



---

Im Auftrag  
BREBAU GmbH

**Städtebaulicher,  
freiraumplanerischer und  
hochbaulicher  
Realisierungswettbewerb  
„Holsteiner Straße“,  
Osterfeuerberg  
Preisgerichtssitzung  
06.04.2022**

9:30-18:00 Uhr  
Vor Ort und per Videokonferenz (Hybrid)

## 1 Teilnehmende

Vor Ort			
Jörn	Ackermann	BPW Stadtplanung	Verfahrensbetreuung
Niels	Blatt	Horeis + Blatt	Fachpreisrichter
Bernd	Botzenhardt	BREBAU	Sachpreisrichter
Christl	Drey, Prof.	Architektin und Stadtplanerin	Fachpreisrichterin
Max	Graap	SKUMS	stlv. Fachpreisrichter
Mareike	Kluth	BPW Stadtplanung	Verfahrensbetreuung
Carolin	Korf	BREBAU	Sachverständige
Anna	Kreuzer	BPW Stadtplanung	Verfahrensbetreuung
Ebba	Lamprecht	Hilmes Lamprecht Architekten	Fachpreisrichterin
Iris	Reuther, prof. Dr.	Senatsbaudirektorin	Fachpreisrichterin
Heinz	Riering	BREBAU	Sachpreisrichter
Georgia	Wedler	SKUMS	stlv. Sachpreisrichterin
Videokonferenz			
Jan-Niclas	Döpfens	SKUMS	Sachverständiger
Matthias	Fuchs	ee concept	Sachverständiger
Matthias	Keil	Rewe	Sachverständiger
Gabriele	Nießen	Staatsrätin SKUMS	Sachpreisrichterin
Ulrike	Pala	Ortsamtsleiterin	Sachverständiger
Julian	Tampke	SKUMS	Sachverständiger
Jost	Westphal	Westphal Architekten	stlv. Fachpreisrichter
Brunhilde	Wilhelm	stlv. Beiratssprecherin	Sachverständiger

## 2 Begrüßung und Formalia

Herr Botzenhardt begrüßt im Namen der BREBAU die Teilnehmenden vor Ort und insbesondere auch in der Videokonferenz. Er freut sich auf eine konstruktive Zusammenarbeit und erhofft sich gut funktionierende und ansprechende Entwürfe.

Staatsrätin Nießen bedankt sich bei der Ausloberin für die Bereitschaft, das Entwicklungsgebiet Holsteiner Straße über ein kooperatives wettbewerbliches Verfahren planerisch weiter zu qualifizieren. Anschließend bedankt sich Staatsrätin Nießen bei allen Beteiligten und insbesondere bei den externen Jurymitgliedern für Ihre Unterstützung bei den anstehenden Entscheidungen für diesen besonderen Stadtbaustein in Walle.

Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Reuther schließt sich der Begrüßung an und umreißt die Inhalte der planerischen Auseinandersetzung auf dem Wettbewerbsgebiet. Insbesondere die im Zwischenkolloquium gesammelten Hinweise zur Funktionsfähigkeit der Entwürfe betont sie noch einmal. Sie freut sich auf die vier weiterentwickelten Entwürfe.

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde stellt Herr Ackermann vom verfahrensbetreuenden Büro BPW Stadtplanung die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Herr Schreckenber, stellvertretender Fachpreisrichter, fehlt entschuldigt.

Die Sitzung findet als Hybridveranstaltung statt, bei der, abgesehen von Frau Nießen, die stimmberechtigten Preisgerichtsmitglieder in Präsenz zusammengekommen sind, während weitere Mitglieder des Preisgerichts sowie Sachverständige und Gäste digital dazugeschaltet sind. Den zugeschalteten Personen sind im Vorfeld Modellfotos und Verkleinerungen der Planblätter zugegangen, die Ihnen – zusammen mit der umfangreichen Übertragungstechnik im Versammlungsraum – eine aktive Teilnahme am Termin ermöglichen werden.

