

Gemeinsame städtebauliche ABSICHTSERKLÄRUNG („letter of intent“)

zwischen

der Freien Hansestadt Bremen,
vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umweltschutz, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) Frau Dr. Maike Schaefer,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen

- nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

und



sowie



- nachfolgend „**Eigentümerin**“ genannt

Der Eigentümerin gehören die Flurstücke 7/3 und 118/2 in Bremen-Vegesack, die mit dem ehemaligen „Hotel Strandlust“ bebaut sind. Das mittig gelegene Flurstück 7/4 steht im Eigentum der Eigentümer:innengemeinschaft „Rohrstraße 31/33“. Die Eigentümerin besitzt ein eingeschränktes Nutzungsrecht an diesem Flurstück. Es gibt hier eine eingetragene Baulast für 54 Stpl. + 9 Garagen + entsprechende Überwegungen sowie für Ver- und Entsorgungsleitungen. Ein Lageplan des Vorhabengrundstücks wird dieser Absichtserklärung als **Anlage 1** beigefügt.

Als beiderseitige Verlässlichkeitsgrundlage sowie zur Regelung des weiteren Vorgehens schließen die Parteien die folgende Absichtserklärung über ihre städtebaulichen Entwicklungsziele:

1. Die Parteien verfolgen das gemeinsame Ziel, einen längerfristigen Leerstand des ehemaligen „Hotel Strandlust Vegesack“ abzuwenden. Hierzu kommt eine Neubebauung in Frage, die den von der Stadtbürgerschaft beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten entspricht. Die Entwicklungsziele für die Strandlust sind insbesondere im Flächennutzungsplan dargestellt und im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept beschrieben. Programmatisch werden die Ziele des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 berücksichtigt. Die Stadt hat einen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen im mittleren und oberen Preissegment für ältere Alleinlebende und Paare - als Alternative zum Einfamilienhaus - ermittelt und sieht auch Bedarfe für mittel- bis hochpreisige Mietwohnungen, für temporäre Mitarbeiter:innen (z. B. der Werften oder der Jacobs Universität). Daher ist ein hoher Anteil an kleineren Wohnungen anzustreben. Der Beschluss einer Sozialwohnungsquote von 30 % aller neugeplanten Wohneinheiten ist ebenfalls zu berücksichtigen.
2. Die Eigentümerin strebt den Verkauf ihrer Flurstücke 7/3 und 118/2 an eine Vorhabenträgerin an. Die Variante B der Machbarkeitsstudie der Architekten Wirth & Wirth vom 24.11.2021 (**Anlage 2**) wird dabei als fachlich abgestimmte Grundlage für eine anschließende städtebauliche Entwicklung des Standortes betrachtet werden, die im Dialog zwischen zukünftiger Vorhabenträgerin, Politik

und Öffentlichkeit weiterentwickelt werden soll. Dafür verpflichtet sich die Eigentümerin diesen „letter of intent“ (LoI) zum Gegenstand des Kaufvertrages mit der zukünftigen Vorhabenträgerin zu machen. Folgende Aspekte der Machbarkeitsstudie wird die Vorhabenträgerin bei einer Projektentwicklung insbesondere beachten und einhalten:

