



---

Im Auftrag  
BREBAU GmbH

**Städtebaulicher,  
freiraumplanerischer und  
hochbaulicher  
Realisierungswettbewerb  
„Holsteiner Straße“,  
Osterfeuerberg  
2. Preisgerichtssitzung  
30.05.2022**

13:00-16:20 Uhr  
Zentrale der BREBAU  
und per Videokonferenz (Hybrid)

## 1 Teilnehmende

| Vor Ort |                    |                                 |                            |
|---------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|
| Jörn    | Ackermann          | BPW Stadtplanung                | Verfahrensbetreuung        |
| Niels   | Blatt              | Horeis + Blatt                  | Fachpreisrichter           |
| Bernd   | Botzenhardt        | BREBAU                          | Sachpreisrichter           |
| Susanne | Endrulat           | SKUMS                           | Stellv. Sachpreisrichterin |
| Mareike | Kluth              | BPW Stadtplanung                | Verfahrensbetreuung        |
| Carolin | Korf               | BREBAU                          | Sachverständige            |
| Ebba    | Lamprecht          | Hilmes Lamprecht<br>Architekten | Fachpreisrichterin         |
| Iris    | Reuther, Prof. Dr. | Senatsbaudirektorin             | Fachpreisrichterin         |
| Heinz   | Riering            | BREBAU                          | Sachpreisrichter           |
| Marek   | Schreckenber       | Atelier Schreckenber            | Stellv. Fachpreisrichter   |
| Diana   | Spanier            | SKUMS                           | Stellv. Sachpreisrichterin |
| Jost    | Westphal           | Westphal Architekten            | Stellv. Fachpreisrichter   |

### Videokonferenz

|            |             |                                  |                    |
|------------|-------------|----------------------------------|--------------------|
| Jan-Niclas | Döpfens     | SKUMS                            | Sachverständiger   |
| Christl    | Drey, Prof. | Architektin und<br>Stadtplanerin | Fachpreisrichterin |
| Gabriele   | Nießen      | Staatsrätin SKUMS                | Sachpreisrichterin |
| Ulrike     | Pala        | Ortsamtsleiterin                 | Sachverständige    |
| Brunhilde  | Wilhelm     | Stellv. Beiratssprecherin        | Sachverständige    |

## 2 Begrüßung und Formalia

Herr Botzenhardt begrüßt im Namen der BREBAU die Teilnehmenden vor Ort und in der Videokonferenz. Er verspricht sich von dem Nachmittag eine angeregte Diskussion und hofft, dass die heutige Entscheidung der Jury mit großem Einverständnis zustande kommt.

Senatsbaudirektorin Iris Reuther schließt sich der Begrüßung an und entschuldigt Staatssekretarin Nießen, die sich aus terminlichen Gründen später virtuell zuschalten wird. Frau Reuther macht deutlich, dass die wichtige Klärung der in der ersten Preisgerichtssitzung noch offen gebliebenen Fragen heute erfolgen und damit die Entscheidung für ein planerisches Grundkonzept getroffen werden muss. In diesem Sinne erfolgte auch das Briefing der beiden Büros zu einer Überarbeitung der Entwürfe auf Grundlage der Empfehlungen der Jury.

Die Sitzung findet als Hybridveranstaltung statt, bei der, abgesehen von Frau Nießen und Frau Prof. Drey, die stimmberechtigten Preisgerichtsmitglieder in Präsenz zusammengekommen sind, während weitere Sachverständige digital zugeschaltet sind. Den zugeschalteten Personen sind im Vorfeld die Sitzungsvorlage sowie Verkleinerungen der eingereichten Planblätter zugegangen, was eine aktive Teilnahme am Termin ermöglicht.

Herr Ackermann vom verfahrensbetreuenden Büro BPW Stadtplanung stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Frau Nießen wird während Ihrer Abwesenheit durch Frau Endrulat vertreten. Die gewählte Vorsitzende, Frau Prof. Drey, wird - aufgrund ihrer virtuellen Teilnahme am Termin - durch Frau Lamprecht aktiv in der Sitzungsmoderation unterstützt. Frau Lamprecht wird als unabhängige Fachpreisrichterin vor Ort durch die Sitzung leiten.

