



# Öffentliche Planungskonferenz Stadtentwicklung Schwachhausen

Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin, Angela Weiskopf, Ref. 63  
27. Februar 2014



# Situation und Perspektiven Schwachhausen

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen

FNP Bremen 2025 Grünschraffung, Gemischte Bauflächen

Bauvorhaben Klimaschutz, Versiegelung, Baumschutz, Stadtbild,  
sozialer/bezahlbarer Wohnungsbau

B-Pläne und Stadtbild

Aktuelle Projekte

Innenentwicklung und Gemeinbedarf



# Stadtentwicklung

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen



Blick von der Innenstadt



REKUR  
GEM  
OCK  
HORN  
H  
US  
A  
ECK  
RO  
E  
LUMEN  
THV  
FAHR  
LOBBE  
V  
GRO  
H  
LE  
SUM  
BURGL  
SUM  
MB  
BRO  
K  
LE  
RL  
TRIE  
NIE  
DER  
LE  
AND  
BÜR  
INDUS  
AF  
S  
E  
H  
HASENB  
UR  
L  
AU  
ENT  
S  
T  
RO  
M  
MITTELS  
FUCHT  
LAND  
GNG  
SOD  
KIRC  
VIERTEL  
ENMA  
HHUCHT  
TT  
ZG

HA  
BECH  
UMUND  
MMERSCK  
ONEB  
FAHR  
LOBBE  
V  
GRO  
H  
LE  
SUM  
BURGL  
SUM  
MB  
BRO  
K  
LE  
RL  
TRIE  
NIE  
DER  
LE  
AND  
BÜR  
INDUS  
AF  
S  
E  
H  
HASENB  
UR  
L  
AU  
ENT  
S  
T  
RO  
M  
MITTELS  
FUCHT  
LAND  
GNG  
SOD  
KIRC  
VIERTEL  
ENMA  
HHUCHT  
TT  
ZG

REKUR  
GEM  
OCK  
HORN  
H  
US  
A  
ECK  
RO  
E  
LUMEN  
THV  
FAHR  
LOBBE  
V  
GRO  
H  
LE  
SUM  
BURGL  
SUM  
MB  
BRO  
K  
LE  
RL  
TRIE  
NIE  
DER  
LE  
AND  
BÜR  
INDUS  
AF  
S  
E  
H  
HASENB  
UR  
L  
AU  
ENT  
S  
T  
RO  
M  
MITTELS  
FUCHT  
LAND  
GNG  
SOD  
KIRC  
VIERTEL  
ENMA  
HHUCHT  
TT  
ZG

BREMEN

[www.buchstabenorte.de](http://www.buchstabenorte.de)

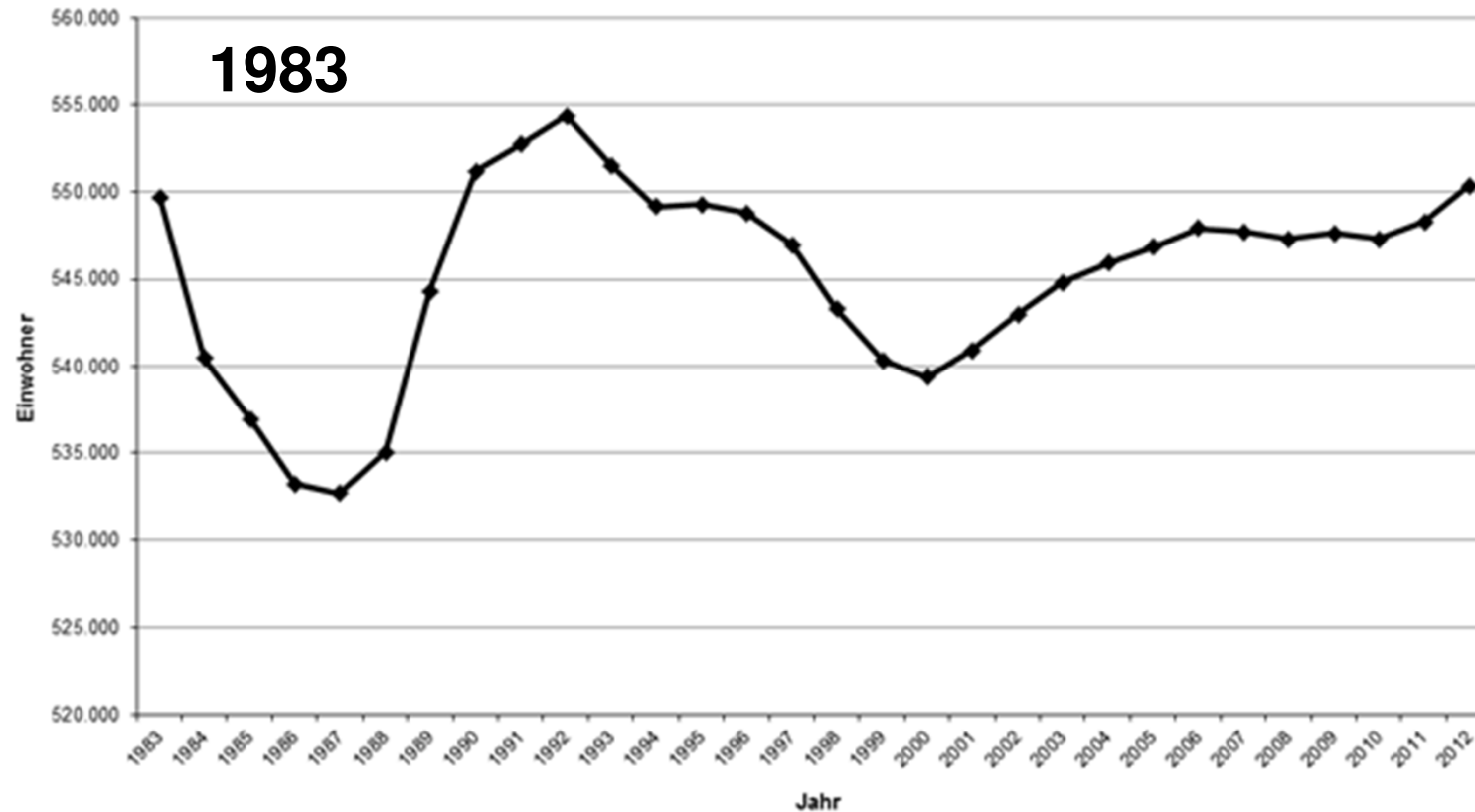


# Bevölkerungsentwicklung

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen

Stadt Bremen: Bevölkerungsentwicklung 1983 bis 2012



1983

2012

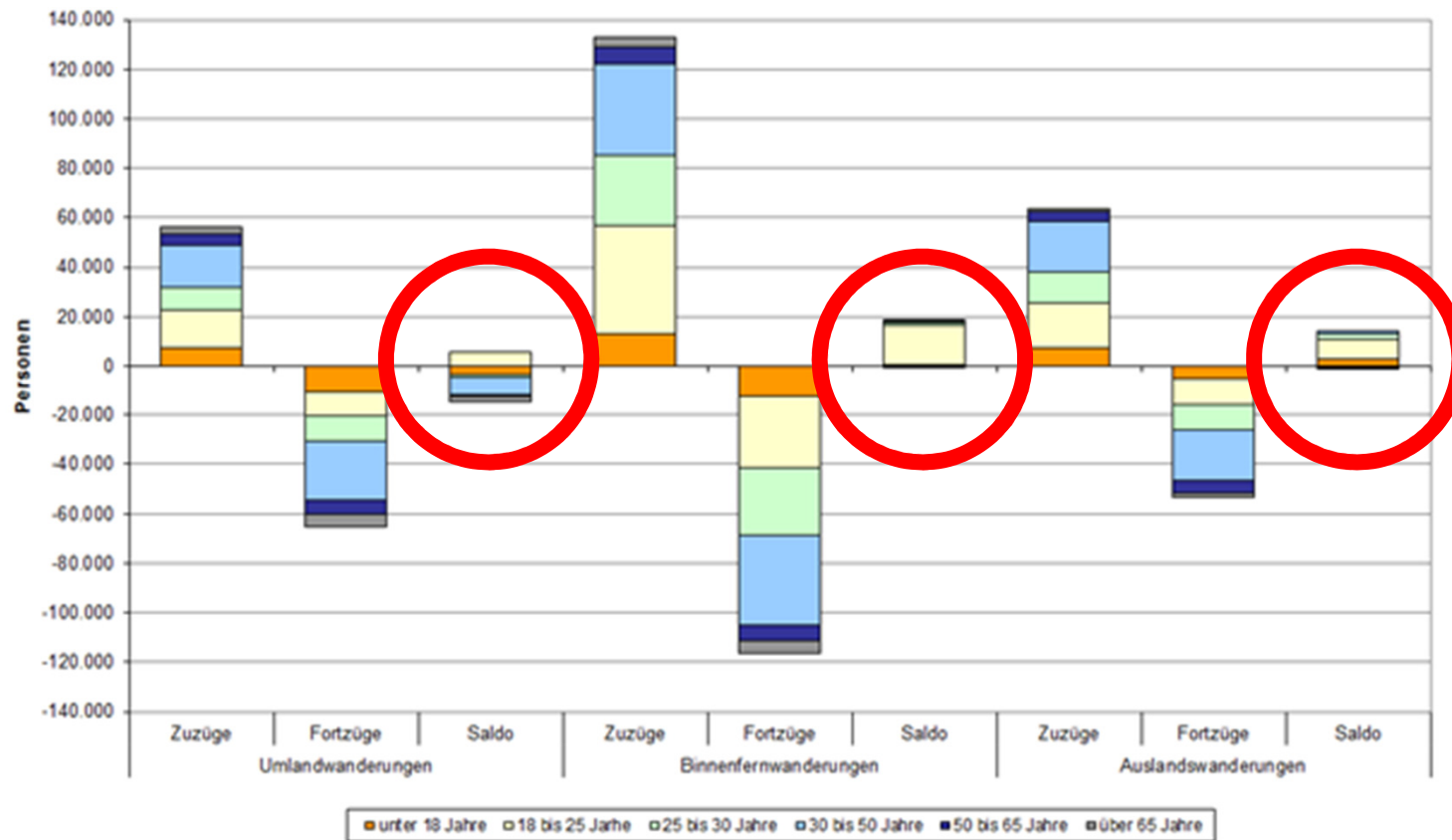


# Zu- und Fortzüge 2003-2012

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen

Stadt Bremen: Zu- und Fortzüge in den letzten 10 Jahren (2003 bis 2012)





