

# UNGEWÖHNLICH WOHNEN Kids

## AUSLOBUNG

Hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb nach RPW

### Grundstück:

Gartenstadt-Werdersee,  
Baufeld G1 + G2,  
Bremen-Huckelriede



Betreut von:

**BPW** Stadtplanung

Ein Verfahren in Kooperation und unter der Schirmherrschaft von:

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



Freie  
Hansestadt  
Bremen

## Impressum

Auslober

GEWOBA AG Bauen und Wohnen  
Rembertiring 27  
28195 Bremen

Und in Kooperation mit und unter der Schirmherrschaft  
der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau  
(SKUMS) der Freien Hansestadt Bremen

Betreuung, Text, Redaktion und Layout

BPW Stadtplanung  
Baumgart Lemke Schleglmilch  
Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen  
[www.bpw-stadtplanung.de](http://www.bpw-stadtplanung.de)

Druck

bomhoff Druck, Bremen

Juni 2020

## Inhaltsverzeichnis

V E R F A H R E N S T E I L	1	Präambel	05
	2	Themenjahr ungewöhnlich wohnen III - Kinder in der Stadt	06
	2.1	Anlass und Ziel	06
	2.2	Themenjahr „uw Kids“	07
	2.3	Allgemeine Aufgabenstellung	08
	2.4	Grundstücke und Verfahrensarten	09
	2.5	Typologie Grundstücke/ Aufgabenstellungen	09
	3	Rahmenbedingungen des Verfahrens	12
	3.1	Auloberin	12
	3.2	Betreuung des Verfahrens	12
	3.3	Art des Verfahrens	12
3.4	Anlass und Ziel	13	
3.5	Preisgericht	13	
3.6	Teilnehmer*innen	14	
3.7	Vorprüfung	14	
3.8	Wettbewerbsunterlagen	14	
3.9	Wettbewerbsleistungen	15	
3.10	Beurteilungskriterien	16	
3.11	Termine und Verfahrensablauf	17	
3.12	Wettbewerbssumme, Weiterbeauftragung und Urheberrecht	18	
A U F G A B E N T E I L	4	Städtebaulicher Kontext	24
	4.1	Allgemein	24
	4.2	Gartenstadt Werdersee	24
	4.3	Vorgaben der Rahmenplanung	28
	4.4	Vorgaben des Bebauungsplans	33
	4.5	Vorgaben des Grünordnungsplans	35
	5	Aufgabenstellung	36
	5.1	Plangebietsabgrenzung	36
	5.2	Gestalterische Erwartungen	36
	5.3	Raumfunktionale Anforderungen	36
	5.4	Anforderungen an den Freiraum	42
5.5	Umgang mit Schalleintrag/ Lärmimmission	42	
5.6	Baukosten	42	
6	Terminübersicht	43	
7	Anlagen	43	



# ungewöhnlich wohnen Kinder in der Stadt

## 1 Präambel

Unter dem Titel „ungewöhnlich wohnen“ hat die GEWOBA in den Jahren 2011 (uw I) und 2013 (uw II) konkurrierende Verfahren mit dem Ziel durchgeführt Antworten in Städtebau und Architektur auf sich verändernde gesellschaftliche Strukturen zu finden und konzeptionelle Ansätze für die Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands zu ermitteln. Das dritte Verfahren in der Reihe „ungewöhnlich wohnen“ widmet sich dem Thema „Kinder in der Stadt“ - mit dem Kurztitel: „uw KidS“.

Im Rahmen unterschiedlicher konkurrierender Verfahren sollen Konzepte für kindgerechte Wohn- und Lebensräume auf fünf, sehr unterschiedlichen Grundstücken entwickelt werden. Die Bearbeitungsschwerpunkte der Verfahren variieren von der stadträumlichen Quartiersbetrachtung, über das Wohnumfeld bis hin zur Gebäudekonfiguration und Programmierung kindgerechter Wohnformate. Es geht darum, Ideen für ein kind- und familiengerechtes Lebensumfeld zu ermitteln, welches der heutigen Diversität familiärer Formen des Zusammenlebens entspricht.

In einem afrikanischen Sprichwort heißt es: „Um ein Kind aufzuziehen, braucht es ein ganzes Dorf.“ Die Fragestellung von uw KidS ist, wie lassen sich die Qualitäten dieses Dorfes in den urbanen Wohnungsbau implementieren, bzw. welche konzeptionellen Ansätze sind erforderlich, um ein kindgerechtes Wohnumfeld zu schaffen, das den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen entspricht und den Wohnungsbestand der GEWOBA in sinnvoller Art und Weise arrondiert.

## 2 Themenjahr ungewöhnlich Wohnen - Kinder in der Stadt

### 2.1 Anlass und Ziel

Die GEWOBA, der größte Wohnungsanbieter in Bremen, verfügt über einen Bestand von rd. 42.000 Mietwohnungen in Bremen selbst, aber auch in Bremerhaven und Oldenburg. Ein großer Teil der Wohnungen der GEWOBA ist in den 1950er und 1960er Jahren als Reaktion auf den Wohnungsmangel in der Nachkriegszeit entstanden, ca. 80 Prozent der GEWOBA-Bestände stammen aus dieser Zeit. Daraus resultieren viele ähnliche Siedlungsstrukturen mit einem hohen Anteil an Drei-Zimmer-Wohnungen, die dem demographischen Normalfall jener Zeit, einer vierköpfigen Familie, entsprachen. Bis heute sind die meisten dieser Quartiere durchaus intakt und viele bestehen durch eine außergewöhnliche große grünräumliche Qualität.

Aufgrund des demographischen Wandels haben sich in den Wohnungsbeständen der GEWOBA veränderte Bedarfe und Nachfragen ergeben, die zusätzlich abgebildet werden sollen. Aus diesem Grunde hat die GEWOBA unter dem Titel „ungewöhnlich wohnen“ in den Jahren 2011 (uw I) und 2013 (uw II) konkurrierende Verfahren mit dem Ziel durchgeführt, konzeptionelle Ansätze für die Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestands zu ermitteln. Die beiden genannten Vorgänger haben innovative Ergebnisse hervorgebracht. Einige der damaligen Entwürfe sind zwischenzeitlich realisiert und wurden mehrfach für das besondere Innovationspotenzial prämiert.

In dem ersten konkurrierenden Verfahren (uw I) aus dem Jahr 2011, sollten in einigen ausgewählten Quartieren der GEWOBA Stadtbausteine entwickelt werden, die als Impulsgeber mit neuen Wohnformen und flexiblen, insbesondere barrierefreien Grundrissen eine zukunftsgerechte Quartiersergänzung und Qualifizierung ermöglichen. Es waren solitärhafte Projekte als übertragbare Lösungen für die Innenentwicklung von Siedlungen der Nachkriegsmoderne gefragt.

In einem zweiten Verfahren (uw II) stand der Umgang mit dem Siedlungsbestand auf der Agenda. Dieses Mal sollten Erweiterungsbauten, Anbauten oder Aufstockungen für Siedlungen konzipiert werden, die an vielen typologisch ähnlichen Orten einsetzbar sein sollten. Es waren Bausteine gefragt, die im Ensemble wirken, die sich unspektakulär und selbstverständlich, aber dennoch kraftvoll in die bestehenden Strukturen einfügen.

Die GEWOBA hat mit neuen Wohnqualitäten und -angeboten, insbesondere auch aus den Ergebnissen der „ungewöhnlich wohnen“ I und II-Verfahren auf aktuelle Nachfragen reagiert. Die Quartiere wurden für die vorhandene Bewohnerschaft um barrierefreie Angebote ertüchtigt und für neue Bewohner fortgeschrieben. Darüber hinausgehend hat die GEWOBA in den letzten Jahren auch flankierende Angebote sozialer Infrastruktur, zum Beispiel Kindertagesstätten und Quartierszentren in ihre Neubauten integriert und somit den Aufgaben eines Quartiersanbieters Rechnung getragen.

In Deutschland leben 90 Prozent aller Kinder in der Stadt – 60 Prozent allein in Groß- und Mittelstädten. Das tradierte Bild der Familie, die mit ihren Kindern in die Vorstadt oder auf das Land zieht, entspricht längst nicht mehr überall der Wirklichkeit. Vor diesem Hintergrund ist der Aspekt der kinderfreundlichen und kindgerechten Stadt als Standortfaktor auch für die GEWOBA als bedeutender Wohnungsvermieter in Bremen relevant.

In Fortsetzung des Formats „ungewöhnlich wohnen“ soll mit der aktuellen Themenstellung

Kinder in der Stadt = uw KidS

nun nach Antworten in Städtebau und Architektur auf sich verändernde gesellschaftliche Strukturen gesucht werden, die den Betrachtungswinkel auf bzw. aus Kindersicht einnimmt.

## 2.2 Themenjahr „uw Kids“

Mit uw Kids soll das offene, kreative und bewährte Format „ungewöhnlich wohnen“ fortgeschrieben werden, um Vorschläge zur Schaffung kindgerechter Wohn- und Lebensräume auf städtebaulich durch sehr unterschiedliche Rahmenbedingungen geprägten Grundstücken zu generieren.

Ein Begleitverfahren aus Dialog, wissenschaftlichem Input und Austausch sowie moderierten Partizipationsprozessen mit Kindern wird den Ideenfindungsprozess einrahmen.

Anders als die beiden Vorgängerverfahren uw I und II sollen mit uw Kids unterschiedliche, für das jeweilige Grundstück geeignete Konkurrenzformate Anwendung finden. Dieses können RPW-Wettbewerbe ebenso sein, wie auch Dialogverfahren im Rahmen von Parallelbeauftragungen oder freie Konzeptverfahren, analog von uw I und II. Bei aller Unterschiedlichkeit in der Maßstäblichkeit und Bearbeitungstiefe werden alle konkurrierenden Wettbewerbsverfahren die Erweiterung

der Aufgabenstellung um den Betrachtungsraum von Kindern und dem Eingang dieses Themas in die Aufgabenstellung gemein haben.

Des Weiteren sollen bewährte Formate, wie z.B. der Bremer „Stadtdialog“, dazu genutzt werden, das Thema „Kinder in der Stadt“ mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten, wie z.B. „Stadträume von Kindern“, „Bauen für Kinder“, „Kindheit heute“ in der Öffentlichkeit zu positionieren.

In Folgeveranstaltungen nach Abschluss der Konkurrenzen besteht die Möglichkeit die Ergebnisse zu präsentieren, Bilanz zu ziehen und einzelne Themenbereiche zu vertiefen.

Die Konkurrenzen/ Wettbewerbe werden als mindestens drei, voneinander unabhängige Verfahren über das Themenjahr durchgeführt und mit thematisch unterstützenden Veranstaltungen flankiert.

## 2.3 Allgemeine Aufgabenstellung „Kinder in der Stadt“

Die Lebensbedingungen von Kindern in der Stadt, in Wohnumfeld wie Stadtraum, ist dramatischen Veränderungen unterworfen. Einfluss darauf haben unterschiedliche Faktoren, wie ein verstärkter Medienkonsum, der Verlust von Frei- und Bewegungsflächen in verdichteten städtischen Räumen, aber auch die Ängste von Eltern. Dies hat weitreichende Folgen für die Lebensqualität und für die Entwicklungschancen von Kindern: Bewegungsmangel, wenig Orientierung im und Identifikation mit dem Wohnumfeld oder fehlende soziale Erfahrungen mit Gleichaltrigen. Demgegenüber wird der Wert des freien Spiels von vielen Fachrichtungen betont. So ist etwa der Zusammenhang zwischen motorischer und kognitiver Entwicklung von der Umweltpsychologie nachgewiesen worden.

Wo spielen Kinder und bewegen sich, welche Anforderung an Sicherheit sind zu gewährleisten, welche Spielangebote aber auch Rückzugsmöglichkeiten müssen im Wohnumfeld, im Hausnahbereich, in Gebäuden und in der Wohnung geschaffen werden?

