



ABO

WESER  KURIER

Innerstädtische Verdichtung

Neues Wohnquartier ersetzt Betriebshof

Von **Timo Thalmann** - 28.02.2018 - 0 Kommentare

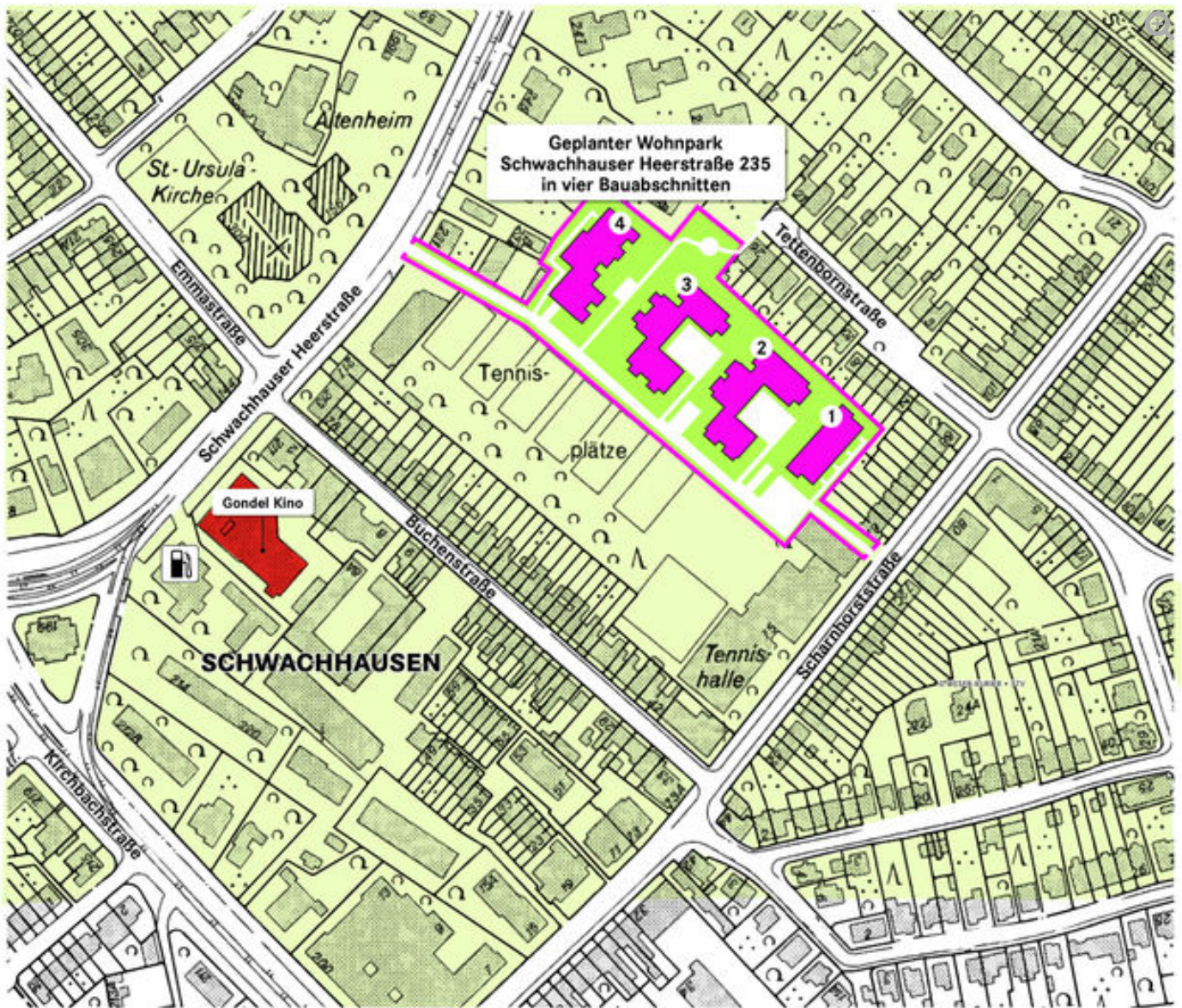
Im Frühjahr soll der Bau eines neuen Quartiers in Schwachhausen beginnen. Geplant sind insgesamt knapp 70 Wohnungen für über 50 Millionen Euro. Bis 2021 soll das Vorhaben abgeschlossen sein.



Im Frühjahr soll der Bau eines neuen Quartiers in Schwachhausen beginnen. (dpa)

Rund 70 Wohnungen zwischen 50 und 200 Quadratmetern Größe in vier Gebäudekomplexen auf einem insgesamt gut einem Hektar großen Grundstück – das sind die Eckdaten einer geplanten, relativ umfangreichen innerstädtischen Nachverdichtung an der Schwachhauser Heerstraße. Sie wird seit einigen Wochen als "Wohnpark Schwachhausen" vermarktet.

Bis Mitte 2016 befand sich dort nach einem knapp 75 Meter langen Zuweg, vorbei an einem bereits in zweiter Reihe errichteten Kindergarten, ein Betriebshof des Umweltbetriebs Bremens. Doch dessen Gebäude sind bereits abgebrochen. Der Projektentwickler Helken Planungs- und Immobilien GmbH und Co.KG (HPI) rechnet ab April dieses Jahres mit dem eigentlichen Baubeginn für den ersten und kleinsten der vier Gebäudekomplexe mit zehn Eigentumswohnungen.



