

Beiratssitzung mit Anwohnerversammlung zum Bauvorhaben Kohlhöckerstraße

vom

04.02.2020

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

Name	Partei	Ortsamt Mitte / Östliche Vorstadt	Gäste
Insa Drechsler-Konukiewitz	GRÜNE	Hellena Harttung (Vorsitz)	Herr Birzer (Moderator)
Dr. Jonas Friedrich		Manuela Jagemann	Herr Lange (Gutachter)
Joachim Musch		Armin Willkomm	Herr Belitz (evoreal)
Astrid Selle			Herr Petersen (evoreal)
Waltraut Steimke			Herr Stern
John Hellmich	LINKE		Herr Viering (SKUMS)
Jan Strauß			Frau Skerra (SKUMS)
Jörg Windszus			Herr Skalecki (Denkmalschutz)
Holger Ilgner	SPD		Herr Bücking (Bürgerschaft)
Birgit Olbrich			Herr Wagner (Bürgerschaft)
Michael Steffen			Herr Speer (Bürgerschaft)
Ann-Kathrin Mattern	CDU		Herr Schumann (Bürgerschaft)
Dirk Paulmann			Herr Fleischhaker (Architektenbüro Schenk Fleischhaker, Hamburg)
Dr. Ingrid Kreiser-Saunders			
Peter Bollhagen	FDP		

**Tagesordnung:**

1. Wohnungsbau in der Kohlhöcker Straße
  - a. Präsentation Nachnutzungsgutachten
  - b. Aktueller Stand der Planungen
2. Fragen, Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung

Frau Harttung begrüßt die Anwohner\*innen und stellt Herrn Birzer, den Moderator für den Abend, vor. Thema des Abends wird die Nachnutzung des Bundesbankgebäudes sein. Das Nachnutzungsgutachten wird durch den Gutachter erläutert, der Beirat Mitte wird seinen Beschluss dazu fassen und das Architekturbüro Informationen zum Planungsstand vorstellen. Herr Viering von der Stadtplanung informiert über den Stand des Verfahrens.

Der Moderator Herr Birzer begrüßt die Anwesenden und erkundigt sich, wer von den Anwesenden bereits an einer Veranstaltung zum betreffenden Projekt teilgenommen hat (ca. 80 - 90 %) und wer sich zum ersten Mal zu diesem Projekt informiert (ca. 10 - 20 %).

**TOP 1a: Nachnutzungsgutachten**

Herr Lange, Gutachter vom Büro Architektur + Gutachten, Dr. Ing. Hentschel & Partner stellt das Gutachten vor. Das Gutachten basiert auf einem Fragen- / Untersuchungskatalog, der vom Ortsbeirat in Rücksprache mit der vor Ort aktiven Bürgerinitiative erstellt wurde. Beleuchtet wurden folgende Fragestellungen:

- Ist eine Wohnnutzung möglich?
- Kann das Gebäude für öffentliche Nutzungen, z. B. als Kita verwendet werden?
- Sind kulturelle Nutzungen denkbar?

- Kann das Gebäude aus heutiger Sicht weiterhin als Bürogebäude genutzt werden?
- Wie sieht es mit Mischnutzungen aus?
- Ist es möglich, im Untergeschoss eine Ladestation für E-Autos zu errichten?

Das Gebäude wurde zwischen 1980 und 1983 als Landeszentralbank errichtet und besteht aus drei Unter- und fünf weiteren bzw. Technikgeschossen. Es vereinige höchste Ansprüche an Technik und Sicherheit, d. h. wichtige Systeme seien doppelt vorhanden. Fragen wie Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz seien zum damaligen Zeitpunkt nicht als vordringlich betrachtet worden. Herr Lange sei bereits 2016 schon für einen anderen Interessenten zum Gutachter bestellt worden; Teile der damaligen Prüfung seien für das aktuelle Gutachten erneut verwendet worden, weitere Unterlagen habe die evoreal beigesteuert. Die Prüfung sei anhand der folgenden Punkte durchgeführt worden:

