

Der Beirat Borgfeld hat in seiner ordentlichen Sitzung am heutigen Tage – nichtöffentlich -  
folgenden

## **Beschluss**

gefasst:

### **„Erhaltung der Atriumhäuser Bekassinenstraße und Rohrdommelweg“**

- 1. Der Beirat Borgfeld fordert die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung auf zu ihrem Aktenzeichen ... ( ... - Bauvorhaben Aufstockung eines Staffelgeschosses) das Einvernehmensverfahren (§ 11 Abs. 1 OBG) durchzuführen und den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung in vorgelegter Form zurückzuweisen, respektive eine gegebenenfalls erteilte Baugenehmigung zurückzunehmen.**
- 2. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wird aufgefordert, den Bebauungsplan 842 mit zusätzlicher Festsetzung dergestalt zu ergänzen, dass die sogenannter Atriums-Häuser (Bungalows in eingeschossiger Bauweise) oberhalb eingeschössiger Bauweise um kein weiteres Geschoss (auch kein Staffelgeschoss) erweitert werden dürfen. Bis zum Erlasse dieses geänderten Bebauungsplanes ist sofort eine Veränderungssperre zu erlassen.**
- 3. Der Beirat Borgfeld fordert die Denkmalschutzbehörde auf, die sogenannten Atriumhäuser in der Bekassinenstraße und dem Rohrdommelweg unter Denkmalschutz (Ensemble-/Quartiersschutz) zu stellen.**

### Begründung:

1. Der Beirat hat erstmals am 05.03.2024 Kenntnis davon erlangt, dass die senatorische Behörde Genehmigung für den Bauantrag zum Aktenzeichen ... erteilt hat. Hiermit wird somit fristgerecht (§ 11 Abs. 1 OBG) die Herstellung des Einvernehmens verlangt.

Bei der Anhörung des Beirates lagen keine Skizzen oder Fotos von der beabsichtigten Aufstockung in sogenannter Staffelbauweise vor. Ausweislich der in – Anlagen 1 – beigefügten Lichtbilder wurde nun bekannt, dass die Kubatur des Bauvorhabens sich mit seiner seinem Volumen – auch in optischer Hinsicht - nicht in die Umgebung einfügt und damit nicht verträglich. Das Staffelgeschoss (erstes Obergeschoss) überschreitet unter Berücksichtigung aller Überstände die maximale Höhe und das zulässige Mass von zwei Drittel des Erdgeschosses und ist damit als Vollgeschoss zu betrachten (§ 2 Abs. 6 S. 2 und 3 BremLBauO).

Mit Blick auf die im Verfahren nicht angehörten nachbarschützenden Drittbelange ist festzuhalten, dass die direkt auf die Grenze gesetzte Außenwand (mangels Bauwich) nach Windrichtung im Falle von Regenwasser zur Entwässerung auf das Dach des Nachbargebäudes führen wird. Eine entsprechende Entwässerungsgenehmigung ist dem Beirat nicht bekannt. Insoweit verbietet sich ohne vorherige Anhörung der Nachbarn die Dispenserteilung nach § 2 Abs. 7 S. 1 und 2 BremLBauO. Die Abweichung ist städtebaulich nicht vertretbar, weil sie für ein Quartier von rund 59 baugleichen Gebäuden in der Bekassinenstraße und im Rohrdommelweg ein Einfallstor für eine unwillkommene stärkere Verdichtung in einer stark bewohnten Sackgasse mit umfangreich zu erwartendem Fahrzeugverkehr öffnet. Die vorhandene geschlossene Bauweise dieser Atriumshäuser wahrt im Falle einer Aufstockung mit einem weiteren Geschoss oberhalb des Erdgeschosses nicht die Privatsphäre der in den Nachbargebäuden angrenzenden Atrien („Innenhöfe“). Es stehen Auswüchse unbekanntes Ausmasses bevor, wie die in – Anlagen 2 – beigefügten Skizzen erkennen lassen. Es steht nach diesseitiger Überzeugung auch die Befürchtung im Raume, dass auf ein genehmigtes (erstes) Staffelgeschoss ohne im B-Plan festgesetzte Firsthöhe ein weiteres (zweites) Staffelgeschoss aufgesetzt werden könnte.

