

In der Senatssitzung am 28. Mai 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und
Stadtentwicklung

Datum: 17.05.2024

Vorlage für die Sitzung des Senats am 28.05.2024

Entwurf des Ortsgesetzes zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/ Alte Neustadt“

A. Problem

Mit ihrer zentralen Lage direkt gegenüber der Altstadt und ihren vielschichtigen und interessanten Wohnungs- und Freizeitangeboten gilt die Bremer Neustadt für viele Bremer:innen als lebens- und liebenswert. Zu Bremens bevölkerungsreichstem Stadtteil gehören jedoch auch Ortsteile, in denen die bauliche Gestaltung des Stadtraums funktional und gestalterisch nicht (mehr) den Ansprüchen eines modernen Städtebaus entsprechen.

Die im September 2005 beauftragten vorbereitenden Untersuchungen für Teilbereiche der Ortsteile Hohentor und Alte Neustadt zur Prüfung, inwieweit städtebauliche Missstände den Einsatz von Programmen der Städtebauförderung erforderlich machen bzw. ermöglichen, empfahlen im Abschlussbericht vom Mai 2006 die Festlegung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren.

Daraufhin stimmte die Deputation für Bau und Verkehr der förmlichen Festlegung und den formulierten Zielen und Zwecken der erforderlichen Sanierung am 21. August 2008 zu. Am 7. Oktober 2008 folgte auf Basis der Mitteilung des Senats, Drucksache 17/222 S vom 9. September 2008, der entsprechende Beschluss der Stadtbürgerschaft. Dieser wurde mit der Veröffentlichung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Hohentor/Alte Neustadt" im Amtsblatt Nr. 112 am 28. Oktober 2008 rechtsverbindlich. Hiermit war die Grundlage für die Initiierung eines Stadterneuerungsprozesses für ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 38 Hektar mit knapp 5.200 Einwohner:innen gegeben. Im Sanierungsgebiet sollten Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Sanierung und Entwicklung“ eingesetzt werden.

Der Bund hat 2009 ein neues Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgelegt. Um diese Programmmittel einsetzen zu können, wurde mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 03.12.2009 zusätzlich ein Gebiet von ca. 15 Hektar nach § 171 e BauGB ausgewiesen.

Im Rahmen einer Expertise durch externe Gutachter wurde 2013 geprüft, ob für den Bereich zwischen Bahnhof Neustadt und der Weser das Sanierungsgebiet erweitert werden kann.

Im März 2014 folgte die zuständige Deputation der Empfehlung und beschloss das Ortsgesetz zur Änderung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“, die Beschlüsse des Senats und der Bürgerschaft folgten am 25. März 2014 und am 20. Mai 2014. Das Erweiterungsgebiet wurde ebenfalls in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen.

Sanierungsdurchführung

Programmgebiet Sanierung und Entwicklung

Die Federführung für den Prozess intensiver Veränderungen und nachhaltiger Aufwertung im baulichen Lebensumfeld lag bei der heutigen Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS). Der Prozess begann im Jahr 2009, nachdem für die Durchführung von Teilaufgaben über eine Ausschreibung die Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH Bremen (GfS) als Sanierungsbeauftragte ausgewählt wurde.

Die Erfüllung der zentralen Aufgaben der Sanierung, z. B. die Erneuerung von Straßen, die Aufwertung von Grünflächen und die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohngebäuden, erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den fachlich zuständigen Verwaltungsabteilungen und Ämtern.

Am 20. August 2009 wurden dem Stadtteilbeirat Neustadt/Woltmershausen der Stand der Vorbereitung, die kommenden Vorhaben und Projekte sowie die zukünftige Arbeitsstruktur vorgestellt. Neben der regelmäßigen Berichterstattung im Ortsbeirat – der zudem einen Fachausschuss "Sanierung" einrichtet hatte – begleitete ein Sanierungsgremium die Vorbereitung und Umsetzung aller Einzelmaßnahmen. Dieses Gremium bestand aus Vertreter:innen des Ortsamtes und des Beirates, der beteiligten Senatsressorts und Ämter sowie dem Stadtteilmarketing und tagte unter Leitung der Sanierungsbeauftragten. Zwischen September 2009 und Dezember 2016 beriet dieses Gremium in 29 Sitzungen alle Belange der Sanierung.

Den Maßnahmen entsprechend wurden u. a. Vertreter:innen des Umweltbetriebes Bremen, von Immobilien Bremen, des Amtes für Straßen und Verkehr, Vertreter:innen privater und öffentlicher Einrichtungen und Anwohner:innen bzw. Gebäudeeigentümer:innen in die Beratungen einbezogen, wodurch ein hohes Maß an Transparenz im Sanierungsprozess bis zur abschließenden Sitzung Ende 2016 erreicht werden konnte. Danach fanden nur noch Abschlussarbeiten an wenigen lfd. Projekten statt.

Den Bewohner:innen des Sanierungsgebietes wurde zwischen September 2009 und Dezember 2015 im Rahmen von regelmäßigen Sprechstunden an jedem ersten und dritten Mittwoch im Monat Gelegenheit geboten, sich zu informieren und Anregungen zu geben. Jeweils zwei Stunden standen Mitarbeiter:innen der Sanierungsbeauftragten im Sozialzentrum Süd, dessen Räumlichkeiten im Sanierungsgebiet liegen, für Gespräche zur Verfügung. Hier erfolgte in der Regel auch der erste Kontakt zu Eigentümer:innen, die im Rahmen der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen eine entsprechende Beratung benötigten.

Detaillierte Informationen zu allen Projekten sind dem anliegenden Abschlussbericht zu entnehmen.

Öffentliche Maßnahmen

Mit der gestalterischen Aufwertung der Erlenstraße zwischen Neckar- und Langemarckstraße wurde bereits Ende 2009 das erste Projekt der Sanierung abgeschlossen. Diese Maßnahme entspricht einem der wesentlichen Ziele der Sanierung: der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Mängel der Straßenraumaufteilung bei der Parksituation und der Radwegführung wurden beseitigt.

Mit der Umgestaltung der Pappelstraße zwischen Neckarstraße und Hohentorsheerstraße wird die Sanierung der besonderen Bedeutung der Pappelstraße als Verlängerung des Stadtteilzentrums gerecht. Die technischen und gestalterischen Mängel wurden im Bereich der Nebenanlagen behoben. Mit einer behindertengerechten Gestaltung durch das Absenken von Bordsteinen sowie Markierungen für Sehbehinderte, der Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Begrünung ist das Erscheinungsbild deutlich verbessert und der Wohnstandort aufgewertet worden.

Unter der Überschrift "Mehr Grün für das Hohentorsquartier" wurden mit Zustimmung des Beirates im Jahr 2014 34 Bäume gepflanzt.

Zwischen dem Hohentorspark und der Woltmershauser Allee mit der dahinterliegenden einheitlichen Blockstruktur liegt der Neuordnungsbereich Am Hohentorsplatz, mit dem sich der von dem Büro Loosen, Rüschoff + Winkler vorgelegte städtebauliche Rahmenplan beschäftigte. Mit den Gebäuden der Recyclingstation und der Feuerwehr bildete der Block einen Riegel am Übergang zwischen den Wohngebieten und dem Hohentorspark. Die Probleme, die sich an dieser Stelle durch seine diffuse räumliche Verortung ergaben, konnten durch mehrere aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen aufgelöst werden.

Für die im Rahmen des Baus der Hochstraße verbliebenen Restflächen an der Neckarstraße wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen eine Nutzung als Grün- und Freifläche empfohlen. Nach Rundgängen mit dem Sanierungsgremium wurde diese Umgestaltung zu sogenannten „Pocket-Parks“ allerdings verworfen, da ein hoher finanzieller Aufwand erforderlich gewesen wäre und trotzdem nicht zu den gewünschten Qualitäten und den damit verbundenen Veränderungen geführt hätte. Eine freiraumplanerische Untersuchung zeigte stattdessen für diese Straße auf, welche Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Anreize für erforderliche Investitionen an privaten Gebäuden geben könnten. Auch hierfür konnte - nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Kosten und durch die zeitliche Begrenzung der Förderkulisse – keine umsetzbare Lösung gefunden werden.

Ebenfalls nicht realisiert werden konnte der Ausbau von Teilen der Grundschule Oderstraße in einen Aufenthaltsraum für Kinder und Jugendliche.

Private Maßnahmen

Mit Beendigung des Förderprogramms im Jahr 2016 stellt sich das kooperative Engagement zwischen Stadt und privaten Eigentümer:innen wie folgt dar: Insgesamt wurden 73 Anfragen von privaten Eigentümern bearbeitet. Es wurden 30 Verträge zwischen Eigentümer:innen und der Stadt geschlossen. Die in diesen Verträgen verabredeten und geförderten Gesamtmaßnahmen umfassen z.B. die Gestaltungen der Eingangsbereiche und Einfriedungen, energetische Sanierungen durch Fassaden- und Dachdämmungen sowie den Austausch von Fenstern. Sie erhöhten nicht nur die Wohnqualität der Bewohner:innen, sondern verbesserten auch das städtebauliche Erscheinungsbild im Gebiet.

Nicht realisiert werden konnte die Aufwertung des „Güldenhausareals“, da trotz umfangreicher und zunächst positiv verlaufender Verhandlungen mit dem Eigentümer kein Einvernehmen bzgl. zukünftiger Nutzungen erzielt werden konnte.

Programmgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz

Mit der Einweihung des Hohentorsparks wurde 2012 die erste große Maßnahme im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz abgeschlossen. Die Umgestaltung stellte einen weiteren Baustein der schrittweisen Modernisierung der Neustadtwallanlagen dar.

Die im Rahmen der Sanierung erfolgte Neuanlage des Bahnhofsvorplatzes des Neustädter Bahnhofs lässt nicht nur das historische Bahnhofsgebäude besser zur Geltung kommen. Durch die Neuordnung der Wegeführung, die Erneuerung der Beleuchtung und die Aufstellung zusätzlicher Fahrradbügel ist das Bahnhofsumfeld zudem funktional an moderne Ansprüche eines Verkehrsknotenpunktes angepasst worden.

Das Umfeld des Neustädter Bahnhofs konnte im Folgenden entwickelt und die öffentlichen Grünflächen zwischen Bahnhof und Weser bearbeitet und so der letzte Teil des Wallrings als ein wichtiges Strukturelement der Stadt gestalterisch geschlossen werden.

Sanierungsabschluss

Die 2008 bei der förmlichen Festlegung formulierten und beschlossenen Sanierungsziele sind im Kontext der damaligen Beschlüsse erreicht. Die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme, die darauf angelegt ist, für ein abgegrenztes Gebiet ein ganzheitliches Konzept mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen koordiniert vorzubereiten und durchzuführen, ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach dem Städtebaurecht als abgeschlossen zu betrachten.

Aus Städtebauförderungsmitteln sind in der Zeit von 2008 (Anmeldung beim Bund) bis 2022 insgesamt rd. 7,2 Mio. € (davon rd. 3,4 Mio. € Sanierung und Entwicklung und rd. 3,8 Mio. € Städtebaulicher Denkmalschutz West) verausgabt worden. Die Finanzierung erfolgte mit rd. 0,4 Mio. € sonstigen Einnahmen (Regionalisierungsmittel und Mittel der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundes), rd. 2 Mio. € Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung (jeweils rd. 1 Mio. € Bundesfinanzhilfen Sanierung und Entwicklung und Bundesfinanzhilfen Städtebaulicher Denkmalschutz) sowie rd. 4,8 Mio. € Komplementärmittel der Freien Hansestadt Bremen.

Die Gesamtmaßnahme wird mit dem Bund abgerechnet. Weitere Finanzierungsmittel stehen nicht mehr zur Verfügung.

Da die Gesamtmaßnahme nach dem „vereinfachten Sanierungsverfahren“ umgesetzt wurde, sind Ausgleichsbeträge nicht zu erheben.

B. Lösung

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/ Alte Neustadt“ vom 14. Oktober 2008 (Brem.ABl. S. 843), das zuletzt durch das Ortsgesetz vom 27. Mai 2014 (BremGBI. S. 328) geändert worden ist, wird aufgehoben.

Das Gebiet nach § 171 e BauGB für den Programmbereich des Städtebaulichen Denkmalschutzes wurde am 16.05.2024 von der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung aufgehoben.

C. Alternativen

Die mit der Festlegung des Sanierungsgebietes verfolgten Ziele wurden weitestgehend erreicht. Das Ortsgesetz ist nicht mehr erforderlich und ist aufzuheben. Alternativen werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Der Entwurf des Ortsgesetzes hat keine finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Genderspezifische Auswirkungen ergeben sich nicht durch die Aufhebung des Sanierungsgebietes.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Senatorin für Justiz und Verfassung hat die Rechtsförmlichkeit geprüft und keine Bedenken erhoben.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 dem Entwurf des Ortsgesetzes zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“ zugestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Das Ortsgesetz zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“ ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB nach Beschlussfassung der Stadtbürgerschaft im Amtsblatt der Freien Hansestadt zu veröffentlichen.

Einer Veröffentlichung der Senatsvorlage über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat beschließt entsprechend der Vorlage der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung den Entwurf des Ortsgesetzes zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“ sowie die Mitteilung des Senats und deren Weiterleitung an die Stadtbürgerschaft mit der Bitte um Beschlussfassung.

Anlagen:

1. Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft
2. Entwurf des Ortsgesetzes zur Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 28. Mai 2024**

Entwurf des Ortsgesetzes zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/ Alte Neustadt“

Mit ihrer zentralen Lage direkt gegenüber der Altstadt und ihren vielschichtigen und interessanten Wohnungs- und Freizeitangeboten gilt die Bremer Neustadt für viele Bremer:innen als lebens- und liebenswert. Zu Bremens bevölkerungsreichstem Stadtteil gehören jedoch auch Ortsteile, in denen die bauliche Gestaltung des Stadtraums funktional und gestalterisch nicht (mehr) den Ansprüchen eines modernen Städtebaus entsprechen.

Die im September 2005 beauftragten Vorbereitenden Untersuchungen für Teilbereiche der Ortsteile Hohentor und Alte Neustadt zur Prüfung, inwieweit städtebauliche Missstände den Einsatz von Programmen der Städtebauförderung erforderlich machen bzw. ermöglichen, empfahlen im Abschlussbericht vom Mai 2006 die Festlegung als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren.

Daraufhin stimmte die Deputation für Bau und Verkehr der förmlichen Festlegung und den formulierten Zielen und Zwecken der erforderlichen Sanierung am 21. August 2008 zu. Am 7. Oktober 2008 folgte auf Basis der Mitteilung des Senats, Drucksache 17/222 S vom 9. September 2008, der entsprechende Beschluss der Stadtbürgerschaft. Dieser wurde mit der Veröffentlichung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Hohentor/Alte Neustadt" im Amtsblatt Nr. 112 am 28. Oktober 2008 rechtsverbindlich. Hiermit war die Grundlage für die Initiierung eines Stadterneuerungsprozesses für ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 38 Hektar mit knapp 5.200 Einwohner:innen gegeben.

Im Sanierungsgebiet sollten Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Sanierung und Entwicklung“ eingesetzt werden.

Der Bund hat 2009 ein neues Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgelegt. Um diese Programmmittel einsetzen zu können, wurde mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 03.12.2009 zusätzlich ein Gebiet von ca. 15 Hektar nach § 171 e BauGB ausgewiesen.

Im Rahmen einer Expertise durch externe Gutachter wurde 2013 geprüft, ob für den Bereich zwischen Bahnhof Neustadt und der Weser das Sanierungsgebiet erweitert werden kann.

Im März 2014 folgte die zuständige Deputation der Empfehlung und beschloss das Ortsgesetz zur Änderung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“, die Beschlüsse des Senats und der Bürgerschaft folgten am 25. März 2014 und am 20. Mai 2014. Das Erweiterungsgebiet wurde ebenfalls in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen.

Sanierungsdurchführung

Programmgebiet Sanierung und Entwicklung

Die Federführung für den Prozess intensiver Veränderungen und nachhaltiger Aufwertung im baulichen Lebensumfeld lag bei der heutigen Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS). Der Prozess begann im Jahr 2009, nachdem für die Durchführung von Teilaufgaben über eine Ausschreibung die Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH Bremen (GfS) als Sanierungsbeauftragte ausgewählt wurde.