Frau Prof. Drey wurde im Zwischenkolloquium das Amt der Preisgerichtsvorsitzenden angetragen, dieses wird sie im Einvernehmen mit der Ausloberin und dem Preisgericht fortführen.

Die Vorsitzende versichert sich der Unvoreingenommenheit des Preisgerichts sowie der Vertraulichkeit der gemeinsamen Beratungen. Dieses Protokoll gilt als einziges Außenmedium des Termins. Die Protokollführung übernimmt das Büro BPW Stadtplanung. Frau Drey übergibt das Wort an die Vorprüfung, die gegen 9:45 Uhr mit dem formalen Bericht der Vorprüfung beginnt.

### **3 Vorstellung der Konzepte**

An der Vorprüfung waren neben Frau Kreuzer und Frau Kluth von BPW Stadtplanung, Frau Korf von der BREBAU, Herr Döpkins, Herr Wittig sowie Herr Tampke von SKUMS, Herr Keil von REWE, Herr Fuchs von ee Concept sowie Herr Bulling und Frau Griem von KiTa Bremen beteiligt. Die Flächenplausibilitätsprüfung umfasst eine vollständige Neuberechnung aller eingereichten Unterlagen. Ihre Ergebnisse fließen gemeinsam mit den Resultaten der fachlichen Vorprüfung in den Vorprüfbericht ein, dessen Aufbau kurz vorgestellt wird: Nach den zusammenfassenden Kenndaten wird jeder Beitrag auf drei Doppelseiten in seinen wesentlichen Grundzügen vorgestellt.

Alle vier qualifizierten Büros haben ihre Unterlagen fristgerecht und weitgehend vollständig eingereicht. Damit waren alle Arbeiten prüfbar und werden zur Bewertung durch das Preisgericht empfohlen.

Frau Kreuzer stellt anschließend die wesentlichen Knackpunkte der Arbeiten in folgender Reihenfolge vor: 03 KGDVS, 04 Schröder Architekten, 02 Gruppe GME und 01 Alles wird Gut. In dieser Reihenfolge werden auch die Büros im Anschluss präsentieren.

Der Informationsrundgang endet gegen 10:15 Uhr.

Zwischen 10:20 Uhr und 13:30 Uhr stellen die Teams in jeweils ca. 15 Minuten ihre Konzepte anhand von Präsentationen vor. Im Anschluss an die jeweilige Präsentation hat das Preisgericht etwa 10 Minuten Zeit, um Rückfragen zu stellen und Hinweise zu geben. Nachdem sich die präsentierenden Büros wieder aus der Videokonferenz ausgeloggt haben, berät das Preisgericht und sammelt erste Erkenntnisse zu den jeweiligen Arbeiten.

Zwischen 13:30 und 14:00 Uhr findet eine kurze Mittagspause statt.

Ab 14:00 Uhr werden die einzelnen Arbeiten vom Preisgericht bewertend vorgestellt und eingehend diskutiert. Dabei werden allgemeine sowie spezifische Hinweise zu den Konzepten zusammengetragen.

## 4 Besprechung der Arbeiten

### 03 Office KGDVS und Henrik Becker

Die Verfasserinnen schlagen ein konsequent „einfaches“ Konzept vor, welches über Repetition eines Bautypus - der Reihe - funktioniert, gerahmt durch den Vollsortimenter im Westen und einen höheren Geschosswohnungsbaustein im Osten des Quartiers. Sie kommen zu einer stringenten Lösung, die im städtebaulichen Ansatz einiges richtig macht: der Wohnbauriegel im Osten schützt das Quartier konsequent vor Lärmemissionen, die Positionierung des REWE an der Holsteiner Straße löst viele der nicht ganz einfachen verkehrlichen Belange und die Ost-West-Ausrichtung der Reihenhäuser verspricht eine gute Belichtungssituation. Auch die Platzierung der KiTa als freier Solitär im Wohnensemble erscheint eine plausible Lösung, bei der dieser Typus insbesondere im Freiraum eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht.

