

Vorlage für die Sitzung des Senats am 02.04.2019

„Ankauf des Grundstücks „Niedersachsendamm 39“ in Huckelriede, Neustadt Bremen durch das Studierendenwerk für den Neubau eines Studierendenwohnheims“

A. Problem

Die Bürgerschaft hat für die Haushaltsjahre 2018 und 2019 Projektmittel zur Erschließung und Entwicklung für potentielle zusätzliche Standorte zum Studierenden Wohnen, insbesondere auch in der Neustadt, beschlossen. Zur Umsetzung dieses Auftrags hat die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz geprüft, an welchem Standort in der Neustadt sich ein Studierendenwohnheim realisieren ließe. Das Grundstück Niedersachsendamm 39 befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist dem Betriebsvermögen Werkstatt Bremen (Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen) zugeordnet. Das Grundstück mit Gebäudebestand wird für die betrieblichen Zwecke von Werkstatt Bremen nicht mehr benötigt. Werkstatt Bremen hat Immobilien Bremen AöR mit der Veräußerung des Grundstücks am Niedersachsendamm 39, VL 4, Flurstück 100/12 mit einer Grundstücksfläche von 4.272 m² beauftragt.

B. Lösung

Das Grundstück Niedersachsendamm 39 ist für eine Nach- bzw. Folgenutzung „Wohnen“ seitens der Stadtplanung freigegeben und für Studierenden-Wohnen sehr geeignet. Für die zügige Umsetzung und Errichtung des Studierendenwohnheims werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 148 geschaffen.

Mit einer ersten Machbarkeitsstudie ist die Umsetzung der Nutzungskonzeption für Studentisches Wohnen nachgewiesen. Auf Grundlage dieser ersten Planung mit möglichen ca. 175 Wohnheimplätzen und ca. 8.042 m² BGF (Bruttogeschossfläche) hat GeoInformation Bremen am 17.01.2019 einen Bodenwert in Höhe von mindestens 350,- €/m² empfohlen. Mit der aktuell vorliegenden Weiterentwicklung des Bebauungskonzepts mit Stand vom 05.3.2019 konnte eine weitere Optimierung der Wohnfläche vorgenommen werden, so dass nun 9.196 m² BGF für 198 Wohnheimplätze möglich ist. Damit erhöht sich auch der Bodenwert um 20.000 € je 100 m² BGF, so dass nun ein Mindestkaufpreis in Höhe von 1.715.200 € anzusetzen ist.

Der Abschluss des Kaufvertrages über die Grundstücksübertragung und Zahlung des Wertausgleichs nach Grundstücksübergabe zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Studierendenwerk ist nach Beschlussfassung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

148 im Herbst 2019 angestrebt. Damit steht der Kaufpreis unter dem Vorbehalt, dass eine Bruttogeschossfläche von 9.196 m² nutzbar ist.

Der Betrieb des Studierendenwohnheims ist durch das Studierendenwerk Bremen vorgesehen.

C. Alternativen

Der Nichtankauf des Grundstücks wird nicht empfohlen, da für die Unterbringung von 198 Studierenden in der Neustadt geeignete andere Grundstücke derzeit nicht zur Verfügung stehen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Bürgerschaft hat für die Haushaltsjahre 2018 und 2019 Planungsmittel in Höhe von 225.000 € zur Erschließung und Entwicklung für potentielle zusätzliche Standorte zum Studierenden Wohnen, insbesondere auch in der Neustadt, beschlossen und in den Produktplan 24 eingestellt (Hst. 0273/894 11-0, PPI 24).

Nach den Vorschriften der §§ 63, 64 LHO dürfen Grundstücke auf der Grundlage einer Wertermittlung nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Der abgeleitete Mindestkaufpreis für 9196 m² BGF ist in Höhe von 1.715.200 € anzusetzen. Das Studierendenwerk zahlt den Wertausgleich in Höhe von 1.715.200 € an die Werkstatt Bremen als Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen.

Für die Gesamtfinanzierung ist ein Gesamtmittelbedarf (inkl. Kaufnebenkosten) in Höhe von 1.826.688 € eingeplant.

Der Ausgleich erfolgt bei der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz durch Einsparung im Produktbereich 24.03:

Hst.	Bezeichnung	Betrag
0290/893 40-2	Investitionszuschüsse für Anlauf- und Projektfinanzierungen im Forschungsbereich	1.300.000,00 €
0290/686 10-5	Zuschuss an die Amtliche Materialprüfungsanstalt	326.688,00 €
0291/686 11-7	Zuschuss an die Stiftung Alfred-Wegener-Institut für Sachausgaben	200.000,00 €
Gesamt		<u>1.826.688,00 €</u>

Eine entsprechende Zuschusserhöhung beim Studierendenwerk wird sichergestellt.

Es bestehen keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Frauen und Männer in unterschiedlicher Weise von dem Vorhaben betroffen wären.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen und der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport abgestimmt. Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatskanzlei ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeit geeignet und soll in das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz eingestellt werden.

G. Beschluss

Der Senat stimmt dem Kauf des Grundstücks „Niedersachsendamm 39“ durch das Studierendenwerk zu und bittet, die erforderliche Zustimmung des Ausschusses für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit und des Haushalts- und Finanzausschusses (Land) einzuholen.

Anlage:

Vorlage für den Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit

Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (allgemein)

Ressort:	Die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz	Verantwortlich:	Schulte im Rodde Schütte-Thuy
Abteilung/Referat:	Abt. 3 Hochschulen und Forschung / Ref. 30	Telefon:	361 6554 361 17022
Vorlagentyp:	Beschlussvorlage	Bereich	staatlich
öff. / n.öff.:	öffentlich		

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit	Zustimmung
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.
Wählen Sie ein Element aus.	Wählen Sie ein Element aus.

Titel der Vorlage:

Ankauf des Grundstücks „Niedersachsendamm 39“ in Huckelriede, Neustadt Bremen durch das Studierendenwerk für den Neubau eines Studierendenwohnheims

Vorlagentext:

A. Problem

In der öffentlichen Wohnraumversorgung für Studierende arbeitet das Land Bremen kontinuierlich am Ausbau der Wohnheimplätze. Derzeit stehen in elf Wohnanlagen insgesamt 1.906 Wohnheimplätze in der Stadt Bremen zur Verfügung. 63 Wohnheimplätze davon sind in der Neustadt in der Nähe der Hochschule Bremen.

