

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart Waldwinkel und Birkenhof in Bremen - St. Magnus

Die Senatorin für
Bau, Mobilität und
Stadtentwicklung



Freie
Hansestadt
Bremen

Impressum

Herausgeberin:

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Der Freien Hansestadt Bremen
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Bearbeitung:

Siegfried Hafke
Bauamt Bremen-Nord
Stadtplanung
Gerhard-Rohlf's-Straße 62
28757 Bremen

Gestaltung:

Finn Blindow
Rostocker Straße 28
10553 Berlin

Grafiken und Bildnachweis:

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Der Freien Hansestadt Bremen
Bauamt Bremen-Nord

Fotos:

Nikolai Wolff
Fotoetage
Brautstraße 1-2
28199 Bremen

Bremen, August 2023

Einleitung



In Bremen-Nord gibt es ca. 46 werksgebundene Wohnungsbausiedlungen oder Wohnungsbauprojekte der gemeinnützigen Baugesellschaften aus der Zeit zwischen 1900 und 1945. Die Siedlung Waldwinkel in St. Magnus aus dem Jahre 1937 ist eines der werksgebundenen Bauprojekte, die zur Wohnraumbeschaffung für die Beschäftigten des Schiffbaus auf den Großwerften AG Weser und Bremer Vulkan an der Weser umgesetzt wurden. Während die Siedlung Waldwinkel unmittelbar für die Beschäftigten der AG Weser errichtet wurde, handelt es sich bei der angrenzenden Wohnsiedlung Birkenhof aus der Zeit zwischen 1965 und 1969 um eine Angebotsplanung der Bremer Treuhandgesellschaft, die in der Nachkriegszeit des Wiederaufbaus und der Stadterweiterung der wichtigste Akteur für den Eigenheimbau in Bremen war.

Dabei war der Standort in St. Magnus zwischen dem Landschaftsraum der Schönebecker Aue im Norden und dem Parkwald der Lesumer Geest im Süden für beide Siedlungsprojekte hervorragend geeignet zur Umsetzung der freiraumplanerischen Bezüge und Ideen dieser Planungen. Das nur mäßig durch einzelne Hofanlagen baulich genutzte und waldartig baumbestandene Gebiet bot unter anderem ausreichend Platz für die durchschnittlich ca. 900 m² großen Grundstücke zur gärtnerischen Selbstversorgung der Bewohner des Waldwinkels und die Gestaltung eines organisch-naturnahen Miteinanders von Wohngebäuden und Großbäumen im Birkenhof.

Von besonderer Qualität sind die auf engem Raum jeweils sehr prägnant ausgebildeten städtebaulichen Grundideen der Quartiere. Die großzügige Raumbildung des Straßenzugs Waldwinkel mit dem Spiel versetzter Baufluchten und unterschiedlich tiefer Vorgärten führt eine angenehme Bewegung in das linear ausgerichtete Quartier ein. Der gebogene Verlauf der Straße im Birkenhof ist dagegen eine geradezu exemplarische Ausbildung des in den städtebaulichen Planungen der 1950er und 1960er Jahren zeitgeistprägenden freifließenden Raumes mit gestaffelten Wohngebäuden unter Vermeidung jedweder Baufluchten.

Als jeweils in sich geschlossene Siedlungsplanungen definieren sich beide Quartiere insbesondere durch die Architektur der Wohngebäude. Dabei sind die schlichte und sachliche Gestaltung der Wohngebäude und die Homogenität der einzelnen Elemente sowie die Proportionen zwischen Dach und Fassade elementar. Von daher war es im Sinne des Erhaltungsschutzes notwendig, auch kleinteilige Elemente wie beispielsweise die weiße Türen- und Fensterfarbe im Siedlungsgebiet Birkenhof und die Fensterläden im Waldwinkel als städtebaulich prägend zu kennzeichnen und zur Erhaltung festzuschreiben.

Die städtebauliche Erhaltungssatzung dient dazu, die freiraumplanerischen Siedlungs-ideen und städtebaulichen Qualitäten der Quartiere in ihrer Eigenart zu erhalten. Besonderes Augenmerk liegt dabei naturgemäß auf den Straßen- und Vorderansichten der Wohnhäuser. Die rückwärtigen Gebäudeseiten sollen für Wohnraumerweiterungen wie beispielsweise Dachausbauten weiterhin zur Verfügung stehen. Die konkrete Ausgestaltung derartiger An- und Ausbauten ist im Genehmigungsverfahren für jeden Einzelfall mit der Baubehörde anhand der Erhaltungskriterien abzustimmen. Selbstverständlich ist auch die energetische Sanierung der Gebäude und die Nutzung der Dächer für Solarthermie und Solarstromgewinnung weiterhin zulässig, aber auch hier gilt aufgrund der Erhaltungssatzung ein Genehmigungsvorbehalt, um eine den Erhaltungszielen gestalterisch angepasste Integration der Maßnahmen sicherzustellen.

Wir freuen uns auf einen frühzeitigen Austausch mit Ihnen, wenn Sie erste Ideen und Überlegungen zur Modernisierung oder Instandhaltung entwickeln. Nehmen Sie für eine Erstberatung gerne Kontakt mit den Bauamt Bremen-Nord - Telefon 361 18666 - auf. Wir werden Sie an die zuständigen Ansprechpartner:innen für Burglesum weiterverbinden. Auf den Seiten 19 (Waldwinkel) und 30 (Birkenhof) dieser Broschüre sind die prägenden und zu erhaltenden Gestaltmerkmale der Wohnhäuser für das jeweilige Quartier in einer Zusammenfassung aufgeführt.

Bauamt Bremen-Nord
3. August 2023

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart



Zum 14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulinstraße, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel

Erhaltungssatzung

Wirkung des 14. Ortsgesetzes als Erhaltungssatzung

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung als Ortsgesetz wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche und gestalterische Eigenart des o. g. Gebietes zu bewahren. Für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung von baulichen Anlagen wird ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt eingeführt.

Ob die Genehmigung erteilt wird, hängt im Wesentlichen von den in § 172 Abs. 3 BauGB formulierten Voraussetzungen ab. Danach darf eine Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dann versagt werden, wenn diese allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Im Falle einer Neuerrichtung

darf die Genehmigung versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte Bebauung beeinträchtigt wird. Die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes steht im Vordergrund.

Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde nach § 173 Abs. 2 BauGB die Übernahme verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten.

Die städtebaulich prägenden und zu erhaltenden Gestaltmerkmale der Quartiere Waldwinkel und Birkenhof sind in dieser Broschüre auf der Seite 19 (für den Teilbereich Waldwinkel) und Seite 30 (für den Teilbereich Birkenhof) aufgeführt.

