

Deputationsvorlage

7. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet zwischen Hollerallee, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof (einschließlich), Hohenlohestraße (einschließlich) und Blumenthalstraße (Bearbeitungsstand: 12.08.2013)

- **Reduzierung des Geltungsbereiches**
- **Zustimmung zur Erhaltungssatzung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das durch die oben genannten Straßen begrenzte Erhaltungsgebiet ist weitgehend identisch mit dem Ortsteil Barkhof in Bremen Schwachhausen.

Das Quartier ist gekennzeichnet durch den außergewöhnlichen und einzigartigen Stadtgrundriss mit geschwungenen und großzügigen Straßenräumen, spitzwinkligen Straßenanschnitten und dem dreieckigen Platz mit dem Kaiser-Friedrich-Denkmal.

Die Architektur des Barkhofes verdeutlicht in eindrücklicher Weise die Weiterentwicklung des Bremer Hauses vom Klassizismus zu der Formensprache des frühen 20. Jahrhunderts mit Elementen des Fachwerkbaus, dem Dekor des Jugendstils und dem Landhausstil.

Auch wenn einige Gebäude und Gebäudeensembles unter Denkmalschutz stehen, ist das Gebiet mit seiner außergewöhnlichen städtebaulichen, gestalterischen und architektonischen Eigenart mit den geltenden rechtlichen Regelungen nur schwer zu bewahren. Die Gefahr besteht, dass die städtebauliche Eigenart, die in der beigefügten Begründung zu dem Entwurf eines Ortsgesetzes (Erhaltungssatzung) ausführlich dargestellt ist, durch bauliche Veränderungen verloren geht. Diese können z.B. Umbaumaßnahmen, ergänzende bauliche Maßnahmen, der Abriss von historischer Bausubstanz sowie die Neubebauung sein.

B) Lösung

Aufstellung eines Ortsgesetzes (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Inhalt der Erhaltungssatzung

Es wird auf den anliegenden Entwurf des 7. Ortsgesetzes zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren für den Erlass der Erhaltungssatzung

1. Satzungsaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in der Sitzung am 8. November 2012 einen Satzungsaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen des Verfahrens für den Erlass der Erhaltungssatzung ist am 29. Januar 2013 vom Ortsamt Schwachhausen/Vahr eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden, in der die Ziele und Auswirkungen der Satzung erörtert wurden. Die Niederschrift der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

Darüber hinaus sind die Bürgerinnen und Bürger in mehreren öffentlichen Sitzungen des Beirates Schwachhausen über die Erhaltungsinstrumentarien unterrichtet worden - zuletzt am 21. August 2013 in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Energie beim Beirat Schwachhausen.

2.1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat ein Bewohner des Erhaltungsgebietes mit Schreiben vom 7. Februar 2013 Folgendes mitgeteilt:

”

das einzige Argument, das ich in Ihrer Vorlage finden konnte, ist, dass die städtebauliche Eigenart des Quartiers durch bauliche Veränderungen verloren geht.

Weil ich es nicht verstand, tauchten bei mir zwei Fragenkomplexe auf.

Erstens: Wie definieren Sie städtebauliche Eigenart? Was gehört dazu, was nicht? Was wollen Sie schützen? Was wollen Sie bewahren? Warum wollen Sie es bewahren?

Zweitens: Wieso ist bauliche Veränderung für Sie ein Problem? Ein Abriss kann manchmal sinnvoll sein, wenn die bauliche Substanz wirtschaftlich nicht mehr erhalten werden kann. Warum darf sich ein Viertel nicht weiter entwickeln?

Die Schönheit bekommen Sie ja wieder, indem Sie Einfluss auf den Neubau nehmen können. Beides: Abriss verfügen bzw. nicht genehmigen und Neubau gestalten, machen Sie ja heute schon mit existierenden baurechtlichen Instrumenten.

Die Ästhetik, die Optik, die Sie bewahren wollen, kommt von privaten Investitionen und von freien Architekten. Die konnten das früher besser, sie können es heute besser und sie werden es künftig dann besser können, wenn sie nicht durch unsinnige Vorschriften, ersonnen von Beamten oder Politikern, gegängelt, bevormundet oder gar gehindert werden.

Für die Fassade gibt es den Denkmalschutz; die Rückseiten und das Innere wollen Sie nicht erhalten und moderne Bauten oder solche die nicht „nach den Kriterien“ gebaut wurden, sollen auch nicht schützenswert sein. So zumindest habe ich Ihre Äußerungen auf der Bürgerversammlung interpretiert. Welches sind denn die Kriterien? Wo stehen sie denn?

