

## Protokoll

der Einwohnerversammlung des Ortesamtes Schwachhausen/ Vahr nach § 3 (1) BauGB am 01.02.2017 in der Aula der Grundschule In der Vahr

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 125 (VE\_125)  
zur Errichtung von zwei Wohngebäuden in der Wilseder-Berg-Straße in der Gartenstadt Vahr**

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 20:10 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Ortsamt

Frau Dr. Mathes  
Herr Berger

b) Referent/innen

Frau Kurzhöfer, Herr Siebert (GEWOBA AG)  
Herr Dierks (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr)  
Frau Spengler (Büro Spengler Wiescholek Architekten Stadtplaner)  
Herr Carl (Büro Lohaus+Carl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner)  
Frau Braun (Büro BPW baumgart+partner Stadt- und Regionalplanung)

Zunächst begrüßt Frau Ehrhorn (Leiterin der Grundschule In der Vahr) die Anwesenden.

Anschließend eröffnet Frau Dr. Mathes die Einwohnerversammlung und weist darauf hin, dass mit der heutigen frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Anwohner/innen eine erste Gelegenheit erhielten, sich über die Planungen zu informieren und Anregungen zu formulieren.

Frau Kurzhöfer begrüßt ebenfalls die Anwesenden und verdeutlicht, dass die Gewoba AG die Absicht habe, in der Gartenstadt Vahr ihren Wohnungsbestand zu ergänzen und dass hierfür nun im weiteren Verfahren die baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssten.

Herr Dierks beschreibt an Hand einer Präsentation den städtebaulichen Charakter der Gartenstadt Vahr<sup>1</sup> und verdeutlicht dabei, dass

- die Gartenstadt bewusst als Stadtlandschaft mit nach der Höhe gestaffelten Gebäuden angelegt worden und mit großzügigen Grünflächen und einem großen Baumbestand ausgestattet worden sei (Folie 5);
- das Landesamt für Denkmalpflege beabsichtige, die Gartenstadt als Quartier unter Denkmalschutz zu stellen und deshalb Wert darauf lege, dass durch Neubauten der Grundcharakter der Siedlung nicht in Frage gestellt werde (Folie 7);
- der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) Wohnbauflächen ausweise und einen Teil des Ortsteils mit einer „Grünschraffung“ versehen habe, so dass hier besondere Planungserfordernisse bei Innenentwicklungsvorhaben beständen und die Grünfunktionen zu sichern seien.(Folie 6);
- das Leitbild der Stadtentwicklung vorrangig auf Innenentwicklung statt Stadterweiterung und darüber hinaus auf eine Verminderung des Flächenverbrauchs und eine effektivere Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur setze (Folie 8);
- dies summarisch für die Gartenstadt Vahr bedeute, den vorhandenen Bestand zu bewahren und das Quartier sorgsam weiterzuentwickeln (Folie 9).

Frau Spengler erläutert das Konzept von „Tarzan & Jane“, das die Gewoba bereits in Huchting

---

<sup>1</sup> Die gemeinsame Präsentation aller Referent/innen ist als **Anlage 1** diesem Protokoll angefügt.