Im Rahmen der Wettbewerbsverfahren sollen Antworten auf die Fragestellungen nach Ort und Lage von kindgerechten Spiel- und Bewegungsräumen, also Kinderräumen, ebenso beantwortet werden, wie deren qualitative Eigenschaften sowohl im Wohnumfeld, in der Hausgemeinschaft aber auch in der Wohnung selbst. Die städtebauliche und freiraumplanerische Betrachtung soll ebenso Gegenstand des Verfahrens werden, wie auch die Konzeption besonderer Wohnungsangebote bzw. -zuschnitte.

Kinderräume sind vielfältig und vielschichtig, sie reichen beispielsweise von normierten Spielplätzen bzw. -orten bis hin zu unbekanntem, verwunschenen Plätzen oder Räumen.

Kinderräume können dabei vereinfacht in „Räume für Kinder“ und „Räume der Kinder“ differenziert werden. Das Thema „Räume für/ der Kinder“ ist ein wesentlicher Teil der Aufgabenstellung. Räume für/ der Kinder sollen auf Freiräume, sowohl im Wohnumfeld, also Nahbereich, wie auch im Quartier bzw. Stadtteil, also im peripheren Raum, wie auch auf Gebäude bzw. die eigene Wohnung bezogen werden.

Neben der qualitativen Auseinandersetzung mit dem Thema Räume für/ der Kinder sieht die GEWOBA es als Quartiersanbieterin und Bauherrin, als eine ihrer Kernaufgabe an, Familien und Kindern geeignete Wohn- und Lebensräume anzubieten. Das Spektrum der von Familien nachgefragten Wohnungen hat sich in den letzten Jahren gemäß der sich diversifizierenden Familienformen aufgefächert. Einpersonenhaushalte nehmen zu und es finden vermehrt auch größere Familien zusammen. Patchwork-Familien zum Beispiel mit mehr als zwei Kindern, aber auch Alleinerziehende mit Kindern, für die spezielle Angebote geschaffen werden müssen, bilden ein spezielles Nachfrageangebot.

Im Rahmen der Konkurrenzen/ Wettbewerbe soll das Wohnangebot der GEWOBA für Familien fortgeschrieben werden. Darüber hinaus werden Vorschläge für neue „ungewöhnliche“, besonders auf die Bedürfnisse von Kindern ausgerichtete Wohnmodelle erwartet, die auf Gemeinschaft und informelle, gegenseitige Unterstützung abzielen. Modelle, die im genossenschaftlichen Bauen oder von Baugemeinschaften im Eigentumssektor bereits erfolgreich umgesetzt werden, im Segment des Mietwohnungsbaus aber noch Pioniercharakter haben und einer spezifischen Herangehensweise bedürfen.



## 2.4 Grundstücke und Verfahrensarten

Die GEWOBA hat fünf Grundstücke ausgewählt, die jeweils von unterschiedlichen Wettbewerbsteilnehmern unter Berücksichtigung des Schwerpunktthemas „Kinder in der Stadt“ und der grundstücksspezifischen Aufgabenstellung in mindestens drei unterschiedlichen und eigenständigen Verfahren zu bearbeiten sind.

Verfahren	Grundstücke	Städtebauliches, zweistufiges Dialogverfahren nach RPW	Realisierungswettbewerb nach RPW	Konzeptstudien analog „uw I+II“
I)	Hafenkante	x		
II)	Gartenstadt Werdersee		x	
III)	Rübekamp			x
	Bgm.-Reuter-Straße			x
	Lüssumer Heide			x

## 2.5 Typologie Grundstücke/ Aufgabenstellungen:

### I) Hafenkante , Überseestadt, Bremen-Walle

Das Grundstück „Hafenkante Baufeld 11 b“ umfasst rd. 4.500 m<sup>2</sup> und ist Teil des zentrumsnahen Stadtentwicklungsgebiet „Überseestadt“ mit rd. 300 ha, welches sich durch eine Mischung aus historisch gewachsenen Gewerbe-/ Hafenstrukturen und modernen Lebens- und Arbeitswelten auszeichnet. Aufgabenstellung mit städtebaulichem Schwerpunkt.

### II) Gartenstadt-Werdersee, Bremen-Neustadt, Ortsteil Huckelriede

Die zwei benachbarten Grundstücke der Baufelder G1 + G2 mit einer Fläche von insgesamt rd. 3.600m<sup>2</sup> liegen im Norden des Neubaugebiets Gartenstadt-Werdersee vor dem Deich zum Werdersee. In Huckelriede entsteht hier auf ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche ein rd. 15,6 ha großes Neubaugebiet mit knapp 600 neuen Wohneinheiten. Aufgabenstellung mit hochbaulichem Schwerpunkt.

### III) 3 Quartiere/ Grundstücke

Universale Aufgabenstellung  
Städtebau - Hochbau - Wohnumfeld

- Bürgermeister-Reuter-Straße, Bremen-Vahr Wohnquartier beidseitig der Bürgermeister-Reuter-Straße mit Geschosswohnungsbauten der Nachkriegsmoderne.
- Lüssumer Heide, Bremen-Lüssum Wohnquartier der siebziger Jahre mit rd. 220 Wohneinheiten in drei- bis viergeschossiger Zeilenbauweise beidseitig der Ringstraße Lüssumer Heide in Bremen-Nord.
- Rübekamp, Bremen-Walle Optionale Schulerweiterungsfläche zwischen Schulzentrum, Geschosswohnungsbauten und Bahntrasse, die für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht.



VERFAHRENSTEIL

## 3 Rahmenbedingungen

### 3.1 Ausloberin

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen  
Rembertiring 27  
28195 Bremen  
Ansprechpartnerin: Corinna Bühring  
Mail: buehring@gewoba.de

In Kooperation mit und unter der Schirmherrschaft der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) der Freien Hansestadt Bremen

### 3.2 Betreuung des Verfahrens

BPW Stadtplanung  
Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen  
Ansprechpartner\*in: Anna Kreuzer/ Jörn Ackermann  
Email: kreuzer@bpw-stadtplanung.de/ ackermann@bpw-stadtplanung.de

### 3.3 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als geschlossener hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb gemäß § 3 Abs. 3 der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Das Verfahren ist unter der Registriernummer 02/2020 bei der Architektenkammer Bremen eingetragen.

Die Anzahl der Teilnehmer\*innen soll bis zu sechs Büros umfassen. Jede\*r Teilnehmer\*in/ jede Arbeitsgemeinschaft darf nur mit einem Entwurf am Verfahren teilnehmen, Varianten sind unzulässig.

Für die erfolgreiche Bearbeitung ist zwingend die Qualifikation „Architekt\*in“ für den hochbaulichen und „Landschaftsarchitekt\*in“ für den freiraumplanerischen Teil der Aufgabenstellung über den entsprechenden Kammereintrag nachzuweisen. Bei der Bildung von Arbeitsgemeinschaften liegt die Federführung beim Architekten. Die Beteiligung weiterer Fachplaner\*innen ist freigestellt.

Gegenstand des Wettbewerbs sind zwei benachbarte Plangrundstücke in der Gartenstadt Werdersee in Bremen Huckelriede, die jeweils mit Geschosswohnungsbauten für gefördertes, preisgebundenes Wohnen und einem gemeinsamen Freiflächenkonzept beplant werden sollen.

## 3.4 Anlass und Ziel des Verfahrens

Bremen hat seit einigen Jahren einen zunehmenden Bedarf an Wohnraum. Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen sind zur Genüge vorhanden. Was fehlt sind die sehr kleinen und sehr großen Wohnungen sowie auf besondere Zielgruppen – Alleinerziehende, Familien mit mehreren Kindern, Patchworkfamilien und Singles – zugeschnittene Wohngrundrisse.

Unter dem Projektnamen „Gartenstadt Werdersee“ entsteht im Ortsteil Huckelriede auf einer der größten Wohnbauentwicklungsflächen Bremens ein neues Quartier. Auf einer ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche entsteht ein rd. 15,6 ha großes Neubaugebiet. Mindestens 25% der rund 590 geplanten Wohneinheiten haben dabei im geförderten Wohnungsbau zu entstehen.

Die Ausloberin (GEWOBA) veranstaltet für zwei benachbarte Grundstücke in der Gartenstadt Werdersee, die beiden Baufelder G.1 und G.2 mit einer Fläche von insgesamt etwa 3.600m<sup>2</sup> und einer BGF von insgesamt etwa 4.700 m<sup>2</sup>, einen hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb.

Unter der Überschrift „Kinder in der Stadt“ werden innovative und kreative Lösungen und Ansätze gesucht, die Gemeinschaft neu definieren und auf die differenzierten Lebensentwürfe und -konzepte von Familien eingehen. Dies soll sich sowohl im Freiraum sowie in den Wohngrundrissen widerspiegeln. Sämtliche auf den zwei Grundstücken geplante Wohneinheiten sollen nach der Wohnbauförderrichtlinie geplant und realisiert werden.

## 3.5 Preisgericht

### 3.5.1 Fachpreisrichter\*innen

- Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin, SKUMS
- Prof. Christa Reicher, Architektin + Stadtplanerin, RWTH Aachen
- Dirk Christiansen, Landschaftsarchitekt, BGMR
- Martin Paßlack, Leitung Neubau + Stadtentwicklung, GEWOBA

### 3.5.2 Stellvertretende Fachpreisrichter\*innen

- Axel König, SKUMS
- Johannes Böttger, Landschaftsarchitekt, urbane-gestalt, ständig anwesend
- Matthias Rottmann, Stadtplaner + Architekt, De Zwarte Hond, ständig anwesend
- Corinna Bühring, Architektin, GEWOBA

### 3.5.3 Sachpreisrichter\*innen

- Peter Stubbe FRICS, Vorstandsvorsitzender, GEWOBA
- Prof. Julia Lossau, Humangeographin, Uni Bremen
- N.N., PGW Beteiligungs GmbH

### 3.5.4 Stellvertretende Sachpreisrichter\*innen

- Heike Binne, Dipl. Sozialpädagogin
- Manfred Corbach, GEWOBA

### 3.5.5 Berater\*innen/ Sachverständige

- Markus Borgelt, SKUMS
- Thomas Czekaj, SKUMS (Koordinierungsstelle für Bau- und Mietgemeinschaften)
- Jan-Niclas Döpkens, SKUMS
- Kirsten Held, SKUMS
- Weitere (N.N.)

### 3.5.6 Gäste

- Annemarie Czichon, OA Neustadt/ Woltmershausen
- Sprecher\*in Bauausschuss Neustadt oder anderes Beirats- oder Ausschussmitglied (N.N.)

## 3.6 Teilnehmende Büros

Folgende Büros wurden angefragt und haben ihre Teilnahme am Verfahren erklärt, eine Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt\*innen wird vorausgesetzt:

- bogevischs buero, München
- Florian Krieger, Darmstadt
- post welters + partner, Dortmund
- SCHRÖDER ARCHITEKTEN, Bremen
- Haslob Kruse und Partner, Bremen
- graefe schonhoven architekten, Bremen

## 3.7 Vorprüfung

Die Gesamtkoordination der Vorprüfung erfolgt durch BPW Stadtplanung und wird von Anna Kreuzer und Jörn Ackermann in Zusammenarbeit mit Vertreter\*innen der Ausloberin sowie der SKUMS durchgeführt. Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige oder Vorprüfer \*innen zu benennen.