Es besteht ein großer Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Studierende, deren monatliches Einkommen das 1,5-fache des jeweiligen BAföG-Satzes nicht übersteigt. Der Wohnungsmarkt in der Stadt Bremen zeigt sich angespannt. Dies gilt insbesondere für

Wohnungen im preisgünstigen Segment. Die Studierenden an der Hochschule Bremen finden lt. Studie iaw/ Mossig „Studentisches Wohnen in Bremen und Bremerhaven“ aus 2018 immer seltener eine adäquate Wohnung in der Nähe des Studienortes. Um die angespannte Situation insbesondere für die Studierenden der Hochschule Bremen und in der Neustadt aufzulösen, ist im Wissenschaftsplan 2025 erklärtes Ziel, gemeinsam mit dem Studierendenwerk Bremen bis zu 200 Wohnheimplätzen zu schaffen. Mit aktuell bereits 10.000 Studierenden an der Hochschule Bremen gibt es eine große Nachfrage auch nach geeignetem Wohnraum, die sich mit der Umsetzung des Wissenschaftsplan 2025 weiter verstärkt.

B. Lösung

Das Grundstück Niedersachsendamm 39 ist für eine Nach- bzw. Folgenutzung „Wohnen“ von der Stadtplanung freigegeben und für Studierenden-Wohnen sehr gut geeignet. Es befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist dem Betriebsvermögen Werkstatt Bremen (Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen) zugeordnet. Das Grundstück und der Gebäudebestand wird für die betrieblichen Zwecke von Werkstatt Bremen nicht mehr benötigt und wurde Anfang des Jahres 2017 aufgegeben. Das Grundstück befindet sich seitdem im Leerstand. Werkstatt Bremen hat Immobilien Bremen AöR mit der Veräußerung des Grundstücks am Niedersachsendamm 39, VL 4, Flurstück 100/12 mit einer Grundstücksfläche von 4.272 m² beauftragt.

Das Studierendenwerk hat die Lage als attraktiv für Studentisches Wohnen und die Eignung des Grundstücks für den Betrieb eines Wohnheims bestätigt. Das Grundstück weist zudem eine gute Lage, wichtige Nahversorgung in nächster Nähe, eine gute Anbindung an den ÖPNV und an das Fuß- und Radwegenetz in relativer Nähe zur Hochschule Bremen auf.

Die angestrebte Nutzung trägt den Zielen der Stadt- und Quartiersentwicklung im Sanierungsgebiet Huckelriede im besonderen Maße Rechnung, sie fügt sich in die bestehenden Angebote ein und sichert dem Quartier Nutzungsvielfalt, Durchmischung und damit einen Beitrag zu einer lebendigen und wachsenden Stadt. Mit der Planung wird ein städtebaulicher Umstand in einer zentralen Lage in Huckelriede durch Nachnutzung des leerstehenden Grundstücks abgestellt.

Für die zeitnahe Umsetzung und Errichtung des Studierendenwohnheims ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 148 gestartet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde am 14.01.2019 durchgeführt.

Mit einer vorangegangenen Machbarkeitsstudie ist die Umsetzung der Nutzungskonzeption für Studentisches Wohnen nachgewiesen. Die Prüfung der möglichen baulichen Nutzung ergibt eine im Wesentlichen vier geschossige Bebauung in der Tiefe des Grundstücks, die sich in die vorhanden Bebauung mit der gebotenen Rücksichtnahme einfügt. Mit einem sieben geschossigen Hauptgebäude, das den Zugang zur Wohnanlage und stadträumlich zu dem im Aufbau befindlichen Quartier am Niedersachsendamm definiert. Der Grüne, das Quartier prägende Saum wird als rahmengebendes Element auf das Grundstück übertragen und bindet das studentische Wohnen ein. Mit einer differenzierten Planung wird den Anforderungen aus der vorgezogenen Trägerbeteiligung entsprechend die biologische Vielfalt entwickelt und nachhaltig ein Baumbestand auf dem Grundstück erhalten und

abgesichert. Die auf das Fahrrad und ÖPNV ausgerichtete Mobilität der Studierenden trägt zur Entlastung im Stadtteil bei.

Der Ortseirat Neustadt wurde zum Vorhaben informiert und hat am 06.03.2019 im Vorwege der förmlichen Beteiligung zum V+E-Planverfahren der Grundstücksübertragung zugestimmt. Weitere Verfahrensschritte wie öffentliche Vorstellung und Einwohnerbeteiligung sind im März vorgesehen. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (Baudeputation) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist noch im Mai 2019 angestrebt.

Auf Grundlage der ersten Planung der v. g. Machbarkeitsstudie zu studentischem Wohnen auf dem Grundstück Niedersachsendamm 39 aus 11/2018 mit möglichen ca. 175 Wohnheimplätzen und ca. **8.042** m² BGF (Bruttogrundfläche) hat GeoInformation Bremen am 17.01.2019 einen Bodenwert in Höhe von mindestens 350,- €/m² empfohlen. Der Mindestkaufpreis für das Grundstück Niedersachsendamm 39 beträgt dementsprechend 1.495.200 €.

Sollte die tatsächlich zu realisierende BGF von den für die vorliegende Wertempfehlung vom 17.01.2019 unterstellten 8.042 m² BGF abweichen, ändert sich nach GeoInformation Bremen auch der Bodenwert. GeoInformation Bremen empfiehlt je 100 m² BGF Mehr- oder Minderausnutzung den Kaufpreis für das Grundstück um 20.000 € zu ändern.

Mit der aktuell vorliegenden Weiterentwicklung des Bebauungskonzepts konnte zwischenzeitlich eine Optimierung der Planung mit Berücksichtigung erster Anregungen aus der vorgezogenen Trägerbeteiligung und durch eine Vorstellung im Gestaltungsbeirat unter Beteiligung der Senatsbaudirektorin vorgenommen werden. Mit aktuell ca. 198 Wohnheimplätzen und 9196 m² BGF ergibt sich ein Mindestkaufpreis für die Mittelveranschlagung in Höhe von 1.715.200 €. Die Nebenkosten des Grunderwerbs betragen 5,0 Prozent für Grunderwerbsteuer auf den Gesamtpreis und ca. 1,5 Prozent für Grundbucheintragung und Notarkosten.

Die Beschlussfassung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) 148 mit der im Durchführungsvertrag festzulegenden Planung und der Anzahl der tatsächlich zu realisierenden Apartments und der Bruttogrundfläche (BGF) ist Grundlage, des abschließend für die Grundstücksübertragung festzusetzenden Kaufpreises, der von GeoInformation Bremen unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung und Bebaubarkeit für die Übertragung an das Land erarbeitet wird.

Vorbehaltlich der Mittelbereitstellung durch die Gremien ist für eine Realisierung der dargestellten Planung ein Mittelbedarf von 20 Mio. € anzusetzen. Für den Betrieb des Studierendenwohnheims ist ein Erwerb des Grundstücks an das Studierendenwerk Bremen erforderlich.

