

Protokoll

der Anwohner:innenversammlung des Ortsamts Schwachhausen/ Vahr am 22.05.2025 im Vortragssaal des Focke Museums

Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für das Gebiet zwischen Georg-Gröning-Straße, Carl-Schurz-Straße, Wachmannstraße und Lürmanstraße (16. Ortsgesetz)

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:20 Uhr

Anwesend waren:

a) vom Ortsamt Ralf Möller (Ortsamtsleitung)
Stefan Freydank

b) als Referentinnen Marion Skerra und Janna Keveloh (Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)), Dr. Lorena Pethig (Landesamt für Denkmalpflege)

Der Ortsamtsleiter eröffnet die Anwohner*innenversammlung und stellt die beiden Referent:innen aus dem Haus der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) - Marion Skerra und Janna Keveloh - sowie Dr. Lorena Pethig (Landesamt für Denkmalpflege) vor.

Anschließend weist der Ortsamtsleiter darauf hin, dass nach dem Vortrag der Referent:innen die anwesenden Gäste im Saal die Gelegenheit haben, allgemeine Rückfragen zu stellen und Hinweise zu geben. Teilnehmende welche online der Einwohnerversammlung folgen, können im Anschluss ihre Fragen und Anmerkungen direkt an das Ortsamt per Mail richten – an das Funktionspostfach office@oaschwachhausen.de. Die Mails werden dann zur Beantwortung an SBMS – an Marion Skerra und Janna Keveloh - weitergereicht. Herr Möller weist weiterhin darauf hin, dass in der anschließenden Beiratssitzung die geplante Erhaltungssatzung auch noch einmal in einem Tagesordnungspunkt befasst werde. Abschließend wird darum gebeten, möglichst keine Nachfragen zu individuellen baulichen Maßnahmen an eigenen Gebäuden zu stellen, welche nicht von allgemeinem öffentlichen Interesse sind.

Im Anschluss stellen Marion Skerra und Janna Keveloh anhand einer Präsentation die geplante Erhaltungssatzung vor.¹ Wesentliche Kernaussagen dazu nachfolgend:

- Die geplante Erhaltungssatzung für das Gebiet zwischen Georg-Gröning-Straße, Carl-Schurz-Straße, Wachmannstraße und Lürmanstraße diene nach § 172 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart – zur Bewahrung und dem Schutz der erhaltenswerten Bausubstanz, der städtebaulichen Gestalt im Geltungsbereich. Zudem seien die Inhalte des Entwurfs mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.
- In Schwachhausen wurden für eine Reihe von Gebieten bereits in der Vergangenheit Erhaltungssatzungen aufgestellt. Der nun vorliegende Entwurf umfasse ein Gebiet von 18ha.
- Mit der Erhaltungssatzung soll baulichen Eingriffen, welche gebietsunverträgliche Veränderungen bewirken würden, entgegengewirkt werden.
- Für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen **auch** von nach Bremer Landesbauordnung verfahrensfreien Vorhaben wird ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung eingeführt - **alle** Vorhaben, die bauliche Änderungen, Rückbau, Neubau und

¹ Die Präsentation ist als **Anlage** dem Protokoll beigefügt.

Nutzungsänderung betreffen, sind demnach hierbei für alle Grundstücke im Geltungsbereich genehmigungspflichtig.

- Die planungsrechtlichen Bebauungspläne 850 und 727 mit ihren entsprechenden Maßgaben für das Areal gelten weiterhin.
- Vorhaben baulicher Natur unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB. Weitere rechtliche Maßgaben die beachtet werden müssen, sind in Folie 6 der beigefügten Präsentation aufgeführt.
- Die Bebauung des Erhaltungsgebietes begann um 1900 mit unterschiedlichen Typen des „Bremer Hauses“ bis in der 1930-er Jahre des 20. Jahrhunderts. Danach folgte die Errichtung größerer Strukturen und freistehender Gebäude.
- Bauliche Eigenarten des Erhaltungsgebiets sind u.a.: annähernd parallel verlaufende Straßen verbinden Wachmannstraße und Georg-Gröning-Straße; Blockrandbebauung mit schmalen Reihenhäusern und durchgrünter Gärten.
- Ausführungen zu städtebaulichen Eigenarten und Gebietscharakter:
 - Oftmals sind ganze Straßenzüge von einem Architekten geplant worden;
 - überwiegend Bremer Reihenhäuser mit reich verzierten Putz- oder Backsteinfassaden mit Klinkerreliefverzierungen;
 - mehrheitlich Zweigeschossigkeit, Dreigeschossigkeit an der Wachmannstraße, teilweise freistehende Gebäude;
 - Vorgärten gärtnerisch gestaltet.
- Schutzziele: Insgesamt sei das Ziel, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Nähere Erläuterungen dazu in den Folien 15-18 der beigefügten Präsentation.

