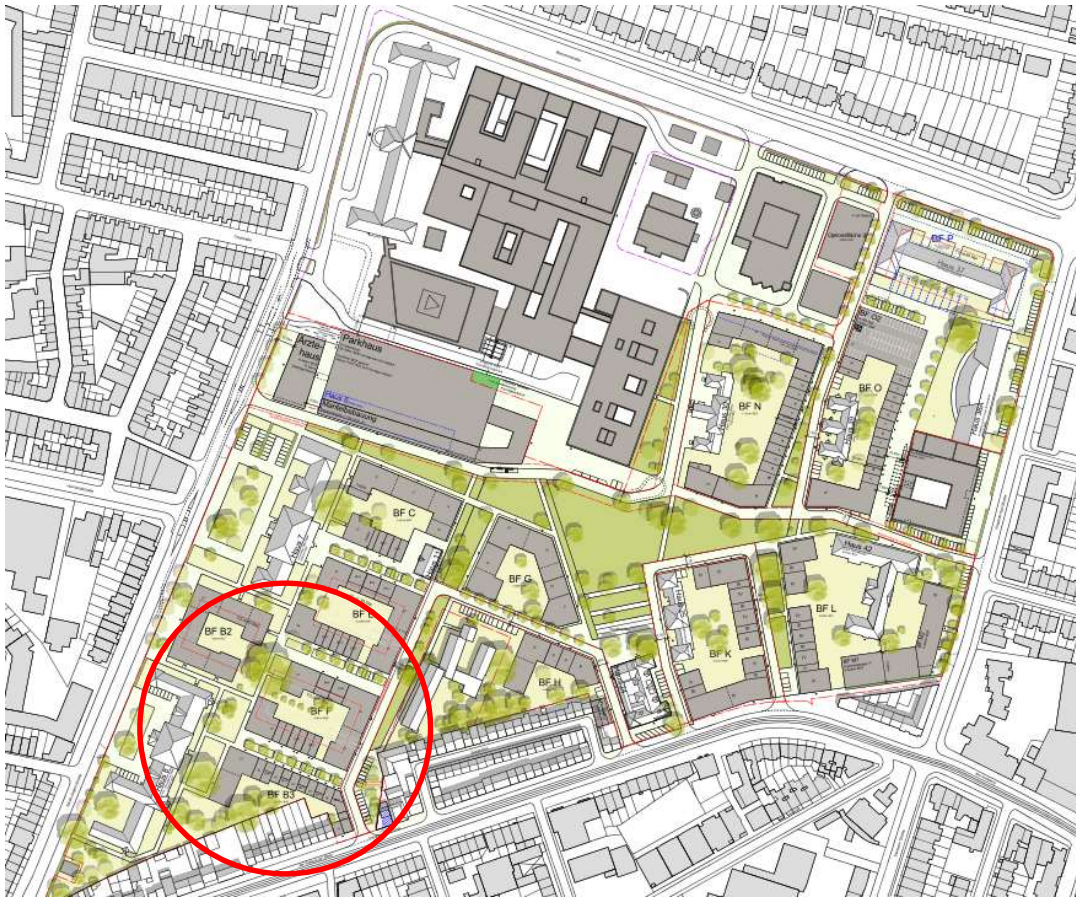


Bebauung der Grundstücke F und B3 im „St.-Jürgen-Quartier“ im „Neuen Hulsberg Viertel“ in Bremen

nichtoffener einstufiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb



Auslobende: Vier Quartier GmbH & Co. KG

Durchführung: Architekten FSB

Teil 1 – Wettbewerbsbedingungen

1. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des Verfahrens liegen die Regeln für Architekturwettbewerbe (RPW 2013) zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der vorgenannten Bedingungen sind für Auslobende, Teilnehmende und alle weiteren Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. Der Wettbewerb wird in der Architektenkammer Bremen unter Nr. 01/2021 geführt. Er hat dem Landeswettbewerbsausschuss am 20. April 2021 zur Beratung vorgelegen.

1.1. Wettbewerbsaufgabe

Die Vier-Quartier GmbH & Co. KG beabsichtigt, im „St.-Jürgen-Quartier“ des „Neuen Hulsberg Viertels“ die Grundstücke F und B3 zu bebauen. Wettbewerbsaufgabe ist es auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der im Gestaltungsleitfaden formulierten Empfehlungen für die beiden benachbarten Blockstrukturen Wohngebäude zu entwickeln, die zugleich den Anspruch an eine hohe Architekturqualität und an eine nachhaltige und zugleich wirtschaftliche Bauweise erfüllen. Das städtebauliche Umfeld mit einerseits kleinmaßstäblichen Wohngebäuden und andererseits markanten denkmalgeschützten Klinikgebäuden sind zu würdigen. Innerhalb dieses Spannungsfeldes ist eine identitätsstiftende eigenständige gestalterische Prägung für das neue Wohnquartier zu entwickeln.

1.2. Auslobende

1.2.1. Auslobende ist die

Vier Quartier GmbH & Co. KG
Domshof 8
28195 Bremen

1.2.2. Mit der Betreuung ist beauftragt

Architekten FSB
Am Wall 162
28195 Bremen

Herr Michael Frenz, Architekt BDA

1.3. Wettbewerbsart und -teilnehmer

Bei dem ausgelobten hochbaulichen Realisierungswettbewerb handelt es sich um ein nichtoffenes, einstufiges Verfahren.