Der Abschluss des Kaufvertrages soll zwischen der Stadtgemeinde Bremen, diese vertreten durch Immobilien Bremen AöR und dem Studierendenwerk erfolgen. Die Grundstückübertragung an das Studierendenwerk sowie die Zahlung des Wertausgleichs an Werkstatt Bremen (Eigenbetrieb der Stadtgemeinde) ist nach Beschlussfassung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) 148 im Herbst 2019 angestrebt.

C. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Bremische Bürgerschaft hat für 2018 und 2019 Mittel in Höhe von 225.000 € zur Erschließung und Entwicklung für potentielle zusätzliche Standorte zum Studierenden Wohnen u. a. insbesondere auch in der Neustadt beschlossen. Nach intensiver Suche und erster Vorklärung ist das Grundstück Niedersachsendam 39 identifiziert worden.

Nach den Vorschriften der §§ 63, 64 LHO dürfen Grundstücke auf der Grundlage einer Wertermittlung nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Der abgeleitete Mindestkaufpreis für 9196 m² BGF ist in Höhe von 1.715.200 € anzusetzen. Die Zahlung und Lieferung des Grundstücks ist im Herbst 2019 geplant.

Für die Gesamtfinanzierung ist ein Gesamtmittelbedarf (inkl. Kaufnebenkosten) in Höhe von 1.826.688 € erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt im Produktplan 24 Hochschulen und Forschung durch Einsparung im Produktbereich 24.03:

Hst.	Bezeichnung	Betrag
0290/893 40-2	Investitionszuschüsse für Anlauf- und Projektfinanzierungen im Forschungsbereich	1.300.000,00 €
0290/686 10-5	Zuschuss an die Amtliche Materialprüfungsanstalt	326.688,00 €
0291/686 11-7	Zuschuss an die Stiftung Alfred-Wegener-Institut für Sachausgaben	200.000,00 €
Gesamt		<u>1.826.688,00 €</u>

Eine entsprechende Zuschusserhöhung beim Studierendenwerk wird sichergestellt.

Es bestehen keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Frauen und Männer in unterschiedlicher Weise von den Änderungen betroffen wären.

D. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung:

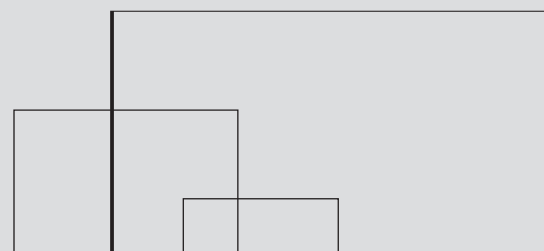
Der Wertempfehlung der GeoInformation Bremen vom 17.01.2019 wird Folge geleistet. Der empfohlene Bodenwert von mind. 350 €/ m² ist im Wertansatz enthalten.

E. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeit geeignet und soll in das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz eingestellt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit stimmt dem Ankauf des Grundstücks „Niedersachsendamm 39“ zu und bittet die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz die Vorlage über die Senatorin für Finanzen an den Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung weiterzuleiten.



Weiterentwicklung - Machbarkeitsstudie Studierendenwohnen am Niedersachsendamm 39 Huckelriede / Neustadt Bremen

im Auftrag der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz

Stand 05.03.19



Machbarkeitsstudie Studierendenwohnen am Niedersachsendamm 39

Anlass und Zielsetzung

Anlass der vorliegenden Studie sind die Überlegungen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Studierendenwerks Bremen, das Grundstück Niedersachsendamm 39 zu bebauen und für studentisches Wohnen zu nutzen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist dem Betriebsvermögen Werkstatt Bremen zugeordnet. Es ist für eine Nach- bzw. Folgenutzung freigegeben. Im Vorwege einer beabsichtigten Grundstücksübertragung ist die Eignung und Machbarkeit zur Umsetzung der Nutzungskonzeption zu klären.

Die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie wurde von Vertreterinnen und Vertretern des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, Bereich Bau und Stadtentwicklung, vom Studierendenwerk Bremen sowie Immobilien Bremen AöR im Auftrag von Werkstatt Bremen begleitet.

Der vorliegende Entwurf wurde mit der Senatsbaudirektorin und der Stadtplanung abgestimmt und wird im Gestaltungsgremium hinsichtlich der städtebaulichen Figur als auch der Architektur weiter qualifiziert. Er ist Grundlage für Geoinformation um eine Wertempfehlung zu erstellen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzepts für studentisches Wohnen ist ein Aufstellungsverfahren für einen V+E-Plan notwendig. Angestrebt wird ein Planaufstellungsbeschluss bis Mai 2019.

Ausgangslage und Bedarf

Die Studierenden an der Hochschule Bremen finden lt. der Studie von iwa/ Mossig „Studentisches Wohnen in Bremen und Bremerhaven“ aus 2018 immer seltener eine adäquate Wohnung in der Nähe ihres Studienortes.

So erklären 71,9 % die Situation, Wohnraum zu finden als „sehr“ bzw. „eher schwierig“, wobei 44 % der Befragten angaben, Schwierigkeiten zu haben, „bezahlbaren“ Wohnraum zu finden.

Wichtigste Kriterien bei der Wohnungssuche sind demnach die Nähe des ÖPNV, der Nahversorgung sowie eine günstige Miete. Darüber hinaus lässt die Studie erkennen, dass ein vielfältiges Angebot an Wohnraum für die Studierenden in der Nähe zum Hochschulstandort attraktiv ist. So werden die Einzelwohnung, das Angebot für Paare, aber auch die WG als geeignete Wohnformen angesehen.

Um die angespannte Situation für die Studierenden der Hochschule Bremen zu entspannen, hat die Wissenschaftsdeputation beschlossen, Planungsmittel für die Suche und die Klärung der Machbarkeit zur Schaffung von Wohnraum für 200 Studierende bereit zu stellen. Die Schaffung von 200 Wohnheimplätzen in der Neustadt mit Anbindung an die Hochschule Bremen ist erklärtes Ziel im Wissenschaftsplan 2025.

In diesem Zuge wurde ein Grundstück (heute noch Werkstatt Bremen) am Niedersachsendamm 39 gefunden, das mit 4272 m² eine geeignete Größe, eine gute Lage, wichtige Nahversorgung in nächster Nähe, eine gute Anbindung an den ÖPNV und das Fuß- und Radwegenetz und in relativer Nähe zur Hochschule Bremen aufweist.

Das Grundstück liegt außerdem im Grünzug am Niedersachsendamm und am Werdersee und bietet in seiner Mitte einen grünen Hof, auf dem heute Bienen leben und Apfelbäume wachsen. Das Studierendenwerk hat Interesse auf dem Grundstück ein Wohnheim zu errichten.

