



## Ergebnisprotokoll

der Sitzung des Beirats Mitte vom 08. Mai 2017  
verbunden mit einer Einwohnerversammlung im Rahmen der frühzeitigen  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB; hier: V+E-Plan 130  
„Jacobshof“

Datum	Uhrzeit	Ort	Protokollführer(in)
08. Mai 2017	18:00 – 19:30 Uhr	Architektenkammer	Jagemann

Name, Vorname	Partei	Besonderes	Teilnahme
Rüppel, Michael	B 90 / Die Grünen		√
Steimke, Waltraut	B 90 / Die Grünen		√
Wedig, Anja	B 90 / Die Grünen		√
Ilgner, Holger	SPD		√
Olbrich, Birgit	SPD		√
Rauch, Matthias	DI E LI NKE		√
Windszus; Jörg	DI E LI NKE		√
Paulmann, Dirk	CDU		√
Abitzsch, Tim-Alexander	FDP		√
<b>Ortsamt</b>			
Harttung, Hellena	Vorsitzende		
Jagemann, Manuela			
<b>Sonstige</b>			
Frau Weiskopf	Senator für Umwelt, Bau & Verkehr, Stadtplanung		
Herr Petry	Senator für Umwelt, Bau & Verkehr, Stadtplanung		
Frau Macele	Evers & Küssner, Stadtplaner		
Herr Evers	Evers & Küssner, Stadtplaner		
Herr de Chapeaurouge	Hanseatische Projektentwicklung		
Herr Barthe	Hanseatische Projektentwicklung		
Herr Felgendreher	Architekt		

## Tagesordnung

No	Topic
<b>A</b>	Fragen , Wünsche Anregungen aus der Bevölkerung
<b>B</b>	Begrüßung, Einleitung – Frau Harttung
<b>C</b>	Projektentwicklung – Herr Chapeaurouge, Frau Weiskopf
<b>D</b>	Bauplanung – Herr Felgendreher
<b>E</b>	Vorhaben und Entwicklungsplan, Herr Evers
<b>F</b>	Fragen aus dem Publikum
<b>G</b>	Stellungnahme Beirat
<b>H</b>	Fragen , Wünsche Anregungen aus der Bevölkerung

<b>A</b>	Der Beiratssprecher, Herr Rüppel, stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt nach hinten zu verlegen. Der Antrag wird einstimmig angenommen.
<b>B</b>	Frau Harttung stellt die Gäste vor: Frau Weiskopf und Herr Petry von der Stadtplanung, Herr de Chapeaurouge und Herr Barthe für die Hanseatische

