



Hiervon hat der Vorhabenträger Gebrauch gemacht. Im Verlaufe der zwischenzeitlich durchgeführten Verhandlungen wurde deutlich, dass technische Alternativen für einen zweiten Rettungsweg für die Häuser 2, 3 und 4 bestehen, die die Fällung von öffentlichen Baumbestand und die Nutzung öffentlichen Raums für Aufstellflächen zur Anleiterbarkeit obsolet machen.

Die Errichtung von Wohnraum auf dem Gelände der ehemaligen Bundesbank wird vom Beirat nach wie vor befürwortet. Da die maximale Höhe der Bebauung sich nicht mehr von dem Bestand unterscheidet, ist dieser Kompromiss *für die Mehrheit des Beirates* zustimmungsfähig. Ausdrücklich begrüßt wird zudem der höhere Anteil an geförderten Wohnungen, die sich in dem vorliegenden Bauantrag mit der verhandelten Verteilung finden lassen.

Im Sinne des Schutzes Grauer Energie hat der Beirat eine mögliche Nachnutzung oder einen Umbau im Bestand umfänglich prüfen lassen. Die Prüfung hat hierfür jedoch keine zu verwirklichende Alternative ergeben. Es fehlen für eine Nachnutzung Interessenten und / oder realistische wirtschaftliche Lösungen.

Weiterhin ist es dem Beirat wichtig, dass keine zusätzlichen Fahrzeuge die ohnehin schon angespannte Parkplatzsituation in den umliegenden Straßen erhöhen. Durch die geplante Tiefgarage mit ausreichenden Stellplätzen für die geplanten Wohnungen wird bei dem geplanten Bauvorhaben zusätzlicher Parkdruck vermieden.

Ein weiterer wichtiger Punkt für den Beirat ist der Schutz der öffentlichen Durchwegung vom Imre-Nagy-Weg zur Kohlhöckerstraße. Dieser muss unbedingt - sei es mit einer Baulast und / oder einer Dienstbarkeit - gesichert werden. Eine schuldrechtliche Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist hier keinesfalls ausreichend, wie der Beirat in der Vergangenheit mehrfach feststellen musste.

Der Beirat erwartet, dass die in dem Bericht der Deputation wie auch in den Stellungnahmen der Fraktionen des Beirates bereits gestellten Forderungen nach einem schonenden Umgang mit dem Baumbestand auf öffentlichem Grund sowie der Nutzung öffentlicher Flächen in der Kohlhöckerstraße vom Vorhabenträger aufgegriffen werden. Der Beirat fordert, dass der Brandschutz auf dem Baugrundstück selbst sichergestellt wird. Der Vorhabenträger hat in seiner Stellungnahme deutlich gemacht, dass es technisch möglich ist, ein Brandschutzkonzept zu verwirklichen, das ein Anleitern am Gebäude verzichtbar macht. Dadurch können die Straßenbäume an der Kohlhöckerstraße mit Ausnahme der Gebäudedurchfahrt erhalten bleiben. Die für eine Last von bis zu 30 t Tragfähigkeit herzustellenden Aufstellflächen auf öffentlichem Grund könnten entfallen und auf die erforderlichen umklappbaren Poller könnte zugunsten einer ästhetischen Lösung verzichtet werden. *Der Beirat spricht sich dagegen aus, öffentlichen Raum zur Lösung des Brandschutzproblems für das geplante Bauprojekt zur Verfügung zu stellen.*

### **Zum Brandschutz und Forderung nach Erhalt der Alleebäume auf öffentlichem Grund**

Der Beirat Mitte hat einen Ortstermin mit der Feuerwehr durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass für die Bestandshäuser Kohlhöckerstr. 24 und 25 der bestehende Brandschutz über die Feuerwehrezufahrt hinter dem Gebäude besteht. Mit dem neu geplanten Haus an der Salvador-Allende-Straße wird diese Zufahrt zugebaut.

Damit wird der Brandschutz für diese beiden Bestandshäuser aufgehoben. Ein neuer Antrag für diesen Brandschutz ist in dem Bauantrag für das Gesamtprojekt nicht vorhanden. Der Beirat Mitte ist der Meinung, dass damit der Bauantrag nicht entscheidungsreif ist, da der Brandschutz auch für die Bestandsgebäude gesichert sein muss.

Der Beirat steht auf dem Standpunkt, dass der Brandschutz nicht in den öffentlichen Straßenraum verlagert werden darf und damit große Aufstellflächen für die Leiterwagen

erforderlich werden, für die eine erhebliche Anzahl von Straßenbäumen – möglicherweise alle – gefällt werden müssen. Auch die evoreal bewirbt das Projekt mit dem bestehenden Alleecharakter, der durch den alten Baumbestand prägend gekennzeichnet ist. Zudem ist der Bereich um die Kohlhöckerstraße im Landschaftsprogramm Bremen von 2015 ausdrücklich als Bereich mit altem Baumbestand gekennzeichnet, der z. T. eine hohe Wertigkeit für den Biotopkomplex aufweist.

Es ist nach Inaugenscheinnahme und Beratung mit der Feuerwehr vor Ort deutlich geworden, dass der Straßenraum künftig mit umlegbaren Pollern auf der gesamten Gebäudelänge abgesichert werden müsste, um die Anleiterbarkeit aus dem öffentlichen Straßenraum sicherzustellen. Das städtebauliche Bild, das dadurch entstünde, entspricht nicht dem Leitbild für das Quartier und wird auch dem Gesamtprojekt nicht gerecht. Sowohl architektonische wie auch städtebauliche Aspekte verlangen hier nach einer bautechnischen Lösung auf dem Baugrundstück.

Der Beirat sieht die vorstehend genannten Probleme als lösbar an und bittet daher um Überarbeitung und erneute Vorlage des gesamten Brandschutzes einschließlich eines neu zu erstellenden Konzeptes für die Bestandsbauten, da der Brandschutz dieser Häuser durch die Neubauplanung neu bewertet werden muss.

Einer besonderen Prüfung bedarf der Baum Nr. 51 – Bluthorn, der auf dem Baugrundstück steht und für die Straßenecke Salvator-Allende-Straße / Kohlhöckerstraße einen prägenden Charakter hat. Für diesen Baum muss ggf. ein adäquater Ersatz an dieser Stelle geschaffen werden. Des Weiteren kann – entgegen der derzeit gültigen Planung – die Fällung des Baumes Nr. 65 im nördlichen Schleppkurvenbereich der künftigen Tiefgarageneinfahrt vermieden werden. Die beabsichtigte Fällung basiert auf der Annahme, dass Feuerwehrfahrzeuge für die Ausfahrt eine andere Schleppkurve benötigen als bei der Einfahrt. Tatsächlich hat jedoch der Vor-Ort-Termin mit der Feuerwehr am 08. Juni 2021 gezeigt, dass die Ausfahrt erfolgt wie die Einfahrt, sodass eine zweite Schleppkurve – und damit die Fällung des in dieser Schleppkurve stehenden Baumes Nr.65 – nicht erforderlich ist. Zudem fordert der Beirat für möglicherweise zu fällende Bäume Ersatzpflanzungen von Bäumen größeren Wuchses im unmittelbaren Umfeld des Neubaus.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Manuela Jagemann