## 3.8 Wettbewerbsunterlagen

1	Plangrundlage des Plangebietes	.dwg
2	Städtebaulicher Entwurf Lageplan	.pdf
3	Bebauungsplan 2542 – Planzeichnung und textl. Festsetzung + Begründung	.pdf
4	Verkehrsanlagen + Grünflächen	.pdf
5	Gestaltungshandbuch – De Zwarte Hond	.pdf
6	Grünordnungsplan - urbanegestalt	.pdf
7	Technische Richtlinien zum Wohnungsbauförderprogramm	.pdf
8	Vordruck Berechnungsbogen / Flächenübersicht	.xls
9	Vordruck Verfassererklärung	.pdf
10	360°-Bilder	
11	Dokumentation der begleitenden Beteiligung „Kinder in der Stadt“	
12	Literaturliste zu „Kinder in der Stadt“	.pdf
13	Anlagenverzeichnis	.pdf

## 3.9 Wettbewerbsleistungen

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

- Lageplan M 1:1000 zur Darstellung der neuen Bebauung im städtebaulichen Kontext der nördlichen Gartenstadt Werdersee und der angrenzenden Bestandsbebauung der Nachbarschaft im Osten (mit Darstellung der Dachformen, Abgrenzungen gem. Abb. 9 Ausschnitt Rahmenplan auf Seite 29)
- Erdgeschossgrundrisse im Kontext der Freiraumplanung mit Darstellung der wesentlichen Gestaltungsprinzipien, Begrünungskonzept, freiraumplanerisches Möblierungskonzept, Darstellung der Raumzonen (öffentl., privat, halbprivat) sowie Grundstücksgrenzen M 1:200
- Alle Grundrissebenen M 1:200
- Zusätzliche exemplarische Grundrisse der wesentlichen Wohnungstypologien M 1:100 (Detailierungsgrad 1:200)
- Schnitte M 1:200 soweit zum Planverständnis erforderlich
- Kolorierte Ansichten M 1:200 aller Gebäudeseiten (G.1 und G.2)
- Einfaches Arbeitsmodell M 1:500 auf gelieferter Einsatzplatte
- Perspektivische Darstellung der Wohnbebauung und der Freiraumsituation Baufeld G.1 vom Anni-Albers-Park aus Augenhöhe, zur Darstellung des Charakters der Architektur und der Raumwirkung am Übergang zum Landschaftsraum des Werdersees
- Perspektivische Darstellung der Wohnbebauung und der Freiraumsituation auf Baufeld G.2 aus Augenhöhe, zur Darstellung des Charakters der Architektur und der Raumwirkung zur Ringstraße/ Loop (Lida-Gustava-Heymann-Straße).

### 3.9.1 Formale Leistungen

- Berechnungsbogen
- Erläuterungstext (max. 2 Seite DIN A4)
- Verzeichnis über die eingereichten Unterlagen
- Unterschriebene Verfassererklärung der Arbeitsgemeinschaft

### 3.9.2 Aufteilung der Planblätter

Der Umfang der zeichnerischen/grafischen Arbeiten darf drei DIN A0 Blätter im Hochformat nicht überschreiten.

Folgende Aufteilung wird empfohlen: Das erste Planblatt ist dem Lageplan im Maßstab 1:1000, zur Darstellung des Freiraumkonzepts sowie begleitender Darstellungen, Konzeptskizzen und Erläuterungen vorbehalten.

Das zweite Planblatt ist sämtlichen für das Baufeld G.1 erforderlichen Planzeichnungen sowie der dazugehörigen perspektivischen Strichskizze (40 cm x 40 cm) vorbehalten.

Das dritte Planblatt ist sämtlichen für das Baufeld G.2 erforderlichen Planzeichnungen sowie der dazugehörigen perspektivischen Strichskizze (40 cm x 40 cm) vorbehalten.

Alle Planblätter sind in zweifacher Ausfertigung als gerollte Papierexemplare einzureichen. Zusätzlich

sind Verkleinerungen in 1-facher Ausfertigung in DIN A3 / farbig abzuliefern. Der für die Vorprüfung bestimmte Plansatz ist entsprechend kenntlich zu machen und sollte die wesentlichen Vermaßungen enthalten.

### 3.9.3 Digitale Daten

Alle Unterlagen, mit Ausnahme der Verfassererklärung, sind weiterhin in digitaler Form auf einem Datenträger abzugeben. Alle Dateien sind eindeutig zu benennen und dürfen keinen Hinweis auf den Verfasser zulassen.

Textliche Unterlagen sind dabei im pdf- und docx-Format abzuspeichern. Die Planblätter sind als pdf-Dateien mit einer Auflösung von 150 dpi beizufügen.

Sämtliche Einzeldarstellungen sowie die Perspektiven sind zusätzlich einzeln als pdf- oder jpg-Dateien mit einer Auflösung von 300 dpi einzureichen und eindeutig – aber ohne Hinweis auf die Verfasser – zu benennen.

### 3.9.4 Anonymität

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 einer sechsstelligen Kennzahl (max. zwei Zentimeter große Ziffern) zu versehen. Diese ist auf den DIN A0-Blättern zwingend in der rechten oberen Ecke zu platzieren. Die unterschriebene Verfassererklärung ist in einem 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 die Ausloberin einzutragen.

## 3.10 Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Lösungsvorschläge werden nach den folgenden grundsätzlichen Kriterien bewertet (ohne Rangfolge):

### 3.10.1 Architektur und Gestaltsprache

- Städtebauliche Einbindung und Adressbildung
- Entwicklung einer angemessenen und qualitätsvollen Architektur im Sinne der formulierten Grundidee einer modernen Interpretation der Gartenstadt
- Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch

### 3.10.2 Raumfunktionen und Konzept

- Zielgruppenorientiertes und vielfältiges Wohnangebot, besondere Eignung für Familien und Kinder, Wohnwert
- Umsetzung des vorgegebenen Wohnungsmixes
- Erfüllung und Umsetzung der raumfunktionalen Vorgaben

### 3.10.3 Freiraumplanung

- Gestalterische und funktionale Qualität in Hinblick auf den Themenschwerpunkt Kinder in der Stadt
- Plausibles Begrünungs- und Möblierungsgesamtkonzept für beide Baufelder
- Berücksichtigung der Angaben aus dem Grünordnungsplan (GOP)

### 3.10.4 Normative Umsetzbarkeit

- Einhaltung der Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans
- Wirtschaftlichkeit, technische und konstruktive Umsetzbarkeit

### 3.10.5 Formalleistungen

- Vollständige und fristgerechte Abgabe unter Wahrung der Anonymität



## 3.11 Termine und Verfahrensablauf

### 3.11.1 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 03.06.2020., 12:00. Die Zusendung des Links und des ggf. notwendigen Passworts erfolgt zeitnah im Vorfeld.

Der Versand der Modelleinsatzplatten erfolgt bis zur Kalenderwoche 25.

### 3.11.2 Preisrichtervorgespräch

Das Preisrichtervorgespräch findet am 18.06.2020, ab 10:30 Uhr statt, aufgrund der aktuellen Situation zur Coronapandemie als Videokonferenz. Die Einwahldaten werden rechtzeitig mitgeteilt.

### 3.11.3 Rückfragenpool und -kolloquium

Zur Sammlung und Beantwortung aller auftretenden Fragen, nur im Voraus des Kolloquiums, wird auf der Homepage des Büros BPW Stadtplanung ein Rückfragenpool eingerichtet, der ab dem 03.06.2020 gepflegt wird. Hier sind die gestellten Fragen aller Teilnehmer in chronologischer Reihenfolge sichtbar.

Die schriftlichen Rückfragen sind bis spätestens 17.06.2020 per E-Mail zu richten an:

wettbewerb@bpw-stadtplanung.de

Das Rückfragenkolloquium findet am 18.06.2020 als Videokonferenz im Anschluss an das Preisrichtervorgespräch statt. Die Teilnehmer\*innen halten sich ab 11:00 Uhr zur Einwahl bereit. Sie werden dann per Email zur Einwahl aufgefordert und erhalten die Zugangsdaten. Die Anwesenheit mindestens eines Vertreters der beteiligten Büros wird empfohlen, ist jedoch keine zwingende Vorgabe. Am 16.06., 10:00 Uhr wird die Einwahl getestet, die Teilnahme an dieser Technikprobe ist für die Teilnehmer\*innen der Videokonferenz am 18.06. verpflichtend.

Die Ergebnisse des Kolloquiums werden protokolliert. Das Protokoll wird den Teilnehmer\*innen per E-Mail zugesendet und zusätzlich in seinen Inhal-

ten in den Rückfragenpool eingestellt. Die Kommunikation zwischen den Teilnehmer\*innen und der Ausloberin – vertreten durch das Büro BPW Stadtplanung – ist, mit Ausnahme des Kolloquiums, ausschließlich auf das Medium des Rückfragenpools begrenzt.

### 3.11.4 Abgabe der Arbeiten

Die Abgabefrist für die Arbeiten endet am 02.09.2020 um 14:00 Uhr. Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Büros sicherzustellen, dass der Wettbewerbsbeitrag spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der gesetzten Frist bei der Verfahrensbetreuung eintrifft.

Zwingender Abgabeort (während der üblichen Bürozeiten von 9.00 bis 17.00 Uhr) oder postalisch ist:

BPW Stadtplanung „uw KidS GWS G.1+G.2“  
Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen

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

Die Wahrung der Anonymität obliegt den Teilnehmer\*innen. 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 Adresse der Ausloberin einzutragen.

### 3.11.5 Abgabe Arbeitsmodell

Die Abgabe für die Arbeitsmodelle endet am 09.09.2020 um 14:00 Uhr. Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Büros sicherzustellen, dass der Wettbewerbsbeitrag spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der gesetzten Frist bei der Verfahrensbetreuung eintrifft. Ansonsten gelten die oben genannten Hinweise zum Abgabeort und zur Wahrung der Anonymität.

### 3.11.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung findet im Zeitraum vom 04.09 bis 28.09.2020 statt und erfolgt wertungsfrei.

Die Koordination der fachlichen Vorprüfung und Gegenüberstellung übernimmt das Büro BPW Stadtplanung. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Vorprüfbericht zusammengefasst, der ausschließlich dem Preisgericht zur Verfügung gestellt wird.

### 3.11.7 Preisgerichtssitzung

Die Jurysitzung findet am 30.09.2020 ab 10.30 Uhr statt. Es wird rechtzeitig bekanntgegeben, ob diese als Präsenzveranstaltung oder aufgrund der Coronapandemie ebenfalls als Videokonferenz durchgeführt werden wird.

Das Preisgericht entscheidet über eine Rangfolge der Arbeiten und gibt Empfehlungen für die weitere Bearbeitung und Beauftragung. Unmittelbar nach der Preisgerichtssitzung erfolgt die Benachrichtigung aller Verfahrensteilnehmer\*innen über die Entscheidung des Preisgerichtes.

Das Ergebnis und der Verlauf der Preisgerichtssitzung werden in einem abgestimmten Preisgerichtsprotokoll festgehalten, welches allen Teilnehmer\*innen nach Beendigung des Verfahrens zugestellt wird.

### 3.11.8 Hinweise

Eine Dokumentation des Themenjahrs nach Abschluss der drei Verfahren ist geplant.

## 3.12 Wettbewerbssumme, Weiterbeauftragung und Urheberrecht

### 3.12.1 Wettbewerbssumme

Die ausgelobte Wettbewerbssumme beträgt 55.000€ netto.

Alle Teilnehmer\*innen/ Arbeitsgemeinschaften, die eine im Sinne der Auslobung vollständige Leistung einreichen, erhalten ein Teilnehmehonorar in Höhe von 5.000 € netto.

Folgende Verteilung der Preissumme / des Preisgeldes ist vorgesehen:

1. Preis 10.000 €
  2. Preis 7.500 €
  3. Preis 5.000 €
- Anerkennung 2.500€

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

Die Verfahrensteilnehmenden verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Auftraggeberin die Ressourcen für eine unverzügliche Bearbeitung, Durchführung und Fertigstellung bereitzustellen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Realisierung des Bauvorhabens zu den in Kapitel 5.6 aufgeführten Baukosten der Kostengruppen 300, 400 und 500.

Die Preisgelder können nach Versand des Protokolls als Honorarrechnung eingefordert werden. Der Prozess der Rechnungsbearbeitung erfolgt bei der GEWOBA vollständig digitalisiert. Bitte erstellen Sie für Ihre Rechnung eine E-Mail und senden diese an:  
rechnungseingang@gewoba.de

Bitte vermerken Sie auf der Rechnung folgende Informationen:  
Projekt: Wettbewerb uw KidS, G1-G2  
zu Händen Corinna Bühring

Hinweis: Jegliche Informationen sind auf dem Rechnungsdokument zu hinterlegen, da lediglich die Anlage der E-Mail verarbeitet wird. Hinweise, Informationen, Anmerkungen etc. direkt in der E-mail können nicht berücksichtigt werden.

### 3.12.2 Weiterbeauftragung

Die Ausloberin sucht über dieses Wettbewerbsverfahren das stimmigste hochbauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzept. Sie beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, die Vergabe der Leistungen der Objektplanung gemäß HOAI im Leistungsbild Gebäude und im Leistungsbild Freianlagen bis Leistungsphase 4 zzgl. ausgesuchter Leitdetails.

