

Bauamt Bremen-Nord ♦ Gerhard-Rohlfs-Str. 62 ♦ 28757 Bremen

An den
Beirat Vegesack

Über Ortsamt Vegesack

*Auskunft +
Weitergabe a. d.
Beiratsmitglieder
am 12.11.15*

Auskunft erteilt:

Maximilian Donaubauer
Zimmer 1.21

T (04 21) 3 61- 7334
F (04 21) 3 61- 7776

Persönliche Erreichbarkeit:
nach Vereinbarung

maximilian.donaubauer
@bbn.bremen.de

Datum / Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen: 20151112_733md
(bitte bei Antwort angeben)

Bremen, den 12.11.2015

**Geplante zentrale Aufnahmestelle im ehem. Vulkan-Verwaltungsgebäude, Lindenstrasse
Zwischennutzung Hartmannstift
Ihre Einladung zur Beiratssitzung vom 12.11.2015**

Sehr geehrte Beirat,
sehr geehrter Herr Dornstedt,

besten Dank Ihre Einladung zur heutigen Beiratssitzung (Top ZAST) mit der Bitte um Teilnahme zur Erörterung der mit Beiratsbeschlusses vom 8.10.2015 aufgeworfenen Fragen.
Leider sehe ich mit aus terminlichen und urlaubsbedingten Gründen nicht in der Lage, persönlich teilzunehmen oder einen mit dem Vorgang vertrauten Vertreter zu entsenden. Dies bitte ich unter Verweis auf die nachfolgende Stellungnahme zu entschuldigen.

Zu Ihren, das BBN ganz oder anteilig betreffenden, Fragen erlaube ich mir zum heutigen Tag wie folgt auszuführen:

1. Welcher Flügel ist für welche Nutzung geplant?

Dem Bauamt Bremen Nord liegt bislang kein Bauantrag zur Umnutzung der Immobilie vor. Entsprechend kann von hier keine verlässliche Auskunft über die letztgültig beabsichtigte Belegungsstruktur gegeben werden.

3. Welche Maßnahmen wären zu treffen, um die unter 1. und 2. genannten Nutzungen und Kapazitäten zu realisieren?

Soweit hiermit bauliche Maßnahmen gemeint sind, ergeben sich diese aus der dem BBN nicht vorliegenden Zustandsbewertung des Gebäudes i. V. m. der bauantragsgegenständlichen Planung / Nutzungsdisposition und den an die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit geknüpften Auflagen.

Adresse:

Stadthaus Vegesack 
Gerhard-Rohlfs-Strasse 62
28757 Bremen
Tiefgarage Sedanplatz
Buslinien 71, 74, 75, 76, 677, 78
Haltestelle: G.- H.- Bürgerhaus

Sprechzeiten

Mo 09.00 – 12.00 Uhr
Do 15.00 – 18.00 Uhr
und n. Vereinbarung

Bankverbindung:

Bremer Landesbank
Konto 1070 570
BLZ 290 500 00

4. Gibt es bauliche Voraussetzungen, die eine kurzfristige Nutzung der Immobilie zu Wohn- und Büro Zwecken verhindern, um welche handelt es sich neben der bekannten Asbestbelastung?

Dem BBN liegen hierzu keine abschließenden Erkenntnisse vor. Das Objekt wurde unter Beteiligung des BBN im Vorfeld am 28.09.2015 begangen und strukturell hinsichtlich seiner grundsätzlichen Verwendbarkeit und den formell erforderlichen Schritten und zu erwartenden Beachtlichkeiten beurteilt. Im Wesentlichen ist hier neben Ertüchtigungen des vorbeugenden Brandschutzes auf die unzureichende Ausstattung bzw. den Zustand der Nassräume und die ausreichende Be- und Entlüftung der zu nutzenden Flächen hinzuweisen.

Auf welche Weise und in welchem zeitlichen Rahmen sollen diese behoben werden?

Dem BBN wurde eine Entkernung des Gebäudes im Vorfeld der Nutzungsaufnahme angekündigt. Genehmigungsfreie Rückbauten erfolgen unseres Wissen bereits. Im Weiteren obliegt die Behebung baulicher Mängel, sofern nicht genehmigungspflichtig, nach Art und zeitlichen Rahmen und unter Beachtung rechtlicher Vorschriften dem Bauherren.

Der vorhandene Schadstoffkatalog ist zu veröffentlichen.

Dieser liegt dem BBN nicht vor.

