



TABAKQUARTIER WOLTMERSHAUSEN BAUFELD 4A AM QUARTIERSPARK

NICHT OFFENER, EINPHASIGER, HOCHBAULICHER REALISIERUNGSWETTBEWERB MIT
SECHS TEILNEHMENDEN BÜROS

AUSLOBUNG 11 | 2022

TERMINÜBERSICHT

Versand der Unterlagen ab der
43./44. KW 2022

Schriftliche Rückfragen bis
08.11.2022 (12:00 Uhr)

Rückfragenkolloquium
22.11.2022

Abgabe der Arbeiten
06.02.2023 (12:00 Uhr)

Abgabe der Modelle
13.02.2023 (12:00 Uhr)

Technisches Briefing der Sachverständigen
20.02.2023

Digitale Sachverständigenvorprüfung
8. + 9. KW 2023

Preisgerichtssitzung
21.03.2023

TABAKQUARTIER WOLTMERSHAUSEN

BAUFELD 4A AM QUARTIERSPARK

Nicht offener, einphasiger, hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit sechs teilnehmenden Büros

AUSGELOBT DURCH DIE

Justus Grosse Real Estate GmbH

Langenstraße 6-8
28195 Bremen

IM EINVERNEHMEN MIT DER

Freien und Hansestadt Bremen

letztere vertreten durch die

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Fachbereich Bau und Stadtentwicklung
Referat 64, Planung- Bauordnung Süd

VERFAHRENSBETREUUNG

D&K drost consult GmbH

Kajen 10
20459 Hamburg

Geschäftsführung / Geschäftsleitung

Uwe Drost /Frauke Brockhausen, Luis Lange,
Björn Akelbein

Projektmanagement Verfahren

Hannah Behr

Projektmanagement Vorprüfung

Nora Lankau

INHALT

ANLASS UND ZIEL.....	7
STADTRÄUMLICHER KONTEXT.....	10
2.1 Stadträumliche Lage/Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Tabakquartier	10
2.2 Städtebaulicher Rahmen	11
2.3 Verkehrliche Infrastruktur	12
DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES.....	15
3.1 Lage, Größe und Abgrenzung	15
3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen	15
3.3 Topographie und Bodenverhältnisse	15
3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen	15
DIE AUSLOBERIN.....	17
AUFGABENSTELLUNG	18
5.1 Städtebauliche Zielsetzung	18
5.2 Verkehrliche Zielsetzung.....	18
5.3 Hochbauliche Zielsetzung.....	19
NUTZUNGSKONZEPT	25
6.1 Wohnen	25
6.2 Einzelhandel, Gastronomie.....	27
VERFAHRENSGRUNDLAGEN.....	28
7.1 Ausloberin	28
7.2 Verfahrensmanagement.....	28
7.3 Verfahrensaufgabe	28
7.4 Verfahrensgrundlagen	28
7.5 Teilnehmende Büros	29
7.6 Preisgericht.....	29
7.7 Bearbeitungshonorare und Preise	30
7.8 Termine des Verfahrens.....	31
7.9 Leistungen des Verfahrens.....	32
7.10 Verfahrensunterlagen.....	35
7.11 Vorprüfung	35
7.12 Formalleistungen	36
7.13 Beurteilungskriterien.....	36
7.14 Weitere Bearbeitung.....	36
7.15 Eigentum und Urheberrecht	36
7.16 Rücksendung der Arbeiten	37
7.17 Terminübersicht.....	37
7.18 Vertraulichkeit	37
7.19 Sonstiges	37



ANLASS UND ZIEL

In rund 2 km Entfernung zur Bremer Innenstadt liegt das Vordere Woltmershausen. Für dieses insgesamt ca. 55 ha große Entwicklungsgebiet ist ein Masterplan erarbeitet und im Frühjahr 2020 durch die Deputationen (MoBS, KULT und WA) politisch beschlossen worden, der die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung im Vorderen Woltmershausen aufzeigt. Auf Grundlage dieser Planungen wurde im Dezember 2021 unter Berücksichtigung des Bestandes eine vertiefende Rahmenplanung für einen Teilbereich erarbeitet und den politischen Gremien vorgelegt, die den Städtebau, die Freiräume und Erschließung in das Gebiet unter der Vorgabe der Masterplanung präzisiert.

Das Gebiet gliedert sich in verschiedene Quartiere. Dazu gehört das sogenannte „Tabakquartier“. Das Immobilienunternehmen Justus Grosse beabsichtigt, das ehemalige Gelände der Tabak- und Zigarettenfabrik Martin Brinkmann gemäß Masterplan zu einem gemischt genutzten Quartier (Neuer Ort der Produktiven Stadt) zu entwickeln, in dem Arbeiten, Wohnen, kulturelle Nutzung und Erholung in einer vielfältigen Form stattfinden können. Auf dem ca. 18 Hektar großen Gelände der Justus Grosse Real Estate GmbH entstehen Büros, Wohnungen, Gastronomie- und Kulturangebote, ein Hotel, eine Kita sowie viele weitere Projekte. Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs ist die Qualifizierung der zentralen Wohnbebauung in Kombination mit teilweise gewerblichen Nutzungen im EG als Neubauten im Tabakquartier, die sich parallel zu dem Quartierspark und bis hin zu der zentral angeordneten Grünen Mitte als Quartiersplatz erstreckt. In einem ersten Schritt wurde bereits im Frühjahr 2022 ein Freiraumwettbewerb für diese privaten und öffentlichen Grünflächen durchgeführt.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die vier südlich des Quartiersplatzes liegenden Baukörper (Baufeld 4a). Das Wettbewerbsgebiet steht im räumlichen Kontext des von der swb-wesernetz genutzten Areal, den Kleinwohnsiedlungen am Schriefersweg sowie den ehemaligen und in Teilen unter Denkmalschutz stehenden Industriegebäuden und Hallen der ehemaligen Tabakfabrik.

Der größte und zentral gelegene Baustein des Realisierungsteils ist direkt an der „Grünen Mitte“ platziert und vermittelt mit seiner Gelenkfunktion zwischen der

Straße Am Gaswerkgraben und dem öffentlichen grünen Quartiersplatz. Dieser Baukörper liegt gleichzeitig an der Schnittstelle zu den privaten Grünflächen des Quartiersparks, für den im Frühjahr 2022 ein Freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt wurde. Er nimmt multifunktionale Nutzungen auf und muss auf die unterschiedlichen Außenräume und Rahmenbedingungen der umliegenden Verkehrs- und Freiräume reagieren. Während im Erdgeschoss kleinteilige Gewerbenutzungen angesiedelt werden sollen, sind die oberen Ebenen dem Wohnen vorbehalten. Im Sinne eines zukunftsfähigen sozial durchmischten Wohnviertels und zur Schaffung eines zielgruppengerechten Angebotes ist auf dem Planareal die Realisierung unterschiedlicher Wohnsegmente geplant. Es sollen Angebote aus allen Preissegmenten geschaffen werden: Geförderte Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment (preisgedämpftes Wohnen) und im oberen Preissegment. Im gesamten Tabakquartier sollen ca. 75% der Wohnungen dem Mietwohnungsbau und 25% für die Eigentumsbildung zur Verfügung stehen. Zielvorgabe sind differenzierte Wohnungsgrößen und –grundrisse für verschiedene Haushaltstypen. Ferner soll das Tabakquartier einen Beitrag dazu leisten, die Ziele Bremens zu einer klimaneutralen Stadt schrittweise umzusetzen. Neben der Realisierung hoher Energieeffizienzstandards der Neubauten und dem Einsatz von Solaranlagen zur Reduzierung des Energieverbrauchs, ist eine möglichst weitgehende Substitution von fossilen Energieträgern durch die Nutzung von erneuerbaren Energien geplant.

Im Ergebnis wird für das Wettbewerbsverfahren eine individuelle Architektursprache der jeweiligen Gebäude gesucht, die gleichzeitig durch ihre vergleichbaren Kubaturen und ihre räumliche Nähe zueinander eine Verwandtschaft und Homogenität am Quartierspark aufweisen und einen Bezug zu dem bestehenden Quartier schaffen sollen.

Überseestadt

Hohentorshafen

Plangebiet

Hohentorspark

Autobahn A281

Bundesstraße B6





Bahnhofsvorstadt

Bremer
Hauptbahnhof

Park am Stadigraben

Weser

Wallanlagen

Altstadt

Weserburg Museum
für moderne Kunst

Bremer Rathaus

Hochschule Bremen

Theater am Leibnizplatz

STADTRÄUMLICHER KONTEXT

2.1 STADTRÄUMLICHE LAGE/ NUTZUNGS- UND BAUKÖRPERSTRUKTUREN IM TABAKQUARTIER

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Woltmershausen, welcher südwestlich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Bremens und direkt an der Weser liegt. 1244 wurde Woltmershausen (auch Pusdorf genannt) erstmals urkundlich erwähnt. Ab dem Ende des 19. Jahrhunderts ist Woltmershausen mit der Industrialisierung und dem Hafenschluss Bremens ein Wohnort für Arbeiter geworden, die im Hafen und auf den Werften des rechten Weserufers beschäftigt waren. 1902 wird Woltmershausen in die Stadt Bremen eingemeindet. Heute ist der Stadtteil geprägt vom stetigen Wandel der Hafenwirtschaft, einfachen Reihen- und Geschosswohnungsbauten sowie Industrialisierung und den Grün- und Freiflächen des Weseruferparks an der Weser.

Tabakfabrik Brinkmann

Im Jahr 1878 entstand aus einer Tabakhandlung des Kaufmanns Nicolaus Wilkens in der Altstadt das Unternehmen Martin Brinkmann. Die Tabakfabrik Brinkmann wurde 1911 in diesen Stadtteil verlegt und war bis 1984 hier der größte Arbeitgeber. Brinkmann gehörte zu den erfolgreichsten Bremer Wirtschaftsunternehmen im 20. Jahrhundert. Die Industriebauten mit Fabrik (1937, 1940), Zigarettenfabrik (1961 bis 1967), Kraftwerk und Kesselhaus (1952, 1962, 1971) sowie Lagerhalle und Fasslager (1949) wurden von Fritz Strohecker und ab 1949 von seinem Neffen Kurt Strohecker geplant. Diese Häuser sind heute denkmalgeschützt. Dazu kamen ab 1963 die drei großen Speicher im Süden. Um 1936 waren hier 6.000 Mitarbeiter tätig. 1957 und 1984 wurden Teile des Unternehmens nach Berlin verlegt; nur noch 100 Mitarbeiter waren in Bremen tätig. 1999 übernahm der Zigarettenkonzern British Tobacco (BAT) das Werk in Bremen und produzierte dort Zigarillos. Die Produktion wurde 2014 eingestellt.

Bestand

Im Norden des Tabakquartiers stehen rote dreigeschossige Klinkerbauten der ehemaligen Fabrik, die in einem großen Blockrand das alte Heizwerk umschließen. Parallel dazu befindet sich im Osten ein weiterer großer Gebäuderiegel. Im Süden des Geländes stehen drei große sechsgeschossige Speicherbauten aus den 1960er Jahren. Die Mitte des Areals ist besetzt von sechs langen

eingeschossigen Lagerhallen. Im Südosten befindet sich eine Grünfläche mit umfangreichem Baumbestand. Auch entlang der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier ist charakteristischer Baumbestand (Silberahorn) vorhanden. Die Erschließung des Geländes erfolgt heute im Norden von der Hermann-Ritter-Straße und im Westen von der Straße Am Tabakquartier.