Und was dann übrig bleibt, schützen sie ja heute auch schon. Stolz haben Sie davon berichtet, dass Sie den einzigen zuletzt beantragten Abriss verhindert haben. Ich möchte nicht wissen, was das den Eigentümer gekostet hat. Außerdem verhindern Sie ja schon jetzt z.B. Autos in Vorgärten, die übrigens Ihre Vorgänger zugelassen haben. Es gibt den § 34, den Sie eng auslegen können.

Dass verirrte Bürger den Nazis die schmiedeeisernen Oberteile von Zäunen als Material für den Endsieg zur Verfügung gestellt haben, konnten Ihre Vorgänger nicht verhindern. Deshalb sehen viele Fronten wie gerupft aus. Für solche Extremsituationen nützt Ihre heute verfügte Erhaltungssatzung folglich nicht.

Also nochmals: Was wollen Sie warum schützen, heißt verteuern, verzögern, bürokratisieren?

Dass der Denkmalpfleger KfW-Kredite erwähnt, soll wohl ein Witz sein. Soweit mir bekannt, müssen diese zurück gezahlt werden und ein bemerkenswerter Zinsvorteil ergibt sich auch nicht.

Jedes Gebäude unterliegt dem Zerfall. Menschen verändern sich im Laufe der Zeit, damit auch Ihre Nutzungen von Gebäuden. Häuser müssen dem Menschen dienen und nicht umgekehrt. Nicht umsonst entwickeln wir mittlerweile Gesetze, die Heizenergie einsparen sollen. Solche Veränderungen müssen möglich sein. Auch Nutzungen ändern sich. Heute haben wir im Quartier mehr Büros als früher, weil sich Lebensverhältnisse geändert haben. 3 Generationen unter einem Dach gibt es nicht mehr so häufig.

Kein privater Investor will doch ein denkmalgeschütztes Haus freiwillig abreißen. Wenn es aber nicht mehr geht, macht er gar nichts und lässt verfallen. Es besteht also die Gefahr, dass das Viertel verfällt, wenn Sie es zu Deinvestitionen zwingen.

Sie erhalten mit der angestrebten Satzung überdies auch jede Menge Unsinn. Glauben Sie ja nicht, die damaligen Architekten hätten perfekt gearbeitet.

Als Beispiel benenne ich den Balkon zur Straßenseite, den ich nicht betreten kann, aber unterhalten muss. Wenn es mein Alter nicht mehr zulässt, durch das Fenster zu krabbeln, um Fenster zu putzen, wollen Sie mir verbieten, eine bauliche Änderung vorzunehmen?

Mit einer Erhaltungssatzung sanktionieren Sie auch schlechte Qualität der Vergangenheit aus heutiger Sicht. Durch die dünnen Wände höre ich stets meine Nachbarn. Und die Holzdecken mögen ja sehr lange halten, den heutigen Vorschriften der Trittschalldämmung entsprechen sie nicht. Sie können zwar manches modernisieren, so u.a. Elektro, aber eben nicht alles. Und wenn früher hohe Decken schick waren, so müssen Sie heute den zusätzlichen Raum mit beheizen.

Wenn überhaupt, so müssen freie Bürger vor Behörden-Willkür geschützt werden. Das haben Ihre Vorgänger nachhaltig bewiesen, indem sie Bauten genehmigt haben, die heute als Bausünden gelten, z. B. bei kriegsversehrten Grundstücken. Wieso glauben Sie, dass Sie über die Belange künftiger Generationen entscheiden dürfen?

Fazit: lassen Sie es! Kümmern Sie sich lieber um unsere maroden Straßen. Z.B. indem Sie wegen dieses Themas in einen Anwohnerdialog treten. Vielleicht kommt ja jemand auf intelligente Finanzierungsideen. “

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Städtebauliche Eigenart des Gebietes ist, wie in der Begründung ausführlich dargestellt, gekennzeichnet durch seinen prägnanten städtebaulichen Grundriss sowie durch die außergewöhnliche historische Bestandsbebauung.

Der Stadtgrundriss wird gebildet durch geschwungene Straßenläufe, spitzwinklige Straßenanschnitte und üppig dimensionierte Straßenräume. Die Architektur des Barkhofes verdeutlicht in eindrücklicher Weise die Umbruchsituation vom Klassizismus und Historismus zu den modernen Bauformen des frühen 20. Jahrhunderts. Ablesbar ist die Weiterentwicklung des Bremer Hauses vom klar strukturierten klassizistischen Gebäude bis hin zu den Bautypen mit der Formensprache des Fachwerkbbaus, dem Dekor des Jugendstils und dem Landhausstil.

Die konkreten architektonischen Gestaltungselemente, wie die bewegten Fassadenelemente aus Erkern, Türmchen und Balkonen oder den vertikal ausgerichteten Fenstern und Türen sind in der Begründung zum Satzungsentwurf beispielhaft aufgeführt.

