

# PROTOKOLL

## Einwohner\*innenversammlung zum V + E Plan 155 „Essighaus“ vom 06. Juli 2021

### Anwesend

vom Beirat	Partei	Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt
Jonas Friedrich	GRÜNE	Hellena Harttung (Ortsamtsleitung)
Astrid Selle		Manuela Jagemann (Protokoll)
Insa Drechsler-Konukiewitz		Armin Willkomm (Technik)
Waltraut Steimke		Müjgan Metin
John Hellmich	LINKE	
Jan Strauß		
Birgit Olbrich	SPD	Gäste
Michael Steffen		Herr Petry (SKUMS )
Dirk Paulmann	CDU	Frau Prof. Dr. Reuther (SKUMS)
Ingrid Kreiser-Saunders		Frau Landahl (Jacobs; GF Immobilien)
Ann-Kathrin Mattern		Herr Chapeaurouge (Projektentwickler)
Peter Bollhagen	FDP	Herr Steifenau (Jacobs)

**Beginn:** 18:00 Uhr

**Ende:** 20.00 Uhr

### Tagesordnung:

1. **Genehmigung der Tagesordnung**
2. **Einwohner\*innenversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 155**

Herr Willkomm begrüßt die Teilnehmer\*innen und gibt eine kurze technische Einführung. Die Ortsamtsleiterin Frau Harttung begrüßt die Gäste und führt kurz in die Themen des Abends ein. Zunächst wird der Anwohnerschaft im ersten Teil der Sitzung die Bauleitplanung zum Neubau eines Büro- und Geschäftshauses für ein Gebiet in Bremen Mitte Ecke Langenstraße und Große Waagestraße (Vorhaben- und Entwicklungsplan 155) vorgestellt.

### **TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung**

angenommen

### **TOP 2: Einwohner\*innenversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 155**

Frau Landahl Geschäftsführerin der Jacobs Immobiliengesellschaft als Vertreterin des Bauherrn legt die wesentlichen Grundzüge des Bauvorhabens dar:

Bei dem Gebäude, dem ehemaligen „Essighaus“, handelt es sich um eines der Gebäude im so genannten Balge-Quartier; dazu gehört nach dem Bau des Johann-Jacobs-Haus und dem Umbau der Stadtwaage nun auch „Essighaus“.

## PROTOKOLL

Der Projektentwickler Herr Chapeaurouge stellt das Projekt vor:

Der Komplex bestehe eigentlich aus drei Gebäuden. Die Ursprungsidee sei gewesen, die Struktur der alten Gebäude zu erhalten und ein neues dreiteiliges Bürogebäude zu errichten. Der Unterschied zum Erstentwurf bestehe in einer der Nachhaltigkeit verpflichteten flexiblen Struktur. Sämtliche Flächen würden trotz der abfallenden Topographie ebenerdig begehbar sein, das Erdgeschoss abfallend mit höheren Deckenstrukturen. Auf der Fassade würden die alten Strukturen im Schattenwurf abgebildet, der historische Giebel der ehemaligen Sonnenapotheke werde neu an der Seitenfassade zum Jacobs-Hof von „Essighaus“ verwendet. Historische Elemente aus dem Inneren würden ebenfalls wiederverwendet. Das gesamte Gebäude werde mit geplanten 25,75 m statt 27,50 m niedriger als ursprünglich vorgesehen ausgeführt. Die Silhouette des ehemaligen „Essighauses“ werde abgebildet und als Layer auf das moderne Haus gelegt. Es werde sich damit um ein modernes Haus handeln, das mit der Geschichte spiele, sich ihr aber nicht unterwerfe. Das Gebäude werde ein integrativer Bestandteil der Langenstraße zur Weser hingewendet.

Senatsbaudirektorin Frau Prof. Dr. Reuther und Herr Petry vom Bauressort erläutern die Vorgaben des Baurechts:

Man befinde sich im Stand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bauleitverfahren. Weitere Bausteine der Gesamtplanung seien das Johann-Jacobs-Haus, das so genannte „Essighaus“ und das gegenüberliegende Kontorhaus. Das Zusammenspiel der verschiedenen Bauten ergebe das Balge-Quartier. Es habe große Bedeutung für den Stadtraum. Daher werde die Planung durch den Denkmalschutz (Herr Skalecki) begleitet. Wichtige Neuerungen zur Ursprungsplanung seien die Veränderung der Höhe und der Geschossaufteilung im Inneren sowie ein souveräner Gebäudeabschluss mit Gebäudetechnik im Inneren und gegebenenfalls eine Grünnutzung der Dachflächen und Rücksprünge. Das Gebäude werde niedriger sein als das Johann-Jacobs-Haus. Der Eingang zur Langenstraße hin werde durch eine gastronomische Nutzung zu einer Belebung der Großen Waagestraße und des Jacobshofs beitragen. Es gehe derzeit nur um das Planungsrecht, d. h. man befinde sich noch in einer frühen Phase der Bauplanung. Das geltende Planungsrecht des alten Bebauungsplanes 182 mit der Baustaffel 4 / 2 passe nicht zur geplanten Höhenentwicklung des neuen Hauses. Auch das Maß der baulichen Nutzung müsse angepasst werden. Aus drei Gebäudeteilen auf der Parzelle im Bestand werde ein neues Gebäude geschaffen. Es bestehe keine Beeinträchtigung der umgebenden Bebauung. Für die Straßenverkehrsfläche werde ein Durchgang festgesetzt. Es werde sich um eine Bürgerstraße mit öffentlicher Nutzung handeln.