Teilnehmende sind:

Gruppe OMP, Bremen
Haslob Kruse + Partner, Bremen
Hilmes Lamprecht Architekten, Bremen
HOPE Architekten, Hamburg
LIN architects, Berlin
Schröder Architekten, Bremen
Springer Architekten, Berlin

1.4. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

1.4.1. Fachpreisrichter

Prof. Dr. Christoph Grafe Architekt, Wuppertal/Bremen
Karin Loosen Architektin, Hamburg
Prof. Katja Pahl Architektin, Hamburg
Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin
Prof. Dr. Georg Skalecki, Landeskonservator

1.4.2. Sachpreisrichter

Dieter Rausch, Gebr. Rausch Hausbau
Frank Vierkötter, INTERHOMES
Rolf Specht, Specht Gruppe
André Fuchs, STEFESpro
Florian Kommer, GEG

1.4.3. Stellvertretende Fachpreisrichter

Marion Skerra, SKUMS (Ref. 63) Referatsleiterin Bezirk Bremen-Mitte
Jan Wirth Architekt, Bremen
NN, Landesamt für Denkmalpflege

1.4.4. Stellvertretende Sachpreisrichter

Peter Jorzick, Hamburg Team
Frank Vosshardt, INTERHOMES

1.4.5. Sachverständige

Jan-Niclas Döpkens, SKUMS
Steffen Eilers, Sprecher des Ortsbeirat Östliche Vorstadt
Helena Hartung, Ortsamtsleiterin Mitte/Östliche Vorstadt
Andreas Pfisterer Hamburg Team
Dr. Käthe Protze, Protze+Theiling

1.4.6. Vorprüfende

Michael Frenz, Architekten FSB
Carina Schmiedel, INTERHOMES
Daniel Spinneker INTERHOMES

1.5. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

Teil 1 – Wettbewerbsbedingungen

Teil 2 – Wettbewerbsaufgabe

und folgenden Anlagen:

1.5.1. Lageplan mit Kennzeichnung des Wettbewerbsgebietes

1.5.2. Bebauungsplan 2450 inkl. textlicher Festsetzungen

1.5.3. Luftbild

1.5.4. Standort Visualisierung

1.5.5. Bauungs- Erschließungs- und Freianlagenkonzept

1.5.6. Gestaltungsleitfaden

1.5.7. Bestandsunterlagen der denkmalgeschützten Augenlinik

1.5.8. Bauungskonzept Baufeld E von Spengler Wiescholek Architekten

1.5.9. Raumprogramm

- 1.5.10. Richtlinien Wohnraumförderung
- 1.5.11. Formblatt Flächenberechnung
- 1.5.12. Verfassererklärung
- 1.5.13. Einsatzplatte Modell (wird nachgereicht)

1.6. Wettbewerbsleistungen

- 1.6.1. Lageplan, genordet im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Gebäude, der Erschließung, des ruhenden Verkehrs und der Freiflächen
- 1.6.2. Grundrisse sämtlicher Geschosse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200
- 1.6.3. Exemplarische Fassadenschnitte und –ansichten im Maßstab 1:50 (Straßenansicht Baufeld F und Straßenansicht Baufeld B3)
- 1.6.4. Zeichnerische und schriftliche Erläuterungen und Skizzen zu den architektonischen Vorstellungen sowie stichpunktartige Hinweise im Erläuterungsbericht zum Brandschutz- und Rettungswegekonzept
- 1.6.5. Zwei Visualisierungen der Gebäude aus Augenhöhe, die Standorte sind der Anlage 4 zu entnehmen
- 1.6.6. Berechnung der Bruttogeschossflächen und der Wohneinheiten. Die Berechnungen sind in einem gesonderten Vorprüfexemplar nachvollziehbar darzustellen. Für die Berechnung wird den Teilnehmern ein Formblatt zur Verfügung gestellt.
- 1.6.7. Einfaches Massenmodell im Maßstab 1:500
- 1.6.8. Verfassererklärung in einem undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag

Die vorgenannten Wettbewerbsleistungen sind aus organisatorischen Gründen zwingend auf dem **Blattformat A 0 Hochformat** ungefaltet einzureichen. Es können maximal 3 Pläne eingereicht werden.

Zusätzlich sind die Abgabeleistungen digital auf einem Datenträger einzureichen.

Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

1.7. Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet:

- Städtebauliche Einbindung und Erschließung
- Gestalterische und funktionale Qualität
- Wirtschaftlichkeit
- Nachhaltigkeit

1.8. Termine

- 1.8.1. Die Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen erfolgt am 5. Mai 2021.
- 1.8.2. Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können bis zum 24. Mai 2021 schriftlich gestellt werden im Rahmen eines Rückfragekolloquiums beantwortet. Die Antworten werden Bestandteil der Auslobung.

Das **Rückfragekolloquium** findet am 2. Juni 2021 um 12:00 Uhr in Form einer Videokonferenz statt. Die Zugangsdaten werden zu gegebener Zeit den Teilnehmern mitgeteilt. Eine Preisgerichtsvorbesprechung findet am gleichen Tag um von 11:00 Uhr statt.

- 1.8.3. Die Wettbewerbsbeiträge sind am **2. August 2021** und das Modell am 16. August 2021 einzureichen.

1.8.4. Das Preisgericht tagt am 23. September 2021.

1.9. Einlieferung

Bis 16.00 Uhr können die Wettbewerbsbeiträge an dem unter 1.8.3 angegebenen Abgabetermin im Büro Architekten FSB, Am Wall 162 in 28195 Bremen abgeliefert werden.

Im Falle der Einlieferung der Arbeiten bei Post, Bahn oder anderen geeigneten Zustellern gilt der Tagesstempel unabhängig von der Uhrzeit. Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass der Tagesstempel auf allen Versandpapieren und dem Versandgut einheitlich vermerkt ist. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Arbeiten unter Vorbehalt mitbeurteilt. In diesem Fall muss der Teilnehmer die zeitgerechte Einlieferung nach Abschluss des Wettbewerbs nachweisen.

Die Wettbewerbsbeiträge müssen, im Falle der Einlieferung der Arbeiten bei Post, Bahn oder anderen geeigneten Zustellern, spätestens am 29. Juli 2021 vorliegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift der Auslobenden einzusetzen.

1.10. Preise

Die Auslobende stellt eine Preisgeldsumme in Höhe von insgesamt 172.000,00 € zur Verfügung. Hiervon erhalten die Teilnehmer des Wettbewerbs bei Abgabe einer prüffähigen Beitrags jeweils 13.000,00 € Bearbeitungshonorar, die verbleibende Summe wird als Preisgeld auf drei Preisträger wie folgt verteilt:

- | | |
|-----------|-------------|
| 1. Preis: | 33.000,00 € |
| 2. Preis: | 27.000,00 € |
| 3. Preis: | 21.000,00 € |

Das Preisgericht kann bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Preisgelder vornehmen.

Die Umsatzsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten.

