

Anlage 1: Städtebauliche Kennziffern

Die folgenden städtebaulichen Kennziffern und anteiligen Flächengrößen bezogen auf die Gesamtfläche sind im Rahmen der Ausschreibung für die Entwicklung der ehemaligen Kaserne „Ray Barracks“ (Konversionsfläche) in Friedberg (Hessen) als Teil der Wettbewerbsunterlagen von allen Bewerbern zu beachten.

Bezogen auf die Gesamtfläche der Konversion „Ray Barracks“ von rd. 74 ha sind bei der Entwicklung Flächen für die Entwicklung folgender Einrichtungen und Nutzungen vorzuhalten:

Einrichtung / Nutzungen	Fläche in m²	
Feuerwehr	20.000	*Diesbezüglich ist ein Bedarf gegeben, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt flächenmäßig nicht gefasst ist. Es handelt sich um preisgünstigen Wohnraum für Bundesbedienstete (z.B. Zoll, Krankenschwestern).
Standesamt der Stadt Friedberg (Trauort)	4.500	
Bauhof der Stadt Friedberg	15.000	
Technisches Hilfswerk	8.000	
Bundeseigenes Wohnen (BlmA)*	N.N.	
Grundschule (Wetteraukreis)	20.000	
Verwaltungsgebäude (Wetteraukreis)	18.500	

Abzüglich der genannten Flächenbedarfe ergibt sich somit als mögliche Fläche (Bruttobauland) **rd. 647.600 m²**. Hiervon sind pauschal mindestens folgende Flächenanteile für die Entwicklung und Bereitstellung erforderlicher Grünflächen, Flächen für den Natur- und Artenschutz sowie Erschließungsflächen abzuziehen:

Grünflächen, Natur- & Artenschutz, Erschließung	Flächenanteil	Fläche in m²
Grünzüge und Parkanlagen	10%	64.760
Flächen für den Natur- und Artenschutz	9%	58.284
Erschließungsflächen (Verkehr, Regenrückhaltung)	21%	135.996

Somit ergeben sich für die Entwicklung folgende Flächenanteile (Nettobauland – pauschale Annahme):

Nettobauland	Flächenanteil	Fläche in m²
Gesamt	60%	388.559
hiervon:		
Wohnen	55%	213.707
Gemeinbedarf (pauschale Annahme)	7%	27.199
Gewerbeflächen (inkl. Nahversorgung)	38%	147.652

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folgende städtebauliche Kennziffern für die Errichtung im Bereich des Wohnungsbaus:

Wohnbebauung (WA)	GRZ	GFZ	Anteil an Wohnbebauung	Geschossigkeit (Max.)
EFH-, Doppel-, Reihenhausbau	0,4	0,8	20%	II + Staffelgeschoss
Geschosswohnungsbau	0,4	1,2	80%	III + Staffelgeschoss

Die anteilige Flächengröße für Mischgebiete am Nettobauland kann derzeit nicht eindeutig festgelegt werden. Sie ergibt sich bei der Entwicklung und geht aus den Wohnbauflächen und Gewerbeflächen hervor (siehe oben). Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung und zum Zweck der besseren Plan- und Vergleichbarkeit werden jedoch ungeachtet der letztendlichen anteiligen Flächengröße folgende Vorgaben für die Bebauung in Mischgebieten getroffen:

Mischgebiet (Bebauung)	GRZ	GFZ	Geschossigkeit (Maximum)
(MD, MI, MU, MK)	0,4	1,2	III + Staffelgeschoss

Bezogen auf die Nutzung „Wohnen“ sind anteilig folgende pauschalen Flächengrößen zu beachten:

Nutzung Wohnen	Anteil an der Wohnbaufläche	Fläche in m²
Sozialer Wohnungsbau (inkl. Flächen der BImA für bundeseigenes Wohnen)	20%	42.741
Wohnungsbau Miete	40%	85.483
Wohnungen freier Markt	40%	85.483

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folgende städtebauliche Kennziffern für die Errichtung im Bereich des Gewerbes:

Gewerbegebiet	GRZ	GFZ	Geschossigkeit (Maximum)
GE	0,6		III + Staffelgeschoss