

## Gemeinsam bauen in Bremervörde

### A - Planungskonzept

1. Baugemeinschaftskonzept + Gebäudegliederung + Parkplätze
2. Laubengangerschließung + Gebäudebegrünungskonzept
3. Wohnungsflexibilität + Familienzyklus + Gebäudetyp E
4. Fassadenausbildung + Materialbaukasten + Gestaltungsregelungen

### B - Realisierungskonzept

1. Verfahrensvorschlag
2. Kostenansätze + Kostenrahmen
3. Fördermöglichkeiten
4. Beispielprojekt + Kontakt

Posen



Die Häuserzeilen der Städte machen das Bestreben der Familien, sich gleichzuordnen und auszuzeichnen sichtbar. Wolfgang Braunfels



Zamosc

## Qualitäten historischer Stadtgestaltung individuelle Bürgerhäuser als Vorbilder

### Ensembles – Vielfalt in der Einheit

ortstypisch abgestimmte Merkmale-  
**Konstanz-** und **Abweichungsfaktoren**  
bestimmen den Geist des Ortes „genius loci“

- Parzellenbreiten (schmal bzw. breit)
- Geschossgliederung (3-4 Höhenzonen)
- Erdgeschossausbildung (Läden / Arkaden)
- Fensterachsen, -proportionen, -sprossen
- Fassadenproportionen

#### •aber

- individuell variierte Traufhöhen
- individuell variierte Giebelabschlüsse
- individuelle (meist pastelle) Farbgebung
- individuelle Ornamentik / Details

Wir brauchen einen Rahmen und ein Ziel, aber der Weg dahin muss offen sein. Joe Kaeser

## Regeln als Gestaltungsgrundlage



### Genius loci charakteristischer Stadtgestaltung -

Unterschiedliche **Konstanzfaktoren** tragen zu den jeweils ausgewogenen Ensemblewirkungen bei: ähnliche Fassadengliederung durch Fachwerk und EG-Ausbildung, Fenstergliederungen, Parzellenbreiten und Gebäudehöhen.

## Qualitäten historischer Stadtgestaltung individuelle Bürgerhäuser als Vorbilder



### Material, Konstruktion + Form prägen die Orte individuell

Die unterschiedliche Ausbildung der Giebdreiecke, die Variation der (stehenden) Fenster und der abgestimmten Material- und Farbgebung prägen am Prinzipalmarkt in Münster den genius loci.

# Business Improvement Districts für Niedersachsen

Wie beeinflussen Einzelmerkmale die Gesamtattraktivität einer Stadt?

## Zum Stellenwert der Ortsbildqualität



„Es gibt keine guten, lebensfähigen Gemeinschaften ohne gut gestaltete Räume.“

Wilhelm Vossenkuhl (Philosoph)

Ortsbildgestaltung ist Baukultur!

# A - Planungskonzept

## Vielfältig, kleinteilig und lebendig

Die Idee ist naheliegend: Privatleute schließen sich zusammen, um gemeinsam ihre Vorstellungen von Wohnen, Arbeiten und Leben in der Stadt zu verwirklichen.

## Identifikation und Einbindung

Zu den wichtigsten Aufgaben des heutigen Städtebaus gehört die soziale und funktionale Durchmischung der Quartiere sowie die Schaffung von Identifikationsorten. Baugemeinschaften tragen dazu wesentlich bei.

## Die Gemeinschaft der Gemeinschaften

Kooperieren mehrere Baugemeinschaften, so lassen sich auch übergeordnete Projekte zielgerichtet umsetzen – etwa der gemeinsam genutzte Innenhof oder die Tiefgarage unter dem Baublock.

## Pluspunkte

- Individuelle Wünsche bei Ausstattung und Raumaufteilung können in besonderem Maße einfließen
- Mitsprache bei der Gestaltung der Fassade und der Gemeinschaftsbereiche
- Realkostenabrechnung – jeder Mitbauer bezahlt nur die echten Entstehungskosten, auch bei Sonderwünschen
- Deutliche Kosteneinsparung, da keine Kosten für Bauträger, Makler oder Vermittler
- Bemessungsbasis für Grunderwerbsteuer und Notarkosten ist in der Regel nur der Grundstückswert
- Bereits während der Planungs- und Bauzeit formiert sich die Hausgemeinschaft
- Teilungsvertrag, Hausordnung und Verwalterbestellung sind von den Mitbauern beeinflussbar
- Hohe Identifikation der Nutzer mit dem Gebäude und dem Ort

## Bauen in der Gemeinschaft

Auszüge aus der Broschüre planen-bauen-leben der Stadt Tübingen zum gemeinschaftlichen Bauen

# Baugemeinschaftskonzept für Bremervörde – 5 Häuser Kirchenstraße 1-3

1



- Hauseinheiten Nr. 1 – 5 = violett
- Erschließung gemeinsam = türkis (Laubengang)
- Allgemeinfläche Grundstück = lichtblau
- ggf. öffentliches WC = blau

Parzellenbreiten und Gebäudekubaturen orientieren sich an ortsüblichen Größenordnungen.