1.11. Weitere Bearbeitung

Die Auslobende beabsichtigt im Falle einer Realisierung der ausgelobten Bauaufgabe, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, den oder im Falle, dass die Baufelder F und B3 an unterschiedliche Wettbewerbsteilnehmer vergeben werden sollen, die ersten Preisträger mit den Planungsleistungen gem. § 34 HOAI, min. der Leistungsphasen 2 bis 4, sowie Leitdetails im Rahmen der Leistungsphase 5 zu beauftragen.

1.12. Abschluss des Wettbewerbes

1.12.1. Bekanntgabe des Ergebnisses

Die Auslobende teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbes unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt. Die Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

1.12.2. Eigentum, Urheberrecht und Rücksendung

Die Unterlagen und Wettbewerbsleistungen der Preisträger werden Eigentum der Auslobenden.

2. Aufgabenstellung

2.1. Ziel und Anlass

Das Klinikum Bremen-Mitte, heute auf circa 20 ha Krankenhausgelände organisiert, konzentriert sich zukünftig in einem neuen Baukomplex auf circa 5 ha. Auf den freiwerdenden knapp 14 ha entsteht mitten in der Stadt ein gemischtes Quartier, das Neue Hulsberg-Viertel.

Luftbild Klinikum Bremen-Mitte 2016



Quelle: Peter Sondermann City Luftbilder GENO gGmbH

Der Klinikneubau ist im Wesentlichen abgeschlossen. Die Bestandsgebäude der Klinik werden schrittweise freigezogen, sodass die Gebäude und Grundstücke auf dem ehemaligen Klinikgelände für das nun entstehende Neue Hulsberg-Viertel freigegeben werden.

Die "Vier-Quartier GmbH & Co. KG." hat in einem Bieterverfahren die Baufelder E, F, B2 und B3 sowie die ehemalige Augenklinik mit dem Ziel erworben, rund 300 Wohnungen und einem bunten Mix an gewerblichen Flächen in den Erdgeschosszonen unter dem Titel „St.-Jürgen-Quartier“ zu errichten.

Der hier ausgelobte Wettbewerb befasst sich mit der Bebauung, der im südlichen Bereich, in direkter Nachbarschaft zur ehemaligen, unter Denkmalschutz stehenden Augenklinik, gelegenen Baufelder F und B3.

Das Wettbewerbsgrundstück der beiden Baufelder liegt an der Einmündung zur Straße „Am Schwarzen Meer“ in exponierter Lage im St.-Jürgen-Quartier. Die angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden historischen Klinikgebäude sind bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ebenso zu würdigen, wie das heterogene und kleinmaßstäbliche Wohnquartier im näheren Umfeld.

Wettbewerbsaufgabe ist es, ein wirtschaftliches und flexibles Konzept für die geplante Bebauung der Baufelder zu entwickeln, das in seiner äußeren Gestalt und Maßstäblichkeit dem städtebaulichen Umfeld gerecht wird.

2.2. Klinikum Bremen-Mitte

Seit mehr als 150 Jahren gibt es das Klinikum Bremen-Mitte an seinem heutigen Standort. Über die Jahrzehnte wurde das "Große Krankenhaus in Bremen" immer wieder umgebaut, saniert und zum Teil durch Neubauten erweitert. Mittlerweile erstreckt sich das Klinikum über unzählige Bauten auf einer Fläche von fast 20 Hektar. Es ist das einzige Krankenhaus der Maximalversorgung in Bremen, das – vergleichbar mit einem Universitätsklinikum – über alle personellen und apparativen Voraussetzungen verfügt, um auch schwerstkranke Patienten zu behandeln.

Haupteingang Teilersatzneubau an der St.-Jürgen-Straße



Auf dem Gelände zwischen St.-Jürgen-Straße, Bismarckstraße und Friedrich-Karl-Straße ist der sogenannte Teilersatzneubau – ein Neubau für fast alle medizinischen Leistungsbereiche, der dem Klinikum Bremen-Mitte in den kommenden Jahren ein neues Gesicht verleihen wird, entstanden. Der Neubau wird ein Großteil der Gebäude auf dem Gelände ersetzen und die Wege für Patienten, Besucher und Mitarbeiter deutlich verkürzen. Direkt neben dem Neubau ist ein neues Eltern-Kind-Zentrum, das die Kinderklinik beheimatet, entstanden.

Das neue Hulsberg-Viertel

Das Neue Hulsberg-Viertel ist das vielfältigste Konversionsprojekt Bremens und der größte Entwicklungsstandort der Innenstadt. Die besondere Lage des Neuen Hulsberg-Viertels erfordert einen anspruchsvollen städtebaulichen Entwurf: Der dänische Architekt Carsten Lorenzen hat im Team mit Relais Landschaftsarchitekten BDLA und ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung ein überzeugendes Konzept für eine städtebauliche Neuorganisation entwickelt, die eine gelungene Ergänzung der umliegenden Nachbarschaft darstellt und neue Maßstäbe für den Städtebau in Bremen setzt. Das Konzept ist in den [Anlagen 5.3](#) beigefügt.

Die Neubauten im Neuen Hulsberg-Viertel sind in einer Baustruktur angelegt, die sich mit den historischen Klinikgebäuden wie selbstverständlich zu neuen Einheiten verbindet – die alten Bauten werden von neuen Häusern „umarmt“. Das städtebauliche Konzept von

Carsten Lorenzen ist unkompliziert, flexibel und entspricht den Vorstellungen der Stadt, von Bauherren, Bewohnern und Quartiersnutzern. Von einem ausgewogenen Freiraumkonzept profitieren die Wohnquartiere, die harmonisch miteinander verbunden sind. Eine neue grüne Mitte kann eine besondere Adresse des Neuen Hulsberg-Viertels werden.

Städtebaulicher Rahmenplan



Quelle: Büro Carsten Lorenzen, relais Landschaftsarchitekten BDLA, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung

Die Grüne Mitte: Schon an den Zugängen des Quartiers kommt, das durchdachte Freiraumkonzept zur Geltung: Straßen mit viel Grün leiten direkt in die Mitte des Neuen Hulsberg-Viertels. Der zentrale Grünbereich bietet eine besondere Qualität im städtischen Kontext der Östlichen Vorstadt. Ein Picknick im Freien oder Sport- und Kinderspiel auf der Wiese – hier ist alles denkbar.

