

# PROTOKOLL

## Sitzung des Beirats Mitte vom 14. Juli 2020 Beiratssitzung / Anwohnerversammlung zum Wohnungsbauprojekt Kohlhöcker Straße / Ecke Salvador-Allende-Straße (II)

### Anwesend

vom Beirat	Partei	Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt	Gäste
Insa Drechsler-Konukiewitz	GRÜNE	Hellena Harttung (Ortsamtsleitung)	Herr Petersen, evoreal
Jonas Friedrich		Manuela Jagemann (Protokoll)	Herr Fleischhauer, Architekt
Joachim Musch		Armin Willkomm (Protokoll)	Herr Driess, Projektleiter
Waltraut Steimke			Frau Prof. Dr. Reuther, SKUMS
Astrid Selle			Herr Eickmann, SKUMS
Jan Strauß	LINKE		Herr Petry, SKUMS
Jörg Windszus			Frau Ricci Landesdenkmalpflege
Holger Ilgner	SPD		Herr Wagner, SPD, Bürgerschaft
Birgit Olbrich			Herr Schumann, DIE LINKE, Bürgerschaft
Michael Steffen			
Ingrid Kreiser-Saunders	CDU		
Ann-Kathrin Mattern			
Dirk Paulmann			

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 20:15 Uhr

Frau Harttung begrüßt die Anwohner\*innen und führt kurz in das Thema des Abends ein. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) für das Wohnungsbauprojekt Kohlhöcker Straße / Ecke Salvador-Allende-Straße liege vor. Der Beirat sei aufgefordert, dazu Stellung zu nehmen. Sie erläutert, warum die Sitzung als Video-Konferenz realisiert werde. Der Beirat habe die Möglichkeit geprüft, eine Präsenz-Sitzung durchzuführen. Eine Veranstaltung mit mehr als 200 zu erwartenden Teilnehmer\*innen sei unter Pandemiebedingungen unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit nicht umzusetzen. Sie stellt Herrn Birzer, den Moderator des Abends vor.

### Tagesordnung:

1. Genehmigung der Tagesordnung
2. Wohnungsbauprojekt Kohlhöcker Straße / Ecke Salvador-Allende-Straße (II)
3. Fragen, Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung
4. Verschiedenes aus dem Beirat

### TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung

Genehmigt

### TOP 2: Wohnungsbauprojekt Kohlhöcker Straße / Ecke Salvador-Allende-Straße (II)

Herr Birzer stellt die anwesenden Gäste vor. Der Architekt Herr Fleischhauer und der Projektleiter Herr Driess sowie Herr Petersen von der evoreal erläutern den Planungsstand des Projekts, Herr Petry, Herr Dr. Eickmann und Frau Prof. Dr. Reuther, Baudirektorin der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung & Wohnungsbau (SKUMS) stellen den Verfahrensstand aus behördlicher Sicht dar. Außerdem sind zugeschaltet die baupolitischen Sprecher der Fraktionen der Bürgerschaft Herr Wagner von der SPD und Herr Schumann von den LINKEN sowie Frau Ricci als Vertreterin der Denkmalschutzbehörde.

## PROTOKOLL

Herr Fleischhaker stellt den aktuellen Planungsstand vor, der dem Stand vom Februar 2020 entspricht:

Die Gebäudekubatur aus dem Wettbewerbsentwurf sei überarbeitet und mit den Bremer Behörden abgestimmt worden. Als nächster Verfahrensschritt sei die Auslegung geplant. Der Bauantrag werde derzeit ausgearbeitet, man befinde sich noch in einem frühen Stadium des Verfahrens. Der V+E-Plan sehe für das Hochhaus nunmehr 11 Geschosse vor, die reduzierte Baumasse werde verteilt auf die Kohlhöckerstraße (7 bis 8-geschossig); Die Salvador-Allende-Straße werde gebaut wie ursprünglich geplant. Es gebe 30 % anstatt der derzeit gesetzlich geforderten 25 % Wohnungen in Sozialbindung.

Das Büro Evers+Küstner erläutert den V+E-Plan und stellt anhand von Visualisierungen die Neuverteilung der Baumasse in der Kohlhöckerstraße vor. Das Gelände zum Imre-Nagy-Weg werde offen hergestellt und nicht eingezäunt. Die Verschattungsstudie habe ergeben, dass sich durch die Neubauten die Lage im Vergleich zum Ist-Zustand (Bundesbankgebäude) insgesamt verbessere, üblicherweise ergebe sich bei Neubauten eher eine Verschlechterung.