	<p>Projektentwicklung, die vom Bauherrn, Herrn Jacobs, mit der Konzeption beauftragt wurde, der Architekt Herr Felgendreher sowie Herr Evers und Frau Macele für das Stadtplanungsbüro Evers &amp; Küssner, die mit dem Entwurf des Vorhaben- und Entwicklungsplans beauftragt wurde. Sie führt mit einigen einleitenden Worten in das Thema des Abends ein. Das Haus Jacobs in der Obernstraße verfügt über zwei benachbarte Grundstücke und möchte das Stammhaus der Firma, sowie das Nachbarhaus abreißen und ein zeitgemäßes Geschäftshaus neu errichten.. Verbunden damit gibt es ein Konzept für die Entwicklung des Innenhofes zur Langenstraße hin, um hier eine Belebung und Querverbindung zu erreichen. Für die Realisierung ist neues Baurecht erforderlich.</p>
<p><b>C</b></p>	<p>Herr de Chapeaurouge erläutert das Vorhaben von Herrn Jacobs. Er betont die historische Beziehung des Hauses Jacobs zu Bremen. Bei dem Projekt handelt es sich um das Stammhaus der Firma. Hinzugekauft wurde das angrenzende Haus Nr. 18 sowie die zur Langenstraße hin liegende historische Stadtwaage im Renaissance-Stil. Die Stadtwaage bietet die Chance, das neue Gebäude auch nach hinten zu entwickeln unter Einbeziehung des Innenhofes. Damit kann das Bauprojekt städtebaulich die Querverbindung Obernstraße -Langenstraße stärken und die Langenstraße besser in die Innenstadt einbinden. Für das Gebäude wurde ein internationaler Wettbewerb ausgeschrieben. Das Büro Felgendreher, das trotz seines Standortes in Hamburg ebenfalls Bremer Wurzeln hat, bekam den Zuschlag für das Konzept eines zukunftsfähigen Geschäftshauses und Aufwertung des Freiraums. der die Belebung der Bremer Altstadt im Fokus hat. Das Gebäude soll merklich größer entwickelt werden als die angrenzende Architektur, deren Häuser mit ca.6 m Breite nur sehr bedingt zukunftsfähig für den heutigen Einzelhandelsmarkt seien. Die Stadtwaage soll in Abstimmung mit dem Denkmalschutz mit einem Restaurantkonzept ausgestattet werden und der Innenhof Orte hoher Aufenthaltsqualität bieten. Frau Weiskopf ergänzt, dass die Stadtplanung das Projekt von Anfang an unterstützt hat, da es sich gut in das Innenstadtkonzept des Senats einfügt. Sie erläutert, dass das geplante Haus als adäquates Pendant zur Stadtwaage ein zukunftsfähiges Geschäftshaus darstellt, das mit seiner Umgebung korrespondiert. Die Stadtplanung begrüßt insbesondere das Konzept für den öffentlichen Raum und verspricht sich davon eine Belebung dieses Bereichs.. Da für dieses Projekt neues Planungsrecht erforderlich ist, wurde das Büro Evers &amp; Küssner aus Hamburg mit der Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (Kurz: V+E-Plan) sowie eines Durchführungsvertrages, der auf einen Infrastrukturvertrag zwischen Vorhabenträger und Amt für Straßen und Verkehr (ASV) verweist,, da hier öffentlicher Raum auf Kosten eines Investors qualifiziert werden soll. Im Rahmen dieses V+E-Planes wird die Öffentlichkeit mit der heutigen Sitzung frühzeitig beteiligt. Das Protokoll dieser Öffentlichkeits-beteiligung wird der Baudeputation des Senats vorgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden bereits beteiligt. Nach der Entwurfserstellung wird eine öffentliche Auslegung mit erneuter Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden.</p>
<p><b>D</b></p>	<p>Herr Felgendreher stellt seinen Gebäudeentwurf vor. Er weist explizit auf seine Bremer Herkunft und die enge persönliche Verbindung, die ihn immer noch sehr mit der Stadt verbindet, hin. Sein Entwurf sieht eine Quartiersentwicklung mit Stärkung der Achse Obernstraße – Langenstraße vor. Er stellt den Istzustand vor. Die Bebauung der Innenstadt setzt sich zusammen aus vielen Maßstäben. Es gibt Mammutbauten, mittelalterliche Strukturen und 1950er-Jahre-Bebauung mit gleichen Trauf-und Firsthöhen sowie gleichen Gebäudebreiten, Das neue Gebäude wird größer als seine Umgebung, fügt sich aber in die vorhandene Baustruktur ein. Es wird Rücksprünge von der Obernstraße zur Stadtwaage hin geben und die</p>

