



---

**Stephani-Ost /  
Überseeinsel Bremen**  
hochbaulicher und  
freiraumplanerischer  
Realisierungswettbewerb

Auslobung

ÜBERSEEINSEL

Die Senatorin für Klimaschutz,  
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung  
und Wohnungsbau

Freie  
Hansestadt  
Bremen

**BPW** Stadtplanung

**Im Auftrag**

**Überseeinsel GmbH**

Überseeinsel GmbH  
Herrn Johannes Aderholz  
Auf der Muggenburg 30  
28217 Bremen

in Kooperation mit der Senatorin für Klima-  
schutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und  
Wohnungsbau (SKUMS) der Freien Hansestadt  
Bremen

**Text, Redaktion und Layout**

**BPW Stadtplanung**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ostertorsteinweg 70 – 71  
28203 Bremen  
0421.51 70 16 40  
office@bpw-stadtplanung.de  
www.bpw-stadtplanung.de

Zitate oder mit leichter redaktioneller Änderung  
übernommene Inhalte unterschiedlicher Veröf-  
fentlichungen der Ausloberin bzw. der zuständi-  
gen öffentlichen Stellen beim SKUMS und der WfB  
sind i. d. R. nicht extra hervorgehoben.

**Druck**

bomhoff GmbH

## Inhalt

	<b>Anlass und Ziel des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Standort</b>	
1.1.	Bremen Überseestadt	5
1.2.	Historie und Bedeutung des Kellogg Standortes	8
1.3.	Rahmenplanung Überseeinsel	10
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	
2.1.	Beschreibung des Wettbewerbsgebietes und seiner Umgebung	12
2.2.	Verkehrliche Erschließung von Neu Stephani	16
2.3.	Technische und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	20
<b>3</b>	<b>Wettbewerbsaufgabe</b>	
3.1.	Städtebauliche und architektonische Hinweise	23
3.2.	Freiraumplanerische Hinweise	24
3.3.	Hochbauliche Hinweise	25
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	
4.1.	Art des Verfahrens	35
4.2.	Geforderte Leistungen	36
4.3.	Beurteilungskriterien	38
4.4.	Wettbewerbssumme und Rechnungsanschrift	39
4.5.	Eigentum und Urheberrecht	40
4.6.	Weiterbeauftragung	40
4.7.	Beteiligte	40
4.8.	Ablauf des Verfahrens	43
	<b>Anlagen</b>	<b>45</b>
	<b>Terminübersicht</b>	<b>46</b>

## Anlass und Ziel des Verfahrens

Die *Überseestadt* steht für Bremens erfolgreichen Transformationsprozess von einer hafenindustriell bzw. hafenwirtschaftlich geprägten Großstadt in eine moderne, weltoffene und lebenswerte Metropole mit einer prosperierenden und international ausgerichteten Handels- und Dienstleistungsstruktur.

Eine Vielzahl realisierter und laufender Projekte zeugen von einer erfolgreichen Umwandlung der alten Hafenreviere in einen neuen Ortsteil mit enger Verzahnung traditioneller hafenlogistischer Unternehmen mit modernen Gewerbe-, Wohn- und Freizeitnutzungen.

Mit diesem Wettbewerbsverfahren wird die Umstrukturierung eines weiteren Teilbereichs der *Überseestadt*, und zwar des ehemaligen Kellogg Geländes und der zukünftigen *Überseeinsel* weiter konkretisiert.

Die *Überseeinsel GmbH* als Eigentümerin des Plangrundstücks hat sich in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Bremen zum Ziel gesetzt, innerhalb der *Überseestadt* ein besonderes Quartier zu schaffen, das lebendig, sicher, gesund und ökologisch ist.

Es soll eine urbane, vielfältige Quartiersstruktur mit unterschiedlichen Wohnangeboten, Büro- und Gewerbeflächen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, einem breiten Freizeitangebot, atmosphärischen öffentlichen Plätzen und attraktiver Mobilitätsinfrastruktur geschaffen werden. Ein innovatives Mobilitätskonzept, eine nachhaltige Energieversorgung und eine anspruchsvolle Architektur sollen das Bild des Quartiers bestimmen.

Die Entwicklung des Quartiers *Neu Stephani*, beginnend mit dem Firmensitz von wpd im Osten und dem *Kellogg-Pier* im Westen, bietet die große Chance, die *Überseestadt* an die Innenstadt anzubinden und die *Überseestadt* fester mit dem innerstädtischen Gefüge zu verweben. Dies geschieht auch mit der Weiterführung der Weserpromenade entlang der Schlachte in westliche Richtung.

Der Wettbewerb hat die hochbauliche und freiraumplanerische Ausformulierung von *Stephani-Ost* als östlicher Teilbereich des Quartiers *Neu Stephani* zur Aufgabe. Die Ergebnisse werden in das laufende Bebauungsplanverfahren einfließen. Im Kern geht es um die architektonische und gestaltsprachliche Ausformulierung von fünf Geschosswohnungsbauten innerhalb vordefinierter Baufelder und die Weiterentwicklung des bestehenden Freiraumkonzepts im Abgleich mit dem Hochbau.

## 1 Standort

### 1.1 Bremen Überseestadt

Der Ortsteil Überseestadt im Stadtteil *Walle* gehört zu den größten städtebaulichen Entwicklungsgebieten Europas. Seit dem Jahr 2000 entwickelt sich das insgesamt ca. 300 ha große ehemalige Hafengebiet rechts der Weser mit wachsender Dynamik zu einem zukunftsweisenden und modernen Stadtteil, in dem der vitale Kern traditioneller hafenwirtschaftlicher Firmen weiterhin ihre Geschäfte betreiben. Dieses Nebeneinander alter und neuer Nutzung ist das Besondere des Gebietes und erfordert gegenseitige Rücksichtnahme, klare Regeln und eine robuste Haltung.

Namensgebend ist der zwischenzeitlich verfüllte *Überseehafen* zwischen dem *Europahafen* im Süden und dem Holz- und Fabrikenhafen im Norden.

Übergeordnetes Entwicklungsziel für die Überseestadt ist die Schaffung eines urbanen, nutzungsgemischten Ortsteiles mit hochwertigen innerstädtischen Wohn- und Dienstleistungsstandorten, Raum für die gewerbliche und hafenlogistische Entwicklung, neuen Bildungsinfrastrukturen und Freizeitangeboten sowie attraktiven öffentlichen Räumen für die Bewohnerschaft, Beschäftigte und Besuchende.

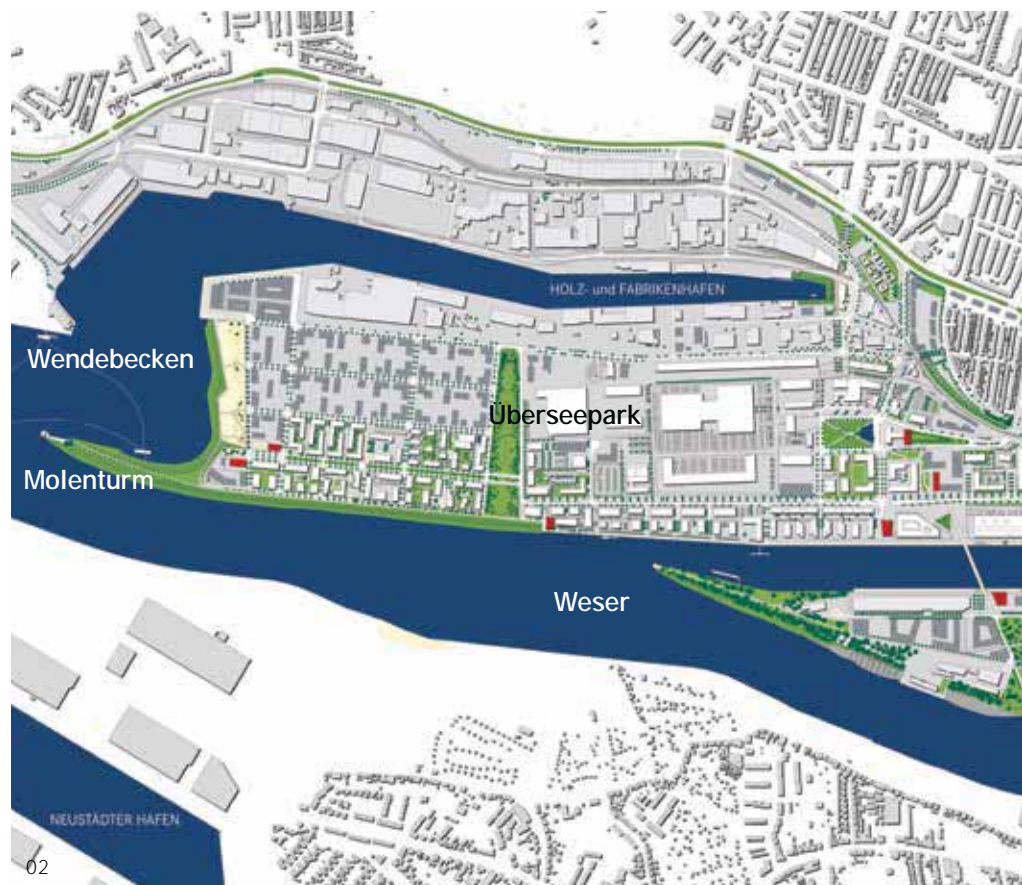


01 / Stadträumliche Lage der Überseestadt;  
OpenStreetMap.org; mit Bearbeitung von BPW  
Stadtplanung

Seit Beginn der Entwicklung im Jahr 2000 sind zahlreiche und vielfältige Neubauprojekte, die Sanierung historischer Gebäude, Speicher und Schuppen in der Überseestadt angestoßen worden sowie umfangreiche Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen in den verschiedenen Quartieren erfolgt. Dies hat in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass sich in der Überseestadt - neben den weiterhin vorhandenen, gewerblichen Unternehmen und den neuen Dienstleistungsstandorten, mit inzwischen insgesamt über 15.000 Beschäftigten - mittlerweile zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote, erste Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Bars angesiedelt haben.

Nachdem sich die Wohnadressen an den Wasserlagen der Nordseite des Europahafens etabliert haben, entwickelten sich weitere Adressen entlang der Konsul-Smidt-Straße in zweiter Reihe. Ein weiterer Schwerpunkt des Wohnungsbaus liegt im Bereich des Quartiers *Hafenkante*, westlich des Überseeparks. Auch hier ist die Entwicklung, ausgehend vom Weserufer mittlerweile in die Tiefe des Quartiers vorgedrungen

Aktuell wird der Bereich um den neu geschaffenen nordwestlichen Abschluss der Überseestadt, den *Waller Sand*, entwickelt. Weitere aktuelle Entwicklungsschwerpunkte für Wohnnutzungen sind das *Kaffeequartier* in zentraler Lage der Hafenvorstadt und der im Bau befindliche *Europahafenkopf*.



**Weitere Informationen zu den aktuellen Entwicklungen in der Überseestadt:**

<https://www.ueberseestadt-bremen.de>

Die Überseestadt ist ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Bremen. Im Rahmen der Wohnungsbaustrategie wurden insbesondere im zentralen Bereich der Überseestadt mit der *Marcuskaje* und der *Hafenpassage* entlang der *Konsul-Smidt-Straße* große Wohnungsbauprojekte realisiert, deren Anteil an gefördertem Wohnungsbau über dem politisch vorgegebenen Anteil von 25% bzw. 30% liegen. Damit wurde die Durchmischung von Wohnangeboten in der Überseestadt weiter verbessert. Die Überseestadt wird sich, nach anfänglich überwiegend hochpreisigen Wohnungssegmenten, zu einem Ortsteil entwickeln, der für breite Bevölkerungsschichten Wohnungsangebote bereithält.

Das städtebaulich prägnanteste der aktuell in der Realisation stehenden Projekte ist der neue Europahafenkopf. Zwischen dem Becken des Europahafens und dem Hilde-Adolf-Park entsteht ein städtebauliches Ensemble aus vier Gebäuden mit insgesamt ca. 80.000 m<sup>2</sup> BGF und bis zu 19 Geschossen

Öffentliche Freiräume in der Überseestadt ziehen sich insbesondere an den Kajen des Europahafens entlang. Der Übergang stadteinwärts in die Überseestadt hat mit dem *Hilde-Adolf-Park* einen langgestreckten grünen Auftritt, der dann in den steinern gestalteten Hafenkopf des Europahafens mündet. Die Promenaden der Nordseite des Europahafens sind ebenfalls steinern angelegt. Ab dem Landmarktower gehen sie in eine *Grüne Promenade* über, die am *Molenturm* endet. An das Molenturm-Areal schließt der Freiraum des Wendebekens (Waller Sand) an. In zentraler Lage findet sich zudem der *Überseepark*, der ein breites Angebot an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

Insbesondere in der Mitte der Überseestadt, in der sich zukünftig auch die Nahversorgung ansiedeln wird, ist aber mit dem *Franz Pieper Karree* nur eine relativ kleine öffentliche Grünfläche vorhanden. Perspektivisch wird der Grünflächenbedarf auch von den neu entstehenden Flächen auf der Überseeinsel gedeckt werden. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung der Überseeinsel ist dabei auch eine geplante Fuß- und Radverkehrsbrücke über den Europahafen.

02 / Lageplan der Überseestadt; WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH; mit Bearbeitung von BPW Stadtplanung