Die Erfüllung der zentralen Aufgaben der Sanierung, z. B. die Erneuerung von Straßen, die Aufwertung von Grünflächen und die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohngebäuden, erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den fachlich zuständigen Verwaltungsabteilungen und Ämtern.

Am 20. August 2009 wurden dem Stadtteilbeirat Neustadt/Woltmershausen der Stand der Vorbereitung, die kommenden Vorhaben und Projekte sowie die zukünftige Arbeitsstruktur vorgestellt. Neben der regelmäßigen Berichterstattung im Ortsbeirat – der zudem einen Fachausschuss "Sanierung" einrichtet hatte – begleitete ein Sanierungsgremium die Vorbereitung und Umsetzung aller Einzelmaßnahmen. Dieses Gremium bestand aus Vertreter:innen des Ortsamtes und des Beirates, der beteiligten Senatsressorts und Ämter sowie dem Stadtteilmarketing und tagte unter Leitung der Sanierungsbeauftragten. Zwischen September 2009 und Dezember 2016 beriet dieses Gremium in 29 Sitzungen alle Belange der Sanierung.

Den Maßnahmen entsprechend wurden u. a. Vertreter:innen des Umweltbetriebes Bremen, von Immobilien Bremen, des Amtes für Straßen und Verkehr, Vertreter:innen privater und öffentlicher Einrichtungen und Anwohner:innen bzw. Gebäudeeigentümer:innen in die Beratungen einbezogen, wodurch ein hohes Maß an Transparenz im Sanierungsprozess bis zur abschließenden Sitzung Ende 2016 erreicht werden konnte. Danach fanden nur noch Abschlussarbeiten an wenigen lfd. Projekten statt.

Den Bewohner:innen des Sanierungsgebietes wurde zwischen September 2009 und Dezember 2015 im Rahmen von regelmäßigen Sprechstunden an jedem ersten und dritten Mittwoch im Monat Gelegenheit geboten, sich zu informieren und Anregungen zu geben. Jeweils zwei Stunden standen Mitarbeiter:innen der Sanierungsbeauftragten im Sozialzentrum Süd, dessen Räumlichkeiten im Sanierungsgebiet liegen, für Gespräche zur Verfügung. Hier erfolgte in der Regel auch der erste Kontakt zu Eigentümer:innen, die im Rahmen der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen eine entsprechende Beratung benötigten.

Detaillierte Informationen zu allen Projekten sind dem anliegenden Abschlussbericht zu entnehmen.

Öffentliche Maßnahmen

Mit der gestalterischen Aufwertung der Erlenstraße zwischen Neckar- und Langemarckstraße wurde bereits Ende 2009 das erste Projekt der Sanierung abgeschlossen. Diese Maßnahme entspricht einem der wesentlichen Ziele der Sanierung: der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Mängel der Straßenraumaufteilung bei der Parksituation und der Radwegführung wurden beseitigt.

Mit der Umgestaltung der Pappelstraße zwischen Neckarstraße und Hohentorsheerstraße wird die Sanierung der besonderen Bedeutung der Pappelstraße als Verlängerung des Stadtteilzentrums gerecht. Die technischen und gestalterischen Mängel wurden im Bereich der Nebenanlagen behoben. Mit einer behindertengerechten Gestaltung durch das Absenken von Bordsteinen sowie Markierungen für Sehbehinderte, der Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Begrünung ist das Erscheinungsbild deutlich verbessert und der Wohnstandort aufgewertet worden.

Unter der Überschrift "Mehr Grün für das Hohentorsquartier" wurden mit Zustimmung des Beirats im Jahr 2014 34 Bäume gepflanzt.

Zwischen dem Hohentorspark und der Woltmershauser Allee mit der dahinterliegenden einheitlichen Blockstruktur liegt der Neuordnungsbereich Am Hohentorsplatz, mit dem sich der von dem Büro Loosen, Rüschoff + Winkler vorgelegte städtebauliche Rahmenplan beschäftigte. Mit den Gebäuden der Recyclingstation und der Feuerwehr bildete der Block einen Riegel am Übergang zwischen den Wohngebieten und dem Hohentorspark. Die Probleme, die sich an dieser Stelle durch seine diffuse räumliche Verortung ergaben, konnten durch mehrere aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen aufgelöst werden.

Für die im Rahmen des Baus der Hochstraße verbliebenen Restflächen an der Neckarstraße wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen eine Nutzung als Grün- und Freifläche empfohlen. Nach Rundgängen mit dem Sanierungsgremium wurde diese Umgestaltung zu sogenannten „Pocket-Parks“ allerdings verworfen, da ein hoher finanzieller Aufwand erforderlich

gewesen wäre und trotzdem nicht zu den gewünschten Qualitäten und den damit verbundenen Veränderungen geführt hätte. Eine freiraumplanerische Untersuchung zeigte stattdessen für diese Straße auf, welche Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Anreize für erforderliche Investitionen an privaten Gebäuden geben könnten. Auch hierfür konnte - nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Kosten und durch die zeitliche Begrenzung der Förderkulisse – keine umsetzbare Lösung gefunden werden.

Ebenfalls nicht realisiert werden konnte der Ausbau von Teilen der Grundschule Oderstraße in einen Aufenthaltsraum für Kinder und Jugendliche.

Private Maßnahmen

Mit Beendigung des Förderprogramms im Jahr 2016 stellt sich das kooperative Engagement zwischen Stadt und privaten Eigentümer:innen wie folgt dar: Insgesamt wurden 73 Anfragen von privaten Eigentümern bearbeitet. Es wurden 30 Verträge zwischen Eigentümer:innen und der Stadt geschlossen. Die in diesen Verträgen verabredeten und geförderten Gesamtmaßnahmen umfassen z.B. die Gestaltungen der Eingangsbereiche und Einfriedungen, energetische Sanierungen durch Fassaden- und Dachdämmungen sowie den Austausch von Fenstern. Sie erhöhten nicht nur die Wohnqualität der Bewohner:innen, sondern verbesserten auch das städtebauliche Erscheinungsbild im Gebiet.

Nicht realisiert werden konnte die Aufwertung des „Güldenhausareals“, da trotz umfangreicher und zunächst positiv verlaufender Verhandlungen mit dem Eigentümer kein Einvernehmen bzgl. zukünftiger Nutzungen erzielt werden konnte.

Programmgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz

Mit der Einweihung des Hohentorsparks wurde 2012 die erste große Maßnahme im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz abgeschlossen. Die Umgestaltung stellte einen weiteren Baustein der schrittweisen Modernisierung der Neustadtswallanlagen dar.

Die im Rahmen der Sanierung erfolgte Neuanlage des Bahnhofsvorplatzes des Neustädter Bahnhofs lässt nicht nur das historische Bahnhofsgebäude besser zur Geltung kommen. Durch die Neuordnung der Wegeführung, die Erneuerung der Beleuchtung und die Aufstellung zusätzlicher Fahrradbügel ist das Bahnhofsumfeld zudem funktional an moderne Ansprüche eines Verkehrsknotenpunktes angepasst worden.

Das Umfeld des Neustädter Bahnhofs konnte im Folgenden entwickelt und die öffentlichen Grünflächen zwischen Bahnhof und Weser bearbeitet und so der letzte Teil des Wallrings als ein wichtiges Strukturelement der Stadt gestalterisch geschlossen werden.

Sanierungsabschluss

Die 2008 bei der förmlichen Festlegung formulierten und beschlossenen Sanierungsziele sind im Kontext der damaligen Beschlüsse erreicht. Die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme, die darauf angelegt ist, für ein abgegrenztes Gebiet ein ganzheitliches Konzept mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen koordiniert vorzubereiten und durchzuführen, ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahme nach dem Städtebaurecht als abgeschlossen zu betrachten.

Aus Städtebauförderungsmitteln sind in der Zeit von 2008 (Anmeldung beim Bund) bis 2022 insgesamt rd. 7,2 Mio. € (davon rd. 3,4 Mio. € Sanierung und Entwicklung und rd. 3,8 Mio. € Städtebaulicher Denkmalschutz West) verausgabt worden. Die Finanzierung erfolgte mit rd. 0,4 Mio. € sonstigen Einnahmen (Regionalisierungsmittel und Mittel der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundes), rd. 2 Mio. € Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung (jeweils rd. 1 Mio. € Bundesfinanzhilfen Sanierung und Entwicklung und Bundesfinanzhilfen Städtebaulicher Denkmalschutz) sowie rd. 4,8 Mio. € Komplementärmittel der Freien Hansestadt Bremen.

Die Gesamtmaßnahme ist mit dem Bund abgerechnet worden. Weitere Finanzierungsmittel stehen nicht mehr zur Verfügung.

Da die Gesamtmaßnahme nach dem „vereinfachten Sanierungsverfahren“ umgesetzt wurde, sind Ausgleichsbeträge nicht zu erheben.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft beschließt das Ortsgesetz.

Ortsgesetz zur Aufhebung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“

Vom xx

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 162 Absatz 1 Nr.1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“ vom 14. Oktober 2008 (Brem.ABl. S. 843), das zuletzt durch das Ortsgesetz vom 27. Mai 2014 (BremGBI. S. 328) geändert worden ist, wird aufgehoben.

§ 2

Dieses Ortsgesetz wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bremen, den

Der Senat

TITELFOTO

[Bahnhof Neustadt mit Radverkehr (Oblik)]

Abschlussbericht

Stadterneuerung in Hohentor 2008 - 2019

Einsatz der Städtebauförderung: Programme Sanierung und Entwicklung sowie Städtebaulicher Denkmalschutz West

Inhalt

Vorwort	3
Festlegung und Aufhebung des Sanierungsgebietes	3
Organisation und Durchführung	5
Gremien- und Öffentlichkeitsarbeit	5
Konzeptuelle Grundlagen	6
SANIERUNG UND ENTWICKLUNG WEST	6
Öffentliche Maßnahmen	6
Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden	8
Projektblätter	10
Erlenstraße	11
Pappelstraße.....	13
Wohnstraßen Hohentor und Straßenräume in der Alten Neustadt	15
Neckarstraße	17
Städtebaulicher Rahmenplan: Neuordnungsbereich Am Hohentorsplatz / Güldenhausquartier ..	19
Am Hohentorsplatz / Kreuzung Hohentorsheerstraße	21
Am Hohentorsplatz: Rahmenplanung für das Baugrundstück.....	23
Am Hohentorsplatz: Recycling Station	25
Woltmershauser Allee: Sackgasse wird zu begrüntem Platz	27
Jugendraum Oderstraße.....	29
Sanierung der Justitia	31
Modernisierung und Instandsetzung. Förderung privater Gebäude	32
STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ WEST.....	34
Historische Entwicklung	34
Maßnahmen	35
Projektblätter	37
Hohentorspark.....	37
Wegeverbindung durch den Hohentorspark parallel zum Friesenwerder.....	39
Langemarckstraße: ehemaliges Ortsamt Neustadt / KiTa Hohentor	40
Gestalterischer Wallringschluss	42
Teilprojekt I: Bahnhof Neustadt: Umgestaltung des Umfelds.....	42
Teilprojekt II Neustadtswallanlagen: Aufwertung des Abschnitts vom Bahnhofsumfeld bis zur Weser	45
Güldenhausquartier	47
KiQ – Kooperation im Quartier.....	48

Vorwort

Mit ihrer zentralen Lage direkt gegenüber der Altstadt und ihren vielschichtigen und interessanten Wohnungs- und Freizeitangeboten gilt die Bremer Neustadt für viele Bremer:innen als lebens- und liebenswert. Zu Bremens bevölkerungsreichstem Stadtteil gehören jedoch auch Ortsteile, in denen die bauliche Gestaltung des Stadtraums funktional und gestalterisch nicht (mehr) den Ansprüchen eines modernen Städtebaus entsprechen. Solche Missstände sind 2005/2006 in einer Vorbereitenden Untersuchung für die Ortsteile Hohentor und Alte Neustadt festgehalten worden.

Um eine zügige Behebung dieser Missstände zu ermöglichen, wurde 2008 das Sanierungsgebiet Hohentor / Alte Neustadt ausgewiesen, in dem zwei Städtebauförderungsprogramme zum Einsatz kamen. Der Sanierungsprozess wurde im Auftrag der Stadtgemeinde von einem Sanierungsbeauftragten, der Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH (GfS), begleitet und moderiert. Dank der kooperativen Zusammenarbeit aller Akteur:innen konnten in den elf Jahren, trotz der angespannten Haushaltslage der Freien Hansestadt Bremen, ein Großteil der vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt und damit der Sanierungsauftrag erfüllt werden. Zu danken gilt es dafür neben den engagierten Mitarbeiter:innen der vor Ort tätigen Einrichtungen auch den Bewohner:innen und Eigentümer:innen, die sich in Diskussionen eingebracht und private Sanierungsmaßnahmen vorgenommen haben, dem Beirat und insbesondere den Mitgliedern des Sanierungsgremiums.

In vorliegenden Abschlussbericht werden die Einzelmaßnahmen des Sanierungsprozesses vorgestellt, mit denen moderne Verkehrslösungen, attraktive Grün- und Erholungsräume und neugestaltete Plätze geschaffen wurden, die jetzt den Anforderungen an eine klimafreundliche und soziale Stadt mit funktionaler und städtebaulich qualifizierter Infrastruktur genügen. Besonderes Augenmerk lag dabei auf der Inwertsetzung historisch bedeutsamer Bereiche.

Mit der Sanierung ist nun ein Stadterneuerungsprozess abgeschlossen, der als gelungene Kombination der Städtebauförderungsprogramme Sanierung und Entwicklung West sowie Städtebaulicher Denkmalschutz West zu werten ist, in dessen Rahmen außerdem weitere Fördermittel akquiriert werden konnten (nach Regionalisierungsgesetz, Nationale Klimaschutzinitiative, KiQ etc.).

Festlegung und Aufhebung des Sanierungsgebietes

Die im September 2005 beauftragten Vorbereitenden Untersuchungen nach BauGB für Teilbereiche der Ortsteile Hohentor und Alte Neustadt zur Prüfung, inwieweit städtebauliche Missstände den Einsatz von Programmen der Städtebauförderung erforderlich machen bzw. ermöglichen, empfahlen im Abschlussbericht vom Mai 2006 die Festlegung als Sanierungsgebiet: Sie bestätigten die vermuteten Defizite im städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Bereich. Daraufhin stimmte die Deputation für Bau und Verkehr der förmlichen Festlegung und den formulierten Zielen und Zwecken der erforderlichen Sanierung am 21. August 2008 zu. Am 7. Oktober 2008 folgte auf Basis der Mitteilung des Senats, Drucksache 17/222 S vom 9. September 2008, der entsprechende Beschluss der Stadtbürgerschaft. Dieser wurde mit der Veröffentlichung des Ortsgesetzes für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Hohen-

tor/Alte Neustadt" im Amtsblatt Nr. 112 am 28.10.2008 rechtsverbindlich. Hiernit war die Grundlage für die Initiierung eines Stadterneuerungsprozesses für ein Gebiet mit einer Fläche von ca. 38 Hektar mit knapp 5.200 Einwohner:innen gegeben.

Die Sanierung wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das Gebiet umfasste zunächst einen Bereich zwischen Neuenlander Straße, Langemarckstraße, Große Sortillienstraße/Weserstraße, Oldenburger Straße und ein nordwestlich in Richtung Woltmershausen gelegenes Teilgebiet. Es ist gekennzeichnet durch die überwiegend mit Wohngebäuden bebauten Teile im südlichen Bereich, einen Baublock mit dem Recyclinghof und der Feuerwehr im Bereich des Hohentorsplatzes, die Neustadtwallanlagen mit dem Hohentorspark, das Güldenhausquartier und den Bereich des Bahnhofs Bremen-Neustadt.