Stadtgrundriss und Bebauung weisen eine auch gegenüber anderen Bremer-Haus-Vierteln herausragende und außergewöhnliche Prägung auf, die ein besonderes Ortsbild bzw. eine besondere Stadtgestalt bewirken. Aus Sicht der Verwaltung soll diese Stadtgestalt auch für künftige Generationen bewahrt werden.

Die Erhaltungssatzung steht baulichen Erneuerungsmaßnahmen im Inneren des Gebäudes (Schallschutz, Elektroinstallationen, Sanitär etc.) nicht entgegen. Bauliche Maßnahmen im rückwärtigen Bereich sind abhängig vom geltenden Planungsrecht nach wie vor möglich.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Entwurf des 7. Ortsgesetzes zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

2.2 Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der öffentlichen Beiratssitzungen/ Einwohnerversammlungen sowie der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit nicht ergeben.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bei dem Verfahren zum Erlass der Erhaltungssatzung sind neben dem Ortsamt und Beirat Schwachhausen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, deren Belange durch den Satzungsentwurf berührt sein können (Stand: 26. April 2013).

3.1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Beirat Schwachhausen hat in der Sitzung am 28. Februar 2013 die Bebauung entlang der Hollerallee, das Gebäude der Deutschen Rentenversicherung sowie die Bebauung mit Garagen und Bunker in der Hagensstraße thematisiert und in diesem Kontext darum gebeten, die Abgrenzung des Erhaltungsgebietes zu überprüfen; gleichzeitig hat der Beirat folgenden Beschluss gefasst:

“Falls es zum Austausch von Leuchten oder Lampen kommt, erwartet der Beirat, dass auch im öffentlichen Straßenraum der Charakter des Gebietes erhalten bleibt. Der Beirat bittet in diesem Fall das Amt für Straßen und Verkehr, sich mit dem Beirat und der Stadtplanung ins Benehmen zu setzen.”

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

▪ Zur Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Der städtebaulich dominante Gebäudekomplex der Deutschen Rentenversicherung an der Ecke der Schwachhauser Heerstraße / Hollerallee, ein Bürofunktionsgebäude aus den 1950er/1960er Jahren, wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die übrige Bebauung entlang der Hollerallee verbleibt im Geltungsbereich, da der Bebauungszusammenhang durch die historischen Bremer Häuser gegeben ist. Der Bunker und die Garagen in der Hagensstraße unterliegen nicht den Kriterien der Erhaltungssatzung, sie liegen aber im räumlichen Zusammenhang des Gebietes, das im Norden durch die Hollerallee begrenzt wird.

- Zum Austausch von Leuchten oder Lampen im öffentlichen Straßenraum

Der vorgenannte Beiratsbeschluss wurde dem Amt für Straßen und Verkehr übermittelt. Ein Austausch bzw. eine Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist derzeit weder geplant noch finanziell darstellbar.

Die Verwaltung empfiehlt, der vorgenannten Reduzierung des Erhaltungsgebietes zuzustimmen und im Übrigen den Beiratsbeschluss zur Kenntnis zu nehmen.

3.2 Die weiteren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben – z. T. nach Erörterung bestimmter Fragen – gegen den Inhalt der Erhaltungssatzung keine Bedenken.

3.3 Nach der Behördenbeteiligung ist die Begründung im Rahmen der städtebaulichen Bearbeitung redaktionell angepasst worden. Die beigefügte Begründung enthält diese Anpassungen.

4. Reduzierung des Satzungsaufstellungsbeschlusses

Der Geltungsbereich des Ortsgesetzes ist gegenüber dem Satzungsaufstellungsbeschluss vom 8. November 2012 infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung geringfügig reduziert worden.

Der Umfang des Erhaltungsgebietes, für das das Ortsgesetz erlassen werden soll, ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Bearbeitungsstand: 12.08.2013) ersichtlich.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu um einen entsprechenden Beschluss gebeten.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Durch den Satzungsbeschluss entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Finanzielle Auswirkungen können entstehen, wenn eine Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, zur Nutzungsänderung oder zur Errichtung baulicher Anlagen aus den in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Gründen endgültig versagt wird. Gemäß § 173 Abs. 2 BauGB kann der Eigentümer in diesem Falle von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstückes verlangen. Dies kann der Fall sein, wenn es dem Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist, die bauliche Anlage zu erhalten. Für den Nachweis einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gibt es einen detaillierten Kriterienkatalog in Anlehnung an das Denkmalschutzrecht.

Die Einzelheiten und die Entschädigung im Übernahmefall ergeben sich aus den §§ 43 und 44 BauGB.

