

**Niederschrift über die 11. öffentliche Sitzung des Beirates Obervieland am Donnerstag, den 05.06.2024 von 19:00 Uhr bis 21:20 Uhr im Bürgerhaus Obervieland, Alfred-Faust-Str. 4, 28279 Bremen**

**Anwesende:**

Beiratsmitglieder: Gesine Becker, Werner Bohlmann, Sven Boberg, Tuğba Böhrnsen, Andreas Breitzke, Sara Dahnken, Stefan Faber, Derya Keyßler, Christin Loroff (ab 20.00 Uhr, Online-Teilnahme), Klaus-Dieter Möhle, Ulf Nummensen, Kubilay Pezük (Online-Teilnahme), Frank Seidel, Heiko Zeller

Fehlend: Roman Fabian (e), Gabriele Klaassen (e), Klaus Sager (e), Holger Sauer (e), Ewald Stehmeier (e)

Gäste: Frau Kodré, Herr Lehr (beide Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration/SfASJI), Herr Sandawi (AMM Holding GmbH)

Sitzungsleitung und Protokoll: Michael Radolla, Ortsamt Obervieland

Der Sitzungsleiter begrüßt die Beiratsmitglieder und Zuschauer:innen im Sitzungssaal, der Sitzungskonferenz sowie im Livestream und eröffnet die Sitzung um 19:00 Uhr.

Vor Eintritt in die Tagesordnung gedenken die Anwesenden dem bei einem Attentat in Mannheim am 31.05.2024 getöteten Polizisten mit einer Schweigeminute.

**TOP 1: Genehmigung der Tagesordnung**

**Beschluss: Der Beirat stimmt der vorgelegten Tagesordnung mit der oben genannten Änderung zu. (Einstimmige Zustimmung, 13 Ja-Stimmen)**

**TOP 2: Grundstücksfläche ehemaliges Hotel am Werdersee: Geplante Errichtung eines Übergangswohnheims (ÜWH) für Geflüchtete**

**dazu: Vertreter:innen der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration/SfASJI und der für die Fläche zuständigen Investorengemeinschaft**

**Herr Möhle** erklärt eingangs zunächst, dass der Beirat die heutige Veranstaltung lediglich als reinen Informationstermin verstanden wissen wolle. Aus einer Kenntnisnahme der Ausführungen könne an dieser Stelle noch keine grundsätzliche Zustimmung zum Projekt abgeleitet werden.

**Herr Lehr** stellt eingangs zunächst die derzeitige Situation auf der Fläche und die Eckpunkte des geplanten ÜWH-Projekts vor. Danach werde die Altimmobilie des ehemaligen Hotels am Werdersee aktuell als Landesnotunterkunft im Landessystem mit 112 belegbaren Plätzen genutzt. Die Fläche befinde sich im Eigentum der AMM Holding GmbH, die dort den Bau und Betrieb eines Pflegeheims geplant hatte. Vor diesem Hintergrund sei die Nutzung als Landesnotunterkunft auch von vornherein lediglich befristet vorgesehen gewesen. Mittlerweile habe jedoch die Planung eines Pflegeheims an dieser Stelle durch die Insolvenz des beteiligten Trägers aufgegeben werden müssen. Da seitens des Ressorts nach wie vor großer Bedarf an Plätzen für Geflüchtete im kommunalen System bestehe, habe man daraufhin Verhandlungen mit der Eigentümerin hinsichtlich der Nutzung der geplanten Immobilie als Übergangswohnheim (ÜWH) für ca. 200 Personen aufgenommen.

**Herr Sandawi** stellt ergänzend fest, es seien auch Gespräche mit weiteren Pflegebetreibern geführt worden. Allerdings sei der Kostendruck in der Branche offenbar derzeit so groß, dass es letztlich nicht gelungen sei, einen Träger für den Betrieb der Immobilie als Pflegeheim zu finden. Das mittlerweile dort geplante ÜWH entspreche jedoch nach wie vor der Gebäudekubatur, die auch für das ursprünglich vorgesehene Pflegeheim erarbeitet worden sei. Die Gebäudekubatur sei seinerzeit in intensiven Gesprächsrunden mit der Bauordnung erarbeitet worden und füge sich aus seiner Sicht sehr gut in die bauliche Struktur des direkten Umfeldes ein (siehe auch Anlagen 1 und 2).

In der anschließenden Diskussion möchte **Herr Zeller** wissen, ob gesichert sei, dass das geplante Gebäude die notwendigen Abstandsflächen einhalte.

**Herr Sandawi** bejaht dies.

**Frau Kodré** ergänzt in diesem Zusammenhang, dass Abstandsflächen und weitere bauliche Komponenten des geplanten Gebäudes dem späteren baurechtlichen Verfahren zuzuordnen seien. Dies sei ein eigenständiges Verfahren und müsse von der heutigen Vorstellung der späteren Nutzung abgetrennt werden.