2. Die Atriumshäuser in der Bekassinenstraße und im Rohrdommelweg stellen nach Auffassung des Beirates Borgfeld ein schützenswertes Ensemble eines Siedlungs-Quartiers, respektive eines Straßenzuges dar, dessen Erhaltung aus architektur-geschichtlichen, künstlerischen und heimat-städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 BremDSchG). In den 1960er- und 1970er-Jahren galt der „verdichtete Flachbau“ als Alternative zu den modernen Wohnsilos, aber auch zum typischen Bremer Haus. Die Atrium-Häuser wurden ab 1972 errichtet. Von den damaligen Bauträgern wurde in den Kaufverträgen strenge Auflagen an die Käufer erteilt, um das typische architektonisch zurückhaltende Erscheinungsbild der Quartiere zu wahren (siehe redaktioneller Zeitungsartikel im Weser-Kurier vom 24.02.2024, Seite 44 - „Architekturgeschichte – Jedem sein Bungalow“, in – Anlage 3 - ).

Zwecks Wahrung dieser schützenswerten Einheit wird zum Einen die Denkmalschutzbehörde um eine Unterschutzstellung gebeten. Zum anderen wird die Senatorin aufgefordert, den Bebauungsplan 842 mit der Festsetzung zu ergänzen, dass die Atriumshäuser in ihrer Geschosshöhe eingeschossig ohne weitere Staffelgeschosse zu verbleiben haben.

Dieser Beschluss wurde einstimmig mit 12 anwesenden Ja-Stimmen gefasst.

Bremen, den 12.03.2024 um 22:00 Uhr

A handwritten signature in blue ink, reading "Bramsiepe", enclosed in a thin black rectangular border.