Das Risiko, unwirtschaftlich zu erhaltende Gebäude innerhalb des Satzungsbereiches übernehmen zu müssen wird als gering eingeschätzt, da etliche Gebäude bereits saniert sind und für die historische Bausubstanz eine große Nachfrage existiert.

2. Genderprüfung

Der Erhalt des Quartiers mit seinen hohen Aufenthaltsqualitäten kommt allen Nutzern des öffentlichen Raums zugute; dies sind insbesondere Kinder, Jugendliche, ältere Menschen und Frauen, die überproportional unter den Fußgängern vertreten sind.

D) Abstimmungen

Der Senator für Justiz und Verfassung hat dem Entwurf des 7. Ortsgesetzes nach rechtsförmlicher Prüfung zugestimmt.

Der Ausschuss Bau, Stadtentwicklung, Umwelt und Energie beim Beirat Schwachhausen hat die Erhaltungssatzung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt Schwachhausen/Vahr wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Sitzungsaufstellungsbeschluss zum 7. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart vom 8.11.2012 auf den Geltungsbereich des Übersichtsplanes mit dem Bearbeitungsstand: 12.08.2013 reduziert wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des 7. Ortsgesetzes zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet zwischen Hollerallee, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof (einschließlich), Hohenlohestraße (einschließlich) und Blumenthalstraße (Bearbeitungsstand: 12.08.2013) einschließlich Begründung zu.“

Anlagen

- Entwurf des 7. Ortsgesetzes zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet zwischen Hollerallee, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof (einschließlich), Hohenlohestraße (einschließlich) und Blumenthalstraße
- Begründung zum 7. Ortsgesetz
- Übersichtsplan zum 7. Ortsgesetz (Bearbeitungsstand: 12.08.2013)

(Entwurf)

7. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet zwischen Hollerallee, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof (einschließlich), Hohenlohestraße (einschließlich) und Blumenthalstraße

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Gebiet

Dieses Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) wird zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für die im Übersichtsplan vom 12. August 2013 dargestellten Gebiete erlassen. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

§ 2

Inhalt der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung nach § 1 hat zum Inhalt, dass in dem genannten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Absatz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde bedürfen. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 172 Absatz 3 und § 173 Absatz 2 des Baugesetzbuches.

§ 3

Begründung und Übersichtsplan

Diese Erhaltungssatzung mit Begründung sowie der Übersichtsplan liegen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zur Einsichtnahme aus.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen,

Der Senat

Begründung

zum 7. Ortsgesetz zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet zwischen Hollerallee, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof (einschließlich), Hohenlohestraße (einschließlich) und Blumenthalstraße (Bearbeitungsstand: 12.08.2013)

1. Wirkung der Erhaltungssatzung

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung als Ortsgesetz wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche und gestalterische Eigenart des o. g. Gebietes zu bewahren.

Für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt eingeführt.

Das Prüfungsergebnis hängt im Wesentlichen von den in § 172 Abs. 3 BauGB formulierten Voraussetzungen ab. Danach darf eine Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dann versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde nach § 173 Abs. 2 BauGB die Übernahme verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.

Im Falle einer Neuerrichtung darf die Genehmigung versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Bebauung beeinträchtigt wird. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes steht im Vordergrund.

Diese Erhaltungssatzung ist nach § 174 Abs. 1 BauGB nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 des Baugesetzbuches bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuches bezeichneten Grundstücke.

Nach § 26 Nr. 2a BauGB ist das gemeindliche Vorkaufsrecht bei einem Kauf eines Grundstücks durch einen öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes ausgeschlossen. Der Kauf von Grundstücken durch Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes und der Seelsorge unterliegt ebenfalls nicht dem gemeindlichen Vorkaufsrecht (§ 26 Nr. 2b BauGB).

Ebenso ist die Erhaltungssatzung nicht auf die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke anzuwenden. Danach ist das Vorkaufsrecht an Grundstücken ausgeschlossen, auf denen Vorhaben (d.h. bauliche Anlagen) errichtet werden sollen, für die ein in § 38 genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist (Grundstücke für privilegierte Fachplanungen wie z.B. von Fernstraßen, Abfallbeseitigungsanlagen, Wasserstraßen und -haushalt).

2. Abgrenzung des Erhaltungsgebietes

Das Erhaltungsgebiet umfasst den Bereich zwischen Hollerallee, Schwachhauser Heerstraße, Am Barkhof, Hohenlohestraße und Blumenthalstraße. Das durch diese Straßen begrenzte Gebiet ist weitgehend identisch mit dem Ortsteil Barkhof in Bremen-Schwachhausen.

Innerhalb seiner Abgrenzung weist das Gebiet einen prägnanten städtebaulichen Grundriss auf.

