

Öffentliche Planungskonferenz

Stadtentwicklung Schwachhausen

Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin, Angela Weiskopf, Ref. 63

27. Februar 2014

Situation und Perspektiven Schwachhausen

FNP Bremen 2025 Grünschraffur, 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



BREMEN

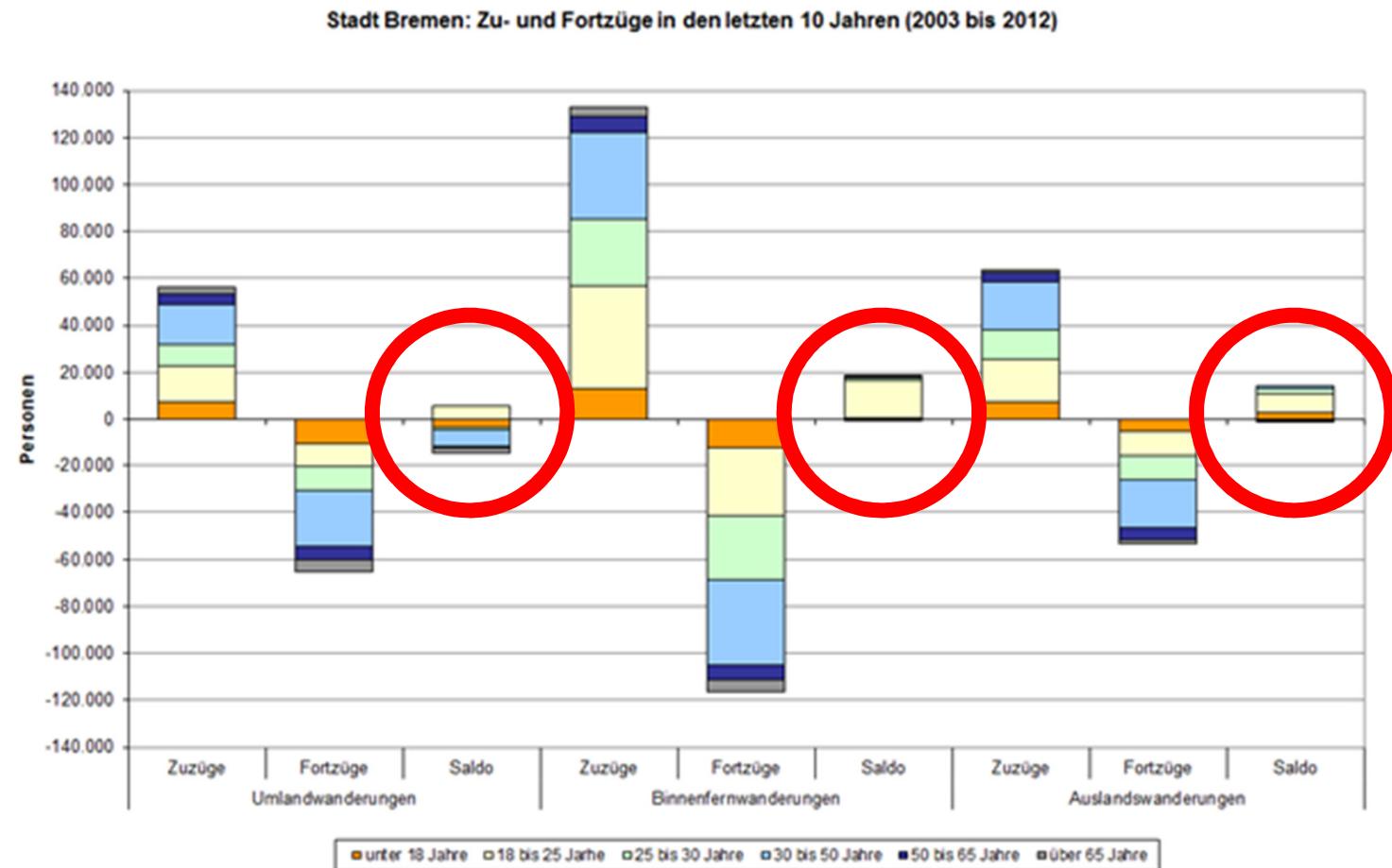
Bevölkerungsentwicklung

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Freie
Hansestadt
Bremen



Zu- und Fortzüge 2003-2012



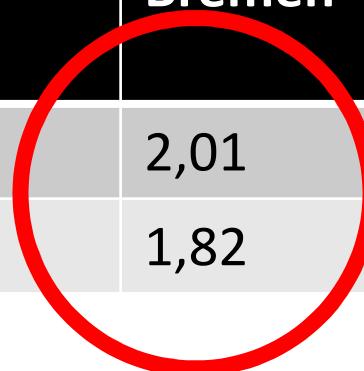
Generationen / Lebensstile

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



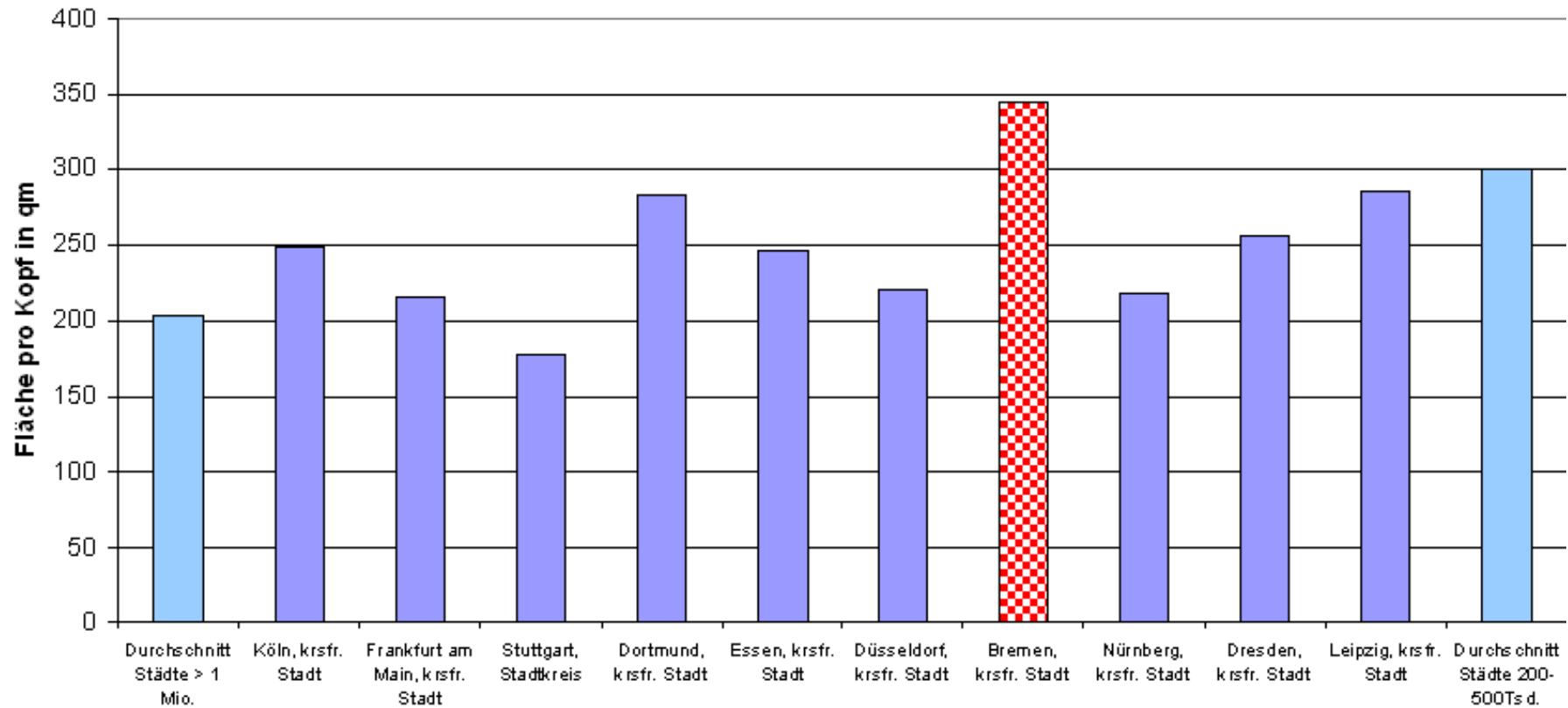
Haushalte

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

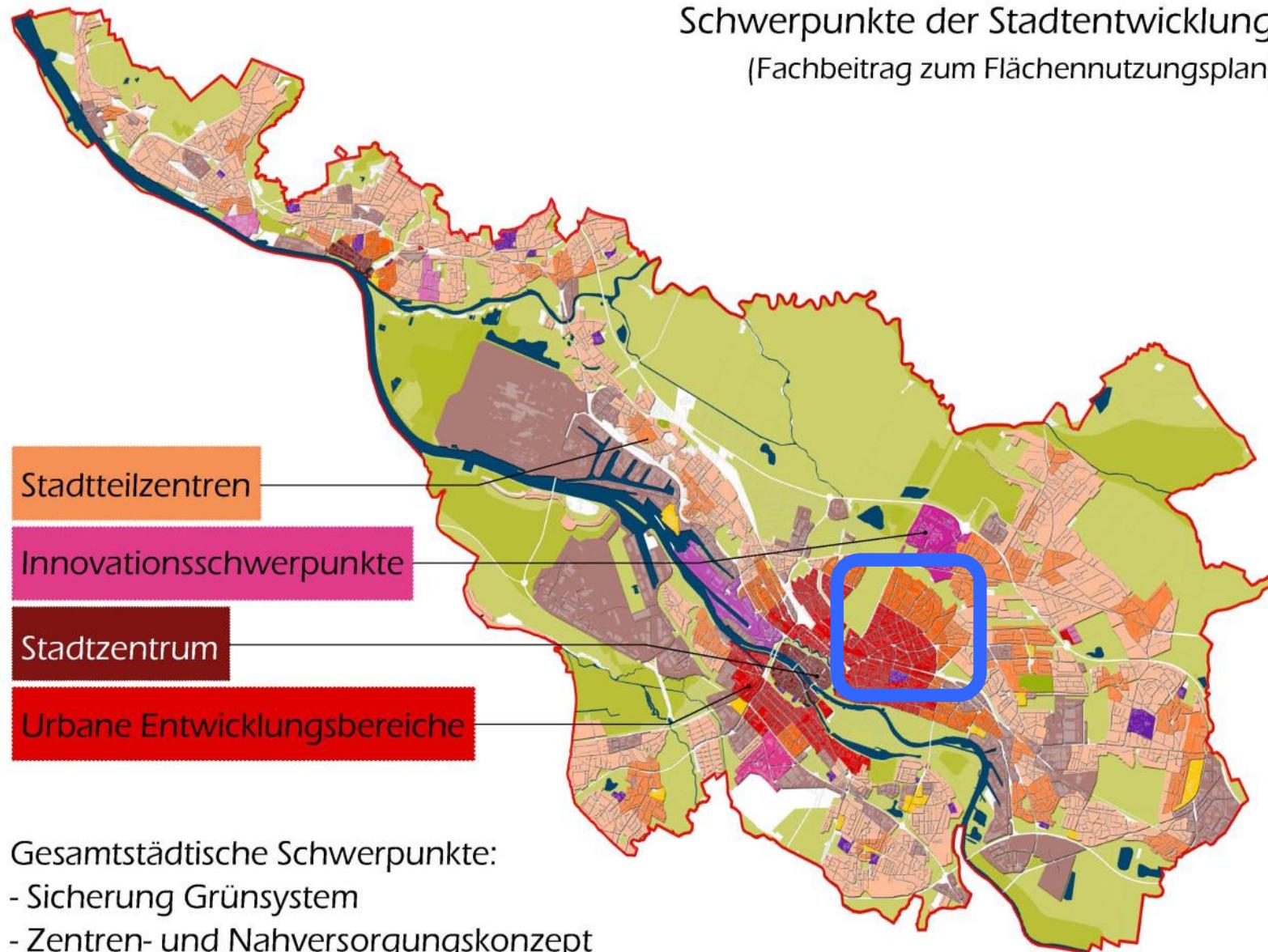


Siedlungsfläche pro Kopf...

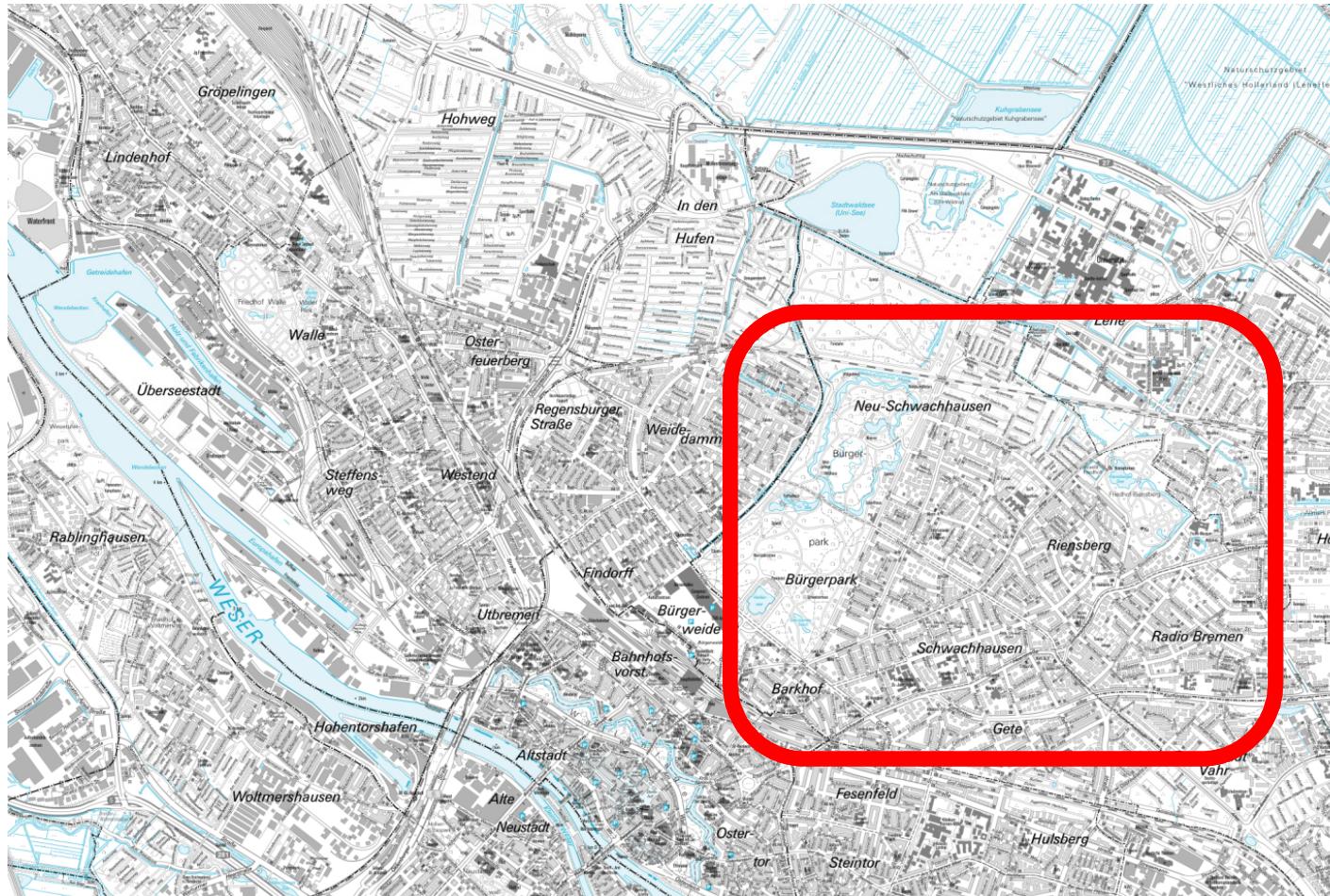
Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr
 Freie
Hansestadt
Bremen



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

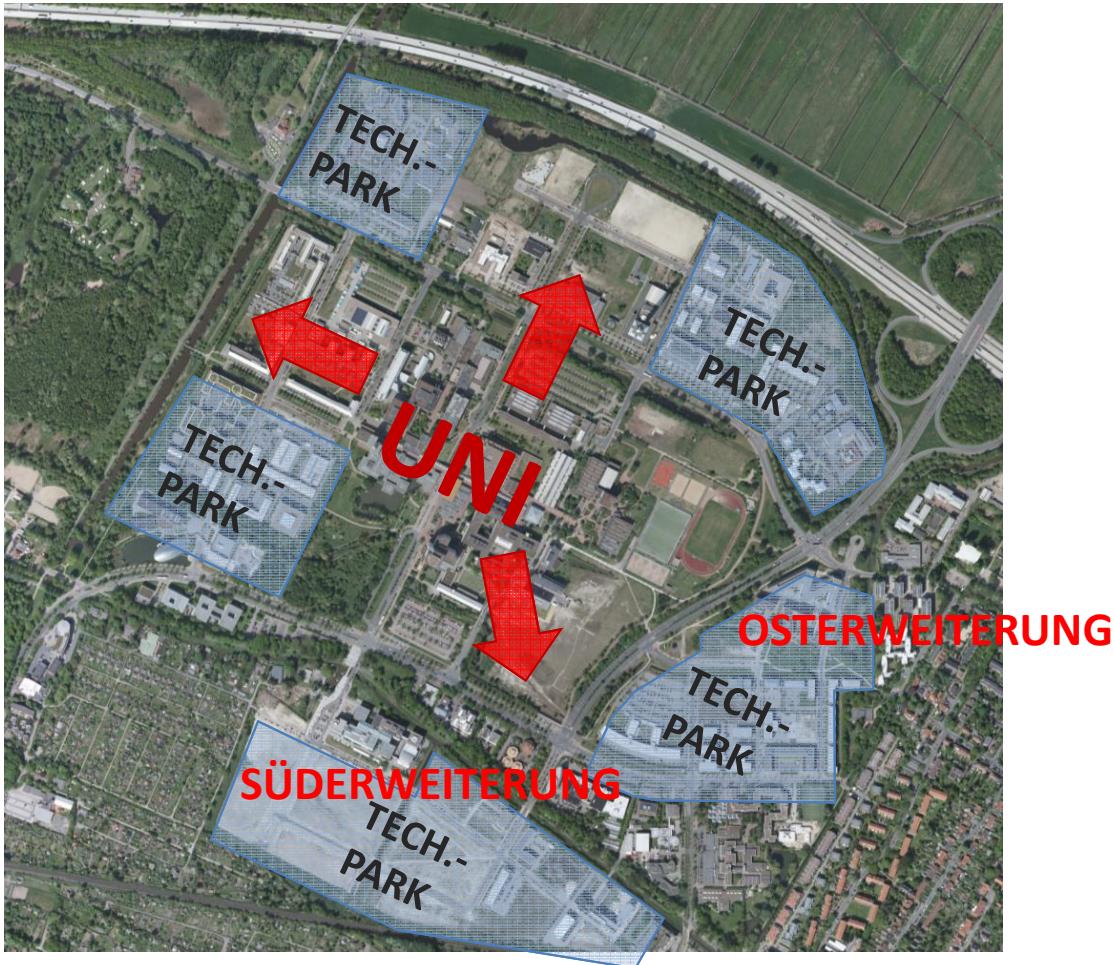
Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



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



FNP 2025 (Entwurf)

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Freie
Hansestadt
Bremen



Kerngedanken

**Der Siedlungsraum wird in der Summe
zurückgenommen**

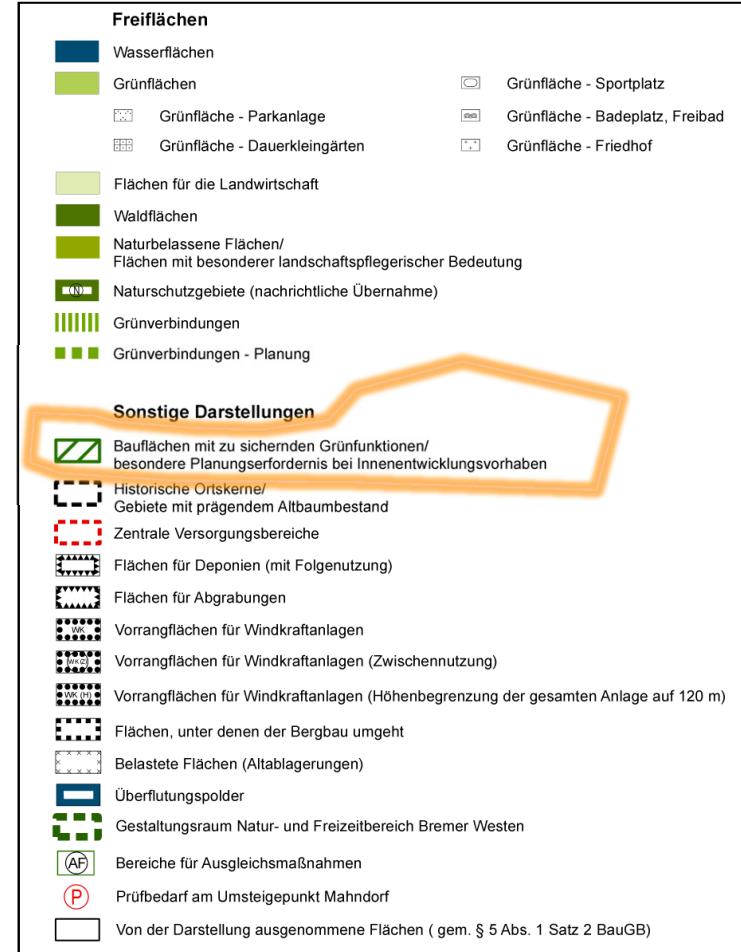
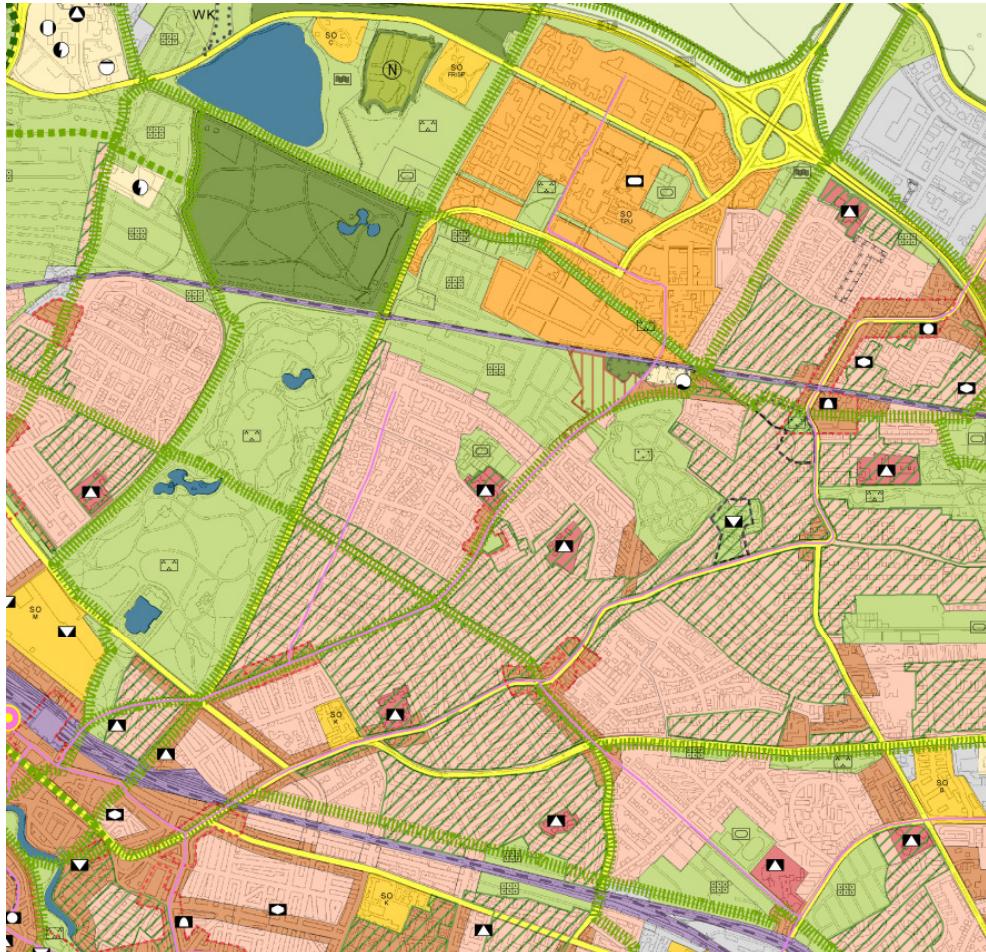
- Ziele der Innenentwicklung und Reduzierung
des Flächenverbrauches werden eingelöst.

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



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



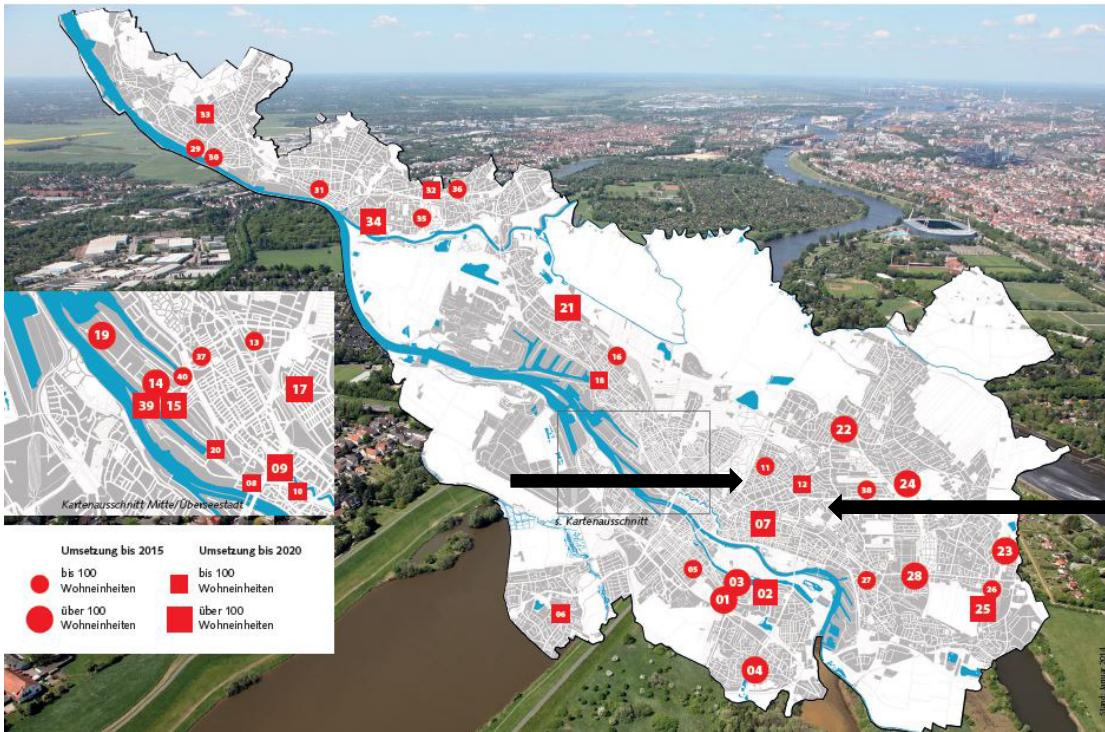
Festsetzungsmöglichkeiten im
Bebauungsplan
Erhalt der besonderen ökologischen
und ästhetischen Funktionen der
Freiflächen und Grünstrukturen; ggf.
durch Neugestaltung im räumlichen
Zusammenhang