Als Zeugnis der Industriearchitektur wurden der ehemalige Verwaltungsbau und die Fertigungsstätten (Fabrik) an der Hermann-Ritter-Straße, das ehemalige Kesselhaus sowie die nördliche Halle 1 unter Denkmalschutz gestellt. Als weit sichtbares Symbol ist der Schornstein des Heizwerkes noch gut erhalten und prägt die Silhouette Woltmershausens. Dieser nördliche Teil der Fabrik ist Bestandteil eines Ensembles mit übergeordnetem Bezug zu den Kulturdenkmälern. Die Hallen I bis VI sind vom Landesamt für Denkmalschutz als erhaltenswerte Bausubstanz bescheinigt worden, jedoch nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Kurzfristig fertiggestellte Gebäude und zukünftige Nutzungen

Um dem neuen Quartier einen ersten Entwicklungsschub zu geben, erfolgten die ersten Maßnahmen bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (BPlan 2115) parallel zur Aufstellung der in 2020 beschlossenen Masterplanung und der Ende 2021 vorgelegten Rahmenplanung.

So wurde im nördlichen Teil der Fabrik (Bauabschnitt 1 und 2) ein Gewerbe- und Gründerzentrum eingerichtet, Büroräume für Startups zur Verfügung gestellt sowie im inneren Bereich des Areals ein Hotel/Boardinghouse neu gebaut.

Das ehemalige Heizwerk wurde zu einem Veranstaltungsraum und Gastronomiebetrieb umgebaut. Die Fabrik, Bauabschnitt 3, wird gerade zu einem Zentrum für Kunst umgebaut, im 4. Bauabschnitt sind bereits das Restaurant Justus und eine Kita realisiert. Zur Straße Am Tabakquartier wurde ein Mobilitätshaus (Mobi1) neu errichtet.

Im Süden liegen drei große ehemalige Tabakspeicher. Diese Gebäude wurden nicht unter Denkmalschutz gestellt, sind aber dennoch ortsbildprägend und als erhaltenswerte Baukörper festgesetzt. Speicher I ist bereits für

eine Büronutzung fertiggestellt, Speicher II (Büronutzung, ggf. Wohnen) und III (Wohnen) befinden sich derzeit im Umbau. Im mittleren Teil des Grundstücks stehen die alten Lagerhallen I bis VI. Mit dem Planungsprozess zur Rahmenplanung wurde sich für eine nachhaltige Nutzung im Sinne der Grauen Energie für den Erhalt der ehemaligen Lagerhallen entschieden, um sie für eine neue Nutzung heranzuziehen. So wird die Halle VI entkernt und zu Bürolöfthäusern umgebaut. Halle I wird kulturell durch ein Boulevardtheater und einen Probenraum für das Philharmonische Orchester genutzt. Der Umbau der Hallen IV und V ist für den Wohnungsbau fixiert, während die Halle II für Freizeit- und Sportaktivitäten genutzt wird und die Halle III untergeordnete Nutzungen sowie Lagerflächen aufnimmt. Die Hallen II und III befinden sich derzeit in der Umnutzung und bleiben vorerst im Bestand stehen. Die Rahmenplanung sieht im Bereich der Halle III jedoch eine Überplanung mit Neubauten vor, das Baufeld der Halle II ist Bestandteil einer Erschließungsstraße (ÖPNV-Trasse), so dass mittelfristig beide Baukörper nicht erhalten werden.

Mit der Grünen Mitte im Tabakquartier als zentraler, grün geprägter Freiraum, wird an der Schnittstelle von Wohnen und kulturellen Nutzungen, von neuen und historischen Gebäuden, zusammen mit dem Quartierspark und grün angelegten Wegeverbindungen eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität entstehen. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Baufelder und Teilquartiere mit den Denkmälern der Fabrik, den ehemaligen Hallen und Tabakspeichern und den neuen Baufeldern entlang der Straße Am Gaswerkgraben.

2.2 STÄDTEBAULICHER RAHMEN Masterplan Vorderes Woltmershausen

Für ein ca. 55 ha großes Entwicklungsgebiet im südöstlichen Bereich von Woltmershausen ist ein Masterplan erarbeitet worden, der die wesentlichen Leitlinien für die zukünftige Entwicklung aufzeigen soll. Das Gebiet ist hauptsächlich durch gewerbliche Nutzungen, in einigen Teilbereichen auch durch Wohnen, geprägt. Einige Flächen liegen jedoch brach oder werden sichtlich untergenutzt.

Der Masterplan Vorderes Woltmershausen wurde in einem gut einjährigen Planungsprozess gemeinsam mit den Eigentümer*innen, Fachbehörden und unter Beteiligung des Stadtteilbeirats und der Bürger*innen vor Ort

erarbeitet. Er soll Ziele und Inhalte für die weitere Entwicklung vorgeben und den künftigen Entwicklungen entsprechend fortgeschrieben werden.

Nach der Durchführung von zwei öffentlichen Planungsworkshops 2018 / 2019 wurde der Masterplan Vorderes Woltmershausen im Frühjahr 2020 durch die politischen Gremien beschlossen. Anlage C.01)

Rahmenplanung

Mit der präzisierenden Rahmenplanung wurden auf Basis der vorangegangenen Masterplanung Vorderes Woltmershausen, unter Einbeziehung aktueller Erkenntnisse und Weiterentwicklungen zu fachlichen Grundlagen und Standortperspektiven, die städtebaulichen Nutzungs- und Baustrukturen für die nachfolgenden Bebauungspläne festgelegt. Sie bildet zudem eine Grundlage für die Durchführung des bereits abgeschlossenen Freiraumwettbewerbs- und der anstehenden Hochbauwettbewerbe zusammen mit den verbindlichen Bauleitplänen.

Das Plangebiet der Rahmenplanung umfasst die Quartiere „Tabakquartier“ einschließlich der Sportwelt-/REWE-Fläche und wesentliche Teile des Quartiers „Am Gasometer“ (nordwestlicher Teil des swb-Geländes) sowie Verflechtungsbereiche an der Hermann-Ritter-Straße in Richtung Stadtteilzentrum entlang der Woltmershauser Straße.

Ziel der Planung im Vorderen Woltmershausen ist es, auf Grundlage der Rahmenplanung bei der Weiterentwicklung der Teilquartiere die notwendigen Strukturen für ein urbanes Miteinander von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Naherholung sowie für eine nachhaltige Mobilität im Gesamttraum vorzubereiten. Neue Fuß- und Radwegeverbindungen sowie Straßenverbindungen im Quartier sollen eine Verbesserung der Verkehrs- und Erschließungssituation im Stadtteil bewirken. Gleichzeitig sollen mit einer gemischten Nutzungsstruktur die sozialen Infrastrukturen (Kita/Grundschule) entwickelt und die notwendigen Natur- und Freiräume zur Erholung und Vernetzung des Gebietes mit ihren funktionalen Anforderungen an den Natur- und Klimaschutz vorgesehen werden.

Die städtebauliche Figur der Rahmenplanung ist hinsichtlich der Gebäudekonfiguration und der Höhenentwicklung verbindliche Grundlage für den Wettbewerb (siehe S. 13 + 14).

2.3 VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

Motorisierter Individualverkehr MIV

Das gesamte Tabakquartier wird zurzeit für den Individualverkehr von den drei umgebenden Straßen „Hermann-Ritter-Straße“, „Am Tabakquartier“ und „Senator-Apelt-Straße“ erschlossen. Über die „Hermann-Ritter-Straße“ und die „Senator-Apelt-Straße“ gelangt man zur B6, welche eine direkte Verbindung in die Bremer Innenstadt sowie zur Autobahn A 281 darstellt.

Ziel ist, das Tabakquartier und somit auch das Wettbewerbsgebiet autofrei zu halten. Die Erschließung durch Pkw erfolgt überwiegend in den Bereichen der an den Rändern des Gebiets liegenden Mobilitätshäuser Mobi 1, Mobi 2 (in Bau) und Mobi 5 (später, Zufahrt von der Hermann-Ritter-Straße). Um den Anteil des MIV auf die mit der Masterplanung vereinbarte Zielgröße von 25% reduzieren zu können, ist es notwendig, den ÖPNV und Fuß- und Radverkehr zu stärken und zu fördern.

Ruhender Verkehr

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich entlang der „Hermann-Ritter-Straße“ beidseitig öffentliche Stellplätze für Pkw. In den weiteren, direkt umliegenden Straßen „Am Tabakquartier“ und „Senator-Apelt-Straße“ stehen keine Stellplätze zur Verfügung. Auch in der noch herzustellenden Straße Am Gaswerkgraben sind keine öffentlichen Pkw-Stellplätze vorgesehen, nur im nördlichen Bereich werden vereinzelte Pkw-Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Menschen zur Verfügung stehen. Für Fahrräder sind im Umfeld des Plangebietes derzeit nur wenige Abstellbügel im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Im Norden von Woltmershausen führt heute die Buslinie 24 Rablinghausen - Neue Vahr Nord durch die Woltmershauser Heerstraße. Die Haltestelle „Bremen Huder Straße“ ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt. Von hier aus erreicht man den Bremer Hauptbahnhof mit dem Bus in weniger als 20 Minuten.

Im Süden des Tabakquartiers ist an der Senator-Apelt-Straße /Am Gaswerkgraben für die Linie 63 GVZ – HBF eine zusätzliche Haltestelle geplant, die vom Wettbewerbsgebiet in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist. Zudem ist eine weitere ÖPNV-Trasse für

einen stufenweisen Ausbau vorgesehen, der in der letzten Ausbaustufe eine Straßenbahnbindung vorsieht. Die noch zu prüfenden Trassenalternativen münden im Bereich der Grünen Mitte des Tabakquartiers und sollen von hier aus nach Westen geführt werden. Hierzu ist bei Umsetzung der Rahmenplanung der Rückbau der Hallen II und III erforderlich, um die ÖPNV-Trasse vor der Hallen I entlangführen zu können (s. Anlage C.02 Rahmenplan).

Fußgänger- und Radwegeverbindungen

Die umgebenden Straßen des Tabakquartiers sind mit Gehwegen und separaten Fahrradstreifen ausgestattet. Auf der neuen Erschließungsstraße Am Gaswerkgraben soll zudem eine Premiumroute mit überörtlichem Charakter für den Radverkehr geführt werden. Für die Bewohner*innen und Beschäftigten im Tabakquartier wird es zusätzliche Verbindungen durch die Grüne Mitte geben. Generell wird das neue Gebiet künftig großzügig und durchlässig gestaltet, so dass attraktive Räume für Fußgänger*innen im Wohnumfeld entstehen.



Abb. 04 Themenkarte Verkehr, Mobilität



M 1 : 1.000

0 10 50 100 m

DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES

3.1 LAGE, GRÖSSE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Hansestadt Bremen, dem Stadtteil Woltmershausen im Tabakquartier. Es umfasst den nördlichen Teil des Baufeldes 4 A mit einer Größe von 8.250 m² auf (s. Anlage C.03, Bezeichnung Baufelder).

Das Wettbewerbsgebiet grenzt an den im Westen parallel verlaufenden Quartierspark, welcher sich in Nord-Süd-Ausrichtung durch das Tabakquartier zieht. Nördlich des Grundstücks befindet sich die zentral gelegene Grüne Mitte. Im südlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes werden zukünftig Gebäude errichtet, die durch eine Baugemeinschaft entwickelt werden sollen. In dem südlichsten Teil des Baufeldes 4A zum Tabak-Forum und Mobi 2 entstehen weitere Wohnungen im geförderten- und freifinanzierten Wohnungsbau durch den Eigentümer. Im Osten wird die Weiterführung der Erschließungsstraße Am Gaswerkgraben entstehen.