Die Bebauung selbst wird in den Randbereichen durch Villen bzw. villenartige Gebäude, im Inneren des Gebietes durch geschlossene „Bremer-Haus“-Anordnungen mit Ausstattungselementen unterschiedlicher Epochen geprägt.

Stadtgrundriss und Bebauung dieses Gebietes weisen eine - sich auch von anderen Bremer-Haus-Vierteln unterscheidende - besondere Qualität auf, die diesem Gebiet eine herausragende und außergewöhnliche Prägung verleihen.

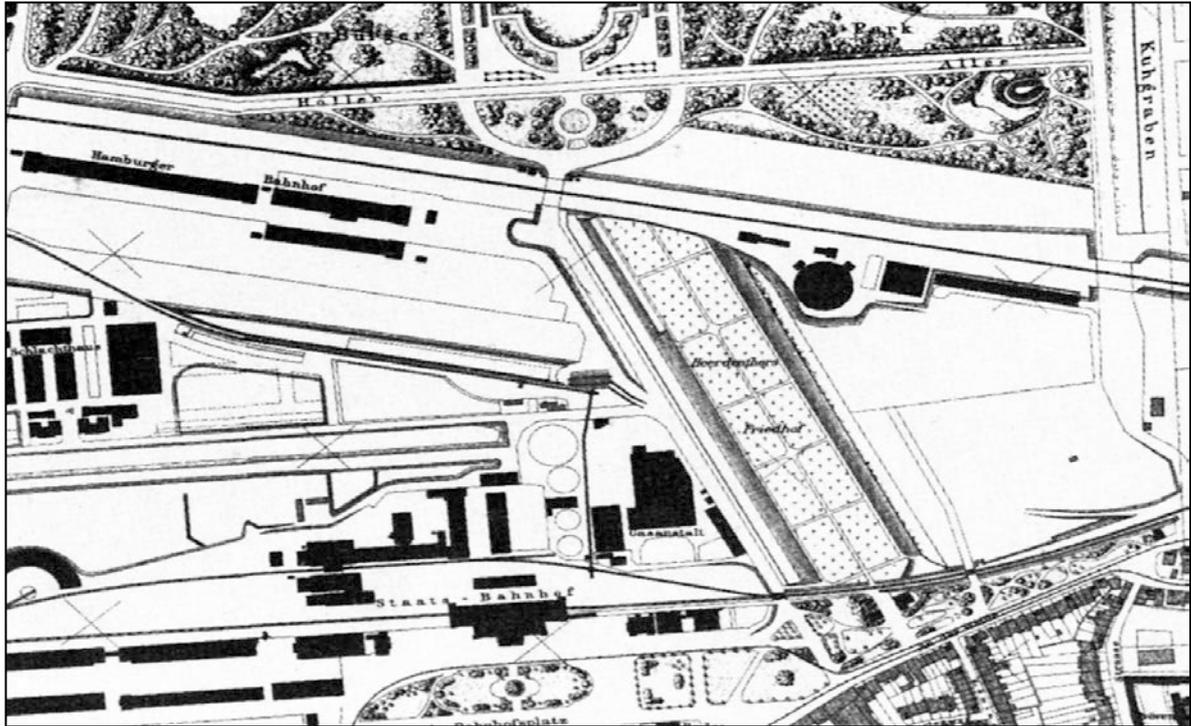
3. Entwicklung

Der östliche Teil des Barkhof-Viertels, d.h. die Straßen Am Barkhof, Franz-Liszt-Straße, Richard-Wagner-Straße und Hollerallee östlich der Parkstraße wurde bereits ab 1880 bebaut. Die Bebauung war hier längst abgeschlossen, als 1899 der Straßenplan für das westlich angrenzende „Parkviertel“ erstellt wurde. Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes vollzog sich innerhalb kurzer Zeit, bereits 1907 war das Gelände weitgehend bebaut.

Bis zum Jahre 1898 existierten in Bremen zwei Bahnhöfe, der Köln-Mindener Bahnhof, etwa an der Stelle des heutigen Bahnhofs gelegen, und der Venlo-Hamburger Bahnhof an der Hollerallee. Mit der Verstaatlichung der verschiedenen Privatbahnen und der Zusammenlegung der Bahnhöfe zum heutigen Hauptbahnhof wurden die zum Venlo-Hamburger Bahnhof an der Hollerallee führenden Gleisanlagen und Nebenbauten stillgelegt. Das Gelände zwischen Gustav-Deetjen-Allee, Hollerallee, Schwachhauser Heerstraße und Eisenbahn stand somit für eine Bebauung zur Verfügung.