- Statik: keine freie Grundrissgestaltung möglich
- Baukonstruktion: hochfester Beton verbaut, Änderungen wären sehr aufwendig
- Technische Einbauten: nicht zeitgemäß, doppelt vorhanden und überdimensioniert
- Energetische Ausstattung: Heizung entspricht nicht mehr dem energetischen Standard, Klimaanlage arbeiten mit FCKW; es wäre jeweils eine Modernisierung notwendig
- Betriebskosten: gem. Betriebskostenabrechnung der Bundesbank 60.000 € monatlich (1/3 davon Wartungskosten)
- Flächeneffizienz: geringe Nutzflächenausbeute aufgrund hoher Geschosshöhen und großem Nebenflächenanteil
- Belichtung mit Tageslicht: 1. bis 3. OG haben eine Gebäudetiefe von 50 bis 60 m; die Idee, Lichthöfe einzurichten ist aus statischen Gründen kaum möglich
- Schadstoffe: Schadstoffkataster wurde erstellt: Asbest und künstliche Mineralfasern sind vorhanden (üblich in den 70er/ 80er Jahren)
- Schadstoffe: Asbest, künstliche Mineralfasern, weitere möglich

Zusammenfassung der Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten:

- Wohnen: Zwischendecken nötig für sinnvolle Ausnutzung; keine freie Grundrissgestaltung möglich; keine Balkone/Loggien möglich
- Kita- und/oder Schullnutzung: zu wenig Außenspielflächen verfügbar; keine Flächen für Sportnutzung verfügbar; Belichtung ungenügend
- Büronutzung: Verhältnis Nutzfläche zu Bruttogeschossfläche bei nur 0,38 (38 %) (Grenzwert wäre 0,48)
- Mischnutzung: s.o.

Fazit: Insbesondere aufgrund der Belastung mit Schadstoffen, sowie energetischer und wirtschaftlicher Nutzbarkeit ist eine Nach- bzw. Umnutzung nicht möglich.

### Fragen / Stellungnahmen

- Die Tatsache, dass es sich um ein Auftragsgutachten handelt, führe zu Fehlern. Das Gebäude sei ein wertvolles Bürogebäude aufgrund der Statik. Die Technik im Gebäude müsse sowohl im Falle einer Weiternutzung wie auch bei Abriss und Neubau erneuert werden. Es habe eine hohe Flächeneffizienz (90% Nutzfläche zu 10% Erschließungsfläche). Der Beton sei wertvoll, der Abriss nur mit großen Aufwand möglich.  
AW: Für massive Umbaumaßnahmen wäre ein Bauantrag notwendig, das Gebäude verliere dadurch den Bestandsschutz.
- Sei der der Abriss eines hochwertigen Gebäudes nach nur 35 Jahren sinnvoll?  
AW: Die Nachnutzung hänge von der Absicht des Nutzers ab, aber neu genutzt müsse es nach neuestem Stand der Technik hergerichtet werden.

- Wurde nur ein Gutachten beauftragt?  
AW: Ja, nur ein Gutachten; die Beauftragung von Herrn Lange sei mit den Behörden abgestimmt worden. Die BLG und die Gewoba hätten das Gebäude, selbst als Zwischenlösung, zur Büronutzung abgelehnt, Problem sei das Sockelgeschoss. Das Gutachten werde üblicherweise vom Vorhabenträger bezahlt. Das Bankgebäude sei zudem kein reines Bürogebäude, sondern auf die spezifische Bundesbanknutzung zugeschnitten.
- Die Stellungnahme zum Gutachten sei methodisch inakzeptabel: Die Frage nach der Wirtschaftlichkeit sei nicht beabsichtigt gewesen. Die Thematik Umnutzung vs. Nachnutzung sei nicht deutlich herausgearbeitet worden, es gebe keine Belege, es handle sich nur um Behauptungen. Es seien keine positiven Aspekte genannt worden.  
AW: Es seien keine positiven Aspekte gefunden worden.
- Das Gutachten sei einseitig, tendenziös; es handle sich nur um eine stichpunktartige Prüfung; Bunker würden auch umgebaut; man komme nicht zu innovativen Lösungen  
AW: Umbau bedeute einen immensen Aufwand im Vergleich zum Abriss.
- Belastung der Anwohnerschaft hinsichtlich Asbestbelastung beim Abbruch?  
AW: Nur zertifizierte Firmen führten den Rückbau durch, Insbesondere in der Klimaanlage befinde sich Asbest; andere Schadstoffe seien im Gebäude verteilt; ein Abriss des Gebäudes sei daher angezeigt.
- Ob es schon einen neuen Bebauungsplan gebe?  
AW: Nein, der sei für den März 2020 geplant und benötige einen Aufstellungsbeschluss durch die Bau-Deputation.
- Ob es Fotos zu dem Gutachten gebe?  
AW: Ja, sie können zur Verfügung gestellt werden.
- Ob es die Grundrisse und Querschnitte gebe?  
AW: Sie sind in der Anlage des Gutachtens.
- Werde es einen neuen Besichtigungstermin geben?  
AW: Dies sei aus sicherheitstechnischen und baurechtlichen Gründen nicht mehr möglich.
- Ob es eine Möglichkeit der Stadt gebe, Einfluss auf den Eigentümer in Hinsicht auf Nachnutzung / Umnutzung zu nehmen?  
AW: Dies sei nur im Rahmen der Erhaltungssatzung und des Denkmalschutzes möglich. Ansonsten ist die Kooperation des Eigentümers notwendig.
- Könne man nicht in Zeiten des Klimanotstands oben eine Wohnnutzung und unten eine Mischnutzung anstreben? Der Bebauungsplan müsse sich an der Umgebung orientieren, nicht an den Wünschen des Investors.  
AW: Der Bebauungsplan sei eine Abwägung aller Faktoren.