Die Einfachheit des Entwurfs wirkt aber insgesamt stereotyp und verspricht wenig Qualität. So lassen sich beispielsweise wenige nachbarschaftsfördernde Elemente in den Wohntypologien und im Außenraum finden. Die Freiräume sind durch die bis an das private Reihenhause führende Erschließung stark durch den PKW und dessen Erschließungsflächen zergliedert. Auch das Entrée im Westen des Quartiers wird durch die hier verortete TG-Zufahrt stark durch den PKW dominiert.

Die Eingeschossigkeit des Vollsortimenters zur Holsteiner Straße entspricht nicht dem Wunsch nach der signalhaften Wirkung des neuen Quartiers. Auch die Verslossenheit der Supermarktfassade an der Holsteiner Straße birgt keine einladende Geste, auch wenn die Intention, diese besondere Typologie für sich sprechen zu lassen und nicht zu verstecken, verstanden wird.

Insgesamt verspricht die Arbeit zwar einen konsequenten Städtebau, der aber wenig Qualität im Aufenthalt verspricht. Das Quartier erfüllt somit weder die Ansprüche für seine Bewohnenden noch leistet es einen Beitrag für die umgebenden Nachbarschaften.

### 04 Schröder Architekten und bgmr

SAR und BGMR entwickeln ein kleines Quartier. Das Gerüst bildet eine durchgehende, aber verschränkte Quartiersachse, die die angrenzenden Quartiere zwischen der Holsteiner Straße und der Hemmingstedter Schanze gut miteinander verbindet und sich in den Ortsteil integriert. Diese Verbindung nimmt die notwendigen Verkehre z.B. zur Erschließung des Sozialkaufhauses auf, erscheint aber auch geeignet, die notwendigen Verkehre für Rettung und Müllfahrzeuge abwickeln zu können, hauptsächlich soll sie aber ein sozialer Raum für Fußgänger\*innen und Fahrradfahrende sein. Gleichzeitig soll sie mit versetzt angeordneten Kühlungsbeeten den Gedanken der Schwammstadt umsetzen. Der Vollsortimenter wird an der Holsteiner Straße angedockt, das ist auch der richtige Platz. Zur Holsteiner Straße liegen die Eingänge der aufgesetzten Wohntypologien und ihre Nebenräume. Ein kleines markantes Ausrufezeichen betont den Eingang in das neue Quartier. Der Haupteingang des Lebensmittelmarktes liegt richtig gewählt an der Quartiersachse und belebt diese wohltuend. So bilden Sozialkaufhaus, Vollsortimenter mit Bäckerei sowie der Eingang zur Kita einen lebendigen Ort. Die Freiflächen

bieten ausreichend Platz zum Aufenthalt und Ankunft. Auf dem Dach des Vollsortimenters wird das Quartier weitergebaut. Eine Kita schließt sich direkt an den Vollsortimenter an, hat im Erdgeschoß den U3 Bereich und darüber sowie auf der Dachfläche Räume für Ü3 Kinder. Die Platzierung in der Mitte des Quartiers ist gut gewählt, die schlanke und einseitige Ausrichtung über 3 Etagen mit den gesplitteten Freiflächen muss auf ihre Funktionalität überprüft werden. Wenig überzeugend ist der Freiraum auf dem Dach. Unter dem Vollsortimenter und in einem Mobilitätshub an der Hemmingstedter Schanze findet der ruhende Verkehr seinen Platz. Beide Orte sind richtig gewählt, jedoch erscheint die Größe des Mobilitätshubs angesichts der geringen Stellplatzanzahl überprüfenswert.