Der Bremer Kaufmann Franz Schütte gab im Jahr 1898 den entscheidenden Anstoß, der zur Erstellung des Bebauungsplans und zum Verkauf der Grundstücke führte. Da der Bremer Senat Geld zum Bau des Neuen Rathauses benötigte, schlug Franz Schütte vor, den Verkauf des Geländes mit dem Neubau zu verknüpfen. Auf dieser Grundlage veräußerte der bremische Staat im Jahre 1899 die Grundstücke an die eigens von Franz Schütte hierfür gegründete „Parkland Actiengesellschaft“. Der Kaufpreis in Höhe von 2.500.000 RM entsprach den geschätzten Neubaukosten für das Neue Rathaus.

Die Parklandgesellschaft erschloss das Gelände auf Grundlage des von der Deputation beschlossenen Straßenplans. Die Bebauung wurde anschließend - ausgenommen die Villen in den Randbereichen - von Unternehmern in ganzen Straßenzügen oder Hausgruppen errichtet. Die Bauunternehmer übernahmen die finanzielle und gestalterische Verantwortung für die Bebauung. Nach Fertigstellung wurden die Gebäude dann einzeln veräußert. Dieses Prinzip erklärt die noch heute erkennbare Einheitlichkeit des Straßensbildes.



Bremen 1884, dargestellt sind die beiden Bahnhöfe, Quelle: Hundert Jahre Parkviertel, Ralf Habben

4. Städtebau, Bebauung

4.1 Städtebau

Die Regulierungsdeputation stellte für das Gelände 1899 einen Bebauungsplan auf. Um Schwachhausen besser an die Innenstadt und den Bahnhof anzubinden, sah der Straßenplan eine Verbindung des Gustav-Deetjen-Tunnels mit der Wachmannstraße über die neue Hermann-Böse-Straße vor. Die Parkstraße wurde bis zum Haupteingang des Bürgerparks am Hollersee verlängert und der ehemalige Herdenthor-Friedhof – die heutige Gustav-Deetjen-Parkanlage - durch die Blumenthalstraße begrenzt. Damit war das Hauptnetz der Straßen definiert. Das Straßennetz im Inneren des Gebietes steht im Gegensatz zu den schachbrettartigen, rechtwinkligen Erschließungssystemen im benachbarten Bürgerparkviertel und dem ebenfalls von einer Bremer-Haus-Bebauung geprägten Fesenfeld.

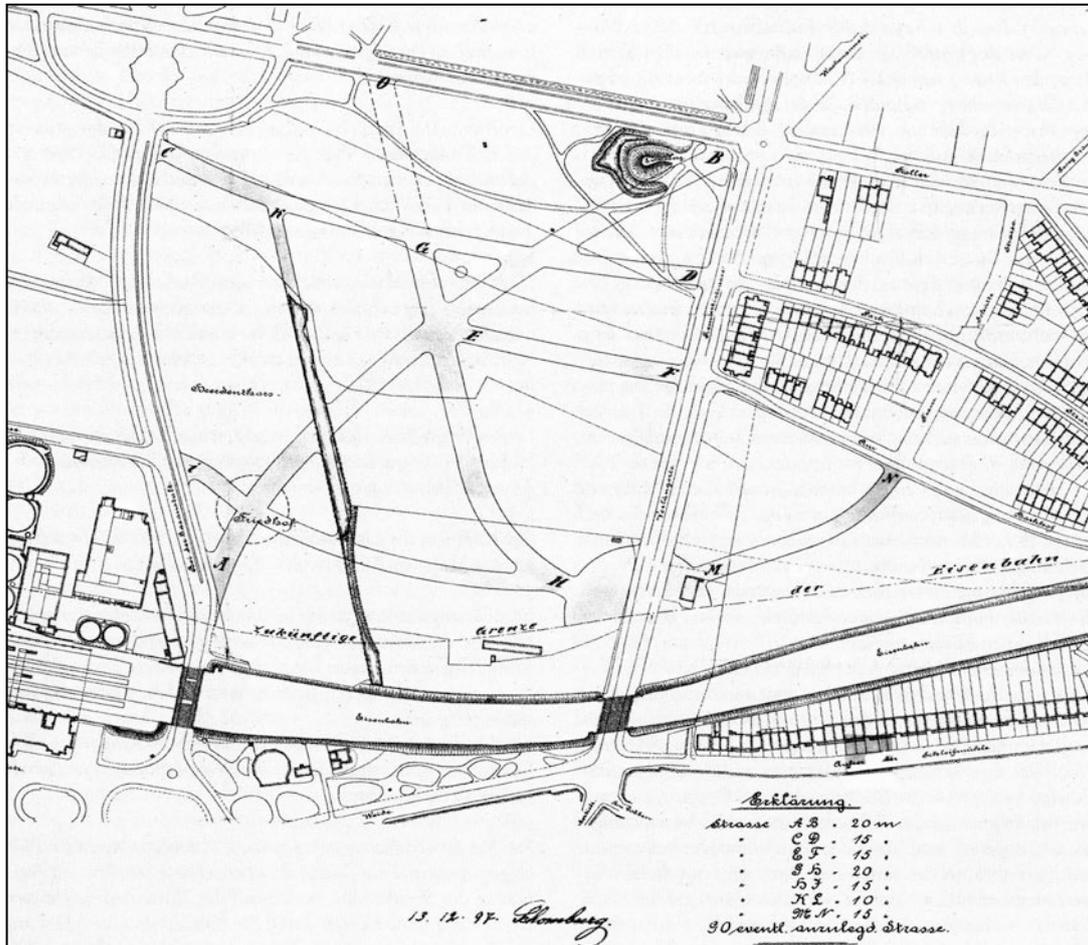
Der Grundriss wird geprägt durch die im Bogen geführte, mittig gelegene Parkstraße. Durch die schräg durch das Plangebiet verlaufende, ebenfalls leicht gebogene, Hermann-Böse-Straße entstanden zudem spitzwinklige Straßenanschnitte, der Dreiecksplatz mit dem Kaiser-Friedrich-Denkmal, sowie der dreieckige Baublock Parkstraße/ Parkallee am Stern.