- a. Die Bereitschaft zur Etablierung einer gastronomischen Nutzung und zur Ansiedlung sonstiger gewerblicher Nutzungen sind Voraussetzung für die Entwicklung des Vorhabens. Mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche des Vorhabens (ohne Warftgeschoss) müssen mit einer gewerblichen Nutzung belegt werden. Davon müssen mindestens 50 % auf eine gastronomische Nutzung entfallen, die ihren Schwerpunkt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des sog. Solitärgebäudes „Neue Strandlust“ haben muss. Der Schwerpunkt der sonstigen gewerblichen Nutzung sollte im Erdgeschoss der mittleren Baureihe liegen. Ergänzende Gewerbeflächen können auch in den Obergeschossen der neuen Strandlust entstehen. Die hintere Baureihe und die übrigen Geschosse der mittleren Baureihe sollen mit Wohnnutzung belegt werden. Das Warftgeschoss ist mit Gewerbe- bzw. Gastronomienutzungen sowie mit einer Tiefgarage zu belegen; die Flächen dieser Nutzungen sind nicht auf die o. g. Vorgaben anzurechnen. Das gleiche gilt für eine baumbestandene Freifläche, die außergastronomisch belegt werden soll.
 - b. Die Gebäude sollen II bis IV Vollgeschosse im Bereich der hinteren Baureihe, IV Vollgeschosse und überwiegend geneigte Dachflächen im Bereich der mittleren Baureihe sowie IV Vollgeschosse für die sog. „neue Strandlust“ haben.
 - c. Höchstens 3.175 qm des Grundstücks (Flurstücke 7/3 + 118/2) sollen überbaut werden (ohne Berücksichtigung des Warftgeschosses). Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Eine Bruttogrundfläche (BGF) von 12.350 qm (ohne Berücksichtigung des Warftgeschosses) soll nicht überschritten werden. Dies entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3.
3. Für das Solitärgebäude der sog. „neuen Strandlust“ wird die Vorhabenträgerin einen Planungswettbewerb nach RPW 2013 mit mindestens acht teilnehmenden Architekturbüros in Kooperation mit einem Büro für Landschaftsarchitektur in enger Abstimmung mit der Stadt und auf eigene Kosten durchführen. Für die Gebäude in der mittleren Baureihe wird mindestens eine Behandlung im Gestaltungsgremium Bremen vereinbart.
 4. Die öffentlichen Räume sowie die Frei- und Grünflächen des Vorhabens soll ein Büro für Landschaftsarchitektur planen und gestalten. Das Büro wird im Einvernehmen mit der Stadt ausgewählt. Bei der Planung kommt der Erhaltung des prägenden Altbaumbestandes, dem klimaangepassten Umgang mit Niederschlagswasser und der Lage im hochwassergefährdeten Bereich besondere Bedeutung zu.
 5. Alle Neubauten entsprechen mindestens der Effizienzhaus-Stufe 40. Zur Deckung des dadurch bereits reduzierten Wärmeenergiebedarfs sollen ausschließlich regenerative Energiequellen genutzt werden, vorzugsweise Wärmepumpen.

Auf mindestens 70 % der geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind Photovoltaikanlagen vorzusehen. Hinsichtlich der Nutzung von grauer Energie wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie die Erhaltung des Gebäudebestandes mit dem Ergebnis geprüft, dass maximal einzelne untergeordnete Bauteile in die Neuplanung integriert werden können.

6. Die mit dem Vorhaben verbundene Mobilität soll nachhaltig sein. Hierzu ist im Verlauf der weiteren Planung ein Mobilitätskonzept gutachterlich zu erstellen und umzusetzen. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist die Minimierung des CO₂-Ausstoßes. Erwartet wird die Prüfung eines Car-Sharing-Angebots und die Förderung von Elektromobilität und Radverkehr. Der Kfz-Verkehr soll so organisiert werden, dass eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume erreicht wird. Einen Baustein stellt dabei der Bau einer Tiefgarage im Untergeschoss des neuen Vorhabens dar.
7. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich. Das Planverfahren wird mit offenem Ergebnis durchgeführt. Die politischen Entscheidungsträger:innen werden durch diese Absichtserklärung nicht gebunden. Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für alle im Rahmen des Planverfahrens erforderlichen Gutachten trägt die Vorhabenträgerin. Soweit Leistungen vom Bauamt Bremen-Nord selbst erbracht werden, werden keine Kosten in Rechnung gestellt.
8. Die Eigentümerin sichert der Stadt zu, dass die Ver- und Entsorgung des denkmalgeschützten ehemaligen Bootshauses über das Vorhabengrundstück gewährleistet werden kann. Hierzu soll eine entsprechende Baulast eingetragen werden.
9. In einem städtebaulichen Vertrag sollen Vereinbarungen zur weiteren Projektentwicklung und Realisierung getroffen werden. Dazu gehören weitere Verständigungen zu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen, zu den Aspekten Klima, Energie und Mobilität sowie zu einer angemessenen Kostenregelung.