Herr Eickmann (SKUMS) stellt den behördlichen Verfahrensstand vor:

Es sei im Juli 2018 ein V+E Plan beantragt worden. Im September 2018 habe man die Trägerbeteiligung durchgeführt. Im Dezember 2018 sei eine Bürgerbeteiligung in Form einer Einwohnerversammlung nach §3 BauGB organisiert worden. Im Februar 2020 habe man den Beirat Mitte beteiligt. Am 26. März 2020 habe die Baudeputation der Bürgerschaft einen Aufstellungsbeschluss gefasst und eine öffentliche Auslegung angeordnet worden. Die 1. Auslegung habe am 14.05.2020 begonnen. Aufgrund der Covid-19-Pandemie sei es erforderlich gewesen, die Auslegungsfrist zu verlängern. Die aktuelle Auslegung laufe nunmehr bis zum 04.08.2020. Nach Ende der Auslegungsfrist würden die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet und bewertet, anschließend würden die Unterlagen für die Baudeputation zusammengestellt. Dabei würde bewertet, welche Einwendungen ggf. eine inhaltliche Überarbeitung erforderlich machten. Laufe alles wie geplant, könne für November / Dezember eine Vorlage für die Bürgerschaft vorgelegt werden.

Der Beiratssprecher des Beirats Mitte, Herr Friedrich ergänzt, der Beirat sei nun gefordert, eine Stellungnahme abzugeben. Diese Sitzung solle den Bürger\*innen die Gelegenheit geben, Fragen und / oder Anregungen zu äußern.

Der baupolitische Sprecher der SPD und Vorsitzender der Baudeputation in der Bürgerschaft Herr Wagner erläutert, dass gemeinsam mit Herrn Bücking von den GRÜNEN und Herrn Schumann von den LINKEN eine intensive Auseinandersetzung mit dem Projekt vorangegangen sei. Man habe geprüft, ob das Projekt zum demokratischen Willen der Stadt passe. Üblicherweise sei bei Vergabe von öffentlichen Grundstücken nach dem Bieterverfahren durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) kein sozialer Wohnungsbau möglich. Bei diesem Projekt werde der Riegel, den die Bundesbank darstelle, abgebrochen und es entstehe wesentlich mehr Grünfläche. Die ursprünglich geplanten 14 Stockwerke seien auf 11 reduziert worden. Das bedeute, dass von dem Bauobjekt keine neue Höchstpunktreferenz für künftige Projekte ausgehe. Zudem sei die Erhöhung der Wohnungen mit Sozialbindung von 25 auf 30 % gut für das Ostertor. Es handele sich insgesamt um einen fairen Kompromiss.

Herr Schumann ergänzt, die Reduzierung auf 11 Geschosse sei tragbar. Wohnungsbau sei das erklärte politische Ziel in der Stadt und eine erhöhte Sozialquote positiv für gute Lage. Das Bestandsgebäude sei nicht geeignet für Wohnungsbau.

### Fragen / Diskussion:

Ein Bürger macht der evoreal ein Kompliment. Die neue Kubatur sei weniger abstraktiv als der Ursprungsentwurf. Wichtig sei die Nutzung des EG, werde hier eine Öffnung in das Viertel geplant? Wäre ggf. auch eine Öffnung des 11.OG für die Öffentlichkeit möglich?

AW: Eine öffentliche Nutzung sei nicht vorgesehen, nur Wohnnutzung.

## PROTOKOLL

Wie viele Bäume würden für Bebauung gefällt?

AW: Das sei Gegenstand des Bauantragsverfahrens, die Grünordnung werde beteiligt. Es seien Fällungen aus Gründen der Rettungssicherheit beim Brandschutz erforderlich für das Anleitern durch die Feuerwehr. Die gefällten Bäume würden jedoch ersetzt.

Werde die Bebauung bis zum Bürgersteig reichen?

AW: Bauflucht des Bestandsgebäudes werde eingehalten.

Frau Olbrich vom Beirat Mitte führt aus, der Plan zeige, dass aufgrund der Anleitung eine ganze Menge Bäume betroffen seien. Dies sei ein sehr alter Baumbestand. Ob es nicht möglich sei, den 2. Rettungsweg durch das Gebäude zu realisieren? Außerdem sei im Artenschutzgutachten der Zustand der Bäume nicht bewertet worden. Hier müsse ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt werden. Der Erhalt der Bäume würde auch dem neuen Bauvorhaben guttun.

AW: Der 1. Rettungsweg werde über ein Treppenhaus realisiert, der 2. üblicherweise über die Fassade. Es gebe zudem die Möglichkeit der Entfluchtung über den Innenhof.