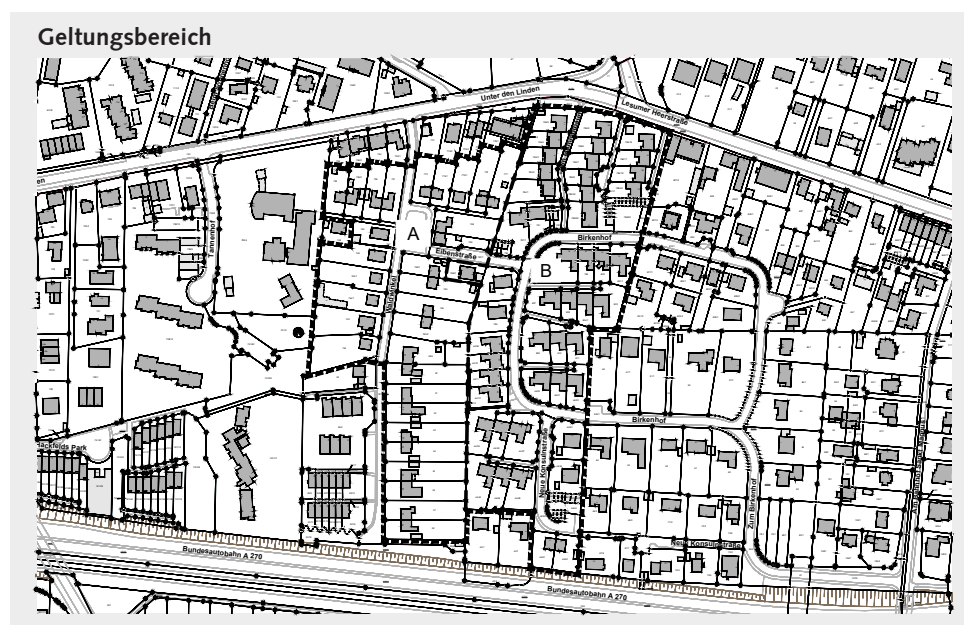


Abbildung 1: Geltungsbereich

Lage des Erhaltungsgebietes im Stadtgebiet

Das Erhaltungsgebiet im Ortsteil St. Magnus befindet sich nördlich der Autobahn A 270 nahe der Landesgrenze zu Niedersachsen zwischen dem Stadtteil Vegesack im Westen und dem Ortsteil Lesum im Osten. Wie der gesamte Bremer Norden war bis auf die kleine Hafenenklave Vegesack auch dieses Stadtgebiet bis zur Eingemeindung im Jahre 1939 Teil der Landgemeinden

des preußischen Umlandes. Erste lockere Besiedlungen im Umfeld des Erhaltungsgebiets wurden um 1700 (Friedrichsdorf) und 1790 (Clamarsdorf/ Neu-Schönebeck) von den Grundherren des Schlosses Schönebeck durch die Vergabe von Meierhöfen initiiert.

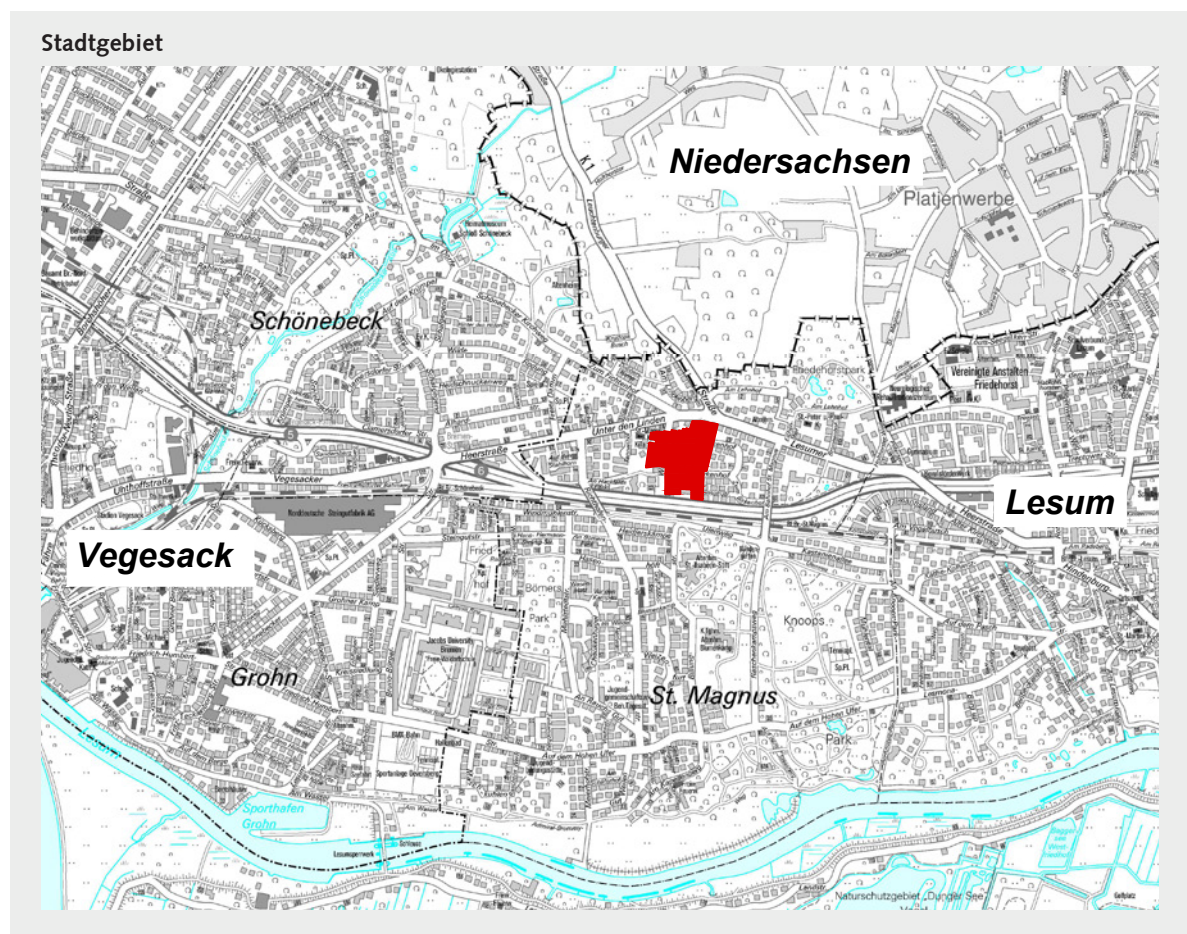


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet

Das Erhaltungsgebiet umfasst mit den Straßen Waldwinkel, Eibenstraße, Am Mammutbaum und Teilabschnitten der Straßen Lesumer Heerstraße, Birkenhof und Neue Konsulnstraße zwei etwa gleich große Einfamilienhaussiedlungen mit einer Gesamtfläche von 6,2 ha.

Die westlich gelegene Einfamilienhaussiedlung mit dem Wohnquartier Waldwinkel von 1937 ist als Teilgebiet A und die östlich gelegene Einfamilienhaussiedlung Birkenhof mit Einfamilienhäusern aus der Zeit von 1965-1969 als Teilgebiet B bezeichnet. (siehe Abb.3) Die Quartiere sind integriert in einem durch Großbau-

me geprägten schmalen Siedlungsband zwischen dem offenen Landschaftsraum zur Schönebecker Aue im Norden und dem Lesumer Geestrücken mit einer ausgedehnten Parkwaldlandschaft im Süden. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Norden mit dem städtebaulichen Erhaltungsbereich „Am Lindenberg“ und den denkmalgeschützten Landhäusern „Auf dem Lehnhof“ weitere bereits geschützte Wohnbausiedlungen aus den 1930er und 1950er Jahren. Die großen freistehenden Wohngebäude mit Reetdächern der Lehnhofsiedlung befinden sich an der Landesgrenze fast schon im Außenbereich des Siedlungsraumes.