3.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND AKTUELLE NUTZUNGEN

Bei dem Wettbewerbsgebiet handelt es sich um einen Teil des Tabakquartiers, welches sich seit 2018 im Eigentum der Justus Grosse Real Estate GmbH befindet. Im Jahr 1910 wurde auf dem Gelände die Tabakfabrik in Bremen Woltmershausen errichtet, welche Namensgeberin für das Quartier ist. Ab 1957 wurden nach und nach Teile des Unternehmens nach Berlin verlegt und die zunehmend freigewordenen Gebäude wurden als Lager-, Logistik-, Produktions- und Büroflächen vermietet. Mit der Zeit traten jedoch vermehrt Leerstände im Areal ein. Nun wird der Standort durch das Immobilienunternehmen Justus Grosse zu einem gemischten Quartier entwickelt.

Auf dem Wettbewerbsgebiet (Baufeld 4 A) befinden sich nördlich derzeit zwei Gewerbehallen, die zurückgebaut werden sollen. Der südliche Teil des Plangebiets stellt zurzeit eine Brache dar und beinhaltet somit keine relevanten Nutzungen.

3.3 TOPOGRAPHIE UND BODENVERHÄLTNISSE

Baugrund, Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasseroberfläche ist bei etwa 1,3 mNN [maximal bei 2,18 mNN; mindestens bei 0,2 mNN] anzutreffen. Der Flurabstand beträgt ca. 3,5 m. Das Grund-

wasser fließt in nordöstliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05 % bis 0,5 %). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstände/-höhen auftreten.

Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter Gelände und des Flurabstandes (mind. 1,5m Filterstrecke). Der Untergrund weist zwar einen ausreichenden Flurabstand auf, die Durchlässigkeit der Sedimente ist jedoch als zu gering einzustufen ($k_f < 10^{-6}$ m/s).

Geländehöhen

Insgesamt variieren die Höhen der Geländeoberkante im Tabakquartier wenig. Der Bereich an der Senator-Apelt-Straße und der Straße Am Tabakquartier liegt bei ca. 5,00 m NN. Das Baufeld 4A (tlw. Wettbewerbsgebiet) fällt in Richtung der bestehenden und noch auszubauenden Straße Am Gaswerkgraben in nördliche Richtung ab. Die Bestandsgeländehöhen im Anschluss der Straße Am Gaswerkgraben liegen bei ca. 4,00 m NN.

Baumbestand

Auf dem Wettbewerbsgebiet ist im Norden Baumbestand vorhanden, der jedoch nicht unter Schutz steht (siehe Anlage C.04 Baumbestand und Anlage C.01 Masterplan Vorderes Woltmershausen, Ökologische Baumbestandserhebung).

Ver- und Entsorgung

Das gesamte Tabakquartier und somit auch das Wettbewerbsgebiet ist durchzogen von bestehenden Leitungsnetzen.

Das Unternehmen Justus Grosse wird das Nahwärmesystem so vorrichten, dass perspektivisch eine CO₂-optimierte Energieversorgung über ein noch zu schaffendes Nahwärmenetz ermöglicht wird. Das Unternehmen wird den Anschluss an das Fernwärmenetz realisieren, sobald dies südlich der Weser möglich ist.

3.4 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Planungsrecht

Bisher wird das Gebiet des Vorderen Woltmershausen im FNP als Weißfläche dargestellt. Eine Überplanung entsprechend den städtebaulichen Aussagen des Masterplans und der im Dezember 2021 beschlossenen

Rahmenplanung ist für eine städtebauliche Entwicklung des Areals somit erforderlich und Voraussetzung für die weiteren Bebauungspläne. Mit der Überplanung der Fläche im FNP werden die Inhalte des informellen Masterplans sowie der Rahmenplanung in eine erste formelle Planungsgrundlage mit Bindungswirkung für die Verwaltung und Träger öffentlicher Belange überführt. Die Rahmensetzungen des FNP gewährleisten so Planungs- und Investitionssicherheit.

Bereits im Februar 2019 wurde in der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft mit dem Planaufstellungsbeschluss die räumliche Abgrenzung und die Rahmensetzung hinsichtlich der grundsätzlichen Planungsziele für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorderes Woltmershausen) festgelegt. Es wird erwartet, dass das Verfahren bis Anfang 2023 abgeschlossen ist.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan zum Wettbewerbsgebiet 2545 B befindet sich derzeit noch in Aufstellung! Daher stehen die Annahmen zu Festsetzungen und Aussagen dieser Auslobung unter dem Vorbehalt der Beschlussfassung durch die politischen Gremien. In Anlehnung an den sich z.Zt. ebenfalls im Verfahren befindenden Bebauungsplan 2545 A soll hier für den Hochbauwettbewerb von vergleichbaren Regelungen ausgegangen werden. Der Entwurf zum Bebauungsplan 2545 A ist der Anlage C.05 zu entnehmen. Der Entwurf und Vorabzug zum Bebauungsplan 2545 B ist in der Anlage C.06 zu entnehmen.

Bauordnungsrecht

Im Rahmen des Verfahrens sind die Bestimmungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) in ihrer gültigen Fassung mit ihren Durchführungsverordnungen und technischen Richtlinien einzuhalten (allgemein anerkannte Regeln der Technik, technische Baubestimmungen etc.).

Baulasten/Dienstbarkeiten

Für die Versorgung und Erschließung werden zukünftig mehrere Dienstbarkeiten und Baulasten für das Plangebiet bestehen. Diese werden jedoch erst im Laufe des Verfahrens festgelegt, sodass diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden können.

Belange des Denkmalschutzes

Im Tabakquartier gibt es mehrere Gebäude, die als Zeugnis der ehemaligen Industriearchitektur unter Denkmalschutz gestellt wurden, darunter der ehemalige Verwaltungsbau, die Fertigungsstätten (Fabrik) an der Hermann-Ritter-Straße und das ehemalige Kesselhaus sowie die nördliche Halle I (s.a. Kap. 2.1. Bestand). Auf dem Wettbewerbsgebiet selbst befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude.

Belange des Klimaschutzes

Das Tabakquartier soll einen Beitrag dazu leisten, die Ziele Bremens zu einer klimaneutralen Stadt schrittweise umzusetzen. Neben hohen Energieeffizienzstandards erfordert dies perspektivisch eine Minimierung des Energieverbrauchs und die Substitution von fossilen Energieträgern durch erneuerbare Energien. Konkrete Anforderungen an die Neubauten sind in dem Kapitel 5.3 Ökologische Aspekte / Nachhaltigkeit formuliert.

Belange des Baumschutzes

Die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009) ist zu berücksichtigen.

Lärmimmissionen

Für das Bauleitplanverfahren 2545 Teil A und B wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt. Erste Ergebnisse für den Teilbereich A liegen als Gutachten vor und sind Teil der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanverfahren. Für den Bebauungsplan 2545 Teilbereich B, in dem auch das Wettbewerbsgebiet liegt, gibt es zurzeit lediglich erste unverbindliche Erkenntnisse zu dem Gewerbe- und Verkehrsimmissionen in den Tag- und Nachtzeiten.

Die Lärmimmissionen der quartiersumgebenden Straße an der Grünen Mitte in Verbindung mit der geplanten Straßenbahn überschreiten voraussichtlich die Grenz- und Orientierungswerte im Plangebiet an der Nordfassade. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 60 d(B) nachts und 70 d(B) tags werden nicht unterschritten.

DIE AUSLOBERIN

Mit Erfahrung aus mehr als sieben Jahrzehnten am Markt und ausgesprochener Professionalität haben wir vor allem eins: eine Passion für Immobilien. Damit schaffen und verwalten wir für die Menschen in Bremen und Norddeutschland zeitgemäße Wohn-, Arbeits- und Lebensräume und leisten unseren Beitrag zu nachhaltiger und lebenswerter Stadtentwicklung. Unsere Immobilien wollen wir auch langfristig in guten Händen wissen. Deshalb bildet unser Firmenverbund den kompletten Immobilienzyklus ab: von der Idee, der Entwicklung und Planung über die Realisierung und Vermarktung bis hin zur Verwaltung der Immobilien.

AUFGABENSTELLUNG

5.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Justus Grosse beabsichtigt das ehemalige Gelände der Tabakfabrik zu einem gemischt genutzten und lebendigen Quartier zu entwickeln, in dem Arbeiten, Wohnen, kulturelle Nutzung und Erholung in einer vielfältigen Form stattfinden kann. Auf dem ca. 18 Hektar großen Gelände der J. Grosse RE GmbH entstehen Büros, Wohnungen, Gastronomie- und Kulturangebote, ein Hotel, eine Kita sowie viele weitere Projekte. Seitens der Ausloberin wird für das gesamte Quartier eine DGNB-Zertifizierung für Stadtquartiere angestrebt

Ziel des Verfahrens ist die Ausarbeitung eines hochbaulichen Entwurfes für die vier südlich des Quartiersplatzes liegenden Baukörper (Baufeld 4A). Das Wettbewerbsgebiet steht im räumlichen Kontext des von der swb-wesernetz genutzten Areal, den Kleinwohnsiedlungen am Schriefersweg sowie den ehemaligen und in Teilen unter Denkmalschutz stehenden Industriebauwerken und Hallen der ehemaligen Tabakfabrik.

Abgeleitet aus dem Rahmenplan (siehe Anlage C.02) und dem Vorentwurf zum Bebauungsplan (s. Anlage C.06) werden für die Geschossigkeit der Baukörper in der Regel zwischen vier und sieben Vollgeschossen vorgegeben, um die Baukörper angemessen in das räumliche Umfeld des Plangebiets einzufügen. Die in der Rahmenplanung und im Bebauungsplan definierten Höhenversprünge von aneinandergrenzenden oder benachbarten Gebäuden sollen dabei ein maßstäbliches und lebendiges Bild erzeugen.

5.2 VERKEHRLICHE ZIELSETZUNG

Der Masterplan Vorderes Woltmershausen enthält die Forderung, im Plangebiet den Anteil des Umweltverbunds (ÖPNV, Fahrrad- und Fußgängerverkehr) am Modal Split auf mindestens 75% zu erhöhen bzw. den MIV-Anteil auf maximal 25% zu reduzieren. Hintergrund ist vor allem die stadträumlich gut integrierte Lage, die viele Wege ohne die Nutzung privater Pkw ermöglicht. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde durch das Büro plan-werkStadt ein Mobilitätskonzept (siehe Anlage C.07) erarbeitet, das verschiedene Mobilitätsbausteine beinhaltet. Daher sollen entsprechende Nutzungsbausteine in dem zentralen Baukörper an der Grünen Mitte in den EG-Lagen untergebracht werden

s. hierzu auch Kap. 3.2.1 Mobilitätsstationen im Gutachten zum Mobilitätskonzept und den unten aufgeführten Hinweis zu „Mobilitätshäuser“.

Verkehrliche Erschließung

Das Baufeld 4A und Wettbewerbsgebiet wird über die noch neu auszubauende (nördlicher Teil) und neu herzustellende (südlicher Teil) Straße Am Gaswerkgraben erschlossen. Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr soll von der Senator Apelt-Straße und der Straße Am Gaswerkgraben in das Mobi 2 erfolgen. Im Bereich zwischen den einzelnen Gebäuden wird ein dichtes Wegenetz insbesondere für Fußgänger*innen aber auch Radfahrer*innen entstehen, welches die Durchlässigkeit des Plangebietes für den nichtmotorisierten Verkehr erhöht. Dies ist der Rahmenplanung und Erschließungsplanung von ASP (s. Anlage 08) zu entnehmen.