Kennzeichnend für das Gebiet ist eine üppig dimensionierte Erschließung mit Straßenbreiten von 12 - 20 m; auch heute noch vermittelt der öffentliche Raum mit den straßenbegleitenden Bäumen und Alleen eine besondere Großzügigkeit. Die Parkallee ist boulevardartig mit drei Baumreihen ausgestattet und auch im westlichen Bereich der Hollersee-Allee ist der repräsentative Charakter noch erlebbar. Die Hermann-Böse-Straße mit ihrer straßenräumlichen Erweiterung am Kaiser-Friedrich-Denkmal und ihrer fast geschlossen erhaltenen Bebauung weist eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität auf.

Der Straßenraum wird in der Regel gegliedert durch die die Fahrbahn begleitenden Bäume, beidseitige Gehwege und die überwiegend begrünten Vorbereiche. In Straßen

ohne öffentlichen Baumbestand wie z. B. in der Delbrückstraße wird ein begrünter Straßenraum durch die Bepflanzung auf den privaten Grundstücken gewährleistet.

Der Stadtgrundriss spiegelt eine spannungsreiche, städtebauliche Situation mit vielfältigen und gestalterisch hochwertigen Straßen- und Platzcharakteren wider, die dem Gebiet eine außergewöhnliche Prägung verleihen.



Bebauungsplan 1897, Quelle: Hundert Jahre Parkviertel, Ralf Habben,

4.2 Bebauung

Die Architektur des Barkhofes verdeutlicht in eindrücklicher Weise die Umbruchsituation der Architektur vom Klassizismus und Historismus zu den modernen Bauformen des frühen 20. Jahrhunderts, die in mehreren Entwicklungsstufen ablesbar ist. In diesem Zusammenhang erzeugt die Architektur ein heterogenes Gesamtbild. Der östliche Bereich des Barkhofes ist mit klassizistischen Bremer Häusern aus den 50er Jahren des 19. Jahrhunderts mit klar strukturierten Fassadengliederungen bebaut. Beispielhaft sind die Gebäude in der Richard-Wagner-Straße in Ziegelbauweise mit verzierten Putzgewänden (Fenstereinrahmungen) und horizontal gliedernden Putzelementen oder die Bremer Häuser im östlichen Bereich der Parkstraße mit den klassizistischen Fenstersimsen und vorgelagerten Mauervorsprüngen (Pilastern) im Bereich der Erker, Eingangstüren und Fenster. Das ehemalige St. Catharinenstift, Ecke Parkallee/ Hohenlohestraße, im Stil des Neoklassizismus errichtet, spiegelt die Haltung des Klassizismus wider: Mit einem stringent und klar gegliederten Gebäude sollte ein einheitliches Bild im Straßenraum entstehen.

Im ab 1900 bebauten, westlichen Teil des Barkhofs wird die Architektursprache durch Erker, Balkone, Turm- und Dachaufbauten deutlich bewegter. Die Architektur wird in diesem Bereich geprägt durch Elemente des Fachwerkbaus, den Dekor des Jugendstils und vom englischen Landhausstil.

Entstanden sind z.T. sehr repräsentative Gebäude in geschlossener Bauweise mit jedoch villenartig anmutender Gestaltung. Sie haben in der Regel eine Gebäudebreite von ca. 7 Metern und eine Tiefe von ca. 15 -20 Metern. Lediglich im Bereich der Hollerallee westlich der Parkstraße sind freistehende Villen auf großzügigen Grundstücken angeordnet. Namhafte Architekten wie Wilhelm Blanke, Hans & Heinrich Lassen, Hugo Wagner und Rudolf Jacob waren hier tätig.