PLATZHALTER: KARTE VOM URPRÜNGLICHEN UMRISSE DES SANIERUNGSGEBIETES

In einem Teil dieses Sanierungsgebietes waren zusätzlich zu den funktionalen Defiziten auch städtebauliche Missstände stadtgeschichtlicher Art vorhanden. Darum wies Bremen Ende 2009 diesen Teil des Sanierungsgebietes mit einer Fläche von ca. 15 Hektar als Gebiet für das Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz West" aus. Mit dieser neuen Programmkomponente unterstützt der Bund seit 2009 auch westdeutsche Länder in ihren Bemühungen, historische Stadtbilder und Stadtgrundrisse zu erhalten oder wiederherzustellen.

PLATZHALTER: KARTE VOM URSPRÜNGLICHEN UMRISSE DES SANIERUNGSGEBIETES MIT DENKMALSCHUTZ-GEBIETSKULISSE

Ursprünglich nicht betrachtet wurde in diesem Zusammenhang die öffentliche Grünfläche zwischen dem Bahnhof Bremen-Neustadt und der Weser: Die Neustadtwallanlagen „Am Neustadtsbahnhof“. Hierbei handelte es sich – zusammen mit den öffentlichen Flächen direkt um den Bahnhof bis hin zur Woltmershauser Straße – um den letzten unsanierten Abschnitt auf dem Weg zum vollständigen Ringschluss der Wallanlagen. Mittels einer Expertise wurde im Jahr 2013 festgestellt, dass dieses Gebiet im Hinblick auf Funktionalität, Gestaltung und Vernetzung im Stadtgebiet deutliche Schwächen aufweist. Als Schlussfolgerung wurde die Ausweisung als Sanierungsgebiet, die damit verbundene Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes sowie die Aufnahme in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ empfohlen. Im März 2014 folgte die zuständige Deputation der Empfehlung und beschloss das Ortsgesetz zur Änderung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“, die Beschlüsse des Senats und der Bürgerschaft folgten am 25.03.2014 und am 20.05.2014.

PLATZHALTER: KARTE VOM FINALEN UMRISSE DES SANIERUNGSGEBIETES MIT DENKMALSCHUTZ-GEBIETSKULISSE

Die förmliche Aufhebung des Sanierungsgebietes und die Entlassung des Teilgebietes aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz erfolgt nach Abrechnung mit dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) voraussichtlich in 2024.

Organisation und Durchführung

Die Federführung für den Prozess intensiver Veränderungen und nachhaltiger Aufwertung im baulichen Lebensumfeld lag bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS)¹, Referat 72 (Stadtumbau). Der Prozess begann im Jahr 2009, nachdem für die Durchführung von Teilaufgaben über eine Ausschreibung die Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH Bremen (GfS) als Sanierungsbeauftragte ausgewählt wurde. Die Erfüllung der zentralen Aufgaben der Sanierung, z. B. die Erneuerung von Straßen, die Aufwertung von Grünflächen und die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohngebäuden, erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den fachlich zuständigen Verwaltungsabteilungen und Ämtern. Zu diesen gehörten das Amt für Straßen und Verkehr, das Landesamt für Denkmalpflege, die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, das Amt für Soziale Dienste sowie das Sozialzentrum Süd, die Senatorin für Kinder und Bildung, die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der Senator für Finanzen und Immobilien Bremen (Liegenschaftsverwaltung). Von Seiten der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau waren die Abteilungen 2 (Umweltwirtschaft, Klima und Ressourcenschutz), 3 (Natur, Wasser und Landwirtschaft), 5 (Verkehr) und 6 (Stadtplanung) beteiligt.

Gremien- und Öffentlichkeitsarbeit

Am 20. August 2009 wurden dem Stadtteilbeirat Neustadt/Woltmershausen der Stand der Vorbereitung, die kommenden Vorhaben und Projekte sowie die zukünftige Arbeitsstruktur vorgestellt. Neben der regelmäßigen Berichterstattung im Ortsbeirat – der zudem einen Fachauschuss "Sanierung" einrichtet hatte – begleitete ein Sanierungsgremium die Vorbereitung und Umsetzung aller Einzelmaßnahmen. Dieses Gremium bestand aus Vertreter:innen des Ortsamtes und des Beirates, der beteiligten Senatsressorts und Ämter sowie dem Stadtteilmarketing und tagte unter Leitung der Sanierungsbeauftragten. Zwischen September 2009 und Dezember 2016 beriet dieses Gremium in 29 Sitzungen alle Belange der Sanierung.

Den Maßnahmen entsprechend wurden u. a. Vertreter:innen des Umweltbetriebes Bremen, von Immobilien Bremen, des Amtes für Straßen und Verkehr, Vertreter:innen privater und öffentlicher Einrichtungen und Anwohner:innen bzw. Gebäudeeigentümer:innen in die Beratungen einbezogen, wodurch ein hohes Maß an Transparenz im Sanierungsprozess bis zur abschließenden Sitzung Ende 2016 erreicht werden konnte.

Den Bewohner:innen des Sanierungsgebietes wurde zwischen September 2009 und Dezember 2015 im Rahmen von regelmäßigen Sprechstunden an jedem ersten und dritten Mittwoch im Monat Gelegenheit geboten, sich zu informieren und Anregungen zu geben. Jeweils zwei Stunden standen Mitarbeiter:innen der Sanierungsbeauftragten im Sozialzentrum Süd, dessen Räumlichkeiten im Sanierungsgebiet liegen, für Gespräche zur Verfügung. Hier erfolgte in der Regel auch der erste Kontakt zu Eigentümer:innen, die im Rahmen der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen eine entsprechende Beratung benötigten.

¹ Es werden die aktuellen Ressortbezeichnungen verwendet.

Mit themenspezifischen Veranstaltungen, Informationsflyern sowie Newslettern, die seit 2011 über die Sanierungsthemen informierten, wurde die für eine erfolgreiche Sanierung erforderliche Kommunikation sichergestellt. Den Menschen vor Ort wurde somit jederzeit eine Teilnahme am Prozess ermöglicht.

PLATZHALTER: BEISPIEL FÜR FLYER/NEWSLETTER

Konzeptuelle Grundlagen

Wichtige Grundlagen für die Kommunikation und für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bildeten die entwickelten Maßnahmenpläne sowie eine mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht versehene Projektliste.

Grundlage für die Planung und Umsetzung der Maßnahmen für das Gebiet "Städtebaulicher Denkmalschutz West" und den angrenzenden Baublock zwischen Woltmershauser Allee und Am Hohentorsplatz war eine städtebauliche Rahmenplanung des Hamburger Büros LRW - Loosen, Rüschoff + Winkler Architekten und Stadtplaner, die die angestrebte Entwicklung in diesen Bereichen konkretisiert hatte.

Grundlage für die städtebauliche und denkmalpflegerische Fortführung der historischen Neustadtwallanlagen an die Weser sowie die neu zu gestaltenden Freiflächen um den Bahnhof Neustadt bildete die von der Sanierungsbeauftragten in Kooperation mit dem Umweltbetrieb Bremen erstellte Expertise, auf deren Basis auch die Erweiterung des Sanierungsgebietes an dieser Stelle erfolgte.

SANIERUNG UND ENTWICKLUNG WEST

Öffentliche Maßnahmen

Mit der gestalterischen Aufwertung der Erlenstraße zwischen Neckar- und Langemarckstraße wurde bereits Ende 2009 das erste Projekt der Sanierung abgeschlossen. Diese Maßnahme entspricht einem der wesentlichen Ziele der Sanierung: der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Die Mängel der Straßenraumaufteilung bei der Parksituation und der Radwegführung wurden beseitigt. Das Oberflächenmaterial ist ausgewechselt und durch Asphaltaufbau ersetzt worden. Der Fahrbahnquerschnitt wurde verringert und Hochpflasterungen im Bereich der Grundschule Oderstraße entsprechen den heutigen Sicherheitsansprüchen. Beidseitige Parkstreifen mit Bauminseln werten nunmehr das Straßenbild auf. Die vorhandenen Bäume blieben erhalten und sind durch zusätzliche Pflanzungen auf der Nordseite ergänzt worden. Damit erhielt die umgestaltete Straße, deren Fahrbahn sich - wie in Tempo-30-Zonen üblich – Radfahrer:innen und Autofahrer:innen teilen, einen attraktiven Alleecharakter.

Mit der **Umgestaltung** der **Pappelstraße** zwischen Neckarstraße und Hohentorsheerstraße wird die Sanierung der besonderen Bedeutung der Pappelstraße als Verlängerung des Stadtteilzentrums gerecht. Die technischen und gestalterischen Mängel wurden im Bereich der Nebenanlagen behoben. Mit einer behindertengerechten Gestaltung durch das Absenken von Bordsteinen sowie Markierungen für Sehbehinderte, der Aufwertung des öffentlichen Raumes

und der Begrünung ist das Erscheinungsbild deutlich verbessert und der Wohnstandort aufgewertet worden.

Unter der Überschrift "**Mehr Grün für das Hohentorsquartier**" wurde im Sommer 2011 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, um die Vor- und Nachteile von Baumpflanzungen in Wohnstraßen gemeinsam mit den Anlieger:innen abzuwägen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Bäume produzieren Sauerstoff, binden Feinstaub und regulieren die Temperatur des lokalen Kleinklimas. Der Straßenraum erhält eine lebendigere Struktur und die Aufenthaltsqualität verbessert sich. Vielfältige Auswirkungen bedeuten allerdings auch kontroverse Ansichten. Parkplätze entfallen und nicht alle Anwohner:innen waren mit den geplanten Baumstandorten einverstanden. Nach Ansicht der Planer:innen waren zwei bis vier Bäume pro Straßenabschnitt zwischen zwei Kreuzungen in den Straßen Woltmershauser Allee, Neckarstraße, Ulmenstraße, Weizenkampstraße, Friedrich-Wilhelm-Straße, Elbstraße und Oderstraße realisierbar. Durch Begehungen und die Anwohner:innenversammlung wurde eine Detailplanung für 34 Bäume ausgearbeitet, die mit Zustimmung des Beirats im Jahr 2014 gepflanzt wurden.

Aufgrund der positiven Erfahrungen wurden vom Umweltbetrieb Bremen zusätzlich Standorte für Bäume im Bereich der Alten Neustadt zwischen dem Neustadtwall und der Großen Sortillienstraße bzw. der Westerstraße ermittelt. Hier konnten weitere drei Baumpflanzungen trotz dafür schwieriger Lage von Leitungen im Untergrund realisiert werden.

Zwischen dem Hohentorspark und der Woltmershauser Allee mit der dahinterliegenden einheitlichen Blockstruktur liegt der **Neuordnungsbereich Am Hohentorsplatz**, mit dem sich der von dem Büro Loosen, Rüschoff + Winkler vorgelegte städtebauliche Rahmenplan beschäftigt. Mit den Gebäuden der Recyclingstation und der Feuerwehr bildete der Block einen Riegel am Übergang zwischen den Wohngebieten und dem Hohentorspark. Die Probleme, die sich an dieser Stelle durch seine diffuse räumliche Verortung ergaben, konnten durch mehrere aufeinander abgestimmte Einzelmaßnahmen aufgelöst werden. Als erster Schritt für die Entwicklung ist der Umbau der Straße Am Hohentorsplatz mit dem Kreuzungsbereich Hohentorsheerstraße zu sehen. Diese überdimensionierte und für alle Verkehrsteilnehmenden unübersichtliche Hauptverbindungsachse zwischen der Neustadt und Woltmershausen konnte in den Jahren 2013 und 2014 den heutigen Erfordernissen angepasst und städtebaulich aufgewertet werden. Durch die Neuordnung des südlich dieser neugestalteten Straße liegenden Areals der Recyclingstation hat diese eine neue Erschließung von Norden erhalten. Zudem wurde ein Durchgang für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen als Verbindung zwischen Wohnquartier und Hohentorspark ermöglicht und so einem expliziten Wunsch des Beirats entsprochen. Die bestehende Fuß- und Radwegquerung zwischen Neckarstraße und der Straße am Hohentorsplatz konnte z.T. entsiegelt und durch Baumpflanzungen begrünt werden. Die Feuerwehr erhielt eine verbesserte Ausfahrtmöglichkeit zu Gunsten der schnelleren Erreichbarkeit von Einsatzorten in Richtung Woltmershausen. Die erforderliche Anpassung der Straße Am Hohentorsplatz mit ihrem breiten und unattraktiven Straßenraum sowie dem überdimensionierten Kreuzungsbereich an der Hohentorsheerstraße ermöglichte zusammen mit der Neuorganisation der Parkplätze eine Baufläche, für die im Verlauf der Sanierung ein Investor gefunden werden konnte. Auch die Woltmershauser Allee, entlastet von den Verkehren der Recycling-Station, konnte in diesem Rahmen neu geordnet und begrünt werden. In Richtung der Bundesstraße 75 wurde mit der Neuanlage eines Quartierplatzes („Neckarplatz“) ein attraktiver Schlusspunkt der Woltmershauser Allee ausgebildet. Hierdurch wurde eine Aufwertung des Wohnumfeldes sowie eine Verbesserung der Radwegeverbindungen zur Innenstadt und nach Woltmershausen erreicht. Die städ-

tebauliche, funktionale und gestalterische Erneuerung des gesamten Areals hat den strukturellen Bruch zwischen Wohnbebauung und infrastrukturellen Einrichtungen gemildert und eine deutliche Aufwertung des benachbarten Wohngebietes bewirkt.

Für die im Rahmen des Baus der Hochstraße verbliebenen Restflächen an der **Neckarstraße** wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen eine Nutzung als Grün- und Freifläche empfohlen. Nach Rundgängen mit dem Sanierungsgremium wurde diese Umgestaltung zu sogenannten „Pocket-Parks“ allerdings verworfen, da ein hoher finanzieller Aufwand erforderlich gewesen wäre und trotzdem nicht zu den gewünschten Qualitäten und den damit verbundenen Veränderungen geführt hätte. Eine freiraumplanerische Untersuchung zeigte stattdessen für diese Straße auf, welche Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Anreize für erforderliche Investitionen an privaten Gebäuden geben könnten. Auch hierfür konnte - nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Kosten und durch die zeitliche Begrenzung der Förderkulisse – keine umsetzbare Lösung gefunden werden.

Ebenfalls nicht realisiert werden konnte der **Ausbau von Teilen der Grundschule Oderstraße in einen Aufenthaltsraum für Kinder und Jugendliche**. Der dortige Schulhof ist bereits seit längerem Treffpunkt für Kinder und Jugendliche. Allerdings trägt die Fläche weder qualitativ noch quantitativ den Ansprüchen Rechnung. Um entstandenen Konflikten zwischen Kindern und Jugendlichen durch die räumlich beengte Mehrfachnutzung zu begegnen, wurde zur Verbesserung ein Ausbau zur einem Kinder- und Jugendraum mit entsprechendem Betreuungsangebot geprüft. Aufgrund der energetischen Vorschriften sowie der Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Barrierefreiheit hat sich die Umsetzung als wirtschaftlich nicht sinnvoll herausgestellt: Das Absehen von diesem Projekt erfolgte dabei vor dem Hintergrund, dass mit einem enormen finanziellen Aufwand nur eine vergleichsweise kleine Fläche mit einem suboptimalen Zuschnitt für die neue Nutzung erreicht werden könnte.

Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden

"Schöner und energiesparender Wohnen" – unter diesem Motto waren die privaten Gebäudeeigentümer:innen im Sanierungsgebiet aufgerufen, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden durchzuführen. Hierfür konnten sie eine finanzielle Förderung aus Sanierungsmitteln erhalten. Förderfähig waren Maßnahmen, die zu einer besseren Wirkung des Stadtbildes beitragen. Aber auch Verbesserungen der Bausubstanz wie die energetische Optimierung wurden unterstützt. Zusätzlich wurden interessierte Bewohner:innen über die Möglichkeit der Förderung des Erwerbs selbstgenutzter Bestandsimmobilien informiert. Den Auftakt für diese Maßnahme bildete eine öffentliche Informationsveranstaltung am 27. Februar 2010 in den Räumen der Hochschule Bremen. Die auf Basis eines Deputationsbeschlusses vom Bauressort und der Sanierungsbeauftragten aktualisierte kommunale Förderrichtlinie für die Bremer Sanierungsgebiete bildete die Grundlage für die Gewährung der Mittel. Die Beratung und ggf. erforderliche technische Unterstützung vor Ort erfolgte durch die Sanierungsbeauftragte, die förder-technische Abwicklung übernahm der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (heute: die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau).