Karl-Heinz Bramsiepe  
- Ortsamtsleiter -

- Anlagen 1 -

© 2024 Google

Bekassinenstraße

GAME CHANGER group

Reinholdstraße

Reinholdstraße

Reinholdstraße

Image Landsat / Copernicus

Goog

53°06'57.91" N 8°54'09.82" O Höhe 6 m sichthö

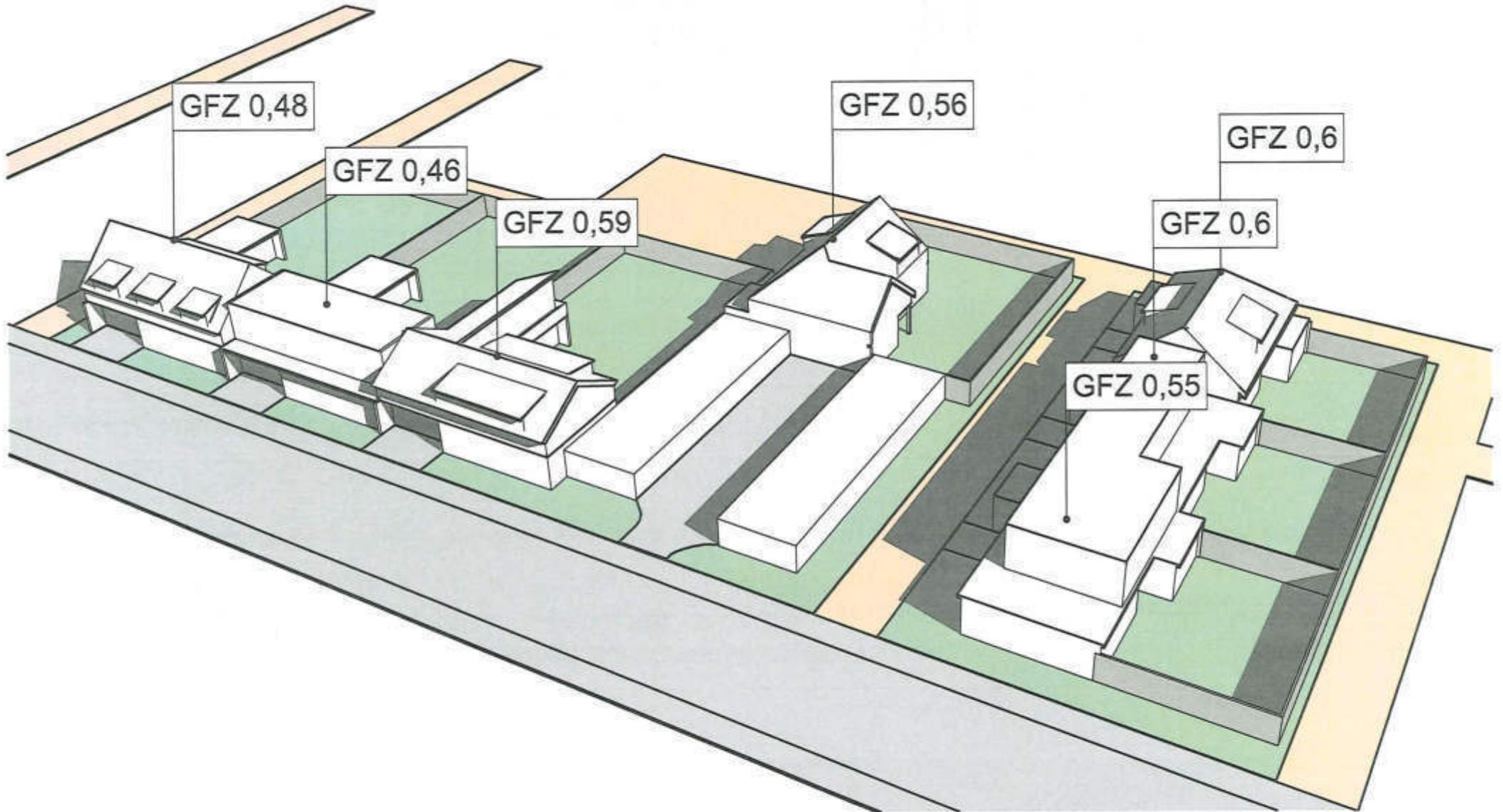


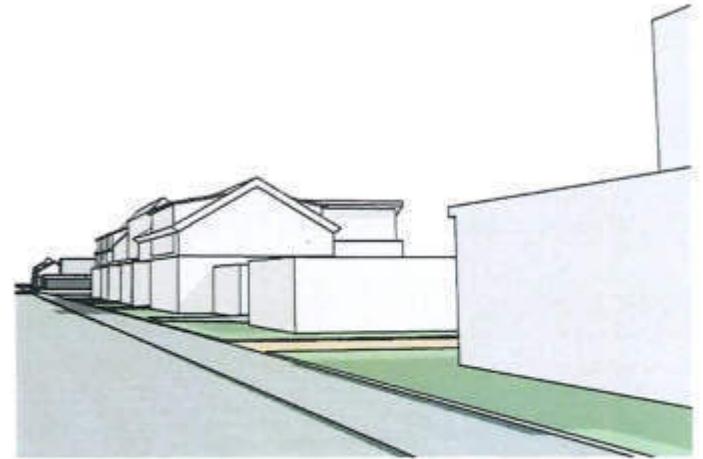
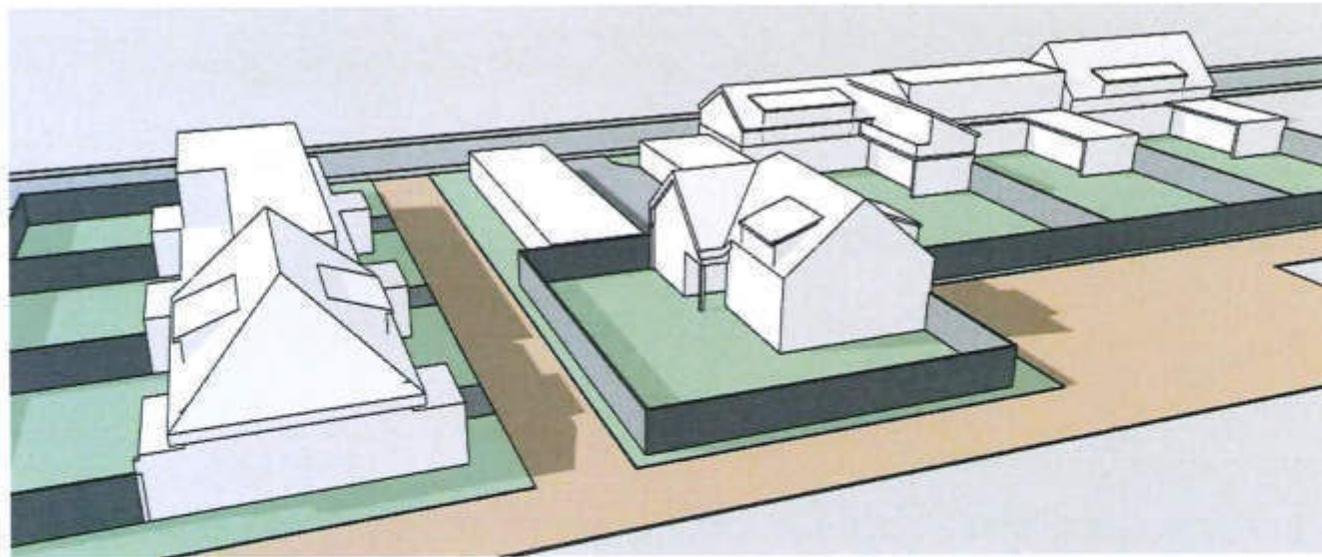
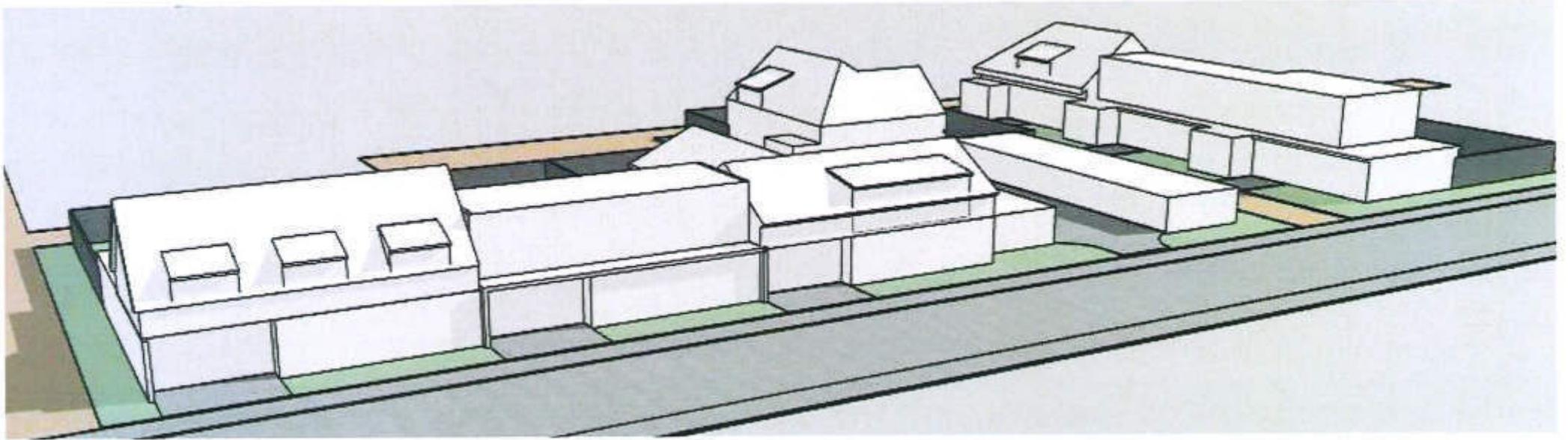