	<p>Firsthöhen der 50er-Jahre-Gebäude werden aufgenommen. Im straßennahen Bereich wird durch große Fensterfronten Transparenz angestrebt, der obere Teil erinnert in seiner massiven Ausformung an vorhandene Strukturen der Altbebauung.</p> <p>Vorbild ist hier das Deutsche Haus. Die erforderliche Technik wird nicht sichtbar auf dem Dach installiert, sondern in das Gebäude integriert. Backstein als traditionelles Baumaterial betont die Plastizität des Baukörpers. Die derzeitige steile Treppe zur Langenstraße soll ein angenehmeres Steigungsmaß, gegliedert mit Podesten erhalten, Parallel dazu gibt es eine Treppe im Inneren des Gebäudes. Auch die Kleine Waagestraße erhält eine neue Treppenanlage. Der Hinterhof soll durch publikumswirksame Nutzung entwickelt werden. Es ist geplant, den Hof mit Gastronomie aus dem Jacobshaus und der Stadtwaage zu bespielen. Außerdem soll es im Jacobshaus einen so genannten <i>Heritage Store</i> geben. Bei der Stadtwaage handelt es sich um ein historisches Gebäude, das 1588 von Lüder von Bentheim errichtet wurde. Hier ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege eine vorsichtige rückwärtige Öffnung zum Innenhof hin für Gastronomie geplant.</p> <p>Des Weiteren sollen historische Bauteile des alten Jacobshauses wie z. B. Figuren am Neubau an der Rückseite als Zitat wiederverwendet werden.</p>
E	<p>Herr Evers erläutert das neue Planungsrecht. Derzeit gelten Bebauungspläne aus 1955, 1957 und 2016 für die zu überplanende Fläche. Festgesetzt sind 5- bzw. 2-Geschossigkeit sowie private Hoffläche und öffentliche Fläche. Außerdem gilt ein Ortsgesetz die Fassadengestaltung betreffend. Die geplante höhere Bebauung und die Überplanung öffentlicher Flächen machen neues Planungsrecht erforderlich. Der neue V+E-Plan und der Durchführungs- und Infrastrukturvertrag beziehen sich auf die Baugrundstücke und die Straßenverkehrsfläche für Große und Kleine Waagestraße sowie den Raum dazwischen. Es gilt die Festsetzung Kerngebiet, die Handelsbetriebe, Gastronomie und Vergnügungsstätten zulässt. Künftig sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.. Die gesamte überbaubare Grundfläche wird überbaut, da sich das Vorhaben im zentralen, innerstädtischen Bereich befindet. Die geplante Abstufelung des Gebäudes wird planungsrechtlich festgeschrieben. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 ermöglicht eine hundertprozentige Bebauung der überbaubaren Grundfläche. Die vorgeschriebenen Abstandsflächen von üblicherweise 0,4 der Höhenentwicklung werden abweichend wegen der besonderen städtebaulichen Gassensituation reduziert. Es wird geschlossene Bebauung festgesetzt. Für den öffentlichen Straßenraum gilt eine Festsetzung als Fußgängerbereich mit Ausnahmeregelungen für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sowie Anrainer, um eine hochwertige Aufenthaltsfläche zu gewährleisten. Für die Stadtwaage wird der bestehende Denkmalschutz übernommen. Der Flächennutzungsplan sieht für die Fläche des neuen V+E-Plan gemischte Baufläche vor. Das neue Planungsrecht entspricht dieser Vorgabe.</p>
F	<p>Fragen vom Beirat und aus dem Publikum:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Warum ist die Kleine Waagestraße betroffen?</li> <li>2. Was geschieht mit dem alten Brunnen im Bestand?</li> <li>3. Welche Farbe ist für den Backstein vorgesehen?</li> <li>4. Wie wird Barrierefreiheit für das Podest an der Rückseite der Stadtwaage hergestellt?</li> <li>5. Welche Regelungen wird es für die Nutzung der Anrainerparkplätze geben?</li> <li>6. Sind zusätzliche Fahrradabstellanlagen für den durch die geplante gewerbliche Nutzung zu erwartenden steigenden Bedarf vorgesehen?</li> <li>7. Wie soll die geplante Außengastronomie im Bereich der Langenstraße</li> </ol>

ausgestaltet werden?

8. Was hat es mit dem Kubus auf dem Dach auf sich?
9. Wie wird die Hoffläche künftig gepflastert werden?
10. Wie sieht die zeitliche Planung des Projektes aus?
11. Wie kann künftig die Lieferzone hinter Haus Nummer 14 erreicht werden?
12. Hinter Haus Nummer 15 bis 21 befindet sich ein Innenhof, der derzeit als Lagerplatz für Müllcontainer und als Parkfläche genutzt wird – wie sieht die künftige Erreichbarkeit / Nutzung aus?
13. Lt. Plan gibt es einen Aufbau auf dem Dach – was hat es damit für eine Bewandnis?
14. Wird es Wohnnutzung geben?
15. Kann im Bereich des neuen Innenhofes ein öffentlicher Trinkwasserbrunnen installiert werden – die Stadt ist interessiert an weiteren Standorten für öffentliche Trinkwasserbrunnen?
16. Wie groß wird das Podest hinter der Stadtwaage?
17. Welche Regelungen sind für die Verkehrsfläche im Innenhof vorgesehen?
18. Wie steht es mit der angestrebten Einbeziehung der rückwärtigen Fassadenflächen der Nachbargebäude?
19. Es soll eine Multimediawand installiert werden. Wie sehen die konkreten Planungen dafür aus?
20. An welche Art Gastronomie ist gedacht?