umgesetzt habe (Folie 11). Es handle sich dabei um eine modulare Bauweise (Folie 12), die klein (in der Grundfläche) und schlank (in der Höhe) angelegt sei und damit bewusst auf einen geringen Flächenverbrauch setze. Die Gebäude seien konsequent barrierefrei konzipiert und verfügten über Aufzüge, um damit einer älter werdenden Stadtgesellschaft Wohnraum zu bieten. Alle Wohnungen verfügten über Balkone bzw. Terrassen (im Erdgeschoss) und „Wohnfolgeeinrichtungen“ (z.B. Pflegeeinrichtungen oder Horte) seien möglich. Das Konzept werde an den jeweiligen Standort angepasst (Folien 13 und 14), so dass sich für die Wilseder-Berg-Straße planerisch zwei Ensembles mit je einem achtstöckigen „Tarzan“ und einer sechsstöckigen „Jane“ ergäben, die die vorhandenen Blockreihen begleiteten und bewusst keinen weiteren Riegel schüfen, so dass die Offenheit der Fläche bewahrt bleibe. Die Parkplätze würden zur Entlastung der Parksituation im Quartier überwiegend in eine Tiefgarage verlegt (Folie 16). Eine planerische Variante sehe hintere Anbauten an den „Tarzan“-Baukörper vor, um ggf. eine Pflegeeinrichtung realisieren zu können (Folie 17). Die Außenflächen seien weiterhin so großzügig, dass alle vorgeschriebenen Abstandsflächen problemlos nachzuweisen seien (Folien 18 und 19). Eine Simulation des Schattenwurfs zu verschiedenen Jahreszeiten ergebe, dass die vorhandenen Gebäude durch die Neubauten, abgesehen von den Zeiten mit niedrigem Sonnenstand, nur geringfügig betroffen seien (Folie 20).

Herr Carl erklärt, dass das landschaftsplanerische Konzept vorsehe, sowohl die neuen Gebäude als auch die Stellplätze mit geeigneten Pflanzen einzufassen (Folien 31). Die bevorzugte Variante 1 sehe dabei drei Parktaschen mit 27 Stellplätzen (Folie 32) und Variante 2 zwei Parktaschen mit 23 Stellplätzen für Kfz vor (Folie 33). Beiden Varianten gemeinsam sei eine Ausweitung und Sanierung der heute bereits vorhandenen Spielfläche für das gesamte Quartier. Für die Neubauten müssten voraussichtlich 38 vorhandene Bäume gefällt werden, von denen acht direkt vor Ort ersetzt würden (Folie 34).

Frau Kurzhöfer unterstreicht, dass das Vorhaben nach wie vor im Planungsprozess sei. Die bisherigen Planungen sähen ca. 60 bezahlbare Wohnungen vor, die vorrangig für junge Familien und u.a. für Ältere unter den jetzigen Bestandsmieter/innen gedacht seien. Alle Wohnungen würden barrierefrei erstellt, zahlreiche auch rollstuhlgerecht (Folie 37). Alternativ zu einer Wohnnutzung seien im Erdgeschoss beider Ensembles eine Seniorentagesstätte bzw. eine Pflege-Wohngemeinschaft möglich. Sowohl der Bedarf als auch mögliche Träger würden augenblicklich geklärt (Folie 38). Voraussichtlich würden rund zwei Drittel der neuen Wohnungen öffentlich gefördert, dies führe zu einer Grundmiete von € 6,50 je m<sup>2</sup>. Bei den frei finanzierten Wohnungen richte sich der Mietpreis nach den Baukosten und könne daher noch nicht endgültig benannt werden; gegenwärtig veranschlage die Gewoba hier € 9 bis 9,50 Grundmiete zzgl. Nebenkosten (Folie 39).

Herr Siebert macht deutlich, dass der ruhende Verkehr der „Knackpunkt“ des Vorhabens sei. Entsprechend der Vorgaben des Stellplatzortsgesetzes seien insgesamt 78 Stellplätze erforderlich, zudem erwarte das Amt für Straßen und Verkehr (ASV) im Rahmen des Bauvorhabens den Nachweis weiterer 15 Stellplätze für Besucher/innen. Die Gesamtzahl von 93 Stellplätzen könne auf dem Grundstück selbst nicht erstellt werden. Die Planungen sähen eine Tiefgarage mit 43 Stellplätzen vor, davon seien 17 für die Nutzer/innen der bislang auf dem zu bebauenden Grundstück vorhandenen Garagen reserviert. Vor den Gebäuden seien – je nach Variante – 18 oder 23 ebenerdige Stellplätze plus acht Besucherstellplätze vorgesehen (Folie 40). Die Tiefgarage und die Gebäudehöhe bzw. die Anzahl der Wohnungen hingen dabei zusammen: Die Anzahl der Wohnungen mache eine bestimmte Anzahl Stellplätze erforderlich, die zum Erhalt der Grünfunktion teilweise nur in einer Tiefgarage untergebracht werden könnten; andererseits könne eine Tiefgarage wirtschaftlich nur bei einer höheren Anzahl von Mietwohnungen betrieben werden. Die nicht auf dem Baugrundstück erstellbaren Stellplätze plane die Gewoba abzulösen und mit dem Ablösebetrag ein Mobilitätskonzept zu finanzieren. Dabei seien drei Carsharing (CS)-Stellplätze vorgesehen. Zwei CS-Plätze sollen im Bereich der Parktaschen vor den Gebäuden und ein CS-Platz in der Müdener Straße eingerichtet werden. Die Erstellungskosten der CS-Plätze und die unabhängig von der Nutzung anfallenden Grundkosten werde für eine bestimmte Anzahl von Nutzer/innen zeitlich befristet im Rahmen der Umsetzung des Mobilitätskonzeptes von der Gewoba übernommen (Folie 41).