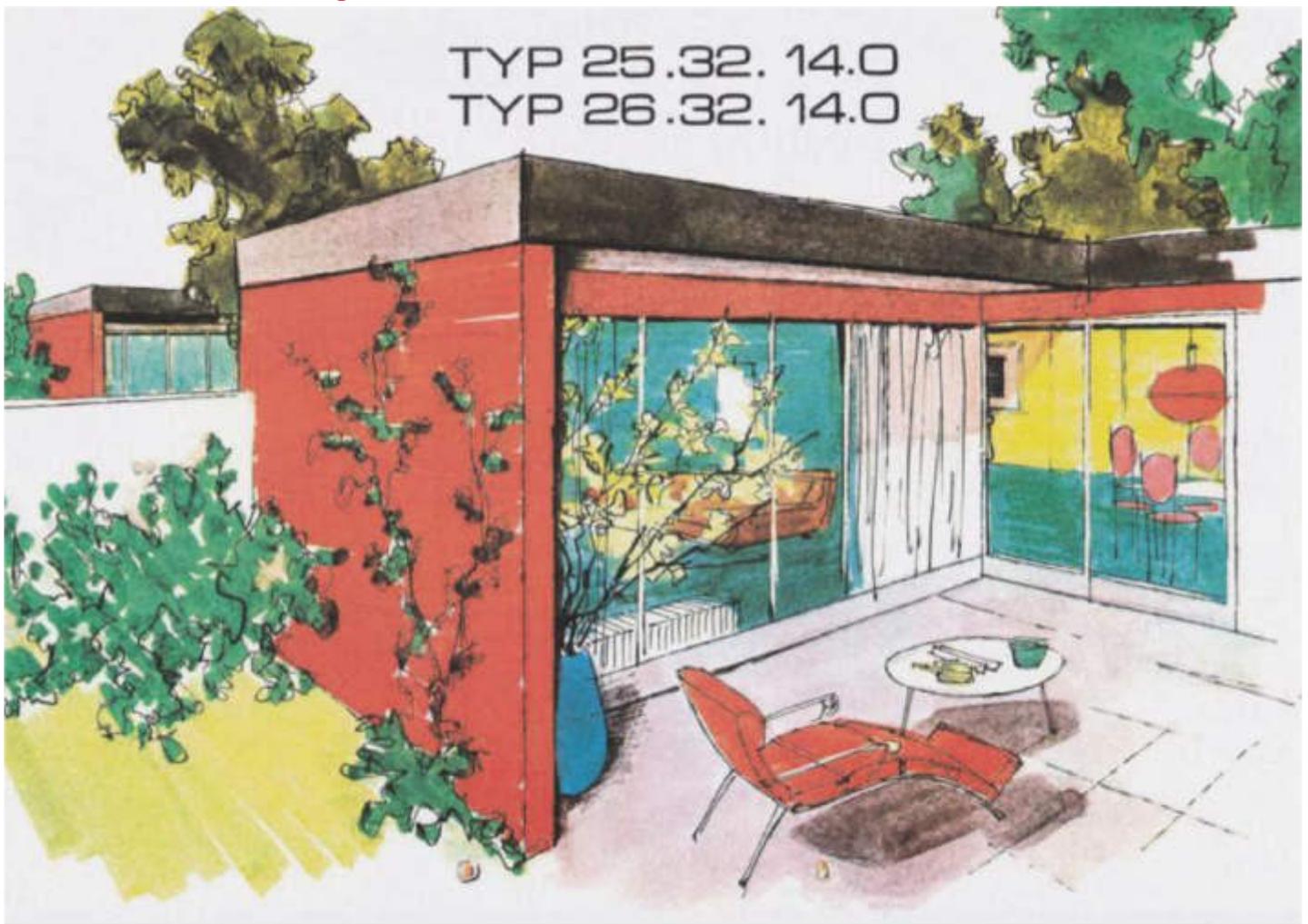




- Anlagen 2 -







Die Alternative zur Großsiedlung: Winkelbungalow für Borgfeld aus einer Werbebroschüre der Neuen Heimat.

Geschichte

24. Februar 2024 | Seite 44

⌚ 6 min.

## Architekturgeschichte

# Jedem seinen Bungalow

In den 1960er- und 1970er-Jahren galt der „verdichtete Flachbau“ als Alternative zu den modernen Wohnsilos, aber auch zum typischen Bremer Haus. Mit ihren Qualitäten überzeugt diese Wohnform auch heute noch.

*Eberhard Syring*

Vor fast genau 50 Jahren, am 4. März 1974, wurde Eberhard Kulenkampff als neuer Bremer Senatsbaudirektor in einem Pressegespräch der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Amt bis 1987 und bis 1994 als Geschäftsführer der neu gegründeten, überwiegend kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Gewoba sollte er das bauliche Erscheinungsbild der Hansestadt wesentlich mitprägen. Doch das ist hier nicht das Thema. Vielmehr geht es um ein Detail bei dem Pressegespräch, über das der WESER-KURIER einen Tag später berichtete:

Kulenkampff hatte bei Dienstantritt als „Schwerpunkt Nummer eins“ den Wohnungsbau angeführt.

