

Mitteilung des Senats

vom 18. Dezember 1908.

Regulierung der Langenstraße, Stintbrücke und Bredenstraße bei den Grundstücken der Diskontogesellschaft.

Die Deputation für Regulierung der Baulinien hat über diesen Gegenstand einen Bericht erstattet, den der Senat unter Vorbehalt seiner Erklärung der Bürger-schaft zur Beschlussfassung hierneben zugehen läßt.

Anlage.

Bericht.

Wie bekannt, beabsichtigt die Diskontogesellschaft auf dem von ihr käuflich erworbenen Areal Langenstraße Nr. 137 bis 142 und Bredenstraße Nr. 9 bis 13 ein neues Bank- und Kontorgebäude zu errichten. Es sind daher von ihr schon im Laufe des Sommers Verhandlungen mit der unterzeichneten Deputation angeknüpft worden, um tunlichst eine Verständigung wegen der für den Neubau einzuhaltenden Straßen- und Häuserlinien herbeizuführen. Bei diesen Beratungen hat sich die Deputation namentlich von der Erwägung leiten lassen, daß, wenn auch auf den an der gegenüberliegenden Seite der Langenstraße befindlichen Häusern eine Fluchtlinie ruht (Verhdlg. 1901, S. 337, 390), es doch sehr wünschenswert und vermutlich auch für den Staat finanziell vorteilhaft sein werde, schon bei dieser Gelegenheit eine im dringenden Verkehrsinteresse liegende Verbreiterung einer erheblichen Strecke der Langenstraße herbeizuführen. Im Laufe der Verhandlungen wurde eine Regulierung des ebenfalls der Diskontogesellschaft gehörenden Häuserblocks zwischen Langenstraße, Bredenstraße und Stintbrücke, sowie die Heranziehung eines Teils der Bredenstraße zu dem Neubau mit zur Erörterung gestellt; die Deputation mußte daher nunmehr großes Gewicht auch darauf legen, durch Herbeiführung einer gütlichen Verständigung mit der Gesellschaft Einfluß auf die Gestaltung der Fassade an einer Stelle zu gewinnen, die für das Gesamtbild unseres Marktplatzes, um dessen eigenartige Schönheit Bremen von zahlreichen anderen Städten mit Recht beneidet wird, von hervorragender Bedeutung ist.

Das Ergebnis der Verhandlungen ist eine Einigung zwischen der Deputation und der Diskontogesellschaft auf folgender Basis:

1) Die Diskontogesellschaft tritt die auf dem anliegenden Lageplane vom 12. Dezember 1908 gez. „Bahnsen“ rot angelegten, von ihr freizulegenden Flächen an den Staat ab und verpflichtet sich außerdem, das Grundstück an der verbreiterten Stintbrücke so zu bebauen, daß an dieser Straße ein überbauter Gang (Kolonnade) von $3\frac{1}{2}$ m Breite in Höhe des Erdgeschosses liegen bleibt. Auf diesem Gange ruht die Last eines öffentlichen Fußweges, die als solche in das Grundbuch eingetragen wird, wogegen es der Diskontogesellschaft freisteht, über diesen Gang eine Einfahrt nach ihrer Haustür an der Stintbrücke hin herzustellen und zu unterhalten.

2) Dagegen tritt der Staat an die Diskontogesellschaft das auf dem anliegenden Lageplane blau angelegte Areal der Bredenstraße ab; er trägt ferner die mit der Übertragung der beiderseits abzutretenden Grundstücke verbundenen Kosten und Abgaben und zahlt der Diskontogesellschaft die Summe von 70 000 M.

3) Mit Rücksicht auf die Bedeutung des beabsichtigten Neubaus für den Markt unterliegen die Fassade auf dem Areal des jetzigen Bankgebäudes (Häuserblock zwischen Langenstraße, Stintbrücke und Bredenstraße) sowie die Fassade des Neubaus auf dem Areal des abzutretenden Teils der Bredenstraße, endlich unterliegen Höhe und Konstruktion des Daches für das ganze Gebäude der Genehmigung des Senats, der sich darüber binnen einer Frist von 14 Tagen zu erklären hat.