# Generationen / Lebensstile

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen





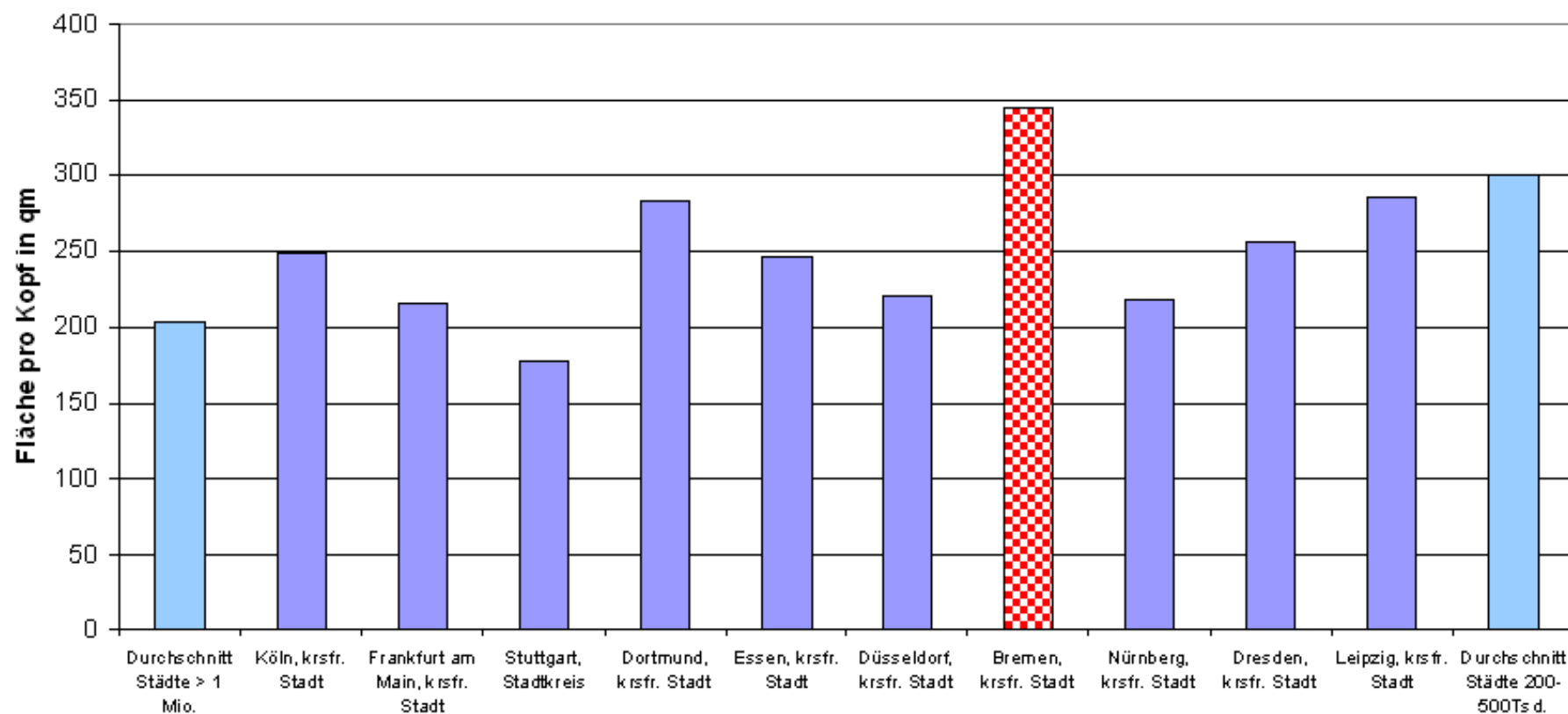
# Haushalte



Haushaltsgröße	Deutschland	Bremen	HH Bremen absolut
1990	2,25	2,01	274.000
2011	2,02	1,82	301.000

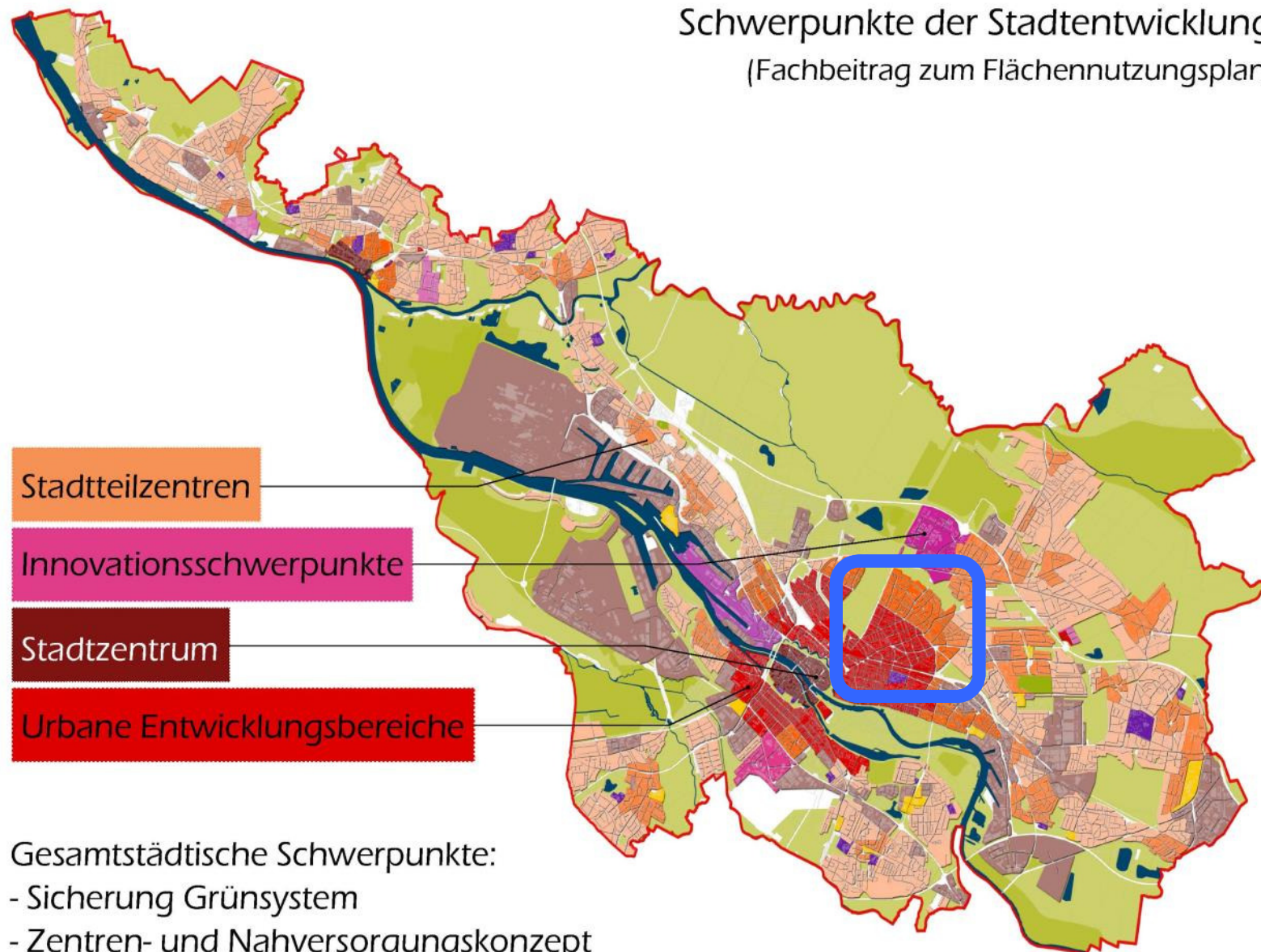


# Siedlungsfläche pro Kopf...





## Schwerpunkte der Stadtentwicklung (Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan)





# Situation und Perspektive Schwachhausen





# Bürgerpark als großes Plus

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Innenstadtkonzept Bremen 2025 / Stadtidee

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Uni - Technologiepark





# Baustruktur in Schwachhausen

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



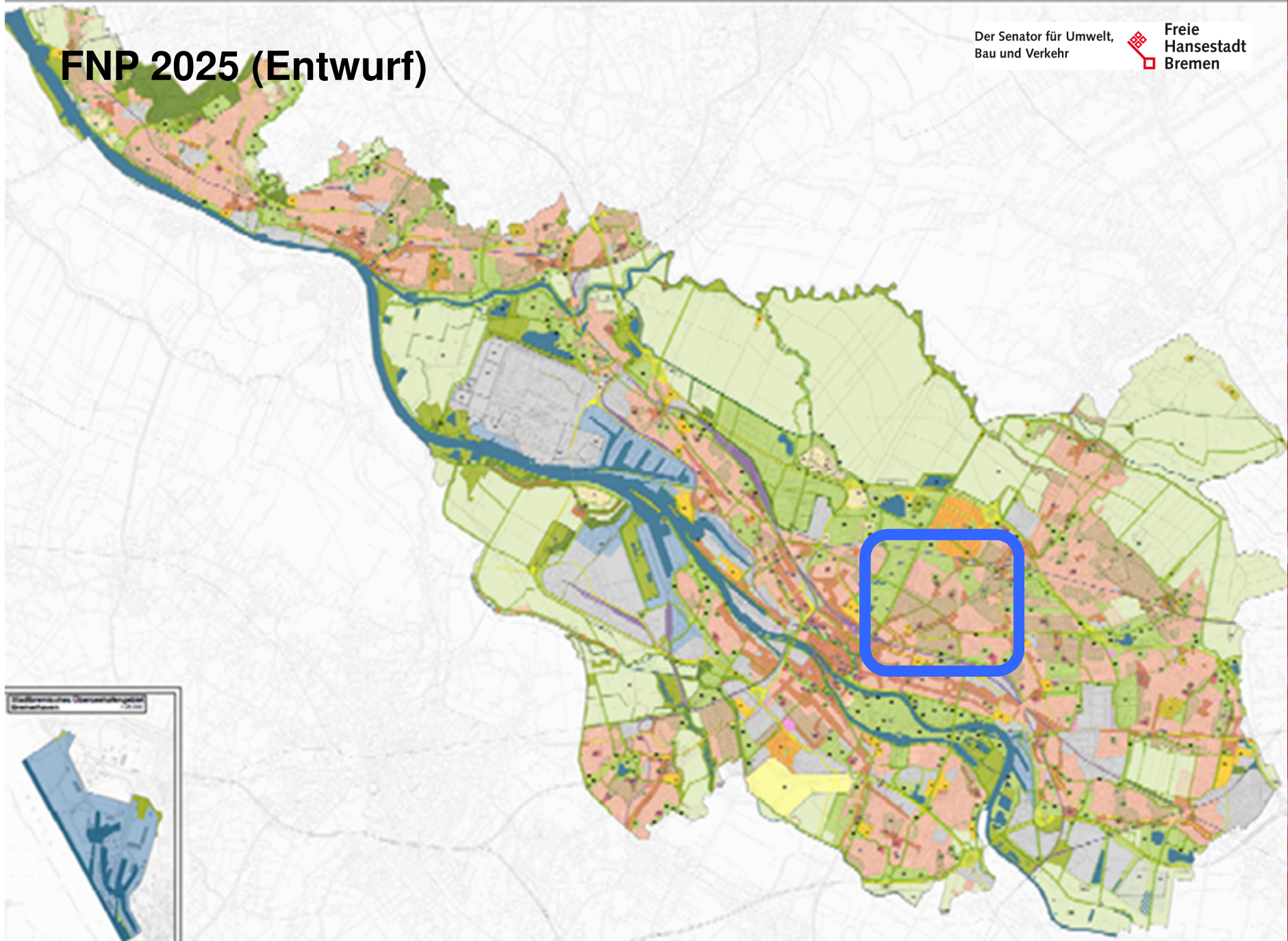


# FNP 2025 (Entwurf)

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Kerngedanken

**Der Siedlungsraum wird in der Summe zurückgenommen**

- Ziele der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauches werden eingelöst.

**Mit der Aufstellung von LAPRO und FNP werden**

- Umweltentwicklung und Stadtentwicklung zusammengeführt.

**Die Innenentwicklung wird gesteuert und bietet Raum für die Entwicklung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen.**



# Flächennutzungsplan FNP 2015



## Freiflächen

- Wasserflächen
- Grünflächen
  - Grünfläche - Parkanlage
  - Grünfläche - Dauerkleingärten
  - Grünfläche - Sportplatz
  - Grünfläche - Badeplatz, Freibad
  - Grünfläche - Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft
- Waldflächen
- Naturbelassene Flächen/  
Flächen mit besonderer landschaftspflegerischer Bedeutung
- Naturschutzgebiete (nachrichtliche Übernahme)
- Grünverbindungen
- Grünverbindungen - Planung

## Sonstige Darstellungen

- Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen/  
besondere Planungsanforderungen bei Innenentwicklungsvorhaben
- Historische Ortskerne/  
Gebiete mit prägendem Altbaubestand
- Zentrale Versorgungsbereiche
- Flächen für Deponien (mit Folgenutzung)
- Flächen für Abgrabungen
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Zwischennutzung)
- Vorrangflächen für Windkraftanlagen (Höhenbegrenzung der gesamten Anlage auf 120 m)
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Belastete Flächen (Altablagerungen)
- Überflutungspolder
- Gestaltungsraum Natur- und Freizeitbereich Bremer Westen
- Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen
- Prüfbedarf am Umsteigepunkt Mahndorf
- Von der Darstellung ausgenommene Flächen ( gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB)



# Flächennutzungsplan FNP 2015

Ausschnitt im Bereich Parkallee / Schwachhauser Ring und Wachmannstraße

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen



**Baufläche mit zu sichernden  
Grünfunktionen**



2.657 ha

**Festsetzungsmöglichkeiten im  
Bebauungsplan**

Erhalt der besonderen ökologischen  
und ästhetischen Funktionen der  
Freiflächen und Grünstrukturen; ggf.  
durch Neugestaltung im räumlichen  
Zusammenhang

## **Zustand, Entwicklung, Planungsziel**

Eine Neuerung im Flächennutzungsplan ist die Darstellung von Bauflächen mit zu sichernden Grünfunktionen.

Die vorhandenen Grünfunktionen in den schraffierten Bereichen, insbesondere der Erholungswert der Freiflächen, die Aufenthaltsqualität von Fuß- und Radwegen, die Biotopvernetzung, die lokalklimatische Ausgleichsfunktion sowie die Wasserrückhaltung und Regenwasserversickerung sollen im Rahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung nicht wesentlich vermindert werden. Baugrenzen sollen auf Altbäume und ihren Wurzelraum Rücksicht nehmen.

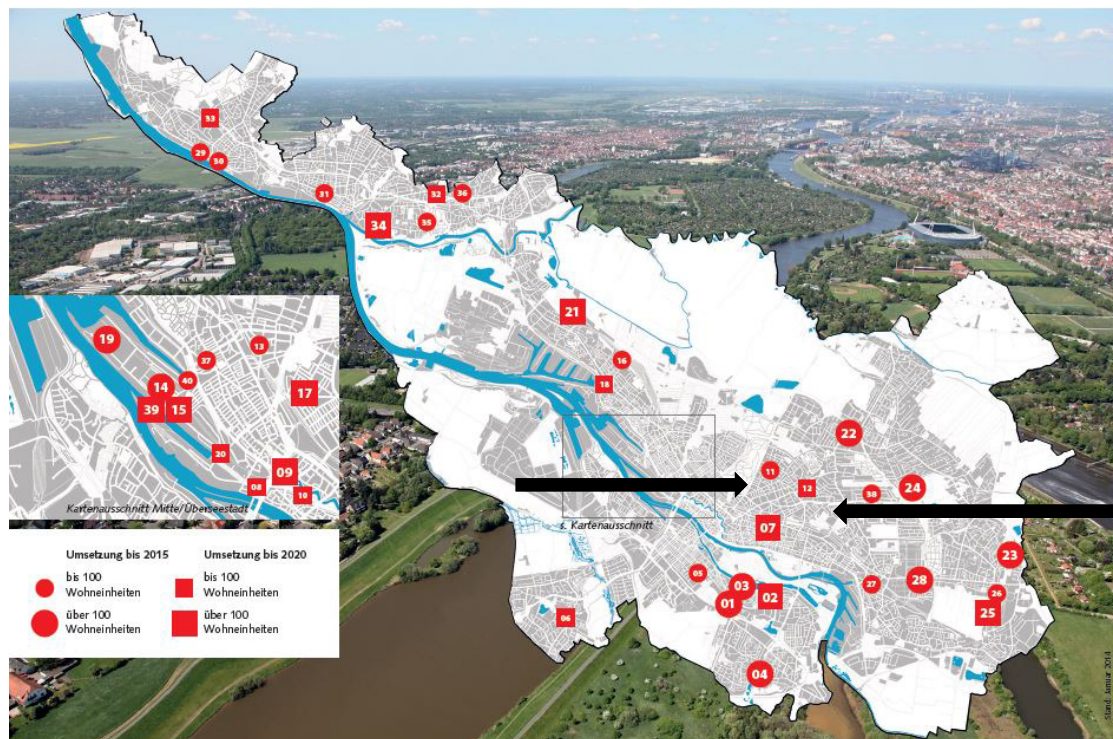
Falls bestehende Baurechte diesem Planungsziel entgegen stehen sowie bei wesentlichen Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sind Bebauungspläne mit Grünordnungsplan zur Berücksichtigung und ggf. zum Ausgleich oder zur Neugestaltung der Grünfunktionen aufzustellen. In Siedlungsteilen, die durch Geschosswohnungsbau mit großem Abstandsgrün geprägt sind, soll auch unabhängig von Änderungen der baulichen Nutzung auf Pflege- und Gestaltungskonzepte hingewirkt werden, um die private, gemeinschaftliche und öffentliche Nutzbarkeit der Freiflächen zu verbessern.



