

# Hochhaus ist nicht gleich Hochhaus

Gestaltungsbeirat wird Packhaus-Entwurf des Stadtquartiers begleiten — Silo-Neubau in Hamburg zeigt Bandbreite der Gestaltungsmöglichkeiten



11-geschossiger Neubau als Nachempfindung eines alten denkmalgeschützten Silos zur Wohnnutzung.

Vege sack. Kaum ein anderes stadtplanerisches Vorhaben ist von einem so breit angelegten demokratischen Prozess begleitet worden wie das Stadtquartier Zum Alten Speicher. Doch nach Abschluss aller Bürgerbeteiligungen, Projektpräsentationen, der Abwägung von Bedenken und Anregungen, Beiratsbeschlüssen und Deputationsentscheidungen zieht jetzt eine kleine Gruppe von Bedenkenträgern gegen die für Vege sack und den ganzen Bremer Norden so wichtige Gesamtplanung zu Felde. Ihr Widerstand — der längst nicht so massiv ist wie die in den Medien dargestellt — entzündet sich gegen an dem „Packhaus“, dem eine wichtige Funktion in dem neuen Stadtquartier auf Gelände des ehemaligen Haven Höövts zukommt. Als Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft zeigt Max Zeitz, dass die Sorgen unberechtigt und wie wichtig Packhaus und Stadtquartier für die künftige Entwicklung in Bremen-Vegesack sind.



Tektonisches Aufschichten von Doppelgeschossen mit geschlängelten Backstein der Vormauerschale.  
FOTO: TIM HUPE ARCHITEKTEN GmbH, Hamburg

Um zu der aktuellen Diskussion um das „Packhaus“ gleich vorweg eines klarzustellen: Natürlich ist das Gebäude kein Hochhaus; es verleiht auch nicht die Sicht auf irgendetwas, was für Vege sack von Bedeutung ist. Es ist einfach ein wichtiger Baustein in einem Projekt, das neue Impulse für den gesamten Bremer Norden geben wird und eine schwere Bausünde in Vege sack heilt. Das Packhaus ist gewissermaßen die Landmarke, die den Weg in die Zukunft des Stadtteils weist. Gerade deshalb werden wir als Projektentwickler konstruktive und sachliche Kritik an unserem Vorhaben auch künftig sehr ernst nehmen. Niemand muss dafür eine Petition einreichen.

## Neues Leben und zusätzliche Attraktivität

Dass sich die „Bürgerinitiative“ gegen das Stadtquartier wendet, kann nicht an den Planungen an sich liegen. Das neue Stadtquartier ist die große Chance, Vege sack wieder das einstige Leben und die frühere Attraktivität zu geben. Die Fakten sprechen für sich: Im Stadtquartier bekommt das neue Polizeikommissariat Bremen-Nord seinen Sitz, das mit mehr als 200 Beamten die Sicherheit auch in Vege sack deutlich erhöhen wird. Die Stiftung Friedehorst wird hier ein neues Angebot mit Servicewohnungen für ältere Menschen einrichten, damit Vege sack für alle Generationen attraktiv bleibt und ausreichend mit Pflegeeinrichtungen versorgt ist. In dem Quartier werden dann Familien mit und ohne Kinder, Hotelgäste und Senioren in Service-Wohnungen nebeneinander leben. Eltern können sich auf eine neue Kita freuen, in der das Deutsche Rote Kreuz die jüngsten Bewohner des Stadtteils betreuen wird. Das ist urbanes Leben, so wie wir es als Projektentwickler verstehen. Und weil wir dieses Miteinander wollen, war uns die Integration von sozialer Wohnraumförderung von Anfang an ein Bestandteil des Konzeptes sehr wichtig. Deshalb können sich Familien mit kleineren und mittleren Einkommen auf das Quartier als Wohnraum freuen.

## Wichtige Impulse für Arbeitsmarkt und Wirtschaft

Das neue Stadtquartier wird zudem wichtige Impulse für den Arbeitsmarkt und die Wirtschaft in Bremen-Nord geben. Mit dem Hampton by Hilton entsteht ein neues attraktives Hotel, das sowohl Urlauber als auch Geschäftsreisende nach Vege sack bringen wird. Und nicht zuletzt sind es Geschäfte und Restaurants sowie circa 150 Wohnungen, die zusätzlich die Entwicklung des ganzen Stadtteils beflügeln werden. Den Auftakt für das Stadtquartier hat bereits vor sechs Monaten das KONTOR gemacht, als Einzelhandelsbaustein mit zentraler Versorgungsaufgabe. Insgesamt werden im neuen Stadtquartier täglich mehr als 1000 Menschen arbeiten und leben, viele weitere werden von außerhalb kommend Vege sack besuchen. Und das alles geschieht in einer Bebauung, die das charakteristische Bild des historischen Vege sacks aufnimmt und fortsetzt.

