

# Entwicklung ehemaliges Coca-Cola und Könecke Gelände

## Beirat Hemelingen | Fachausschuss Stadtentwicklung und Wirtschaft

### Sitzung am 16.01.2023



## Aktueller Sachstand

Für beide Flächen gilt:

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan 2517 (ehemaliges Coca-Cola und Könecke Gelände): 21.03.2019
- Vorkaufsortsgesetz: rechtskräftig seit 17.12.2019
- Städtebauliche Absichtserklärung vom 27.09.2021

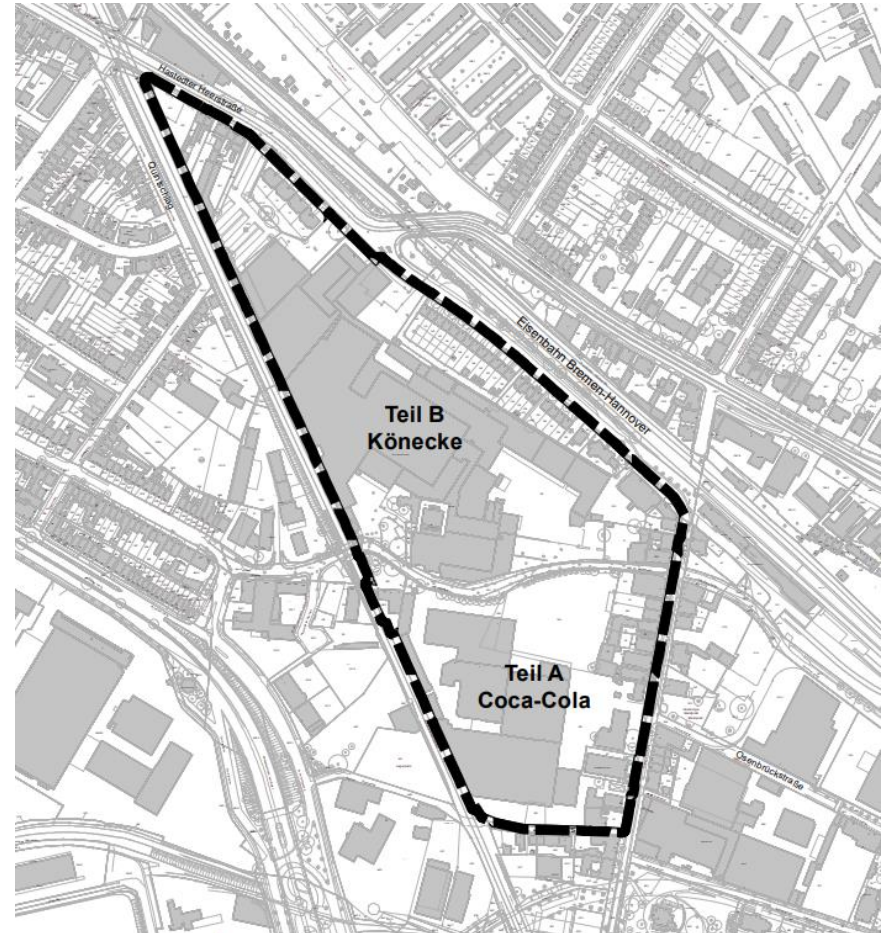
Aufteilung Plangebiet in die Teilflächen A und B

### Teilfläche A: ehem. Coca-Cola-Gelände:

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am: Dez./Jan. 2021
- Frühzeitige Einwohnerversammlung: 23.05.2022
- Wettbewerb: Start voraussichtlich im Januar 2023
- Vorstellung aktuelles städtebauliches Konzept + Verkehrskonzept im Beirat am 19.01.2023

### Teilfläche B: ehem. Könecke-Gelände:

- Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs als Programm- und Konzeptwettbewerb
- Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse kann der Bebauungsplan erarbeitet werden



GeolInformation Bremen [2019]