Haus Nr.1 ist Starterhaus mit Treppe und Aufzug ggf. unterkellert mit zweiseitiger Erweiterung.

Die Gesamtfläche des bebaubaren Grundstücks beträgt ca. 1.250 m<sup>2</sup> zuzügl. Flächenanteil für Stellplätze.

Ähnliche aber nicht zwingend gleiche Parzellen und Gebäudehöhen bzw. Dachneigungen sorgen für Abwechslung und Vielfalt in der Hausfront.

Die Flurstücke 117/6 und ggf. teilweise 151/119 bzw. 166/120 könnten in Abstimmung mit den Nachbarn gemeinsam für Einstellplätze genutzt werden und die rückwärtigen Zufahrten zu den Grundstücken 116/3, 151/119 und 166/120 sicherstellen.

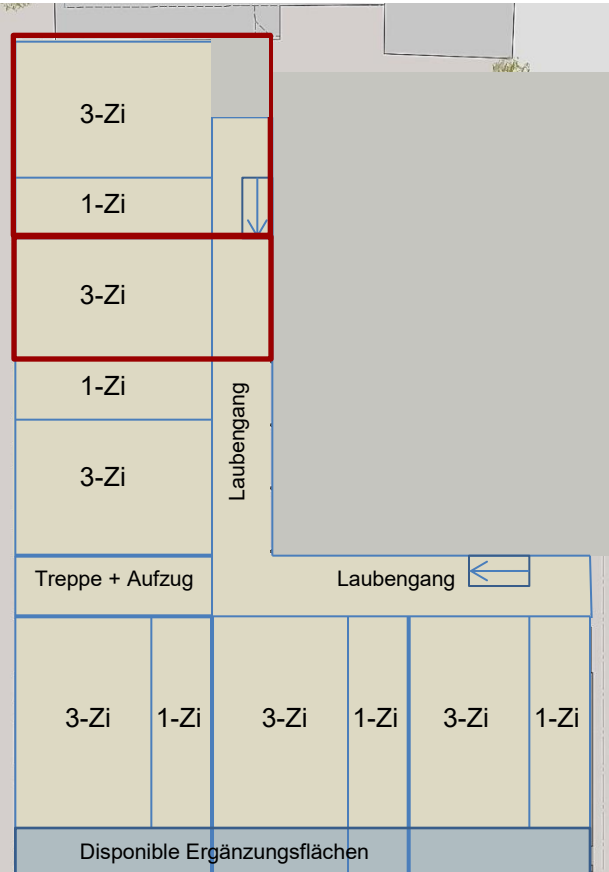
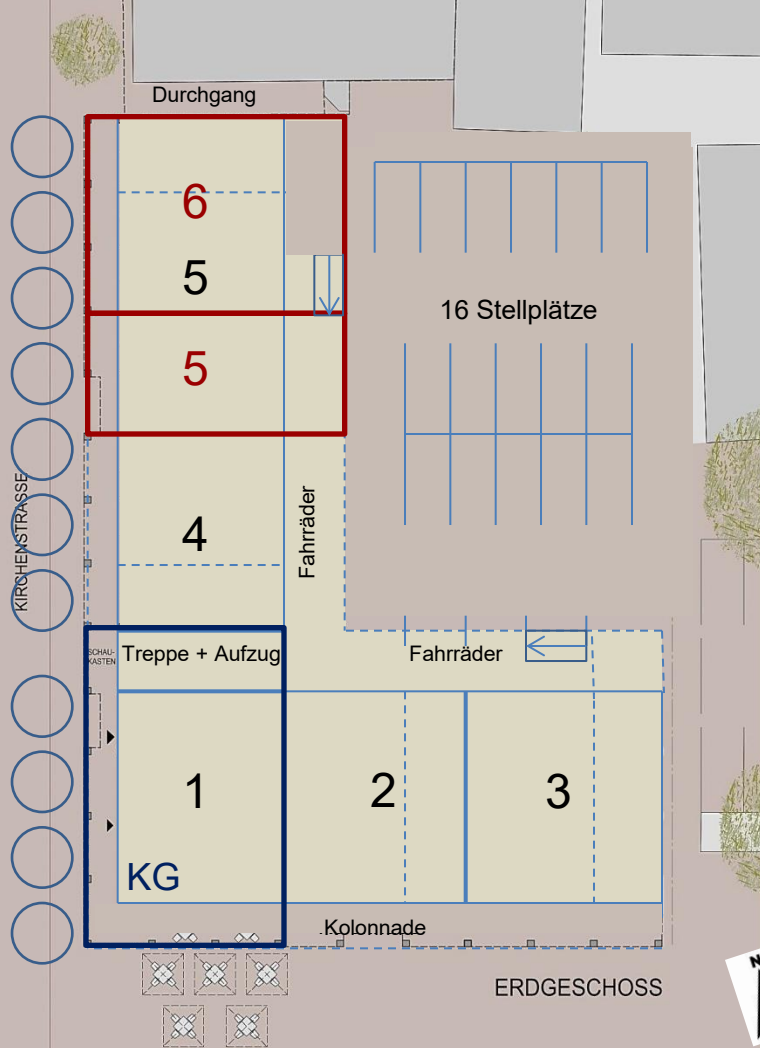
Öffentliche +  
Private Grünstrukturen