**Herr Möhle** ist der Ansicht, dass vor einer baulichen Ausgestaltung des Gebäudes zunächst die Frage geklärt werden müsse, ob sich eine Größenordnung von rund 200 Personen in dieser Örtlichkeit sozialverträglich einbetten lasse. Die bisherige Landesnotunterkunft sei für einen begrenzten Zeitraum vorgesehen gewesen und damit auch seinerzeit gegenüber dem Beirat und der Anwohnerschaft argumentiert worden. Dies stelle sich mit der Neuplanung nun gänzlich anders dar, was in der Folge auch eine weitergehende Beurteilung der örtlichen Verträglichkeit notwendig mache.

**Frau Dahnken** möchte wissen, wie der Zeitplan vom Abriss bis zur Fertigstellung des späteres Gebäudes aussehe und wie dieser auf die derzeitigen Bewohner:innen abgestimmt werde. Des Weiteren möchte sie wissen, wie lange und mit welchen Kosten das Ressort das neue Gebäude anmieten werde, warum die Stadt hier nicht selbst baue und ob bereits ein Trägerkonzept für den späteren Betrieb vorliege.

**Herr Faber** stellt fest, dass es neben dem unbestrittenen Bedarf an Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete allerdings auch Bedarfe an Alten- und Pflegeeinrichtungen, Jugendeinrichtungen und allgemeinem Wohnraum gebe. Er sehe hinsichtlich der Einbettung eines ÜWH mit der geplanten Personenzahl Probleme und hätte sich zudem eine deutlich frühere Einbindung der Anlieger in die Planungen gewünscht.

**Herr Lehr** führt aus, dass eine Anmietung für 15 Jahre (üblicher Anmietzeitraum bei Neubauten) bei einer Kaltmiete von 65.000,00 €/Monat geplant sei. Das führe zu einem Kostenmittelwert von 10,86 € pro Bewohner:in/Tag und stelle somit aus Sicht des Ressorts ein sehr gutes Angebot dar. Eigenes Bauen scheitere häufig daran, dass die jeweiligen Grundstücke sich nicht im Besitz der Stadt befänden. Im Hinblick darauf sei man daher für entsprechende Angebote zur Anmietung grundsätzlich sehr dankbar. Da die derzeitigen Bewohner:innen aufgrund der Ausgestaltung als Erstaufnahmeeinrichtung ohnehin nur kurze Zeiträume dort verblieben, werde man rechtzeitig damit beginnen, bei Abgängen keine neuen Bewohner:innen mehr aufzunehmen und die Einrichtung auf diesem Wege bis zum Baubeginn sukzessive leerzuziehen. Sollten zu diesem Zeitpunkt noch Bewohner:innen in der Einrichtung untergebracht sein, würden diese dann auf andere Einrichtungen verteilt werden. Was das Trägerkonzept angehe, sei dies als Grundkonzept bei allen vergleichbaren Einrichtungen gleich, werde aber auf die jeweiligen Örtlichkeiten angepasst. Hier am Standort sei derzeit die AWO als Träger zuständig und es sei vorgesehen, der AWO dann auch die Trägerschaft für das zukünftige ÜWH anzubieten.

**Frau Kodré** ergänzt, es gebe grundsätzlich keine idealen Örtlichkeiten von Einrichtungen für Geflüchtete. In Ortsteilen mit ohnehin hohem sozialen Unterstützungsbedarf bekomme das Ressort häufig zu hören, dass die Situation mit der jeweiligen Einrichtung noch verschärft werde (Sprache, Durchmischung etc.). In besseren Wohnlagen gehe die Beurteilung dann eher dahin, dass sich die Einrichtung nicht in die Umgebung einfüge. Vor diesem Hintergrund könne es keine Universallösung geben. Grundsätzlich sei aber zu betonen, dass die Wohnsituation in ÜWH eine deutlich bessere als die in Erstaufnahmeeinrichtungen sei.

**Herr Sandawi** erklärt zum eigentlichen Bauverfahren, dass der Abriss des jetzigen Komplexes und der dann folgende Neubau in einem zusammenhängenden Prozess von insgesamt 15 Monaten zwischen Anfang 2025 und Mitte 2026 (in Abhängigkeit vom Baugenehmigungsverfahren) vorgesehen seien.

**Frau Böhrnsen** fragt, wie genau sich der Prozess der Aufnahme und Weiterverteilung von Zugewanderten darstelle und welche begleitenden bauliche Maßnahmen zur Unterstützung der Integration (z.B. Spielplatz) beim hiesigen Projekt geplant seien.

Ein **Bürger aus dem Ortsteil Habenhausen** ist verwundert, bislang noch nichts von diesem geplanten Projekt gehört zu haben. Sein letzter Stand sei gewesen, dass eine Investorengruppe das Grundstück des ehemaligen Hotels am Werdersee gekauft habe und dort eine Pflegeeinrichtung errichten wolle. Er frage sich bei einer geplanten Anmietdauer von 15 Jahren, ob es auch eine Ausstiegsklausel für den Fall gebe, dass sich der Bedarf anders entwickle als zunächst angenommen. Auch schätze er die Belastungen für Kita- und Schulplätze durch das Projekt als nicht unwesentlich ein.

