

Neubau auf dem Bundesbank-Areal an der Kohlhöckerstraße

– Informationsveranstaltung –

Donnerstag, den 08. Februar 2018 von 19:00 bis ca. 21:00 Uhr

im Casino des ehemaligen Bundesbankgebäudes in der Kohlhöckerstraße 29, 28203 Bremen

– PROTOKOLL –



1. Begrüßung

Markus Birzer (politik- und unternehmensberatung markus birzer, hamburg), begrüßt die Anwesenden und erläutert den weiteren Ablauf des Abends.

Mittels eines sog. „Aufsteh-Soziogramms“ ermittelt der Moderator die Zusammensetzung der Teilnehmenden. Demnach waren ca. 75 Prozent der rund 200 Anwesenden unmittelbare Nachbarinnen und Nachbarn des Areals. Ca. 20 Personen kamen aus der erweiterten Nachbarschaft und 10 Personen waren aus beruflichen Gründen anwesend.

Prof. Dr. Iris Reuther (Senatsbaudirektorin der Hansestadt Bremen) begrüßt die Anwesenden und bringt ihre Freude über die große Teilnehmerzahl und das Interesse zum Ausdruck. Das Gesicht der Bremer Innenstadt werde sich verändern und dieses ehemalige Bundesbank-Areal an der Kohlhöckerstraße als ein markanter Ort werde dazu einen Beitrag leisten. Die Nachbarschaft und die Umgebung des Areals seien vielfältig und von weiteren städtebaulichen Entwicklungen geprägt. In der heutigen Veranstaltung gehe es um die neue Bebauung und die Veränderungen, die diese mit sich bringen.

Prof. Dr. Iris Reuther betont, dass ein maßvolles Zusammenbringen mit der vorhandenen Gebäudestruktur und der Umgebung wünschenswert sei. Dies sei eine spannende und anspruchsvolle Aufgabe. Das Areal war durch die Bundesbank-Nutzung früher nicht öffentlich zugänglich. Nun müsse dieser Ort umgedacht werden. Es gehe darum, einen neuen Wohnort zu entwickeln, der nach den Wünschen der Stadt und in Abstimmung mit dem Investor eine Mischung an verschiedenen Wohnangeboten beinhaltet. In welchen Gebäudeformen und Grundrissen dies möglich sei, müsse noch geklärt werden.

Sie begrüßt den anstehenden Architektenwettbewerb und sei gespannt auf die heutige Präsentation und die anschließenden Fragen.

2. Unternehmenspräsentation und Stand der Planungen

Frank Stern (Geschäftsführer evoreal GmbH) begrüßt ebenfalls die Anwesenden und bedankt sich bei Frau Reuther als Miteinladende zu der Veranstaltung für die Unterstützung. Auch er ist sehr angetan von dem großen Andrang von Interessierten.

Zu Beginn stellt Herr Stern das Unternehmen evoreal und dessen Aufgaben vor (vgl. hierzu und zu dem Folgenden die Präsentation). Anschließend geht Herr Stern beispielhaft auf unterschiedliche Projekte ein, die vom Unternehmen bereits realisiert bzw. geplant werden. Herr Stern betont, dass das Unternehmen viel Wert auf eine hochwertige Architektursprache lege.

Im Weiteren erläutert Herr Stern den Projektablauf für das Projekt Kohlhöckerstraße Bremen. Man habe bewusst keine konkreten Datumsangaben gemacht, weil es diverse Abhängigkeiten gebe, die seitens der evoreal nicht beeinflusst werden könnten.

Auf einer weiteren Folie zeigt Herr Stern die Flurkarte mit dem Wettbewerbsgebiet. Ausgenommen von diesen Planungen seien die Nachbargärten an der Salvador-Allende-Str. und die beiden Bestandsgebäude. Diese werden nicht angetastet.

