



KÖNECKE-AREAL

URBANES QUARTIER

eingeladener städtebaulicher Realisierungswettbewerb
mit freiraumplanerischem Ideenteil

IMPRESSUM

© 03/2023

AUSLOBERIN:

WI Projekt Hemelingen GmbH
Lise-Meitner-Str. 4
70736 Fellbach

im Einvernehmen mit der:
Hansestadt Bremen
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Contrescarpe 72
28195 Bremen

VERFAHRENSKOORDINATION:

büro lucherhandt & partner
Lucherhandt Senger Stadtplaner PartGmbH
Daniel Lucherhandt, Franziska Unzner,
Endres Schmitz

Versmannstr. 32
20457 Hamburg


T: +49.40.70708070-0
bremen@lucherhandt.de

KÖNECKE-AREAL

URBANES QUARTIER

eingeladener städtebaulicher Realisierungswettbewerb
mit freiraumplanerischem Ideenteil

wohinvest

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

INHALT

1. Einleitung	6
1.1 Anlass und Zielsetzung	7
1.2 Die Ausloberin	9
2. Standort und Rahmenbedingungen	10
2.1 Standort	11
2.2 Geschichte und bisherige Planungen	14
2.3 Rahmenbedingungen	16
3. Aufgabenstellung	20
3.1 Aufgabenfeld Städtebau	22
3.2 Aufgabenfeld Freiraum	32
3.3 Aufgabenfeld Erschließung und Mobilität	34
4. Standortdokumentation	38
5. Verfahren	44
5.1 Beteiligte Akteure	45
5.2 Inhalte	47
5.3 Verfahrensmodalitäten	48
5.4 Abgabeleistungen	52
5.5 Termine und Fristen	54

1. EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Der Stadtteil Bremen-Hemelingen sowie der gleichnamige Ortsteil sind historisch durch eine Mischung aus gewerblichen Gebieten und Wohnraum geprägt und waren bzw. sind einer der führenden Industriestandorte Bremens. Nachdem Coca-Cola und die Fleischwarenfabrik Könecke ihren Standort im Ortsteil Hemelingen verließen und so zahlreiche Arbeitsplätze wegfielen, wurde dort die Gesamtsituation in Hinblick auf Fluktuation und Arbeitslosigkeit schwieriger und das direkt benachbarte Hemelinger Stadtteilzentrum zusätzlich geschwächt.

2019 wurde deshalb unter Einbeziehung der Öffentlichkeit sowie des Beirats Hemelingen eine städtebauliche Studie mit Strukturkonzept erarbeitet, die sich mit den Möglichkeiten der Revitalisierung der beiden angrenzenden ehemaligen Produktionsareale befasst (Anlage 03.01 - BPW baumgart+partner; Städtebauliche Studie - Revitalisierung der ehemaligen Industrieflächen von Könecke und Coca-Cola in Bremen Hemelingen). Im Ergebnis wird die Entwicklung eines gemischten urbanen Quartiers vorgeschlagen - mit Wohnnutzungen, einem Einzelhandelsschwerpunkt an der Hemelinger Bahnhofstraße, Gastronomie, Dienstleistungen und wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen. Ferner wird die Wiederbelebung und nachhaltige Stärkung der Hemelinger Bahnhofstraße als urbaner Mittelpunkt Hemelingsens sowie die bessere Vernetzung des Ortsteils durch neue Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr angestrebt. Die umliegenden Freiräume werden verknüpft und ergänzt. Diese Ergebnisse sind in die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan eingeflossen.

Für das 3,5 ha große „Coca-Cola-Areal“ wurde bereits ein städtebauliches Konzept erstellt, das etwa 250 Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen, ca. 30 Service-Appartements, eine Kita, ein Seniorenwohnheim mit bis zu 100

Wohnungen, einen Vollsortimenter und weitere Läden, Gastronomie und ein Mobilitätszentrum vorsieht. In einem zeitgleich ausgelobten Fassaden- und freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren werden konkrete Entwürfe für den Quartiersplatz sowie die umgebenden Häuserfassaden des östlichen Quartierseingangs erarbeitet.