An der Quartiersachse schließen sich im nördlichen Bereich 2 U-förmige Höfe mit gemischten Typologien an. In den Erdgeschossen der Riegel zur Quartiersachse liegen Sondernutzungen wie ein kleines Kaffee und Platz für eine Altentagespflege. Die Schenkel der U-förmigen Höfe bilden klassische Reihenhäuser mit Vorgarten und Privatgrün im Hof. Südlich der Quartiersachse wird ein offener Hof aus kurzen Reihenhausezeilen und einem Sondertypen, der für eine Baugemeinschaft zur Verfügung stehen könnte, um einen kleinen Quartiersplatz gebildet. Die Grundrisse sind funktional, die Reihenhäuser ermöglichen eine gute Wirtschaftlichkeit des Entwurfs. Der Mobility Hub wird an seiner Seite zum Quartiersplatz mit einer weiteren Sondertypologie aus zum Teil einseitig belichteten Maisonetten abgerundet. Diese Typologie kann nicht ganz so überzeugen. Die nördlich der Quartiersachse direkt an der Hemmingstedter Schanze angeordneten Reihenhäuser werden vermutlich starkem Verkehrslärm ausgesetzt sein. Inwieweit sich der Verkehrslärm in die Quartiersachse hineinzieht, müsste ggf. überprüft werden.

Die Planung ist insgesamt sehr gut durchgearbeitet und ausdifferenziert, es entsteht ein gut funktionierendes Quartier, dessen Funktionen und Typologien gut abgestimmt und klug kombiniert sind.

Durch die gewählte Dichte bleibt wenig Freiraum, ein signifikanter Platz, der nicht durch notwendige Funktionen belegt ist, ist kaum zu finden. Die Arbeit erscheint zu dicht und durch die vielen, wenn auch kleinen Wege ist der Versiegelungsgrad sehr hoch. Mit Blick auf den Schwarzplan ist auch besonders die Figur südlich der Quartiersachse auf den richtigen Gebäudemaßstab zu überprüfen.

Die Architekten entwickeln eine nahezu durchweg gezackte Dachlandschaft, und an markanteren Orten durch ein bis zwei Geschosse mehr kleine „Hochpunkte“. Ob diese in dieser Vielzahl notwendig sind, ist im Folgenden zu überprüfen. Dabei kann sich die Dichte des Quartiers reduzieren. Die Dachlandschaft soll der Gewinnung von Solarenergie dienen, dazu erscheint die gewählte Neigung und Ausrichtung zu teilen nicht optimal.

## **02 Gruppe GME und Christine Frenz-Römer**

Der städtebauliche Ansatz verfolgt die Idee einer gemeinsamen Quartiersachse. Zur Holsteiner Straße orientiert sich ein großer Stadtbaustein aus Rewe-Markt mit Geschoßwohnungsbau und einem Hochpunkt einerseits,

sowie den darauffolgenden unterschiedlich groß ausformulierten Wohnhöfen in Richtung Osten.

Während die Nutzungsart aus Geschößwohnungsbau, Reihenhäusern, Kita und Baugruppen durchaus folgerichtig gesetzt wurden, vermisst man ein städtebauliches Leitbild, die sich mit der sehr prägnanten Zeilenbebauung in Osterfeuerberg identifiziert.

Es bleibt fraglich, ob durch den Rewe-Markt und das Sozialkaufhaus wirklich eine ausgeprägte Platzsituation und Mitte entsteht.

Der gewählte Hochpunkt kann in Höhe und architektonischer Ausprägung nicht wirklich überzeugen, untermalt durch die innere Struktur des Gebäudes.

Die Anlieferung des Rewe-Marktes wird komplett zur Holsteiner Straße ausgerichtet. Damit ist eine attraktive Ausstrahlung in den Straßenraum nicht mehr möglich.

Sowohl die Reihenhäuser als auch die Mehrfamilienhäuser sind allesamt süd- bzw. westausgerichtet, teilweise mit Anschluss an die Quartiersachse. Für die Besonnung der Freibereiche nachvollziehbar, führt dies in der Konsequenz dazu, dass die Erschließungswege sehr lang werden und nachbarschaftliche Aktivitäten nicht entstehen können. Die angebotenen Freibereiche wie Spielflächen wirken ebenfalls eher zufällig.

Das architektonische Leitbild aus rotem Backstein und asymmetrisch gefalteten Satteldächern wird anerkannt, wirkt bisweilen jedoch zu formalistisch und monochrom.