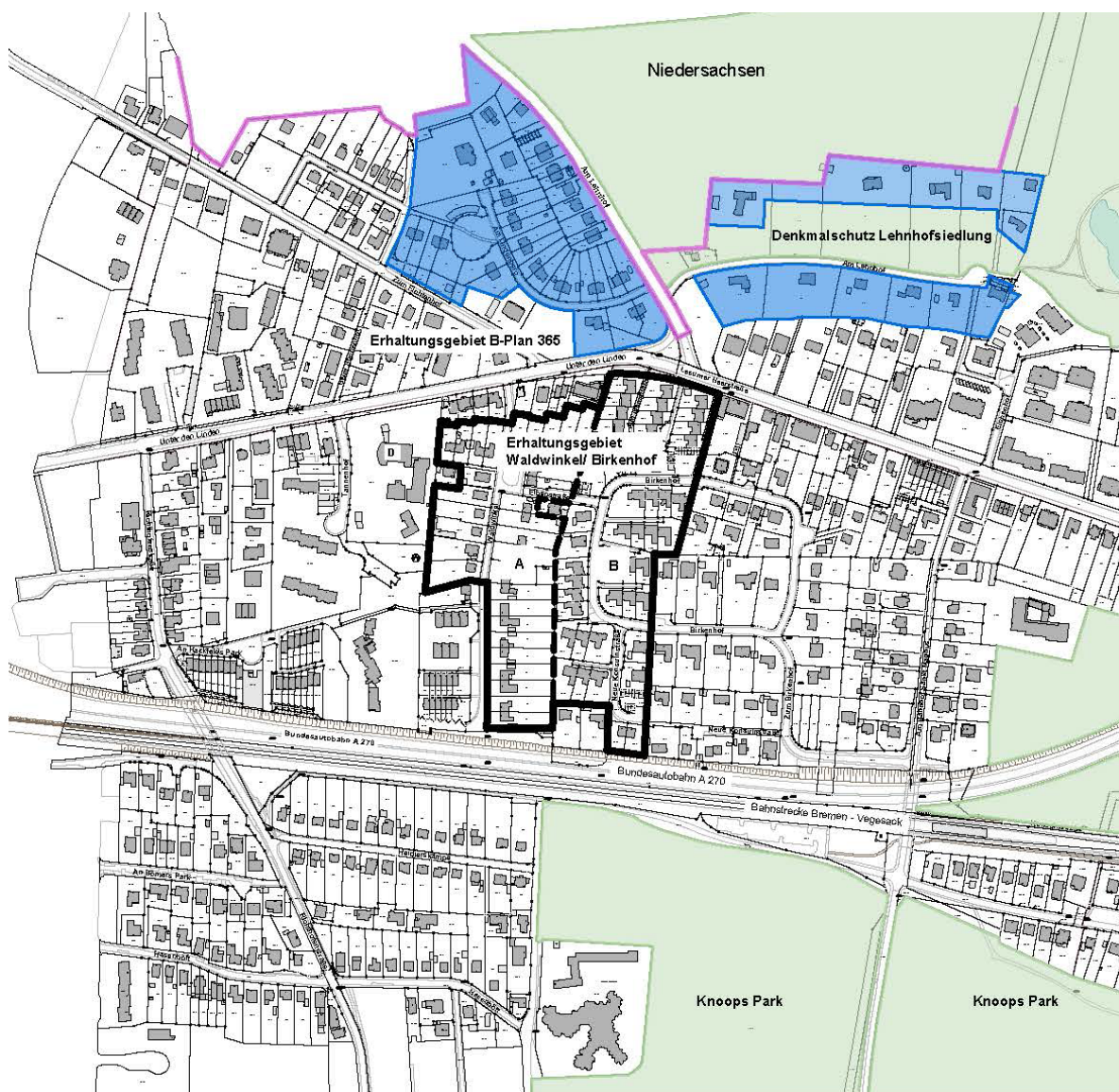


Abbildung 3: Lage im Ortsteil St. Magnus

Die Quartiere und ihre Zeit

Mit den Einfamilienhausbebauungen im Waldwinkel und am Birkenhof wurden in St. Magnus zwei unterschiedliche Quartiere zur Bildung von Gemeinschaften und Nachbarschaften des Eigenheimwohnungsbaus aus der ersten Hälfte und dem zweiten Drittel des 20. Jahrhunderts verwirklicht. Die gute Erhaltung der ursprünglichen Bebauung und die unmittelbare Nachbarschaft der beiden Quartiere ermöglichen dabei sehr gut eine örtliche Wahrnehmung und Lesbarkeit der unterschiedlichen Ansätze und der etappenweisen sowie moderaten Verdichtung der Wohnnutzungen am Rande des bebauten Siedlungsraumes von St. Magnus. Neben den zeitgeistgeprägten ideellen und ideologischen Zuweisungen wie Heimatschutz, Gartenstadt, Lohnarbeit mit Selbstversorgung auf der einen Seite und der Wohnpark zur Erholung, der Haushalt als Konsument, Eigenheim als Familienheim und autointegrierter Siedlungsbau auf der anderen Seite lässt sich an beiden Konzepten eine Kontinuität in der Auseinandersetzung der klassischen Moderne mit der sozialen Frage der Wohnraumversorgung durch Eigenheimbau innerhalb einer zunehmend industrialisierten Gesellschaft mit kollektivierten Arbeits- und Lebenswelten ablesen.

Der Werkwohnungsbau der Deutschen Schiffs- und Maschinenbau AG Bremen (Waldwinkel) zeugt von einer landschaftsbezogenen Siedlungsidee, welcher vor allem auch das Leitbild der gärtnerischen Selbstversorgung zugrunde liegt. Die Parkwohnanlage St. Magnus (Birkenhof/Mammutbaum) rückt hingegen den Erholungs- und Parkraumcharakter sowie eine vergleichsweise neuzeitlich geprägte, egalitäre Bau- und Raumgestaltung in den Vordergrund.

Beide Quartiere des Erhaltungsgebiets können hierzu als gut ausgeführte Beispiele innerhalb eines besonders geprägten Naturraumes zwischen der Schönebecker Aue und der Lesumer Geest angeführt werden. Die Parkwohnanlage St. Magnus und die Siedlung der Deutschen Schiffs- und Maschinenbau AG Bremen zeigen innerhalb eines räumlich schnell überschaubaren Gebiets die Qualitäten der Stadträume in Verbindung mit den jeweils spezifischen Vorstellungen und Zielen zum landschafts- und naturräumlichen Einfügen und Gestalten der Siedlung und der Einzelbauwerke. Dabei gehen die Siedlungsanlage und die Gestaltung der Gebäude eine gelungene Verbindung ein.



Abbildung 4: Parkwohnanlage St. Magnus (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)

Teilbereich A „Waldwinkel“ (Deschimag)



Bauliche Entwicklung

Die Siedlung Waldwinkel mit heute 31 Einfamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser entstand 1937 im Auftrag der Deutschen Schiffs- und Maschinenbau GmbH (Deschimag, ein Werftenverbund mit der Stammwerft AG Weser) im Ortsteil St. Magnus, am östlichen Rand der ehemaligen Schönebecker Ansiedlung Friedrichsdorf (s. Abb. 5).

