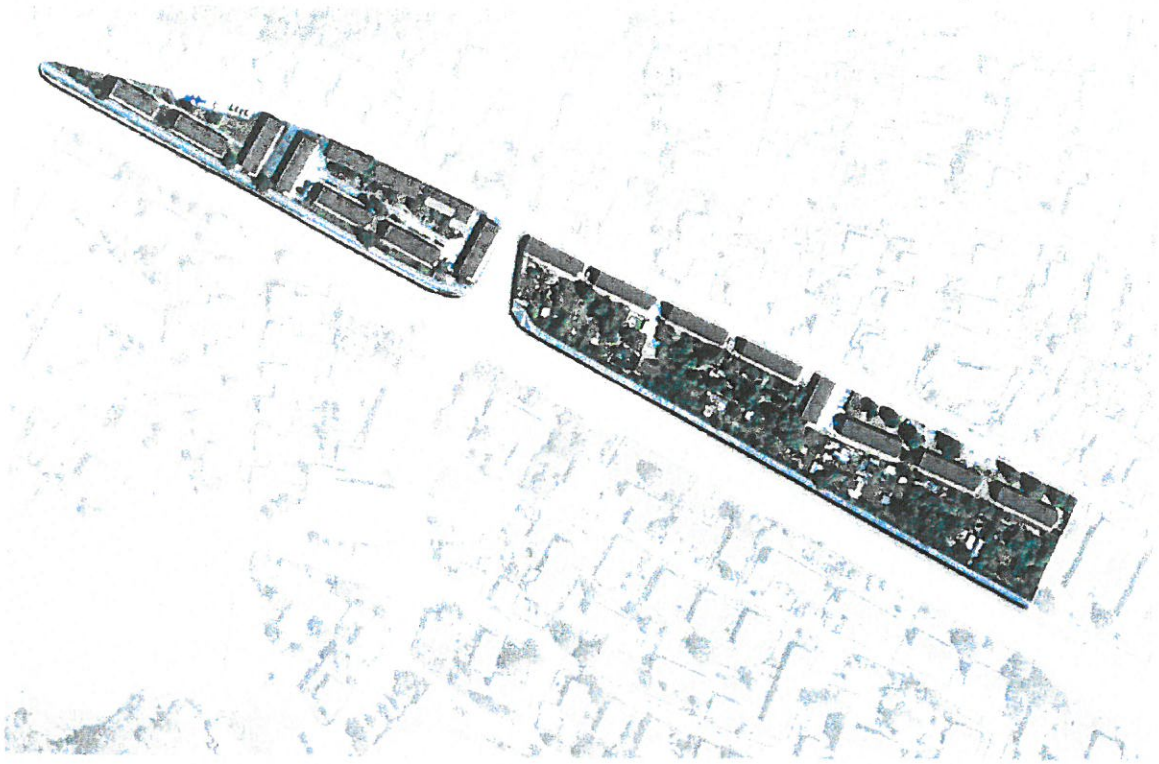
ARBEITSGEMEINSCHAFT

KAISER + JURITZA LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - HETTERICH-ARCHITEKTEN

Machbarkeitsstudie

Wohnen Breslauer Straße / Galgenwasen Kitzingen



Auftraggeber:

Kitzinger Baugesellschaft mbH

Schweizergasse 3

Kaiserstraße 13/15

97318 Kitzingen

Auftragnehmer:

Kaiser + Juritza Landschaftsarchitekten

Textorstraße 14,

97070 Würzburg

in Arbeitsgemeinschaft mit

Hetterich Architekten

Mergentheimer Straße 16, 97082 Würzburg

und

Sachverständigenbüro Tasch

Zweierweg 6, 97074 Würzburg

Bestand, Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Kitzinger Stadtgebiet und wird allgemein als „Siedlung" bezeichnet, die auf beiden Seiten der B8 liegt. Das Planungsgebiet grenzt direkt nördlich an die B8. Die Siedlung entstand ab den 1930er bis 70er Jahren.

Die Bebauung in der Breslauer Straße stammt aus den Jahren 1937 bis1939. Die Gebäude am Galgenwasen wurden 1934 gebaut.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke an der Breslauer Straße mit ca. 14.820 m² mit derzeit 8 Doppelhäusern, 80 Wohnungen und 3.969m² Wohnfläche, sowie ein Grundstück an der Einmündung Galgenwasen in die B8 mit ca. 720 m² mit derzeit 2 Häusern und insgesamt 7 Wohneinheiten, die im Eigentum der Baugesellschaft sind.

Zum Planungsgebiet gehören desweiteren die Grundstücke der Stadt Kitzingen am Galgenwasen 13-45 mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 2181m² verteilt auf 45 Wohneinheiten.

Derzeit stehen die Gebäude zu ca. 43% leer.

Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand der Häuser ist sehr schlecht. Das Leitungsnetz ist überaltert und müsste erneuert werden. Dächer und Fenster sind schadhaft. Die Decken müssten ertüchtigt oder erneuert werden um den zeitgemäßen Anforderung gerecht zu werden. Deckenhöhe und Innenwände entsprechen nicht mehr den gegenwärtigen Ansprüchen. Die Außenwände müssten energetisch saniert werden. Es wird bereits nach kurzer Betrachtung deutlich, dass ein Gebäudeerhalt und eine Gebäudesanierung unwirtschaftlich wären und somit nur ein Abbruch und eine Neubebauung in Betracht kommen. Die Freianlagen bestehen zur B8 hin aus aufgelassenen Mieter- bzw. Kleingärten. Entlang der Breslauer Straße gibt es alten Baumbestand, der es wert wäre, erhalten zu werden. Am Galgenwasen gibt es keine nennenswerten Grünbestände.

Den Mietern der betroffenen Objekte in der Breslauer Straße wurde vom Vermieter Baugesellschaft aufgrund der beschriebenen Objektverhältnisse im September 2012 mitgeteilt, dass die Wohnungen bis 31.12.2015 entmietet werden sollen.

1. Vorhandene übergeordnete Planungen und Studien

Für die „Siedlung" wurde im Jahr 2008 im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms 'Soziale Stadt' ein Integriertes Handlungskonzept (IHK) erstellt. Hierin wird für den Planungsbereich eine öffentliche Nutzung mit Schwerpunkt im sozialen Bereich vorgeschlagen. Inzwischen wurde in der Siedlung ein Stadtteilzentrum mit Jugendtreff an einer anderen Stelle, gegenüber der B8 errichtet, so dass der Bedarf an Flächen für öffentliche Nutzung nicht mehr gegeben ist. Somit soll nach dem Willen der Stadt und der Baugesellschaft die Folgenutzung auch wieder Wohnen sein.

