

Holsteiner Straße, Osterfeuerberg Bremen

kooperativer städtebaulicher,
freiraumplanerischer und hochbaulicher
Wettbewerb

Auslobung



Im Auftrag

BREBAU GmbH
Schlachte 12-14
28195 Bremen

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



in Kooperation mit der Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungs-
bau (SKUMS) der Freien Hansestadt Bremen

BPW' Stadtplanung

Verfahrensbetreuung, Text, Redaktion und Layout

BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmilch
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen
www.bpw-stadtplanung.de

in Abstimmung mit der BREBAU GmbH, der Senatorin
für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau (SKUMS)

Druck

Auftrag noch nicht vergebende

Abbildung Titelseite

Plangebietsabgrenzung
Quelle: dt+p mit Bearbeitung von BREBAU

	Anlass und Ziel des Verfahrens	4
1	Standort und Rahmenbedingungen	6
1.1	Stadtteil Walle und Ortsteil Osterfeuerberg	6
1.2	Einbettung in die Umgebung	8
1.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	11
1.4	Erschließungssituation	13
1.5	Gutachten und fachliche Voruntersuchungen	14
1.6	Städtebauliche Situation und Nutzungstypologien	17
1.7	Freiraumplanerische Bezüge	18
2	Wettbewerbsaufgabe und Vorgaben	19
2.1	Allgemeine Planungsziele und Aufgabenstellung	19
2.2	Städtebauliche und gestalterische Entwicklungsziele	19
2.3	Vorgaben zur Erschließung und Mobilität	21
2.4	Freiraumplanerische Anforderungen	25
2.5	Hochbauliche Vorgaben	26
2.6	Technische Vorgaben	30
3	Verfahren	32
3.1	Art des Verfahrens	32
3.2	Wettbewerbssumme und Rechnungsanschrift	32
3.3	Eigentum und Urheberrecht	33
3.4	Weiterbeauftragung	34
3.5	Verfahrensbeteiligte	34
3.6	Geforderte Leistungen	36
3.7	Beurteilungskriterien	38
3.8	Verfahrensablauf	39
4	Anlagen	42
5	Terminübersicht (Konkretisierung erfolgt noch)	43

Anlass und Ziel des Verfahrens

Das Stadtbild und der Wohnungsmarkt in Bremen sind durch räumliche Besonderheiten gekennzeichnet. Dabei spielt die Vielfalt an Stadtquartieren traditionell, aktuell und auch in Zukunft eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung.

Zudem fühlen sich die Bremerinnen und Bremer mit einer historischen Eigenheit besonders verbunden – das „Bremer Haus“. Der Reihenhaustypus des 19. und frühen 20. Jahrhunderts zählt zu den gefragtesten Immobilien Bremens und sorgt unter anderem für eine konstant hohe Eigentumsquote und verhältnismäßig moderate Mieten. Der, statt der für Großstädte typischen „Mietshäuser“ als gebauter Typus, kann als Vorgänger des Stadthauses betrachtet werden. Daneben hat der Geschoßwohnungsbau, auch als Reaktion auf die vielfältigen Ansprüche am Wohnungsmarkt insbesondere seit dem Wiederaufbau und der Stadterweiterung nach dem 2. Weltkrieg sowie in den letzten Jahrzehnten in Bremen seinen festen Platz. So sind barrierefreie Wohnungen insbesondere für kleine Haushaltsgrößen in diesem Segment sowohl im Bestand als auch im Neubau gut nachgefragt.

Das Bevölkerungswachstum zeigt sich ausgewogen mit leicht steigender Tendenz. Bremen steht aber auch vor den Herausforderungen aktueller Entwicklungen, die sich in deutschen Großstädten abzeichnen. Wohnungsmangel, insbesondere an geförderten und kleinen Wohnungen, sowie steigender Druck auf zentrale Wohngebiete sorgen für entsprechenden Handlungsbedarf.

Der Bremer Senat und die Bürgerschaft haben im Dezember 2020 einen Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen) beschlossen, der auf ein breites Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten abzielt, sowohl im Rahmen der Entwicklung von neuen Standorten als auch in bestehenden Quartieren. Die Stadt Bremen verfolgt demnach im Rahmen der Innenentwicklung auf neuen Standorten sowie bei großen Konversionsflächen die Schaffung qualitativvoller und zeitgemäßer Wohnungen in gut funktionierenden und durchmischten Nachbarschaften.

Dabei hat sich Bremen im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie zum Ziel gesetzt, das Wohnen und Arbeiten dort enger miteinander zu verknüpfen, wo dies sozialräumlich, städtebaulich und unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit sinnvoll erscheint. Insgesamt soll das Leitbild der Stadtentwicklung „urban, vernetzt und grün“ weiter gestärkt und konsequent umgesetzt werden.

Mit dem ausgelobten Wettbewerb soll die konzeptionelle planerische Entwicklung eines ca. 18.500 m² großen Grundstücks im Bremer Ortsteil Osterfeuerberg vorbereitet werden.

Nutzungstypologische Inhalte der wettbewerblichen Auseinandersetzung sind:

- die Unterbringung eines Lebensmittelstandortes mit 2.000 m² Verkaufsfläche und ergänzenden baulichen Nutzungen in den Obergeschossen sowie
- die Konzeption eines urbanen Wohnquartiers unterschiedlicher Typologien und
- die Prüfung zur Positionierung einer KiTa auf dem Wettbewerbsgrundstück.

Die Erschließung des Quartiers muss anhand des städtebaulichen Konzepts und der sich ergebenden Notwendigkeiten entwickelt werden. Entwurfsbestimmend wirkt sich zudem die Lärmimmission von der östlich angrenzenden Bundesstraße B6 und der Bahnlinie auf das Grundstück aus. Die grobe Richtgröße für die über den Wettbewerb zu verifizierende bauliche Entwicklung beträgt ca. 18.500 m² BGF (oberirdisch). Diese Zahl ist aber keine feststehende Zielgröße. Es gilt eine aus der Umgebung abgeleitete Dichte zu entwickeln. Für die Realisierung des Projektes ist die Schaffung neuen Planungsrechtes erforderlich.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs wird ein städtebauliches, freiraumplanerisches und hochbauliches Grundkonzept gesucht, das den hohen und vielfältigen Projektanforderungen gerecht wird, sich in die Stadtstrukturen und Besonderheiten der Umgebung einfügt und dabei seine Rolle im Quartier sowie die historischen Gegebenheiten und Bestandsgebäude in der Umgebung würdigt und zugleich eine Eigenständigkeit und Mehrwert als neuer Baustein im Stadtgefüge erhält.

1 Standort und Rahmenbedingungen

1.1 Stadtteil Walle und Ortsteil Osterfeuerberg

Das zu beplanende Areal liegt im Bremer Stadtteil Walle, Ortsteil Osterfeuerberg.

Walle ist ein Stadtteil im Bremer Westen mit ca. 29.000 Einwohnenden (ca. 5.200 Einwohnende in Osterfeuerberg) mit einer zentrumsnahen, an die Innenstadt angrenzenden Lage. Er besteht aus sieben Ortsteilen, von denen Osterfeuerberg am nördlichsten liegt und die beste Verbindung in die angrenzenden Naherholungsgebiete hat. Südwestlich wird Walle durch die Weser mit den ehemaligen Häfen begrenzt, im Norden durch das landschaftlich und landwirtschaftlich geprägte Blockland. Im Westen und Osten liegen die Stadtteile Gröpelingen und Findorff, die ebenfalls zum Bremer Westen gehören.

Walle bietet kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen und ist mit seiner großen zusammenhängenden Kleingartenstruktur flächenmäßig der grünste Stadtteil Bremens. Genauso bunt und weltoffen zeigt sich auch die Bevölkerung des Stadtteils. Insbesondere bei Familien hat sich der ursprüngliche Hafendarbeiter-Stadtteil zu einem beliebten Wohngebiet entwickelt, was sich auch im niedrigen Durchschnittsalter von 42,1 Jahren widerspiegelt.

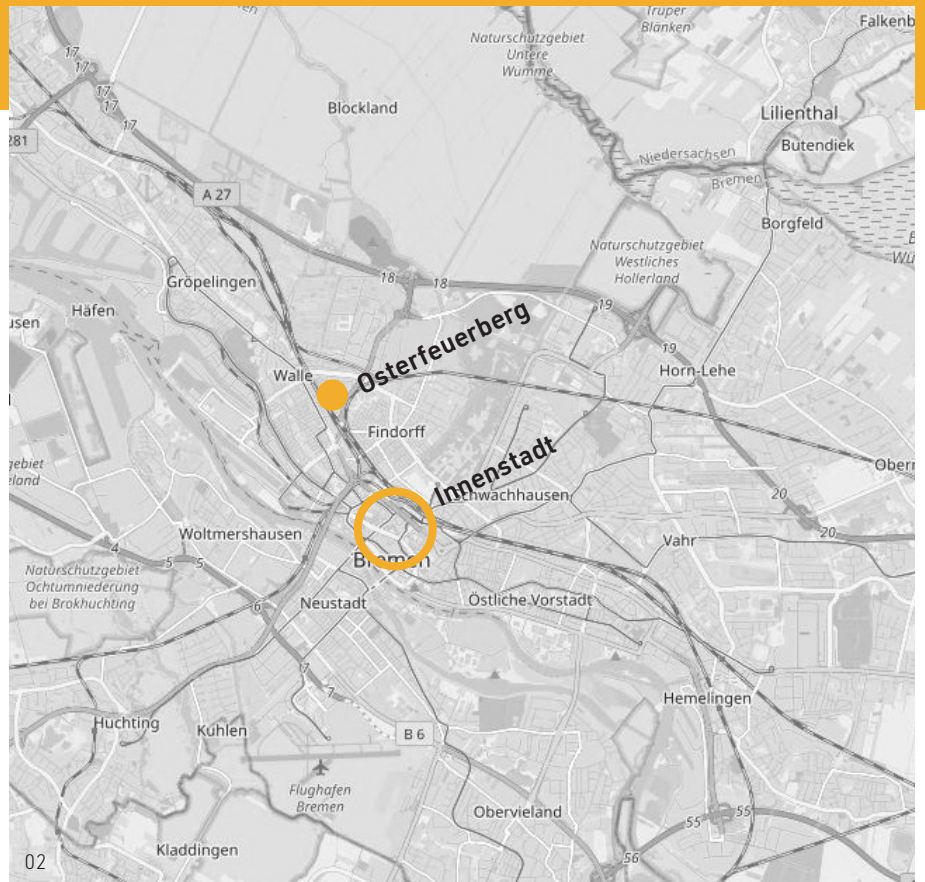
Der Ortsteil Osterfeuerberg, mit seinem dreieckigen Zuschnitt, wird von allen Seiten durch Bahnanlagen begrenzt. Mit knapp 5.200 Einwohnenden ist Osterfeuerberg ein dicht besiedeltes Gebiet mit steigender Tendenz. Der Ortsteil dient vornehmlich dem Wohnen und ist durch eine größtenteils in geschlossener Randbebauung angeordnete Reihenhausstruktur geprägt. Kleinere Reihenhäuser aus den Nachkriegsjahren und Typen des Altbremer-Hauses – eine Typologie des Reihenhauses, die in Bremen zwischen den 1860er und 1930er Jahren vielerorts in verschiedenen Größen realisiert wurde – erzeugen das typische Bild eines Bremer Wohnquartiers. Vereinzelt und insbesondere im Norden Osterfeuerbergs ist zudem Geschosswohnungsbau zu finden.

Für soziales und kulturelles Leben im Ortsteil sorgen zahlreiche kleinere Einrichtungen und zentral das Kulturhaus Walle mit Veranstaltungen und Workshops, sowie der Stadtteilbibliothek und einer Musikschule. Diese sind als Zentrum des Quartiers in unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgebietes verortet. Der Pulverberg ist kulturell und baulich der Höhe- und Mittelpunkt des Quartiers. Die Gebäude der Schule und Musikschule entstammen der vorletzten Jahrhundertwende und sind von einem rege genutzten Quartiers- und Spielplatz umgeben.

Auch die umgebaute Unionsbrauerei, die neben einer Gastronomie und einer Mikrobrauerei auch Räume für kulturelle Veranstaltungen bietet, sorgt für Belebung des Ortsteils.

01 / Lage im Stadtgefüge (Übersichtskarte)
Quelle: openstreetmap.org mit Nachbearbeitung von BPW

02 / Schwarzplan mit übergeordneten Grünstrukturen im Ortsteil
Quelle: dt+p



1.2 Einbettung in die Umgebung

Das zu beplanende Grundstück der BREBAU liegt im östlichen Teil des Ortsteils Osterfeuerberg und grenzt in Teilen an die Bundesstraße B6 und die Bahnstrecke der Zugstrecke nach Hamburg. Die direkte Umgebung ist von Wohnbebauung – mit dem Schwerpunkt auf Reihenhausstrukturen – geprägt.

Eine Besonderheit der Umgebung ist die direkte Nachbarschaft zur Union, westlich des Plangebiets. Die Union Brauerei wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Betrieb genommen. Hierfür wurden das Sudhaus mit Braumeisterwohnung, das Kessel- und Maschinenhaus, die Kellerei mit vorgelagertem Kontor und einzelne Nebengebäude errichtet, die einen Gewerbehof mit altem Kopfsteinpflaster formen.

2014 erwarb die Grundstücksgesellschaft Union Brauerei das ehemalige Brauereigelände mit der Zielstellung, ein gemischt genutztes Quartier unter Erhalt des Brauereiensembles und Schaffung von neuem Wohnraum zu entwickeln. Mittlerweile stellt der ortsbildprägende Klinkergebäudekomplex einen zentralen und prägenden Ort für den Ortsteil Osterfeuerberg dar und beherbergt u.a. eine Brauereigaststätte, die Publikum aus dem gesamten Stadtgebiet anzieht. Ergänzt wird der Komplex durch eine kleine Reihe von Reihenhäusern und einem Geschößwohnungsbau.

Direkt im Nord-Westen an das Wettbewerbsgrundstück angrenzend, befindet sich ein gewerblich umgenutzter Hochbunker.

03 / Luftbilddaufnahme
Quelle: dt+p



03



04



05

Hinter dem Bunker, in zweiter Reihe von der Holsteiner Straße, steht ein zweigeschossiges Gebäude, welches über das Wettbewerbsgebiet erschlossen ist. Das Gebäude - Holsteiner Straße 91-95 - wurde 1956 als Verwaltungsgebäude mit Betriebswohnungen von und für eine Konsumgenossenschaft errichtet. In den sanierten Räumlichkeiten findet sich eine soziale Einrichtung mit Selbsthilfswerkstatt im Erdgeschoß.

