

Antrag - Nr. StVV - AT 136/2015 (§ 34 GOSTVV)		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.12.2015		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	Ja	Anzahl Anlagen: 0

Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände endlich angehen (GRÜNE)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2002 dem Grundstückserwerb des Geländes der H.F. Kistner Baugesellschaft an der Hafenstraße 56-60 zu einem Preis vom 1,74 Mio. € zugestimmt. Seit der Insolvenz des Unternehmens im Jahre 2005 liegt das Gelände der ehemaligen Kalksandsteinfabrik und des Baugeschäftes H.F. Kistner brach. Zwischenzeitliche Bestrebungen der Stadt Bremerhaven, in Form europaweiter Ausschreibungen die zentral an der Geeste gelegene Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen, scheiterten an den gewerblichen Vorbelastungen, dem Verdacht auf Kampfmitteln, Erhaltungsaufgaben des Denkmalschutzes und dem anstehenden Sanierungsbedarf aufgrund mangelnder Uferbefestigung. Hinzu kommen der schlechte Baugrund und der sanierungsbedürftige Zustand der Werftstraße. Erst die 2013 von der Fa. Procon erstellte Projektentwicklungsstudie zeigt eine schlüssige und marktangepasste Konzeption für eine Nutzung des Geländes auf.

Das Areal inmitten des Stadtteils Lehe, an der Grenze der Ortsteile Goethestraße und Klushof gelegen, ist für die soziogeografische Entwicklung des Bereiches von immenser Bedeutung. Durch eine bauliche Aufwertung des Bereiches und der Ansiedlung eines zentralen Nahversorgers strahlt das neue Kistner-Gelände weit in die Ortsteile hinein.

Vorgesehen ist an der Hafenstraße ein Verbrauchermarkt, der eine geschlossene Fassadenfront aufweist und die erforderlichen Stellplätze rückwärtig auf dem Gebäudedach und verdeckt durch den straßenseitigen Baukörper integriert. Östlich der Einzelhandelsnutzung ist ein Hotel- und Bürokomplex direkt an der Geeste mit teilweiser Überbauung des Uferbereiches ange-dacht. Weiter östlich sind gehobene Mietwohnungen mit Wasserblick konzipiert.

Auf Grundlage dieser Projektentwicklungsstudie und der GEWOS-Untersuchung 2012 mit dem daraus abgeleiteten Potential des Kistner-Geländes hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.03.2013 der Weiterentwicklung dieses Areals unter der Schwerpunktsetzung Wohnen und Einzelhandel zugestimmt.

Seitdem ist in der Entwicklung des Kistner-Geländes wiederum Stillstand eingetreten. Zur Umsetzung des Beschlusses des Bau- und Umweltausschusses bedarf es nunmehr weiterer Beschlüsse, um der Verwaltung ein koordiniertes Vorgehen zu ermöglichen. Dies bedeutet zunächst die Abarbeitung vorbereitender Maßnahmen und deren finanzielle Absicherung: Entsorgung der Altlasten (ca. 800.000 € brutto), Beseitigung von Kampfmitteln (ca. 100.000 € brutto), Erneuerung der Kajenspundwand (ca. 1,7 Mio. € brutto zuzüglich Planungs-

kosten von ca. 400.000 € brutto), Herstellung der Geestepromenade mit Anschluss an die Hafestraße (ca. 400.000 € brutto), Ausbau der Werftstraße (ca. 800.000 € brutto) sowie notwendige Kanalbauarbeiten (ca. 450.000 € brutto). Dabei soll die Werftstraße nicht als durchgehende Erschließungsstraße und damit als Abkürzung zum Baumarkt auf dem Wilhelm-Kaisen-Platz konzipiert werden, sondern im Sinne einer adäquaten Verkehrsverteilung und -beruhigung in etwa mittiger Lage für den Kfz-Verkehr unterbrochen werden.

Hinsichtlich des bestehenden und auch zukünftig zu beachtenden Denkmalschutzes führt das Landesamt für Denkmalpflege Bremen zum Kistner-Gelände Folgendes aus: Als erstes Baugeschäft an der Unterweser errichtete Heinrich Friedrich Kistner 1903-1904 auf seinem Lagerplatz an der Geeste eine Kalksandsteinfabrik. Nahe der Fabrik und vornehmlich auf firmeneigenen Grundstücken an der Hafestraße errichtete das Baugeschäft H.F. Kistner Wohn- und Geschäftshäuser, für die werbewirksam und daher unverputzt das neue Baumaterial zur Anwendung kam (erstmalig 1905/06 in der Hafestraße 44-48, denkmalgeschützt). Mit der Entwicklung industrieller Bautechniken war H.F. Kistner an zahlreichen größeren Eisenbahn-, Hafenbau- und Industrieprojekten beteiligt und prägte zuerst als Baugeschäft im Mietwohnungsbau, später dann als Großunternehmen im Hoch- und Tiefbau über einen Zeitraum von fast 150 Jahren maßgeblich das Baugeschehen an der Unterweser. Mit zeitweise 700 Mitarbeitern im Unternehmensverbund hatte diese Firma einen großen Anteil am Wiederaufbau Bremerhavens nach dem zweiten Weltkrieg.

Die Kalksandsteinfabrik der Firma H.F. Kistner ist aus wissenschaftlichen (industriegeschichtlichen) Gründen (erste Generation der Kalksandsteinfabriken überhaupt in Deutschland) und vor allem aus heimatgeschichtlichen Gründen (Kistner prägte maßgeblich das Baugeschehen an der Unterweser) ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 Bremisches Denkmalschutzgesetz.