Ein Quartier für alle: Das Neue Hulsberg-Viertel mischt sich – in vielerlei Hinsicht: Das Zusammenspiel von Bebauung und Grünfläche, das Verhältnis von Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Alles passt zusammen und ergibt ein vielfältiges und leicht zugängliches Angebot. Hinzu kommt eine hochmoderne Gesundheitsinfrastruktur in direkter Nachbarschaft.

Gut vernetzt und nachhaltig mobil: Das Neue Hulsberg-Viertel bietet komfortable und zukunftsfähige Mobilitätsformen an. Wird der Wagen nicht gebraucht, hat die zentrale Quartiersgarage ausreichend Parkplätze. Mit dem Fahrrad in die Innenstadt, ein Spaziergang an der Weser oder schnell zur Haltestelle um die Ecke - Mobilität hat im Neuen Hulsberg-Viertel viele Gesichter.

Für die Realisierung des Neuen Hulsberg-Viertels wurde eigens die GEG (Grundstücksentwicklung Klinikum Bremen-Mitte GmbH & Co.KG) gegründet. Sie koordiniert das Projekt, die Entwicklung und den Verkauf der historischen Gebäude und freiwerdenden Flächen. Das städtebauliche Entwicklungspotenzial der freiwerdenden Klinikflächen ist erheblich:

voraussichtlich über 100.000 qm Bruttogeschossflächen können für den Wohnungsbau entwickelt werden. Nach gegenwärtigen Schätzungen wird mit circa 60.000 qm Bruttogeschossfläche gerechnet, die einer Nicht-Wohnnutzung zugeführt werden. Für den motorisierten Individualverkehr werden oberirdische Parkhäuser mit einer Gesamtbruttogeschossfläche von voraussichtlich 40.000 qm realisiert.

2.3. **Bebauungskonzept „Vier-Quartier“ St.-Jürgen-Quartier**

Die Vier-Quartier GmbH & Co KG. hat in einem Bieterverfahren den Zuschlag für die Baufelder E, F, B2 und B3 sowie die ehemalige Augenklinik erhalten. Gegenstand der Vergabe im Bieterverfahren war u.a. ein von den Bietern zu erarbeitendes städtebauliches und architektonisches Konzept, sowie ein Nutzungskonzept für die programmatischen Inhalte der einzelnen Baufelder. Das Konzept der Vier-Quartier GmbH & Co KG. hatte u.a. folgende Inhalte.

Städtebauliches Konzept / Architektur

Das Hulsberg-Quartier ist geprägt durch die markanten historischen Backsteinbauten, die dem neu zu formenden Stadtraum ein unverwechselbares Gesicht geben und Stadtgeschichte lebendig erhalten. Deren Großform kontrastiert mit dem eher kleinteiligen Umfeld aus zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern verschiedener Zeitschichten und Materialien auf eigener Parzelle. Die Bestandsbauten haben geneigte Dächer, die Sockelzone ist vielfach von den Obergeschossen abgesetzt.

Die neuen Stadtbausteine sollen nicht als Großform, sondern durchaus in „Häusern“ unterschiedlicher Größe, mit eigener Adresse und Charakteristik lesbar sein. Sie fügen sich als Individuen ins Gesamtkonzept ein, ohne sich aufzudrängen.

Aus dem Vorgefundenen entstand der Gedanke, das geneigte Dach als Charakteristikum in allen vier Neubaucuster einzusetzen, um so ein wiedererkennbares Leitmotiv für das Ensemble westlich der Straße „Am Schwarzen Meer“ zu entwickeln. Das muntere Spiel der Dächer mit den gezielt positionierten Dacherkern, die immer wieder in Blickachsen der Gassen hineinragen, macht das Quartier St. Jürgen nicht nur von außen betrachtet besonders, sondern bietet auch im Innern der Dachlandschaften fantasievolle Innenwelten mit Galerien, Lufträumen, Maisonetten und „Sitzerkern“ mit Blick über die Dächer.

Isometrie des Bewerbungskonzeptes Vier-Quartier GmbH & Co. KG



Quelle: Spengler Wiescholek Architekten

Der Ansatz der Bewerbergruppe, ein Vorzeigequartier auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit zu schaffen, führt zu dem weiteren Gedanken, die Häuser unter Berücksichtigung nachhaltiger Baustoffe zu planen. So bleiben den historischen Bauten die visuelle Kraft und das

Alleinstellungsmerkmal des roten Backsteins. Das nachhaltige Material Holz kann somit neben dem Thema der „Dachlandschaft“ zweites Charakteristikum des Quartiers sein.

Lebendige Quartiere hängen in hohem Maße von der Nutzung und Qualität der Erdgeschosse ab. Deshalb wurden hier an prominenten Stellen zusätzlich zur Kita zahlreiche, weitgehend bereits vorabgestimmte Nutzungen integriert, die Nutzungsmischung und damit Vielfalt und Leben in den Stadtteil bringen.

Nachhaltige Bauweise

Es wird vorgeschlagen, den Baustoff Holz, soweit dies mit dem Gestaltungsleitfaden vereinbar ist, zu berücksichtigen und auch für den Innenausbau Materialien mit einer guten Ökobilanz zu nutzen. Für die Gebäude ist der KfW 40 Standard vorgesehen. Ein möglichst großer Anteil der Freiflächen wird unversiegelt erhalten und kann der Retention von Regenwasser dienen. Auch der alte Baumbestand soll erhalten bleiben.

Mobilität

Die nach Bremischer Bauordnung geforderten Fahrradplätze werden größtenteils im Untergeschoss von außen erreichbar untergebracht. Für PKW werden in den drei Garagen unter den Baufeldern E, F und B2 0,4 Stellplätze pro Wohnung zuzüglich der gewerblichen Stellplätze und der geforderten 78 Plätze für den Bestand nachgewiesen. Einige Plätze sind für Car-Sharing und für E-Mobilität reserviert. Für die Anbieter von Car-Sharing und E-Mobilität, auch für Zweiräder, werden Flächen für Kundenbüros und Verkauf im Baufeld B3 vorgehalten.

