

Bauamt Bremen-Nord  
Ref.  
Frau Böttjer

Baugrundstück:		Burgwall 2
Vorhaben:	Nutzungsänderung Sonderbau: Umnutzung und Sanierung Sattelhof Blumenthal zur Unterbringung und Betreuung von männlichen, minderjährigen, unbegleiteten Flüchtlingen	
AZ:	N1082BG2016	
RK:		
Bez:		
11.08.2016		

### Planungsrechtliche Beurteilung

Für das Grundstück liegt kein rechtsverbindlicher **B-Plan** vor.  
Beurteilungsgrundlage § 35 BauGB. Der FNP in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar.

Geplant ist die Umnutzung des Sattelhofes Blumenthal zur Unterbringung von insgesamt nicht mehr als 10 unbegleiteten, minderjährigen Flüchtlingen.

Das ehemalige Jugendheim, bis 2008 als Jugendfreizeitheim genutzt und jetzt leerstehend, soll wie oben beschrieben, umgenutzt werden.

Eine 24-h-Betreuung durch Sozialarbeiter und Erzieher wird gewährleistet.  
Dazu sind Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen insbesondere in brandschutztechnischer Hinsicht ohne Beeinträchtigung des Gebäudevolumens und mit nur geringfügigem Eingriff in die Fassaden erforderlich, da die Räumlichkeiten -gemessen an heutigen Anforderungen- ebenfalls nicht mehr funktionsgerecht sind und Sanierungsbedarf aufweisen.

Es werden im EG Wohnräume, eine Küche und Gemeinschaftsräume für die Jugendlichen hergestellt bzw. genutzt, die Mitarbeiteräume sowie Gruppenräume befinden sich ebenfalls im EG.

Das OG wird ebenfalls zur Unterbringung der Jugendlichen umgenutzt, hier ist durch das Fehlen eines zweiten Rettungsweges der Einbau einer Rettungsplattform erforderlich.

Vor dem Hintergrund geringfügiger baulicher Veränderungen (Jugendheim in Wohnnutzung) ist der Umbau planungsrechtlich wünschenswert und vertretbar.

Nach Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes, insbesondere zur Nutzung des DG, ist das Vorhaben bau- und planungsrechtlich unproblematisch.

Dem Antrag wird gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Im Auftrag

  
Böttjer

07.15.2016  
10.10.2016  
18  
10c

---

Projekt: Umnutzung und Sanierung Jugendheim Sattelhof Blumenthal  
Bauherr: Sondervermögen Immobilien und Technik Bremen

---

## Betriebsbeschreibung

### 0. Allgemein

Bei der beantragten Flüchtlingsunterkunft handelt es sich um Gebäude mit einem großen Außenbereich. Hier sollen bis zu 10 unbegleitete minderjährige Flüchtlinge in Einzel- und Doppelzimmern untergebracht und rund um die Uhr durch Sozialarbeiter und Erzieher der Akademie Kannenberg betreut werden.

Neben den Betreuungsangeboten innerhalb des Hauses sind pädagogische Angebote auf dem Grundstück geplant.

Die Verpflegung erfolgt in einer dafür eingerichteten Gemeinschaftsküche im Haus. Die Jugendlichen sollen gemeinsam mit den Betreuern ihr Essen selbst zubereiten.

### 1. Gebäudenutzung

EG	Wohnbereich 1 für Jugendliche Toiletten für Jugendliche Duschen für Jugendliche Mitarbeiter-Schlafrum Mitarbeiter-Toilette und Dusche Küche für Jugendliche Speisesaal Schulungsraum Gemeinschafts- und Freizeitraum Mitarbeiter-Büro 1 Lager und Wäscheraum
DG	Wohnbereich 2 für Jugendliche Gemeinschaftsraum für Jugendliche Toiletten für Jugendliche Mitarbeiter-Büro 2 Lagerräume
Anbau EG und DG	Gruppen-, Sport- und Freizeiträume

#### 1.1 Art der Tätigkeiten

Betreuung Jugendliche, Verwaltung, Bürotätigkeiten

---

## **1.2 Betriebszeit**

- 1.2.1 Wohnbereiche Vollstationäre Wohngruppe für jugendliche Flüchtlinge, keine Begrenzung
- 1.2.2 Verwaltung Kernzeit von 8:00 bis 17:00 Uhr  
Dauerbesetzung wird durch einen extern beauftragten Wachdienst sichergestellt und ist in den Personenangaben unter Punkt 2. nicht berücksichtigt

## **2. Zahl der Beschäftigten**

bis zu 10 Arbeitsplätze für weibliche und männliche Betreuer, mit unterschiedlichen Aufgaben und im Schichtdienst

## **3. Arbeitsräume - besondere Maßnahmen**

### **3.1 Lüftung**

natürliche Belüftung aller Aufenthaltsräume über Außenfenster

### **3.2 Raumtemperatur**

gem. Arbeitsstättenrichtlinie in den Bürobereichen

### **3.3 Gase, Dämpfe, Stäube**

keine

### **3.4 Lärm am Arbeitsplatz**

keiner

### **3.5 Sonstige Belastungen**

keine

## **4. Sozialräume**

### **4.1 Pausenräume**

Mitarbeiter-Teeküche im Erdgeschoss

---

**4.1 Umkleieräume**

nicht erforderlich

**4.2 Waschräume**

1 Dusch-/Waschraum im Erdgeschoss

**4.3 Toilettenzahl**

1 Mitarbeiter-Toilette im Erdgeschoss

**4.4 Sonstiges**

-

**5. Anlagen mit besonderer Genehmigung**

keine

**6. Umweltschutz**

nicht erforderlich

**7. Sonstige Angaben und Hinweise**

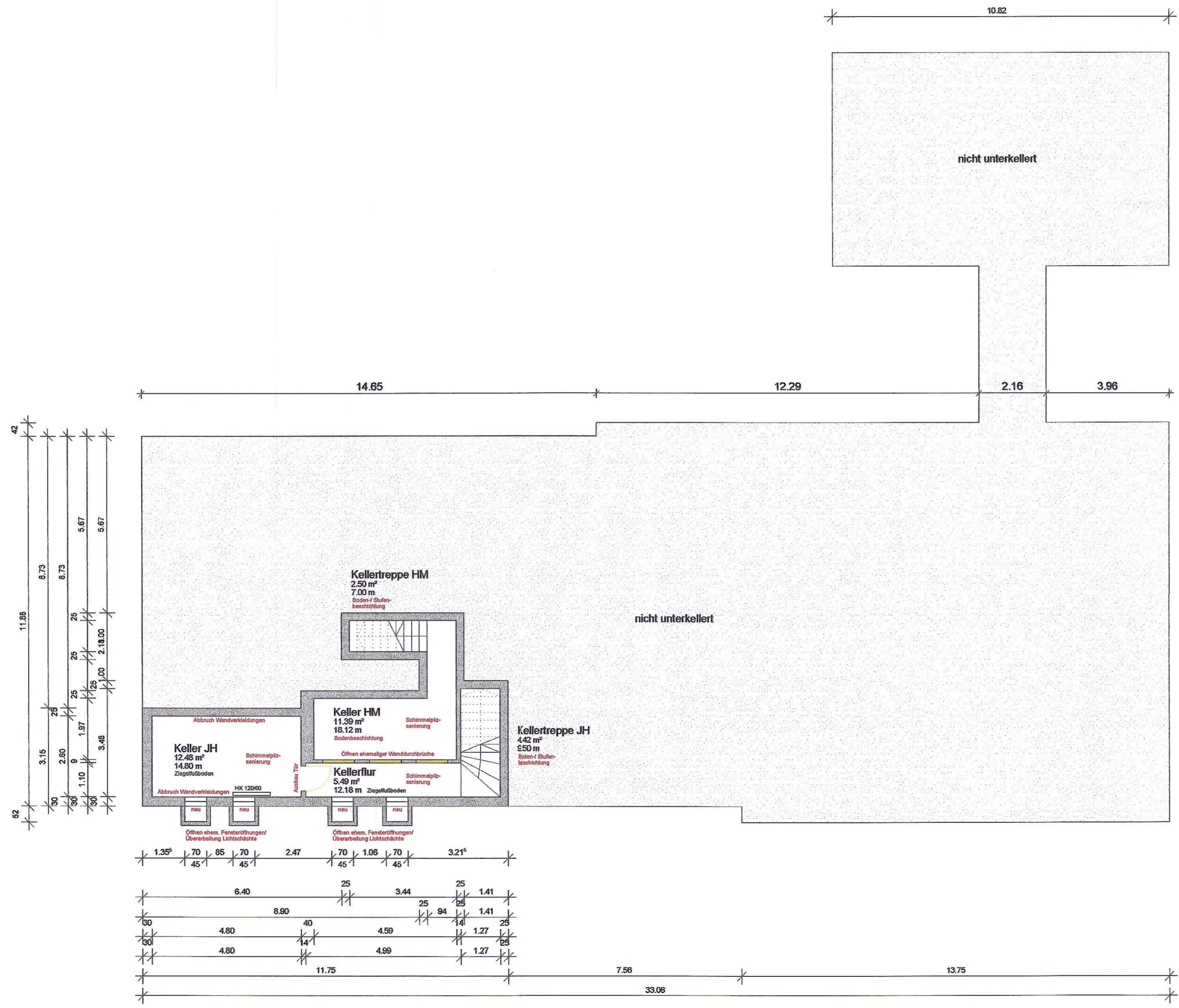
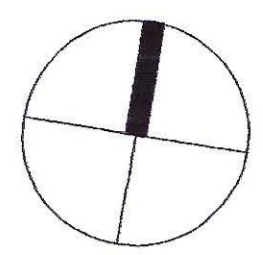
keine