## 1.2 Historie und Bedeutung des Kellogg Standortes

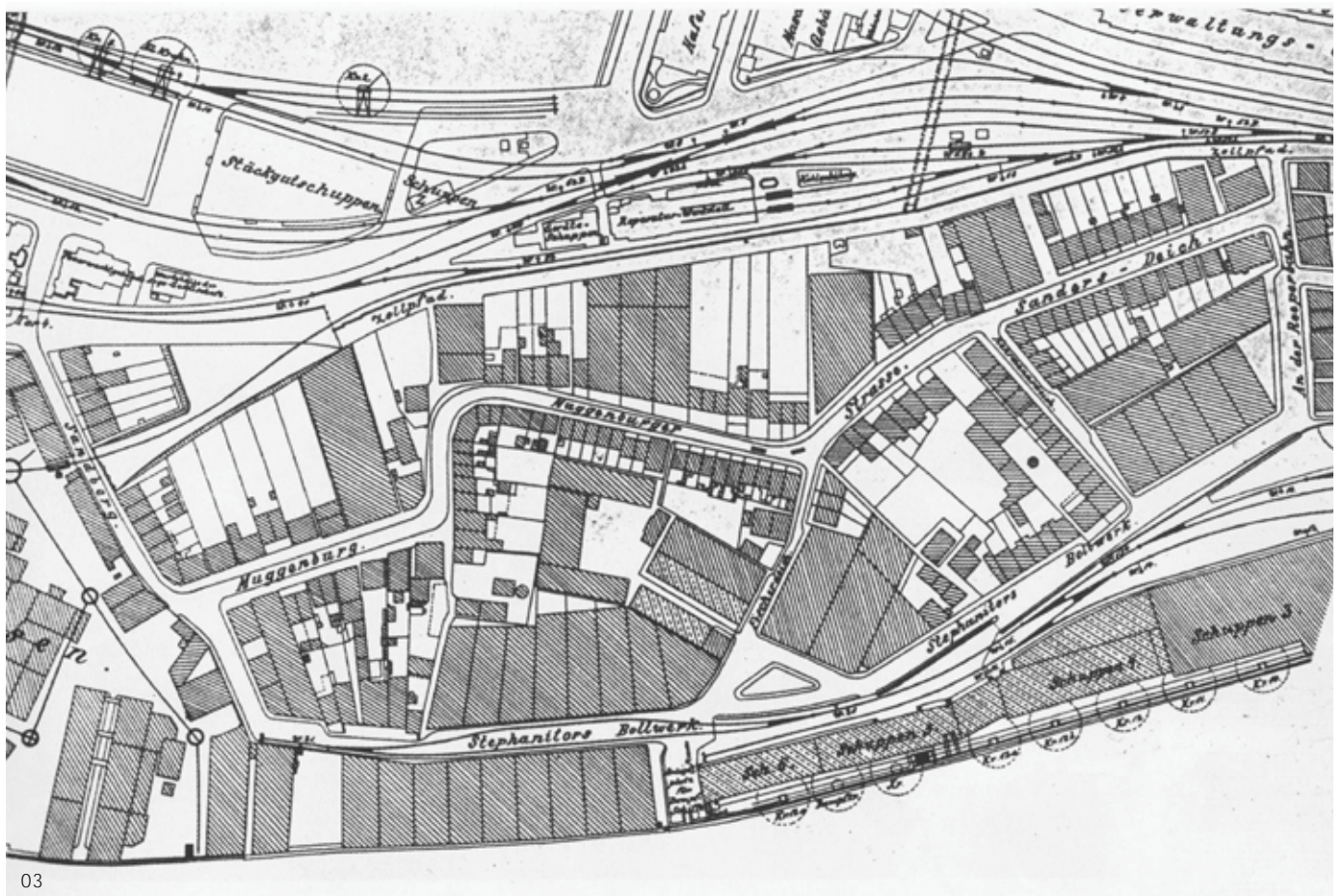
Der im Fokus dieses Verfahrens stehende Stadtraum wurde in den vergangenen 160 Jahren mehrfach grundlegend überformt. Nach dem Mittelalter haben sich die bremischen Seehäfen im Zusammenhang mit der zunehmenden Versandung der Weser vom Bereich der Schlachte auch nach Vegesack und Bremerhaven ausgedehnt.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts stellte sich mit der Entwicklung der Eisenbahn die drängende Frage nach der Verknüpfung von Seeschifffahrt und Zugverkehr. Mit dem Bau der ersten Gleisanlagen und der Eisenbahnbrücke über die Weser wurden die Voraussetzungen für einen direkten Umschlag von der Weser auf die Bahn realisiert: 1860 wurde der *Weserbahnhof* mit dem Bahnhofsgebäude und angrenzenden Schuppen eingeweiht. Er lag vor dem *Stephanitor*, angrenzend an das Stephaniviertel und schloss sich somit an den Industriegürtel im Westen an, mit der Eisengießerei, der Petroleumraffinerie und der Reismühle Nielsen. Die kleine historische Wohn-Siedlung *Muggenburg* lag nun direkt hinter dem Weserbahnhof

An der vorgelagerten Kaje machten Schiffe zum Be- und Entladen fest, und am landseitigen Ende des Gebäudes befanden sich die Verladebereiche der Eisenbahn.

03 / Historischer Stadtgrundriss im Bereich des Weserbahnhofs vor dem 2. Weltkrieg; bereitgestellt vom Kulturverein Walle

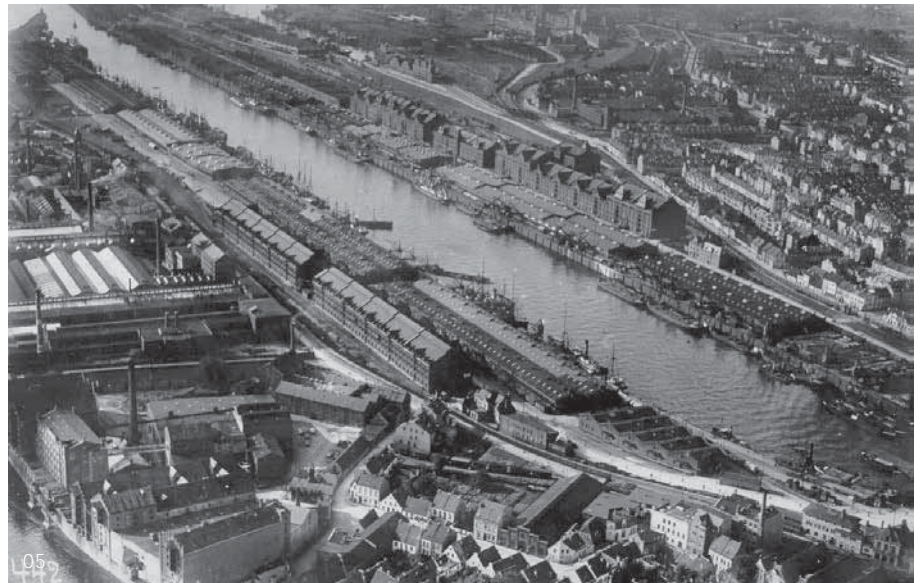
Mit dem Bau der Freihäfen I und II (Europa- und Überseehafen) und dem Holz- und Fabrikenhafen gegen Ende des 19. Jahrhunderts schloss sich Bremen der







04



05



06



07

04 / Kriegsschäden; © Max Seidenfaden, veröff. im Weserkurier am 19.08.2019

05 / Hafenamtl; Bildarchiv Geschichte, Kulturhaus Walle Brodelpott

06 / „Alter“ Weserbahnhof, 1. Hälfte des 20. Jhds.; BREMENPORTS

07 / Speicher Muggenburg; Bildarchiv Geschichte, Kulturhaus Walle Brodelpott

Zollunion an. Mit dem Bau des Freihafen I auf dem Gelände der *Stephanikirchenweide* wurde der Industriegürtel zur Halbinsel und der Weserbahnhof schloss sich an das neue Hafengebiet an.

Nach schweren Kriegsschäden und anschließendem Wiederaufbau und Ausbau der stadtbremischen Häfen siedelte sich in den 1960er Jahren der amerikanische Konzern Kellogg auf dem Gelände der früheren Reismühle Nielsen an. Das kleine Muggenburgviertel war verschwunden, der Weserbahnhof wurde wiederaufgebaut.

Kellogg baute die Produktion bis Ende der 1980er Jahre kontinuierlich aus. Das Reislager und die Siloanlage stammen im heutigen Zustand aus dieser Zeit und machen diesen Teil der Ortsgeschichte unmittelbar erfahrbar.

Parallel zur Ausweitung der Produktion erweiterte sich auch das Betriebsgelände der Firma Kellogg. Sukzessive wurden die westlich angrenzenden Flächen des ehemaligen Atlas Werkes integriert und Verwaltung und Produktion auf eine Fläche von über 15 ha ausgedehnt.

Ab 2005 verlor der Standort Bremen innerhalb des Kellogg-Konzerns an Bedeutung. Nach schrittweiser Verlagerung von Verwaltungsaufgaben und Teilproduktionen verkündete der Konzern 2016 die endgültige Schließung des Bremer Standortes.

Die besondere stadträumliche Lage in der direkten Verlängerung der Überseeinsel und im Schnittpunkt der Raumgefüge Stephanitor/ Schlachte/ historische Innenstadt im Osten und Überseestadt im Westen erforderte die schlüssige Neuentwicklung des Kellogg Areals, welches 2018 durch wpd, ein Unternehmen mit dem Schwerpunkt in der Entwicklung von Windenergieprojekten, erworben wurde.

Durch die Transformation des ehemaligen Firmengeländes besteht nun die Chance zur öffentlichen Erschließung des Weserufers westlich der Schlachte für die Bewohnenden der Überseestadt, die Bremer Bürger und für Besucher, Touristen und Freizeitnutzer.

08 / Kriegsschäden; © Max Seidenfaden, veröff. im Weserkurier am 19.08.2019



### 1.3 Rahmenplanung Überseeinsel

Ausgangspunkt der planerischen Transformation war ein Anfang 2018 durchgeführtes mehrstufiges Werkstattverfahren mit sechs teilnehmenden Teams aus Stadtplanern/ Architekten und Landschaftsarchitekten. Im Ergebnis wurde entschieden, die Grundkonzeption des Teams SMAQ Architektur und Stadt mit MAN MADE LAND aus Berlin zur Grundlage der weiteren Planungen zu machen und dabei in einzelnen Entwurfsansätzen sowie für einzelne Quartiere auf die Ergebnisse der gruppeomp aus Bremen mit Christoph Schonhoff, Hannover, zurückzugreifen.

Bis zum Sommer 2019 wurden die Ergebnisse des Workshopverfahrens in eine städtebauliche Rahmenplanung überführt, welche die Grundzüge der Entwicklung im Maßstab 1/2.000 definiert und in den anschließenden Schritten auf Quartiersebene weiter ausdifferenziert wird. Die Rahmenplanung wurde Ende 2019 von den zuständigen Deputationen Bau und Wirtschaft politisch beschlossen.

Die gebäudescharfen Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplans im Wettbewerbsgebiet sind dabei als mögliche Konturen zu verstehen, die im Quartierskonzept nochmals überprüft und zu ihrer heutigen Aussage geschärft wurden. Daher sollen diese Gebäudesetzungen im Rahmen dieses Verfahrens nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden. Im Rahmen der hochbaulichen Durcharbeitung können die exakten Fassadenverläufe in Hinblick auf Wohnungsgrundriss interpretiert werden. Dabei gelten die in Abschnitt 3.1 zusammengefassten städtebaulichen Vorgaben.

Die Entwicklung und Programmierung des gesamten Bereichs vom ehemaligen Kellogg Gelände bis zur Westspitze der Überseeinsel unterliegt dem Grundgedanken eines modernen, lebenswerten und gemischt genutzten Stadtraums, in dem neue Mobilitätslösungen und innovative Life-Services auf Quartiersebene ebenso erprobt und umgesetzt werden, wie nachhaltige quartiersübergreifende Energiekonzepte. Auf der Überseeinsel soll ein stark durchgrünter Stadtteil entstehen, der mit seiner grüner und landschaftlicher

werdenden Weserpromenade eine neue Qualität für den Bremer Westen entwickelt. In ablesbaren Quartieren sollen vielfältige Baustrukturen entstehen. Insgesamt hat Bremen hier auf 1,5km Länge die Chance, seine Weserfront und Silhouette auf der rechten Weserseite neu zu schreiben.

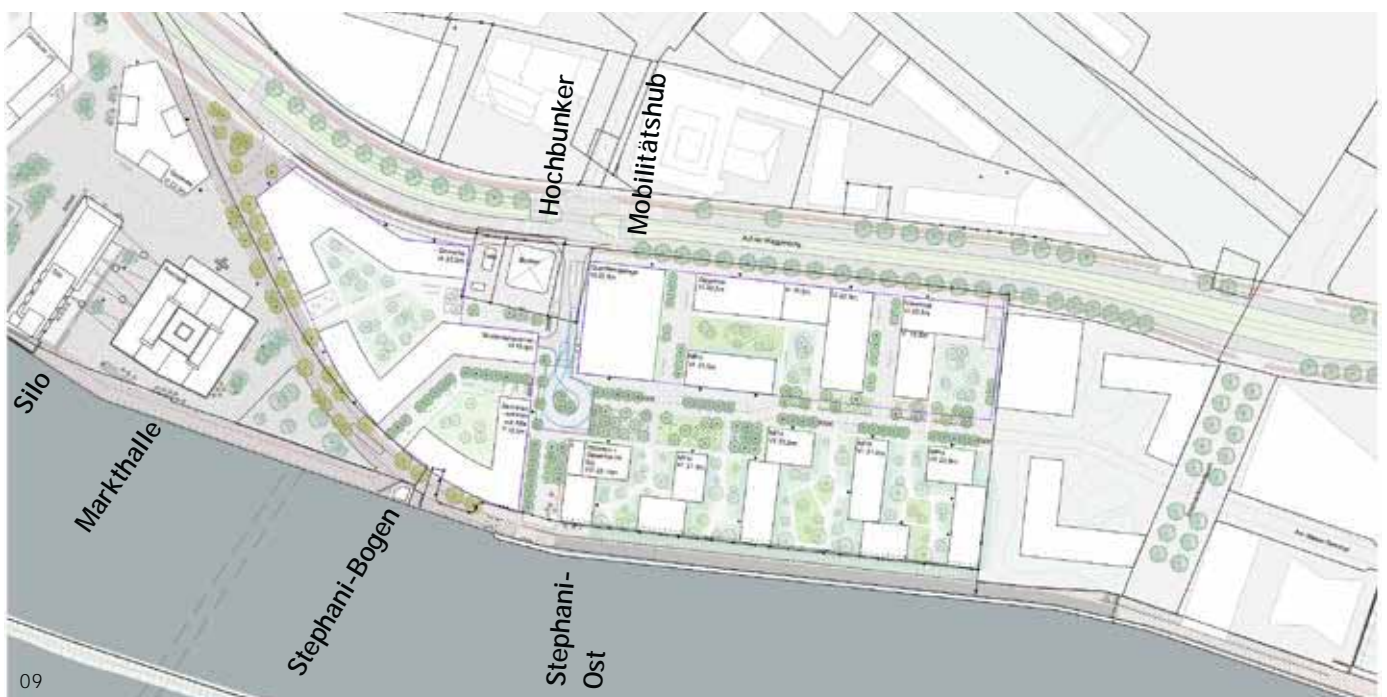
Wohn-, Freizeit und Arbeitswelten sollen zu gegenseitigem Nutzen eng miteinander verschränkt werden. Der motorisierte Individualverkehr soll auf der gesamten Überseeinsel eine funktional untergeordnete Rolle spielen und weitgehend aus dem unmittelbaren Straßen- / Stadtraum ausgeschlossen werden.

Entwicklung und Erschließung der Überseeinsel erfolgen sukzessive von Ost nach West und nehmen ihren Ausgang im östlichsten Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes von Kellogg. Das hier entstehende Quartier Neu Stephani wird entlang der Straße *Auf der Muggenburg* gewerbliche und mobilitätsbezogene Angebote entwickeln. Die Straße Auf der Muggenburg ist eine Haupterschließungsstraße mit Verbindungen zwischen der Innenstadt/B75 und der südlichen Überseestadt sowie zu den Autobahnzubringern. Ihre Auslastung und Verkehrsbelastung sind aktuell schon sehr hoch. Daher steht die Nutzungsdichte der Entwicklung der Überseeinsel und der weserseitigen Quartiere Neu Stephani und Kellogg-Pier unter dem Vorzeichen einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV).

Im Westen grenzt an Neu Stephani der zentrale Stadtbaustein des Kellogg-Piers. Hier wird die in besonderer Weise identitätsstiftende Mitte des Stadtraums zwischen Schlachte und Überseeinsel mit hochattraktiven öffentlich nutzbaren Räumen und öffentlichkeitswirksamen Nutzungen entstehen.

Diese stehen in einer direkten Verbindung mit der Neuinterpretation und Umnutzung markanter Gebäude (Silo, Reishalle, Produktionsgebäude 25) Weitere zentrale Einrichtungen wie bspw. ein Schulstandort schließen sich zukünftig westlich davon an.

09 / Quartiersplanung Neu-Stephani und Kellogg-Pier;  
SMAQ + MML + ARGUS



Die Weiterentwicklung der Überseeinsel wird schrittweise über die Entwicklung von Quartiersplanungen erfolgen, welche die Grundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplänen sein werden. Für das Quartier Neu Stephani bilden die beiden nun laufenden Wettbewerbe (Stephani-Bogen und Stephani-Ost) einen wichtigen Beitrag für die Quartiersplanung.