Die Gebäude der früheren und späteren Epoche weisen allesamt die typischen Elemente des Bremer Hauses mit Sockelgeschoss, vorgelagerter breiter Treppe und vertikal ausgerichteten Fenstern, jedoch eher Erkern statt Wintergärten auf.

Wenn auch das Quartier durch eine heterogene Architektursprache gekennzeichnet ist, so ordnet sich das einzelne Haus dennoch der Einheitlichkeit des Straßenraumes in Längs- und Querrichtung unter und prägt damit das spezifische Ortsbild. Es bleibt dabei mit seiner Grundstücksparzelle als einzelnes Grundelement durch Vorgarten, Stabzaun, Fassadenaufbau und Eingang erkennbar.

Die Bebauung hebt sich fast durchgehend im gesamten Gebiet durch die architektonisch aufwändigere Gestaltung und Größe von der Mehrzahl der anderen Bremer-Haus-Gebiete ab.



Architektenskizze um 1904, Quelle: Hundert Jahre Parkviertel, Ralf Habben,

5. Städtebauliche Eigenart und Gestaltmerkmale

Die strukturelle Ordnung und der Rhythmus der Bebauung resultieren aus den immer wiederkehrenden städtebaulichen Gliederungen und Baudetails, und zwar

- der Gliederung des Straßenraums durch Fahrbahn, bereichsweise begleitende Baumreihen, Gehweg und die Stabzäune, die den öffentlichen vom privaten Raum abgrenzen,
- den überwiegend begrünten Vorbereichen, die auf Gehwegniveau der Wohnbebauung vorgelagert und mit Stabzäunen eingefriedet sind,
- den zur Straßenseite hin halbhoher, zum Garten vollen Sockelgeschossen (Souterrain) mit den vorgelagerten breiten Treppen zum Eingang im Hochparterre,
- den zum öffentlichen Raum orientierten Wintergärten oder Erkern,

- den Hochparterre-Geschossen mit den breiten, betonten Eingangsbereichen, die entweder links bzw. rechts, selten in der Mitte des Hauses angelegt sind,
- den zweiten Geschossen, deren Fensterreihen sowohl horizontal wie vertikal gliedernde Funktionen besitzen,
- den vertikal ausgerichteten Fenstern und Türen,
- dem System der drei oder vier Fensterachsen, sowie den innerhalb eines Straßenzuges konstanten Geschosshöhen, die ebenfalls zum geschlossenen Straßenbild beitragen,
- den klar gegliederten Putz- und Mauerwerkfassaden mit den Elementen des Klassizismus,
- den ruhigen Dachlandschaften der Bebauung aus den 50er Jahren des 19. Jahrhunderts,
- den bewegten Fassaden mit Erkern, Balkonen aus Putz und Naturstein mit Elementen des Fachwerkbaus, des Jugendstils und des englischen Landhaus-Stils in der Epoche ab 1900,
- den lebendigen Dachlandschaften mit Giebeln, Turm- und Dachaufbauten in der Zeit ab 1900,
- den Satteldächern, die hinter das Traufengesims zurücktreten.

6. Zusammenfassung

Der Stadtgrundriss mit den geschwungenen Straßenläufen, den spitzwinkligen Straßenanschnitten und den üppig dimensionierten Straßenräumen verleiht dem Barkhof-Viertel einen unverwechselbaren, einzigartigen Charakter.

Abgebildet ist die Weiterentwicklung des Bremer Hauses von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jahrhunderts, vom klar strukturierten klassizistischen Bremer Haus zum gutbürgerlichen Wohnquartier des frühen 20. Jahrhunderts mit der Formensprache des Fachwerkbaus, dem Dekor des Jugendstils und dem Landhausstil.

Die besondere städtebauliche und architektonische Bedeutung dieses Gebietes zeigt sich auch darin, dass einige Gebäude und Gebäudeensembles unter Denkmalschutz stehen.

Die erhaltenswerte Bedeutung des Gebietes wird damit begründet, dass die Bebauung die vorgenannten prägenden Charakteristika nicht nur sporadisch, sondern mit wenigen Ausnahmen fast lückenlos aufweist. Die einzelnen Häuser unterscheiden sich zwar straßenweise nach ihrem mehr repräsentativen oder mehr schlichten Aufwand, das geschlossene Ensemblebild, dem sich das einzelne Haus unterordnet, wird jedoch konstant beibehalten.

Stadtgrundriss und Bebauung dieses Gebietes weisen eine - sich auch von anderen Bremer-Haus-Vierteln unterscheidende - besondere Qualität und Eigenart auf, die dem Ortsbild eine herausragende und außergewöhnliche Prägung verleihen.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat