

## **Anlage 1**

Zur Vorlage für die Sitzung der Deputationen am 18.2.2010

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr  
und Europa  
Der Senator für Wirtschaft und Häfen

Bremen, den 10. Februar 2010

### **Leitlinien zur Entwicklung des Ansgariviertels**

#### **Themen und Regeln**

##### **1. Der Anspruch**

Im Ansgariviertel sollen perspektivisch neue Einzelhandelsangebote, neue Dienstleistungsflächen und punktuelle neue Wohnangebote geschaffen werden. Neben einer quantitativen Erweiterung des heutigen Angebotes geht es vor allen auch um eine deutliche qualitative Aufwertung und Akzentsetzung. Neue Einzelhandelsprofile sollen das bestehende Angebot erweitern – nicht ersetzen oder bloß vergrößern. Eine Entwicklung im Ansgariviertel muss insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers und der Bremer Innenstadt insgesamt führen. Das geht dann über eine Optimierung einzelner Immobilien und Lagen hinaus.

Die Entwicklung ist so auszugestalten, dass die überregionale Ausstrahlung verstärkt und neue Zielgruppen für die Bremer Innenstadt gewonnen werden, die andere, höherwertigere Qualitäten als bisher vorzufinden suchen. Insofern sind Angebotsqualität, Marketing und Städtebau aufeinander zu beziehen. Die besonderen Qualitäten der Bremer Innenstadt als „Stadt der Vielfalt“, „Stadt der Viertel“ und „Stadt der kurzen Wege“ sind auszubauen.

Sie ist zudem so auszugestalten, dass die in dem vorliegenden Gutachten von Junker und Kruse ermittelten Lücken/Defizite bezüglich Ladengröße – insbesondere größere Einheiten ab 1.500 qm - und Sortimente geschlossen werden. Diese zusätzlichen Einzelhandelsflächen sollen einen wesentlichen Beitrag zur Flächenerweiterung und zur Behebung der festgestellten Defizite in der Bremer Innenstadt leisten.

## **2. Radius und Umfang der Veränderungen**

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

Diese Entwicklung kann ausstrahlen auf benachbarte Lagen wie etwa dem Wall und muss bereits jetzt strukturell mitgedacht werden.

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

Auf den umrissenen Baufeldern gilt es, einen attraktiven Nutzungsmix aus neuen Einzelhandelsformaten, hochwertigen Büroangeboten und Wohnen zu organisieren. Darüber hinaus sollten gastronomische Angebote, Freizeitnutzungen (z.B. mit Fitness- und Wellness), soziale (z.B. Kinderindoorangebote) und kulturelle Bausteine Bestandteil einer Neustrukturierung sein. Ziel ist es, ein möglichst vielfältiges, hochattraktives Spektrum unterschiedlichster Nutzungen am Standort zu etablieren, das vielfältige Anlässe für einen Besuch bietet. Es ist ein breites Publikum anzusprechen und die Verweildauer und Verweilqualitäten über die derzeit üblichen Ladenöffnungszeiten hinaus deutlich auszudehnen.

## **3. Nutzungs- und Betreiberkonzept**

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

tional aktiven Anbietern und noch nicht vorhandene Filialisten mit ihren Flagship-Stores.

#### **4. Akzente, Leuchttürme, wichtige Orte**

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

#### **5. Läufe und Lagen**

Ziel ist es, die Lauflagen des Einzelhandels in der Bremer Innenstadt zu vergrößern, sie miteinander sinnfälliger zu verknüpfen und bislang abseitige Lagen in die Läufe zu integrieren. Jede Straße hat dabei die Chance, ein eigenes Profil – ein eigenes Gesicht – zu entwickeln.

Die Chancen der Knochenhauerstraße, der Pelzerstraße und der Ansgaritorstraße, sich zu attraktiven Einzelhandelslagen entwickeln zu können, müssen durch eine Entwicklung rund um den Hanseatenhof und im Ansgariviertel befördert werden. Die bisherig L-förmige Einzelhandelslage aus Sögestraße und Obernstraße mit der Verbindung zur hoch frequentierten Lloydpassage soll zu einem attraktiven Rundlauf weiterentwickelt werden. Neue Bausteine rund um den Hanseatenhof müssen also nicht nur kraftvolle Anziehungspunkte, sondern auch durchlässig und Teil der Stadtstruktur sein.