Das Waldwinkelquartier beginnt mit einem kleinen Platz in zweiter Reihe zur Straße Unter den Linden und wird im Süden heute begrenzt durch die Autobahn A 270. Vor dem Bau des Lesumer Schnellweges (ein Abschnitt der B 74 als Vorläufer der A 270) stand hier ein weiteres Doppelhaus an der damaligen Konsulnstraße vor der Bremen-Vegesacker Bahnstrecke. Zur Verbindung mit dem östlich anschließenden Neubaugebiet Birkenhof wurde in den 1960er Jahren zu Lasten der südlichen Gartenfläche des Doppelhauses am Wald-

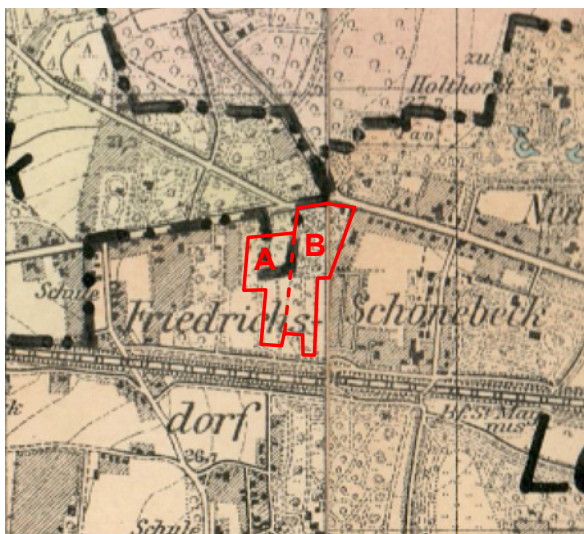


Abbildung 5: Erhaltungsgebiet in St. Magnus vor der Bebauung 1937

winkelplatz die Eibenstraße eingefügt (s. Abb. 6). Der Architekt der Siedlung Waldwinkel, Albert Thölen, war auch verantwortlich für die Planung der Siedlung „Am Lindenberg“ nördlich des Waldwinkels in 120 m Entfernung. Am Lindenberg wurden im Auftrag der AG Weser 1938 fast zeitgleich 22 Einfamilienhäuser im Heimatstil errichtet. Diese Siedlung steht bereits seit dem 1. Dezember 1998 unter Erhaltungsschutz (Bebauungsplan 365).

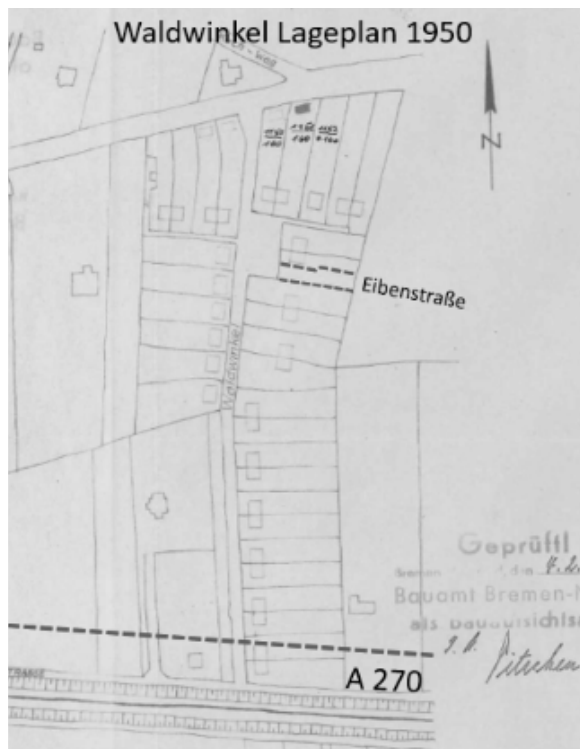


Abbildung 6: Lageplan 1950

Die Einzelgrundstücke am Waldwinkel sind zur Selbstversorgung durchschnittlich 900 bis 1000 m² groß und in die Wohngebäude waren ursprünglich auch Stall- und Wirtschaftsräume integriert. Die Werksiedlungen Waldwinkel und Am Lindenberg erhielten eine gemeinsame autarke Wasserversorgungsanlage mit Pumpenhaus und Reinwasserbehälter für einen Bedarf von ca. 280 Personen. Auch für die Hausabwässer wurde als Ersatz für den vorerst fehlenden Anschluss an die städtische Kanalisation eine technische Lösung in Form einer gemeinsamen Sammelkläranlage gefunden.

Nach dem Bau des Lesumer Schnellweges wurde der Waldwinkel eine Sackgasse, da die bahnparallele alte Konsulnstraße zugunsten der anliegerfreien Bundesstraße 74 aufgelöst wurde. Am Ende der Sackgasse entstanden außerhalb des Erhaltungsbereiches auf der westlichen Straßenseite in den Jahren 1976 und 1996 je zwei zurückgesetzte Reihenhauszeilen, die auch aufgrund eines vorgelagerten schmalen Grünstreifens den Gesamteindruck der Siedlung Waldwinkel nicht maßgeblich beeinträchtigen. Auf dieser Straßenseite befand sich vormals auf einem Waldgrundstück das Wohnhaus von Friedrich Klippert, des ersten Direktors der historischen Bremen-Vegesacker Fischereigesellschaft von 1895 bis 1969.

Siedlungsanlage Waldwinkel – Linearität und Bewegung

Die Siedlung Waldwinkel aus den 1930er Jahren zeigt eine überraschende Variabilität in der Gestaltung der Quartiersräume und Freiflächen auf der Basis einer stringenten Linearität von Baufluchten, indem für kleine Gebäudegruppierungen die jeweiligen Baufluchten in unterschiedlichen Abständen von je 2,0 m bis 22,0 m zu den Erschließungsflächen der Straße und Wohnwege angeordnet werden. Der Rhythmus dieser Gruppierungen mit jeweils angepassten Vorgartentiefen wird ergänzt durch einen kleinen baumbestandenen Platz als Quartiersmitte. An diesen Platz grenzen vier der insgesamt fünf Gebäudegruppen mit den jeweils unterschiedlichen Abstandstiefen der

Vorgärten zur Verkehrsfläche. Hierdurch entsteht ein abwechslungsreiches Wechselspiel zwischen Gebäudefluchten, privaten und öffentlichen Freiräumen sowie Straßenverkehrsflächen; die markante Hausgruppe der engstehenden Einfamilienhäuser ist 5 m von der Straße abgesetzt, die gegenüberstehenden Doppelhäuser 22 m und die südliche Doppelhausreihe 12 m (s. Abb. 7). Durch die architektonische Homogenität der jeweils baugleichen Einzel- und Doppelhäuser kann die einzelne Hausgruppe immer wieder in Bezug zur Gesamtanlage gesetzt werden. Die schlichten weißen Fassaden und die großen Dachflächen mit den markanten Schlepp- und Fledermausgauben sind hierbei

