

Mitteilung des Senats vom 20. November 2001

Effektive Grundstücksausnutzung im Technologiepark Universität erhöhen

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 28. August 2001 auf Antrag der Fraktionen der SPD, der CDU und Bündnis 90/Die Grünen beschlossen:

„Für eine erheblich bessere und wirtschaftlichere Flächenausnutzung erwartet die Stadtbürgerschaft

- die Überprüfung der Bauhöhenbegrenzung mit dem Ziel einer höheren Bauweise,
- eine intensivere bauliche Nutzung (Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl),
- Neuordnung der Freiflächen mit dem Ziel einer zügigen baulichen Verwertung,
- Reduzierung der ebenerdigen Parkflächen zugunsten von Parkgaragen
- durch eine Überarbeitung der Bebauungspläne im Technologiepark.

Die Stadtbürgerschaft erwartet darüber hinaus eine Überprüfung der Grundstücksverkehrswerte, mit dem Ziel marktgerechte Grundstückspreise zu ermitteln.

Die Stadtbürgerschaft erwartet bis zum Oktober 2001 einen Bericht über den Stand der Umsetzung.“

Der Senat legt in der Anlage den Bericht „Effektive Grundstücksausnutzung im Technologiepark Universität erhöhen“ mit der Bitte um Kenntnisnahme vor.

Bericht

Effektive Grundstücksausnutzung im Technologiepark Universität erhöhen

Entsprechend dem Beschluss der Stadtbürgerschaft vom 28. August 2001 zum Antrag der Fraktionen der SPD, der CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 21. August 2001 „Effektive Grundstücksausnutzung im Technologiepark Universität erhöhen“ (Drs. 15/349 S) wird berichtet:

Vorbemerkung:

Der Senat teilt das in dem Antrag zum Ausdruck gebrachte Ziel einer effektiven Flächenausnutzung im Technologiepark Universität. Durch eine bessere und wirtschaftlichere Flächenausnutzung können weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Firmen im Umfeld der Universität geschaffen werden. Der heute teilweise noch lückenhafte Charakter des Stadtteils kann so in Richtung eines geschlossenen Stadtbildes weiter entwickelt werden. Nach Auffassung des Senats ist daher die Bauleitplanung darauf abzustimmen, eine möglichst verdichtete Bauweise zu erreichen. Dazu ist es erforderlich, in der weiteren Entwicklung des Technologieparks die durchschnittlichen Gebäudehöhen zu steigern. In konkreten Verhandlungen über die Grundstücksvergabe mit potentiellen Investoren ist mit Nachdruck anzustreben, dass die zulässigen baulichen Höchstgrenzen möglichst ausgeschöpft wer-

den, da hierin das größte Optimierungspotential zu sehen ist. Zur Unterstützung dieses Ziels, sind für geeignete Bereiche des Technologieparks Mindestbauhöhen vorzuschreiben, die nicht unterschritten werden sollen. Für die umfangreichen Flächen, die entlang der Hauptachsen Hochschulring, Universitätsallee und Autobahnzubringer künftig zu entwickeln sind, ist über die Bauleitung eine sechsgeschossige Bebauung anzustreben.

Eine Hochhausbebauung im Technologiepark wird grundsätzlich positiv gesehen. Voraussetzung ist, dass die städtebauliche Struktur des Technologieparks sinnvoll ergänzt und nachbarschaftliche Interessen nicht gestört werden.

Dies vorausgeschickt wird zu dem Antrag Folgendes festgestellt:

1. Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl bei bestehenden Bebauungsplänen

Ziel des Senats ist es, das zulässige Maß der Nutzung stärker als bisher auszuschöpfen. Im Einzelfall muss es jedoch möglich bleiben, Firmen anzusiedeln, für die höhere Gebäude nicht zweckmäßig sind. Dazu gehören vor allem kleinere Unternehmen, z. B. BIZ-„Aussiedler“ und gegebenenfalls Erweiterungen vorhandener Unternehmen.