Mobilitätshäuser („Mobis“)

Ein wichtiger Baustein des Mobilitätskonzeptes sind die sog. Mobilitätshäuser („Mobis“), von denen insgesamt fünf Stück im Tabakquartier und auf dem swb-Areal gegenüber geplant sind. Sie sollen als multifunktionale Gebäude ausgebildet werden, die neben Stellplätzen für Pkw und Fahrräder weitere Nutzungen wie Paketstation, Nahversorgung/Kiosk, Recyclingstation, Fahrradwerkstatt, Mobilitätsberatung und Mietlageräume sowie alternative Mobilitätsformen bereitstellen. Das in der Rahmenplanung bezeichnete Mobi 3 ist Bestandteil des Wettbewerbsgebietes und ist das zentrale Gebäude an der Grünen Mitte und dem Quartierspark. Dieses soll auf Wunsch der Eigentümer abweichend zu den sonstigen Mobis keine PKWs jedoch Bausteine zum Mobilitätskonzept aufnehmen (s.a. 5.2 Verkehrliche Zielsetzung und Gutachten Mobilitätskonzept). Durch eine attraktive Erdgeschosszone mit Aufenthaltsqualität soll das Mobilitätshaus einladend gestaltet sein.

Fahrradabstellplätze

Durch die Schaffung komfortabel angeordneter (barrierefrei) und attraktiv gestalteter Fahrradstellplätze soll der angestrebten umweltgerechten Mobilität der späteren Anwohner*innen und Besucher*innen Rechnung getragen werden.

Neben den Fahrradstellplätzen innerhalb der Mobilitätshäuser sind weitere Stellplätze vorzugsweise in Eingangsnähe der Gebäude anzuordnen. Sie sollen gut erreichbar sein, diebstahlsichere Abschließmöglichkeiten bieten und zu einem relevanten Anteil witterungsgeschützt ausgestaltet werden.

Zur Ermittlung der Fahrradstellplätze ist das Mobilitätskonzept (s. Anlage 09) auf Grundlage Mobilitätsbauortsgesetzes (MobBauOG), das am 1.10.2022 in Kraft getreten ist, zu beachten. Der Stellplatzbedarf wird hier für frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen unterschiedlich angesetzt, sodass diese beiden Wohnungsformen getrennt betrachtet werden müssen. Über die Forderung des MobBauOGs hinaus sind auch im geförderten Wohnungsbau ausreichend Fahrradabstellanlagen vorzusehen.

Um nicht nur den derzeitigen, sondern auch den voraussichtlich steigenden Bedarf an Fahrradstellplätzen in der Zukunft abdecken zu können, ist durch die Planungsteams zu prüfen, wo Flächen für Erweiterungsoptionen freigehalten werden können.

Pkw-Stellplätze

Zur Ermittlung der PKW-Stellplätze ist das Mobilitätskonzept (s. Anlage C.07) zu beachten. Der Stellplatzbedarf wird hier für frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen unterschiedlich angesetzt, sodass diese beiden Wohnungsformen getrennt betrachtet werden müssen.

Die für das Wettbewerbsgebiet erforderlichen Stellplätze können voraussichtlich zu großen Teilen im Mobi 2 untergebracht werden. Darüber hinaus besteht im Gebiet bereits das Mobilitätshaus 1 und 2 für den ruhenden Verkehr.

5.3 HOCHBAULICHE ZIELSETZUNG

Zielsetzung des Verfahrens ist der hochbauliche Entwurf mehrerer Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung in dem Erdgeschoss für den zentralen Baukörper an der Grünen Mitte (Gebäude 11). Die städtebaulichen Vorgaben aus dem Rahmenplan (s. Anlage C.02) sind dabei zu konkretisieren. Die Baukörper sollen eine eigene und individuelle Architektursprache erhalten, aber gleichzeitig aufgrund der räumlichen Nähe zueinander und teilweise vergleichbaren Kubaturen

eine Verwandtschaft aufweisen. Die zu entwickelnden Gebäude stehen dabei in einem Spannungsfeld der ehemaligen Industriearchitektur, dem Quartierspark sowie den Ansprüchen moderner Gebäude. Die Ausloberin stellt einen hohen Anspruch an die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz. Ziel ist den Energieverbrauch der Baukörper durch hohe Energieeffizienzstandards der Neubauten und den Einsatz von Solaranlagen zu minimieren und fossile Energieträger möglichst durch erneuerbare Energien weitestgehend zu substituieren. Daher sind die Gebäude im Effizienzhaus 40-Standard (BEG 40) zu errichten, die Wärmeversorgung überwiegend über Erneuerbare Energien sicherzustellen (mind. 90 %) und die Dachflächen bei Neubauten mit mindestens 50 Prozent Photovoltaikmodulen zu belegen.

Ein besonderer Fokus ist auf den Baukörper direkt an der „Grünen Mitte“ zu legen, der als Gelenkfunktion zwischen der Straße Am Gaswerkgraben und dem öffentlichen grünen Quartiersplatz vermitteln soll. Dieser Baukörper wird gleichzeitig an der Schnittstelle zu den privaten Grünflächen des Quartierparks platziert. Er soll multifunktionale Nutzungen aufnehmen und muss auf die unterschiedlichen Außenräume und Rahmenbedingungen der umliegenden Verkehrs- und Freiräume reagieren. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen kleinteilige gewerbliche Nutzungen, die für die Mobilität aber auch für die Außenraumwirkung und Belebung des Platzes wichtig sind, entstehen. Die oberen Ebenen sind dem Wohnen vorbehalten.

Insgesamt sind auf dem Wettbewerbsgebiet rund 19.500 m² BGF anzustreben. Diese sollen sich wie folgt auf vier Baufelder (s. Lageplan, Folie SKUMS, 13.1.2022, C.03 mit BF-Bezeichnungen) aufteilen:

- » Gebäude 6 (südl. Punkthaus)
 - BGF: ca. 2.070 m² (freifinanziert)
- » Gebäude 8 (Gebäude an Straße Am Gaswerkgraben)
 - BGF: ca. 2.762 m² (öffentlich gefördert)
- » Gebäude 9 (nördl. Punkthaus)
 - BGF: ca. 2.484 m² (freifinanziert)
- » Gebäude 11 (Baukörper an Grüner Mitte)
 - BGF: ca. 8.745 m² (freifinanzierter Anteil) + ca. 3.510 m² (öffentlich geförderter Anteil)

Realteilung/Parzellierung

Jedes der Baufelder soll eine Realteilung erhalten.

Brandschutz

Eine vollumfängliche Erschließung durch die Feuerwehr und den Rettungsdienst einschließlich der Möglichkeit zur Anleiterung (bis max. 8 m Brüstungshöhe) ist bei allen Gebäuden sicherzustellen. Oberhalb dieses Maßes ist in der Regel der zweite bauliche Rettungsweg über die Drehleiter der Feuerwehr herzustellen. Hierfür sind zusätzliche Aufstellflächen gem. der Muster-Richtlinie zu berücksichtigen. Entsprechend den Vorgaben der Feuerwehr Bremen sind bei Abständen von mehr als 50 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu dem Gebäudehauptzugang Feuerwehrezufahrten mit einer entsprechenden Bewegungsfläche gem. Muster-Richtlinie herzustellen.

Bei der Entwurfsplanung sind die zentralen Grün- und Freibereiche in dem Hof als Spiel- und Aufenthaltsflächen freizuhalten und zu beachten.

Lärmschutz

Erste Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung ergeben für den Verkehrs- und Gewerbelärm folgende Ergebnisse. Da der Gewerbelärm am Tag um 9 dB (A) und nachts um bis zu 17 dB(A) unter den Werten des Verkehrslärms liegt, kann bei einer Gesamtbetrachtung der Verkehrslärm als prägender Wert angenommen werden.

Im Wettbewerbsgebiet ist an dem Gebäude Nr. 11 zur Grünen Mitte (Platz/Nordfassade) infolge von Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln von bis zu 67 dB(A) tagsüber und bis zu 59 dB(A) nachts zu rechnen. Zur Straße Am Gaswerkgraben liegen die Werte für das Gebäude 11 voraussichtlich bei bis zu 60 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts.

An dem Gebäude Nr. 8 liegen die Werte voraussichtlich tags bei bis zu 56 dB(A) und nachts bei bis zu 50 dB(A).

Daher sind aus Gründen des Schallschutzes Maßnahmen für die zu Wohnzweckenden dienenden Aufenthaltsräume erforderlich. Diese können bauliche Maßnahmen sein:

- » Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver Belüftung oder gleichwertige Vorkehrun-

gen, Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

Bei Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) nachts ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung oder schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.

Bei Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

In hausnahen Freibereichen von Wohnungen, wie Terrassen, Loggien und Balkone, ist durch bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohnung, bei Freibereichen größer als 6 qm in einem Bereich von mindestens 6 qm je Wohnung des jeweiligen hausnahen Freibereichs, nicht überschritten wird.

Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

Besonnung

Eine ausreichende Besonnung der Wohneinheiten ist zu beachten. Weiterführend sollen hohe Tageslichtverfügbarkeiten mit einer sinnfälligen Orientierung der Nutzungen, angepassten Ausbildungen der Fassaden und maximale Raumtiefen berücksichtigt werden. Dabei ist außerdem ein nutzungsoptimierter Fensterflächenanteil zu beachten. Zudem sind Sonnen- und

Blendschutz Konzepte zu berücksichtigen. Ausschließlich nach Norden ausgerichtete Wohneinheiten sind in der Planung zu vermeiden. Die fassadenbezogenen Fensterflächenanteile sollen für die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes optimiert werden.

Gebäudeerschließung/Adressbildung

Es ist eine ansprechende und klare Adressbildung von den Teilnehmenden auszuarbeiten.

Grundsätzlich sollen die Eingänge den öffentlichen Räumen zugeordnet klar zu erkennen sein. Die Eingänge für das Gebäude 11 sind im Wesentlichen hin zu der Straße Am Gaswerkgraben, der Platzfläche an der Grünen Mitte und dem Quartierspark auszurichten. Baufeld 8 erhält Eingänge zu der Straße Am Gaswerkgraben und gegenüber des Gebäudes 11. Die Punkthäuser gem. möglichst zum Quartierspark bzw. von Norden. Die Hauseingänge sind barrierefrei und wettergeschützt herzustellen. Zudem können versteckte oder unklar zugeordnete Hauseingänge (z.B. in Hinterhöfen) zur Bildung von Angsträumen führen, welches zu vermeiden sind. Bei der Konzeption sind (Lasten-) Fahrradstellplätze/Raumbedarfe für Rollstühle/Kinderwagen etc. mit einzuplanen. Nebenanlagen und PKW-Stellplätze sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, s. a. Entwurf B-Plan 2545 B (Anlage C.06). Zur Entsorgung wird auf den privaten Flächen ein Unterflursystem installiert. Abfall- und Müllsammelbehälter darüber hinaus sind in der Kubatur der Gebäude unterzubringen.

Die Eingänge der einzelnen Häuser sollen als gestalterische Elemente in die Fassaden integriert werden. Sie sind als Kommunikationsfläche zwischen privatem und öffentlichem Raum zu verstehen und sollen gestalterisch ausformuliert werden.