# Wohnbauflächen 30+

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



## Bezirke

Die Ansprechpartner/-innen  
für die jeweiligen Bezirke  
finden Sie auf der Rückseite.

**Bezirk Süd**  
 01 Cambrai-Dreieck  
 02 Gartenstadt Werdersee  
 03 Scharnhorst Quartier  
 04 Arsten Südwest 1+2  
 05 Gartenstadt Süd  
 06 Willakedamm

**Bezirk Mitte**  
 07 Neues Hulsberg Viertel  
 08 Wohnprojekt Stephanitor  
 09 Abboterswall Stadterrassen  
 10 Ansgaritor  
 11 Thomas-Mann-Straße  
 12 Schwachhauser Heerstr./  
Scharnhorststraße

**Bezirk West**  
 13 Union-Brauerei  
 14 Marcuskaje  
 15 Hafepassage  
 16 Wummensieder Straße  
 17 Gestra  
 18 Bunte Berse  
 19 Hafenkante  
 20 Kaffeequartier  
 21 Ritterhuder Heerstraße  
 27 Dedesdorfer Platz  
 39 Schuppen 3  
 40 Bogenstraße/Waller Wied

**Bezirk Ost**  
 22 Mühlenviertel Horn  
 23 Nordquartier Tenever  
 24 Wohn-/Büropark  
Obereuland  
 25 Östl. Ehlersdamm  
 26 Scholener Straße  
 27 Diedrich-Wilkins-Straße  
 28 Quartier Saarburger Straße  
 38 Otto-Braun-Straße

**Bremen-Nord**  
 29 ehem. Dewers-Areal  
 30 Rönnebecker Hafen  
 31 ehem. Hartmannstift  
 32 Eichenhof  
 33 Grünes Band Lüssum  
 34 Grohner Grün  
 35 Billungstraße  
 36 Lesumpark

## Wohnbau- flächen 30+

- 01 Cambrai-Dreieck
- 02 Gartenstadt Werdersee
- 03 Scharnhorst Quartier
- 04 Arsten Südwest 1+2
- 05 Gartenstadt Süd
- 06 Willakedamm
- 07 Neues Hulsberg Viertel
- 08 Wohnprojekt Stephanitor
- 09 Abboterswall Stadterrassen
- 10 Ansgaritor
- 11 Thomas-Mann-Straße
- 12 Schwachhauser Heerstr./  
Scharnhorststraße
- 13 Union-Brauerei
- 14 Marcuskaje
- 15 Hafepassage
- 16 Wummensieder Straße
- 17 Gestra
- 18 Bunte Berse
- 19 Hafenkante
- 20 Kaffeequartier
- 21 Ritterhuder Heerstraße
- 22 Mühlenviertel Horn
- 23 Nordquartier Tenever
- 24 Wohn-/Büropark Obereuland
- 25 Östl. Ehlersdamm
- 26 Scholener Straße
- 27 Diedrich-Wilkins-Straße
- 28 Quartier Saarburger Straße
- 29 ehem. Dewers-Areal
- 30 Rönnebecker Hafen
- 31 ehem. Hartmannstift
- 32 Eichenhof
- 33 Grünes Band Lüssum
- 34 Grohner Grün
- 35 Billungstraße
- 36 Lesumpark
- 37 Dedesdorfer Platz
- 38 Otto-Braun-Straße
- 39 Schuppen 3
- 40 Bogenstraße / Waller Wied



# Beteiligung der Öffentlichkeit

## Neues Hulsbergviertel

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Gestaltungs-Gremium

## Beispiel Uni Technologiepark

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Baustruktur in Schwachhausen

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Baustruktur in Schwachhausen