Aufgestellt:  
Hannover, 04.04.2016

Werner Veddeler  
Architekten T&V



- Bestand
- Abbruch
- Planung



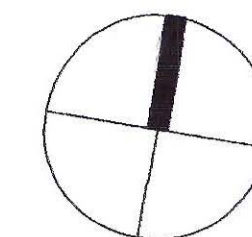
30. März 2016 M1082BG2016 SC



Bauherr: Architekt

Bauherr:	Sondervermögen für Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen vertreten durch Immobilien Bremen AöR	
Projektsteuerung:	Immobilien Bremen AöR Theodor-Heuss-Allee 14 28215 Bremen	
Maßnahme:	Umnutzung und Sanierung	
Objekt:	Jugendheim Sattelhof Blumenthal Burgwall 2 28779 Bremen	
Projekt-Nr.:	IMBN150035	
L-Code:	L 20099	G-Code: G r00216
Projektleiter IB:	Heribert Aleweld	
Planungsstand:	Bauantrag	
Planinhalt:	Grundriss Kellergeschoss	
Planung: Hochbau	Architekten T&V Partnerschaft mbB Schaufelder Str. 11 30167 Hannover Tel.: 0511-370 527 11 info@architekten-tuv.eu	Planung: IB Löhmann TGA Planungsgemeinschaft E&H
Maßstab:	M 1:100	Plan-Nr.: GP 01
Datum:	23.02.2016	