Ziel sei es, den neuen Wohnraum harmonisch in die Umgebung einzufügen. Dabei würde der Versuch unternommen werden, die bestehenden Untergeschosse zu erhalten. Dies müsse jedoch erst durch weitere technische Prüfungen nach Feststehen des Wettbewerbsergebnisses untersucht werden. Ein Verkehrsgutachten sei zudem in der Bearbeitung und werde mit einbezogen.

Folgend geht Herr Stern auf den Abriss des Gebäudes ein. Es werde versucht, die Lärm- und Staubemissionen so gering wie möglich zu halten.

Im Weiteren stellt sich das Projektteam vor (**Reiner Belitz** und **Konstantin Dern**).



3. Fragen und Antworten

Anwohner: Was planen Sie beim Abriss, um die Lärmemissionen zu verringern?

- ➔ **Herr Stern** erwidert, dass Abbruchmaßnahmen sicherlich lärmintensiv seien. Das Unternehmen versuche jedoch, den Abbruch möglichst lärmreduziert durchzuführen. Es gebe zudem behördliche Vorschriften zum Ablauf und auch zur Tageszeit. Noch sei kein Abbruchunternehmen beauftragt. Sobald dies erfolgt sei, werde man mit diesem – über das bereits Gesagte hinaus – konkrete Maßnahmen besprechen, um die Lärmbelastigungen zu minimieren.

Anwohner: Bleiben Teile der Außenwände stehen?

- ➔ **Herr Stern** teilt mit, dass lediglich das Untergeschoss ggf. stehen bleiben werde. Dies werde eventuell als Parkebene umgenutzt werden.

Anwohner: Steht schon fest, was mit der ehemaligen Einfahrt zum Tresorraum passiert?

- ➔ **Herr Stern** berichtet, dass es hierzu noch keine Planung gebe. Dies ergebe sich dann aus dem hochbaulichen Wettbewerb.

Anwohnerin: Ist es möglich, dass Anwohnerinnen und Anwohner und insbesondere Kinder eine Führung durch das Gebäude bekommen? Wir haben dieses Gebäude jahrzehntelang als verschlossenes und gesichertes Gebäude nur von außen sehen können.

- ➔ **Herr Stern** sagt dies zu. Man werde mit Terminvorschlägen an die Interessierten herantreten.

Anwohnerin: Bleibt der Baumbestand stehen? Was passiert mit der Parkanlage und dem Kunstwerk vor und im dem Gebäude?

- ➔ **Frau Pfister** aus dem Kulturressort und zuständig für Kunst im öffentlichen Raum berichtet, dass es zwei Möglichkeiten gebe, mit dem Denkmal umzugehen. Zum einen könnten die Kugeln während der Bauphase eingelagert werden und danach wieder am gleichen Ort errichtet werden. Die zweite Möglichkeit wäre, dass mit der Nachbarschaft zusammen ein neuer Standort im Quartier gefunden werde. Sie habe die Hoffnung, dass im Architekturwettbewerb die Kugeln mit einbezogen werden.
- ➔ **Herr Stern** sagt, dass die Architekten über das Kunstwerk informiert werden. Zum Thema Baumbestand gebe es ein Baumgutachten, das die Bäume klassifiziere. Wenn etwas gefällt werde, gebe es Ersatzpflanzungen.

Eine **Anwesende** betont, dass das Kunstwerk für das Gebiet sehr wichtig sei. Weiter fragt sie, wie hoch das Gebäude werde.

- ➔ **Herr Stern** antwortet, dass das Gebäude nicht höher werde als der Bestandsbau.

Eine **Anwohnerin** fragt, was mit den Bestandswohnhäuser passieren werden. Denke man über eine Kernsanierung nach?

- **Herr Stern** betont, dass man sich die vorhandenen Gebäude noch nicht intensiv angesehen hätte. Die Bewohner könnten in jedem Fall dort weiter wohnen.