Die angestrebte Nutzung trägt den Zielen der Stadt- und Quartiersentwicklung Rechnung, sie fügt sich in die bestehenden Angebote ein und sichert dem Quartier Nutzungsvielfalt, Durchmischung und damit einen Beitrag zu einer lebendigen und wachsenden Stadt.

Ziel der Planung

Es soll ein Angebot mit der Vielfalt unterschiedlicher Wohnformen entstehen, das zum einen möglichst vielen Studierenden Wohnraum und Gemeinschaftsräume als „Workspace“ bietet, zum anderen einen wertvollen Baustein für die weitere Quartiersentwicklung bildet.

Die Überprüfung des möglichen Maßes an baulichen Nutzung ergibt eine im Wesentlichen vier geschossige Bebauung in der Tiefe des Grundstücks (OK Riegel 11,19m), die sich in die vorhandenen Bebauung mit der gebotenen Rücksichtnahme einfügt, entlang der Straße definiert ein sieben geschossiges Hauptgebäude (OK 20,72m) den Zugang zur Wohnanlage und bildet stadträumlich ein Entrée zum im Aufbau befindlichen Quartier am Niedersachsendamm.

Der Grüne, das Quartier prägende Saum wird als rahmengebendes Element auf das Grundstück übertragen und bindet das studentische Wohnen ein.

So dass maximal 198 Wohneinheiten entstehen können, die sich um den grünen Innenhof sowie zum begrünten Niedersachsendamm und zur nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einem dichten grünen Bewuchs hin orientieren können.

Städtebaulicher Kontext/ Anbindung/ Mobilität

Der Standort befindet sich vis à vis zum Huckelrieder Park und dem Quartierszentrum Huckelriede. Er liegt an der stadträumlich interessanten Kreuzungs- und damit Begegnungssituation Niedersachsendamm / Werderhöhe.

Diese Situation bietet zum einen die Chance zur städtebaulichen Akzentuierung eines Gegenübers des Gewobagebäudes und definiert zum anderen mit diesem Gegenüber den torähnlichen Zugang zum Werdersee.

Zur niedrigeren Bebauung an der Werderhöhe soll im Zuge eines Grünplanes ein grüner Innenhof entstehen.

Die Nähe zum ÖPNV, der Carsharing Punkt vor dem Grundstück und eine Sicherstellung von Fahrradabstellanlagen, überdacht und abschließbar, bilden die Grundlage für ein bedarfsgerechtes und nachhaltiges Mobilitätskonzept.

Grünplan/ Entree

Der grüne Saum als Zwischenzone und transitorischer Raum trägt der Grünverbindung zum Werdersee Rechnung und rückt gleichzeitig als Pufferzone die Wohnbebauung in der Linie in die zweite Reihe und vermittelt damit zwischen privat, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen.

Der Altbaumbestand wird erhalten und in die neue Gestaltung integriert. Nur dort, wo es notwendig ist, werden Großgehölze entnommen und durch Ausgleichpflanzungen ersetzt. Das Entree als Übergangs- und Bewegungsraum nimmt die wichtigen funktionalen Aspekte auf und bildet den Auftakt zum Gebäude.

Grüner Innenhof

Das Freiraumangebot als multifunktional nutzbarer Raum soll der Vielfalt unterschiedlicher Wohnformen Raum geben und als Ort für Aufenthalt und Entspannung dienen. Der Grüne Innenhof, ist Kommunikationsraum, Bühne, Erholungs-, Spielraum und Arbeitsplatz – ein Ort der sozialen Begegnung und Vernetzung – eine grüne Insel umgeben von der angrenzenden Wohnbebauung. Apfelbäume im Hof lassen den Wandel der Jahreszeiten sichtbar werden und dienen Bienen als Nahrungsquelle.

Rückzugsraum Garten

Im südwestlichen Grundstücksbereich befinden sich die abgetrennten Gartenbereiche als Rückzugsort, die als privater Raum der Erholung und Entspannung dienen.

Verzahnung des Grünen Saumes in der Fläche

Der Grüne Saum als Grünverbindung entlang des Niedersachsendamms wird als rahmengebendes Element in die Fläche übertragen und fügt den Baukörper harmonisch in die Umgebung ein.

Der grüne Siedlungscharakter wird aufgenommen, und die PKW-Stellplätze und Freiraumnutzung von der angrenzenden nachbarschaftlichen Bebauung abgesetzt.

Mit einem differenziertem Pflanzkonzept wird die biologische Vielfalt im Stadtraum weiterentwickelt und nachhaltig abgesichert.

Höhensituation

Das Grundstück Niedersachsendamm 39 liegt in einem Bereich deutlicher Topographieunterschiede. Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 1,50m ab. Die vorhandenen Topographieunterschiede werden als gestalterisches Element genutzt, um Funktionsbereiche voneinander zu trennen und durch Winkelstützelemente auf der Nordseite des Grundstückes abzufangen.

Nachhaltigkeitskriterien im Außenraum

Die Außenanlagen unterliegen Nachhaltigkeitskriterien wie Umwelt- und Ressourcenschonung sowie Kriterien der Barrierefreiheit als Grundlage der gesellschaftlichen Teilhabe. Es werden langlebige, robuste und wiederverwertbare Materialien verwendet. Als Bodenbeläge kommen Betonsteinpflaster und Klinker zum Einsatz, welche mit dem Materialkonzept des Hochbaus abgestimmt sind. Standortgerechte Pflanzen stammen aus regionaler Herkunft. Das anfallende Regenwasser wird auf den Flächen zurückgehalten, soweit möglich versickert bzw. verzögert abgeleitet.

Gründächer

Die Gründächer werden als Retentionsraum für das anfallende Regenwasser genutzt und sind gleichzeitig begehbare urbane Gärten, die dem Aufenthalt dienen. Es können Gemüse und Kräuter angebaut werden. Bienenstöcke auf dem Dach ergänzen den urbanen Dachgarten. Es ist vorgesehen, die städtebaulich nicht wirksam werdenden Fassaden (am Riegel nach Osten und zum Hof hin) zu begrünen.

Baukörper/ Freiräume

Der Niedersachsendamm zeichnet sich durch ein ansteigendes Höhenprofil sowie großmaßstäbliche Bestandsbauten auf Sockelgeschossen aus. Der quartiersprägenden Ausbildung von Sockelzonen soll auf dem Grundstück durch ein funktional angereichertes Erdgeschoss mit Gemeinschaftsfunktionen und Freiraumzugang Rechnung getragen werden. Die Wohneinheiten für die Studierenden befinden sich ab dem 1. OG aufwärts.

