

# Bremer Punkt Kattenturm

## Brachflächenbebauung Anna-Stiegler- / Anna-Klara-Fischer-Straße

**Veranstaltung: Beiratssitzung**

**Datum: 10.02.2015**

**Ort: Bürgerhaus Gemeinschaftszentrum Obervieland**

**Referent: Johann Plagemann**

# Agenda

Hintergrund

Wettbewerb ungewöhnlich wohnen

Vorhaben

Verfahren

# Agenda

Hintergrund



## Bremer Bündnis für Wohnen

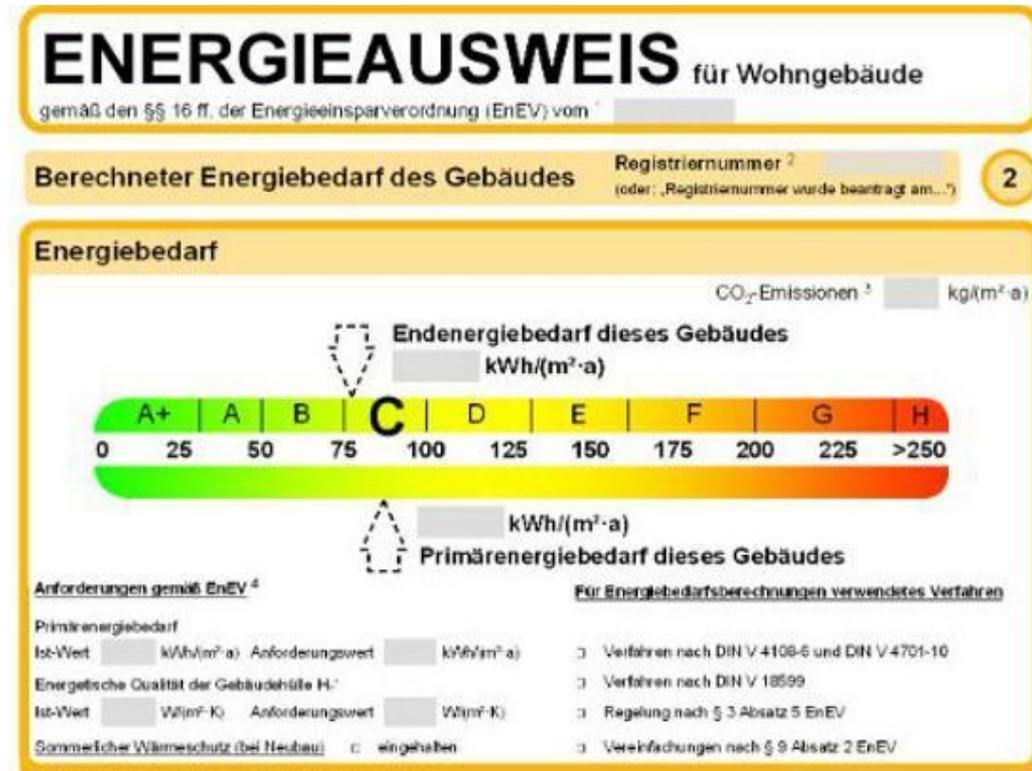


- Vermehrt hochpreisiger Wohnungsbau (Überseestadt)
- Steigender Bedarf an günstigem Wohnraum
- Bis 2020 werden ca. 14.000 Wohnungen benötigt

## Steigende Mieten



# Steigende Anforderungen



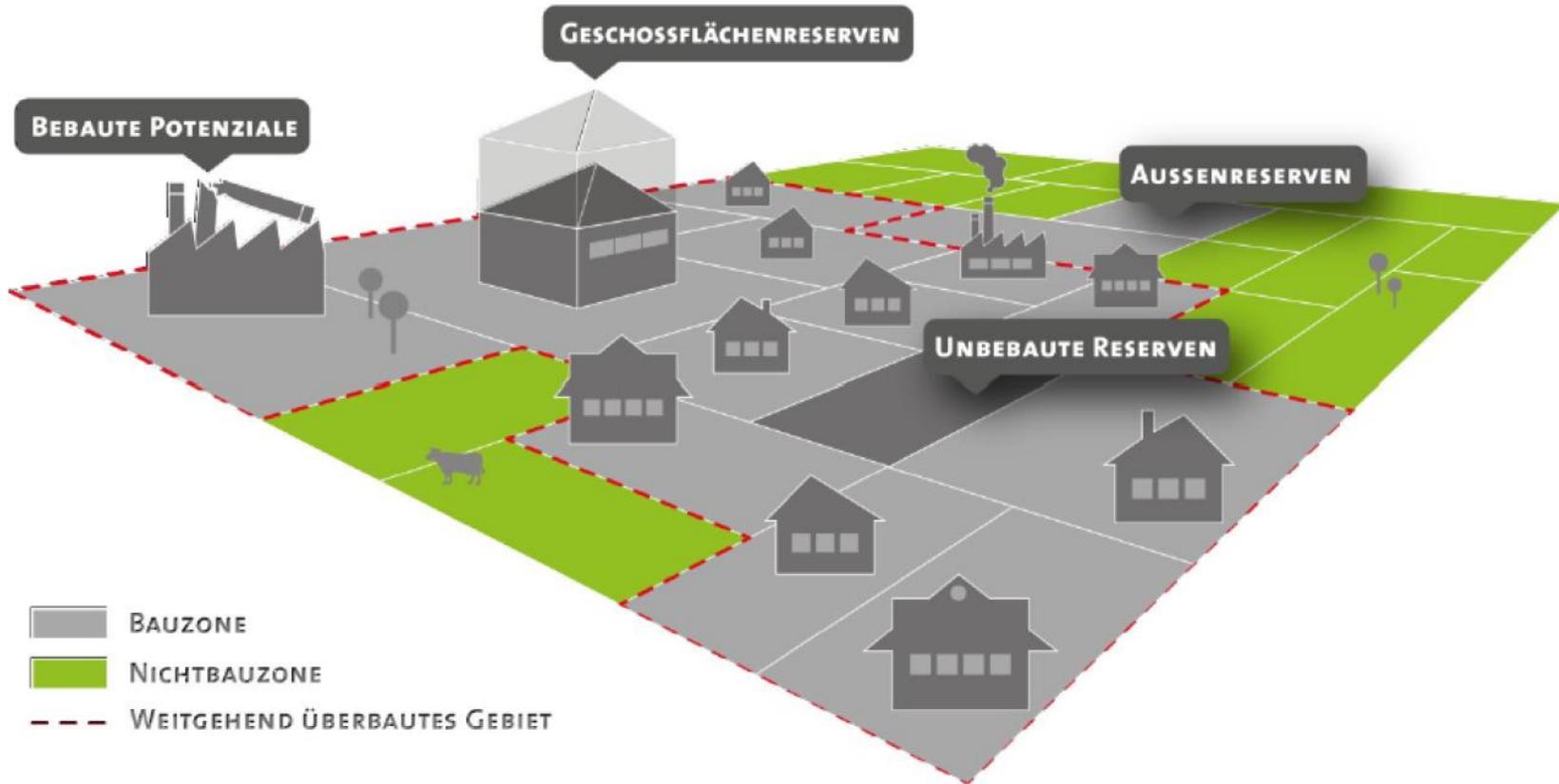
## Wandel in der Stadtentwicklungspolitik – 1960er Jahre



## Wandel in der Stadtentwicklungspolitik – heute

- Verständnis von Grünland als endliche Ressource, die es zu schonen gilt.
- Reduzierung der Neuflächeninanspruchnahme auf 30 ha/Tag bis zum Jahr 2020 (Stand 2012: 69 ha/Tag)
  - > Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - > langfristiges Ziel der Flächenkonstanz

## Wandel in der Stadtentwicklungspolitik – heute



# Agenda

Hintergrund

Wettbewerb ungewöhnlich wohnen

## Architekturwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“, 2011

- Erarbeitung von Lösungen für die Innenentwicklung in vorhandenen Quartieren der GEWOBA
- Kostengünstige und bezahlbare Wohnungen in serieller Bauweise
- Ergänzendes Wohnungsangebot in und für die Bestandsquartiere:
  - Wohnungen für Singles,
  - große Familien und
  - barrierefreies Wohnen für Senioren

# Agenda

Hintergrund

Wettbewerb ungewöhnlich wohnen

Vorhaben

## Grundstück



## Lageplan – Vorhabenplan

- Baukörper
- Höhen
- Stellplätze
- Bäume
- Kinderspiel



# Bebauungsplan 671 (1975)



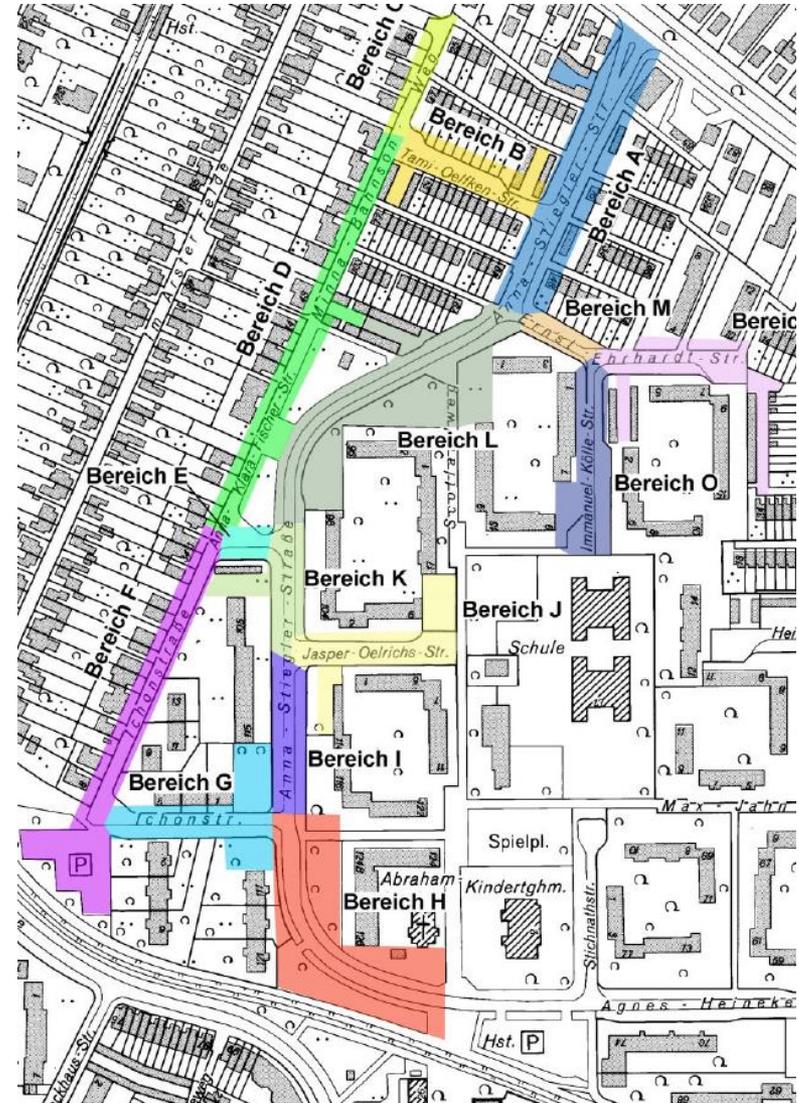
# Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Baufenster
- Stellplätze
- Bäume
- Kinderspiel



## Parkraumerhebung

- Durch das Büro Verkehrs- und Regionalplanung GmbH sind die Parkmöglichkeiten und deren Auslastung im dargestellten Untersuchungsgebiet erfasst worden.



## Stellplätze

- Gem. § 2 Stellplatzortsgesetz Bremen dürfen bauliche Anlagen, bei denen Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach Anlage 1 zum Stellplatzortsgesetz.

Nr.	Verkehrsquelle	notwendige Stellplätze
1.	<b>Wohngebäude<sup>1)</sup></b>	
1.1	Wohnungen	1 je Wohnung bis 160 m <sup>2</sup>
1.2	Wohnungen	2 je Wohnung über 160 m <sup>2</sup>
1.3	Bauvorhaben mit mehr als 4 Wohnungen bis zu je 90 m <sup>2</sup>	0,8 je Wohnung

## Stellplätze

Mobilitätskonzept (§ 9 Stellplatzortsgesetz):

- Die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze kann anteilig ausgesetzt werden, solange und soweit zu erwarten ist, dass sich der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements, insbesondere
  - durch die Nutzung von Zeitkarten für den öffentlichen Personennahverkehr,
  - Errichtung und Einbindung von Car-Sharing-Stationen oder
  - durch den dauerhaften Verzicht auf die Benutzung von Kraftfahrzeugen verringert.
- Mind. 20 Prozent der notwendigen Stellplätze sind herzustellen.

## Stellplätze

Stellplatzbedarf gem. Anlage 1 zum Stellplatzortsgesetz

Planung	Erforderliche Stellplätze je Wohneinheit	Stellplatzbedarf
2 Wohnungen > 90 qm, < 160 qm	1	2
20 Wohnungen < 90 qm	0,8	16
<b>Summe</b>		<b>18</b>
<i>Mögliche Reduzierung des Stellplatzbedarfs durch Mobilitätskonzept (20 %)</i>		3
<b>Nachweis von Stellplätzen auf Nachbargrundstück</b>		<b>6 – 8</b>
<b>Stellplätze geplant</b>		<b>18 (20)</b>
<b>Abzulösende Stellplätze</b>		<b>0</b>

Johann Plagemann

GEWOBA Aktiengesellschaft

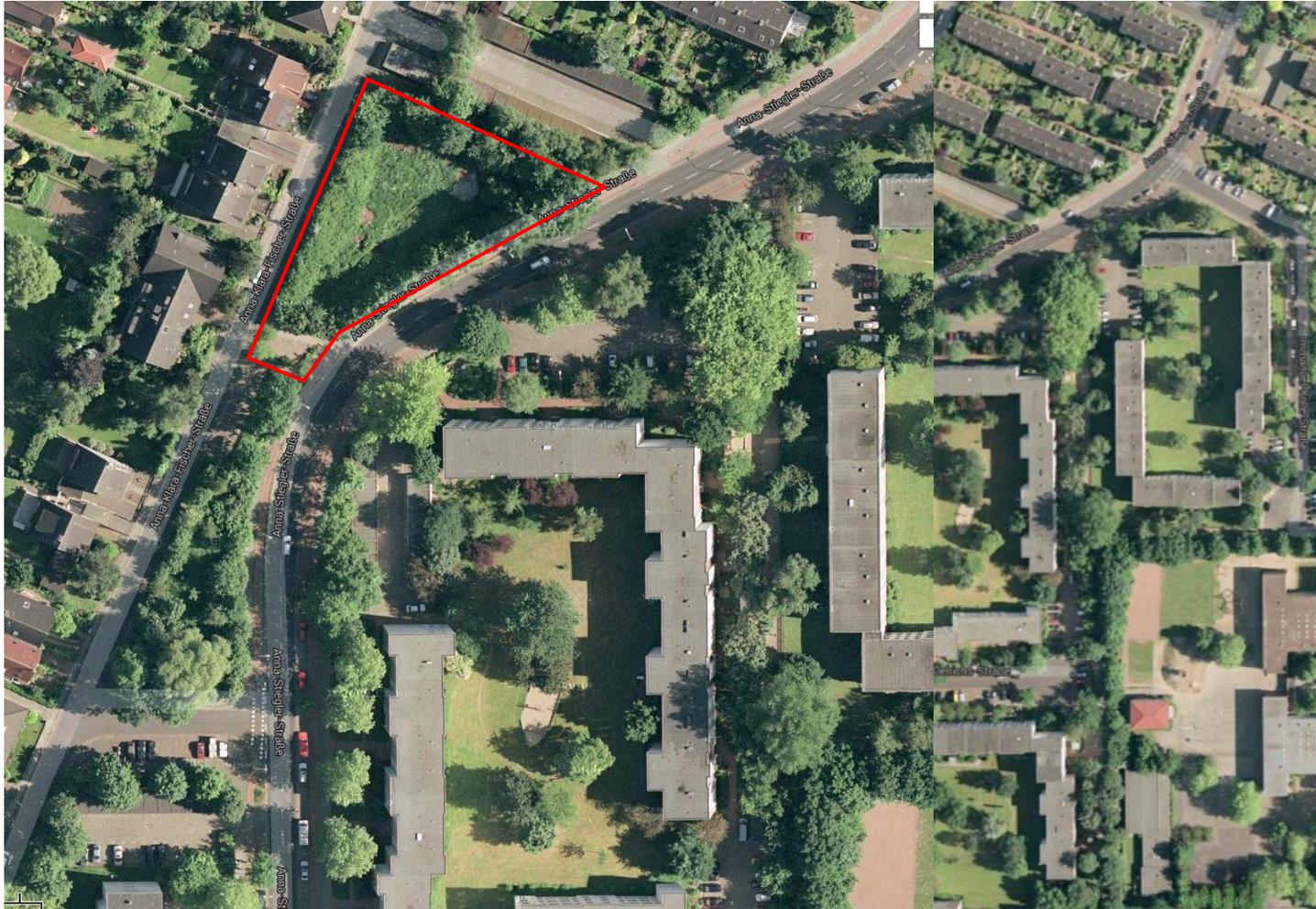
Wohnen und Bauen

Seite 21

## Parkraumbilanz – Ergebnisse

- Es stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.
  - Die vorhandenen öffentlichen Parkmöglichkeiten werden zurzeit nur zu maximal 49 % genutzt.
  - Die freie Kapazität liegt bei 51 % bzw. 39 Parkplätzen.
  - Es können ungenutzte Stellplätze und Garagen der GEWOBA auf einem Nachbargrundstück genutzt werden.
- Die erforderlichen Parkplätze können nachgewiesen werden.