Die **Direktorin der im Umfeld befindenden Schule** (Bürgermeister-Smidt Schule) fragt, ob dem Unternehmen bewusst sei, dass viele Kinder sich im direkten Umfeld des Areals auf ihrem täglichen Schulweg aufhalten würden. Außerdem fragt sie, inwiefern der laufende Schulbetrieb unter der Lärmbelästigung leiden werde. Das Schulgebäude sei sehr alt, daher habe sie Angst vor den Auswirkungen der Erschütterungen.

- **Herr Stern** antwortet, dass der Schutz der Schülerinnen und Schüler und der Menschen insgesamt oberste Priorität habe. Das Grundstück sei jedoch seiner Meinung nach weit genug von der Schule weg, sodass es keinen direkten Schaden durch die Erschütterungen geben sollte.
- **Frau Prof. Dr. Reuther** merkt an, dass die Kommunikation mit der Grundschule wichtig sei. Sie wünscht sich, dass alle Betroffenen stets intensiv informiert werden.

Anwesender: Fließen in die Überlegungen auch generationsübergreifende Wohnformen ein?

- **Herr Stern** erläutert, dass die Landesbauordnung einen Anteil an barrierefreien Wohnungen vorschreibe. Die Wohnungen werden aller Voraussicht ebenerdig angelegt und alle Wohnungen seien mit dem Aufzug erreichbar. Ein Betreiberkonzept für ein altersgerechtes Wohnen sei jedoch derzeit nicht vorgesehen. Man stehe aber noch am Anfang der Planung.
- **Frau Prof. Dr. Reuther** ergänzt, dass man sich in einer gemeinsamen Konzeptphase befinde. Eine Mischung werde angestrebt.

Ein **Anwohner** legt sehr viel Wert auf die Beweissicherung der umliegenden Gebäude vor dem Abriss. Es habe bereits bei in der Vergangenheit stattgefundenen Rammungen Probleme gegeben.

- **Herr Stern** hofft, dass hier keine Rammungen nötig seien. Aber selbstverständlich werde es vor und nach den Bauarbeiten bzw. vor und nach dem Abriss ein Beweissicherungsverfahren geben.

Anwohner: Wie lange dauern ihrer Erfahrung nach der Abriss und die Erstellung der neuen Gebäude? Weiter fragt er, was neben den 25 Prozent sozialem Wohnungsbau entstehen soll. Es sei wichtig, ein Angebot für Menschen mit mittlerem Einkommen zu schaffen.

- **Herr Stern** führt an, dass ein Projekt wirtschaftlich sein müsse. Ob es neben den Eigentumswohnungen auch Mietwohnungen geben werde, werde das weitere Verfahren ergeben. Alles werde jedoch nach Beendigung des Projektes verkauft. Die Dauer des Abrisses schätzt er vom Entkernen bis zum fertigen Abbruch auf sechs Monate. Die lärmintensivere Zeit seien vier Monate. Man werde versuchen, diese in den Herbst bzw. Winter zu legen. Die Bauzeit schätzt er auf zwei Jahre.

Anwohner: Was passiert mit dem Parkplatz?

→ **Herr Stern** sagt, dass das der Wettbewerb ergeben werde.

Ein **Anwohner** berichtet, dass ein Mix von Sozialwohnungen und frei verkäuflichen Wohnungen auch eine Sache der Lage wären. So seien Wohnungen auf der Südseite sicherlich begehrt. Er habe sich den Bebauungsplan angesehen und festgestellt, dass sich der Bau an der Traufhöhe der umliegenden Gebäude orientiert müsse. Dies decke sich nicht mit den Forderungen. Er frage, ob es daher eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes geben würde.

→ **Frau Prof. Dr. Reuther** erläutert, dass der gültige Bebauungsplan geändert werden müsse. Dabei werden alle vorgeschriebenen Schritte durchlaufen werden, die im Baugesetzbuch vorgegeben werden. Hierzu gehört auch die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Anwohnerinnen und Anwohner.