Auch **Frau Ahrens** (MdBB) macht im Zusammenhang mit dem geplanten Projekt auf die gleichbleibend schwierige Kita-Situation, insbesondere im Ortsteil Habenhausen, aufmerksam. Auch müssten aufgrund der beengten Wohnsituation eines ÜWH begleitende Spielmöglichkeiten im Außenbereich konsequent mitgedacht werden. Sie schlägt für die bauliche Projektumsetzung ein Mischmodell aus normalen Wohnungen und ÜWH-Bereich vor, was aus ihrer Sicht einerseits eine echte Integration in eigenen Wohnraum befördere und auf der anderen Seite die Belegungszahlen der eigentlichen Einrichtung entsprechend absenke.

**Herr Lehr** erläutert, erste Anlaufstelle für Geflüchtete sei zunächst die Zentrale Erstaufnahmestelle in Bremen-Nord. In einem ersten Schritt werde dann die Zuständigkeit des Landes Bremen geklärt. Liegt diese vor, erfolgt die Überführung in eine der Landesaufnahmestellen. Dort besteht für Alleinreisende grundsätzlich eine 18-monatige, für Familien eine 6-monatige Wohnverpflichtung. In der Regel sei aber bereits nach rund 6 Monaten der jeweilige Aufenthaltsstatus geklärt, der wiederum ab diesem Zeitpunkt dann den Leistungsbezug ermöglicht. In diesem Zuge erfolgt dann auch eine Überführung in eine der Übergangswohneinrichtungen (wie hier geplant) mit entsprechender Betreuung. Zudem würden dort auch die Außenbereiche entsprechend den Bedarfen der Bewohner:innen gestaltet.

Eine Ausstiegsklausel für den angestrebten 15-jährigen Mietvertrag gebe es nicht. Die Steuerung über die benötigten Immobilien im Stadtgebiet erfolge auch vielmehr über gestaffelt auslaufende Mietverträge. Im Einzelfall werde dann die Gesamtsituation zu Grunde gelegt und geschaut, wie sich der Bedarf im Verhältnis zum Bestand entwickle. Auf dieser Grundlage werde dann entschieden einzelne Mietverträge entsprechend zu verlängern oder auslaufen zu lassen. Derzeit stelle sich die Situation aber so dar, dass der Zuzug an Geflüchteten die zur Verfügung stehenden Plätze deutlich übersteige.

**Herr Sandawi** stellt fest, dass sich an der ursprünglichen Konstellation der Grundstückseigentümer gegenüber dem zuvor geplanten Projekt nichts verändert habe. Es sei allerdings so, dass die übrigen Eigentümer nicht aus dem Baugeschäft kämen und daher in der Bauentwicklung nicht im Vordergrund stünden.

**Frau Kodré** weist darauf hin, dass Kita- und Schulplätze überall im Stadtgebiet knapp seien. Vor diesem Hintergrund sei es zunächst nicht entscheidend, in welcher Örtlichkeit eine Einrichtung eröffnet werde. Dies vor allem im Hinblick darauf, dass die Verteilung ohnehin möglichst gleichmäßig über die einzelnen Stadtteile erfolge.

Zudem zeigten die Erfahrungen keinesfalls, dass ÜWH-Einrichtungen den Integrationsprozess insgesamt negativ beeinflussen würden. Vielmehr werde in diesen Bereichen sehr viel ehrenamtliche Arbeit geleistet und viele Geflüchtete hätten seit 2015 ihren Weg erfolgreich gestaltet. Und all diese Wege seien in der Regel über zwischenzeitliche Aufenthalte in ÜWH gelaufen.

Das Ressort prüfe im Bereich der ÜWH immer wieder, ob auch ein Bau in eigener Zuständigkeit erfolgen könne und wie sich ein solcher Schritt forcieren lasse. Dennoch liege der Bedarf an Plätzen deutlich höher, so dass weitere Anmietungen zwingend notwendig seien.

**Herr Seidel** ist angesichts der bremischen Haushaltslage verwundert, dass eine Mittelbindung für eine 15-jährige Anmietung in Höhe von rund 12 Mio € erfolgen könne, während insbesondere im Bereich sozialer und kultureller Einrichtungen um jeden Euro hart gerungen werden müsse. Auch sei der Anmietzeitraum von 15 Jahren aus seiner Sicht heute nicht mehr marktüblich. In vielen Bereichen gebe heute bereits Reduzierungen auf 2-5 Jahre, was den Vorteil eröffne, bereits zu früheren Zeitpunkten möglicherweise günstigere Konditionen aushandeln zu können.

**Herr Möhle** sieht die Notwendigkeit für eine Kompromissbereitschaft sowohl auf Seiten der Anlieger, des Beirates als auch des Ressorts. Es gebe durchaus Probleme, die aus seiner Sicht auch klar benannt werden müssten, um auf dieser Grundlage dann nach Lösungen suchen zu können. Er bitte die Anlieger daher auch, dem Beirat mögliche Probleme aus ihrer Sicht dem Beirat zu benennen, damit dieser sich im oben genannten Sinne dafür einsetzen könne.

**Herr Zeller** fragt, ob es bereits konkrete bauliche Aufteilungsplanungen gebe, die möglicherweise auch den Anwohnern zur weiteren Information zugänglich gemacht werden könnten. Zudem benennt er Probleme mit Müll im Umfeld der derzeit vor Ort betriebenen Einrichtung. Diese würden sich aber häufig nicht weiter auswachsen, da die Anlieger hier in Eigeninitiative bei der Reinigung unterstützen würden. Hier sehe er aber grundsätzlich das Ressort in der Pflicht.