Vernetzung des Quartiers

Die Vernetzung des Quartiers zum öffentlichen Umfeld ist ausdrücklich erwünscht. Im Verlauf der geplanten Straßen im Quartier wird der Zaun durchbrochen und die Anbindung an die St-Jürgen-Straße realisiert.

Diese Bereiche werden dauerhaft freigehalten.

Die Baukörper umgebenden Flächen im Quartier sind öffentlich gewidmet und freiraumplanerische Qualitäten werden vorgesehen.

Konzepte der benachbarten Baufelder

Neben den Baufeldern F und B3, die Gegenstand dieses Wettbewerbs sind, entwickelt die Vier-Quartier GmbH & Co KG auch die Baufelder E, B2 und die ehemalige Augenklinik, das sogenannte Haus 8.

- **Baufeld E**

Für das Baufeld E liegt bereits eine Entwurfsplanung des Architekturbüros Spengler und Wiescholak aus Hamburg vor und ist in Teilen in der Anlage 8.1. beigefügt. Exemplarisch werden den Wettbewerbsteilnehmern der Keller,- Erd- und 1. Obergeschossgrundriss sowie Ansichten und Schnitte der aktuellen Planung auf dem Baufeld E zur Verfügung gestellt.

- **Baufeld B2**

Für das Baufeld B2 soll im Anschluss an dieses Wettbewerbsverfahren ein weiterer Wettbewerb mit einem bereits ausgewählten Teilnehmerfeld ausgelobt werden. Ähnlich wie bei den Baufeldern F und B3 ist für das Baufeld B2 eine gemischte Nutzung mit Wohnen in den Obergeschossen sowie anteilige Gewerbeflächen im Erdgeschoss vorgesehen.

- **Haus 8 bzw. ehemalige Augenklinik**

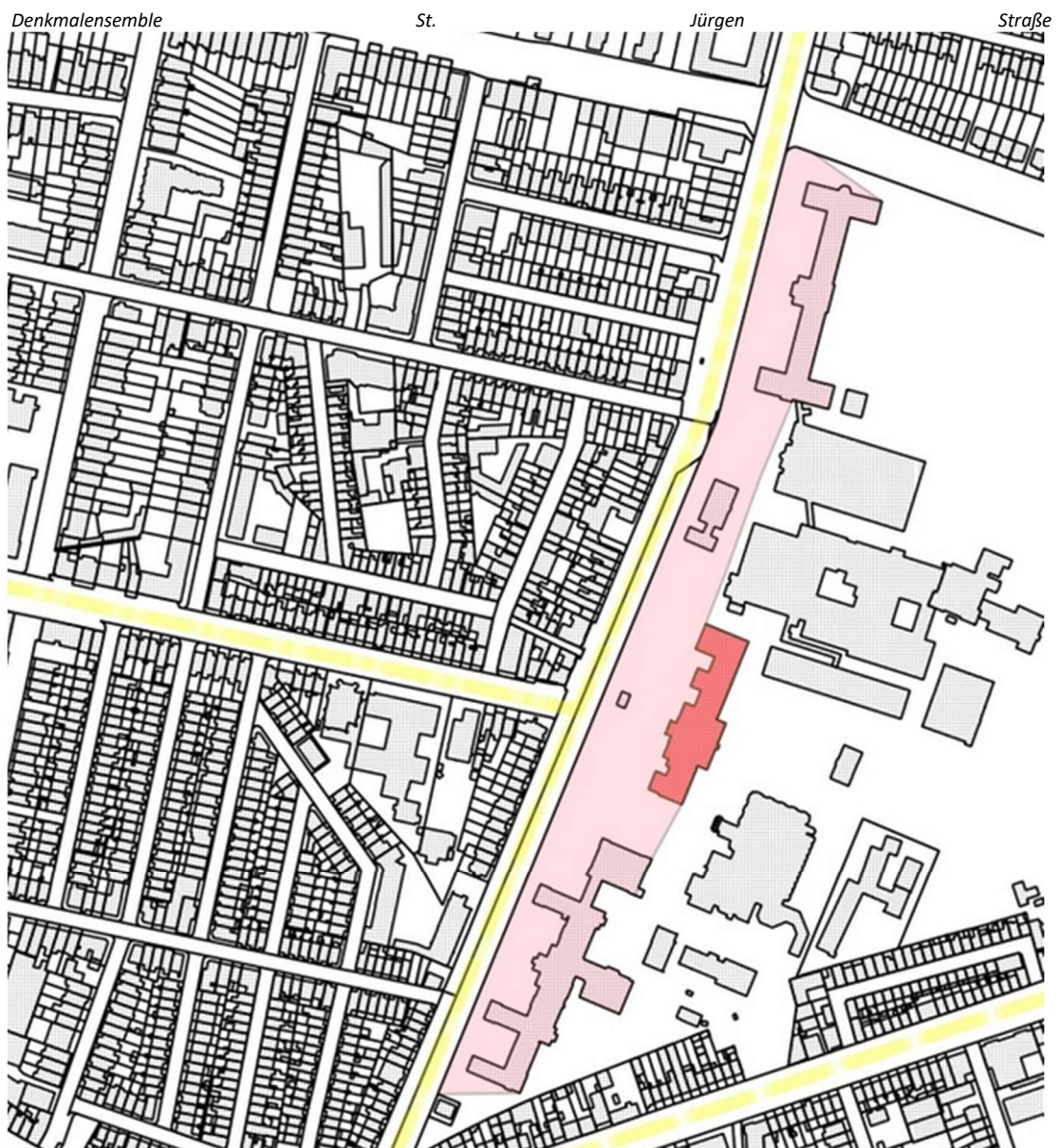
Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird saniert und umgenutzt. Vorgesehen sind u.a. eine KiTa sowie Wohn- und Gewerbenutzungen. Der Gebäudebestand der ehem. Augenklinik ist in Anlage 7 beigefügt.

2.4. **Bebauungsplan 2450**

Für das Quartier gilt der Bebauungsplan 2450. Der Plan inkl. der textlichen Festsetzungen ist in Anlage 2 beigefügt.

