine Aktualisierung des städtebaulichen Leitbildes erarbeitet wurde, sind insbesondere in den 1960er Jahren im Zuge des Baus der Hochstraße am Breitenweg verschiedene Hochhäuser entstanden, von denen einige in den vergangenen Jahrzehnten bereits umfassend saniert wurden, u.a. das Siemens- und das Gewobahochhaus. Die Sanierung und der Umbau des ehemaligen Bundeswehrhochhauses an der Falkenstraße durch die GEWOBA in ein Wohngebäude mit zahlreichen geförderten Wohnungen befindet sich in der finalen Bauphase. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.
- Fernbusterminal: Das am Rosa-Parks-Ring entstandene 11-geschossige Hotel- und Bürohochhaus im Ergebnis eines städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerbs ist zusammen mit einem Parkhaus ein prägender Baustein des neuen Bremer Fernbusterminals. Es ist sowohl vom Bahnhofplatz aus als auch in der Achse der Bürgermeister-Smidt-Straße als neue Stadtmarke wahrnehmbar. Das aus Hotelhochhaus, Parkhaus und dem Dach des Fernbusterminals bestehende Ensemble markiert auch die städtebauliche Transformation des westlichen Bahnhofareals. Das Hotel wurde 2022 kurz nach Fertigstellung des Gebäudes eröffnet.
- Kohlhöcker Straße: Auf dem Grundstück der ehemaligen Bundesbank an der Kohlhöckerstraße soll im Ergebnis eines hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens und nach dem auf dieser Grundlage geschaffenen neuen Planungsrecht ein Wohnkomplex mit einem 11-geschossigen Hochhaus entstehen, das sich mit seiner Schmalseite zu dem Grünzug des Imre-Nagy-Wegs orientiert. Die weiteren Gebäude des Ensembles fügen sich in die entlang der Kohlhöckerstraße vorhandene gründerzeitliche Straßenrandbebauung ein. Der Abbruch des Bankgebäudes und Teilrückbau der Tiefgarage wurde abgeschlossen. Der Baubeginn hat sich aufgrund der durch Hochzinsphase und Baukostenanstieg gekennzeichneten immobilienwirtschaftlichen Situation verzögert.

Im **Planungsbezirk Süd** gibt es die folgenden Bauvorhaben, die als Hochhausprojekte gewertet werden:

- Im Bebauungsplan 2504 für das ehemalige Mondelez-Areal an der Ecke Langemarckstraße / Am Deich im Ergebnis eines städtebaulichen und hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens ist als mögliche Ersatzbebauung für den zeitweise leerstehenden Büroturm ein Gebäude mit bis zu 12 Geschossen festgesetzt. Derzeit ist der vorhandene Büroturm wieder vollständig in Nutzung.
- Im Tabakquartier ist entsprechend der 2020 politisch beschlossenen Masterplanung für das Vordere Woltmershausen und der ebenfalls beschlossenen Rahmenplanung für das Tabakquartier ein Hochpunkt vorgesehen. Die städtebaulichen Strukturen und Baumassen im Tabakquartier organisieren und gliedern sich um den zentralen öffentlichen Platz, der als Grüne Mitte ausgebildet werden soll. An der Nordseite der Grünen Mitte soll gemäß Rahmenplan ein städtebaulicher Akzent durch einen zwölfgeschossigen Hochpunkt mit einer Höhe von 45,0 m über NHN gesetzt werden. Für den Neubau des Hochpunkts fand 2024 ein hochbaulicher Wettbewerb statt. Der Entwurf des 1. Preises wurde in die Aussagen des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes aufgenommen. In der Zwischenzeit ruht das konkrete Projekt auf Veranlassung der Projektträgerin.
- Für den 1873 errichteten Wasserturm auf dem Stadtwerder als historischen Hochpunkt wurde 2024 in einem zweiphasigen kooperativen hochbaulichen Wettbewerbsverfahren in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalgerechte Nachnutzungskonzeption entwickelt. Auf Grundlage des 1. Preises wird aktuell der Bauantrag für die Umnutzung des Gebäudes zu Wohnen in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung erarbeitet, auf Grund der Gebäudehöhe und Anzahl der Geschosse gilt dieses Projekt auch bauordnungsrechtlich als Hochhaus.

