



Gespräch zur Stadtteilentwicklung HB-Vegesack

SHH, Contrescarpe 72, Raum 13.09, 30.11.2023/14:30

Verein „RETTET VEGESACK MARITIM“ mit Bausenatorin Ünsal / Staatsrat Dr. Baumheier

## Position des Vereins „RETTET VEGESACK MARITIM e.V.“

### 0 Prämissen

- Grundsätzlich muss eine zukunftsorientierte, langfristig tragfähige Stadt(teil)entwicklung ganzheitlich erfolgen und benötigt dafür ein **übergeordnetes Ziel** als Grundlage.
- Städte - auch Stadtteile - mit **einer Historie/einem historischen Kern** verfügen unter der Voraussetzung, dass sie ihre vorhandene Historie als integralen Bestandteil im Sinne eines derartigen **übergeordneten Ziels** zunächst einmal verstehen, diesen auch annehmen und dann konsequent umsetzen, über einen **Attraktivitätsvorsprung**.

### 1 Bezug zu Bremen-Vegesack: „übergeordnetes Ziel“ der Stadtteilentwicklung

#### 1.1 Vegesacks Historie und die „Maritime Meile“

Die in über vier Jahrhunderten entstandene, historisch gewachsene, kulturelle und maritime Identität Vegesacks mit Hafenbau, Walfang, Heringsfischerei, Schiffbau u.a. ist (gerade noch) eine Attraktivitätsgrundlage dieses Stadtteils als Mittelzentrum Bremen-Nords mit seinen mehr als 102.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2022). Diese Identität spiegelt sich ganzheitlich in dem historischen Teil Vegesacks, der „**Maritimen Meile**“ wider. Diese „Maritime Meile“ als **DAS** historische, maritime, identitätsstiftende und zugleich kulturelle Gesicht Vegesacks umfasst, wie Abbildung 1 zeigt, **zusammenhängend und voneinander untrennbar** den gesamten Bereich von der Lesum-Mündung bis zur „Gläsernen Werft“ mit seinen **Einzelementen**

- Museumshaven,
- Havenhaus (ältestes und unter Denkmalschutz stehendes Gebäude Vegesacks),
- Utkiek,
- denkmalgeschütztes Bootshaus im Bauhaus-Stil (Architektur von Erich Becker),
- öffentlich nutzbares Strandlust-Areal mit „Strandlust“ als „Tor zum Stadtgarten“ und
- Stadtgarten mit der Fläche des Parks, dem Baumbestand und der Promenade bis zur „Gläsernen Werft“.

Das eingangs genannte „übergeordnete Ziel“ für die Stadtteilentwicklung Vegesacks stellt

- das **Verständnis** und
- die **Annahme** ihrer bis zu über vierhundertjährigen Historie sowie
- ihre **Umsetzung** in Bezug auf die **zu wahrende, zu pflegende und weiterzuentwickelnde Einheit der genannten Einzelemente**

dar.

Eine selektive Fokussierung auf ein Einzelement ohne Berücksichtigung des Gesamtkontextes **zerstört unwiederbringlich die historisch-maritime Identität Vegesacks** und muss daher in jedem Fall vermieden werden.



Abb. 1: Die Maritime Meile (Quelle: Google Earth)

## 1.2 „Strandlust“-Bebauungsplanung der letzten Legislaturperiode als falscher Schwerpunkt

Vor diesem Hintergrund setzt die Bebauungsplanung der letzten Legislaturperiode hinsichtlich des Einzelements „Strandlust-Areal“ (s. Abb. 2) im Sinne dieser selektiven Fokussierung **völlig falsche Schwerpunkte**. Sie betrachtet das historische Erbe Vegesacks nicht zusammenhängend, sondern selektiv und teilt es damit unzulässig auf:

1. Teil: zwischen Strandlust und Stadtgarten/Gläserne Werft
2. Teil: Speicherstadt am Museumshaven bis zur „Strandlust“
3. Teil: Utkiek und Hafenvwald bis zum Vegesacker Bahnhof.

Damit wird das Vegesacker Erbe zerstört.

## 1.3 Selektive Fokussierung auf Einzelemente der „Maritimen Meile“

### 1.3.1 Beispiel 1 - „Strandlust“:

Jegliche Wohnbebauung auf dem derzeit noch durch die Öffentlichkeit nutzbaren Strandlust-Grundstück (Abb. 2) mit jüngst massiv heruntergewirtschafteter Gastronomie und Hotel als zentralem Bestandteil der „Maritimen Meile“ und „Tor zum Stadtgarten“ wäre exakt eine solche, für immer **irreversible Zerstörung** des historisch eindeutig begründeten, identitätsstiftenden und auf dem untrennbaren Zusammenhang der o.g. Einzelemente ruhenden maritimen Charakters.