Dem Preisgericht steht es frei, die hochbauliche Vergabeempfehlung für die beiden Gebäude getrennt zu vergeben. In diesem Fall ist das freiraumplanerische Gesamtkonzept eines der beiden gleichrangig empfohlenen Hochbaukonzepte zur Realisierung zu empfehlen.

Für den Fall des Nichtzustandekommens einer vertraglichen Einigung mit dem Erstplatzierten oder bei gleichrangigen Platzierungen werden Verhandlungsgespräche mit allen anderen Preisträger\*innen bzw. den gleichrangigen platzierten Teilnehmer\*innen geführt.

Im Falle einer Weiterbeauftragung 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. Grundlage einer Beauftragung ist die aktuelle HOAI.

Die Weiterführung der entsprechenden Planung ist für das Jahr 2021 vorgesehen. Die ausgewählten Verfasser\*innen verpflichten sich im Falle einer Beauftragung zur Übernahme der Bearbeitung.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens auf, ist die Ausloberin berechtigt – unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft – ein oder mehrere Mitglied/er der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

### 3.12.3 Eigentum und Urheberrecht

Alle eingereichten Unterlagen der mit einem Preis gewürdigten Arbeiten gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Das Urheberrecht, einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung, bleibt den Verfahrensteilnehmern erhalten.

Die Ausloberin erhält das Recht zur vollständigen Ausstellung aller Arbeiten und zur Verwendung des Plan- und Datenmaterials zum Zwecke der Verfahrensdokumentation. Weiterhin ist sie berechtigt alle eingereichten Arbeiten ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser\*innen und Mitarbeiter\*innen werden dabei genannt.

Auf schriftlichen Antrag werden die Unterlagen der nicht gewürdigten Arbeiten kostenfrei an die Verfasser\*innen zurückgesendet. Der Antrag ist postalisch oder per E-Mail bis vier Wochen nach Preisgerichtssitzung zu stellen. Nicht fristgerecht zurückgeforderte Planunterlagen werden nach Fristablauf entsorgt.

Abb. 1 nächste Seite, links: Luftbild Gartenstadt Werdersee  
Quelle: GEWOBA

Abb. 2 nächste Seite, rechts oben: Luftbild Gartenstadt Werdersee mit Blick auf Werdersee  
Quelle: GEWOBA

Abb. 3 nächste Seite, rechts unten: Luftbild Gartenstadt Werdersee Bauarbeiten  
Quelle: GEWOBA







AUFGABENTEIL

## 4 Städtebaulicher Kontext

### 4.1 Allgemein

#### 4.1.1 Wohnungspolitische Zielsetzung der Stadt Bremen

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat sich im Rahmen der Wohnungsbauoffensive zum Ziel gesetzt, verstärkt Wohnbauflächen im Innenbereich bereitzustellen. Der Gartenstadt Werdersee

kommt dabei als Pilotprojekt des Bremer Bündnisses für Wohnen eine herausragende Rolle zu.

Die Bremische Wohnungspolitik hat zum Ziel, Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten. Bezahlbare und gute Wohnungen sind dafür eine Grundvoraussetzung.

### 4.2 Gartenstadt Werdersee

Unter dem Projektnamen „Gartenstadt Werdersee“ wird die planerische Vorbereitung eines ca. 15,6 ha großen Quartiers im Osten des Huckelrieder Friedhofs seit ca. vier Jahren intensiv betrieben.

Die GEWOBA AG Wohnen und Bauen entwickelt hier gemeinsam mit der Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee GmbH & Co. KG (PGW) in den nächsten Jahren ein neues Wohnquartier.

Mit dem gewählten Projekttitel sind besondere Erwartungen an die Architektur- und Freiraumqualität, die öffentlichen Räume sowie an die Quartiere und die Nachhaltigkeit der neuen Gartenstadt Werdersee verbunden. Bei der Entwicklung des neuen Quartiers zu einem durchgrünten Wohnstandort soll eine Mischung der Wohnungsformen und Gebäudetypen sowie die Anforderung an einen nachhaltigen Städtebau erreicht werden.

Aufgrund seines Umfangs (ca. 590 Wohneinheiten – davon mind. 25% geförderter Wohnungsbau –, eine KiTa, eine Schule und verschiedene Einzelhandelsflächen) hat das Projekt Gartenstadt Werdersee eine besondere Bedeutung sowohl bei der Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele Bremens als auch für die Quartiersentwicklung in den Ortsteilen Huckelriede und Habenhausen.





Abb. 4 Lageplan Gartenstadt Werdersee, mit Baugrundstücken G.1 und G.2  
Quelle: PGW mbH & Co.KG mit Nachbearbeitung von BPW Stadtplanung

#### 4.2.1 Planungshistorie der Gartenstadt Werdersee

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Bedarfe wurde festgestellt, dass die Erweiterungsfläche für den Friedhof Huckelriede nicht mehr benötigt wird. Daher wurde die Fläche in das Wohnbauflächenprogramm der Freien Hansestadt Bremen aufgenommen und in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und des parallel entwickelten Landschaftsprogrammes entsprechend berücksichtigt.

Im Jahr 2013 lobte der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV/SKUMS) ein Gutachterverfahren mit Werkstattcharakter in Kooperation mit der „Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee“ aus. Die Projektgesellschaft ist ein Konsortium privatwirtschaftlicher Immobilienentwickler. Das Workshopverfahren wurde mit vier Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Nach einer abschließenden Überarbeitungsphase fiel der Entschluss des Entscheidungsgremiums unter Vorsitz von Frau Prof. Christl Drey zu Gunsten des Beitrags von De Zwarte Hond, Köln, in Kooperation mit urbanegehalt, Johannes Böttger, Köln.

Die Arbeitsgemeinschaft wurde mit der Ausarbeitung des Rahmenplans beauftragt, der in einem intensiven und mehrstufigen Prozess im Austausch mit der Bevölkerung weiterentwickelt wurde.

Parallel dazu wurde die Neuaufstellung eines Bebauungsplans (Nr. 2452, Anlage 3) beschlossen und eingeleitet. Die öffentliche Auslegung fand im Herbst 2016 statt.

Der Plan wurde am 8. Juni 2017 durch die Baudeputation und am 27. Juni 2017 durch den Bremer Senat beschlossen. Zwischen der Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee (PGW), der GEWOBA und der Stadt Bremen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Bestandteil sind u.a. ergänzende Regelungen zum Bebauungsplan sowie Inhalte des zugehörigen Gestaltungshandbuchs (Anlage 5) und des Grünordnungsplans (GOP, Anlage 6), die auch rahmensetzende Vorgaben für dieses Wettbewerbsverfahren bilden.

#### 4.2.2 Aktueller Entwicklungsstand in der Gartenstadt Werdersee

Aktuell werden verschiedene Bauvorhaben am Boulevard im südlichen Drittel des Plangebietes umgesetzt. An der Habenhauser Landstraße entstehen in einem gemischt genutzten Gebäudekomplex u.a. ein Nahversorger und ca. 60 geförderte Wohneinheiten. Darüber hinaus werden am Boulevard (Helene-Lange-Straße) erste Geschosswohnungsbauten sowie Reihenhauszeilen realisiert. In beiden Fällen sind die Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee GmbH & Co. KG (PGW) und die GEWOBA AG Wohnen und Bauen engagiert.





Abb. 5 Lage der Gartenstadt Werdersee im Stadtgefüge (Übersichtsplan)  
Quelle: Openstreetmap.org mit Nachbearbeitung BPW Stadtplanung

#### 4.2.3 Einbettung der Gartenstadt Werdersee in die umgebenden Ortsteile

Das Gebiet der Gartenstadt Werdersee liegt nahezu vollständig im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede. Kleine Teile des Plangebiets, angrenzend an die Straße Fellendsweg und die Habenhauser Landstraße, gehören zum Stadtteil Obervielend, Ortsteil Habenhausen.

Das Entwicklungsgebiet wurde in der Vergangenheit im Wesentlichen landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt. Im Norden wird die zukünftige Gartenstadt durch den Deich zum Werdersee begrenzt. Nach Süden erhält das Plangebiet seinen Abschluss mit der Habenhauser Landstraße. Über diese mit Linden bepflanzte Allee wird das zukünftige Wohnquartier mit dem öffentlichen Verkehrsnetz verbunden. Südlich der Habenhauser Landstraße befindet sich das Gewerbegebiet Habenhausen.

Im Westen wird die Gartenstadt Werdersee durch den Friedhof Huckelriede mit seinem Baumbestand und einer Hangkante bestimmt, die im Nordwesten nahtlos in den Deich übergeht.

Östlich der Gartenstadt Werdersee grenzt ein mit Einzel- und Doppelhäusern bebautes Wohngebiet an, das aufgrund der Straßennamen als „Dichterviertel“ bezeichnet wird. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind vornehmlich mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut. Das neue Wohnareal soll sich in den Landschaftsraum am Werdersee einfügen und das benachbarte Siedlungsgefüge berücksichtigen.

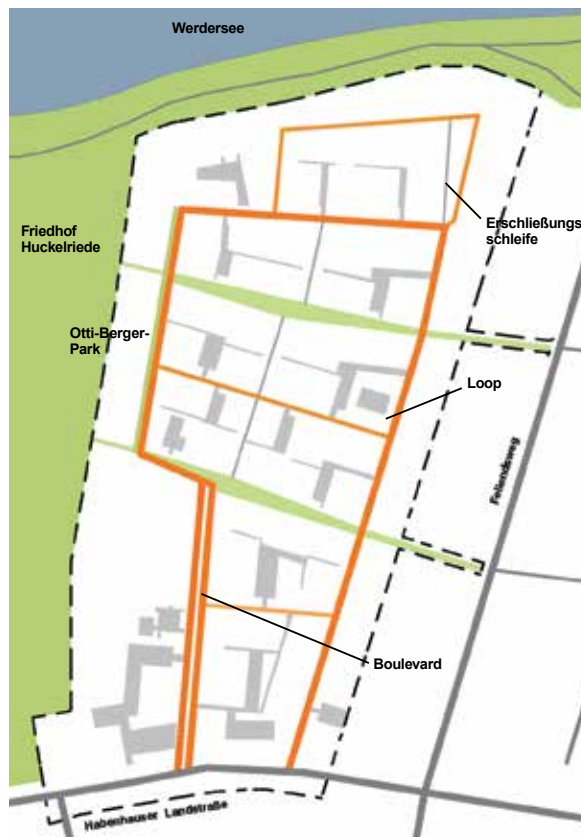
Abb. 6 Bebauung südliches Drittel der Gartenstadt Werdersee  
Quelle: GEWOBA

## 4.3 Vorgaben der Rahmenplanung

### 4.3.1 Erschließungskonzept Gartenstadt Werdersee

Die Haupteerschließung des Quartiers bildet eine ringförmig angelegte Straße („Loop“), die über zwei Anschlusspunkte an die Habenhauser Landstraße angebunden ist. Das Erscheinungsbild des Loops ändert sich abschnittsweise. Im westlich gelegenen Eingangsbereich wird er als breiter, baumbestandener Boulevard mit längsverlaufender Mittelinsel ausgebildet. Im weiteren Verlauf wird er entlang des grünen Randes (Otti-Berger-Park) geführt und ermöglicht eine Blickbeziehung zu den angrenzenden Baumgruppen des Huckelrieder Friedhofs und zum Deich. Im Norden führt der Loop durch das Quartiersinnere – hier zweigt eine untergeordnete Erschließungsschleife ab – bis er dann im Osten des Quartiers sich wieder Richtung Süden wendet und entlang der Bestandsbebauung im Osten zum Ausfahrtpunkt an der Habenhauser Landstraße zurück führt.

Die Wohnstraßen wie auch die Grünen Anger spannen sich zwischen der Ringstraße auf und bilden in Verlängerung eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen Fellendsweg und Friedhof.