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 Lamprecht übergibt das Wort an die Vorprüfung, die gegen 13:20 Uhr mit dem formalen Bericht der Vorprüfung beginnt.

### 3 Vorstellung der Konzepte

Beide verbliebenen Arbeitsgemeinschaften haben Ihre Überarbeitungen fristgerecht und im Sinne des beim Briefing am 25.04. beschlossenen Leistungsverzeichnisses eingereicht.

Herr Ackermann stellt die Sitzungsvorlage vor, die neben einigen vergleichenden Kennzahlen auch stichwortartig die wesentlichen Überarbeitungs- und Prüfpfehlungen aus dem ersten Preisgericht sowie Hinweise auf die Beantwortung enthält.

Anhand der eingereichten Pläne aus der ersten Preisgerichtssitzung und der Überarbeitungsphase werden die Ergebnisse der Überarbeitung im Detail seitens der Vorprüfung vorgestellt und gemeinsam im Preisgericht erörtert.

Der Bericht der Vorprüfung endet gegen 15:00 Uhr.

### 4 Besprechung der Arbeiten

Nach einer kurzen Pause trägt das Preisgericht erste Erkenntnisse zusammen:

- Beide Arbeiten haben sich städtebaulich, hochbaulich und freiraumplanerisch sehr plausibel und gut weiterentwickelt. Die Verfassenden waren intensiv um die Klärung der jeweils offenen Fragen bemüht. Dies wird von der Jury ausdrücklich gewürdigt.
- Beide Entwurfsansätze liefern zweifelsfrei qualitätsvolle Stadtquartiere mit großem Potenzial zur städtebaulichen Entwicklung des Ortes und seiner Nachbarschaft.
- Beide Arbeitsgemeinschaften verfolgen dabei grundsätzlich verschiedene Entwurfsansätze und stellen jeweils eigene Themen in den Fokus ihrer Konzeption auf Basis der Wettbewerbsauslobung.
- SAR / BGMR thematisieren die Durchquerbarkeit des neuen Quartiers, indem sie entlang des zentralen Boulevards eine Kette schlüssiger, hochwertiger und gut dimensionierter Außenräume anordnen, welche die drei anhängenden Baufelder bzw. Nachbarschaften zusammenhalten und gleichzeitig mit dem umgebenden Stadtraum vernetzen.
- AWG / ghl verfolgen die Strategie einer sehr konsequenten Besetzung der unterschiedlichen Quartiersränder auch in Bezug auf die Nachbarschaften, was die Schaffung einer überraschend großzügigen öffentlichen Grünfläche in der östlichen Hälfte des Plangebiets und die Generierung eines sehr eigenständigen und qualitätvollen Platzauftakts zur Holsteiner Straße ermöglicht.
- Im Resultat ergeben sich mit Blick auf die städtebauliche Verteilung der Volumetrie zwei sehr verschiedene städtebauliche Vorschläge. Während das Konzept von SAR / BGMR kleine, verdichtete und intime Nachbarschaften generiert, erzeugt die bauliche Belegung im Konzept von AWG / ghl einen sehr qualitätvollen Rahmen für ein großzügiges

Freiraumgefüge mit Alleinstellungscharakter und Gewinn für die Bewohner\*innen, den Stadtteil und darüber hinaus.

- Dabei kommen beide Entwürfe in vielen Details zu vergleichbaren Lösungen bspw. hinsichtlich der Ausrichtung und Anlieferung des Supermarktes oder der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.
- Hinsichtlich der Anzahl der nachgewiesenen (reinen) Reihenhäuser und bei der erzeugten BGF (+ ca. 1.700 m<sup>2</sup> BGF) ist die Konzeption von SAR / BGMR im Vorteil. Der nachbarschaftliche Auftritt in Richtung Süden, die Belegung oberhalb der Supermarktebene sowie die Anordnung der Kita und des zugehörigen Freiraumes erscheinen wiederum bei AWG / ghl überzeugender gelöst.

