

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung  
und Wohnungsbau • Contrescarpe 72 • 28195 Bremen

Ortsamt Hemelingen  
Jörn Hermening  
Godehardstraße 19  
28309 Bremen

Auskunft erteilt  
Claudia Schulze  
Dienstgebäude:  
Contrescarpe 72  
Zimmer 7.19  
Tel. +49 421 3 61-1 62 60 15899

E-Mail  
claudia.schulze@bau.bremen.de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens  
16.01.2023

Mein Zeichen  
(bitte bei Antwort angeben)  
61-1/Schulze  
Bremen, 21.02.2023

**Bebauungsplan 2517 B | ehemaliges Könecke-Areal  
Beschlüsse des Fachausschuss Stadtteilentwicklung und Wirtschaft des Beirates Hemelinge  
am 16.01.2023**

Sehr geehrter Herr Hermening,

zusammen mit meiner Kollegin vom Wirtschaftsressorts haben wir an der Sitzung des Fachausschuss Stadtteilentwicklung und Wirtschaft des Beirates Hemelingen am 16.01.2023 teilgenommen und den aktuellen Sachstand der Bauleitplanung vorgestellt. Des Weiteren haben wir in der Sitzung über die Vereinbarungen der städtebaulichen Absichtserklärung, über die Potentiale der „grauen Energie“ sowie über die Ziele der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ auf dem Könecke-Gelände informiert.

In gleicher Sitzung (16.01.2023) hat der Fachausschuss Stadtteilentwicklung und Wirtschaft des Beirates Hemelingen Beschlüsse zur Entwicklung des Könecke-Areals gefasst.

In enger Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (Referat 10) nehme ich wie folgt zu den Beschlüssen Stellung:

*Das Zwischenzeit-Projekt „WURST CASE“ im ehemaligen Könecke Verwaltungsgebäude ist mit dem gesamten Fabrikgelände an Wohninvest verkauft worden, was insgesamt gut für Stadtteil in Hemelingen ist. Aber es würde unter dem angedachten Fortgang auch zum Ende der vielfältigen kreativen, musischen und innovativen Nutzungen im Stadtteil Hemelingen führen. Der Stadtteil braucht aber günstige Räume für Soloselbstständige, Kleinst- und Kleinunternehmen, sowie soziale Institutionen. Ebenso werden in Hemelingen im Rahmen der Quartiersentwicklung auch dauerhaft günstige und leistbare Wohnungen gebraucht. Neben der Sozialraumquote und der sozialen Infrastruktur, sollte bei der Bebauungsplanentwicklung deshalb auch Flächen für genossenschaftliche Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung vorgehalten werden. Dabei sollten möglichst aus ökologischen Gründen auch bestehende Gebäude erhalten bleiben. Der Erhalt der bestehenden Nutzer\*innen-Struktur des „WURST*

- Seite 1 von 4 -



Dienstgebäude  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen  
Hochgarage Herdentor  
Hochgarage Am Hauptbahnhof



Eingang  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen



Bus / Straßenbahn  
Haltestellen  
Herdentor

Poststelle:  
T (0421) 361 2407  
F (0421) 361 2050  
E-Mail office@bau.bremen.de

Internet: <https://baumwelt.bremen.de> Die Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten entspricht den gesetzlichen Vorgaben.  
Weitere Informationen finden Sie hier: <https://baumwelt.bremen.de/info/dsgvo-kontakt>

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel: (0421) 361-0, [www.transparenz.bremen.de](http://www.transparenz.bremen.de), [www.service.bremen.de](http://www.service.bremen.de)

*CASE“ wäre dabei auch ein wichtiger Teilbereich, der die Quartiersentwicklung im Rahmen des Konzeptes der Produktiven Stadt zu ergänzen und stärken würde.*

*Der Beirat Hemelingen fasst deshalb folgende Beschlüsse:*

1. *Er fordert die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europaangelegenheiten auf, dass bei der Bebauungsplanentwicklung auch Flächen für günstige und Wohn- und Sozialimmobilien-genossenschaften berücksichtigt werden.*

Für die Flächen des ehemaligen Könecke und Coca-Cola-Areals wurde 2017 unter Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie des Beirats Hemelingen im Auftrag des Wirtschafts- und Baurechts eine städtebauliche Studie erarbeitet (BPW baumgart+partner; Städtebauliche Studie - Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen Hemelingen). Auf Grundlage der städtebaulichen Studie erfolgte 2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2517, mit dem vorrangigem Ziel der Entwicklung eines urbanen, gemischten Stadtquartiers sowie mit dem Ziel das Hemelinger Zentrum zu stärken.

Da die Planungen für das Coca-Cola-Areal weiter fortgeschritten sind, wurde das Plangebiet (B-Plan 2517) in die Teilflächen A (Coca-Cola) und B (Könecke) aufgeteilt. Für die Teilfläche 2517 B wird in Kürze ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Realisierungswettbewerb dient der Ermittlung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeption.