Im Fokus dieses Wettbewerbsverfahrens steht der weserseitige Teilbereich von Stephani-Ost.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Beschreibung des Wettbewerbsgebietes und seiner Umgebung

#### 2.1.1 Neu Stephani (Gesamtquartier)

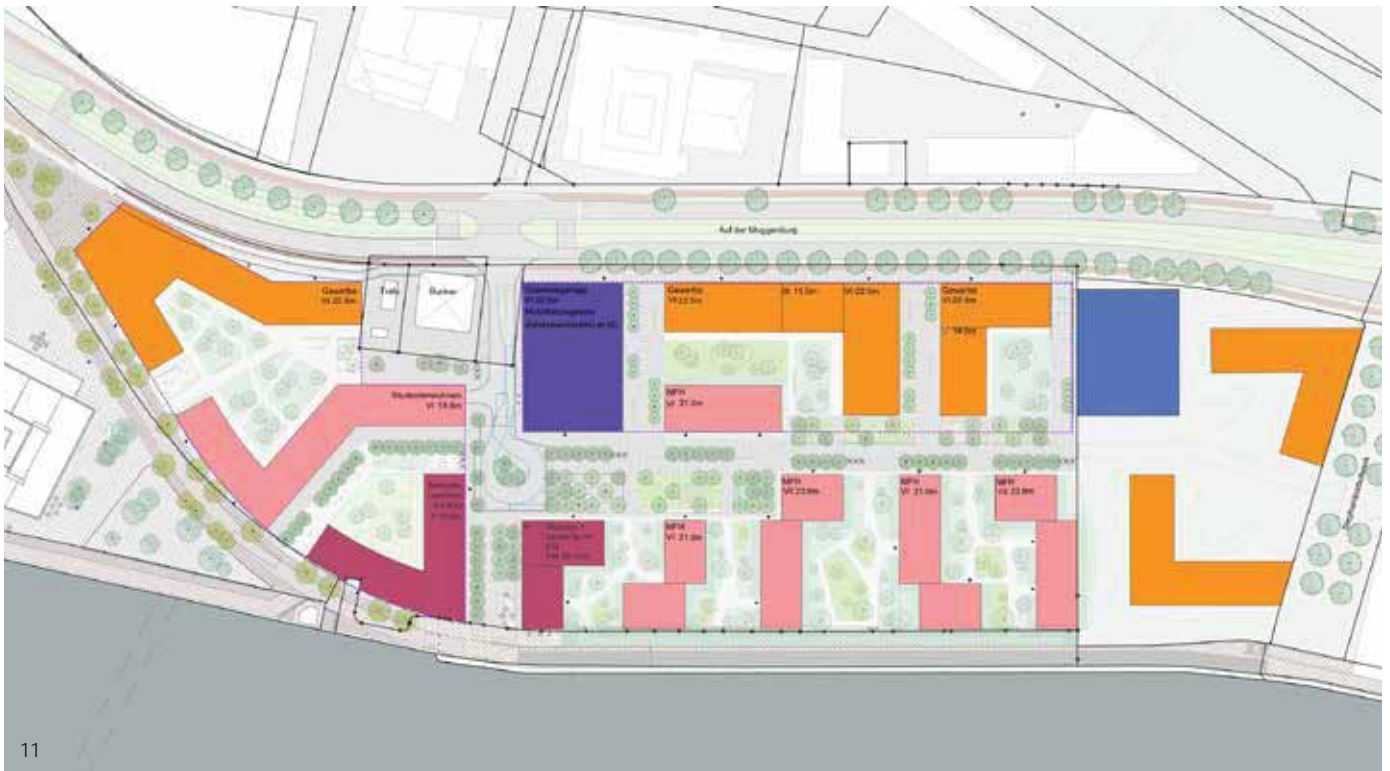
Das Quartier Neu Stephani bezeichnet die ehemals vom Weserbahnhof - einem hafengewirtschaftlichen Umschlagsbereich - eingenommenen Flächen zwischen dem Straßenverlauf Auf der Muggenburg und der Weser.

Der Straßenverlauf Auf der Muggenburg ist von individuell gestalteten Gewerbegebäuden geprägt. Moderne, hochwertiger Architektur wechselt sich mit teilweise unter denkmalschutzstehenden Bestandsgebäuden ab. Die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen. Noch fehlt an am Übergang Auf der Muggenburg/ Hansator ein markantes Gebäude. Neu-Stephani zeigt sich schon heute mit einem souveränen, zeitlosen Auftritt: Die zwei Bürogebäude der wpd (von DMAA) formulieren den eleganten Auftakt aus der Innenstadt. Ein entsprechend prägnanter Quartiersauftritt aus Richtung Hansator wird im parallel laufenden zweistufigen Wettbewerb für Stephani-Bogen entwickelt.

Die *Schellackstraße* als Verlängerung der *Johann-Jacobstraße* führt in das neue Quartier hinein. Diese Verbindung zum Weserufer gliedert Neu Stephani in zwei Nachbarschaften und ist gleichzeitig die Zufahrtsstraße des Quartiers.

10 / Stadträumliche Anknüpfungspunkte Kellogg-Pier und Neu Stephani; SMAQ





11 / Nutzungsverteilung im Erdgeschoss der Quartiersmitte Neu-Stephani (EG): SMAQ

Gegenüber der Mündung der Zufahrtsstraße des Quartiers im Straßenverlauf Auf der Muggenburg führt die Schellackstraße in Richtung Kaffeequartier und dem Hilde-Adolf-Park in der Verlängerung des Europahafens. Zukünftig ist von einer steigenden Bedeutung dieser Erschließungsachse insbesondere für den Fuß- und Radverkehr zwischen Weserufer und den nördlich gelegenen Quartieren zu rechnen.

In beiden Teilquartieren wird der Straßenverlauf Auf der Muggenburg von gewerblich genutzten Gebäudezeilen flankiert, um die südlich gelegenen Wohnbereiche vor eindringendem Straßenlärm zu schützen.

Zwischen Stephani-Bogen und Stephani-Ost steht auf dem privaten Flurstück 313/133 ein Hochbunker aus dem 2. Weltkrieg. Das westlich angrenzende Flurstück 313/134 befindet sich im öffentlichen Eigentum und ist Standort einer wichtigen Trafostation.

Gegenüber dem Bunker, als Abschluss der Reihung gewerblich genutzter Gebäude entlang Auf der Muggenburg in Richtung Osten, wird eine Mobilitäts-hub entstehen, der verschiedenste im Zusammenhang mit der Mobilität der Bewohnerschaft stehende Nutzungen beherbergt.

Westlich von Neu Stephani schließt sich der Kellogg-Pier an.



12 / Imagebild Silo; DMAA; für Überseeinsel GmbH

13 / Imagebild Markthalle; DMAA; für Überseeinsel GmbH



### 2.1.2 Kellogg-Pier

Am Kellogg-Pier - westlich angrenzend an das Quartier Neu Stephani - bleibt die Geschichte des Standortes auch zukünftig erlebbar. Erhalt und Umwidmung der ehemaligen, nach wie vor stadtbildprägenden Siloanlage und des benachbarten Reislagers in einen Komplex für Gewerbe, Gastronomie und Hotellerie machen diesen Bereich zu einem Transferraum im besten Sinne: Stadträumlich bildet er das Scharnier zwischen der Fortführung der Schlachte und dem Auftakt zur Überseeinsel. Als Raum für soziale Interaktion und Aneignung eröffnet die hochbauliche und freiräumliche Nutzungsstruktur des Kellogg-Piers ein breites Angebot für vielfältige Zielgruppen. Nicht zuletzt schlägt das Kellogg-Pier über die Ablesbarkeit der historischen Produktionsprozesse eine zeitliche Brücke in die Geschichte des Ortes.

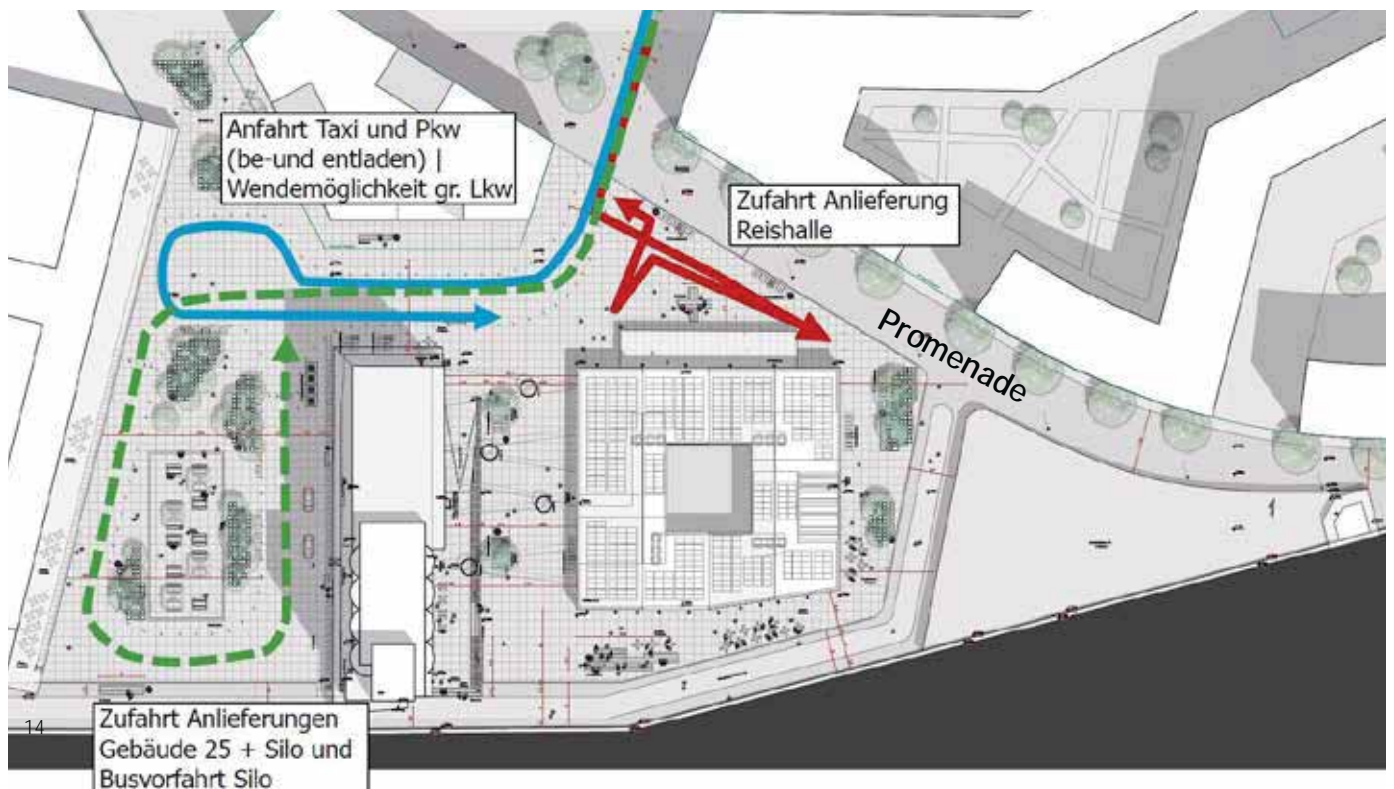
Die anstehende Konversion der Siloanlage ermöglicht zukünftig Nutzungen aus den Bereichen Hotellerie und Gaststätten mit flankierenden Büroflächen. Das ehemalige Reislager wird zukünftig - neben Büro- und Verwaltungsflächen in den Obergeschossen - im EG ein Angebot aus dem Bereich des Lebensmittel Einzelhandels sowie weitere gastronomische Nutzungen bereitstellen.

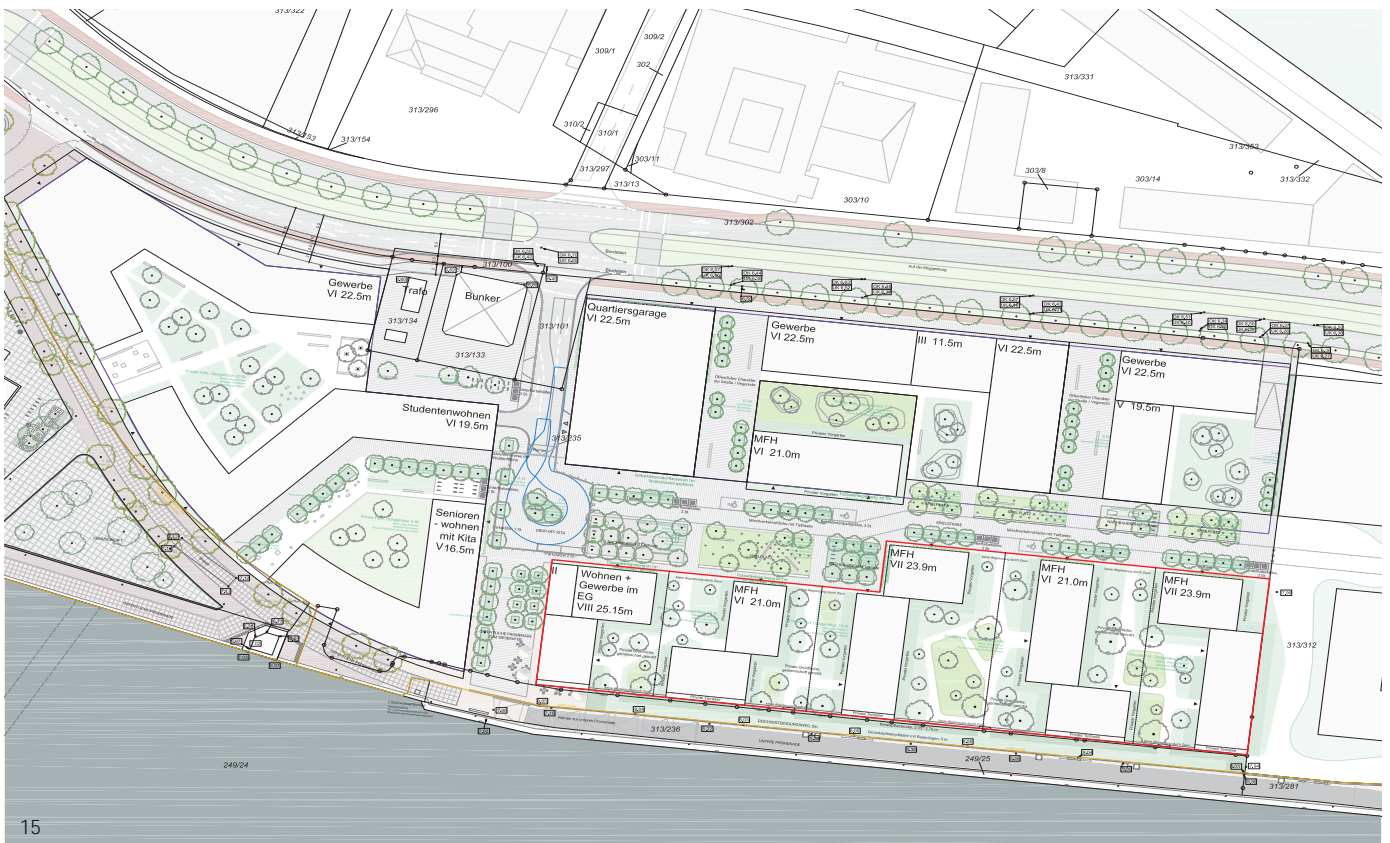
Die dreieckige Fläche zwischen der bogenförmigen Radwegführung entlang des Plangebiets und dem Weserufer wird aktuell durch ein gemeinwohlorientiertes Urban Gardening Projekt (Gemüsewerft) genutzt. Diese Nutzung soll hier mittelfristig erhalten bleiben.

Die weitere Freiflächenplanung sieht vor, dass die Spuren der ehemaligen Kellogg-Nutzungen auch im Freiraum möglichst sichtbar und erhalten bleiben. Die Plätze um das Silo und die Markthalle werden zu belebten Orten mit flexibel nutzbaren Freiflächen.

Eine durchgehende Promenade, die als Verlängerung der Schlachte zu verstehen ist, ist zugleich die Hochwasserschutz (HWS)-Linie. Die Promenade der Überseeinsel bekommt einen eigenen Materialkanon, der einen gestalterischen Brückenschlag zwischen der Schlachte und dem Europahafen schafft. Die Promenade beginnt am Stephani-Bogen. Angedacht ist ein 5 Meter breiter Bewegungsraum, der von Fußgängern und Fahrradfahrern gemischt nutzbar ist.

14 / Erschließungssystematik Kellogg Pier, ARGUS





15

15 / Wettbewerbsgebiet; SMAO

### 2.1.3 Lage und Beschreibung des Wettbewerbsgebietes (Stephani-Ost)

Das ca. 7.950 m<sup>2</sup> große Wettbewerbsgebiet umfasst die Grundstücke von fünf entlang des Weseruferes aufgereihten Geschosswohnungsbauten.

Den südlichen Plangebietsabschluss bildet der parallel zur Weser verlaufende Deichverteidigungsweg. Im Westen grenzt das Plangebiet an die von der Auf der Muggenburg ausgehende Erschließungsstraße, im Osten an den Unternehmenssitz von wpd an. Den nördlichen Abschluss bildet eine Quartiersstraße als weitgehend autofreier Erschließungsraum mit einer kleineren Grünfläche, nähere Erläuterungen zur Charakteristik sind dem Abschnitt 2.2.1 und der Anlage 3b zu entnehmen. Gegenüber davon liegt der Mobilitätshub, ein kleineres Wohnbaugrundstück, welches voraussichtlich baugemeinschaftlich entwickelt wird, sowie die gewerblich genutzten Gebäude entlang Auf der Muggenburg.

### 2.1.4 Stephani-Bogen

Die städtebauliche, hochbauliche und freiraumplanerische Konzeption von Stephani-Bogen wird in einem parallelen Wettbewerbsverfahren weiterentwickelt. Die städtebauliche Grundstruktur des Quartiers soll dabei den Verlauf der ehemaligen Gleistrasse in Richtung Europahafen nachzeichnen und dem Kellogg-Pier dadurch einen eindeutigen und angemessenen Raumabschluss verschaffen. Der ehemalige Gleisverlauf wird zukünftig für den Fuß- und Radverkehr als wichtige, promenadenähnliche Verbindung zwischen Weserpromenade (und damit der Schlachte und der Innenstadt) und dem Europahafenkopf bis weiter in den Stadtteil Walle fungieren.



Die gewerblichen Bauten im Norden und insbesondere im Nordwesten Stephani-Bogens sollen eine prägnante Adresse im Straßenverlauf Auf der Muggenburg ausformulieren. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 22,50 m und reduziert sich nach Südosten schrittweise auf 16,50 m.

Vorgesehen ist ein Mix aus verschiedenen Wohnformen mit einem Schwerpunkt auf freifinanzierte Mikro- und Kleinwohnungen für Alleinstehende, Auszubildende oder Senioren sowie auf geförderte Wohnformen. Weiterhin werden eine KiTa mit sechs Gruppen und von der Bewohnerschaft gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten Teil der Nutzungstypologie sein.

Die gewerblichen Nutzungen haben, zumindest in den unteren Geschossen, einen Fokus auf gesundheitsbezogene Dienstleistungen unterschiedlicher Größe. Das zu entwickelnde Angebot reicht von Apotheke, Facharztpraxen, Sanitätshaus und Behandlungszentrum bis hin zu größeren Sport- und Wellnessangeboten. In den Obergeschossen werden begleitende Büronutzungen untergebracht.

Ziel ist ein durchmischtes und belebtes Quartier mit einer abwechslungsreichen Freiraumstruktur, die - für Fuß- und Radverkehr - einerseits die erforderliche Anbindung des Kellogg-Piers an Neu-Stephani herstellt, andererseits aber auch ruhige und geschützte Freibereiche für die Bewohnerschaft bietet.

Genau wie Stephani-Ost, wird Stephani-Bogen oberirdisch vom PKW-Verkehr weitgehend freigehalten.

16 / Skizze Suchraum für die Quartiersdurchquerung und städtebauliche Struktur; SMAO



## 2.2 Verkehrliche Erschließung von Neu Stephani

### 2.2.1 Quartierserschließung und Stellflächen

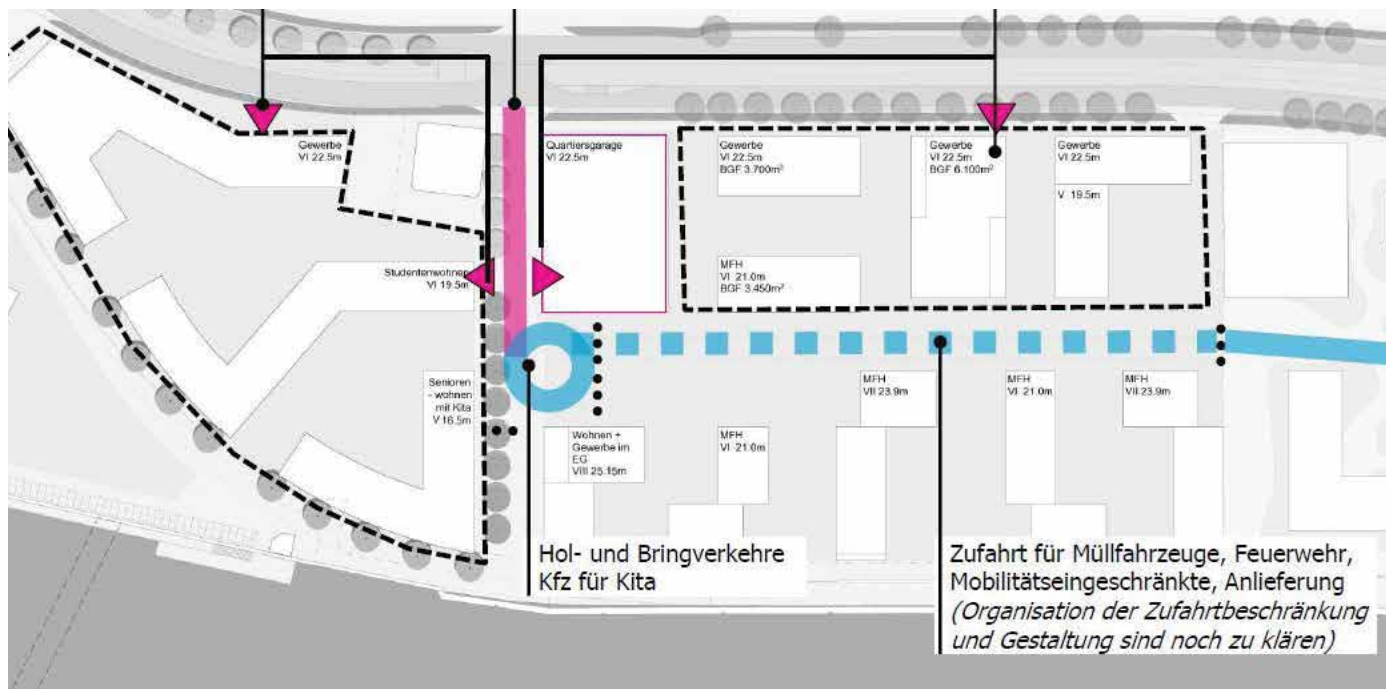
Die verkehrliche Erschließung von Neu Stephani erfolgt im Wesentlichen über die Straße Auf der Muggenburg. An diese Erschließungsstraße knüpfen untergeordnete Erschließungsflächen für Ver- und Entsorgung sowie eingeschränkte (motorisierte) Anliegerverkehre an.

Das gesamte Neu Stephani Quartier soll weitgehend autofrei konzeptioniert werden. Der MIV wird sowohl für das Plangebiet Stephani-Bogen, als auch für Stephani-Ost voraussichtlich im Bereich des Mobilitätshubs unter den Straßenraum abgeleitet und unterirdisch in zwei Quartierstiefgaragen verteilt werden.

Der Großteil des Zustellverkehrs soll über ein Paketzentrum am Mobilitätshub, gegenüber dem Bunker, abgewickelt werden, der auch die Besucherverkehre aufnimmt sowie den Flächenbedarf für Car- und Bike-Sharing bereitstellt. Südlich des Mobilitätshubs ist eine Wendeanlage platziert, die auch die Hol- und Bringverkehre für die KiTa abwickeln soll.

Die parallel zur Weser verlaufende Quartiersstraße zur Erschließung von Stephani-Ost mündet auf der Wendeschleife, ist jedoch für den Durchgangsverkehr und den MIV gesperrt. Der Straßenraum bleibt damit zwischen der Grünfläche und dem Firmengelände von wpd dem Rad- und Fußverkehr, Feuer- und Rettungsfahrzeugen, evtl. Shuttlebussen sowie Umzugsfahrzeugen und vereinzelt Lieferfahrzeugen vorbehalten. Die Quartiersstraße mündet in das *Stephanitorsbollwerk*. Die Straßenraumgestaltung wird sich am Prinzip

17 / Erschließungskonzept Neu Stephani;  
ARGUS



17

■ Öffentliche Erschließung im Separationsprinzip

■ Öffentliche Erschließung im Mischprinzip

■ ■ ■ Öffentliche Erschließung im Mischprinzip (zufahrtsbeschränkt durch Poller)

der Mischverkehrsfläche/ Shared-Space orientieren und keinen klassischen Straßenquerschnitt nachzeichnen, sondern eher Aufenthaltscharakter haben.

Die Quartiersstraße wird über eine öffentliche Durchwegung mit dem Kellogg-Pier verbunden werden. Platzierung und Ausgestaltung dieser Verbindung ist Teil der laufenden Wettbewerbsbearbeitung für Stephani-Bogen.

Die ÖPNV Anbindung Neu Stephanis erfolgt über die Bus- und Straßenbahnhaltestelle „Europahafen“, welche im Zuge der anstehenden Umgestaltung der Knotenpunktgestaltung Auf der Muggenburg/ Stephanikirchenweide/ Zollpfad möglicherweise in die unmittelbare Nähe des Plangebiets verlagert wird.

Das gesamte Quartier soll perspektivisch zudem durch ein autonomes Shuttle-Fahrzeug im öffentlichen Betrieb auf einer intern verlaufenden Durchwegung mit den westlich gelegenen Entwicklungsbereichen der Überseeinsel verbunden werden.

### **2.2.2 Der Mobilitätshub**

Der - mindestens - sechsgeschossige Hub übernimmt verschiedene mit der Mobilität der Bewohnerschaft in Zusammenhang stehende Funktionen. Neben der Unterbringung notwendiger Kfz- und Fahrradstellplätze für die Bewohnerschaft aus der Umgebung werden dort auch alle nachzuweisenden Besucherstellplätze, sowie verschiedene Sharing-Angebote (Auto, Roller, E-Rad) untergebracht. Weiterhin ist ein Paketzentrum bzw. eine Lieferstation für Lieferdienste vorgesehen.

Die funktionale Bedeutung des Hubs wird auch zu einer besonderen Belebung und sozialen Bedeutung seines Umfeldes für das nachbarschaftliche Miteinander führen.

Es ist aktuell angedacht, die Zufahrt zum Mobilitätshub auch als ergänzende Zufahrt in die beiden Tiefgaragen unter Stephani-Bogen und unter dem gewerblich genutzten Teilbereich von Stephani-Ost zu nutzen.

### **2.2.3 Bedeutung des Fuß- und Radverkehrs**

Bremen ist Fahrradstadt. Der Ausbau der Fahrradinfrastruktur und das weitere Attraktiveren und Fördern des innerstädtischen Rad- und Fußverkehrs sind erklärte Ziele, welche auf unterschiedlichen Maßnahmenebenen verfolgt werden. In Neu Stephani und den angrenzenden Wohnquartieren sollen die räumlichen und praktischen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Fahrrad und die Fußläufigkeit zu zentralen Mobilitätsbausteinen des Modal Splits der Bewohnerschaft und der Angestellten auszubauen und zu nutzen.

Eine vollständige Abbildung der erforderlichen Fahrradstellplätze im UG, in der benachbarten TG oder im Mobilitätshub entspricht dem oben formulierten Anspruch nicht. Es werden hoch- oder freiraumplanerische Lösungsvorschläge für ergänzende, möglichst wettergeschützte Fahrradabstellplätze in unmittelbarer Nähe der zugehörigen Gebäudeeingänge erwartet. Bei Unterbringung in den Untergeschossen soll die Fahrradnutzung durch eine benutzerfreundliche Anbindung an das EG Niveau attraktiviert werden. Dabei gelten Rampenlösungen mit deutlich über 6% Steigung oder Treppen mit Rampenspuren als nicht benutzerfreundlich

### 2.2.4 Stellplatzbedarfe im Wettbewerbsgebiet

Eine Tiefgarage ist nicht vorgesehen. Im Rahmen des Wettbewerbs ist davon auszugehen, dass sämtliche PKW- und ein Teil der Fahrradstellplätze im Mobilitätshub bzw. der gemeinsamen Tiefgaragenebene unter den Gewerbebauten untergebracht werden.

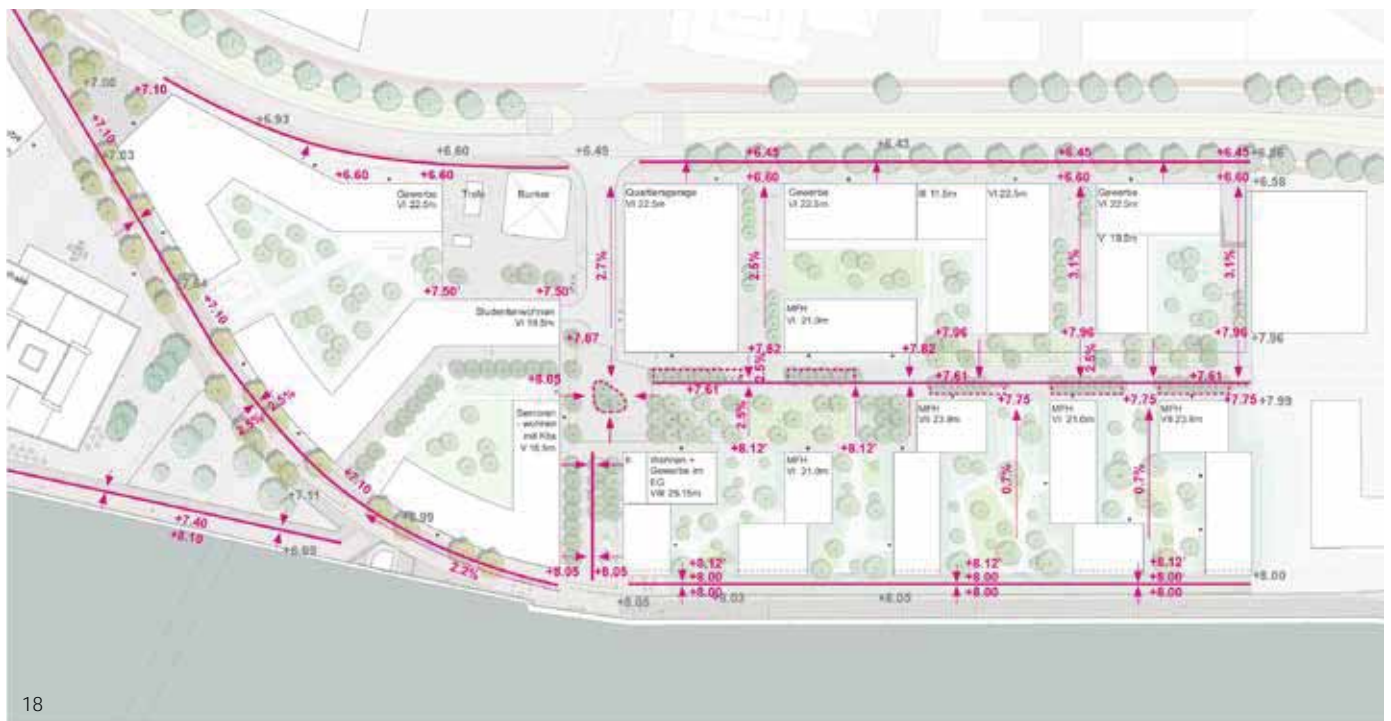
Der Bedarf an Fahrradstellplätzen richtet sich 1:1 nach der voraussichtlichen Personenbelegung der Wohnungen. Der Stellplatzbedarf pro Fahrrad wird mit 2,00 x 0,65 m zzgl. des Anteils erforderlicher Bewegungsfläche angenommen. Die Mindestbreite der vorgelagerten Bewegungsfläche muss mindestens 1,5 m betragen. Bei gestapelter Unterbringung hat die Mindestwegebreite 2,20 m zu betragen. Die Höhe eines belegten Doppelparkers ist mit 2,70 m anzunehmen.

## 2.3 Technische und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

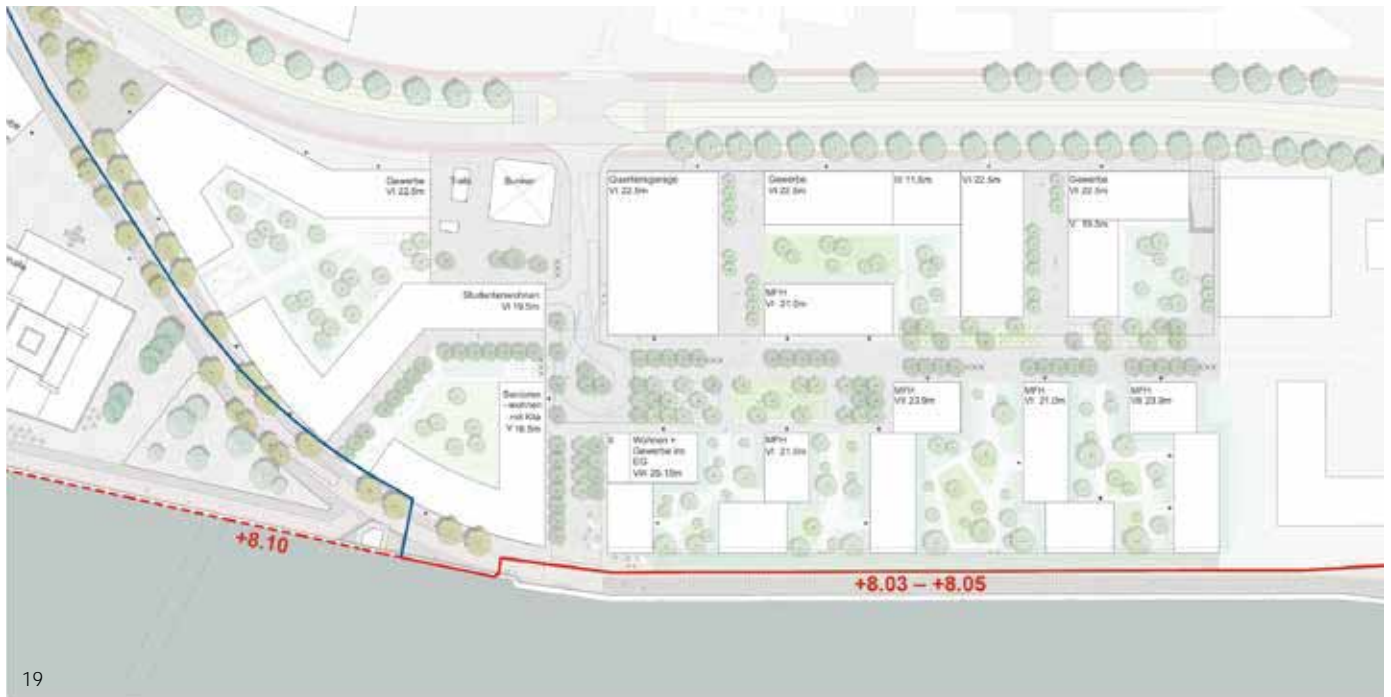
### 2.3.1 Höhenverläufe in der Umgebung

Im Rahmen der Konzeption von den Höhenlagen der Gebäude und der Freiflächen sind die fixen Anschlusspunkte in der Umgebung zu berücksichtigen. Diese sind insbesondere die Hochlage der Weserpromenade auf 8,00 m NHN im Südwesten des Plangebiets und die Höhenlage der Quartiersstraße von ca. 7,75 – bis 8,12 m NHN.

18 / Skizze zu den Höhenverläufen; MML



X.XX bestehende Höhen    X.XX neue Höhen    ← Gefälle    — Rinne    ..... Tiefbeet



— bestehende HWS-Linie    — bestehende HWS-Linie, wird ersetzt werden    - - - geplante neue HWS-Linie

19 / Verlauf der Hochwasserschutzlinien; MML

Die stellenweise im Informationsmaterial uneinheitlichen Bezugshöhen-systeme (NN bzw. NHN) sind, aufgrund ihrer minimalen Differenz, in den Maßstab-sebenen dieses Verfahrens zu vernachlässigen.

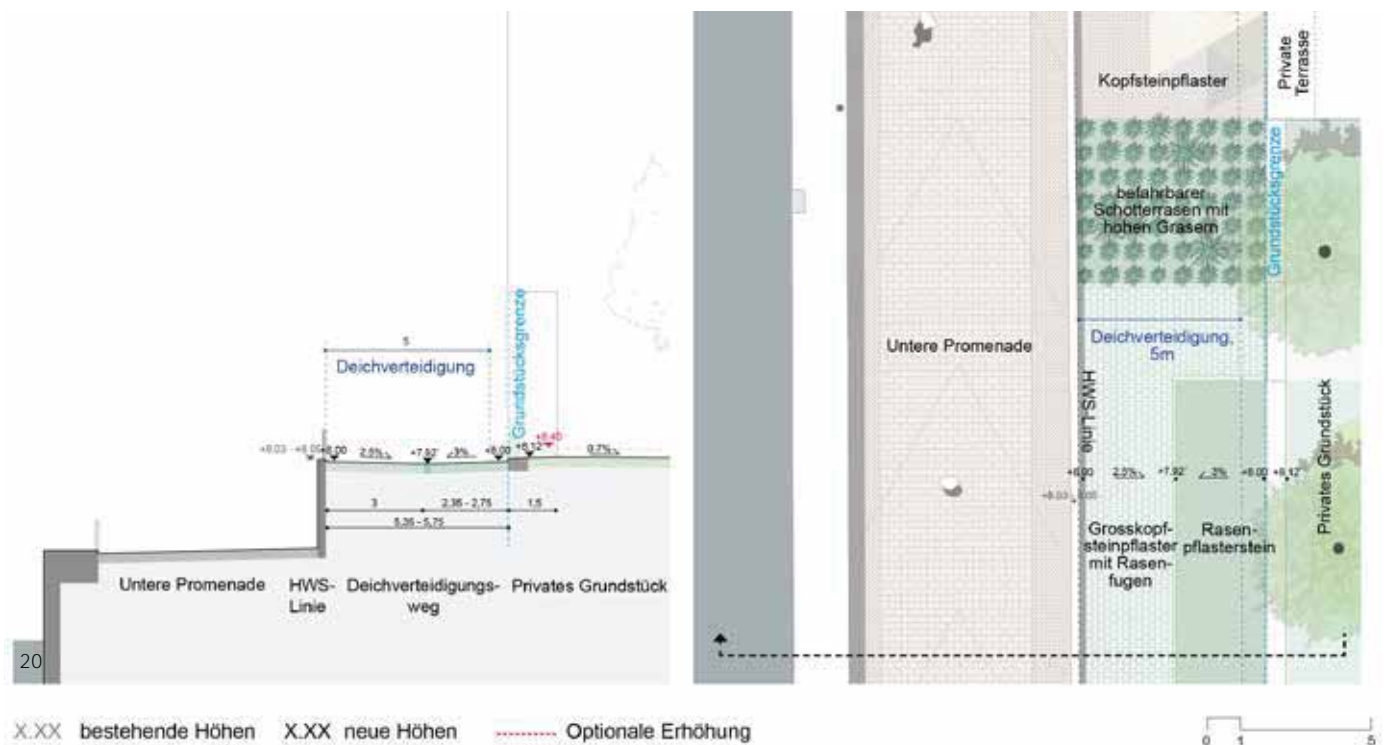
**2.3.2 Hochwasserschutz**

Das mittlere Tidenhochwasser auf Höhe des Plangebietes liegt bei ca. + 2,6 m NHN; das mittlere Tidenniedrigwasser liegt bei ca. -1,6 m NHN. Der aktu-elle Bemessungswasserstand zzgl. eines Aufschlages für den Wellenschlag auflaufenden Wassers ergibt eine Bestickhöhe von 8,10 m NHN als Vorsorgesi-cherheit für eine schwere Sturmflut.

Bei der Konzeption der Gebäudekörper erscheint es im Sinne einer nachhal-tigen Sicherung der freiräumlichen und wohnungsbezogenen Qualitäten ange-messen, die Einbeziehung des zukünftigen Hochwasserschutzaufschlags von 0,75 m auf die oben genannte Bestickhöhe bei den anstehenden planerischen Konzeptionen einzurechnen. Bei der planerischen Durcharbeitung von öffent-lichen Freiräumen, Gebäudevonzonen und Erdgeschossniveaus ist schon jetzt von einer zukünftigen Hochwasserschutzlinie (entlang der Weser) auf +8,85 m NHN auszugehen.

Die öffentliche Hochwasserschutzlinie im Bereich Stephani-Bogen liegt aktuell noch auf dem Radweg von der Weserpromenade in Richtung Europahafen. Dieser Radweg wird temporär ggf. noch als 5 m breiter Deichverteidigungsweg fungieren, bevor im Rahmen der Entwicklung des Kellogg-Piers die dortige Kaje ertüchtigt und auf 8,10 m NHN erhöht wird.

Damit wird die zukünftige Hochwasserschutzlinie von der Schlachte kommend bis über das Kellogg-Pier hinaus eng parallel zum Weserufer verlaufen.



20 / Höhenverläufe Entlang der Uferkante;  
MML

Die Hochwasserschutzlinie wird landeinwärts zwingend von einem 5 m breiten und öffentlich gewidmeten Deichverteidigungsweg flankiert. Die landseitige Außengrenze des Deichverteidigungsweges auf ca. 8,0 NHN bildet die Südgrenze des Wettbewerbsgebietes und stellt im Sinne einer „weichen Baulinie“ gleichzeitig die vorgesehene wasserseitige Gebäudeflucht dar. Das private Baugrundstück beginnt erst dahinter.

Der Deichverteidigungsweg muss dauerhaft zugänglich bleiben. Eine Niveauerhöhung der Erdgeschosse und ein Zurückspringen der Gebäudefront in dem/ den unteren Geschosse/n ermöglicht die Sicherstellung der notwendigen Privatheit und schließt die informelle und temporäre Aneignung der Deichverteidigungszone nicht aus. Gebäudeseitig sind entsprechende Lösungen für die wasserseitige Öffnung der Wohnungen im Erdgeschoss auszuformulieren.

### 2.3.3 Baugrund

Die Ingenieursgemeinschaft für Geotechnik hat eine Beurteilung der Baugrundverhältnisse für die Neubebauung erstellt. Das gesamte Plangrundstück ist vollumfänglich von Kampfmitteln befreit und zur Baustelleneinrichtung vorbereitet.

### 2.3.4 Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt aktuell der Staffelbau- und Gewerbeplan aus dem Jahr 1921, der überwiegend Gewerbeklasse II festgesetzt. Dies entspricht einem Gewerbegebiet bzw. einer Zwischenstufe aus Gewerbe- und Mischgebiet. Das Planungsrecht wird auf Grundlage der Ergebnisse dieses Wettbewerbsverfahrens mit einem neuen Bebauungsplan angepasst. Es gelten die im folgenden Kapitel aufgeführten Maximalwerte für GRZ und GFZ.

Im Fokus des Wettbewerbs steht die hochbauliche Vorplanung der fünf Gebäude im Wettbewerbsgebiet und die freiraumplanerische Konzeption der Außenräume zwischen den Gebäuden. In diesem Kapitel werden dezidierte städtebauliche und freiraumplanerische Hinweise gegeben und die hochbaulichen Qualitätsanforderungen erläutert.

## 3 Wettbewerbsaufgabe

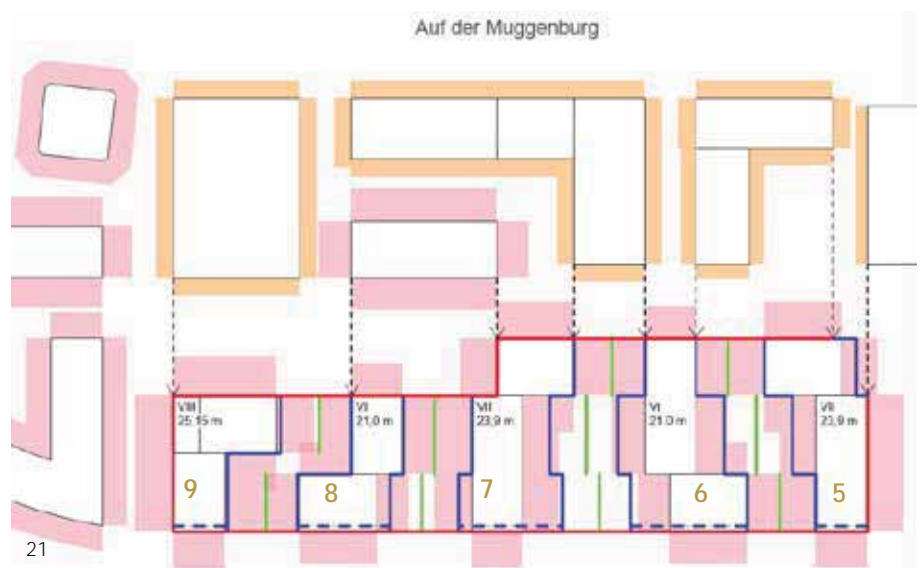
### 3.1 Städtebauliche und architektonische Hinweise

Für die Wohnbebauung von Stephani-Ost ergeben sich aus dem Rahmenplan, der Quartiersplanung und den Zielvorstellungen des Vorhabenträgers verschiedene Parameter für die städtebauliche und hochbauliche Konfiguration:

- GRZ: 0,5; GFZ: 3,0 bezogen auf die Plangebietsfläche
- Höhenstafflung der Gebäude zwischen 25,15 m und 21,0 m bezogen auf das angrenzende Straßenniveau
- Feinjustierung der fünf Gebäude entlang einer weserseitigen und rückwärtigen Fluchtlinie („weiche Baulinie“) sowie der in Abbildung 18 dargestellten Grenzen der einzelnen Baufelder
- Deutliche architektonische und gestaltsprachliche Differenzierung der fünf Gebäude bei Wahrung des Quartiersgedankens
- Ablesbarkeit des Themas „Wohnen an der Weser“ in dieser besonderen städtischen Lage ohne „laute“ Haltungen und übertriebene Gesten
- Ausbildung einer fünften Fassade, gerne auch einer Dachlandschaft und für PV Nutzung geeignete Dächer
- Reduzierung der erforderlichen grauen Energie durch innovative Gebäude- und Materialkonzepte
- Architektonische Berücksichtigung der besonderen Windexposition des Wettbewerbsgebietes - dies gilt insbesondere in Zusammenhang mit der Positionierung und Ausgestaltung der wohnungsbezogenen Freibereiche
- Berücksichtigung energetisch günstiger Gebäudekonfigurationen (Fassadenausbildung, Fassadenöffnungen, Überstände, Verschattungselemente ...), insbesondere im Hinblick auf den sommerlichen Wärmeeintrag
- Ausgestaltung des Erdgeschosses und seiner Vorzonen für das westliche Gebäude

Ein zentraler Gesichtspunkt bei der Entwicklung ist es, ein lebendiges Quartier zu schaffen. Insoweit ist seitens der Ausloberin in Abstimmung mit der Stadtgemeinde Bremen ein klarer Wunsch nach Diversität auch in der Architektur. Dabei soll Neu Stephani als eigenständiges Quartier zwischen den gewerblichen Nutzungen im Osten und dem Kellogg-Pier im Westen ablesbar sein.