Es entspannt sich eine Diskussion innerhalb des Preisgerichtes, welches der beiden Konzepte sich besser in den städtebaulichen und sozialen Kontext der Umgebung und Ihrer Bedarfe integrieren kann. Dabei wird deutlich, dass die Mehrheit der Preisgerichtsmitglieder die Auffassung vertritt, dass der Beitrag von AWG / ghl hier mit einem sehr markanten Quartiersauftakt zur Holsteiner Straße und einem wirklich großzügigen und vielseitig nutzbaren zentralen öffentlichen Grünraum das deutlich wertvollere Angebot an den Stadtteil macht und eine Quartiersbildung besser ermöglicht.

Das Preisgericht stellt fest, dass die erzielte städtebauliche Dichte – bezogen auf die BGF – von SAR / BGMR (ca. 24.200 m<sup>2</sup>) als geeignetes Maß einer angemessenen Grundstücksausnutzung gelten darf.

## 5 Empfehlung des Preisgerichtes

Es gilt weiterhin die Preisbildung aus der ersten Preisgerichtssitzung.

Nach Abschluss der intensiven vergleichenden Erörterung der beiden Beiträge entscheidet das Preisgericht mit 6:1 Stimmen, das Konzept von AWG / ghl als Grundlage der weiteren Beauftragung zu empfehlen.

Dabei verständigen sich Ausloberin und SKUMS als Genehmigungsbehörde im Einverständnis mit dem Preisgericht bezüglich des Projektes AWG/ghl darauf:

1. In der weiteren planerischen Bearbeitung unter Beibehaltung der zentralen Entwurfsidee eine Erhöhung der erzielten BGF um ca. 1.700 m<sup>2</sup> im Sinne der festgestellten Angemessenheit als Zielgröße anzustreben.
2. Die geforderte phasenweise Umsetzbarkeit insbesondere hinsichtlich der Möglichkeiten eines Interimsbetriebes des Supermarktes während der Neubauphase mit den Verfassenden noch dezidierter auszuloten.
3. Im Abgleich mit den anstehenden gutachterlichen Untersuchungen einen ggf. erforderlichen baulichen Lärmschutz im Bereich des Zulieferungsverkehrs im Sinne des Entwurfes zu lösen.

## 6 Schlussworte

Die Vorsitzende bedankt sich bei Frau Lamprecht für die souveräne Sitzungsleitung vor Ort und gibt ihr Amt an die Ausloberin zurück, nachdem Sie der Vorprüfung gedankt und diese freigesprochen hat. Frau Prof. Drey lobt die beispielgebende Qualität des Verfahrens als Ganzes und die zum Ausdruck gekommene Diskussionskultur aller beteiligten Personen.

Staatsekretärin Nießen bedankt sich bei der BREBAU für Ihre Bereitschaft zur Durchführung dieses Verfahrens und – insbesondere auch vor dem Hintergrund der aktuell großen Unsicherheiten bei der baulichen Realisierung – für die gezeigte Kompromissfähigkeit. Sie zeigt sich überzeugt, dass sich der städtebauliche Mehrwert der gemeinsam favorisierten Arbeit über die Lebensdauer des Quartiers auch für die Ausloberin und Vorhabenträgerin auszahlen wird und sichert die Unterstützung in den anschließenden Planungsschritten durch das begleitende Ressort zu.

Frau Reuther schlägt eine Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses im Siemenshochhaus vor.

Herr Botzenhardt bedankt sich bei allen Beteiligten für ihr engagiertes, konstruktives und fundiertes Einbringen bei der komplexen Bewertung der Fragestellungen zur Wettbewerbsauslobung und in Bezug auf die Perspektiven des Standortes an der Holsteiner Straße in Walle.

Die Preisgerichtssitzung endet gegen 16:20 Uhr.

Das Protokoll ist mit der Ausloberin, der Juryvorsitzenden, ihrer zeitweisen Stellvertreterin Frau Lamprecht und der Senatsbaudirektion abgestimmt.

Bremen, 03.07.2022

Prof. Christl Drey/ (Vorsitzende)

Jörn Ackermann (BPW Stadtplanung)