**Herr Faber** möchte wissen, ob dem Beirat Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen hinsichtlich des Vergleichs eigener Bau, Kauf oder Anmietung zur Verfügung gestellt werden könnten. Des Weiteren hält auch er die Strukturen insbesondere im Kitabereich in Habenhausen hinsichtlich der hier geplante Anzahl an Zuzügen für nicht geeignet.

**Herr Lehr** führt aus, dass derzeit noch keine finalen Baupläne vorliegen würden. Sobald dies der Fall sei, werde der Beirat über das baurechtliche Verfahren entsprechend eingebunden und in diesem Rahmen könne dann auch eine öffentliche Vorstellung dieser Pläne stattfinden.

Sollte es anhaltende Probleme mit Vermüllungen an Einrichtungsstandorten geben, erbitte er eine dahingehende Information an das Ressort. Von dort werde dann gemeinsam mit dem zuständigen Träger geschaut, wie das Problem im Einzelfall vor Ort gelöst werden könne.

In Bezug auf Kitabetreuung und Beschulung sei es das grundsätzliche Ziel des Ressorts, so schnell wie möglich eine Überführung in die jeweiligen Regelsysteme gewährleisten zu können. Da dies nicht immer sofort gelinge, würden mit den jeweiligen Trägern der Einrichtungen Ersatzbetreuungen vor Ort initiiert. Diese seien jedoch nicht als Regel- sondern vielmehr als Übergangsangebot zu betrachten.

Die für dieses Projekt maßgebliche, und öffentlich einsehbare, Senatsvorlage weise unter anderem auch eine zugehörige Wirtschaftlichkeitsberechnung aus. Danach sei die angestrebte Anmietung hier auch die eindeutig wirtschaftlichste Lösung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die kalkulierte Miete sogar ein Stück weit unter der ortsüblichen liege und sich somit ein attraktives Gesamtpaket ergebe.

**Frau Grönert** (MdBB) stellt fest, nach ihren Informationen sei eine Anmietung des künftigen Gebäudes bereits ab Juli 2025 geplant. Den heutigen Informationen nach zu urteilen könnte das Gebäude bis dahin aber keinesfalls fertiggestellt werden. Sie frage sich daher, ob eine Mietzahlung dennoch bereits ab Juli 2025 vorgesehen sei. Des Weiteren möchte sie wissen, was der Hintergrund der aktuell dargestellten Mietkostenerhöhung von zunächst 11,7 auf nun 13,7 Mio € sei. Dies auch im Vergleich zu einem vormals dargestellten Kaufpreis in Höhe von 19 Mio €, der nach 20 Jahren Miete (eine Verlängerung des Mietverhältnisses vorausgesetzt) praktisch erreicht wäre.

Auch gestalte sich aus ihrer Sicht das Integrationsangebot im Ortsteil Habenhausen schwierig. Dies liege auch daran, dass Habenhausen ein gut situierter Ortsteil sei und grundsätzlich einen geringen Bedarf an entsprechenden Angeboten habe. Zudem sei angesichts dieser Tatsache davon auszugehen, dass kein Wechsel aus dem ÜWH in eine normale Wohnung im Ortsteil möglich sei und damit Teile der Integrationsbemühungen vor diesem Hintergrund möglicherweise wieder zunichtegemacht würden.

Zu wenige Plätze im Bereich für Geflüchtete gebe es aus ihrer Sicht aktuell vor allem deshalb, weil der Senat seine Bauversprechen der vergangenen Jahre praktisch nicht eingelöst habe. Dieses Defizit falle der Stadt nun im Zusammenhang mit der Unterbringung von Geflüchteten wieder auf die Füße.

**Frau Dahnken** möchte wissen, wie nun der weitere Zeitplan zur Realisierung des Projekts aussehe. Des Weiteren schlägt sie vor, statt eines Bäckers im neugeplanten Gebäude an dieser Stelle über die Einrichtung einer Kita nachzudenken. Im Zusammenspiel mit dem ÜWH könnten damit möglicherweise in räumlicher Nähe entsprechende Bedarfe gedeckt werden.

**Herr Nummensen** wirft noch einmal die Frage auf, ob sich ein Gebäude dieser Ausgestaltung tatsächlich in die nähere Umgebung einpasst.

**Herr Markus** (Leiter des Bürgerhauses Obervieland und ehemaliger Beiratssprecher) spricht seinen Dank in Richtung des Investors aus. Er habe in Zeiten seiner Beiratsarbeit selten Objekte gesehen, die sich so ausgesprochen gut in die nähere Umgebung einfügten. Die Frage sei doch letztendlich auch, ob an dieser Stelle bereits Baurecht vorliege. Wenn dem so sei, könne grundsätzlich so gebaut werden. Er empfehle zudem, hier weniger den Blick auf die Geflüchteten als vielmehr auf die entstehenden Wohneinheiten zu richten. Denn faktisch könnte an dieser Stelle auch unabhängig eines ÜWH eine ganz normale Vermietung (auch an geflüchtete Menschen) erfolgen.