**BauKulturLand**  
zwischen Elbe und Weser

# Gebäudegliederung - Schemaaufteilung

# 1



Kombinationsmöglichkeiten zur Variation

5 bzw. 6 Hauseinheiten

Wohnungsgrößen

1-Zi = 34 m<sup>2</sup> (+ 3 m<sup>2</sup>)

3-Zi = 75 m<sup>2</sup>

4-Zi = 92 m<sup>2</sup>

5-Zi = 109 m<sup>2</sup>

Laubengang je Ebene bei

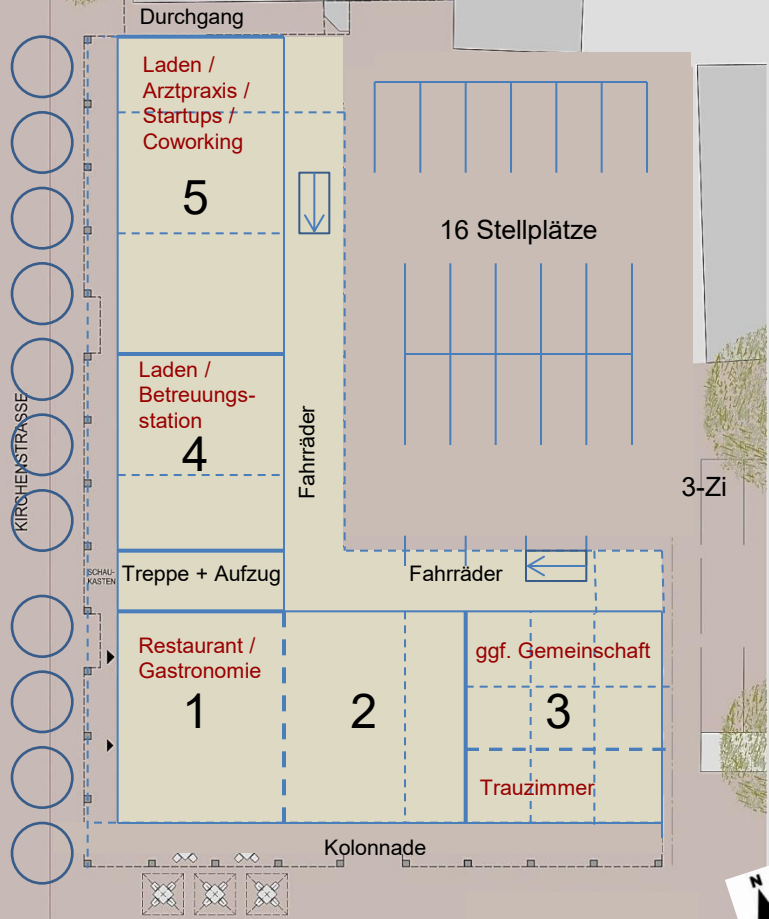
2,50m Breite 108 m<sup>2</sup>

Treppenhaus 38 m<sup>2</sup>

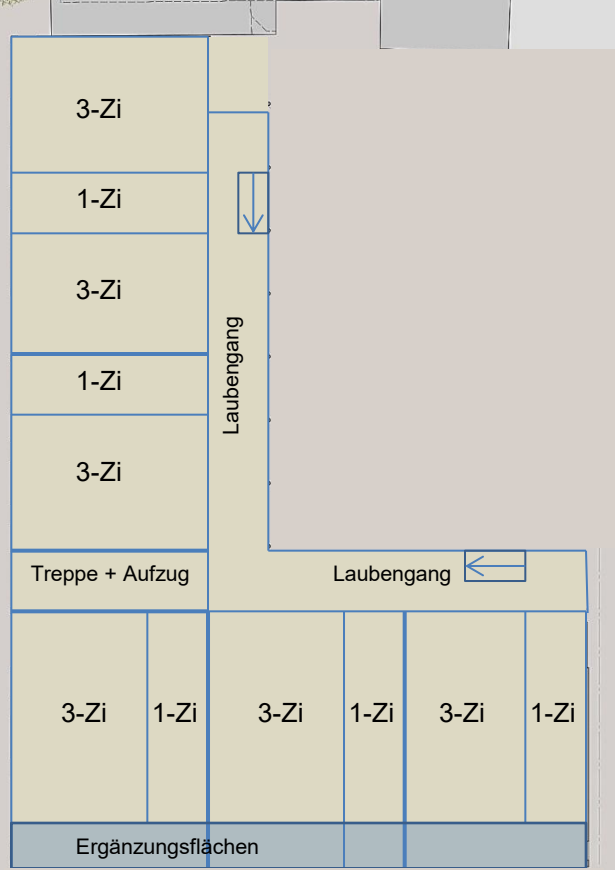
Erg.flächen (1/2/3) 6 x 26 m<sup>2</sup>