## Stellplätze



## Stellplätze - Mobilitätskonzept

Elektroautos und Elektor-Gas-Hybriden



Smart ED

Antrieb: Strom

Reichweite: 145 km



Nissan e-NV 200

Antrieb: Strom

Reichweite: 120 –  
170 km



Toyota Prius Plug-In

Antrieb: Strom, Erdgas, Benzin

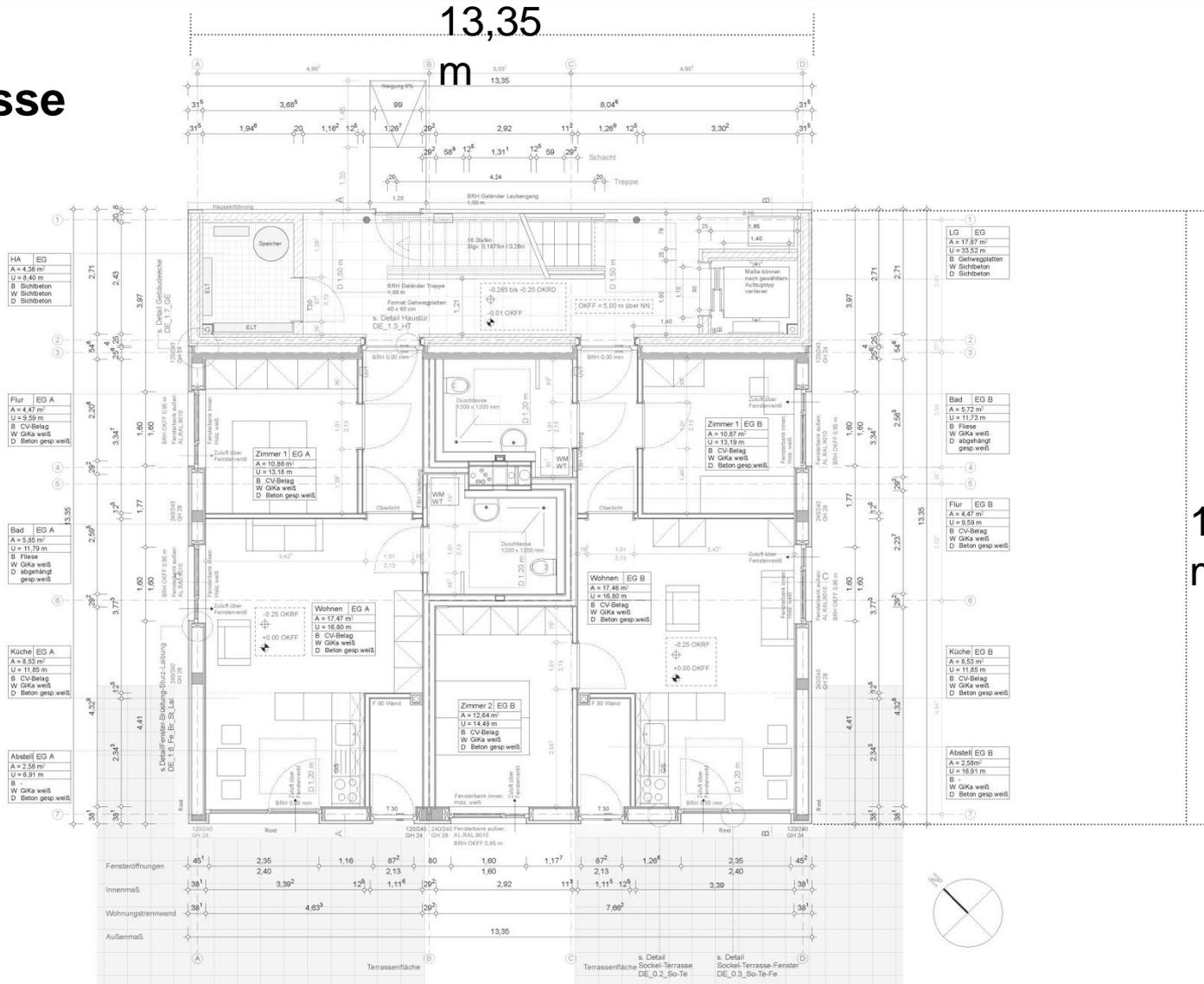
Reichweite: 50 + 890 km

## Stellplätze - Mobilitätskonzept

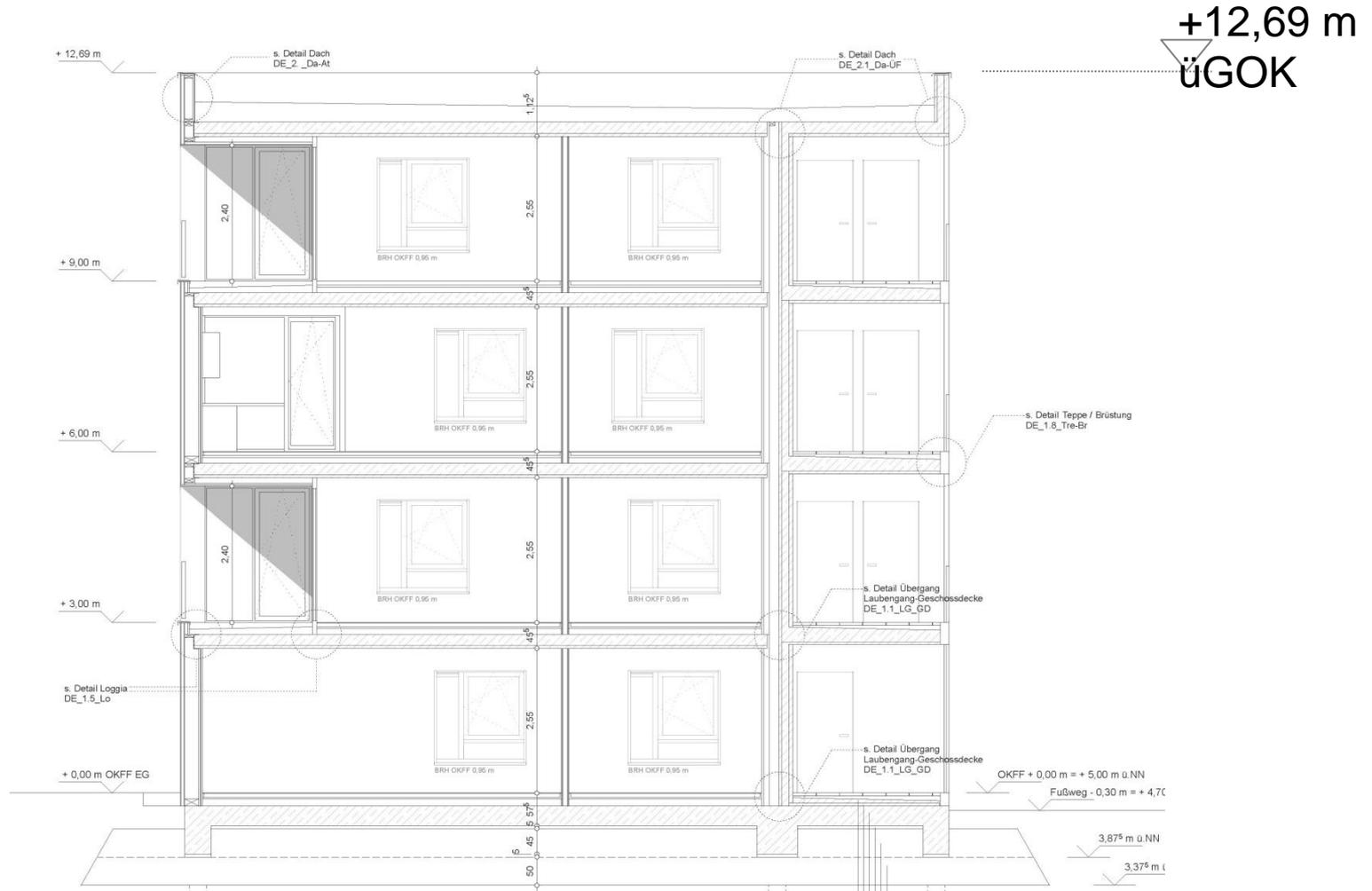
Lastenpedelecs



# Grundrisse



# Schnitt



## Perspektive

- KfW-55
- barrierefrei nach DIN 18040-2
- Holzhybridbauweise
- 68 % gef. Wohnungen (Miete: 6,50)



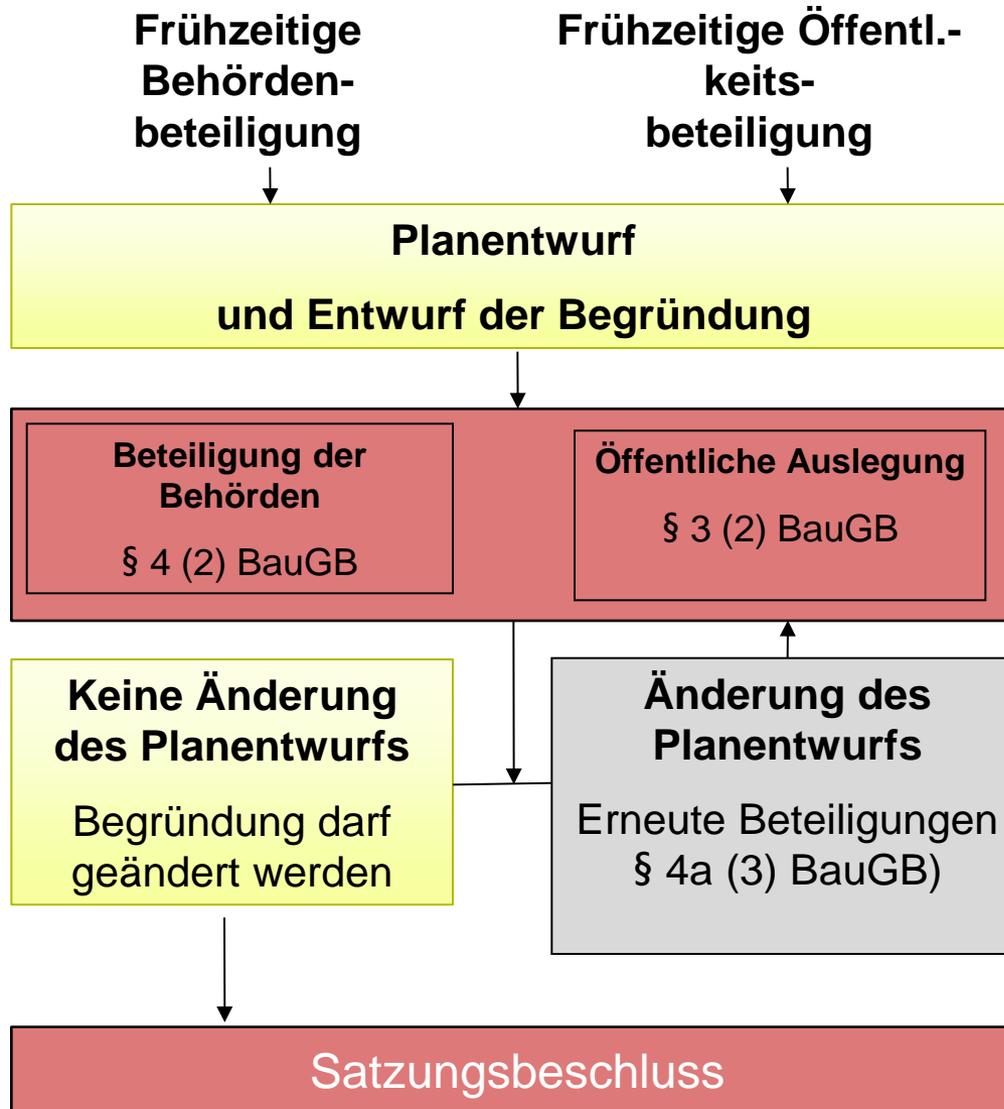
# Agenda

Hintergrund

Wettbewerb ungewöhnlich wohnen

Vorhaben

Verfahren





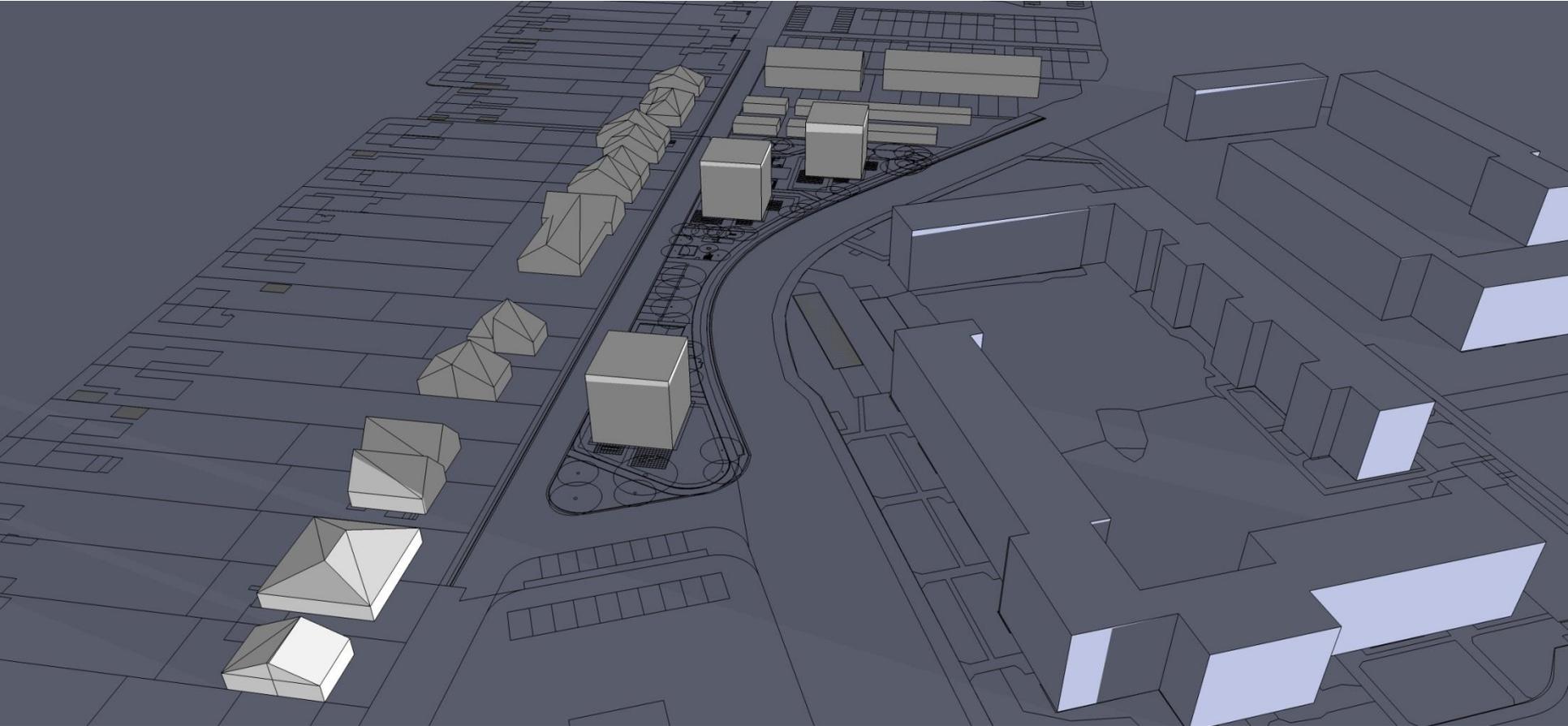
## Verschattung

- Es existieren keine verbindlichen Grenz- oder Orientierungswerte für ausreichende Belichtungswerte
- Mindestanforderungen an die Besonnungsdauer von Wohnräumen gem. DIN 5034-1 (Empfehlung):
  - Ein Wohnraum ist ausreichend besont, wenn die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde und zur Tag- und Nachtgleiche mindestens 4 Stunden beträgt
  - Mindestens ein Wohnraum muss besont sein.
- Die Bremische Landesbauordnung definiert Abstandsflächen, die von Gebäuden frei zu halten sind.
- Die Einhaltung der Abstandsflächen sichert eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Nachbarbebauung.

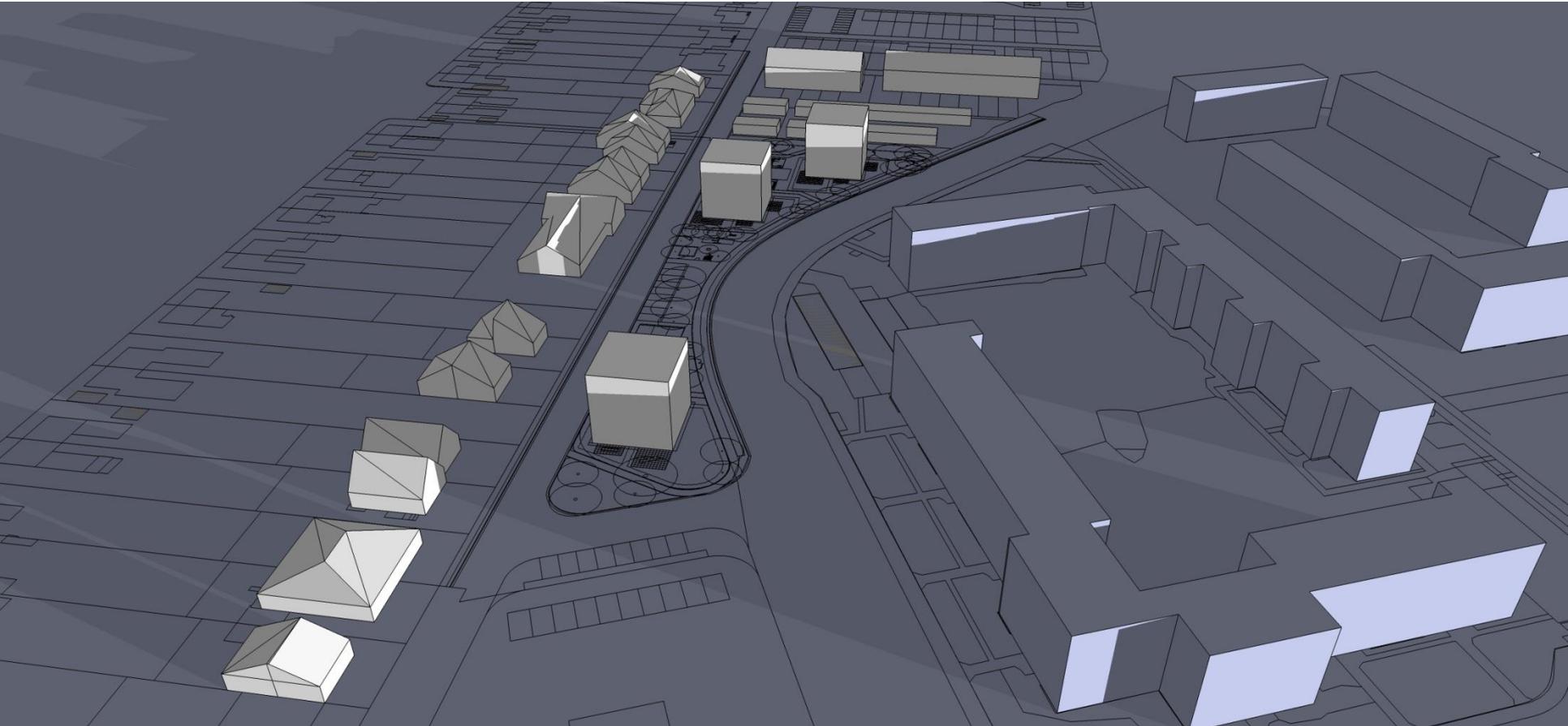
## 17.1.

- Sonnenaufgang: 8:09 Uhr MEZ
- Sonnenuntergang: 16:25 Uhr MEZ
- Tageslänge 8 h 16 m

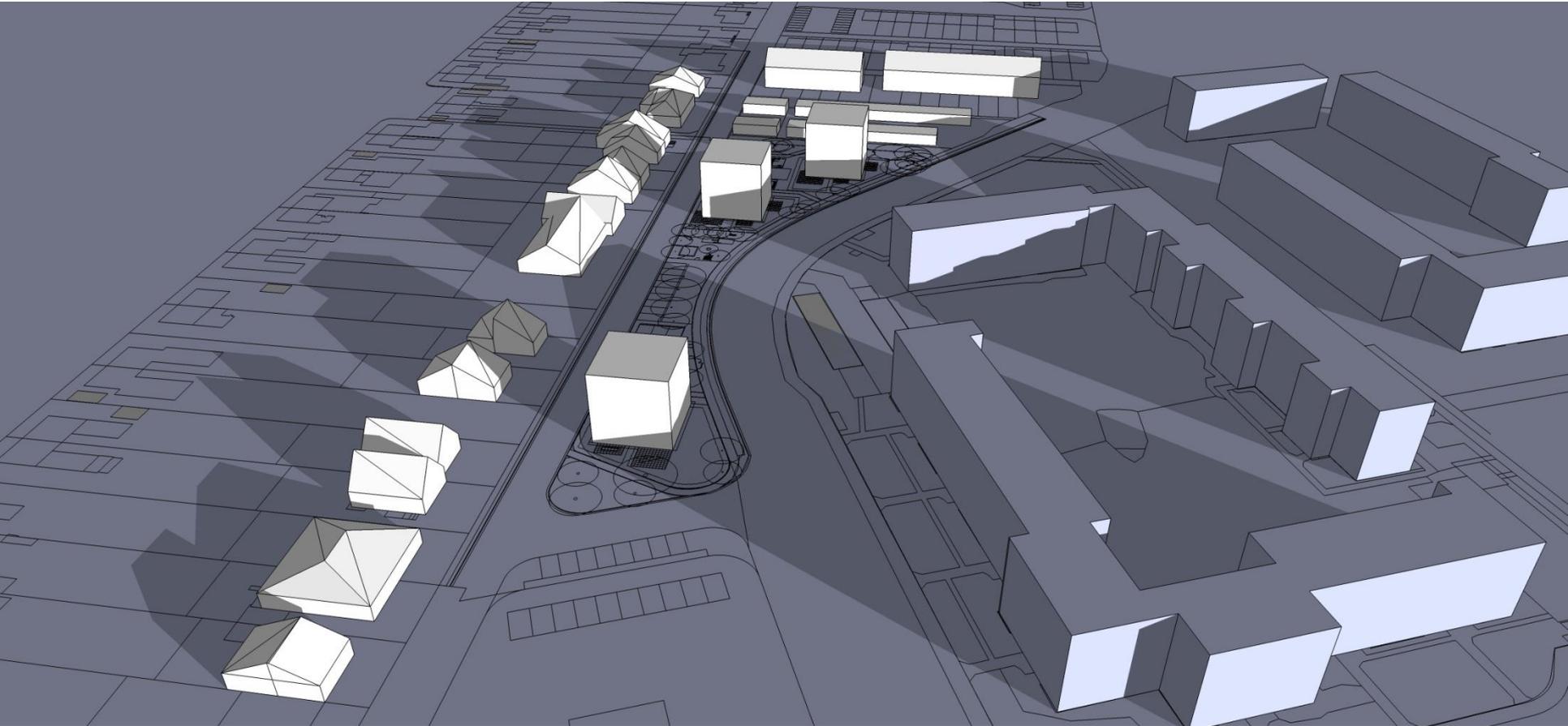
**17.1. – 08:45 Uhr MEZ**



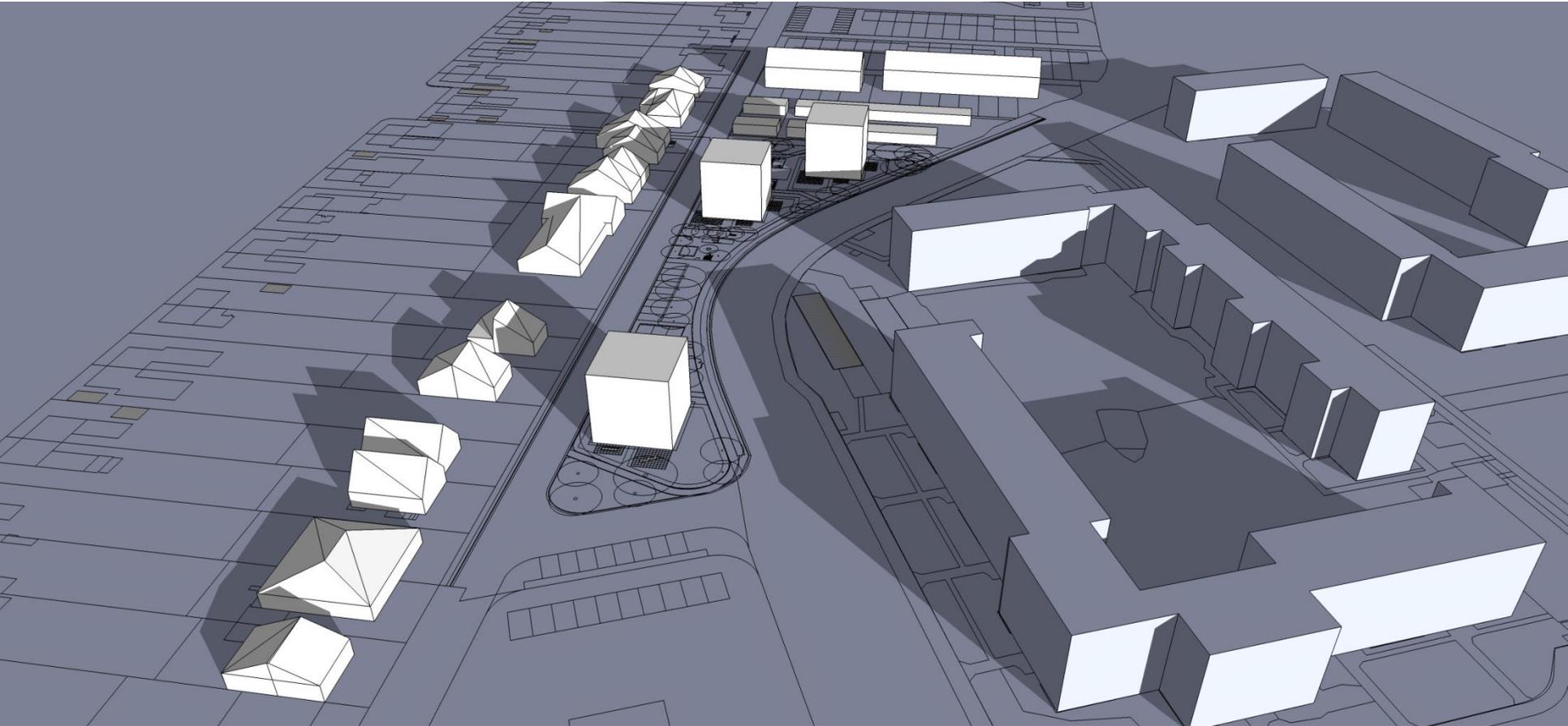
**17.1. – 09:00 Uhr MEZ**



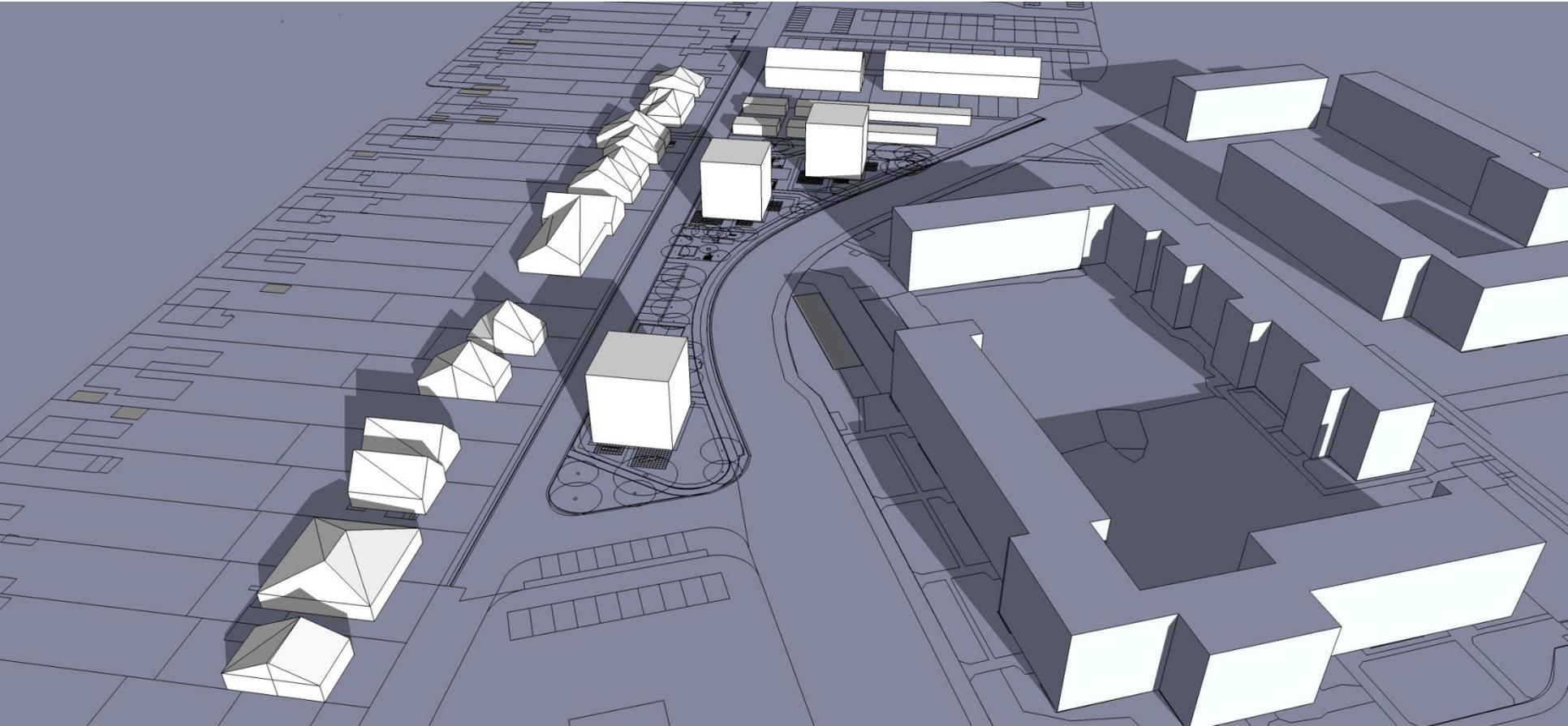
**17.1. – 10:00 Uhr MEZ**



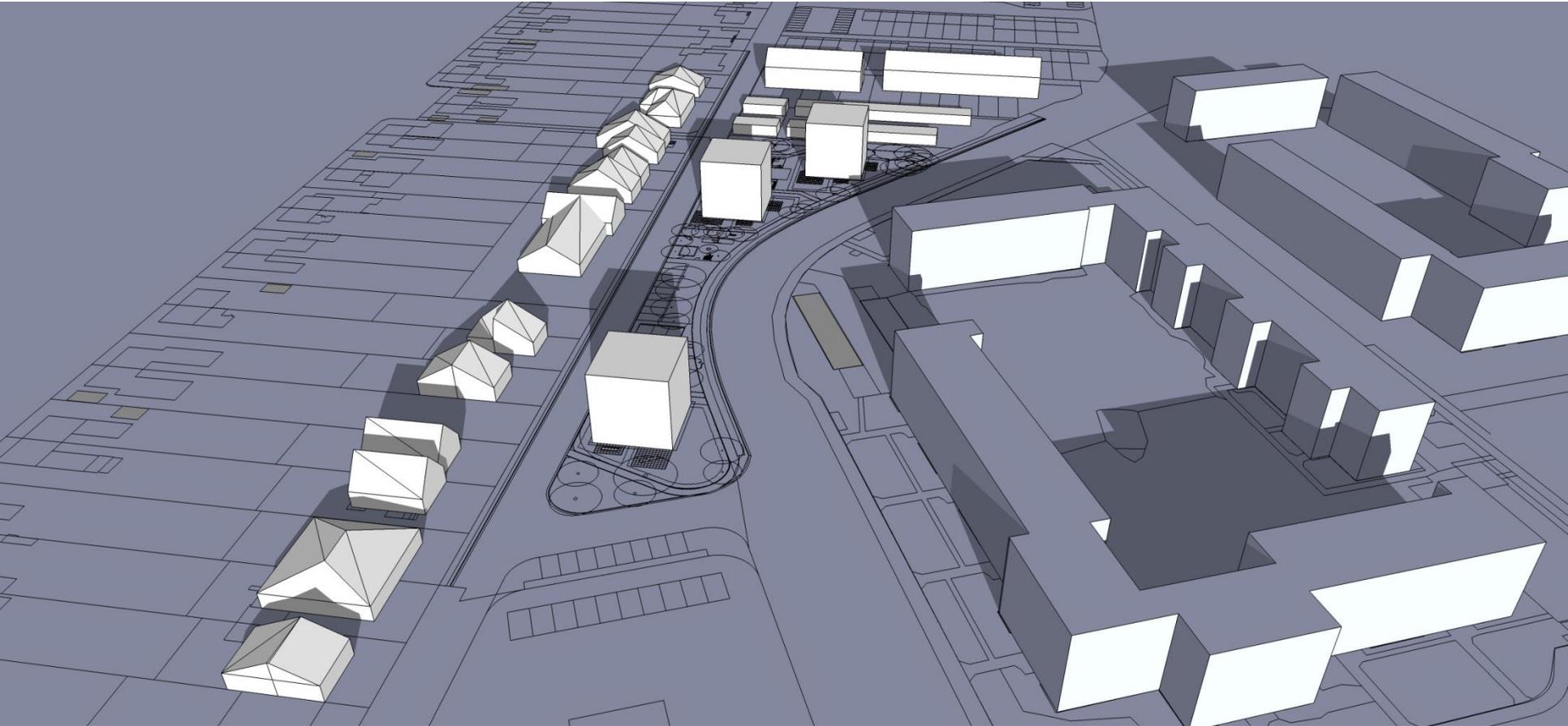
**17.1. – 11:00 Uhr MEZ**



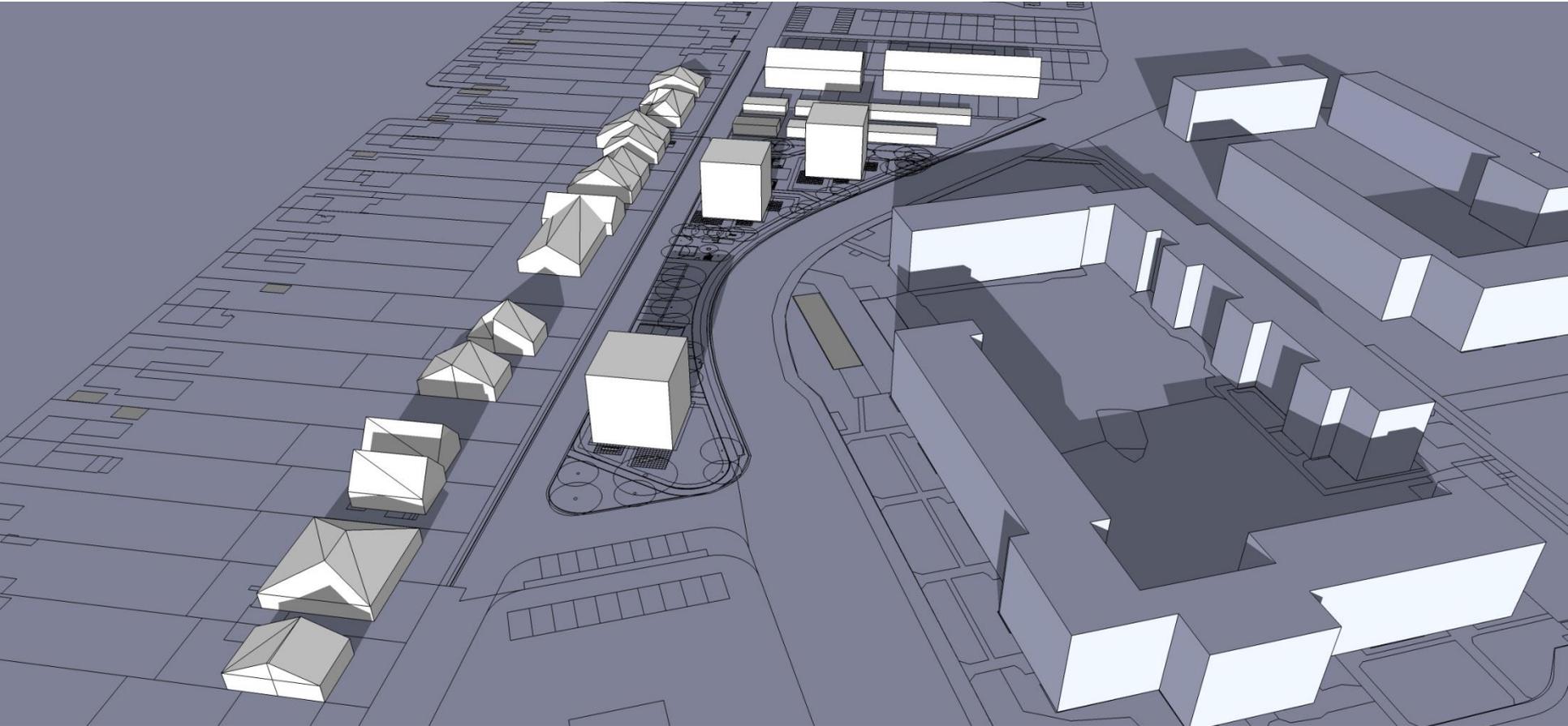
**17.1. – 12:00 Uhr MEZ**



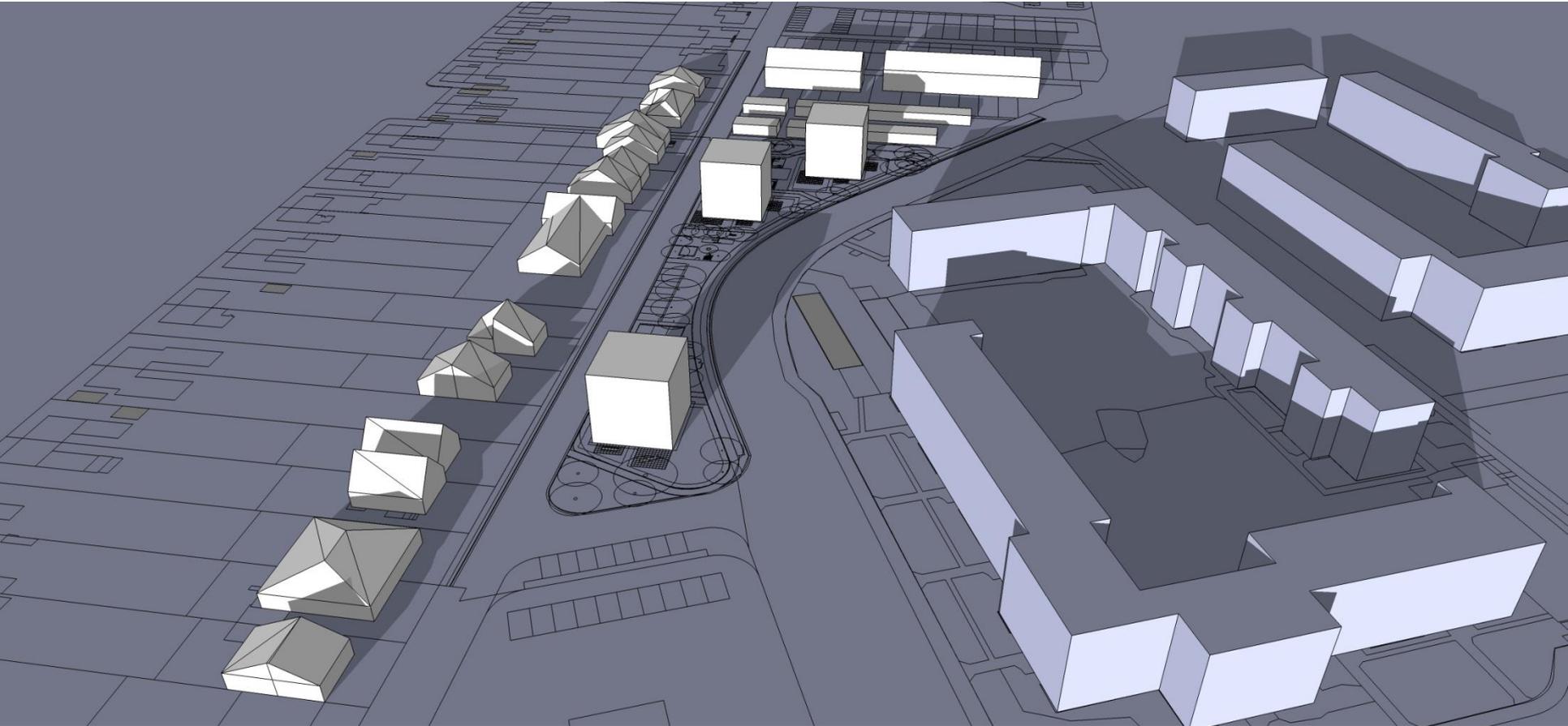
**17.1. – 13:00 Uhr MEZ**



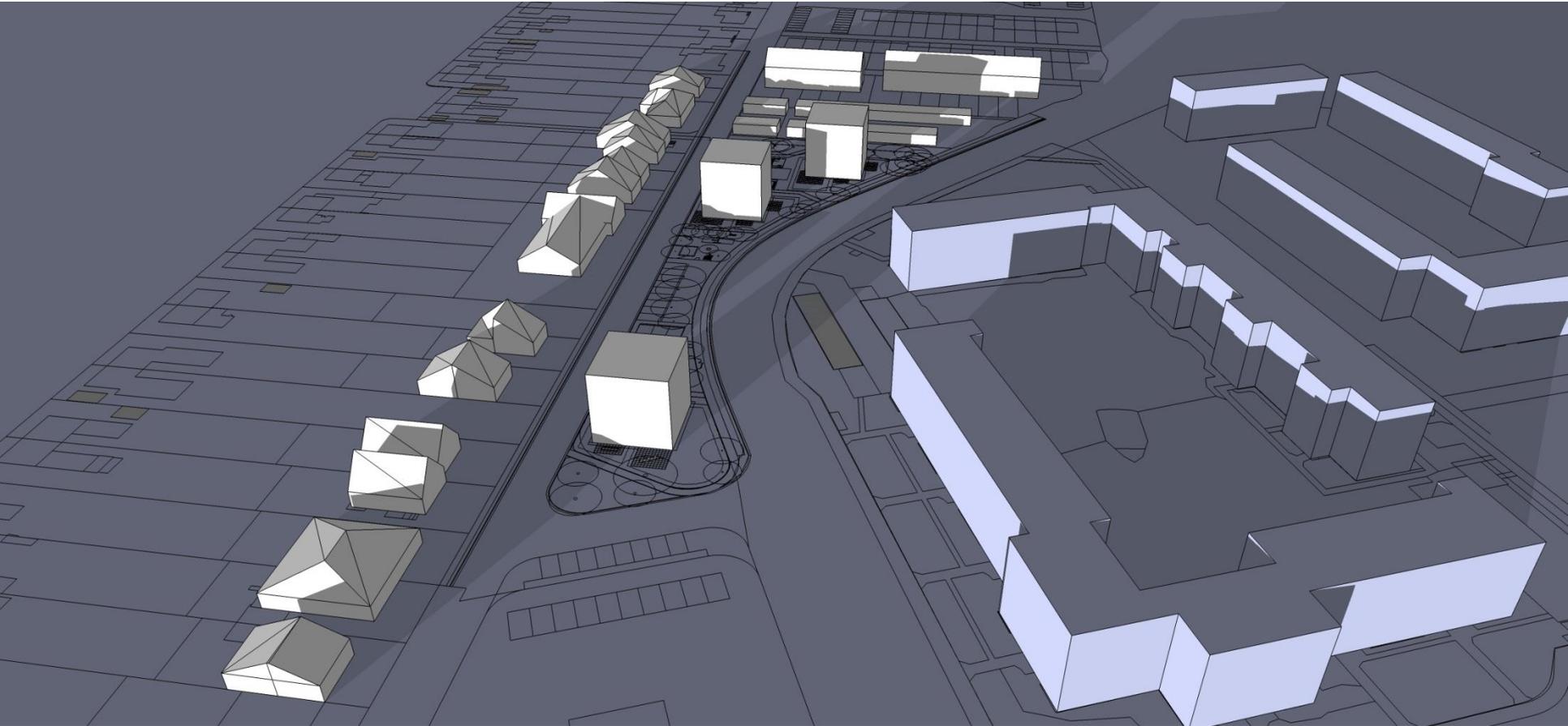
**17.1. – 14:00 Uhr MEZ**



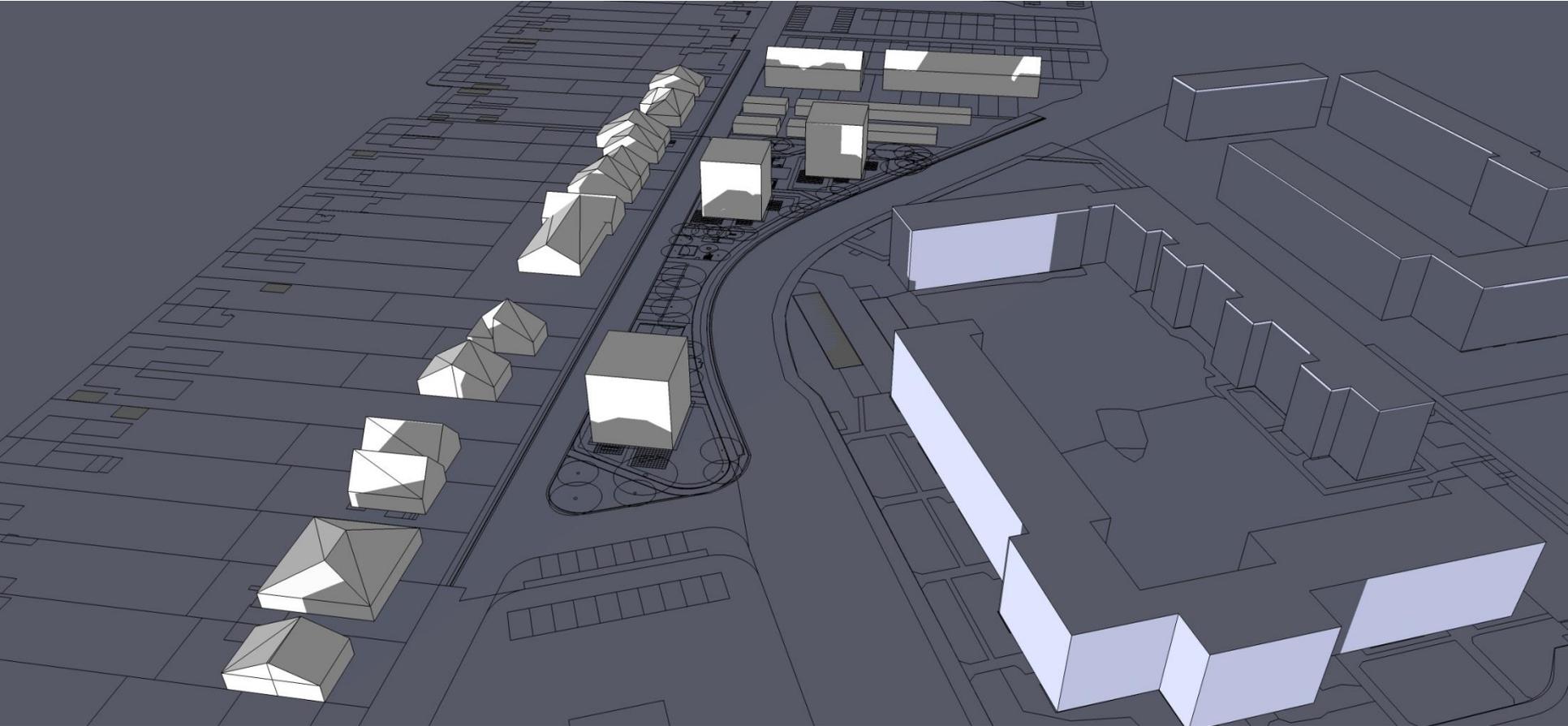
**17.1. – 15:00 Uhr MEZ**



**17.1. – 16:00 Uhr MEZ**



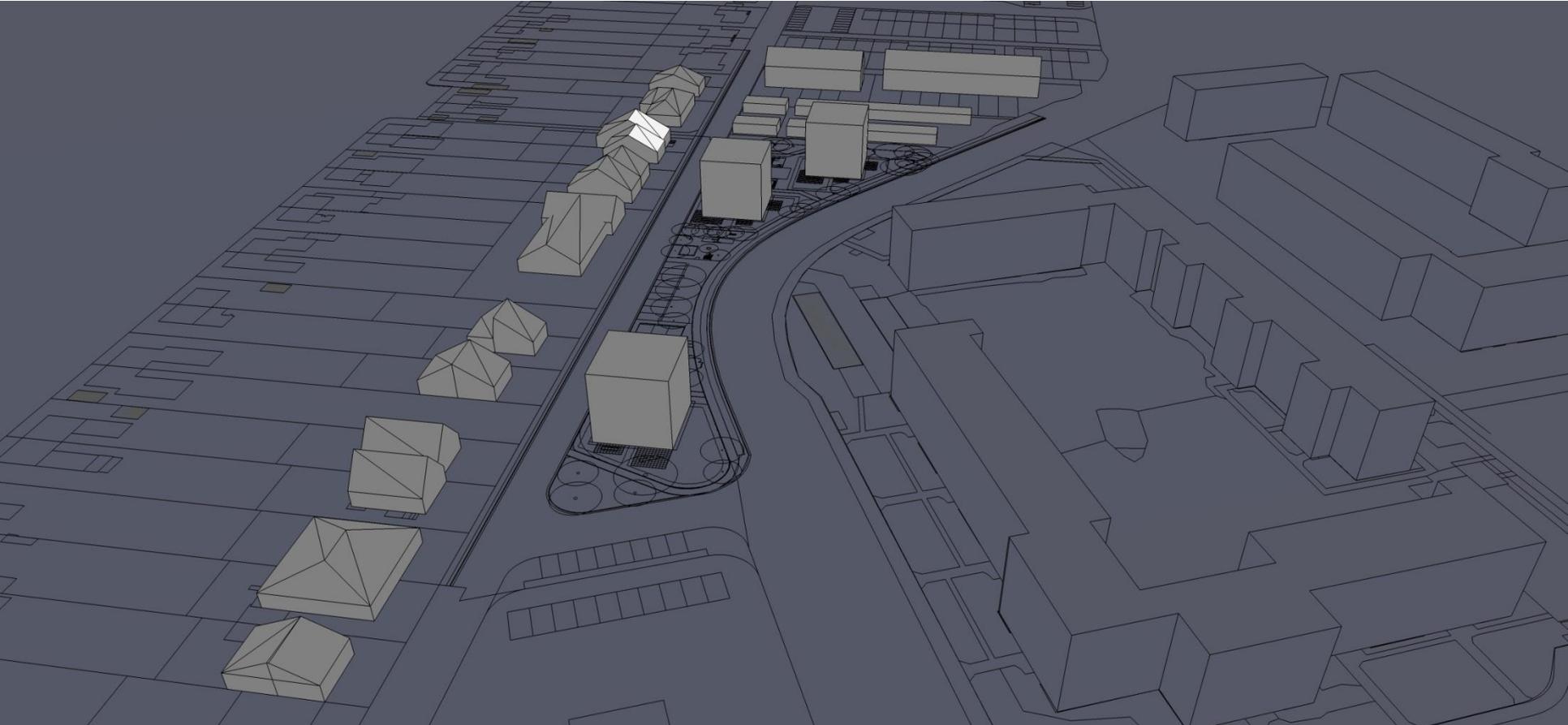
**17.1. – 16:30 Uhr MEZ**



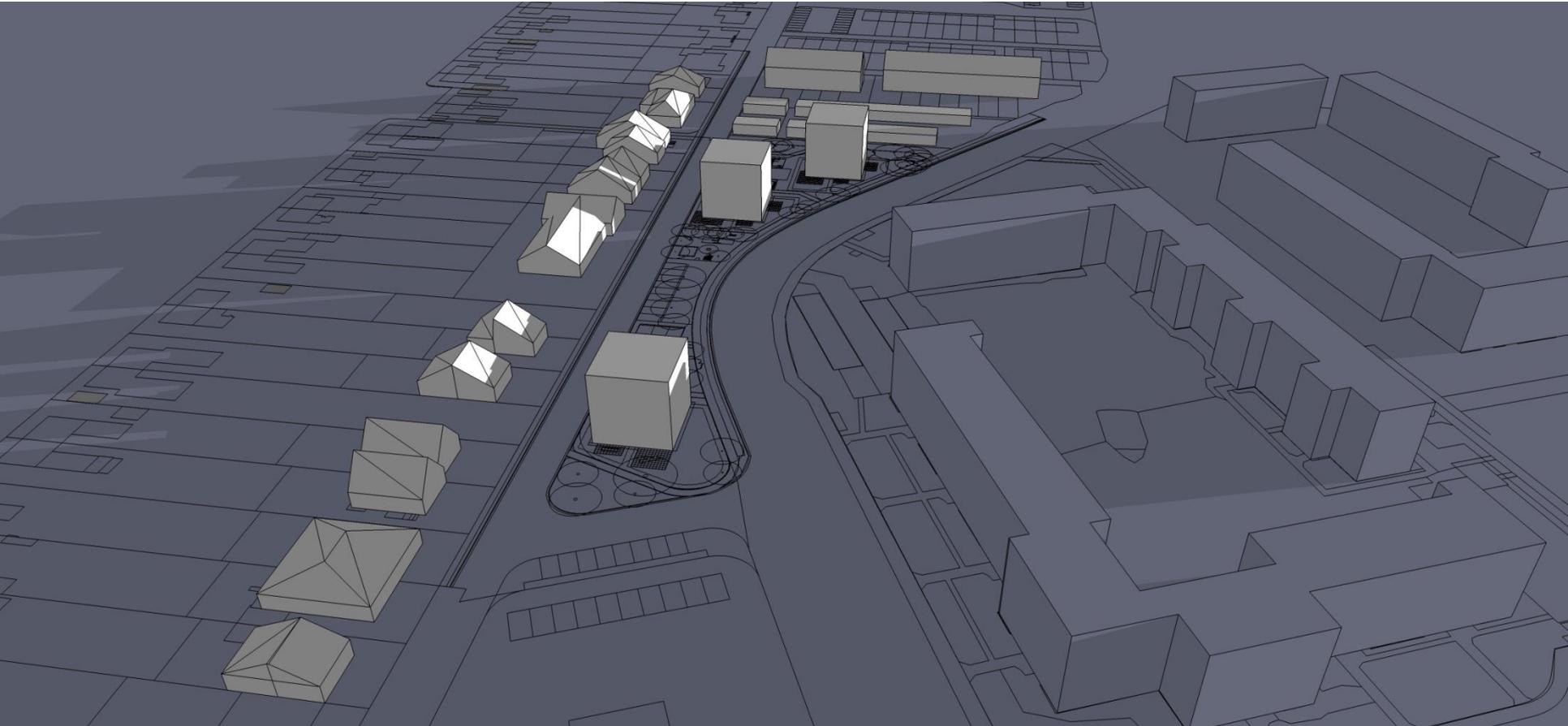
## 21.3.

- Sonnenaufgang: 6:28 Uhr MEZ
- Sonnenuntergang: 18:35 Uhr MEZ
- Tageslänge 12 h 07 m

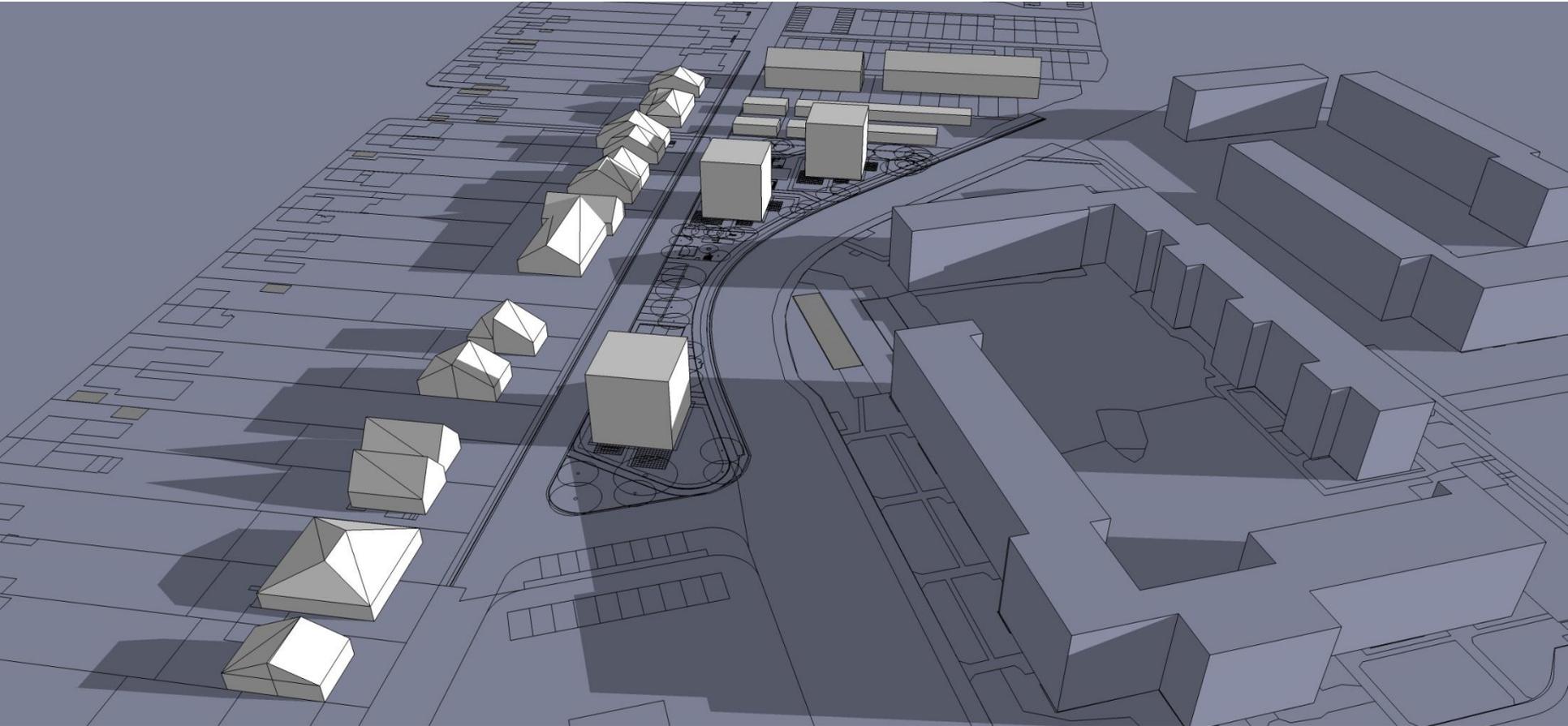
**21.3. – 06:30 Uhr MEZ**



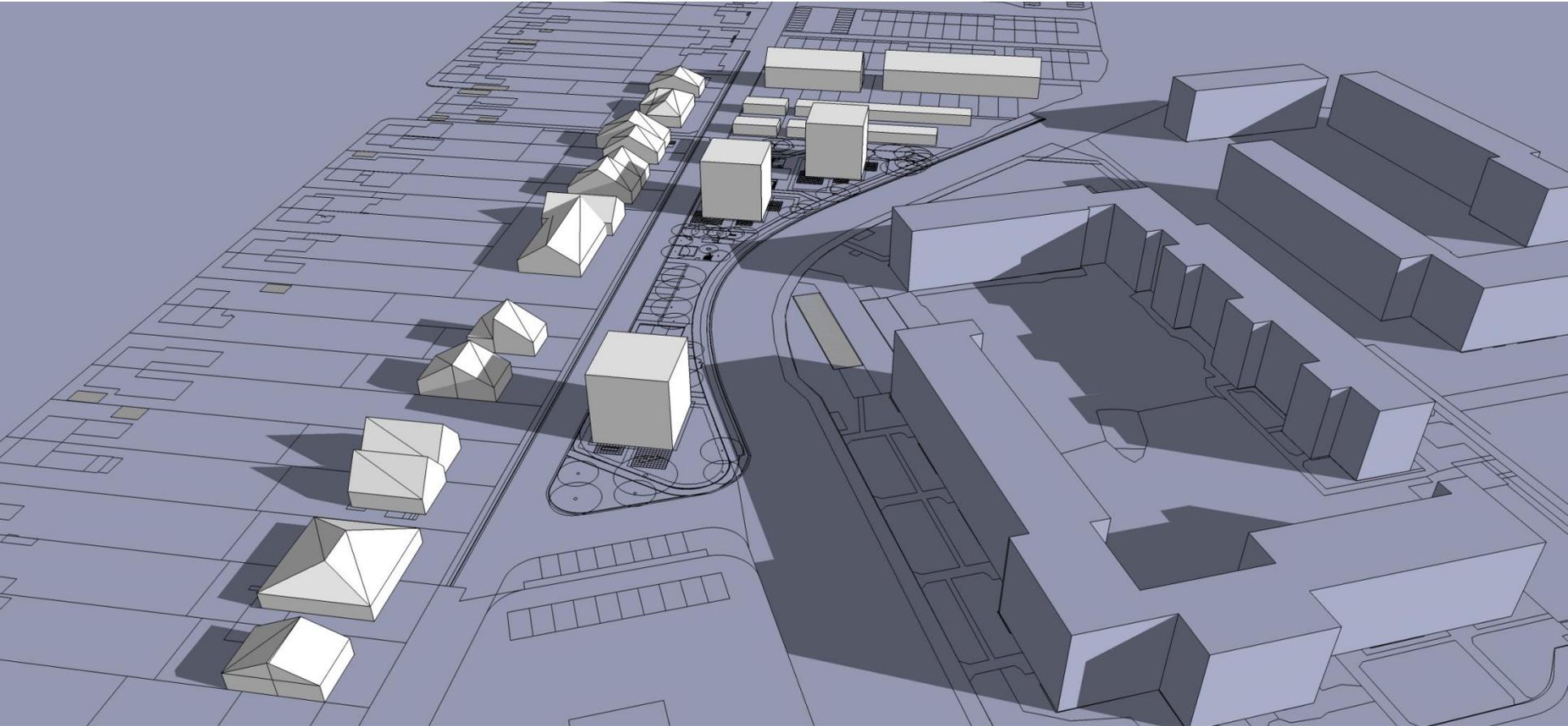
**21.3. – 07:00 Uhr MEZ**



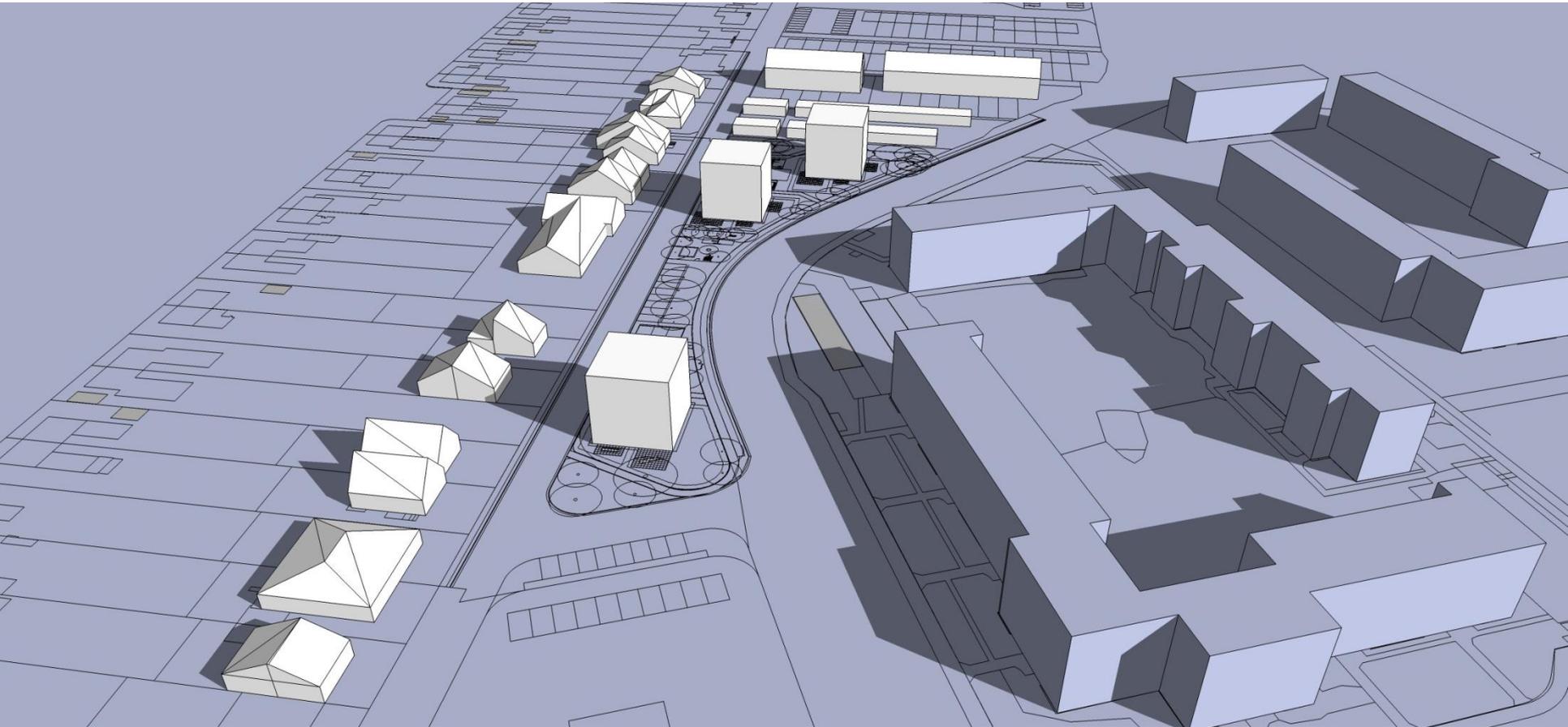
**21.3. – 08:00 Uhr MEZ**



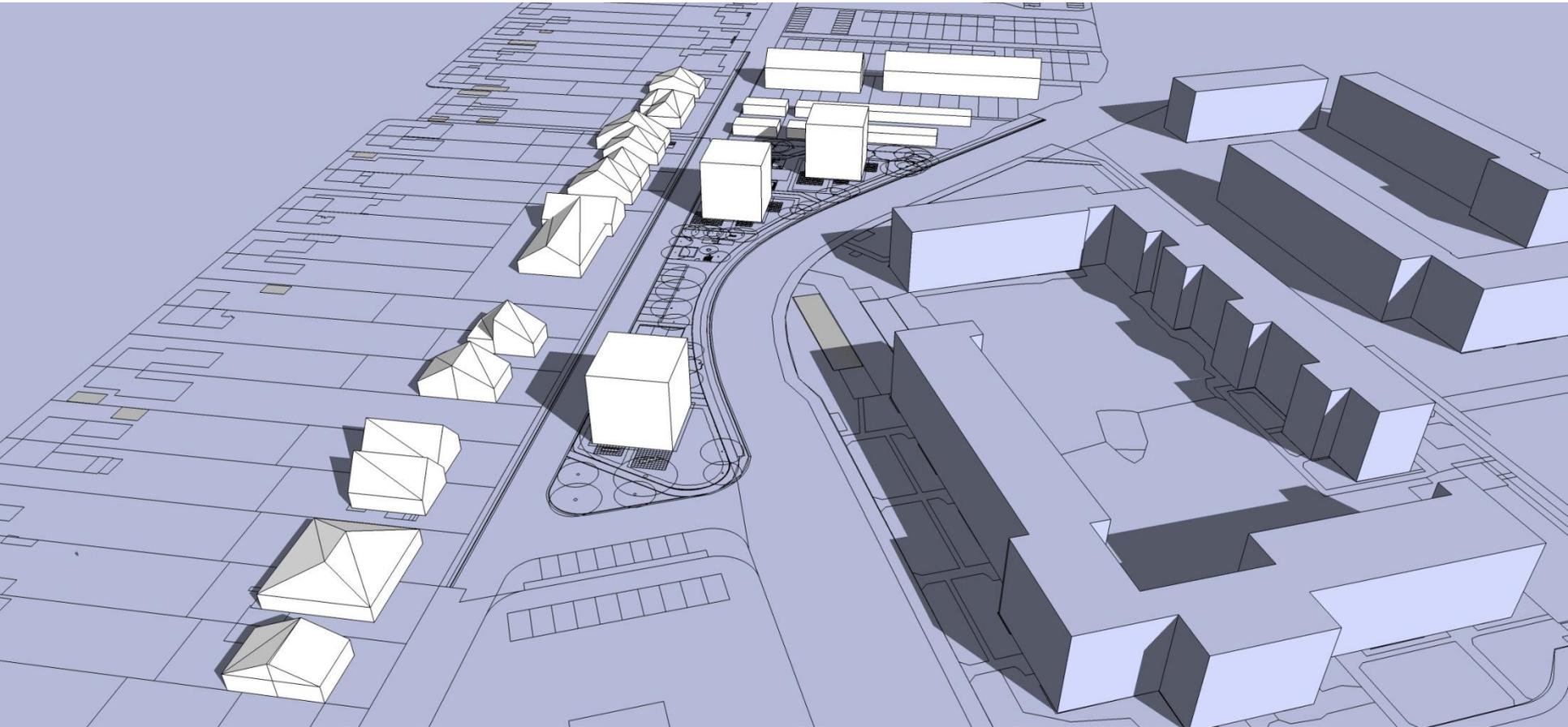
**21.3. – 09:00 Uhr MEZ**



**21.3. – 10:00 Uhr MEZ**



**21.3. – 11:00 Uhr MEZ**



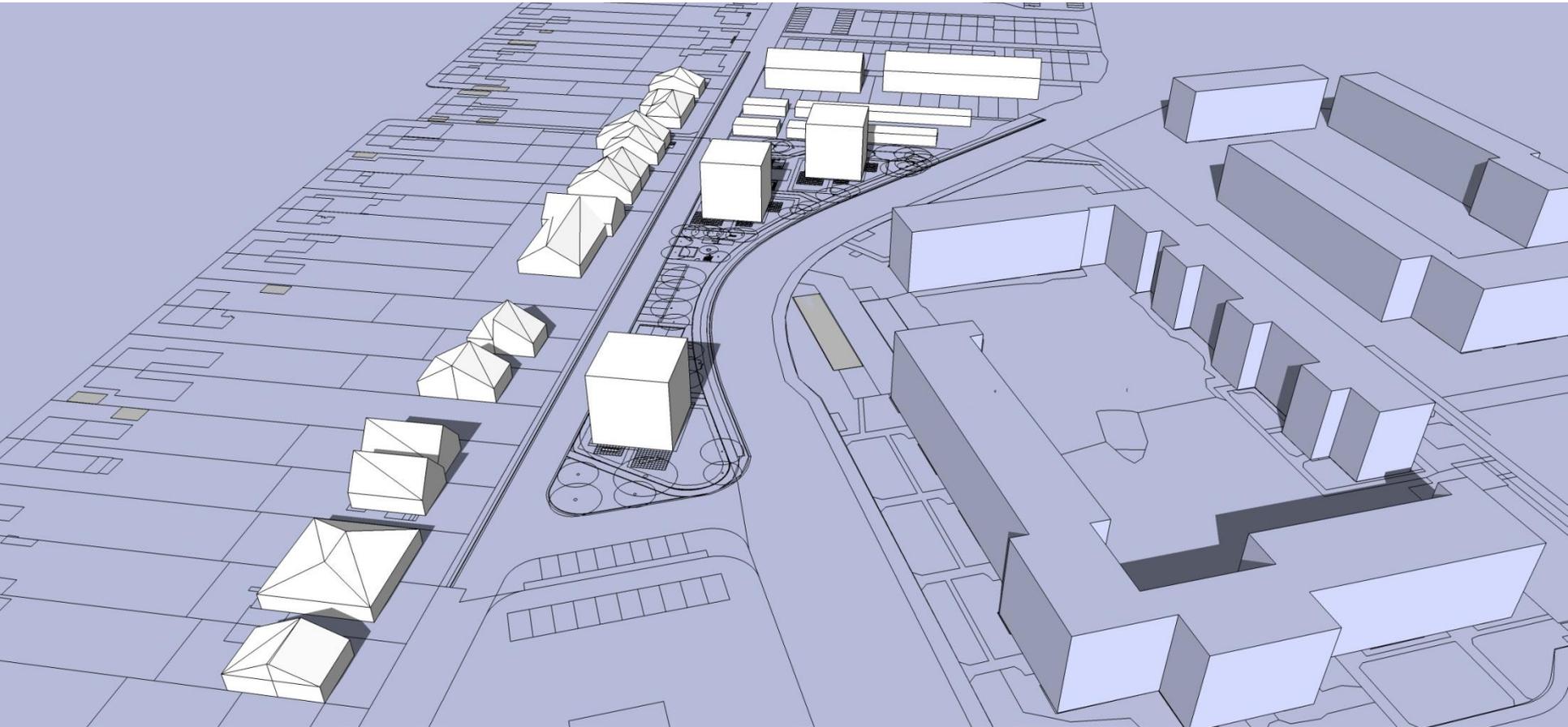
**21.3. – 12:00 Uhr MEZ**



**21.3. – 13:00 Uhr MEZ**



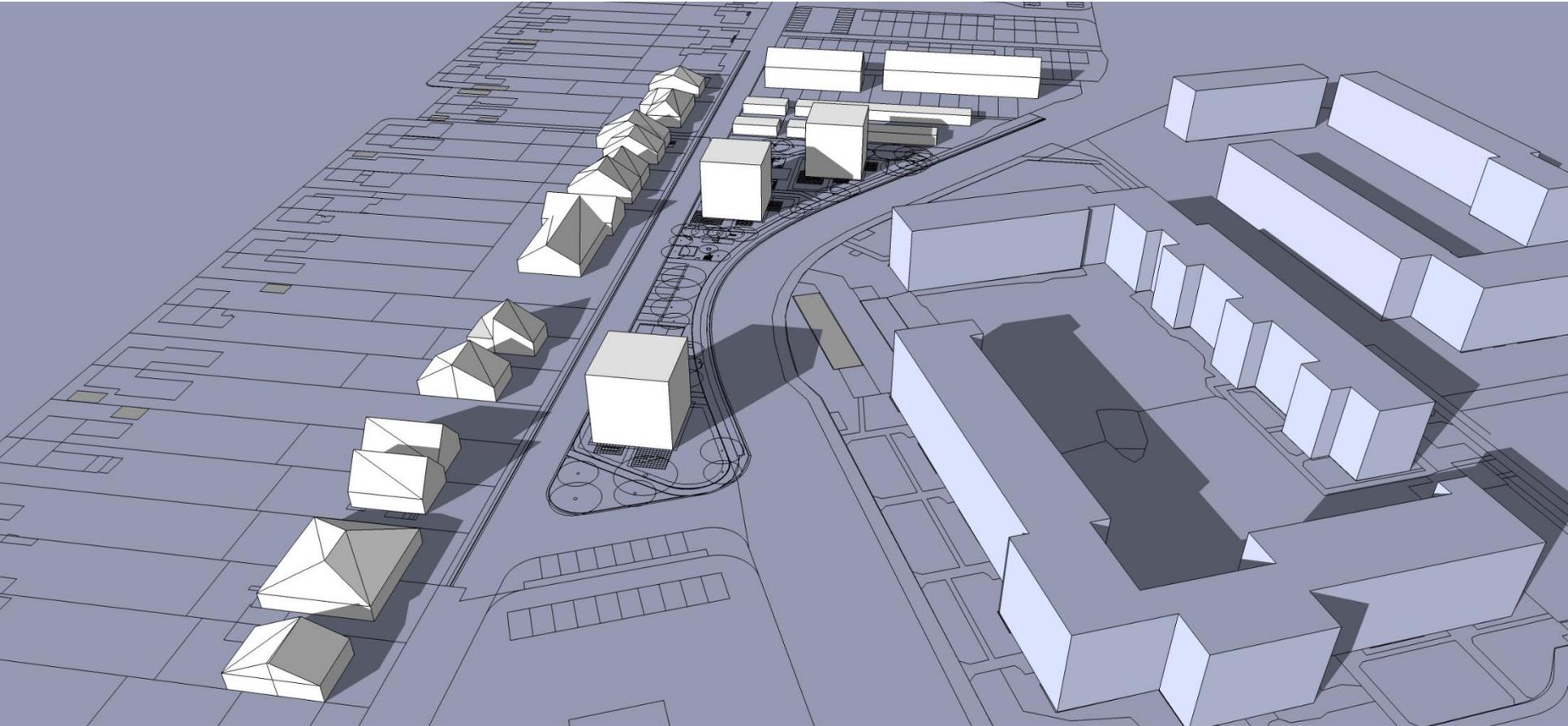
**21.3. – 14:00 Uhr MEZ**



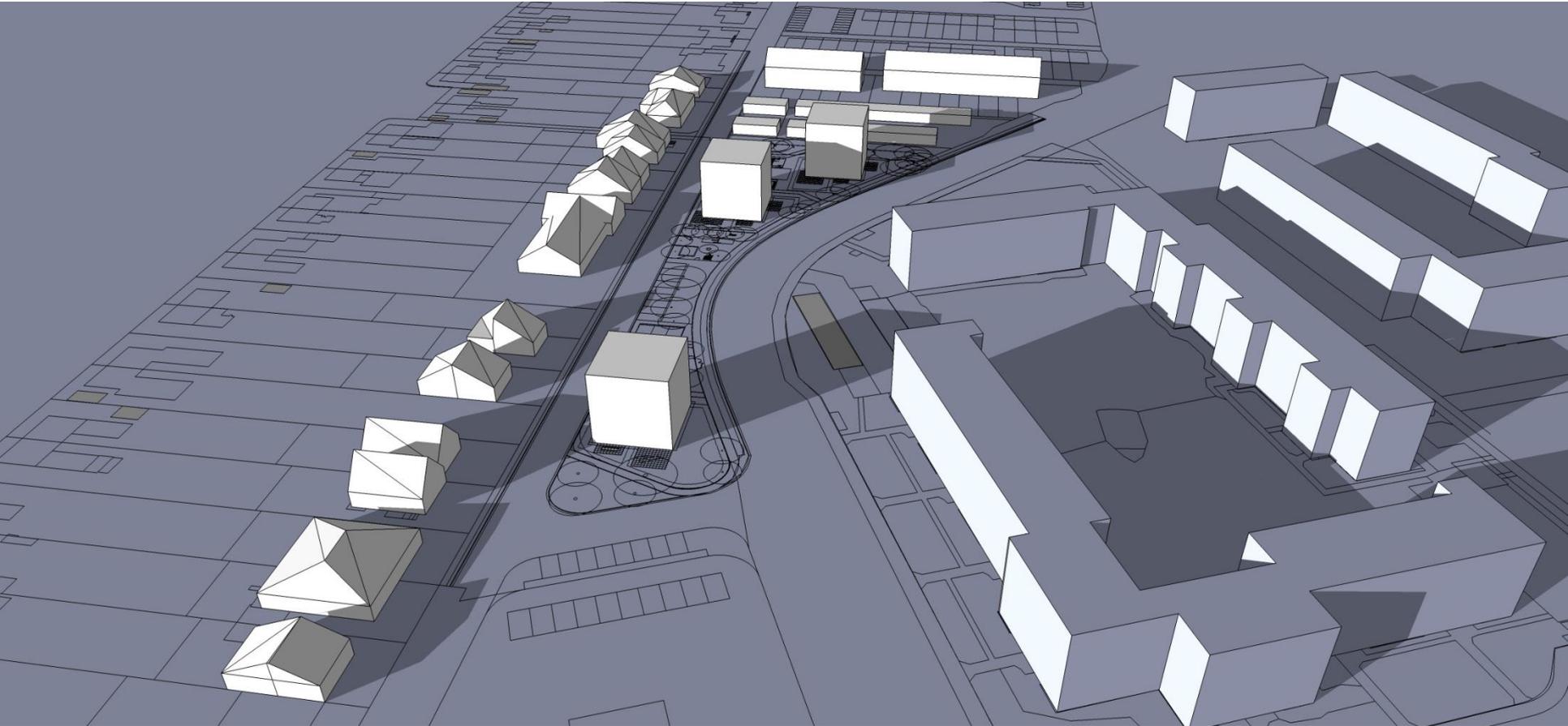
**21.3. – 15:00 Uhr MEZ**



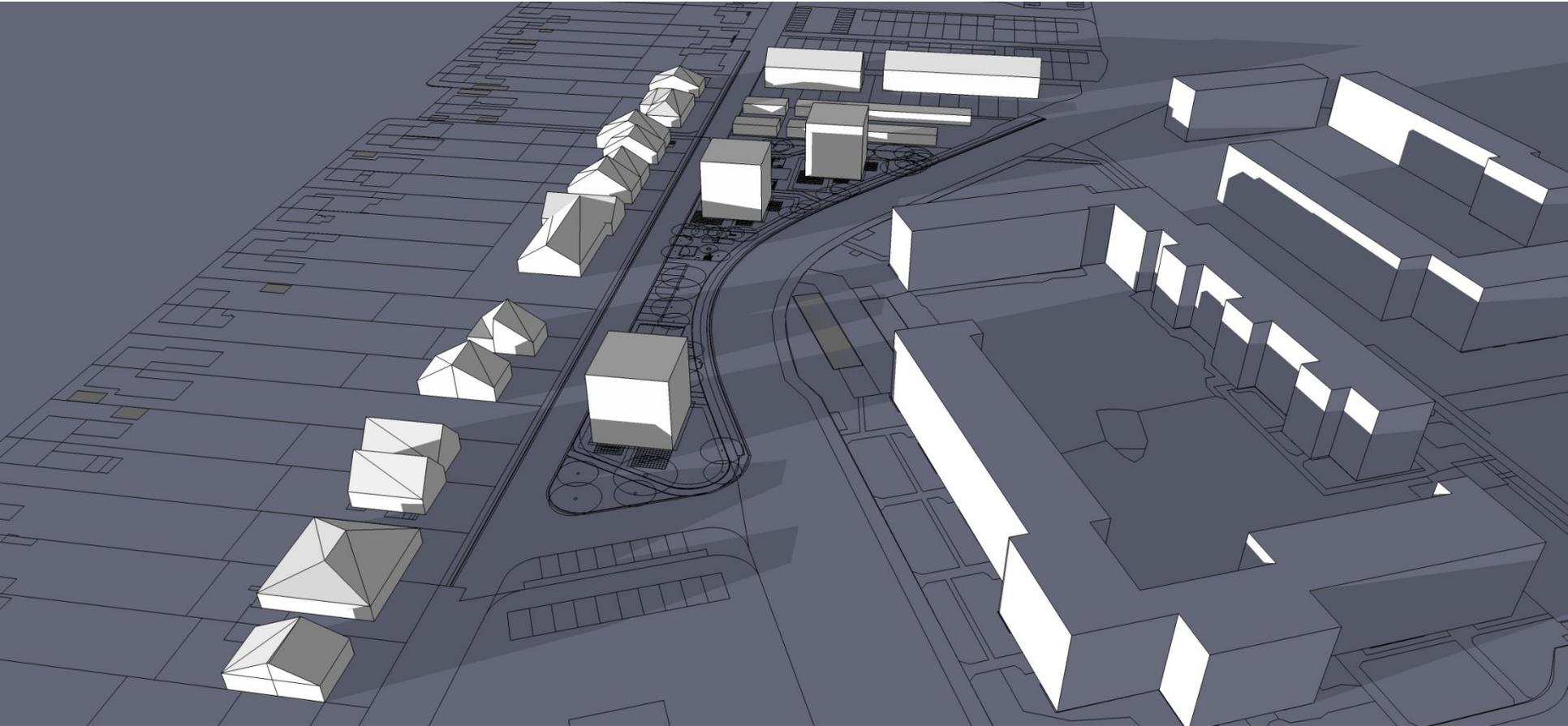
**21.3. – 16:00 Uhr MEZ**



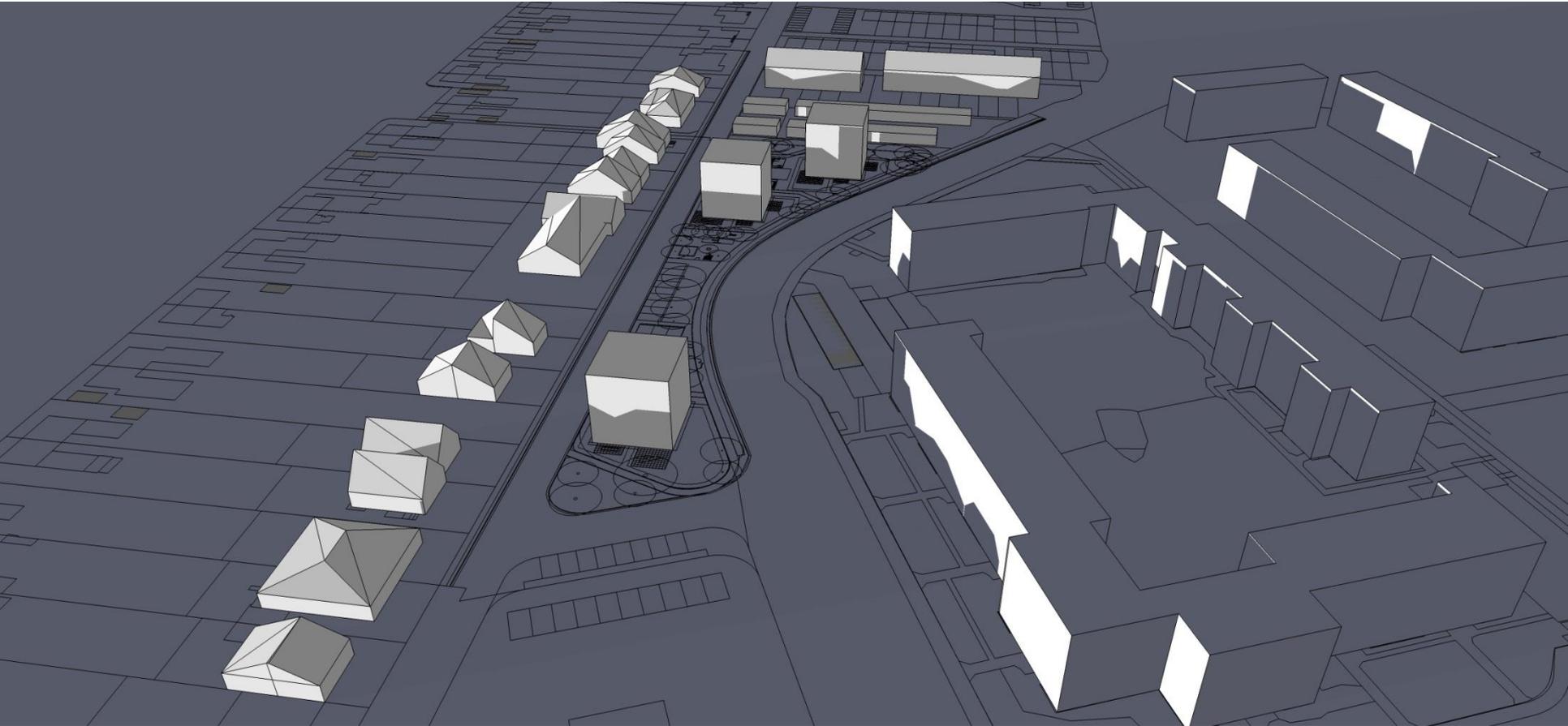
**21.3. – 17:00 Uhr MEZ**



**21.3. – 18:00 Uhr MEZ**



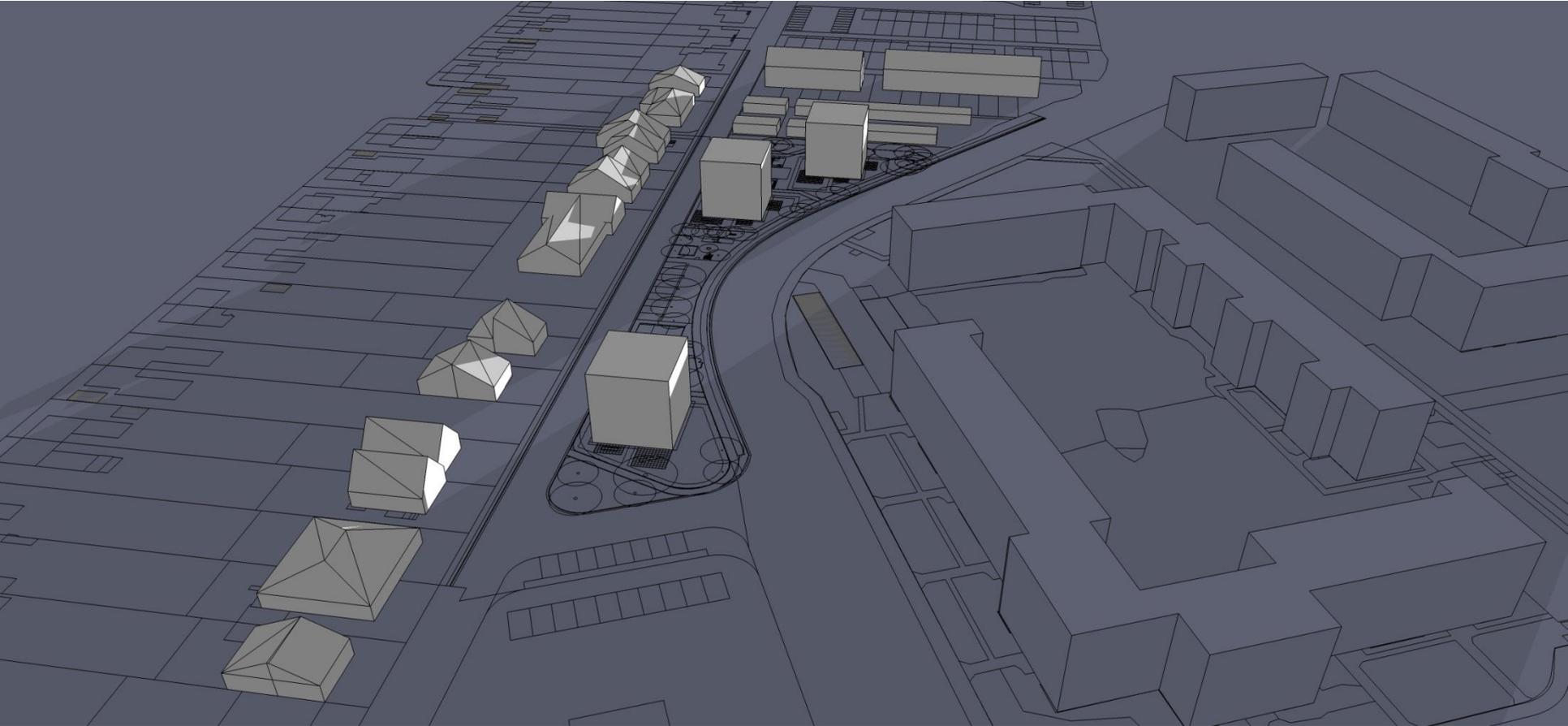
**21.3. – 18:30 Uhr MEZ**



## 17.6.

- Sonnenaufgang: 4:43 Uhr MESZ
- Sonnenuntergang: 21:32 Uhr MESZ
- Tageslänge 16 h 49 m