11. Welche Dimensionen hätte der Brandschutz für die Unterbringung?

Das Vorhaben wird als Sonderbau nach BremLBO eingestuft und entsprechend der damit verbundenen Schutzniveaus und Anforderungen geprüft, hierzu zählen u. a. gesicherte Wiederinbetriebnahme und Ergänzung vorhandener Entrauchungsanlagen, eine aufzuschaltende Brandmeldeanlagen und die Klärung der Löschwasserversorgung

12. Welche Dimensionen nähme die Verkehrsbelastung im Zusammenhang mit der Einrichtung einer ZAST in dem Vulkangebäude an? Welche Maßnahmen sind ggf. in dieser Hinsicht geplant?

Das Vorhabengrundstück verfügt über Stellplatzflächen, deren Auskömmlichkeit anzunehmen sind, im Rahmen des nutzungsabhängigen Pflichtstellplatznachweises aber auch geprüft werden. Die Stellplatzforderungen reduzieren sich bei betreuten Einrichtungen dieser Art regelmäßig auf das notwendige Betreuungs- und Verwaltungspersonal. Das Grundstück ist über den ÖPNV erschlossen. Die vorhandene Zuwegung ist für die zu erwartenden Versorgungsverkehre ausreichend.

14. Wie sähe eine Folgenutzung des Vulkangebäudes aus?

Eine konkrete eigentümersseitige Nachnutzungsabsicht im Anschluss an die befristete Einrichtung einer ZAST ist hier bislang nicht bekannt.

16. Wie zeitnah ist die Einrichtung eines Kindertagesheimes auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes Fährer Flur vorgesehen?

Die seitens der Senatorin f. Soziales verfolgte Errichtung einer Kita-Einrichtung auf dieser Fläche ist mit der Stadtplanung hinsichtlich alternativer Standorte bislang nicht abgestimmt. Die Errichtung erfordert als dauerhafte Einrichtung die Anpassung des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan). Auch bzgl. der notwendigen Abstimmung der Gebäudeplanung wurde das BBN als zuständige Genehmigungsbehörde von Seiten des Bedarfsträgers / IB noch nicht angesprochen.

17. Wie zeitnah erfolgt die Baugenehmigung für den Verbrauchermarkt am Vulkangebäude?

Die Genehmigungsfähigkeit eines Verbrauchermarktes ergibt sich aus der Prüfung eines dem BBN noch nicht vorliegenden Bauantrages.

Letzterer bedarf bekanntermaßen einer zeitlich vorauslaufenden Bebauungsplanänderung. Dieses Verfahrens ist BBN-seitig mit Aufstellungsbeschluss der Deputation einleitet worden. Die Fortsetzung des Verfahrens bedingt eine noch nicht erreichte Einigung der Vorhabenträgerin mit dem Senator f. Umwelt, Bau, Verkehr über die Verbindlichkeit des gemeinsam beauftragten und zwischenzeitlich vorliegenden Einzelhandelsgutachtens mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungsfunktion bei einer gleichzeitig (raum-)verträglichen Verkaufsflächenbegrenzung.

Zum Hartmannstift

Bzgl. der laufenden Zwischennutzung und perspektivischen Entwicklung des ehem. Hartmannstifts erlaube ich mir zum einen, auf die unter Beiratsbeteiligung auf ein Jahr befristete Baugenehmigung des BBN vom 14.08.2015 für das Hauptgebäude zu verweisen.

Im Weiteren beabsichtigt und dem Beirat u. W. bekannt ist die ebenfalls als befristet vorgesehene Zunutzung des ehem. Schwesternwohnheims nach Freizug durch das Jobcenter, vorauss. ab Anfang 2016. Bauordnungsrechtlich erfolgte eine Vorklärung mit dem BBN, der notwendige Nutzungsänderungs-/ Genehmigungsantrag ist laut IB in Vorbereitung.

Hinsichtlich der Veräußerung der Immobilie zur wohnbaulichen Entwicklung ist festzuhalten, dass das unter der Federführung der Immobilien Bremen AöR laufende Vergabeverfahren trotz erfolgter 2. Ausschreibung formell noch nicht abgeschlossen ist. Das BBN hat in einem ersten Bietergespräch nach Wertung der eingegangenen Angebote am 2.10.2015 und zuletzt am 09.11. gegenüber Immobilien Bremen auf einen fristgerechten Beginn der Planung gedrungen.

Nach wie vor gültig ist eine vorgesehene Beendigung der Zwischennutzung und die Lieferung des Grundstücks zum Jahresende 2016. Dieser Termin errechnet sich aus dem Zeitbedarf für Bebauungsplanverfahren und das vorgeschaltete Gestaltungsgremium zur Begleitung und Entwicklung des bieterseitigen Nutzungs-, Gestaltungs- und Sanierungskonzeptes

Mit freundlichen Grüßen



Donaubauer