Ende 2010 wurde im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates reges Interesse seitens der Eigentümer:innen bestätigt. Mit Beendigung des Förderprogramms im Jahr 2016 stellt sich das kooperative Engagement zwischen Stadt und privaten Eigentümer:innen wie folgt dar: Insgesamt wurden 73 Anfragen von privaten Eigentümern bearbeitet. Es wurden 30 Verträge zwischen Eigentümer:innen und der Stadt geschlossen. Die in diesen Verträgen verabredeten und geförderten Gesamtmaßnahmen umfassen z.B. die Gestaltungen der Eingangsbereiche und

Einfriedungen, energetische Sanierungen durch Fassaden- und Dachdämmungen sowie den Austausch von Fenstern. Sie erhöhten nicht nur die Wohnqualität der Bewohner:innen, sondern verbesserten auch das städtebauliche Erscheinungsbild im Gebiet.

Projektblätter

Erlenstraße

Ausgangslage / Problemstellung

Die Erlenstraße ist eine Wohnstraße in einem innerstädtischen Altbauquartier, die die anliegenden Wohngebäude und eine Schule mit Spielplatz erschließt. Der Straßenraum wies Mängel in der Funktionalität auf: Die Straßenraumaufteilung in Bezug auf Parken und Radwege war mangelhaft durch teilweise auf den Radwegen parkenden Pkw und zum Teil durch unbefestigte Nebenanlagen.

Projektziele

- Aufwertung des Straßenbildes und des Wohnstandortes
- Optimierung der Nebenanlagen und Fahrbahnbreiten
- Erhöhte Sicherheit im Bereich der Grundschule Oderstraße: Schulwegsicherung
- Zusätzliche Begrünung

Projektbeschreibung

Im gesamten Bereich wurden die Nebenanlagen neu geordnet und umgebaut. Auf beiden Straßenseiten entstanden durch Bauminselfeln untergliederte Parkstreifen. Dabei konnten alle vorhandenen Bäume erhalten werden. Auf der nördlichen Straßenseite wurden zudem neue Bäume gepflanzt und die Begrünung so ergänzt. Auf diese Weise wurde ein Alleecharakter erzielt.

Es wurden 33 ausgewiesene Stellplätze hergestellt. Die vorhandene Asphaltfahrbahn wurde in Teilbereichen zur Kostenminimierung einschließlich Rinnen erhalten. Das Natursteinpflaster, das im hinteren Bereich zwischen Neckarstraße und Hohentorsheerstraße noch vorhanden war, musste aufgrund des schlechten Zustandes durch eine Asphaltdecke ersetzt werden. Die noch gut erhaltenen Pflastersteine wurden zur Befestigung des Parkstreifens verwendet.

Durch eine Hochpflasterung mit Betonsteinen im Bereich der Grundschule Oderstraße und einer Einengung der Fahrbahn zwischen Elbstraße und Oderstraße wurde eine Verkehrsberuhigung erzielt, die zur Schulwegsicherung beiträgt.

Eine gesonderte Radwegführung wurde nicht mehr vorgesehen, da die Erlenstraße in einer Tempo-30-Zone liegt.

Wirkungen der Maßnahme

Insgesamt wurde eine deutliche Aufwertung des Straßenbildes erzielt. Die zusätzlichen Baumpflanzungen wirken dem deutlichen Defizit an Straßenbegleitgrün im Quartier entgegen. Der Schulweg der Grundschüler:innen wurde durch die verkehrsberuhigenden Maßnahmen sicherer und die Qualität des Wohnumfeldes wurde gesteigert.

Akteure

Planung und Bauleitung	Amt für Straßen und Verkehr
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Bezirksplanung Süd
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Beirat Neustadt	03. Juni 2008
-----------------	---------------

Gesamtkosten

Gesamtkosten	458.000 €
--------------	-----------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)	458.000 €
--	-----------

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	2008
Baubeginn	August 2009
Fertigstellung	Dezember 2009

Bedarfsträger

Amt für Straßen und Verkehr

Pappelstraße

Ausgangslage/Problemstellung

Die Vorbereitenden Untersuchungen hatten einen technisch und gestalterisch mangelhaften Zustand der Pappelstraße im Bereich des Sanierungsgebietes festgestellt. Gerade der Pappelstraße kommt eine besondere Bedeutung als verlängerte Achse des Stadtteilzentrums zu. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurden diese Mängel auf dem letzten Teilstück zwischen Hohentorsheerstraße und Neckarstraße behoben, gleichzeitig wurde auch hier eine zusätzliche Begrünung des öffentlichen Raumes mit Straßenbäumen angestrebt.

Projektziele

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Anpassung der Nebenanlagen an den heutigen Standard
- Behindertengerechte Gestaltung durch Absenkung der Bordsteine
- Begrünung des Straßenraumes

Projektbeschreibung

Die Fahrbahn, die einen Asphaltbelag in mängelfreiem Zustand aufwies, blieb bestehen. Der Fußweg erhielt eine neue Pflasterung, die Bordsteine an den Straßeneinmündungen wurden abgesenkt und mit Noppenplatten, die Sehbehinderten die Orientierung erleichtern, versehen. Zusätzlich entstanden vier Baumscheiben für zusätzliche Straßenbäume auf der nördlichen Straßenseite.

Wirkungen der Maßnahme

Die technische und gestalterische Sanierung des Straßenraums verbessert das Erscheinungsbild des Quartieres und wertet den Wohnstandort Hohentor auf.

Akteure

Planung und Bauleitung

Amt für Straßen und Verkehr

Fachliche Begleitung

SKUMS, Referat Bezirksplanung Süd

Projektkoordinierung

SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Beirat Neustadt

22. Februar 2012

Gesamtkosten

Gesamtkosten

82.000 €

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)

82.000 €

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung

2011

Baubeginn

April 2012

Fertigstellung

Dezember 2012

Bedarfsträger

Amt für Straßen und Verkehr

Wohnstraßen Hohentor und Straßenräume in der Alten Neustadt

Ausgangslage/Problemstellung

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Hohentor Defizite in der Wohnumfeldgestaltung sowie ein Mangel an Grünflächen im Quartier festgestellt. Aufgrund der Dichte der Wohnbebauung im Bereich zwischen Woltmershauser Allee und Neuenlander Straße sind keine zusätzlichen öffentlichen Grünflächen möglich. Deshalb wurden die öffentlichen Straßenräume detailliert auf zusätzliche Begrünungsmöglichkeiten durch Baumpflanzungen überprüft.

Der innerhalb des Sanierungsgebietes liegende bebaute Teil der Alten Neustadt ist durch eine starke Verkehrsbelastung geprägt, Grün- und Freiflächen sind außer im Bereich der Neustadtswallanlagen nicht vorhanden. Es sollte daher untersucht werden, ob zusätzlich zu den vorhandenen Straßenbäumen Standorte für Baumpflanzungen gefunden werden können.

Projektziele

- Aufwertung des Straßenbildes und des Wohnstandortes
- Zusätzliche Begrünung der Straßenräume
- Verbesserung des Stadtklimas
- Gliederung des Straßenraumes

Projektbeschreibung

Es wurde im Detail in bisher nicht begrünter Wohnstraßen im Sanierungsgebiet südlich der Woltmershauser Allee vom Umweltbetrieb Bremen untersucht, ob Baumpflanzungen im seitlichen Bereich der Fahrbahnen möglich sind. Die Straßen im Hohentor sind jedoch schmal, der Parkdruck ist hoch. Es wird an allen Straßen beidseitig geparkt, teilweise aufgesetzt auf dem Gehweg. Ferner waren mehrere Rahmenbedingungen wie z.B. die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen zu prüfen. Es wurden schmale Baumscheiben entwickelt, die sich in die Parkflächen einfügen und die Mindestfahrbahnbreite gewährleisten. Im Quartier und im Beirat gab es zwischenzeitlich Befürchtungen, dass zu viele Parkplätze entfallen könnten. Diese Bedenken konnten u.a. durch die Einberufung einer Anwohner:innenversammlung ausgeräumt werden, der Stadtteilbeirat stimmte der Planung zu. Im Hohentor konnten danach 34 neue Bäume gepflanzt werden.

Durch den Umweltbetrieb Bremen wurde für den Bereich der Alten Neustadt analog zu den Wohnstraßen im Hohentor hinsichtlich zusätzlicher Baumstandorte geprüft. Der Umweltbetrieb Bremen empfahl den Ersatz von drei überalterten Robinien in der Großen Johannisstraße durch Säulenulmen, deren schmale Krone sich besser in den engen Straßenraum einfügt. Zudem wurde die Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes durch eine weitere Säulenulme vorgeschlagen. Auch diese Baumpflanzungen konnten umgesetzt werden.

Wirkungen der Maßnahme

Durch die Baumpflanzungen konnte eine ökologische als auch gestalterische Verbesserung der Straßenräume erreicht werden. Bäume bewirken eine Regulierung der Luftfeuchte und der Temperaturen und binden Schadstoffe und Kohlendioxid aus der Luft. Dem deutlichen Defizit an Straßenbegleitgrün im Quartier wurde so abgeholfen. Gestalterisch wurden die Straßenräume gegliedert und aufgewertet, womit der Wohnstandort eine Wertsteigerung erfuhr.

Akteure

Planung und Bauleitung	Umweltbetrieb Bremen
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Grünordnung
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Bürgerbeteiligung	26. September 2011
Sanierungsgremium	14. Dezember 2011
Beirat Neustadt	17. November 2011

Gesamtkosten

Gesamtkosten	286.000 €
--------------	-----------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West und Städtebaulicher Denkmalschutz West (SKUMS)	261.000 €
Ersatzgeld Baumschutzverordnung (SKUMS)	25.000 €

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	2011
Baubeginn	Frühjahr 2013
Fertigstellung	Ende 2015

Bedarfsträger

Amt für Straßen und Verkehr

Neckarstraße

Ausgangslage/Problemstellung

Die Vorbereitenden Untersuchungen empfahlen für die aus dem Bau der Hochstraße verbliebene Verschnittfläche eine Herrichtung als Grün- und Freifläche, um der Unterversorgung mit Grünräumen im Sanierungsgebiet entgegenzuwirken. Konkrete Planungen für diese Flächen wurden vor dem Hintergrund der Einschätzung der Beteiligten, dass eine Investition an diesen Stellen nicht im Verhältnis zu der möglichen Wirkung steht, nicht begonnen. Stattdessen sollte auf Grundlage einer freiraumplanerischen Untersuchung der Neckarstraße Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum entwickelt werden, die Anreize für erforderliche Investitionen an privaten Gebäuden geben können. Auf Anregung des Sanierungsgremiums wurde zudem die Aufwertung des Quartiersrandes zur Neuenlander Straße untersucht.

Projektziele

- Entwicklung von Gestaltungsideen für stark verkehrsbelastete Straßenräume/Bebauungskanten
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Begrünung des Straßenraumes
- Verbesserung der Radwegeverbindungen

Projektbeschreibung

Das mit einem Ideenkonzept für die Neckarstraße beauftragte Freiraumplanungsbüro entwickelte Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums, die u.a. durch eine fahrradfreundliche Umgestaltung und Begrünung der Neckarstraße erreicht werden sollte. Aufgrund fehlender personeller Kapazitäten, der Kosten und der zeitlichen Begrenzung der Förderkulisse wurde das Projekt nicht über diese Ideenphase hinaus weiterverfolgt.

Zielstellung und erwartete Wirkungen der Maßnahme

Gestalterische Maßnahmen sollten das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes verbessern und Anreize für private Investitionen in die Immobilien geben. Im Ergebnis sollte der Wohnstandort eine Aufwertung erfahren.

Akteure

Planung	Büro Kreikenbaum + Heinemann, Bremen
Fachliche Begleitung	Amt für Straßen und Verkehr
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Projekt wurde vor Beteiligung eingestellt

Gesamtkosten

Gesamtkosten (Planungskosten)	6.000 €
-------------------------------	---------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)	6.000 €
--	---------

Umsetzungszeitraum

Das Projekt musste vor Umsetzung eingestellt werden.

Bedarfsträger

Amt für Straßen und Verkehr

Städtebaulicher Rahmenplan: Neuordnungsbereich Am Hohentorsplatz / Güldenhausquartier

Ausgangslage/Problemstellung

Zwischen der einheitlich dichten Blockstruktur der Wohnbebauung im Hohentor und dem Hohentorspark liegt der Bereich Am Hohentorsplatz/Woltmershauser Allee mit dem Areal der Feuerwehr und der Recyclingstation. Dieses bildete zusammen mit dem breiten, unwirtschaftlichen Straßenraum Am Hohentorsplatz und dem stark überdimensionierten Kreuzungsbereich an der Hohentorsheerstraße eine Barriere zwischen dem Wohngebiet und den öffentlichen Grünanlagen sowie eine deutliche städtebauliche Zäsur. Das Erscheinungsbild dieses Bereiches störte das Stadtbild in erheblichem Maße und wurde seiner Funktion als prägender Ortseingang für die Ortsteile Hohentor und Alte Neustadt nicht gerecht. Der durch das Büro LRW – Loosen, Rüschoff + Winkler erarbeitete städtebauliche Rahmenplan behandelt schwerpunktmäßig diesen Teil des Sanierungsgebietes. Das Amt für Straßen und Verkehr entwickelte für den Straßenquerschnitt und für die Kreuzung Hohentorsheerstraße mehrere Varianten, auf deren Basis eine abgestimmte städtebauliche Lösung für die Aufgabenstellung gefunden werden konnte. Die Maßnahmen, die die festgestellten Mängel und Defizite beheben und in ihrer Gesamtwirkung eine nachhaltige Aufwertung erzielen sollten, gliedern sich in mehrere funktionelle und räumliche Bereiche und Projekte, die in den nächsten vier Projektblättern vorgestellt werden.

Projektziele

- Anpassung des Knotenpunktes Am Hohentorsplatz/Woltmershauser Allee sowie der angrenzenden Einmündungsbereiche an die neuen Erfordernisse
- Städtebauliche Aufwertung unter Beibehaltung der verkehrlichen Qualität
- Einbindung in das Quartier einschließlich neuer Wegebeziehungen
- Herstellung eines neuen Baugrundstücks

Projektbeschreibung

1. Am Hohentorsplatz/Kreuzung Hohentorsheerstraße

Verkehrszählungen haben ergeben, dass der Kreuzungsbereich an der Hohentorsheerstraße wesentlich optimiert werden kann, die Fahrbahn der Straße Am Hohentorsplatz kann durch den Entfall der separaten Busspur schmaler gestaltet werden.

2. Am Hohentorsplatz: Baugrundstück

Die Stellplätze auf der Fläche der Blockspitze am Kreuzungsbereich, die aktuell den Eingang des Wohnquartiers prägen, können einer neuen Nutzung weichen. Gleichzeitig kann durch eine kurzfristig geplante Kanalerneuerung eine Bebaubarkeit der Fläche durch Verlegung eines Hauptsammlers erreicht werden.

3. Am Hohentorsplatz: Recycling-Station

Das Gelände der Recyclingstation soll grundsätzlich den heutigen funktionellen Erfordernissen angepasst werden, dies erfordert eine komplette Neuordnung, die sich zeitlich in die Neuordnung des gesamten Bereiches einpasst.

4. Woltmershauser Allee: Sackgasse

Durch die Verlegung der Erschließung der Recycling-Station nach Norden bieten sich für das westliche Ende der Woltmershauser Allee Möglichkeiten der Neuordnung des Straßenraumes und der zusätzlichen Begrünung.

Wirkungen der Maßnahmen

Durch die städtebauliche Aufwertung und Neuordnung des Bereiches konnte eine positive Ausstrahlung auf das Sanierungsgebiet und eine bessere Anbindung des Hohentors an die Wallanlagen erreicht werden.