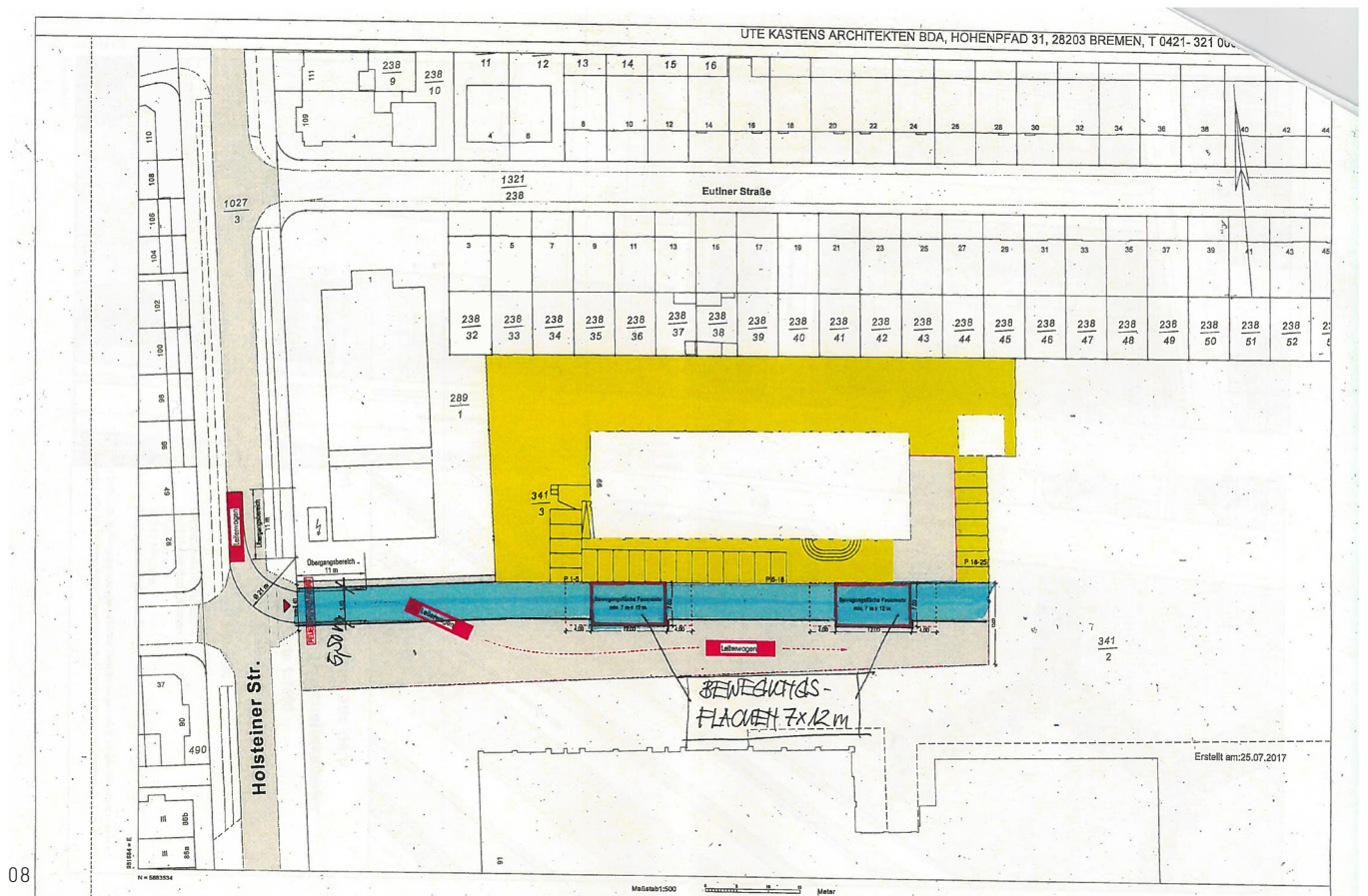
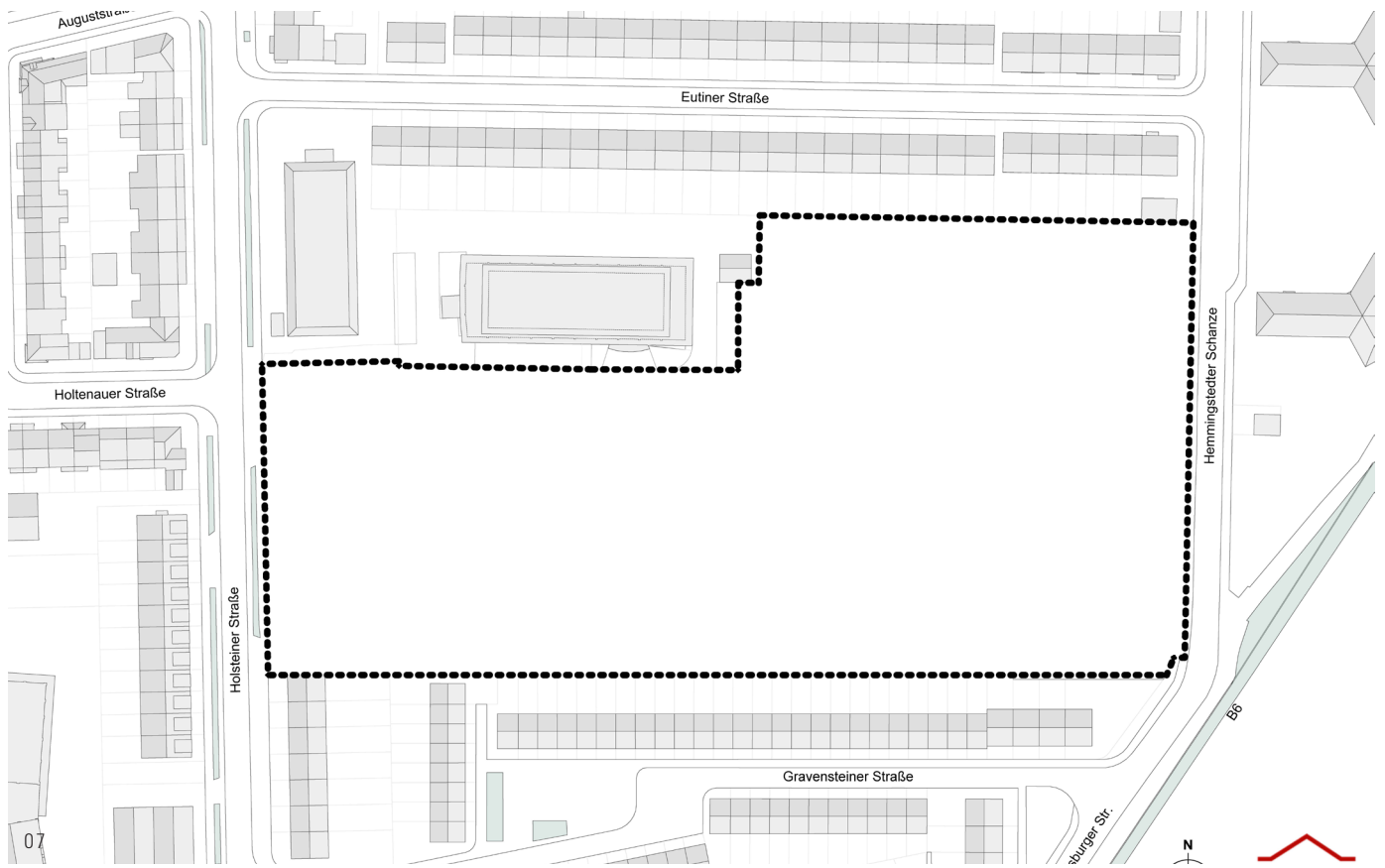
04 / Foto Hochbunker (links)
Quelle: BREBAU

05 / Foto Union Brauerei
Quelle: BPW

06 / Foto Holsteiner Straße 91-95
Quelle: BPW



06



Das Plangebiet

Das Plangebiet wird von der Holsteiner Straße und der Hemmingstedter Schanze, die parallel zur B 6 („Flyover“) verläuft, tangiert. Nördlich und südlich stellen jeweils eine parallel verlaufende Wohnstraße mit beidseitig durchgängigen Reihenhauszeilen bauliche Grenzen dar.

Ebenso wie die Umgebung weist auch das Plangebiet eine lange gewerbliche Nutzungsgeschichte auf. Aufzeichnungen seit 1911 berichten unter anderem von Werkstätten, einer Bäckerei, einer Marmeladen- und Mineralwasserfabrik, einer Kaffeerösterei u. v. m. In den 80er-Jahren wurden die heutigen Bestandsgebäude errichtet: ein aktiver REWE-Supermarkt und ein brandgeschädigter, leerstehender Baumarkt. Der größte Teil des Grundstücks dient als Stellplatzanlage für PKWs. Sämtlicher auf dem Plangrundstück befindlicher Gebäudebestand soll zurückgebaut und somit überplant werden. Der brandgeschädigte Baumarkt wird aktuell bereits zurückgebaut.

Auf dem Grundstück ist eine Baulast zugunsten der Bebauung Holsteiner Straße 91-95 eingetragen. Dabei handelt es sich um ein Geh-, Fahr- sowie Leitungsrecht zur Sicherstellung der Grundstückserschließung sowie um eingetragene Bewegungsflächen für Feuerwehreinsätze am betreffenden Gebäude

Die vorhandene Baulast bzw. das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können im Rahmen der Konzeption in einer schlüssigen Alternative organisiert werden. Dabei ist die Anfahrbarkeit und Entfluchtung der Holsteiner Straße 91-95 weiterhin zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.

1.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Mit dem 2009 vom Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beschlossenen Leitbild der Stadt, „Bremen! Lebenswert – Urban – Vernetzt“, wurde der Bremer Westen als Schwerpunkttraum der Stadtentwicklung festgesetzt und die Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und Quartiere als politisches Ziel erklärt. Über das projektorientierte Handlungsprogramm für den Bremer Westen (pop) und das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wurden konkrete Maßnahmen formuliert und teilweise bereits umgesetzt. Dazugekommen sind des Weiteren Maßnahmen und Anforderungen, die sich aus dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen 2030 sowie dem Bremer Standard für die Entwicklung von lebenswerten, grünen und energieeffizienten Quartieren aus dem Koalitionsvertrag für die 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft ergeben.

Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen 2030

Der beschlossene Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen Bremen 2030 dient als Handlungsleitfaden für die Bremer Wohnungsbaupolitik ab 2021 bis mindestens 2030. Ziel ist es, ein ausreichendes und passendes Wohnangebot für die aktuelle und künftige Bevölkerung Bremens zu schaffen.

07 / Lageplan mit Beschriftung Straßen
Quelle: dt+p mit Bearbeitung von BREBAU

08 / Baulast Holsteiner Straße 91-95
Quelle: BREBAU

Insbesondere werden folgende Zielstellungen verfolgt (weitere Anforderungen s. Anlage 11 STEP):

- soziale und funktionale Mischung in den Quartieren mit einer engen Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
- Stadt der kurzen Wege,
- Klimaschutz und die Klimaanpassung,
- sowie eine emissionsarme Mobilität.

Bremer Standard

Der Koalitionsvertrag für die 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft formuliert die Zielstellung, dass neugeplante Quartiere „einen Beitrag dazu leisten, die Stadt so schnell wie möglich klimaneutral zu machen“. Um dieses Ziel zu erreichen, gilt der Bremer Standard mit folgenden Anforderungen:

- sparsamer und effizienter Umgang mit den Flächen
- Mischung der Funktionen
- Mobilitätsmanagement (Reduzierung Kfz)
- öffentliches und privates Grün auf Dächern und zwischen den Häusern
- kluges Wassermanagement
- Dächer mit Solaranlagen ausstatten
- hoher energetischer Standard bei allen Gebäuden (KfW 40 / Passivhaus)
- Wärme aus erneuerbaren Quellen
- Baustoffe und Bauweisen CO₂-reduziert / Holzbau / Minimierung der grauen Energie

Bebauungsplan 2468

Derzeit gilt der Bebauungsplan 2468 (s. Anlage 13) aus dem Jahr 2015, der die aktuelle Grundstücksbebauung sowie Nutzungszuweisung widerspiegelt. Zudem wurden in den Plan eine Bauverbots- und eine Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes in der süd-östlichen Grundstücksecke übernommen. Der Bebauungsplan regelt den Einzelhandel. Die genannten Größenbeschränkungen gelten ebenfalls für diesen Wettbewerb und werden im neuen Bebauungsplan aufgegriffen und mit den Anforderungen, die sich aus dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK) ergeben, abgeglichen.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs soll die planerische Grundlage für einen neuen Bebauungsplan geschaffen werden. Die Restriktionen durch das Bundesfernstraßengesetz bleiben dabei bestehen.

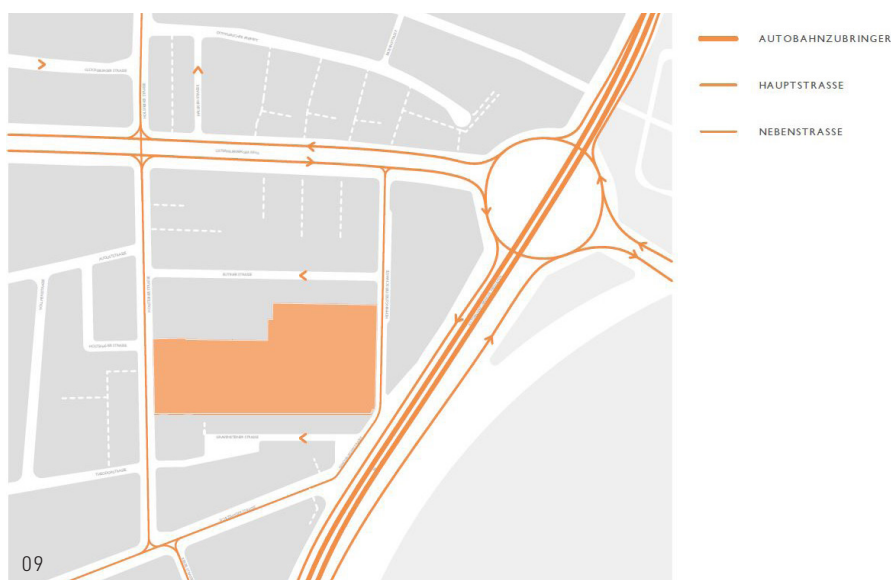
Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK)

Die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie die Sicherung der Nahversorgung in den Quartieren sind Ziel der Stadtentwicklung. In diesen Rahmen muss sich auch die Entwicklung auf dem Areal zwischen der Holsteiner Straße und der Hemmingstedter Schanze einfügen (ZNK s. Anhang xy)