- In den neuen Quartiersprojekten (Kornquartier und Hachezquartier) sind Hochhäuser im Ergebnis der politisch beschlossenen Lol und der rechtswirksamen Bebauungspläne ausgeschlossen.

Bremen-Nord verfügt über zwei Hochhausprojekte:

- Speicherquartier am Vegesacker Hafen: Der neugeschossige Hochpunkt des neuen Quartiers mit 35 Wohnungen und drei Gewerbeflächen ist das sogenannte Packhaus. Der seit 2020 rechtswirksame Bebauungsplan 1218A setzt das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs um und hat damit auch die Zulässigkeit des rund 32 Meter hohen Gebäude begründet. Nach pandemiebedingten Verzögerungen befindet sich das Speicherquartier in Bau. Für das „Packhaus“ bearbeitet das Bauamt Bremen-Nord zurzeit den Bauantrag. Mit dem Bau des Gebäudes ist im Anschluss an die Genehmigung zu rechnen.
- Steingut-Gelände (BP 1629), ca. 10 ha: Für den seit dem 19.07.2024 rechtswirksamen Bebauungsplan 1629 sind bisher keine Bauanträge bzw. Bauvoranfragen für Hochhäuser gestellt worden. Gemäß Bebauungsplans sowie städtebaulichem Konzept sind sowohl in den Urbanen Gebieten (MU1, MU2 und MU5) entsprechende Hochpunkte zulässig. Die Gebäudehöhen bewegen sich hierbei zwischen ca. 22 und 32 Metern. Im angrenzenden Gewerbegebiet (GE) sind neben der vorgesehenen Halle auch der integrierte Verwaltungsbau als Hochhaus umsetzbar (Gebäudehöhen ca. 25-32 Meter). Für den Eingangsbereich des Gewerbegebiets ist mit der Stadtgemeinde ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Dies gilt ebenso für den Hochpunkt im MU5, der den Eingangsbereich des Steingutquartiers darstellt.

In **Bremerhaven** sind seit 2020 Hochhausprojekte im Werftquartier und im Stadtteilzentrum Wulsdorf geplant:

- **Werftquartier:** Die Planung von Landmarken (Hochhäusern) war von Anfang an integraler Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung. Zuvor hatte bereits der Eigentümer der Seebeck-Werft auf seinem Areal am Werfthafen mehrere Hochhausplanungen öffentlichkeitswirksam vorgetragen. Im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung und deren Überarbeitung mit der im Juli 2022 beschlossenen Endfassung sind nunmehr drei Hochhäuser im Werftquartier vorgesehen. Einer dieser Hochpunkte findet sich mit etwas veränderter Position als erster geplanter Neubau am Werfthafen nahe der neuen Brücke, die künftig Geestemünde mit dem Fischereihafen verbinden und im Sinne der Stadt der kurzen Wege als wichtige Achse von Ost nach West – Siedlungsgebiet und Wasserlage – fungieren soll. Die Planung dieses Hochpunktes findet aktuell Eingang in den Bebauungsplan Nr. 500 „Die Werft“ (Stand: Entwurf).
- **Stadtteilzentrum Wulsdorf:** Die Reaktivierung des Stadtteilzentrums Wulsdorf als zentraler Versorgungsbereich bildet einen wichtigen Baustein bei der städtebaulichen Erneuerung von Wulsdorfs Mitte. Die Betonung, Erkennbarkeit, Integration, Multifunktionalität und gezielte In-Wert-Setzung der Stadtteilmitte sind dabei von entscheidender Bedeutung für den Erneuerungsprozess des Wulsdorfer Zentrums. Insofern wird die Neubebauung an der Weserstraße so exponiert platziert und architektonisch in Szene gesetzt, dass eine Landmarke entsteht. Der aktuelle Entwurf sieht einen Baukörper mit acht Vollgeschossen vor. Der für die städtebauliche Neuordnung im Stadtteilzentrum erforderliche Bebauungsplan Nr. 461 „Stadtteilzentrum Wulsdorf“ ist seit dem 20. Dezember 2023 rechtskräftig. Die Rückbauarbeiten der kleinteiligen Gebäudestrukturen entlang der Weserstraße und im rückwärtigen Bereich sind 2019 erfolgt. Aktuell finden die im Bereich des Knotenpunktes Lindenallee / Weserstraße erforderlichen Leitungsverlegungsarbeiten statt. Die Gebäudeneubauten sollen in diesem Jahr begonnen werden. Parallel

werden die Weserstraße und der Knotenpunkt mit der Lindenallee stadtverträglich umgebaut.