(WESER-KURIER-Grafik: Stevie Schulze)

Die Bauabschnitte zwei und drei mit jeweils rund 17 Eigentumswohnungen sollen danach folgen. Insgesamt rechnet HPI mit einer Fertigstellung bis Mitte 2021. Der Start ist allerdings auch direkt verbunden mit dem Bau einer großflächigen Tiefgarage, die fast das gesamte Areal abdeckt und den Parkraum für alle vier Bauabschnitte liefern soll. Die anstehenden Tiefbauarbeiten auf dem bislang nur oberflächlich genutzten Gebiet könnten daher gleich in der ersten Bauphase ab diesem Frühjahr auch diverse Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg zutage fördern.

Neue öffentliche Straße entsteht

Die Firma HPI hat sich als Projektentwickler außerdem verpflichtet, aus der vorhandenen Zuwegung eine echte, öffentliche Straße zu machen. Sie ist von der Schwachhauser Heerstraße aus als Sackgasse mit einem Wendepunkt konzipiert. Für Radfahrer und Fußgänger wird es durch das Vorhaben allerdings eine durchgehende neue Verbindung zur Scharnhorststraße geben.

Die bislang existierende Wegeverbindung für Spaziergänger von der Schwachhauser Heerstraße zur Tettenbornstraße soll erhalten bleiben und an einem neuen öffentlichen Spielplatz vorbei führen. Der Spielplatzbau gehört ebenso zu den Aufgaben von HPI, wie die Erstellung einer Lärmschutzwand zum direkt angrenzenden Gelände des Tennisvereins.

Eine Besonderheit des Vorhabens ist der für eine Baugemeinschaft reservierte vierte Gebäudekomplex. Direkt beim Verkauf des städtischen Grundstücks an die HPI hat die Stadtgemeinde Bremen festgelegt, dass knapp 3000 Quadratmeter des Areals an eine Baugruppe weiter zu verkaufen sind. Darunter wird der freiwillige Zusammenschluss mehrerer Bauherren verstanden, die gemeinsam ein Wohnungsprojekt realisieren, mit dem zumeist auch über die reine Wohnfunktion hinausgehende Ansprüche an eine spätere Hausgemeinschaft verbunden sind.

Mehr zum Thema

Staugefahr in Bremen und umzu

Das sind die größten Baustellen 2018 in Bremen

Der Abriss eines abgebrannten Traditionskaufhauses, die nächste Großsperrung auf der A1 und vieles ... [mehr »](#)



In diesem Fall hat vor rund einem Jahr das "Wohnprojekt Schwachhausen" den Zuschlag erhalten. Die Gruppe ist 2015 aus einem Zusammenschluss zweier bereits existierender kleinere Baugruppen hervorgegangen. Weitere Mitglieder fanden sich unter anderem durch Zeitungsanzeigen, sodass sich rund 25 Personen in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen geschlossen haben. Die mit ihrem Wohnprojekt verbundenen gemeinschaftlichen Räume sollen auch anderen stadtteilbezogenen und sozialen Projekten offenstehen.

Die Größe der Gruppe erscheint angemessen, angesichts des Umfangs des vierten Bauabschnitts: Er sieht rund 5000 Quadratmeter umbaute Grundfläche vor, die sich auf 21 Wohnungen plus Gemeinschaftsflächen aufteilen sollen. Bei aktuell geschätzten Gesamtkosten von 8,5 Millionen Euro entfallen rund drei Millionen allein auf den Grundstückskauf.

Den Preis dafür gibt HPI mit 1000 Euro pro Quadratmeter an. Das Unternehmen hat diesen Preis beim Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zum Verkauf der Teilfläche in enger Abstimmung mit Immobilien Bremen und der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr festgelegt. Allerdings ist der Kaufvertrag trotz des Zuschlags für das "Wohnprojekt Schwachhausen" nach Angaben der HPI bislang noch nicht unterschrieben.

Das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs

Mit der Auflage, einen Teil des Grundstücks für Baugemeinschaften bereit zu stellen, entfiel für HPI zugleich die Verpflichtung, etwa ein Viertel des Vorhabens für sozial gebundenen Wohnraum vorzusehen. Das ist normalerweise der Fall, sobald mehr als 20 Wohnungen geplant sind. Angesichts von Lage und Grundstückspreis ist das an dieser Stelle laut HPI aber wirtschaftlich nicht realisierbar.

"Hier sind die Kosten nur mit gehobenem Wohnungsbau zu decken", sagte ein Sprecher des Projektentwicklers, der nach eigenen Angaben insgesamt rund 45 Millionen Euro investiert. Für die Wohnungen im jetzt startenden ersten Bauabschnitt sind Verkaufspreise ab 5000 Euro je Quadratmeter vorgesehen. Von deutlich günstigeren Kaufpreisen geht das Wohnprojekt Schwachhausen in seinem Bauabschnitt aus. In der Gemeinschaft soll Wohneigentum an diesem Standort ab 3000 bis 3500 Euro je Quadratmeter möglich werden.

Architektonisch macht der im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben verabschiedete Bebauungsplan bereits im Vorfeld eindeutige Gestaltungsvorgaben für den privaten Investor ebenso wie für das Wohnprojekt. Die Auflagen sind das Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs. So dürfen die Außenwände der Gebäude beispielsweise nur in grauem Klinker oder hellem Putz gestaltet werden. Vorgeschrieben sind außerdem Flachdächer mit einer gestalteten Abschlusskante, einem sogenannten Attikaabschluss. Die Gebäudegrenzen sind ebenso verbindlich festgelegt wie die -höhen von elf bis 14 Metern, was einer großzügigen dreigeschossigen Bebauung entspricht.

Schlagwörter

[Blockland](#) [Bremen](#) [Schwachhausen](#)