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



Bezirke

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

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

Bezirk Mitte
07 Neues Hulsberg Viertel
08 Wohnprojekt Stephanitor
09 Abbentorswall Stadterrassen
10 Ansgartor
11 Thomas-Mann-Straße
12 Schwachhauser Heerstr./
Schamhorststraße

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

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

Bremen-Nord
29 ehem. Dewer-Areal
30 Rönnebecker Hafen
31 ehem. Hartmannstift
32 Eichenhof
33 Grünes Band Lüssum
34 Grohner Grün
35 Billungstraße
36 Lesumpark
37 Dededorfer Platz
38 Otto-Braun-Straße
39 Schuppen 3
40 Bogenstraße / Waller Wied

Wohnbau- flächen 30+

- 01 Cambrai-Dreieck
- 02 Gartenstadt Werdersee
- 03 Schamhorst Quartier
- 04 Arsten Südwest 1+2
- 05 Gartenstadt Süd
- 06 Willakedamm
- 07 Neues Hulsberg Viertel
- 08 Wohnprojekt Stephanitor
- 09 Abbentorswall Stadterrassen
- 10 Ansgartor
- 11 Thomas-Mann-Straße
- 12 Schwachhauser Heerstr./
Schamhorststraße
- 13 Union-Brauerei
- 14 Marcuskaje
- 15 Hafennässage
- 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 Ostl. Ehlersdamm
- 26 Scholener Straße
- 27 Diedrich-Wilken-Straße
- 28 Quartier Saarburger Straße
- 29 ehem. Dewer-Areal
- 30 Rönnebecker Hafen
- 31 ehem. Hartmannstift
- 32 Eichenhof
- 33 Grünes Band Lüssum
- 34 Grohner Grün
- 35 Billungstraße
- 36 Lesumpark
- 37 Dededorfer Platz
- 38 Otto-Braun-Straße
- 39 Schuppen 3
- 40 Bogenstraße / Waller Wied

Beteiligung der Öffentlichkeit

Neues Hulsbergviertel

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Gestaltungs-Gremium

Beispiel Uni Technologiepark

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Baustruktur in Schwachhausen

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Baustruktur in Schwachhausen



1 Quartiere mit Bremer Häuser

Baustuktur in Schwachhausen

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



2 Einzelhausbebauung

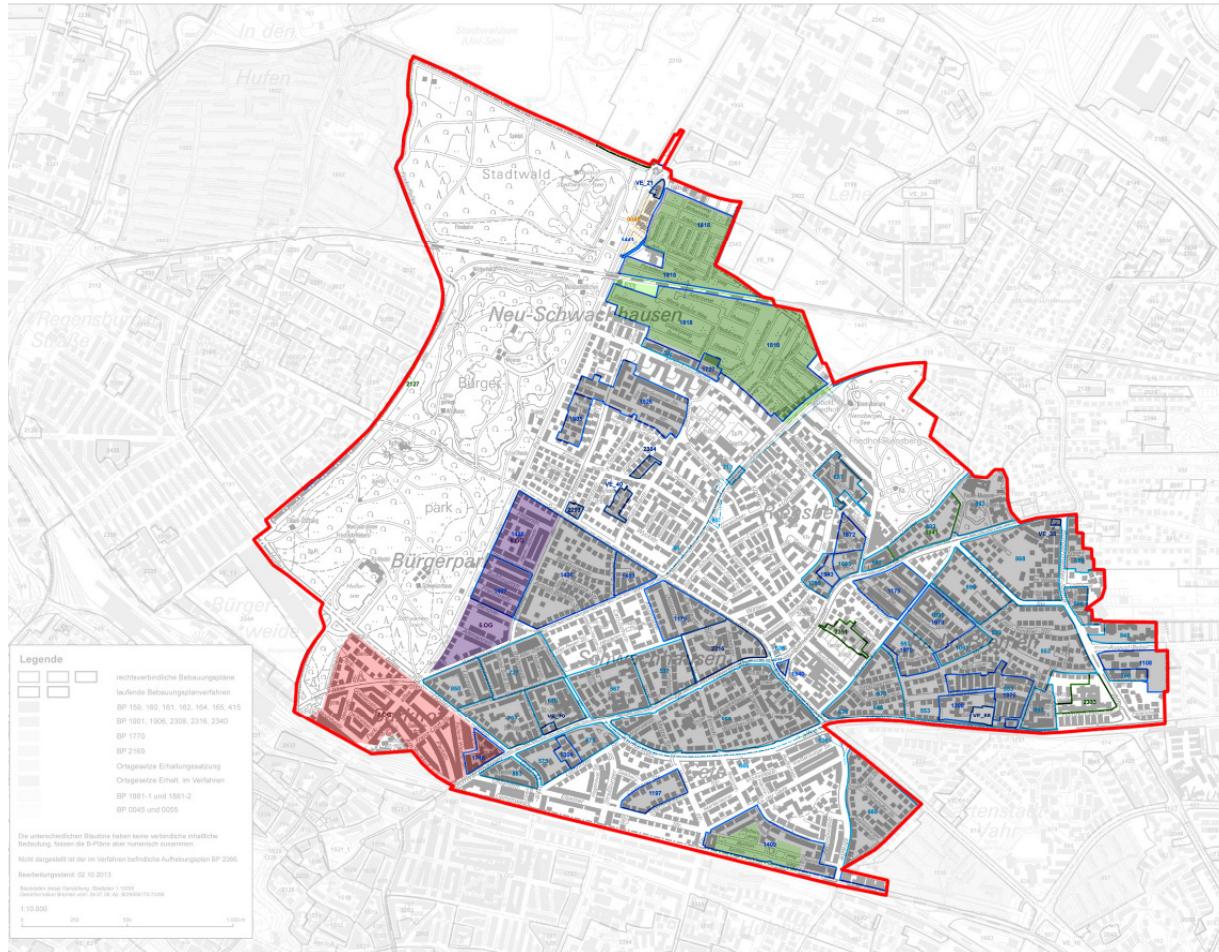
Baustruktur in Schwachhausen



3 Zeilen



B-Pläne innerhalb Stadtteil Schwachhausen



- rechtsverbindliche B-Pläne
- laufende Bebauungsplanverfahren
- Ortsgesetze Erhaltungssatzung
- Ortsgesetze Erhalt. im Verfahren