Im Rahmen von ämterübergreifenden Antragskonferenzen oder Vorbesprechungen werden Bauherren in Bremerhaven auf Wunsch positiv begleitet. Ansprechpartner sind hier in erster Linie die Amtsleitungen des Stadtplanungs- und des Bauordnungsamtes.

- e. Sofern die Verwaltung keine Kenntnisse über die Vorplanungsphase von Hochhausbauten hat: Wie wird in Bremen sichergestellt, dass entsprechende Voranfragen und Vorplanungen positiv begleitet werden und ein Ansprechpartner seitens der Stadt in der Vorphase eines Baugenehmigungsverfahrens von Bauprojekten zur Verfügung steht?

Gemäß der Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen wird für die Entwicklung von Bauvorhaben mit städtebaulich relevanter, stadtbildprägender oder denkmalpflegerischer Bedeutung ein Planungswettbewerb bei Neu- und Umbauten von Bauwerken als Bestandteil des Vergabeverfahrens empfohlen. Hierzu gehören insbesondere Hochhausprojekte und Projekte, die die Stadtsilhouette und das Stadtbild markant beeinflussen und verändern. Wird die Durchführung eines Wettbewerbs für ein Bauvorhaben der o.g. Kategorien nicht vereinbart, wird das Vorhaben in das Gestaltungsgremium verwiesen. Das Gestaltungsgremium ist gemäß Bremer Erklärung ein informelles Instrument zur Sicherung einer hohen Planungs- und Baukultur in Bremen. Ziel ist es, die architektonische und städtebauliche Qualität des Planungs- und Baugeschehens zu fördern, zwischen den Beteiligten ein transparentes Vorgehen zu ermöglichen sowie durch fachlichen und sachlichen Dialog die Planungs- und Abstimmungsprozesse zu beschleunigen. Mit den 2022 verbindlich zwischen der Senatsbaudirektorin und dem Landeskonservator abgestimmten sowie von der Architektenkammer Bremen befürworteten Dokument „Ein Bremer Maß. Baukultur im Kontext“ werden die Prüfkriterien für städtebauliche Projekte und Planungen mit Hochpunkten in der zentralen Bremer Innenstadt und stadträumlich sensiblen Bereichen im Einzelfall definiert. Diese Prüfkriterien fanden u.a. im Rahmen des 2024 durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerbs für das Grundstück Parkhaus Mitte eine entsprechende Anwendung.

- 2) Welche städtebaulichen Anforderungen stellt Bremen grundsätzlich an den Hochhausbau, z.B. bezüglich der maximalen Gebäudehöhe, Abstandsflächen, etc.?

Um das charakteristische Erscheinungsbild von Bremen zu erhalten, wurden entsprechende Prüfkriterien für städtebauliche Projekte und Planungen mit Hochpunkten in der zentralen Bremer Innenstadt und stadträumlich sensiblen Bereichen im Einzelfall aus dem Kontext der Stadt heraus hergeleitet. Sowohl für die städtebaulichen und stadtplanerischen als auch für die denkmalpflegerischen Belange wurde in einem im November 2022 mit der Bremischen Architektenkammer abgestimmten Dokument „Ein Bremer Maß. Baukultur im Kontext“ Prüfkriterien für städtebauliche Projekte und Planungen mit Hochpunkten in der zentralen Bremer Innenstadt und stadträumlich sensiblen Bereichen im Einzelfall entsprechend begründet und definiert. Hierfür wurden Arbeitsgrundlagen und Verfahrensschritte eines visuellen Prüfverfahrens als Referenz für die Planung und Projektbewertung im Einzelfall formuliert und dargelegt. Wesentliche Kriterien sind eine hochwertige Gestaltung und Ausführung der Fassaden, eine besondere Gestaltung der Sockelzone in Bezug auf die Einbindung in Quartiere sowie die Ausbildung des Daches. Städtebauliche und denkmalpflegerische Belange müssen dabei gemäß den politischen und gesetzlichen Vorgaben auf ihre Vereinbarkeit geprüft werden und es muss eine entsprechende Abwägung der jeweiligen Belange erfolgen. Auf dieser Grundlage werden jeweils Empfehlungen zur Anwendung bei der Entwicklung von innerstädtischen und innenstadtnahen Standorten formuliert. In den großen Transformationsgebieten, wie z.B. in der Überseestadt und im Tabakquartier gelten die politisch beschlossenen Masterpläne und Rahmenplanungen.

- 3) Inwieweit gilt in Bremen der in öffentlichen Diskussionen über Hochhausbau in Bremen immer wieder genannte Grundsatz „Nicht höher als der Dom!“?

Hochhausprojekte stehen in einem besonderen politischen Fokus und bewegen die Stadtgesellschaft sowohl in der unmittelbaren Nachbarschaft, aber auch in Bezug auf die Identität und das Stadtbild von Bremen insgesamt. Deshalb sind insbesondere in der zentralen Innenstadt mit dem Weltkulturerbe sowie zahlreichen bedeutsamen Einzeldenkmalen und Gebäudeensembles, aber auch in stadträumlich sensiblen Bereichen in den Stadt- und Ortsteilen ein fundierter fachlicher Umgang sowie eine Bewertungssystematik für den Einzelfall in Abstimmung zwischen der Stadtplanung und Denkmalpflege erforderlich. Dazu gehört auch der Bremer Dom in seiner historischen Bedeutung für die Stadt und seiner Wirkung im Stadtbild. Erklärtes Ziel ist dabei, das historisch gewachsene Stadtbild der Alt- und Innenstadt von Bremen, ihre öffentlichen Räume und Freiräume sowie den damit im Zusammenhang stehenden Landschaftsraum der Weser identitätsstiftend, behutsam, ressourcenschonend und damit nachhaltig und klimaschützend weiterzuentwickeln.

- 4) In welchen Punkten unterscheiden sich die Anforderungen an den Hochhausbau in Bremen von Vorgaben in anderen Bundesländern / deutschen Großstädten ähnlicher Größe?

Bremen behandelt den jeweiligen Einzelfall und hat für die zentrale Innenstadt und stadträumlich sensible Bereich das in der Antwort auf Frage 2 dargelegte Dokument „Ein Bremer Maß. Baukultur im Kontext“ als Grundlage für die Bremer Erklärung zur Regelung von Wettbewerbsverfahren verankert. Darüber hinaus werden Hochhausstandorte mit städtebaulichen Maßgaben in politisch beschlossenen Master- und Rahmenplänen sowie in Bauleitplänen (siehe zum Beispiel Überseestadt/Überseeinsel, Vorderes Woltmershausen) verankert. Bundesländer machen nach Kenntnis des Senats keine entsprechenden Vorgaben, die Zuständigkeit hierfür liegt bei den Kommunen. Derzeit haben nach Kenntnis des Senats die Stadt Berlin, die Stadt Frankfurt/Main und die Stadt Düsseldorf informelle Konzepte, Leitfäden oder Hochhauspläne. Die Freie und Hansestadt Hamburg, aber auch die Städte Hannover und Leipzig haben keine dezidierten Hochhaus-Konzepte, sondern beachten den historischen Kontext im Stadtbild und behandeln Hochhäuser ebenfalls in Einzelfällen oder städtebaulichen Planungen.

- 5) Welche Potenzialflächen stehen in Bremen für den Hochhausbau zur Verfügung?

Eine Auseinandersetzung mit Hochhäusern und mit den Themen der städtebaulichen „Dominanz“, der Konfiguration von „Baumassen“ sowie der Wirkung von „Gebäudehöhen“ findet in Bremen im Rahmen von städtebaulichen Projekten und Planungen insbesondere in neuen Quartieren und Entwicklungsbereichen auf großen Transformationsstandorten statt, u.a. in der Überseestadt, im Bereich Vorderes Woltmershausen und hier im Tabakquartier sowie im Rahmen der Masterplanung im Bereich Technologiepark/Universität.

- 6) Inwieweit hält der Senat den 2019 erstellten und von der Senatsbaudirektorin beauftragten „Hochhausleitfaden Bremen – Grundlagen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten.“ für geeignet bei der Beurteilung und Festlegung von Potentialflächen für Hochhäuser in Bremen?

Laut Bremer Erklärung vom 14.08.2018 sollen Hochhausprojekte generell in einem Wettbewerbsverfahren oder Gestaltungsgremium städtebaulich und architektonisch qualifiziert werden. Zur Entwicklung fachlicher Grundlagen wurde ein fachlich ausgewiesener externer Gutachter mit einer vergleichenden Untersuchung in deutschen und europäischen

Großstädten beauftragt, der 2019 den Entwurf einer Studie mit dem Titel „Hochhausleitfaden Bremen – Grundlagen für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten“ vorgelegt hat. Dieses Gutachten diene lediglich der ressortinternen Diskussion und wurde nicht mit politischen Gremien abgestimmt oder dort behandelt. Es dient deshalb auch nicht der Ausweisung von Potenzialflächen für Hochhäuser in Bremen.

Vielmehr wurden und werden Bauvorhaben, die gemäß der Bremer Landesbauordnung in die Kategorie Hochhäuser fallen, im Rahmen der Qualifizierungsverfahren laut Bremer Erklärung in Wettbewerben oder Gestaltungsgremien im Einzelfall behandelt. Als fachliche Grundlage wurde auf Veranlassung der Senatsbaudirektorin in Abstimmung mit dem Landeskonservator das in der Antwort zur Frage 2 dargestellte Dokument „Ein Bremer Maß. Baukultur im Kontext“ erarbeitet, das mit der Architektenkammer Bremen abgestimmt und 2022 als fachliche Grundlage zur Bremer Erklärung verankert wurde.

- 7) Inwieweit ist geplant, für Bremen einen neuen „Hochhausleitfaden“ bzw. einen Hochhausentwicklungsplan zu erstellen, der festlegt, auf welchen Gebieten Hochhäuser unter welchen Bedingungen gebaut werden können und wo ein Hochbau unüberwindbare Hürden trifft, z.B. aufgrund von städtebaulichen Erwägungen, Bodenbeschaffenheit, etc.?

Die in der Antwort auf Frage 2 dargestellte Grundlage und Verfahrensweise im Einzelfall wird auch unter Verweis auf die in der Antwort zur Frage 1 dargelegten Hochhausprojekte als ausreichend und tragfähig betrachtet. Ein „Hochhausleitfaden“ für Bremen ist nicht geplant.

- 8) Welche Beteiligungsverfahren sieht der Senat als geeignet an, um einerseits die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und Anwohnern gerecht zu werden und andererseits dafür zu sorgen, dass künftige Hochhausplanungen in Bremen nicht an zu langen Verfahren und stetig wachsenden Auflagen scheitern, sondern erfolgreich zum Ende geführt werden?

Hierzu wird auf die Antworten zu den Fragen 1, 2, 9 und 11 verwiesen.

- 9) Welche einzelnen Stellen sind in Bremen beim Genehmigungsverfahren für einen Hochhausbau in Bremen im Einzelnen mit welchen Aufgaben betraut?