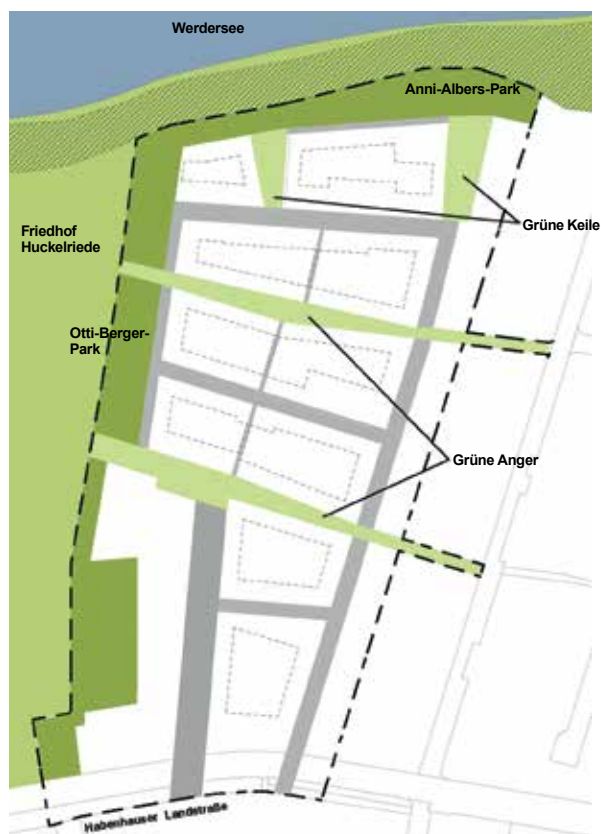


### 4.3.2 Grün- und Freiraumkonzept der Gartenstadt Werdersee

Die Freiräume der Gartenstadt Werdersee lassen sich in drei Typen gliedern:

Parkflächen an den Rändern wirken im Norden (Anni-Albers-Park) und im Westen (Otti-Berger-Park) als anknüpfende Räume an die übergeordneten Grünstrukturen des Friedhofs und Werderseedeichs. Zwei „Grüne Anger“ und zwei „Grüne Keile“ im Norden übernehmen und verlängern diese Freiraumqualitäten in das Siedlungsgefüge hinein. Großzügig angelegte Straßenräume mit einer hohen Raumqualität (Grüne Anger) sowie der Loop mit seinen unterschiedlichen Abschnitten und die Wohnstraßen ergeben vielfältige Aufenthaltsräume.

Diese drei Freiraumtypen bilden maßgeblich den öffentlichen Raum und sind wesentlicher Bestandteil der Gartenstadt Werdersee. Sie bilden die Adressierung für die verschiedenen Wohnstandorte und verankern diese im Stadtgrundriss.



### 4.3.3 Beschreibung der Erschließung und Freiräume der direkten Nachbarschaft der Baugrundstücke

Das Baugrundstück G.1 wird über die im Norden liegende Wohnstraße erschlossen und bildet einen Hochpunkt des Quartiers. Hier bestehen besondere Blickbeziehungen zum Landschaftsraum Werdersee. Das Baugrundstück G.2 liegt an der nordöstlichen Schleife des sogenannten Loops.

Das Baufeld G.1 grenzt im Norden an die Lida-Gustava-Heymann-Straße, eine verkehrsberuhigte Zone. Daran angrenzend liegt der neue Anni-Albers-Park, in dem ein großer öffentlicher Spielplatz am Deich geplant ist.

Von der Minna-Cauer-Straße aus führen zwei Grüne Keile zum Deich (s. Abb. 8), die sich Richtung Werdersee – auch an den Baukörperfluchten ablesbar – weiten und als öffentliche bzw. halböffentliche Grünfläche ausgestaltet sind.

Abb. 7 links oben: Erschließungskonzept  
Quelle: De Zwarte Hond im Auftrag der Stadt Bremen mit Nachbearbeitung von BPW Stadtplanung

Abb. 8 links unten: Freiraumkonzept  
Quelle: De Zwarte Hond im Auftrag der Stadt Bremen mit Nachbearbeitung von BPW Stadtplanung

Abb. 9 unten: Ausschnitt Rahmenplan  
Quelle: De Zwarte Hond mit Nachbearbeitung von BPW Stadtplanung



#### 4.3.4 Gebäudetypologie des Quartiers

Durch eine vielfältige Architektur- und Formsprache sowie durch unterschiedlich angeordnete Haustypen soll für die Gartenstadt Werdersee ein lebendiges Bild in einem gestalterischen Gesamtkanon erzeugt werden (Abb. 10 und 11). Das Verhältnis der Wohneinheiten von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern ist dabei annähernd ausgegli-

chen. Mindestens 25% der geplanten Wohneinheiten sind als geförderter Wohnungsbau vorgesehen, aber auch frei finanziertes Wohnen wird in der Gartenstadt Werdersee Raum finden. Geschosswohnungsbau in unterschiedlicher Ausgestaltung und Reihenhäuser werden dabei zusammenwirken. Ziel ist es, die unterschiedlichen Gebäudetypen im Sinne eines städtebaulichen Ensembles aufeinander zu beziehen (Anlage 5 Gestaltungshandbuch).



Abb. 10 Bebauung durch PGW  
Quelle: PGW mbH & Co.KG

Abb. 11 Bebauung durch PGW  
Quelle: PGW mbH & Co.KG





Neben geförderten und freifinanzierten Wohnungen für vielfältige Haushaltsformen ergänzt die GEWOBA das neue Quartier auch mit Angeboten für gewerbliche und soziale Infrastruktur.

So werden die Mehrfamilienhäuser auf den Baufeldern A1/ A2 und L1 am Quartiersauftakt an der Habenhauser Landstraße in den Erdgeschosszonen mit Einzelhandel, Bäcker, Arztpraxen, u.ä. die wohnortnahe Nahversorgung bieten. In dem Mehrfamilienhaus auf Baufeld A3/ A4 wird die GEWOBA im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte für sechs Gruppen erstellen (Übersicht Baufelder siehe Anlage 4, Verkehrsanlagen + Grünplan).



Abb. 12 links unten: Geschosswohnungsbau L1 mit 31 Wohnungen und gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss  
Quelle: GEWOBA

Abb. 13 oben: Geschosswohnungsbau Baufeld C1 mit 36 Wohnungen  
Quelle: GEWOBA

Abb. 14 mitte: Geschosswohnungsbau Baufeld A1 und A2 mit 75 WE, Seniorentagesstätte, Verbrauchermarkt und Nahversorgungsangeboten im EG  
Quelle: GEWOBA

Abb. 15 unten: Geschosswohnungsbau Baufeld A3 und A4 mit 46 Wohnungen und Kindertagesstätte im Erdgeschoss  
Quelle: GEWOBA

#### 4.3.5 Gebäudetypologie der direkten Nachbarschaft der Baugrundstücke

Auch in der direkten Nachbarschaft der beiden Baugrundstücke G.1 und G.2 findet ein Nebeneinander von Geschosswohnungsbauten und Reihenhaustypologien sowie hochpreisigem und gefördertem Wohnungsbau statt.

Im Nord-Westen der Gartenstadt Werdersee bilden zwei Geschosswohnungsbauzeilen einen

Hochpunkt entlang des Deichs. An dieser Stelle wird die PGW hochpreisigen Wohnungsbau auf der Grundlage der Ergebnisse eines vorangegangenen Wettbewerbsverfahrens realisieren (Abb. 16 + 17).

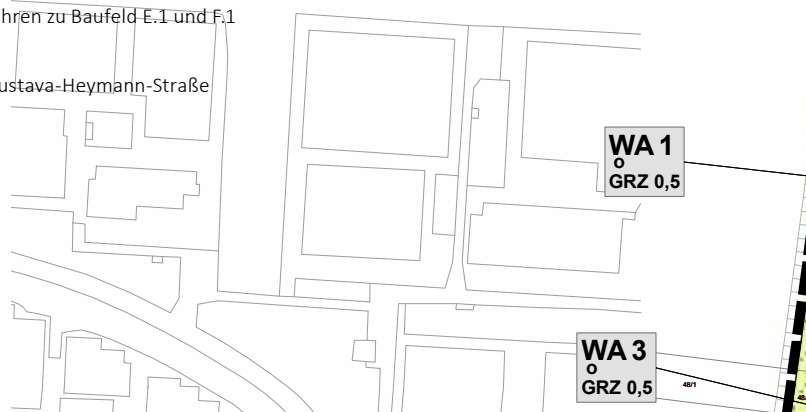
Auf den direkt zum Wettbewerbsgebiet angrenzenden Baugrundstücken ist hingegen Reihenhausbau geplant. Auf den beiden Baugrundstücken (G.1 und G.2) selbst soll Geschosswohnungsbau als geförderter Wohnungsbau entstehen.



Abb. 16 Geplante Bebauung am Deich – Ergebnisse aus dem Verfahren zu Baufeld E.1 und F.1  
Quelle: Hilmes Lamprecht Architekten

Abb. 17 Geplante Bebauung Ecke Minna-Cauer-Straße und Lida-Gustava-Heymann-Straße  
Quelle: Hilmes Lamprecht Architekten

Abb. 18 Ausschnitt Bebauungsplan 2452  
Quelle: Stadt Bremen





## 4.4 Vorgaben des Bebauungsplans

### 4.4.1 Geltendes Planungsrecht Baufelder G.1 und G.2

Das Baufeld G.1 umfasst insgesamt ca. 1.580 m<sup>2</sup>, G.2 erstreckt sich über ca. 2.020 m<sup>2</sup>. Für beide Baufelder gilt eine GRZ von 0,4 auf Basis der verbindlichen Vorgaben des Bebauungsplans und der Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs.

Alle Gebäude müssen als Flachdächer ausgeführt werden. Das Eckgebäude auf Baufeld G.1 soll bei einer Höhe von 14,70 m vier Vollgeschosse umfassen. Das angrenzende Gebäude bildet mit 17,90 m und fünf Vollgeschossen einen Hochpunkt des Quartiers. Für das östlich gelegene Gebäude auf Baufeld G.2 ist eine Geschossigkeit von vier Vollgeschossen bei einer Höhe von 14,70 m vorgesehen. Der westliche, zentraler im Quartier liegende zweite Gebäudeteil auf dem Baufeld G.2 passt sich in der Höhe den umgebenden Reihenhäusern an. Hier sind drei Vollgeschosse bei einer Höhe von 12,00 m vorgesehen.