Hinzu kommt die in der Vegesacker/Nordbremer Bevölkerung über Jahrzehnte hinweg gewachsene, feste **emotionale Bindung** zur weit über Bremens Landesgrenzen hinaus bekannten „Strandlust“. Diese tiefe emotionale Bindung ist weder in der Bebauungsplanung noch in den vorausgegangenen politischen Diskussions- und Entscheidungsprozessen auch

nur an einer Stelle berücksichtigt worden! Die angedachte Gastronomie „**Neue Strandlust**“ mit ihren 750 m<sup>2</sup> (incl. Eingangsbereich, Toiletten, Küche etc.) ist nichts anderes als eine **Mogelpackung** im Vergleich zur Restaurantfläche (auch ohne großen Saal) der jetzigen „Strandlust“!



Abb. 2: „Strandlust“ Vegesack (Quelle: Google Earth)

Der **Widerstand in der Bevölkerung** gegen die Wohnbebauung auf dem Strandlust-Grundstück ist mit **über 3.100 handschriftlichen Unterschriften** dokumentiert. Der Widerstand ist folglich auch seitens der Politik nicht mehr wegzudiskutieren. **Die Übergabe dieser Unterschriften hier und heute an Ort und Stelle ist der Ausdruck der begründeten Sorge der Bürgerinnen und Bürger Vegesacks und Bremen-Nords.**

Darüber hinaus hat die Wohnbebauung, die einen Strandlustabriss erfordern würde, seit der Beiratssitzung vom 28.08.2023 de facto auch **im Ortsbeirat Vegesack keine Mehrheit** mehr.

Deshalb oberstes Gebot: → **KEIN ABRISS DER STRANDLUST!**

### 1.3.2 Beispiel 2 - „Havenhaus“

Der Pachtvertrag im **ältesten Gebäude Vegesacks**, dem unter **Denkmalschutz** stehenden „Havenhaus“ am Utkiek mit Hotel und Gastronomie, wurde zum **31.12.2023 gekündigt** und der zukünftige (externe) Investor sollte **ohne Betriebskonzept** mit Zustimmung des Vegesacker Beirats den Zuschlag erhalten. Damit wäre das zweite Einzelement der „Maritimen Meile“ (ebenfalls) betroffen! Durch private Intervention konnte der derzeitige Pächter sein zunächst abgelehntes Angebot verbessern, so dass der gastronomische Fortbestand dieses ebenfalls zentralen Bestandteils der „Maritimen Meile“ (hoffentlich) noch möglich ist.

Zum obersten Gebot gehört: → **ERHALT DES „HAVENHAUS“ MIT HOTEL UND GASTRONOMIE!**

### 1.3.3 Beispiele Vegesacker Bausünden und dazugehöriges Vorgehen der Politik

Die Liste der Vegesacker Bausünden ist definitiv lang. Fatale Beispiele sind

- die „**Grohner Düne**“, die auf Grund ihrer maximalen Wohnverdichtung heute einen mehr als problematischen **sozialen Brennpunkt** darstellt,
- das nach Abriss der vorhandenen alten Bebauung am Museumshaven bereits nach vergleichsweise kurzer Existenzzeit von rd. 20 Jahren wieder abgerissene „**Haven Hööv**“ - eine komplette Fehlplanung, für die zu keiner Zeit ein notwendiger Ankermieter gefunden wurde und welche trotzdem den Grundstein zur Destabilisierung der bis dahin wirtschaftlich einwandfrei funktionierenden Fußgängerzone Vegesacks mit ihrem Leerstand „Null“ einleitete und
- die sog. „**Markthalle**“ am Sedanplatz, die zu keinem Zeitpunkt jemand in Vegesack brauchte, die niemand in Vegesack wollte und die – wie sollte es anders sein! – trotzdem in Vegesack gebaut wurde und heute zum „**TEDI-Shopping**“ einlädt.

Von Seiten der Wirtschaftsförderung und Kultur wird zwar z.B. durch Förderung von Veranstaltungen und Pflege des Hafengebiete (kostspielige Ausbaggerung) versucht, das kulturelle Erbe Vegesacks zu erhalten. Von Seiten der Baubehörde jedoch wird das bauliche Erbe Vegesacks ohne Not demoliert (Nawatzki-Villa, Danziger-Villa (Theresienhaus) als weitere Beispiele). Das eingangs erwähnte Einzelelement, das denkmalgeschützte Bootshaus im Bauhaus-Stil der Architektur von Erich Becker verrottet unter der Verantwortung Bremens. Abgesehen davon, dass Nachhaltigkeit wohl anders funktionieren dürfte, konterkariert damit die Baubehörde touristische Unterstützungsmaßnahmen anderer Bremer Ressorts.