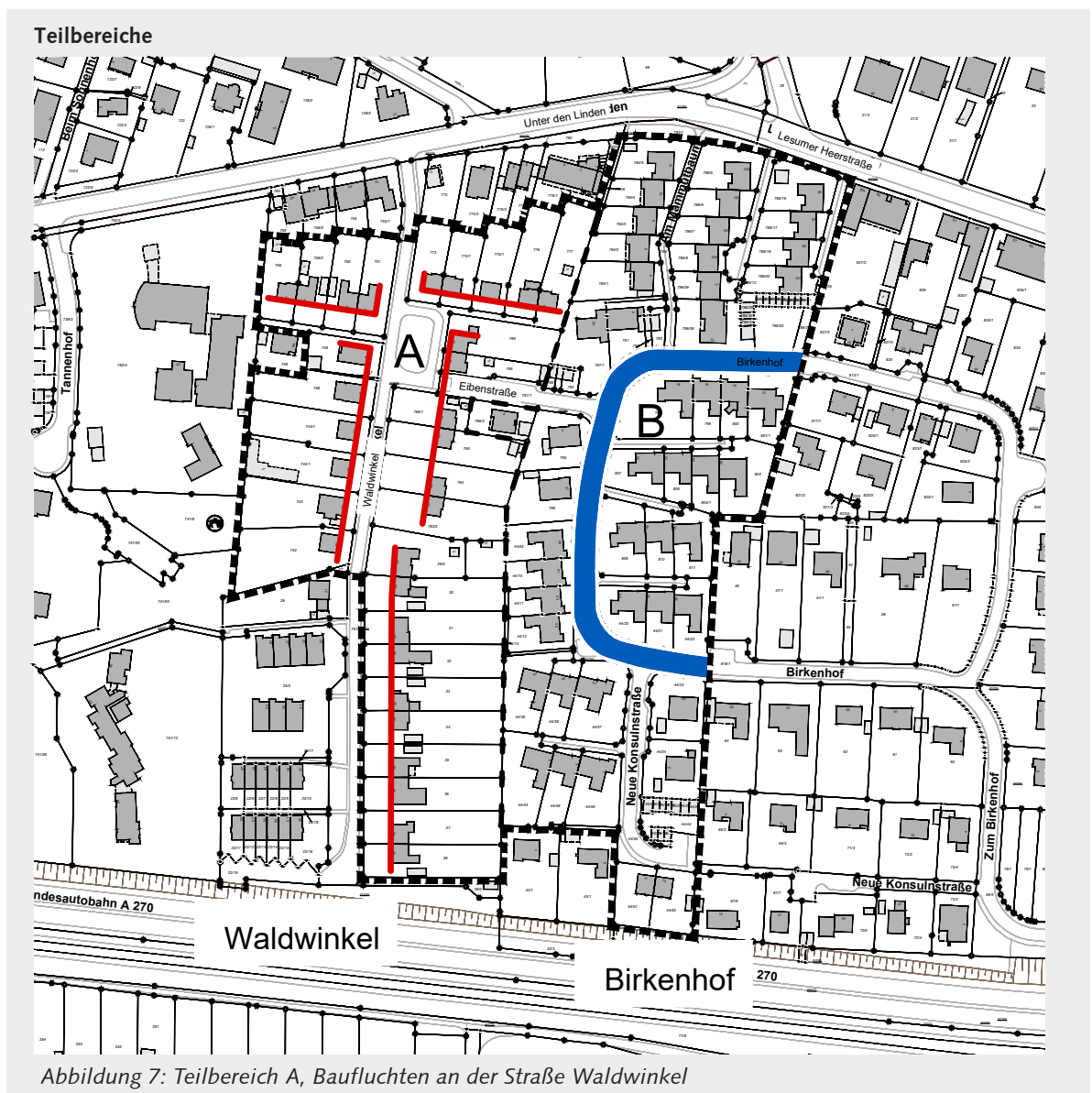




Abbildung 8: Doppelhäuser (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

elementar für das Erscheinungsbild der Gesamtanlage (s. Abb. 8 u. 9). Die ausgeprägt senkrecht wirkenden Gebäudeformate der Einzelhäuser mit den sehr steilen Walmdachabschlüssen und Schiepläusen begegnen den „waagrecht liegenden“ Formaten der Fronten und Gauben der Doppelhäuser (s. Abb. 10).

Die Siedlung Waldwinkel stellt daher mehr dar als eine streng lineare ausgerichtete Wohnanlage mit standar-

disierten Gebäuden. Obgleich der architektonischen Bezüge auf eine ländlich geprägte Baugestaltung, führen die Differenzierungen im Rhythmus der Gebäudeanzahl, der Gruppenlänge, der Gebäudeformate und der raumbildenden Tiefen zu einer Dynamik und Bewegung in der Gesamtanlage, die auch in zeitlich späteren Modellen von Quartiersplanungen für verdichtete Innenstadtwohnquartiere wiederzufinden sind.



Abbildung 9: Einfamilienhaus (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 10: Reihe der Einfamilienhäuser (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Gestaltungsmerkmale der Bebauung „Waldwinkel“

Die Bebauung der Siedlung Waldwinkel besteht aus zwei Gebäudetypen. Die sieben Einzelhäuser und zwölf Doppelhäuser sind jeweils baugleiche Standardgebäude mit einheitlichen Abmessungen und Höhen. In der Ausführung handelt es sich um schlichte weiß geputzte Bauten mit steil abgewalmten Dächern.

Die Hauseingänge der Einzelhäuser sind seitlich angeordnet und die zur Straßenseite symmetrisch angeordneten Fenster werden betont durch Fensterläden (s. Abb. 11 und Abb. 12). An den steilen Stirnseiten der Dachflächen befinden sich in der Mittelachse kleine Schleppegauben. In die knapp bemessene Grundfläche des Wohngebäudes ($8,02 \text{ m} \times 8,85 \text{ m} = 70,97 \text{ m}^2$)

der Fassaden mit symmetrisch angeordneten Öffnungen der Türen und Fenster betont die Wirkung der Doppelhäuser als Einheit. (s. Abb. 13 u. 14). Straßenseitig sind je Doppelhaus im Erdgeschoss ein Fenster und der Hauseingang und im Obergeschoss eine große gemeinsame Fledermausgaube mit Fenstern in senkrechter Achse zu den Erdgeschoss-Fenstern angeordnet. Die Fenster sind als Sprossenfenster mit Fensterläden und die Haustüren ebenfalls mit gesprosssten Verglasungen ausgeführt. An den Gebäudeschmalseiten sind jeweils eine weitere Tür zum Hauswirtschaftsraum und eine kleine Schleppegaupe im steilen Walmdach angeordnet.



Abbildung 11: Bauakte Einzelhaus 1937

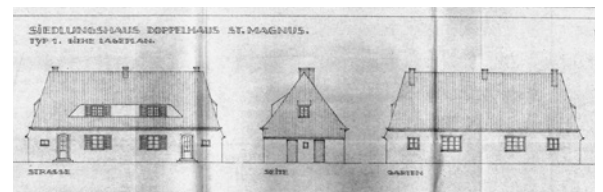


Abbildung 13: Bauakte Doppelhaus 1937



Abbildung 12: Fotoaufnahme ca. 1938/39 (Quelle: Anwohnerin Waldwinkel)



Abbildung 14: Fotoaufnahme ca. 1938/39 (Quelle: Anwohnerin Waldwinkel)

wurden rückwärtig Wirtschaftsräume für Tierhaltung und Gartenbewirtschaftung integriert. Auch die Doppelhäuser sind zur Straßenseite gestalterisch besonders ausgearbeitet. Hier sind neben den Fensterläden besonders die sehr breiten Fledermausgauben hervorzuheben. Die niedrige seitliche Trauflinie mit dem tief herabgeschleppten Walmdach ist charakteristisch für diesen bremischen Wohnhaustypus aus den 1930er Jahren und markiert in diesem Fall den ländlich geprägten Nutzungsanteil der dort integrierten Wirtschaftsräume für die Tierhaltung und gärtnerische Selbstversorgung. Die ruhige und sparsame Gestaltung

Einige Details der Bauantragsunterlagen sind in dieser Form nicht zur Ausführung gekommen: das kleine Fenster in der Straßenfront neben der Haustür zur Belichtung des Schweinestalls entfiel und die weitere zweite geplante seitliche Zugangstür wurde als Fenster ausgeführt. Veränderungen des Grundrisses reduzierten den Anteil der ursprünglich größer geplanten seitlichen Wirtschaftsräume zugunsten einer zusätzlichen Wohnkammer bzw. eines separaten Küchenraumes. Die Grundfläche je Doppelhaushälfte beträgt knapp 70 m^2 .

Heutiger Zustand

Trotz der langen Nutzung der Gebäude in Einzeleigentum sind viele Elemente der ursprünglichen Gestaltung noch erhalten. Die Gebäude sind nahezu durchgehend in weißen oder hellen Putzfassaden gehalten und mit rotbraunen Eindeckungen versehen. In der Straßenansicht sind lediglich drei Doppelhaushälften durch Anbauten einschließlich des Daches verlängert worden; die weiteren 21 Doppelhaushälften sind unverändert 8,67 m breit. Auch die Hausbreite der Einzelhäuser ist in der Straßenansicht unverändert. Anbauten und Erweiterungen wurden bei beiden Haustypen auf den Rückseiten vorgenommen und in wenigen Fällen

seitlich zurückgesetzt angebaut. Die gemeinsame Fledermausgaube ist bei 9 von 12 Gebäuden erhalten, lediglich 3 von 24 Gaubenhälften sind mit senkrechten seitlichen Abschlüssen oder in der Länge baulich verändert. Dachweiterungen mit Gauben befinden sich bei den Einzelhäusern auf den Längsseiten und bei den Doppelhäusern auf den Rückseiten.