- Bestand
- Abbruch
- Planung



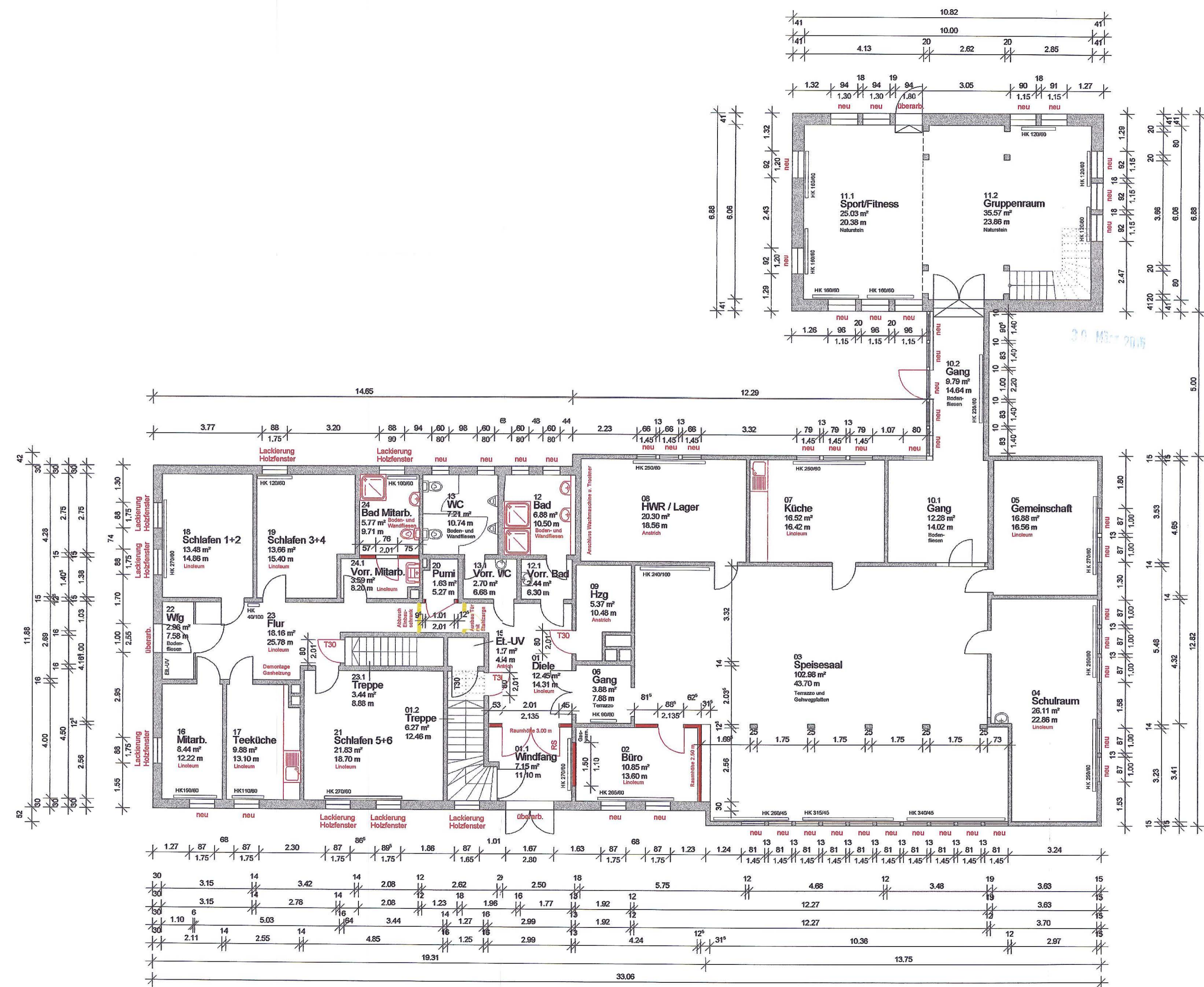
N1082BG2016 GC



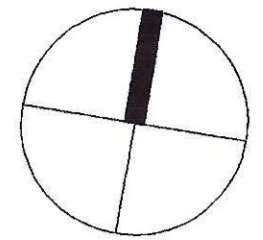
Bauherr

Architekt

Bauherr:	Sondervermögen für Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen vertreten durch Immobilien Bremen AöR	
Projektsteuerung:	Immobilien Bremen AöR Theodor-Heuss-Allee 14 28215 Bremen	
Maßnahme:	Umnutzung und Sanierung	
Objekt:	Jugendheim Sattelhof Blumenthal Burgwall 2 28779 Bremen	
Projekt-Nr.:	IMBN150035	
L-Code:	L 20099	G-Code: G r00216
Projektleiter IB:	Heribert Aleweld	
Planungsstand:	Bauantrag	
Planinhalt:	Grundriss Erdgeschoss	
Planung: Hochbau	Architekten T&V Partnerschaft mbB Schaufelder Str. 11 30167 Hannover Tel.: 0511-370 527 11 info@architekten-tuv.eu	Planung: IB Löhmann TGA Planungsgemeinschaft E&H
Maßstab:	M 1:100	
Datum:	23.02.2016	
		GP 02



- Bestand
- Abbruch
- Planung



N1082B62016 7c

30. März 2016



Bauherr

Architekt

Bauherr:	Sondervermögen für Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen vertreten durch Immobilien Bremen AöR	
Projektsteuerung:	Immobilien Bremen AöR Theodor-Heuss-Allee 14 28215 Bremen	
Maßnahme:	Umnutzung und Sanierung	
Objekt:	Jugendheim Sattelhof Blumenthal Burgwall 2 28779 Bremen	
Projekt-Nr.:	IMBN150035	
L-Code:	L 20099	G-Code: G r00216
Projektleiter IB:	Heribert Aleweld	
Planungsstand:	Bauantrag	
Planinhalt:	Grundriss Dachgeschoss	
Planung: Hochbau	Architekten T&V Partnerschaft mbB Schaufelder Str. 11 30167 Hannover Tel.: 0511-370 527 11 info@architekten-tuv.eu	Planung: TGA IB Löhmann Planungsgemeinschaft E&H
Maßstab:	M 1:100	
Datum:	23.02.2016	
		GP 03