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen



## 1 Quartiere mit Bremer Häuser



# Baustruktur in Schwachhausen

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



## 2 Einzelhausbebauung



# Baustruktur in Schwachhausen

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



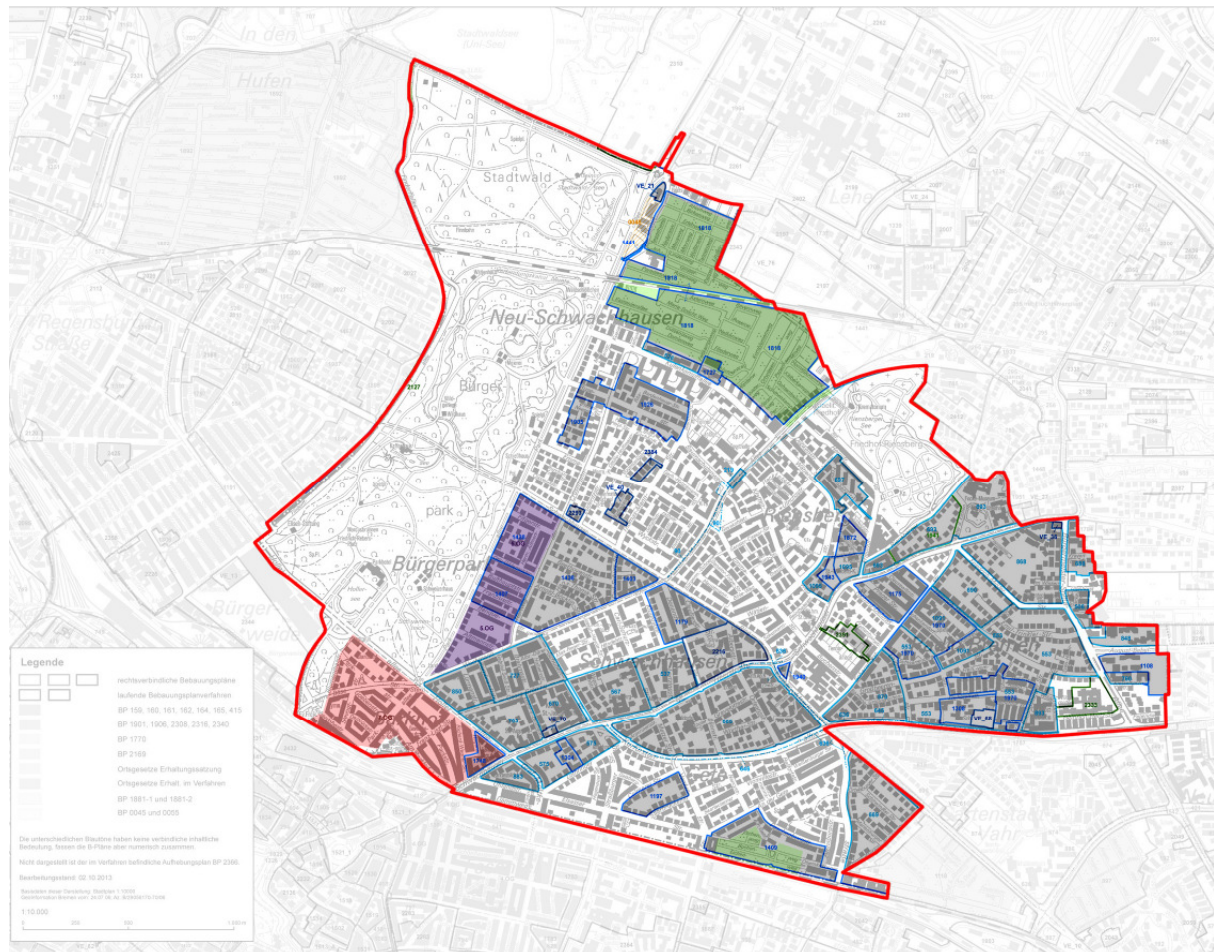
Freie  
Hansestadt  
Bremen



**3** Zeilen



# B-Pläne innerhalb Stadtteil Schwachhausen



## B-Pläne innerhalb Stadtteil Schwachhausen

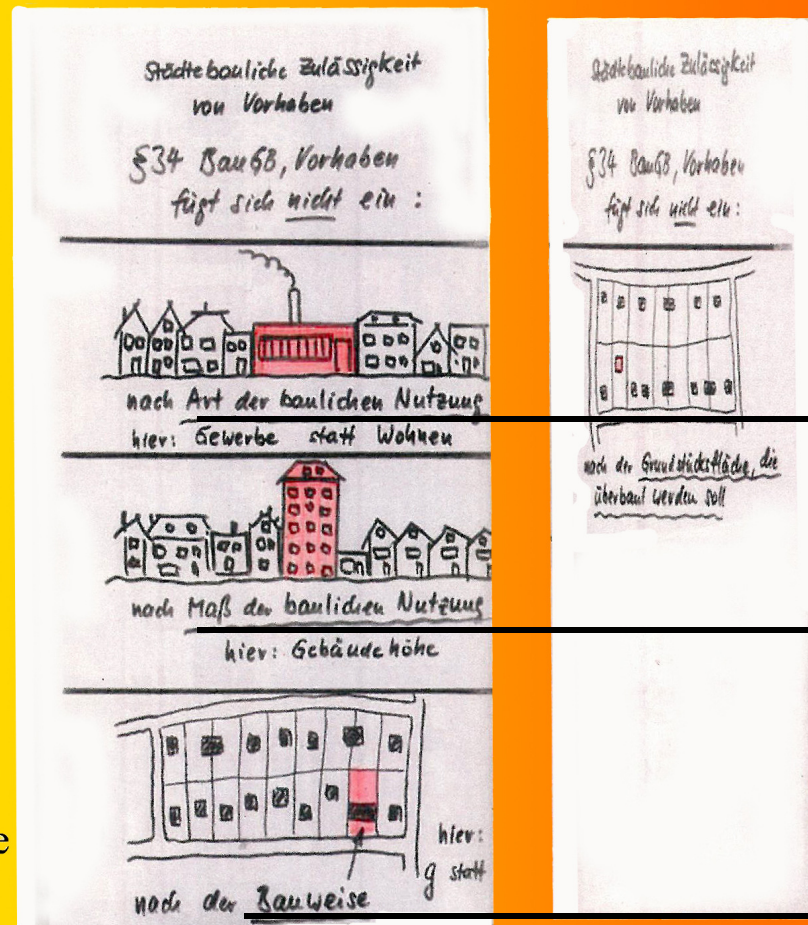


## § 34 BAUGB

### Begriff des Einfügen

Einfügen nach der

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Grundstücksfläche die überbaut werden soll



Art der baulichen  
Nutzung

Maß der baulichen  
Nutzung

Bauweise



# Wörtherstraße

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

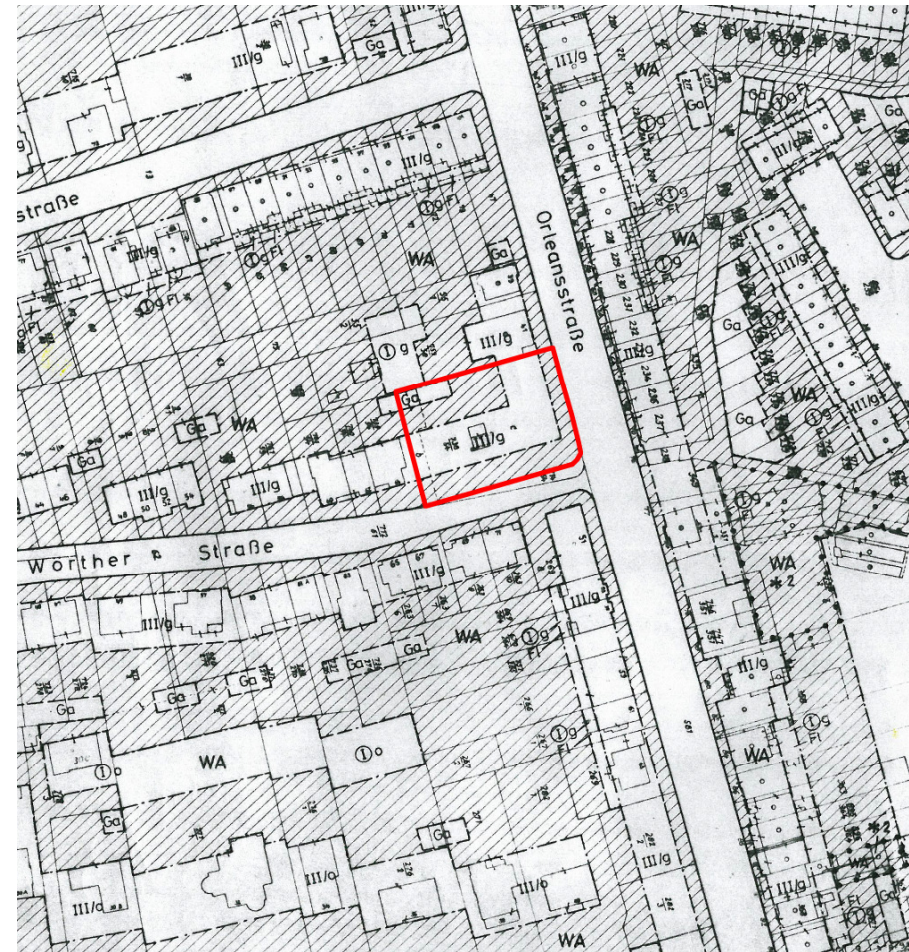
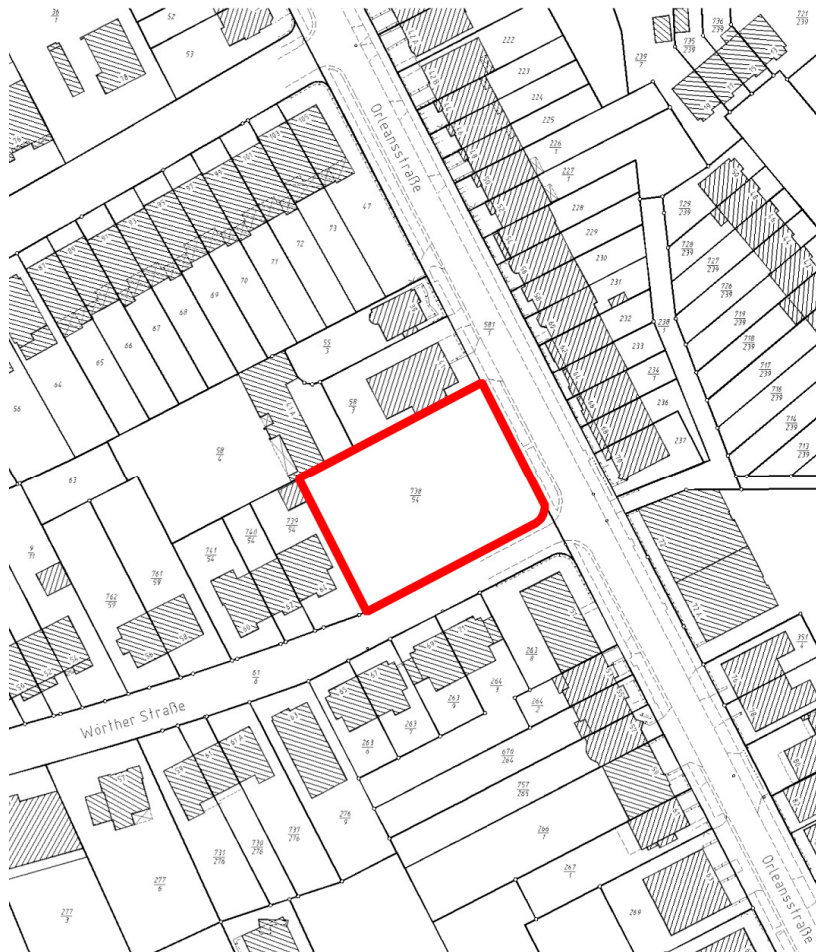


Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Wörtherstraße



B-Plan 685 vom 29. September 1967



# Wörtherstraße



Planung

Straßenansicht Wörtherstraße



Fertigstellung



# Instrumente zur Steuerung der baulichen Entwicklung

- **Erhaltungssatzung § 172 BauGB**

**Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt**

- **Aufstellung eines Bebauungsplans § 8, 9 BauGB**

**Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten § 1 Abs. 5 BauGB**

- **Örtliche Bauvorschriften § 75 BremLBO**

**Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von Bauvorhaben**

- **Gestaltungsgremium**

**Erörterung der baulichen Gestaltung mit externer Fachunterstützung**





# Mögliche Bereiche für eine Erhaltungssatzung

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Aktuelle Projekte

- Grundschule Baumschulenweg
- Wohnprojekt  
Thomas-Mann-Straße
- Wohnprojekt Schwachhauser Heerstraße/  
Scharnhorststraße
- Wohnprojekt  
Freiligrathstraße
- Private Bauvorhaben





## **Wie gewährleistet der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, dass bei Bauvorhaben**

- der Klimaschutz
- die Versiegelungsproblematik
- der Baumschutz
- der Erhalt des Stadtbildes
- der soziale Wohnungsbau

**ausreichend berücksichtigt werden?**





# Wohnprojekt

Thomas-Mann-Straße

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



## Ausschreibung des Grundstücks mit folgenden Planungszielen:

- Integration einer Kindertagesstätte
- Erhalt oder Ersatz des Bestandsgebäudes
- 25 % Sozialwohnungen
- Energieeffizienzhaus KFW 70
- Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand
- Carsharing Stellplätze
- Durchführung eines Gutachterverfahrens



# Wohnprojekt

## Thomas-Mann-Straße

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Thomas-Mann-Straße



## Projektstand

- Verkaufsverhandlungen laufen
- Erhalt des Bestandsgebäude
- Kita mit 4 Gruppen
- Energiekonzept
- Carsharing Stellplätze
- Erhebung des Baumbestandes
- Durchführung des Gutachterverfahrens mit 5 Büros