Der Wohnungsmarkt in Kitzingen ist ausgeglichen. Die konstante Nachfrage kann befriedigt werden. Bedarf an Wohnraum besteht für gehobene Qualität bevorzugt bei Einfamilienhäusern aber auch im Geschoßbau.

Die bevorstehende Vermarktung der ehemaligen US-Wohnsiedlung „Marshall Heights" wird den Immobilienmarkt in Kitzingen und seiner unmittelbaren Umgebung wesentlich verändern.

Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im gesamten Stadtgebiet Kitzingen inzwischen knapp.

Es gibt aktuell keinen Bebauungsplan, planungsrechtliche Entscheidungen erfolgen derzeit auf der Grundlage des §34 BauGB.

2. Aufgabenstellung

Als Ziel für das gesamte Planungsgebiets wird ausschließlich Wohnnutzung bestimmt. Es soll den jetzigen und möglichst auch den künftigen Lebensbedürfnissen gerecht werden und ein breites Spektrum an Wohnprofilen beinhalten. Es sollen Bedürfnisse wie Mehrgenerationenwohnen, barrierefreies Wohnen, Wohnen für Singles und Familien, gestillt, ein Angebot an Mietergärten und gemeinschaftlichen Außenanlagen geschaffen werden.

Beabsichtigt sind erst einmal weniger Wohnungen als im Bestand angeboten zu schaffen, die über mehr Wohnfläche pro Einzelperson verfügen. Es soll ein Wohnungsmix von 1-5 Zimmerwohnungen entstehen.

Aufgrund der Bevölkerungsprognosen und der darauf aufbauenden Wohnraumprognose soll das Wohnquartier stufenweise entwickelbar sein, so dass zu einem späteren Zeitpunkt noch weiterer Wohnraum realisiert werden kann. Die Neubebauung soll sich von Anfang an über die gesamte Fläche erstrecken, eine Nachverdichtungsmöglichkeit ist von vorn herein vorzusehen.

Der Lärmemission der B8 ist Rechnung zu tragen.

Mit den Aufsichtsratsbeschlüssen der Baugesellschaft vom 3.11.2014 und 26.02.2015 wurde eine Machbarkeitsstudie mit der Entwicklung verschiedener Varianten mit Vor- und Nachteilen beauftragt.

3. Äußere Rahmenbedingungen

Bei der Untersuchung des Gebiets ergaben sich verschiedene Grundsätze, die für alle zu erarbeitenden Varianten gelten.

Verkehrserschießung:

Die Erschließung der Wohnquartiere kann nicht von der Bundesstraße 8 aus erfolgen, sie muss von der Breslauer Straße bzw. vom Galgenwasen aus erfolgen.

Schallimmissionsschutz (Sachverständigenbüro Tasch)

Das Wohngebiet zwischen der Breslauer Str. und der Mainbernheimer Straße ist erheblich vom Straßenverkehrslärm der Bundesstraße B8 (*ca. 25.000 Kfz/24 h, Prognose Verkehrsentwicklungsplan*) belastet.

Die Immissionsbelastung an der Bebauung beträgt ohne Schallschutzmaßnahmen tags über 65 dB(A) und nachts über 60 dB(A).

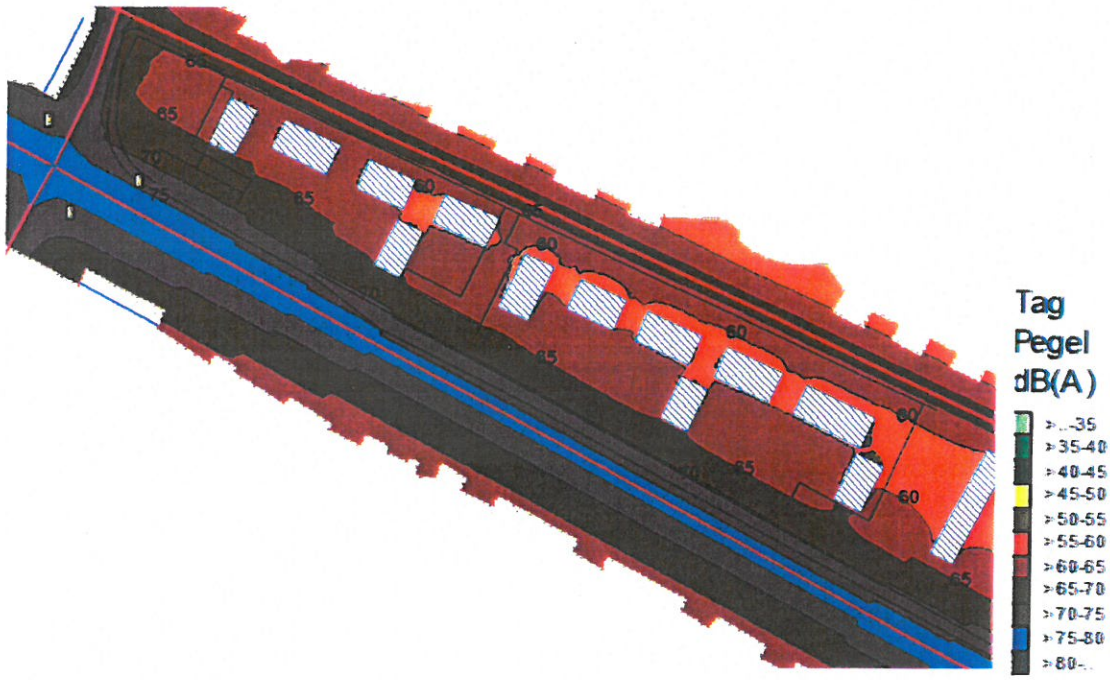


Abbildung 1: Immissionen tags, Höhe EG ohne Schallschutz

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gesunde Wohnverhältnisse im Freien sind im Sinne der Bauleitplanung vorhanden, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" für Misch- oder Wohngebiete eingehalten werden. Diese infolge von Verkehrslärm einzuhaltenden Orientierungswerte sind:

Einstufung	Orientierungswerte DIN 18005 (Verkehr)	
	tags 06:00 bis 22:00 Uhr	nachts 22:00 bis 06:00 Uhr
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40 dB(A)

Die Einhaltung der Mindestanforderung von 60 dB(A) für den gesunden Aufenthalt im Freien muss mit Hilfe von „aktiven" Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzwänden und –wällen erfolgen.

Gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude sind sichergestellt, wenn der bauliche Schallschutz der Gebäude gegen Verkehrslärm (*z.B. Schallschutzfenster, passiver Schallschutz*) den öffentlich rechtlichen Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" entspricht.

Mit „aktivem Schallschutz" können gesunde Wohnverhältnisse für den Aufenthalt im Freien auf den Erholungs- und Kommunikationsflächen geschaffen werden.

Dieser Schallschutz im Freien kann mit Hilfe einer durchgehenden Abschirmung an der B8 in einer Höhe von 3 m (*z.B. Wand, Wall, Carports....*).sichergestellt werden. Die 3 m hohe Abschirmung muss auch seitlich von der B8 bis zur Breslauer Straße errichtet werden

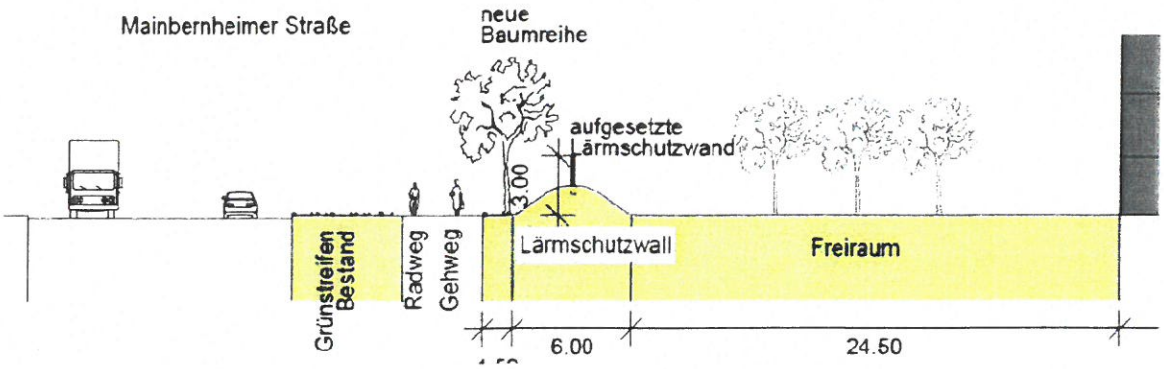


Abbildung 2: mögliche freiraumplanerische Gestaltung der Abschirmung zur B8

Resultierend aus dem Gutachten ist entlang der B8 eine Kombination aus Lärmschutzwall mit aufgesetzter Lärmschutzwand und Garagen vorgesehen.

Abbildung 3: Immissionen tags, Höhe EG mit aktivem Schallschutz, Schallschutzwand bzw. -wall h = 3,00 m

Höher gelegene Freiflächen (*z.B. Balkone in den Obergeschossen*) können nicht mit Schallschutzwänden oder –wällen geschützt werden. Balkone und Terrassen in den Obergeschossen müssen entweder an den schallabgewandten Fassaden angeordnet werden oder mit eigenen Schallabschirmungen versehen werden.

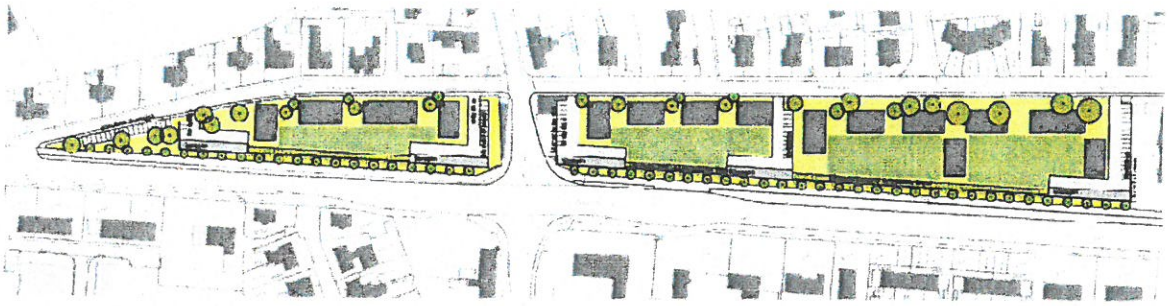
Gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude müssen mit „passivem Schallschutz" (z.B. Schallschutzfenster schallgedämmte Lüftung der Schlafräume) realisiert werden.

4. Planungsrecht

Die Schaffung von Planungsrecht auf den Grundstücken Breslauer Straße und Galgenwasen erfolgt über ein Bebauungsplan-Verfahren. Da zurzeit kein Bebauungsplan vorliegt, müsste das Verfahren von der Baugesellschaft Kitzingen initiiert und von der Stadt Kitzingen durchgeführt werden.

5. Lösungsvarianten

Variante (1)



Offene Bebauung, dreigeschossig, evtl. Staffelgeschoß orientiert zur Breslauer Straße mit privaten Freiflächen nach Süden.

Erhalt der halböffentlichen Grünfläche mit einigen Bäumen an der Breslauer Straße.

Lärmschutz:

Wechsel von Wall mit aufgesetzter Wand und Garagenhöfen, erfüllt Anforderungen für private Freiflächen und Erdgeschoße der Häuser. In Obergeschoßen bauliche Lärmschutzmaßnahmen (--> Fenster, abgeschlossene Loggien, Lärmreflektoren ...)

Städtebau:

Raumkante zur Breslauer Straße durch 3 – 4 geschossige Bebauung.

Ca. 3,5 m hohe Schottung zur B 8, Garagen ergänzen Lärmschutz zur durchlaufenden aber nicht monotonen Maßnahme entlang der Bundesstraße.

Bebauung:

Geschosswohnungsbau in offener Bauweise.

Mietwohnungsbau, teilweise öffentlich gefördert, teilweise ggf. als Eigentumswohnungen verkauft.

Grün:

In den südlichen Grundstücksteilen, lärmgeschützte, halböffentliche und private Grünflächen, den jeweiligen Gebäuden zugeordnet, evtl. Mietergärten oder von der Hausgemeinschaft genutzte Flächen.

Vorhandene Grünzone entlang der Breslauer Straße bleibt erhalten. Im Grünen Spielplätze und öffentliche Stellplätze

Kennzahlen

Es entstehen auf dem städtischen Grundstück am Galgenwasen ca. 2.470 m² Wohnfläche bei einer angenommenen Größe von 73 m² pro Wohneinheit entstehen bei dieser Variante am Galgenwasen 34 Wohnungen.