**Herr Lehr** erläutert, Miete für das neue Gebäude werde erst ab dem Zeitpunkt der Übergabe gezahlt. Auch eine zwischenzeitliche Kostensteigerung bei den Mietkosten habe es nicht gegeben, die dargestellten unterschiedliche Beträge bezögen sich auf Kaltmiete (11,7 Mio €) und Warmmiete (13,7 Mio €). Der Kaufpreis liege tatsächlich bei 19 Mio €. Vor diesem Hintergrund habe sich das Ressort zunächst für eine Anmietung entschieden. Möglicherweise werde vertraglich eine spätere Kaufoption vereinbart.

Wie bereits geschildert, versuche das Ressort in erster Linie, die notwendigen Einrichtungen gleichmäßig auf die Stadtteile zu verteilen. Würde dies nur auf Ortsteile mit einem ohnehin hohen Förderbedarf und daher guten Integrationsangeboten erfolgen, würde dies zu nicht tragbaren Mehrbelastungen für diese Quartiere führen. Dennoch zeigten die Erfahrungen, dass sehr viel ehrenamtliche Arbeit hier für ein gutes Angebot auch in Lagen mit einer geringeren Anzahl an öffentlichen Angeboten Sorge.

Der aktuelle Zeitplan sehe zunächst in der kommenden Woche am 13.06. die Befassung der zuständigen Deputation und am 14.06. die Befassung im Haushalts- und Finanzausschuss der Bremischen Bürgerschaft vor. Anschließend werde es dann weitere Absprachen mit dem Investor zu Details und Anforderungen an das Gebäude geben. Der tatsächliche Baubeginn (geplant für das 1. Quartal 2025) hänge dann natürlich auch entscheidend vom Baugenehmigungsverfahren ab.

Den Vorschlag für die Ansiedlung einer Kita im neuentstehenden Gebäude werde das Ressort mitnehmen und zur Prüfung an das zuständige Ressort Kinder und Bildung weiterleiten. Eine Kita generiere allerdings grundsätzlich einen anderen Flächenbedarf als eine Bäckerei, was wiederum Nutzungseinschränkungen für das ÜWH zur Folge haben könnte. Dieser Konflikt sei möglicherweise nicht einfach aufzulösen.

**Herr Bohlmann** spricht die zu erwartenden LKW-Verkehre während Abriss und Neubau an. Hier müsse geschaut werden, wie diese Mehrverkehre verträglich für das dortige Quartier gestaltet werden könnten.

**Frau Loroff** verweist nochmals auf die möglichen Probleme bei Schulplätzen. Hier sei eine frühzeitige Aufnahme des Projekts in die Schulstandortplanung anzustreben.

Ein **Anlieger des Holzdamms** erklärt, dass er ein gutes Verhältnis zu dem Betreuungsteam der derzeitigen Einrichtung vor Ort habe. Aus seiner Sicht habe dort auch bislang alles hervorragend im Rahmen der Unterbringung von Geflüchteten geklappt. Mit Blick auf das anstehende Projekt fühle er sich allerdings, wie auch andere Anlieger des Quartiers, ein Stück weit überrumpelt.

**Frau Kodré** macht abschließend noch einmal deutlich, dass das baurechtliche Verfahren von den Zuständigkeiten des Ressorts Soziales abgetrennt werden müsse. Zum Baukörper selbst werde der Beirat dann im weiteren Verfahren erneut von Seiten des Bauressorts beteiligt.

Sie biete aber von Seiten des Sozialressorts gerne an, gemeinsam mit dem Beirat über zu schaffende Bedingungen rund um die Einrichtung ins Gespräch zu kommen und hier gemeinsam Unterstützungsangebote zu gestalten.

Der Beirat bedankt sich für die Ausführungen und nimmt diese zur Kenntnis.

### **TOP 3 Mitteilungen des Ortsamtsleiters**

- 11.06.2024: Beiratssitzung (19.00 Uhr im Bürgerhaus Obervieland)