# Gebäudegliederung - Schemaaufteilung

# 1



Belegungsvarianten EG



Belegungsvarianten OGe

## Flächenüberschlag

Haus 1		
KG	Technik NNF	ca. 150m <sup>2</sup>
EG	Gewerbe	107m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnen	75+34= 109m <sup>2</sup>
2.OG	Wohnen	75+34= 109m <sup>2</sup>
DG	Wohnen	70m <sup>2</sup>
		<b>395m<sup>2</sup></b>
Haus 2		
EG	Gewerbe	132m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnen	75+34= 109m <sup>2</sup>
2.OG	Wohnen	75+34= 109m <sup>2</sup>
		<b>350m<sup>2</sup></b>
Haus 3		
EG	Gewerbe	132m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnen	75+34= 109m <sup>2</sup>
2.OG	Wohnen	75+34= 109m <sup>2</sup>
		<b>350m<sup>2</sup></b>
Haus 4		
EG	Gewerbe	91m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnen	75+34= 109m <sup>2</sup>
2.OG	Wohnen	75+34= 109m <sup>2</sup>
DG	Wohnen	70m <sup>2</sup>
		<b>379m<sup>2</sup></b>
Haus 5		
EG	Gewerbe	140m <sup>2</sup>
1.OG	Wohnen	75+75+34= 184m <sup>2</sup>
2.OG	Wohnen 7	5+75+34 =184m <sup>2</sup>
		<b>508m<sup>2</sup></b>
HNF gesamt ca.		<b>1982m<sup>2</sup></b>
NNF gesamt ca.		<b>620m<sup>2</sup></b>
(Treppe/KG/Laubengang)		

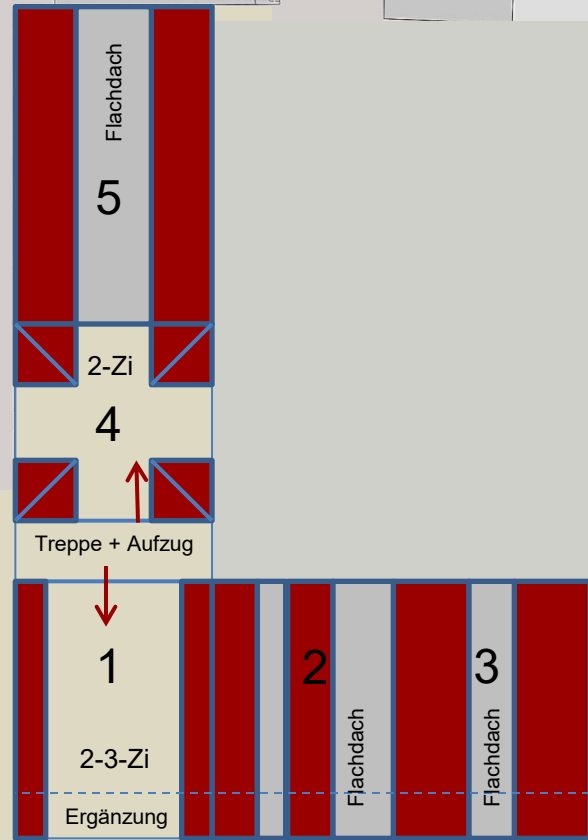
# Gebäudegliederung - Schemaaufteilung

# 1

Die Gebäude 1 und 4 liegen direkt am zentralen **Treppenhaus mit dem Aufzug** und lassen sich daher im Dachgeschoss direkt und ohne Nutzung eines Laubenganges erschließen.

Die angegebenen Flächenzahlen dienen nur zur Orientierung.

Die zwischen den geneigten Dachflächen (rot) liegenden Flachdachbereiche können für von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbare **Fotovoltaik**elemente genutzt werden.



Flächenüberschlag

**Haus 1**

DG Wohnen ca. 70m<sup>2</sup>

**Haus 4**

DG Wohnen ca. 50m<sup>2</sup> - 70m<sup>2</sup>

Die Flächen im Dachgeschoss sind ggf. auch als Mehrzweckräume oder Gästeappartement nutzbar.

Dachgeschoss

## Beispiel

# Außenerschließung mit offenem, verglasten Laubengang

Umbau einer 50er-Jahre Siedlung mit vorgestellten Balkonen und abgerückten verglasten, kommunikationsfördernden Laubengängen. Mit nur 2 Aufzügen wird jede Wohnung barrierefrei erschlossen.

Bauherr: StäWoG Bremerhaven  
Architekt: Hans-Joachim Ewert

## Merkmale

Moderne Materialien und unkonventionelle Konstruktionen erzielen eine neue Qualität!

Deutscher Bauherrenpreis 2018



2



## Beispiel

# Seniorenwohnanlage Harsefeld 2001 mit geschlossenem Laubengang

2



Geschlossen verglaste Laubengänge bieten den Bewohner\*innen geschützte Sitz- und Kommunikationsfläche direkt vor den Wohnungen für Nachbarschaftsplausch zur Förderung der Wohngemeinschaft.

Architekten: Lothar Tabery + Prof. Heiner Tomhave

## Beispiel

# Genossenschaftliches Wohnen mit offenen Laubengängen

2

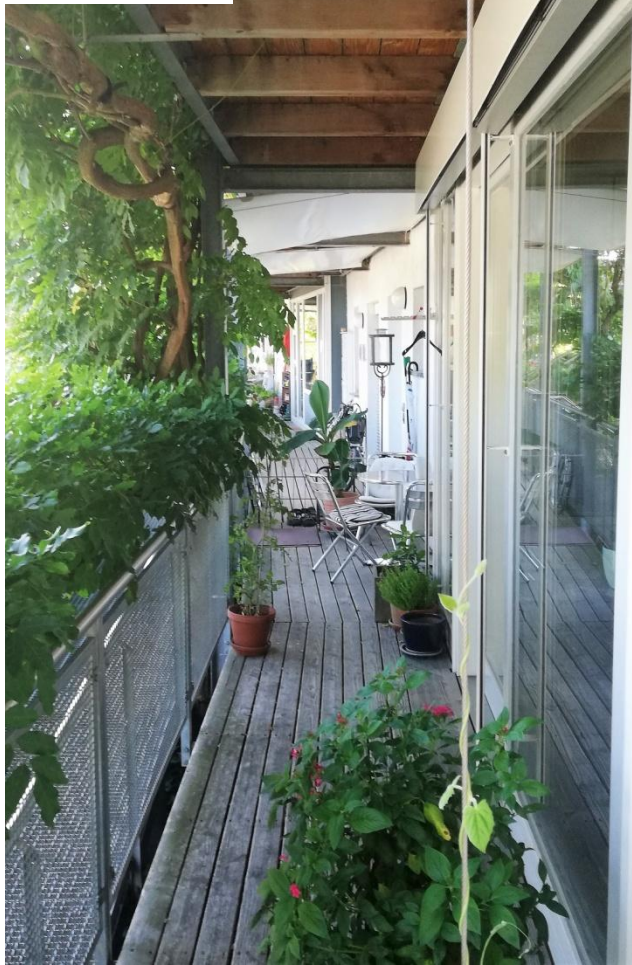


Vorgefertigte Holzbauelemente bieten ökologische und ökonomische Vorteile.  
Offene Stahltreppen erschließen zwei Gebäude.

Bad Belzig im Fläming

Architekt: Praeger Richter Architekten

## Beispiele



Offene begrünte Laubengänge bieten zusätzlichen Klimaschutz.

2



Mieterbeete im Hof oder auf den Laubengängen

Karlsruhe Öko-Siedlung  
Geroldsacker  
Architekten: Löffler & Schneider

#### A – aktiv

Kleine Einheiten, viele Türen (15–20 Türen auf 100 Meter)  
Vielfältige gemischte Nutzungen  
Keine fensterlosen und nur wenige passive Fassaden  
Reizvolle Fassadenreliefs  
Überwiegend vertikal gegliederte Fassaden  
Gute Details und Materialien



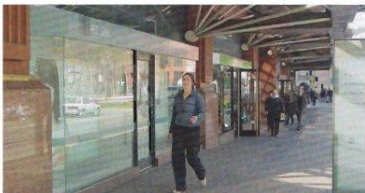
#### B – freundlich

Relativ kleine Einheiten (10–14 Türen auf 100 Meter)  
Etliche verschiedene Nutzungen  
Einige fensterlose und passive Fassaden  
Gut gegliederte Fassaden  
Viele Details



#### C – gemischt

Große und kleine Einheiten (sechs bis zehn Türen auf 100 Meter)  
Ein paar unterschiedliche Nutzungen  
Etliche fensterlose und passive Fassaden  
Minimal gegliederte Fassaden  
Wenige Details