Die Lochfassaden der Gebäude sind dagegen häufiger durch zusätzliche Öffnungen und veränderte Fensterformate überformt. Die in einer gewissen Anzahl noch erhaltenen Fensterläden stärken den thematischen Zusammenhang der Gebäude als Gesamtanlage.



Abbildung 15



Abbildung 16



Abbildung 17



Abbildung 18



Abbildung 19



Abbildungen 15 bis 20: Erhaltung und Überformungen
(Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Zusammenfassung der städtebaulich prägenden Gestaltungsmerkmale des Teilbereichs A „Waldwinkel“

Die strukturelle Ordnung und der Zusammenhang der Bebauung ergeben sich zusammenfassend aus den wiederkehrenden städtebaulichen Gliederungen und der architektonischen Gestaltung mit folgenden Elementen:

- offene Bauweise der Wohnhäuser mit Aufstellungen in Gruppen und klaren Baufluchten
- raumbildende Vorgartenzonen ohne bauliche Anlagen zwischen Wohngebäude und Straße
- einheitliche Traufhöhen der Einzel- und Doppelhäuser
- seitlich niedrigere Trauflinie der Doppelhäuser mit tief herabgeschleppten Walmdach
- straßenseitig einheitliche Gebäudebreiten von 8,67 m je Doppelhaushälfte und 8,02 m je Einzelhaus
- weiße Putzfassaden
- abgewalmte Dächer mit dunklen Dacheindeckungen ohne Glasuren (dunkle rotbraune Dächer) und einheitlich steile Dachneigungen
- gemeinsame Fledermausgauben der Doppelhäuser, weiße Frontansichten der Fledermausgauben der Doppelhäuser
- gemeinsame Dachflächen (Aufbauhöhe und Farbe)
- senkrechte Fensterachsen zwischen EG und Gaube und symmetrische Fassadenansichten der Doppelhäuser
- Ansicht der Einzelhäuser mit symmetrisch angeordneten Fenstern und kleiner Schleppgaube in der Mittelachse
- Fensterläden auf den straßenseitigen Fronten der Gebäude einschließlich der Fledermausgaube
- offene durchsichtige Einfriedigungen oder Hecken
- Garagen hinter der Gebäudeflucht mit seitlichem Abstand zum Hauptgebäude



Abbildungen 21: Waldwinkel ca. 1938 (Quelle: Anwohnerin Waldwinkel)

Teilbereich B „Birkenhof“ (Bremer Treuhand)



Bauliche Entwicklung

Das damals als „Parkwohnanlage St. Magnus“ bezeichnete Quartier wurde in den zwei Bauabschnitten „Birkenhof“ (ab 1965) und „Schellhaas Park“ im Norden (ab 1969) hergestellt. Die innenliegende Ringerschließung der Siedlung Birkenhof wurde im Westen mit einem Durchstich (Eibenstraße) zum Waldwinkel angebunden.

Die Bebauung erfolgte auf der Grundlage eines Erschließungsplanes (Konklusion) und eines Bebauungsplanvorentwurfes mit der Nr. 303 (Planaufstellung 6.11.1964). Maßgeblich war eine mit der Bremer Treuhandgesellschaft abgestimmte planerische Konzeption von 1961 mit der Verwendung einer Reihe von standardisierten Haustypen. Beauftragt mit der Baudurchführung war die Nordbremische Gesellschaft für Wohnungsbau. Die zahlreichen Großbäume des unbebauten Innenbereiches wurden in das Bebauungskonzept integriert (s. Abb. 22).



Abbildung 22: Baukonzept und Bauphasen

Siedlungsanlage Birkenhof - frei fließende offene Räume mit kleinen Nachbarschaften

Trotz der verdichteten Reihenhausbauweise wurde ein aufgelockerter freier Straßenraum mit kleinteilig gruppierten Hausgruppen und freistehenden Wohnhäusern sowie kleinen Wohnwege-Erschließungen geschaffen. Hinzu kommt die Integration von zahlreichen Großbäumen aus dem Altbestand. Die konsequente Staffelung der Gebäudestellungen, der geschwungene Verlauf der Straße, die zaunlosen offenen Vorgartenzonen und die gestreuten Standorte der Großbäume führen zu einem einheitlichen Siedlungsbild einer

organisch gegliederten Bebauung mit Parkbezügen (s. Abb. 23 u. 24).

Trotz der verhältnismäßig großzügig bemessenen Verkehrsfläche entsteht in der Siedlung durch den Maßstab der gestaffelten eingeschossigen Wohngebäude mit flachen Dachneigungen und niedrigen Traufhöhen sowie den kurzen Wohnwegen eine kleinteilig gegliederte Nachbarschaft (s. Abb. 25 u. 26). Die Winkelbauweise schafft in den rückwärtigen Zonen abgeschirmte Terrassenbereiche.



Abbildung 23: Siedlung Birkenhof (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 24: Freistehendes Einfamilienhaus (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 25: Teilbereich B mit der Straße Birkenhof und 8 Wohnwegen



Abbildung 26: Wohnweg mit fußläufiger Erschließung
(Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Ruhender Verkehr

Das Konzept der frei fließenden offenen Räume mit kleinen Nachbarschaften wurde kombiniert mit einer Lösung zur Integration der dynamisch fortschreitenden Automobilisierung der Gesellschaft. Zwischen 1960 und 1970 verdreifachte sich die Anzahl der zugelassenen Personenkraftwagen in der Bundesrepublik. In der Wohnsiedlung wurde für jede Wohneinheit eine Garage errichtet. Auf den Einzelgrundstücken mit Zufahrten zur Straßenverkehrsfläche wurden die Garagen entweder seitlich angebaut oder in die Wohngebäude integriert (s. Abb 27). Im zweiten Fall unterstützt die vorgezogene Garagenfront die gestaffelte Anordnung der Reihenhauszeilen an den Straßen. Für die Wohneinheiten an den Wohnwegen wurden zwei Gemeinschaftsanlagen errichtet (s. Abb. 28 bis 29).



Abbildung 27: Wohnhaus mit Garage (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 28: Standorte der Garagen im Quartier



Abbildung 29: Sammelgarage Birkenhof (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Gestaltungsmerkmale der Bebauung „Birkenhof“

Die zu kurzen Zeilen gruppierten 38 Einfamilienhäuser und die neun freistehenden Einzel- oder Doppelhäuser sind in ihren Grundelementen einheitlich konzipiert und gestaltet.

Die Straßenseiten mit den Hauszugängen zeigen flache Dachneigungen mit niedrigen Trauflinien und einfache Lochfassaden mit weißen Fenstern und Türen sowie weißen Einrahmungen (Faschen) der Öffnungen. Die zur Straße oder zum Wohnweg einheitlich mit rotem Ziegelstein verblendeten Fassaden sind rückwärtig differenziert in Fassadenabschnitte mit Holzverkleidung und Putzausführung für den zurückgesetzt zweigeschossigen Gebäudeteil (im Erdgeschoss Putz und im Dachgeschoss Holz) und mit Ziegelsteinverblender im vorgezogenen Erdgeschoss der gartenseitigen Winkelbauten. (s. Abb. 30 bis 33)



Abbildung 30: Reihenhausansichten Straßenseite (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 31: Reihenhausansicht Gartenseite (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 32: Reihenhausansichten Wohnweg (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 33: Reihenhausansichten (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Südlich der Straßen Unter den Linden und der Lesumer Heerstraße sind die Rückseiten der Reihenhäuser ohne Dachkerker konzipiert und im Erdgeschoss anteilig mit Ziegelstein- und Putzfassade ausgeführt.