# Wohnprojekt

Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



## Letter of intend

IB Bremen - Sportamt -  
SUBV - BTV

Grunderwerb

Lärmschutz

Auflösung Pachtvertrag

Parken

Temporäre Halle

Energetische Sanierung

Wohnen

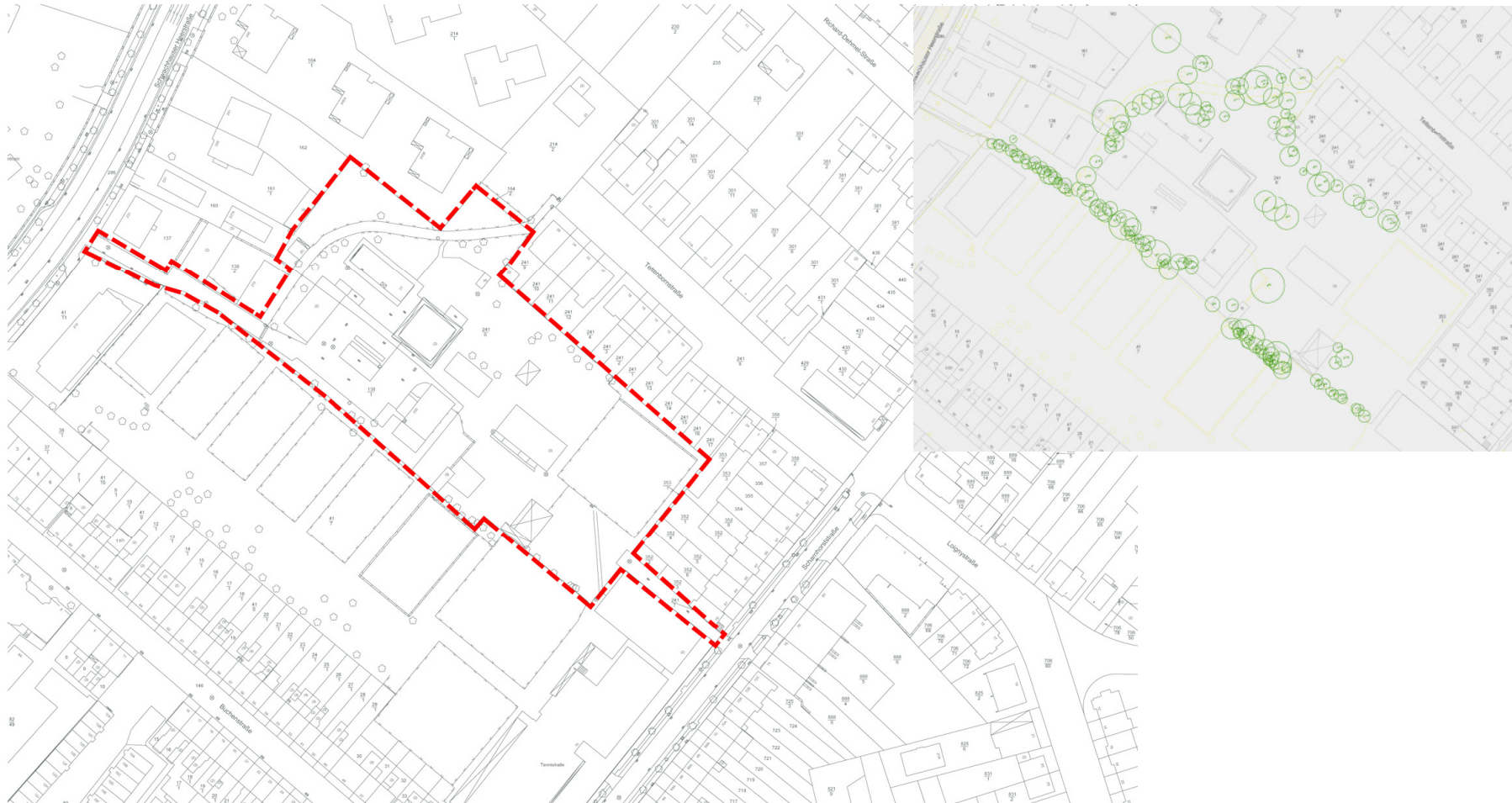


# Wohnprojekt

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen

## Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße



**Geltungsbereich**

**Baumbestand**



# Wohnprojekt

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen

## Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße



Skizze



# Wohnprojekt

## Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



### Ausschreibungsinhalte

- Grundflächenzahl max. GRZ 0,3
- max. Geschossfläche 8.300 qm
- 2 Geschosse und Dach
- 1/3 der Fläche für Baugemeinschaften
- Weitgehender Erhalt des Baumbestandes
- Carsharing Plätze
- Öffentlicher Spielplatz
- Gutachterliches Verfahren mit 5 Büros
  - Energiekonzept, Energieeffizienzhaus KfW 70
  - Regenwasserversickerungskonzept
  - Minimierung der Versiegelung
  - Öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität

27.02.2014 Abgabefrist der Angebote



## Grundschule Baumschulenweg





# Grundschule Baumschulenweg



Entwurf





# Erhebungsbogen Energie + Nachhaltigkeit

## Grundschule Baumschulenweg

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Realisierungswettbewerb xxx

Kennnummer xxxxxx

### Erhebungsbogen Energie + Nachhaltigkeit

Dieses Formblatt in den gelben Feldern bitte ausfüllen. Für thermisch getrennte Gebäudeteile (Def. siehe EnEV 2009) muss das Formblatt ggf. ab dem Abschnitt "Gebäude(tell)" gesondert ausgefüllt werden.  
Dafür das Registerblatt "Gebäude 1" kopieren und entsprechend in "Gebäude 2" etc. umbenennen.

Grundstück	Versiegelungsgrad			[m²]
	bebaute versiegelte Fläche (Grundfläche)			[m²]
	unbebaute versiegelte Fläche (Wege, Stellplätze etc.)			[m²]
	Gründachflächen			[m²]
	Versiegelungsgrad		#DIV/0!	[%]
Grundstück	Fahrradstellfläche		0	[m²]
	Referenzregion		3	
	Referenzregion nach DIN 4108-6:2003			

Gebäude(tell): 1

Gebäude	Beheizter Bruttorauminhalt (nur beheiztes Gebäude):			
	V <sub>0</sub>			[m³]
	Benutzerdefinierte Nutzung			
	Nutzenergie Heizen			kWh/m²a
	Nutzenergie TWW			kWh/m²a
	Nutzenergie Kälte			kWh/m²a
	Strom Beleuchtung			kWh/m²a
	Strom Belüften			kWh/m²a
	Nutzenstrom			kWh/m²a
	Beheizte Bruttogrundfläche (BGF)			
	Zone 1	Nutzung		Fläche [m²]
	Zone 2			[m²]
	Zone 3			[m²]
	BGF gesamt			[m²]
	Nutzfläche			
NF			[m²]	
Außenbauteile des beheizten Gebäudes				
Fassaden (Ausrichtung ± 45° nach ...)	opak [m²]	transparent [m²]	gesamt [m²]	
Süden				
Westen				
Norden				
Osten				
Fassade gesamt:	0,00	0,00	0,00	
Dach (abgewinkelte Fläche)				
Boden gegen Erdreich oder unbeheizten Keller (z.B. TG)		-/-	-/-	
Wände gegen Erdreich oder unbeheizten Keller (z.B. TG)				
Boden gegen Luft (z.B. Durchfahrt, Aufständerung)				
Hüllfläche A <sub>Hüll</sub> gesamt:	0,00	0,00	0,00	
Kompaktheit A/V <sub>0</sub>		#DIV/0!	[1/m]	

Endenergiebedarfswerte			
Effizienz Wärmeerzeugung Gebäudetechnik		1,25	[-]
Zone	BGF [m²]	spezifisch kWh/m²a	absolut kWh/a
Zone 1		#NV	#NV
0		#NV	#NV

Energiebedarfe	Kälte	0	#NV	#NV	
	Beleuchtung		#NV	#NV	
	Belüften		#NV	#NV	
	Nutzenstrom		#NV	#NV	
	Wärmebedarf Zone 1 [kWh/a]			#NV	
	Strombedarf Zone 1 [kWh/a]			#NV	
	Zone 2	Heizen		#NV	#NV
		Trinkwarmwasser		#NV	#NV
		Kälte	0	#NV	#NV
		Beleuchtung		#NV	#NV
		Belüften		#NV	#NV
		Nutzenstrom		#NV	#NV
	Zone 3	Heizen		#NV	#NV
		Trinkwarmwasser		#NV	#NV
		Kälte	0	#NV	#NV
Beleuchtung			#NV	#NV	
Belüften			#NV	#NV	
Nutzenstrom			#NV	#NV	
Wärmebedarf Zone 2 [kWh/a]			#NV		
Strombedarf Zone 2 [kWh/a]			#NV		
Wärmebedarf Zone 3 [kWh/a]			#NV		
Strombedarf Zone 3 [kWh/a]			#NV		
Gesamtwärmebedarf [kWh/a]			#NV		
Gesamtstrombedarf [kWh/a]			#NV		