## Städtebauliche Absichtserklärung

### Vereinbarungen zum ehemaligen Könecke Gelände:

- **Städtebauliches Ziel:**  
Entwicklung eines gemischten urbanen Quartiers/Entwicklung als „Neuer Ort der Produktiven Stadt“ mit einer Definition eines gewerblichen Nutzungsanteils  
→ In diesem Zusammenhang ist zu überprüfen, inwieweit das frühere Verwaltungsgebäude von Könecke erhalten und als gewerbliche Nutzung unter dem Aspekt „Produktive Stadt“ in die Konzeption integriert werden kann.
- **Vereinbarung zum Klimaschutz /Energie, Grün- und Freiflächen, Mobilität:**
  - Mind. BEG 40 Standard für alle Gebäude
  - Erneuerbare Energien zur Wärmeversorgung
  - Errichtung von PV-Anlagen auf. mind. 50% der verfügbaren Dachflächen
- **Vereinbarung zu Grün- und Freiflächen:**
  - Dachbegrünung + Klimagerechter Umgang mit dem Regenwasser
  - Je EW mind. 6 qm gemeinschaftlich zugängliche Grün- und Freiflächen
  - Öffentlicher Grünzug entlang der Bahnstrecke Bremen-Osnabrück
- **Vereinbarung zur Mobilität:**
  - Reduzierung des MIV/angemessenes Mobilitätskonzept
- **Anteil an geförderten Wohnungen mind. 30 %**



## Anforderungen an Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Mobilität

### „Bremer Standard“ für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere in der Stadtgemeinde Bremen

Der „Bremer Standard“ wurde am 22.11.2022 vom Senat beschlossen und tritt zum 01.05.2023 in Kraft

→ Orientierungsrahmen für klimaverträgliche wohnbaulich und gemischt genutzte Quartiere

Themenbereiche des „Bremer Standards“

- Sparsamer und effizienter Umgang mit Flächen
- Mischung der Funktionen
- Mobilitätsmanagement zur Reduzierung der Zahl der Autos
- Öffentliches und privates Grün auf den Dächern und zwischen den Häusern
- Einsatz von Baustoffen und Bauweisen, die die Co2-Last der Neubauten über den ganzen Nutzungszyklus reduzieren („Graue Energie“, Holzbau)
- Wärme aus erneuerbaren Quellen
- Hohe energetische Standards bei allen Gebäuden (BEG 40)
- Bezahlbares sowie sozialgemischtes Wohnen

## Potenziale der „Grauen Energie“ auf dem Könecke Gebiet

### Städtebauliche Studie 2019 Gebäudebewertung (Auszug, S. 24)

- Das „Wurst-Case“ der ZwischenZeitZentrale (Nr. 23) ist ein weiteres Bauwerk, das als erhaltenswert deklariert ist. Der Verwaltungsbau wurde in den 60er Jahren errichtet und vor ca. zwölf Jahren im Zuge einer architektonisch relativ aufwändigen Aufstockung saniert. Das Bürogebäude ist voll funktionsfähig und wird aufgrund des guten Gebäudezustandes, seiner Ausstattung und der derzeitigen Nutzung zum Erhalt empfohlen.
- Für eine konkrete Nachnutzung wird in den Bereichen von Könecke nur das Verwaltungsgebäude empfohlen.



BPW Stadtplanung Bremen, Schulze Pampus Architekten BDA

## Könecke-Areal als Standort der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“

- **Ziele der „Neuen Orte der Produktiven Stadt“:**
  - Anpassung an sich wandelnde Wohn- und Arbeitswelten
  - Schaffung neuer, stark nutzungsgemischter Quartiere (Arbeiten, Wohnen, Versorgung, Kultur, Bildung und Freizeit) => Strategie der „Kurzen Wege“
  - Besonderer Fokus auf den gewerblichen Anteil, der verbindlich festgesetzt wird und hier auf die Urbane Produktion, wie beispielsweise durch Handwerksbetriebe, verarbeitendes Gewerbe, (urbane) Nahrungsmittelproduktion oder emissionsarme (Klein-) Fabriken.
  - Verbesserung des Standortimages, Zuzug und Verbleib von Fachkräften und Unternehmen
  - positive wirtschaftliche Effekte: Steigerung steuerabhängiger Einnahmeeffekte
  - Resilienz der Quartiere gegenüber Krisen
- **Studie im Rahmen des GEP 2030 zu „Gründungen und Startups in Bremen - Flächen- und Immobilienbedarfe für die Zukunft“** (empirica ag, Januar 2021):

*„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, Hand-werk und Kreativwirtschaft attraktiv werden.“*