Für die Entwicklung hin zu einem „Neuen Ort der Produktiven Stadt“ gibt es mit der Zwischennutzung im ehemaligen Könecke-Verwaltungsgebäude bereits einen Anknüpfungspunkt einer gewerblichen, soziokulturellen Nutzung, dessen Einbindung ein Baustein darstellen könnte. Im Rahmen des Wettbewerbs ist daher zu prüfen, inwieweit das Gebäude integriert werden kann. Die oben genannte Städtebauliche Studie sieht in dem aufgezeigten Strukturkonzept den Erhalt des Verwaltungsgebäudes vor. Des Weiteren ist für das Könecke Areal 30 % geförderter Wohnraum als Geschosswohnungsbau einzuplanen. Ebenfalls sind im Rahmen des Wettbewerbs Baustrukturen und Gebäudetypologien für das Wohnen zu prüfen, die sich für gemeinschaftliches Wohnen oder Baugemeinschaften eignen.

2. *Er fordert die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europaangelegenheiten auf, dass möglichst viel und erhaltenswerte „graue Energie“ auf dem Gelände erhalten bleibt.*

Aufgrund der historisch geprägten Bestandssituation wurde im Rahmen der o.g. Städtebaulichen Studie (2019) eine umfangreiche Gebäudeuntersuchung und –bewertung durch das Architekturbüro Schulze Pampus Architekten BDA durchgeführt. Im Ergebnis wurde für beide Quartiere festgestellt, dass der überwiegende Teil der Gebäudestrukturen nicht erhaltenswert ist (Empfehlung Rückbau).

Für eine konkrete Nachnutzung wird auf dem Könecke-Areal nur das Verwaltungsgebäude empfohlen. Der Verwaltungsbau wurde in den 1960er Jahren errichtet und ca. 2007 im Zuge einer architektonisch relativ aufwändigen Aufstockung saniert. Das Bürogebäude ist voll funktionsfähig und wurde aufgrund des guten Gebäudezustandes, seiner Ausstattung und der derzeitigen Nutzung zum Erhalt empfohlen (vgl. Städtebauliche Studie 2019, S.24).

3. *Er fordert die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europaangelegenheiten auf, dass das Quartier klimaneutral entwickelt wird und die Biodiversität des Stadtteils stärkt.*

Zur Entwicklung des ehemaligen Könecke- und Coca-Cola-Areals wurde zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Investorin 2021 eine gemeinsame städtebauliche Absichtserklärung unterzeichnet. Zum Klimaschutz, Energie, Grün- und Freiflächen und Mobilität wurde für das Könecke-Gelände vereinbart, dass die klimapolitischen und verkehrspolitischen Ziele Bremens zu berücksichtigen sind.

- Für alle Gebäude sind mind. der BEG 40 Standard vorzusehen, die Wärmeversorgung soll aus erneuerbaren Energiequellen erfolgen. Mind. 50% der verfügbaren Dachflächen sind mit Photovoltaik-Anlagen zu versehen.
- Zu Grün- und Freiflächen wurde vereinbart, dass Vorschläge für eine Durchgrünung sowie für einen klimagerechten Umgang mit Regenwasser zu erarbeiten sind. Dabei soll je Einwohner:in mind. 6 qm gemeinschaftlich zugängliche Grün- und Freiflächen entstehen, die Flachdächer sind zu begrünen. Ebenfalls vereinbart wurde die Anlage eines Grünzugs (öffentliche Grünanlage) entlang der Bahnstrecke Bremen-Osnabrück.
- Die Mobilität im Quartier soll nachhaltig organisiert werden. Dabei soll der Fahrradverkehr verstärkt betrachtet werden. Autoverkehre sollen minimiert werden, so dass eine hohe Aufenthaltsqualität und Nutzungsqualität erreicht wird.

4. *Er fordert die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung und die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europaangelegenheiten auf, die Nutzer\*innen des „WURST CASE“ beim Erhalt dauerhaft günstiger Räume für Künstler:innen, Musiker:innen, Soloselbstständige, Kleinst- und Kleinunternehmen, sowie soziale Institutionen zu unterstützen.*

Wie bereits unter 1. dargestellt, verfolgt die Stadtgemeinde das Ziel, das Könecke/Coca-Cola-Areal als Standort der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ zu entwickeln. Die Transformation zu einem Nutzungsgemischten urbanen Quartier mit einer räumlichen und funktionalen Verzahnung der vielfältigen Flächenansprüche wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Versorgung und Freizeit ist maßgebliche Zielsetzung der aktuell in Erarbeitung befindlichen Strategie der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“. Ziel ist es dabei, im Rahmen der zukünftigen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung den Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß zu reduzieren und Bremen gleichzeitig als attraktiven Wirtschafts- und Lebensort zukunftsfähig zu entwickeln. Damit einhergehend wird auch ein Beitrag zur Zielsetzung der „Stadt der kurzen Wege“ geleistet.