„Strandlust“-Wohnbebauung und „Havenhaus“-Schließung wären folglich in diesem Kontext **lediglich** zwei weitere **Bausünden-Beispiele** mehr. Das alles gründet sich auf die Tatsache, dass es eine tragfähige Stadtteilentwicklung nicht gab und offensichtlich auch derzeit nicht gibt! Und gegen all diese eklatanten Bausünden gab und gibt es **massiven Widerstand** in der Bevölkerung, der **ignoriert** wurde.

- ➔ Ergo: Bei baulichen Stadtteilveränderungen in Vegesack wird – juristisch zulässig, politisch jedoch mehr als ungeschickt – die **Vegesacker Bevölkerung**
- schlicht und ergreifend **außen vorgelassen**,
- am Ende des Tages **vor vollendete Tatsachen** gestellt und
- dann seitens der Politik im Sinne einer sog. „Bürgerbeteiligung“ allen Ernstes zum „**Applaudieren**“ aufgefordert.

## 2. Vorgehensweise bei der „Strandlust“-Wohnbebauung

### 2.1 Der sog. Strandlust-„Architektenwettbewerb“ als politisches Barbiturat

Der im „Strandlust“-Wohnbauzusammenhang geradezu mantra-artige immer wieder ins Feld geführte „**Architektenwettbewerb**“ mit der Bitte, diesen und die daraus zu gewinnenden, neuen Erkenntnisse doch bitte erst einmal abzuwarten, ist in Augen des Vereins „RETTET VEGESACK MARITIM e.V.“ nichts anderes als der verzweifelte Versuch, die **Vegesacker Bevölkerung** – wieder einmal – **ruhig zu stellen**. Faktisch soll mit diesem „Wettbewerb“ lediglich Zeit gewonnen werden mit dem Ziel, scheinbare Fakten zu schaffen, wie gewohnt vorzugehen und am Ende des Tages wie geplant und ganz bewusst **gegen den Willen der Bevölkerung** die Wohnbebauung doch noch umzusetzen. D.h. nichts anderes als

das integrale Einzelement der „Maritimen Meile“, die „Strandlust“ also doch abzureißen und die Mogelpackung „Neue Strandlust“ für die Bevölkerung als **politisches Barbiturat** zu nutzen; vgl. 1.3.3. - „Vegesacker Bausünden“.

Der angeführte „**Architektenwettbewerb**“ ist aus folgenden Gründen nichts anderes als **eine leicht zu durchschauende Farce**:

1. Gem. Machbarkeitsstudie sind auf dem Strandlust-Grundstück **12.350 m<sup>2</sup>** Bruttogeschossfläche (BGF) zu realisieren. Diese BGF ist nur durch eine in Höhe und Breite entsprechend **massive Blockbebauung** zu realisieren, die die „Maritime Meile“ **unwiederbringlich zerstört** (s. hierzu Abb. 1 - 3).
2. **Hierfür ist vollkommen gleichgültig**, wie viele Architektenbüros sich daran versuchen! **Diese müssen**, wenn sie überhaupt eine spätere Auftragschance durch den Investor erhalten wollen, **diese 12.350 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisieren**. Der Investor benötigt diese 12.350 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für sein einziges Interesse: den **Return on Invest (ROI)**.
3. Eine zusätzlich zu Abbildung 3 optische und deshalb für jedermann nachvollziehbare Verdeutlichung zur Massivität der geplanten Strandlust-Wohnbebauung ermöglicht der Vergleich mit der derzeit im Bau befindlichen „Hartmannstift-Wohnbebauung“: Das Strandlust-Grundstück ist **ca. 20 % kleiner** als das Hartmannstift-Grundstück. Trotzdem soll lt. Machbarkeitsstudie auf dem flächenmäßig kleineren Strandlust-Grundstück **ca. 23 % mehr** Wohnbebauung im Vergleich zum Hartmannstift-Bauprojekt realisiert werden. Auch ein potenzielles „Herunterhandeln“ von 12.350 m<sup>2</sup> auf nachher vielleicht 8.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ändert **kaum etwas an der Bebauungsmassivität** – und darüber hinaus **gar nichts** an dem **zerstörenden Einfluss** auf die „Maritime Meile“ (s. Abb. 1).