Die verkehrliche Situation wurde zugunsten der nahezu autofreien Quartiersachse gut entwickelt. So liegen die Tiefgargenzufahrten jeweils an den Straßen und leiten den Verkehr schnell ab.

Das gemeinschaftliche Fahrradparkhaus liegt zwar zentral, erfordert jedoch teilweise weite Wege.

Im Fazit vermisst man bei der Arbeit die Entschiedenheit und Klarheit im Städtebau sowie den Willen ein Quartier zu entwickeln, das sowohl den Gemein Sinn fördert, Grünflächen generiert, als auch die Nachbarschaft des bestehenden Stadtteils davon partizipieren lässt.

## **01 Alles Wird Gut mit ghl**

Das klare städtebauliche Konzept umfasst zwei einprägsame Bausteine: Mit einem gut gesetzten Quartiersplatz an der Holsteiner Straße und einer großzügigen grünen Mitte in Verbindung mit der Hemmingstedter Schanze wird das geplante neue Quartier in die verschiedenen Nachbarschaften der Umgebung hinein erweitert. Das verspricht einen großen Gewinn für den Stadtteil Osterfeuerberg.

In einer einladenden städtebaulichen Geste sind direkt am Stadtplatz ein Cafe, der Eingang in den Supermarkt sowie der Eingang in die Kita mit einem zugehörigen Begegnungsraum angeordnet. Damit kann ein gutes Zusammenspiel mit dem benachbarten Sozialkaufhaus und den

stadtteilbezogenen Adressen an der Holsteiner Straße entstehen. Der architektonische Auftritt mit den gut ablesbaren öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in einer Kombination mit Wohngebäuden in den oberen Geschossen ist sehr stimmig.

Die große grüne Mitte ohne Unterbauung verkörpert eine hervorragende Wohnadresse und hat zugleich das Potenzial für einen kleinen innerstädtischen Park und Begegnungsort im neuen Quartier. Von diesem öffentlichkeitswirksamen Bereich soll es über eine großzügige Treppenanlage eine Verbindung zur gut belichteten Freifläche der Kita auf dem Dach des Supermarktes und den dort angeordneten Wohnadressen geben. Der mögliche Grad an Öffentlichkeit und die zu überwindende Höhendistanz werden insbesondere hinsichtlich der Barrierefreiheit auch kontrovers diskutiert.

Die Erschließung des Quartiers von der Holsteiner Straße ist zwar ausreichend dimensioniert und bindet auch die benachbarten Grundstücke entsprechend ein. Gleichwohl funktioniert die Anlieferung des Supermarktes von Norden im Bereich des vorgeschlagenen Boulevards gemäß Vorgabe der Auslobung so nicht. Das betrifft sowohl die Kreuzung von Fußwegebeziehungen als auch die funktionale Organisation und Dimensionierung in Bezug auf den Supermarkt. Außerdem ist mit dieser Erschließung des Supermarktes ggf. die geforderte phasenweise Entwicklung des Projektes in Bezug auf den Supermarkt noch nicht plausibel gelöst.

Dagegen stellen der Vorschlag für eine multifunktional nutzbare Tiefgarage unter dem Supermarkt sowie unter der Gebäudezeile entlang der Hemmingstedter Schanze mit den vorgeschlagenen Bausteinen ein insgesamt tragfähiges Mobilitätskonzept dar.

Besonders gelungen ist die Ausformulierung des Wohnkonzeptes mit einer passenden Gebäudetypologie, hervorragend ausgearbeiteten Grundrissen und einer angemessenen architektonischen Gestaltung. Die drei Baukörper für den frei finanzierten Wohnungsbau an der Holsteiner Straße sowie an der Grünen Mitte sind gut adressiert. Die förderfähigen Wohnungen im Gebäude an der Hemmingstedter Schanze haben mit einer Orientierung nach Westen und zur Grünen Mitte eine sehr gute Wohnsituation. Der Gebäudegrundriss reagiert mit seiner Erschließungsstruktur zugleich auf die Lärmimmission.