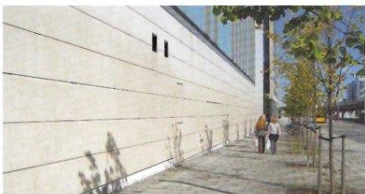
#### D – langweilig

Großformen (nur zwei bis fünf Türen auf 100 Meter)  
Kaum unterschiedliche Nutzungen  
Viele fensterlose oder reizlose Bauten  
Wenige oder gar keine Details



#### E – passiv

Großformen (zwei oder gar keine Türen auf 100 Meter)  
Keine offensichtliche gemischte Nutzung  
Fensterlose oder passive Fassaden  
Gleichförmige Fassaden ohne Details und ohne Reiz

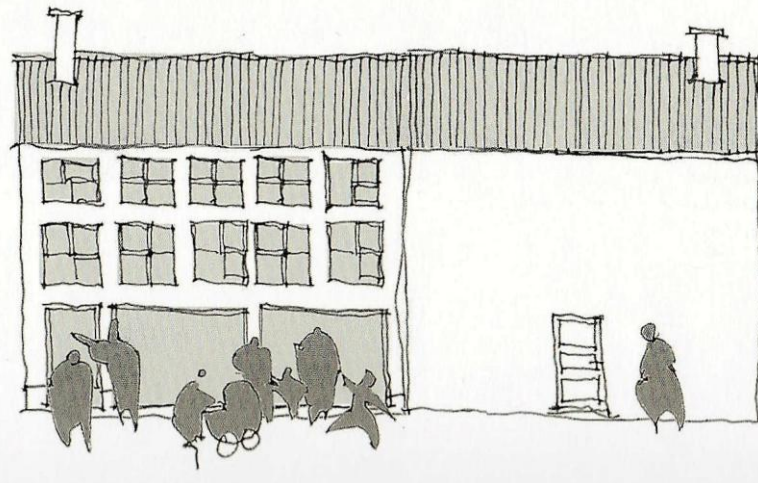


Quelle: Jan Gehl „Close Encounters with Buildings.“ In: Urban Design International, Nr. 1 (2006)  
Weiterentwickelt von: Gehl Architects – Urban Quality Consultants, 2009.

## Elemente aktiver Fassadengestaltung im Erdgeschoss (nach Jan Gehl)

# 4

- Kleine Einheiten, viele Türen (Ein- und Ausgänge)
- Vielfältige, gemischte Nutzungen
- Keine fensterlosen / passiven (zugeklebten) Fassaden
- Reizvolle Fassadenreliefs (Oberflächen + Farben)
- Überwiegend vertikal gegliederte Fassaden
- Begrenzung gleichartiger Wiederholungen
- Gute Details und (ansprechende) Materialien



Eine 2003 in Einkaufsstraßen von Kopenhagen durchgeführte Studie hat gezeigt, dass vor abwechslungsreich strukturierten, aktiven Fassaden siebenmal mehr Aktivitäten stattfinden als vor geschlossenen, passiven Gebäudefronten.<sup>11</sup>

Entwurf: Steffen Braun



2023 prämiertes Studentenentwurf

Entwurf: Ahrens+Grabenhorst



2017 Wettbewerbsentwurf 1. Preis.

## Kleinteilige Parzellengliederung oder großes Gesamtgebäude?

# 4



Vergleichsbeispiele  
mit gekappten  
Giebeln (Krüppel-  
walm) aus dem  
historischen  
Bremervörde  
als **Einzelhäuser**



Vergleichsbeispiel  
**Gesamtgebäude** mit  
addierten Giebeln aus  
Groningen - Hotel  
Grote Markt

Realisierungsvariante mit Raster + Loggien für die Rathausmarkt-Nordseite - Südansicht

4

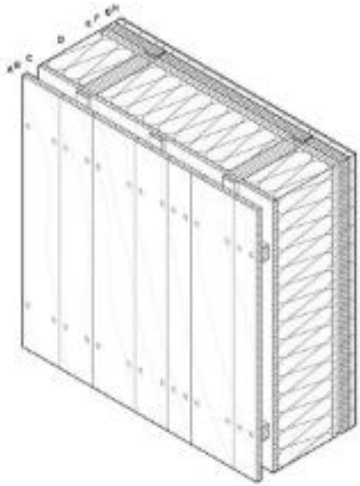


Vorentwurfsskizze Lothar Tabery

# Beispiel zur Umsetzungsmöglichkeit

## Vorgefertigte Außenwand- / Trennwand- und Deckenelemente in Holzbauweise

4



### Außenwand, Holzrahmenbauweise

- A Vertikale Schalung aus Lärchenholz, sägerau, Wechselfalz
- B Hinterlüftungsebene Fassade mit UK Holz Grund- und Traglattung
- C Unterdeckplatte DWD, als zweite wasserführende Schicht
- D Holzständerwerk
- E Einblasdämmung
- F Aussteifende OSB-Platte, luftdicht abgeklebt
- G Verzinktes C-Profil, entkoppelt montiert
- H Gefachdämmung, Mineralwolle
- H Gipsplatte, gespachtelt, Lehnfarbe