Im Technologiepark gelten bislang die Bebauungspläne 1709, 1736, 1827, 1964, 1965, 2007. Diese Bebauungspläne enthalten eine Begrenzung der Gebäudehöhe (bis vier Geschosse, zusätzlich sind Staffelgeschosse und Dachaufbauten möglich), die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0. Die GRZ von 0,8 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung genannten Höchstwert für Sondergebiete sowie für Gewerbe- und Industriegebiete. Die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässige GFZ von 2,4 wird durch die Bauleitplanung nahezu erreicht.

Bislang wurden diese bauleitplanerischen Möglichkeiten allerdings nicht ausreichend ausgeschöpft. So wurde bei den bisherigen Ansiedlungen im Mittel eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,8 erreicht. Grund dafür sind vor allem ebenerdig angelegte Stellplätze, die von den Bauherren in der Regel aus wirtschaftlichen Gründen einer Tiefgarage vorgezogen wurden. Ein weiterer Grund ist das Bestreben vieler Bauherren, mit Blick auf eine künftige Firmenentwicklung Erweiterungsflächen vorzuhalten. Vor allem diese beiden Punkte führen dazu, dass das in der Bauleitplanung enthaltene Potential bisher kaum zur Hälfte erreicht worden ist. Künftig gilt es, die erwünschte zusätzliche Verdichtung in den konkreten Verhandlungen mit potentiellen Investoren noch stärker einzubringen und durch entsprechende Bauleitplanung zu unterstützen. In den vergangenen Jahren sind vermehrt Investorenprojekte zu verzeichnen, die mit einer deutlich höheren Grundstücksausnutzung und dem Bau von Tiefgaragen eine GFZ nahe 2,0 realisieren. Die erwünschte Entwicklung gilt es in den konkreten Verhandlungen mit potentiellen Investoren weiterzuverfolgen. Insbesondere sollen auch bauliche Investitionen städtischer Gesellschaften und der Universität dieser Grundüberlegung verpflichtet werden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass es im Rahmen des geltenden Planungsrechtes bedeutende Verdichtungsreserven gibt, die bei künftigen Projekten auszuschöpfen sind.

2. Überprüfung der Bauhöhenbegrenzung bei neuen Bebauungsplänen

Bei dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan 2197 ist erstmals eine Sechsgeschossigkeit vorgesehen, die im Einzelfall auch überschritten werden kann. Als Mindestbauhöhe ist eine Viergeschossigkeit vorgesehen, so dass sich die Gebäudehöhen in einem „Fenster“ von vier bis sechs Etagen bewegen. Auch für weitere Bebauungspläne beispielsweise für das Gebiet zwischen Autobahnzubringer und Universitätsallee, entlang des Hochschulringes, im Bereich südlich der A 27 und längs der Universitätsallee sind planerische Vorgaben zu erarbeiten, die sich an dem Bebauungsplan 2197 orientieren. Damit werden weitere planerische Voraussetzungen geschaffen, eine dem Technologiepark angemessene hohe Verdichtung zu erzielen.

Mit der skizzierten Bauleitplanung wird das städtebauliche Konzept verfolgt, nicht eine Ansammlung von Einzelfirmen, sondern einen Standort mit eige-

ner Prägung zu schaffen. Dieser wird geprägt durch die Gebäude, die gemeinsam den öffentlichen Raum bilden. Ziel des Konzeptes ist es auch die isolierte Sonderform der Universität einzubinden in die bremische Stadtstruktur.

Andere erfolgreiche Technologieparks in anderen Städten, z. B. der Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Adlershof in Berlin (WISTA) oder der Technologiepark Dortmund, verfolgen ähnliche Konzepte.

Die Attraktivität des Technologieparks wird ganz wesentlich durch diese gestalterische Qualität bestimmt.