Die Variante 1 kann in zwei Bauabschnitten ausgeführt werden. Im ersten Bauabschnitt können ca. 1.470 m² Wohnraum verteilt auf 20 Wohnungen geschaffen werden.

An der Breslauer Straße werden im ersten Bauabschnitt 4.300 m² Wohnfläche (59 Wohneinheiten) und nach der kompletten Fertigstellung 89 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 6.460 m² Wohnfläche zur Verfügung stehen.

Wirtschaftlichkeit:

Sehr wirtschaftliche Lösung durch hohe Dichte, Geschossigkeit (III + Staffelung) und Bauweise.

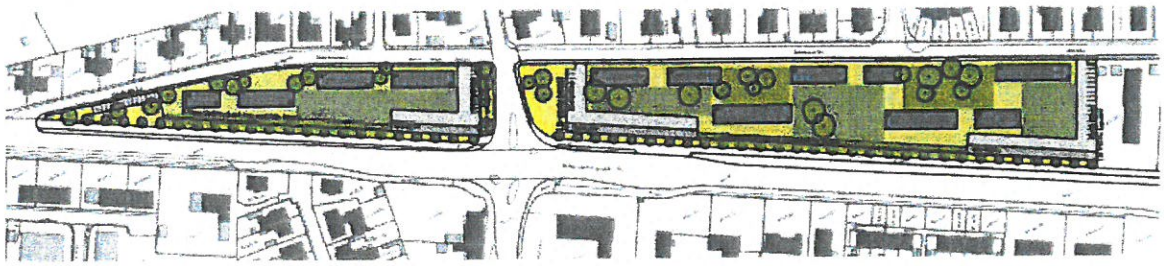
Vorteile:

Sehr hohe Dichte, typische Stadthäuser, auch im reduzierten 1. BA städtebauliche Einheit.

Nachteile

Mehr Wohnraum als im Bestand.

Variante (2)



Zeilenbebauung parallel zur Breslauer Straße teilweise Richtung B8 zurückgesetzt, 3geschossig ohne Staffelgeschosse. Teilweise mit privaten Mietergarten, teils mit größeren halböffentlichen grünen Gemeinflächen.

Lärmschutz:

Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand im Wechsel mit Garagenzonen schaffen für den dahinter liegenden Grünraum, ausgezeichneter Lärmschutz. In den

Obergeschoßen der Bebauung insbesondere bei den Zeilen nahe der Bundesstraße sind entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Die überlappende Baustruktur schützt die jeweils an der Breslauer Straße liegende „Siedlung" optimal vor Schallimmissionen.

Städtebau:

Klare Raumkanten entlang der Breslauer Straße mit Platzraum erzeugendem Versatz der Zeilenbaukörper. Klare Trennung von öffentlichem Straßen/Platzraum und private/ halböffentliche Grünflächen. Garagenzeilen ergänzen den Lärmschutz und schaffen Stellplätze nah bei den Wohnungen.

Bebauung:

überlappende Zeilen, dreigeschossig von Breslauer Straße erschlossen. Klassische südorientierte Wohnungen bei dieser Variante eher durchgängige Mietwohnungen, weitgehend geschlossene Bebauung.

Grün:

Öffentliche Grünflächen im Bereich Breslauer Straße durch punktuell platzartige Aufweitungen südlich der Hauszeilen Wechsel von privaten Mietergärten und halböffentlichem von der jeweiligen Hausgemeinschaft genutzten Grünraum, letzteren durch die Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße gut geschützt.

Kennzahlen

An der Breslauer Straße entstehen im ersten Bauabschnitt ca. 3230 m² Wohnfläche das entspricht 44 Wohneinheiten. Mit Fertigstellung der Gesamtmaßnahme stehen 5520 m² Wohnfläche ca. 76 Wohneinheiten bei durchschnittlich 73 m² pro Wohnung zur Verfügung.

Auf städtischen Grund können bei der Variante ca. 34 Wohneinheiten auf einer Gesamtfläche von ca. 2470 m² entstehen. Im ersten Bauabschnitt entstehen 1820 m² dies entspricht 25 Wohneinheiten.

Wirtschaftlichkeit:

Im Verhältnis zur Variante (1) etwas geringere Dichte. Wirtschaftliche Baukörper.

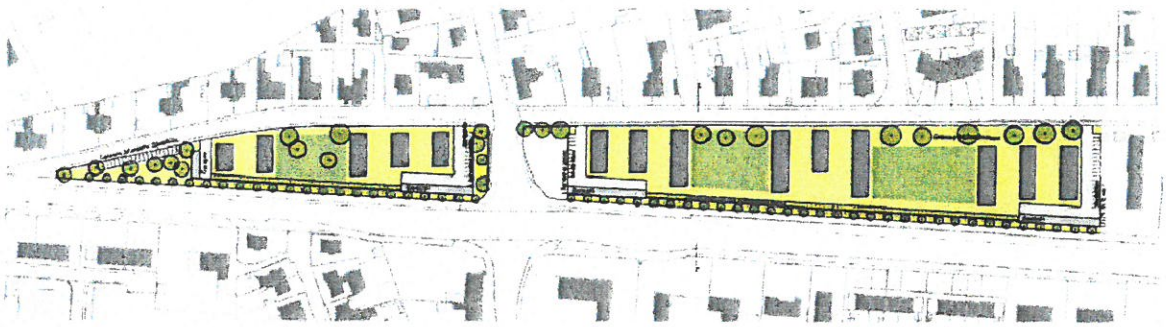
Vorteile:

Klare, übersichtliche städtebauliche Struktur im Vollausbau mit gut zu nutzenden öffentlichen Freiräumen an der Breslauer Straße. Auch im reduzierten Ausbau ohne zurückgesetzte Gebäude klares städtebauliches Bild mit Raumkante entlang der Breslauer Straße.

Nachteile

Optimaler Lärmschutz erst mit vollständiger Bebauung

Variante (3)



Wohnzeilen senkrecht zu Breslauer Straße und B 8, zweigeschossig, teilweise mit Staffelgeschoß in Gruppen zu jeweils drei Blöcken.

Wechsel von privaten Mietergärten und größeren zwischengelagerten Flächen halböffentlichen Grüns.

