

**An der Untermühle**

# Neuer Wohnraum für junge Familien

Von **Brigitte Lange** - 10.06.2018 -

**Aus Mischgebiet wird Wohngebiet: In Ritterhude könnten in ein paar Monaten 21 Reihenhäuser neu entstehen; der zuständige Fachausschuss billigte jetzt den Vorentwurf eines Projektentwicklers.**



**An der Untermühle: Wo sich jetzt noch eine Autowerkstatt befindet, möchte "M Projekt" aus Vegesack 21 Reihenhäuser bauen.** (Brigitte Lange)

Ritterhude. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Auch in Ritterhude. Ein Indiz dafür ist der steigende Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen. Und er wird wohl weiter wachsen: Der Bauprojekt-Entwickler "M Projekt" aus Vegesack möchte in Ritterhude zentrumsnah bis zu 21 Reihenhäuser errichten. Zielgruppe: junge Familien. Das erfuhren nun die Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr. Ihnen stellte Architekt und M-Projekt-Mitgeschäftsführer Philipp Romeiser das Vorhaben vor.

Das Grundstück, das Romeiser und sein Partner Olaf Mosel im Blick haben, liegt an der Straße An der Untermühle. Auf dem Grundstück befindet sich zurzeit ein Auto-Service. Der Betrieb grenzt direkt an die gemeindeeigene Kindertagesstätte Bunkenburgsweg. Aus Sicht der Verwaltung eine ungünstige Konstellation. Daher meinte Bauamtsleiter Michael Keßler: "Das wäre die Chance, diese Gemengelage aufzulösen und daraus ein Wohngebiet zu machen."

Tatsächlich hatten die Bremer Projektentwickler zunächst gedacht, sie könnten auf dem bereits bebauten und zurzeit verpachteten Grundstück ihre Häuser nach Paragraph 34 des Baugesetzbuchs errichten. Als eine Art Lückenbebauung, die sich an der bestehenden

Siedlungsstruktur orientiert. Vorgespräche mit der Verwaltung ergaben aber, dass dies nicht möglich ist. Denn laut Flächennutzungsplan handelt es sich in dem Gebiet um eine Mischbebauung, nicht um ein Wohngebiet. Ein Bebauungsplan muss somit her, und den muss der Rat auf den Weg bringen. Die Kosten dafür tragen die Antragsteller. Die wollen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der nur für ihr eigenes Projekt gilt, das sie selbst realisieren. Den Vorentwurf dazu stellte Romeiser nun im Planungsausschuss vor.

### **"Bebaute Strukturen"**

„Es handelt sich hier um kein freies Feld, sondern um bebaute Strukturen. Wir recyceln damit eine alte Fläche und verringern den Flächenverbrauch“, sagte er. Auch könnten sie die bereits vorhandene Infrastruktur nutzen. Insgesamt betrage die Größe des Grundstücks 6165 Quadratmeter. Bisher, so Romeiser, stünden zwei große Hallen und ein Haus mit Walmdach darauf. Es gebe zwei Zufahrten. Auf diesem Grundstück sollen drei Häuserreihen entstehen. Dabei bestünde die erste aus den meisten, die letzte aus der geringsten Zahl an Gebäuden. Die erste und die zweite Reihe würden mit ihren Gärten aneinander stoßen. Die hinterste Reihe hätte die Gärten wieder gen Süden – Richtung Straße – ausgerichtet. Parkplätze beziehungsweise Carports würden auf dem Grundstück geschaffen. „Wir planen mit eineinhalb Stellplätzen pro Haus“, so Romeiser.

Auf eine Haus-Variante haben sich die Projektentwickler noch nicht festgelegt. Romeiser zeigte Entwürfe zweier Haustypen, die aktuell an zwei Standorten in Bremen von M Projekt errichtet würden. Ein Reihenhaustyp würde im obersten Stockwerk eine große Dachterrasse besitzen. Die andere Variante würde eher dem herkömmlichen Baustil entsprechen und damit mehr Raum bieten. Die Häuser, so berichtete Romeiser, würden eine Breite von etwa 5,50 Meter besitzen und eine Wohnfläche von circa 100 Quadratmetern bieten. Geplant seien zwei bis drei Zimmer plus ein großer Raum im Dachgeschoss als Reserve.

„Es ist gut, dass das Grundstück bebaut werden soll“, bezog Wolfgang Goltsche für die Grünen Stellung. Die aktuelle Bebauung stelle kein Ruhmesblatt dar. Von Günter Pröpping vom Seniorenbeirat kam der Hinweis, dass dort, wo die Werkstatt stehe, einst ein Löschteich gewesen sei. Sie hätten es also möglicherweise mit schwierigem Baugrund zu tun. Romeiser versicherte ihm, dass sie vor Baubeginn noch eine Bodenuntersuchung vornehmen würden. Auf Pröppings Frage nach einem möglichen Kaufpreis für ein solches Reihenhaus sagte Romeiser, dass sie in Bremen-Grohn gerade ähnliche Häuser bauen würden, die – ohne Maler- und Bodenarbeiten – ab 290 000 Euro kosteten. Tatsächlich sei es inzwischen in Bremen schwierig, ein Reihenhaus für unter 300 000 Euro zu bekommen.

„Wie teuer die Häuser in Ritterhude werden, kann ich derzeit nicht sagen.“ Und zusätzliche Kosten, die sich eventuell aus einem problematischen Baugrund ergeben würden, müssten sie wieder reinbekommen. Auf Nachfrage wies Michael Keßler das Gremium außerdem darauf hin, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan es dem Rat ermögliche, alle Details festzulegen. So informiert, fiel die Empfehlung des Fachausschusses an den Rat der Gemeinde einstimmig aus: Das Bremer Unternehmen soll seine Reihenhaus-Pläne weiter verfolgen.