Zum Ende der Ausführungen zur Präsentation stellt Marion Skerra dar, dass das Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung nicht verbindlich geregelt ist. Die Anwohner:innenversammlung sei somit als Informationsveranstaltung zu verstehen. Hinweise, Anmerkungen und Kritik der Anwohnenden und des Beirats werden aufgenommen, geprüft und fließen dann gegebenenfalls mit in den Entwurf der Erhaltungssatzung ein, welcher der zuständigen Deputation zur Beschlussfassung vorgelegt werde. Anschließend erfolge dann die Behandlung und Beschlussfassung in der Bürgerschaft. Danach trete die Erhaltungssatzung in Kraft.

Auf Fragen und Hinweise von den anwesenden Anwohner:innen – aus dem Publikum – gehen Marion Skerra und Janna Keveloh wie folgt ein:

- Die Maßgaben der Erhaltungssatzung beziehen sich jeweils auf den kompletten Bereich eines Grundstücks.
- Jeder Abriss, jeder Rückbau von baulichen Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken, muss vom Eigentümer beantragt werden. Dieses umfasst sowohl bauliche Anlagen im straßenseitigen Bereich als auch im rückwärtigen Bereich. Zu den baulichen Anlagen zählen auch Gartenhäuschen und überdachte Fahrradabstellanlagen etc..
- Genehmigungspflichtig sind wie angesprochen auch Baumaßnahmen, die außerhalb einer Erhaltungssatzung nach §61 BremLBO im bauordnungsrechtlichen Sinne verfahrensfrei sind und nicht beantragt werden müssen.
- Die Grundstücke und die sich darauf befindliche Bebauung selbst haben in ihrem aktuellen Zustand weiterhin Bestandsschutz.
- Der Straßenraum ist nicht Bestandteil der Erhaltungssatzung.
- Eine Vielzahl von Nachfragen beziehen sich mehrfach auf den Umgang bezüglich der Erhaltungssatzung mit den Themen:
 - Planung von energetischen Sanierungsmaßnahmen;
 - Fassaden- Wärmedämmungsmaßnahmen;
 - Installation von Photovoltaikanlagen;
 - Aufstellung von Wärmepumpen;
 - Installation von Balkonsolaranlagen;
 - Umgang mit vorhandenen Unterständen für Fahrräder im Vorgartenbereich;
 - Rückbau von baulichen Dingen zur Herstellung des Gebäudeursprungszustands.

Marion Skerra und Janna Keveloh gehen darauf wie folgt ein:

Grundsätzlich sei es der Wunsch des Beirats Schwachhausen, Erhaltungssatzungen im Stadtteil zu erlassen, um die Ortsbildprägende und historisch wertvolle Qualität der Bausubstanz im Quartier zu erhalten und deren Eigenart zu schützen. Eine Erhaltungssatzung sei daher ein geeignetes Instrument, hierfür Regeln und Vorgaben vorzusehen. In der Anwendung der Erhaltungssatzung, auch wenn das gesamte Grundstück, die jeweiligen Gebäude sowie der vordere und rückwärtige Bereich durch diese einbezogen werde, werde es keine pauschalen Entscheidungen zu den von Eigentümern beantragten baulichen Maßnahmen geben. Es werde alles im Einzelfall geprüft und entschieden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Spielraum zu baulichen Änderungen im rückwärtigen Bereich größer sei als in den Vorgärten bzw. an den Frontfassaden. Hinsichtlich von Vorhaben der energetischen Sanierung, Aufstellung von Wärmepumpen, Installation von PV-Anlagen an Balkonen und auf Dächern gelte dies ebenso. Zielkonflikte im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung und der gleichzeitigen und berechtigten Notwendigkeit von energetischen Maßnahmen werden hierbei von den Referentinnen durchaus gesehen.