# B - Realisierungskonzept

## Umsetzungsvarianten + Verfahrensalternativen



- Umsetzungsvariante a : Gesamt-Realisierung durch 1 Investor
- Umsetzungsvariante b : Realisierung durch bis zu 5 Investoren
- Umsetzungsvariante c : Realisierung durch **Baugemeinschaften**
- Umsetzungsvariante d : Realisierung durch b + c

## Vorschlag: Gemeinsam bauen!

Wohnungen + Gewerbeflächen in Baugemeinschaft(en)

### Gemeinschaftseigentum mit anteiliger Zuordnung:

- Treppenhaus mit Aufzug
- Laubengänge in den Etagen
- Freiflächen mit Stellplätzen
- Keller unter Haus 1 mit Haustechnik + Abstellräumen

Die Lage der vorderen und hinteren Fassadenfronten, sowie die Geschosshöhen sind verbindlich!  
Die Einhaltung der Gestaltungsregeln muss vertraglich und durch Gestaltungscoordination rechts-  
sicher vereinbart werden!

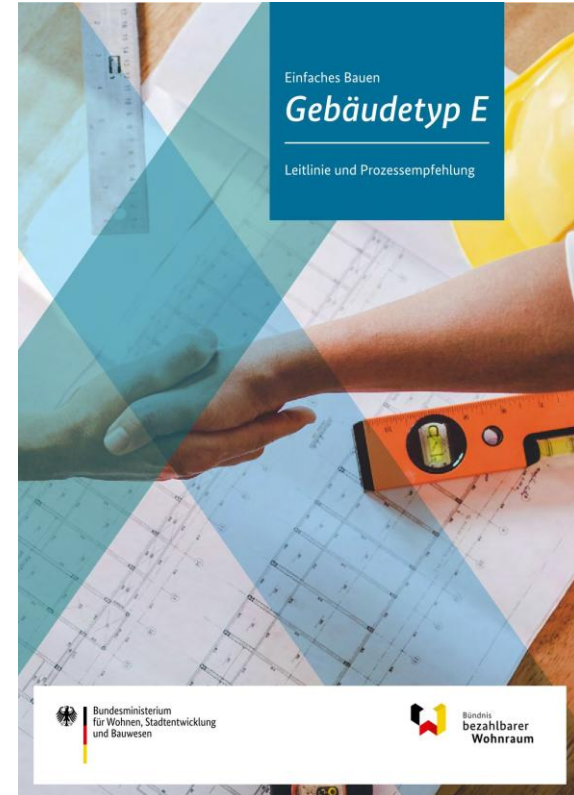
## Ablauf Baugemeinschaftskonzept mit Projektkoordination

1. Interessenbekundungsverfahren  
**A:** Privat    **B:** Öffentlich (Stadt BRV)
  - > Interessengemeinschaft
1. Projektplanung / Rahmenbedingungen
  - > Planungsgemeinschaft
2. Grundstückserwerb / Baubeginn
  - > Baugemeinschaft
3. Vertragsrechtliche Festlegungen
  - > Eigentümergemeinschaft

### Besonderheiten:

- Gründung Steuerungsgruppe / Grundstücksregelungen
- Festlegung der Projektkoordination
- Klärung von Baugemeinschaft, Baugruppe oder Baugenossenschaft
- Bildung von Bauteams nach Hamburgstandard / Gebäudetyper

Vergleichsweise niedrige Baukosten sind nur zu erreichen, wenn alle planerischen, technischen und rechtlichen Möglichkeiten genutzt werden.



## Prozessschaubild: Bildung von Bauteams – Bauherr, Architekt:in, Baupartner:in

## + Projektkoordination



Beispieldarstellung für die Erstellung von Bauteams im Rahmen des Hamburg Standards als Möglichkeit zur Kostensenkung

\*Abkürzungsverzeichnis:

LPH 5: Leistungsphase 5 gem. HOAI;

GU: Generalunternehmer: Der Generalunternehmer erbringt im vorliegenden Schaubild ab LPH 5 selbst Planungsleistung.