Frau Braun erläutert den bisherigen und den zukünftigen Verfahrensverlauf (Folie 42). Bereits

Ende des vergangenen Jahres habe es eine „Grob-Abstimmung“ mit den betroffenen Behörden gegeben, ebenso sei bereits der Beirat Vahr informiert worden. Die heutige Einwohnerversammlung diene dazu, früh Einwände der Anwohner/innen aufzunehmen und in die Planungen einzubeziehen. Nach der Entwurfsverfassung eines Bebauungsplans und dem Beschluss der zuständigen Deputation, einen Bebauungsplan aufzustellen und öffentlich auszuliegen, bestehe bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans samt aller Begründungen und begleitenden Untersuchungsergebnisse für die Anwohner/innen die Möglichkeit, schriftlich Einwände zu formulieren, die geprüft und im Rahmen der Abwägung ggf. in die Plan-Entwürfe aufgenommen werden müssten. Parallel würden auch alle betroffenen Behörden beteiligt, hierzu zähle auch der Beirat Vahr. Bei wesentlichen Planänderungen müsste dieses Verfahren wiederholt werden. Rechtskraft erlange der Bebauungsplan durch dessen Beschluss in der Stadtbürgerschaft.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 125 sei eng umgrenzt (Folie 43) und umfasse neben dem Grundstück der Gewoba, auf dem sich bislang der Garagenhof und eine Grünfläche befänden, einen schmalen Streifen entlang der Wilseder-Berg-Straße, der bislang in öffentlichem Eigentum sei, weil hier ursprünglich eine Ausweitung des Straßenraums geplant gewesen sei, der aber absehbar in das Eigentum der Gewoba übergehen werde. Wie bereits dargelegt, sehe der FNP über die Grünschraffung zu sichernde Grünfunktionen vor (Folie 44). Aus diesem Grund sei zusätzlich ein Büro für Raumplanung eingeschaltet worden. Der bisherige Bebauungsplan 192 aus dem Jahr 1956 sehe für das in Rede stehende Areal eine nicht überbaubare Grundstücksfläche vor (Folie 45). Zur Verwirklichung des Planungsvorhabens müsse deshalb ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die bisher vorhandenen Flächen im öffentlichen Bereich für den ruhenden Verkehr sollen in Abstimmung mit dem ASV durch die Anordnung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze optimiert werden. Dies betreffe u.a. den Wendehammer in der Winsener Straße, die Stellplätze im Bereich des Heideplatzes und Stellplätze in der Bispinger Straße (Folie 47).

Anwohner/innen weisen darauf hin, dass die bislang vorhandenen Kfz-Stellplätze für den ruhenden Verkehr nicht ausreichen. V.a. in den Abendstunden bestehe eine erhebliche Parkraumnot. Von Neubauten sei zu erwarten, dass diese die Problematik verschärfen. Andere ergänzen, dass ein gesondertes Parkraum-Konzept nicht ausgearbeitet sei. Darüber hinaus sei Carsharing für ältere Menschen nicht das passende Angebot. Angeregt werden, für die Bauzeit die Parkmöglichkeiten auszuweiten bzw. die vorhandenen Restriktionen einzuschränken.