Die nord-süd-orientierten Reihenhäuser entlang der südlichen Grundstücksgrenze versprechen – auch wegen dem vorgeschlagenen durchgehenden Fußweg eine gute Integration in die Nachbarschaft. Die im Norden angeordnete Zeile kann von der Grünen Mitte partizipieren und erfordert insbesondere aus Sicht der Ausloberin noch eine Weiterentwicklung hinsichtlich der Mobilitätsangebote, der Erreichbarkeit sowie eine Überarbeitung bezüglich des Immissionsschutzes am östlichen Giebel.

Die vorgeschlagenen Reihenhäuser in Kombination mit dem Baukörper der Tiefgarage und des Supermarktes lassen insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit, Erschließung und Gebäudekonzeption noch einige Fragen offen, da sie nicht als klassische Reihenhäuser konzipiert sind.

Das in weiten Teilen recht kompakte Gebäudekonzept ist robust und nachhaltig. Eine bis dato noch nicht ausgearbeitete Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen in Verbindung mit einer Begrünung hat gute Ansätze für eine klimaneutrale Energieversorgung des neuen Quartiers. Die Tageslichtqualitäten einzelner Wohngebäude sowie des Supermarktes sind in einigen Bereichen noch optimierbar.

Insgesamt ein sehr stimmiger und in wesentlichen Punkten der Auslobung prägnanter und entwicklungsfähiger Entwurf.

## 5 Rangfolge und Preisbildung

Nach der intensiven vergleichenden Erörterung aller Beiträge entscheidet das Preisgericht einstimmig die Vergabe von zwei zweiten Preisen sowie zwei Anerkennungen und damit einhergehend eine Verlängerung des Verfahrens um eine Überarbeitungsphase, zu der die beiden zweitplatzierten Arbeitsgemeinschaften eingeladen werden.

Die beiden Preisträger haben des Weiteren die Möglichkeit, Ihre Arbeiten mit vom Preisgericht formulierten Hinweisen zu überarbeiten. Das Preisgericht wird im Anschluss noch einmal zusammenkommen und eine finale Entscheidung treffen.

Die Rangfolge und sowie die neue Preisverteilung ist wie folgt beschlossen:

Platzierung	Hochbau	Freiraum	Büro
2. Preis	54.000 €	6.000 €	SAR + bgmr
2. Preis	54.000 €	6.000 €	AWG + ghl
Anerkennung	13.500 €	1.500 €	GME + Frenz-Römer
Anerkennung	13.500 €	1.500 €	KGDVS + Henrik Becker

Die Teams erhalten Ihre individuellen Überarbeitungshinweise Ende der KW 16. In der KW 17 finden halbstündige Briefings mit einem Teil des Preisgerichts zu den Überarbeitungshinweisen statt, diese werden online stattfinden. Die Abgabe der Überarbeitung erfolgt in der KW 21. Anfang der KW 22 findet das Preisgericht erneut zusammen, um final zu entscheiden. Eine Konkretisierung des Zeitplans erfolgt in Kürze.

Die BREBAU stellt den beiden Zweitplatzierten ein Überarbeitungshonorar von jeweils 1.000 € zur Verfügung.

## 6 Überarbeitungshinweise

### 01 Alles Wird Gut mit ghl

- Die Anliefersituation für den Vollsortimenter muss funktional einwandfrei gelöst werden. Ein Zurücksetzen im öffentlichen Raum ist nicht genehmigungsfähig; entsprechende Hinweise wurden in der Auslobung (S.23) und im Protokoll des Zwischenkolloquiums



deutlich formuliert. Nach Auffassung des Preisgerichts wäre die Platzierung der Anlieferung – im Sinne des aufgezeigten Lösungsweges der ersten Phase – neu zu organisieren. Dabei muss die Wegführung das Wenden des dreiaxigen LKWs am/ im Gebäude ermöglichen, so dass von der Holsteiner Straße vorwärts eingefahren werden kann und auch vorwärts wieder ausgefahren wird.

- Es gibt von Seiten der Ausloberin große Bedenken hinsichtlich der Vermarktbarkeit des Typus der von oben erschlossenen Reihenhäuser. Insbesondere die Abstellung von Rad oder PKW in der TG und die Wegführung in die Wohnung erscheint kaum vermittelt- und damit auch vermarktbar. Da die Typologie Reihenhauser für die Refinanzierung des Gesamtvorhabens große Bedeutung zukommt, stellt sich für die Reihenhaustypologie am Stadthybrid die Frage nach einer grundsätzlichen Korrektur, die im Zusammenhang mit der Anlieferungssituation zu lösen ist.
- Der Charakter des Grünraums auf dem Vollsortimenter erscheint noch uneindeutig. Die Frage nach dem Grad der Öffentlichkeit der Fläche steht auch im Zusammenhang mit der Höhe und Barrierefreiheit sowie dem Motiv der Landschaftstreppe sowie nach der gestalterischen und programmatischen Verknüpfung mit der Grünen Mitte. Sollte der Freiraum eher den Bewohnern und der KITA zur Verfügung stehen, ist ggf. die Größe der Treppe zu überdenken. In jedem Fall ist eine barrierefreie Erschließung, die ohne Umwege möglich ist, sicherzustellen.
- Vor dem Hintergrund der unbefriedigenden Belichtungssituation der nördlichen Reihenhäuser im direkten Anschluss an den zentral im Quartier stehenden Geschosswohnungsbau sollte die Typologie und Setzung hier – ggf. auch in Anknüpfung an den Lösungsweg der ersten Phase überprüft werden. Zudem sollte geprüft werden, inwieweit sich auch die Tageslichtqualität des Supermarktes optimieren lässt (z. B. mittels Dachoberlichter o. ä.).
- Der Eingang zur Hemmingstedter Schanze ist grundsätzlich gut gewählt. Mögliche Maßnahmen zur Minimierung des Lärmeintrages an der nördlichen Öffnung zur Hemmingstedter Schanze sind aufzuzeigen, dies kann auch die Anwendung spezieller Typologien sein.
- Das Potenzial der energetischen Aktivierbarkeit der Dachflächen ist zu optimieren, genauer herauszuarbeiten und entsprechend nachzuweisen. Begrüßt werden dabei konzeptionelle Überlegungen zur gestalterisch überzeugenden Integration von Photovoltaik in die Gebäudehülle. Dabei soll das Dach als 5. Fassade ausgebildet und entsprechend in der Dachaufsicht dargestellt werden.
- Der Große Freiraum wird grundsätzlich positiv gesehen und sehr begrüßt. Die Wegführung ist auf die notwendige Funktionsaufnahme (Rettung, Müll, Anlieferung) zu überprüfen und weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang ist das Begrünungskonzept plausibler mit den Erfordernissen der Feuerwehrezufahrten abzugleichen.

- Die erzeugte bauliche Dichte ist angemessen und ist im Zuge der Überarbeitung nicht zu unterschreiten – ggf. sollte eine leichte Erhöhung der Baumasse geprüft werden.
- *Auf konkrete Anforderungen an die Entfluchtung der Kita wird im Briefing-Gespräch ein entsprechender Hinweis gegeben.*