Lärmschutz:

Wechsel von Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand, begrünt wie Variante (1) mit Garagenhöfen erfüllt den Schutz der dahinter befindlichen privaten oder halböffentlichen Flächen. Allerdings relativ große Öffnungen in Richtung Breslauer Straße und dahinterliegender Siedlungsstruktur durch Bebauung senkrecht zur B 8. Obergeschosse der Zeilen rücken zwangsläufig nahe an Lärmquelle B 8. Hier sind entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen unvermeidlich.

Städtebau:

Lockere Zeilenanordnung senkrecht zur Breslauer Straße schafft offene Baustruktur in Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur, ebenso die Geschossigkeit mit nur 2 Geschossen.

Bebauung:

Mietwohnungsbau zweigeschossig, zzgl. Staffelgeschoß (insgesamt relativ wenig Geschoßfläche) Maisonetten oder kleine teils 3geschossige Reihenhaustypen. Wohnen in Zeilen.

Grün:

private Grünflächen zwischen den Zeilen, unmittelbar den Wohnungen als

Mietgärten vorgelagert. Großzügige öffentliche Grünflächen zur gemeinsamen Benutzung auch der Bewohner der „Siedlung".

Kennzahlen

Galgenwasen

1. Bauabschnitt: 1.380 m² Wohnfläche 19 Wohneinheiten

Gesamt 1.700 m² Wohnfläche 23 Wohneinheiten

Breslauer Straße

1. Bauabschnitt: 3765 m² Wohnfläche 52 Wohneinheiten

Gesamt 4.720 m² Wohnfläche 65 Wohneinheiten

Wirtschaftlichkeit:

Durch die zweigeschossige Bebauung und geringe Dichte eher unwirtschaftlich in der Realisierung.

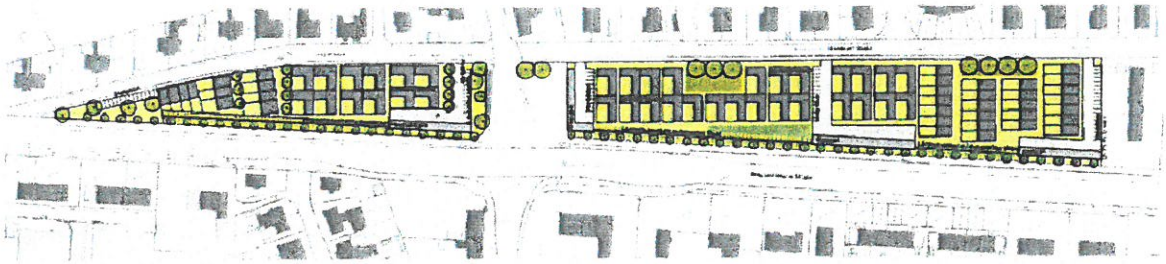
Vorteile:

Offene Zeilenbebauung, nur zwei Geschosse, unmittelbarer Zugang in privates oder öffentliches Grün für alle Bewohner. Nachverdichtung möglich. Fortsetzung der „Siedlung" in etwas höherer Verdichtung.

Nachteile

Lärmschutz insbesondere für die nördlich der Breslauer Straße liegende Siedlungsstruktur nicht optimal. Geringe Dichte der Bebauung.

Variante (4)



Teppichsiedlung mit eingeschossigen Gartenhofhäusern mit jeweils eigenem „grünen Hof" in Kombination mit Reihenhauszeilen.

Lärmschutz:

Wechsel von Wall mit aufgesetzter Wand und Garagenzeilen. Da in der Regel eingeschossig optimaler Lärmschutz, keinerlei Lärmimmissionen in den geschlossenen Innenhöfen, sehr guter Lärmschutz auch für die hinter der Breslauer Straße liegende Siedlung. Zweigeschossige Reihenhäuser : im Obergeschoß mit baulichen Lärmschutzmaßnahmen.

Städtebau:

Klare, wenn auch nur eingeschossige Raumkante im Wechsel mit offenen Reihenhauszeilen entlang der Breslauer Straße, zur B8 abgeschlossenen durch die Lärmschutzmaßnahmen Wall/Wand/Garagen. Erweiterung der „Siedlung" mit neuartiger, dichter Bebauungsstruktur.

Bebauung:

Einzelhausbebauung mit jeweils zugehörigen „grünen" Höfen sowie Reihenhäuser mit eigenen Gärten. Sammelgaragen in Zeilen oder Höfen, insbesondere in Verbindung mit Lärmschutz. Die Einzelhäuser sind nicht direkt anfahrbar.

Insgesamt ist eine Dichte (= Geschoßfläche) ähnlich dem Geschoßwohnungsbau zu erreichen. Von Baugesellschaft errichtet sollten die Einfamilienhäuser dann einzeln vermarktet werden.

Grün:

Öffentliches Grün entlang der Lärmschutzmaßnahme (Innenseite) und punktuell im Bereich der Breslauer Straße. Privates Grün in den „Höfen" jedem Winkelhaus unmittelbar zugeordnet (ohne Einsicht des Nachbarn oder von außen).

Kennzahlen

Galgenwasen: 12 Gartenhofhäuser und 11 Reihenhäuser = 23 Wohneinheiten,
2.580 m² Wohnfläche

Breslauer Straße: 25 Gartenhofhäuser und 25 Reihenhäuser = 50 Wohneinheiten
5.280 m² Wohnfläche

Wirtschaftlichkeit:

Hohe Dichte, allerdings auch relativ hoher Anteil öffentlicher Wege.

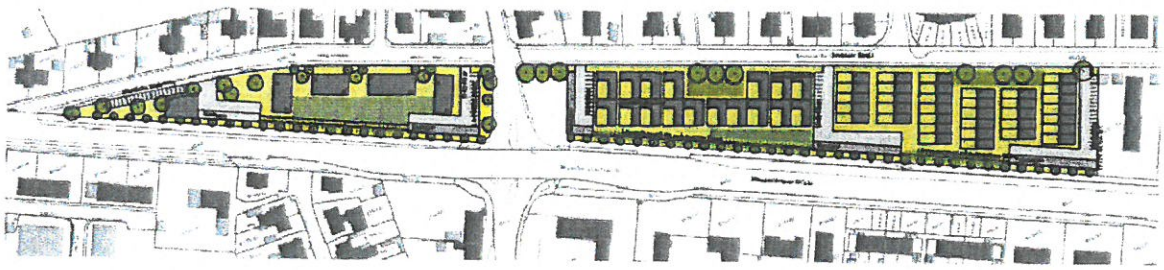
Vorteile:

Klare aber auch abwechslungsreiche städtebauliche Figur. Optimale Abschottung der „Siedlung" vom B 8-Verkehr, bester Lärmschutz im Bereich Gartenhofhäuser.