Anlagen:

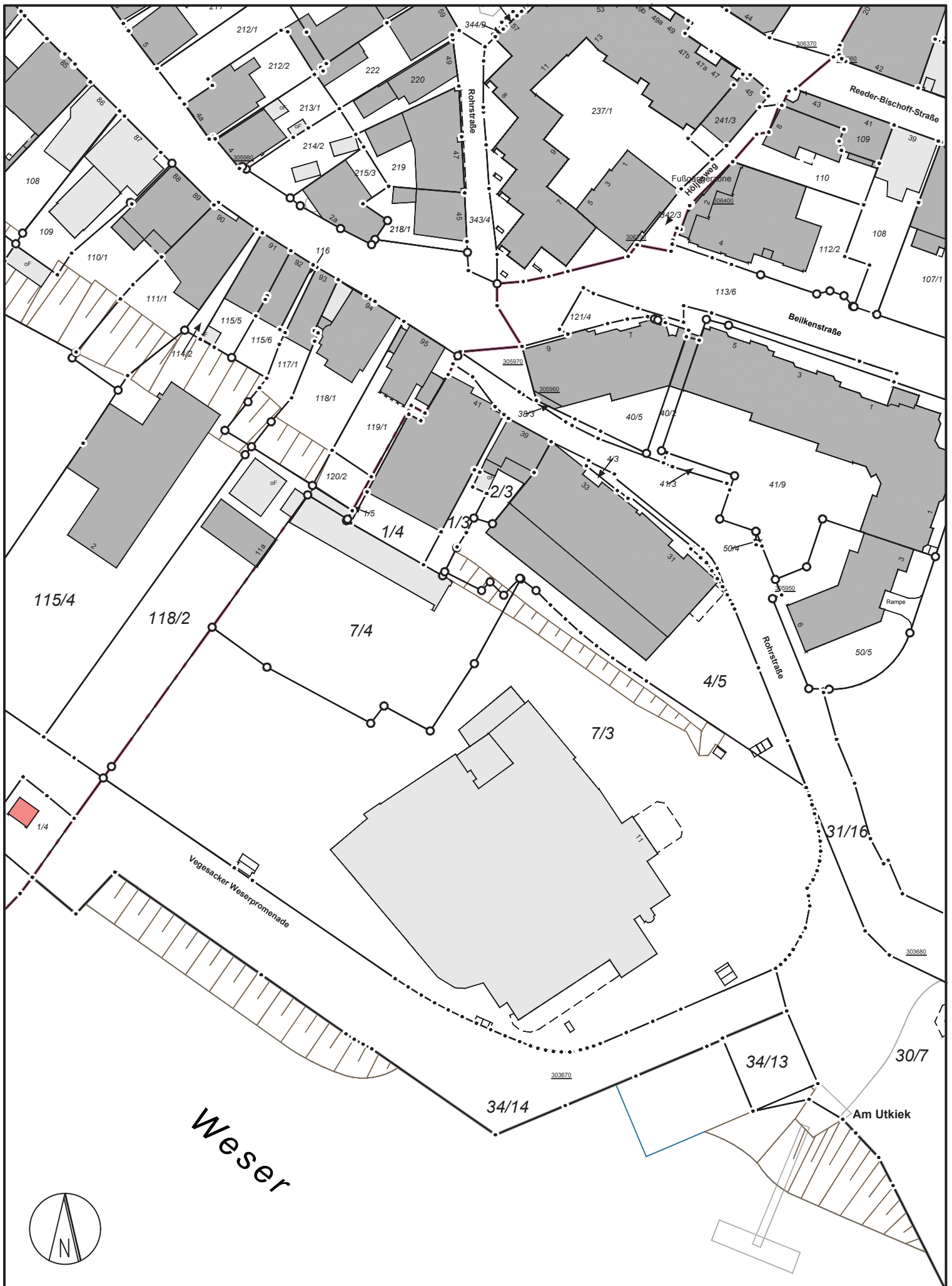
1. Lageplan des Vorhabengrundstücks „Hotel Strandlust Vegesack“
2. Machbarkeitsstudie der Architekten Wirth & Wirth vom 24.11.2021

Bremen,
für die Stadt Bremen

Dr. Maike Schaefer
Senatorin

Bremen,
für die Eigentümerin

Grundstückseigentümerinnen



Anlage 1: Lageplan des Vorhabengrundstücks "Hotel Strandlust Vegesack"



Strandlust
Maßstab 1:1000
Variante B
24.11.21
Wirth = Architekten