Akteure

Planung	Büro LRW – Loosen, Rüschoff + Winkler, Hamburg
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Bezirksplanung Süd
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Sanierungsgremium	25. April 2012 - fortlaufend
-------------------	------------------------------

Gesamtkosten

Gesamtkosten (Planungskosten)	30.000€
-------------------------------	---------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)	
und Städtebaulicher Denkmalschutz West (SKUMS)	30.000 €

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	Januar 2012
Fertigstellung	März 2013

Bedarfsträger

Amt für Straßen und Verkehr

Am Hohentorsplatz / Kreuzung Hohentorsheerstraße

Ausgangslage/Problemstellung

Die Straße Am Hohentorsplatz stellt eine der Hauptverbindungsachsen zwischen der Neustadt und Woltmershausen dar. Die Kreuzung an der Hohentorsheerstraße war jedoch überdimensioniert und für alle Verkehrsteilnehmer unübersichtlich, der Bereich der Verkehrsflächen sollte wesentlich verkleinert und verbessert werden. Auch der Straßenraum der Straße Am Hohentorsplatz wies eine unnötige Breite auf. Verkehrszählungen in 2011 hatten ergeben, dass die Busspur in Richtung Woltmershausen entfallen kann. Im Zuge der Erneuerung der Recycling-Station sollte die An- und Abfahrt über die Straße Am Hohentorsplatz erfolgen, hier musste eine Linksabbiegerspur ergänzt werden.

Projektziele

- Optimierung des Kreuzungsbereiches
- Anpassung des Straßenquerschnitts zur Attraktivierung des Wohnstandorts
- Städtebauliche Aufwertung unter Beibehaltung der verkehrlichen Qualität
- Abbau der Barrierewirkung zwischen Wohnquartier und Wallanlagen

Projektbeschreibung

Die Einmündung der Straße Am Hohentorsplatz in die Hohentorsheerstraße wurde durch die Anpassung der Straßenbreite zwischen dem heutigen Parkplatz der Feuerwehr und der Einmündung der Neustadtscontrescarpe deutlich reduziert. Die Busspur am Hohentorspark entfiel und wurde zu einem Parkstreifen mit Baumpflanzungen umgebaut. Die Fläche der ehemaligen Bushaltestelle wurde dem Park zugeordnet und begrünt. Für die neue Zufahrt der Recycling-Station entstand eine Linksabbiegerspur. Die Feuerwehr erhielt für die Ausfahrten bei Einsätzen in Richtung Woltmershausen bzw. nach Westen eine Querungsmöglichkeit direkt auf die Straße Am Hohentorsplatz, wodurch die Beeinträchtigung der Kreuzung bei Einsätzen nicht mehr notwendig sein wird. Aus Richtung Woltmershausen stehen auch zukünftig zwei Fahrstreifen zur Verfügung. Das direkte Linksabbiegen für Fahrradfahrer:innen auf dieser Straßenseite wurde durch eine bessere Führung auf der Fahrbahn erleichtert und sicherer. Die Haltestelle in der Hohentorsheerstraße in Fahrtrichtung Woltmershausen wurde als Kaphaltestelle ausgebaut. Es entstand eine neue Mittelinsel, die den Übergang zwischen den Grünanlagen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen erleichtert. Im Bereich der neuen Kaphaltestelle und dem Parkeingang wurden zudem neue Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen.

Wirkungen der Maßnahme

Zwischen dem bereits sanierten Hohentorspark und der Woltmershauser Allee wurde mit den gezielten Umbauten und Neuordnungen eine wesentlich bessere Gestaltung und Funktionalität erreicht. In der Folge erfährt das Quartier Hohentor/Alte Neustadt eine Aufwertung.

Akteure

Planung	Amt für Straßen und Verkehr sowie Büro BPR, Bremen
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Bezirksplanung Süd
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Sanierungsgremium	25. April 2012 – fortlaufend
Beirat Neustadt	19. Juni 2012
Fachausschuss Sanierung	19. Juli und 17. Oktober 2012

Gesamtkosten

Gesamtkosten	1.435.000 €
--------------	-------------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)	1.435.000 €
--	-------------

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	Mai 2011
Beschluss Deputation Bau und Verkehr	10. Januar 2013
Baubeginn	2014
Fertigstellung	2016

Bedarfsträger

Amt für Straßen und Verkehr

Am Hohentorsplatz: Rahmenplanung für das Baugrundstück

Ausgangslange/Problemstellung

Der Umbau der Straße Am Hohentorsplatz und der Rückbau des Kreuzungsbereiches an der Hohentorsheerstraße ermöglichten die Umnutzung einer erheblichen Straßenfläche zwischen den Einmündungen der Woltmershauser Allee und der Straße Am Hohentorsplatz. Die Fläche wurde als Parkplatz für Mitarbeiter:innen der Feuerwehr genutzt. Außerdem verlief quer unterhalb des Grundstücks ein Hauptsammler von hanseWasser Bremen. Insgesamt trug der Zustand zum ungefassten Eindruck des Kreuzungsbereiches und damit einem ungestalteten Eingang zum Wohnquartier bei.

Projektziele

- Entwicklung einer Baufläche für eine Bebauung
- Räumliche Fassung des Kreuzungsbereichs
- Aufwertung des Eingangs zum Quartier durch ein architektonisch hochwertiges Gebäude

Projektbeschreibung

Die Einmündung der Straße Am Hohentorsplatz in die Hohentorsheerstraße wurde optimiert, der Bereich der Kreuzung verkleinert. Durch den Flächengewinn konnte eine Baufläche in einer Größe von ca. 400m² an der Blockspitze entwickelt werden, die nach dem städtebaulichen Rahmenplan des Büros LWR – Loosen, Rüschoff + Winkler mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut werden kann. Für die Stellplätze der Feuerwehr wurden auf dem Hofbereich der Feuerwache Ersatzflächen vorgesehen. Der Hauptsammler, der quer unter dem Grundstück verlief, konnte im Zuge der generellen Kanalsanierung in diesem Bereich sowie der Baustelle für den Umbau der Straße Am Hohentorsplatz ohne großen finanziellen Aufwand verlegt werden. Auf dem bisherigen Parkplatz an der Blockspitze hat die Gewoba ein achtgeschossiges Gebäude errichtet, das sogenannte „Grüne Haus“, in dem mehrheitlich geförderter Wohnraum und voraussichtlich eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss Platz finden.

Wirkungen der Maßnahme

Die Bebauung des Grundstückes unterstützt die Wirkung der Neuordnung des Straßenraumes mit der Bildung einer räumlichen Kante. Die Architektur soll eine Aufwertung des Quartierseingangs bewirken. Die neue Nutzung durch Dienstleistungen/Gewerbe schafft Arbeitsplätze in diesem Bereich.

PLATZHALTER VISUALISIERUNG/FOTO DES GEBÄUDES VON DER GEWOBA

Akteure

Planung	Büro BPR, Bremen
Visualisierung	Büro Kreikenbaum + Heinemann, Bremen
Fachliche Begleitung	Amt für Straßen und Verkehr, hansewasser
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau
Vermarktung	Wirtschaftsförderung Bremen

Beteiligung

Sanierungsgremium	24. Januar 2013
-------------------	-----------------

Gesamtkosten

Gesamtkosten (Rahmenplanung) in Projekt Am Hohentorsplatz / Güldenhausquartier: Neuordnungsbereich (Städtebaulicher Rahmenplan) enthalten.

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS) für die Grundstückvermarktung	5.950 €
--	---------

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	Januar 2013
Baubeginn	2020
Fertigstellung	voraussichtlich 2021

Bedarfsträger für die Rahmenplanung und den Grundstücksverkauf

SKUMS, Sondervermögen Infrastruktur

Am Hohentorsplatz: Recycling Station

Ausgangslage/Problemstellung

Das Gelände der Recycling-Station präsentierte sich mit leerstehenden Gebäuden an der Woltmershauser Allee sowie der Hoffläche und den vorhandenen Hallen mit einem ungeordnet wirkenden Erscheinungsbild. Im Rahmen der Überplanung des Systems „Recycling-Stationen“ ist dieser Standort im Hohentor als zentrale und citynahe Station mit einer Ausweitung des Aufgabenspektrums definiert worden. Die Konzeptionen zur städtebaulichen Neuordnung des Bereichs zwischen Hohentorsplatz und Woltmershauser Allee konnten für dieses Areal in die grundlegenden Planungen des Umweltressorts zur Neugestaltung dieses Standorts integriert und im Hinblick auf eine zeitgleiche Umsetzung abgestimmt werden.

Projektziele

- Erweiterung des Dienstleistungsangebotes der Station am vorhandenen Standort
- Entlastung des Wohngebietes von den mit dem Anlieferverkehr zur Recycling-Station verbundenen Emissionen
- Städtebauliche Aufwertung des Geländes durch Neuordnung und Neubebauung
- Abbau der Barrierewirkung durch Herstellung einer neuen Fuß- und Radwegverbindung durch den Baublock

Projektbeschreibung

Das erweiterte Profil der Recycling-Station in Verbindung mit dem grundlegenden Planungskonzept für diese Einrichtungen im Stadtgebiet ermöglichte eine grundlegende Neuordnung und Neuplanung. Die An- und Abfahrt erfolgt nunmehr von der Straße Am Hohentorsplatz. Damit wurde die Woltmershauser Allee, die auch Zufahrt zum Wohnquartier ist, vollständig von diesen Verkehren entlastet und die Station gleichzeitig besser an das Straßennetz angebunden. Die vorhandenen Gebäude und Befestigungen auf dem Areal wurden vollständig entfernt. Die Übersichtlichkeit und Sicherheit konnte mit einem Konzept mit getrennten Zu- und Abfahrten für den Kunden- und den Schwerlastverkehr optimiert werden. Das Angebot wurde durch die Annahme von Sperrmüll erweitert. Die neuen Gebäude erhielten eine moderne, ansprechende Gestaltung. Gleichzeitig konnte durch die Flächenoptimierung ein öffentlicher Durchgang zwischen der Station und der Feuerwache entstehen, der in Richtung des Wohngebietes durch eine Aufweitung die Möglichkeit für eine zusätzliche Begrünung bietet. Die Entsiegelung und begleitende Baumbepflanzung für diesen Durchgang wurden in Zusammenhang mit der Neuordnung der Recycling-Station umgesetzt. Die Realisierung des Durchgangs wurde 2019 abgeschlossen. Bei der Neugestaltung der Freianlagen im Bereich der Recycling-Station Hohentor sind außerdem u.a. durch Beteiligung des Projektes KLAS an der Planung auch Maßnahmen zur Vorsorge bei Starkregenereignissen getroffen worden: Die Wegeverbindung zwischen Recyclinghof und Feuerwache ist so hergerichtet worden, dass das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Recycling-Station in Rigolenkästen (unter dem Weg liegend) aufgefangen und dann versickern wird. Vorgesehen ist auch der Anschluss der großen Dachflächen der Feuerwache 4. Das Regenwasser der Verkehrsflächen der Recycling-Station wird in Rigolenkästen auf dem Gelände der Station zurückgehalten und verzögert in das Kanalsystem abgegeben, eine Versickerung des ggf. belasteten Regenwassers ist nicht möglich. Das Vorhaben trägt dazu bei, in der dicht bebauten und entsprechend weitgehend versiegelten Neustadt Regenwasser auf natürlichem Wege dem direkten Wasserkreislauf zuzuführen oder zumindest zurückzuhalten und damit die Kanalisation bei Starkregenereignissen zu entlasten.

Wirkungen der Maßnahme

Die gestalterische Aufwertung des Areals und die Verlegung der Erschließung bewirkt für das angrenzende Wohngebiet eine Steigerung der Attraktivität. Die städtebauliche Zäsur, die unvermeidlich durch die Unterschiedlichkeit der Nutzungen bestehen bleibt, konnte durch den Abbruch der ehemaligen Bebauung gemildert werden, da das Volumen der neuen Gebäude wesentlich kleiner ist. Die Barrierewirkung des geschlossenen Areals wird durch den neuen Verbindungsweg gemindert.

Akteure

Planung	Büro Bruns + Hyungs, Bremen
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Kreislauf- und Abfallwirtschaft, heute DBS
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Sanierungsgremium	25. April 2012
Beirat Neustadt	19. Juli 2012
Fachausschuss Sanierung	28. Juni und 17. Oktober 2012

Gesamtkosten

Gesamtkosten	1.200.000 €
--------------	-------------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)	349.000 €
Sonstige (Sondervermögen Abfall)	851.000 €

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	Januar 2012
Beschluss Deputation Bau und Verkehr	07. Januar 2013
Baubeginn	Juni 2013
Fertigstellung	Ende 2019

Bedarfsträger

SKUMS, Referat Abfall und Kreislaufwirtschaft, heute DBS

Woltmershauser Allee: Sackgasse wird zu begrünem Platz

Ausgangslage/Problemstellung

Durch die Planung zur Neuorganisation der Recycling-Station wurde die Erschließung, die bislang über die Woltmershauser Allee verlief, zur Straße Am Hohentorsplatz verlegt. Damit eröffneten sich für das westliche Ende der Straße, vor der B75, Möglichkeiten zu einer Neuordnung der Straßenflächen.

Projektziele

- Aufwertung des Wohnumfelds an der Woltmershauser Allee
- Bessere Anbindung der Radwegverbindung zur Innenstadt und Woltmershausen
- Entsiegelung der Straßenflächen und zusätzliche Begrünung

Projektbeschreibung

Das westliche Ende der Woltmershauser Allee – durch den Bau der Bundesstraße seit den siebziger Jahren eine Sackgasse - wurde durch die Verlegung der Erschließung der Recycling-Station praktisch vollständig vom Autoverkehr entlastet. Die überbreite Fahrbahn der Woltmershauser Allee zwischen der Straße Am Hohentorsplatz und der Feuerwache 4 konnte durch die Anlage eines Parkstreifens verengt werden. Die Recyclingstation wurde durch die Anpflanzung einer Baumreihe von der Woltmershauser Allee abgegrenzt und die vor der Lärmschutzwand stumpf endende Woltmershauser Allee zu einem auf Gehwegniveau angelegten, begrünten Platz umgestaltet. Der vom stumpfen Ende der Woltmershauser Allee abgehende Fuß- und Radweg wurde erneuert, mit einem taktilen Mittelstreifen versehen und durch die Ergänzung des Baumbestandes begrünt.

Wirkungen der Maßnahme

Der stark benachteiligte Wohnstandort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße erfährt durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes eine Aufwertung. Das mit Fördermitteln sanierte, direkt am neuen Platz liegende private Eckgebäude trägt zum hochwertigen und geordneten Eindruck bei. Die Radwegverbindung, die parallel zur B75 eine wichtige Anbindung zur anderen Weserseite darstellt, ist nun besser an das Hohentorquartier angebunden.

Akteure

Planung	Büro Kreikenbaum + Heinemann, Bremen
Fachliche Begleitung	Amt für Straßen und Verkehr
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Sanierungsgremium	24. Januar 2013
Beirat Neustadt	17. November 2015

Gesamtkosten

Gesamtkosten	318.000 €
--------------	-----------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)	318.000 €
--	-----------

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	Januar 2013
Beschluss Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft	19. Mai 2016
Baubeginn	Juni 2017
Fertigstellung	November 2017

Bedarfsträger

Amt für Straßen und Verkehr

Jugendraum Oderstraße

Ausgangslage/Problemstellung

Ein Ziel der Sanierung war die Verbesserung der Angebote für Kinder und Jugendliche. Der Schulhof der Grundschule Oderstraße war bereits seit langer Zeit Treffpunkt für Jugendliche und Kinder aus der Umgebung. Die Fläche und die Qualität des Schulhofs für eine vielfältige Nutzung waren jedoch begrenzt. Aus der Nutzung durch die Kinder und Jugendlichen aus der Nachbarschaft ergaben sich Konflikte, im Quartier standen jedoch keinerlei Ersatzflächen zur Verfügung. Deshalb sollte zur Konfliktlösung auf Basis einer verstärkten Kooperation aller Beteiligten ein Ausbau und eine Verstetigung eines Betreuungsangebotes angestrebt werden, dessen Finanzierung durch das Anpassungskonzept gesichert war. Die Bereitstellung eines Betreuungsraumes sowie einer Toilette war dafür als notwendig erachtet worden. Die Schule könnte geeignete Räumlichkeiten mit nicht mehr benötigten Sanitäreinrichtungen für die Nutzung zur Verfügung stellen.