Gerade weil das Bremer Büro Wirth-Architekten diesen historischen Bezug aufgenommen hat und damit die Maritime Meile Vege sack stärkt, haben Jan und Benjamin Wirth den unabhängigen Architektenwettbewerb für die Gestaltung des früheren Haven Höövts Geländes gewonnen. Die weitere Zustimmung war anschließend so groß wie nur möglich. Sowohl der Beirat Vege sack und die städtische Baudeputation haben jeweils zwei Mal dem Projekt mit breiter Mehrheit zugestimmt. Dass beide Gremien ihre Beschlüsse jeweils vor und nach der Bürgerschaftswahl gefasst haben, macht klar: Sowohl die alten politischen Mehrheiten als auch die neuen begrüßen das Stadtquartier - breiter kann eine politische Zustimmung nicht sein.

## Anregungen und Bedenken in Planung aufgenommen

Von Beginn an haben wir die Bewohner nicht nur in den offiziellen Bürgerbeteiligungen einbezogen, sondern auch in öffentlichen Informationsveranstaltungen Rede und Antwort gestanden. Nach der ersten öffentlichen Auslegung der Pläne im Juni 2019 wurden nur einige wenige Bedenken und Anregungen von Bürgern eingereicht, die überwiegend von den Bewohnern des Hauses der Vier Deichgrafen stammten. Wir haben diese Gedanken ernst genommen und — wo immer es möglich war — in die Planungen integriert. Mit einem eindeutigen Ergebnis: In der zweiten öffentlichen Anhörung

im Februar 2020 gab es gar keine Bedenken aus den Reihen der mehr als 100.000 Einwohnern in Bremen-Nord mehr. Jetzt von massivem Widerstand zu sprechen und den Eindruck zu erwecken, die Öffentlichkeit müsse sich durch eine Petition Gehör verschaffen, ist deshalb unredlich. Das gilt auch für die irreführenden Mittel — beispielsweise Plakate, auf denen man hinter dem Speicher einen roten Kasten gesetzt hat — mit denen die Initiative gegen das Projekt zu Felde zieht. Wenn so mit falschen Informationen argumentiert wird, ist es nicht überraschend, dass Bürger den Bedenkenträgern folgen und die Petition unterzeichnen. Aber gerechtfertigt sind die Unterschriften unter der Petition nicht. Schließlich gab es das von Anfang bis Ende transparente Verfahren, in dem jede Stimme gehört wurde. Würden die Kritiker wirklich von einer Sorge um Vege sack geleitet, hätten sie mehrfach Gelegenheit gehabt, ihre Gedanken konstruktiv in das Projekt einzubringen. Warum melden sie sich erst jetzt zu Wort, wo das Verfahren praktisch abgeschlossen ist?

Vermuten lässt sich da vieles. Vielleicht wittert da jemand die Chance, aus der politischen Vergangenheit wieder ins Tageslicht zu kommen. Oder es möchte jemand endlich das Erreichen, womit er sich schon vor 20 und mehr Jahren nicht durchsetzen konnte. Wenn man sich die Aussage der „Bürgerinitiative“ im Detail anschaut, entsteht nahezu zwangsläufig auch der Eindruck, dass es ihr eher um die eigenen Interessen ihrer Mitglieder wie zum Beispiel das Schulschiff Deutschland als um das Stadtquartier und dem Speicher geht. Ist es die angespannte wirtschaftliche Situation, in der das Schulschiff steckt? Nach Angaben des Vereins sind sowohl das Restaurant als auch der Betrieb des Schiffes seit langem defizitär. Das sich die Situation mit dem Stadtquartier nachhaltig positiv ändern wird, sieht die „Initiative“ offenbar nicht. Im Gegenteil: Anstatt die Synergien im künftigen maritimen Stadtquartier in Vege sack zu erkennen, sieht gemäß den Berichterstattungen der Vorsitzende des Schulschiffvereins seine Zukunft eher im Museumshafen in Bremerhaven. Gebäudehöhen stören ihn dort offensichtlich nicht — dort läge das Schiff direkt zwischen dem Columbus-Center, das mit seinen drei bis zu 88 Meter hohen Türmen sogar viel größer ist als die Grohner Düne - und dem 114 Meter hoch aufragenden Komplex aus Klimahaus- sowie Atlantic Hotel Sail City.