3. Hochhäuser

Der Senat sieht in dem Bau von Hochhäusern im Technologiepark eine geeignete Möglichkeit, an ausgewählten Standorten eine zusätzliche städtebauliche Akzentuierung zu erreichen und darüber hinaus weitere Verdichtungspotentiale zu erschließen.

Bisher ist nur der Zentralbereich der Universität durch hohe Gebäude geprägt: Studententurm, Mehrzweckhochhaus mit Informatik, Sportturm. Hinzu kommt der Fallturm am Hochschulring. In der Bauleitplanung ist der ECOM-Tower nahe der Autobahn.

Die in einer ersten städtebaulichen Konzeption vorgeschlagenen Standorte für weitere Hochhäuser im Technologiepark sieht ein Hochhaus für die Wirtschaftswissenschaften im Zentralbereich sowie drei weitere Standorte für Hochhäuser nahe dem Autobahnzubringer vor. Davon befindet sich ein Standort derzeit in der konkreten Vorplanung.

Gemeinsam ist den vorgeschlagenen Standorten die Lage an breiten Verkehrswegen, Grünflächen und Gewässern, so dass Abstandsflächen im bebauten Bereich entfallen. Gemeinsam ist allen Projekten das Prinzip, nicht Solitäre, d. h. isolierte Einzelgebäude zu errichten. Wie bisher soll die raumbildende Struktur entlang der Straßenkanten weiter geführt, aber an ausgewählten Stellen in der Höhe ergänzt werden. Potentielle Investoren für Hochhäuser sollen vorrangig auf diese Standorte orientiert werden. Allerdings steht der Senat auch an anderen geeigneten Standorten Hochhausplanungen offen gegenüber, so weit diese den Kriterien der Nachbarschaftsverträglichkeit, der Einpassung ins städtebauliche Konzept sowie der Erhöhung der Verdichtung genügen. Höhere Gebäude sollen dabei nicht als Gegensatz, sondern als Akzent der bremischen Stadtstruktur entwickelt werden.

4. Neuordnung der Freiflächen

Es gibt große Flächen, die für die künftige Nutzung durch die Universität freigehalten werden. Teile dieser Flächen sollen nunmehr der Nutzung durch technologieorientierte Betriebe zugeführt werden – teilweise auf Zeit (nicht-universitäre Zwischennutzung). Es werden dabei Investoren gesucht, die Gebäude für Technologiebetriebe errichten und bereit sind, diese nach 25 Jahren der Universität anzubieten.

Es geht hier um Flächen von insgesamt 11,0 ha u. a. südlich des Sportbereiches, nahe der Autobahn nördlich des Fallturms, nördlich der Universitätsallee und – nach Verlagerung von Universitätssportplätzen – am Hochschulring. Auch hier soll die künftige Bebauungsplanung, die im Jahr 2002 eingeleitet werden wird, über die bislang praktizierte Viergeschossigkeit hinausgehen.

5. Reduzierung der ebenerdigen Parkflächen zugunsten von Parkgaragen

Die Tatsache, dass der überwiegende Teil der bisher angesiedelten Firmen die erforderlichen Stellplätze ebenerdig auf dem Grundstück errichtet hat, wirkt sich bezüglich der Baudichte nachteilig aus. Die Überlegung, in jedem Einzelfall zu einer anderen Lösung und damit zu höheren Baudichten zu kommen, wurde gemeinsam mit den Bauherren jeweils angestellt. Bei vielen Bauvorhaben scheidet eine Tiefgarage aus praktischen Gründen aus (Grundwasser, Rampenlänge, Gebäudetiefe).

Bei Ansiedlungsgesprächen soll zukünftig stärker als bisher darauf gedrungen werden, Stellplätze nicht ebenerdig anzuordnen. Bauprojekte, bei denen

trotz einer umfassenden baulichen Beratung die angestrebte Baudichte wegen der ebenerdig angeordneten Stellplätze deutlich verfehlt wird, sind nach einer Prüfung des Einzelfalls gegebenenfalls abzulehnen.