Herr Siebert macht deutlich, dass sich die Anzahl der berechneten Kfz-Stellplätze im Rahmen des Neubau-Vorhabens ausschließlich nach dem Stellplatzortsgesetz richte; die Bestandsituation in der gesamten Gartenstadt Vahr sei dabei nicht erfasst worden. Frau Kurzhöfer fügt hinzu, dass die Gewoba auch die vom ASV geforderten Besucherparkplätze erstellen wolle. Die durch das Vorhaben entfallenden Stellplätze (Garagenhof) würden vollständig ersetzt und die durch das Vorhaben neu erforderlichen Stellplätze geschaffen.

Herr Dierks weist darauf hin, dass durch das Vorhaben keine Parkplätze vernichtet würden, aber auch nicht der vorhandene Parkdruck des Quartiers behoben werden könne.

Frau Dr. Mathes erklärt, dass die Parkraumnot Beirat und Ortsamt bekannt sei. Die Gewoba müsse sich bei ihren Planungen jedoch an die gesetzlichen Vorgaben halten. Sie macht deutlich, dass die Planungen am Anfang ständen und auch die Parkraumplanung noch detaillierter ausgeführt werden müsse.

Herr Siegel (Sprecher des Beirats Vahr) sichert zu, dass der Beirat die Parkraum-Situation vor Ort genau anschauen und mit dem ASV und der Polizei über Verbesserungen beraten werde.

Ein Anwohner erkundigt sich danach, von wem die Initiative für das Bauvorhaben ausgegangen sei und ob die Gewoba ebenfalls plane, ihre Bestandsgebäude zu sanieren und bspw. mit Fahrstühlen nachzurüsten.

Frau Kurzhöfer entgegnet, dass die Initiative sowohl vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr als auch von der Gewoba ausgegangen sei. Bereits vor sechs Jahren habe die Gewoba einen Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse für die jetzigen Planungen fortgeführt worden

sein.<sup>2</sup> Die Gewoba setze auf barrierefreie und energetisch optimierte Neubauten, die auch neue Wohnformen ermöglichen. Gleichzeitig saniere sie auch fortlaufend ihren Bestand, gegenwärtig im Bereich der Vahr mit einem Betrag von zehn Mio. €/ Jahr. Die Nachrüstung bestehender Gebäude mit Fahrstühlen sei allerdings besonders aufwendig und mache es zum Teil erforderlich, dass Wohnungen in den betreffenden Gebäuden zeitweise geräumt werden müssten.

Eine Anwohnerin erkundigt sich nach dem voraussichtlichen Baubeginn und dem Fortbestand der Bushaltestelle „Wilseder-Berg-Straße“ der Linie 25. Sie teilt mit, dass sie die Errichtung sechs- bis achtstöckiger Gebäude in der Nachbarschaft der vorhandenen vierstöckigen Gebäude für „unsinnig“ halte. Ein Anwohner ergänzt, dass er erwarte, dass sich neue Gebäude an die bereits vorhandene Bebauung anpassen.

Frau Spengler weist in ihrer Antwort darauf hin, dass die Städte wüchsen und dass dabei bedacht werden müsse, wie dies geschehe. Ein viergeschossiger Gebäuderiegel an dieser Stelle hätte – bei gleichem Wohnraum – eine deutlich größere Grundfläche und würde deshalb deutlich mehr Grünfläche verbrauchen und auch mehr Bäume zu Fall bringen. Es sei zeitgemäß, sechs- bis achtstöckige Gebäude zu errichten; Gebäude über acht Stockwerke würden dann wiederum deutlich aufwendiger. Die jetzt vorgesehenen Gebäude seien durchaus klein in der Grundfläche und offen im Erscheinungsbild, weil die verbindenden Brücken transparent seien.

