



## Neues Wohnquartier am Klinikum Bremen-Mitte Das Hulsberg/4

Durch die Optimierung der bisherigen Pavillonstruktur des Klinikums Bremen-Mitte werden in den kommenden Jahren ca. 8,5 ha Fläche für neue Nutzungen zur Verfügung stehen, davon rund 1,7 ha für ein neu zu entwickelndes Wohnquartier. Der entsprechende Bebauungsplan liegt vor und soll heute beschlossen werden.

Diese attraktiv gelegene Fläche in einem stark nachgefragten Quartier bietet Entwicklungschancen für einen einzigartigen Quartierstyp in Bremen: innerstädtisches Wohnen in Neu- und Altbauten, Wohnen und Arbeiten im Einklang, gelebte Generationengerechtigkeit mit den dafür angemessenen Wohn- und Infrastrukturangeboten. Die Entwicklung eines solchen Quartierstyps – das zeigen Erfahrungen aus anderen Städten – setzt einen kreativen und transparenten Beteiligungsprozess zukünftiger Nutzer/innen voraus!

Wichtige Impulse für die Diskussion in Bremen haben die Erfahrungsberichte aus Saarbrücken und Leipzig im Rahmen eines Veranstaltungszyklus im Winter 2006/07 gegeben. Dort wurden neuartige Verfahren unter intensiver Beteiligung von Eigentümer/innen erfolgreich erprobt.

- In Saarbrücken wurde in den letzten Jahren von der städtischen „Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH“ die Saarbrücker Artilleriekaserne St. Arnual zu einem lebendigen, stark von Familien besiedelten innerstädtischen Wohnquartier mit neuen und alten Gebäuden entwickelt. Durch intensive Beratung der Interessenten konnte auf den kleinteilig parzellierten Flächen in Kombination mit einer Gestaltungssatzung und einem entsprechenden Beirat eine hohe Qualität und ein spannendes und vielfältiges soziales Milieu erzeugt werden.
- In Leipzig organisiert und berät eine Selbstnutzeragentur stadtweite Eigentumbildungsprozesse in Alt- und Leerstandsimmobilien sowie auf innerstädtischen Brachflächen. Viele Bewohner/innen konnten dadurch in innerstädtischen Lagen gehalten oder für diese gewonnen werden. Auf diesem Weg gelang es nicht nur, die Kernstadt zu beleben und mit baulichen Investitionen zu versehen, zugleich wurde auch eine attraktive Milieuqualität und damit ein buntes Miteinander unterschiedlicher Haushaltstypen geschaffen.

Den (vorläufigen) Abschluss der Veranstaltungsreihe bildete ein geladener interdisziplinärer Planungsworkshop, bei dem sich 25 Architekten/innen und Planer/innen über zwei Tage mit einer kleinteiligen und vielfältigen Gestaltung der freiwerdenden Flächen am Krankenhaus Bremen Mitte auseinandersetzen. Zentrale Aufgabe war die Schaffung von Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen und Milieus sowie eine dem Umfeld entsprechende qualitätsvolle Neunutzung der Fläche, die die umgebenden Strukturen behutsam aufnimmt und mit Neuem kombiniert.

Die Teams erarbeiteten unterschiedliche städtebauliche Konzepte für die gesamte als Misch- und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen entlang der Straße Am Schwarzen Meer und setzten sich vertiefend mit unterschiedlichen räumlichen Projektbausteinen auseinander.





Anliegen aller Arbeiten war es, die städtische Qualitäten mit neuen Wohnanforderungen zu verbinden und sichtbar zu machen. Zudem sollte eine Vielfalt an Nutzungs- und Gestaltungsvarianten herausgearbeitet werden, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen. So entstanden Entwürfe und konkrete Gestaltungsvarianten für eine Nachnutzung der das Quartier charakterisierenden Bestandsgebäude „Dermatologie“ und „MTA.-Schule“ sowie Ideen, Bilder, Skizzen und Konzepte für die Nachnutzung der Fläche entlang der beiden Ränder (Am Schwarzen Meer und Friedrich-Karl-Straße) und auf der durch Abbruch des Verwaltungsgebäudes frei werdenden Fläche im Inneren des neu entstehenden Quartiers.

Im Ergebnis aller drei Veranstaltungsbausteine zeigte sich das sehr hohe Interesse an der künftigen Entwicklung der Fläche sowohl seitens potenzieller Nutzer/innen als auch von Fachleuten.

Auf inhaltlicher Ebene durchzog den Veranstaltungszyklus der rote Faden der hohen Bedeutung eines transparenten Planungs- und Entwicklungsprozesses. Demnach erfordert die Realisierung eines kleinteiligen, durchmischten und belebten Quartiers einen für Bremen neuartigen Verfahrensansatz, der einzelnen Eigentumsbildner/innen, Eigentümergruppen, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften wie auch Bauträgern die Möglichkeit zur Mitgestaltung einräumt – wie es u.a. in Leipzig oder Hamburg schon umgesetzt wird.

Dass die freiwerdenden Flächen am Krankenhaus Bremen Mitte hervorragendes Potenzial für eine entsprechende Adressbildung bieten, unterstrichen die Beiträge des Planungsworkshops u.a. durch die vielfältigen und auf spezifische Nutzergruppen zugeschnittenen Anforderungsprofile.

Eine zentrale Erkenntnis aus anderen Städten zur Aktivierung von Eigentumsbildnern an der Gestaltung ihrer Wohn- und Lebensräume ist die Schaffung flexiblen Baurechts. Dieses sieht auch der Bebauungsplan für die zu Wohnzwecken zu entwickelnden Flächen am Klinikum Bremen Mitte vor und bietet damit beste Chancen, im weiteren Besiedlungsprozess neue Wege zu beschreiten.

Eine weitere wichtige Erfahrung aus dem Veranstaltungszyklus ist die Einrichtung einer neutralen Entwicklungsagentur, der die Aufgabe zukommt, das Besiedlungskonzept zu vermarkten und zukünftige Nutzer/innen und Eigentümer/innen bei der Umsetzung ihrer Wohnvorstellungen zu beraten.

architekten | kammer  
der freien hansestadt bremen

F | O | P | A |

plan-werkStadt  
büro für stadtplanung & beratung



Beirat  
und Ortsamt Östl.  
Vorstadt

FORUM