Um annähernd 200 Wohnheimplätze unterzubringen, erlaubt das Grundstück folgende ideale Bebauung:

Ein Hauptgebäude an der südwestlichen Grundstücksecke mit städtebaulicher Wirkung zum Niedersachsendamm und als Gegenüber des Gewobagebäudes, sowie einen zweispännigen Riegel der die Tiefe des Grundstücks optimiert nutzt.

Zwischen den beiden Baukörpern erschließt sich das Grundstück vom Niedersachsendamm aus in einen begrünten Innenhof hinein.

Raum- und Funktionsprogramm

Zum Innenhof hin lagern sich die Gemeinschaftsräume an, die über eine Pergola miteinander verbunden sind:

- Foyer mit Empfang und Erschließung
- Aufenthaltsräume mit „Work-Spaces“ im EG sowie auf jedem Geschoss des Riegels
- Wasch- und Trockenräume im EG
- im EG

Diese Räume liegen geschützt und die Nachbarn schützend. Im Sockelgeschoss befinden sich außerdem das Housekeeping, die Werkstatt, Lagerräume und Paketraum sowie Fahrradabstellanlagen und Parkraum, der zu den Nachbarn hin durch den grünen Saum entlang der Grundstücksgrenze eingefasst wird.

Es sind folgende Wohnformen in der Nutzungskonzeption vorgesehen:

2 barrierefreie Einzelapartments im EG
2 WGs für 2-4 Personen im DG
7 Zwei-Zimmer (für Eltern mit Kind/ für Paare/ für Betreute), die ggf. in Einzelapartments zu unterteilen sind
12 barrierefrei ausbaubare Einheiten
bei insgesamt 198 Einzelapartments, die baulich zusammen zu legen sind.

Bauweise

Eine in Verbindung mit Nachhaltigkeitskriterien geforderte flexible Nutzbarkeit ergibt sich nicht aus der Zusammensetzung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, sondern im Wesentlichen aus der Flexibilität des modularen und standardisierten Bauens auf der Basis von Grundmodulen von 20qm. Diese ermöglichen einen flexiblen Ausbau mit Einheiten von 2 x 20 qm oder 3 x 20 qm oder 4 x 20 qm, was sehr einfach eine vielfältige Nachnutzung sichert. Die soziale Qualität ist durch Gliederung und Struktur der Baukörper, räumliche Qualität der Gemeinschafts- und Verkehrsflächen, sowie der Angebote im Außenraum dargestellt.

Dichte der Bebauung

Auf dem 4272 m2 großen Grundstück ergibt sich überschlägig mit Stand vom 05.03.2019 eine GRZ von: 0,48 und eine GFZ von: 2,1.

Realisierungsmodell zum Planungs- und Bauverfahren

Eine Umsetzung ist nach entsprechender Beschlusslage im Haushalt für den Grunderwerb durch die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz für das Studierendenwerk Bremen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten zeitnah angedacht.

Nachhaltigkeits- und Energiekonzept

Die gesetzlichen Anforderungen EEWärmeG und EnEV 2016 zum Zeitpunkt der Planung werden erfüllt. Darüber hinaus ist angestrebt mit dem Einsatz eines BHKW ca. 2/3 des Wärme- und Strombedarfs zu decken. Die Spitzenlast ist über Gas-Brennwert und Pufferspeicher abgedeckt. Auf den Dachflächen können Solarstromanlagen montiert werden.

Anforderungen zur Barrierefreiheit und Rollstuhlgerichtigkeit
(01.10.2015)

Die bisherigen Planungen legen die Landesbauordnung zugrunde und orientiert sich an Abstimmungen zu bereits realisierten Wohnheimen, wonach alle Wohngeschosse und Funktionsbereiche barrierefrei sein müssen und wonach bei mehr als zwanzig Wohnungen zukünftig mindestens zwei dieser Wohnungen „uneingeschränkt mit dem Rollstuhl zugänglich und nutzbar“ sind (sog. R-Anforderungen nach DIN 18040-2).

Alle Wohngeschosse sind in der vorliegenden Planung barrierefrei, mittels Aufzügen erreichbar. Der Barrierefrei-Grundstandard ist in der grundsteuerbefreiten Variante der Wohneinheiten mit knapp unter 20m² realisierbar. Für eine rollstuhlgerichte Wohneinheit werden insbesondere wegen der größeren Bewegungsflächen im Bad mindestens 26m² benötigt.

Bestandteil der DIN 18040 ist die Berücksichtigung für Seh- und Hörgeschädigte in der Bauausführung durch visuelle Informationen für Sehbehinderte und auditive Informationen für Menschen mit eingeschränktem Hörvermögen. Ziel dieser Maßnahme ist die lückenlose Informations- und Leitkette von der Grundstücksgrenze bis in die jeweilige Wohnung. Der Stand der Entwurfsplanung zeigt beispielhaft 12 rollstuhlgerichte Wohneinheiten, wovon 2 im Erdgeschoss ausgebaut werden.

Das Grundrisskonzept lässt es baulich zu, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Anteil an rollstuhlgerichten Wohneinheiten dem konkreten Bedarf angepasst werden kann. Die Ausführung einer größeren Anzahl an rollstuhlgerichten Wohneinheiten ergibt ein Überangebot zum konkreten tatsächlichen Bedarf an rollstuhlgerichten Wohneinheiten, für zweckgebundene öffentlich geförderte Wohneinheiten des Studierendenwerks, die ausschließlich nur an Studierende der staatlichen Hochschulen im Land Bremen vergeben werden können.

Für den Fall, eines konkreten Mehrbedarfs an rollstuhlgerichten Wohneinheit soll orientiert an Abstimmung zu bereits realisierten Wohnheimen für das Studierendenwerk Bremen AöR als Bauherr mit dem Landesbehindertenbeauftragten in Bremen verabredet werden, dass unter der Voraussetzung, dass ein bauliches Konzept zur Nachrüstung es zulässt, auch eine nur an der Nachfrage / Bedarf orientierte verringerte Anzahl realisiert werden kann. Nach Bedarf oder Anforderung des Lan-