1.4 Erschließungssituation

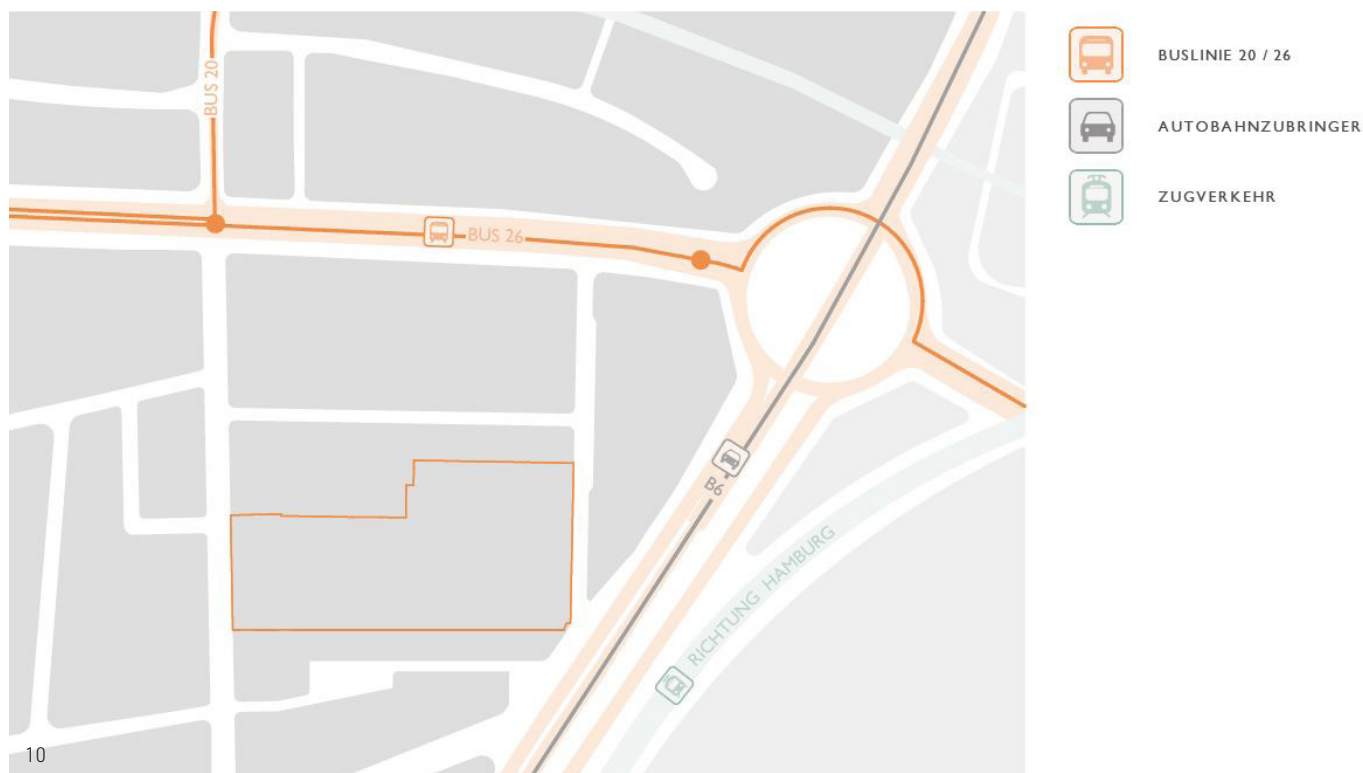
Das zur Neubebauung vorgesehene Grundstück wird derzeit im Westen durch die Holsteiner Straße und im Osten durch die Hemmingstedter Schanze erschlossen. Beide Straßenzüge haben Verbindung zur Hauptverkehrsachse, dem Osterfeuerberger Ring. Aktuell findet zur städtebaulichen Aufwertung eine Umgestaltung des Osterfeuerberger Rings statt. Eine Reduzierung der PKW-Fahrbahnen, sowie die Ausdehnung der Grünbereiche und der Fuß- und Radverkehrsflächen sollen die trennende Wirkung für den Ortsteil reduzieren.

Die ÖPNV-Anbindung ist in Form von Linienbussen der Nummer 20 und 26 in fußläufiger Entfernung gesichert. Des Weiteren sind die Straßenbahnlinie 2 und 10, sowie der Bahnhof Walle mit der S-Bahnlinie RS1 in jeweils ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.



09 / Straßennetz
Quelle: dt+p

10 / Anbindung an ÖPNV und Fernverkehr
Quelle: dt+p



1.5 Gutachten und fachliche Voruntersuchungen

Machbarkeitsstudie von dt+p

Das Büro dt+p war durch die BREBAU beauftragt eine Machbarkeitsstudie für das zu beplanende Areal zu erstellen, die dieser Auslobung beigelegt ist (s. Anlage 02 Machbarkeitsstudie). Vorstellung und entsprechende Vorgabe seitens der BREBAU war die Entwicklung eines mischgenutzten Gebäudes aus Lebensmittel-Vollsortimenter und darüber liegenden Wohnungen, sowie eines ergänzenden Wohnquartiers aus Reihenhäusern gemäß des BREBAU-Standards.

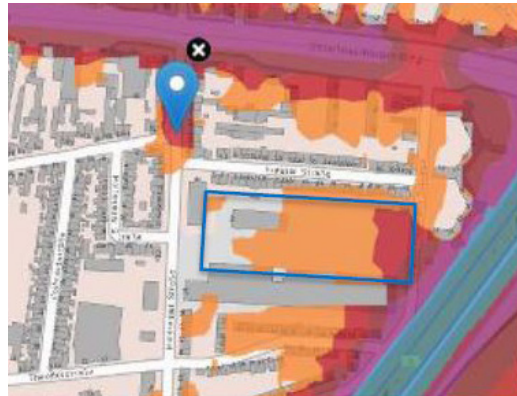
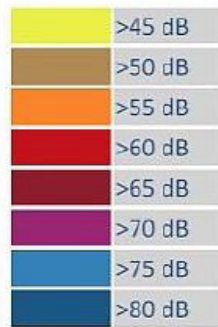
Das Ergebnis diene als Grundlage für die Abstimmung der nächsten Schritte hin zu neuem Planungsrecht mit dem zuständigen Senatsressort bzw. Planungsamt. Gemeinsam wurde festgehalten, dass sich die Dimensionalität des mischgenutzten Gebäudes verträglicher in die Umgebung einbetten muss. Zudem soll die von der BREBAU gewünschte Reihenhaussiedlung urbaner gestaltet und zugleich mit einem vielfältigeren Wohnungsangebot ausformuliert werden.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im Sommer 2021 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (Stufe 1) durchgeführt. Es sollten die verkehrlichen Grundlagen für die geplante Neubebauung erarbeitet werden. Die Untersuchung umfasst die Bestandsanalyse der Verkehrsinfrastruktur im Nahbereich, die Erfassung der heutigen Verkehrsbelastung aller Verkehrsmittel und die Prognose der Verkehrsbelastung nach der Neubebauung. Als Berechnungsgrundlage wurden überschlägige Maximalwerte der jeweiligen neu entstehenden Nutzungseinheiten herangezogen. Unter Berücksichtigung der zukünftigen Belastung wurde die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes analysiert. Eine Parkraumerhebung zeigt zudem die Nachfrage und die Deckung des Stellplatzbedarfes im umgebenden Stadtquartier. Nach Abschluss dieses Wettbewerbsverfahrens sollen in einer Stufe 2 eine aktualisierte Prognose unter Einbeziehung der städtebaulichen Konzeption sowie ein zukunftsweisendes Mobilitätskonzept erarbeitet werden.

Folgende Kernaussagen lassen sich zusammenfassen (weitere Ausführungen s. Anhang 04):

- Es wird empfohlen, den Nahversorger und einen Großteil der Wohnungen über die Holsteiner Straße zu erschließen („Szenario B“), um eine Überlastung der Hemmingstedter Schanze und eine unerwünschte Kfz-Befahrung der Eutiner Straße zu vermeiden.
- Nur ein Teil der Wohnbebauung sollte von der Hemmingstedter Schanze im jetzigen, unveränderten Zustand erschlossen werden (z.B. 40 bis 50 WE).
- Eine Ausrichtung des Nahversorgers und eines Teils der Wohneinheiten zur Hemmingstedter Schanze („Szenario A“) ist ebenfalls möglich. Die Variante bedingt, dass die widerrechtliche Nutzung der Seitenräume als Parkmöglichkeiten entlang der Hemmingstedter Schanze konsequent unterbunden wird und innerhalb eines Mobilitätsmanagement verstärkt Angebote regelkonformer Parkmöglichkeiten für die umliegenden Anwohner geschaffen werden.



Lärmkarten Bremen
Verkehrslärm
(Straße) 24 h
→ Im vorderen
Bereich 56 bis 60
→ Im hinteren
Bereich 61 bis 65



Verkehrslärm
(Straßen) nachts
→ Im vorderen
Bereich 46 bis 50
→ Im hinteren
Bereich 51 bis 55



Bahn Lärminde
x tags/abends/nachts
→ Im vorderen
Bereich 56 bis
60
→ Im hinteren
Bereich 61 bis
65



Bahn Lärminde
x nachts
→ Im vorderen
Bereich 51 bis
55
→ Im hinteren
Bereich 56 bis
60

Lärmemission

Die im Westen befindliche Bahntrasse führt zu einem höheren Lärminde x des Plangebiets. Tagsüber werden Werte von bis zu 65 dB (im östlichen Teil des Plangebiets), nachts von bis zu 60 dB, erreicht. Auch die im Osten angrenzende B6 stellt eine erhöhte Lärmquelle dar. Hier werden ebenfalls tagsüber Werte von bis zu 65 dB im östlichen Teil des Plangebiets erreicht. Nachts kommt es zu einem Lärminde x von bis zu 50 dB. In einem kleinen südöstlichen Teilgebiet werden bis zu 55 dB gemessen.

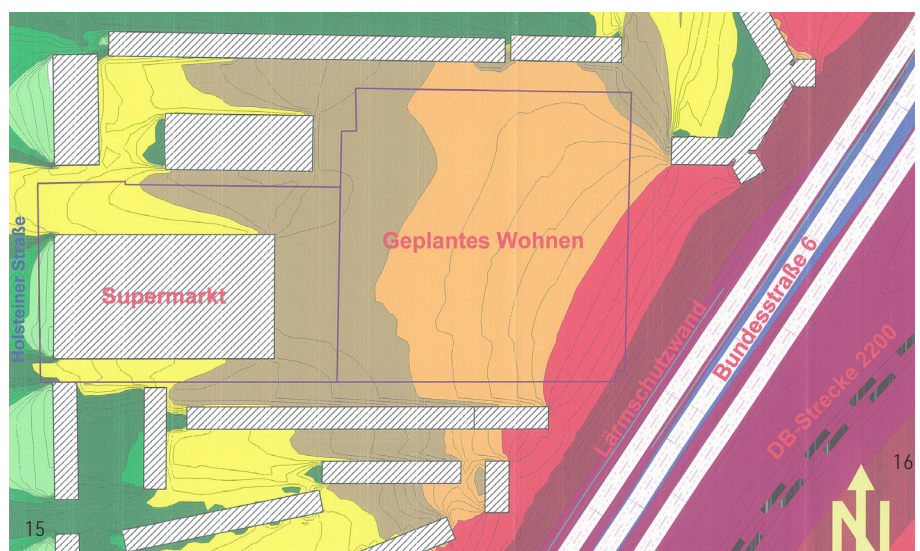
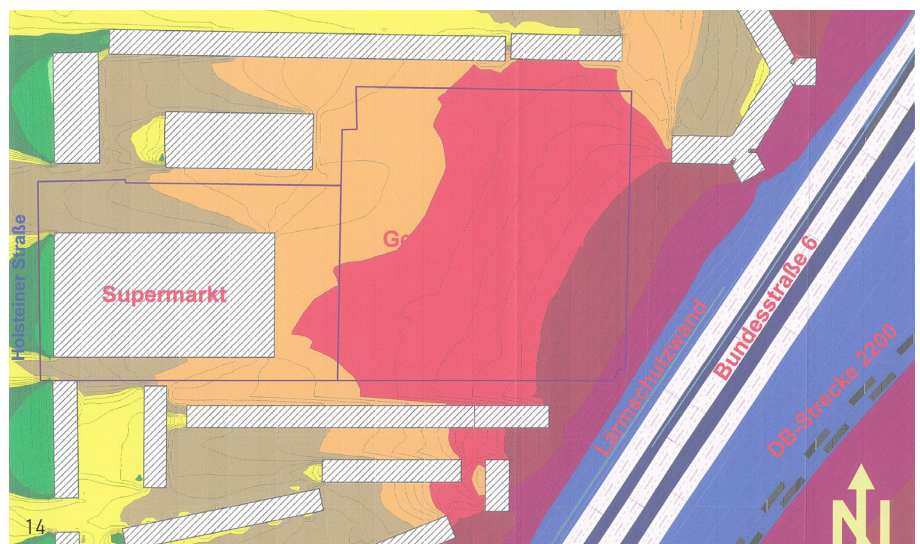
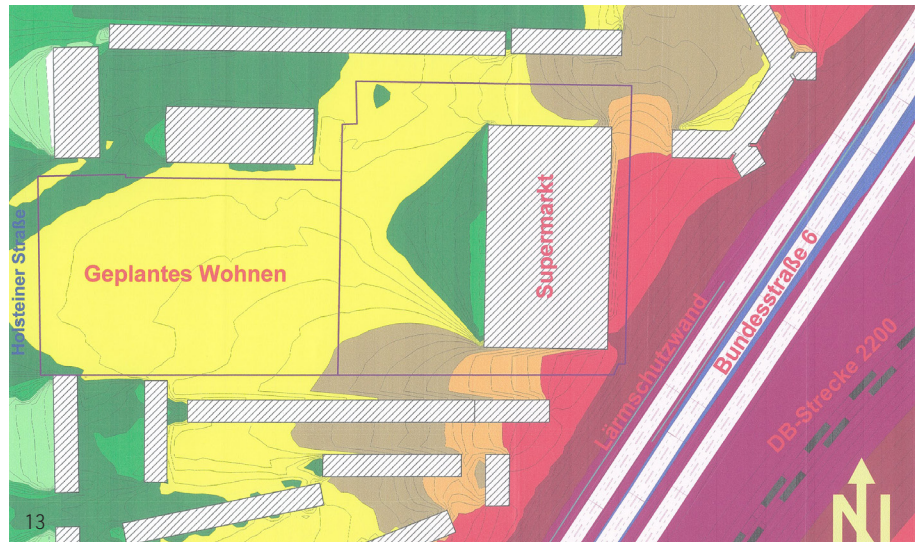
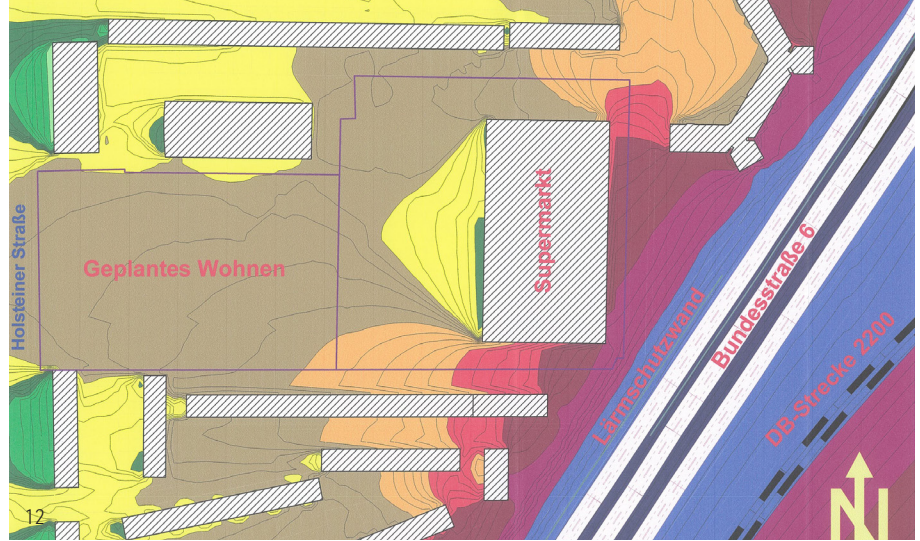
Schalltechnische Voruntersuchung

Die schalltechnische Voruntersuchung hatte die Berechnung der Geräuschimmissionen, verursacht durch die B6 und die Bahn, auf das Plangrundstück zum Gegenstand. Untersucht wurden zwei potenzielle Verortungsvarianten des mischgenutzten Gebäudes aus REWE-Markt und zwei zusätzlichen Geschossen (Gesamtgebäudehöhe ca. 13 m).