Jeder der Erschließungskerne muss mit einem Aufzug ausgestattet sein. Alle Aufzüge sind über sämtliche Geschosse zu führen.

Eine PKW-Erschließung/Ein- und Ausfahrt für KFZ für Anlieferungen bzw. für die Unterbringung einzelner Stellplätze (Behinderten-STP) ist für das Gebäude 11 im Bereich der Wendeanlage von der Straße Am Gaswerkgraben aus möglich, siehe hierzu auch die Pfeil-Markierung im Rahmenplan.

Gebäudehöhe, Bezugspunkt

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet ist Normalhöhennull (NHN). Das Gelände weist ein Gefälle von dem Niveau des Quartiersparks zu der Straße Am Gaswerkgraben auf. Folgende Höhenlagen sind bekannt:

Philharmonie, Ostseite: ca. 4,70 m üNHN
Straße Am Gaswerkgraben im Bereich Grüne Mitte: ca. 3,9 bis 4,0 m üNHN
Straße Am Gaswerkgraben, Kreuzung Senator-Apelt-Straße: 5,0 m üNHN

Folgende Gebäudehöhen können für die Geschossigkeit der Baukörper bei einer Geländehöhe von 4,2 m angenommen werden:

IV- Geschosse:	19,0 m üNHN
V-Geschosse:	22,0 m üNHN
VI-Geschosse:	25,5 m üNHN
VII-Geschosse:	28,5 m üNHN

Baugrenzen, Baulinien

Eine Überschreitung der dargestellten/festgesetzten Baulinien durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien und Vorbauten kann nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese maximal 1,5 m beträgt und auf maximal ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand begrenzt ist. Eine Überschreitung der Baulinie des Gebäudes 11 für die der Grünen Mitte zugewandten Fassade ist erst ab dem 2. Obergeschoss ausnahmsweise zulässig.

Ein Überschreiten der Baugrenzen zugunsten der Herstellung von Terrassen und Balkonen ist zulässig, wenn diese maximal 2,5 m betragen.

Gebäudehülle/Fassadengestaltung

Die Gebäude stehen im Spannungsfeld der bestehenden (Fabrik-)Hallen und dem Quartierspark. Die Neubauten sollen über eine individuelle Architektursprache verfügen, aber gleichzeitig aufgrund der räumlichen Nähe zueinander eine Verwandtschaft und Homogenität aufweisen. Die Architektur der Denkmale und zu erhaltenden Hallen ist Teil der zu berücksichtigenden Aufgabe.

Durch die Teilnehmenden ist zu prüfen, ob die Fassaden, unter Berücksichtigung von technischen und wirtschaftlichen Faktoren, für eine solare Stromerzeugung genutzt werden können.

Dachflächen

Die Dachflächen sollen größtmöglich (aber mindestens 50% der Bruttodachfläche) mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) ausgestattet werden. Eine Überschreitung der Höhen durch techn. Aufbauten etc. ist bis zu 1,0 m zulässig, und sofern sie die Höhe der Attika überschreiten, einen Abstand von 1,0 m von der Attika einhalten. Treppenausstiege und technische Aufbauten sind mit Ausnahme von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik einzuhausen. Staffelgeschosse oberhalb der festgesetzten/angegebenen Vollgeschosse sind nicht zulässig. Die Dachflächen sind vollständig, zu mind. zu 60% mit einem mind. 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv und dauerhaft zu begrünen.

Ausstattung und Technikkonzepte

Gefordert werden ökonomisch und ökologisch nachhaltige Technikkonzepte, die mit einem geringen technischen Aufwand eine sehr hohe Bedienfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität im Gebäude ermöglichen.

Die eingebauten Standards müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und DIN/EN und ISO-Normen gerecht werden.

Insbesondere gelten die nachfolgend genannten allgemeinen Anforderungen und ohne weitere besondere Erwähnung des Stands der Technik unter Berücksichtigung einer hohen Wirtschaftlichkeit:

- » Optimierung der resultierenden Einflüsse von Außenraum, Baukörper und Gebäudetechnik in Bezug auf die technische Konzeption,
- » Einsatz umweltschonender Versorgungssysteme bezogen auf Emission, Immission und Betriebskosten im Zusammenhang mit einer behaglichen Raumatmosphäre,
- » die problemlos mögliche Umstrukturierung der Flächen bei geänderter Mietsituation für sämtliche relevanten Versorgungsmedien

Ökologische Aspekte/Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Die Ausloberin strebt für die Entwicklung des Tabakquartiers eine hohe ökologische Nachhaltigkeit und insbesondere die Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten an. Neubauten sollten aus diesem Grund den KfW-40 (BEG 40) Standard erfüllen und deren Dachfläche mit mindestens 50 Prozent Photovoltaikmodulen belegt werden. Bei der Lösung der Verfahrensaufgabe ist darauf zu achten, dass die Umwelt und die natürlichen Ressourcen geschont werden, ein Höchstmaß an Umweltverträglichkeit erzielt und somit nachhaltig gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen hergestellt werden. Bei den Planungen zur Lösung der Verfahrensaufgabe sind die Grundprinzipien des ökologischen Bauens zu beachten. Dabei soll eine ganzheitliche Optimierung aller Gebäudequalitäten unter Berücksichtigung von synergetischen Wechselwirkungen aller Teilkonzepte angestrebt werden, welche die Minimierung der Wärmeverluste, die Wärmespeicherfähigkeit der Bauteile, die Orientierung der Funktionsbereiche oder die natürliche Belüftung und Belichtung der Räume ökologisch löst. Die Ausloberin wird hierzu eine CO₂ Lebenszyklusanalyse für das Quartier erstellen.

Im Neubau soll eine regenerative Wärmeversorgung zu mind. 90% realisiert werden (Wärmepumpen werden als erneuerbar anerkannt, keine Bioenergie). Die Wärmeversorgung der Gebäude wird über ein im Quartier anzulegendes Nahwärmenetz erfolgen.

Für die solare Stromerzeugung sollen größtmöglich (aber mindestens 50% der Bruttodachfläche) auf allen Dachflächen der Neubauten Photovoltaikanlagen über den begrüneten Dachflächen installiert werden. Hierzu soll ein Nachweis über ein PV-Dachbelegungsplan mit Angabe der prozentualen PV-Modulfläche geführt werden. Eine solare Stromerzeugung an der Fassade und auf den Dächern der Bestandsgebäude soll geprüft und wenn es technisch und wirtschaftlich möglich ist, umgesetzt werden.

Das auf den Dächern in den vier Baufeldern anfallende Niederschlagswasser von den Dächern und Wegeflächen soll vollständig über ein Ableitungssystem dem Quartierspark zugeleitet werden.

Barrierefreiheit

Gemäß der Brem LBO §50 ist die Barrierefreiheit zu planen. Dies umfasst insbesondere die barrierefreie Planung für Flure außerhalb und innerhalb der Wohnung, Wohnräume, Küchen, mindestens einen Schlafraum und das Badezimmer.

Das Gebäudekonzept soll zudem an geeigneter Stelle geschützte Abstellflächen für Kinderwagen und Kinderfahrzeuge sowie Rollatoren vorsehen, die niveaugleich auf der Eingangsebene liegen oder barrierefrei zugänglich sind.

Aufzüge zur Aufnahme einer Krankentrage gemäß Brem LBO §39 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.

Wirtschaftlichkeit

Die Ausloberin stellt hohe Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit der Gebäude. Es sollen nachhaltige und umweltverträgliche Materialien verwendet werden, um eine hohe Lebensdauer zu garantieren. Die baukonstruktiven, statischen, und technischen Konzepte sind unter diesen Gesichtspunkten zu entwickeln.

Komplizierte Konstruktionen sollten an ihrer Machbarkeit gemessen werden. Eine ökonomische Grundrissgestaltung sowie ein optimales Verhältnis von Nutzflächen zu Verkehrsflächen und Bruttorauminhalt sind zu beachten. Einsparungen dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der angestrebten Qualität führen.

Ziel des Wettbewerbs ist es, Gebäude von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität zu planen. Die Neubauten sollen im Betrieb besonders sparsam sein und trotzdem niedrige Investitionskosten aufweisen.



Senator-Apell-Strabe

Bundesautobahn A 281

Sportanlage

NUTZUNGSKONZEPT

6.1 WOHNEN

Im Sinne eines zukunftsfähigen sozialdurchmischten Wohnviertels und zur Schaffung eines zielgruppenge-rechten Angebotes ist auf dem Planareal die Realisie-rung unterschiedlicher Wohnsegmente geplant. Es sol-len Angebote aus allen Preissegmenten geschaffen werden: Geförderte Wohnungen im unteren bis mittle-ren Preissegment (preisgedämpftes Wohnen) und im oberen Preissegment. Im gesamten Tabakquartier sol-len ca. 75% der Wohnungen dem Mietwohnungsbau und 25% für die Eigentumsbildung zur Verfügung ste-hen.

Mit einem breit gestreuten, flexiblen und zukunftsfähi-gen Wohnangebot möchte die Ausloberin sowohl Paare als auch Alleinstehende, Familien sowie Men-schen jeden Alters (z.B. Berufstätige, Studenten, Aus-zubildende und Senioren) ansprechen.

An den gesamten Wohnraum wird ein hoher Anspruch an die Qualität sowie die Flexibilität gestellt und es werden individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der ein-zelnen Wohnungen erwartet.

Wohnungsgröße und Wohnungsmix

1. Soziale Wohnraumförderung 30%

Bezogen auf das gesamte Tabakquartier sollen über die soziale Wohnraumförderung (30 % des Woh-nungsbestandes) Wohnungsangebote für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen geschaffen wer-den. Sowohl Familien als auch kleinere Haushalten (Studierenden, Berufsanfängern, älteren Menschen) sollen diese Angebote nutzen können. Das Bau-feld südlich angrenzend zum Wettbewerbsgebiet ist für ei-ne Baugemeinschaft reserviert.

Es ist in diesem Bereich ein Mix verschiedener Woh-nungstypen vorgesehen.

- » 1-2 Zimmer Wohnungen Anteil 60%,
- » als 1 Personenhaushalte 25- max. 50 m², davon Anteil 1-Zimmerwohnungen max. 30 %
- » 2 Zimmerwohnungen 55- 60 m² Anteil 10%, als 2 Personenhaushalte Anteil 15%,
- » 3 Zimmerwohnungen 65-75 m² Anteil 15%, als 3 Personenhaushalte oder für Alleinerziehende mit einem Kind

- » 4 Zimmerwohnungen 80-85 m² Anteil 10%, als 4 Personenhaushalte
- » 5 Zimmerwohnungen 90-95 m² Anteil 5%, als 5 Personenhaushalte

Die Wohnflächenobergrenzen müssen eingehalten werden.

Alle geförderten Wohnungen müssen gemäß der BremLBO barrierefrei geplant werden.

Anforderungen der Wohnraumförderung

1-Zimmer-Appartements sollen die Möglichkeit bieten, einen eigenständigen Haushalt zu führen. Vorausset-zung dafür ist, dass eine angemessene Möblierung möglich ist sowie eine Küche (z.B. Pantry) mit Kochge-legenheit, Kühlschrank und Spüle eingebaut werden kann.

Eine Überschreitung der Flächengrenzen bis 10 m² ist zulässig bei Wohnungen mit R-Anforderungen, da aufgrund der besonderen persönlichen Bedürfnisse der künftigen Mieter:innen (Menschen mit Behinde-rung) zusätzliche Wohnfläche erforderlich ist.