Frau Olbrich fragt nach, ob die Aufstellflächen für die Feuerwehr nicht auch durch entsprechende Astpflege erhalten bleiben könnten?

AW: Astpflege reiche nicht aus, die Bäume müssten gefällt werden.

Herr Ilgner vom Beirat Mitte sagt, es sei schon viel erreicht worden in diesem Verfahren. Der Erhalt der Bruttogeschossfläche sei bedauerlich, kleiner wäre wünschenswert gewesen. Die Erhöhung der Sozialquote sei sehr gut. Er möchte wissen, wie die 30% Wohnungen in Sozialbindung verteilt seien, ein Mix wäre wünschenswert

AW: Es werde Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen in Sozialbindung geben. Die Standorte seien im Gebäude an der Salvador-Allende-Straße komplett und gegenüber des BLG-Gebäudes geplant.

Herr Friedrich fragt nach, ob die Bäume auf dem Gelände wieder aufgeforstet würden? Wie werde der Mietpreis gestaltet sein?

AW: Der Mix sei mit der Behörde abgestimmt; Bedarf gebe es aktuell bei Kleinwohnungen. Der Mietpreis der Eigentumswohnungen liege beim Vermieter, die Kaufpreis würden sich wie sonst im Viertel gestalten.

Herr Paulmann vom Beirat Mitte fügt an, Erklärungen zum Baumstand seien nur Absichtserklärungen. Die Sozialquote sei gut, aber das mittlere Preissegment werde nicht bedient. Herr Friedrich erwidert darauf, dass die B-Schein-Berechtigung bis in die Mittelschicht gehe.

Es folgt eine Diskussion zur Möglichkeit der Durchführbarkeit einer Präsenzsitzung. Herr Friedrich betont erneut, dass eine Präsenzsitzung nicht darstellbar gewesen sei. Herr Paulmann erwidert, dass diese sehr wohl möglich gewesen wäre, eine virtuelle Sitzungen sei intransparent. Er fordert eine Streaming- bzw. Hybrid-Sitzung.

Frau Hartung erläutert dazu, dass bei einer Streaming- bzw. Hybrid Sitzung keine aktive öffentliche Beteiligung möglich wäre.

Frau Kreuzer verliest Fragen aus dem Publikum:

Ob bekannt sei, dass es einen Bedarf an Familienwohnungen gebe?

AW: Die Vorschläge der Behörde hätten sich im Projekt wiedergefunden.

Ob die Wohnungen barrierefrei seien?

AW: Es werde einen Anteil an rollstuhlgerechten Wohnungen geben. Dies ergebe sich aus dem Baurecht.

## PROTOKOLL

Es wird erläutert, dass es möglich sei, einen B-Schein bis 52.000€ bzw. 62.000 € Jahreseinkommen zu erhalten.

Werde es eine Feuerwehrezufahrt und ein Brandschutzkonzept geben?

AW: Beides sei vorhanden.

Welche Energie-Effizienz liege vor? Ob hier nur die Mindestanforderung erfüllt würden?

AW: Man baue nach NF 2014, Stand 2016. Dieser Standard sei sehr hoch und könne sinnvoll nicht verbessert werden. Es gebe die Möglichkeiten, Photovoltaik oder Geothermie zu nutzen. Man favorisiere derzeit Geothermie.

Ein Bürger möchte das Mobilitätskonzept ansprechen. Werde es ein Stellplatzangebot für Fahrräder geben?

AW: Ja, aber Car-Sharing werde derzeit nicht verfolgt.

Herr Friedrich möchte wissen, ob Anwohner\*innen der Salvador-Allende-Straße die Fahrradstellplätze ggf. mitnutzen könnten?

AW: Es werde hierfür eine Lösung gefunden werden.

Herr Schumann fragt, ob es bereits einen Investor für die öffentlich geförderten Wohnungen gebe?

AW: Es habe bereits ein Auftaktgespräch mit der GEWOBA gegeben, die Gespräche seien aber derzeit vertagt bis zu einem geeigneten Verfahrensstand.

Benötige die Schule eventuell noch Platz?

AW: Die Schule habe kein Interesse bekundet.

Herr Musch vom Beirat Mitte möchte wissen, wie viele Stellplätze im Tiefgeschoss hergestellt würden?

AW: Es würden 2 Tiefgaragen-Ebenen mit ca. 160 Parkplätzen hergestellt, ausreichend für ein Projekt dieser Größenordnung.

Ob es ggf. die Möglichkeit für mehr Stellplätze im TG gebe? Zudem betont er, die Durchgängigkeit des Grundstückes müsse weiterhin für eine urbane Nutzung möglich sein.