Sitzungsleitung und Protokoll  
gez. Radolla

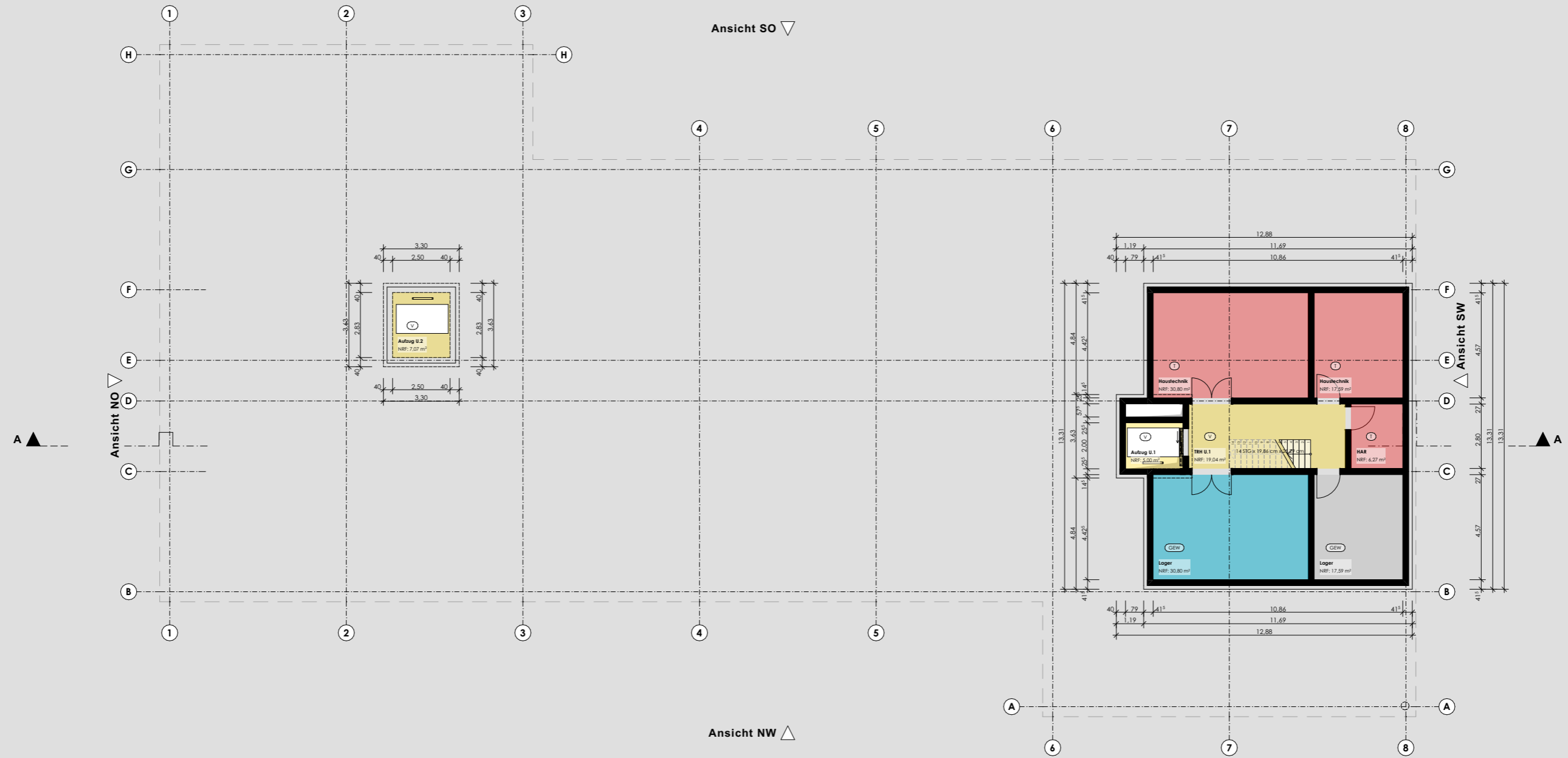
Beiratssprecher  
gez. Möhle





**Residenz Werdersee**  
Holzdamm 104, 28279 Bremen





Grundriss | Untergeschoss, M 1:200







Grundriss | Erdgeschoss, M 1:200

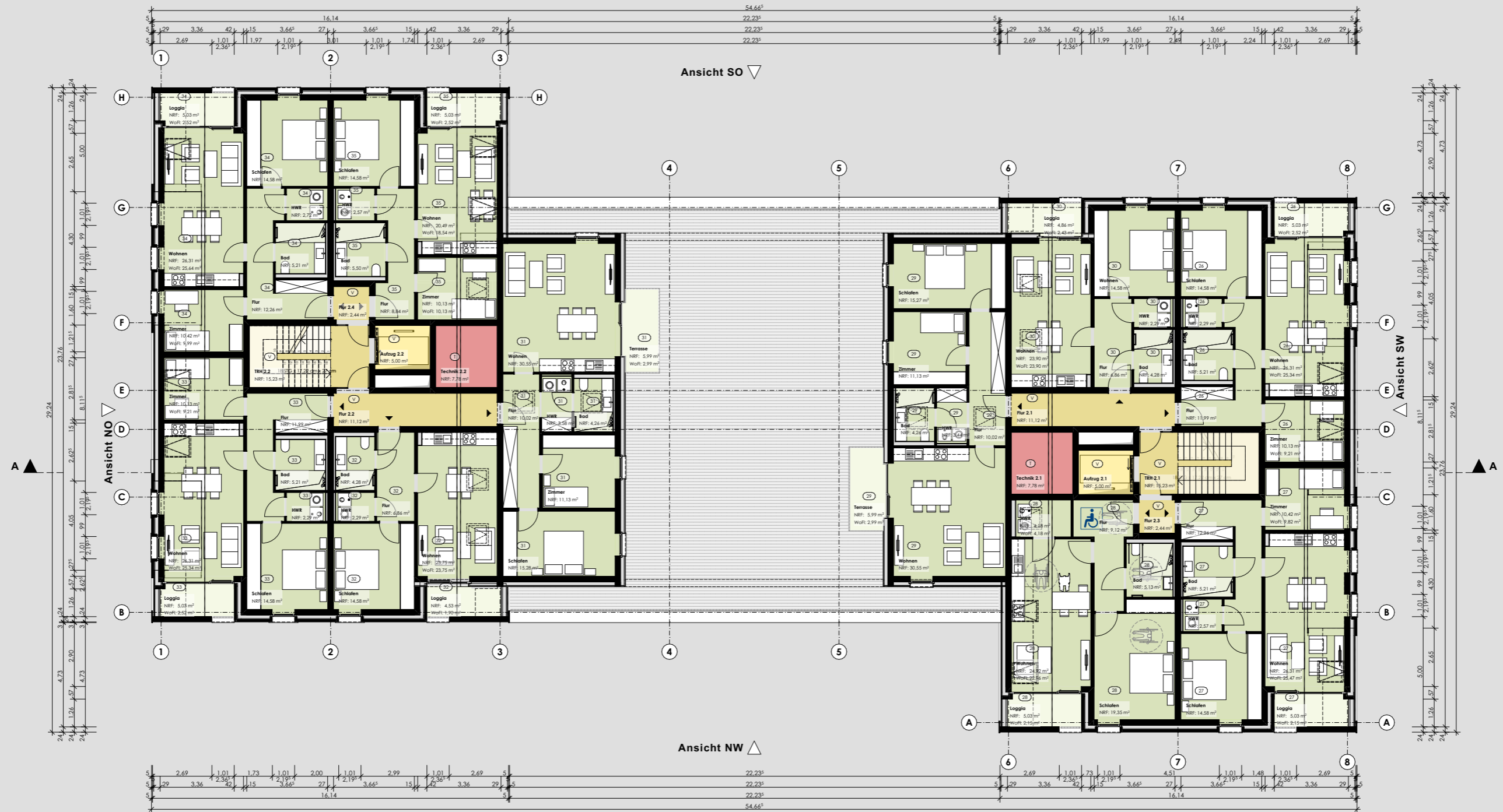