Darüber hinaus wird erneut geprüft, ob an geeigneten Stellen des Technologieparks die Errichtung von mehrstöckigen „Quartiersgaragen“ ein geeigneter Weg zur Reduzierung der ebenerdigen Stellflächen sein kann und gegebenenfalls in der Bauleitplanung festzuschreiben sind.

Ebenso soll in die weiteren Prüfungen die Frage einbezogen werden, ob durch Modifikationen in der Stellplatzverordnung, die dem besonderen Charakter des Gebietes Rechnung tragen, eine höhere Verdichtung erreicht werden kann, z. B. durch die Förderung von öffentlich nutzbaren Tief-, bzw. Quartiersgaragen. In solche Überlegungen ist die Brepark mit einzubeziehen. Auch eine Übertragung des Technologieparks von Gebietszone III in Gebietszone II der Stellplatzverordnung ist zu prüfen.

6. Marktgerechte Grundstückspreise

Der Gewerbeflächenmarkt der Stadtgemeinde Bremen ist zum überwiegenden Teil durch Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand geprägt. Dies gilt insbesondere für den Technologiepark. Eine Ableitung von Verkehrswerten aus privatem Marktgeschehen ist daher nur eingeschränkt möglich. Die Ermittlung der Verkehrswerte durch die Kataster und Vermessung Bremen orientiert sich deshalb am allgemeinen bremischen Grundstückspreisniveau unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortqualität, der baurechtlichen und tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit sowie der Nutzungsabsicht des Erwerbers.

Für den Technologiepark Universität gelten heute eine Wertempfehlung von 100,- bis 120,- DM/qm in der Gewerbelandklasse A (produzierendes Gewerbe), die im Technologiepark nur eine untergeordnete Rolle spielt, und 140,- bis 160,- DM/qm in der Gewerbelandklasse B (Büros und Dienstleistungen), die hier in der Regel zum Tragen kommt. Den Empfehlungen liegen die zunehmende Etabliertheit des Standortes Technologiepark und die heute dort geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen zu Grunde. Einzelbewertungen erfolgen, sofern besondere Bewertungsaspekte zu berücksichtigen sind. Dies gilt u. a. bei deutlich höhergeschossigen Bebauungen und den im Zentralbereich zu aktivierenden Flächen für „nichtuniversitäre Zwischennutzungen“.

Die aktuellen Entwicklungen im Technologiepark, die zum einen eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke erwarten lassen und zum anderen eine weiterhin verstärkte Flächennachfrage mit zunehmenden Anteil von Investorenprojekten aufzeigen, werden in die anstehende jährliche Aktualisierung der Wertempfehlungen durch die Kataster und Vermessung Bremen einfließen. Eine allgemeine Steigerung des Preisniveaus ist für den Bereich des Technologieparks zu erwarten.

Diese Entwicklung wirkt jedoch durch folgende Faktoren begrenzt. Die auf dem bremischen Büroflächenmarkt durchsetzbaren Mietpreise liegen im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten nach wie vor auf eher niedrigem Niveau (Anmerkung: Der aktuelle Büromarkt-Report 2000 des Fachgutachters Müller-Consult zeigt auf, dass auch bei weiter rückläufigem Büroflächenleerstand das Mietpreisniveau mit 18,50 bis 20,- DM/qm stabil bleibt und der durchsetzbare Höchstmietpreis wie auch schon in 1999 bei 22,- DM/qm für Neubauten liegt.). Dies und die im Technologiepark planungsrechtlich festgesetzten, vergleichsweise anspruchsvollen Gestaltungsvorgaben sowie die Zielsetzung, Bauherren verstärkt dazu zu bewegen, Stellplätze in Tiefgeschossen zu platzieren, führen unter Rentabilitäts Gesichtspunkten zu durchsetzbaren Grundstückspreisen, die im Großstadtvergleich tendenziell niedrig erscheinen mögen, der bremischen Situation aber gerecht werden.