Die Untersuchung kommt zu dem Schluss, dass bei beiden geprüften Varianten schallschutztechnische Maßnahmen erforderlich werden.

Die Variante 1 (Nahversorger an der Hemmingstedter Schanze) bietet für das Wohnquartier an der Holsteiner Straße entsprechenden Lärmschutz, sodass dort sowohl der zulässige Tagespegel (max. 64 dB) mit 40 bis 59 dB und der zulässige Nachtpegel (max. 54 dB) mit 35 bis 54 dB eingehalten werden kann. Problematisch in diesem Szenario ist eine Wohnnutzung über dem Nahversorger. Die Fassade Richtung Hemmingstedter Schanze ist einem erhöhten Lärmpegel tagsüber von 60 bis 70 dB und nachts von 55 bis 65 dB ausgesetzt (s. Grafik 12 und 13), was eine Wohnnutzung nur bei entsprechender Grundrissorganisation möglich macht.

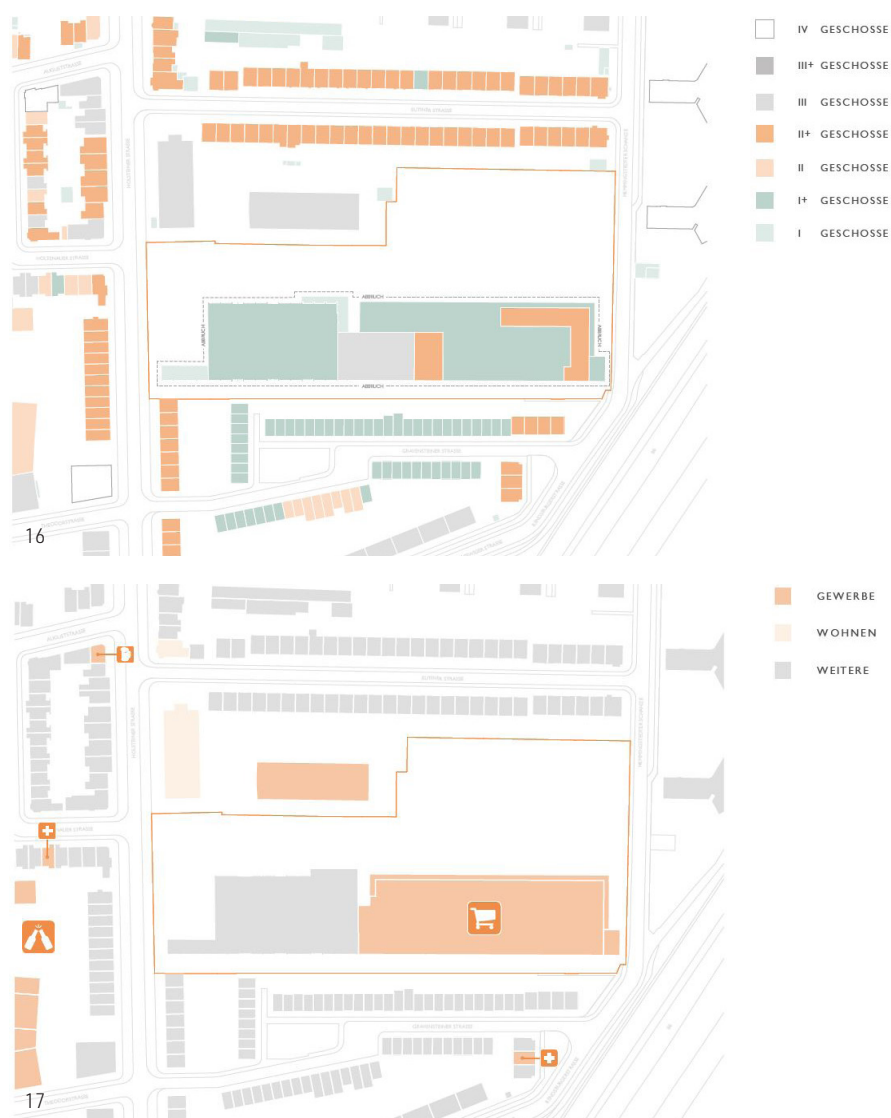
Die Variante 2 (Nahversorger an der Holsteiner Straße) zeigt für das Wohnquartier Schallimmissionen von 59 bis 72 dB tagsüber und 54 bis 66 dB in der Nacht und überschreitet damit insbesondere nachts in allen Bereichen des Wohnquartiers den zulässigen Maximalwert. Auch eine Wohnnutzung über dem Nahversorger Richtung Wohnquartier ist in diesem Szenario nachts von einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte betroffen (s. Grafik 14 und 15).



1.6 Städtebauliche Situation und Nutzungstypologien

Das Plangebiet liegt innerhalb einer durchmischten städtebaulichen Struktur, die sich aus 1,5- bis 3-geschossigen Reihenhäusern, 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern und wenigen, gewerblichen oder sozialen Nutzungsbausteinen zusammensetzt (s. Grafiken 16 u. 17). Die Schule am Pulverberg und die Union Brauerei stellen im Ortsteil städtebauliche Hochpunkte dar. An das Plangrundstück angrenzende Gebäude weisen Höhen von maximal 12 m auf. Stadtbildprägend ist dabei unter anderem der kleine Typus des Altbremer-Hauses sowie der aus dem baulichen Gefüge herausstechende Hochbunker. Die vorherrschende Nutzung ist das Wohnen, welches von kleinen Gewerbenutzungen – wie Gastronomien und Apotheken – in näherer Umgebung flankiert wird. Die Union Brauerei nimmt mit ihrer urbanen Produktion und der Größe des Gastronomiebetriebes auch eine quantitative Ausnahmestellung im gewerblichen Gefüge der Umgebung ein.

Auch das direkt am Wettbewerbsgebiet liegende Gebäude Holsteiner Straße 91 – 95 sticht hervor. Kennzeichnende Gebäudemerkmale wie Flugdachkonstruktion und elegante Fassadengliederung sind – bei insgesamt augenscheinlich bestehendem Sanierungsbedarf – noch erhalten, wodurch dem Gebäude eine typologische, wie architektonische Sonderstellung im Quartier zukommt (Foto s. Grafik 05).



12 / Darstellung der Tagesbeurteilungspegel für das 1. OG und die Variante 1
Quelle: Schalltechnik Nave

13 / Darstellung der Nachtbeurteilungspegel für das 1. OG und die Variante 1
Quelle: Schalltechnik Nave

14 / Darstellung der Tagsbeurteilungspegel für das 1. OG und die Variante 2
Quelle: Schalltechnik Nave

15 / Darstellung der Nachtbeurteilungspegel für das 1. OG und die Variante 2
Quelle: Schalltechnik Nave

16 / Geschosshigkeiten
Quelle: dt+p

17 / Nutzungsverteilung
Quelle: dt+p

1.7 Freiraumplanerische Bezüge

Der Ortsteil Osterfeuerberg weist kaum zusammenhängende öffentliche Frei- oder Grünflächen auf. Im Norden angrenzend erstreckt sich jedoch Bremens größte zusammenhängende Kleingartenstruktur (Hohweg) bis hin zum Stadtwald. Im Osten, hinter den Gleisen, liegt die Bezirkssportanlage Findorff.

Auf dem Grundstück sind am nördlichen sowie am östlichen Rand Baumstrukturen zu finden (s. Grafik 19), die nach § 6 der Baumschutzverordnung im Lande Bremen zu behandeln sind. Demnach ist es gestattet „Bäume oder Teile von ihnen zu entfernen [...] sofern eine nach einem Bebauungsplan, einem Vorhaben- und Erschließungsplan oder nach § 34 des Baugesetzbuches zulässige Nutzung sonst nicht verwirklicht werden kann oder in unzumutbarer Weise beschränkt wird.“. In diesem Fall sind Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen entsprechend mit zu berücksichtigen.

18 / Baumstrukturen im Plangebiet
Quelle: dt+p



2 Wettbewerbsaufgabe und Vorgaben

2.1 Allgemeine Planungsziele und Aufgabenstellung

Am Rande des Stadtteils Bremen-Walle ist ein 18.500 m² großes Grundstück zwischen Holsteiner Straße und Hemmingstedter Schanze neu zu entwickeln. Es soll ein urbanes und nachhaltiges Quartier für den Ortsteil Osterfeuerberg mit nachbarschaftsbildendem Charakter und vielfältigen, dem Ortsteil angemessenen Wohnformen und Gebäudetypologien entstehen. Eine Sonderrolle für das Quartier ist dabei der Vollsortimenter, der ein zentraler Anlauf- und Versorgungspunkt weit über das kleine, neu entstehende Quartier hinaus ist. Besonderer Stellenwert ist dabei einer öffentlichen Anmutung der „Eingänge“ zum Quartier, sowie den Aufenthaltsqualitäten von Frei- und Grünflächen einzuräumen.

Innerhalb des Quartiers unterzubringen sind ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit zusätzlichen Nutzungen in den Obergeschossen, sowie Reihenhäuser und Geschoßwohnungsbau. Zudem ist die grundsätzliche Unterbringung einer KiTa innerhalb des Quartiers zu prüfen. Eine angemessene Integration sowie mögliche Synergieeffekte und Konflikte, insbesondere mit dem Nahversorger, sind dabei zu bewerten und in das Konzept zu übernehmen.

Es werden bewusst keine Vorgaben hinsichtlich der baulichen Dichte, der Gebäudehöhen und der Baumasse gemacht. Diese sind aus der Umgebung, der Aufgabenstellung und der individuellen Konzepterfordernisse abzuleiten. Die städtebauliche und nutzungstypologische Grundkonfiguration soll in eine standortangemessene Dichte und Körnigkeit übertragen werden. Grober, nicht bindender Orientierungswert seitens der Ausloberin sind dabei ca. 18.500 m² BGF R oberirdisch. Die städtebauliche Grundkonzeption wird in der zweiten Bearbeitungsphase in einem freiraumplanerischen und hochbaulichen Vorentwurf durchgearbeitet. Die Freiraumplanung ist dabei lediglich für öffentliche und öffentlich wirksame Frei- und Grünflächen vorzunehmen.

2.2 Städtebauliche und gestalterische Entwicklungsziele

Unter Berücksichtigung der umgebenden Gebäudestrukturen ist eine Bebauungsdichte und eine Höhenstafflung für das Gesamtquartier zu entwickeln, welche die erforderliche Adressierung sicherstellt, der Intention eines urban geprägten Quartiers entspricht, der einwirkenden Lärmimmission begegnet und gut belichtete und qualitätsvolle Freiräume und Wohnsituationen gewährleistet.

Es ist eine eigenständige Gestaltsprache für das Quartier und die Gebäudetypen zu entwickeln, die dem Standort und der Konzeptidee gerecht wird. Als Fassadenmaterial wird Klinker oder Ziegel bevorzugt. In Teilbereichen kann auch Putz zum Einsatz kommen. Holzfassaden werden ausgeschlossen.

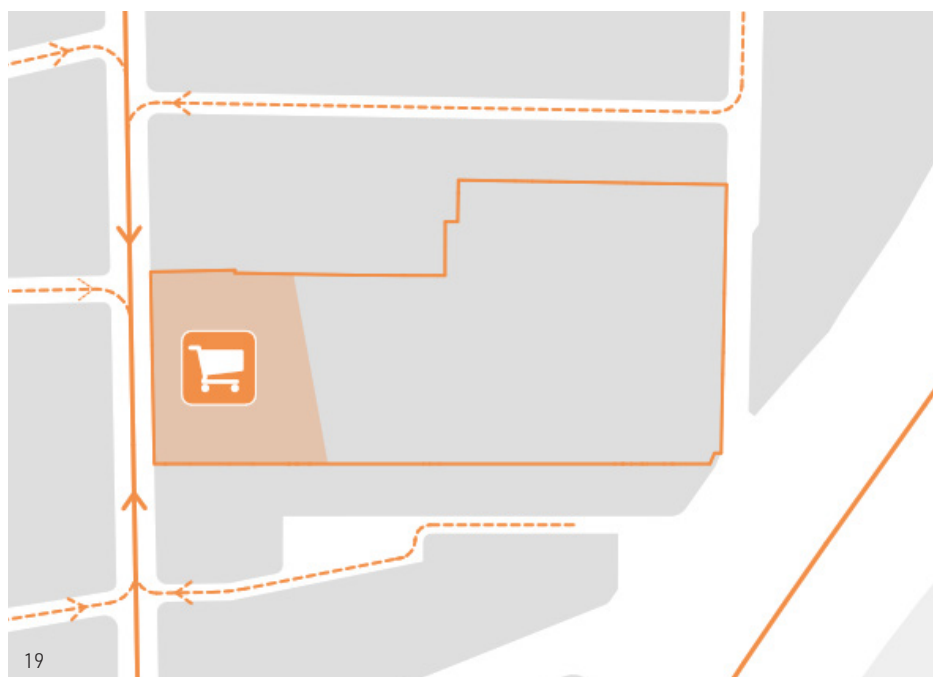
Ferner spielt die Realteilbarkeit im Sinne der Kennzeichnung funktional eigenständiger Einzelgrundstücke und Gebäude eine Rolle. Eine Realteilbarkeit innerhalb von Gebäuden zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten muss nicht gewährleistet werden.

Mit der von der BREBAU präferierten Typologie des Reihenhauses als verdichtetes Stadthaus soll in Kombination mit Geschosswohnungsbau ein Gesamtquartier entstehen. Der Geschosswohnungsbau differenziert sich in Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, förderfähige Mietwohnungen (mind. 30%) und Angebote für Baugruppen, deren Etablierung im Quartier aufzuzeigen ist. In Summe ist eine Vielfältigkeit an Wohnformen gewünscht. Die unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen sind auf die jeweiligen Gebäude sinnvoll zu verteilen, wobei Wiederholungseffekte von Gebäudetypen zu berücksichtigen sind. Maximal zwei Reihenhaus- sowie zwei Mehrfamilienhaustypologien sollen entwickelt und in plausibler städtebaulicher Clusterung und Platzierung angeordnet werden.

Zentrale Bedeutung für die Quartiersentwicklung hat die Positionierung und Ausrichtung des Vollsortimenters und der zugehörigen Stellplatzorganisation auf dem Grundstück. Dabei ist eine schlüssige Organisation der Kundenverkehre und der Anlieferung maßgebend (weitere Anforderungen s. Kapitel 3.3 Vorgaben zur Erschließung und Mobilität). Auch die über dem Vollsortimenter zu organisierenden Nutzungen (Geschosswohnungsbau und/ oder KiTa) und deren individuellen Anforderungen an die Umgebung sind an dieser Stelle mit zu berücksichtigen.