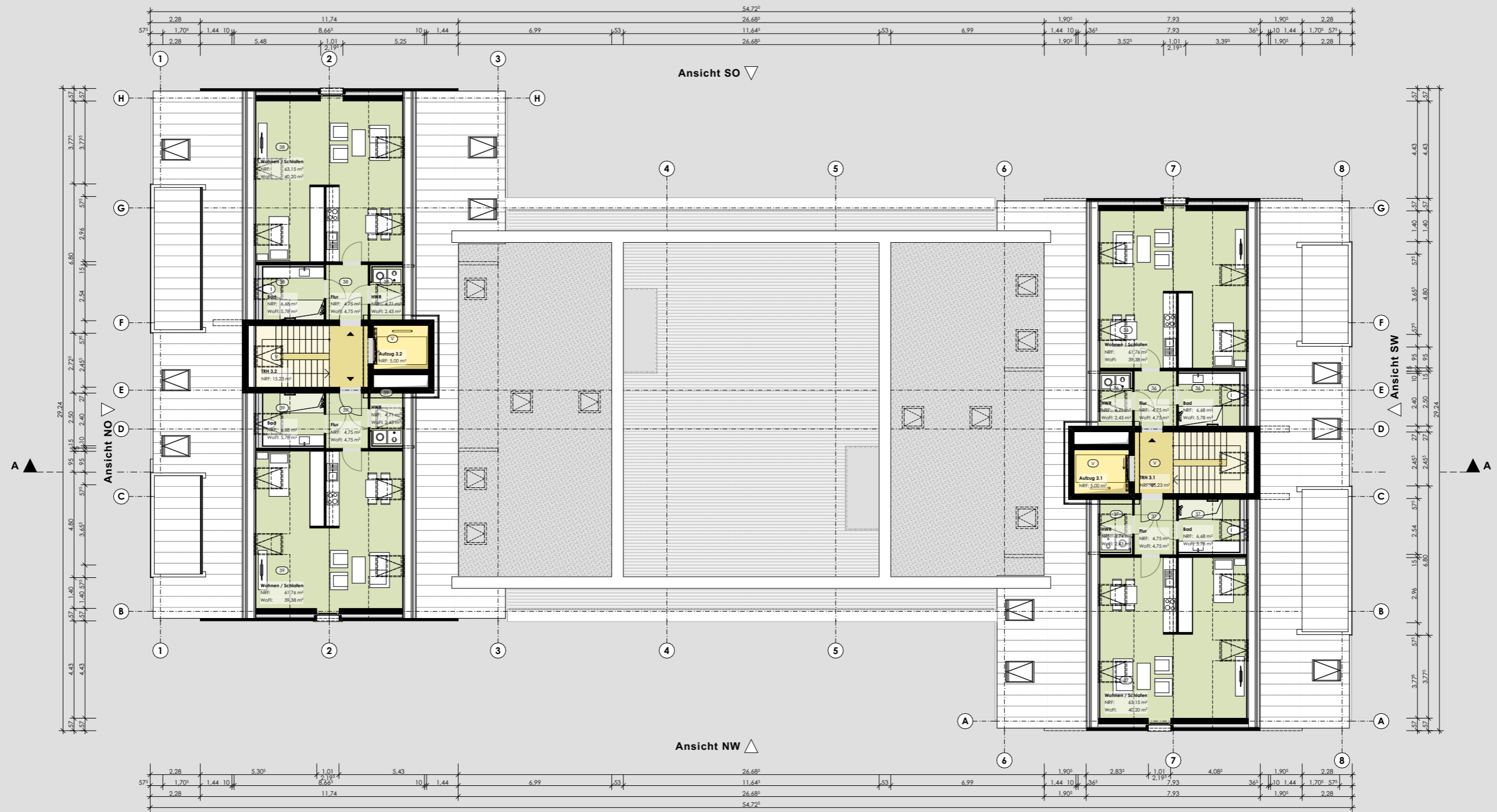
Grundriss | 1. Obergeschoss, M 1:200





Grundriss | 2. Dachgeschoss, M 1:200





Grundriss | 3. Spitzboden, M 1:200







**Residenz Werdersee**  
Holzdamm 104, 28279 Bremen





## Schätzung mit Mustereinheit

64 x 4 Personen = 256

10 x 5 Personen = 50

**Gesamt = 306**

EG 22 WE

1. OG 28 WE