## PROTOKOLL

### Fragen

- Frau Olbrich vom Beirat interessiert sich dafür, ob die Fassade aus Backstein oder einem anderen Material bestehen werde. Ob es zutreffe, dass der Neubau 2 m niedriger sei als ursprünglich geplant und ob man zusätzlich zur Dachbegrünung auch an eine Solaranlage denken würde? Weiter möchten sie und Herr Paulmann vom Beirat wissen, ob für das geplante Gebäude auch Wohnen angedacht sei?  
Aw: Nachhaltigkeit sei ein wichtiges Thema bei diesem Bauvorhaben. Die Fassade werde aus Backstein und Ziegeln bestehen; zu der Farbigkeit und Oberflächenstruktur werde eine Bemusterung angesetzt, um die Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Es sei weiterhin kein Wohnen geplant.
- Eine Anwohnerin fragt nach dem Verbleib der Fahrradabstellanlage an der Seite des Bestandsbaus und ob die gastronomischen Betriebe in der Straße künftig verschattet würden?  
Aw: Für die Fahrradstellplätze werde ein neues Konzept erarbeitet. Durch die geplanten Rücksprünge und Staffelgeschosse werde es nicht zu einer Verschattung kommen.
- Ein Anwohner meldet sich und stellt fest, dass es sich um ein schönes elegantes Gebäude handelt. Aber sein Geschäft grenze an das neue Gebäude: Wie werde mit der Gründung des Gebäudes umgegangen? Auch habe er ein Recht des Ganges durch sein Gebäude: Wie werde damit umgegangen? Was geschehe mit der Grenzmauer seines Ladens in der Obernstraße: Sei da eine Entkopplung vorgesehen? Wie lange dauere der Tiefbau?  
Aw: Man plane nur eine eingeschossige Gründung aufgrund der im Boden befindlichen Leitungen. Die Durchgängigkeit bleibe erhalten. Die Grenzmauer werde zunächst nicht angefasst, allenfalls bei Abbruch im nächsten Jahr seien Beeinträchtigungen möglich und wenn die Archäologie sich den Baugrund ansehe. Ende nächsten Jahres sei der Tiefbau voraussichtlich vorbei. Es werde nicht gerammt aufgrund des Denkmalschutzes.

Herr Skalecki nutzt die Gelegenheit und erläutert die Haltung des Denkmalschutzes zu dem geplanten Vorhaben. Die vorgelegten Pläne werden akzeptiert wie vorgestellt. Die historischen „Utluchten“ würden wieder verwendet, die historische Dreiteiligkeit bleibt sichtbar und gegen die Wiederverwendung des Giebels „Sommerapotheke“ an dem geplanten Ort gebe es keine Einwände; die Ausrichtung zur Stadtwaage hin sei akzeptabel. Die Höhenentwicklung bleibe maßvoll.

## PROTOKOLL

- Es gibt eine weitere Frage aus dem Beirat - wie werde der Schattenwurf erzeugt?  
Aw: Der Schattenwurf werde mit glasierten Formsteinen auf die Fassade aufgebracht, die drei Giebel sollten unterscheidbar werden.
- Frau Harttung erkundigt sich nach der Positionierung der Dachbegrünung?  
Aw: Dachbegrünung sei hinter der Attika des Dachabschlusses geplant und solle für Kühlung und die Aufnahme von Starkregen sorgen. Man erwäge, die Attika höher zu gestalten um ggf. Fotovoltaik zu kaschieren. Man befinde sich diesbezüglich noch in Gesprächen mit der Stadtplanung.
- Frau Olbrich erkundigt sich nach der Nutzung im EG?  
Aw: Es sei Gastronomie und Handel geplant, ggf. könne man sich auch Kunst vorstellen. Im Untergeschoss würden Fahrradständer untergebracht.
- Anwohner:innen erkundigen sich danach, ob die Langenstraße begeh- oder befahrbar sein werde während der Bauzeit?  
Aw: Ja, das sei schon rein aus Gründen der Rettungssicherheit erforderlich.
- Welcher Zeitraum werde für die Bauzeit veranschlagt?  
Aw: Man rechne mit zwei Jahren, wenn alles gut gehe; Ende 2024 solle das Balge-Quartier fertiggestellt sein.
- Frau Selle aus dem Beirat möchte wissen, warum ein historischer Nachbau kein Anliegen der Denkmalpflege sei?  
Aw: Originale sollten erhalten bleiben, Verlorenes könne aber nicht wiedererlangt werden. Eine Kopie sei nicht erstrebenswert. Die allgemeinen Grundsätze der Denkmalpflege sähen einen pfleglichen Umgang *mit Bestand* vor.

Es folgt eine rege allgemeine Diskussion zu diesem Thema.

Die Vertreterin des Bauherrn Frau Landahl weist darauf hin, dass ein Architekturprofessor aus der Schweiz die Auffassung vertrete, dass der Abdruck auf der Fassade und die Nutzung historischen Materials und die Wiederverwendung historischer Elemente als Referenz an die Historie für ausreichend erachtet werden könnten. Die Gebäudeproportionen entsprächen denen eines Renaissance-Gebäudes. Zudem werde der Entwurf noch weiter ausgestaltet.

Frau Prof. Dr. Reuther schlägt vor, diese Diskussion im Stadt-Dialog aufzugreifen.

- Es wird weiterhin gefragt, warum alle Fenster gleichförmig gestaltet seien?  
Aw: Die flexible Einteilung für die Nutzung im Inneren sei hierfür der Grund.

Da es keine weiteren Fragen gibt, wird die Sitzung damit um 20:00 Uhr geschlossen.

<b>Vorsitz</b>	<b>Sprecher Beirat ÖV</b>	<b>Protokoll</b>	<b>Technik</b>
Hellena Harttung	Jonas Friedrich	M. Jagemann & M. Metin	Armin Willkomm