Die Eigentümer der Grundstücke sollten allerdings davon ausgehen, dass es beispielsweise wahrscheinlich schwierig werden wird, einem Antrag, nach Inkraftsetzung der Erhaltungssatzung, zur Anbringung von Wärmepumpen im Vorgartenbereich zuzustimmen. Dies würde das Straßenbild grundsätzlich verändern. An den Gebäuderückseiten sei der Spielraum zur Aufstellungsbewilligung wesentlich größer. Werde aber auch hierbei im Einzelfall auf Genehmigungsfähigkeit geprüft. Außerhalb der Erhaltungssatzung sind Wärmepumpen bis zu einer bestimmten Größe grundsätzlich verfahrensfrei, sofern dem keine planungsrechtlichen Belange, wie zum Beispiel Ausschluss von baulichen Anlagen im Vorgartenbereich entgegen stehen. Für die energetische Sanierung von Fassaden gebe es mittlerweile bauliche Möglichkeiten, diese ohne visuelle Beeinträchtigungen zu sanieren. Darauf hätten sich auch in Bremen Bauunternehmen spezialisiert. Die Installation von PV-Anlagen auf Dächern sei eher unproblematisch, da oftmals die Dachflächen von der Straße nicht zu sehen seien bzw. neue Anlagen in Dachflächen zum Teil integrierbar seien.

Vorhandene Fahrradunterstände im Vorgartenbereich haben Bestandsschutz. Eine ggf. Neuerrichtung muss beantragt werden und wird auf Genehmigungsfähigkeit im Rahmen der Erhaltungssatzung im Einzelfall geprüft.

Rückbaumaßnahmen an Gebäuden zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bedürfen ebenso der Beantragung und Einzelfallprüfung. Derartige Vorgaben seien aber sehr wahrscheinlich im Interesse der Erhaltungssatzung zu bewerten, so die Referentinnen.

Zur Kritik einzelner Anwohner am mit der Erhaltungssatzung verbundenen bürokratischen Aufwand, jede einzelne, noch so kleine Maßnahme jeweils beantragen und genehmigen lassen zu müssen, antwortet Marion Skerra, dass dies keinesfalls als Schikane verstanden werden solle. Es gehe vielmehr darum, baulichen Wildwuchs durch Einzelne zu unterbinden, um die städtebauliche Gestalt zu schützen. Dr. Lorena Pethig ergänzt und bestätigt, dass ohne Eingriffe durch eine Erhaltungssatzung erfahrungsgemäß bauliche Probleme auftauchen. Sie erläutert weiter, dass das Landesamt im Rahmen der Erhaltungssatzungsplanung eine systematische Nachbestandsaufnahme der Gebäude im Areal durchgeführt habe. Demnach werde nahezu jedes Gebäude als erhaltenswert bewertet. Einige Gebäudeensembles hätten zudem sogar Denkmalwert. Hier sei die Prüfung allerdings noch nicht abgeschlossen. Sobald die finale Feststellung dazu erfolgt sei, werde das Landesamt entsprechend auf die Eigentümer zugehen.

Weitere Nachfragen von anwesenden Gästen der Anwohner:innenversammlung beziehen sich auf folgende Themen:

- Welche baulichen Maßnahmen-/Veränderungen seien jetzt bis zur Inkraftsetzung der Erhaltungssatzung für die Grundstückseigentümer generell überhaupt noch beantragbar bzw. umsetzbar hinsichtlich beispielsweise des Austauschs/ der Erneuerung von Fenstern.
- Gibt es mit der Erhaltungssatzung Vorgaben hinsichtlich von Fassadenfarben?
- Wie ist der Umgang mit Schottergärten geregelt?

- Dürfen im Gebäudevorderbereich Überdachungen für Fahrradstellplätze angebracht werden?
- Wo ist der Entwurf der Erhaltungssatzung aktuell öffentlich einsehbar?
- Ist für das Gebiet der Erhaltungssatzung ein Anschluss an die Fernwärme vorgesehen?²
- Sind Straßen im geplanten Erhaltungssatzungsgebiet von der Neuregelung zum Gehwegparken involviert?
- Ist das Bundesgesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz (GEG)) rechtlich höherrangiger als die geplante Erhaltungssatzung?
- Von welchen Beantragungskosten ist mit der Beantragung baulicher Maßnahmen im jeweiligen Einzelfall zu rechnen? Mit welcher Bearbeitungszeit ist dafür nach Antragstellung zu rechnen?