Die für die Außenwahrnehmung des Quartiers wichtigen Giebelansichten der einsehbaren Zeilenabschlüsse an den Straßen und der senkrecht zur Straße stehenden Reihenhauseilen sind gleichfalls wie die frontalen Straßen-/ Wohnwegansichten mit rotem Ziegelstein verblendet (s. Abb. 34).

Neben den weißen Fenstern und Türen sind als weiteres Gestaltungselement weiße Stirnbretter oder Putzbänder in der Ortgangzone zwischen dem giebelseitigen Dachabschluss und der Fassade angeordnet. Diese entweder sehr feinen Trennlinien aus schmalen Stirnbrettern oder stärkeren Putzstreifen der nördlichen Bebauung bewirken eine Trennung und gleichzeitig aber auch die explizite Wahrnehmung der sichtbaren Gebäudeaußenhülle als strukturierte Wand- und Dachflächen (s. Abb. 33-35).



Abbildung 34: Reihenhäuser Ansicht Giebel (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Die herausgestellten Materialien und Flächen der Gebäudehülle sind im Kontext der städtebaulichen Konzeption und Grundidee eines organischen Miteinanders von Siedlungsanlage und Freiraum, von gruppierten gleichen Einzelnen als Teil eines organischen Ganzen zu verstehen. Es ist das Versprechen dieser Architektur- und Städtebauidée mit einer organisch-funktionellen Organisation und der Einbindung von Natur, Stadtraum, Architektur und Grundriss die Widersprüche der modernen Arbeitsteilung, der Spezialisierung und Fragmentierung, der Kollektivierung und Vereinzelnung in einem großen Ganzen zu fassen und zu überwinden. Im Sinne dieses Ganzheitlichkeitsanspruches ist auch



Abbildung 35: Reihenhäuser Ansicht Giebel (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)

die einheitliche Gestaltung der Wohngebäude als Teil des Städtebaukonzepts für den Birkenhof zu lesen. Neben den additiv lesbaren Flächen der Dächer und Wände sind auch die weißen Trennlinien ein frisches und belebendes Merkmal der Quartiersbebauung, indem der Kubatur des Einzelhauses gestalterisch „aufgelockert“ zu einem leichten und natürlich tragenden Dach verholfen wird (s. Abb. 33 bis 36). Für die Einzelhäuser und die Reihenhäuser an den Wohnwegen südlich der Lesumer Heerstraße und Unter den Linden sind die Putzbänder außer in der Ortsgangzone auch an den Gebäudetraufseiten als Fenster- und Türensturz und Mauerankerzonen ausgeführt. Gestalterisch wird hierdurch der Wandabschluss zum Dach markiert, da bei diesen Typenbauten anders als bei den Reihenhäusern am Birkenhof die Traufe ohne Dachüberstand ausgebildet wurde (s. Abb. 37).



Abbildung 36: Reihenhauses Weiße Trennlinie (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 37: Reihenhauses Ansicht mit Putzband (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Einzel- und Doppelhäuser



Abbildung 38: Ansicht Einzelhaus Typ Karin (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Bei den freistehenden Einfamilienhäusern handelt es sich um standardisierte Typenbauten mit klaren rechteckigen Baukörperabmessungen, einfachen Kuben und flachen Dachneigungen.

Die Materialien und Farben entsprechen dem Gestaltungskanon der Reihenhäuser: Rotziegel, dunkle Dacheindeckungen, flache 30 Grad Dachneigungen, weiße Fenster u. Haustüren. Unterkellert, kein Dachausbau (s. Abb. 38)

Der Typenbau Heike mit längsseitiger flächiger Fassadenaufteilung in Rotziegel und weißem Putz, entsprechend den Rückseiten der Reihenhäuser (s. Abb. 39).



Abbildung 39: Ansicht Einzelhaus Typ Heike (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Auch die an eine Reihenhausecke angebaute Einzelplanung Birkenhof 31 fügt sich gestalterisch in die Typenprojekte der Bauträger ein. (Rotziegel, Dacheindeckung, Wandabschluss durch weißen Maueranker). Das Wohnhaus Eibenstraße 4 ist eine individuelle

Architektenplanung ohne den typischen Fassadenanteil in Rotziegel. Insbesondere maßstäblich und in der Bauweise (Grundfläche, Geschossigkeit, Dachform) fügt sich das Wohngebäude aber in das Erhaltungsgebiet ein.

Garagen

Die Ausführung der Einzel- und Doppelgaragen und der 2 Garagenhöfe sind in den Materialien und Farben an die Wohngebäude angepasst. Die von den Rotziegeln abgesetzten weißen Torstürze der Garagen entsprechen den Traufbandstürzen und Ortgangbändern der Wohngebäude. Die in die Wohngebäude integrierten Garagen verstärken durch eine den Baufuchten vorgelagerte Garagenfront mit weißen oder hellen Garagentoren die gestaffelte Anordnung der beiden Reihenhauszeilen an der Straße Birkenhof. (s. Abb. 40 bis 43)



Abbildung 40: Garage mit Wohnhaus (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 41: Garagenhof (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)



Abbildung 42: Wohngebäude und Garagen (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)



Abbildung 43: Garage mit Wohnhaus (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Heutiger Zustand

Die Wohngebäude sind in den für das Erscheinungsbild wichtigen Straßen- und Wohnwegeansichten noch weitestgehend im Erbauungszustand erhalten. Nachträgliche Dachausbauten sind auf den Gebäudevorderseiten bis auf eine Ausnahme nicht erfolgt. Auch die Ziegelsteinansichten sind unverändert erhalten. Bei ca. 20 % der Gebäude sind die weißen Fenster und Türen ersetzt durch Fenster mit dunklen oder farbigen Rahmen. Einzelne Fenster sind durch weiße Fenster mit Teilungen ersetzt worden, die ursprünglichen Fenster

sind ohne Teilungen. Auch die weißen Stirnhölzer und Putzbänder an den Giebel- und Traufseiten sind zu gut 75 % farblich erhalten. Die südliche Stellplatzanlage an der Neuen Konsulnstraße ist durch einen weißen Farbüberstrich der Rotziegel verfremdet.

Beispielhafte Darstellung der Wirkungen einer farblichen Überformung der weißen Anstriche der Fenster und Stirnbretter bzw. Putzstreifen:



Zusammenfassung der städtebaulich prägenden Gestaltmerkmale des Teilbereiches B „Birkenhof“

Die strukturelle Ordnung und der Zusammenhang der Bebauung ergeben sich zusammenfassend aus den wiederkehrenden städtebaulichen Gliederungen und der architektonischen Gestaltung mit folgenden Elementen:

- Gliederung der Hausgruppenfront zur Straße oder Wohnweg (gestaffelte Aufstellung der Wohngebäude)
- eingeschossige Bauweise zur Straßen- bzw. Wohnwegseite
- einheitlich niedrige Traufhöhen und flache Dachneigungen
- zur Straße und den Wohnwegen frei sichtbare Dachflächen ohne Dachausbauten
- straßen- und wohnwegseitige Fassaden mit rotem Ziegelsteinverblender
- Giebelseiten mit Ziegelsteinverblender
- dunkle Dacheindeckungen ohne Glasuren (Schwarz, Grau, dunkle Brauntöne)
- weiße Bänderungen (Stirnbretter der Ortgänge oder Putzbänder der Ortgänge und Wandabschlüsse)
- Typenbauten mit Dachüberständen: sichtbare Sparrenlage ohne Dachkästen
- weiße Türen und Fenster, mit weißen Deckleisten zwischen Fenster-/Türrahmen und Mauerwerk
- Straßenseitig offene Vorgärten ohne Sichtschutzzäune und Mauern mit Ausnahme der Grundstücke an der Hauptverkehrsstraße Unter den Linden-Lesumer Heerstraße



Abbildung 46 (Quelle: N. Wolff, Fotoetage)

Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen

2023	Verkündet am 16. März 2023	Nr. 48
------	----------------------------	--------

14. Ortsgesetz zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Unter den Linden, Lesumer Heerstraße, Birkenhof, Neue Konsulnstraße, Bundesautobahn A 270 und Waldwinkel

Vom 28. Februar 2023

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieses Ortsgesetz (Erhaltungssatzung) wird zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt für den im Plan vom 23. August 2022 dargestellten Geltungsbereich erlassen. Der Plan ist Bestandteil dieses Ortsgesetzes.