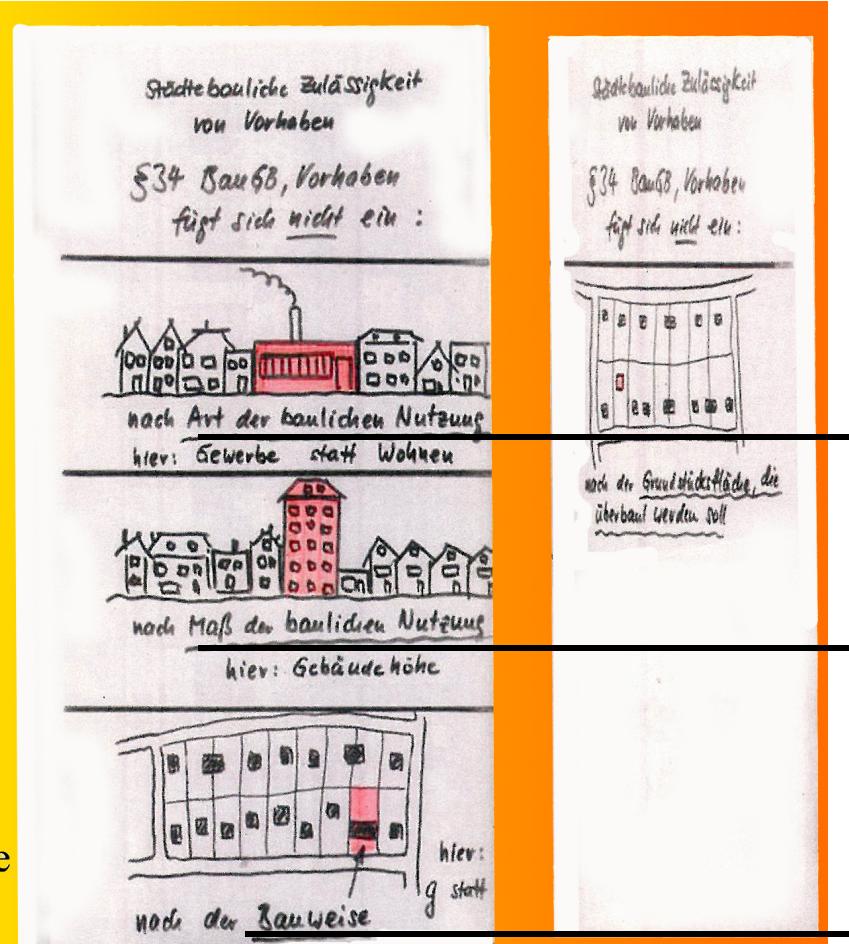
B-Pläne innerhalb Stadtteil Schwachhausen

§ 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

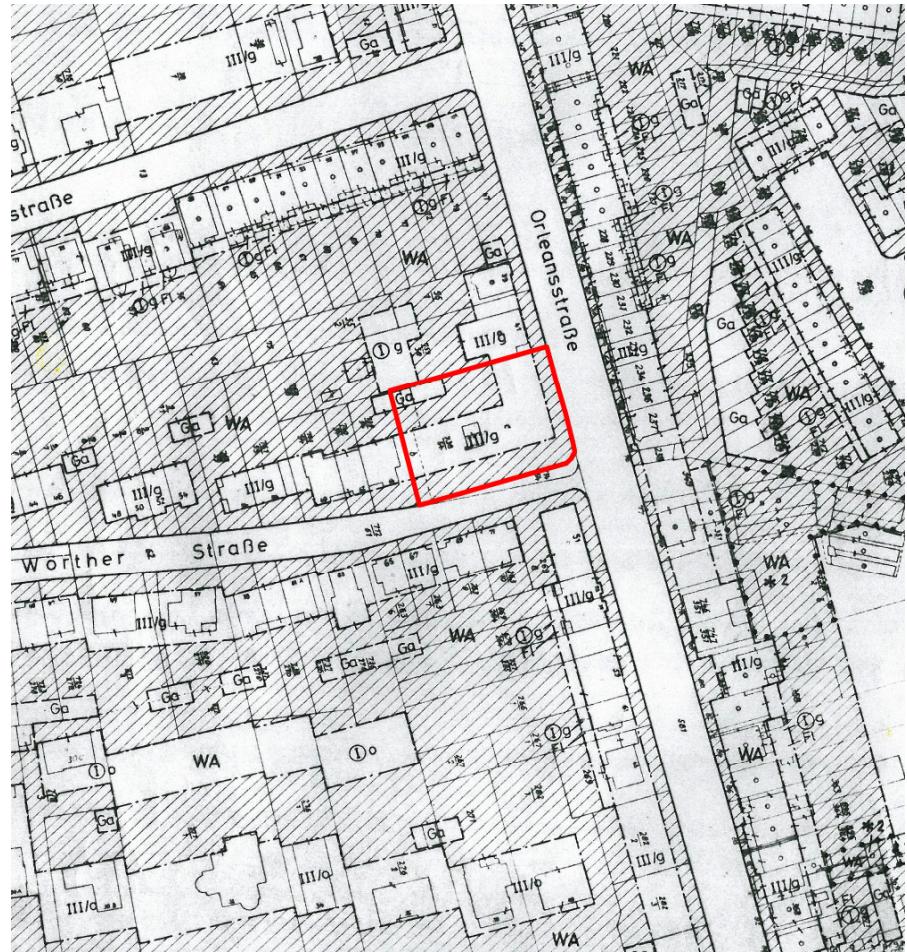


Wörtherstraße

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Wörtherstraße



Wörtherstraße



Straßenansicht Wörtherstraße



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



Wohnprojekt

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



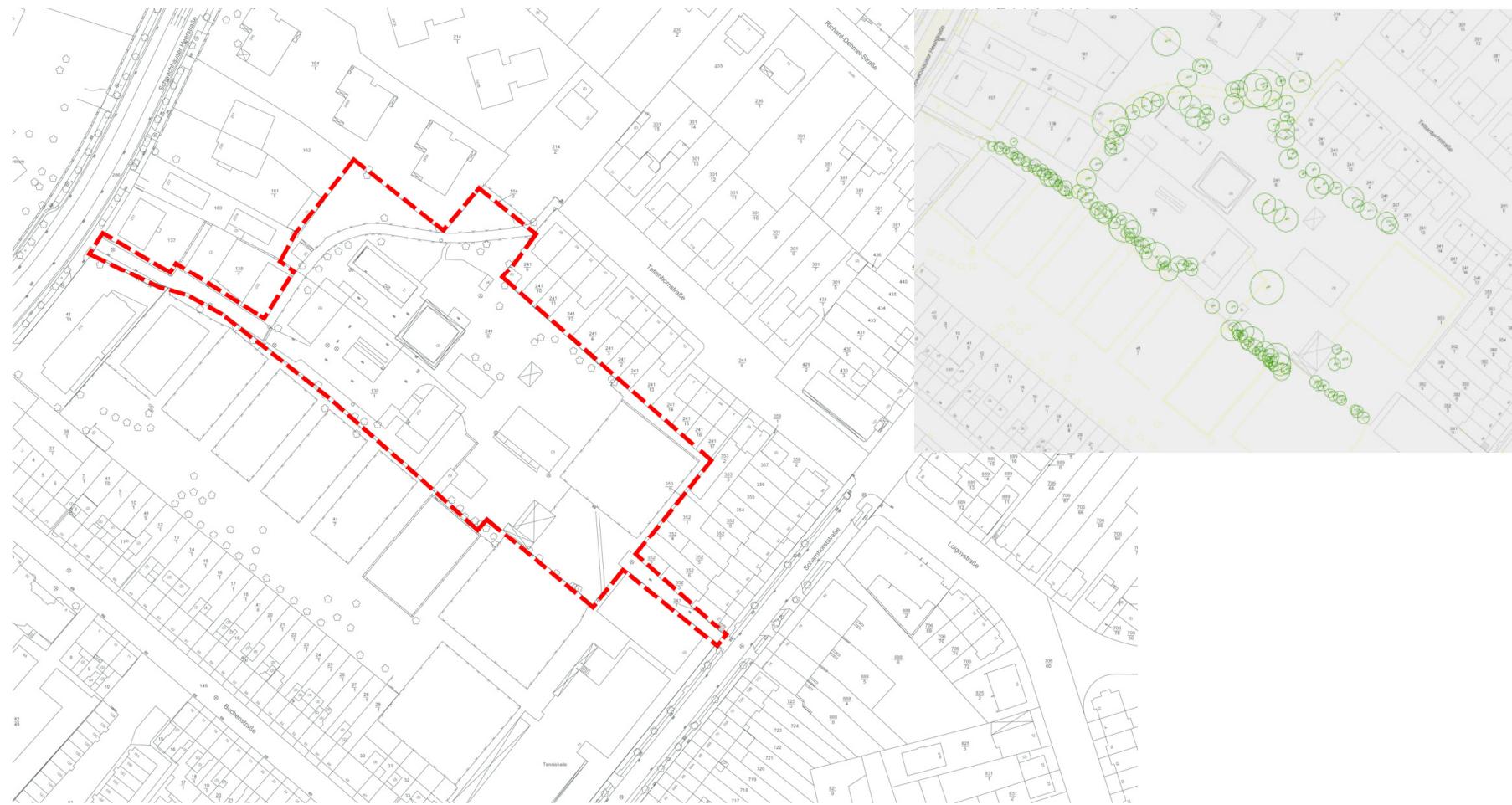
**Letter of intend
IB Bremen - Sportamt -
SUBV - BTV**

- Grunderwerb
- Lärmschutz
- Auflösung Pachtvertrag
- Parken
- Temporäre Halle
- Energetische Sanierung
- Wohnen