Abb. 3: Maßstabsgerechte Visualisierung der Massivbebauung auf dem „Strandlust“-Grundstück auf Basis der Machbarkeitsstudie und des Letters of Intent (LoI) (Quelle: Verein RETTET VEGESACK MARITIM e.V.)

## 2.2 Weitere Fragen

Die u.g. Fragen haben folgenden Hintergrund: In der gegenwärtigen Immobilienkrise fordern die Banken 40 bis 50 % Eigenkapital und die institutionellen Anleger kaufen keine Bestände mehr auf. Ein Projektentwickler nach dem anderen geht derzeit in die Insolvenz. Das gilt insbesondere für die Projekte, die – wie im Fall der „Strandlust“ – zu teuer Grundstücke angekauft haben. Aus Sicht unseres Vereins „RETTET VEGESACK MARITIM e.V.“ ist es **nicht zu verantworten**, dass, nachdem das Haven Höövts bereits abgerissen worden ist, auch

die „Strandlust“ abgerissen wird und weder die „Strandlust“ neu noch die Speicherstadt am Museumshaven überhaupt entwickelt werden. Am Ende des Tages bedeutet das lediglich zwei neue Schutthalden in Vegesack. **Das darf auf keinen Fall riskiert werden!** Daher:

- Ist **sichergestellt**, dass der Investor über ausreichende finanzielle Mittel verfügt, um neben dem Bauprojekt Speicherstadt am Museumshaven das Strandlust-Wohnbebauungsprojekt vollständig überhaupt umsetzen zu können?
- Liegt eine **Finanzierungsbestätigung** der Bank des Investors vor? Wer übernimmt die **Bankbürgschaften**?
- Hat – vor dem Hintergrund des auffällig langsamen Baufortschritts – der Investor bei der Speicherstadt am Museumshaven neben dem Neubau des Polizeigebäudes (Ecke Friedrich-Klippert-Straße) und der Gründung des gesamten Areals die dort geplante **Wohnbebauung beauftragt**?

### 2.3 Weitere wichtige Gesichtspunkte

Im Rahmen einer **zukunftsfähigen Stadtteilentwicklung** kommt zudem hinzu,

- dass parallel zu den städtebaulichen Entwicklungen die **Sicherung sehr guter Schulbildung** in Bremen-Nord durch genügend gut ausgebildete Lehrkräfte einen weiteren **integralen Bestandteil** der dringend notwendigen Attraktivitätsoptimierung Vegesacks und Bremen-Nords darstellt. Dieses schließt auch Privatschulen wie das **Nebelthau-Gymnasium** in Bremen-Lesum ein. Zukünftige Lehrkräfte können sich aktuell und mittelfristig ihren Arbeitsplatz aussuchen und wählen somit vorrangig jene Wohnorte, die **von besonderer Lebensqualität** geprägt sind und ein Umfeld bereitstellen, in dem sie **ihre eigenen Kinder aufwachsen sehen möchten**. Dieses gilt in gleicher Weise für sozialversicherungs- und steuerzahlungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die wünschenswerterweise Vegesack/Bremen-Nord als ihren Wohnort wählen sollen.
- dass die **Veränderung, d.h. die unvermeidbare Überbelastung der Verkehrsanbindung** (die Zufahrt „Zur Vegesacker Fähre“ ist eine Sackgasse!) einer wie auch immer gearteten Wohnbebauung auf dem „Strandlust“-Grundstück bisher überhaupt nicht thematisiert geschweige denn in die Bebauungsplanung eingeflossen ist (s. Abb. 4).



Abb. 4: Verkehrssituation Vegesacker Fähre (Quelle: V. Osthus, Bremen-Vegesack)

- dass die Weserpromenade an der Strandlust eine Höhe NHN von **3,10 m** aufweist und eine Wohnbebauung im **Überflutungsgebiet** erst ab einer Höhe von **8,10 m** NHN stattfinden darf und folglich direkt an der Weser-Promenade ein **Hochwasserschutz von rd. 5 m** vorgenommen werden müsste.