Neben der Positionierung eines REWE-Marktes gilt es, die Integration der bereits genannten KiTa (mit 6 Gruppen und ca. 1.300 m² BGF) auf dem Wettbewerbsgrundstück inkl. des zugehörigen Außenbereichs (ca. 1.200 m²) zu prüfen. Lösungsansätze in Varianten sind möglich. Weitere Anforderungen an die KiTa werden im Kapitel 3.3 Vorgaben zur Erschließung und Mobilität (Abschnitt Erschließung und Stellplätze des KiTa) sowie im Kapitel 3.4 hochbauliche Vorgaben (Abschnitt KiTa) formuliert.

Das benachbarte Gebäude, Holsteiner Straße 91-95, ist in das städtebauliche Gesamtkonzept zu integrieren.



2.3 Vorgaben zur Erschließung und Mobilität

Allgemeine Vorgaben

Aufgabe ist die Konzeption einer leistungsfähigen, nachhaltigen und sicheren Erschließungssystematik des Quartiers für die unterschiedlichen Verkehrsträger zur Gewährleistung der Grundstückserschließung und der Anbindung des Quartiers an die Fuß- und Radverkehrsbeziehungen der Umgebung.

Das Erschließungs- und Parkraumkonzept muss dabei den Anforderungen des voraussichtlich im Oktober abgestimmten neuen Mobilitätsortsgesetzes entsprechen. Dabei sind PKW-Verkehre zu minimieren und ein Schwerpunkt auf die Nutzung von Rad und anderen alternativen Mobilitätsformen (z.B. Car-Sharing) zu legen. Stellplätze sind in Gebäude zu integrieren. Es sind des Weiteren ausreichend (mind. laut Mobilitätsortsgesetzes) Fahrradabstellanlagen nachzuweisen. Diese sollten vorzugsweise ebenfalls in Gebäuden und ansonsten überdacht geplant werden.

Weitere, dem Konzept angepasste Mobilitätsbausteine werden begrüßt.

Die Anbindung für den Kfz-Verkehr des Plangebietes sollte sowohl von der Holsteiner Straße als auch von der Hemmingstedter Schanze erfolgen, dabei sind die Ergebnisse und Empfehlungen der verkehrstechnischen Untersuchung zu beachten.

Eine Querung bzw. Durchlässigkeit des Quartiers von der Holsteiner Straße zur Hemmingstedter Schanze muss für Fuß- und Radverkehr sichergestellt werden. Für den PKW-Verkehr ist keine Durchlässigkeit vorgesehen. Favorisiert wird ein in weiten Teilen möglichst autofreies Quartier mit kurzen Erschließungs- und Versorgungswegen und einer guten Erreichbarkeit der notwendigen Stellplätze.

Bei der Planung des Parkraums sind grundsätzlich alle gängigen Anlagen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen, Mobilitätshäuser, Stellplatzanlagen, etc.) denkbar. Tiefgaragen sollten jedoch zur Sicherstellung einer Realteilbarkeit jeweils baulich getrennt und mit eigener Ein- und Ausfahrt geplant werden.

Eine Erschließung des Nachbargebäudes, Holsteiner Straße 91 – 95, (Überwegung, Zufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehr, Anschluss von Ver- und Versorgungsleitungen) über das Wettbewerbs-Grundstück muss weiter gewährleistet und im Entwurf mitberücksichtigt werden. Die aktuell bestehende Baulast darf dabei umorganisiert werden. Die Erschließung und Versorgung sowie die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr ist dabei zu jedem Zeitpunkt sicherzustellen.

Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen

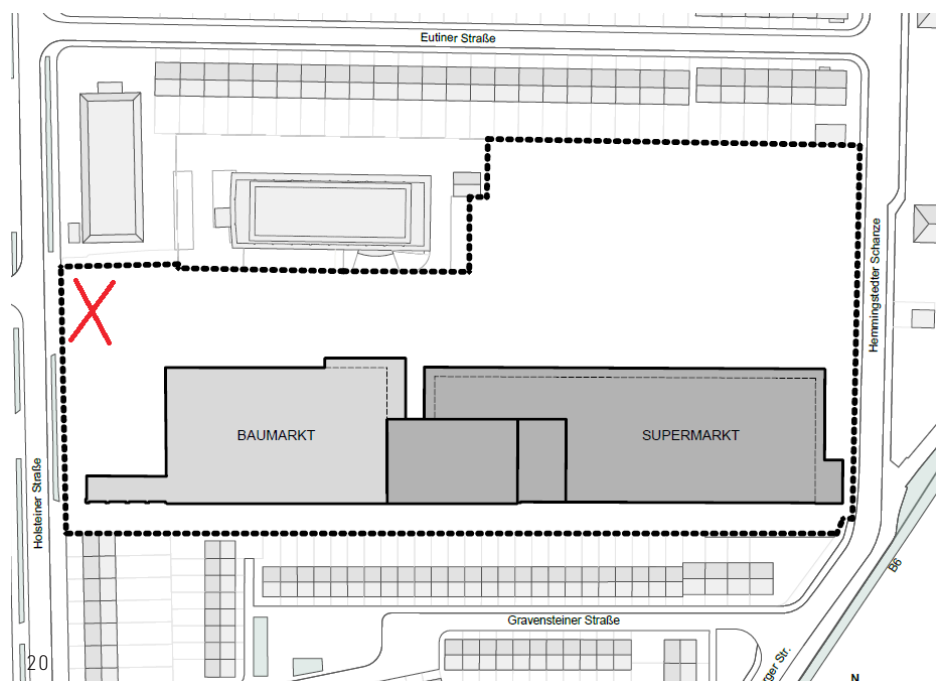
Grundsätzlich ist der Umweltverbund bei der Verkehrsplanung zu fördern und die Vorgaben und Anforderungen des Mobilitätsortsgesetzes der Stadt Bremen (siehe Anlage 06) zu beachten und einzuhalten. Zur Reduktion des MIV ist für jedwede Nutzung (Einzelhandel / Wohnen / Kita) ein Mobilitätsmanagement mit entsprechenden Mobilitätskonzepten vorzusehen. Dafür sind nachhaltige Mobilitätsformen zu berücksichtigen. Für die geplanten Reihenhäuser wird Seitens der BREBAU Parken in direkter Nähe gewünscht. Konzeptabhängig

ist dies im Wettbewerb zu prüfen. Der Stellplatzbedarf ist mit 0,8 Stellplätzen pro Reihenhaus anzusetzen. Kfz-Stellplätze sind, nach einem Beschluss der Bremischen Bürgerschaft aus dem Oktober 2020, in zentralen Anlagen unterzubringen, Wegstrecken vom Stellplatz bis zur Wohneinheit bis zu 300m werden als zumutbar eingestuft. Ein klassisches Parkhaus ist keine Option, ein Mobilitätshaus mit ggf. Halbtiefgeschoss ist denkbar. Zukunftsweisende Konzepte werden gefordert, bei denen verschiedene Mobilitätsbausteine ineinandergreifen. Auch Synergieeffekte und Mehrfachnutzungen können Teil der Lösung sein.

Der Radverkehr ist prioritär zu behandeln. Quantitativ und qualitativ hochwertige Abstellmöglichkeiten für alle Arten von Fahrrädern sollten ausreichend und gut erreichbar verortet werden, bspw. auch innerhalb eines Mobilitätshauses.

Attraktive Fahrradabstellplätze liegen nah an den jeweiligen Gebäudeeingängen, sind wettergeschützt und möglichst ebenerdig anfahrbar. Sofern Rampe-lösungen erforderlich werden, müssen diese über eine ausreichende Breite verfügen und sollten eine max. Steigung von 6% nicht überschreiten. Aufzugs-lösungen oder Treppen mit Rampenspuren sind ebenfalls nicht attraktiv und zu vermeiden. Zu berücksichtigen sind Infrastrukturen für E-Bikes und Lasten-fahrräder – auch für den Nahversorger.

Die Berücksichtigung von gut erreichbaren Carsharing-Angeboten ist ebenso erwünscht. Im ersten Schritt sollen 2 bis 3 Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen werden. Voraussichtlich wird sich der Bedarf in den nächsten Jahren noch weiter erhöhen, dies gilt es bereits mitzudenken. Die Car-Sharing-Stellplätze sollten nicht im Zentrum, sondern zur umgebenden Nachbarschaft hin platziert werden. Idealerweise liegen sie unmittelbar am öffentlichen Straßenraum und sind durch eine geeignete Beschilderung für Passanten gut sichtbar. (s. Grafik 17). Dieser Positionierungswunsch soll städtebaulich überprüft werden.



Erschließung und Stellplätze des Nahversorgers

Eine Erschließung des Nahversorgers über die Holsteiner Straße bietet aus verkehrstechnischer Sicht Vorteile und wird im beiliegenden Gutachten empfohlen. Jedoch ist bei einer schlüssigen städtebaulichen Grundkonzeption auch eine Erschließung über die Hemmingstedter Schanze, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung möglich. Insbesondere da die grundsätzliche Überlegung den Rewe-Markt auf der lärmbelasteten Seite des Areals und die Wohnbebauung möglichst weit weg von der B6 zu platzieren, bietet schallschutztechnische Vorteile.

In jedem Fall muss eine leistungsfähige Erschließung, sowohl für die Anlieferung als auch für die Kundenverkehre gewährleistet sein.

Für den Nahversorger soll eine Tiefgarage geplant werden, in welcher ein Großteil der Kunden- und Mitarbeitenden-Parkplätze und die Stellplätze für die Bewohnenden des Quartiers realisiert werden sollen. Wenige Kunden-PKW-Stellplätze (barrierefrei, Eltern-Kind, u.ä.) sollen erdgeschossig in der Nähe des Eingangs zum Nahversorger untergebracht werden. Dabei macht es ggf. Sinn, zur Anlieferung erforderliche Verkehrsflächen von PKW-Stellplätzen flankieren zu lassen.

Die Kundenstellplätze sind mit mindestens 2,80 m Breite anzunehmen. Für die Tiefgarage gilt: Grundsätzlich sollten Rampe, Fahrspur und Stellplatzbreiten kundenfreundlich und großzügig geplant werden. Die Tiefe aller Stellplätze soll 5,00 m betragen. Die Fahrbahn soll 7,50 m breit sein, im Übrigen gilt die BremGarV. Die lichte Höhe unter den Unterzügen muss mind. 2,10 m betragen. Treppenhäuser und Aufzüge müssen direkt und barrierefrei mit der Garagenebene verbunden sein.

Fahrradstellplätze sind in direkter Nähe zum Eingang, ebenerdig und überdacht auszuführen. Mindestens 10 % der Stellplätze sind für Lastenfahräder und Fahrradanhänger mit erhöhtem Stellplatzbedarf vorzusehen. Eine gestapelte Unterbringung (Doppelparker) ist zu vermeiden.

Für sämtliche Stellplätze der Tiefgarage gilt es, eine Ausbaumöglichkeit für E-Ladestationen einzuplanen.

Die Andienung des Vollsortimenters soll idealerweise durch 40 t Sattelaufleger erfolgen, wobei sowohl Seitenentladung wie rückwärtiges Entladen auf 1,20 m hohen Laderampen möglich sind. Ein Rückwärtsfahren im öffentlichen Raum ist ausgeschlossen. Aus lärmtechnischen Gründen ist von der Erfordernis der Einhausung der Laderampe und des Entladestellplatzes auszugehen. Sollte die Andienung mit dem Sattelaufleger konzeptionell nicht möglich sein, ist alternativ ein dreiachsiges Lastfahrzeug (12t) mit Koffernhänger vorzusehen.

Erschließung und Stellplätze des KiTa

Bei der Verortung des Eingangsbereichs der KiTa sollte ein Kreuzen der Bring- und Abholverkehre mit der Anlieferung des Vollsortimenters vermieden werden.

Bei der Positionierung der Kita werden mögliche Synergieeffekte in Form von mehrfach genutzten Stellflächen (Bring- und Abholverkehre KiTa und Stellplätze des Vollsortimenters) begrüßt.

Anzahl und Anforderungen Stellplätze

Pkw

Der Bedarf an Pkw-Stellplätzen für das Plangebiet ist gemäß des Entwurfs eines neuen Mobilitätsortsgesetzes zu errechnen. Die Novellierung des bestehenden Stellplatzortsgesetzes in ein Mobilitätsortsgesetz wird für Ende 2021 erwartet.

Die folgenden Angaben dienen der groben Übersicht und bedürfen einer konzeptabhängigen Anpassung. Die sich aus dem Mobilitätsortsgesetz ergebende Anzahl an PKW-Stellplätzen gilt als Maximalwert, die durch entsprechende Bausteine des Mobilitätskonzeptes um weitere 25 % reduziert werden sollen.

Nutzung	m ² / Einheiten	Stellplatzschlüssel PKW	Stellplatzbedarf PKW insgesamt
Nahversorger	ca. 2.000 m ² VF	1 je 40 m ² VF	50
Bäcker	ca. 150 m ² VF	1 je 40 m ² VF	4
KiTa	90 Plätze	1 je 40 Tagesplätze	2
Wohnen über Nahversorger	ca. 30 WE	0,8 je Wohnung	24
Reihenhäuser	ca. 35 WE	0,8 je Reihnhaus	28
Mehrfamilienhäuser	ca. 35 WE	0,8 je Wohnung	28
Besucherstellplätze im öff. Raum (Wohnen)		zzgl. 10%	8
Gesamt			144

Fahrrad

Der Stellplatzbedarf pro Fahrrad wird mit 2,00 x 0,60 m zzgl. des Anteils erforderlicher Bewegungsfläche angenommen. Die Mindestbreite der vorgelegerten Bewegungsfläche muss mindestens 1,5 m betragen. Bei gestapelter Unterbringung hat die Mindestwegbreite 2,20 m zu betragen. Die lichte Höhe eines belegten Doppelparkers ist mit 2,70 m anzunehmen.

Mindestens 10 % der Fahrradstellplätze sollten für Lastenräder und Fahrradanhänger mit erhöhtem Stellplatzbedarf vorgesehen werden. Hierfür sind Abstellflächen von 2,50 x 1,00 m und entsprechend plausible Bewegungsflächen anzusetzen.

Die folgenden Angaben dienen der groben Übersicht und bedürfen einer konzeptabhängigen Anpassung.

Nutzung	m ² / Einheiten	Stellplatzschlüssel Fahrrad	Stellplatzbedarf Fahrrad insgesamt
Nahversorger	ca. 2.000 m ² VF	1 je 40 m ² VF	50
Bäcker	ca. 150 m ² VF	1 je 40 m ² VF	4
KiTa	90 Plätze	1 je 15 Tagesplätze	6
Wohnen über Nahversorger	ca. 2.500 m ² WF	1 Stpl. je 30 m ² WF	83
Reihenhäuser	ca. 4.500 m ² WF	1 Stpl. je 30 m ² WF	150
Mehrfamilienhäuser	ca. 2.300 m ² WF	1 Stpl. je 30 m ² WF	77
Besucherstellplätze im öff. Raum (Wohnen)		zzgl. 20%	62
Gesamt			432

Kinderspielflächen

Für die Berechnung der Flächenbedarfe von Kinderspielflächen ist das Bremer Kinderspielflächenortsgesetz vom 01.01.2021 hinzuzuziehen:

- 5 m² je WE > 40 m² Wohnfläche.
- 10 m² je WE > 70 m² Wohnfläche

Mindestens 1/3 der geforderten Spielflächen sind wohnungsnah für Klein- und Kleinstkinder nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass Kinder ab ca. 8 Jahren auch Orte außerhalb des Quartiers aufsuchen können. Die dafür vorzusehenden Flächen sind zusätzlichen zu den gemeinschaftlichen nutzbaren Frei- und Grünflächen vorzusehen (siehe vorausgehender Absatz).