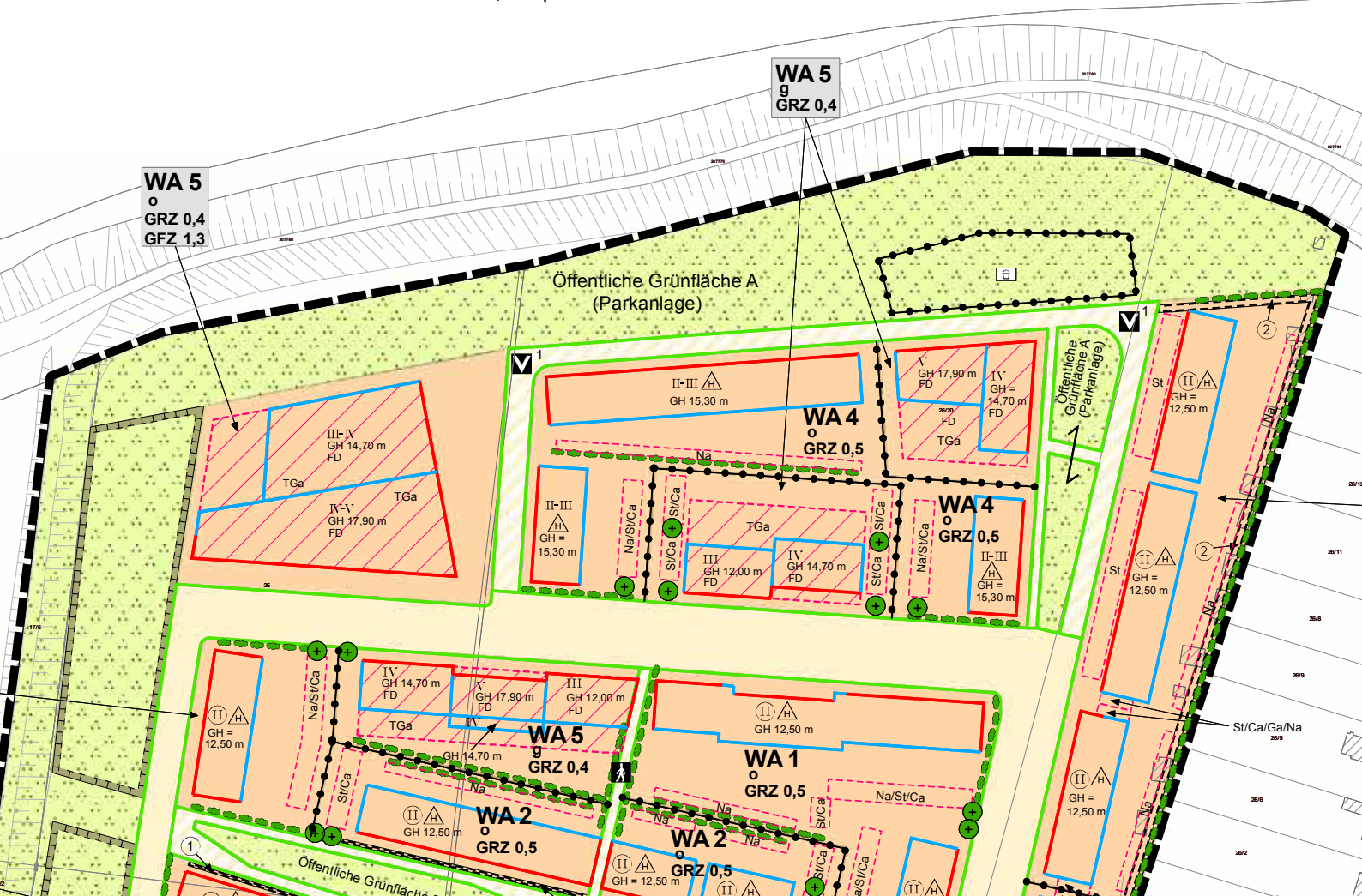
Aus dem als WA 5 gekennzeichneten Teil des Bebauungsplans geht des Weiteren hervor, dass für das Baufeld G.1 eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Darüber hinaus ist eine Baulinie, die parallel zum

Straßenverlauf läuft, festgesetzt. Für das Baufeld G.2 ist ebenfalls eine geschlossene Bauweise festgesetzt (s. 5.2 Gestalterische Anforderungen).

Für das Baufeld G.1 ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Dimensionierung sich an die im Bebauungsplan formulierten Anforderungen zu halten hat. Auf Baufeld G.2 sind oberirdische Stellplätze in zwei das Baufeld begrenzenden Carportanlagen vorgesehen. Diese werden durch vier im Bebauungsplan vorgesehene Bäume gegliedert. Die Tiefgarage, die hier laut Bebauungsplan möglich ist, wird von der GEWOBA nicht gewünscht. Auch ein Untergeschoss soll es für dieses Gebäude nicht geben.

Nebenanlagen wie überdachte Fahrradabstellflächen können auf beiden Baufeldern im Bereich der Tiefgaragen und der festgesetzten Carports (siehe Bebauungsplan) vorgesehen werden.

Die formalen Vorgaben ergeben sich aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den abgestimmten Nutzungskennwerten. In der nachfolgenden Liste sind auszugsweise die allgemeinen textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 2452 aufgeführt, die für das Verfahren verbindlich sind:



#### 4.4.2 Übersicht der allgemein gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans 2452

<b>Maß der Nutzung</b>		
EG	Oberkante Fertigfußboden EG mind. 0,10 m – max. 1,10 m über Straße	tF 5
Terrassen, Wintergärten, Überdachungen	nur bis max. 3 m Tiefe und 15 m <sup>2</sup> auf der nicht überbaubaren GF	tF 7
GRZ/GFZ	im Baufeld: GRZ 0,4; IV-V (G.1.) sowie III-IV Geschosse (G.2)	zF
GRZ	zulässige GRZ kann ausnahmsweise 10 % überschritten werden*	tF 8
<b>Nicht überbaubare Flächen/ Nebenanlagen</b>		
Nebenanlagen als Gebäude	nur innerhalb der überbaubaren Fläche	tF 12
Nebenanlagen pro WE	nur bis 10 m <sup>2</sup> und max. Höhe 2,5 m	tF 13
Unterflursysteme	auch außerhalb d. überbaubaren GF erlaubt	tF14
Müllstellplätze	nur in Nebenanlagen oder Gebäudekubatur	tF 15
<b>Baulinien</b>		
Zurückweichen	bis 1,0 m ausnahmsweise, wenn untergeordnet	tF 16
Überschreiten	bis 1,5 m ausnahmsweise, wenn untergeordnet (Balkone, Erker)	tF 17
<b>Tiefgaragen/ Stellplatzanlagen</b>		
Garagen + Carports	max. 2,5 m hoch	tF 18
TG und Untergeschosse	sind keine Vollgeschosse, geringfügige Überschreitung. mögl.	tF 19 + 20
Dächer TG	nicht über Straßenniveau, intensiv zu begrünen (mind. 40 cm)	tF 21
Vertikale Öffnungen TG	nur untergeordnet zulässig im Sockelbereich	tF 21
Baumstandorte Carports	es kann geringfügig abgewichen werden	tF 23
<b>Energie</b>		
Konstruktion Dach	Errichtung von Solarenergieanlagen muss möglich sein	tF 24
<b>Gestalterische Festsetzungen</b>		
techn. Dachaufbauten	bei FD Überschreitung der GH zulässig, wenn zurückversetzt	tF 25.1
<b>Fassaden</b>		
25% Ziegel an Baulinie	Gebäudeaußenwände an BL mind. 25% als Ziegel	tF 26
<b>Natur/ Ausgleich</b>		
Baumpflanzung	je 250 m <sup>2</sup> /Grundstücksfläche 1 einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum (Mindeststammumfang: 14 cm)	tF 31.1
Baumpflanzungen Carports	bei Berechnung der zu pflanzenden Bäume auf Grundlage StellplOG anzurechnen	tF 31.2

Abb. 19 Ausschnitt Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 2452  
Quelle: urbanegestalt

Gärten	Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen, je 100 m <sup>2</sup> 5 laubabwerfende Sträucher oder 1 einheimischer Laubbaum	tF 31.3
Einfriedungen	zum öff. Straßenraum als Hecke	tF 31.4
festgesetzte Hecken	mind. 1,20 m hoch	tF 31.4
Dachbegrünung	FD und Carport mind. 10 cm extensiv begrünen (FlachdachOG), Ausnahmen bis max. 50% möglich	tF 31.5

### Regenwasserbewirtschaftung

Zufahrten, Wege, Carportanlagen, PKW-Stellplätze	sind wasserdurchlässig zu gestalten (breitfugige Pflasterung, offenporige Steine etc.) oder in angrenzenden Bereichen oberflächlich zu versickern	tF 33
--	---	-------

BL: Baulinie; DF: Dachflächen; FD: Flachdach; GF: Grundstücksfläche; GH: Gebäudehöhe; ö: öffentlichen; tF: textliche Festsetzung des Bebauungsplans; zF: zeichnerische Festsetzung

\*Es wird besonders darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung der GRZ die Flächen nach BauNVO § 19 Abs. 4 zu berücksichtigen sind. Die Ausnahme ist eine Ermessensentscheidung nach § 31 BauGB der Gemeinde.

## 4.5 Vorgaben des Grünordnungsplans

Der Grünordnungsplan (Abb. 19) sieht im Bereich der privaten Grundstücksflächen neben einer hohen Multifunktionalität kleinteilige grünordnerische Maßnahmen vor. Insgesamt wird ein hohes Maß an Bepflanzung gefordert. Diese Bereiche sollen als Gärten gestaltet werden. Flächen für Erholung, Begegnung und Kinderspiel sollen in die Gestaltung integriert werden.

Carportanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen und mit großkronigen Bäumen zu ergänzen (Abb. 18 + 19). Zudem werden weitere Baumpflanzungen festgesetzt (je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum).

Weitere Festsetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen (Anlage 6).



## 5 Aufgabenstellung

### 5.1 Plangebietsabgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3.600 m<sup>2</sup> und teilt sich in Baufeld G.1 und G.2 auf. Die Plangebietsabgrenzung ist in Abbildung 20 dargestellt. G.1 umfasst das Flurstück 26/28, G.2 umfasst die Flurstücke 26/27, 26/34 und 26/35 (s. Anlage 4 Verkehrsanlage und Grünflächen). Die genauen Abmessungen sind der dwg. „Grundlage B-Plan“ zu entnehmen (Anlage 1 Plangrundlage).

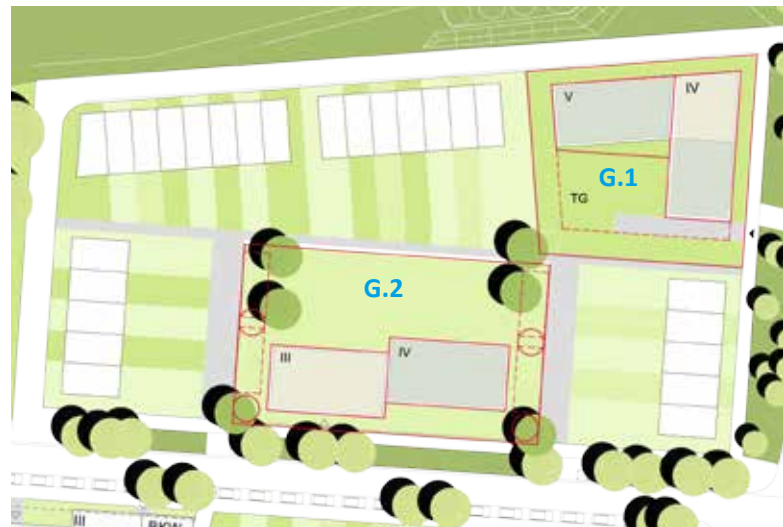


Abb. 20 Abgrenzung Plangebiet  
Quelle: De Zwarte Hond mit Nachbearbeitung von BPW Stadtplanung nach aktuellem Planungsstand

### 5.2 Gestalterische Anforderungen

Mit diesem Wettbewerbsverfahren soll zum einen der nordöstliche Abschluss des Quartiers formuliert werden. Die exponierte Lage dieses Teilbereichs (Baufeld G.1) direkt am Deich zum Landschaftsraum Werdersee wird gemäß der städtebaulichen Konzeption durch einen maßstäblichen und gestalterischen Akzent markiert. Entlang des nördlichen Abschlusses des Quartiers ist eine homogene Formsprache gewünscht, die ein Wahrnehmen des Quartiers als Ganzes ermöglicht. Dies spiegelt sich auch in der geradlinigen Baulinie wider, die eine klare Raumkante vorgibt. Im Inneren des Quartiers hingegen (Baufeld G.2) sind unterschiedliche Blickbeziehungen, Rhythmisierungen und Perspektiven erwünscht, so verspringt die Baulinie hier und ermöglicht so, je nach Blickwinkel, vielfältige Nahwirkungen der Gebäude. Auf beiden Baufeldern soll das durch Reihenhäuser und freifinanzierten Wohnungsbau geprägte Wohnangebot der Gartenstadt Werdersee mit kreativen und innovativen Grundrissen im Geschosswohnungsbau nach Wohnraumförderrichtlinie ergänzt werden.

Weitere gestalterische Anforderungen ergeben sich aus dem Gestaltungshandbuch von De Zwarte Hond (Anlage 5).

Das für den Außenraum abgefragte Gesamtkonzept der beiden Baufelder G.1 und G.2 soll dem Schwerpunktthema „Kinder in der Stadt“ in besonderem Maße gerecht werden und auch über das Grundstück hinausgehende Rahmenbedingungen einbinden. Dabei werden Antworten auf Fragestellungen erwartet, wie: Werden den Kindern Räume für Bewegung und Rückzug angeboten? Welche Angebote zum Spiel und/ oder freien Entfaltung und Aneignung von Räumen sind möglich? Werden differenzierte Erfahrungen im Wohnumfeld- und Quartier und die Selbständigkeit von Kinder gefördert? Können sich Kinder in ihrer Umgebung orientieren und sicher das Wohnumfeld erkunden?

