

Neue Siedlung

40 neue Häuser in St. Magnus

Von **Volker Kölling** - 14.08.2018 -

Auf einer ehemaligen Hofstelle in St. Magnus planen die Entwickler von M-Projekt ein neues Quartier. Wenn alles glatt geht, sollen die Bauarbeiten im kommenden Frühjahr beginnen.



Das Hofgrundstück aus der Vogelperspektive. Die Gebäude stehen seit einigen Jahren leer und sollen abgerissen werden, die Bäume am Rand bleiben indes stehen. (Volker Kölling)

Wo vormals zwei Menschen wohnten, werden es bald über 120 sein: Der alte Mahlstedt'sche Hof im Herzen von St. Magnus wird einer Siedlung mit 37 Reihenhäusern und drei Einfamilienhäusern weichen. Eine Einwohnerversammlung und eine erste Beiratsbefassung hat es gegeben. Die „An Rauchs Gut Projektgesellschaft mbH“, ein Unternehmen der M-Projekt-Firmengruppe, hofft auf ein Okay der Baudeputation für den neuen Vorhaben- und Erschließungsplan bis Jahresende. Dann könnte man schon im Frühjahr mit dem Bau starten, so Projektentwickler Jens Crome.

Der Bauernhof ist vor einigen Jahren aufgegeben worden. Teile der Hausdächer sind eingestürzt. Ein Bauzaun sichert den alten Hof, der zwischen den Straßen „Auf dem hohen Ufer“ im Süden und „An Rauchs Gut“ im Norden liegt. Jens Crome: „Die bauliche Substanz des Hofes war nicht mehr so, dass man ihn mit einem vertretbaren Aufwand hätte erhalten können.“

So verschwindet der letzte St. Magnuser Bauernhof mit eigenen Wiesen aus dem Ortsbild. Aber ohnehin sind die Häuser in den vergangenen Jahrzehnten immer dichter an den alten Mahlstedt-Besitz herangewachsen: In westlicher Richtung guckt man jetzt noch von der alten Pferdewiese auf die rot geklinkerten Reihenhäuser der Bremischen-Siedlung, Richtung Osten schaut man auf

die Einzel- und Siedlungshäuser der Vockestraße.

Kronenschutz der Bäume

„Wir wollten die Substanz und die Struktur des alten Grundstückes erhalten und es auch mit Blick auf die Bauformen der Nachbarschaft entwickeln“, führt Jens Crome beim Blick auf den ersten konkreteren Plan aus. Der sei aber noch nicht in Stein gemeißelt, weil man sich momentan noch mitten in den Abstimmungsgesprächen etwa mit dem Bauamt Bremen-Nord und anderen Trägern öffentlicher Belange wie etwa dem Amt für Straßen und Verkehr oder Hansewasser befinde. Crome: „Man sucht natürlich gemeinsam nach einer guten Lösung für den Stadtteil und das neue Quartier.“

Ganz viel hat schlicht auch der alte Baumbestand auf dem lang gezogenen Grundstück vorgegeben: Bei der Parzellierung ging es um die Bremer Baumschutzsatzung mit ihren Bestimmungen zum Kronenschutz der Bäume, verrät Crome, der in Olaf Mosels Firma M-Projekt auch als Prokurist fungiert. Buchen, Eichen, Kastanien, Kopflinden – die neuen Bewohner werden von Anfang an im Grünen wohnen. Crome: „Die nördlichen drei Grundstücke für die Einzelhäuser haben so eine Größe zwischen 500 und 800 Quadratmetern, was doch ziemlich großzügig ist.“ Ihnen gegenüber bleibt ein Einfamilienhaus bestehen.



Fotostrecke: So teuer sind Wohnimmobilien in Bremen

„Vorne zum Hohen Ufer planen wir eine Reihenhausbauung mit Satteldächern. An der westlichen Seite sprechen wir gerade noch mit den Nachbarn die Abstände der Bebauung zur Grundstücksgrenze ab“, so Crome. Auch da geht es wieder um alte Bäume. Der erste 3-D-Plan der neuen Siedlung zeigt Häuser mit einer Putzfassade im oberen Bereich, abgesetzt von einer braunen Riemchenfassade im Erdgeschoss. Die Bebauung zum Hohen Ufer hin wird ähnlich weit zurückgesetzt bleiben wie die der Bremischen-Siedlung nebenan. Crome: „Und bei den Bäumen vorne an der Straße sind wir sowieso schon wieder auf öffentlichem Grund. Da gehen wir nicht ran.“

Die Garagenhöfe in der Mitte zeigen sich jetzt auf dem Plan noch mit begrünten Dächern – genauso wie die anderen Reihenhäuser mit nur leicht geneigten Pultdächern. Das allerdings haben die Projektentwickler nicht ganz freiwillig so aufgenommen. Vielmehr kündigt sich eine Ortssatzung an, die für flache Dächer solche Begrünungen vorschreibt. Jens Crome sagt aber auch klipp und klar, wer solche politischen Vorgaben am Ende bezahlt: „Fakt ist: Grüne Dächer machen das Bauen teurer. Wir haben dadurch erhöhte Erstellungskosten, die man einpreisen muss.“

Knapp 6000 Quadratmeter Wohnfläche

Etwa 6000 Euro an Zusatzkosten verursacht demnach so ein grünes Dach. Wobei Crome zum

jetzigen Zeitpunkt noch nichts Konkretes zu den Komplett-Preisen für die Häuser sagen kann. Fragt man Fachleute, bekommt man die Auskunft: Marktgerecht wären in dieser Lage für 150 Quadratmeter Wohnfläche Preise ab 350.000 Euro pro Reihenhaus – je nachdem, ob sich das Haus auf einem 180- oder 350-Quadratmeter-Grundstück befindet.

Insgesamt werden auf dem Areal wohl knapp 6000 Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Stadtplaner der 70er-Jahre gingen da in ihren Plänen für eine künftige Wohnbebauung hier viel weiter. Jens Crome hat den alten Flächennutzungsplan eingesehen: Darin war auf dem Mahlstedt'schen Grundstück noch eine Abfahrt der legendären und nie realisierten Werderland-Trasse eingezeichnet. Wie oben am Chaukenhügel wollte man direkt daneben Geschosswohnungsbau auf mehreren „Baufeldern“ betreiben und 14.000 Quadratmeter Wohnfläche schaffen – mehr als doppelt so viel wie heute ohne Abfahrt vorgesehen ist.

Relativ weit ist Jens Crome schon in der Abstimmung mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) und dem Versorgungsunternehmen Hansewasser über die Straßenerschließung der neuen Siedlung: Von Norden und Süden wird es jeweils eine Stichstraße geben, die in der Mitte aber nur für Versorgungsfahrzeuge wie die Müllabfuhr freigegeben wird. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt die Verbindung frei. Man will hier keine schnelle Abkürzung quer durch St. Magnus für die Autos der nördlichen Anwohner schaffen.