21 / verbindliche Baufelder, Baufluchten und  
Abstandsflächen im Wettbewerbsgebiet; SMAQ



### 3.1.1 Abstandsregelung

Innerhalb des Plangebietes sind die Abstandsregelungen der Bremer Landesbauordnung (0,4 H für Wohnnutzungen) einzuhalten. Eine Unterschreitung der regulär erforderlichen Abstandsflächen bis zur nachbarschützenden Tiefe der Abstandsflächen (0,3 H bei Wohnnutzungen) kann in besonderen Situationen zugelassen werden. In solchen Fällen müssen geeignete hochbauliche Maßnahmen (insbesondere Grundrisszuschnitte und Fensteranordnungen ...) eine ausreichende Belichtung/ Besonnung der betroffenen Wohneinheiten und einen angemessenen Schutz der Privatsphäre sicherstellen.

An den Grenzen des Plangebiets können Abstandsflächen - unter Berücksichtigung der Aussagen der Quartiersplanung - auch ganz oder teilweise im öffentlichen Raum untergebracht werden.

Die obenstehende Abbildung ist als bindende Vorgabe der jeweiligen Baufelder zu sehen. Die grünen Linien stellen dabei die jeweils verbindliche max. Ausdehnung der Abstandsflächen der einzelnen Gebäude - quasi als faktische Maximalausdehnung des jeweiligen Grundstücks - dar. Gemäß der geltenden Deklaration im Rahmenplan sind die Gebäude, von Ost nach West, mit den Ziffern 5 bis 9 durchnummeriert.



**\* Auszüge aus dem KSpFIOG §2 f**

Mindestgröße der Kinderspielflächen:

- 5 m<sup>2</sup> je WE > 40 m<sup>2</sup> Whnfl.
- 10 m<sup>2</sup> je WE > 70 m<sup>2</sup> Whnfl.

Die Kinderspielflächen sollen wie folgt angelegt werden:

- an besonnener, windgeschützter und immissionsarmer Stelle
- mit gefahrloser und barrierefreier Erreichbarkeit.

Teilflächen sollten mind. 100 m<sup>2</sup> groß sein

### 3.2 Freiraumplanerische Hinweise

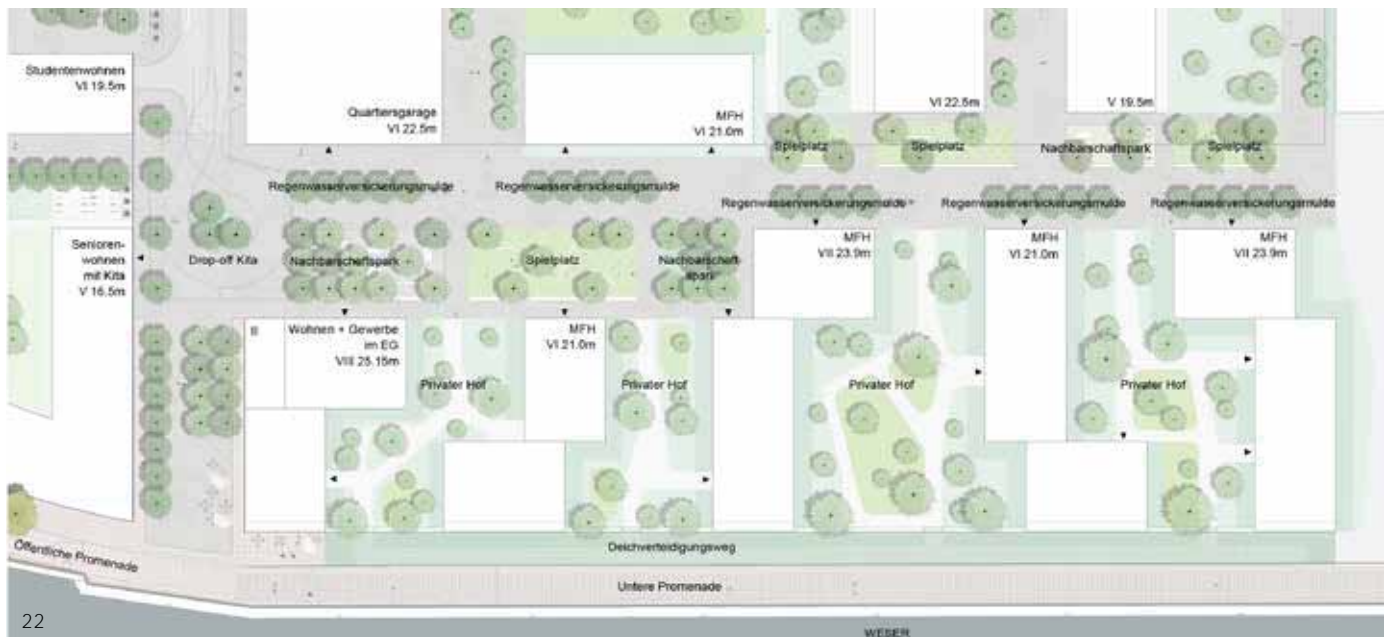
Der Freiraum im Bereich Stephani-Ost soll die Nachbarschaft kennzeichnen und stärken, die hochbaulichen Konzeptionen unterstützen und hohe Nutzungsqualitäten für die Bewohnerschaft entfalten. Dabei sind die im Abschnitt 2.1 erläuterten Maßgaben für die Freiraumplanung im Bereich des Kellogg-Piers und die entsprechenden Aussagen des Rahmenplans für die öffentlichen Räume zu berücksichtigen.

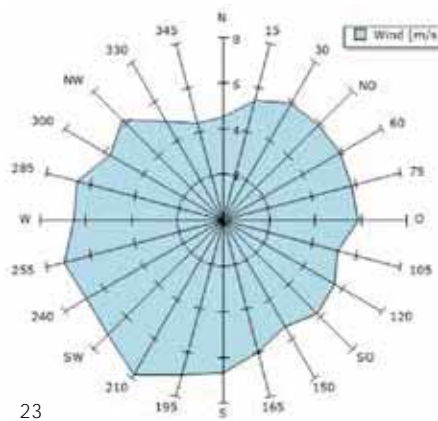
In Abhängigkeit der Nutzungen sind im Wettbewerbsgebiet plausible Vorschläge zur Ordnung, Zonierung (halböffentlich/ ggf. gemeinschaftlich/ privat) und zur Qualität der zugeordneten Außenräume zu entwickeln. Das Gebiet soll insgesamt über eine eher intime Außenraumcharakteristik die notwendige Privatheit sicherstellen, ohne die gewünschte Großzügigkeit durch Absperrbauwerke zu zergliedern. Für die Bewohnerschaft ist ein attraktives Angebot von Außenräumen mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten zu schaffen. Dabei sind insbesondere für die Erdgeschoßlage eine konkrete Zuordnung und eine deutliche Erhöhung des Wohnwertes zu bedenken.

In standortangepasster Auslegung des Entwurfs zum neuen Kinderspielflächenortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen sind 1/3 der geforderten Spielflächen wohnungsnah für Klein- und Kleinstkinder nachzuweisen. Diese können teilweise auch auf der im Nordwesten angrenzenden öffentlichen Grünfläche verortet werden. Es ist davon auszugehen, dass ältere Kinder Orte und Angebote außerhalb des Quartiers bspw. den Hilde-Adolf-Park aufsuchen werden\*. Im Abgleich mit dem hochbaulichen Programm ist damit von einem Bedarf von ca. 700 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen auf dem Plangebiet bzw. in seiner direkten Umgebung auszugehen.

Insgesamt ist eine mehrschichtige, robuste und kräftige Durchgrünung vorgesehen, welche die erforderliche sommerliche Beschattung der Aktivitäts- und Ruhebereiche gewährleistet.

22 / Freiraumplanung im Quartier; MML





23 / Windverteilung am Standort; wpd

Das im Verzicht auf eine TG liegenden Potenzial für die Begrünung sollte ausgeschöpft werden. Das Gehölz- bzw. das Grünkonzept des Rahmenplans, das für die öffentlichen Räume entwickelt wurde, soll dabei den Hintergrund für die privaten Freiräume bilden. Dem Ziel der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist durch entsprechende Retentionsflächen zu entsprechen. Das Bepflanzungskonzept soll ein jahreszeitlich differenziertes Naturerleben befördern und ein möglichst vielfältiges Nektarangebot für Insekten bereitstellen.

Eine Aufstellung von Feuerwehrfahrzeugen auf dem Plangebiet ist voraussichtlich durch die beabsichtigte Errichtung von Sicherheitstreppenräumen nicht erforderlich. Ergänzende oberirdische Fahrradstellplätze auf den Grundstücken sind in das Freiraumkonzept zu integrieren (siehe Abschnitt 2.2.4).

### 3.3 Hochbauliche Hinweise

#### 3.3.1 Windexposition und Bioklima

Die in Bremen vorherrschende Hauptwindrichtung ist West-Süd-West. Dies entspricht dem Verlauf der Erschließungsstraße, weshalb hier regelmäßige Zegerscheinungen anzunehmen sind, auf die bei der Planung der Aufenthaltsbereiche im Freien zu reagieren ist.

Die erhebliche Windexposition der Wasserlagen in der Überseestadt haben auch hochbauliche Konsequenzen. Bauteile, Materialien und Ausführungen müssen Windlasten der Windzone 3 erfüllen. Balkone sind nicht praktikabel. Freisitze sind als verglaste und bedarfsweise vollständig umschlossene Loggien zu konzipieren.

Bei der Entwicklung des Plangebiets ist die bioklimatische Belastungssituation zu berücksichtigen, um Überhitzung zu vermeiden. Das Gebiet zeichnet sich teilweise durch eine weniger günstige bioklimatische Situation aus und die auf der Physiologisch Äquivalente Temperatur (PET) beruhende Wärmebelastung ist dort mäßig bis stark. Kleinere, wesernahe Bebauungsbereiche liegen im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung.

Die Entwicklung von Stephani-Ost sollte daher eine Verschlechterung der bioklimatischen Situation vermeiden und es ist darauf zu achten, dass Belastungssituationen durch die Anlage von z.B. „grün-blauen Infrastrukturen“ reduziert werden, siehe hierzu Anlagen 9.a) und 9.b).

#### 3.3.2 Zielgruppe

Gemeinsame Merkmale der avisierten Bewohnerschaft sind: Aufgeschlossenheit, Qualitätsbewusstsein, Nachhaltigkeitsorientierung, Service- und Komfortorientierung und eine Affinität für urbane Lebens- und Arbeitsprozesse.

#### 3.3.3 Erzielbare Grundfläche

Im Wettbewerbsgebiet sollen ausschließlich freifinanzierte Wohneinheiten entstehen. Die einzelnen Gebäude haben unterschiedliche Grundflächen und Geschossigkeiten, daraus ergeben sich die nachfolgenden Zielwerte für die jeweiligen BGF:

	<b>Bruttogrundfläche aller Geschosse (BGF)</b>	<b>Grundfläche (gem. Vorentwurf)</b>
Gebäude 5	ca. 5.500 m <sup>2</sup> BGF	ca. 785 m <sup>2</sup>
Gebäude 6	ca. 4.700 m <sup>2</sup> BGF	ca. 785 m <sup>2</sup>
Gebäude 7	ca. 5.500 m <sup>2</sup> BGF	ca. 785 m <sup>2</sup>
Gebäude 8	ca. 3.500 m <sup>2</sup> BGF	ca. 585 m <sup>2</sup>
Gebäude 9	ca. 4.760 m <sup>2</sup> BGF	ca. 685 m <sup>2</sup>

Sämtliche aufgeführten Werte sind als Orientierungswerte zu verstehen. Die gesamte oberirdische BGF sollte den Wert von 24.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### 3.3.4 Wohnungsmix und ergänzende gewerbliche Nutzung

Folgender Wohnungsmix ist vorzusehen:

	<b>Größe (Wohnfl.)</b>	<b>maximal</b>	<b>Anteil</b>
1-Zi. WE	ca. 37 m <sup>2</sup>		15%
1,5- Zi. WE	ca. 40 m <sup>2</sup>		7,5%
2- Zi. WE	ca.- 43 m <sup>2</sup>		15%
2- Zi. WE	ca. 50 - 55 m <sup>2</sup>		17,5%
2,5-Zi. WE	ca. 60 -65 m <sup>2</sup>		10%
3 Zi. WE	ca. 72 - 75 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	30%
4 Zi. WE	ca. 110 m <sup>2</sup>		5%

Es sollte bei allen Wohnungstypen jeweils mindestens ein 1,60m breites Bett und ein 2,50 m breiter Schrank in das Schlafzimmer passen und dieses ca. 13.0 m<sup>2</sup> groß sein.

Alle Wohnungen sind mit einem HWR, 1-Zimmerwohnungen auch als integrierte Abstellmöglichkeit, von 1,5-3m<sup>2</sup> auszustatten.

Wohnungen ab 2,5 Zimmer sind mit Gäste-WC (2-3 m<sup>2</sup>) und Wohnungen > 90 m<sup>2</sup> mit einem Gäste-Duschbad (ca. 3-4 m<sup>2</sup>) auszustatten.

Als zusätzliche Nutzfläche sind im Gebäude 9 knapp 700 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

### 3.3.5 Energetische Zielsetzung

Insgesamt sollen in Stephani-Ost zukünftig Photovoltaik-Dachanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 200 kWp installiert werden. Der jährliche Stromertrag dieser Anlage sollte bei ca. 170.000 kWh im Jahr liegen, was dem Durchschnittsverbrauch von ca. 70 2-Personen-Haushalten entspricht. Aus dieser Zielsetzung leiten sich folgende Hinweise ab:

- Überschlägig 1.750 m<sup>2</sup> der Dachflächen sollten nach Möglichkeit mit Photovoltaikanlagen erschlossen werden. Auf Flachdächern und flach geneigten Dächern entsprechen Kombinationslösungen mit extensiver Dachbegrünung der Zielsetzung des Begrünungsortsgesetzes vom 14. Mai 2019.
- Bei Schrägdächern kann die Dachneigungen durch eine optimierte Sonnenexposition die Verwendung zusätzlicher Unterkonstruktionen unnötig machen.
- Geeignete PV-Ausrichtungen sind grundsätzlich:
  - 10° Ost/West PV-Belegung (Aufständigung) für Flachdächer
  - 20-30° Süd-Ausrichtungen bei schrägen Dächern
- Flachdächer können anteilig auch als ein Multifunktionsdach ausgestaltet werden. In der Kombination von intensiver Begrünung, Dachterrasse und lokaler Energieerzeugung ist die „5.Fassade“ zu aktivieren um Mehrwert für das Gebäude und Ihre Nutzer zu generieren. Die freie Begehung des Flachdaches ist über ein Treppenhaus & Lift zu realisieren.
- Die PV-Stromerzeugung als zentrales Element des Energiekonzeptes ist Teil der Quartiersidentität und muss daher nicht zwangsläufig versteckt werden. Eine anteilige PV-Aktivierung der (Süd)-Fassaden unter Berücksichtigung der gestalterischen Qualität ist daher nicht ausgeschlossen.

