

**Ingo Kramer**  
**Bürgerinitiative Kein Hochhaus im Viertel**

**Rutenstr. 28**  
**28203 Bremen, 19.03.2019**  
**Tel. 0421-70 43 64**  
**ikramer@t-online.de**

Bürgerinitiative Kein Hochhaus im Viertel  
c/o Ingo Kramer Rutenstr. 28 28203 Bremen

An den  
Präsidenten des Senats der Freien Hansestadt Bremen  
Herrn Bürgermeister Dr. Carsten Sieling  
-persönlich-  
Rathaus  
Am Markt 21  
28195 Bremen

### **Offener Brief**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Sieling,

unsere Bürgerinitiative erkennt Ihr Bemühen um Wohnen in Bremen an. Bremen braucht mehr Wohnungen. Auch wir sind für mehr Wohnen im Ostertorviertel und in der Östlichen Vorstadt.

Aber was wir brauchen ist gesundes, den Anforderungen der Zukunft entsprechendes Wohnen für Menschen. Was wir nicht brauchen, ist ungesundes zusammengepferchtes Wohnen, das den Regeln des Baunutzungsrechts widerspricht und nur der Rendite nützt!

Die Qualität des Wohnens ist in hohem Maß abhängig von der Grundstücksausnutzung, deshalb ist sie in der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 begrenzt. Es gibt keinen Bebauungsplan, in dem für Wohngebiete eine höhere Ausnutzung zugelassen ist.

Laien übersehen oft, was für Architekten und Stadtplaner eine Binsenwahrheit ist, dass mit Hochhäusern nicht mehr Wohnungen zu schaffen sind als mit maßstäblicheren Gebäuden. Je mehr Geschossfläche in die Höhe gestapelt wird, desto größer müssen die Abstands-/ Freiflächen auf dem Grundstück sein, um die GFZ von 1,2 einzuhalten.

Das Verfahren für das Grundstück der Landeszentralbank an der Kohlhöckerstraße zeigt aber, dass dieser Sachverhalt offenbar negiert werden soll.

Dieses Grundstück war einst Teil der maßstäblichen Wohnbebauung im Ostertorviertel mit einem Bestand, der der zulässigen Ausnutzung von Wohngebieten entsprach. Als vor 40 Jahren ein Grundstück für die Landeszentralbank gesucht wurde, ein Vorhaben im öffentlichen Interesse, wurde ein Teil dieses Wohngebiets in ein Kerngebiet umgewidmet, in dem eine doppelt so hohe Ausnutzung zulässig war.

Nach Wegfall der Banknutzung soll deren Fläche jetzt wieder für Wohnen genutzt werden. Die logische Konsequenz wäre, hier wieder ein Wohngebiet festzusetzen, und die Kontinuität des beliebten Viertels wiederherzustellen.

Das könnte auch der jetzige Grundstückseigentümer tun, die EVOREAL, die das Grundstück erworben hat. Da ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt, wusste die EVOREAL, was hier zulässig ist. Sie hätte das vorhandene Gebäude umnutzen oder im Rahmen der B-Planfestlegungen neu bauen können. EVOREAL will Wohnungen bauen. Dann ist der einzig richtige Weg, bei der Stadt die Änderung des Bebauungsplans in eine Wohnnutzung (Reines oder Allgemeines Wohngebiet) zu beantragen. Das will EVOREAL aber umgehen, denn dann würde die Ausnutzung für ein Wohngebiet, also GFZ von höchstens 1,2 gelten. EVOREAL will zwar ein Wohngebiet haben, die derzeit zulässige Grundstücksausnutzung des Kerngebiets aber „mitnehmen“, die etwa einer GFZ von 2,3 entspricht. Das ist unzulässig und mit den Vorschriften für gesundes, vertragliches Wohnen nicht vereinbar.

Der Investor behauptet, für ihn sei nur die von ihm geplante Ausnutzung wirtschaftlich zumutbar. Sie entspricht auf der Basis des Vorprüfberichts einer Geschossflächenzahl von 2,3 und ist damit fast doppelt so hoch wie für Wohnen zuträglich und zulässig. Wenn EVOREAL einen Grundstückspreis gezahlt hat, der eine Nutzung in den zulässigen Grenzen unwirtschaftlich macht, dann hat der Investor einen zu hohen Grundstückspreis gezahlt! Wieweit er sich „verzockt“ hat, weil ihn dazu Zusagen der Verwaltung ermutigt haben, muss Gegenstand einer Prüfung sein.