Frau Kurzhöfer erklärt, dass die Bushaltestelle erhalten bleibe. Der Baubeginn sei bei aller Vorsicht in der Prognose etwa für Anfang 2019 vorgesehen. Das Verfahren befinde sich jetzt in einer „Vorstufe“ und sei bei weitem noch nicht abgeschlossen. Für die Zeitspanne, in der die jetzigen Garagen bereits abgerissen seien und noch keine neuen Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung ständen, werde die Gewoba Zwischenlösungen prüfen. Jeder geschützte Baum, der gefällt werden müsse, werde entsprechend der Vorgaben der Bremer Baumschutzverordnung ersetzt. Darüber hinaus sei die Gewoba seit langem in Kontakt mit dem Naturschutzbund Deutschland (Nabu), um bspw. Nistkästen anzubringen und den Vogelbestand zu erheben. Auf dem vorgesehenen Areal seien keine seltenen oder besonderen Vogelarten bekannt. Insgesamt gehe sie nicht davon aus, dass die Tierwelt Schaden nehmen werde.

Herr Dierks ergänzt an dieser Stelle, dass es einen gesonderter Verfahrensschritt erforderlich mache, die Tier- und Pflanzenwelt vor Ort zu untersuchen. Das Vorkommen seltener Tierarten könne ein Ausschlussgrund für Bauvorhaben sein.

Anwohner/innen fragen nach der Dauer der Bautätigkeiten, ob die Schulwege bedacht worden seien und ob für die neuen Mieter/innen auch ausreichend Kita- und Schulplätze bereit ständen.

Frau Kurzhöfer entgegnet, dass sie von einer Bauzeit von etwa 1,5 Jahren ausgehe. Die täglichen Wege der Kinder zu den Schulen und Kitas werde die Gewoba mit den betroffenen Einrichtungen klären.

Frau Dr. Mathes fügt hinzu, dass die zuständige Grundschule in der Vahr noch über Kapazitäten verfüge, während die Situation insbesondere für Krippenkinder ungenügend sei. Allerdings entstünden neue Plätze am Haverbecker Weg und eventuell auch in der Eislebener Straße.

Eine Anwohnerin erkundigt sich, ob für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich sei. Eine weitere stellt die Frage, ob auf Grund der Neubauten mit einer Mieterhöhung zu rechnen sei und ob während der Bauzeit eine Mietpreisminderung gewährt werde.

Frau Kurzhöfer bejaht die Notwendigkeit eines Wohnberechtigungsscheins, stellt aber auch fest, dass nicht nur Personen, die Transferleistungen erhielten, hierauf einen Anspruch hätten, sondern auch Personen mit einem Einkommen unterhalb der festgelegten Einkommensgrenzen. Nach den Erfahrungen der Gewoba seien solche Wohnungen schnell belegt und erreichten eine breite Interessentengruppe.

Mieterhöhungen werde es nicht geben, weil die Gewoba neue Gebäude errichte. Für Miet

---

<sup>2</sup> Für den Wettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ siehe bspw. unter [http://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wettbewerb\\_in\\_Bremen\\_entschieden\\_1639241.html](http://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Wettbewerb_in_Bremen_entschieden_1639241.html).

erhöhungen könne die Gewoba nur in ihrem Standard und der Baualtersklasse tatsächlich vergleichbare Gebäude zur Berechnung heranziehen, d.h. die Neubauten könnten keine Mieterhöhungen in den Bestandsgebäuden rechtfertigen, für die die Gewoba gegenwärtig durchschnittlich € 6,40 berechne. Die Gewoba erhöhe die Mieten im rechtlich zulässigen Rahmen z.B. bei entsprechenden Sanierungsmaßnahmen, reize dabei aber den gesetzlich möglichen Rahmen nicht aus.

Mietpreisminderungen während der Bauphase werde es nicht geben. Wer Ansprüche geltend mache, mit dem werde sich die Gewoba im vorhandenen rechtlichen Rahmen auseinandersetzen. Vor Beginn der Baumaßnahme werde die Gewoba jedoch alle umliegenden Mieter/innen zu einer Informationsveranstaltung einladen.