Der Neubau darf in seinem ganzen Umfange bis zum Hauptgesimse nicht über 16,5 m hoch werden.

Für die Beurteilung dieses Abkommens dürften folgende Umstände maßgebend sein:

Von der Diskontogesellschaft sind abzutreten:

a. an der Langenstraße von Nr. 137— 142 einschließlich.....	100 qm
b. an der Bredenstraße.....	120 "
c. an der Stintbrücke und an der Langenstraße von Stintbrücke bis Bredenstraße.....	149 "
d. der mit Arkaden zu versehenen Raum an der Stintbrücke, der 78 qm beträgt, zur Hälfte berechnet, da die Arkaden überbaut werden können.....	39 "
Zusammen.....	408 qm

Dagegen würde die Diskontogesellschaft vom Staate den abzutretenden Grund der Bredenstraße erhalten mit..... 153 "
so daß sie 255 qm
mehr abtritt als sie erhält.

Was den Wert der Flächen betrifft, so würde der Staat, wenn die Grundstücke mit Fluchtlinien belastet wären — der für den Staat günstigste Fall einer Regulierung, — an Gebäudeentschädigung zu zahlen haben:

zu a.	M 23 044
zu b.	" 25 037
zu c.	" 59 983
Zusammen.....	M 108 064

Dazu kommt die Entschädigung für die abzutretenden Grundflächen. Bei dem dem jetzigen Gebäude der Diskontogesellschaft gegenüber liegenden Grundstück Langenstraße Nr. 1 ist von gerichtlich ernannten Sachverständigen der Grund zu 421 M für das Quadratmeter geschätzt. Die Steuererschätzung für die Grundfläche des Gebäudes der Diskontogesellschaft beträgt 410 M. Legt man diesen Wert zugrunde, so ergibt das für diese Grundfläche: $(149 + 39) \times 410 = M 77 080$
Für die Grundstücke an der Langenstraße von Nr. 137
bis Bredenstraße 100 qm à 155 M " 15 500
Für die Grundstücke an der Bredenstraße 120 qm à 102 M " 12 240 " 104 820
Zusammen..... M 212 884

Hiervon ist abzusetzen der Grundwert des abzutretenden Teiles
der Bredenstraße, 153 qm à 155 M " 23 715
Bleiben..... M 189 169

Hiervon ab die Zahlung an die Diskontogesellschaft " 70 000
Demnach erhält der Staat von der Gesellschaft ein Mehr im Werte von M 119 169
also rund..... " 119 000

Auch bei den seitens der Diskontogesellschaft neu erworbenen Grundstücken an der Langenstraße und Bredenstraße sind die Werte zugrunde gelegt, mit denen sie staatsseitig geschätzt sind. Nach den von der Deputation gemachten zahlreichen Erfahrungen ist mit Sicherheit anzunehmen, daß auch eine gerichtliche Schätzung keinenfalls ein für den Staat günstigeres Ergebnis haben wird. Namentlich wird dabei die Tiefe der in Betracht kommenden Grundstücke nicht von entscheidender Bedeutung sein. Andererseits wird der Grund der Bredenstraße selbst, soweit seine Abtretung in Frage kommt, nicht wohl höher zu bewerten sein, als der Grundwert der anstoßenden, an der Langenstraße Nr. 137—142 belegenen Grundstücke.

Der Vorschlag, öffentlichen Straßengrund für Bebauungszwecke abzutreten, ist nun an sich gewiß ungewöhnlich und nur zu rechtfertigen, wenn einmal berechnete Interessen Dritter, namentlich der weiteren Anlieger nicht geschädigt werden, und wenn ferner erhebliche Vorteile für den Staat damit verknüpft sind. Beides ist aber auch nach dem Erachten der Deputation der Fall. Die Verbindung von dem bestehenden bleibenden Teile der Bredenstraße (zwischen Stintbrücke und Martinistraße)

nach dem Markt wird nach Durchführung der Regulierung erheblich verbessert; bei der Verbindung mit der Langenstraße wird der Weg nicht irgend erheblich länger, andererseits ermöglicht die Verbreiterung sowohl der Stintbrücke wie der Langenstraße auch für größere Wagen ein bedeutend bequemerer Verkehr, als dies gegenwärtig beim Einbiegen von der Bredenstraße in die Langenstraße oder Stintbrücke, so wie umgekehrt von diesen Straßen in die Bredenstraße möglich ist.