2.5. **Denkmalschutz**

Das Wettbewerbsgrundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Denkmalensemble an der St.-Jürgen-Straße, das die drei historischen Krankenhausbauten sowie die diese umgebenden Grünanlagen und sonstigen Freibereiche umfasst. (siehe hierzu auch die Beschreibung und Angaben der Denkmalpflagedatenbank des Landesamtes für Denkmalschutz (<http://www.denkmalpflege.bremen.de>).



Quelle: Landesamt für Denkmalschutz

Die ehemalige Allgemeine Krankenanstalt entstand seit 1847. Der Gründungsbau des Klinikums, das frühere "Große Krankenhaus" (heute: "Alte HNO-Klinik"), errichtet 1847-51 nach Entwürfen von Oberbaurat Alexander Schröder, wurde im Verlauf der St.-Jürgen-Straße von zwei eindrucksvollen jüngeren Großbauten flankiert, die den von ihm formulierten Bautyp des dreiflügeligen Korridorkrankenhauses wieder aufnahmen und mit den baulichen Mitteln und dem medizinischen Standard ihrer jeweiligen Entstehungszeit fortführen: das ehemalige Chirurgische Krankenhaus (heute: Augenklinik und Urologie), 1889-90 errichtet von Baurat Heinrich Flügel, und das ehemalige neue Medizinische Krankenhaus (heute: Innere Medizin), 1927-29 erbaut unter Oberleitung von Oberbaurat Johannes Ohnesorge.

Das frühere "Große Krankenhaus" (heute: "Alte HNO-Klinik", im Rahmenplan Lorenzen mit Haus 7 gekennzeichnet) errichtet 1847-51, wurde als langgestreckte, symmetrische, zweigeschossige Dreiflügelanlage mit dreigeschossigem, auf die Achse der Humboldtstraße bezogenem Mittelbau konzipiert. Die Fassaden zeigen eine klar gegliederte, wohl proportionierte Sichtziegelarchitektur. Der Architekt Oberbaurat Alexander Schröder benutzte für diese Bauaufgabe eine in der Grundhaltung noch klassizistische, vom Rundbogenstil beeinflusste Formensprache. Die Eingangssituation an der Humboldtstraße ist wirkungsvoll durch den um ein Geschoß erhöhten Mittelbau und dessen aufwendigere Gestaltung (Mittelrisalit mit flachem Frontispiz und altanartigem, von drei großen Rundbogenfenstern gegliedertem Unterfahrtsvorbau) akzentuiert. Die ursprüngliche, vorwiegend einhüftige Grundrissdisposition mit durchgehendem, langen Erschließungsgang und großen Krankensälen ist in Grundzügen noch erhalten und stellt eine für den Krankenhausbau des mittleren 19. Jahrhunderts typische Lösung dar.

Das ehemalige Chirurgische Krankenhaus (heute: Augenklinik und Urologie, im Rahmenplan Lorenzen mit Haus 8 gekennzeichnet), wurde 1889-90 nach Entwürfen von Baurat Heinrich Flügel errichtet. Flügel lehnte sich mit diesem Neubau bis in die Details (Fenster, Gesimse) gestalterisch eng an das von Alexander Schröder immerhin schon gut 40 Jahre zuvor gegebene Vorbild des Großen Krankenhauses an. Die Kontinuität in der Gestaltung des Äußeren war hier bewusst angestrebt. Wie sein Vorbild besitzt auch dieser Bau gute baukünstlerische Qualität. Bereits 1907/08 wurde das Chirurgische Krankenhaus beträchtlich erweitert: um einen nach Südwesten orientierten seitlichen Bettenhaus-Anbau und um einen rückwärtigen OP-Trakt, beides in minutiöser Fortsetzung der Gestaltungselemente des Altbaus.

Die 1929 bezogene neue Medizinische Klinik (heute: Innere Medizin und zukünftig Hauptzugang in das Klinikum Mitte), ist der bedeutendste Bau der groß angelegten Erweiterung und Modernisierung der Krankenanstalt in den 1920er und 30er Jahren, zu der als zweiter Hauptbau die neue Kinderklinik zählt. Auch die Medizinische Klinik steht in zweierlei Hinsicht noch in der Kontinuität der beiden anderen großen Klinikgebäude an der St.-Jürgen-Straße: Als Sichtziegelarchitektur und als langgestrecktes dreiflügeliges Korridor Krankenhaus. Die ambitionierte Gestaltung ist dem Backsteinexpressionismus verpflichtet und gehört unter den öffentlichen Bauten Bremens zu den bedeutendsten Vertretern dieser Richtung. Die Farbigkeit des Bockhorner Klinkermaterials ist fein ausdifferenziert: Sockelgeschoss mit Blauton, die drei Hauptgeschosse mit Rotton, das Attikageschoß schließlich mit Brauntönen. Der Stolz auf das neue Bauwerk zeigte sich besonders in der repräsentativen, künstlerisch aufwendigen Gestaltung des Haupteingangsvestibüls mit Treppenhaus, die zu einem guten Teil erhalten ist.

Die drei historischen Klinikgebäude zeigen in ihrer Abfolge deutlich die Entwicklung des Krankenhauses bis zum zweiten Weltkrieg auf dem Gelände pars pro toto für die Gesamtanlage. Die drei nebeneinander, parallel zur Straße gestaffelten, langgestreckten Gebäude bestimmen außerdem das Erscheinungsbild der St.-Jürgen-Straße zwischen Am Schwarzen Meer und Bismarckstraße und sind daher für das Quartier bedeutsam. Insgesamt

sind die im Denkmalensembleschutzbereich vorhandenen Gebäude hinsichtlich ihrer architektonischen Konzeption und ihrer Wirkung auf den Stadtraum maßstabsprägend. Hervorzuheben ist, dass die Komposition der Fassaden, auch über die weit auseinanderliegenden Bauzeiten der drei Gebäude, weitergeführt wurde, besonders prägend ist dabei die einheitliche Verwendung von Ziegelmauerwerk. Von den Teilnehmern wird in diesem Zusammenhang ein eigenständiger und zeitgenössischer Beitrag erwartet, der zum anderen das Denkmalschutzensemble in angemessener Art und Weise würdigt.