**17.6. – 05:30 Uhr MESZ**



**17.6. – 06:00 Uhr MESZ**



**17.6. – 07:00 Uhr MESZ**



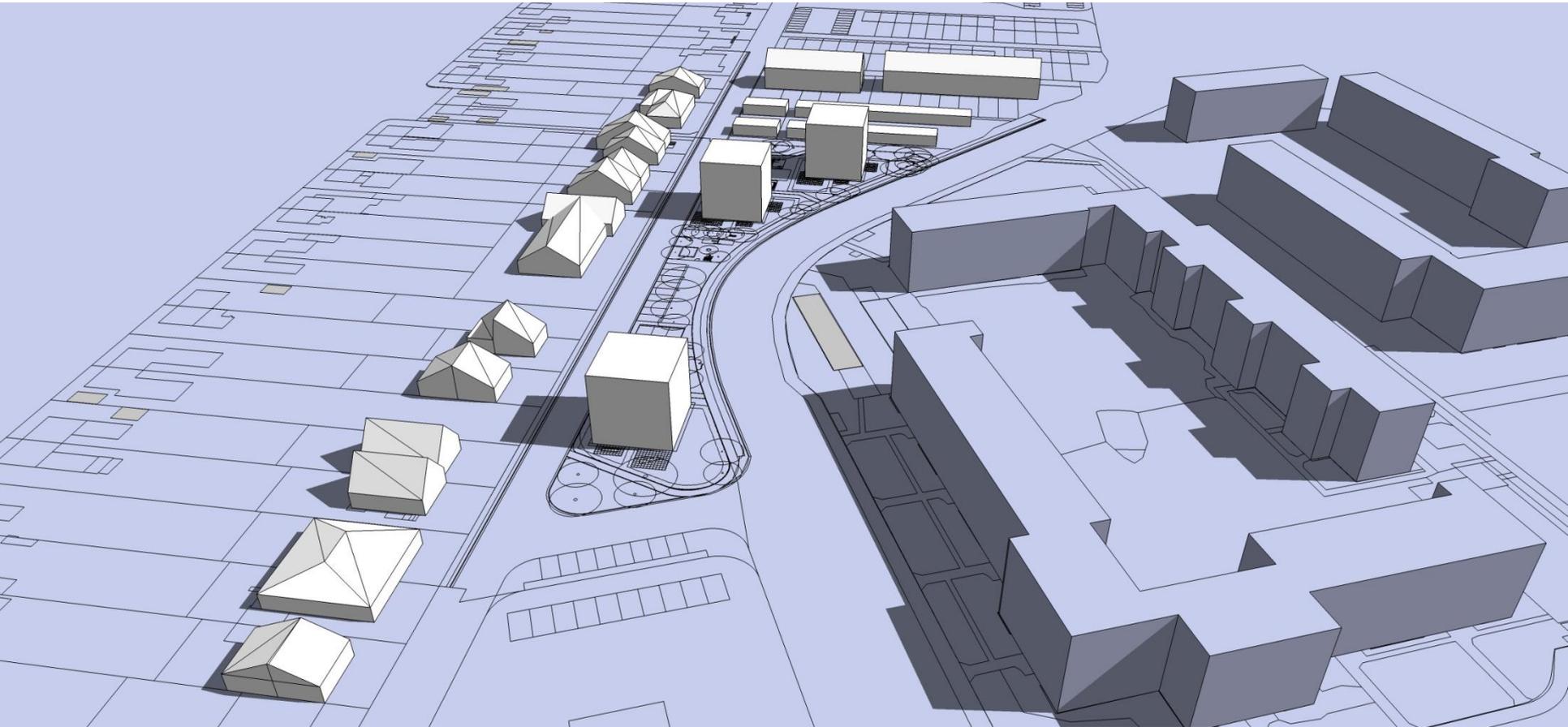
**17.6. – 08:00 Uhr MESZ**



**17.6. – 09:00 Uhr MESZ**



**17.6. – 10:00 Uhr MESZ**



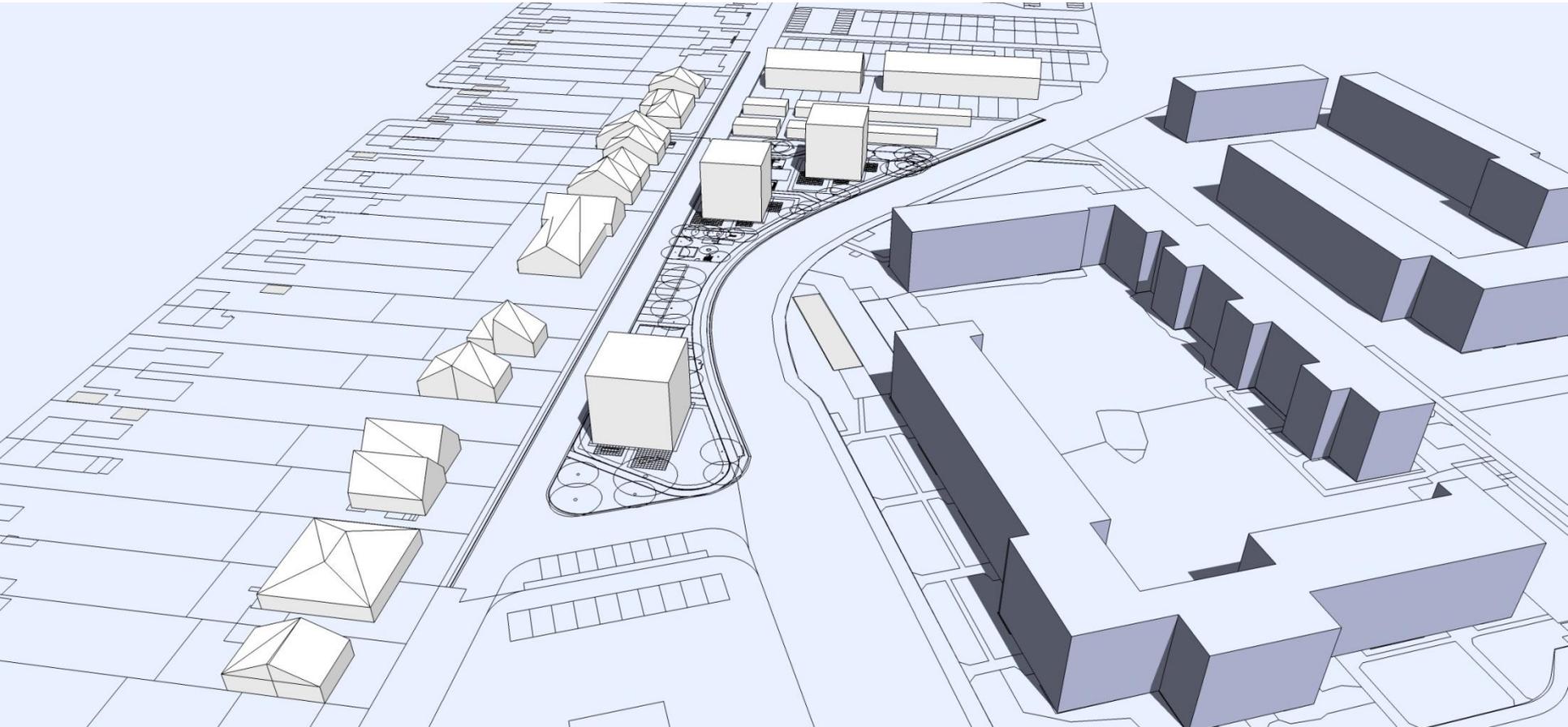
**17.6. – 11:00 Uhr MESZ**



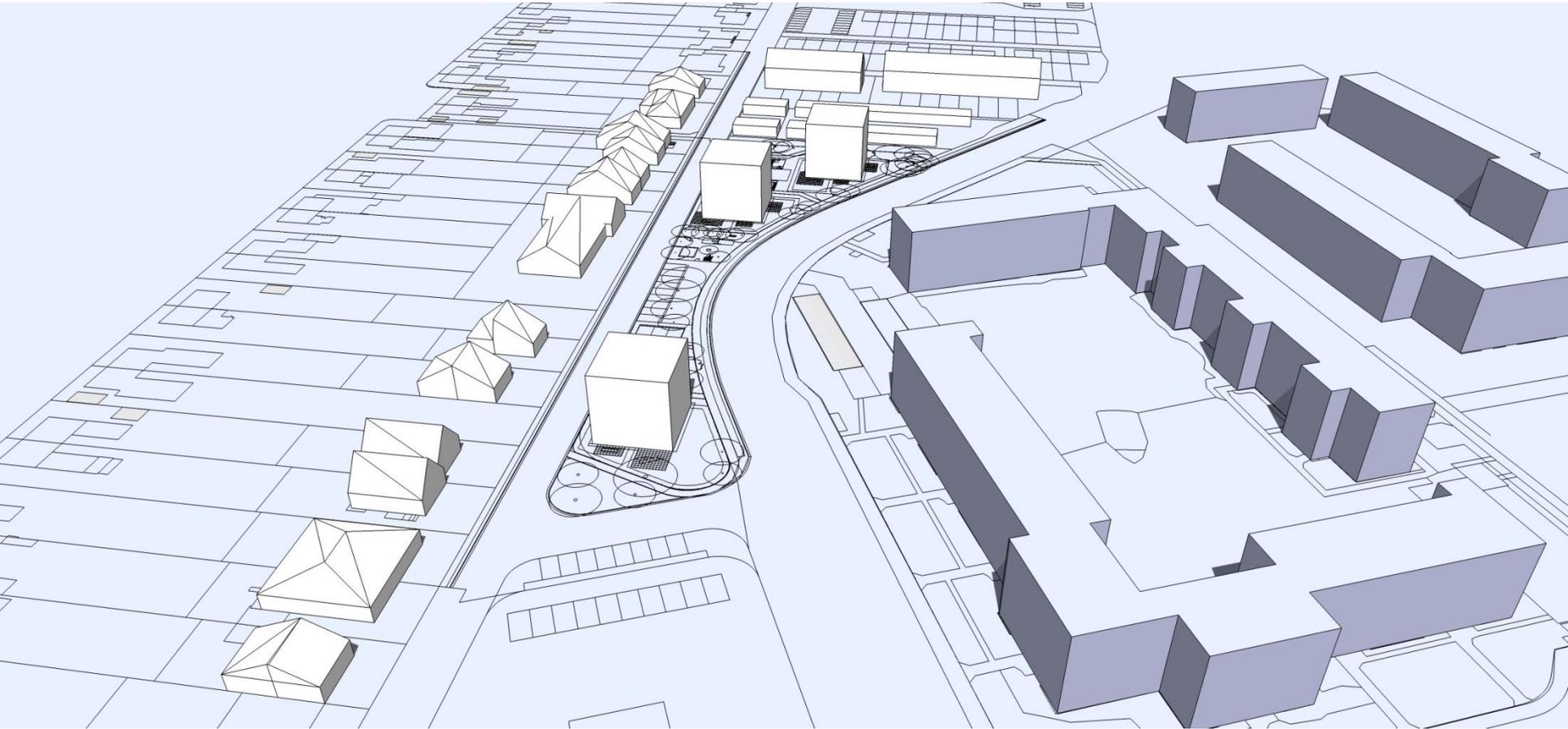
**17.6. – 12:00 Uhr MESZ**



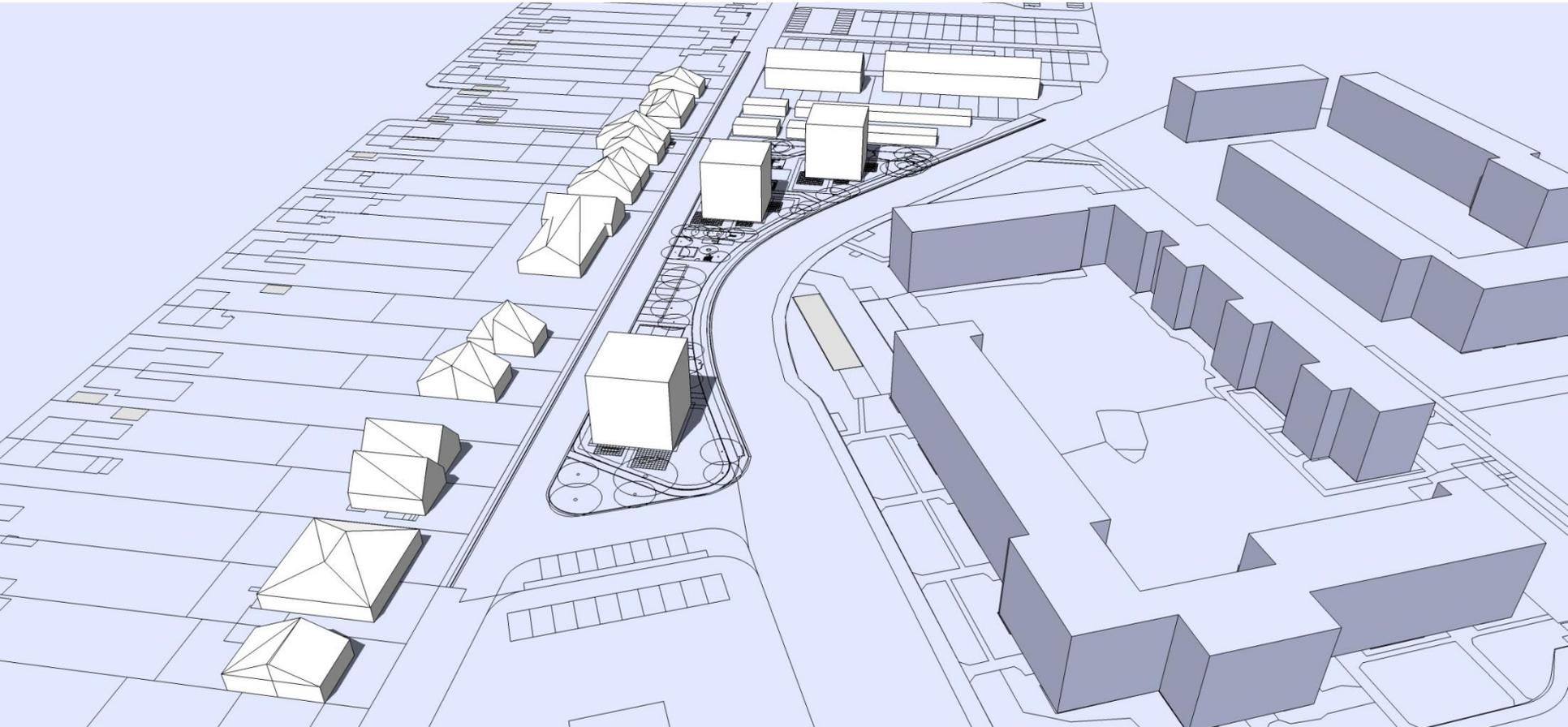
**17.6. – 13:00 Uhr MESZ**



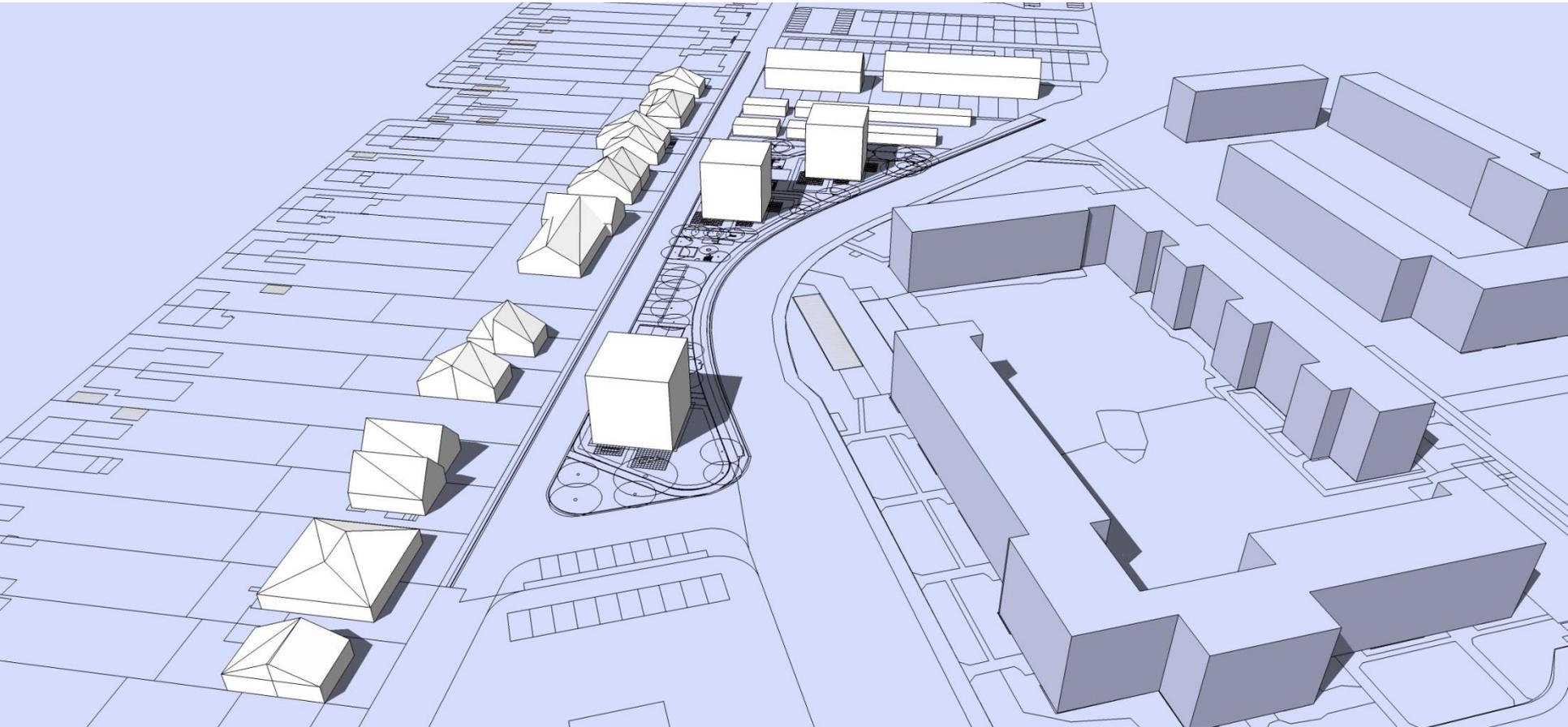
**17.6. – 14:00 Uhr MESZ**



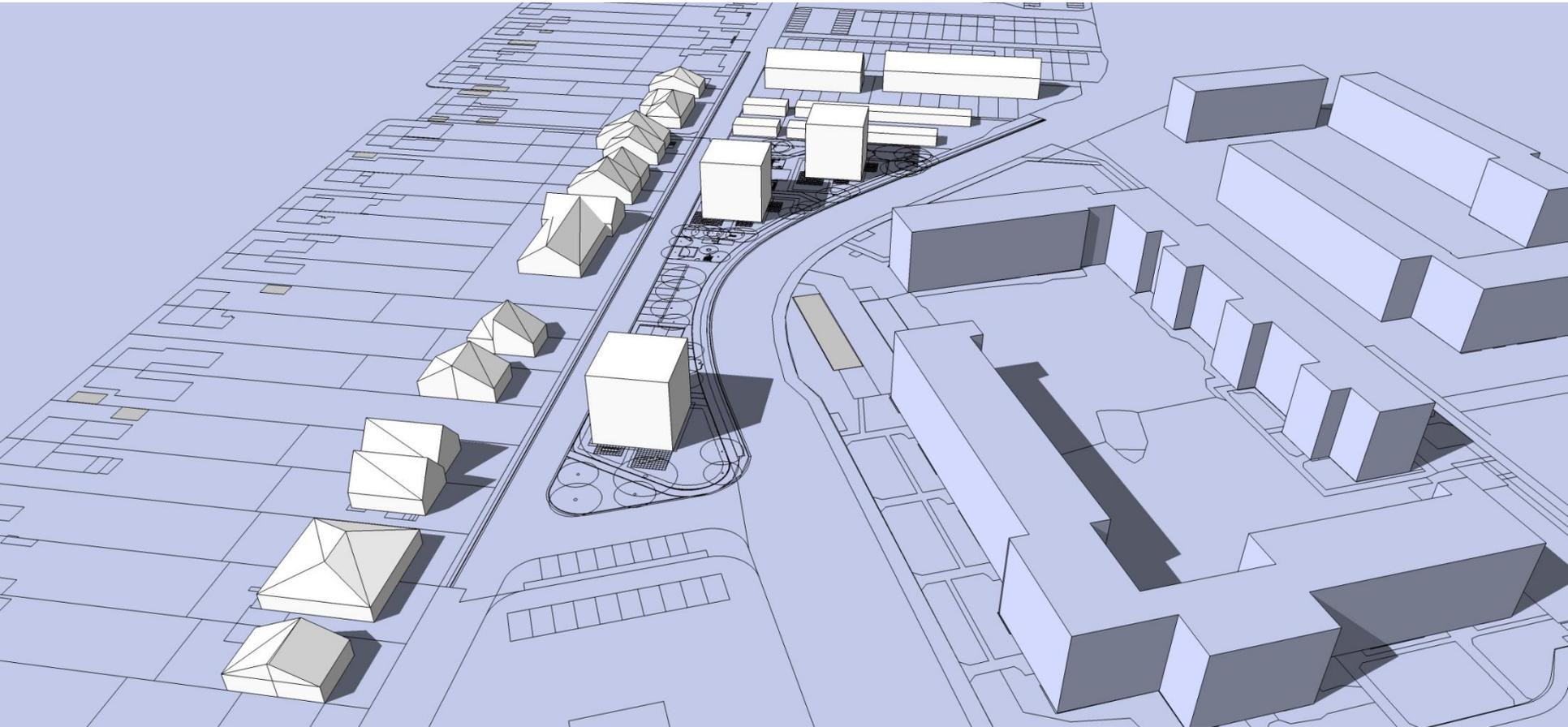
**17.6. – 15:00 Uhr MESZ**



**17.6. – 15:00 Uhr MESZ**



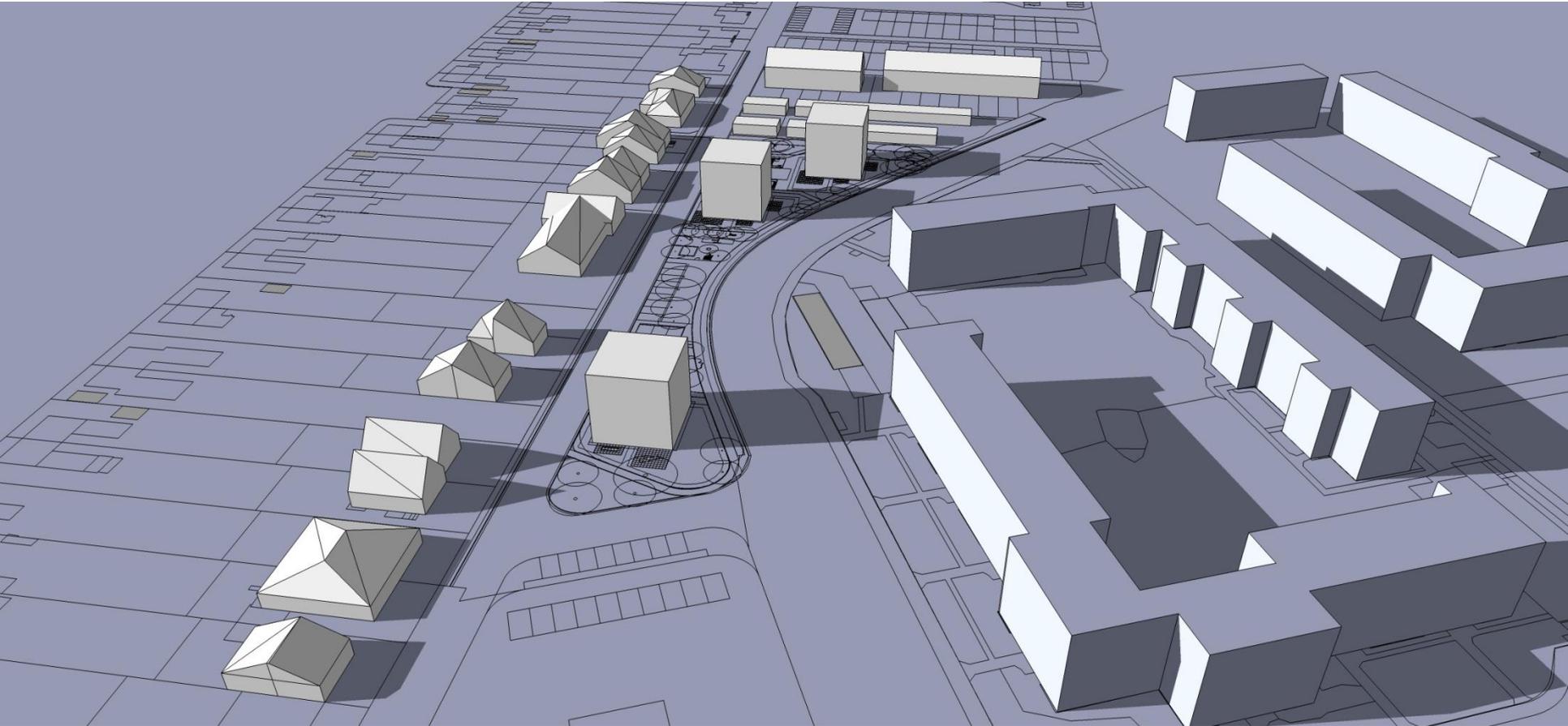
**17.6. – 17:00 Uhr MESZ**



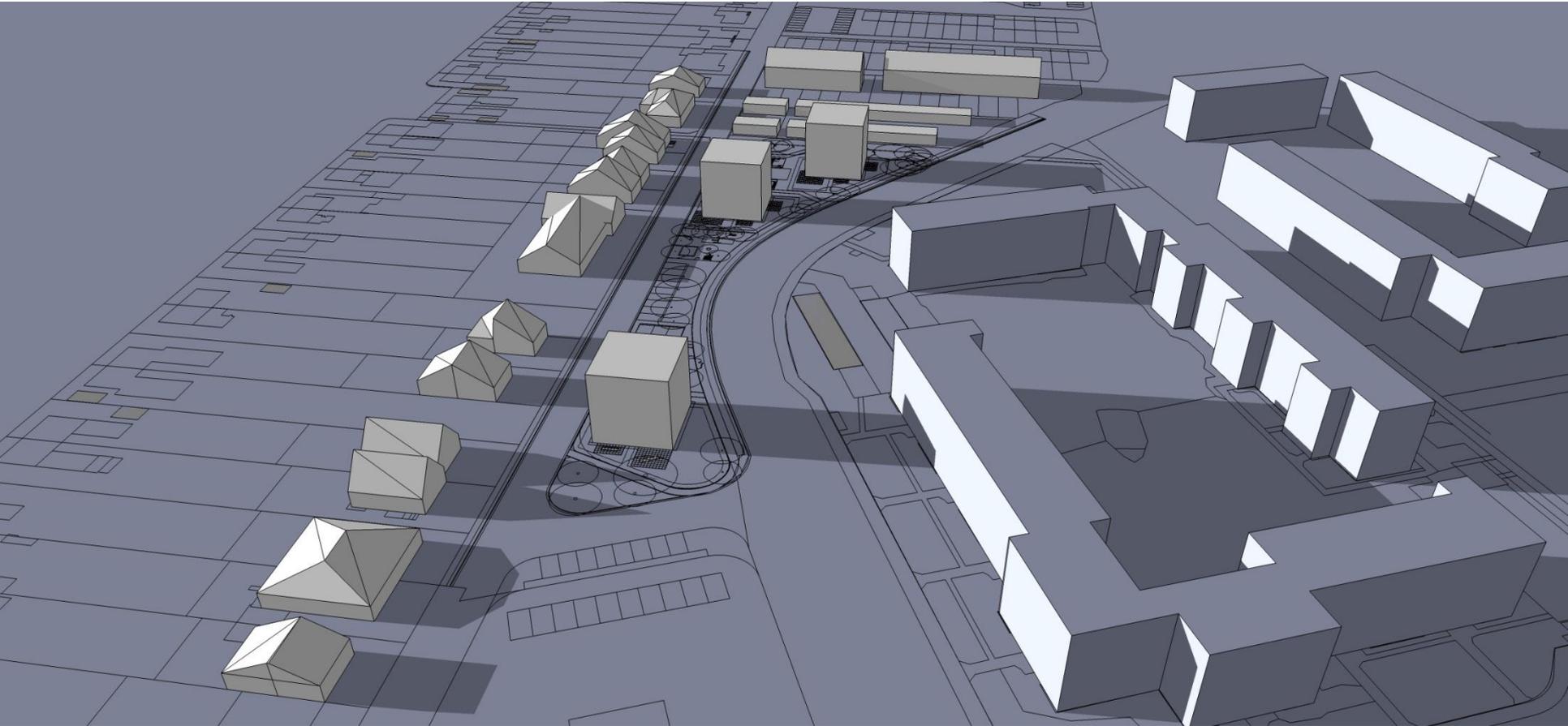
**17.6. – 18:00 Uhr MESZ**



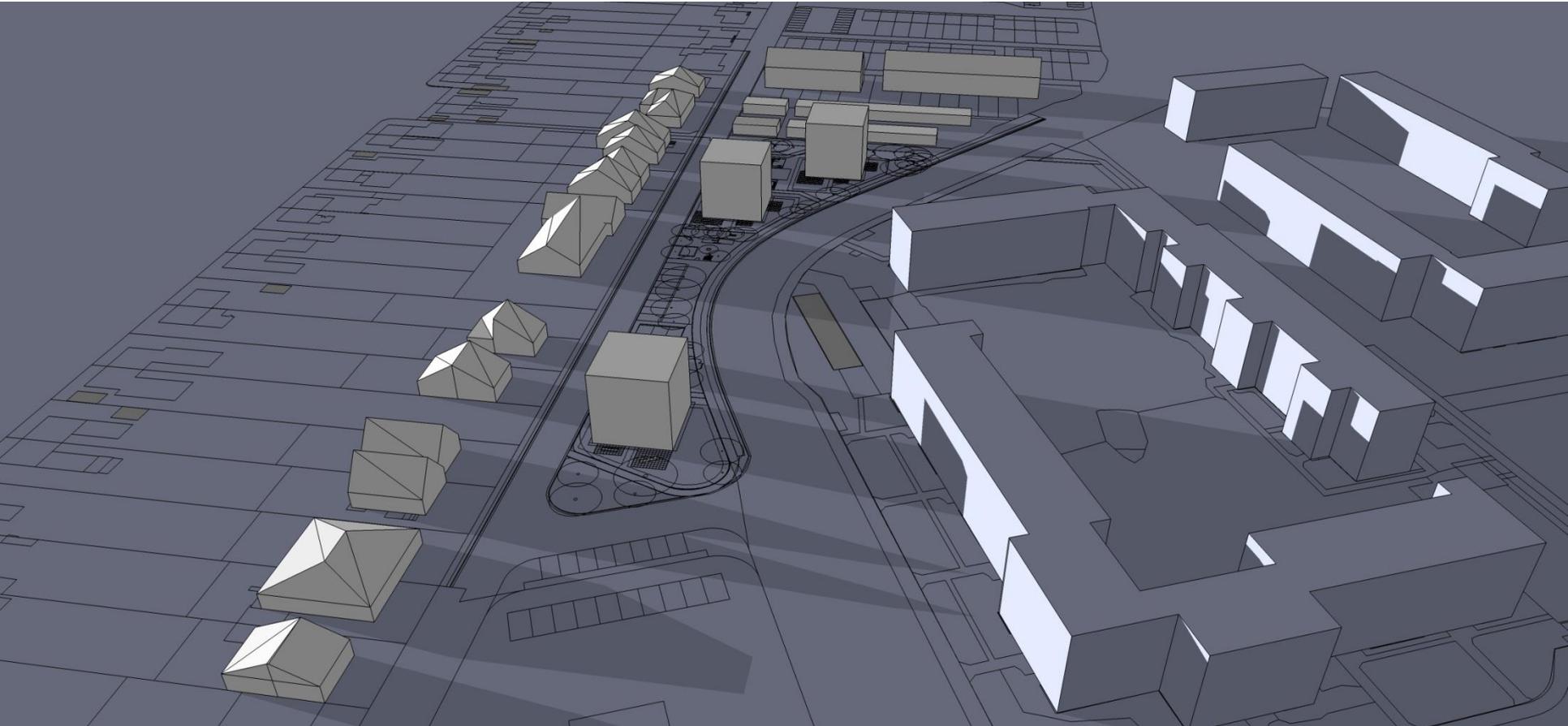
**17.6. – 19:00 Uhr MESZ**



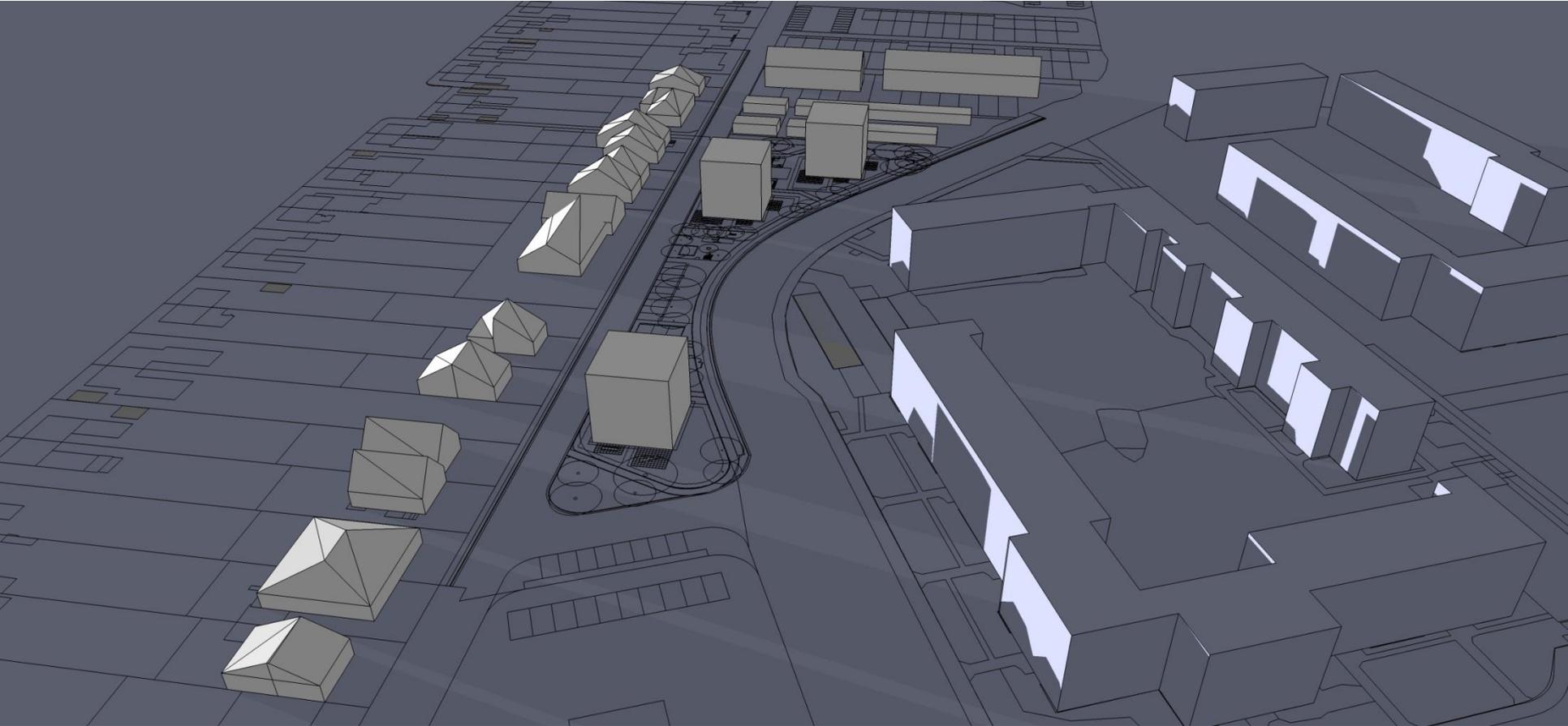
**17.6. – 20:00 Uhr MESZ**



**17.6. – 21:00 Uhr MESZ**



**17.6. – 21:30 Uhr MESZ**



## Ergebnisse

- Die in der Bremischen Landesbauordnung definierten Abstandsflächen werden eingehalten.