§ 2

Sachlicher Inhalt

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Gemeinde. Die Rechtsfolgen ergeben sich aus § 172 Absatz 3 und § 173 Absatz 2 des Baugesetzbuches.

§ 3

Begründung und Plan

Diese Erhaltungssatzung mit Begründung sowie der Plan liegen bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zur Einsichtnahme aus.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremen, den 28. Februar 2023

Der Senat



**An die
Örtlich zuständige Bauaufsichtsbehörde /
für die Genehmigungserteilung zuständige Behörde**

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Abteilung 6

Fachbereich 02 (ehem. Bauamt Bremen Nord)

Eingangsvermerk der zuständigen Stelle

Antrag auf Genehmigung nach § 173 BauGB für ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung der Stadt Bremen

Hinweis: Dieser Antrag ist zu verwenden für die Errichtung, den Abbruch/Teilabbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die in einem Gebiet liegen, für das eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB besteht und die keiner Genehmigung nach § 59 Abs. 1 BremLBO bedürfen.

1. Bezeichnung des Baugrundstücks

Straße und Haus-Nr.	PLZ, Ort
Flurstückskennzeichen (Bezirk / Flur / Flurstück)	

2. Antragsteller/in / Bauherr/in

Name, Vorname	
Straße und Haus-Nr.	PLZ, Ort
Telefon	E-Mail
Antragsteller/in ist Eigentümer/in des Grundstücks <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Stellungnahme Eigentümer/in liegt vor: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

3. Vorhaben

<input type="checkbox"/> Errichtung einer baulichen Anlage	<input type="checkbox"/> Änderung einer baulichen Anlage
<input type="checkbox"/> Teil-/Abbruch einer baulichen Anlage	<input type="checkbox"/> Nutzungsänderung
Ergänzende Beschreibung des Vorhabens (ggf. gesondertes Blatt verwenden)	

4. Anlagen

<input type="checkbox"/> Aktueller Auszug aus dem Liegenschaftskataster	<input type="checkbox"/> Lageplan (min. M 1:500)
<input type="checkbox"/> Bauzeichnungen	<input type="checkbox"/> Fotografien
<input type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung (bei Nutzungsänderung)	<input type="checkbox"/> sonstige Anlagen: _____

(Soweit zu Beurteilung erforderlich, sind zur geplanten Ausführung im Maßstab 1:100 oder 1:200 Grundrisse, Schnitte und Ansichten mit Angabe der Maße, der wesentlichen Baustoffe und Bauarten, der Materialwahl und Farbe der Außenhaut unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung vorzulegen. Eine vollständige Fassadendarstellung ist bei Änderungen der baulichen Hülle zwingend notwendig. Die Bauvorlagen sind zu unterschreiben.)

Datenschutzrechtliche Hinweise

Die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in dem Antrag und in den erforderlichen Unterlagen verlangten Angaben und personenbezogenen Daten werden auf der Grundlage des § 173 BauGB erhoben. Ohne diese Angaben ist eine Bearbeitung des Antrags nicht möglich. Angaben zu Telefonnummern und E-Mail-Adressen sind freiwillig. Ihre Angabe kann das Verfahren befördern.

Erklärung und Unterschrift

Es ist dem/der Antragsteller/in bekannt, dass

- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB die Errichtung, der Abbruch/Teilabbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen ohne Genehmigung nach § 173 BauGB Ordnungswidrigkeiten gem. § 213 BauGB darstellen, die mit Geldbuße belegt werden können.
- die Genehmigung nach § 173 BauGB nicht von der Verpflichtung entbindet, andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse oder Zustimmungen einzuholen.
- erst nach Erhalt aller – einschließlich der erhaltungsrechtlichen – Genehmigungen mit der Maßnahme begonnen werden darf.
- unzutreffende Angaben zum Widerruf der erteilten Genehmigung führen können.

Ich versichere hiermit die Richtigkeit der gemachten Angaben.

Ort, Datum

Unterschrift Antragsteller/in

Optimale Hausmodernisierung mit Bremer Modernisieren

Bremer Modernisieren ist die zentrale Anlaufstelle für alle Hauseigentümer*innen in Bremen und Umzu, die eine Modernisierung planen oder Hilfe bei der Umsetzung benötigen. Hier haben sich zehn etablierte Beratungsinstitutionen mit jahrelanger Erfahrung in den Bereichen Bauen und Modernisieren zusammengefasst: die gemeinnützige Klimaschutzagentur energie-konsens, das Klima Bau Zentrum, die Bremer Umwelt Beratung, hanseWasser, kom.fort – Beratung für barrierefreies Bauen und Wohnen, die Verbraucherzentrale Bremen, BAB – die Förderbank, der Energieversorger swb, das Präventionszentrum der Polizei Bremen und der Eigentümerverband Haus & Grund. Außerdem unterstützen uns die Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft sowie die Bau-Innungen der Kreishandwerkerschaft Bremen.

Gemeinsam mit den Kooperationspartnern bietet Bremer Modernisieren auf verschiedenen Wegen neutrale, herstellerunabhängige Informationen an: am Telefon, bei Vorträgen, Zuhause und in zahlreichen Broschüren. Damit Bremer Immobilien modernen Wohnkomfort bieten und so wenig Energie verbrauchen wie möglich, denn das schont Klima und Geldbeutel gleichermaßen.

Wohnqualität ist Lebensqualität – davon sind alle Mitglieder von Bremer Modernisieren überzeugt und bieten auf zahlreichen Wegen neutrale Hilfe an: Informationen und Veranstaltungen
In den Ausstellungs- und Beratungszentren der Bremer Modernisieren-Partner erhalten Sie als ersten Einstieg in Ihre Modernisierung kompetenten Rat.



Beratungen vor Ort

Haben Sie bereits konkrete Vorstellungen, ist eine Erstberatung das Richtige. Dabei erhalten Sie in einem persönlichen und der derzeitigen Situation angepasstem

Gespräch mit einer/m Expert*in erste Informationen rund um das energetische Modernisieren und zu Fördermitteln.

Gebäudeenergie-Beratung bzw. den individuellen Sanierungsfahrplan

Ist eine umfangreiche Sanierung beschlossene Sache, empfehlen wir eine ausführliche geförderte Gebäudeenergie-Beratung bzw. den individuellen Sanierungsfahrplan.

Förderungen nutzen

Bei der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen können bundesweite Förderungen des BAFA, der KfW und der Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft in Anspruch genommen werden.



Die Senatorin für
Bau, Mobilität und
Stadtentwicklung



Freie
Hansestadt
Bremen