EVOREAL droht, dort nicht zu bauen, wenn ihre Vorstellungen nicht zu realisieren sind. Diese Art der Erpressung ist eine beliebte Strategie von Investoren. Kommunen sehen sich immer wieder zum Nachgeben gezwungen, wenn sie z.B. auf ein attraktives Kaufhaus für ihre Innenstadt oder auf eine Gewerbeansiedlung angewiesen sind. Aber das gilt doch nicht hier, nicht für Wohnungsbau! Da ist Bremen nicht händeringend auf Großinvestoren von außen angewiesen, die im Allgemeinen als Vermieter wenig beliebt sind. Es gibt in Bremen leistungsfähige Wohnungsbaugesellschaften wie die GEWOBA oder die BREBAU, aber auch solche ohne öffentliche Beteiligung, die in Bremen beispielhaft attraktives Wohnen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften realisiert haben. Bremen muss keinem Investor helfen, ungesundes Wohnen auf einem ausgequetschten Grundstück zu realisieren - zu seinem Nutzen, aber auf Kosten der späteren Bewohner und der Nachbarn!

Wir glauben Ihnen, Herr Bürgermeister, dass Sie für Bremen nur das Beste wollen. Dazu gehört, dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen. Sie sind kein Baufachmann, dafür haben Sie ein Bauressort. Völlig unverständlich ist, dass dieses Ressort die oben geschilderten Zusammenhänge nicht sieht oder nicht sehen will und hier versucht, mit einem Taschenspielertrick zu ermöglichen, was nach Bau- und Planungsrecht nicht sein darf. Weil man keinen normalen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufstellen will, bei dem die Obergrenze der GFZ 1,2 ist, will man hier speziell für die EVOREAL einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen – eine Lex EVOREAL schaffen - in der Annahme, dann sei man an die Bedingungen für gesundes Wohnen nicht gebunden.

Das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde geschaffen, um spezifische Großvorhaben, z.B. ein Krankenhaus oder bauliche Änderungen einer ehemaligen Kaserne in ein Büro- und Geschäftszentrum<sup>1</sup>) durchzuführen, nicht aber, um die Überschreitung der zuträglichen Dichte eines Wohngebietes um fast 100% durchzusetzen!

---

<sup>1</sup> Rabe et al. Bau- und Planungsrecht, Randnummer 244

Es liegt uns fern, die hochqualifizierten Mitarbeiter der Bremer Bauverwaltung anzugreifen, die zunächst mit einem am Quartier orientierten Ansatz an diese Aufgabe herangingen. Im Gegensatz dazu hat die Senatsbaudirektorin das Vorhaben der EVOREAL von Beginn an offensiv propagiert, so z.B. bei Vorstellung des Bauvorhabens in einer Anwohnerversammlung, wo die weit überwiegende Zahl der Anwesenden sich ablehnend äußerte.

Frau Prof. Dr. Iris Reuther möchte Bremen mit einer größeren Anzahl Hochhäuser beglücken – „Hochpunkte“, wie sie sie nennt. Das hat vielleicht zu ihrer Sympathie für das geplante 45 m hohe Hochhaus der EVOREAL beigetragen. Dass dieses Hochhaus die Aufmerksamkeit Bremer Bürger auf dieses Projekt gelenkt hat und dabei die Unregelmäßigkeiten und der Versuch aufgefallen sind, hier ungesundes, unverträgliches Wohnen regelwidrig durchzusetzen, ist, wenn auch ungewollt, das einzig Positive an diesem Projekt.

Wir bitten Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Dr. Sieling, in Ihrem Bemühen, Wohnraum zu schaffen, nicht nachzulassen. Das sollte dann aber gesundes, verträgliches Wohnen sein. Das ist auch Ziel der Bürgerinitiative. Trickereien bei der Planung sollten Sie verhindern, und Sie sollten Ihrer Verwaltung auf die Finger schauen, dass sie dabei Sie und nicht Investoren beim Gegenteil unterstützt.

Mit freundlichen Grüßen

*gez. Hummerich*

(Sabine Hummerich)

*gez. Robert Gath*

(Robert Gath)

*gez. Ingo Kramer*

(Ingo Kramer)