## Fantasievolle Vorschläge eines „Nicht-Architekten“ sind keine Alternative

Die Äußerungen gegen das Stadtquartier Zum Alten Speicher sind diffus und teilweise abenteuerlich. Fakten zählen dabei offenbar nicht. Das zeigt die angebliche Alternative, die ein selbst ernannter Architekt aus Worswede gerade in der „Norddeutschen“ skizziert hat. Sein Aquarell von einer Alternative zu den vorliegenden Planungen ist vielleicht schön anzusehen, aber faktisch unbrauchbar: Grundstücksgrenzen und -zufahrten, Hochwasserschutz, der Größenbedarf für die öffentlichen Gebäude, rechtliche Rahmenbedingungen und vieles mehr lässt der Zeichner einfach außer acht und schafft mit freier Phantasie eine Grachtenlandschaft, die typisch für Holland aber nicht für Vege sack ist. Für die Bremer Architektenkammer war der in Rede stehende Artikel zudem Anlass eine Gegenüberstellung bei der „Norddeutschen“ zu beantragen — war doch die Dichte an falschen Aussagen im Artikel derart hoch.

Wenn Argumente fehlen, muss man sich einen Anlass suchen, um überhaupt zu Wort zu kommen. Muss deshalb das Packhaus erhalten? Sachliche Gründe rechtfertigen die Kritik jedenfalls nicht. Weder ist das Packhaus in irgendeiner Weise mit der Grohner Düne vergleichbar noch beeinträchtigt es den

Alten Speicher, wie es die „Initiative“ behauptet. Das Packhaus hat nur eine Bruchteil des Volumens, das jedes einzelne der bis zu 18-geschossigen Gebäude der Grohner Düne hat. Mit seiner Platzierung — vom Hafen aus gesehen — hinter dem denkmalgeschützten Speicher verstärkt es dessen Wirkung und Bedeutung. Und anders als von den Kritikern behauptet, versperrt es auch nicht die Sicht auf das Schulschiff Deutschland. Das einzige optische Hindernis gehört selbst zum Schulschiff - es ist das Gebäude des Betreibervereins.

## Schulschiff ein integraler Bestandteil des Lebensgefühls

Die Architekten Wirth haben die einzelnen Sichtbeziehungen in dem neuen Stadtquartier eingehend geprüft und dokumentiert. Für Abstimmungstermine mit den Denkmalpflegern wurde die Wirkung unterschiedlicher Blickachsen erarbeitet und gemeinsam besprochen. Das Ergebnis ist eindeutig: Aus keiner Richtung verstellt das Packhaus den Blick auf irgendetwas, das in Vege sack wichtig ist. Im Gegenteil: Als Eckpfeiler des gesamten Vorhabens lenkt das Packhaus das Augenmerk auf den Mittelpunkt des Stadtquartiers, zu dem der Alte Speicher gehört. Und nebenbei bemerkt: Zusätzlich rückt es das Schulschiff Deutschland optisch näher an das historische Vege sack heran, nachdem es jahrzehntelang ein Dasein als Mauerblümchen versteckt hinter dem Restaurantgebäude und dem alten Einkaufszentrum geführt hat. Für uns ist das Schulschiff ein integraler Bestandteil des Lebensgefühls des künftigen maritimen Stadtquartiers. Aus diesem Grund hatten wir bereits mit der Präsentation des Siegerentwurfes vor zwei Jahren — auf Anfrage des Vereins — unsere Unterstützung zur Integration des vereins-eigenen Restaurant in das gastronomische Gesamtkonzept des Stadtquartiers zugesagt.

## Wir nehmen Bedenken und Anregungen sehr ernst

Könnte es an der Höhe des Gebäudes liegen, dass es so unvermittelt in die Diskussion gebracht wurde? Zumindest behaupten dies die sechs Köpfe der „Initiative“ und verdrehen im selben Atemzug gerne wieder einmal die Fakten. Anders als von ihnen dargestellt, ist das Packhaus nicht nachträglich dem Projekt hinzugefügt worden. Es war von Anfang an mit bis zu elf Geschossen integraler Bestandteil des von einer unabhängigen Jury ausgewählten Siegerentwurfes. Im sich anschließenden offenen Diskussionsprozess haben wir dieses Maß auf neun Geschosse reduziert. Fortlaufend haben wir im weiteren Verlauf des Verfahrens auch weitere Bedenken und Anregungen sehr ernst genommen, wie ein Beispiel zeigt: Wir folgten Einladungen des Denkmalschutzes, um gemeinsam über Möglichkeiten der Position des Packhauses zu sprechen. Für diese Termine wurde unterschiedliche Visualisierungen von Blickachsen erstellt, um den Wirkungsgrad der Gebäudeabhängigkeiten bewerten und erörtern zu können — insbesondere in Bezug auf den Alten Speicher. Aus diesen Gesprächen mit den Denkmalpflegern und den Architekten Wirth wurde dann die Entscheidung getroffen, das Gebäude des Packhauses auf eine neue, aus Sicht des Denkmalschutzes bessere Position zu verschieben beziehungsweise zu drehen. Wenn gleichwohl die Denkmalpfleger zusätzlich die Reduzierung von neun auf sieben Geschosse befürwortet hätten, war die Drehung des Packhauses für beide Seiten ein sehr guter Kompromiss. Als weiteres Ergebnis im Konsens der Gebäudehöhe stellten wir zudem die Gestaltungsmöglichkeit gegenüber dem Denkmalschutz in Aussicht, das neunte Vollgeschoss durch ein Staffelgeschoss auszubilden. Ein Sachverhalt, der bis heute von der „Bürgerinitiative“ unerwähnt blieb.