Die Grundstücke grenzen nicht direkt aneinander, es besteht jedoch der Wunsch, diese konzeptionell zu verbinden. Das dazwischenliegende Flurstück kann und soll im Bereich der angrenzenden Baugrundstücke mit berücksichtigt werden.

### 5.3 Raumfunktionale Anforderungen

Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen, -linien und Höhenfestsetzungen sind Grundrisse zu erarbeiten und die entsprechende Fassadengestaltung zu lösen. Dabei soll auf bei-

den Baufeldern zusammen eine Wohnfläche von 2.900 m<sup>2</sup>, gemäß Wohnflächenverordnung entstehen. Neben den Festlegungen im Bebauungsplan, dem dazugehörigen Grünordnungsplan und den

Empfehlungen im Gestaltungshandbuch formuliert die Ausloberin weitere Vorgaben an die architektonischen Entwürfe. In die hochbaulichen Anforderungen sind die nachfolgenden Qualitätsanforderungen der Vorhabenträgerin einzubeziehen.

### 5.3.1 Wohnungsmix und -größe

Auf dem Baufeld G.1 soll ein bunter Mix aus Wohnungen für unterschiedliche, eher kleinere Haushaltsformen mit Angeboten für Singles, Paare, Alleinerziehende und Kleinfamilien mit insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen.

Das Wohnungsgemeinde des Baufelds G.2 richtet sich besonders an Familien und Haushalte mit Kindern mit insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hier sollen insbesondere verschiedene Clusterwohnungstypen für EinElternfamilien angeboten werden. In beiden Gebäuden wird ein Mehrgenerationengefüge angestrebt.

Die Tabelle zeigt eine Übersicht über den angestrebten Wohnungsmix in den Geschosswohnungsbauten der beiden Baufelder. Die prozentuale Verteilung an Wohneinheiten stellt eine Orientierungshilfe dar:

#### G.1

Personen	Wohnfläche	Zimmer	Anzahl	Anteil	Hinweise
1-2	≤ 50 m <sup>2</sup>	2	15	51%	Single (optional Paar)
2	≤ 60 m <sup>2</sup>	2-3	6	21%	Paar etc.
2	≤ 70 m <sup>2</sup>	3	4	14%	EinElternfamilie
3	≤ 75 m <sup>2</sup>	3	4	14%	Familie etc.

#### G.2

Personen	Wohnfläche	Zimmer	Anzahl	Anteil	Hinweise
1-2	≤ 50 m <sup>2</sup>	2	4	23%	Single (optional Paar)
2	≤ 70 m <sup>2</sup>	3	1	6%	EinElternfamilie
3	≤ 75 m <sup>2</sup>	3	3	18%	Familie etc.
3	≤ 85 m <sup>2</sup>	4	2	12%	Familie etc.
3	≤ 95 m <sup>2</sup>	5	1	6%	Familie etc.
<b>4</b>	<b>≤ 125 m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>12%</b>	<b>Cluster (E + 2K) + Single</b>
davon 3	65 m <sup>2</sup>	3			WE 1 (E + 2K)
davon 1	40 m <sup>2</sup>	2			WE 2 (Single)
	20 m <sup>2</sup>	1			Gemeinschaftsraum
<b>4</b>	<b>≤ 140 m<sup>2</sup></b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>23%</b>	<b>Cluster 2x (E + K)</b>
davon 2	60 m <sup>2</sup>	3			WE 1
davon 2	60 m <sup>2</sup>	3			WE 2
	20 m <sup>2</sup>	1			Gemeinschaftsraum

Auf den beiden Baugrundstücken G.1 und G.2 sollen zu 100% geförderte, preisgebundene Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Somit sind für alle Wohnungen die Maßgaben der Wohnungsbauförderung (Anlage 7) einzuhalten. Insbesondere sind Wohnflächenbegrenzungen, Bezahlbarkeit und ergänzende Anforderungen an die Förderfähigkeit des Wohnraums zu berücksichtigen.

Im Sinne der angestrebten Erweiterung des Segments des bezahlbaren Wohnens sollten die aufgeführten Flächenwerte eher unterschritten, keinesfalls jedoch überschritten werden. Insbesondere in den kleinsten Wohneinheiten sind intelligente Lösungen zur Flächenausnutzung gefragt.

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehören nur innerhalb der Wohnung befindliche Flächen. Notwendige Abstellflächen außerhalb der Wohnung werden nicht eingerechnet. Die Grundflächen von Terrassen, Balkonen und Loggien sind zu einem Viertel der Wohnfläche zuzurechnen. Die Ermittlung erfolgt nach Wohnflächenverordnung (Wohn-FIV).

### 5.3.2 Grundrisse und Ausstattung

Neben konventionellen Grundrissen für unterschiedliche Haushaltsgrößen mit individuellen Zimmern und teilweise (bis zu 50 %) gemeinsam genutzten Bereichen für Kochen, Essen und Wohnen sollen alternative Grundrisskonzepte wie Clusterwohnungen zugunsten der Vereinfachung gegenseitiger informeller Unterstützung der Nutzer\*innen (EinElternfamilien) angeboten werden.

Die Clusterwohnungen sollen sich aus maximal zwei Individualwohnungen mit einem zwischen-geschalteten Gemeinschaftsraum moderater Größe zusammensetzen. Insgesamt soll die Clusterfunktion zu keiner Flächenmehrung im Vergleich zu den Standardwohnungstypen der Aufstellung führen. Das bedeutet, die Individualeinheiten sind um die Anteile des Gemeinschaftsraumes zu reduzieren. Jede Individueinheit ist so auszustatten (Bad, Küche etc.), dass deren Nutzung autark funktioniert.

Das Freisitzangebot ist idealerweise dem Gemeinschaftsbereich zugeordnet, dies erzielt eine größere zusammenhängende, besser nutzbare und gemeinschaftsstiftende Fläche.

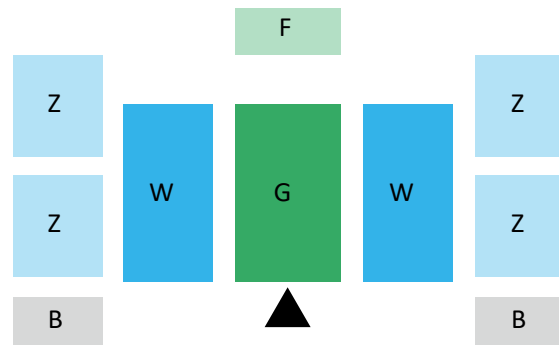


Abb. 21 Clusterwohnungstyp für EinElternfamilien  
Quelle: GEWOBA mit Bearbeitung von BPW Stadtplanung

Das Mitdenken von Nutzungsvarianten, bei Auflösung der Clusterfunktion ist gewünscht. Idealerweise sind diese so strukturiert, dass diese bei Bedarf wieder in Individualwohnungen geteilt werden können. Diese sollen durch kleinere bauliche Veränderungen getrennt voneinander nutzbar sein und der Förderfähigkeit weiterhin entsprechen.

Ein Einbettkinderzimmer darf nicht kleiner sein als 10 m<sup>2</sup> und nicht ausschließlich nach Norden orientiert sein. Eine Vier-Personen-Wohnung soll mit zwei getrennten Kinderzimmern versehen sein. Ein Zweibettkinderzimmer darf in der Regel nicht kleiner sein als 14 m<sup>2</sup>. Ausnahmen von den vorstehenden Mindestflächen für Kinderzimmer können zugelassen werden, wenn entsprechende Spielflächen an geeigneter Stelle nachgewiesen werden.

Im Eingangsbereich aller Wohnungen ist ausreichend Platz für eine Garderobe vorzuhalten. In jede Wohnung ist in Abhängigkeit der Wohnungsgröße ein Abstellraum von ca. 2m<sup>2</sup> zu integrieren. In diesem ist möglichst die Waschmaschinen-/Trocknerkombination zu positionieren. Bei kleineren Wohnungen kann der Abstellraum auch in Form eines Einbauschranks (Modul 60x60 cm je Person) nachgewiesen werden.

Weiterhin sollte für jede Wohnung ein zusätzlicher, außerhalb der Wohnung liegender Abstell- bzw. Keller(ersatz)raum nachgewiesen werden. Dieser soll in Abhängigkeit der Wohnungsgröße und des Abstellflächenangebots innerhalb der Wohnung so bemessen sein, dass jede Wohnung über insgesamt mindestens 3 - 6 m<sup>2</sup> Abstellfläche verfügt. Die sinnvolle Verortung dieser Abstellflächen innerhalb der Gebäude ist Teil der konzeptionellen Auseinandersetzung.

Alle Wohnungen sollten über einen gut nutzbaren privaten Außenraum in Form eines Balkons, einer Terrasse oder einer Loggia verfügen. Dieser kann, bei Berücksichtigung der lärmtechnischen Belange, entwurfsabhängig ausgerichtet sein. Die Clusterwohnungen sollen vorzugsweise einen gemeinsamen Balkon oder eine gemeinsame Terrasse erhalten; dem entsprechend größer und vom Gemeinschaftsbereich erreichbar sein. Wohnungen für Familien mit Kindern werden möglichst mit einer direkten Verbindung in den privaten oder halböffentlichen Freiraum geplant.

Die Küchen können in den Wohnraum integriert werden, wenn der Nutzungsbereich „Küche“ funktional und nicht störend für die Wohnnutzung positioniert wird. Eine offene und großzügige Gestaltung des Wohn- und Kochbereichs wird begrüßt. Eine ausreichende Belichtung, auch der Küchen, ist wünschenswert. Bei Wohnungen größerer Haushalte, ab 4 Personen, werden separate Küchen bevorzugt. Circa die Hälfte der Wohnungen soll möglichst mit Küchen als geschlossene, bzw. abschließbare Räume geplant werden.

Das Schlafzimmer soll Stellflächen für ein mind. 2 m x 2 m dimensioniertes Bett sowie für eine Schrankfläche von 3 m Länge und einer Tiefe von mind. 60 cm bieten.

Die Bäder sind funktional und barrierefrei zu gestalten und sollen daher bodengleiche Duschen erhalten. Es soll keine Platzierung der Badewannen vor Fensterflächen und keine bodentiefen Fenster im Bad/ WC geben. Die Badezimmer sollen mit Handtuchheizkörpern ausgestattet werden, eine Verortung dieser soll dargestellt werden. Direkt an den zentralen Wohnbereichen (Wohnzimmer oder entsprechend genutzter Bereich in einem offenen Grundriss) gelegene Zugänge in die Sanitärbereiche sind zu vermeiden.

### 5.3.3 Raumhöhen

Die lichten Raumhöhen der Regelgeschosse sollen mind. 2,60 m betragen. In abgehängten Räumen wie Flur oder Bad ist eine reduzierte Raumhöhe von mind. 2,50 m möglich. Für alle Wohnungen werden eine gute Transparenz und Helligkeit erwartet. Die im Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe einschließlich der Dachaufkantung, etc. ist verbindlich einzuhalten.

### 5.3.4 Müllentsorgung

Abfall- und Müllsammelbehälter sind in den Nebenanlagen oder in der Kubatur der Gebäude unterzubringen (s. Anlage 3 Bebauungsplan 2452). Die Müllräume sollen vorzugsweise in den Erdgeschoss geplant werden. Sie sind durch ausreichend große Zugänge von außen zugänglich und haben, sofern vom Treppenhaus zugänglich, eine Geruchsschleuse. Als Müllgefäße sind nur 1.100- oder 770-Liter-Container vorgesehen. Müllräume sind so anzuordnen, dass die Tonnen selbstständig von der Müllabfuhr auf die Straße zu ziehen sind.

Überschlägig lässt sich die Bedarfsfläche für die Aufstellung der Großcontainer inkl. Verkehrsfläche mit folgendem Schlüssel ermitteln:

Vermietbare Fläche (Wohnfläche + sonstige Nutzfläche) / 140 = ca. Fläche für Müllräume

### 5.3.5 Technik- und Hausanschlussräume

In jedem Gebäude sind ausreichend dimensionierte Technik bzw. Hausanschlussräume in geeigneter Lage nachzuweisen. Die Gebäude werden an das geplante Fernwärmenetz angeschlossen.

