

Investoren sollen Lloydhof aufmöbeln

Bremer Expertengremium legt Abschlussbericht vor / Einzelhandel im Brill-Parkhaus vorgeschlagen

VON JÜRGEN THEINER

Bremen. Der Lloydhof im Ansgaritorviertel soll als Geschäftshaus weiterentwickelt und das angrenzende Parkhaus am Brill durch Einzelhandel im Erdgeschoss aufgewertet werden. Das empfiehlt der „Perspektivkreis Ansgaritor“ in seinem bisher unveröffentlichten Abschlussbericht. Hochfliegenden Plänen nach Art des gescheiterten City-Center-Neubaus erteilen die Experten eine Absage.

Der Perspektivkreis aus Verwaltungsfachleuten, privaten Projektentwicklern, Einzelhändlern und diversen Verbandsvertretern hatte sich Anfang des Jahres zusammengefunden, um Vorstellungen für die Zukunft der beiden Immobilien zu entwickeln. Ursprünglich sollten Lloydhof und Parkhaus einem großen Einkaufszentrum weichen. Doch im Sommer 2015 sprang der portugiesische Investor Sonae Sierra ab. Die großräumigen Pläne für den westlichen Rand der Innenstadt waren damit hinfällig – alles zurück auf null.

In seinen fünf Sitzungen zwischen Januar und August hat sich der Perspektivkreis von einem zentralen Gedanken leiten las-

sen: „Große Ladenflächen, insbesondere in B-Lagen, sind derzeit in der Bremer Innenstadt nicht marktgängig“, wie es im Abschlussbericht heißt. Gefragt seien eher originelle Sortimente und Einzelhandelskonzepte, die auf einen hohen Erlebniswert setzen. Auf dieser Überzeugung fußt nun auch der Plan für einen „Neuen Lloydhof“. Der Perspektivkreis spielte dafür zwei Szenarien durch: Neubau oder sogenanntes Refurbishment, was man mit Ertüchtigung übersetzen kann. Da das Refurbishment ohne eine komplett neue Tragwerkskonstruktion auskäme, wäre es nach Berechnungen des Duisburger Projektentwicklers Fokus Development mit Gesamtkosten von rund 35 Millionen Euro rund 15 Millionen Euro günstiger zu haben als ein Neubau.

Für das Erdgeschoss eines umgebauten Lloydhofs stellt sich der Perspektivkreis schwerpunktmäßig Einzelhandel und Gastronomie vor, ausgerichtet zum Ansgarikirchhof und Hanseatenhof. In den oberen Geschossen sei eine Mischung aus Wohnen und Büros denkbar, eventuell auch Hotel- und Freizeitnutzung wie Fitness. Bauliche Eingriffe in die heutige Fassadengestaltung müssten mit einem Gestaltungsgre-

mium unter Leitung der Senatsbaudirektorin abgestimmt werden.

Doch wer soll überhaupt bauen? Der aktuelle Eigentümer eher nicht, denn das ist die Stadt. Sie hatte das 4740 Quadratmeter große Grundstück bereits 2012 gekauft; damals in der Erwartung, die Immobilie in das große City-Center-Projekt einbringen zu können. 23,8 Millionen Euro wurden seinerzeit für das Objekt gezahlt. So viel Geld wird Wirtschaftssenator Martin Günthner (SPD) kaum wieder hereinholen, wenn das Vorhaben „Neuer Lloydhof“ – wie vom Perspektivkreis vorgeschlagen – für Investoren ausgeschrieben wird. Die Handelsimmobilien-Experten von Fokus Development legen ihren Berechnungen einen Grundstückspreis von lediglich 13 Millionen Euro zugrunde. Ein schmerzhafter Schnitt scheint also unausweichlich, wenn das Refurbishment in privater Regie Gestalt annehmen soll.

Derzeit ist das Gebäude des Lloydhofs Schauplatz eines Experiments namens „City-Lab“. Die Einzelhandelsflächen sind belegt durch Existenzgründer und Anbieter besonderer Sortimente. Gegen kleine Miete können die Händler, Gastronomen und

Dienstleister im „City-Lab“ erproben, ob ihre Geschäftsideen am Markt ankommen. Diese Zwischennutzung ist bis Ende 2017 befristet. Geht man davon aus, dass eine europaweite Ausschreibung des Refurbishment-Projekts im nächsten Jahr erfolgreich abgeschlossen wird, könnte anschließend mit der Umgestaltung des Lloydhofs begonnen werden. Fokus Development setzt dafür eine Bauzeit von 22 Monaten an.

Das benachbarte Parkhaus am Brill kann nach Ansicht des Perspektivkreises bleiben, was es ist. Man spreche sich „für eine Abkehr vom Grundsatz aus, das Parken unter die Erde zu verlegen“, heißt es im Abschlussbericht. Denkbar sei allenfalls, das Gebäude im Erdgeschoss mit Einzelhandel anzureichern. Zusätzlicher Einzelhandel kommt übrigens auch für das Parkhaus Mitte in Betracht. Das steht nicht im Abschlussbericht des Perspektivkreises, sondern in einer Antwort des Senats auf eine parlamentarische Anfrage der CDU zur Innenstadtentwicklung. Demnach hat eine Projektstudie ergeben, dass die vorhandenen Einzelhandelsflächen im Bereich der Lloydpassage in das Parkhaus Mitte hinein vergrößert werden könnten.