Wohnprojekt

Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Geltungsbereich

Baumbestand

Wohnprojekt

Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Freie
Hansestadt
Bremen



Skizze

Wohnprojekt

Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße



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

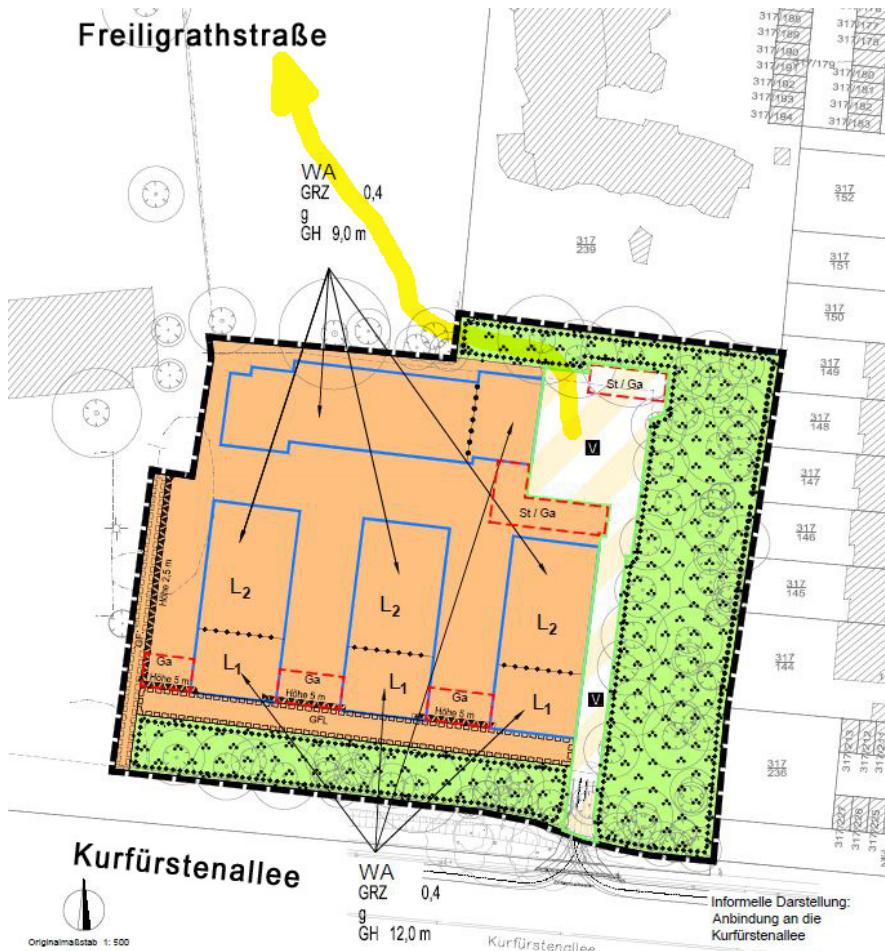
Grundschule Baumschulenweg

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Realisierungswettbewerb xxx		Kennnummer <input type="text" value="XXXXXX"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Erhebungsbogen Energie + Nachhaltigkeit																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
<p>Dieses Formblatt in den gelben Feldern bitte ausfüllen. Für thermisch getrennte Gebäudeteile (Def. siehe EnEV 2009) muss das Formblatt ggf. ab dem Abschnitt "Gebäude(teil)" gesondert ausgefüllt werden.</p> <p>Dafür das Registerblatt "Gebäude 1" kopieren und entsprechend in "Gebäude 2" etc. umbenennen.</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Grundstück	Versiegelungsgrad			Grundstücksfläche	[m ²]		bebaut versiegelter Fläche (Grundfläche)	[m ²]		unbebaut versiegelter Fläche (Wege, Stellplätze etc.)	[m ²]		Grundflächen	[m ²]		Versiegelungsgrad	#DIV/0!	[%]	Fahrradstellfläche			Fahrradstellfläche	0	[m ²]	Referenzregion			Referenzregion nach DIN 4108-6:2003	3		Gebäude(teil): <input type="text" value="1"/>			Beheizter Bruttorauminhalt (nur beheiztes Gebäude):				V _e		[m ³]		Benutzerdefinierte Nutzung				Nutzenergie Heizen		kWh/m ² a		Nutzenergie TWV		kWh/m ² a		Nutzenergie Kälte		kWh/m ² a		Strom Beleuchtung		kWh/m ² a		Strom Belüften		kWh/m ² a		Nutzerstrom		kWh/m ² a		Beheizte Bruttogrundfläche (BGF)				Zone	Nutzung	Fläche		Zone 1		[m ²]		Zone 2		[m ²]		Zone 3		[m ²]		BGF gesamt		[m ²]		Nutzfläche				NF		[m ²]		Außenbauteile des beheizten Gebäudes				Fassaden (Ausrichtung $\pm 45^\circ$ nach ...)	opak	transparent	gesamt		[m ²]	[m ²]	[m ²]				[%]	Süden				Westen				Norden				Osten				Fassade gesamt:	0,00	0,00	0,00	Dach (abgewinkelte Fläche)				Boden gegen Erdreich oder unbeheizte Keller (z.B. TG)	-/-		-/-	Wände gegen Erdreich oder unbeheizte Keller (z.B. TG)				Boden gegen Luft (z.B. Durchfahrt, Aufstanderung)	-/-		-/-	Hüllfläche A_{hull} gesamt:	0,00	0,00	0,00	Kompattheit A/V _e				A _{hull} /V _e	#DIV/0!	[1/m]		Endenergiebedarfswerte				Effizienz Wärmeerzeugung Gebäudetechnik	1,25	[\cdot]		Zone	BGF	spezifisch	absolut		[m ²]	kWh/m ² a	kWh/a	Zone 1	Heizen	#NV	#NV	0	Trinkwarmwasser	#NV	#NV	Flächenbedarf				Kälte	0	#NV	#NV	Beleuchtung		#NV	#NV	Belüften		#NV	#NV	Nutzerstrom		#NV	#NV	Wärmebedarf Zone 1 [kWh/a]				Strombedarf Zone 1 [kWh/a]		#NV	#NV	Zone 2				Heizen		#NV	#NV	Trinkwarmwasser		#NV	#NV	Kälte	0	#NV	#NV	Beleuchtung		#NV	#NV	Belüften		#NV	#NV	Nutzerstrom		#NV	#NV	Wärmebedarf Zone 2 [kWh/a]				Strombedarf Zone 2 [kWh/a]		#NV	#NV	Zone 3				Heizen		#NV	#NV	Trinkwarmwasser		#NV	#NV	Kälte	0	#NV	#NV	Beleuchtung		#NV	#NV	Belüften		#NV	#NV	Nutzerstrom		#NV	#NV	Wärmebedarf Zone 3 [kWh/a]				Strombedarf Zone 3 [kWh/a]		#NV	#NV	Gesamtwärmebedarf [kWh/a]				Gesamtstrombedarf [kWh/a]		#NV	#NV	Energiebedeckung				Solaraktive Flächen				Wirkungsgrad Photovoltaik		10,0	[%]	Photovoltaik [m ²]	W	S/W	S	Dach*	0°		0	0		30°	0	0	0		60°	0	0	0		90°	0	0	0	Solarthermie [kWh _{therm} /a]	W	S/W	S	S/O	O	[kWh _{therm} /a]	Dach	0°		0		0	0		30°	0	0	0	0	0		60°	0	0	0	0	0		90°	0	0	0	0	0	Wirkungsgrad Solarthermie		50,0	[%]	Solarthermie [m ²]	W	S/W	S	S/O	O	[kWh _{therm} /a]	Dach*	0°		0		0	0		30°	0	0	0	0	0		60°	0	0	0	0	0		90°	0	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		sonstiges: x		Energiebilanzkennwerte							Energieertrag Strom (Jahresbilanz ohne BHKW) [kWh/a]				0			Energieertrag Solarthermie [kWh _{therm} /a]				0			Eigendeckungsgrad Strombedarf (Jahresbilanz ohne BHKW) [%]				#NV			Eigendeckungsgrad Wärmebedarf [%]				#NV			Sonnenschutz							Fassadengestaltung:				Brüstungsausbildung			<input type="checkbox"/> Fenster mit im Raum sichtbaren Sturz	<input type="checkbox"/> opake Brüstung	<input checked="" type="checkbox"/> Fenster ohne im Raum sichtbaren Sturz	<input type="checkbox"/> transparente Brüstung	Sonnenschutzmaßnahmen:				xx			Sommerlicher Wärmeschutz						
	Versiegelungsgrad																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	Grundstücksfläche	[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	bebaut versiegelter Fläche (Grundfläche)	[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	unbebaut versiegelter Fläche (Wege, Stellplätze etc.)	[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	Grundflächen	[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
	Versiegelungsgrad	#DIV/0!	[%]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
	Fahrradstellfläche																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
	Fahrradstellfläche	0	[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
	Referenzregion																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Referenzregion nach DIN 4108-6:2003	3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Gebäude(teil): <input type="text" value="1"/>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Beheizter Bruttorauminhalt (nur beheiztes Gebäude):																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
V _e		[m ³]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Benutzerdefinierte Nutzung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Nutzenergie Heizen		kWh/m ² a																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Nutzenergie TWV		kWh/m ² a																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Nutzenergie Kälte		kWh/m ² a																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Strom Beleuchtung		kWh/m ² a																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Strom Belüften		kWh/m ² a																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Nutzerstrom		kWh/m ² a																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Beheizte Bruttogrundfläche (BGF)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Zone	Nutzung	Fläche																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Zone 1		[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Zone 2		[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Zone 3		[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
BGF gesamt		[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Nutzfläche																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
NF		[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Außenbauteile des beheizten Gebäudes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Fassaden (Ausrichtung $\pm 45^\circ$ nach ...)	opak	transparent	gesamt																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
	[m ²]	[m ²]	[m ²]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
			[%]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Süden																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Westen																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Norden																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Osten																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Fassade gesamt:	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Dach (abgewinkelte Fläche)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Boden gegen Erdreich oder unbeheizte Keller (z.B. TG)	-/-		-/-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Wände gegen Erdreich oder unbeheizte Keller (z.B. TG)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Boden gegen Luft (z.B. Durchfahrt, Aufstanderung)	-/-		-/-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Hüllfläche A_{hull} gesamt:	0,00	0,00	0,00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Kompattheit A/V _e																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
A _{hull} /V _e	#DIV/0!	[1/m]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Endenergiebedarfswerte																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Effizienz Wärmeerzeugung Gebäudetechnik	1,25	[\cdot]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Zone	BGF	spezifisch	absolut																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
	[m ²]	kWh/m ² a	kWh/a																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Zone 1	Heizen	#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
0	Trinkwarmwasser	#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Flächenbedarf																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Kälte	0	#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Beleuchtung		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Belüften		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Nutzerstrom		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Wärmebedarf Zone 1 [kWh/a]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Strombedarf Zone 1 [kWh/a]		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Zone 2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Heizen		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Trinkwarmwasser		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Kälte	0	#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Beleuchtung		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Belüften		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Nutzerstrom		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Wärmebedarf Zone 2 [kWh/a]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Strombedarf Zone 2 [kWh/a]		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Zone 3																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Heizen		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Trinkwarmwasser		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Kälte	0	#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Beleuchtung		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Belüften		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Nutzerstrom		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Wärmebedarf Zone 3 [kWh/a]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Strombedarf Zone 3 [kWh/a]		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Gesamtwärmebedarf [kWh/a]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Gesamtstrombedarf [kWh/a]		#NV	#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Energiebedeckung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Solaraktive Flächen																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Wirkungsgrad Photovoltaik		10,0	[%]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Photovoltaik [m ²]	W	S/W	S																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Dach*	0°		0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
	30°	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
	60°	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
	90°	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Solarthermie [kWh _{therm} /a]	W	S/W	S	S/O	O	[kWh _{therm} /a]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Dach	0°		0		0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	30°	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	60°	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	90°	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Wirkungsgrad Solarthermie		50,0	[%]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
Solarthermie [m ²]	W	S/W	S	S/O	O	[kWh _{therm} /a]																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
Dach*	0°		0		0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	30°	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	60°	0	0	0	0	0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	90°	0	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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
sonstiges: x																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Energiebilanzkennwerte																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Energieertrag Strom (Jahresbilanz ohne BHKW) [kWh/a]				0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Energieertrag Solarthermie [kWh _{therm} /a]				0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Eigendeckungsgrad Strombedarf (Jahresbilanz ohne BHKW) [%]				#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Eigendeckungsgrad Wärmebedarf [%]				#NV																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Sonnenschutz																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Fassadengestaltung:				Brüstungsausbildung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
<input type="checkbox"/> Fenster mit im Raum sichtbaren Sturz	<input type="checkbox"/> opake Brüstung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
<input checked="" type="checkbox"/> Fenster ohne im Raum sichtbaren Sturz	<input type="checkbox"/> transparente Brüstung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Sonnenschutzmaßnahmen:				xx																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Sommerlicher Wärmeschutz																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															