Herr Musch (GRÜNE), Sprecher des Fachausschusses für Bau, Mobilität und Verkehr präsentiert den anwesenden Bürger\*innen einen Beschlussvorschlag des Beirates.

Es müsse ein Ausgleich *aller* Interessen im Stadtteil hergestellt werden. Das Gutachten sei auf Veranlassung des Beirats aufgrund der Forderung der Bürgerinitiative erstellt worden. Diese Gutachten würden immer vom Investor bezahlt. Bei der Erstellung des Fragenkatalogs wurde die Bürgerinitiative aktiv einbezogen. Das Ortsamt habe die öffentlichen Träger und die BLG zu einer möglichen Nachnutzung angefragt – alle Antworten seien negativ gewesen. Zwar gehe das Gutachten nicht in die Tiefe, sei aber insgesamt plausibel.

Er stellt den Beschluss zur Abstimmung.

Die Partei „DIE LINKE“ stellt einen Antrag auf Nichtbefassung. Dieser Antrag wird mehrheitlich mit zwölf Gegenstimmen und drei Fürstimmen abgelehnt. Keine Enthaltungen.

Der Beschlussvorschlag wird mehrheitlich bei einer Enthaltung angenommen (Beschluss im Anhang).

Der Beiratssprecher Herr Friedrich stellt fest, dass der Beirat für Wohnungsbau und gegen Büronutzung sei. Er weist zudem darauf hin, dass es im Vorfeld schon mehrere Treffen mit der Bürgerinitiative gegeben habe.

Die baupolitischen Sprecher der Fraktionen aus der Bremer Landesregierung präsentieren den Anwesenden ihren Kompromiss.

Herr Bücking von den GRÜNEN stellt den Kompromiss vor:

- 11 statt 14 Stockwerke; gleiche Höhenentwicklung wie der Bestand
- Erhöhung der Wohnungseinheiten mit Sozialbindung von 25% auf 30%
- Verteilung der Baumasse auf Staffelgeschosse nach hinten zum Imre-Nagy-Weg
- Gewinn von Freiraum im rückwärtigen Bereich, freie Zugänglichkeit vom Imre-Nagy-Weg
- 170 - 180 Wohnungen für das Viertel

Ein Schutz des Bestandes sei rechtlich nicht möglich, für den Erhalt grauer Energie gebe es kein Rechtsmittel.

Herr Wagner von der SPD erläutert die Aufgabe von Politik. Es gehe nicht um die Realisierung persönlicher Vorlieben; die Ausgangslage sei eine Abstimmung aller Interessen. Diese seien:

- Mehr grüner Raum
- Eine Höhenreduzierung als Referenzpunkt für zukünftige Bebauung
- Kein Erhalt des Bestandsgebäudes – hier handele es sich auch um ein Hochhaus
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum: 30% Sozialbindung bedeuteten 50 neue Sozialwohnungen für das Viertel

Herr Schumann von der LINKEN erklärt, der ausgehandelte Kompromiss sei die beste Übereinstimmung aller Schnittmengen

- 11 Geschosse als Kompromisslinie bedeuteten eine Höhenreduzierung
- Der Bau von Wohnungen sei ein wichtiges Ziel der Stadtgemeinschaft

## **TOP 1b: Aktueller Stand der Planungen**

Der Architekt Herr Fleischhaker präsentiert seinen überarbeiteten Entwurf für den Neubau. Die Arbeit mit der Ortspolitik habe zu einer Reduzierung des Hochhauses und zu einer Erhöhung des geförderten Wohnraumes geführt und dabei die Qualität des ersten Entwurfes erhalten. Zudem sei der Freiraum vergrößert und zum Imre-Nagy-Weg geöffnet worden.