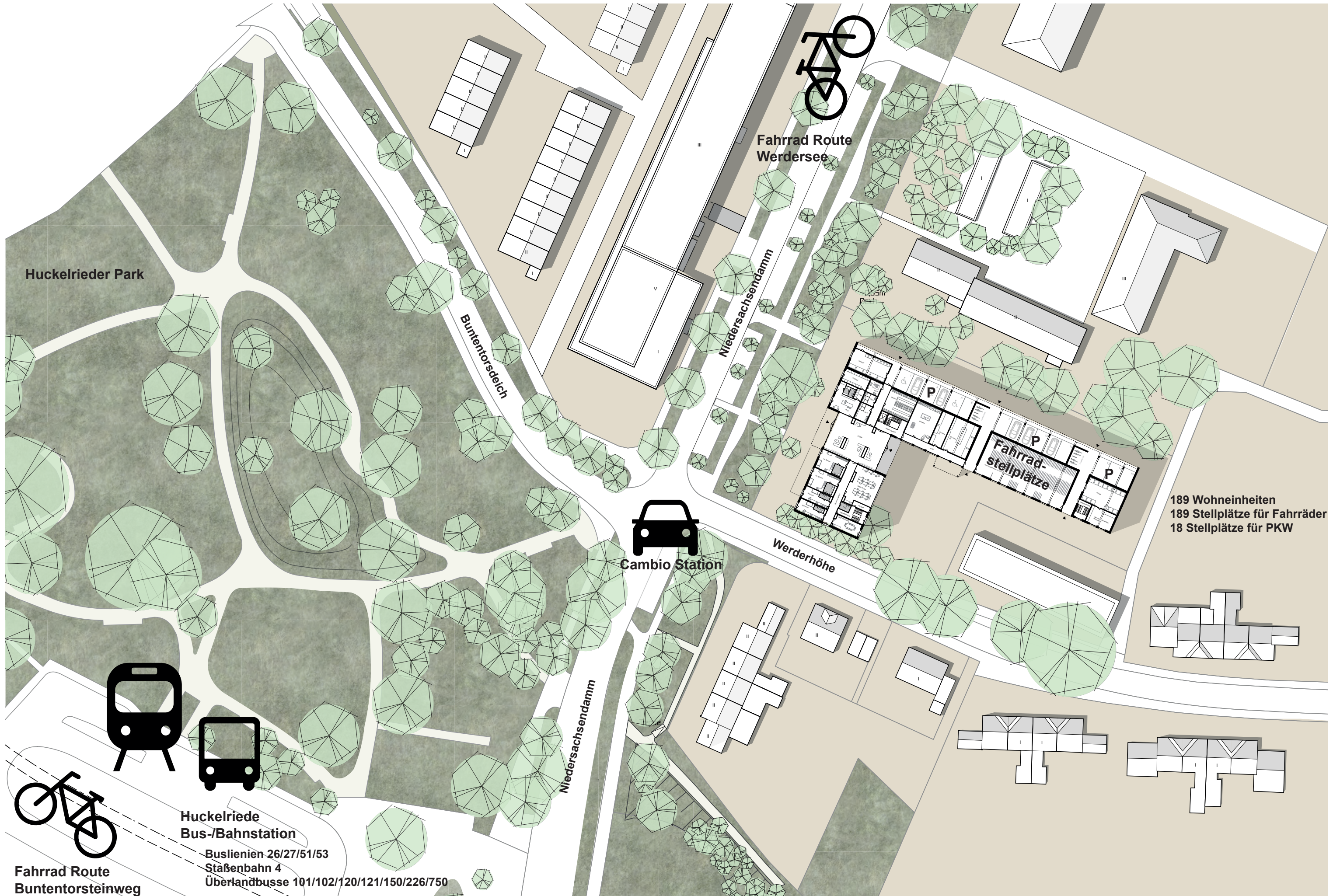
desbehindertenbeauftragten würde das Studierendenwerk Bremen AöR zu einem späteren Zeitpunkt weitere rollstuhlgerichte Wohneinheiten (bis zu 14 WE) herrichten können.

Entsprechend dieser Selbstverpflichtung wäre auf der Grundlage der Stellungnahme des Landesbehindertenbeauftragten im noch durchzuführenden erforderlichen Genehmigungsverfahren eine Aussetzung der Anforderung auf jede zehnte Wohneinheit rollstuhlgerichtet möglich.

Mit einer solchen Verabredung besteht die Möglichkeit für das Studierendenwerk Bremen statt größerer rollstuhlgerichter Wohneinheiten insgesamt eine größere Anzahl an Einheiten zu realisieren. Diese Verabredung ist nicht für den allgemeinen oder auch geförderten Wohnungsbau anwendbar.