AW: Beide Ebenen würden genutzt für 158 Stellplätze, dies bedeute einen Schlüssel von 0,9, mithin ein sehr guter Schlüssel für urbane Lage. Besucherparkplätze seien nicht geplant. Die Durchwegung des Geländes werde erhalten bleiben.

Herr Friedrich hat Fragen zur Dichte: Die Geschossflächenzahl (GFZ) betrage 1,2? Wie hoch sei die GFZ der Umgebungsbebauung?

AW: Der V+E Plan setze keine GFZ fest; Die GRZ (Verhältnis Haus zu Grundstück) betrage maximal 0,4. Dies sei ein gängiger Wert in der Wohnbebauung. Im Viertel bestehe im Bestand eine GRZ von 0,4 bis 0,6. Das bedeute, 38% des Grundstückes dürften bebaut werden. Die GRF (gesamte Fläche im Verhältnis zur Grundfläche) betrage 2,45. Hier sei der Wert in der Umgebungsbebauung deutlich höher (3,2 bis 3,5).

Frau Olbrich fragt nach, ob das Tiefgeschoss (TG) in diesem Bauverfahren tatsächlich nicht angefasst werde?

AW: Der Erhalt der TG biete einen wirtschaftlichen Vorteil. Durch die Verfüllung der 3. TG-Ebene mit Abraum erhalte man Auftriebssicherheit.

## PROTOKOLL

Eine Anwohnerin möchte wissen, ob die Stellplätze nur für die Bewohner\*innen zur Verfügung stünden? Gebe es keine Besucherparkplätze?

AW: Es werde keine Besucherparkplätze geben. Der Grund sei das bewirtschaftete Parken im Richtweg. Zudem gebe es dort auch ein Parkhaus. Das Baugesetzbuch (BauGB) erhebe keine Forderung nach öffentlichen Parkplätzen. Ggf. könnten Stellplätze von zukünftigen Bewohner\*innen weitervermietet werden.

Herr Ilgner vom Beirat stellt die Frage nach eventuellen technischen Aufbauten auf dem Dach?

AW: Bei Wohnungsbau bestehe kein Bedarf an großen Technikaufbauten, die Dachflächen würden technikarm sein, Aufzugsschächte seien eher klein und von unten nicht zu sehen.

Herr Steffen vom Beirat Mitte erkundigt sich nach den Auswirkungen des Abbruchs des Bestandsgebäudes? Es werde viel Lärm und Staub geben – das Abbruchverfahren solle möglichst transparent durchgeführt werden und in enger Kommunikation mit der Anwohnerschaft.

AW: Es gebe noch kein Konzept. Der Staub werde durch Wassereinsatz gebunden. Man kalkuliere 3 Monate für den Innenabbruch, der noch relativ verträglich sei und 3 Monate für den harten Abbruch. Das werde sehr unangenehm, sei aber unvermeidbar.

Herr Friedrich vom Beirat wirft ein, dass die Bürgerinitiative negative Auswirkungen klimatechnischer Art befürchte? Was könne dazu gesagt werden?

AW: Es werde mehr Freiraum und Grünflächen geben, das bedeute eine Verbesserung des Mikro-Klimas. Man habe noch keine Erkenntnis zu den Fallwinden, die die Hochbebauung erzeugen werde. Es gebe dazu bisher keine Untersuchung.

Senatsbaudirektorin Frau Prof. Dr. Reuther fasst abschließend zusammen, alle Bedenken und Hinweise würden in die Vorlage für die Baudeputation aufgenommen. Sie nähme mit, dass dem Beirat und den Anwohner\*innen Fragen nach dem Grün, den Bäumen, der Durchwegung und der Mobilität sehr wichtig seien. Die Verteilung der Baumasse erhalte den Charakter der betroffenen Straßen. Sie bedankt sich für die sehr konstruktive und nuancierte Diskussion.

Herr Birzer ergänzt, es werde ein Protokoll geben und dieses würde auch öffentlich zugänglich gemacht. Und es werde weitere Anwohner\*innenversammlungen geben.

Frau Hartung erläutert, dass der Beirat nun seine Stellungnahme verfassen würde und kritische Anmerkungen der Anwohnerschaft darin aufgenommen würden. Herr Friedrich bestätigt, dass dies so sei und man sich auch zu Baumassenreduzierung und der Sozialquote äußern würde.

### **TOP 3: Fragen, Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung**

Entfällt

### **TOP 4: Verschiedenes**

Entfällt

Sitzung geschlossen 20.15 Uhr

**Vorsitz**  
Hellena Hartung

**Beiratssprecher**  
Jonas Friedrich

**Protokoll**  
Manuela Jagemann & Armin Willkomm