Projektziele

- Aufwertung des Treffpunkts für Kinder und Jugendliche im Quartier
- Laufende Kooperation aller Beteiligten und Nutzer:innen ausbauen
- Verbesserung der räumlich beengten Situation des Schulhofes, die der Mehrfachnutzung nicht angemessen ist
- Verstetigung und Ausbau des Betreuungsangebotes

Projektbeschreibung

Mit einem verbesserten Angebot auf dem Schulhof Oderstraße als traditionellem Treffpunkt sollte die Kinder- und Jugendarbeit im Sanierungsgebiet Hohentor ausgebaut werden. Dazu sollten die von der Schule nicht mehr benötigten Sanitärräume in einen Aufenthaltsraum umgebaut werden. Aufgrund der zu berücksichtigenden Energieeffizienzrichtlinien und Vorgaben zur Barrierefreiheit bezifferte die Kostenberechnung die Gesamtkosten der Maßnahme deutlich über dem ursprünglich angenommenen Betrag. Da der schmale, langgezogene Raumzuschnitt zudem nur eine suboptimale Nutzung zulässt, wurde die Zweck-Mittel-Relation vom Sanierungsgremium als zu hoch eingestuft und das Projekt nicht weiterverfolgt.

Akteure

Planung Immobilien Bremen

Fachliche Begleitung Grundschule und Hort Oderstraße, Elternbeirat, AfSD-Sozialzentrum Süd; Ortsamt Neustadt-Woltmershausen, SAFGJS, Jugendhilfeträger DRK, VAJA

Projektkoordinierung SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Sanierungsgremium 13. Juni 2013

Gesamtkosten

Gesamtkosten (Planung) 3.600 €

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS) 3.600 €

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung Dezember 2010

Fertigstellung der Planung Februar 2011

Das Projekt musste vor Umsetzung eingestellt werden.

Bedarfsträger

Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Sanierung der Justitia

Ausgangslage/Problemstellung

In den Neustadtwallanlagen wurde 1973 eine Justitia-Statue aufgestellt, gestiftet von der Familie Noltenius unter der Bedingung, dass sie instandgesetzt und geschützt und nahe des früheren „Hohen Thores“ aufgestellt wird. Als Standort wurde ein Platz in der zentralen Sichtachse des Parkabschnittes zwischen Hohentor und Langemarckstraße gewählt.

Projektziele

- Reinigung und Sanierung der Statue
- Hervorhebung des historischen Kontextes
- Erhöhung der Sichtbarkeit und der Aufenthaltsqualität im Umfeld

Projektbeschreibung

Die Statue wurde gereinigt und saniert. Da der Pfeiler bisher einen sehr harten Kontrast zur Renaissance-Figur dargestellt hatte, wurde dieser überarbeitet. Sandsteinstreifen nehmen nun die Fassadengliederung des ehemaligen „Hohen Thores“ auf und mildern die harte Funktionalität des Klinkerpfeilers. Durch eine Anpassung der Platzfläche konnte der bestehende Bank-sitzplatz so ausgerichtet werden, dass von dort nun sowohl die Justitia als auch die Parkanlage wahrgenommen werden kann. Zusätzlich wurde eine barrierefreie Infostehle aufgestellt, die auf die Herkunft, die Geschichte und den jetzigen Standort verweist.

Akteure

Planung und Ausführung Umweltbetrieb Bremen

Gesamtkosten

Gesamtkosten (Planung) 27.900 €

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS) 27.900 €

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn

Fertigstellung Juni 2019

Modernisierung und Instandsetzung. Förderung privater Gebäude

Ausgangslage/Problemstellung

Die vorbereitenden Untersuchungen haben im Gebiet eine erhebliche Anzahl an Gebäuden mit Sanierungsbedarf festgestellt. Die Aufwertung eines Quartieres erfordert parallel zu den öffentlichen Investitionen auch den Einsatz privater Mittel. Zu diesem Zweck wurden in der Kostenplanung der Sanierung Hohentor/ Alte Neustadt Mittel für die Förderung der Behebung von Missständen an privaten Gebäuden berücksichtigt. Grundlage der Förderung von Modernisierungen und Instandsetzungen ist das Sanierungsrecht des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere § 177 BauGB und das Förderungsrecht nach den §§ 164 a und 164 b BauGB. Neben den Möglichkeiten der Bezuschussung kann in einem Sanierungsgebiet bei einer nachhaltigen Aufwertung der Bausubstanz auch eine erhöhte steuerliche Abschreibung gem. §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz in Anspruch genommen werden.

Projektziele

- Behebung von baulichen und funktionellen Mängeln an privaten Gebäuden
- Anregung privater Investitionen
- Werterhaltung des Immobilienstandorts
- Aufwertung des Straßenbildes und des Wohnstandortes

Projektbeschreibung

Die förderfähigen Maßnahmen umfassten Fassadensanierungen, den Rückbau von (verunstaltenden) Fassadenverkleidungen, den Rückbau von Fensteröffnungsformaten zum ursprünglichen Stil des Gebäudes, die Erneuerung von Fenstern und Türen sowie Dachdeckungen. Vor dem Hintergrund, dass in den Wohnstraßen wenig öffentliches Grün vorhanden ist, waren auch Maßnahmen an den straßenseitig liegenden privaten Außenanlagen förderfähig, die zu einer sowohl gestalterischen als auch ökologischen Verbesserung führen.

Anfang 2010 wurde in einer öffentlichen Veranstaltung das städtebauliche Förderprogramm und weitere Fördermöglichkeiten interessierten Eigentümer:innen ausführlich vorgestellt. In der Förderung waren Aspekte des Umweltschutzes enthalten; der Fördersatz lag zwischen 20 % und 40% der förderfähigen Kosten der Maßnahme. Neben der Beratung für die Beantragung der städtebaulichen Fördermittel informierte die Sanierungsbeauftragte die privaten Eigentümer:innen auch über Fördermöglichkeiten aus anderen Programmen (energetische Sanierung, Wohnungsmodernisierung). Die Richtlinie über die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden wurde am 07. Februar 2013 erlassen. Über weitere Öffentlichkeitsarbeit wie Presseartikel, Newsletter und Sprechstunde wurde im Gebiet kontinuierlich über die Fördermöglichkeiten berichtet. Ab Anfang 2014 wurde – vor dem Hintergrund des auslaufenden Förderzeitraumes – eine intensive Öffentlichkeitsarbeit betrieben. Hierzu gehörten Informationsangebote beim KIQ (Kooperation im Quartier)-Stammtisch, der KIQ-Messe sowie die Veröffentlichung eines Flyers im Gebiet. Zusätzlich erfolgte eine Direktansprache aller Eigentümer:innen über ein entsprechendes Anschreiben. Diejenigen Eigentümer:innen, an deren Gebäuden aus stadtbildpflegerischer Sicht Modernisierungsmaßnahmen besonders wünschenswert waren, wurden im Rahmen eines „last call“ im Sommer 2015 nochmals angeschrieben.

Wirkung der Maßnahme

Nach 73 Kontakten mit privaten Hauseigentümer:innen wurden 30 Modernisierungsverträge abgeschlossen, auf deren Basis die Maßnahmen im Rahmen des Förderzeitraumes durchgeführt und abgerechnet wurden. Die Förderung hat Anreiz geboten, umfassendere Maßnahmen durchzuführen. Zudem wurde durch die Beratung die gestalterische Qualität positiv beeinflusst. Im Wesentlichen konnte die Förderung dabei auf die stadtbildprägenden Gebäude konzentriert werden.

Akteure

Antragsprüfung	Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Stadtumbau
	SKUMS, Referat Planung Bezirk Süd
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Sanierungsgremium	bei Bedarf
Beirat Neustadt	bei Bedarf

Gesamtkosten

Mod.- / Inst.-Verträge mit Privaten	30 Verträge
Gesamtsumme der Modernisierungsmaßnahmen	852.000 €

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)	188.000 €
--	-----------

Umsetzungszeitraum

Planung und Umsetzung	2009 bis 2016
-----------------------	---------------

STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ WEST

Das Programmgebiet "Städtebaulicher Denkmalschutz" umfasst zunächst den 1930 erbauten Neustadts-bahnhof und seinen Vorplatz, seinerzeit Ausgangspunkt für Reisen ins südliche Umland, das Gelände der alten Schnapsbrennerei, das sogenannte Güldenhausquartier, den Hohentorspark und den Justitiapark als Teil der historischen Wallanlagen rund um die Bremer Innenstadt und das ehemalige Schulgebäude an der Langemarckstraße als eines der wichtigsten Gebäude, das die beiden Weltkriege überstanden hat. Damit sind mehrere Orte im Gebiet über die Alte Neustadt hinaus von historischer Bedeutung. Hieraus ergab sich eine große Dichte an möglichen Projekten, auf die die Philosophie des 2009 eingeführten Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ abzielt: Mit diesem Programm sollen erhaltenswerte Gebäude, historische Ensembles oder bauliche Anlagen von städtebaulicher Bedeutung gesichert, modernisiert und instandgesetzt bzw. um- und ausgebaut werden, um sie für moderne Nutzungen zugänglich zu machen. Das Programm zielt auch auf den entsprechenden Umgang mit Straßen- oder Platzräumen. Insgesamt geht es um Maßnahmen, die dem Erhalt oder auch der Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und der Reparatur des Stadtgrundrisses dienen.

Für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wurde die öffentliche Grünfläche zwischen dem Bahnhof Neustadt und der Weser zunächst nicht betrachtet. Hierbei handelt es sich – zusammen mit den öffentlichen Flächen direkt um den Bahnhof bis hin zur Woltmershauser Straße – um den letzten zu sanierenden Abschnitt auf dem Weg zum vollständigen Ringschluss der Wallanlagen. Mittels einer Expertise wurde im Jahr 2013 festgestellt, dass dieses Gebiet im Hinblick auf die Funktionalität, aber vor allem auch bezüglich der Wahrnehmung als Teil des historischen Wallrings deutliche Schwächen aufwies. Als Schlussfolgerung wurde die Ausweisung als Sanierungsgebiet beziehungsweise die damit verbundene Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes empfohlen. Im März 2014 folgte die zuständige Deputation der Empfehlung und beschloss das Ortsgesetz zur Änderung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hohentor/Alte Neustadt“, die Beschlüsse des Senats und der Bürgerschaft folgten. Aufgrund der historischen Bedeutung des Wallrings erfolgte die Aufnahme in die Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Historische Entwicklung

Die Alte Neustadt liegt innerhalb der historischen Wallanlagen auf der linken Weserseite. Seit dem 17. Jahrhundert erfolgte die Bebauung: Handwerker, Händler und Fuhrleute siedelten hier. Die Schleifung der Stadtmauern ließ die damalige Neustadt über ihre inneren Grenzen wachsen. Die zunächst unkontrollierte Bebauung endete mit der Bauordnung von 1841 - städtebauliche Richtlinien begrenzten die Bebauung im Wesentlichen auf zwei Stockwerke. Der wirtschaftliche Aufschwung mit der Industrialisierung brachte Brauereien und Kaffee Fabriken an den Weserdeich. Die Anbindung an die Weser bedeutete schon damals einen Standortvorteil. Mit dem Ausbau des nahegelegenen Hohentorshafens im Jahr 1900 und den damit einhergehenden neuen Perspektiven für eine wirtschaftliche Nutzung der Alten Neustadt wurde die zum Teil vorhandene Wohnnutzung verdrängt. Damit änderte sich auch der städtebauliche Maßstab. Im Zweiten Weltkrieg wurde die Alte Neustadt zu drei Vierteln zerstört. Der Wiederaufbau für Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe mit den verbundenen Verkehrsstraßen machte das Gebiet zu einem städtebaulich heterogenen und verkehrsbelasteten Ortsteil, der seiner stadthistorischen Bedeutung kaum gerecht werden konnte. Die Sanierung bildet die Kleinteiligkeit des historischen Stadtgrundrisses im Ansatz neu ab: Wegebeziehungen aus der Zeit der Industrialisie-

nung mit ihren überdimensionierten Straßenräumen sind zeitgemäß anzupassen, große Baublöcke möglichst durchlässiger zu gestalten. In der Gesamtheit der einzelnen "Bausteine" im Gebiet "Städtebaulicher Denkmalschutz West" mit der Vernetzung der öffentlichen Infrastruktur gilt es, die städtebauliche Struktur wieder auf eine historische Basis zu stellen. Hierzu gehören auch die gestalterische Aufwertung sowie die verbesserte Nutzungsmöglichkeit der historisch bedeutsamen Verbindung in die Innenstadt im Verlauf der Wallanlagen.

Seit etwa 1900 strebt Bremen die Aufwertung der Neustadtwallanlagen an, seit 1948 wurde versucht, einen Ringschluss der Wallanlagen wiederherzustellen: Im Jahr 1952 wurde im sogenannten Aufbauplan der gesamte Wallring als Grünanlage ausgewiesen und das Gartenbauamt konnte die notwendigen Flächen für dessen Ausbau durch Ankauf im Laufe der Jahre zurückgewinnen. Der Verlauf des Wallringes im Bereich der Straße Am Neustadtsbahnhof und des Fockegartens entspricht - aus Gründen der inzwischen erfolgten baulichen Veränderung durch den Hohentorshafen - nicht ganz dem historischen Verlauf.

Maßnahmen

Mit der Einweihung des runderneueren **Hohentorsparks** wurde am 29. Juni 2012 die erste große Maßnahme im Bereich des städtebaulichen Denkmalschutzes abgeschlossen. Der 1951 angelegte Park mit seinem Senkgarten und den Staudenbeeten war schon damals ein wertvolles Kleinod städtischer Landschaftsarchitektur als Treffpunkt, Spielwiese und Freizeitmittelpunkt für die Bevölkerung. Zugewachsene, marode Wege und eingefallene Mauern machten eine Sanierung der Anlage erforderlich. Im Juni 2011 begann daher die behutsame unter denkmalpflegerischen Aspekten vorgenommene Modernisierung, bei der die Bedürfnisse der heutigen Nutzer:innen berücksichtigt wurden, ohne historische Eigenarten zu beeinträchtigen. Die Grundstruktur des Senkgartens blieb vollständig erhalten, ausgelichtete Hecken und Sträucher geben dem Park heute seine Transparenz und Großzügigkeit zurück. Zwei historische Figuren, der Hopfenbrauer und die Schnitterin, deren Entstehung bis ins Jahr 1890 zurückgeht, wurden aus ihrem Schattendasein befreit und stehen in einem würdigen Rahmen. Unter der Beteiligung des „Forum barrierefreies Bremen“ erhielt die barrierearme Gestaltung der Wegebeziehungen ein hohes Augenmerk, so dass ein Großteil des Parks heute für Rollstuhlfahrer:innen und mit Kinderwagen gut nutzbar ist.

Die Umgestaltung stellt einen weiteren Baustein der schrittweisen Modernisierung der Neustadtwallanlagen dar. Gemeinsam mit den Altstadtswallanlagen haben sie mit ihrer ästhetischen Erscheinung eine herausragende repräsentative Bedeutung für Bremen. Sie sind ein wichtiges baukulturelles Erbe der Stadtentwicklung, prägen das unverwechselbare Stadtbild und sind Zeugnis bremischer Siedlungsgeschichte.

In Verlängerung an das Wegenetz im Hohentorspark wurde zudem parallel zur Straße **Friesenwerder** eine neue Fuß- und Radwegverbindung geschaffen, die Anbindung an die Bremer Innenstadt verbessert.

Im südöstlichen Teil des betrachteten Bereiches der Neustadtwallanlagen befindet sich der Standort der KiTa Hohentor. Mit der **Machbarkeitsstudie „KiTa Hohentor/Umgestaltung Parkplatz/Turnhalle“** wurden die Erweiterungsmöglichkeiten der KiTa Hohentor an ihrem heutigen Standort im ehemaligen Schulgebäude an der Langemarckstraße untersucht. Die dringend nötige Ausweitung der Betreuung von Kindern im Alter von ein bis sechs Jahren konnte in den vorhandenen Räumlichkeiten sowohl flächenmäßig als auch auf Grund bauli-

cher Mängel nicht geleistet werden. Ein Neubau an einem früheren Standort in den historischen Wallanlagen sollte aus städtebaulichen Gründen vermieden werden. Die konzeptionelle Studie, die einen Umbau im historischen Gebäudebestand in Verbindung mit einem großzügigen Anbau ergänzt, fand nach intensiven Diskussionen schließlich breite Zustimmung bei allen Beteiligten. Neben dem Umbau der KiTa konnte mit der Verlegung des hinter dem Gebäude liegenden Parkplatzes ein ansehnlicher Übergang zwischen dem historischen Gebäude und den angrenzenden Neustadtwallanlagen geschaffen werden.