Freiligrathstraße

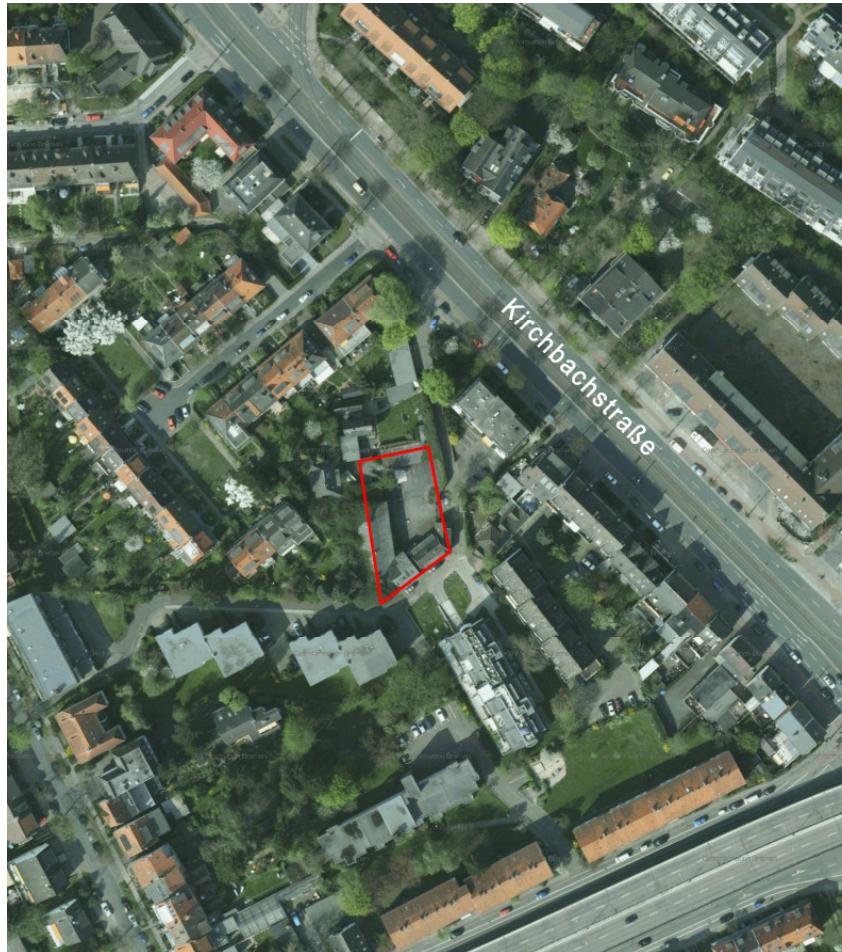


- Wegeverbindung zur Freiligrathstraße
- Aufwertung des öffentlichen Spielplatzes durch Ablösebetrag