## **6. Stadtgrundriss und öffentlicher Raum**

Der Stadtgrundriss soll durch die Weiterentwicklung des Ansgariviertels repariert, wieder vervollständigt und durch neue Wege und Platzräume zusätzlich angereichert werden. Heutige Rückseiten und wenig frequentierte Läufe müssen entwickelt und deutlich aufgewertet werden. Hinweise auf eine wünschenswerte Entwicklungsrichtung gibt der historische Stadtgrundriss: Es besteht die einmalige Chance, dass die Pelzerstraße wieder komplettiert wird und die Überbauung entfällt. Das gilt auch für die Kleine Hundestraße. Um das Ansgaritor in einen Einzelhandelslauf einzubinden, muss es besser erreichbar sein. Dafür benötigt es einen neuen Zulauf vom Hanseatenhof.

Heutige Nord-Süd-Verbindungen sollen im Grundsatz erhalten bleiben (Ansgaritorstraße, Papenstraße, Kleine Hundestraße) und können durch neue Wegebeziehungen zwischen dem Hanseatenhof und der Straße Wegesende ergänzt werden.

Straßen, Weg und Plätze sind die Bezugsräume für die künftige Entwicklung des Ansgariviertels. Ihre Belebung und ihre attraktive Ausgestaltung mit wechselnden atmosphärischen Qualitäten von Bewegungsflächen, Aufenthaltsbereichen und unterscheidbaren Identitätsräumen sind von zentraler Bedeutung. Der öffentliche Raum verknüpft das Quartier mit den angrenzenden Lagen. Der Gesamtentwicklung muss ein engmaschiges Netz zugrunde liegen. Mögliche neue Wegeverbindungen und Durchwegungen auf privaten Flächen sollen einen öffentlichen Charakter erhalten und durch Wegerechte gesichert werden.

Der öffentliche Raum muss für Kinder nutzbar sein. Ein Konzept zur Neugestaltung muss ein entsprechendes Angebot bereit halten. Der Standort ist flexibel und konzeptabhängig in unterschiedlichen Bereichen des Quartiers denkbar. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die öffentlichen Räume hochwertig wiederherzustellen.

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

## **7. Verkehrliche Erreichbarkeit**

Der Standort ist sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Dennoch ist es unerlässlich das Quartier auch für den PKW und für den Andienungsverkehr erreichbar zu machen. Das erfordert eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen

und eine effiziente Organisation der Lieferverkehre (Citylogistik), die den öffentlichen Raum in seiner Aufenthaltsqualität nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

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

Die Herstellung der notwendigen Stellplätze (Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze im Parkhaus Am Brill und notwendige Stellplätze für die neuen Nutzungen) ist privat zu finanzieren. Das Parkgebührensysteem des Parkhauses ist in das Gebührensysteem des vorhandenen Bestandes einzupassen.

## **8. Gebäudetypologien**

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

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

Die Stadt Bremen geht bei der Entwicklung in der Regel von einer vertikalen Nutzungsmischung auf den Baufeldern aus. Je nach Lage und jeweiligen Nutzungsanteilen können daraus ganz unterschiedliche Gebäude entstehen. In der Regel werden Einzelhandelsflächen im Basement, Erdgeschoss und 1., gegebenenfalls dem 2.

Obergeschoss, Büroflächen ab dem 2. oder 3. Obergeschoss ansetzen. Das Wohnen kann entweder in den oberen Geschossen oder aber auf einem separaten Bau-  
feld entwickelt werden. Zur Belebung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten  
wird ein angemessener Flächenanteil für eine Wohnnutzung angestrebt.

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

## **9. Architektur, Städtebau und Bauleitplanung**

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

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

Die Ergebnisse der hochbaulichen und freiräumlichen Verfahren bilden die Grundla-  
gen für den planungsrechtlichen Rahmen. Städtebauliche Verträge und Erschlie-  
ßungsverträge sichern die verabredeten städtebaulichen, freiräumlichen und archi-  
tekturischen Qualitäten, die in entsprechende Bauleitplanungen umzusetzen sind.

## **10. Umsetzung**

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

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

## **11. Funktionale und räumliche Konsequenzen und Abhängigkeiten**

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

Eine Überbauung öffentlicher Straßenräume ist nicht vorgesehen. Zur sinnvollen Verknüpfung und Erschließung ist eine Unterbauung (wenn nicht technische Gründe dagegen sprechen) im Grundsatz denkbar.

Eine Zusammenlegung und ein Zusammenschluss der heutigen Baufelder sind nicht vorgesehen.

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