- Es ergeben sich in der Umgebung des Plangebiets Veränderungen der Verschattungssituation.
- Die Empfehlungen der DIN 5034-1 werden eingehalten.
- Belichtung und Besonnung der bestehenden Bereiche sind ausreichend.

## Mieter

Wohnungsgemeinde in der Planung:

- 7 Wohnungen ohne Bindung
- 15 öffentlich geförderte Wohnungen

- Zielgruppen der Förderung

Die Förderung soll vorrangig Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt zugute kommen. Das sind:

- Haushalte mit geringem Einkommen,
- ältere und behinderte Menschen,
- Haushalte mit Kindern,
- junge Menschen / Berufseinsteiger,
- alternative, gemeinschaftliche Wohnformen,
- Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind.

## Mieter

Wer ist berechtigt?

- Die Berechtigung wird u.a. nach dem Einkommen bemessen.
- Das Einkommen darf aber um bis zu 60% höher als beim Berechtigungsschein (B-Schein) sein.

**Beispiele für Brutto-Einkommen, bei denen die Einkommensgrenze i.d.R. eingehalten wird:**

Haushaltsgröße/ Personen	Brutto-Einkommen/ Jahr, rd. €		
	Rente	Beamte	Arbeitnehmer
1	21.400	25.000	28.000
2	32.200	37.000	42.000
3		46.200	52.700
4		55.400	63.200