2.6. Äußere Erschließung und öffentliche Freianlagen

Die Baufelder B3 und F sind über eine neue öffentliche Straße (z.Z. Planstraße 1 bezeichnet) erschlossen. Die Planstraße 1 führt ringförmig durch den südlichen Teil des Hulsberg-Quartiers und mündet jeweils in die Straße Am Schwarzen Meer. Die Planstraße 1 tangiert die Baufelder F und B3 an der östlichen Grundstücksgrenze. Von der Planstraße 1 aus führen drei Erschließungswege (Privatwege 1, 2 und 3) in westliche Richtung und münden in einen in Nordsüdrichtung verlaufenden Grünzug, der als Fuß- und Radwegeverbindung (Privatweg 4 und 5) die Verknüpfung mit der St.-Jürgen-Straße sicherstellt.

Alle genannten Wege sind für Schwerlastverkehre ausgelegt und können für Rettungsverkehre bzw. Feuerwehraufstellflächen genutzt werden.

Ebenso dienen die Privatwege zur Erschließung der Müllentsorgung, die in Form von Unterflursammelstationen im Korridor des in Nordsüdrichtung (Privatwege 4 und 5) verlaufenden Grünzuges integriert sind.

Die Erschließung der Tiefgarage, die zusammenhängend unter den Baufeldern E und F liegt, erfolgt von der Planstraße 1 aus.

Für die Erschließungsplanung ist das Ingenieurbüro BPR, Bremen verantwortlich. Der aktuelle Stand der Erschließungsplanung ist in Anlage 5.2. beigefügt.

Die Gestaltung der äußeren, die Baufelder umschließenden, öffentlichen Freiflächen beruht auf einem Freianlagenkonzept, dass im Zusammenhang mit einem Freianlagenwettbewerb für die „grüne Mitte“ des Hulsberg-Quartiers entschieden wurde und dass das Büro Atelier Loidl, Berlin für sich entscheiden konnte.

Die Durcharbeitung der Freianlagen, insbesondere im Zusammenhang mit den notwendigen Erschließungserfordernissen der einzelnen Baufelder wird auf Basis des genannten Freianlagenwettbewerbs vom Büro Protze Theiling in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro BPR bearbeitet. Das Konzept ist in Anlage 5.1. beigefügt.

2.7. Programm

Das Wettbewerbsprogramm für den hier ausgelobten Wettbewerb umfasst die Baufelder F und B3. Die Vier Quartier GmbH & Co KG hat aus wirtschaftlichen Gründen die Erwartungshaltung, dass die zu erzielende oberirdische Bruttogeschosfläche mindestens ca. 16.000 m² beträgt.

Für den freifinanzierten Wohnungsbau auf den Baufeldern F und B3 hat die Vier Quartier GmbH & Co KG ein Konzept entwickelt, aus dem Zielgruppen, Wohnungsgrößen und Haustypen hervorgehen. Dieses Briefing ist in Anlage 9.1. beigefügt. Die vorgesehene Wohnungstypologie ist insbesondere in den Obergeschossen, aber auch in Teilen in der Erdgeschossebene zu verorten.

Neben den frei finanzierten Wohnungen ist auch ein Anteil von Sozialwohnungen im Quartier zu verorten. Für die Baufelder E, F, B2 und B3, die die Vier Quartier GmbH & Co KG entwickelt, ist gem. einer Vereinbarung mit der Stadt Bremen eine Sozialwohnungsquote von 30 % nachzuweisen. Für die beiden Baufelder F und B3, sollen in diesem Zusammenhang die

Sozialwohnungen gebündelt im Baufeld F im östlich gelegenen Gebäudeschenkel, der die Planstraße 1 tangiert, nachgewiesen werden. Die Anzahl und Größe hier nachzuweisenden geförderten Wohnungen ist der Anlage 9.2. zu entnehmen. Die Rahmenbedingungen, die für Errichtung und spätere Vergabe von Sozialwohnungen in Bremen gelten, sind in Anlage 10 beigefügt und zu beachten.

Alle Geschosswohnungen sind barrierefrei zu erschließen, auf die Bestimmungen der Bremer Landesbauordnung wird verwiesen. Der vorzusehende Energiestandard ist unter Ziffer 2.3. beschrieben.

Aufgrund der städtebaulichen Konfiguration und zur Entwicklung eines urbanen sozialen Milieus kommt den Erdgeschossesebenen der Baufelder F und B3 eine besondere Bedeutung zu.

Vorgesehen ist auf beiden Baufeldern eine gemischte Nutzung mit Wohnen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sowie anteilige Gewerbeflächen, die überwiegende im Erdgeschoss angesiedelt werden sollen. Eine Ausnahme bildet hier das Eckgebäude an der Straße Am Schwarzen Meer, hier ist auch in den Obergeschossen eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.

Lageplan des Bewerbungskonzeptes Vier-Quartier GmbH & Co. KG



Quelle: Spengler Wiescholek Architekten

Der hier dargestellte Lageplan gibt den Stand des seinerzeitigen Bewerbungskonzeptes wieder. Im Rahmen der weiteren Grundstücksentwicklung wurden Modifikationen im Bereich der Erdgeschosse vorgenommen. Unter anderem soll das seinerzeit in Baufeld E geplante Schwimmbad nun im Baufeld F verortet werden und ist somit Gegenstand dieses Wettbewerbs. Für die Erschließung der Tiefgaragen unter den Baufeldern E und F gibt es abweichend vom ehemaligen Bewerbungskonzept nun eine gemeinsame Zufahrt über das

Baufeld F. Die weiteren hier dargestellten gewerblichen Nutzungen in den Baufeldern F und B3 haben weiter Bestand.

Die Ausloberin beabsichtigt, für die Baufelder E und F eine gemeinsame Tiefgarage für insgesamt ca. 180 PKWs zu errichten. Die Zufahrt in diese Tiefgarage liegt im Bereich des Baufeldes F und ist in Form einer Unterbauung des Privatweges 2 mit dem Baufeld E verbunden. Die in Anlage 9.4. beigefügten Überlegungen zur Tiefgarage sind von den Wettbewerbsteilnehmern zu beachten. Die Schnittstelle für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe ist die Begrenzung des Baufeldes F.