Ein Einbettkinderzimmer soll nicht kleiner sein als 10 m². Eine Vier-Personen-Wohnung ist mit zwei getrenn-ten Kinderzimmern zu planen. Bei Wohnungen ab 5 Personen sind Zweibettzimmer mit einer Größe ab 14 m² zulässig.

Jede Wohnung muss ein Bad mit Dusche (oder Bade-wanne), eine Toilette und ein Waschbecken haben. Das Bad ist barrierefrei auszuführen.

Bei Vier-Personen-Wohnungen und größer ist neben dem Bad ein zweites räumlich getrenntes Gäste-WC mit Waschbecken einzuplanen.

Alle Wohnungen müssen direkten Bezug zum Freiraum in Form einer Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachter-rasse haben.

2. Freifinanzierter Wohnungsbau:

70% der Wohneinheiten (auf 100 % der freifinanzierten Wohnungen umgerechnet):

- » Mikroappartements (1 Zimmer) und Formate wie z.B. Tiny-Living: ca. 10% (15%)
- » Institutionelle Mietwohnungen (1 bis 3 Zimmer): ca. 15% (20%)
- » Wohnungen für Senioren und ältere Menschen (2 bis 3 Zimmer): ca. 10% (15%)
- » Wohnungen für Studierende und Azubis (1 und 2 Zimmer): ca. 5% (5 bis 10%)
- » Häuser für Familien, Gemeinschaften und Wohnformen, die ein Wohnen in Mehrgenerationen ermöglichen (4 und mehr Zimmer): ca. 10% (15%)
- » Eigentumswohnungen (3 bis 4 Zimmer): ca. 15% (20%)
- » Vorhalten eines Grundstücks für die Belegung durch eine Baugemeinschaft, die nicht Bestandteil der Sozialwohnungsquote ist: ca. 5% (5 bis 10%), s.o.

Wohneinheiten pro Gebäude

Der nachfolgenden Tabelle sind die geforderte BGF, die Wohnfläche und die Anzahl an Wohneinheiten pro Gebäude (s. Anlage C.09) zu entnehmen:

	GB 6	GB 8	GB 9	GB 11
BGF	ca. 2.070 m ²	ca. 2.762 m ²	ca. 2.484 m ²	ca. 12.255 m ²
Wohnfläche	ca. 1.550 m ²	ca. 2.070 m ²	ca. 1.860 m ²	ca. 9.190 m ²
Wohneinheiten	ca. 28	ca. 37 geförderte WE	ca. 28	ca. 116 (davon ca. 45 geförderte WE)

Wohnungsmix pro Gebäude:

Auf dem Wettbewerbsgebiet sollen überwiegend Wohnungen zwischen 60 und 160 m² entstehen. Einige wenige Wohnungen sollen über 160 m² groß sein.

	GB 6	GB 8	GB 9	GB 11
<60 m²	17 WE	15 WE	17 WE	55 WE
60-160 m²	11 WE	22 WE	11 WE	61 WE

Die Anteile der Sozialen Wohnraumförderung sind im gesamten Gebäude 8 und im Gebäude 11 anteilig am Quartierspark zu verorten (siehe Anlage C.09 Verordnung geförderte Wohnungsbauten).

Raumvorgaben

Die Anordnung und Grundrissgestaltung der Wohnungen sollen möglichst flächeneffizient geplant werden und die unterschiedlichen Lageeigenschaften, notwendige Rettungswege sowie die Belichtung und eventuelle Lärmquellen berücksichtigen.

Wohn- und Schlafräume

Wohnräume sind möglichst nach Süden oder Westen zu orientieren. Die Schlafräume sollen eine Mindestgröße von 10 m² bei einer Person und 14 m² bei zwei Personen erhalten. Für Kinderzimmer sind mindestens 10 m² vorzusehen. Arbeitszimmer bzw. Multifunktionszimmer sind als halbe Zimmer ab 8 m² im Ausnahmefall möglich. Eine nutzungsgerechte Möblierung ist bei allen Räumen zu berücksichtigen.

Küchen

Küchen sollten in räumlicher Verbindung mit den Wohnräumen an den Außenfassaden angeordnet werden, um diese entweder als offenen Bereich mit dem Wohnraum zusammenzufassen oder aber als geschlossene Räume auszubilden. Ein gemischtes Angebot an offenen und geschlossenen Küchen kann vorgesehen werden. Geschlossene Küchen bei den größeren Wohnungen werden favorisiert. Eine entsprechende Flexibilität und Änderbarkeit in den Grundrisslösungen sind erwünscht. Grundsätzlich sind optimale Licht- und Luftverhältnisse zu gewährleisten (keine gefangenen Räume). Bei offenen Küchen ist darauf zu achten, dass eine räumliche Zonierung zwischen Küchen- und Ess-/ Wohnbereich geschaffen wird.

Bäder/WC

Es ist eine natürliche Belüftung anzustreben. Alle Bäder, Duschbäder und Gäste-WCs sind in Bezug auf die Grundabmessungen möglichst zu standardisieren.

Balkone/Loggien

Alle Wohnungen sollten mindestens einen Balkon, eine Loggia bzw. eine Terrasse erhalten, die jeweils über eine nutzbare Mindestdiefe von 1,80 m verfügen. Die

Erschließung der Freisitze sollte i.d.R. über das Wohnzimmer erfolgen. Auf einen ausreichenden Sichtschutz zwischen benachbarten Balkonen ist zu achten.

6.2 EINZELHANDEL, GASTRONOMIE

Für die Erdgeschosszone des Gebäudes 11 (ausgenommen südlicher Riegel) werden Vorschläge für gewerblichen Nutzungen erwartet, die u.a. aus einem kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie bestehen und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind, gem. der Bremer Sortimentsliste (s. Anlage C.10) sind. Größere Gewerbeflächen wie Supermärkte oder Drogerien sind ausgeschlossen. Die Nutzungen sollen sowohl den Bewohner*innen des Quartiers als auch den umliegenden Nachbar*innen zugutekommen.

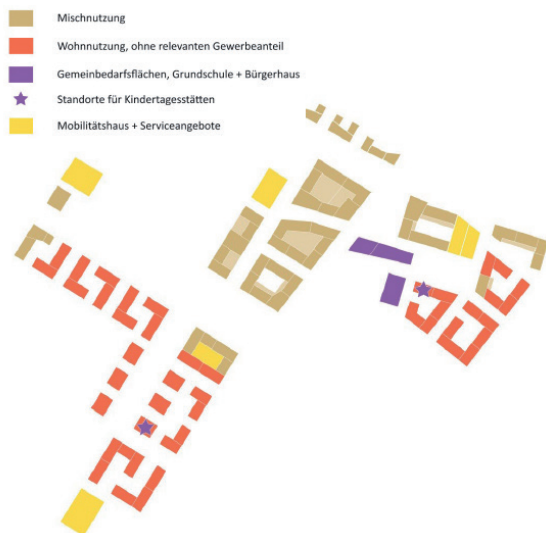


Abb. 07: Themenkarte Nutzung

VERFAHRENSGRUNDLAGEN

7.1 AUSLOBERIN

Ausloberin des Wettbewerbs ist die

Justus Grosse Real Estate GmbH

Langenstraße 6-8
28195 Bremen

im Einvernehmen mit der

Freien Hansestadt Bremen

letztere vertreten durch die

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

7.2 VERFAHRENSMANAGEMENT

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: H.Behr@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

7.3 VERFAHRENSAUFGABE

Justus Grosse beabsichtigt auf dem ehemaligen Gelände der Tabakfabrik ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, in dem Arbeiten, Wohnen und Erholung in einer vielfältigen Form stattfinden können. Auf dem ca. 18 Hektar großen Gelände der Justus Grosse Real Estate GmbH entstehen Büros, Wohnungen, Gastronomie- und Kulturangebote, ein Hotel, eine Kita sowie viele weitere Projekte. Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs ist die Qualifizierung der zentralen Wohnbebauung in Kombination mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss als Neubauten im Tabakquartier. Das Wettbewerbsgebiet erstreckt sich parallel zu dem Quartierspark und der Straße Am Gaswerkgraben bis hin zu dem zentral angeordneten Quartiersplatz, der als „Grüne Mitte“ bezeichnet wird. In einem ersten Schritt wurde bereits im Frühjahr 2022 ein Freiraumwettbewerb für diese privaten und öffentlichen Grünflächen durchgeführt.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die vier südlich des Quartiersplatzes liegenden Baukörper (nördlicher Teil des Baufeldes 4a.

Der größte und zentral gelegene Baustein ist direkt an der „Grünen Mitte“ platziert und vermittelt mit seiner Gelenkfunktion zwischen der Straße Am Gaswerkgraben und dem öffentlichen grünen Quartiersplatz. Dieser Baukörper liegt gleichzeitig an der Schnittstelle zu den privaten Grünflächen des Quartierparks. Er nimmt multifunktionale Nutzungen auf und muss auf die unterschiedlichen Außenräume und Rahmenbedingungen der umliegenden Verkehrs- und Freiräume reagieren. Im Bauleitplanverfahren 2545 B werden Möglichkeiten für ein Mobilitätshaus berücksichtigt. Die oberen Ebenen sind ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

Südlich hiervon schließen sich weitere solitäre und ausschließlich dem Wohnen zugeordnete Baukörper an, die zu der noch auszubauenden Straße Am Gaswerkgraben und als Punkthäuser zum Quartierspark orientiert sind. Für diese Gebäude soll nach den Vorgaben der Rahmenbedingungen, die sich aus dem noch im Verfahren befindenden B-Plan 2545 B ergeben, ein Realisierungswettbewerb durchgeführt werden.

Südlich des Wettbewerbsgebietes wird ein Projekt für Baugemeinschaften organisiert, welches ebenfalls ein Qualifizierungsverfahren durchlaufen soll.

Im Ergebnis wird für das Wettbewerbsverfahren eine individuelle Architektursprache der jeweiligen Gebäude gesucht, die gleichzeitig durch ihre vergleichbaren Kubaturen und ihre räumliche Nähe zueinander eine Verwandtschaft und Homogenität am Quartierspark aufweisen und einen Bezug zu dem bestehenden Quartier schaffen sollen.

7.4 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

Das Verfahren erfolgt als nicht offener, einphasiger, hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit sechs teilnehmenden Büros.

Die Auslobung erfolgt gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013). Das Verfahren ist anonym. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Verfahrensteilnehmende, Preisrichter*innen, sachverständige Berater*innen sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung an dem Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

Der Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **11/2022** registriert.