Auf die persönliche Frage, welches Heim er denn selbst für seine vierköpfige Familie in der Hansestadt anstrebe, sagte er: „Möglichst ein Atriumhaus in zentraler Lage“. Allerdings mit leicht ironischem Unterton, denn er zitierte anschließend einen bekannten Aphorismus von Kurt Tucholsky über die Widersprüchlichkeit menschlicher Wohnbedürfnisse, die uns von ländlicher Idylle und urbaner Lebendigkeit in idealer Kombination träumen ließ: „Vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße.“

Aber das mit dem Atriumhaus war schon ernst gemeint. Denn Kulenkampff kannte diesen Wohntypus aus eigener Erfahrung. Rund zehn Jahre zuvor war er am Morgensternweg in Hannover am Entwurf einer Wohnanlage mit solchen Häusern, von denen er eines selbst bewohnte, beteiligt. In der Fachwelt nannte man so etwas seinerzeit gern „verdichtete Flachbauweise“.

Auch in Bremen gab es seit etwa Mitte der 1960er-Jahre solche Häuser. Wie so oft, reagierte man in der Hansestadt erst etwas spät auf diesen Trend. Dabei hatte bereits 1954 der österreichische Architekt Roland Rainer, der im deutschsprachigen Raum als „Pionier des verdichteten Flachbaus“ galt und später als Architekt der Stadthalle in die lokale Baugeschichte einging, eine relativ zentrumsnah gelegene Großsiedlung in dieser Bauweise vorgeschlagen. Sie sollte dort entstehen, wo Ende der 1950er-Jahre dann die Gartenstadt Süd im damaligen Gewoba-Stil mit Hochhäusern, Mietshauszeilen und einigen wenigen Reihenhäusern gebaut wurde. Da er keinen Auftrag besaß, hatte Rainer, der damals als Professor an der TH Hannover Wohnungswesen und Städtebau lehrte, das Ganze als Studienprojekt aufgezogen.

## Stadthallenarchitekt als Pionier

Rainer versprach sich eine größere Resonanz auf den Entwurf, war doch Bremen die einzige deutsche Großstadt mit einem hohen Anteil an Eigenheimen, bedingt durch die Besonderheit des „Bremer Hauses“. Vor dem Krieg machten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern hier noch deutlich über 50 Prozent des Gesamtbestands aus. Doch die großen Wohnungsbaugesellschaften scheuten Experimente und setzten zunächst vor allem auf größere Wohneinheiten und, wenn's um Eigenheime ging, auf Reihenhäuser in der Tradition des Bremer Hauses.

Dabei lagen die Vorteile der neuen Bauweise klar auf der Hand: Auf den Maßstab des Quartiers bezogen, konnte man eine vergleichbare Wohndichte erzielen wie bei einer Bebauung mit Hochhäusern und Wohnzeilen, zwischen denen ein meist schlecht zu nutzender Zwischenraum entstand. Und gegenüber dem klassischen Bremer Haus, das inzwischen ja meist als Mehrparteienhaus diente, war eine praktischere, auf die seinerzeit modernen Wohnbedürfnisse zugeschnittene Raumaufteilung ein überzeugendes Argument.

Anfang der 1960er-Jahre setzten sich diese Erkenntnisse mehr und mehr auch in Bremen durch. Was nicht zuletzt an einer wachsenden Kritik an den ersten großen Neubausiedlungen in der Vahr oder in Huchting lag, die nun nicht selten als monoton eingestuft wurden. Erste größere Anlagen in verdichteter Flachbauweise entstanden in neu geplanten Wohngebieten, wie im „Schweizer Viertel“ in Osterholz und im Leher Feld. In der Regel handelte es sich um eingeschossige Winkelbungalows, die raumsparend zu dichten Strukturen zusammengefügt waren. Sie wurden über Wohnwege erschlossen. Der Garten war auf einen rund 100 Quadratmeter großen Gartenhof (Atrium) reduziert, der vom Hof des Nachbarn durch eine Mauer getrennt wurde. Die Wohn- und Schlafräume lagen zum Hof, Küche und Nebenräume, wie der sogenannte Hochkeller zum Wohnweg. Durch den Verzicht auf Unterkellerung und Obergeschoss konnten die Baukosten stark reduziert werden. Die Pkw parkten in separaten Garagenhöfen.