Nachteile

Eigentlich kein zu vermietender Wohnungsbau. Einzelhäuser, fertig erstellt, müssten dann verkauft werden. Schwierige Realisierung im westlichen Teil Galgenwasen.

Variante (5)



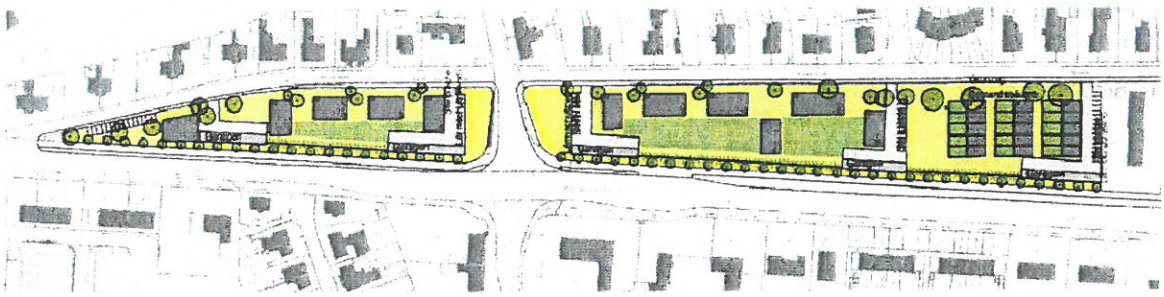
Kombination von Variante (1) und (4). Drei unabhängig voneinander zu erstellende Bauabschnitte. Zu den einzelnen Parametern, siehe die Ausführungen bei (1) und (4).

Kennzahlen

Galgenwasen: 3.180 m² Wohnfläche 43 Wohneinheiten

Breslauer Straße: 17 Gartenhofhäuser + 35 Reihenhäuser = 52 Wohneinheiten
5.320 m² Wohnfläche

Variante (6)



Offene Bebauung, dreigeschossig + Staffelgeschoß in Kombination mit Reihenhäusern (= 2. BA). Als Auftakt zum Baugebiet fünfgeschossiges Gebäude am Galgenwasen. Geschoßwohnungsbau orientiert zur Breslauer Straße mit privaten/halböffentlichen Freiflächen nach Süden. Erhalt der Grünfläche mit einigen Bäumen entlang der Breslauer Straße.

Lärmschutz:

Wechsel von Wall mit aufgesetzter Wand und Garagenhöfen, erfüllt Anforderungen für private Freiflächen und Erdgeschoße der Häuser. In Obergeschoßen bauliche Lärmschutzmaßnahmen (--> Fenster, abgeschlossene Loggien, Lärmreflektoren ...)

Städtebau:

Raumkante entlang der Breslauer Straße durch 3 – 4-geschossige Bebauung, unterbrochen durch große öffentliche Grünfläche. Im 2. BA Ersatz der Grünfläche durch Reihenhäuser. Ca. 3,50 m hohe Schottung zur B 8, Garagen ergänzen Lärmschutz. 5-geschossiger „Auftakt" im westlichen Bereich Galgenwasen.

Bebauung:

1. BA Mietwohnungsbau, teilweise öffentlich gefördert

   Geschosswohnungen in offener Bauweise

2. BA ost-/westorientierte Reihenhäuser

Grün:

1. BA Lärmgeschützte, halböffentliche und private Grünflächen, den jeweiligen Gebäuden zugeordnet, evtl. Mietergärten.

   Große öffentliche Freifläche.

2. BA Private den Reihenhäusern zugeordnete Grünflächen im Bereich der „großen Wiese".

Kennzahlen

Galgenwasen: 3.180 m² Wohnfläche 43 Wohneinheiten

Breslauer Straße

50 Wohnungen und 15 Reihenhäuser = 65 Wohneinheiten, 5.060 m² Wohnfläche

1. Bauabschnitt: 3.620 m² Wohnfläche, 50 Wohnungen

Wirtschaftlichkeit:

In beiden Bauabschnitten wirtschaftlich, relativ hohe Dichte.

Vorteile: Angebot von Geschoßwohnungen und Reihenhäusern, städtebauliche Attraktivität im 2. BA. große Dichte möglich.

Nachteile: Große Lücke in der Bebauung zwischen 1. BA und angrenzender Bebauung.

Aufgestellt:

Würzburg, 30.07.2015

Arbeitsgemeinschaft

Kaiser + Juritza Landschaftsarchitekten – Hetterich-Architekten

Anhang 1

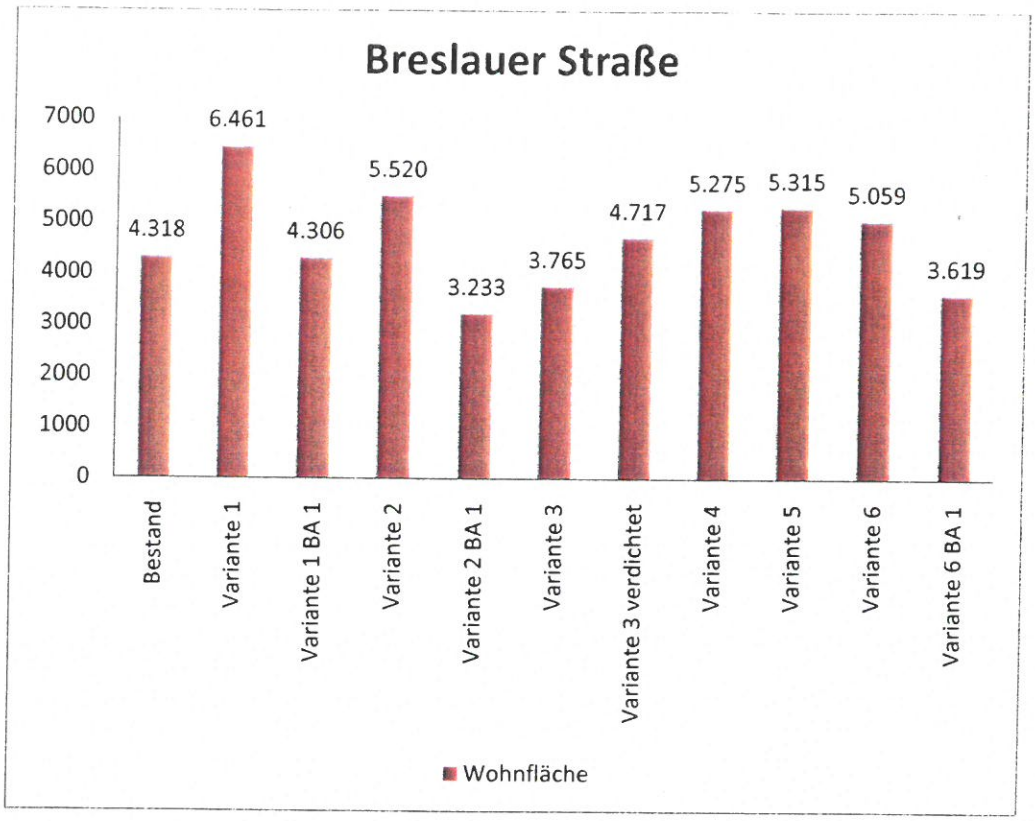
Zusammenfassung Kennzahlen Wohnflächen und Wohneinheiten