Anwohnerinnen fragen, warum die Gewoba nicht in den Kleingärten oder bspw. an der Beneckendorffallee oder an der Bardowickstraße baue.

Frau Kurzhöfer macht deutlich – und Frau Dr. Mathes bestätigt dies – dass die Gewoba gehalten sei, ihren eigenen Bestand zu optimieren und auf den bereits vorhandenen Grundstücken zusätzliche Gebäude zu errichten. Nur dadurch könne sie auch gewährleisten, dass die Miete in einer angemessenen Höhe verbleibe.

Frau Dr. Mathes fügt ergänzend hinzu, dass eine Bebauung der Beneckendorffallee aus Lärmschutzgründen ausscheide. Eine Bebauung an der Bardowickstraße sei noch nicht entscheidungsreif, weil nach wie vor nicht geklärt sei, ob der dortige Schulstandort als solcher erhalten bleibe oder für eine Wohnbebauung freigegeben werden könne.

Ein Anwohner möchte wissen, ob die Feuerwehr in die Planungen einbezogen werde.

Herr Dierks entgegnet, dass die Landesbauordnung (LBO) hier klare Forderungen erhebe und deshalb die Feuerwehr auf jeden Fall eingebunden werden müsse, um die vorgeschriebenen Rettungswege sicher zu stellen.

Ein Anwohner erkundigt sich nach den Möglichkeiten der Anwohner/innen, sich am Verfahren zu beteiligen und Einfluss darauf zu nehmen, bspw. in welchem Stil gebaut werde.

Frau Dr. Mathes verweist darauf, dass die Bauleitplanung ein umfangreiches demokratisches Verfahren sei, das sicherstelle, dass alle Eingaben befasst und ggf. berücksichtigt werden. Von der heutigen Sitzung werde ein Protokoll verfasst, das das Ortsamt abschließend online stellen werde. Nach dem Beschluss der zuständigen Deputation, einen Bebauungsplan aufzustellen, würden sowohl alle Unterlagen zur Einsicht ausliegen mit der Möglichkeit, schriftlich Einwände zu erheben, als auch nochmals der Beirat befasst werden.

Ein Anwohner fragt, wer die Tiefgarage nutzen dürfe und ob diese separat bezahlt werden müsse.

Frau Kurzhöfer bestätigt, dass für die Stellplätze in der Tiefgarage Mietkosten anfallen würden. Bei der Vergabe der Tiefgaragenstellplätze würden sowohl die neuen Mieter/innen als auch die jetzigen Garagen-Nutzer/innen vorrangig behandelt. Der genaue Mietpreis der Tiefgaragenstellplätze lasse sich im Augenblick noch nicht beziffern.

Ein Anwohner macht sich Sorgen um die Zukunft des Ortsteils als Gartenstadt und erkundigt sich, welche weiteren Vorhaben in Planung seien.

Frau Kurzhöfer macht deutlich, dass neben dem Vorhaben in der Wilseder-Berg-Straße und den drei „Bremer Punkten“ in der Bispinger Straße, Winsener Straße und Heidmarkstraße keine weiteren Vorhaben mehr vorgesehen seien. Die Gewoba nehme den Charakter der Gartenstadt sehr ernst und halte ihn für schützenswert. Die geplanten Vorhaben müssten sich in die vorhandene Bebauung einfügen. Ebenso sei der Naturschutz wichtig und ggf. ein Ausschlussgrund für Vorhaben.

Herr Dierks fügt hinzu, dass der jetzige Planungsstand ein „Ergebnis des Verwerfens“ sei, denn mehrere andere Standorte, die für weitere Neubauten seien zwischenzeitlich verworfen worden.. Die Qualität der Gartenstadt Vahr werde auch zukünftig geschützt, die jetzt vorliegenden Planungen seien für das Quartier verträglich.

Vorsitzende  
gez. Dr. Mathes

Protokoll  
gez. Berger

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Referat 63  
gez. Dierks