Waren die Erschließungswege bei den frühen Anlagen meist als Sackgassen angelegt, so wurde bei späteren Projekten stärker auf eine netzartige Verknüpfung dieser Wege und eine anspruchsvollere Gestaltung des Wohnumfeldes geachtet, beispielsweise durch kleine Plätze halböffentlichen Charakters. Auch eine Mischung unterschiedlicher Haustypen zur Vermeidung eines zu monotonen Erscheinungsbildes war nun angesagt. Das gilt vor allem für Bauanlagen der 1970er-Jahre, wie sie im Kurfürstenviertel in der Vahr oder in den Neubaugebieten Findorff-Weidedamm und auf der Borgfelder Seite des Lehester Deichs entstanden. Im Vergleich zu ähnlichen Siedlungen im europäischen Ausland – wie der Gartenstadt Puchenau bei Linz von Roland Rainer oder anderen, in der Fachpresse oft publizierten Beispielen aus Skandinavien und Großbritannien – blieb die Ausbreitung solcher Wohnformen in Bremen aber eher im bescheidenen Rahmen.

In den 1980er-Jahren, als die großen Wohnungsbaukonzerne kriselten und Wohnen in innenstadtnahen Altbauquartieren neu entdeckt wurde, kam der verdichtete Flachbau rasch aus der Mode. Doch hatte und hat diese Wohnform stets ihre Liebhaber. Zu den prominenten Atriumhausbewohnern zählten Bürgermeister Hans Koschnick (SPD) und Bausenator Stefan Seifriz (SPD). Und auch heute noch bietet der Haustyp durch seine niveaugleiche Wohnfläche, den direkten geschützten Außenraumbezug und intimen Wohncharakter zahlreiche Vorteile, die die hier lebenden Menschen als einen Identität stiftenden Aspekt erfahren. Das war schon von den Bauträgern so beabsichtigt. Deshalb gab es in den Kaufverträgen strenge Auflagen, um das typische architektonisch zurückhaltende Erscheinungsbild der Quartiere zu wahren.

## Ein Nachbar stockt auf

Doch so vorausschauend dies schien, schützt es heute nicht vor nachbarschaftlichen Konflikten, wie ein aktuelles Beispiel aus dem Quartier an der Bekassinenstraße in Borgfeld zeigt. Eine Anwohnerinitiative hat sich hier gebildet. In einem Schreiben an Bausenatorin Özlem Ünsal (SPD) wird darauf hingewiesen, dass die Gestaltungsregelung knapp 50 Jahre „für einen relativen

Frieden unter den Bewohnern gesorgt“ habe. „Nun“, heißt es jedoch weiter, „hat sich teilweise der Generationswechsel vollzogen und die klug, aber nicht üppig bemessenen Strukturen der einzelnen Gebäude scheinen neuen Anforderungen zu genügen, z.B. durch die Barrierefreiheit der Bungalows. So konnte man bis gestern glauben. Aus der horizontalen Perspektive der Flachdachbungalows erhebt sich auf einmal ein Kubus, ein Nachbar stockt auf. Die Überraschung war perfekt, das Bauamt hat bewilligt, jedoch wurde kein Nachbar befragt. Der Bauausschuss des Beirats war nicht vor Ort, sondern hat nach Aktenlage zugestimmt.“

Was die Anwohner umtreibt, ist die Angst, dass die klare Missachtung des architektonischen Charakters der Siedlung einer weiteren Verunstaltung Tür und Tor öffnen könnte und sich ein markantes Stück Stadt- und Baugeschichte auf das Niveau der visuellen Anarchie üblicher Stadtrandsiedlungen zubewege. Man darf gespannt sein auf die Argumentation der Baubehörde und der Denkmalpflege, die ebenfalls eingeschaltet wurde.

# „Möglichst ein Atriumhaus in zentraler Lage“



Ein Gartenhofhaus im Quartier Blockdiek: Links neben der Eingangstür befindet sich der sogenannte Hochkeller.