Marion Skerra und Janna Keveloh äußern sich zu den Fragen wie folgt:

- Bis die Erhaltungssatzung erlassen sei, könnten alle baulichen Maßnahmen/Änderungen (beispielsweise der Fensteraustausch) jeglicher Art (beantragungspflichtig und verfahrensfrei) wie gewohnt, erforderlichenfalls mit Bauantrag durchgeführt werden, auch wenn diese ggf. nach der Inkraftsetzung der Erhaltungssatzung ggf. eingeschränkt bzw. untersagt seien.
- Die Anbringung bestimmter Fassadenfarben seien auch mit der geplanten Erhaltungssatzung zunächst nicht ausgeschlossen. Bei einer Gestaltungssatzung wäre dies anders. Es werde aber geprüft, ob die Farbgestaltung sich in den zusammenhängenden Charakter des Erhaltungsgebiets einpasse.
- Angedachte Überdachungen für Fahrradstellplätze würden nicht pauschal abgelehnt. Auch hier sei individuell jeder Einzelfall zu betrachten.
- Ob der Entwurf zur Erhaltungssatzung bereits vor der Beschlussfassung und Inkraftsetzung veröffentlicht werden könne, werde noch einmal intern von SBMS abgeklärt.
- Zu Schottergärten gab es von den Referentinnen die Aussage, dass deren Neuanlegung nicht mehr zulässig sei.³
- Zur Frage des Gehwegparkens im Erhaltungsgebiet erläutert die Ortsamtsleitung, dass hierfür das Amt für Straßen und Verkehr (ASV) zuständig sei und eine mehrstufige Vorgehensweise vorgesehen habe. Der Beirat Schwachhausen habe sich damit bereits befasst.⁴
- Nach Ansicht der Referentinnen sei die Erhaltungssatzung mit dem Gebäudeenergiegesetz des Bundes gleichrangig zu betrachten, da diese ebenso bundesrechtlich über das Baugesetzbuch normiert sei. Es sei aber bekannt, dass dazu aktuell rechtliche Auseinandersetzungen anhängig seien. Zur Fragestellung wird von den Referentinnen zugesagt, noch einmal mit der senatorischen Behörde für Umwelt, Klima und Wissenschaft zur Abklärung der Kontakt aufzunehmen.
- § 172 BGB regelt nicht, welche Bearbeitungszeit bei Bauanträgen eingehalten werden müsse. Sobald aber der Bauantrag vollständig eingereicht sei, kann mit einer maximalen Bearbeitungszeit von 3 Monaten gerechnet werden. Die Kosten für einen Bauantrag bemessen sich nach der Gesamtsumme des Vorhabens. Im Regelfall würden sich die Antragskosten bei einem mittleren zweistelligen Euro-Wert befinden. Ausnahmen seien große Vorhaben – wie beispielsweise die komplette Errichtung von Wohngebäuden.

² SWB/wesernetz teilte in 03/2025 dem Ortsamt mit, dass der Anschluss der Georg-Gröning-Straße bis zur Ecke Carl-Schurz-Straße bis 04/2026 erfolgen solle. Die Abschnitte Carl-Schurz-Straße und Metzger Straße sollen im Zeitraum von 04/2026 bis 07/2027 erfolgen. Auf weitere Nachfrage des Orsamtes bei swb/wesernetz zur Anbindung des Erhaltungsgebiets wurde aktuell ergänzt: Zitat: „Grundsätzlich sind Teile des Areals für Fernwärme vorgesehen. Allerdings ist der Zeitpunkt noch nicht definiert. Ein wichtiges Kriterium für den weiteren Ausbau des gesamten Areals [...] ist die kommunale Wärmeplanung, die zum heutigen Zeitpunkt noch nicht feststeht.“

³ Weiterhin sind in Bremen Eigentümer von Schottergärten bis zum 31.12.2026 angehalten, diese zu entsiegeln und zu begrünen. Siehe dazu [Begrünungsortssetzung Bremen](#)

⁴ Ein Dokument zur geplanten mehrstufigen Konzeption ist [hier](#) einsehbar.

Herr Möller dankt den Referentinnen für ihre umfassenden Ausführungen sowie den Anwohner:innen für ihre engagierte Teilnahme und schließt die Versammlung.

Vorsitzender
Ralf Möller

Protokoll
Stefan Freydank