7.5 TEILNEHMENDE BÜROS

Folgende Büros wurden von der Ausloberin in Abstimmung mit der Freien Hansestadt Bremen für dieses Verfahren gesetzt:

- » Atelier Kempe Thill B.V., Rotterdam (NL)
- » gruppeomp, Bremen
- » Hilmes Lamprecht Architekten, Bremen
- » léonwohlhage, Berlin
- » KUKUK Architekten, Bremen
- » Springer Architekten, Berlin

7.6 PREISGERICHT

Fachpreisrichter*innen

Prof. Dr. Iris Reuther

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Senatsbaudirektorin

Prof. Katja-Annika Pahl

Architektin, Hochschule Bremen

Prof. Carola Dietrich

Architektin, allmannwappner, München

André Tülp

Architekt, Geschäftsführer, Dorkowski, Tülp und Partner Architekten und Ingenieure GmbH

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen

Axel König

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Karin Loosen

Architektin, LRW Architekten und Stadtplaner, Hamburg

Christian Felgendreher

Architekt, Felgendreher Olfs Köchling, Berlin

Timm Dorkowski

Architekt, Geschäftsführer, Dorkowski, Tülp und Partner Architekten und Ingenieure GmbH

Sachpreisrichter*innen

Gabriele Nießen

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Staatsrätin für Bau und Zentrales

Burkhard Bojazian

Justus Grosse Real Estate GmbH, Geschäftsführer

Clemens Paul

Justus Grosse Real Estate GmbH

Dr. Christian Jaeger

Gewoba AG, Vorstand

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

Arend Bewernitz

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Abteilungsleiter Stadtplanung und Bauordnung

Simon Rott

Justus Grosse Real Estate GmbH, Geschäftsführung

Marcel Linnemann

Justus Grosse Real Estate GmbH

Manfred Corbach

Gewoba AG, Leiter Gewoba Immobilien

Sachverständige

Lea Oetken

Justus Grosse Real Estate GmbH

Cora Baumann

Justus Grosse Real Estate GmbH

Markus Borgelt

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Planung Süd

Jörg Hibbeler

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Bauordnung Süd

Carina Bruhse

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Ref. 71, Stadtentwicklung

Jan-Niclas Döpkins

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Ref. 73, Wohnungswesen

Dr. Achim Todenhöfer

Freie Hansestadt Bremen,
Landesamt für Denkmalpflege

Iris Bryson

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Ref. 30, Grünordnung

Marc Jantzen

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Ref. 51, Verkehrsprojekte

Lena Schildbach

Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Ref. 51, Verkehrsprojekte

Michael Ortmann

Sachverständiger Tragwerksplanung,
OP Engineers GmbH, Buxtehude

Gäste/Berater*innen**Uwe Martin**

Leitung Ortsamt Neustadt/Woltmershausen

Edith Wangenheim

Sprecherin Beirat Woltmershausen

Falk Wagner

Baupolitischer Sprecher SPD

Solveig Eschen

Baupolitische Sprecherin Bündnis 90 Die Grünen

Ralf Schumann / Christoph Spehr

Baupolitische Sprecher Die Linke

Silvia Neumeyer

Baupolitische Sprecherin CDU

Thore Schäck

Baupolitischer Sprecher FDP

7.7 BEARBEITUNGSHONORARE UND PREISE

Die Ausloberin stellt folgende Verfahrenssumme bereit:

Gesamtsumme: **181.500,- Euro (netto)**

Als Bearbeitungshonorar stellt die Ausloberin eine Summe von **60.000,- Euro (netto)** zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Büros ausgeschüttet wird, sofern die in der Auslobung (Punkt 7.9) definierten Leistungen erfüllt wurden.

Für Preise stellt die Ausloberin **121.500,- Euro (netto)** zur Verfügung:

1. Preis: 60.800,- Euro (netto)
2. Preis: 36.500,- Euro (netto)
3. Preis: 24.200,- Euro (netto)

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Verfahrenssumme vorzunehmen.

Die Auszahlung der Bearbeitungshonorare und Preisgelder erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros im Anschluss an das Verfahren. Die Rechnungsempfängerin ist die Ausloberin:

Justus Grosse Real Estate GmbH

Langenstraße 6-8

28195 Bremen

Die Rechnungen sind zur Prüfung an das wettbewerbsbetreuende Büro D&K drost consult GmbH zu übermitteln.

In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen. Weitere Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll zur Preisgerichtssitzung versandt.

7.8 TERMINE DES VERFAHRENS

Allgemeiner Hinweis

Aufgrund der derzeitigen durch die COVID-19 Pandemie verursachten Situation behält sich die Ausloberin vor, die Verfahrenstermine in Abstimmung mit der Freien Hansestadt Bremen mit einem reduzierten Teilnehmer*innenkreis und ggf. unter Zuhilfenahme von digitalen Kommunikationsmöglichkeiten (Video-Konferenz) durchzuführen. Die Verfahrensbeteiligten erhalten rechtzeitig vor dem Termin entsprechende Hinweise zum Veranstaltungsformat.

Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Die Auslobung wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab der **43. / 44. KW 2022** zugesandt.

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Auslobung an

D&K drost consult GmbH

E-Mail: H.Behr@drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **08.11.2022, 12:00 Uhr**, dort eingegangen sein.

Rückfragenkolloquium/ Preisrichter*innenvorbesprechung

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Preisrichter*innen, den Sachverständigen sowie den teilnehmenden Büros erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet am **22.11.2022** um **11:00 Uhr** vor Ort in Bremen statt.

Am gleichen Tag und Ort findet um **10:00 Uhr** das Preisrichter*innenvorgespräch statt.

Es ist keine gemeinsame Besichtigung des Planareals vorgesehen, die Verfahrensbeteiligten sollten eigenständig vor dem Kolloquium bzw. der Preisrichter*innenvorbesprechung eine Ortsbesichtigung durchgeführt haben.

Von der Ausloberin wird die dringende Empfehlung formuliert, dass mindestens ein*e Vertreter*in jedes teilnehmenden Büros beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und ist Bestandteil der Auslobung.

Abgabe der Arbeiten

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der **06.02.2023**, bis **12:00 Uhr**. Letzter Abgabetermin für das Modell ist der **13.02.2023**, bis **12:00 Uhr**. Alle Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

Als Zeitpunkt der Abgabe gilt bei persönlicher Einlieferung der auf der Empfangsbestätigung des Büros D&K drost consult GmbH vermerkte Zeitpunkt.

Sofern die Zustellung der Arbeiten durch einen Zustelldienst erfolgt, sind die Arbeiten bzw. die Modelle am jeweiligen Abgabetermin bis 12:00 Uhr an den Zustelldienst zu übergeben. Als Zeitpunkt der Abgabe gilt in diesem Fall der durch den Zustelldienst auf der Übergabebestätigung vermerkte Zeitpunkt (d.h. der Poststempel mit dem Vermerk der Uhrzeit).

Da im Falle der Zustellung durch einen Zustelldienst der Zeitpunkt der Einlieferung bei dem Büro D&K drost consult GmbH nach den o.g. Abgabeterminen liegen kann, ist der durch den Zustelldienst auf der Übergabebestätigung vermerkte Zeitpunkt maßgebend. Die Übergabebestätigungen sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung zuzusenden.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender*in oder sonstige Hinweise auf den*die Verfasser*in mit dem Vermerk „TABAKQUARTIER BF 4A“ eingereicht werden. Für die Kennzeichnung der Planrolle und des Einsatzmodells ist die Anlage A.05 – Aufkleber zu nutzen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender*in die Anschrift der Ausloberin zu verwenden:

Justus Grosse Real Estate GmbH

Langenstraße 6-8
28195 Bremen

Die Einlieferung muss für den*die Empfänger*in porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Bei Sendungen aus dem Ausland muss für den Fall einer Zollkontrolle die EORI-Nummer (Economic Operators Registration and Identification Number) der D&K drost consult GmbH angegeben werden: DE2239477

Sachverständigenvorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten findet voraussichtlich in der **08. + 09. KW 2023** statt. Während dieser Zeit werden für die unter Punkt 7.6 genannten Sachverständigen die eingereichten Arbeiten zum Zweck der inhaltlichen Vorprüfung in nicht öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten ausgestellt oder digital zum Download bereitgestellt. In welcher Form die Sachverständigenvorprüfung stattfindet wird nach Bedarf entschieden und den Sachverständigen rechtzeitig mitgeteilt.

Als gemeinsamer Starttermin für die Vorprüfung dient ein technisches Briefing, in dem das Vorgehen im Rahmen der Vorprüfung für alle Sachverständigen durch die D&K drost consult GmbH erläutert wird. Der Termin findet voraussichtlich am **20.02.2023** über MS Teams statt. Eine Einführungsveranstaltung an den Präsentationsplänen ist nicht vorgesehen.

Preisgerichtssitzung/Ergebnis

Das Preisgericht tagt am **21.03.2023** in Bremen. Die Ausloberin benachrichtigt alle teilnehmenden Büros

unmittelbar nach der Preisgerichtssitzung über die Entscheidung.

Das abschließende Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

Ausstellung der Ergebnisse

Die Ausloberin beabsichtigt, die Ergebnisse des Verfahrens öffentlich auszustellen. Ort, Eröffnung und Dauer der Ausstellung werden den Verfahrensbeteiligten und der Presse nach der Preisgerichtssitzung bekannt gegeben.

7.9 LEISTUNGEN DES VERFAHRENS

Formale Anforderungen

Jedes teilnehmende Büro darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Alle Pläne sind genordet darzustellen. Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen.

Die Präsentationspläne sind gem. Anlage A.04 – Hängeplan zu erstellen.

Die folgenden Vorgaben und die in Anlage A.04 – Hängeplan genannten Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sowie die geforderten Inhalte sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Die digital geforderten Leistungen sind gemäß der Anlage A.03 – Einzureichende Unterlagen ohne Kennzahl in den Dateien zu kennzeichnen.

Die physisch geforderten Leistungen (u.a. Präsentationspläne, Erläuterungsbericht, Einsatzmodell) sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch die Kennzahl zu kennzeichnen. Die Kennzahl besteht aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/insgesamt 6 cm breit). Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasser*innen gewählt werden.

1. Lageplan **M. 1:500**

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu:

- » der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NHN, Nutzungen, Ein- und Zugänge, Wege);
- » die Verortung der öffentlich geförderten bzw. förderungsfähigen Wohnungen

2. Piktogramme **M. 1:500**

Einzureichen sind erläuternde Piktogramme mit Aussagen zu:

- » den Abstandsflächen;
- » den Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen;
- » dem ruhenden Verkehr, insbesondere Fahrradabstellplätze

3. Erdgeschoss **M. 1:200**

Darstellung des Erdgeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung der Wohnungen. Aufzuzeigen sind:

- » die Erschließung, Terrassen, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile;
- » die Mietteilbarkeit (bei gewerblicher Nutzung).

Im Erdgeschossplan ist die Zonierung der Außenräume darzustellen, insbesondere

- » die Anbindung des Plangebietes an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume;
- » private und öffentliche Freiflächen.

4. Regelgeschoss(e) **M. 1:200**

Darstellung der Regelgeschossgrundrisse unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung der Wohnungen und Kennzeichnung der geförderten Wohneinheiten. In den Grundrissen sind die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile darzustellen.

5. Schnitte/Ansichten **M. 1:200**

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu versehen. Bestandsbauten sind im Höhenverhältnis

darzustellen. Ansichten sind aus allen vier Himmelsrichtungen darzustellen.

6. Skizzen, Piktogramme, Visualisierungen

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind – ergänzend zu den unter Punkt 7.9, Nr. 2 genannten Inhalten – frei wählbare Skizzen/Piktogramme in angemessenem Maßstab darzustellen.

Es sind zwei Visualisierungen einzureichen. Die Standorte der Visualisierungen sind der Anlage B.03 zu entnehmen. Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen.

7. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern gem. DIN 277 abzugeben (siehe Anlage A.02). Innerhalb der Flächenberechnungen ist eine Übersicht zu, Wohnungsmix, und -typen darzustellen.

8. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise zu den städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. 2 DIN-A4-Seiten). Grundzüge des haustechnischen und statischen Konzepts sind kurz darzustellen.