Eine gefahrlose und barrierefreie Erreichbarkeit muss gegeben sein. Eine Aufteilung der erforderlichen Fläche in mehrere Teilflächen ist angesichts der Größe des Quartiers anzuraten. Dabei sollten Teilflächen mind. 100 m² groß sein.

Eine öffentliche Benutzung der KiTa eigenen Spielflächen ist nur in Ausnahmefällen möglich.

2.4 Freiraumplanerische Anforderungen

Im Rahmen des Wettbewerbs sind in der zweiten Bearbeitungsphase die öffentlichen und öffentlich wirksamen Freiflächen einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen freiraumplanerisch zu bearbeiten. Die privaten Grundstücksflächen sind nicht teil der wettbewerblichen Auseinandersetzung). Für die genannten Teilbereiche ist ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erstellen, welches die Themen des Bremer Standards (s. Kapitel 2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen) einbezieht. Aufenthaltsräume und Kinderspielbereiche sollen im Sinne eines lebendigen, durchgrüneten Mikroquartiers entwickelt werden und mit einem vorzuschlagenden Begrünungskonzept zu verschränken. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Verbesserung des Mikroklimas, insbesondere der Vermeidung sommerlicher Überhitzung der Aufenthaltsbereiche, zu richten. Den Schnittstellen zur Umgebung ist ebenfalls besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Für die gemeinschaftlich nutzbaren Frei- und Grünflächen von gilt es, eine hohe Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Als Orientierungswert sind mindestens 6 m² pro anwohnender Person (bei durchschnittlich 45 m² Wohnfläche/ Person) anzusetzen.

Weitere Konkretisierungen erfolgen voraussichtlich zur zweiten Bearbeitungsphase.

2.5 Hochbauliche Vorgaben

Wohnungsmix

- geplant ist eine Aufteilung der Wohnungstypen wie folgt: 30% geförderte Wohnungen, 25% Mietwohnungen, 25% Eigentumswohnungen und 20% Baugruppen
- Wohnungsmix ca.:
 - 40% 2-Zi.-Whg.
 - 50% 3-Zi.-Whg.
 - 10% 4-Zi.-Whg.

Wohnflächen

- Wohnflächen der geförderten Mietwohnungen gem. Vorgaben der Mietwohnraumförderung (s. Anhang 08)
- Wohnflächen der nicht geförderten Wohnungen angelehnt an die Vorgaben der Mietwohnraumförderung, Überschreitungen insbesondere zugunsten der Wohnbereiche aber möglich
- Wohnflächen der Eigentumswohnungen:
 - 2-Zi.-Whg. ca. 60 – 75 m²
 - 3-Zi.-Whg. ca. 75 – 95 m²
 - 4-Zi.-Whg. ca. 95 – 120 m²
 - mit jeweils großzügigen Wohnbereichen
- Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von ca. 120 - 140 m²

Anforderungen an die Wohnungsgrundrisse

Eine feste Aufteilung in Wohn-, Schlaf-, Arbeitsräume etc. ist nicht vorgegeben, freie Grundrisslösungen der nicht geförderten Mietwohnungen und der Eigentumswohnungen sind denkbar.

Alle für Aufenthaltzwecke vorgesehenen Zimmer müssen mind. 10 m² groß sein.

Eine Ausrichtung von besonders schutzbedürftigen Räumen sowohl nach außen zu lärmbelasteten Außenbereichen als auch innerhalb des Gebäudes zu beispielsweise Trennwänden des Treppenhauses ist, wenn möglich, zu vermeiden, um zusätzliche schallschutztechnische Maßnahmen zu minimieren.

Im Eingangsbereich der Wohnungen ist ausreichend Platz für eine Garderobe zu berücksichtigen.

Küchen sollten vorrangig an den Außenfassaden liegen, Bäder insbesondere bei großen Wohnungen falls möglich auch, je mit offenbaren Fenstern.

Küchen sind bei 3- bis 4-Zi.-Wohnungen als abgetrennte, zum Wohnraum ausgerichtete Räume zu planen. Wohnküchen sind denkbar.

Bäder sind ausreichend großzügig zu dimensionieren, sie sollten in der Nähe der Schlafräume liegen.

Für die 3- und 4-Zi.-Wohnungen wird ein zusätzliches Gäste-WC erwartet.

Wohnen

- Sessel 75 x 75 cm
- Sofa 200 x 75 cm
- Sofatisch 50 x 80 cm
- Fernseher
- Schränke/ Regale min. 200 x 45 cm

Essplatz

- bis 3-Z-WHG Esstisch mind. 80 x 120 cm + 4 Stühle je 45 x 45 cm
- ab 3-Z-WHG Esstisch mind. 80 x 180 cm + 6 Stühle je 45 x 45 cm

Küche

- Zeile mit ca. 5 Unterschränkelementen 60 x 60 cm
- davon: Spüle, Geschirrspüler, Herd mit Backofen
- dazu min. 1 Hochschrank 60 x 60 cm, mit Kühl- / Gefrierschränkkombination
- dazu ca. 5 Oberschränkelemente 60 x 40 cm, mit Mikrowelle

Schlafzimmer

- Schrank 60 x 300 cm
- Doppelbett 200 x 200 cm
- Nachttische beidseitig 40 x 40 cm

Kinderzimmer

- Schrank 60 x 100 cm
- Einzelbett 100 x 200 cm
- Nachttisch 40 x 40 cm
- Schreibtisch 80 x 160 cm
- Stuhl 45 x 45 cm

Badezimmer

- bodengleiche Dusche mind. 90 x 90 cm, barrierefrei 120 x 120 cm
- wandhängendes Tiefspül-WC 60 x 40 cm
- Waschtisch 65 x 47 cm
- Badewanne 80 x 180 cm, nur bei großzügigen Bädern zusätzlich zur Dusche

Gäste-WC

- wandhängendes Tiefspül-WC 60 x 40 cm
- Waschbecken 45 x 35 cm

Waschen

- Waschmaschine und Trockner 60 x 60 cm, übereinander, Vorzusehen im Badezimmer, Gäste-WC oder in der Abstellkammer

Der Abstellraum innerhalb der Wohnungen soll mind. 2 m², bei großen Wohnungen mind. 4 m² groß sein.

Alle Wohnungen und Reihenhäuser sollen einen attraktiven, großzügig dimensionierten privaten Außenbereich (Balkone, Terrassen, Gärten, etc.) mit möglichst 2,30 m Tiefe und gut nutzbaren Proportionen erhalten (mind. 8 m² Fläche bei größeren Wohnungen ab 3 Zimmern, mind. 6 m² bei kleineren Wohnungen).

Wohnräume sollten direkt an den privaten Außenbereich angeschlossen sein, aber auch wenn möglich separat ein Fenster in der Außenwand erhalten.

Ziel sind transparente, großzügige und dennoch zweckmäßige Grundrisse.

Die Anforderungen gemäß DIN 18040-2 sind bei der Planung von Wohnungen zu beachten und die Bewegungsflächen gemessen ab Vorderkante fertige Oberflächen einzutragen.

Pro Wohneinheit ist ein Abstellraum außerhalb der Wohnung von mind. 4 m², bei größeren Wohnungen von mind. 6 m² vorzusehen.

Pro Gebäude ist in geeigneter Lage ein Technikraum für Heizung, ein Hausanschlussraum und für alternative Energieversorgung ein separater Raum (z. B. für Pufferspeicher) einzuplanen.

Für die kleinen Wohnungen wird ein zusätzlicher Waschkeller gewünscht.

Grundrisse und Ausstattung

In die Grundrisse ist eine nutzungsgerechte Möblierung einzutragen. Die nebenstehenden Möbelmaße dienen dabei als Richtwerte.

Die Anforderungen gemäß DIN 18040-2 sind bei der Planung von Wohnungen zu beachten und die Bewegungsflächen gemessen ab Vorderkante fertige Oberflächen einzutragen.

Weitere Anforderungen Geschosswohnungsbau

Jedes Haus soll einen barrierefreien Zugang und einen großzügigen Eingangsbereich erhalten. Die Hauseingänge und die Zugänge zur Treppe und zu den Aufzügen sollen attraktiv und angemessen großzügig gestaltet werden. Hierbei darf der Anteil der Verkehrsflächen jedoch nur minimal zu Lasten des Anteils der Wohnflächen gehen. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass die Erschließung für angrenzende Wohneinheiten und Balkone den Wunsch nach Privatheit berücksichtigt.

Auf eine gute Lösung für Klingelanlagen und Briefkästen (integriert in den Hauseingang) wird Wert gelegt. Nur von innen bestückbare Briefkästen sind nicht gewünscht.

Die Treppenhäuser können innenliegend geplant werden, eine direkte Belichtung und Belüftung über die Außenfassade und/oder ein Oberlicht ist aber wünschenswert.

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.

Besonders zu beachten sind bei der Planung die Forderungen der LBO Bremen zur Barrierefreiheit sowie die technischen Baubestimmungen zum „Barrierefreien Bauen“. Dies umfasst insbesondere die barrierefreie Planung für Flure außerhalb und innerhalb der Wohnung, Wohnräume, Küchen, mindestens einen Schlafräum und einen Sanitärraum.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze und Müllplätze sind bevorzugt in die Gebäude zu integrieren oder alternativ in den Nebenanlagen unterzubringen. Die Müllräume sollen vorzugsweise erdgeschossig geplant werden. Sie sind durch ausreichend große Zugänge von außen zugänglich.

Als Müllgefäße für die Mehrfamilienhäuser sind nur 1.100- oder 770-Liter-Container vorgesehen. Überschlägig lässt sich die Bedarfsfläche für die Aufstellung der Großcontainer inkl. Verkehrsfläche mit folgendem Schlüssel ermitteln:

- Vermietbare Fläche (Wohnfläche + sonstige Nutzfläche) / 140 m² = ca. Fläche für Müllräume

Die Bruttogeschosshöhen sollen 3,10 m, die lichten Höhen der Etagen sollen 2,70 m betragen. In abgehängten Räumen wie Flur oder Bad ist eine reduzierte Raumhöhe von mind. 2,50 m möglich.

Die Versorgungsschächte sollen möglichst übereinander liegen, also nicht verspringen.

Die Nutzbarkeit und Reinigungsmöglichkeit der Fenster müssen gewährleistet werden.

Lebensmittel-Vollsortimenter

Auch künftig soll REWE an diesem Standort einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter betreiben. Die optimale Integration in die Umgebung hinsichtlich Erreichbarkeit für die Kunden, Verträglichkeit für die Anwohner und Reibungslosigkeit im Betrieb ist von zentraler Bedeutung. Für die klare Adressbildung ist eine adäquate Fassadengestaltung mit hoher Qualität zu entwickeln. Dabei sind transparente (z.B. Eingangsbereich, Sozialräume, etc.) und intransparente (z.B. Bereiche mit Regalen, Lager, etc.) Fassadenelemente sinnvoll und nutzungsgerecht anzuwenden. Lichtkuppeln für eine ergänzend natürliche Belichtung des Verkaufsraums sind wünschenswert, jedoch im Kontext der darüber liegenden Nutzungseinheiten abzuwägen.

Innerhalb des mischgenutzten Gebäudes ist eine klare Trennung zu den darüber liegenden Nutzungseinheiten, z.B. bei der Erschließung im Eingangsbereich und in der Tiefgarage (Vermeidung von Konflikten zw. Bewohnenden und Kunden bzw. Mitarbeitenden, störungsfreie Anlieferung, etc.) vorzusehen.

Folgende Flächenbedarfe sind vorhanden:

- Verkaufsfläche von 2.000 m²
 - Kassenbereich für acht Kassen
 - Leergutannahme im Eingangsbereich inkl. Lager oder mit einer Förderanlage zum Lager
 - Einkaufswagen im Eingangsbereich inkl. Sondereinkaufswage (für Kinder, für Menschen mit Behinderung etc.)
- Nebenflächen ca. 800 - 900 m² (Lager, Sozialräume, Technik, etc.)
 - Inkl. 150 m² Technikräume (z.B. in TG)
- Bäckerei mit Café und zugeordneter Außenbestuhlung, ca. 150 m² Verkaufsfläche zzgl. Nebenflächen, Positionierung in der Nähe des Eingangs zum Lebensmittelmarkt
- weitere ergänzende Gewerbeeinheiten sind nicht zulässig, Dienstleistungen hingegen sind vorstellbar
- Tiefgarage (Stellplatzbedarfe s. Kapitel 3.4 Vorgaben zur Erschließung und Mobilität) mit qualitativ hochwertiger Anbindung an den Eingangsbereich (Belichtung, Höhe, Ankommen in der TG)
 - Bereich für Einkaufswagen
 - 2 Aufzüge für je 4 Einkaufswagen

Anforderungen an den Anlieferungsbereich:

- seitliche oder rückwärtige Anfahrt denkbar
- ausladen über eine Rampe mit einer Steigung von 2 % bis 5 % (Rampenhöhe: 1,25 m, Rampentisch gleiche Höhe wie Verkaufsfläche)
- eingehaust oder in die Gebäudekubatur integriert vorsehen
- Bemessungsgröße: 40 Tonner Sattelschlepper (ggf. 12 t 3-Achser inkl. Anhänger)

Bautechnische Anforderungen:

- Stützenraster von mind. 5,00 m, gerne weitläufiger
- Lichte Raumhöhe von mind. 3,30 m (zzgl. 1,00 m Installationsebene), Rohbaudeckenhöhe mind. 4,30 m
- Belichtung des Verkaufsraums durch Oberlichter und/oder Lichtkuppeln ist entwurfsabhängig zu überprüfen

Die Angaben dienen einer groben Planung zur Prüfung der Plausibilität und Funktion. Eine detaillierte Planung erfolgt durch die REWE GmbH. Weitere Anforderungen sowie Mustergrundrisslösungen sind den Anlagen 03 REWE Musterbaubeschreibung sowie Musterplanung zu entnehmen.

KiTa

Innerhalb des Plangebiets gilt es eine geeignete Verortung für eine 6-gruppige KiTa herauszuarbeiten. Dabei ist die Verteilung der Flächen auf zwei Geschosse entwurfsabhängig denkbar. Auch die Positionierung über dem Vollsortimenter ist eine mögliche Option. Ebenso für die notwendigen Außenflächen ist dies eine denkbare Lösung. Eine Positionierung der U3-Gruppen im Erdgeschoss wird jedoch bevorzugt.

Aufgrund des hohen Lärmindezes für das Plangebiet sind insbesondere für das Außengelände der KiTa Maßnahmen zur Abschirmung des Aufenthaltsbereichs im Freien umzusetzen. Ziel ist einen Mittelungspegel von 55 dB(A) zu erreichen oder zu unterschreiten.