Im bebauten Bereich östlich der historischen Neustadtwallanlagen konnte nur eine von zwei geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. Während als Beitrag zur Begrünung der Wohngebiete in der Alten Neustadt **Baumpflanzungen** in der Großen Johannis-Straße vorgenommen wurden, konnte die für das **Güldenhausquartier** vorgesehene Neuordnung nicht bis zum Ende des Sanierungsprozesses vollzogen werden. Das Gelände der ehemaligen Schnapsbrennerei, das sogenannte Güldenhausquartier, befand sich zur Zeit der Vorbereitenden Untersuchung in einer Umbruchsituation. Die zwischen den bis zu achtgeschossigen Verwaltungsgebäuden des Zollamtes und des Sozialzentrums liegenden niedrigen Kleingewerbe-, Büro- und Wohngebäude in privatem Besitz befinden sich zu einem erheblichen Teil in einem desolaten baulichen Zustand. Der ungeordnete Blockinnenbereich stellt auch einen strukturellen Bruch im näheren Umfeld dar. An der Situation konnte bis heute kaum etwas geändert werden: Nachdem Abstand von der Idee eines von der Stadt Bremen und dem Eigentümer getragenen städtebaulichen Wettbewerbes genommen wurde, zeigt der städtebauliche Rahmenplan des Büros LRW – Loosen, Rüschoff + Winkler - Entwicklungspotenziale des Bereiches auf. Er berücksichtigte die zwischen dem Eigentümer des Areals und der Hochschule Bremen entwickelten Überlegungen, auf dem Areal Erweiterungsflächen für die benachbarte Hochschule Bremen zu schaffen. Bis zum Ende des Sanierungsverfahrens konnte trotz intensiver Bemühungen keine Übereinkunft mit dem Eigentümer hinsichtlich der Neuordnung und des Umbaus des Güldenhausquartiers erzielt werden.

Das ungeordnete und wenig attraktive Areal des **Bahnhofs Neustadt** bot den Fahrgästen zur Zeit der Vorbereitenden Untersuchung ein problematisches Bild. Die im Rahmen der Sanierung erfolgte Neuanlage des Bahnhofsvorplatzes lässt nicht nur das historische Bahnhofsgelände besser zur Geltung kommen. Durch die Neuordnung der Wegeführung, die Erneuerung der Beleuchtung und die Aufstellung zusätzlicher Fahrradbügel ist das Bahnhofsumfeld zudem funktional an moderne Ansprüche eines Verkehrsknotenpunktes angepasst worden.

Nach der Erweiterung des Sanierungsgebietes und der Ausweisung der Gebietskulisse für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ konnten das Umfeld des Neustädter Bahnhofs entwickelt und die öffentlichen Grünflächen zwischen Bahnhof und Weser bearbeitet und so der letzte Teil des **Wallrings entsprechend gestaltet** werden. Durch die Umgestaltungen in diesem Bereich, u.a. der Neuordnung von Nutzflächen, der Neuanlage eines Fußweges und eines Radweges in Premiumradroutenqualität sowie der Erhöhung des Aussichtspunktes an der Weser konnte nicht nur die Freiraumqualität gesteigert, sondern auch das letzte Teilstück des Wallanlagenrings gestalterisch geschlossen werden, der ein wichtiges Strukturelement der Stadt darstellt.

Projektblätter

Hohentorspark

Ausgangslage/Problemstellung

In den 50er Jahren wurden in den ehemaligen Neustadtwallanlagen öffentliche Grünflächen angelegt. Aus dieser Zeit stammt auch der 2,62 ha große Hohentorspark mit einem Senkgarten und einer Gestaltung im Stil der Zeit. Der Hohentorspark bildet im Ortsteil Hohentor mit ca. 4.500 Einwohner:innen die einzige öffentliche Grünfläche und hat grundsätzlich ein hohes Potenzial für die Naherholung. Durch die angrenzende Hochstraße (B75) ist allerdings innerhalb der Grünanlage ein hoher Lärmpegel zu verzeichnen. Die Anbindung an die benachbarten Wohnquartiere war unzureichend ausgebildet. Nach über 50 Jahren bedurften die Grünflächen, Wege und Einbauten einer Erneuerung und Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen. Der historisch wertvolle Senkgarten wies einen hohen Sanierungsbedarf auf.

Projektziele

- Wiederherstellung des historischen Senkgartens
- Anpassung der Anlagen an heutige Nutzungsanforderungen
- Bessere Einbindung im Ortsteil/in die Wohnquartiere
- Aufwertung des Wohnstandortes

Projektbeschreibung

Der Senkgarten wurde in seiner Gestaltung als wertvolles Beispiel der Gartenplanung in der Mitte des zwanzigsten Jahrhunderts durch fachgerechte Sanierung der Wege, Mauern und Pflanzflächen wiederhergestellt. Durch eine Neugestaltung der Eingangsbereiche und eine größere Transparenz der Vegetationsflächen in den Randbereichen wurde die Einbindung der Grünfläche in den Ortsteil verbessert. Die Kanten zum Neustadtwall und zum Hohentorsplatz wurden den städtebaulichen Entwicklungen als „weiche“ Kanten angepasst. Die Wege erhielten durch Plattenstreifen einen barrierearmen Belag. Die in den Grünanlagen integrierten Sandkisten wurden durch Bepflanzung zu Sitzplätzen umgestaltet. Durch diese Maßnahmen wurden eine zeitgemäße Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten erreicht.

Wirkungen der Maßnahme

Im Einklang mit den anderen Maßnahmen der Sanierung Hohentor/Alte Neustadt trug die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen dazu bei, die deutlichen städtebaulichen Defizite des Ortsteils Hohentor abzubauen. Die Qualität des Wohnumfeldes wurde durch die Sanierung der Parkanlage gesteigert. Der Hohentorspark wurde durch die Sanierungsmaßnahmen insgesamt den Nutzungsanforderungen der Anwohner:innen angepasst, um seine Funktion als Naherholungsfläche zu stärken.

Akteure

Planung	Umweltbetrieb Bremen
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Grünordnung
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Sanierungsgremium	28. Juli 2010
Beirat Neustadt	16. September 2010

Gesamtkosten

Gesamtkosten	632.000 €
--------------	-----------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Städtebaulicher Denkmalschutz West (SKUMS)	332.000€
Investivmittel Grünordnung (SKUMS)	263.000€
Aktionsprogramm 2010 (SKUMS)	37.000€

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	Frühjahr 2010
Beschluss Deputation Umwelt und Energie	07. Mai 2009, 27. Mai 2010 und 31. März 2011
Baubeginn	Juli 2011
Fertigstellung	Juni 2012

Bedarfsträger

SKUMS, Referat Grünordnung

Wegeverbindung durch den Hohentorspark parallel zum Friesenwerder

Ausgangslage/Problemstellung

Der Hohentorspark grenzt im Westen an die Oldenburger Straße /Bundesstraße B6. Diese verläuft in Hochlage und weist ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Der Friesenwerder verläuft unmittelbar entlang des Parks. Es handelt sich dabei um eine Abfahrt der B6 mit sehr hoher Verkehrsfrequenz, darunter sehr viele LKW. Fuß- und Radweg verlaufen direkt neben dieser viel befahrenen Straße, es gibt keine Pufferzone für die Emissionen des motorisierten Verkehrs. Dadurch ist die Wegeführung für zu Fuß Gehende und Radfahrende sehr unangenehm.

Projektziele

- Nutzung des Potenzials des Hohentorsparks als Wegeverbindung
- Schaffung eines Fuß- und Radweges mit angenehmer Atmosphäre parallel zum Friesenwerder
- Erweiterung unter Berücksichtigung der bestehenden Stile und Gestaltungselemente der denkmalgeschützten Anlage

Projektbeschreibung

Der Fußweg wurde in einer geschwungenen Form bis zu 10 m Breite von der Straße weg verlegt und bietet mit 4 m Breite ausreichend Platz. Der Bogen verläuft aufgrund bestehender Leitungen konvex zur Straße. Um die Schutzfunktion weiter zu verstärken und die Wegeverbindung aufzuwerten, wird der Weg von einer Baumreihe großkroniger Ahornbäume begleitet. Mittig gibt es eine Unterbrechung in der Baumreihe, um die Sichtachse aus dem Hohentorspark zum Bahnhof Neustadt offen zu halten. In den Kreuzungsbereichen zur Großen Sortillenstraße und Am Hohentorsplatz entstanden Auftaktplätze, die die Eingänge des Parks betonen.

Akteure

Planung	Kreikenbaum und Heinemann
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Grünordnung
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau
Gesamtkosten	532.700 €

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Städtebaulicher Denkmalschutz West (SKUMS)	532.700 €
--	-----------

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn / Planung	Anfang 2014
Baubeginn	Juli 2014
Fertigstellung	Ende 2016

Bedarfsträger

SKUMS, Referat Grünordnung

Unterhaltung

Umweltbetrieb Bremen

Langemarckstraße: ehemaliges Ortsamt Neustadt / KiTa Hohentor

Ausgangslage/Problemstellung

Die KiTa Hohentor ist in einem Teil des ehemaligen Ortsamtes an der Langemarckstraße untergebracht. Das ursprünglich im Jahr 1894 als Volksschule errichtete Bauwerk ist eines der wenigen erhaltenen historischen Gebäude im Gebiet und steht in den Neustadtwallanlagen. Der zusätzliche erhebliche Bedarf an Betreuungsplätzen konnte in den bisher genutzten Räumlichkeiten, die ohnehin im Zuschnitt und Bauzustand mangelhaft waren, nicht dargestellt werden. Alternative Standorte für die Erweiterung in der Umgebung waren aus diversen Gründen nicht geeignet, ein Neubau am alten Standort in den Wallanlagen sollte aus städtebaulichen Gründen vermieden werden. Vor diesem Hintergrund hatte das Bremer Architekturbüro Schulze Pampus im Auftrag des Bau- und des Sozialressorts eine Studie über eine Erweiterung am heutigen Standort erstellt. Der hinter dem Gebäude in Richtung Wallanlagen gelegene Parkplatz stellte sich als unansehnliche, großflächig versiegelte Fläche im Bereich der Grünanlagen dar. Hier war nach der Erweiterung der KiTa ein Bedarf für eine Umgestaltung vorhanden. Die im Gebäude vorhandene Turnhalle musste einschließlich der Nebenräume im Hinblick auf die Tauglichkeit für die Mehrfachnutzung durch die KiTa sowie Vereine und Sportgruppen aus dem Quartier überprüft werden.

Projektziele

- Erweiterung der KiTa Hohentor am heutigen Standort
- Freihaltung der Neustadtwallanlagen von weiteren Gebäuden
- Gestalterische Einbindung des Parkplatzes in den Wallanlagen
- Anpassung der Turnhalle an Mehrfachnutzung

Projektbeschreibung

Das Büro Schulze Pampus entwickelte ein mit den Beteiligten abgestimmtes Konzept, das einen Umbau der momentan genutzten Räumlichkeiten im Altbau in Verbindung mit einem großzügigen Anbau vorsieht. Die gestalterische Neuplanung der Parkplatzfläche passt die Außenanlagen besser in das Bild der Wallanlagen ein.

Wirkungen der Maßnahme

Mit der Konzeptstudie wurde der Bau eines weiteren separaten Gebäudes im historischen Wallanlagenring vermieden. Gleichzeitig wurde mit dem verantwortlichen Ressort ein einvernehmliches Konzept entwickelt, das zeitnah umgesetzt wurde. Die Baufertigstellung des Anbaus erfolgte 2016, die Turnhalle konnte im Frühjahr 2019 in Betrieb genommen werden. Der errichtete Anbau bietet die notwendigen Räumlichkeiten für 30 zusätzliche KiTa-Plätze. Zudem wurde das Erscheinungsbild der Wallanlagen im Bereich des früheren Parkplatzes aufgewertet und durch die Herrichtung der Turnhalle sportliche Aktivitäten im Quartier unterstützt.

Akteure

Planung (Machbarkeitsstudie)	Büro Schulze Pampus, Bremen
Fachliche Begleitung	Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport SKUMS, Referat Bezirksplanung Süd KiTa Bremen Amt für Soziale Dienste, Sozialzentrum Süd Landesamt für Denkmalpflege SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Sanierungsgremium (Machbarkeitsstudie)	22. Februar 2012
Beirat Neustadt, Ausschuss Soziales und Bildung	22. Mai 2012

Gesamtkosten

Gesamtkosten (Machbarkeitsstudie)	6.000 €
-----------------------------------	---------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Städtebaulicher Denkmalschutz West (SKUMS)	1.000€
Städtebauförderungsmittel Sanierung und Entwicklung West (SKUMS)	1.000€
Haushaltsmittel Stadtgemeinde Stadtplanung (SKUMS)	2.000€
Haushaltsmittel Stadtgemeinde (SJIS)	2.000€

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn/Planung (Machbarkeitsstudie)	Januar 2012
Fertigstellung (Machbarkeitsstudie)	März 2012

Bedarfsträger

Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport

Gestalterischer Wallringschluss

Ausgangslage/Problemstellung

Der Wallanlagenring, bestehend aus den Altstadt- und den Neustadtwallanlagen, hat eine herausragende repräsentative Bedeutung für die Stadt Bremen. Der bereits vor mehr als 200 Jahren in Teilabschnitten als öffentliche Grünanlage angelegte Wall gehört in Europa zu den seltenen komplett erhaltenen Anlagen dieser Art und ist daher ein wichtiges baukulturelles Erbe der Stadtentwicklung. Zusammen mit dem historischen Stadtkern (Altstadt und Alte Neustadt) prägt der Wallanlagenring das unverwechselbare Stadtbild und ist Zeugnis bremischer Siedlungsgeschichte.

Der Abschnitt zwischen dem sanierten Hohentorspark und der Weser wies einen deutlichen Bedarf an gestalterischer Aufwertung auf. Die Aufenthaltsqualität der Grünfläche zwischen der Eisenbahnlinie Bremen-Delmenhorst und der Hochstraße B 6 ist u. a. auf Grund der Verlärmung stark eingeschränkt.

Im Zusammenhang mit dem Wallring ist das Areal des Bahnhofs Neustadt zu betrachten. Das zwischen 1927 und 1931 erbaute Bahnhofsgebäude stellt eines der wenigen erhaltenen historischen Gebäude im Sanierungsgebiet dar. Durch den Ausbau der Verkehrsachse Oldenburger Straße (B75) in den siebziger Jahren wurde der Bahnhof vom Stadtteil räumlich abgetrennt. Das Bahnhofsumfeld präsentierte sich unvorteilhaft durch die Nutzung als Parkplatz und einen unattraktiven Vorplatz. Es bestand zudem keine sinnvolle Einbettung in die Wegebeziehung der Umgebung. Bis heute ist der Bahnhof für den Personennahverkehr von Bedeutung – inzwischen mit wachsender Tendenz – Pendler:innen in und aus Richtung Oldenburg nutzen die straßenunabhängige und schnelle Verbindung.

Der beschriebene Bereich des Wallrings lag jedoch zunächst nur teilweise innerhalb des Sanierungsgebietes und des Programmgebietes „Städtebaulicher Denkmalschutz West“. Die in einer Expertise festgestellten funktionellen und städtebaulichen Missestände und die Empfehlung der Expert:innengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz des Bundes begründeten die Erweiterung des Sanierungsgebietes und Programmgebietes „Städtebaulicher Denkmalschutz West“, die von der zuständigen Deputation, Senat und Stadtbürgerschaft 2014 beschlossen wurde. Diese Erweiterung ermöglichte Maßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung in diesem Bereich und damit der Brückenschlag zwischen den Wallanlagen auf beiden Seiten der Weser.