### 3.3.6 Grundrissliche Vorgaben in den Wohngebäuden

Alle Wohnungen müssen im Sinne der Technischen Baubestimmungen (Brem-LTB) vom 7. September 2015 (Brem.ABl. S. 1138) gem. Anlage 7.3/2 nach DIN 18040-2 barrierefrei konzipiert werden. Dies umfasst insbesondere die barrierefreie Planung für Flure außerhalb und innerhalb der Wohnung, Wohnräume, Küchen, mindestens einen Schlafraum und einen Sanitärraum.

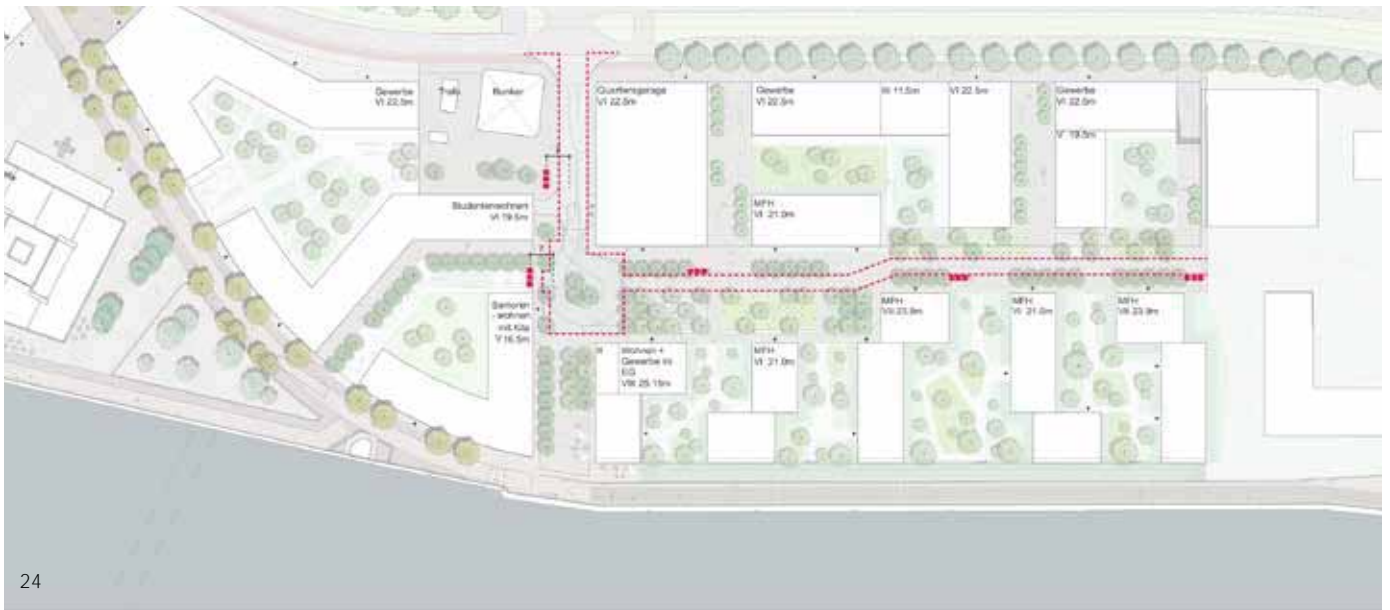
Das Gebäudekonzept soll zudem an geeigneter Stelle geschützte Abstellflächen für Kinderwagen und Kinderfahrzeuge sowie Rollatoren vorsehen, die niveaugleich auf der Eingangsebene liegen oder barrierefrei zugänglich sind. Aufzüge zur Aufnahme einer Krankentrage\* müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben.

### 3.3.7 Brandschutz/ Entfluchtung

Um eine hochwertige Freiraumplanung nicht den Erfordernissen der Feuerwehraufstellung zu opfern, hat sich der Vorhabenträger zur Errichtung von Sicherheitstreppe n bereiten erklärt. Die schlussendliche technische Ausgestaltung der Treppenräume ist in der späteren Genehmigungsphase zu

#### \* Brem LBO §39 (4)

Gebäude mit einer Höhe nach § 2 Absatz 3 Satz 2 von mehr als 10,25 m müssen Aufzüge in ausreichender Zahl und Größe haben. Dabei sind Räume im obersten Geschoss nicht zu berücksichtigen, die eine Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen im darunterliegenden Geschoss bilden. Mindestens einer der Aufzüge muss auch zur Aufnahme von Kinderwagen, Lasten, Krankentragen und Rollstühlen geeignet und von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie in allen Geschossen barrierefrei erreichbar sein.



■ je Container 2x2m    - - - - - Öffentliche Straße

24 / Vorgesehene Standorte für Unterflursam-  
melssysteme; SMAO

klären. Für dieses Wettbewerbsverfahren gelten die entsprechenden Regelungen des Bauprüfdienst 05/2012 der Stadt Hamburg (S.31 ff.), d.h. es sind auch außenliegende Sicherheitstreppe nräume zulässig. Diese Treppe nräume sind nicht über einen druckluftgespeisten Vorraum zu erreichen, sondern über offene, d.h. unmittelbar mit dem Außenraum in Verbindung stehende Gänge.

### 3.3.8 Grundrissliche Anforderungen der Nebenflächen

Die Hauseingänge und die Zugänge zu Treppen und Aufzügen sollen attraktiv und angemessen großzügig gestaltet werden. In jedem Gebäude sind ausreichend dimensionierte Technik bzw. Hausanschlussräume in geeigneter Lage nachzuweisen.

Pro WE ist ein externer Abstellraum mit ca. 3 m<sup>2</sup> Nutzfläche auszuweisen.

Hausanschluss- und sonstige Technikräume sind in plausibler Quantität und Lage vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass die Wärme- und Kälteversorgung über Nahwärme und Nahkälte erfolgt. Der Flächenbedarf für entsprechende Wärme- und Kälte-Übergabestationen liegt bei 15-20 m<sup>2</sup> pro Haus.

Auf Müllräume in den Erdgeschossen soll weitestgehend verzichtet werden.

Das Müllentsorgungskonzept sieht vor, dass an zentralen Punkten im Quartier Untergrundsammel-Container (Unterflursysteme) auf privatem Grund installiert werden, welche durch ein Spezialfahrzeug der Stadtreinigung entleert werden. Die Nutzung von Unterflurabfallbehältern setzt die Errichtung eines geeigneten Standplatzes voraus:

Für Stephani-Ost werden nach aktuellem Stand zwei Standorte für Unterflurbehälter mit je ca. 10 m<sup>2</sup> vorgehalten. Beide Unterflurbehälter liegen außerhalb des Wettbewerbsgebietes und sind somit nur indirekt in das Freiraumkonzept zu integrieren.

### **3.3.9 Technische und wirtschaftliche Anforderungen**

#### **Tageslichtversorgung**

Eine optimierte Tageslichtversorgung ermöglicht förderliche Wohn- bzw. Aufenthaltsqualitäten und reduziert zugleich den Kunstlichtbedarf. Demnach

ist eine hohe Tageslichtverfügbarkeit (z.B. durch: Orientierung der Nutzungen; Berücksichtigung max. Raumtiefen; Vermeidung innenliegender, unbelichteter Räume; angemessene Fensterflächenanteile und günstige Fensterpositionierung bzw. Sturzausbildung; angepasster Sonnenschutz) vorzusehen.

Die lichten Raumhöhen der Obergeschossetagen in den Wohngebäuden sollen 2,60 m betragen, die lichte Raumhöhe in den Erdgeschossen muss mindestens 3,00 m betragen. Im Rahmen der vorgegebenen Gesamthöhen der Gebäude sind im EG auch Geschosshöhen bis 5,5 m, bspw. für Atelierwohnungen mit internem Mazzaningeschoss, denkbar.

Für die gewerbliche Nutzung im EG von Gebäude Nr. 9 wird ein lichtetes Deckenmaß von 4,00 m vorgegeben.

#### **Raumklima / Hitzeschutz**

Die thermische Behaglichkeit und das Raumklima sind möglichst durch zusätzliche passive Maßnahmen (Bauweise, Speicherfähigkeit der Bauteile, ggf. Nachtauskühlung, hocheffizientes Sonnenschutzkonzept) zu optimieren.

#### **Flächeneffizienz**

Bei der Entwicklung der Gebäudekonzepte ist ein möglichst optimales Verhältnis der Nutzfläche (NF) zur Brutto-Grundfläche (BGF) anzustreben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Flächeneffizienz zu Zielkonflikten führen kann. Zu hohe Flächeneffizienzfaktoren implizieren geringe Verkehrsflächenanteile (z. B. enge Treppenräume und Flure) und wirken ggf. der gewünschten Barrierearmut bzw. kommunikationsfördernden Flächen und Räumen entgegen.

#### **Lebenszykluskosten**

Die Entwurfsbeiträge sollen ein optimiertes Verhältnis von Investitions- und Nutzungskosten anstreben. Bereits im Vorentwurf sind dabei insbesondere die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen, die Hüll- und Fensterflächen, die Dauerhaftigkeit gewählter Materialien und deren Reinigungsfreundlichkeit sowie die zu erwartenden Energiekosten zu berücksichtigen.

An einem Gebäude ist exemplarisch ein besonderer Fokus auf die Wirtschaftlichkeit zu richten. Unter Sicherung der architektonischen und energetischen Qualität sollen hier die Möglichkeiten bspw. baukonstruktiver Maßnahmen, konsequenter Flächeneffizienz, hoher Vorfertigungsanteile, Standardisierung etc. vorgestellt werden.

Der rationellen Erschließung und Entfluchtung der Gebäude ist im Abgleich mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

### **Baustoffe**

Die Auswahl von Baustoffen und Konstruktionen mit möglichst geringen Umweltwirkungen (Primärenergieinhalt bzw. „graue Energie“) bietet ein großes Potential zur Reduktion von Treibhausgasen.

Aus diesem Grund sollen mindestens drei der fünf Gebäude in Holz-Hybridbauweise konzeptioniert werden. Die Oberflächenbeschaffenheit (insbesondere der Gebäudehülle) sollte im Hinblick auf Durabilität, brandschutztechnische Aspekte und Gestaltungsanspruch ausgewählt werden.

### **3.3.10 Umgang mit Regenwasser und Starkregenvorsorge**

Die Bedingungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück sind gut. Dieses Potenzial für einen naturnahen Umgang mit Regenwasser ist, in Kombination mit der Anlage von intensiv begrünten Multifunktionsdächern und weiteren, „blau-grünen Infrastrukturen“ zur Förderung einer guten bioklimatischen Situation, zu heben. Die Maßnahmen der Regenentwässerung sind konzeptionell darzustellen.

Bei seltenen Starkregenereignissen, die im Zuge des Klimawandels zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit häufiger und intensiver auftreten werden, fällt Regenwasser an, das üblicherweise nicht über das zu errichtende Entwässerungssystem abgeleitet werden kann. Es ist konzeptionell darzustellen, in welchen Bereichen das Niederschlagswasser (mind. 30-jähriges Regenereignis) schadlos zwischengespeichert werden kann.

## **4 Verfahren**

### **4.1 Art des Verfahrens**

Das Verfahren wird als geschlossener, hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb gemäß § 3 Abs. 3 der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Es wurden zehn Büros zum Wettbewerb eingeladen. Die Preisvergabe für den hochbaulichen Teil erfolgt getrennt für die einzelnen Gebäude. Für den landschaftsarchitektonischen Teil erfolgt die Preisverleihung bezogen auf das gesamte Wettbewerbsgebiet. Das Preisgericht ist frei, einzelne Büros/ Arbeitsgemeinschaften mehrfach auszuzeichnen und die entsprechenden Konzeptionen zur Grundlage der weiteren Planung zu empfehlen.

Die Einbindung weiterer Fachplaner oder die Bildung von Arbeitsgemeinschaften mit einem zusätzlichen Architekturbüro steht den Teilnehmern frei, sofern das geladene Büro die Federführung übernimmt.

Das Verfahren hat einen Übereinstimmungsvermerk der AK Bremen unter der Registrierungsnummer 06/2020 erhalten.

Jeder Teilnehmer/ jede Arbeitsgemeinschaft darf nur mit einem Entwurf am Verfahren teilnehmen; Varianten sind unzulässig. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

## 4.2 Geforderte Leistungen

Folgende Leistungen sind im Rahmen des Wettbewerbs von den Teilnehmern zu erbringen:

### 4.2.1 Abgabeleistungen

- Lageplan des Wettbewerbsgebietes im Maßstab 1:500 als Dachaufsicht mit Eintragung der Geschossigkeit, Markierung der Gebäudezugänge, der jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie der Grundstruktur der Außenräume und von Fahrradstellplätzen
- Grundrisse im Maßstab 1:200 mit exemplarischen Raummöblierungen der EGs, der 1. OGs, evtl. abweichender Regelgeschosse und evtl. abweichender Dachgeschosse zum Nachweis der Flächenvorgaben (auch der WFR), der geforderten grundrisslichen Qualitäten und des Entfluchtungskonzepts
- Exemplarische Darstellung der einzelnen Wohnungstypen in der obigen Aussagetiefe hochgezogen auf 1:100
- Kolorierte Ansichten und zum Planverständnis erforderliche Schnitte der Gebäude im Maßstab 1:200
- UG Grundrisse im Maßstab 1:500 als Flächennachweis für die geforderten Nutzungen
- Schnitte durch das Plangebiet und die Gebäude mit Bezugshöhen NHN 1:200 soweit zum Verständnis der Positionierung und Höhenabwicklung von Gebäuden, Geschossebenen und Freiräumen sowie des Gebäudeaufbaus erforderlich
- Zwei perspektivische Darstellungen aus Augenhöhe zur Verdeutlichung der gestaltsprachlichen Intention; Standpunkt und Blickrichtung gem. nebenstehender Abbildung Nr. 25 [Perspektivstandort 1 steht exemplarisch für eine weserseitige Perspektive, Standort 2 ist verbindlich]
- Skizzenhafte Gesamtabwicklung der Silhouette des Wettbewerbsgebietes aus Richtung Weser im Maßstab 1:100 (mit der Aussagetiefe der Ansichten M 1:200)
- Ausgefülltes Formblatt Flächenberechnung
- Ausgefüllte Verfassererklärung
- Erläuterungstext (max. 2 Seiten)
- Modell im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Dachformen
- Datenträger mit allen plangraphischen Darstellungen als Einzeldateien als pdf mit einer Auflösung von 300 dpi und des Planblatts als pdf mit einer Auflösung von ebenfalls 300 dpi

Sämtliche plangraphischen Darstellungen sind auf vier Planblättern A0 im Hochformat unterzubringen. Alle Planblätter sind in zweifacher Ausfertigung als gerollte Papierexemplare einzureichen. Die der Vorprüfung vorbehaltenen Planblätter sind entsprechend kenntlich zu machen und sollten die wesentlichen Vermaßungen enthalten. Ansonsten sind sie inhaltsgleich zu den Präsentationsplänen auszuführen.