Für die KiTa ergeben sich folgende Flächenbedarfe sowie weitere Anforderungen:

- 6 Gruppen mit 3 Ü3-Gruppen sowie 3 U3-Gruppen
- 1.300 m² BGF
- 1.200 m² nur über die KiTa zugängliche Freifläche (10 m² pro Kind), die U3 und Ü3-Bereiche sollten dabei jeweils separat dargestellt werden, jedoch mit einer räumlichen Nähe
- zusätzlich ausreichend Stellfläche für Kinderwagen/ Fahrräder / Bollerwagen etc.:
 - ca. 15 m² Kinderwagen-Abstellfläche
 - ca. 30 m² Außenspielgeräteraum, Müllraum
 - bevorzugt ebenerdig

2.6 Technische Vorgaben

Klimaanpassung und Niederschlagsversickerung

Strategien zum Umgang mit Regenwasser und Starkregenvorsorge (Schutzmaßnahmen bei Überflutungsgefahren, Thema Schwammstadt etc.) sollen im städtebaulichen, hochbaulichen und freiraumplanerischen Vorentwurf bereits mitgedacht werden. Neben den Aspekten des Klimaschutzes ist hier vor allem die Reduzierung des Hitzestresses in stark versiegelten urbanen Räumen und die kleinklimatische Verbesserung überwärmter Innenstadtbereiche eine wichtige Zielstellung.

Als wichtiger Baustein für ein kluges Wassermanagement dient die konsequente Umsetzung von Dach- und Freiflächenbegrünung. 100 % der nicht geneigten Dachflächen sind als Gründach auszuführen. Insbesondere die Dachfläche des Nahversorgers zwischen den aufgehenden Gebäudeteilen ist – sofern sie nicht sozial aktiviert wird oder der Tageslichtversorgung der Verkaufsfläche dient – intensiv zu begrünen, was eine entsprechende Substratmächtigkeit voraussetzt.

Gleichzeitig ist der Anteil der versiegelten Fläche auf ein Minimum zu reduzieren und im Bereich der Erschließungsflächen sind auch durchlässige und teildurchlässige Beläge zu prüfen. Ziel ist es, dass das anfallende Regenwasser nach Möglichkeit komplett auf dem Grundstück durch Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme, Verdunstung über offene Wasserflächen oder Verdunstungsteiche, insbesondere in Kombination mit begrünten Dachflächen zu halten. Ebenfalls sind hier auch Modelle zur Regenwassernutzung oder -rückhaltung vorstellbar und werden begrüßt.

Energie

Nach dem Standard für Bauen in Bremen ist eine möglichst vollumfängliche Belegung der Dachflächen von mindestens 50 % mit Photovoltaik-Anlagen zu berücksichtigen, dabei ist eine Kombination von Gründach mit Photovoltaik angedacht.

Für die Neubebauung ist ein hoher energetischer Standard sowie eine (Wärme/Kälte-) Energieerzeugung auf 100 % regenerativer Basis anzustreben. Für den Gebäudeenergiestandard ist für alle Gebäude ein Energiestandard von mind. BEG WG 40-Standard Voraussetzung. Die Restenergie soll aus erneuerbaren Energien stammen. Ein konkretes Energiekonzept wird in der weiteren Planung des Projektes ausgearbeitet, jedoch sollen im Wettbewerb schon die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Lärmimmission / Schallschutz

In der späteren Planung ist die Sicherstellung der gesetzlichen Vorgaben bzgl. des Schallschutzes innerhalb der Wohnungen ggf. durch entsprechende bauliche Maßnahmen zu gewährleisten.

Im Rahmen der städtebaulichen, freiraumplanerischen und hochbaulichen Auseinandersetzung mit dieser Thematik sind schlüssige Grundrisslösungen zum Schutz der Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie der Freibereiche zu erarbeiten.

Die Lärmimmissionen im Außenbereich der KiTa sollte 55 dB/A nicht überschreiten.

Wirtschaftlichkeit im Lebenszyklus und Baustoffe

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

Der rationellen Erschließung und Entfluchtung der Gebäude ist im Abgleich mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Vorhabenträgerin steht der Einrichtung von zusätzlichen Fluchttreppenhäusern oder Sicherheitstreppenhäusern abgeschlossen gegenüber, bevorzugt aber klar eine Lösung über Feuerwehraufstellflächen.

Baustoffe und Konstruktionen sollen unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit gewählt werden (z.B. Baustoffe aus nachwachsenden, recyclebaren oder recycelten Materialien, auch im Sinne der Grauen Energie). Die Oberflächenbeschaffenheit (insbesondere der Gebäudehülle) sollte im Hinblick auf Durabilität und Gestaltungsanspruch ausgewählt werden.

* Auszüge aus dem KSpFLOG § 2 f.

Mindestgröße der Kinderspielflächen:

- 5 m² je WE > 40 m² Wohnfläche.
- 10 m² je WE > 70 m² Wohnfläche

Die Kinderspielflächen sollen wie folgt angelegt werden:

- besonnt, windgeschützt, immissionsarm
- gefahrlose und barrierefreie Erreichbarkeit

Teilflächen sollten mind. 100 m² groß sein

3 Verfahren

3.1 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als geschlossenes, nichtanonymes, kooperatives städtebauliches, freiraumplanerisches und hochbauliches Verfahren nach §3(5) RPW mit acht teilnehmenden Büros/Arbeitsgemeinschaften und einem nicht öffentlichen Zwischenkolloquium im Videokonferenzformat durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Das Verfahren ist unter der Registriernummer (Nummer 04/2021) bei der Architektenkammer Bremen eingetragen. Ausloberin ist die BREBAU GmbH.

Die erste Phase des Wettbewerbs dient der städtebaulichen Analyse und der Entwicklung einer daraus abgeleiteten städtebaulichen Grundkonfiguration des Grundstücks. Die Ausarbeitung durch die Büros soll auf das Wesentliche reduziert und skizzenhaft erfolgen.

Im Anschluss an das Zwischenkolloquium wählt das Preisgericht vier der vorgestellten Beiträge aus, deren Verfasser zur zweiten Phase, der hochbaulichen und freiraumplanerischen Vertiefung, eingeladen werden. In dieser Phase erfolgt die Durcharbeitung anhand der individuellen Hinweise des Preisgerichts aus dem Zwischenkolloquium. Für diese Phase ist die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten erforderlich.

Die Preisgerichtssitzung findet voraussichtlich (sofern die dann aktuelle Covid-Situation dies erlaubt) für das Preisgericht als Präsenzveranstaltung statt, bei der die verbliebenen teilnehmenden Büros erneut ihre Konzeption und Durcharbeitung im Videokonferenzformat vorstellen. Im Anschluss folgen der Bericht der Vorprüfung sowie „klassische Rundgänge“.

Für die erfolgreiche Bearbeitung ist für den städtebaulichen Teil zwingend die Qualifikation „Architekt“ oder „Stadtplaner“, für den freiraumplanerischen Teil zwingend die Qualifikation „Landschaftsarchitekt“ und für den hochbaulichen Teil zwingend die Qualifikation „Architekt“ über den entsprechenden Kammerbeitrag nachzuweisen.

Die Teilnehmenden erkennen mit ihrer Teilnahme die Vorgaben der Auslobung an.

3.2 Wettbewerbssumme und Rechnungsanschrift

Die ausgelobte Wettbewerbssumme beträgt 180.000 € netto.

Alle Teilnehmenden/Arbeitsgemeinschaften, die eine im Sinne der Auslobung vollständige Leistung der ersten Bearbeitungsphase zum Zwischenkolloquium einreichen und nicht zur hochbaulichen Durcharbeitungsphase vom Preisgericht eingeladen werden, erhalten ein Teilnahmehonorar in Höhe von 7.500 € netto.

Des Weiteren ist für die hochbauliche Durcharbeitungsphase folgende Verteilung des Preisgeldes vorgesehen:

1. Preis	55.000 €
2. Preis	40.000 €
3. Preis	26.500 €
Anerkennung	13.500 €

Für die freiraumplanerische Durcharbeitung ist folgende Verteilung des Preisgeldes vorgesehen:

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

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 weitere Bearbeitung gemäß den Vorgaben unter Kapitel 4.4 zu übernehmen und durchzuführen.

Die Preisgelder können nach Versand des Preisgerichtsprotokolls unter der nebenstehenden Rechnungsanschrift als Honorarrechnung eingefordert werden.

Rechnungsanschrift

BREBAU GmbH
Schlachte 12-14
28195 Bremen

3.3 Eigentum und Urheberrecht

Alle eingereichten Unterlagen der mit einem Preis gewürdigten Arbeiten gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Sie können von dieser an Dritte weitergereicht werden. Das Urheberrecht und das Recht auf Veröffentlichung bleibt den Verfahrensteilnehmenden 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 Autorenschaft und Mitarbeitenden werden dabei genannt.

Auf schriftlichen Antrag werden die Unterlagen der nicht gewürdigten Arbeiten kostenfrei an die Verfassenden zurückgesendet. Der Antrag ist postalisch oder per E-Mail bis drei Wochen nach Preisgerichtssitzung zu stellen.

Eingereichte Unterlagen, die innerhalb der genannten Frist nicht zurückgefordert wurden, werden nach Fristablauf entsorgt.

Schriftlicher Antrag auf Rücksendung der Unterlagen an:

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

3.4 Weiterbeauftragung

Die Ausloberin sucht über dieses Wettbewerbsverfahren das stimmigste städtebauliche, freiraumplanerische und hochbauliche Gesamtkonzept. Unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts bezieht sich das Vergabeversprechen auf die weitere städtebauliche Durcharbeitung zur Schaffung des Planungsrechts. Die Ausloberin beabsichtigt ferner die Vergabe der hochbaulichen Leistungen für die im Wettbewerb geforderten Planungsleistung gemäß HOAI der Leistungsphasen 2 bis 4 sowie ausgesuchte weiterführender Leitdetails der Leistungsphase 5. Für die Leistungen der Freiraumplanung beabsichtigt die Ausloberin die Vergabe der Leistungen der Leistungsphasen 2 bis 5. Dies gilt für die Teilbereiche, die im Sinne der Aufgabenstellung Teil der wettbewerblichen Auseinandersetzung sind.

Die Ausloberin behält sich die Aufteilung des hochbaulichen Vergabeversprechens auf drei Verfasser vor.

Für den Fall des Nichtzustandekommens einer vertraglichen Einigung mit den Erstplatzierten oder bei gleichrangigen Platzierungen werden Verhandlungsgespräche mit den nachrangig preisgewürdigten Verfassernden bzw. den gleichrangig platzierten Teilnehmenden geführt.

Im Falle einer Weiterbeauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des ausgezahlten Preisgeldes nicht erneut vergütet, soweit die wettbewerblichen Leistungen in wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Beauftragung zugrunde gelegt werden.

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.

3.5 Verfahrensbeteiligte

Ausloberin & Verfahrensbetreuung

BREBAU GmbH

Schlachte 12-14

28195 Bremen

Ansprechperson: Carolin Korf

BPW-Stadtplanung

Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

Ansprechperson: Anna Kreuzer / Jörn Ackermann

Teilnehmende Büros

Die Vorauswahl erfolgte auf Basis der städtebaulichen und hochbaulichen Qualifizierung. Folgende Büros wurden angefragt und haben ihre Teilnahme am Verfahren erklärt:

- dt+p Architekten, Bremen
- Gruppeomp, Bremen
- Schröder Architekten, Bremen
- Gruppe GME, Bremen
- Zanderroth Architekten, Berlin
- neun grad architektur, Oldenburg
- OFFICE KGDVS, Brüssel
- Alles wird gut, Wien

Preisgericht

Fachpreisrichtende

- Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin, SKUMS
- Prof. Christl Drey
- Ebba Lamprecht, Hilmes Lamprecht, Bremen
- Niels Blatt, Horeis + Blatt

Stellvertretende Fachpreisrichtende

- Max Graap, SKUMS
- Jost Westphal, Westphal Architekten, Bremen
- Marek Schreckenber

Sachpreisrichtende

- Staatsrätin Gabriele Nießen, SKUMS
- Bernd Botzenhardt, BREBAU
- Heinz Riering, BREBAU

Stellvertretende Sachpreisrichtende

- Georgia Wedler, SKUMS
- Marco Wegner, BREBAU
- Stefanie Ahrens, BREBAU

Sachverständige

- Ulrike Pala, Ortsamtsleitung Bremen West
- Dr. Matthias Fuchs, Darmstadt (Experte zu Themen der Nachhaltigkeit / Energie)
- Jan-Niclas Döpkins, SKUMS
- Carolin Korf, BREBAU
- Michael Richts, SKUMS - Ref. 21 / Energie, Klimaschutz, Umwelttechnik
- Julian Tampke, SKUMS - Ref. 51 / Verkehrsobjekte
- Stefan Wittig, SKUMS - Ref. 20 / Umweltinnovationen, Anpassung an den Klimawandel
- Matthias Keil, REWE

Verfahrensbetreuung

- Anna Kreuzer, BPW Stadtplanung
- Jörn Ackermann, BPW Stadtplanung

Vorprüfung

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

Aufteilung der Planblätter

Die plangraphischen Leistungen der 1. Stufe sind auf einem Planblatt im DIN A0 Format (hochkant) beizubringen und bis zum 12:00 Uhr des Vortags (29.11.) des Zwischenkolloquiums digital bei der Verfahrensbetreuung einzureichen.

Der Umfang der zeichnerischen/grafischen Arbeiten der zweiten Bearbeitungsstufe darf 3 DIN A0 Blatt im Hochformat nicht überschreiten. Alle maßstäblichen Plandarstellungen sind zu Norden.

Alle Planblätter der zweiten Bearbeitungsphase 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.

Digitale Daten

Alle Unterlagen der zweiten Phase, mit Ausnahme der Verfassendenerklärung, sind weiterhin in digitaler Form auf einem Datenträger abzugeben. Alle Dateien sind eindeutig zu benennen.

Textliche Unterlagen sind dabei im pdf- und docx-Format abzuspeichern. Die Planblätter sind als jpg.-Dateien mit einer Auflösung von 150 dpi, sämtliche enthaltene Einzelgrafiken zusätzlich als jpg.-Dateien mit einer Auflösung von 300 dpi beizufügen.

3.6 Geforderte Leistungen

Folgende Leistungen sind im Rahmen des Wettbewerbs von den teilnehmenden Büros / Arbeitsgemeinschaften zu erbringen.

Leistungen zum Zwischenkolloquium

- räumliche Analyse und Ableitung der stadträumlichen Konzeption als pptx.- oder pdf.-Präsentation (ca. 15 Minuten als Videokonferenz, maximal 25 Folien)
- Schwarzplan 1:2000 (als Teil des Planblatts)
- Lageplan 1:500 (in der Detailtiefe 1:1000, als Teil des Planblatts, mit Darstellung der Geschossigkeiten und Dachformen, grobe Verortung der Stellplätze mit Nutzungszuweisung)
- schematischer zusammenhängender Gesamtschnitt 1:500 im Kontext der Umgebung durch das Quartier mit Darstellung des höchsten und niedrigsten Punkts der Bebauung und mit Angabe aller relevanten Höhen (als Teil des Planblatts)
- exemplarische Darstellung der Typologien und Gestaltsprache (als Teil des Planblatts sowie der Präsentation)
- skizzenhafte Darstellung(en) der wesentlichen städtebaulichen Konzeptidee(n) (als Teil des Planblatts sowie der Präsentation)
- Übersicht der Nutzungsverteilung und Gebäudetypologie in geeigneter Darstellung (als Teil des Planblatts)
- überschlägige Ermittlung städtebaulicher Kenndaten: Erschließungsflächen, BGF R, Grün- und Freiflächen, Anzahl an potenziellen Wohnungen und Reihenhäusern mit eindeutiger plangrafischer Kennzeichnung (als Teil des Planblatts)
- einfaches Massenmodell M 1:500 auf den versendeten Einsatzplatten (Styrodur o.ä.)