## Fördermöglichkeiten (Angaben unverbindlich – ohne Gewähr)

### Fördermöglichkeiten über die KfW

1. Kredit Nr. 297 / 298 - möglich bis 150.000,- € / Wohnung ab 2,2% Zins\*  
Klimafreundlicher Neubau von Wohngebäuden  
Bedingung: Effizienzniveau 40 – keine fossilen Energien oder Biomasse
2. Kredit Nr. 296 - möglich bis 100.000,- € / Wohnung ab 1,0% Zins\*  
Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment  
Bedingung: Effizienzniveau 55 – keine fossilen Energien oder Biomasse  
Mindestanzahl von Wohnräumen in Bezug auf die Wohnfläche  
1-Zi bis 40 m<sup>2</sup>  
2-Zi bis 55 m<sup>2</sup>  
3-Zi bis 70 m<sup>2</sup>  
4-Zi bis 85 m<sup>2</sup> + 15m<sup>2</sup> für jedes weitere Zimmer

- Die Zinssätze sind von den aktuellen Bedingungen abhängig!

### Mietwohnraumförderung Niedersachsen – NBank

Bedingungen: Einkommensgrenzen / festgelegte Miethöhe Eigenleistung Wohnungsgrößen vergleichbar KfW, 25% - Darlehen bis 75.000,- € + 7.500,- € für jedes Kind etc.

## Bundesförderung für effiziente Gebäude

### Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude

Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen

Das Wichtigste in Kürze - Förderkredit ab 1,46 % effektivem Jahreszins ....(der jeweils gültige Zinssatz kann sich ändern!)

- für Neubau und Erstkauf
- bis zu 150.000 Euro je Wohnung
- für Privatpersonen, Unternehmen und andere Investoren
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

Die Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit von Bundesmitteln.

Ein Rechtsanspruch auf die Förderung besteht nicht.

### Weitere Unterstützungsinstitutionen besonders für Baugemeinschaften:

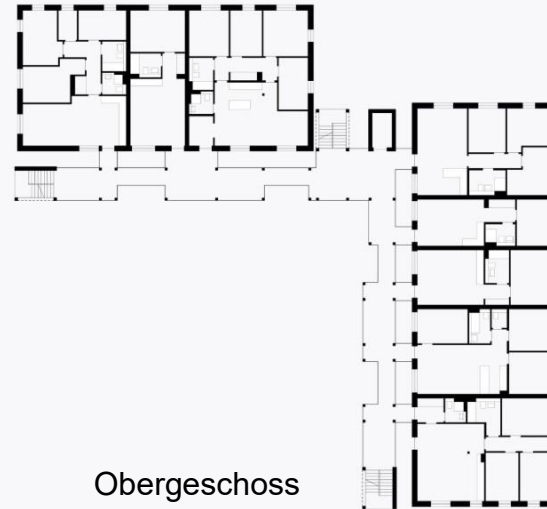
Bundesverband der Baugemeinschaften [www.bv-baugemeinschaften.de](http://www.bv-baugemeinschaften.de)

Volksbanken: Baugemeinschaft eingeben in: [www.vr.de](http://www.vr.de)

## 4. Beratung + Projektkoordination / Exkursion

# 4

### Beispielprojekt fertiggestellt 2025



Obergeschoss

Laubengänge mit Lichtschneisen verbinden zwei breite Häuser. Die gemeinsame Vertikalerschließung erfolgt über eine zentrale Treppe und einen Aufzug, sowie ggf. über zwei Nottreppen.

Fotovoltaik auf den Flachdächern. Gemeinschaftsraum und Co-Working Räume im Erdgeschoss.

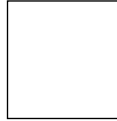
Genossenschaftswohnen in **HH-Harburg-Marmstorf**: „Wohnen hoch 3“ [w3-harburg.de](http://w3-harburg.de)

3164 m<sup>2</sup> **Brutto**-Grundfläche

24 Wohnungen für 1-5 Personen 40 – 110 m<sup>2</sup>

+ Gemeinschaftsraum + Co-Working Bereich im EG

Angabe Baukosten 5,6 Millionen Euro

**Interessenbekundung zum Vorhaben  
Gemeinsam bauen in Bremervörde**

Name:

Vorname:

Telefon:

Email:

Nutzbare Flächen innerhalb der Hauseinheiten	Fläche ca. m <sup>2</sup>	Eigentum	Miete	Anzahl oder Größe
Laden/ Gewerbefläche/ Lokal	diverse			
1-Zimmerwohnung	34			
2-Zimmerwohnung	47 oder 62			
3-Zimmerwohnung	75			
4-Zimmerwohnung	92			
5-Zimmerwohnung	109			
Hausetage	109 oder 184			
Hauseinheit	379 bis 508			

Angaben für eine – unverbindliche – **4**  
Interessenbekundung zur  
Beteiligung beim Vorhaben:  
„Gemeinsam Bauen in Bremervörde“

**Kontakt:**

Kultur- und Heimatkreis / Forum BauKulturLand

Hans Luettke : 04761-9262387

Lothar Tabery : 04761-747494

lohartabery@outlook.de