9. Prüfpläne

Für die Vorprüfung sind die folgenden Zeichnungen zusätzlich als dxf-/dwg-Dateien abzugeben (keine Layout-Dateien):

- » Lageplan;
- » Grundrisse über alle Geschosse;
- » Schnitte/Ansichten

In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) aller zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen (BGF(R)) erforderlichen Aussagen treffen.

In den Grundrissen sind die Flächenarten (nach DIN 277) zur eindeutigen Abgrenzung für die Vorprüfung in den Prüfplänen wie folgt zu kennzeichnen:

Brutto-Grundfläche (BGF):**Bereich (R) (BGF(R); als Polylinie)**

violett (RGB 112/48/160)

Nutzungsflächen (NUF):**Wohnen**

rot (RGB 255/0/0)

Gefördertes Wohnen

braun (RGB 204/153/0)

Sonstiges Wohnen

orange (RGB 255/192/0)

Wohnen Balkone/Terrassen/Loggien

grün (RGB 0/176/80)

Gewerbe/Einzelhandel

blau (RGB 0/0/255)

Sonstiges Gewerbe/Einzelhandel

hellblau (RGB 0/176/240)

Verkehrsfläche (VF)

grau (RGB 191/191/191)

Technikfläche (TF)

gelb (RGB 255/255/0)

Abstandsflächen

rosa (RGB 255/153/255)

Die Grundrisse sind mit den o.g. Flächenbelegungen und einer geschossweisen BGF(R)-Polylinie – beides erstellt auf einem separaten Layer – einzureichen, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist. Sofern die Prüfpläne nicht in AutoCad erstellt wurden, sind die Dateien auch im proprietären Dateiformat des gewählten Programmes abzugeben. Des Weiteren sind die Abstandsflächen der Gebäude durch eine Flächenschraffur in den Prüfplänen einzuzeichnen.

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht in den Prüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

10. Präsentationspläne**Formale Anforderungen (Druckpläne):**

Die Präsentationspläne sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

Digitale Anforderungen:

Die Präsentationspläne sind auch als digitale Präsentationspläne bereitzustellen. Sie dienen der Diskussion während der Preisgerichtssitzung (Beamerpräsentation bei gleichzeitiger Übertragung als Videokonferenz) und sollen daher einen hohen Kontrast aufweisen. An ihnen soll die Organisation, Erschließung und funktionale Abwicklung des Beitrags – für alle an der Preisgerichtssitzung Beteiligten – eingänglich nachvollziehbar sein. Feine Farbgraduierungen und/oder Grautöne bei entwurfsentscheidenden Elementen sind hinsichtlich der Lesbarkeit auszuschließen.

Die digitalen Präsentationspläne sind als jpg-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien ohne vektorbasierte Grafiken sowie ohne Kennzahl abzuspeichern. Für den Entwurf entscheidende Parameter, die der Nachvollziehbarkeit, der Diskussion und der Beurteilung des Beitrags dienlich sind – wie bspw. Wände, Treppen, Lufträume – sollen in hohem Kontrast sichtbar sein (schwarze Linienfarbe bzw. Komplementär-/Kontrasfarbe zum Hintergrund).

11. Erklärungen der Teilnehmenden

Die folgenden Erklärungen (siehe Anlage A.01) sind dieser Auslobung als Vordrucke beigefügt und durch die teilnehmenden Büros vollständig auszufüllen und zu unterschreiben:

- » Verfasser*innenerklärung;
- » Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten;
- » Erklärung über Bildrechte.

In der Verfasser*innenerklärung sind alle an der Entwurfslösung beteiligten Büros sowie Mitarbeiter*innen und ggf. mitwirkende Fachplaner*innen zu benennen.

Die drei Erklärungen sind zusammen mit den physischen Präsentationsplänen einzureichen. Sie sind in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag abzugeben, der lediglich mit der Beschriftung „Erklä-

rungen der Teilnehmenden“ und dem Vermerk „TABAK-QUARTIER BF 4A“ sowie der Kennzahl versehen ist.

12. Liste der eingereichten Unterlagen

Die Anlage A.03 – Einzureichende Unterlagen bildet alle Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen (u.a. Dateiformat, Kennzeichnung der Unterlagen) ab. Diese dient als Übersicht und ist einzureichen.

13. TeamBeam

Alle unter 1. bis 13. aufgeführten Leistungen sind per TeamBeam (<https://drost-consult.teambeam.de/Abgabe>) gem. Anlage A.03 einzureichen.

14. Einsatzmodell

M. 1:250

Auf den separat gelieferten Einsatzplatten ist ein Modell anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt. Das Modell ist transport-sicher zu verpacken und mit dem Vermerk „TABAK-QUARTIER BF 4A“ und der Kennzahl zu versehen. Die Kennzahl ist unter der Einsatzplatte aufzubringen.

7.10 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Auslobungsbroschüre

Anlagen

Einsatzplatte für den Modellbau (wird per Post zugestellt)

Digitale Anlagen

A_Formblätter (durch die Teilnehmenden auszufüllen und zu beachten)

- A.01 Erklärungen der Teilnehmenden
- A.02 Berechnungslisten
- A.03 Liste einzureichender Unterlagen
- A.04 Hängeplan
- A.05 Aufkleber

B_Planungsgrundlagen

- B.01 Auslobung
- B.02 Digitaler Lageplan mit Markierung des Wettbewerbsgebiets
- B.03 Visualisierungsstandorte

C_Anlagen zur Information

- C.01 Masterplan Vorderes Woltmershausen 2020
- C.02 Rahmenplan Tabakquartier inkl. Erläuterungsbericht
- C.03 Bezeichnung Baufelder
- C.04 Baumbestandsplan und Baumbewertung
- C.05 Bebauungsplan 2545 A, Entwurf, z.Zt. öffentl. Auslegung
- C.06 Bebauungsplan 2545 B (Entwurf/ Vorabzug)
- C.07 Mobilitätskonzept
- C.08 Erschließungsplan ASP
- C.09 Verortung geförderter Wohnungsbauten
- C.10 Bremer Sortimentenliste
- C.11 Auszug Liegenschaftskataster
- C.12 Leitungsplan
- C.13 Historische Aufnahmen
- C.14 Luftbilder
- C.15 Bestandsfotos

7.11 VORPRÜFUNG

Die formale und rechnerische Vorprüfung (Plausibilitätsprüfung der Flächenangaben aus Anlage A.02 – Berechnungslisten) erfolgt durch

D&K drost consult GmbH

Tel.: +49 40 36 09 84-0

E-Mail: N.Lankau@drost-consult.de

Sofern die unter Punkt 7.9, Nr. 9 vorgegebenen farblichen Kennzeichnungen nicht in den Prüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

Die inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch die unter Punkt 7.6 genannten sachverständigen Berater*innen anhand eines objektiven Kriterienkatalogs. Die inhaltliche Vorprüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil des Preisgerichts vorgreifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

Der Ablauf der Vorprüfung entspricht der Anlage VI der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013).

7.12 FORMALLEISTUNGEN

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- » in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- » termingerecht eingegangen sind,
- » keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen, werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

7.13 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Beurteilung der Beiträge durch Fachpreisrichter*innen und Sachpreisrichter*innen erfolgt im Rahmen der Preisgerichtssitzung nach den nachfolgenden Kriterien

Städtebauliche Qualität

- » Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen;
- » Wirkung der Gebäudesilhouette;

Hochbauliches Konzept

- » Idee, Image und Identifikationspotenzial;
- » Außenwirkung, Auffindbarkeit und Adressbildung;
- » Gestaltung und Zugänglichkeit der Erdgeschosszonen;
- » Gestaltungselemente (Material, Konstruktion).

Funktionales Konzept

- » Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes;
- » Funktionalität des Ver- und Entsorgungskonzeptes (inkl. der Anlieferung);
- » Funktionalität und Qualität der Grundrissstrukturen;
- » Ökologie und Nachhaltigkeit;
- » Planungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit;
- » Bautechnische und statische Realisierbarkeit;
- » Wirtschaftlichkeit.

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

7.14 WEITERE BEARBEITUNG

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe gemäß § 6 (2) RPW 2013.

Die Ausloberin erklärt, dass sie unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und entsprechend § 8 (2) RPW 2013 vorzugsweise den/ die erste/n Preisträger*in mit der weiteren Bearbeitung der Planungsleistungen gemäß § 34 HOAI – mindestens der Leistungsphasen 2 bis 4 und Leistungsphase 5 Leitdetails – beauftragen wird. Die Beauftragung erfolgt, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Sollte eine Fremdvergabe der darüberhinausgehenden Leistungsphasen erfolgen, ist beabsichtigt, die künstlerische Oberbauleitung bei den Entwurfsverfasser*innen zu belassen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Grundleistungen der Entwurfsverfasser*in bis zur Höhe der zuerkannten Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

7.15 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

Alle mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden gem. § 8 (3) RPW 2013 Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jedem Teilnehmenden erhalten. Die Ausloberin erwirbt gem. § 8 (3) RPW 2013 das Nutzungsrecht für den vorgesehenen Zweck an der gesamten Arbeit des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Büros (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Ausloberin realisiert wird). Die Ausloberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen. Die Nutzung einer Arbeit ohne weitere Beauftragung regelt sich nach § 8 (3) RPW 2013.

Die Verfasser*innen und ihre Rechtsnachfolger*innen sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu ge-

statten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Verfasser*innen – soweit zumutbar – zu hören. Vorschläge der Verfasser*innen sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmenden, die bei der Auftragserteilung, nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die Ausloberin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens in angemessener Frist ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser*innen, der Mitarbeitenden und der Fachplaner*innen werden genannt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

7.16 RÜCKSENDUNG DER ARBEITEN

Alle prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Modelle der nicht prämierten Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmenden, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls der Preisgerichtssitzung eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklären die Teilnehmenden damit, auf ihre eingereichten Wettbewerbsbeiträge zu verzichten.

7.17 TERMINÜBERSICHT

Versand der Unterlagen
ab der 43./44. KW 2022

Schriftliche Rückfragen
bis 08.11.2022 (12:00 Uhr)

**Preisrichter*innenvorbesprechung/
Rückfragenkolloquium**
22.11.2022

Abgabe der Arbeiten
06.02.2023 (12:00 Uhr)

Abgabe der Modelle
13.02.2023 (12:00 Uhr)

Technisches Briefing der Sachverständigen
20.02.2023

Sachverständigenvorprüfung
8. + 9. KW 2023

Preisgerichtssitzung
21.03.2023

7.18 VERTRAULICHKEIT

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte der Auslobung und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen. Auch die eingereichten Planunterlagen der teilnehmenden Büros im Rahmen der Sachverständigenvorprüfung sind vertraulich zu behandeln.

7.19 SONSTIGES

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmenden mit den jeweiligen Ämtern oder der Ausloberin ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieser Auslobung sind ausschließlich an das verfahrensbetreuende Büro D&K drost consult GmbH zu richten.

ABBILDUNGEN

Titelseite, Abbildung 1 + 3

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Freien Hansestadt Bremen, Landesamt GeoInformation Bremen

Abbildung 2

Quelle: Justus Grosse Real Estate GmbH

Abbildung 4

Quelle: Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, BPW Stadtplanung Bremen

Abbildung 5

Quelle:

ELBBERG

Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB, Bruun & Möllers GmbH & CO. KG

Abbildung 6

Quelle: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Freien und Hansestadt Bremen

Abbildung 7

Quelle:

ELBBERG

Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbB, Bruun & Möllers GmbH & CO. KG

Herausgeberin
Justus Grosse Real Estate GmbH
Langenstraße 6-8
28195 Bremen

Organisation . Redaktion . Design
D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de