

NEUES HULSBURG-VIERTEL:

ZWISCHENBILANZ DER FOREN



Redaktionsteam

**Anke Kozlowski, Anne Mechels, Corinna Lueßen, Eva Herr,
Florian Kommer, Frank Püffel, Karin Johnsen, Michael Frenz,
Robert Bücking, Thomas Kuby**

Die Foren wurden unterstützt durch fachliche Inputs von:

Andreas Block-Daniel (vereidigter Sachverständiger für Baumpflege, Baumsanierung und Baumstatik)
Angela Weiskopf (Abteilungsleiterin Stadtplanung, Tübingen)
Dieter Mützelburg (Staatsrat bei der Senatorin für Finanzen)
Franz-Josef Höing (Senatsbaudirektor und Geschäftsführer Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte)
Prof. Gerd Aufmkolk (Werkgemeinschaft Freiraum)
Gerd Kopiske (Ingenieurbüro für Entwicklung und Anwendung umweltfreundlicher Technik GmbH)
Heike Blanck (Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt)
Jens Lütjen (Robert C. Spies Immobilien)
Kai Stührenberg (Wirtschaftsförderung Bremen)
Dr. Joachim Schuster (Staatsrat bei der Senatorin für Bildung, Wissenschaft und Gesundheit)
Jost Westphal (Westphal Architekten)
Prof. Manfred Hegger (HSS Architekten)
Martin Pampus (Schulze Pampus Architekten)
Olav Krengel (Gralle & Partner)
Peter Jorzick (Hamburg Team Projektentwicklung)
Prof. Wolfgang Haller (SHP Ingenieure)
Reiner Schendel (Stattbau)

Externe Begleitung: Prof. Klaus Selle

Moderation: Otmar Willi Weber

**In Bezug auf die sprachliche Gleichbehandlung wird darauf hingewiesen,
dass im folgenden Text die gewählte Form bei allen personenbezogenen
Bezeichnungen für beide Geschlechter gilt.**

gemeinsam Fragen und Ziele zur Entwicklung des Quartiers formulieren

Das Forum Neues Hulsberg-Viertel stellte die Startphase in das Beteiligungsverfahren zur Entwicklung eines neuen Quartiers auf dem heutigen Gelände des Klinikums Bremen-Mitte dar. Es umfasste eine Reihe von öffentlichen Veranstaltungen, auf denen Bürger mit Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie externen Fachleuten die Planung der frei werdenden Flächen diskutierten. Ziel der Foren war es, sich zu wesentlichen Themen zu informieren und gemeinsam Fragen und Ziele zur Entwicklung des Quartiers zu formulieren. Die Ergebnisse sollen in dem 2012 beginnenden Rahmenplanverfahren Berücksichtigung finden. Nach einer Auftaktveranstaltung und einem Termin zur Vorstellung und Diskussion der Organisation des Beteiligungsverfahrens fanden die Foren, begleitet von zusätzlichen Veranstaltungen, zwischen September 2011 und Februar 2012 statt. Sie wurden regelmäßig von 100 – 200 Interessierten besucht. Die Ergebnisse sind detailliert im Internet unter www.neues-hulsberg.de dokumentiert. Das vorliegende Papier ist eine Zwischenbilanz. Die mit den Foren begonnene Bürgerbeteiligung wird fortgesetzt und das Entstehen des Hulsberg-Viertels begleiten.



Städtebauliche Einbettung

Auf dem Forum städtebauliche Einbettung wurde das Quartier in seinem Kontext diskutiert. Unter anderem wurden die aus Sicht der Stadt wesentlichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Geländes vorgestellt.

In einer wirtschaftlichen Machbarkeitsstudie hat die Stadt die mögliche Grundstücksausnutzung untersuchen lassen. Bei einer Bebauung des 14 ha großen Grundstücks könnten dementsprechend ca. 10 ha Bauland mit einer Bruttogeschossfläche von 160.000 qm mit Wohnen, Gewerbe und anderen Einrichtungen entstehen, 4 ha stünden für Erschließung und Freiflächen zur Verfügung. Das Grundstück hat heute einen hohen Bilanzwert, der bei einem Verkauf voraussichtlich nicht erreicht werden kann. Dem heutigen Eigentümer entstehen dadurch Bilanz-Verluste.

In der Diskussion wurde wiederholt festgestellt, dass es trotz schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen darauf ankommt, ein attraktives Quartier zu schaffen. Folgende Punkte wurden zur weiteren Prüfung empfohlen:

> Welche Spielräume bestehen im **Verhältnis von Bebauungsdichte zu Freiflächen**?

> Inwiefern sollte sich das neue Stadtgebiet den **umgebenden Stadtteilen anpassen** bzw. eine **eigene Identität** erhalten?