2. OG 20 WE

DG 4 WE

**Gesamt 74 WE**

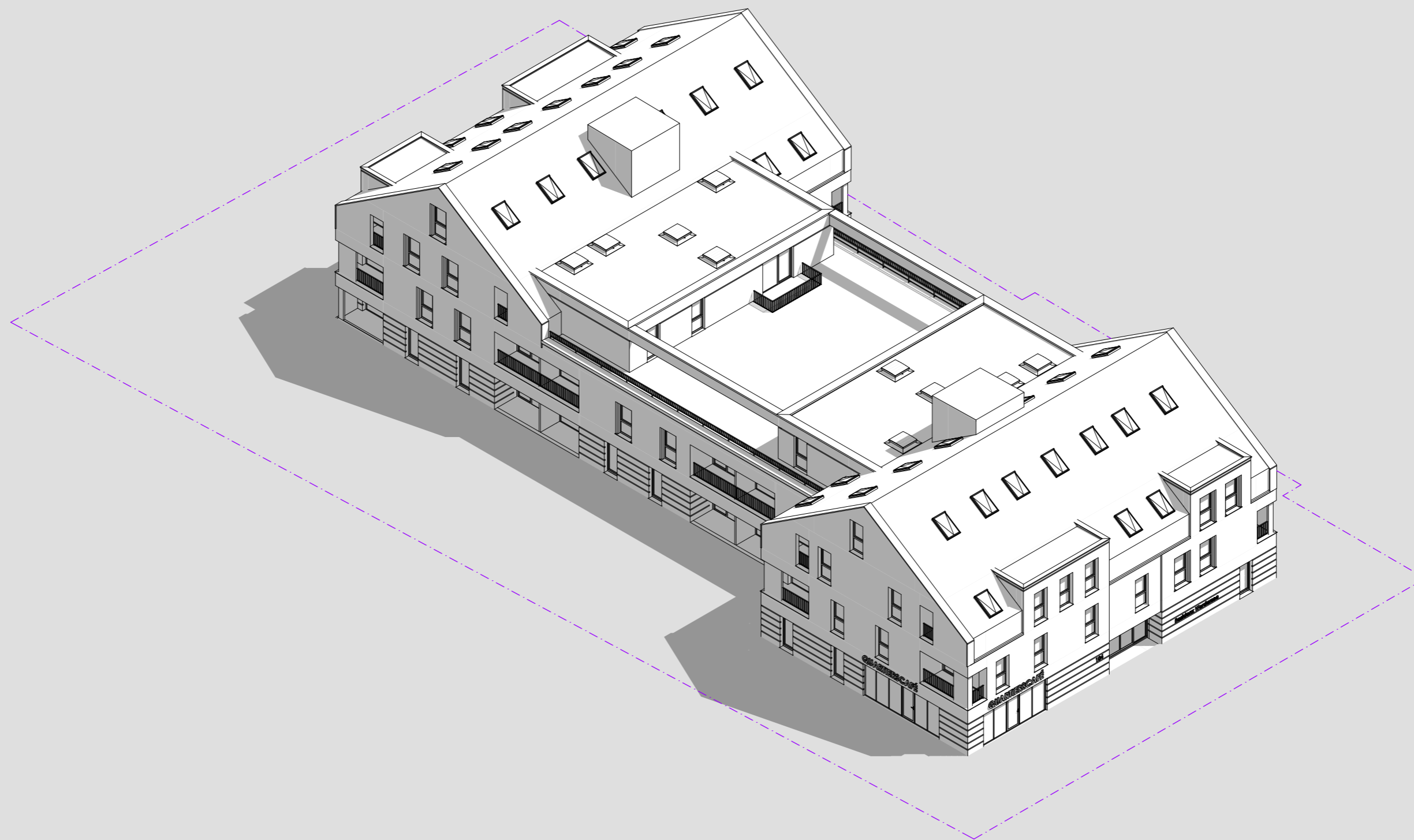
zzgl. 60 m<sup>2</sup> Büro + 155 m<sup>2</sup> gemeinnützige Fläche



**Grundriss** | 1. Obergeschoss - Mustereinheiten 1-Zimmer, M 1:100







**Axonometrie** | West, Blick nach Osten

**Residenz Werdersee**  
Holzdamm 104, 28279 Bremen