Sodann aber ist noch auf ein Zwiefaches hinzuweisen.

Einmal wird, wie sicher zu hoffen, bei Zustandekommen des vorgeschlagenen Abkommens an der dem Markt zugekehrten Ecke von Stintbrücke und Langenstraße ein dieses schönsten Plazes Bremens würdiger Bau entstehen, während im andern Falle es nicht ausgeschlossen scheint, daß der Staat selbst noch einmal erhebliche finanzielle Opfer bringen muß, um eine spätere, die Wirkung des Marktplazes ungünstig beeinflussende Bebauung des jetzt von der Diskontogesellschaft benutzten Häuserblocks zu verhindern; gleiche Erwägungen haben bekanntlich seinerzeit zum Erwerbe der Häuser am Kaiser Wilhelmplatz geführt.

Sodann aber erhält die Langenstraße durch die vorgeschlagene Regulierung auf der Strecke bis zur Hakenstraße eine Breite von etwa 13 m und auf einer weiteren Strecke eine Breite von 10 und etwas über 10 m, während sie ohne diese Regulierung erst nach Durchführung der von Senat und Bürgerschaft beschlossenen Fluchtlinie und zwar voraussichtlich erst nach sehr geraumer Zeit auf dieser Strecke eine Breite von 10,50 m erhalten würde. Diese Fluchtlinie, deren Durchführung selbstverständlich mit erheblichen Kosten für den Staat verbunden sein würde, wird, sofern die vorgeschlagene Verständigung mit der Diskontogesellschaft von Senat und Bürgerschaft genehmigt wird, für die in Betracht kommende Strecke der Langenstraße entsprechend einzuschränken oder aufzuheben sein. In dieser Beziehung ist zu bemerken, daß die für die Häuser Langenstraße Nr. 5/6 gegenwärtig vorhandene Straßen- und Häuserlinie sowie deren Verlängerung zweckmäßigerweise künftig die Straßen- und Häuserlinie für die Grundstücke Langenstraße Nr. 4—7 bilden wird, während die auf die Grundstücke Langenstraße Nr. 8 und 9 gelegte Fluchtlinie überhaupt wegfallen kann. Die Langenstraße wird alsdann auf der Strecke von der Hakenstraße bis zur kleinen Wägestraße künftig eine Breite von etwa 11,4 m erhalten.

Die Deputation beantragt hiernach, Senat und Bürgerschaft wollen

- a. sie zum Abschluß eines förmlichen Vertrages mit der Diskontogesellschaft in Gemäßheit der oben unter 1 bis 3 angegebenen Bestimmungen ermächtigen,
- b. sich mit Aufhebung und Einschränkung der durch Beschluß von Senat und Bürgerschaft vom 23. April und 8. Mai 1901 (Verhdlgn. 1901 S. 337 u. 390) auf die Grundstücke Langenstraße Nr. 4 bis 9 gelegten Fluchtlinie dahin einverstanden erklären, daß die im Lageplan vom 12. Dezember 1908 gezeichnete Bahnlinie mit a b und c d bezeichneten Linien an die Stelle der früher beschlossenen Linie treten.

Da die Diskontogesellschaft, weil der Bauantrag für die von ihr gekauften Grundstücke an der Langenstraße und Bredenstraße schon vor längerer Zeit eingereicht und mit dem Abbruch dieser Häuser bereits begonnen ist, erklärt hat, sich nur bis zum 31. Dezember d. J. an ihre Zusage gebunden halten zu können, so darf um schleunige Beschlußfassung gebeten werden.

Die Deputation für Regulierung der Baulinien.

(gez.) **Gildebrand.**

(gez.) **H. G. Schütte.**