Energiedeckung	Solaraktive Flächen					
	Wirkungsgrad Photovoltaik					
	Photovoltaik [m²]					
	Dach*	0°	W	S/W	S	S/O
	Fassade	30°	0	0	0	0
		60°	0	0	0	0
		90°	0	0	0	0
	Wirkungsgrad Solarthermie					
	Solarthermie [m²]					
	Dach*	0°	W	S/W	S	S/O
	Fassade	30°	0	0	0	0
		60°	0	0	0	0
		90°	0	0	0	0
	*Angabe der Dachfläche, die für die PV bzw. Solarthermie Nutzung zur Verfügung steht, nicht die Modulfläche					
	Gebäudetechnik					
restliche Wärmebereitstellung über:			restliche Strombereitstellung über:			
<input type="checkbox"/> Fernwärme			<input type="checkbox"/> Netzstrom			
<input type="checkbox"/> Brennwert-Heizkessel Öl / Gas			<input type="checkbox"/> BHKW			
<input type="checkbox"/> Biomasse-Heizkessel Stückholz / Pellets			<input type="checkbox"/> Solarstrom			
<input type="checkbox"/> WP Umweltwärme Erdreich			<input type="checkbox"/> sonstiges: x			
<input type="checkbox"/> WP Umweltwärme Grundwasser						
<input type="checkbox"/> WP Umweltwärme Luft						
<input type="checkbox"/> BHKW						
<input type="checkbox"/> sonstiges: x						

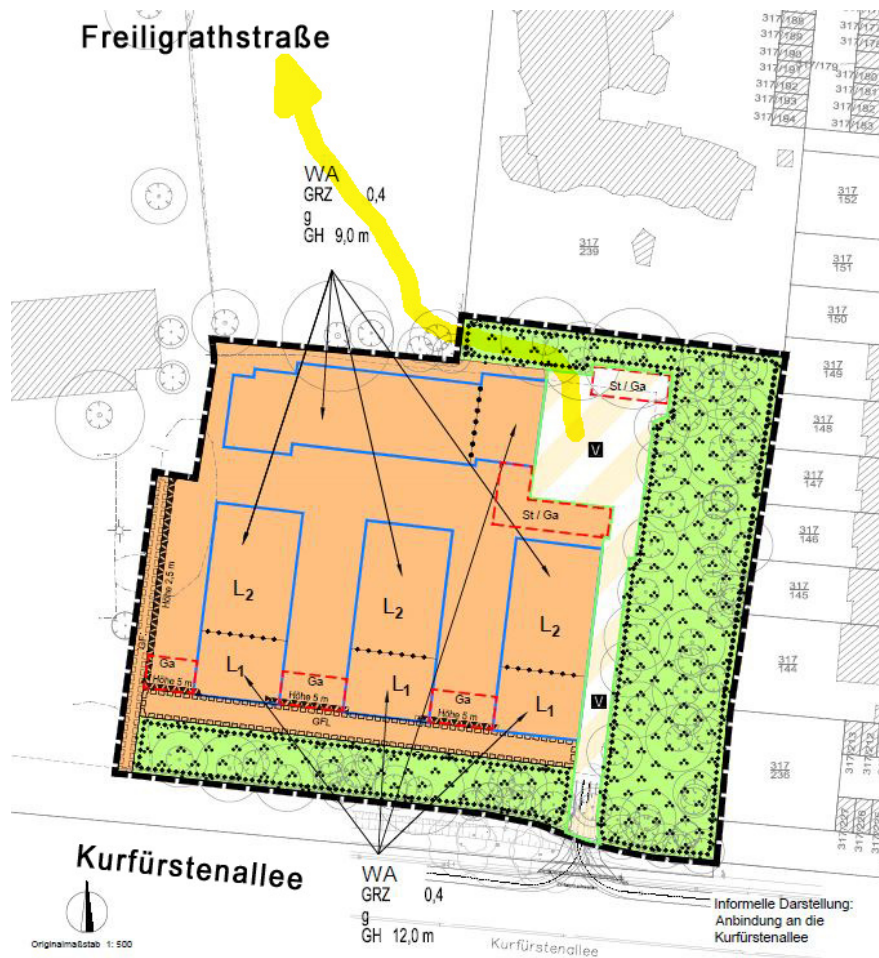
Energiebilanz	Energiebilanzkennwerte	
	Energieertrag Strom (Jahresbilanz ohne BHKW) [kWh <sub>el</sub> /a]	0
	Energieertrag Solarthermie [kWh <sub>therm</sub> /a]	#NV
	Eigendeckungsgrad Strombedarf (Jahresbilanz ohne BHKW) [%]	#NV
	Eigendeckungsgrad Wärmebedarf [%]	#NV

Sonnenschutz	Sommerlicher Wärmeschutz	
	Fassadengestaltung:	
	<input type="checkbox"/> Fenster mit im Raum sichtbarem Sturz	<input type="checkbox"/> opake Brüstung
	<input checked="" type="checkbox"/> Fenster ohne im Raum sichtbaren Sturz	<input type="checkbox"/> transparente Brüstung
Sonnenschutzmaßnahmen:		xx

Flächenbedarf Hauptkomponenten der Gebäudetechnik	Überschlägiger Flächenbedarf für die Hauptkomponenten der Energieversorgung und Energiebereitstellung						
	Hauptkomponenten der Energieverteilung						
	Heizung	0	[m²]	Belüftung	0	[m²]	
	Kühlung	0	[m²]	Steigschächte	0	[m²]	
	Belüftung	0	[m²]	Horizontale Verteilung	0	[m²]	
	sonstiges	0	[m²]	<input type="checkbox"/> ein Schachtkonzept ist auf den Plänen abgebildet			
	Besondere Anforderungen	Nicht energetisch abbildbare Effekte					
		Effekt					
		Umsetzung im Projekt					
		Wirkung in der Energiebilanz					
		x			x		
		x			x		
		x			x		
		x			x		
		x			x		
x				x			
x				x			
Überschlägiger Jahresertrag							
Photovoltaik [kWh <sub>el</sub> /a]							
Dach		0°	W	S/W	S	S/O	
Fassade		30°	0	0	0	0	
	60°	0	0	0	0		
	90°	0	0	0	0		
Solarthermie [kWh <sub>therm</sub> /a]							
Dach	0°	W	S/W	S	S/O		
Fassade	30°	0	0	0	0		
	60°	0	0	0	0		
	90°	0	0	0	0		



# Freiligrathstraße



- Wegeverbindung zur Freiligrathstraße
- Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes durch Ablösebetrag