> Wie kann eine gute (fußläufige) **Verknüpfung** mit den umliegenden Stadtteilen erreicht werden?

> Wie beeinflusst der Umgang mit dem **Autoverkehr** die **Qualität der Freiräume**? Welche Möglichkeiten bestehen für **autoarme und autofreie Bereiche**?



Mobilität, Freiraum und Natur

Quelle: SHP Ingenieure



Auf dem Forum zu diesem Thema wurde der Umgang mit den nicht zu bebauenden Flächen vertieft. Unter der Überschrift „Mobilität“ ging es um Erschließungsfragen. Dabei wurde auch auf die Verkehrsprobleme in den umliegenden Quartieren eingegangen. Allgemein wurde ein autoarmes Quartier als wünschenswert erachtet. Beim Thema Freiflächen wurde der Schwerpunkt auf den Baumbestand gelegt, der ein wesentliches Merkmal des Klinikgeländes ist. Folgende Aspekte wurden besonders hervorgehoben:

> Bei dem Thema Mobilität war der Wunsch nach einer **Reduzierung des Autoverkehrs** ein Leitthema. Innovative Ansätze wurden diskutiert, die **autofreie und/oder autoarme Freiräume** ermöglichen. Stichworte waren Car-Sharing, Quartiersgaragen und Shared Space.

> In diesem Zusammenhang war insbesondere die **Reduzierung der Stellplätze** ein wichtiges Anliegen. Intelligente Konzepte, wie z.B. die gemeinsame Parkhausnutzung mit dem Klinikum, sollten geprüft werden.

> Zur Umsetzung dieser Ziele wurden Alternativen zum Auto diskutiert. Als Rahmenbedingungen wurden eine bessere Anbindung an die **öffentlichen Verkehrsmittel** sowie die Förderung des **Radverkehrs** (Fahrradrouten, Abstellanlagen etc.) benannt.

Der Umgang mit den vorhandenen Bäumen auf dem heutigen Klinikgelände bildete einen Schwerpunkt der Diskussionen um die Freiflächengestaltung. Da insgesamt eine Nachverdichtung des Quartiers geplant ist, können nicht alle Bäume erhalten werden. Wie kann gewährleistet werden, dass im Rahmen der Gesamtplanung möglichst viele der erhaltenswerten Bäume stehen bleiben?

> Diskussionsbeiträge wie „Baum zuerst“, „Würdigung der CO2 Filterleistung“, „Beitrag zum Mikroklima“, „Beitrag zum Stadtbild und zur Geschichte des Quartiers“ verdeutlichten, dass den **Bäumen generell ein sehr hoher Wert beigemessen** wird. Beim Umgang mit dem **Baumbestand** wird eine kontinuierliche **fachliche Begleitung** durch Experten ausdrücklich gewünscht.

> In der Gestaltung der Freiflächen ist eine **„grüne Vernetzung“** mit den umliegenden Stadtteilen anzustreben.

> Bei der Nutzung der Freiflächen sind **unterschiedliche Bedürfnisse** zu berücksichtigen, wie z.B. **ruhige Räume, Platz für Jugendliche, Bewegungs- und Spielangebote.**

> Mit „Urban Gardening“ und dem Pflanzen von „Obstbäumen und Beerensträuchern“ wurden konkrete Vorschläge zur **Freiraumgestaltung und -nutzung** gemacht. Es wurde hervorgehoben, dass **Freiflächen nicht immer mit Grünflächen gleichzusetzen** sind, sondern dazu z.B. auch ein „Dorfplatz“ dazugehört.



Nutzungsmischung

Das Neue Hulsberg-Viertel soll ein gemischtes Quartier werden. Das Forum konzentrierte sich daher auf die Frage, welche Nutzungen dort möglich sind und wie sie auf verträgliche Weise gemischt werden können. Die Frage der sozialen Mischung ist dabei natürlich vorrangig: Welche Rahmenbedingungen sind erforderlich, damit Menschen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen in dem neuen Quartier zusammen leben und arbeiten können?

> Beim Thema **Nutzungsmischung** ist die wesentliche Frage, wie diese organisiert werden kann: **Kleinteilig** (im Gebäude) **oder großflächiger** (ruhigere Lagen für Wohnen, Gewerbe beim Publikumsverkehr) wurden unter Berücksichtigung von möglichen Nutzungskonflikten (z.B. Lärm) als Alternativen diskutiert.

> Dem Ziel einer lebendigen und von vielen gewünschten Durchmischung stehen Bedenken wegen möglicher **Nutzungskonflikte** gegenüber. Vor allem dem Faktor **Lärm** wird ein hohes, von der Planung sorgfältig zu beachtendes Konfliktpotenzial beigemessen.