Antworten zu

1. Die Kleine Waagestraße ist wegen der Straßenraumüberplanung betroffen und wird daher in das neue Planungsrecht einbezogen
2. Der Historische Brunnen bleibt bestehen, ist aber aus technischen Gründen derzeit nicht nutzbar
3. Die Farbe des Backsteins wird sorgfältig auf die Bestandsfarben abgestimmt. Vorgesehen ist, speziell handgefertigte Backsteine zu verwenden und keine Massenware
4. Die Barrierefreiheit für das geplante Podest an der Rückseite der Stadtwaage kann nicht realisiert werden, da das Podest zu kurz und insgesamt zu wenig Platz für Anrampungen gegeben ist. Die Barrierefreiheit wird durch den Zugang von der Langenstraße hergestellt.
5. Der Bebauungsplan setzt Fußgängerzone fest, die bereits heute schon verkehrsrechtlich angeordnet ist und trifft keine Regelungen bzgl. der Zufahrt der Anrainer
6. Es sind derzeit keine Fahrradabstellanlagen geplant, im Fokus steht die Nutzung der Freiräume.
7. Die Außengastronomie zur Langenstraße soll ebenfalls der Belebung dienen. Ihr kommt eine besondere Bedeutung zu, da es sich um die Sonnenseite der Langenstraße handelt. Bei den vorgelegten Zeichnungen handelt es sich allerdings um Ideenskizzen, die noch der Abstimmung mit dem ASV bedürfen.
8. Bei dem Kubus auf dem Dach handelt es sich um eine Art Art-Deco-Laterne mit dem alten Jacobs-Firmensymbol, die eine Reminiszenz an die 20ger-Jahre darstellen soll. Sie ist integrierter Bestandteil des Gesamtkonzepts und ist keine Leuchtreklame. Als solche würde sie dem 8. Ortsgesetz widersprechen.
9. Der Innenhof wird in Kopfsteinpflaster ausgeführt. Es ist an eine edle Ausführung, möglicherweise geschliffenes (oben geglättetes) Kopfsteinpflaster im Sinne der Barrierefreiheit gedacht
10. Zeitplan:
  - Gültiges Baurecht bis Ende 2017
  - Abbruch Anfang Januar 2018

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fertigstellung bis Ende Oktober 2019</li> <li>• Für den Bauzaun ist an eine gebäudehohe Plane mit Aufdruck des geplanten Gebäudes gedacht</li> </ul> <p>11. Für die Lieferzone hinter Haus Nummer 14 wird die Nutzung für Anrainer gewährleistet bleiben; die Fläche ist nach Planungsrecht auch jetzt bereits als Fußgängerzone gewidmet</p> <p>12. Die künftige Nutzung des Innenhofes hinter Haus Nummer 15 bis 21 muss in Gesprächen mit den Eigentümern noch geklärt werden</p> <p>13. Bei dem Ausbau auf dem Dach handelt es sich um einen Zugang zum Dach – es ist der Auslass aus dem Treppenhaus</p> <p>14. Eine Wohnnutzung ist nicht geplant und auch aufgrund der fehlenden Rettungswege nicht möglich.</p> <p>15. Ob in dem neuen Innenhof ein Trinkwasserbrunnen integriert werden kann, wird geprüft</p> <p>16. Das Podest wird 1,5 m in der Tiefe und 6 m in der Breite haben.</p> <p>17. Auf der Verkehrsfläche des Innenhofes bleiben rd. 3 m Fahrbahnbreite erhalten, um der Feuerwehr die Zufahrt zu ermöglichen. Es kann kein Begegnungsverkehr stattfinden. Zufahrt durch die Kleine Waagestraße, Ausfahrt durch die Große Waagestraße</p> <p>18. Hinsichtlich der rückwärtigen Gestaltungen der Nachbarfassaden befindet sich der Bauherr bereits in Gesprächen mit den Anrainern.</p> <p>19. Die Rückseite der Bremer Landesbank soll für eine moderat dimensionierte Multimediawand genutzt werden. Angedacht sind Außenübertragungen der Kammerphilharmonie, Filmvorführungen oder auch Modenschauen. Es wird sich um nur wenige Veranstaltungen im Jahr handeln.</p> <p>20. Es ist an kleine, hochwertige Gastronomien gedacht. Für die Rückseite von Haus Nummer 14 gibt es eine sehr kleine Ladenfläche, die sich eher für Eisdielen o. ä. eignet</p> <p>Herr Simmering vom Stadtmarketing zeigt sich sehr erfreut über die vorgestellte Planung und sichert dem Vorhabenträger volle Unterstützung zu.</p>
<b>G</b>	<p>Der Beirat berät über seine Stellungnahme zu den vorgestellten Plänen für den Bau, das neue Planungsrecht und die Gestaltung des öffentlichen Raumes.</p> <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Der Beirat kommt zu einer positiven Einschätzung des Vorhabens und erwartet eine belebende Wirkung für die Innenstadt.</p> <p>Das Abstimmungsergebnis ist einstimmig ohne Enthaltungen.</p>
<b>H</b>	<p>Es wird die Frage nach den Planungen für das gegenüberliegende Kontorhaus gestellt, das ebenfalls von dem Investor erworben wurde.</p> <p>Der Investor möchte sich zum derzeitigen Zeitpunkt nicht dazu äußern.</p>