- Die Geschosszahl sei von 14 auf 11 reduziert worden
- Beibehaltung der geplanten Qualität und Höhe entlang der Kohlhöckerstraße. Die Trauflinie bleibe erhalten, das zweite Staffelgeschoss weiche zurück, das Erscheinungsbild zum Straßenraum bleibe erhalten
- Es gebe ein zusätzliches Geschoss auf einem weiteren Gebäude
- Die Sozialwohnungen würden in der Salvador-Allende-Straße entstehen. Diese würden querfinanziert durch frei verkaufte höherwertige Wohnungen. Es gebe insgesamt 54 Sozialwohnungen mit einer Miete von voraussichtlich 6,80 € / qm
- Das Hochhaus werde breiter
- Es gebe ein zusätzliches Geschoss an der Salvador-Allende-Straße
- Es entstehe ein Mehrwert in Bezug auf eine dann reduzierte Verschattung im Vergleich zum Bundesbankgebäude

## Fragen / Stellungnahmen

- Wohnungen für sozial Schwache würden nur für einen bestimmten Zeitraum geschaffen  
AW: In Bremen gebe es etwa 1 - 2% Leerstand. Zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum entstehe durch Geflüchtete. Die Bedienung der Nachfrage nach Kleinwohnungen bedeute eine Attraktivitätssteigerung des Standortes Bremen für junge Menschen. Es gebe heute andere Ansprüche im Alter an Wohnraum in Bezug auf Barrierefreiheit.
- Leistbarer und bezahlbarer Wohnraum für Bremen könne durch Umnutzung bestehender Häuser entstehen. Die Sozialbindung von 20 Jahren müsse auf 40 oder 60 Jahre erhöht werden. Marktkonforme Demokratie bedeute Vergabe im Erbbaurecht.
- Es wurde Kritik am Prozess geäußert. Zunächst habe es 160 Wohnungen verteilt auf 14 Stockwerke geheißen. Dann melde sich der Denkmalschutz und es gebe Kritik von der Bürgerinitiative. Das Ergebnis sei ein niedrigeres Hochhaus plus einem Hochhaus-Ensemble. Die Anzahl der Wohnungen werde auf 180 erhöht. Es gebe keine Antwort auf die Frage nach der Energieeffizienz, keine Aussage zum Erhalt der Bäume. Es werde keine zusätzliche Infrastruktur für die zusätzlichen Bewohner geschaffen.  
AW: Es handele sich nur um ein Hochhaus und drei hohe Häuser. Die Bedarfsorientierung liege auf Kleinwohnungen.
- Der Obdachlosenhilfeverein macht darauf aufmerksam, dass es ca. 100 leerstehende Gebäude in Bremen gebe.
- Nachverdichtung müsse mit Augenmaß erfolgen. Wie hoch ist die GFZ (Verhältnis Bruttogeschossfläche zu Grundfläche)?  
AW: Die GFZ habe den Wert 2,4
- Die maximal zulässige Dichte laut Baunutzungsverordnung sei 1,2 für Wohngebäude. Der V+E-Plan benötige daher eine Befreiung von den Vorgaben des Baugesetzbuches; dies seien keine gesunden Wohnverhältnisse.  
AW: Im innerstädtischen Bereich sei 2,4 üblich, der Wert 1,2 stelle keine absolute Grenze dar. Eine Überschreitung sei bei Begründung (Nähe von Grünanlagen) möglich. Die Festsetzung für ein urbanes Gebiet wäre optional auch möglich gewesen, hier betrage die GFZ den Wert 3,0.
- Bezieht sich die Sozialquote von 30% auf die Anzahl aller Wohnungen?  
AW: Sie beziehe sich auf die Anzahl der Wohnungen ohne festgelegte Mindestgröße für die Wohnungen in Abstimmung mit der Wohnraumförderungsstelle.
- Entsprechen die Wohnungen dem Wohnraumschutzgesetz?  
AW: Ja.
- Es gebe Leerstand in Bestandshäusern in Salvador-Allende-Straße.  
AW: Es erfolge keine neue Vermietung während der Bauphase.
- Die Frage nach der Architektur wurde nicht angesprochen. Ein Festhalten am Trutzbau der Landesbank sei unverständlich.
- Ob es weitere Veranstaltungen geben werde? Erneuter Hinweis auf die die GFZ nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung. Es gebe unterschiedliche Auffassung zur Qualität des Gebäudes. Im Hinblick auf den Klimavorbehalt sei der Abriss und Neubau der CO<sub>2</sub>-Gau. Es gebe einen Kompromiss zwischen Politik und Investor. Wieso nicht auch zwischen Anwohnern und Investor?  
AW: Dichtekennwerte im Viertel seien größer als 1,2, die GFZ in der Baunutzungsverordnung sei ein Rechenwert, kein Maßstab für Qualität. Die Überschreitung der GFZ sei ein Abwägungsprozess zwischen Stadtwohl und Ökologie. Die neuen Gebäude stellten höchste Anforderungen an die klimatechnische Ausführung. Es entstünden moderne, nachhaltige Gebäude.
- Man habe gehört, dass zwei Untergeschosse bleiben, ein drittes mit Bauschutt verfüllt werden solle. Es erfolge eine teilweise Überbauung, teilweise entstehe Grünfläche.