> Entscheidend für die Frage der sozialen Mischung ist das Angebot **kostengünstigen Wohnraums**. Wie und in welchem Umfang kann dies realisiert werden? Sollte eine Quote festgelegt werden? Können Vermarktungsstrategien oder Quersubventionierungen eine **soziale Mischung fördern**? Wie können Angebote für für einkommensschwache Gruppen geschaffen werden?

> Die **Förderung guter Nachbarschaften** erfordert auch ein entsprechendes räumliches Angebot (z.B. Gäste-Appartement, Waschküche, Werkstatt und gemeinsame Treffpunkte).



Bestandsgebäude

Die Gebäude auf dem Klinikgelände prägen in unterschiedlicher Weise das Quartier und tragen zu seiner Identität bei. Zwei große Gebäude an der St. Jürgen Straße stehen bereits unter Denkmalschutz, aber auch andere Bauten haben Qualitäten und könnten für neue Nutzungsformen attraktiv sein. Inwiefern die Bestandsbebauung in einen neuen Stadtteil integriert werden kann, wird eine Fragestellung im Rahmenplanverfahren sein.

> Grundsätzlich wurde ein **bedachter Umgang mit dem Gebäudebestand** befürwortet: „Viel Phantasie ist bei allen Nutzungsüberlegungen unerlässlich.“

> Gleichzeitig wird bei einzelnen Gebäuden der **Abriss als unumgänglich bzw. sogar vorteilhaft** (z.B. Frauenklinik) eingeordnet.,

> Bei „kritischen“ Gebäuden sollten **Zwischen-nutzungsmöglichkeiten** erkundet und der **Erhalt oder Abriss** (z.B. Kapelle) genauer geprüft werden.

> Das eine oder andere Gebäude könnte zum Beispiel als **Künstlerwerkstatt nutzbar gemacht** werden, um so die gewünschte **Vielfalt und Lebendigkeit** des Viertels zu fördern.



■ Erhalt ■ Abriss ■ Erhalt möglich ■ nicht beobachtete Gebäude - - - - Grenze Planungsgebiet

Nachhaltige Energieversorgung

Konzepte zur Wasser-, Energie- und Wärmeversorgung haben weitreichende Auswirkungen auf viele andere Bau- und Gestaltungsfragen des neuen Stadtteils. Mit dem Wegfall der Krankenhausnutzung und den heutigen Erkenntnissen des energieeffizienten Bauens ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten.

> Das Neue Hulsberg-Viertel soll ein **nachhaltiges Quartier** werden. Bei großer Einigkeit hinsichtlich dieses allgemeinen Ziels standen **Umsetzungsfragen** im Vordergrund: Welche Alternativen zur heutigen Fernwärmeversorgung gibt es? Wie könnte ein Blockheizkraftwerk im Quartier gebaut und betrieben werden? Gibt es weitere nachhaltige Wärmeversorgungsalternativen (Erdwärme)? Wie können Bestandsgebäude energieeffizienter gestaltet werden? Welche Potenziale entstehen durch Solarnutzung?

> Bei Alternativen der Wasserversorgung geht es auch um den Umgang mit Regenwasser. Einerseits werden durch die bauliche Verdichtung neue Flächen versiegelt, andererseits kann durch **landschaftsplanerische Maßnahmen** dafür gesorgt werden, dass ein größerer Teil des im Quartier anfallenden **Regenwassers versickert**, anstatt durch die Kanalisation abgeführt zu werden.

> Die sogenannte „**Grauwassernutzung**“ ist in diesem Zusammenhang ein ebenfalls relevantes Thema.

**zahlreiche
Möglichkeiten
für energie-
effizientes
Bauen**



...und weiter.



In jedem Forum gab es neue Erkenntnisse. Viele Themen hängen zusammen oder bedingen sich, auch Zielkonflikte sind absehbar. Teilnehmer haben sich intensiv mit den fachlichen Themen beschäftigt, aber auch das Beteiligungsverfahren selbst diskutiert. Wie können die Belange bisher wenig verteilter Gruppen, z.B. Jugendlichen und Menschen mit Migrationshintergrund, stärker einbezogen werden? Dazu ist weitere Arbeit notwendig.

Auch bei der fachlichen Arbeit ging es noch nicht um fertige Antworten. Aber die Bürger, die sich zahlreich und engagiert an den Diskussionen und Arbeitsgruppen beteiligt haben, erwarten, dass die von ihnen angesprochenen Themen und gestellten Fragen in der weiteren Planung sorgfältig berücksichtigt werden. Die ersten vier Foren waren ein ermutigender Einstieg in den Beteiligungsprozess, der nun weitergehen wird.