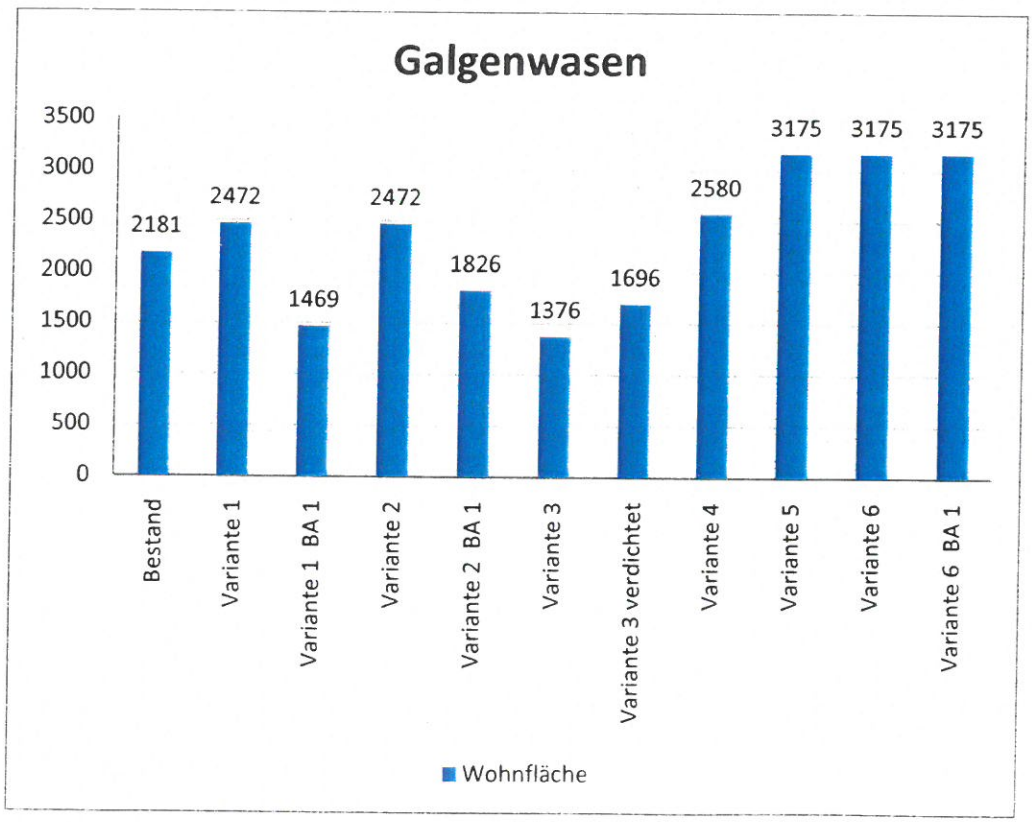
Städtische Grundstücke Galgenwasen

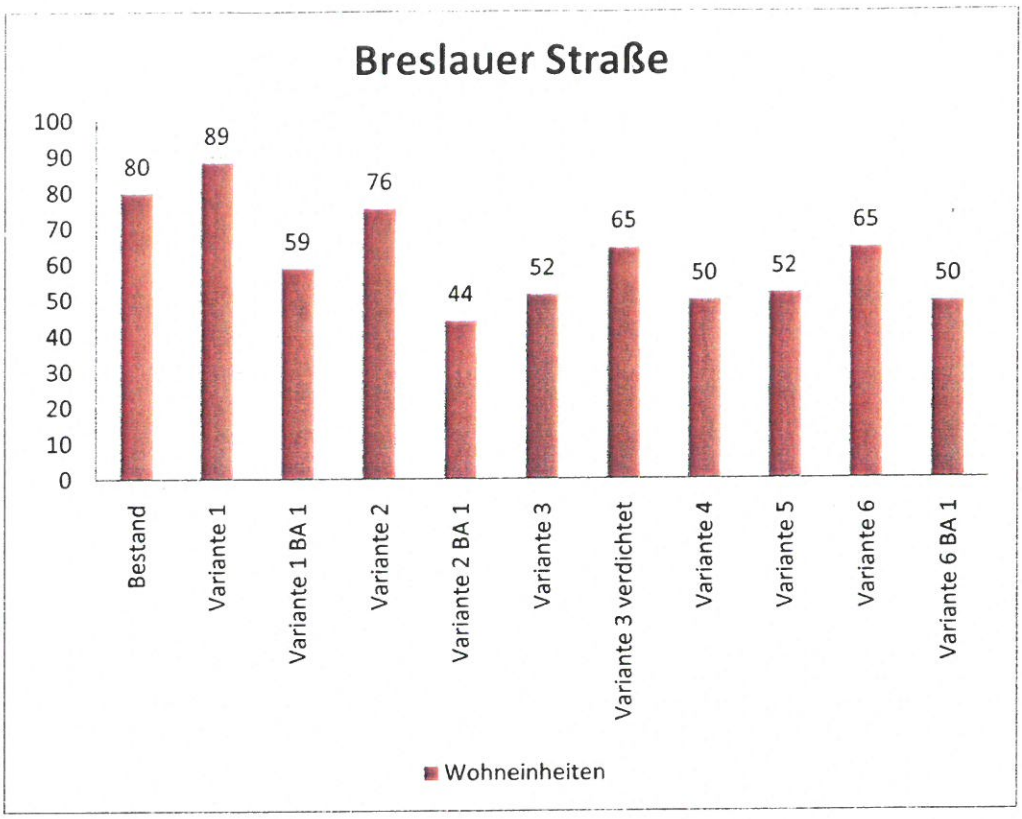
	Wohnfläche		Wohneinheiten	
Bestand	2181 m²	100 %	45	100 %
Variante 1	2472 m²	113 %	34	75 %
Variante 1 BA 1	1469 m²	59 %	20	45 %
Variante 2	2472 m²	113 %	34	75 %
Variante 2 BA 1	1826 m²	84 %	25	56 %
Variante 3	1376 m²	63 %	19	42 %
Variante 3 verdichtet	1696 m²	78 %	23	52 %
Variante 4	2580 m²	118 %	23	51 %
Variante 5	3175 m²	146 %	43	97 %
Variante 6	3175 m²	146 %	43	97 %
Variante 6 BA 1	3175 m²	146 %	43	97 %