Teilprojekt I: Bahnhof Neustadt: Umgestaltung des Umfelds

Projektziele

- Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes und des Umfeldes
- Modernisierung und Optimierung der räumlichen Verknüpfung der verschiedenen Mobilitätsarten, insb. Bahn-, Rad- und Fußverkehr
- Bessere Gestaltung der Einmündung der Woltmershauser Straße als Stadtteileingang
- Bessere Anbindung an den Ortsteil/in die Wohnquartiere
- Schaffung eines Identifikationspunktes für das Quartier Projektbeschreibung

Projektbeschreibung

Die Planung für das Bahnhofsumfeld stand im Kontext der Gestaltung des Wallanlagenrings, da der Bahnhof Neustadt und sein Umfeld zwar nicht funktional, jedoch räumlich als Teil der Neustadtwallanlagen zu sehen ist. Konzeptionell wurden Planungsansätze im Rahmen einer Expertise, die den gesamten Bereich zwischen Hohentorspark und Weser untersuchte, entwickelt. Schwerpunkte der Neugestaltung an dieser Stelle waren die Fläche der Stellplätze, die an der Ecke zur Woltmershauser Straße lag und der Vorplatz des Bahnhofes, der ein großes Potenzial zur Aufwertung erkennen ließ. Nach einer detaillierten Bestandsaufnahme und Abstimmung der Planung, die den vielschichtigen Eigentumsverhältnissen gerecht wurde, konnte das historische Bahnhofsgebäude durch die Verlagerung der Stellplätze und ihre Wiederherstellung auf deutlich reduzierter Fläche als „kiss & ride“-Stellplätze sowie den Abriss eines Bunkers räumlich freigelegt werden. Der zuvor als Stellplatz genutzte Bahnhofsvorplatz wurde unter Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume zu einer einladenden Eingangssituation umgestaltet und als Adresse neu definiert. Das Bahnhofsgebäude wurde so wieder in den Fokus der Betrachter:innen und Nutzer:innen gerückt: Es erhielt an seiner Zuwegung von der Straße „Am Neustadtsbahnhof“ ein „Baumtor“, das den Blick auf den Haupteingang einrahmt, wodurch die optische Beziehung zu den Neustadtwallanlagen und somit zum Hohentorspark betont wird. Die Platzflächen wurden freigeräumt und einheitlich gepflastert. Die Abstellmöglichkeiten für Fahrräder wurden um eine größere Anzahl an Fahrradbügeln ergänzt. Zusätzlich wurden sieben neue Leuchten installiert, die die Platzfläche bzw. den Zugang zur Bahnstation und zum Bahnhofsgebäude beleuchten. Die klare und direkte Wegeführung in lückenlos barrierefreier Ausführung zur Verkehrsstation Bremen-Neustadt war wesentlicher Bestandteil dieser Umgestaltung. Diese Wegeführung umgeht das privatisierte Bahnhofsgebäude und fügt sich in das Wegenetz der Umgebung ein. Auch die erneuerte Beleuchtung und die ergänzten Fahrradabstellflächen tragen dazu bei, dass das Bahnhofsumfeld modernen Mobilitätsanforderungen gerecht wird.

Wirkungen der Maßnahme

Durch die Umgestaltung des Umfeldes wird der Bahnhof wieder wahrgenommen, das Erscheinungsbild im Kontext der Wallanlagen aufgewertet. Durch die Umgestaltung des Parkplatzes zu einem ansprechenden Vorplatz verbessert sich zudem die Eingangssituation zum Ortsteil Woltmershausen. Der Zugang zum Bahnhof ist jetzt deutlich attraktiver und barrierefrei möglich. Die enge Verknüpfung der verschiedenen Mobilitätsarten erhöht die Attraktivität des Umweltverbunds insgesamt. Als wichtige Ergänzung ist der umfassende barrierefreie Umbau der eigentlichen Verkehrsstation (Bahnhof) seitens der DB AG ab 2023 eingeplant.

Akteure

Planung	Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Fachliche Begleitung	SKUMS, Ref. Bezirksplanung Süd, Ref. 52 Schienenverkehr
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Beirat Neustadt	15. Dezember 2015
Beirat Woltmershausen	25. Januar 2016

Gesamtkosten

Gesamtkosten	1.288.000,- €
--------------	---------------

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Städtebaulicher Denkmalschutz West (SKUMS)	1.079.000,-
Regionalisierungsmittel des Bundes gem. BremÖPNVG §10	209.000,-

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn/Planung	November 2012
Beschluss Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft	23. Februar 2017
Fertigstellung	Sommer 2019

Bedarfsträger

Amt für Straßen und Verkehr

Teilprojekt II Neustadtwallanlagen: Aufwertung des Abschnitts vom Bahnhofsumfeld bis zur Weser

Projektziele

- Gestalterische und funktionelle Aufwertung dieses Abschnittes des historischen Wallanlagenrings
- Qualifizierung der Wegebeziehungen zwischen Altstadt und Neustadt und Verknüpfung mit dem Bahnhof Neustadt
- Verbesserung der Anbindung an das Quartier

Projektbeschreibung

Die Radwege- und Gehwegebeziehung Neustadt - Woltmershausen – Innenstadt – Überseestadt wurde durch Neuordnung und Ausbau entscheidend gestärkt: Die Wegeführung wurde von der vielbefahrenen Straße Am Neustadtbahnhof in die Grünfläche verlegt, als Zweirichtungsradweg ausgebaut und mit einer Beleuchtung versehen sowie von neu gepflanzten Bäumen gesäumt, so dass ein Alleecharakter entstand. Der Radweg entlang der Straße wurde zurückgebaut. Der neue Radweg entspricht den Kriterien einer Radpremiumroute und fügt sich in das zukünftige Premiumroutennetz Bremens ein. Bei der Neuordnung der Nebenanlagen wurden bewährte Nutzungen erhalten und besser in die Umgebung eingefügt (z.B. der Lagerplatz des Umweltbetriebes Bremen, ein Ballspielfeld) und neue Nutzungen, z.B. eine vom Beirat dringend erbetene Hundenauslauffläche, ermöglicht. Durch die Verkleinerung des Lagerplatzes konnte der Anteil der entsiegelten und gestalteten Fläche vergrößert werden.

Der Aussichtspunkt mit Blick auf die Altstadtsilhouette am Weserufer wurde im Zuge der Umgestaltung erhöht, um den Panoramablick zur Altstadt noch besser zu ermöglichen. Zudem wurde eine Sitzmöglichkeit errichtet und Bäume gepflanzt.

Zielstellung, erwartete Wirkung der Maßnahme

Der Wallanlagenring wurde durch die Aufwertung dieses Abschnitts in seiner gesamten hohen Qualität ergänzt. Der Übergang zur Innenstadt und darüber hinaus zur Überseestadt hat an Attraktivität gewonnen, Nutzungen und Gestaltung der Flächen wurden der Lage und der Bedeutung angepasst.

Akteure

Planung	Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Fachliche Begleitung	SKUMS, Referat Grünordnung Umweltbetrieb Bremen Landesamt für Denkmalschutz SKUMS, Referat Bezirksplanung Süd
Projektkoordinierung	SKUMS, Referat Stadtumbau

Beteiligung

Beirat Neustadt	15.12.2015
Beirat Woltmershausen	25.01.2016

Gesamtkosten

Gesamtkosten 1.162.200 €

Finanzierung und Förderung

Städtebauförderungsmittel Städtebaulicher Denkmalschutz West (SKUMS) 934.933 €

Bundesmittel im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative 2016 227.267 €

Umsetzungszeitraum

Projektbeginn/Planung Januar 2013

Fertigstellung Frühjahr 2019

Bedarfsträger

SKUMS, Referat Grünordnung

Güldenhausquartier

Ausgangslage/Problemstellung

Das Gelände der ehemaligen Schnapsbrennerei, das sogenannte Güldenhausquartier, befand sich zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung in einer Umbruchsituation. Die zwischen den bis zu achtgeschossigen Verwaltungsgebäuden des Zollamtes und des Sozialzentrums liegenden niedrigeren Kleingewerbe-, Büro- und Wohngebäude befinden sich zu einem erheblichen Teil in einem desolaten baulichen Zustand. Im Zentrum des Baublocks wurden ehemals bebaute Flächen als Parkplatz genutzt. Die Hochschule meldete Bedarf einer Erweiterung in diesem Bereich an. Der Grundstückseigentümer bekundete Interesse daran, das Gelände in Kooperation mit der Hochschule und der Stadtplanung zu entwickeln.

Projektziele

- Neuordnung des gesamten Bereichs zwischen Zollamt und Sozialzentrum
- Städtebauliche Aufwertung u.a. durch Neubebauung
- Ansiedelung von Einrichtungen der Hochschule Bremen
- Einbindung des Quartiers in den Ortsteil

Projektbeschreibung

Nachdem ein ursprünglich geplanter städtebaulicher Wettbewerb nicht durchgeführt werden konnte, wurde das Büro Loosen, Rüschof + Winkler mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans beauftragt, der die potenziellen städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Areals aufzeigt (siehe Projekt Städtebaulicher Rahmenplan: Neuordnungsbereich Am Hohentorsplatz / Güldenhausquartier). Neben der Betrachtung der hochbaulichen Entwicklung war die Rekonstruktion von Wegebeziehungen ein wesentlicher Aspekt. Nach Abstimmung mit dem Bauressort und der Vorstellung im Sanierungsgremium wurden Varianten entwickelt, die mit dem Eigentümer und der Hochschule Bremen weiterverfolgt werden sollten. Für erforderliche Bodenordnungs- und Begleitmaßnahmen waren Mittel aus dem Städtebaulichen Denkmalschutz vorgesehen.

Trotz intensiver Bemühungen konnte keine Einigkeit zwischen den Beteiligten hergestellt und das Projekt somit nicht bis zum Ende der Sanierung umgesetzt werden.

KiQ – Kooperation im Quartier

-Standort-Initiative-Neustadt-

Anlass und Rahmenbedingungen

Neben den bereits dargestellten Städtebauförderungsprogrammen „Sanierung und Entwicklung West“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ kam in Hohentor ein weiteres Programm zum Einsatz: Gemeinsam mit Haus & Grund Bremen e. V. hatte sich die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt)“ erfolgreich um das Modellvorhaben „Kooperation im Quartier – KiQ“ beworben.

„ExWoSt“ ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat (vormals Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung), mit dem der Bund innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen wohnungs- und städtebaulichen Themenbereichen fördert. Aus den Erfahrungen der Modellvorhaben werden Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet. Bundesweit wurden in KiQ 14 Modellvorhaben von 2012 bis 2015 gefördert und wissenschaftlich begleitet, die Modelle zur Projektsteuerung und Quartiersentwicklung erprobten, an denen neben den Kommunen auch Eigentüm:innenverbände beteiligt waren.

KiQ wurde mit dem Zusatztitel „Standort-Initiative-Neustadt“ in Bremen sowohl im Sanierungsgebiet Hohentor/Alte Neustadt als auch im angrenzenden Quartier der Bremer Neustadt, dem Flüsseviertel, durchgeführt. Federführend umgesetzt wurde es durch Haus & Grund Bremen e.V. in enger Kooperation mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.

Zielstellung

Das Projekt „KiQ- Standort-Initiative-Neustadt“ hatte sowohl pragmatische Ziele für die Bremer Quartiere Hohentor und Flüsseviertel als auch einen wissenschaftlich-innovativen Ansatz.

Im Rahmen des Projektes sollten zum einen die Bremer Quartiere Hohentor und Flüsseviertel aufgewertet werden: Ziel war es, die Sanierungsquote im privaten Wohnungsgebäudebestand zu erhöhen und dadurch die Wohnqualität in den Quartieren zu steigern. Das Vorhaben ergänzte damit in Hohentor die Maßnahmen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und fügte sich ein in die Zielsetzung der Sanierungsmaßnahme.

Daneben stand der wissenschaftlich-innovative Ansatz von KiQ: Das Vorhaben wurde im Rahmen der ExWoSt-Forschung begleitet und ausgewertet. Ziel war es, innovative Lösungswege aufzuzeigen, wie eine energetische Sanierung im Bestand realisiert und ein altersgerechter Umbau ermöglicht werden kann, ohne die baukulturelle Identität der Gebäude und der Quartiere zu gefährden. Gezielte Finanz- und Förderberatung sollten auch Eigentümer:innen mit geringem Einkommen in die Lage versetzen, erforderliche bauliche Maßnahmen durchzuführen. Im Hohentor ist der Anteil an Mietwohnungen besonders hoch. Durch Sanierungen und Modernisierungen sollte hier ein Beitrag zur langfristigen Reduzierung der Nebenkosten und damit zu bezahlbarem Wohnraum geleistet werden.

Projektbeschreibung

Um die beschriebenen Ziele zu erreichen, wurden im Rahmen von „KiQ – Standort-Initiative-Neustadt“ folgende Projektbausteine definiert und umgesetzt:

Aufbau von Kooperationsstrukturen

Mit dem Aufbau einer verbindlichen Kooperation zwischen der Freien Hansestadt Bremen und Haus & Grund Bremen e. V. wurde zunächst die Grundlage einer neuen Partnerschaft für die Stadtentwicklung gelegt. Spezifisches Fachwissen zu unterschiedlichen Themenfeldern brachten weitere Netzwerkpartner wie energiekonsens, bauraum Bremen e. V. kom.fort e. V., GfS Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremer Aufbaubank und Handwerk gGmbH Bremen ein. Die Akteure tagten regelmäßig in Lenkungsrounds und Workshops. Moderiert wurde dieser Prozess durch Haus & Grund Bremen e. V.

Analyse des Beratungsbedarfes privater Immobilieneigentümer:innen

Mit einem Fragebogen wurde eruiert, in welchen Themenfeldern private Immobilieneigentümer:innen Beratungsbedarf haben, um das Angebot dem Bedarf anzupassen. Die angegebenen Sanierungsbedarfe wurden in Karten dargestellt, die vom KiQ-Netzwerk genutzt werden konnten. Eigentümer:innen wurden mit verschiedenen Formaten von Informationsveranstaltungen und Einzelberatungen angesprochen.

Weiterentwicklung, Bündelung und Optimierung der Angebote

Durch die gemeinsame Entwicklung neuer und der Bündelung und Optimierung bestehender Förder-, Informations- und Beratungsangebote konnten im Rahmen von „KiQ – Standort-Initiative-Neustadt“ Immobilieneigentümer:innen bei der Sanierung ihres privaten Wohnungsbestandes unterstützt werden.

Installation einer zentralen Anlaufstelle

Als zentrale Anlaufstelle für die Eigentümer:innen wurde für knapp 3 Jahre eine „KiQ-Beratungsstelle“ eingerichtet, die für Fragen der Eigentümer:innen bzgl. der Sanierung und Modernisierung ihrer Immobilien zur Verfügung stand, über Angebote informierte und ggf. an geeignete Ansprechpartner weiter verwies.

Gezielte Ansprache und Einbindung der Eigentümer, begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Ein weiterer zentraler Projektbaustein war die Ansprache der Immobilieneigentümer:innen in den Quartieren mit Info-Briefen, Informations- und Vernetzungsveranstaltungen wie dem KiQ-Stammtisch, themenbezogenen Quartiersspaziergängen, durch eine Homepage, Flyer und Veröffentlichungen.

Beratung von Immobilieneigentümer:innen

Die Sprechstundenzeiten der KiQ-Beraterin standen zur Beratung von Immobilieneigentümer:innen zur Verfügung. Zudem bot die KiQ-Beraterin kostenlose Erstberatungen vor Ort an. In der angebotenen Sprechstunde fanden rund 50 Beratungsgespräche statt. Den Mittelpunkt der Beratungsgespräche bildeten folgende Themen:

- Energetische Sanierung ohne Veränderung des typischen Erscheinungsbildes, z.B. beim Altbremer Haus
- Generationengerechte, barrierearme Umgestaltung
- Erhöhung der Wohnqualität durch Modernisierung
- Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten
- Immobilienbewirtschaftung, Marktbedingungen und Entwicklungsperspektiven
- Rechtliche Fragestellung

Durch die getroffenen Maßnahmen konnten zahlreiche Maßnahmen privater Eigentümer:innen angestoßen werden, die von Vorgartenumgestaltungen bis energetischen oder altersgerechten Sanierungen, Aufstockungen oder Grundrissumgestaltungen reichten.