#### **04 Schröder Architekten und bgmr**

- Im Hinblick auf die erzeugte Dichte und den überdurchschnittlich hohen Grad der Überbauung ist eine Reduzierung der Baumasse und ggf. auch der Anzahl der verschiedenen Bauteile zugunsten großzügigerer Freiräume angeraten.
- Die bewusste Öffnung zur Hemmingstedter Schanze steht der Zielsetzung eines weitgehenden Immissionsschutzes vor dem Lärmeintrag aus Südosten entgegen. Deshalb sind die städtebaulichen, grundrisslichen oder bautechnischen Aspekte zu prüfen. Für die Gebäude, die dem Verkehrslärm ausgesetzt sind, müssen entsprechende Typologien entwickelt werden.
- Die Positionierung und Organisation der Anlieferung des Vollsortimenters ist funktional plausibel, erzeugt aber einen Überprüfungsbedarf der städtebaulichen und architektonischen Haltung an der Südseite des Areals gegenüber der Nachbarschaft und erfordert eine angemessene Lösung für den Lärmschutz. Hier wird auf die Auslobung und den Hinweis der Einhausung der Anlieferung verwiesen.
- Vorsprünge am Vollsortimenter sind so zu entwickeln, dass sie die Abstandsflächen auf eigenem Grundstück darstellen lassen. Die Dimensionierung des Vollsortimenters ist auf die in der Auslobung genannte Größe zu reduzieren.
- Insbesondere für die Typologien auf dem Vollsortimenter sind die Rettungswege zu überdenken.
- Der hervorspringende Gebäudekörper der KiTa gliedert die Mittelachse, was in raumstruktureller Hinsicht nachvollzogen werden kann, jedoch zu der unbefriedigenden Situation führt, dass der vorgelagerte Platz die teilweise Inanspruchnahme des gegenüberliegenden Fremdgrundstücks erfordert. Da diese Möglichkeit nicht vorausgesetzt werden kann, sind hier die Dimensionierung und Ausbildung des Gebäudekörpers zu prüfen. Die Kita ist auf die in der Auslobung genannte Größe zu reduzieren. Die freiräumliche Qualität der Mittelachse als zusätzliche Variante - mit Beibehaltung der bestehenden Vorplatzsituation des Sozialkaufhauses - ist entsprechend darzustellen.
- Die KiTa sollte im Hinblick auf die Nutzungsattraktivität und Erreichbarkeit der zugehörigen Spielflächen sowie der Flächenvorgabe der Auslobung überarbeitet werden. Die Notwendigen Freiflächen sollten überprüft werden.
- Im Rahmen der Überprüfung der typologischen Vielfalt städtebaulicher und architektonischer Motive sind die Anzahl, die Ausbildung und die Neigungswinkel der Dächer hinsichtlich einer

Optimierung der energetischen PV-Eigenstromversorgung weiterzuentwickeln. Dabei ist auf die Fremd- und Eigenverschattung der Baukörper bzw. der Dachlandschaft zu achten. Die bereits vorhandenen konzeptionellen Überlegungen zur gestalterisch überzeugenden Integration von Photovoltaik werden ausdrücklich begrüßt. Auch in der weiteren Überarbeitung sollte das Dach als 5. Fassade ausgebildet und entsprechend in der Dachaufsicht dargestellt werden.

- Der Platzierungsvorschlag für die Baugruppen im 2. und 3. OG auf dem Dach des Vollsortimenters ist im Hinblick auf den Standort wie die bauliche Umsetzung zu überprüfen.
- Die veränderte Positionierung des Mobilitäshubs ist nachvollziehbar. Allerdings stellt sich angesichts der relativ kleinen Geschossflächen (und der erzielten Stellplatzanzahl) die Frage nach der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Dieser Baustein wäre auch im Hinblick auf das Thema Lärmimmission weiterzuentwickeln.

Die Vorsitzende dankt allen Anwesenden für die engagierte, konstruktive und objektive Diskussion. Sie entlastet die Vorprüfung und dankt für die hervorragende Vorbereitung, Durchführung und Begleitung des Verfahrens und gibt dann ihr Amt an die Ausloberin zurück.

Die Staatsrätin, die Senatsbaudirektorin und die Ausloberin zeigen sich sehr zufrieden mit den Beratungsergebnissen und bedanken sich bei allen Anwesenden und zugeschalteten Personen für die engagierte Teilnahme. Eine besondere Würdigung erfahren die Wettbewerbsteilnehmenden für ihre Entwurfsbearbeitung und Präsentation.

Die Preisgerichtssitzung endet um 18:00 Uhr.

Das Protokoll ist mit der Ausloberin, der Juryvorsitzenden und der Senatsbaudirektorin abgestimmt.

Bremen, 25.04. 2022

Prof. Christl Drey (Vorsitzende)

Anna Kreuzer (BPW Stadtplanung)