Zur Sicherstellung des angestrebten Nutzungsmix sind insbesondere die Voraussetzungen der gewerblichen Arbeit zu sichern und konkrete gewerbliche Flächenanteile zu definieren. Hier liegt ein besonderer Fokus auf die Urbane Produktion, wie beispielsweise Handwerksbetriebe, verarbeitendes Gewerbe, (urbane) Nahrungsmittelproduktion oder emissionsarme (Klein-) Fabriken.

Im Rahmen Erstellung des Gewerbeentwicklungsprogramms für Bremen 2030 (GEP 2030) wurde eine Studie zu „Gründungen und Startups in Bremen - Flächen- und Immobilienbedarfe für die Zukunft“ (empirica ag, Januar 2021) erstellt.

Hierbei wird das Könecke/Coca-Cola-Areal im Rahmen der Prüfung von Potenzialräumen für Startups und Gründungen in der Stadt Bremen wie folgt bewertet:

*„Das Könecke-/Coca-Cola-Gelände liegt östlich der Innenstadt in Hemelingen und damit weiter von der Innenstadt entfernt als die bisher genannten Standorte. Die Fahrzeit zur Innenstadt ist etwas länger als beispielsweise vom Tabakquartier, der Hauptbahnhof kann dagegen sogar schneller erreicht werden. Das Umfeld des Standorts ist, auch aufgrund seiner Lage zwischen den Gleisanlagen, bisher wenig attraktiv für Startups. Im Zuge des geplanten Neubaus des Bahnhofs Föhrenstraße und einer Entwicklung des Areals kann der Standort insbesondere für produzierende Startups sowie Gründungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Handwerk und Kreativwirtschaft attraktiv werden.“*

In dieser Studie wurden ebenfalls standortspezifische Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Für das Könecke/Coca-Cola-Areal wurde folgendes festgehalten:

*„Das betrifft insbesondere das Könecke-/Coca-Cola-Gelände: Dieser Standort eignet sich gut für die Bereitstellung von kleinteiligen Hallenflächen mit Büroanteil für Startups und junge Unternehmen, aber auch andere Nachfragegruppen. Daher empfehlen wir, dass sich die Stadt bei den Planungen und der Entwicklung der Flächen bei dem Eigentümer für eine Realisierung entsprechender Flächenangebote einsetzt.“*

Vor diesem Hintergrund wurde in der gemeinsamen städtebaulichen Absichtserklärung folgendes festgehalten:

*„Die Parteien stellen darüber hinaus gemeinsam fest, dass bei der noch ausstehenden Konkretisierung von städtebaulichen Konzepten und Nutzungsüberlegungen für den nördlichen Teilbereich (ehemaliges Könecke Areal) der konzeptionelle Ansatz und das Programm der „produktiven Stadt“ zu berücksichtigen ist, d.h. dass hier eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe (z.B. Startups, Gründungen, Dienstleistungen, wohnverträgliches Handwerk), Freizeit, Bildung und ggf. hybriden Nutzungen angestrebt wird. Das Mischungsverhältnis sowie die Nutzungsdifferenzierung sollen gemeinsam in Abstimmung mit SKUMS, SWAE sowie SKB festgelegt werden. Zudem ist in diesem Zusammenhang zu überprüfen, inwieweit das frühere Verwaltungsgebäude von Könecke erhalten und als gewerbliche Nutzung unter dem Aspekt „Produktive Stadt“ in die Konzeption integriert werden kann.“*

Im Rahmen des nunmehr anstehenden städtebaulichen Wettbewerbs soll ein Anteil von mindestens 30 % gewerblicher Nutzung an der Gesamt-BGF Berücksichtigung (bezogen auf das Könecke-Areal) finden. Damit wird der Rahmen für die Umsetzung der formulierten gewerblichen Ziele gesetzt.

Grundsätzlich bestehen bei der Bremer Aufbaubank (BAB), der Wirtschaftsförderung Bremen (WfB) und der nordmedia Film- und Mediengesellschaft Niedersachsen/Bremen mbH Fördermöglichkeiten, die sich insbesondere an Gründungen, Startups, Nachwuchs aus der Kreativbranche und Social Entrepreneurship richten und konkret mit den jeweiligen Akteuren zu prüfen wären:

- Social Mission Possible (Crowdfunding mit Bonus 30% / bis zu 3T€),
- Social Entrepreneur by Starthaus: individuelle Beratung, Coaching, Workshops und Veranstaltungen,
- Starthaus Coaching und Open Innovation Cycle,
- CloseUp Nachwuchsstipendium für die Bewegtbildbranche.

Weitere, zu prüfende Förderinstrumente insbesondere für Soloselbstständige, Klein- und Kleinstunternehmen, Künstler- und Musikerinnen und soziale Institutionen wären die allgemeinen, von der BAB umgesetzten Förderprogramme, wie bspw. FEI, KfW Gründerkredit oder Mikrokredite sowie auch die Projektmittelförderung des Senators für Kultur.

Selbst für gewerbliche Baugenossenschaft könnten Fördermöglichkeiten geprüft werden.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

gez. Schulze