→ **Ein Mitarbeiter der Verwaltung** ergänzt, dass jeder Bebauungsplan mindestens vier Wochen öffentlich ausgelegt werden müsse. In dieser Zeit können Anregungen und Bedenken geäußert werden. Diese werden dann abgewägt. Wenn Betroffene nicht einverstanden seien, hätten diese auch Klagemöglichkeiten. Man werde sich aber bemühen, die Belange gut einzuarbeiten und mit den Investoren eine Lösung zu finden.



Eine **Anwohnerin** fragt, ob derzeit Investoren für die Bestandswohnhäuser gesucht würden.

→ **Herr Stern** gibt an, dass, ebenso wie die dann neuen Häuser, auch die Bestandshäuser verkauft werden. Er wisse aber nicht, wann dies passieren werde.

Ein **Teilnehmer** fragt, ob das Verkehrsgutachten die Situation während der Bauphase einbeziehe.

→ **Herr Stern** antwortet, dass dies derzeit noch nicht geplant sei. Man befinde sich derzeit in ersten Gesprächen mit Abbruchunternehmen. Fest stehe, dass es zu Einschränkungen kommen werde. Man versuche aber, diese so erträglich wie möglich zu gestalten.

Anwohner: Bleibt die Pflasterung in den Straßen erhalten?

- **Frau Prof. Dr. Reuther** antwortet, dass diese Frage in die weitere Entwicklung mitgenommen werde. Die Gestaltung der Kohlhöckerstraße werde ein weiteres Thema sein. Die Gestaltung solle zeitgemäß sein und Qualität haben.

Teilnehmer: Warum ist mein Bürogebäude auf der Flurkarte rot?

- **Frau Prof. Dr. Reuther** antwortet, dass „Rot“ für ein öffentliches Gebäude stehe.

Ein **Teilnehmer** fragt wie damit umgegangen werde, dass in den hochpreisigen Wohnungen jeder Haushalt zwei Stellplätze benötigen könnte.

- **Herr Stern** erwidert, dass man noch am Anfang der Planung stehe. Noch wisse man nicht, wie viele Stellplätze realisieren werden können. Derzeit gehe er davon aus, dass es kein Problem sei.
- **Frau Prof. Dr. Reuther** betont, dass diese Fragen wichtig seien und im Rahmen der weiteren Planungen besprochen würden.

Ein **Anwohner** fragt, ob vorab der Zustand der Kanalisation geprüft werde. Seiner Meinung nach wären Sicherungsmaßnahmen wichtig, um die Straßen und die Kanalisation zu schützen.

- **Herr Stern** erklärt, dass vorab eine Beweissicherung gemacht werde. Seiner persönlichen Einschätzung nach seien die Straßen aber für Schwerlastverkehr ausgelegt.

Eine **Anwohnerin** fragt, ob es Vorgaben zum Grün im Wettbewerb gebe. Die Dachbegrünung sei eine wichtige Klimaanpassungsmaßnahme.

- **Herr Stern** berichtet, dass Gründächer immer ein Thema in den Projekten des Unternehmens wären. Keines der realisierten Projekte habe kein Gründach. Sicherlich werden die Dächer, dort wo sich keine Technik befinde, begrünt werden.
- **Frau Prof. Dr. Reuther** findet dies gut. Urbanes Grün müsse zum Einsatz gebracht werden.

Frau Hartung (Ortsamtsleiterin Bremen Mitte) findet es gut, dass evoreal so frühzeitig eine Veranstaltung mache. Sie würde es begrüßen, wenn auch in Zukunft in regelmäßigen Abständen weitere Veranstaltungen stattfinden.

- **Herr Stern** sagt, dass dies angestrebt werde.