Stand 05.03.2019





Huckelrieder Park

Buntentorsdeich

Niedersachsendam

Fahrrad Route
Werdersee

Cambio Station

Werderhöhe

Fahrrad-
stellplätze

189 Wohneinheiten
189 Stellplätze für Fahrräder
18 Stellplätze für PKW

Huckelriede
Bus-/Bahnhof

Buslinien 26/27/51/53
Stößenbahn 4
Überlandbusse 101/102/120/121/150/226/750

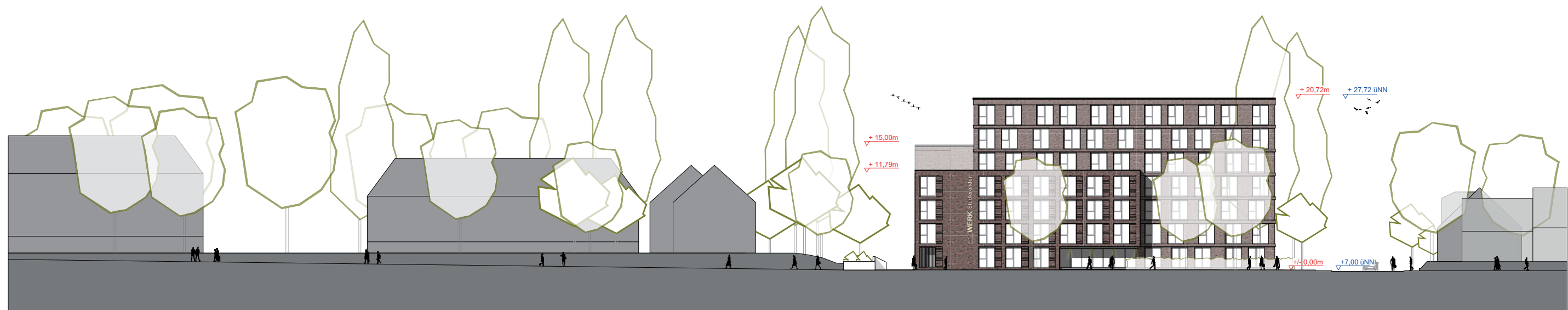
Fahrrad Route
Buntentorsteinweg



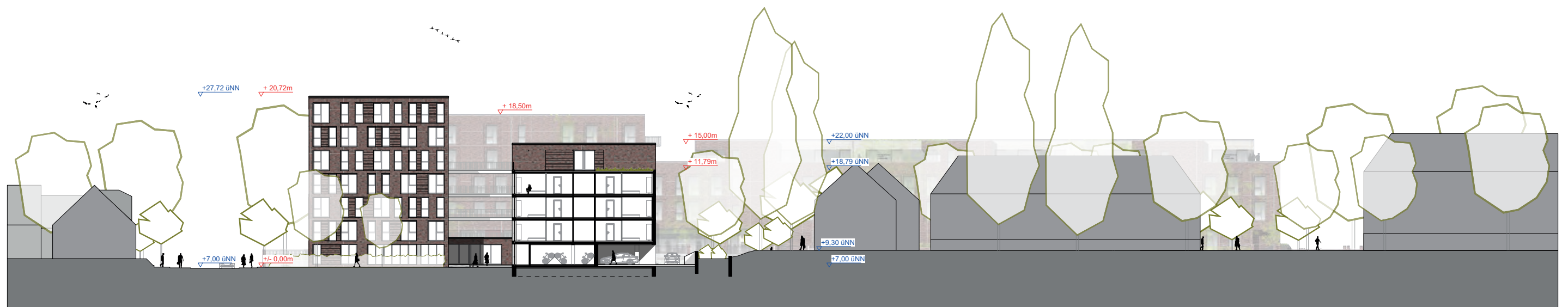




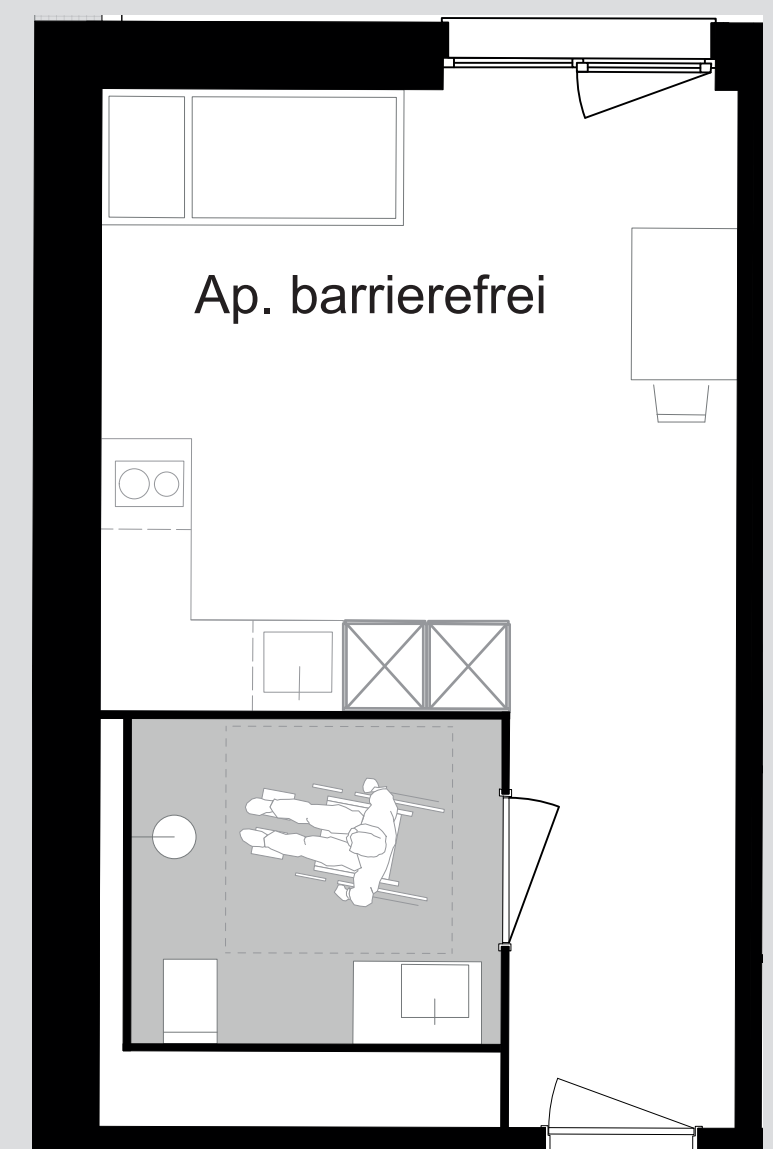
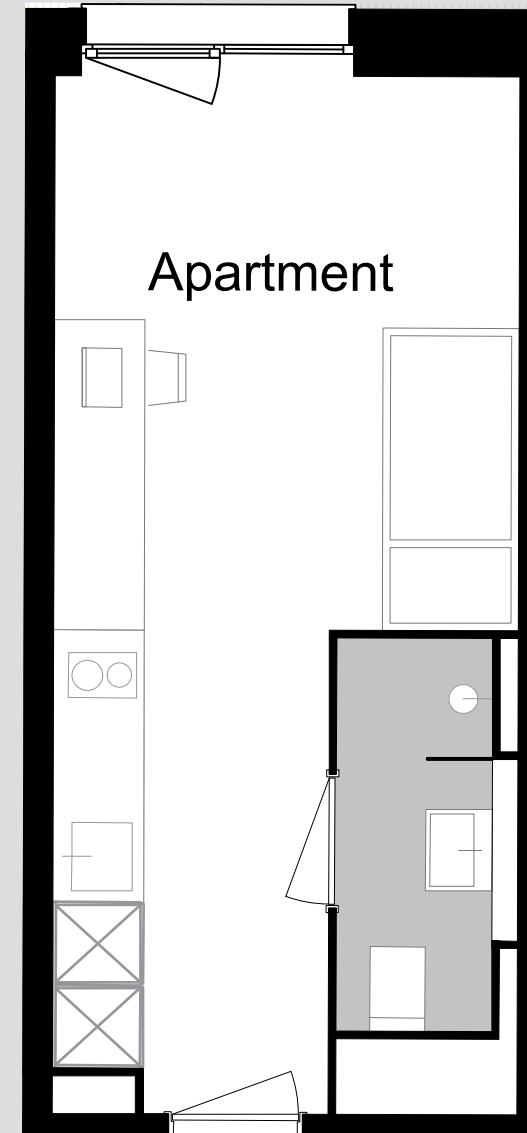
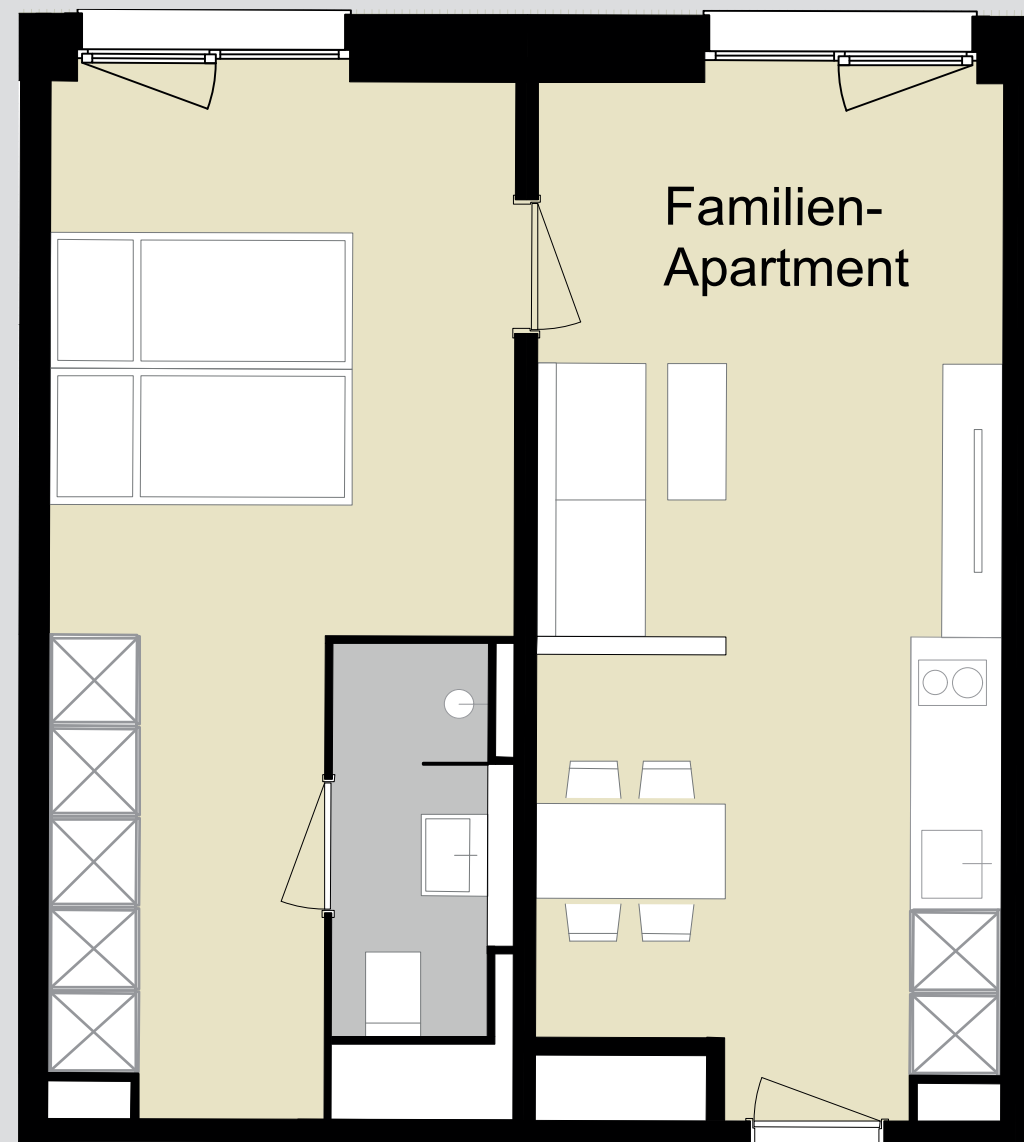