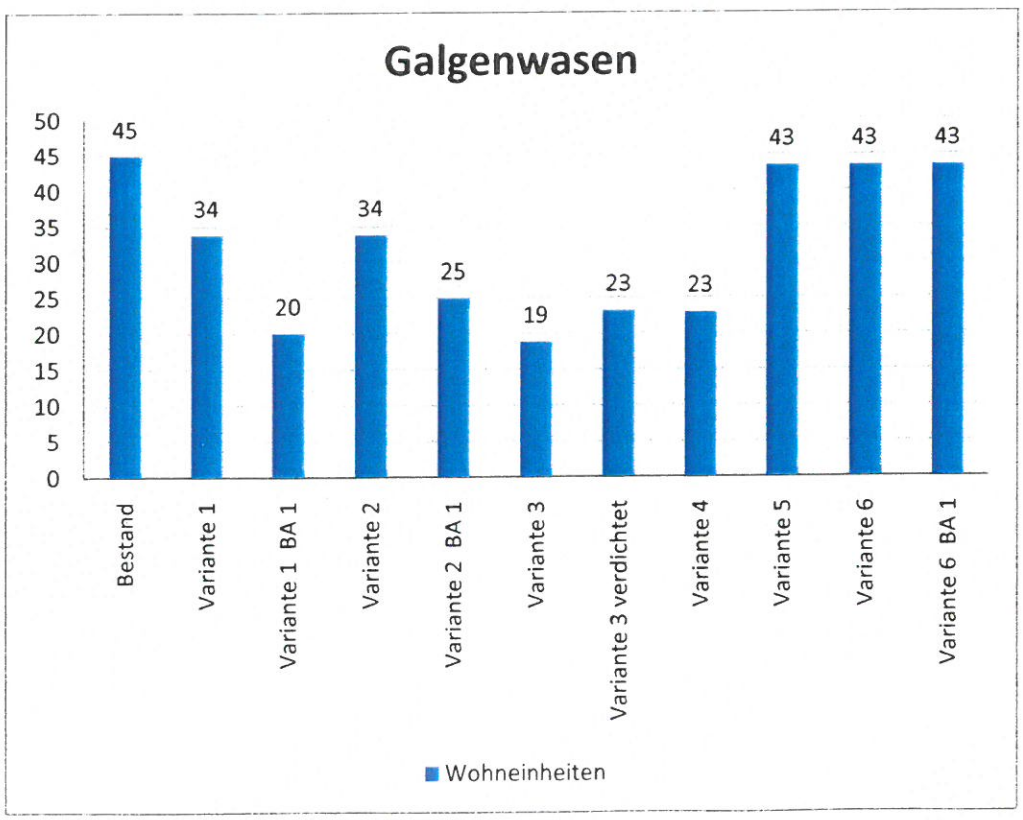
Grundstücke Baugesellschaft Breslauer Straße 2-32

	Wohnfläche		Wohneinheiten	
Bestand	4318 m²	100 %	80	100 %
Variante 1	6461 m²	150 %	89	111 %
Variante 1 BA 1	4306 m²	67 %	59	74 %
Variante 2	5520 m²	128 %	76	95 %
Variante 2 BA 1	3233 m²	75 %	44	55 %
Variante 3	3765 m²	87 %	52	64 %
Variante 3 verdichtet	4717 m²	109 %	65	81 %
Variante 4	5275 m²	122 %	50	63 %
Variante 5	5315 m²	123 %	52	65 %
Variante 6	5059 m²	117 %	65	81 %
Variante 6 BA 1	3619 m²	84 %	50	62 %


Breslauer Straße
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
4.318
6.461
4.306
5.520
3.233
3.765
4.717
5.275
5.315
5.059
3.619
Bestand
Variante 1
Variante 1 BA 1
Variante 2
Variante 2 BA 1
Variante 3
Variante 3 verdichtet
Variante 4
Variante 5
Variante 6
Variante 6 BA 1
Wohnfläche


Galgenwasen
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
2181
2472
1469
2472
1826
1376
1696
2580
3175
3175
3175
Bestand
Variante 1
Variante 1 BA 1
Variante 2
Variante 2 BA 1
Variante 3
Variante 3 verdichtet
Variante 4
Variante 5
Variante 6
Variante 6 BA 1
Wohnfläche


Breslauer Straße
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
80
89
59
76
44
52
65
50
52
65
50
Bestand
Variante 1
Variante 1 BA 1
Variante 2
Variante 2 BA 1
Variante 3
Variante 3 verdichtet
Variante 4
Variante 5
Variante 6
Variante 6 BA 1
Wohneinheiten


Galgenwasen
50
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
45
34
20
34
25
19
23
23
43
43
43
Bestand
Variante 1
Variante 1 BA 1
Variante 2
Variante 2 BA 1
Variante 3
Variante 3 verdichtet
Variante 4
Variante 5
Variante 6
Variante 6 BA 1
Wohneinheiten

Anhang 2

Anzahl Stellplätze

	Wohneinheiten	Stellplätze
Variante 1	122	140
Variante 2	109	126
Variante 3	70	109
Variante 3 verdichtet	88	109
Variante 4	73	131
Variante 5	95	156
Variante 6	108	133

Bei allen Varianten ist die Anzahl der möglichen Stellplätze höher, als die Anzahl der Wohneinheiten.

Laut Stellplatzordnung der Stadt Kitzingen bzw. der bayerischen Stellplatz- und Garagenverordnung (GaStellV) sind 10 Besucherstellplätze pro 100 Wohneinheiten vorzusehen. Desweiteren sind die möglichen Wohneinheiten aus dem Durchschnittswert von 73 m² pro Wohnung von der zur Verfügung stehenden Wohnfläche ermittelt wurden.