Denkmalgeschützt sind der Schornstein der Kalksandsteinfabrik, dessen weithin sichtbarer Schriftzug der Firma in besonderer Weise geeignet ist, als Symbol für die lange Tradition der Firma H.F. Kistner an diesem Ort zu stehen, und die von einer flachen Tonne überwölbte Halle, in der ursprünglich die Steinpressen gestanden haben. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Bremen aus dem August 2009 ist die „große, stützenfreie Halle des Pressenhauses“ ... „aufgrund ihrer innovativen Dachkonstruktion als Zweigelenkbogendach in Eisenbeton das konstruktionsgeschichtlich gesehen interessanteste Gebäude des Ensembles und geeignet, die Produktion des Baumaterials Kalksandstein zu veranschaulichen“. Zudem stehen mehrere Gebäude an der Hafestraße in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Kistner-Geländes unter Denkmalschutz bzw. sind als erhaltenswert eingestuft. Neben den o.g. Kalksandsteingebäuden Hafestraße 44 – 48 und 42 (Ensemble) auch die Gebäude Hafestraße 54 und 50 (ehemalige Villa der Familie Kistner) sowie Hafestraße 57. Aus diesem Grund sind die denkmalpflegerischen Belange für die Einzeldenkmäler selbst bzw. durch den Umgebungsschutz, den die Einzeldenkmäler selbst bzw. das Ensemble auslösen, bei der Planung des Geländes adäquat zu berücksichtigen.

Laut gutachterlichen Stellungnahmen des Ingenieurbüros KSF Feld & Partner vom März 2008 und Oktober 2014 sind für die Sanierung des Schornsteins Kosten von ca. 260.000 € brutto, für die Sanierung der Pressenhalle Kosten von ca. 1,44 Mio. € brutto zu veranschlagen. Für eine Sanierung als Kalthalle werden die Kosten auf ca. 1,24 Mio. € brutto geschätzt. Beide Kostenschätzungen berücksichtigen die Errichtung eines Foyers mit integriertem Sanitärbereich, das eine dem Denkmalschutz entsprechende gläserne Verbindung zwischen Schornstein und Pressenhalle herstellt und gleichzeitig sicherstellt, dass die Produktionshalle ohne sichtversperrende Einbauten bestehen bleibt. Aufgrund der geringen Kostendifferenz zwischen dem Umbau als

Kalt- bzw. Warmhalle empfiehlt sich im Sinne einer ganzjährigen Nutzung die Sanierung als Warmhalle.

Insgesamt ist mit Kosten in Höhe von ca. 7.07 Mio. € zu rechnen. Diese können wie folgt gegenfinanziert werden: 3,0 Mio. € EFRE-Mittel aus dem Zeitraum 2014 bis 2020, 3,47 Mio. € aus dem Programm Stadtumbau West und 0,6 Mio. € aus dem Haushalt 2016 des Baudezernates.

Um eine gemeinsame Gestaltungsleitlinie für sämtliche geplanten Objekte (Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe) unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes zu finden, ist ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für das gesamte Gebiet durchzuführen. Dabei sind die Rahmenbedingungen Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geestewanderweg, Denkmalschutz etc. zu berücksichtigen. Die möglichen Investoren, die Firmen Gewoba, Stäwog und Procon haben zugesagt, die Kosten des Wettbewerbs zu übernehmen. Dies ist über eine schriftliche Vereinbarung zu fixieren. Anschließend sind Verfahren zur Änderung der Fachpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) einzuleiten.

Das von Bewohnerinnen und Bewohnern des Ortsteils Goethestraße sowie der Stadtteilkonferenz Lehe beklagte mangelnde Frischeangebot vor Ort wäre durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters zukünftig gegeben. Mit den auf dem Kistner-Gelände vorgesehenen Nutzungen – Verbrauchermarkt an der Hafestraße, Hotel/Hostel mit Gastronomie auf dessen Rückseite, gehobener Wohnungsbau im Anschluss an die denkmalgeschützte Anlagen, in Kombination mit Stadt- und Reihenhäusern im östlichen Bauabschnitt an der Geeste – sowie aufgrund seines integrativen und landschaftlich reizvollen Standortes besteht die Chance, dieses Gebiet zu einem attraktiven und lebenswerten Ort in Lehe zu entwickeln. Dieses Impulsprojekt wird auf die umliegenden Bereiche ausstrahlen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat auf,

1. mit der Umsetzung des Stadtentwicklungsvorhabens Kistner-Gelände, unter Erhaltung der Pressenhalle (genannt Tonnendachhalle) und des Schornsteins, umgehend zu beginnen;
2. die EFRE-Kofinanzierung in Höhe von 3,0 Mio. € über das Dezernat I (Referat für Wirtschaft) beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen für das Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände einzuwerben;
3. die Herstellung der Geestepromenade mit Anschluss an die Hafestraße, den Ausbau der Werftstraße und die notwendigen Kanalbauarbeiten in Abstimmung mit der BEG vorzunehmen und den städtischen Anteil aus Mitteln des Programms Stadtumbau West zu finanzieren;
4. die Sanierung und den Umbau der denkmalgeschützten baulichen Anlagen, dem Schornstein und der Pressenhalle, zu einem ganzjährigen Veranstaltungsort (Warmhalle) für maximal 199 Personen unter Finanzierung durch das Programm Stadtumbau West umgehend zu beginnen;
5. umgehend einen städtebaulichen Wettbewerb mit Einbindung der BIS unter Finanzierung der Investoren, der Firmen Gewoba, Stäwog und Procon, auszuschreiben. Das Ergebnis ist dem Bau- und Umweltausschuss bis zum 15.04.2016 vorzulegen.

Gez. Doris Hoch,
gez. Claudius Kaminiarz
und Fraktion Bündnis'90/ Die Grünen