Die Planblätter sind folgendermaßen aufzuteilen:

1. Blatt: Lageplan 1:500, Perspektive 1, weserseitige Gesamtabwicklung, ggf. Schnitte
2. Blatt: Perspektive 2 und plangrafische Darstellungen zu Gebäude Nr. 9
3. Blatt plangrafische Darstellungen der Gebäude 8 und 7
4. Blatt plangrafische Darstellungen der Gebäude 6 und 5





## Beurteilungskriterien

### Städtebau und Architektur

- Gesamtwirkung des Quartiers mit besonderem Fokus auf die Wesersilhouette
- Gliederung und Adressierung der Baukörper
- Entwicklung einer angemessenen und qualitätvollen Architektur und Volumengestaltung
- Angemessene Offenheit und Privatheit der Erdgeschosse
- Grundrissqualitäten, Qualität und Angemessenheit der inneren Erschließung

### Freiraumplanung

- Eindeutigkeit der Zuordnung und Zonierung der Außenräume
- Differenziertes Angebot qualitätvoller und attraktiver Außenräume unter besonderer Beachtung nachbarschaftlicher Belange und der Windexposition
- Korrespondenz der Außen- / Innenräume und plausible Wegeführung
- Überzeugende Integration der Höhenanknüpfungspunkte
- attraktives und benutzerfreundliches Unterbringungskonzept für die erforderlichen Fahrradstellplätze
- Berücksichtigung der ökologischen Vorgaben (Verdunstung/Beschattung, Wasserretention, Überflutungsschutz, Biodiversität)
- Qualität des Begrünungskonzepts

### Energie, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

- Plausibler Nachweis der vorgesehenen Flächenorientierungswerte
- Wirtschaftlichkeit von Investitions- und Betriebskosten, insbesondere Erschließungs- und Entfluchtungs Aufwand
- Ressourcenschonung, Energieeffizienz, Hitzeschutz und erneuerbare Energien

### Formale Vorgaben

- Vollständige und fristgerechte Abgabe unter Wahrung der Anonymität

Der Lageplan und die Grundrisse sind zu Norden!

Zusätzliche, nicht geforderte Leistungen werden von der Bewertung ausgeschlossen.

### Rechnungsanschrift

Überseeinsel GmbH  
 Herrn Johannes Aderholz  
 Auf der Muggenburg 30  
 28217 Bremen

### Schriftlicher Antrag auf Rück- sendung der Unterlagen an:

BPW Stadtplanung  
 Osterorsteinweg 70/71  
 28203 Bremen  
 oder per E-Mail an:  
 wettbewerb@bpw-stadtplanung.de

#### 4.2.2 Hinweise zur Abgabe/ Anonymität

Die Wahrung der Anonymität obliegt den Teilnehmern. Rückschlüsse auf den Verfasser der Arbeit dürfen - mit Ausnahme der Verfassererklärung - nicht möglich sein. Dies gilt auch für den Fall einer persönlichen Abgabe!

Sämtliche Unterlagen sind mit einer sechsstelligen Kennzahl (max. zwei Zentimeter großen Ziffern) zu versehen. Auf den A1-Blättern sind diese zwingend in der rechten oberen Ecke zu platzieren.

Die unterschriebene Verfassererklärung ist in einem blickdichten, verschlossenen und ebenfalls mit der Kennzahl versehenen Umschlag einzureichen!

Planrollen, Versandtaschen etc. für die postalische Zustellung sind ebenfalls mit der gewählten Kennzahl zu versehen. Als Absender ist ausschließlich die Ausloberin einzutragen.

#### 4.3 Wettbewerbssumme und Rechnungsanschrift

Die ausgelobte Wettbewerbssumme beträgt für den hochbaulichen Teil 234.500 Euro netto und für den freiraumplanerischen Teil 15.000 € netto.

Alle teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften, die einen im Sinne der Auslobung vollständigen und prüfbareren Wettbewerbsbeitrag fristgerecht abgeben, erhalten ein Teilnahmehonorar von 12.500 € netto. Das Teilnahmehonorar wird aus der hochbaulichen Wettbewerbssumme generiert.

Damit verbleibt eine Preissumme von 122.000 € für den hochbaulichen Teil der Wettbewerbsaufgabe. Die hochbauliche Preisvergabe wird gebäudeweise vollzogen. Es ergeben sich folgende Preisstaffelung

Gebäude	1. Preis	2. Preis	3. Preis	Anerkennung
Gebäude 5	11.000 €	8.500 €	5.500 €	3.000 €
Gebäude 6	10.000 €	7.400 €	5.000 €	2.000 €
Gebäude 7	11.000 €	8.500 €	5.500 €	3.000 €
Gebäude 8	7.000 €	4.000 €	3.500 €	1.500 €
Gebäude 9	10.000 €	7.400 €	5.000 €	2.000 €

Folgende Aufteilung der Preissumme ist für den landschaftsarchitektonischen Teil der Wettbewerbsaufgabe vorgesehen:

1. Preis	6.000 €
2. Preis	4.500 €
3. Preis	3.000 €
4. Preis/ Anerkennung	1.500 €

Das Preisgericht ist nicht an diese Aufteilung der Preissummen gebunden und kann in einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung festsetzen.

Die Verfahrensteilnehmenden verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Auftraggeberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Die Preisgelder und Teilnahmehonorare können nach Versand des Protokolls unter der nebenstehenden Rechnungsanschrift als Honorarrechnung eingefordert werden.

#### **4.4 Eigentum und Urheberrecht**

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung bleibt den Verfahrensteilnehmern erhalten.

Die Ausloberin erhält das Recht, alle eingereichten Arbeiten ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen sowie eine Ausstellung aller Arbeiten durchzuführen. Die Namen der Verfasser und Mitarbeiter werden gemäß den Angaben der Verfassererklärung genannt.

Auf schriftlichen Antrag werden die Unterlagen der nicht gewürdigten Arbeiten kostenfrei an die Verfasser zurückgesendet. Der Antrag ist postalisch oder per E-Mail bis spätestens zum Abschluss der Ausstellung an nebenstehende Adresse zu stellen.

#### **4.5 Weiterbeauftragung**

Die Ausloberin wird, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, die Verfasser der jeweils zur Beauftragung empfohlenen Wettbewerbsarbeit mindestens mit der Bearbeitung der Leistungsphasen 2 bis 4 und Leitdetails beauftragen, sofern dem keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen.

Im Falle der weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des ausgezahlten Preisgeldes nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Beauftragung zugrunde gelegt werden kann.

Die Umsetzung ist zeitnah nach Erteilung des Baurechts vorgesehen.

## 4.6 Beteiligte

### 4.6.1 Teilnehmende Büros

Folgende Büros haben ihre Teilnahme zugesagt:

- Allmann Sattler Wappner, München
- eins:eins Architekten, Hamburg
- Felgendreher Olf Köchling, Bremen
- fsb FRENZ\_SCHWANEWEDEL\_BOLLMANN, Bremen
- Hild+K, München
- léonwohlhage, Berlin
- SAR Schröderarchitekten, Bremen
- Schenk Fleischhaker Architekten, Hamburg
- spengler wiescholak, Hamburg
- STEFAN FORSTER, Frankfurt

Die eingeladenen Büros haben, bspw. über die Bildung von Arbeitsgemeinschaften, in eigener Verantwortung die Qualifikation Landschaftsarchitekt in die Wettbewerbsbearbeitung beizubringen.

Die Bildung von berufsgruppeninternen Arbeitsgemeinschaften unter federführender Leitung jeweils eines der oben aufgeführten Architekturbüros ist zulässig, sofern jedes der Mitglieder die erforderliche Qualifikation Architekt über einen entsprechenden Kammereintrag nachweisen kann. Arbeitsgemeinschaften haben einen bevollmächtigten Vertreter aus den oben aufgeführten Büros als Ansprechpartner für das Projekt zu benennen.

Den Teilnehmern wird die Einbeziehung weiterer Fachplaner freigestellt. Vergabeversprechen für diese Fachplanungen erfolgen nicht.

### 4.6.2 Das Preisgericht

#### Fachpreisrichter und Stellvertretung

Prof. Jörn Walter, freier Stadtplaner	Martin Josst, DMAA
Karin Loosen, LRW Architekten u. Stadtplaner	Oliver Platz, gruppeomp
Prof. Iris Reuther, SKUMS	Georgia Wedler, SKUMS
Prof. Anna Lundqvist, Man MadeLand	Christoph Schonhoff, nsp

#### Sachpreisrichter und Stellvertretung

Dr. Klaus Meier Überseeinsel GmbH	Dr. Gernot Blanke, wpd AG
Kurt Zech	Joachim Linnemann
Dr. Dirk Kühling, SWAE	Dr. Bernd Hausteine, WFB
Johannes Aderholz, Überseeinsel GmbH	Jens Lütjen, Robert C. Spies

## Beratende

---

Khaled Hadidi, Robert C. Spies

---

Prof. Sabine Müller, SMAQ

---

Prof. Andreas Quednau, SMAQ

---

Daniela Kind, ARGUS

---

Christian Scheler, ARGUS

---

Ole Brennecke, WfB

---

Sven Jäger, WfB

---

Simone Geßner, SWAF

---

Jan-Niclas Döpkens, SKUMS

---

Fred Radder, SKUMS

---

Susanne Endrulat, SKUMS

---

Axel Mohr, SKUMS

---

Stefan Wittig, SKUMS

---

Katrin Schäfer, SKUMS

---

Michael Richts, SKUMS

---

Tobias Werner, Überseeinsel GmbH

---

Nicole Braun, BPW Stadtplanung

---

## Gäste

---

Falk Wagner, SPD

---

Thore Schäck, FDP

---

Robert Bücking, Bündnis 90/ Die Grünen

---

Ralf Schumann, Die Linke

---

Sylvia Neumeyer, CDU

---

Frank Magnitz, AfD

---

Thorsten Jahn, Beirat Walle

---

Ulrike Pala, Ortsamt West

---

## Verfahrensbetreuung

---

Jörn Ackermann, BPW Stadtplanung

---

Anna Kreuzer, BPW Stadtplanung

---

## 4.7 Ablauf des Verfahrens

### 4.7.1 Ausgabe der Unterlagen

Sämtliche Unterlagen werden ausschließlich in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die Freischaltung des Downloadbereichs und damit der Beginn des Bearbeitungszeitraums erfolgt am 03.07.2020. Die Zusendung des Links und des ggf. notwendigen Passworts erfolgt zeitnah im Vorfeld.

### 4.7.2 Preisrichtervorgespräch

Das Preisgericht wird sich am 09.07. um 14.00 Uhr konstituieren. Die Sitzung findet im Sitzungsraum 7 von wpd, Stephanitorsbollwerk 3 in 28217 Bremen statt. Der Termin wird als Videokonferenz organisiert. Eine persönliche Teilnahme der Fach- und Sachpreisrichtenden sowie der benannten Stellvertretungen ist wahlweise möglich.

### 4.7.3 Rückfragenkolloquium

Das Rückfragenkolloquium findet am 09.07.2020 um 15.00 Uhr ebenfalls als Videokonferenz statt. Eine entsprechende Einladung erhalten die Teilnehmenden im Vorfeld.

Die Teilnahme wird dringend empfohlen, ist jedoch nicht verpflichtend. Die Ergebnisse des Kolloquiums werden protokolliert. Das Protokoll wird den Teilnehmenden per E-Mail zugesendet und zusätzlich inhaltlich in den Rückfragenpool eingestellt.

Eine persönliche Teilnahme der Fach- und Sachpreisrichtenden sowie der benannten Stellvertretungen am Rückfragenkolloquium im Sitzungsraum 7 von wpd ist wahlweise möglich.

### 4.7.4 Rückfragenpool

Zur Sammlung und Beantwortung aller auftretenden Fragen wird auf der Homepage des Büros BPW Stadtplanung ein Rückfragenpool eingerichtet.

Hier sind die gestellten Fragen aller Teilnehmenden in chronologischer Reihenfolge sichtbar. Die Kommunikation zwischen den Teilnehmenden und der Ausloberin - vertreten durch das Büro BPW Stadtplanung - ist, mit Ausnahme des Kolloquiums, ausschließlich auf das Medium des Rückfragenpools begrenzt. Telefonische Anfragen werden nicht entgegengenommen.

Die schriftlichen Rückfragen sind per E-Mail zu richten an:

wettbewerb@bpw-stadtplanung.de

Die gestellten Rückfragen werden im Rückfragenkolloquium beantwortet. Sofern im Kolloquium einzelne Fragen nicht direkt beantwortet werden können, wird die Beantwortung zeitnah über den Rückfragenpool erfolgen.

### 4.7.5 Abgabe der Arbeiten

Die Abgabefrist für die Beiträge endet am 29.09.2020 (Poststempel oder anonyme Abgabe). Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Teilnehmenden sicherzustellen, dass der Wettbewerbsbeitrag bei Postversand spätestens am 30.09. bis 16:00 Uhr bei der Verfahrensbetreuung eintrifft.

Es ist sicherzustellen, dass die Unterlagen vollständig und ausschließlich an die nebenstehende Adresse abgegeben bzw. zugestellt werden.

**Zwingender Abgabeort während der Bürozeiten von 9.00 bis 16.00 Uhr) oder postalisch:**

BPW Stadtplanung  
Ostertorsteinweg 70/71  
28203 Bremen

Die Wahrung der Anonymität obliegt den Teilnehmern. Rückschlüsse auf den Verfasser der Arbeit dürfen - mit Ausnahme der Verfassererklärung - nicht möglich sein. Sämtliche Unterlagen sind mit der gleichen sechsstelligen Kennzahl zu versehen.

Bei Paket- und Kurierzustellung ist an Stelle des Absenders die Ausloberin einzutragen.

#### **4.7.6 Vorprüfung**

Die Vorprüfung findet vom 30.09. bis zum 23.10.2020 statt und erfolgt wertungsfrei. Die Koordination der fachlichen Vorprüfung sowie die Plausibilitätsprüfung der Flächen- und Raumangaben übernimmt das Büro BPW Stadtplanung.

Weitere Sachverständige unterstützen bei der Prüfung der verschiedenen Leistungsanforderungen. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden für die Preisgerichtssitzung in einem Vorprüfbericht zusammengefasst.

#### **4.7.7 Preisgerichtssitzungen**

Die Preisgerichtssitzung findet am 26.10.2020 ab 11.00 Uhr statt. Der Ort wird rechtzeitig bekannt gegeben.

Das Preisgericht entscheidet über eine Rangfolge der Arbeiten in Bezug auf die einzelnen Aufgaben und gibt Empfehlungen für die weitere Bearbeitung und Beauftragung. Unmittelbar nach der Sitzung erfolgt die Benachrichtigung aller Verfahrensteilnehmer über die Entscheidung.

Ergebnis und Verlauf der Preisgerichtssitzung werden in einem abgestimmten Protokoll festgehalten, welches allen Teilnehmenden zugestellt wird.

Die Einsatzplatten für das Massenmodell werden per Post zugestellt oder im Rückfragenkolloquium ausgeteilt.

## Anlagen

Nr.	Anlage	Dateiformat
1a	Plangrundlage	dwg/ pdf
1a	Höhenplan	pdf
2	Rahmenplan Überseeinsel	pdf
3a	Verkehrliche Voruntersuchung + vorlfg. Erschließungsplanung Neu Stephani	pdf
3b	Quartiersplanung Neu Stephani	pdf
4	Grundwasserpegel	pdf
5	Windexposition	pdf
6	Bauprüfdienst HH, 05/2012	pdf
7	Entwurf der Neufassung eines Kinderspielflächenortsgesetzes für die Stadtgemeinde Bremen (KSpOG HB)	pdf
8	Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdächern in der Stadtgemeinde Bremen	pdf
9a	Merkblatt für eine wassersensible Stadt- und Freiraumgestaltung in Bremen	pdf
9b	Weißbuch Stadtgrün	pdf
10a	Vordruck Flächen-Berechnungsbogen	xlsx
10b	Vordruck Verfassererklärung	pdf

## Terminübersicht

Freischaltung der Unterlagen	02.07.2020
Preisrichtervorgespräch	09.07.2020, 14:00 Uhr
Auftakt-/ Rückfragenkolloquium	09.07.2020, 15:00 Uhr
Abgabe	29.09.2020
Preisgerichtssitzung	26.10.2020, 11:00 Uhr
Ausstellung	November / Dezember 2020