Weiter wünscht sich **Frau Hartung** Sensibilität beim Bauen. So solle unter anderem mit der Höhenentwicklung sensibel umgegangen werden. Eine Zwischennutzung bis zum Abriss sei wünschenswert und biete sich an. Im Weiteren solle verstärkt über den Baustellenverkehr gesprochen werden. Die Nachbarschaft sollte nicht über zu lange Zeit belastet werden. Die wünsche sich, dass in dem neuen Wohnungsbau ein guter Mix stattfinde. Menschen mit mittleren Einkommen sollten auch

die Möglichkeit haben, hier zu wohnen. Es gibt viele Städte, die eine Vorreiterrolle einnehmen. Zum Beispiel im Umgang mit genossenschaftlichem Wohnen.

- **Herr Stern** nehme die Anregungen zur Zwischennutzung gerne auf. Er betont, dass aber sämtliche nicht dringend notwendige Technik abgeschaltet worden sei, weil die Betriebskosten sonst zu hoch wären. Der Polizei Bremen sei für ihre Übungen das Gebäude entsprechend überlassen worden und eine Nutzungsvereinbarung geschlossen worden. Dennoch könnten aber Bürgerinnen und Bürger mit Ideen auf die evoreal zukommen. Man würde diese prüfen. Generell müssten aber alle anderweitigen Nutzungen mit der Polizei abgestimmt werden, da diese laut Vereinbarung nun Hauptzwischenutzer seien.

Ein Anwohner hat Bedenken mit dem Kopfsteinpflaster und der Kanalisation. Weiter fragt er sich, was mit der nördlich angrenzenden Grünanlage und der Fahrradroute passiere.

- **Herr Stern** antwortet, dass das Wettbewerbsgebiet die Grünanlage und die Fahrradroute nicht betreffe. Eine Baustellenlogistik über diese Grünfläche sei nicht denkbar.
- **Frau Prof. Dr. Reuther** betont, dass, wenn etwas kaputt gehe, die Stadt sich darum kümmern werde.

Eine **Anwohnerin** berichtet von ihrer Praxis in der Nähe, wo sie auch mit behinderten Menschen arbeitet. Sie fragt, inwiefern die Anfahrt gewährleistet werde.

- **Herr Stern** geht nicht bzw. nur temporär von einer Vollsperrung der Straße aus. Er gehe davon aus, dass die Straße und auch die Stellplätze weiter nutzbar bleiben.

Frau Prof. Dr. Reuther unterbreitet den Vorschlag, dass zwei Interessierte an den Auslobungsverfahren des Wettbewerbes als Gäste teilnehmen können. Diese können dann ihrerseits ihre Informationen in die Nachbarschaft weitergeben. Die Jurysitzungen finden am 23.02.2018 und 23.05.2018 statt.

In einer Abstimmung werden **Norbert Scholz und Ingeborg Kelkenberg** für diese Aufgabe gewählt.

Abschließend bedankt sich Frau Prof. Dr. Reuter für das Interesse und das offenes Gespräch. Es sei deutlich geworden, dass mehr Klarheit geschaffen werden müsse. Es werde daher weitere Veranstaltungen geben. Es sei aber an dem Abend deutlich geworden, dass es sich bei der evoreal um einen seriösen Bauherren handle.

4. Anregungen, Wünsche und Ideen (die auf der Stellwand notiert wurden)

- Spielplatz
- Flachdächer nutzen (Terrasse oder Gemüseanbau)
- Stadtteilentwicklung Remberti-Viertel (Siehe Bebauung des Kreisels), Anschluss an Projekt, Kunst Remberti?
- Investor-Suche „für Sozialwohnungen“ → Vonovia im Gespräch
- Verkauf der Wohnungen der Häuser Kohlhöckerstraße 24+25 an die jetzigen Mieter (Bildung einer WEG) bitte berücksichtigen. (Anmerkung der Protokollierenden: Kontaktadresse bekannt; Vermittlung bei Bedarf möglich)

Gez.: Antonia Bock und Markus Birzer in Abstimmung mit evoreal GmbH.