Der Beteiligungsprozess bei Hochhausbauten in Bremen unterscheidet sich nicht grundsätzlich von dem bei Gebäuden geringerer Höhe. Die Frage der zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange richtet sich im Wesentlichen nach der geplanten Nutzung sowie den Rahmenbedingungen des Baugrundstücks und dessen Umgebung. Aufgrund der Gebäudehöhe zusätzlich beteiligt wird lediglich die Luftfahrtbehörde, wenn der Flughafen Bremen betroffen ist. Die planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Beurteilung obliegt der Bauaufsichtsbehörde. Diese kann für die bautechnischen Prüfungen des Brandschutzes und der Standsicherheit jeweils einen oder eine externe, hoheitlich beauftragte Prüferin oder Prüfer hinzuziehen. Der zuständige Beirat wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Beiräteortsgesetz im Genehmigungsverfahren beteiligt. Regelmäßig beteiligt wird auch das Amt für Straßen und Verkehr. Die weitere Beteiligung von Stellen richtet sich, beispielhaft und ohne Anspruch auf Vollständigkeit, danach, ob sich in der näheren Umgebung zum Beispiel Denkmäler nach § 10 des Bremischen Denkmalschutzgesetzes befinden, ob geschützte Bäume betroffen sind, ob ein Verdacht auf Kampfmittel besteht, ob besondere Anforderungen aufgrund immissionsrechtlicher Problematiken bestehen oder ob wasserrechtliche Erlaubnisse oder Befreiungen erforderlich werden.

- 10) Welche weiteren Anforderungen stellt Bremen beim Genehmigungsverfahren für einen Holzhausbau in Bremen im Einzelnen und welche Unterschiede zu anderen Bundesländern / Großstädten bestehen in Bremen?

Grundsätzlich werden in Holzbauweise errichtete Bauteile von Standardgebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 mit einer Höhe von bis zu 22 Metern Höhe durch die Muster-Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Bauteile und Außenwandbekleidungen in Holzbauweise (MHolzBauRL) in der Fassung von Oktober 2020 geregelt. Der Anwendungsbereich der MHolzBauRL bezieht sich demnach ausschließlich auf Gebäude unterhalb der Hochhausgrenze und ohne Sonderbautatbestand. Die Bremische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (BremVVTB) regelt die bautechnische Einführung der Richtlinie und schließt eine Abweichung von dessen bauordnungsrechtlichen Anforderungen jedoch nicht aus. Hierzu ist ein ausreichend begründeter Antrag auf Abweichung gemäß § 67 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) erforderlich. Für „Sonderkonstruktionen“, d.h. eine Bauart, die nicht durch die Richtlinie abgedeckt ist, ist zudem grundsätzlich eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung gemäß § 16 a Absatz 2 erforderlich. Dieser bauordnungsrechtliche Umgang mit Hochhäusern in Bezug auf die Holzbauweise entspricht auch dem der anderen Bundesländer.

- 11) Welche Verfahren sind geplant, um das Genehmigungsverfahren im Hochhausbau zu vereinfachen und zu verkürzen, z.B. durch Standardisierungen in bestimmten Bereichen, BIM, das once-only Prinzip oder den Abgleich von Anforderungen der beteiligten Stellen im Vorfeld?

Hochhäuser sind aus bauordnungsrechtlicher Sicht Gebäude mit mehr als 22 Metern Höhe und damit nach § 2 Absatz 4 Nummer 1 BremLBO gleichlautend der Musterbauordnung als „Sonderbauten“ einzustufen. Diese werden (auch in den anderen Bundesländern) aufgrund der vorhabenbezogenen individuellen Besonderheiten unter Berücksichtigung der mit der aktuell anstehenden Novelle der BremLBO geplanten Verfahrensbeschleunigung für Regelbauten weiterhin unverändert im umfänglichen Baugenehmigungsverfahren nach § 64 BremLBO geprüft und genehmigt. Für Hochhäuser sind die ergänzenden Anforderungen der Muster-Hochhaus-Richtlinie der Bauministerkonferenz (ARGEBAU) in der Fassung vom April 2008 zu beachten, die in Bremen nach § 85 BremLBO als Technische Baubestimmung eingeführt ist. Aufgrund der Sonderbaueigenschaft können an Hochhäuser nach § 51 BremLBO zusätzliche Anforderungen gestellt, aber auch Erleichterungen zugelassen werden. Durch die mit der kommenden LBO-Novelle geplanten Einführung des Instrumentes der „Bauvorhabens-Konferenz“, welche optional durch die Bauherrschaft bei bestimmten Vorhaben vor Stellung des Bauantrages angewählt werden kann, wird durch eine behördenübergreifende Vorabstimmung eine Beschleunigung des späteren Baugenehmigungsverfahrens erwartet. Das „Once-Only-Prinzip“ wird jedoch aufgrund der vielfältigen baunebenrechtlichen Anforderungen an bauliche Anlagen mit Zuständigkeit anderer Fachbehörden bis auf Weiteres keine Anwendung finden. Zusätzliche Verfahrenseffizienz wird hingegen durch die anstehende Digitalisierung der bauaufsichtlichen Verfahren erwartet. In diesen Zusammenhang ist perspektivisch auch das Building-Information-Modelling (BIM) einzuordnen.

