

# IMMOBILIEN ZEITUNG

## FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

## Für 45 Mio. Euro entsteht Neue Stadtkante in Verden

### PROJEKTE

Von Friedhelm Feldhaus | 20.09.2021

**Die Bremer Asset-Gruppe hat sich bei einer kommunalen Ausschreibung für ein Wohn- und Gewerbequartier im niedersächsischen Verden durchgesetzt. Für 45 Mio. Euro sollen die Neue Stadtkante mit 100 Wohnungen, einem Rewe-Markt und eventuell einem Hotel ab 2023 als CO2-neutrales Quartier entstehen.**

Mit einem Entwurf der Hamburger Schenk Fleischhaker Architekten hat sich die Asset-Gruppe, ein Bremer Projektentwickler und Investor, bei einer Ausschreibung der Stadt Verden für das ehemaligen Grundstück der Kaufhalle durchgesetzt. Auf dem 7.500 qm großen Areal am Blumenwisch sollen drei ziegelverblendete Hauptbaukörper entstehen, deren giebelständige Architektur auf die städtebauliche Struktur verweisen soll. Ein neu entstehender Allerplatz wird als Stadtbalkon von Verden mit Blick auf die Aller sowie das Naturschutzgebiet Allerniederung konzipiert.

### Hotelnutzung wird geprüft

Geplant sind rund 100 barrierefreie Wohnungen, die auf etwa 9.600 qm der insgesamt 17.000 qm oberirdischer Bruttogrundfläche (BGF) errichtet werden. Die Formate reichen von kleinen Kompaktwohnungen bis hin zu familiengerechten Wohnungen. 20% der Wohnungen werden als öffentlich geförderte Mieteinheiten realisiert. Die übrigen 80% als Eigentumswohnungen, die vor allem an Eigennutzer veräußert werden sollen.

Zudem steht fest, dass ein Rewe-Vollsortimenter (2.600 qm BGF) einziehen wird, Gastronomie und weiterer Einzelhandel (1.200 qm BGF). Teil des Konzeptes ist auch ein Hotel (3.600 qm BGF). "Wir haben zum Hotel eine Machbarkeitsstudie beauftragt", erklärt Ingo Damaschke, geschäftsführender Gesellschafter der Asset-Gruppe. "Die Hotelnutzung steht unter dem Vorbehalt, dass wir einen Betreiber finden, der in der aktuellen Situation finanzierungsfähig ist, und eine Bank, die das Konzept finanziert." Sollte es mit dem Hotel nicht klappen, stehen Nutzungen wie Seniorenwohnungen zur Disposition.

Bereits 2013 hatte die Stadt Verden das Grundstück der Kaufhalle für 2 Mio. Euro erworben. Zunächst hatte BPD Projektentwicklung aus Hamburg das neue Quartier entwickeln wollen, sich aber im April 2019 von dem Projekt zurückgezogen. Nachdem kurz darauf auch eine Bietergemeinschaft der Stadt eine Absage erteilte, entschieden sich die politischen Gremien für eine Neuausschreibung. Sie erfolgte Anfang dieses Jahres. Vier Entwickler beteiligten sich daran.

## CO2-neutrales Quartier

Damaschke will mit der Neuen Stadtkante Verden ein im Betrieb CO2-neutrales Klimaschutzquartier errichten. "Ein Gutachten bestätigt, dass wir hier die Wärmeversorgung mit Geothermie und ohne fossile Brennstoffe sicherstellen können. Und auch behördlicherseits steht dem nichts im Wege." Auf den geeigneten Dächern werden zudem großflächige Photovoltaikmodule installiert. Sharing-Angebote für Auto und Pkw sowie Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge ergänzen den klimaschonenden Ansatz.

Im Juli hatte eine Jury dem Konzept der Asset-Gruppe und von Schenk Fleischhaker Architekten den Zuschlag gegeben. In der vergangenen Woche hatte der Projektentwickler den Entwurf in der Ratssitzung vorgestellt. Bis Ende des Jahres sollen die Pläne nach den Empfehlungen der Jury überarbeitet werden und ein Beschluss über das städtebauliche Konzept gefasst werden - als Basis für das Bebauungsplanverfahren. Der Bremer Entwickler ist von dem "straffen Zeitplan" beeindruckt, mit dem Politik und Verwaltung das Projekt vorantreiben. "Da wird nichts unnötig kompliziert gemacht - anders, als in Bremen oder Berlin." Damaschke erwartet Ende 2022 Baurecht und will 2023 mit dem Bauen starten. Das Investitionsvolumen liege bei 45 Mio. Euro.