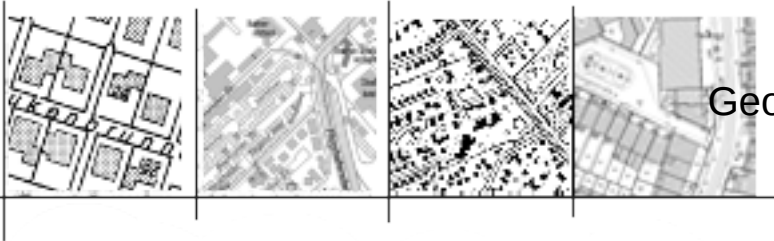












Ausdruck vom 05.03.2019 um 14:39:35

0 10 20 30 40 50m

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. (c) Geobasis-DE/GeoInformation Bremen







m i k r o p o l i s _ Prof. Ulrike Mansfeld
Architektin BDA
Schwachhauser Heerstraße 46a
28209 Bremen

T: +49 - (0) 421 - 336 1956
F: +49 - (0) 421 - 336 1957

mail@mikropolis.net
www.mikropolis.net

in Kooperation mit:

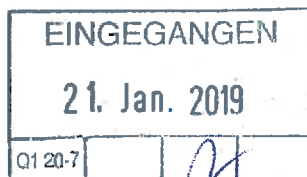
GMD Architekten GmbH
Speicher 1
Konsul-Smidt-Straße 8G
28217 Bremen

T: +49 - (0) 421 - 3651 3651
F: +49 - (0) 421 - 3651 3650

info@gmd-architekten.com
www.gmd-architekten.com

GeoInformation Bremen - Lloydstraße 4 - 28217 Bremen

Immobilien Bremen AöR
Frau Thulesius
Theodor-Heuss-Allee 14
28215 Bremen



Auskunft erteilt
Wilhelm Willnow

Zimmer 20.24

T (0421) 361 10222

F (0421) 361 89469

E-mail
wilhelm.willnow@geo.bremen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens
12.11.2018 / -

Mein Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)

18-41-2-129

Bremen, den 17.01.2019

Grundstück Niedersachsendamm 39 Wertempfehlung

Sehr geehrte Frau Thulesius,

es ist beabsichtigt das Grundstück Niedersachsendamm 39 für eine Neubebauung an das Studierendenwerk Bremen zu veräußern. GeoInformation Bremen ist um eine Wertempfehlung gebeten worden.

Bei dem zu veräußernden Grundstück handelt sich um das Flurstück 100/12 der Flur VL 4 in einer Größe von 4.272 m². Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Wohnheim bebaut, welches von der Käuferin abzureißen ist.

Nach unseren Informationen beabsichtigt das Studierendenwerk auf dem Grundstück ein Wohnheim mit bis zu 175 Apartments mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 8.042 m² zu errichten. Hierzu liegen uns Planunterlagen vom 25.10.2018 und 05.11.2018 vor.

Für das Bauvorhaben ist neues Planungsrecht durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan zu schaffen.

Wir gehen davon aus, dass das Studierendenwerk das zu errichtende Gebäude als Mietobjekt im Bestand hält. Unter Berücksichtigung der von uns als nachhaltig erzielbar eingeschätzten Mieten, haben wir den Bodenwert für das Grundstück über Ertragswertüberlegungen abgeleitet. Von diesem Bodenwert sind die überschlägig ermittelten Abriss- und Freilegungskosten abgezogen worden.

Vor diesem Hintergrund empfehlen wir von einem Bodenwert von **mindestens 350,- €/m²** auszugehen.

-2-

Sollte die tatsächlich zu realisierende BGF von den für die Wertermittlung unterstellten 8.042 m² abweichen, ändert sich auch der Bodenwert. Wir empfehlen je 100 m² BGF Mehr- oder Minderausnutzung den Kaufpreis für das Grundstück um 20.000 € zu ändern.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben und stehen für Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Willnow