- 12) Inwieweit werden die bestehenden Hochhausbauten in Bremen im Stadtmarketing touristisch vermarktet?

Die Hochhäuser Bremens werden bis dato selten explizit touristisch vermarktet. Dies hat verschiedene Gründe: Zum einen sind sie oftmals nicht öffentlich zugänglich, da es sich um Wohn- oder Bürogebäude handelt, zum anderen stellen sie für Bremen insgesamt kein so großes Alleinstellungsmerkmal dar, als dass sie Bremen in besonderer Weise von Konkurrenzstädten abheben (anders zum Beispiel in Frankfurt/Main).

Es gibt jedoch einige Projekte, bei denen hohe Bauten in Bremen in das touristische Marketing einbezogen werden:

John & Will Silo Hotel

Das neue Hotel in den Silotürmen der ehemaligen Kellogg's-Fabrik entwickelt sich zu einem touristischen Highlight der Stadt. Viele Gäste buchen hier Übernachtungen oder Tagungsräume, um die ungewöhnliche Architektur und den weitläufigen Blick über die Stadt zu erleben. Das Hotel wird explizit in verschiedenen Projekten des Tourismus vermarktet (Pressearbeit, Newsletter, Online-Marketing etc.).

Führung Bremen von oben

Bei dieser Tour werden verschiedene Gebäude, wie z. B. das Bamberger Haus, das Gewoba Gebäude, oder das Atlantic Grand Hotel besucht, um den Gästen einen Blick von oben auf die Stadt zu ermöglichen. [<https://tourismus.bremen.de/bremen/experience/detail/Erlebnisbaustein-Ueber-den-Daechern-von-Bremen-1-Bremen-DEU99999990083824365#/>]

Führung im Aalto Hochhaus

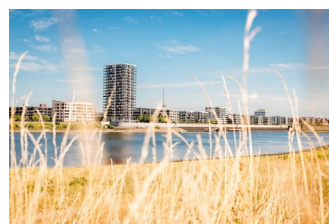
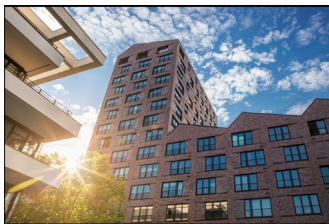
Das von dem weltbekannten finnischen Architekten Alvar Aalto entworfene Hochhaus in der Neuen Vahr kann im Rahmen einer Exklusivführung durch den Anbieter Stattreisen Bremen besichtigt werden.¹

Events im Deck 20

Für verschiedene touristische B2B-Events wurde schon mehrfach die Skybar „Deck 20“ im Landmark-Tower genutzt, um Reiseveranstaltern einen spektakulären Blick auf die Entwicklungen in der Überseestadt zu ermöglichen.

Bilder Überseestadt:

In der Bildsprache der touristischen Vermarktung Bremens werden zunehmend auch Motive einbezogen, die die Hansestadt als moderne Großstadt darstellen, unter dem Motto: „Mehr als Märchen“. Hier kommen vor allem Bilder aus der Überseestadt zum Einsatz, bei denen hohe moderne Bauten im Vordergrund stehen:



Fallturm und Dom

Neben klassischen Hochhäusern werden besonders zwei hohe Bauwerke Bremens intensiv touristisch beworben: der Fallturm an der Universität und der Dom. In beiden Gebäuden werden auch Führungen angeboten und sie sind Teil von Rundgängen und Rundfahrten.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.

¹ <https://www.stattreisen-bremen.de/stadtfuehrungen/thema/aufflistung/bremen-von-oben-ueber-den-daechern/das-aalto-hochhaus.html>