Leistungen zur Preisgerichtssitzung

- Kurzvortrag der Ergebnisse der Durcharbeitung als pptx.- oder pdf.-Präsentation (ca. 20 Minuten vor Ort, maximal 30 Folien)
- Schwarzplan M 1:2.000
- Lageplan M 1:1.000, genordet, als Dachaufsicht, zur Darstellung der städtebaulichen Einbindung und Quartiersanbindung
- Lageplan M 1:500, genordet, des Plangebiets mit Erdgeschossgrundrissen, zur Darstellung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Gesamtkonzepts, der Gebäudeerschließung, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der Verkehrserschließung und der Abwicklung der Anlieferung, der Positionierung der öffentlichen Frei- und Spielflächen, des Begrünungskonzepts, des Umgangs mit der Schallbelastung durch die B6 und die Bahn, der grundlegenden Rettungswege und Aufstellflächen sowie der Grundstückszuschnitte
- Grundrissdarstellung M 1:500 der Tiefgarage mit Kennzeichnung der funktionalen Trennung von Nahversorger und Wohnen, zudem mit Detailausschnitt der Willkommenszone des Nahversorgers in geeigneter Darstellung
- falls im städtebaulichen Konzept vorhanden: Grundrissdarstellung M 1:500 des Regelgeschosses und sämtlicher davon abweichender Geschossebenen des Mobilitätshauses
- Grundrissdarstellungen M 1:200 der Regelgeschosse und sämtlicher davon abweichender Geschosse auf dem Vollsortimenter
- Grundrissdarstellungen M 1:200 der Regelgeschosse und sämtlicher davon abweichender Geschosse der bis zu zwei geforderten Reihenhaustypologien
- Grundrissdarstellungen M 1:200 der Regelgeschosse und sämtlicher davon abweichender Geschosse der bis zu zwei geforderten Mehrfamilienhaustypen
- Schnitte M 1:200 soweit zum Planverständnis erforderlich
- kolorierte Ansichten M 1:200 der wesentlichen Gebäudeseiten
- Nutzungsverteilung, Erschließungssystematik und Mobilitätskonzeption in geeigneter Darstellung
- einfaches Einsatzmodell 1:500
- perspektivische Darstellung (Rendering) des Quartierseingangs aus Richtung der Holsteiner Straße auf Augenhöhe, zur Darstellung des Charakters der Architektur und der Raumwirkung
- perspektivische Darstellung (Rendering) der Schnittstelle zwischen Geschosswohnungsbau und Reihenhausstruktur auf Augenhöhe, zur Darstellung der Ausgestaltung der unterschiedlichen Gebäudetypologien

Formale Leistungen

- ausgefüllter Berechnungsbogen
- Erläuterungstext (max. 3 Seiten DIN A4)
- unterschriebene Verfassererklärung

3.7 Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Lösungsvorschläge werden nach den folgenden grundsätzlichen Kriterien bewertet:

Städtebau

- Konzeptionelle und städtebauliche Idee, Adress- und Quartiersbildung
- Integration und Vernetzung des Quartiers mit der Umgebung
- Erreichen der städtebaulichen Zielwerte und Programmerfüllung unter der Prämisse der Entwicklung eines urbanen, Nachbarschaft bildenden Wohnquartiers mit unterschiedlichen, dem Stadtteil angemessenen Wohnformen und Gebäudegrößen/-typologien
- Positionierung und Ausrichtung eines Vollsortimenters und der zugehörigen Stellplätze auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anbindung an die angrenzenden Straßen (Kundenverkehr, Anlieferung)
- Ableitung einer standortangemessenen Dichte und Körnigkeit entsprechend der Umgebungsbebauung und mit Rücksicht auf funktionale und qualitative Frei- und Grünflächen innerhalb des Quartiers
- Berücksichtigung der Schallemissionen, insbesondere im Südosten des Grundstücks
- Einhaltung der Abstandsflächen, insbesondere auch zur angrenzenden Bebauung

Freiraumplanung

- Differenziertes Angebot qualitätsvoller und attraktiver Außenräume unter besonderer Beachtung nachbarschaftlicher Belange
- Schlüssiges Begrünungskonzept und Nachweis der notwendigen Frei-, Grün- und Kinderspielflächen

Erschließung

- Konzeption einer geeigneten Erschließungssystematik des Quartiers für die unterschiedlichen Verkehrsträger zur Gewährleistung der Grundstückserschließung und der Anbindung und Durchlässigkeit des Quartiers für Fuß- und Radverkehr zur Umgebung
- Nachweis einer funktionierenden und qualitätvollen Erschließungs- und Mobilitätskonzeption (Andienung Supermarkt, Straßenquerschnitte, Unterbringung des generierten Stellplatzbedarfs)

Architektur und Gestaltsprache

- Eine angemessene architektonische Ausformulierung und Gestaltung der einzelnen Gebäudetypen
- Verknüpfung der Innen- und Außenräume
- Erfüllung und Umsetzung der raumfunktionalen Vorgaben (insbesondere des Anspruchs an Vielfältigkeit des Wohnangebots sowie die Wirtschaftlichkeit des Erschließungsaufwands)
- Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts

Formalleistungen

- Fristgerechte und vollständige Abgabe der geforderten Unterlagen, aktive Teilnahme am Zwischenkolloquium/ im Rahmen der Preisgerichtssitzung

Zusätzliche, nicht geforderte Leistungen werden von der Bewertung ausgeschlossen.

3.8 Verfahrensablauf

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 13.10.2021. Die Zusendung des Links und des erforderlichen Passworts erfolgt zeitnah im Vorfeld. Die Zusendung der Einsatzmodellplatten für die 1. Phase erfolgt am 11.10.2021.

Ortsbesichtigung

Am 14.10. haben die Mitarbeitenden der teilnehmenden Büros und Arbeitsgemeinschaften Gelegenheit zu einer geführten Ortsbesichtigung. Die Teilnahme ist aus logistischen Gründen auf zwei Personen pro Büro/ Arbeitsgemeinschaft beschränkt.

Die Teilnahme an der Ortsbesichtigung erfordert den Nachweis eines vollständigen Impfschutzes oder eines aktuellen Corona Tests.

Die Ortsbesichtigung wird dringend empfohlen, ist aber nicht verpflichtend.

Preisgerichtsvorgespräch

Das Preisgerichtsvorgespräch findet im Vorlauf des Rückfragenkolloquiums am 02.11.2021 um 9:00 Uhr als Videokonferenz statt. Weitere Informationen hierzu folgen zeitnah.

Rückfragenpool und -kolloquium

Rückfragen können vom 14.10. bis 02.11.2021 per E-Mail an wettbewerb@bpw-stadtplanung.de oder im Kolloquium selbst gestellt werden.

Zur Sammlung und Beantwortung aller auftretenden Fragen, wird auf der Homepage des Büros BPW-Stadtplanung ein Rückfragenpool eingerichtet, der ab dem 18.10.2021 gepflegt wird. Hier sind die gestellten Fragen aller Teilnehmenden in chronologischer Reihenfolge sichtbar.

Das Rückfragenkolloquium findet am 02.11.2021 ab 10:30 Uhr als Videokonferenz statt. Weitere Informationen hierzu folgen zeitnah. Die persönliche Vertretung der beteiligten Büros wird empfohlen, ist jedoch keine zwingende Vorgabe.

Die Ergebnisse des Kolloquiums werden protokolliert. Das Protokoll wird den Teilnehmenden per E-Mail zugesendet und zusätzlich in seinen Inhalten in den Rückfragenpool eingestellt. Das Protokoll ist als Ergänzung der Auslobung zu verstehen. Nach dem Kolloquium aufgetretene Fragen können noch bis zum 05.11.2021 ausschließlich per E-Mail an wettbewerb@bpw-stadtplanung.de gestellt werden.

Die Kommunikation zwischen den Teilnehmenden und der Ausloberin – vertreten durch das Büro BPW Stadtplanung – ist, mit Ausnahme des Kolloquiums, ausschließlich auf das Medium des Rückfragenpools begrenzt.

Digitale Übermittlung Vortragsfolien

bis zum 29.11.2021, 12:00 Uhr

Postalischer Eingang Modell

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

BPW Stadtplanung „WB Holsteiner Straße“
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

mit Poststempel vom 25.11.2021,
Zustellung bis zum 26.11.2021 17:00 Uhr

Postalischer Eingang Planblätter

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

BPW Stadtplanung „WB Holsteiner Straße“
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

mit Poststempel vom 15.03.2022,
Zustellung bis zum 16.03.2022 17:00 Uhr

Digitale Übermittlung Vortragsfolien

bis zum 04.04.2022; 12:00 Uhr

Zwischenkolloquium (1.Phase)

Am 30.11. stellen alle teilnehmenden Büros unabhängig voneinander ihre Lösungsansätze dem Preisgericht über eine Videokonferenzschaltung (das Preisgericht ist in Präsenz vor Ort, die Teilnehmenden schalten sich online dazu) in einem Kurzvortrag mit anschließender Erörterung vor. Auf dieser Grundlage formuliert das Gremium Präzisierungen für die Aufgabenbearbeitung der Phase 2.

Am 29.11. reichen die Teilnehmenden bis 12:00 Uhr Plandarstellungen (in Form eines A0-Blattes) ihrer Konzeptionen digital bei der Verfahrensbetreuung ein. Die Übersendung kann durch gängige Cloud- oder Transferlösungen (z.B. WeTransfer, Dropbox etc.) erfolgen.

Die Abgabe für die Arbeitsmodelle endet am 25.11.2021 um 17:00 Uhr. Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Büros sicherzustellen, dass das jeweilige Modell spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der gesetzten Frist bei der Verfahrensbetreuung eintrifft.

Bei persönlicher Abgabe des Modells gilt das Datum des Poststempels (25.11.) als Frist, wobei die Büroöffnungszeiten bis 17:00 Uhr zu beachten sind. Zur Herstellung gleicher Bearbeitungsfristen ist die persönliche Abgabe zusätzlich noch am 26.11. zwischen 9:00 und 10:00 Uhr möglich.

Dem Preisgericht wird die detaillierte Zeitplanung sowie Ort und Format des Zwischenkolloquiums zeitnah mitgeteilt. Es handelt sich um eine ganztägige Veranstaltung. Die Zeitfenster von etwa 45 Minuten zur Präsentation der erarbeiteten Konzepte für die teilnehmenden Büros werden frühzeitig kommuniziert.

Die Ergebnisse und Abstimmungen der Beratungen werden protokolliert und zum Start der 2. Bearbeitungsphase Anfang Januar 2022 den Wettbewerbsteilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Abgabe der Arbeiten (2. Phase)

Die Abgabefrist für die Arbeiten der 2. Phase endet am 15.03.2022 um 17:00 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.

Bei persönlicher Abgabe gilt das Datum des Poststempels (15.03.) als Frist, wobei die Büroöffnungszeiten bis 17:00 Uhr zu beachten sind. Zur Herstellung gleicher Bearbeitungsfristen ist die persönliche Abgabe zusätzlich noch am 16.03. zwischen 9:00 und 10:00 Uhr möglich.

Die Abgabe der Schlusspräsentation als ppt. oder pdf. hat bis zum 04.04.2022, 12:00 Uhr zu erfolgen. Die Übersendung kann durch gängige Cloud- oder Transferlösungen (z.B. WeTransfer, Dropbox etc.) erfolgen.

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

Postalischer Eingang Modell

mit Poststempel vom 22.03.2022,
Zustellung bis zum 23.03.2022 17:00 Uhr

Abgabe Arbeitsmodell (2. Phase)

Die Abgabe für die Arbeitsmodelle endet am 22.03.2022 um 17:00 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.

Bei persönlicher Abgabe gilt das Datum des Poststempels (22.03.) als Frist, wobei die Büroöffnungszeiten bis 17:00 Uhr zu beachten sind. Zur Herstellung gleicher Bearbeitungsfristen ist die persönliche Abgabe zusätzlich noch am 23.03. zwischen 9:00 und 10:00 Uhr möglich.

Vorprüfung

Die Vorprüfung findet im März/ April 2022 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.

Preisgerichtssitzung

Die Jurysitzung findet ganztägig am 06.04.2022 statt. Sie ist als Hybridveranstaltung geplant, bei der das Preisgericht in Präsenz zusammentrifft. Die verbleibenden vier Teilnehmenden präsentieren ihre Wettbewerbsbeiträge über eine Videokonferenz. Die Zeitfenster von 60 Minuten werden frühzeitig kommuniziert. Sollte die dann bestehende Covid-Situation dies erlauben, wird die Preisgerichtssitzung ggf. auch für die teilnehmenden Büros in Präsenz stattfinden. Es wird rechtzeitig darüber informiert.

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 Verfahrensteilnehmenden über die Entscheidung des Preisgerichtes.

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

Veröffentlichung und Ausstellung

Im Anschluss an den Wettbewerb werden sämtliche eingereichten Arbeiten zusammen mit der Auslobung und dem Protokoll des Zwischenkolloquiums und der Preisgerichtssitzung veröffentlicht. Eine öffentliche Ausstellung sämtlicher Wettbewerbsbeiträge ist nach Abschluss des Verfahrens vorgesehen, aber zum Zeitpunkt der Auslobung noch nicht terminiert.

4 Anlagen

01	Plangrundlage
02	Machbarkeitsstudie von dt+p
03	REWE-Baubeschreibung mit Mustergrundrissen
04	Verkehrstechnische Untersuchungen
05	Schalltechnische Voruntersuchungen
06	Entwurf Mobilitätsortsgesetz
07	Mietwohnraumförderung
08	Kinderspielflächenortsgesetz
09	STEP
10	ZNK
11	Bebauungsplan 2468
12	Berechnungsbogen 2. Phase
13	Verfassendenerklärung

5 Terminübersicht

13.10.2021		Ausgabe der Unterlagen und Beginn der Bearbeitung
14.10.2021	11:30 Uhr	Ortsbesichtigung
02.11.2021	09:00 Uhr	Preisgerichtsvorgespräch als Videokonferenz (MS Teams)
02.10.2021	10:30 Uhr	Rückfragenkolloquium als Videokonferenz (MS Teams)
02.11.2021		Ende des Rückfragenzeitraums
25.11.2021	17:00 Uhr	Abgabe Arbeitsmodell 1 Phase
29.11.2021	12:00 Uhr	Frist Einreichung digitale Unterlagen 1. Phase
30.11.2021	ganztägig	Zwischenkolloquium
KW 1 2022		Versand der Bearbeitungshinweise und ggf. ergänzender Unterlagen für die zweite Phase
15.03.2022		Abgabe Planunterlagen 2. Phase (Poststempel)
22.03.2022		Abgabe Modell 2. Phase (Poststempel)
04.04.2022	12:00 Uhr	Frist digitale Einreichung (Schluss-)Präsentationsfolien
März/April 2022		Vorprüfung
06.04.2022	ganztägig	Preisgerichtssitzung
April/Mai 2022		Ausstellung