## Erfolgreiches Beispiel in Hamburg realisiert

Zugegeben, für Laien ist es schwierig, die optische Wirkung von Gebäuden und deren Dimensionen einzuschätzen. Ein mit dem Stadtquartier vergleichbares Projekt in Hamburg-Harburg ist deswegen ein guter Maßstab, um das Packhaus objektiver zu beurteilen, als es die „Bürgerinitiative“ will oder kann. Mit der Schlossinsel Marina hat das Hamburger Büro Tim Hupe Architekten am Harburger Binnenhafen eine ähnliche Neubebauung einer Brachfläche realisiert. Mit dem „Alten Silo“ integrierte Hupe ein hohes Gebäude wie das Packhaus in das Projekt. Schon die Bilder im Internet ([www.schlossinsel-marina.de](http://www.schlossinsel-marina.de)) und erst recht der persönliche Eindruck vor Ort beweisen: Ein solches Bauwerk kann ohne weiteres auch als Einzelgebäude geschickt und optisch passend in ein Gesamtprojekt integriert werden, selbst wenn es noch deutlich höher ist als unser Packhaus. Das überzeugte seinerzeit auch die Fachjury in Hamburg. Den Architekten sei es gelungen, acht

Ebenen zu visuell vier Ebenen zusammenzufassen, urteilten die unabhängigen Experten: „Dies gibt dem besonderen Volumen des Silos einen eigenen, angemessenen Maßstab.“ Wohlgerückt, der „Silo“ hat zwei Geschosse mehr als das Packhaus und wirkt trotzdem in einem Umfeld wie dem des Stadtquartiers absolut angemessen. Hochhaus ist eben nicht gleich Hochhaus.

## Gestaltungsbeirat begleitet Packhaus-Entwurf

Der „Alte Silo“ in Hamburg-Harburg belegt zudem eindrucksvoll die Bedeutung, die ein Hochpunkt in einem neuen Stadtquartier hat, ohne dass er dabei erdrückend oder auf andere Weise störend wirkt. Letztlich ist diese für das Gesamtvorhaben wichtige Integration eine Frage der Gestaltung im Detail. Diese noch ausstehende Gestaltung mit dem Gestaltungsgremium der Stadt ist offenbar bei der „Initiative“ untergegangen, hätten sie doch dann sicher ihr Protestplakat etwas anders gestaltet beziehungsweise zumindest den noch ausstehenden Gestaltungsprozess erwähnt. Denn das Ziel des Gestaltungsgremiums wird es sein, gemeinsam die architektonische und städtebauliche Qualität des Packhauses sicherzustellen und gemeinsame Antworten und Lösungen für die Umsetzung der Architektur zu finden. Im Rahmen eines solchen Prozesses kann es gut sein, dass das Packhaus anstatt einem neunten Vollgeschoss dann nur acht Geschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss erhalten wird. Über diesen Weg werden wir mit dem Packhaus einen Akzent setzen, der für das neue Gesicht des historischen Ortes und für seine künftige positive Entwicklung steht.

Vor diesem Hintergrund ist es fast müßig, darüber nachzudenken, warum sich die Initiative erst am Ende des Verfahrens zu Wort gemeldet hat, statt konstruktiv zu der Entwicklung beizutragen. Mit der vorhandenen breiten Unterstützung im Rücken ist es jetzt nur noch wichtig, dass wir die Planungen endlich konkretisieren und so schnell wie möglich umsetzen können. Vege sack kann sich darauf freuen.



Die Tiefe der Loggien gibt Aufschluss über die Massivität des Gebäudes. Ihre wechselseitige Orientierung verzahnt den Baukörper über Eck und erhöht seine gefühlte Stabilität.  
FOTO: TIM HUPE ARCHITEKTEN GmbH, Hamburg

**Kontakt:**  
Stadtquartier Entwicklungsgesellschaft mbH  
Zum Alten Speicher 1-2  
28759 Bremen  
Ansprechpartner: Max Zeitz  
E-Mail: [info@sqe.gmbh](mailto:info@sqe.gmbh)



Darstellung der Perspektiven für den Denkmalschutz bei gedrehtem Gebäude.  
FOTO: Wirth Architekten BDA PartgmbB, Bremen