V+E 68 vom 27.03.2012



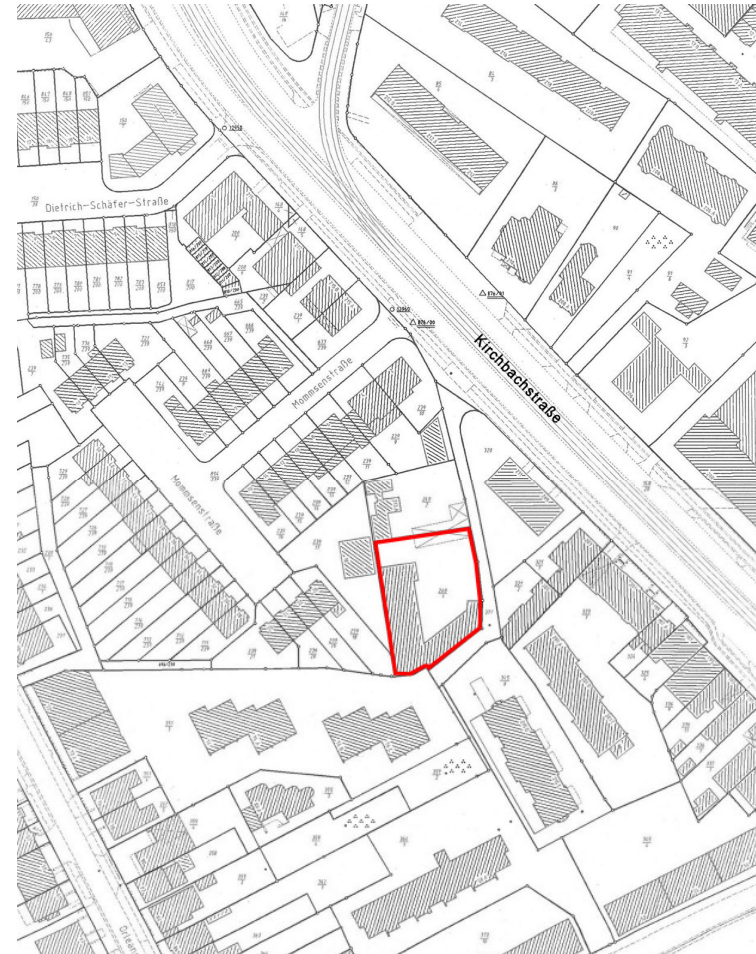
# Betreuung privater Bauvorhaben

## Kirchbachstraße

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen





# Herzlichen Dank!

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen



Blick von der Innenstadt



# Grundstückswerte

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

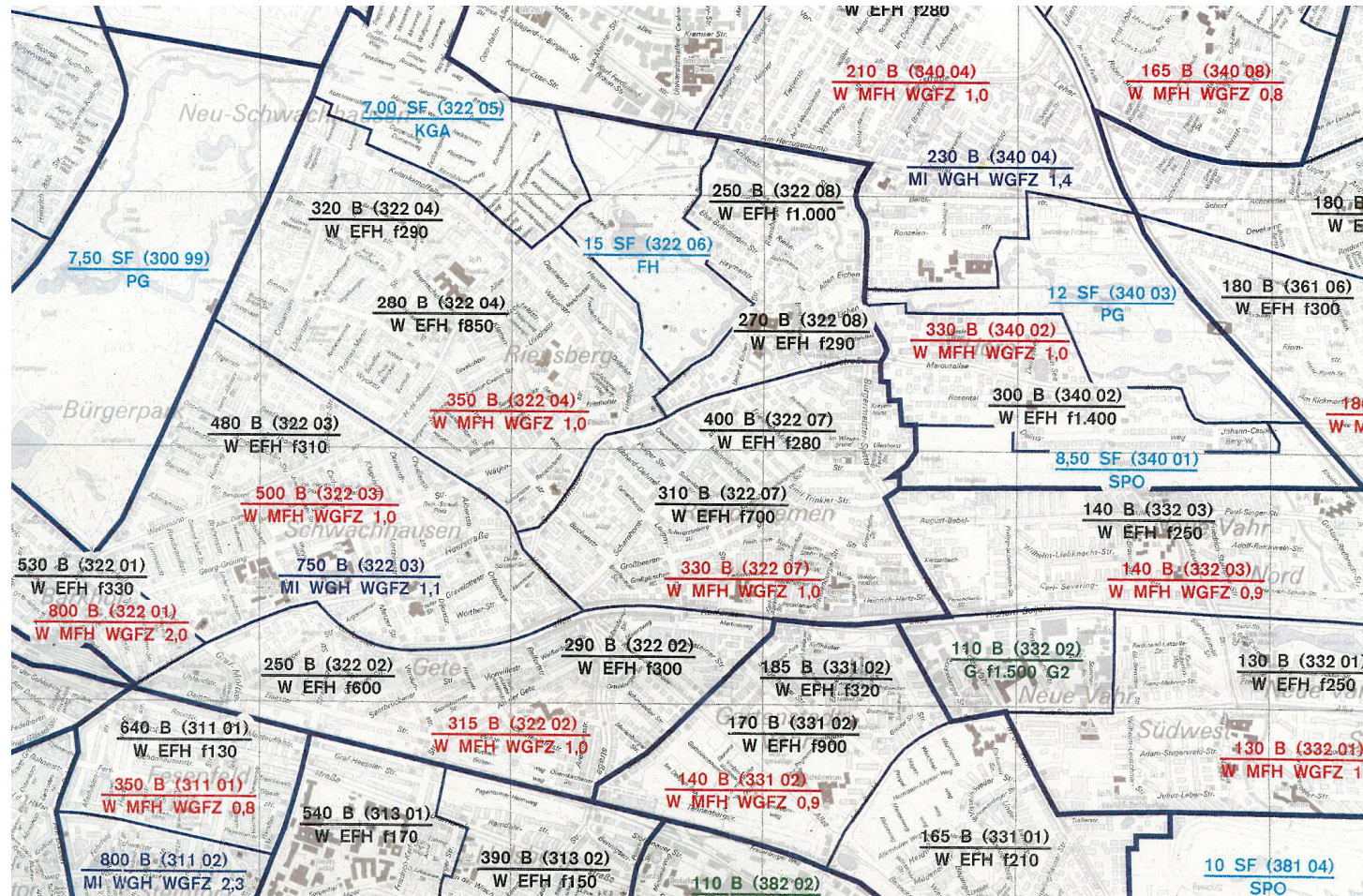
Freie  
Hansestadt  
Bremen



Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte in Bremen



Geodatservice  
bei GeoInformation Bremen

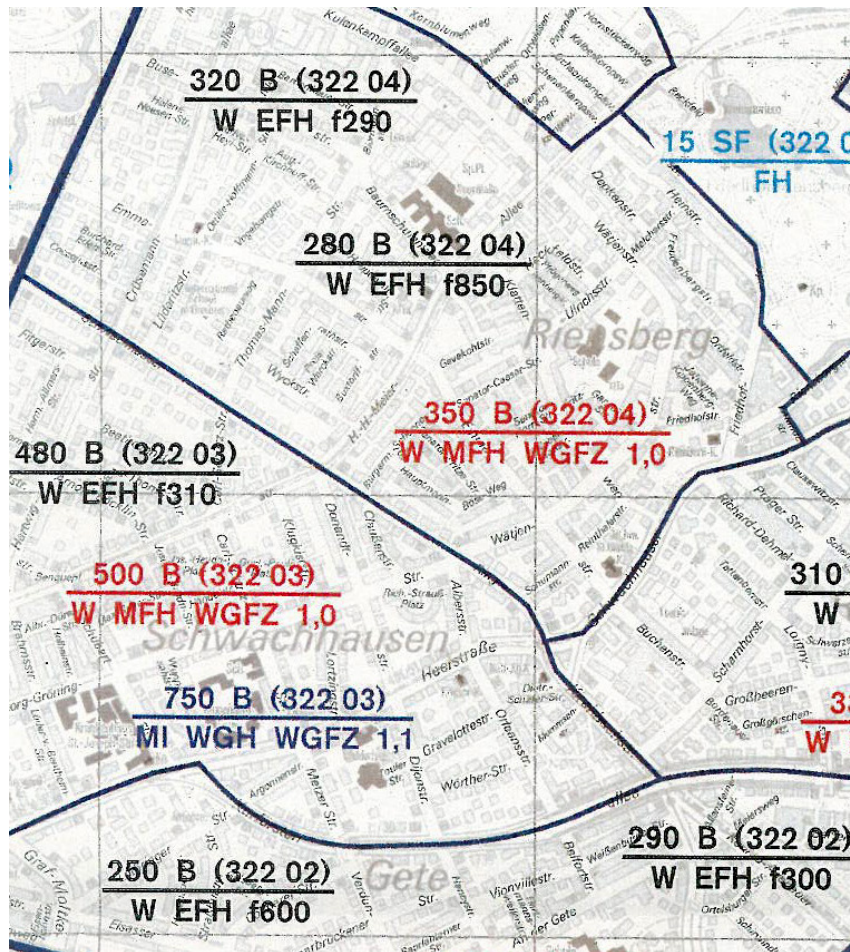




# Grundstückswerte

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr

Freie  
Hansestadt  
Bremen



## Zeichenerklärung

### ■ Baulandflächen

Alle Bodenrichtwerte für baureifes Land (B) beziehen sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Beispiel:	125 B (371 01) W EFH 0,6 f220	Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche baureifes Land [Entwicklungszustand] Nummer der Richtwertzone Wohnbaufläche [Art der Nutzung] Ein- und Zweifamilienhäuser [Ergänzung zur Art der Nutzung] wertrelevante Geschossflächenzahl Grundstücksfläche in Quadratmetern
-----------	---	--

Beispiel:	125 B (371 01) W MFH WGfZ 1,4	Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche baureifes Land [Entwicklungszustand] Nummer der Richtwertzone Wohnbaufläche [Art der Nutzung] Mehrfamilienhaus wertrelevante Geschossflächenzahl
-----------	--	--

### Entwicklungszustand:

B = baureifes Land  
R = Rohbauland  
E = Bauerwartungsland

### Art der Nutzung:

W = Wohnbaufläche (EFH)  
W = Wohnbaufläche (MFH)  
MI = Mischgebiet  
MK = Kerngebiet  
G = gewerbliche Baufläche  
S = Sonderbaufläche

### Ergänzung zur Art der Nutzung:

EFH = Ein- und Zweifamilienhäuser  
MFH = Mehrfamilienhäuser  
WGH = Wohn- und Geschäftshäuser  
BGH = Büro- und Geschäftshäuser  
MES = Messen, Ausstellungen, Kongresse

### Sanierungs- und Entwicklungszusatz:

SB = sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB = entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
Es handelt sich nicht um Anfangs- bzw. Endwerte im Sinne von § 154 (2) Baugesetzbuch.

### Gewerbliche Bauflächen:

G1 = Bauland für vorwiegend produzierendes / verarbeitendes Gewerbe, Speditionen, einfache Dienstleistungen u.ä.  
G2 = Bauland für reine Büronutzungen, hochwertige Dienstleistungen u.ä.  
G3 = Bauland für Handel, Geschäftsnutzung u.ä.  
G4 = Bauland für Verbrauchermärkte u.ä.

### Bodenrichtwertbeispiele für Baulandflächen:

275 B EB (421 03) W MFH WGfZ 1,4	45 B (384 05) G f5.000 G1	1.500 B (111 05) MK BGH WGfZ 5,0
180 B SB (383 07) MI WGH WGfZ 1,1	6,00 E (371 09) W	200 B (112 03) S MES

### ■ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

1,10 LF (512 01) GR 55 f50.000	9,00 LF (512 01) GR 55 f50.000	Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche Flächen der Land- oder Forstwirtschaft Nummer der Richtwertzone Grünland [Art der Nutzung] Grünlandzahl [Bewertung der Bodenschätzung] Grundstücksfläche in Quadratmetern
-----------------------------------	-----------------------------------	---

### Art der Nutzung:

A = Acker  
GR = Grünland  
F = forstwirtschaftliche Fläche

### Bewertung der Bodenschätzung:

Ackerzahl  
Grünlandzahl

### ■ sonstige Flächen

5 SF (384 02) SPO	5 SF (384 02) SPO	Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche sonstige Flächen Nummer der Richtwertzone Sportflächen [Art der Nutzung]
----------------------	----------------------	--

### Art der Nutzung:

PG = Private Grünfläche  
KGA = Kleingartenfläche  
SPO = Sportfläche  
FH = Friedhof  
FP = Flughäfen, Flugplätze  
SN = Sondernutzungsflächen

	ENTW-B =	Entwicklungsbereich
	SAN-G =	Sanierungsgebiet

### ■ Bodenrichtwertzonen:

	Grenze des Auswertbezirks
	Grenze der Richtwertzone