Wettbewerbsaufgabe ist es, im Bereich des Baufeldes F insgesamt 64 Stellplätze unterzubringen und im Zusammenhang mit der Tiefgarage unterhalb des Privatweges 2 sowie des Baufeldes E, Rampen, Zufahrten und Fahrspuren für eine Kapazität von ca. 180 Stellplätze gem. der Bremer Garagenverordnung in Form einer Großgarage zu dimensionieren.

Neben den genannten PKW-Stellplätzen sind in den Untergeschossen der Baufelder F und B3 auch die erforderlichen Fahrradabstellplätze gem. der Bremer Landesbauordnung bzw. dem Bremer Stellplatzortsgesetz, Abstellräume der Wohnungen sowie Technikflächen vorzusehen. anzuordnen. Einen Anhaltspunkt zur Dimensionierung dieser Flächen, die allerdings auf die Anzahl und die Größe der in den Baufeldern F und B3 geplanten Wohnungen bezogen sein muss, bildet der Grundriss des Untergeschosses im Baufeld E, gem. Anlage 8.1.

- **Baufeld F**

Die Wohnebene der im Erdgeschoss angesiedelten Wohnungen sollte, so dass die gewünschte „Privatsphäre“ gegenüber dem Umfeld erhalten bleibt, hier einen Meter über dem Straßenniveau liegen.

Der auf +1,00 m gelegene Innenhof soll die gleiche grün geprägte Atmosphäre wie im Baufeld E mit Terrassengärten und Bereichen für Spiel und Freizeit erhalten, siehe hierzu Anlage 8.2. Unter dem Innenhof befindet die eingesenkte Tiefgarage. Der Innenhof soll über eine Rampe in der nordwestlich gelegenen Gebäudefuge bei Bedarf auch von außen barrierefrei erreichbar sein. Aus konstruktiven Gründen soll Innenhof nicht durch die Feuerwehr befahren sein. Dieser Aspekt ist bei der Planung der Obergeschosswohnungen, bzw. im Zusammenhang mit dem zweiten Rettungsweg, zu berücksichtigen

Im Ostflügel an der Nordostecke des Baufeldes soll im Erd- und Untergeschoss ein öffentlich nutzbares Bewegungsbad mit einem Kursbecken in der Größe von ca. 80 m² für Therapie- und Fitnessangebote integriert werden. Die derzeitigen noch skizzenhaften Überlegungen hierzu befinden sich in der Anlage 9.3. Im Rahmen des Wettbewerbs ist die Grundfläche von ca. 500,00 m² im Erdgeschoss und 360,00 m² im Untergeschoss als Platzhalten nachzuweisen, eine konkrete Planung des Bades erfolgt im Anschluss an diesen Wettbewerb in Zusammenarbeit mit dem vorgesehenen Betreiber, der Bremer Bäder GmbH. Berücksichtigt werden sollte allerdings die vorgesehene Erschließung. Des Weiteren werden von den Wettbewerbs-teilnehmern Aussagen zur Fassadengestaltung bzw. öffentlichen Wirkung des geplanten Bewegungsbades erwartet. Bezüglich der Geschosshöhen des Bewegungsbades ist im KG die Sohle mit OKFF – 3,20 m, wie in der nicht überbauten Tiefgarage zwischen E und F, und für das EG eine Geschosshöhe von ca. 3,80 m anzunehmen.

An der Südostecke des Baufeldes sollen auf Straßenniveau Flächenangebote für Dienstleister, z.B. ein Waschsalon, ein klassischer Kiosk oder ein Blumenladen berücksichtigt werden. Die ungefähre Größe und Lage ist der Anlage 9.5. zu entnehmen.

Die städtebaulich präsente Südwestecke des Baufeldes F liegt an dem kleinen Quartiersplatz wie auch an der Fuge zwischen Altbau und den neuen Häusern. Vorzusehen sind hier im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen, wie zum Beispiel eine kleine Manufaktur mit Laden und

ein Bistro als kleines gastronomisches Angebot. Die ungefähre Größe und Lage ist auch hier der Anlage 9.5. zu entnehmen.

- **Baufeld B3**

Das Baufeld grenzt an den Bestand an der Straße Am Schwarzen Meer und soll sich im Maßstab bewusst mit der dort vorhandenen kleinteiligen Körnung auseinandersetzen.

Dem östlich gelegenen Eckbereich des Baufeldes an der Straße Am Schwarzen Meer ist Aufgrund der hier gelegenen Erschließungsfunktion für das Quartier von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Von den Wettbewerbsteilnehmern werden Aussagen einer angemessenen baulichen Akzentuierung dieses Ortes unter Berücksichtigungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes erwartet.

Das genannte Eckhaus soll für eine gewerbliche Nutzung freigehalten werden. Im Erdgeschoss ist u. a. eine Paketstation für unterschiedliche Dienstleister denkbar. Hier können in Schließboxen Pakete für die Empfänger des Quartiers deponiert, aber auch die Abholung von ausgehenden Paketen wird hier abgewickelt. In den Obergeschossen sind flexibel gestaltbare Büroflächen vorzusehen. Die ungefähre Größe und Lage ist auch hier der Anlage 9.5. zu entnehmen.

Entlang des Planweges 1 sind von den Wettbewerbsteilnehmern dreigeschossige Doppel-Stadthäuser im Sinne des „Bremer Hauses“ vorzusehen. Dieser Haustyp steht in Beziehung zu der im städtebaulichen Umfeld vorhandenen Bebauungstypologie. Von den Wettbewerbsteilnehmern werden hier Aussagen erwartet, die eine architektonische Vielfalt zum Ausdruck bringen, ohne ein städtebauliches Gesamtbild infrage zu stellen.

Im nordwestlich gelegenen Gebäudeschenkel des Baufeldes B3 sind Geschosswohnungen vorzusehen.

Von den Wettbewerbsteilnehmern werden in Bezug auf die Freiflächen Aussagen zur Gestaltung der geschützten und ausschließlich privat genutzten Innenhöfe erwartet.