Welche Wohnungstypen in welcher Anzahl werde es geben?

AW: Das Tiefgeschoss bleibe erhalten. Die Bauschuttverschüttung diene der Statik und bedeute weniger Abfuhr von Bauschutt. Es entstünden Ein- bis Vierzimmerwohnungen mit 45 bis 95 oder 100 qm Grundfläche.

- Das Bauwerk habe nichts mit Baukultur zu tun, es führe nur zu Wohnraumverdichtung.

Herr Viering von der Stadtplanung erläutert den Verfahrensstand:

- Es werde eine Deputationsvorlage erstellt. Die Deputation beschließe einen Aufstellungsbeschluss; dies sei für März geplant.
- Drei Wochen später erfolge die Auslegung des Bebauungsplanes im Siemenshochhaus und Ortsamt für vier Wochen. Hier könne die Bevölkerung Stellungnahmen abgeben, ebenso sei der Beirat gefragt. Die Stellungnahmen würden ggf. eingearbeitet.
- Dann erfolge der Beschluss im Senat und in der Bürgerschaft.

Frau Harttung ergänzt, dass der Beirat im Rahmen der Auslegung auch eine Stellungnahme abgeben werde.

Schluss der Sitzung.

**Ortsamtsleitung**

Hellena Harttung

**Sprecher Beirat Mitte**

Jonas Friedrich

**Protokoll**

Manuela Jagemann / Armin Willkomm

Beschluss des Beirats Mitte zur  
Bebauung des Geländes der ehemaligen Bundesbank in der Kohlhöckerstraße  
vom 04. Februar 2020

Beschluss:

Der Beirat Mitte befürwortet eine neue Bebauung für Wohnzwecke auf dem Gelände der Bundesbank an der Kohlhöckerstraße nach dem Abriss des Bestandsgebäudes.

Begründung:

Nach der Aufgabe der Nutzung durch die Bundesbank stehen die Gebäude größtenteils leer und können nicht genutzt werden. Die Firma evoreal aus Hamburg hat das Grundstück erworben und plant dort circa 170 Wohnungen zu bauen.

Die Bürgerinitiative „Kein Hochhaus im Viertel“ hat sich gegen die Pläne gewandt und der Verwaltung und dem Beirat vorgeworfen, dass gutachterlich eine Nach- oder Umnutzung nicht untersucht worden sei. Von der Sprecherin des Stadtentwicklungsausschusses und dem Sprecher des Bauausschusses wurde zugesagt, sich für eine Untersuchung und ein Gutachten für eine Nach- oder Umnutzung einzusetzen. Das Ortsamt hat bezüglich der in Frage kommenden Nutzungsmöglichkeiten Auskünfte bei den Senatoren für Wissenschaft, für Schule und Kita und für Bau eingeholt. Die BLG als Mieter und das Landesarchiv als möglicher Nutzer wurden befragt. Keiner der Auskünfte kam zu dem Ergebnis, dass sich die Gebäude für die Um- oder Nachnutzung zu den angefragten Zwecken eignen.

Das Gutachten zur Nach- und Umnutzung wurde dem Beirat im Dezember zur Verfügung gestellt. Der Beirat hat das Gutachten an die Bürgerinitiative und an die Presse weitergeleitet. Der Beirat hält das Gutachten nicht für inhaltlich erschöpfend, aber für plausibel. Danach werden die Antworten auf die Anfragen des Beirats zur Schwierigkeit bis zur Unmöglichkeit der Um- und Nachnutzung bestätigt.

Der Beirat stellt klar, dass der Beteiligungsprozess von der BI falsch dargestellt wird. Die Sprecherin des Stadtentwicklungsausschusses und der Beiratssprecher haben mit den Mitgliedern der BI zusammengesessen, um den Fragenkatalog aus Sicht der BI vor der Erstellung des Gutachtens zu ergänzen.

Der Beschluss wurde mehrheitlich bei einer Enthaltung angenommen.