V+E 68 vom 27.03.2012

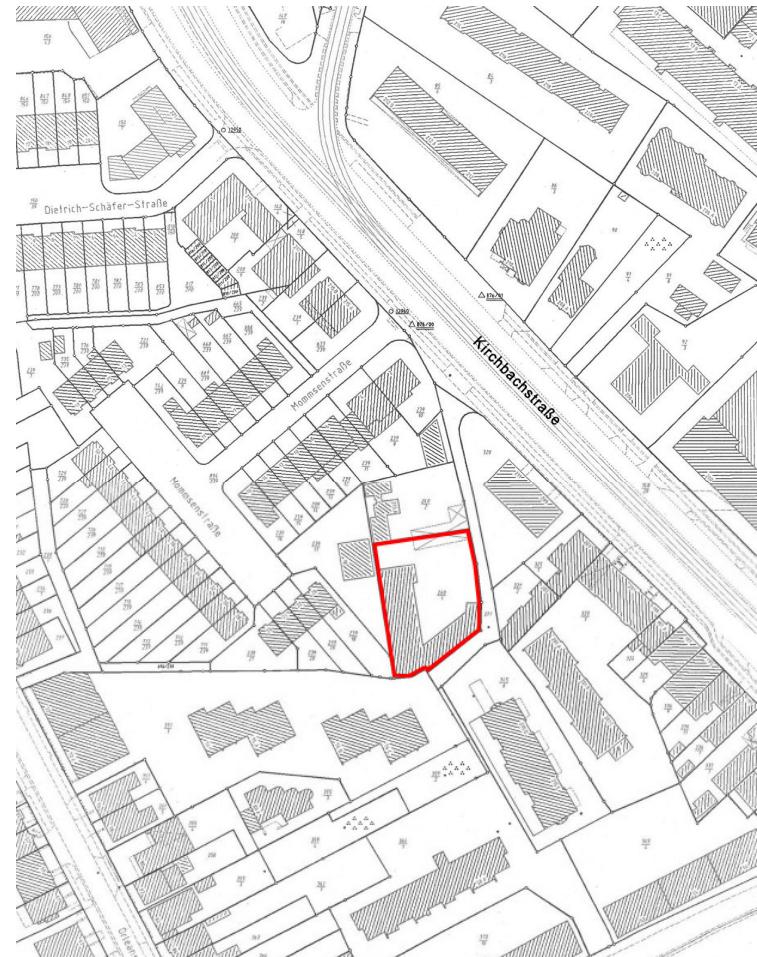
Betreuung privater Bauvorhaben

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

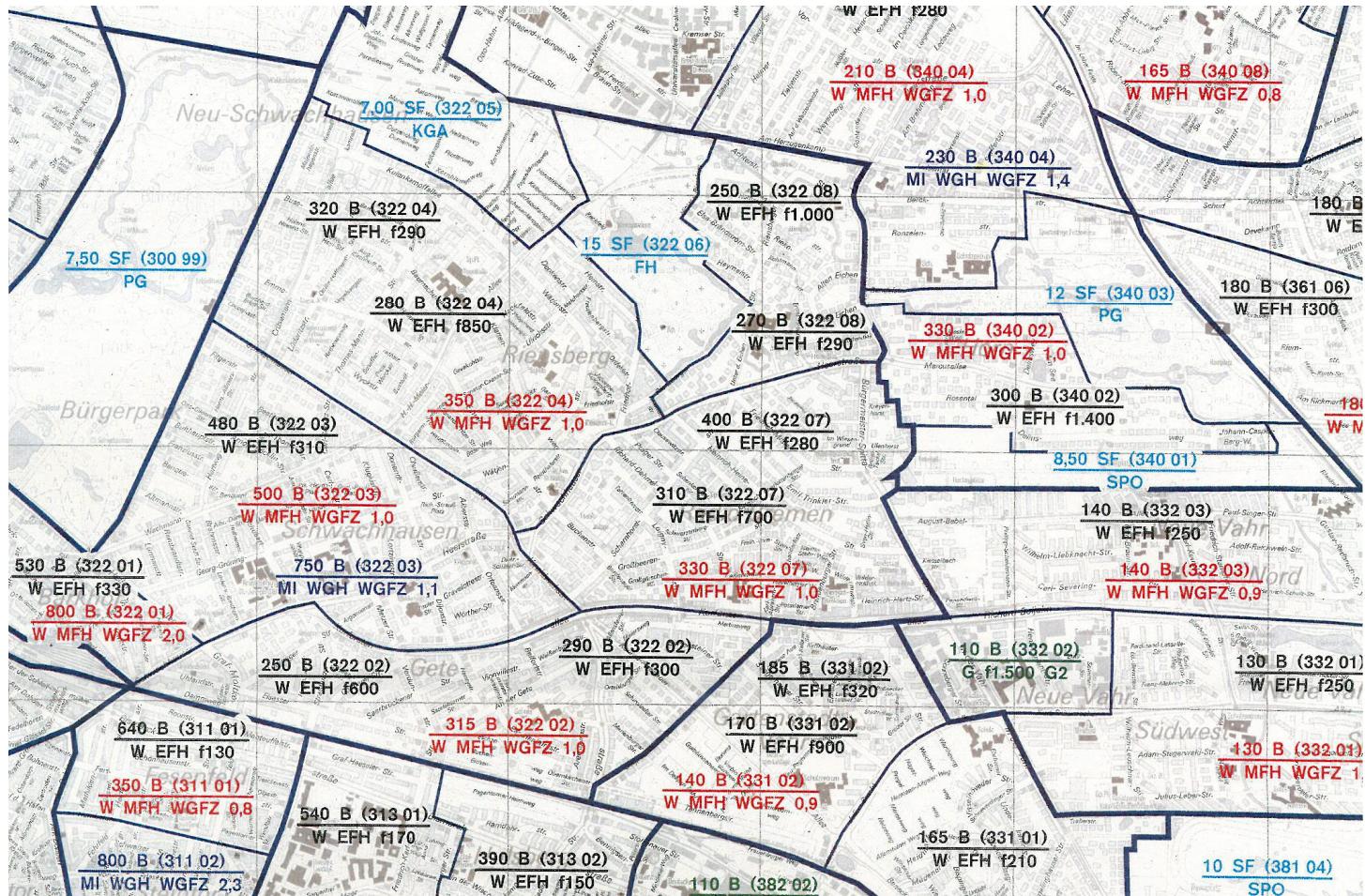
Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr
 Freie
Hansestadt
Bremen



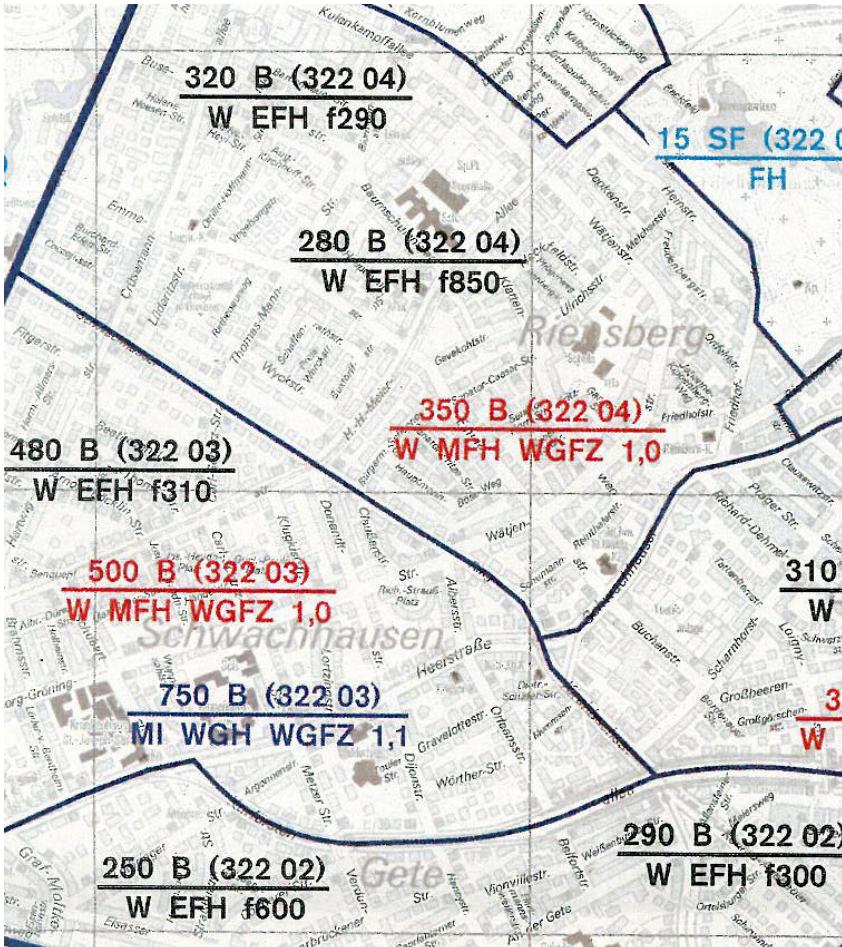
Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in Bremen



Geodatenservice
bei GeoInformation Bremen



Grundstückswerte



Zeichenerklärung

■ Baulandflächen

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

Beispiel:

125 B (371 01)
W EFH f220

Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche
baureifes Land [Entwicklungszustand]
Nummer der Richtwertzone
Wohnbafläche [Art der Nutzung]
Ein- und Zweifamilienhäuser
[Ergänzung zur Art der Nutzung]
wertrelevante Geschossflächenzahl
Grundstücksfläche in Quadratmetern

Beispiel:

275 B (421 03)
W MFH WGFZ 1,4

Bodenrichtwert in €/m² Grundstücksfläche
baureifes Land [Entwicklungszustand]
Nummer der Richtwertzone
Wohnbafläche [Art der Nutzung]
Mehrfamilienhaus
[Ergänzung zur Art der Nutzung]
wertrelevante Geschossflächenzahl

Entwicklungszustand:
B = baureifes Land
R = Rohbauland
E = Bauerwartungsland

Art der Nutzung:
W = Wohnbafläche (EFH)
W = Wohnbafläche (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 Entwicklungszusatzz:
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)	45 B (384 05)	1.500 B (111 05)
W MFH WGFZ 1,4	G f5.000 G1	MK BGH WGFZ 5,0
180 B SB (383 07)	6.00 E (371 09)	200 B (112 03)
MI WGH WGFZ 1,1	W	S MES

■ Flächen der Land- und Forstwirtschaft

9.00	Bodenrichtwert in €/m ² Grundstücksfläche
1.10 LF (512 01)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
(512 01)	Nummer der Richtwertzone
GR 55 f50.000	GR Grünland [Art der Nutzung]
55	Grünlandzahl [Bewertung der Bodenschätzung]
f50.000	Grundstücksfläche in Quadratmetern

Art der Nutzung:

A = Acker
GR = Grünland
F = forstwirtschaftliche Fläche

Bewertung der Bodenschätzung:

Ackerzahl
Grünlandzahl

■ sonstige Flächen

5 SF (384 02)	5 SF (384 02)
SPO	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 Auswertebereichs
— Grenze der Richtwertzone