Der benötigte Raum für die Wärmeübergabestation ist stets an der Außenwand zu verorten. In Ausnahmefällen darf der Raum auch innerhalb des Gebäudes liegen. Der maximale Abstand von Außenwand zum innenliegenden Heizraum darf 5 m nicht überschreiten. Für die Übergabestation ist in Abhängigkeit der Leistung eine Mindestfläche von 3 m x 1,5 m vorzuhalten.

Für die Warmwasserbereitung ist bauseits generell ein Speichersystem vorzusehen (Speicher, Speichersystem, Frischwasserstation mit Speicher).

### 5.3.6 Fassaden und Freisitze

Der Wandaufbau hat zu berücksichtigen, dass das KfW-Effizienzhaus 55 als Energiestandard vorgeschrieben wird und Kunststofffenster mit einer 3-fach-Verglasung verbaut werden sollen.

Die Aussagen des Gestaltungshandbuchs von De Zwarte Hond dienen zur Orientierung bei der Ausgestaltung und der architektonischen Ausformulierung der Gebäude.

Um die Vorgaben für den sommerlichen Wärmeschutz einhalten zu können, müssen ein außenliegender Sonnenschutz bzw. Verschattungselemente eingebaut werden können.

Jede Wohnung soll einen Freisitz besitzen. Brüstungen sollten durch eine überwiegend blickdichte Ausführung Sichtschutz und Privatsphäre ermöglichen. Aber die Ausbildung von Balkongeländern und Fensterbrüstungen soll auch Kindern eine freie Sicht in den Außenraum ermöglichen.

### 5.3.7 Hauseingänge

Die Zugänge ins Haus und die Eingangsbereiche sollen einladend, barrierefrei und angemessen großzügig gestaltet sein. Ein kinderfreundlicher Eingangsbereich zeichnet sich durch Offenheit und Übersichtlichkeit und von Kindern bedienbare Klingeln, Sprechanlagen und Türen aus, die Kindern eine selbstständige Nutzung erlauben. Dies gilt gleichermaßen auch für die Benutzer von Rollstühlen.

Eine Abstellmöglichkeit für Kinderwagen und Gehhilfen etc. vervollständigt die familien- und kindgerechte Eingangssituation. Briefkästen sind in den Hauseingang zu integrieren, nur von innen bestückbare Briefkästen sind nicht gewünscht.

### 5.3.8 Barrierefreiheit

Alle Wohnungen sollen barrierefrei (nach Brem-LBO) und im Sinne der Technischen Baubestimmungen (BremLTB) 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. Der Sanitärraum ist mit einer bodengleichen Dusche auszustatten, so dass deren Fläche gleichzeitig als Bewegungsfläche oder seitliche Aufstellfläche neben dem WC nutzbar ist.

An geeigneter Stelle sind geschützte Abstellflächen für Kinderwagen und Kinderfahrzeuge sowie Rollatoren vorzusehen, 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.

#### \* 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 darunter liegenden Geschoss bilden. Von diesen Aufzügen muss mindestens ein Aufzug Kinderwagen, Rollstühle, Krankentragen und Lasten aufnehmen und Haltestellen in allen Geschossen haben. Dieser Aufzug muss von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie allen Geschossen aus barrierefrei erreichbar und nutzbar sein. Haltestellen im obersten Geschoss sind nicht erforderlich, wenn sie nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden können. Satz 1 gilt nicht beim nachträglichen Ausbau oberster Geschosse nach § 2 Absatz 7 Satz 1 in den am 1. Januar 1996 bestehenden Gebäuden.*

### 5.3.9 Stellplätze

#### Pkw

Die geforderten Pkw-Stellplätze des Gebäudes G.1 sind in einer Tiefgarage auf dem Baufeld nachzuweisen. Die Stellplätze für das Baufeld G.2 sind oberirdisch in Form von zwei Carportanlagen auf dem Baufeld vorzusehen. Es gilt das Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG 2009) mit 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit bis 90 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ist die Bremer Garagenverordnung (BremGarV) zu beachten. Insbesondere gelten bei eventueller Überschreitung von 1.000 m<sup>2</sup> Abstell- und Verkehrsfläche die normativen Vorgaben einer Großgarage, die u.a. eine getrennte Ein- und Ausfahrt bzw. doppelspurige Rampen mit flankierendem Gehweg erforderlich macht.

Die Breite der Tiefgaragenplätze soll in Abhängigkeit der Begrenzungssituation an den Längsseiten des PKW mindestens betragen:

- > 2,50 m ohne seitliche Begrenzung
- > 2,65 m mit einseitiger Begrenzung
- > 2,75 m mit beidseitiger Begrenzung

Die Fahrbahnbreite soll ca. 6,00 m breit sein. Die lichte Höhe unterhalb der Unterzüge soll mind.



2,05 m betragen. Die Treppenhäuser und Aufzüge aller Hauseinheiten müssen barrierefrei und direkt mit der Garagenebene verbunden sein.

## Fahrrad

Die Anzahl der nachzuweisenden, überdachten und abschließbaren Fahrradabstellplätze liegt in Gebäuden für Familien mit Kindern über der Anzahl der notwendigen Fahrrad-Abstellplätze gemäß Stellplatzortsgesetz (pro Wohneinheit bis 60 m<sup>2</sup> einen und pro WE größer 60 m<sup>2</sup> zwei Fahrradstellplätze). Daher ergibt sich die im Verfahren zu erzielende Anzahl an überdachten und abschließbaren Fahrradstellplätzen aus der Personenbelegungszahl gemäß Wohnraumförderungsprogramm (WFP) der Wohnungen.

Überdachte Fahrradabstellflächen können auf beiden Baufeldern oberirdisch im Bereich der Tiefgaragen und der festgesetzten Carports (siehe Bebauungsplan) vorgesehen werden.

Die Fahrradstellplätze können dabei sowohl oberirdisch, im Untergeschoss als auch innerhalb der Gebäudekubatur im Erdgeschoss untergebracht werden. Begrüßt wird eine wohnungsnaher Unterbringung, die die Nutzung des Fahrrads vor dem Auto durch ein komfortables Erreichen der Fahrradstellplätze präferiert.

Bei einer Unterbringung in den TG sollten - im Sinne der Benutzerfreundlichkeit - Rampensteigungen nicht größer als 6 % aufweisen. Parallelerschließungen zu den MIV Zufahrten sind ggf. zu prüfen.

Personenbelegung gem. WFP	Zimmer	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
1 Person	1	25 bis 30
1 Person	2	50
2 Personen	2	60
3 (alleinerziehende mit 1 Kind)	3	70
3 Personen	3	75
4 Personen	4	85
5 Personen	5	95
Je weitere Person	1	10

## 5.4 Anforderungen an den Freiraum

Im Rahmen des Wettbewerbs soll eine vertiefende Betrachtung und Planung für die beiden Baufelder G.1 und G.2 mit Fokus auf dem Thema „Kinder in der Stadt“ ausformuliert werden. Darüber hinaus wird für die Freiräume insgesamt ein strategischer Ansatz gesucht, der hohe Aufenthaltsqualität und die Überlagerung mit verschiedenen funktionalen Anforderungen verbindet und daraus attraktive Freiräume entwickelt. Grundlage dafür sind der städtebauliche Entwurf von De Zwarte Hond (Anlage 2) und der Grünordnungsplan von urbanegestalt (Anlage 6) sowie die freiraumrelevanten Festsetzungen im Bebauungsplan (Anlage 3).

Eine sorgfältige Gestaltung der Außenanlagen, die alle Sinne anregt, ist insbesondere für Kinder von großer Bedeutung. Dazu bedarf es einer guten Raumgliederung mit unterschiedlichen Raumqualitäten, mit Rückzugsangeboten, aber auch mit großzügigen Sichtachsen. Bepflanzungen sind mit unterschiedlichen, vorwiegend heimischen Gehölzen und Stauden so differenziert zu planen,

dass diese in allen vier Jahreszeiten unterschiedliche Wirkungen erzeugen. Die wohnungsnahen Kinderspielflächen sollten möglichst von den Familienwohnungen aus einsehbar sein, um die Aufsichtspflicht der Eltern zu erleichtern und den Kindern ein gefahrloses Erkunden ihrer Umwelt zu ermöglichen. Wege sollen nicht nur der Erschließung der Wohnanlage dienen, sondern auch als Spielbereiche für Kinder und Kommunikationsorte der Bewohner\*innen konzipiert werden. Die Planung sollte durch Übersichtlichkeit und ausreichende Beleuchtung eine angstfreie Nutzung gewährleisten.

Die Baufelder G.1 und G.2 sollen dabei zusammen gedacht und entwickelt werden. Eine Wegeverbindung zwischen den Baufeldern ist nachdrücklich gewünscht und eine sinnvolle Aufteilung der Spielbereiche über beide Grundstücke hinweg und unter konzeptioneller Einbindung des geplanten Spielplatzes am Deich (außerhalb des Plangebiets) ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.

## 5.5 Umgang mit Schalleintrag / Lärmimmission

Das Wettbewerbsgebiet ist Verkehrs- und Fluglärm ausgesetzt. In der späteren Ausführungsplanung ist die Sicherstellung der gesetzlichen Vorgaben innerhalb der Wohnungen durch entsprechende

bauliche Maßnahmen zu gewährleisten. Siehe hierzu auch textliche Festsetzungen des B-Plans (tF 34 und 35).

## 5.6 Baukosten

Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen stehen in den Kostengruppe 300/ 400 maximal 1.800 € netto/ m<sup>2</sup> vermietbare Nutzfläche zur Verfügung. Für die Freiraumplanung stehen in der Kostengruppe 500 110 € brutto/ m<sup>2</sup> für Grünflächen und 150€ brutto/ m<sup>2</sup> für Terrassen, Pflasterflächen und Spielplätze zur Verfügung. Die plausible Einhaltung der Kostenvorgabe wird Teil der Bewertung in den nachfolgenden Verhandlungsgesprächen sein. Die Bewirtschaftungskosten und die erwartbaren Lebenszykluskosten sind Teil der Bewertung im Wettbewerbsverfahren.

Ökonomie und Soziales – sind in der Planung in einem ausgewogenen Verhältnis zu berücksichtigen.

Die Ausloberin erwartet eine wirtschaftliche Planung ohne besondere statische Herausforderungen. Alle Aspekte der Nachhaltigkeit – Ökologie,

## 6 Terminübersicht

03.06.2020	12:00 Uhr	Beginn der Bearbeitung (13 Wochen)
16.06.2020	10:00 Uhr	Testlauf Videokonferenz
17.06.2020	12:00 Uhr	Ende des Rückfragenzeitraums
18.06.2020	10:30 Uhr	Preisrichtervorgespräch
18.06.2020	11:00 Uhr	Auftakt- und Rückfragenkolloquium
02.09.2020	14:00 Uhr	Abgabe
09.09.2020	14:00 Uhr	Abgabe Modell
Sept. 2020		Vorprüfung
30.09.2020	10:30 Uhr	Preisgerichtssitzung
Nov. 2020		Ausstellung
Anfang 2021		Ergebnisse/Rückschau „ungewöhnlich wohnen - Kids“, Stadtdialog (als Abschluss des Themas - nicht Teil des Verfahrens)

## 7 Anlagen

1	Plangrundlage des Plangebietes	.dwg
2	Städtebaulicher Entwurf Lageplan	.pdf
3	Bebauungsplan 2542 – Planzeichnung und textl. Festsetzung + Begründung	.pdf
4	Verkehrsanlagen + Grünflächen	.pdf
5	Gestaltungshandbuch – De Zwarte Hond	.pdf
6	Grünordnungsplan - urbanegestalt	.pdf
7	Technische Richtlinien zum Wohnungsbauförderprogramm	.pdf
8	Vordruck Berechnungsbogen / Flächenübersicht	.xls
9	Vordruck Verfassererklärung	.pdf
10	360°-Bilder	
11	Dokumentation der begleitenden Beteiligung „Kinder in der Stadt“	
12	Literaturliste zu „Kinder in der Stadt“	.pdf
13	Anlagenverzeichnis	.pdf