### 3 Schlussfolgerung

- ➔ Die historisch gewachsene, untrennbare Gesamtheit der „Maritimen Meile“ wird durch jedwede Wohnbebauung auf dem „Strandlust“-Grundstück **unwiederbringlich zerstört**.
- ➔ Eine – wie auch immer geartete – Wohnbebauung auf dem Strandlust-Grundstück stellt ein **Trennmodul** der historisch gewachsenen und zu erhaltenen Gesamtheit der „Maritimen Meile“ dar.
- ➔ Durch die geplante Strandlust-Wohnbebauung wird lediglich die „**Grohner Düne 2.0**“ realisiert, nur jetzt **in landschaftlicher Top-Lage (!)** und ohne geeignete Verkehrsanbindung.
- ➔ Die Meinung Vegesacker/Nordbremer Bürgerinnen und Bürger ist – wie schon in der Vergangenheit (s.o.: 1.3.3 „Vegesacker Bausünden“) – auch hier augenscheinlich nicht von Interesse. Nicht deren Meinung, sondern **ausschließlich persönliche Motivations- und Interessenlagen der Politik und möglicher Investoren** sind die Grundlagen Vegesacker „Stadtteilentwicklung“!

### 4 Vegesacks Historie als „übergeordnetes Ziel“ - erste Umsetzungsvorschläge zum Erhalt der „Maritimen Meile“

#### 4.1 Grundlage

Die bis zu vierhundertjährige, eigene und bedeutsame Historie Vegesacks wird als **inhaltliche Basis** der Entwicklung des „übergeordneten Ziels“ der Stadtteilentwicklung Vegesacks zu Grunde gelegt. Vegesack war von 1804 bis 1939 eine selbstständige Stadt. Das Umland gehörte zum Königreich Hannover/Preußen.

Demzufolge ist Vegesack als heutiges Mittelzentrum Bremen-Nords nicht irgendein Stadtteil von Bremen. Bedingt durch die geographische Lage und die mit rd. 102.2000 Einwohnern einer Großstadt entsprechenden Bevölkerungszahl Bremen-Nords ergibt sich eine eigenständige, von der Stadt Bremen in ähnlicher Weise wie Bremerhaven „abgesetzte Geschichte“. Die Eigenarten Vegesacks und seiner Umgebung geben dem Ort eine einzigartige eigene Identität, die zur kulturellen Pflege ihre eigenen Orte benötigt. Die „Maritime Meile“ mit all ihren genannten Einzelelementen (siehe 1) stellt einen solchen Identifikationsort mit überregionaler Bekanntheit und gleichzeitig einen Werbeträger dar.

#### 4.2 Keine Wohnbebauung im Überflutungsgebiet der „Strandlust“:

Der Plan einer den o.b. Charakter der „Maritimen Meile“ unwiederbringlich und endgültig zerstörenden Wohnungsbebauung in dem Überflutungsgebiet des Strandlust-Areals wird aufgegeben und die vorhabenbezogenen Bebauungspläne 1631 (Strandlust-Areal) und 117 (Bauhaus-Areal) werden dem bestehenden und derzeit gültigen Bebauungsplan 909 angepasst.

Aufgrund der exponierten, landschaftlich einmaligen Lage und der Bedeutung für Vegesack und Bremen-Nord sollte das „Strandlust“-Grundstück daher von der Stadt angekauft werden, um dort unter Orientierung auf Basis des **gültigen Bebauungsplans 909** zu bauen oder die bestehende Bebauung zu sanieren. Ein erster Schritt zur Vermarktung der Vegesacker Historie und zur Belebung des (Tages-)Tourismus wäre, das „Heimatmuseum Vegesack“ dort

unterzubringen. Dann bräuchte auch kein Warftgeschoss geplant zu werden, da der Hochwasserschutz für Büro-, Gastronomie- und Museumsnutzung nicht den Anforderungen einer Wohnbebauung genügen muss.

### **4.3 Hoteltausch**

Das fragwürdige Bauvorhaben eines neuen Hotels mit Blick auf die „Grohner Düne“ (inzwischen etablierter Spitzname: „**Hotel Grohner Dünenblick**“) im Speicherquartier am Museumshaven wird aufgegeben. Dafür wird das Hotel „Strandlust“ am jetzigen Ort unter Orientierung am gültigen Bebauungsplans 909 modernisiert. Der dortige gesamte alte Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten. Im Gegenzug erfolgt die **Wohnungsbebauung im Speicherquartier am Museumshaven an Stelle des Hotels „Grohner Dünenblick“**.

## **5 Ausblick**

Der bisherige Planungsprozess wird gestoppt.

Mit dem Investor können neu Verhandlungen mit dem Ziel des Tauschs der angedachten Hotelkapazitäten zwischen der Fläche „Speicherquartier am Museumshaven“ und der „Fläche Strandlust“ geführt werden (vgl. 4.2.) und den Einstieg für eine sich am geltenden Baubauungsplan 909 orientierende Neu-Überplanung des Strandlust-Areals ergeben.

**Mit einer solchen Vorgehensweise würde Bremen sich auch verantwortungsvoll und lenkend in den Planungsprozess einbringen.**