In diesem Verfahren soll ein innovatives und lebendiges städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für das ca. 4,5 ha große „Könecke-Areal“ entwickelt werden, das die stadtstrukturelle Verknüpfung mit dem Kontext berücksichtigt und die Erkenntnisse aus dem Wettbewerb für den Quartiersplatz im Coca-Cola-Areal mit einbezieht. Dabei gilt es, für das zwischen zwei Bahntrassen gelegene, im Norden perspektivisch auf eine neue ÖPNV-Schnittstelle orientierte Gebiet eine geeignete Nutzungsmischung und eine für die Nutzungen passende bauliche Struktur und Dichte, Freiraumstruktur sowie Erschließung zu entwerfen. Gegenstand der städtebaulichen Prüfung ist außerdem die Integration eines Berufsschulcampus in das Quartier. Der Prozess wird mit einer Zwischenpräsentation kooperativ gestaltet.

Grundlegend soll mit der Entwicklung des Coca-Cola- und Könecke-Areals der Imagewandel Hemelingsens vorangetrieben und fortgesetzt werden. Die beiden neuen Quartiere sind daher auch in ihrem stadtstrukturellen Zusammenspiel wichtige Beiträge der urbanen Transformation eines ganzen Stadtteils, die für alle sozialen Schichten, Gewerbetreibende und Ortansässige einen spürbar positiven Wandel bedeuten soll. Dabei sollen die Entwicklungsziele der Stadt, die im Rahmen des Strukturkonzeptes und der städtebaulichen Studie mit Öffentlichkeitsbeteiligung entwickelt wurden, erreicht werden.



Die Transformation ehemaliger Gewerbeflächen in integrierten Lagen leistet einen erheblichen Beitrag zu der vom Bremer Senat verfolgten Strategie der Innen- und Bestandsentwicklung. Der vorliegende Entwurf des Gewerbeentwicklungsprogramm GEP 2030 für die Stadtgemeinde Bremen (Anlage 03.10) sieht vor, dass bei Brachflächen, für die eine Konversion in Frage kommt, im Sinne der Strategie „Neue Orte der Produktiven Stadt“ die Voraussetzungen der gewerblichen Arbeit zu sichern und konkrete gewerbliche Flächenanteile zu definieren.

Darüber hinaus hat sich die Hansestadt 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, und hierbei neue, innovative und ggf. kombinierte Formen zu ermöglichen. In Anknüpfung an die gewachsene Tradition in

Hemelingen soll das Planungsgebiet zu einem solchen „Neuen Ort der Produktiven Stadt“ werden.

Insgesamt soll das Leitbild der Stadtentwicklung „lebenswert, urban, vernetzt“ weiter gestärkt und konsequent umgesetzt werden und damit die Voraussetzungen für eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen geschaffen werden. Dazu zählt die Schaffung von attraktiven Wohnungsangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Eine weitere wichtige Zielsetzung ist eine klimagerechte und -resiliente Quartiersentwicklung. Aktuell wurde vom Bremer Senat der „Bremer Standard“ beschlossen, der u. a. begrünte Dachflächen und hohe energetische Standards bei allen Gebäuden (Effizienzhaus-Stufe 40, 70 % PV-Bruttodachflächennutzung) vorsieht (Anlage 03.11).

1.2 DIE AUSLOBERIN - WOHNINVEST

Die Wohninvest-Gruppe umfasst die Wohninvest Holding GmbH mit ihren Tochter- und Enkelgesellschaften. Die Wohninvest-Gruppe ist ein deutsches Immobilienunternehmen mit Sitz in Fellbach bei Stuttgart. Das Unternehmen ist spezialisiert auf den Erwerb, die Entwicklung, den Verkauf, sowie die Verwaltung als Bestandshalter von Immobilien. Zu den Projekten zählen Einkaufszentren, Bürogebäude, Industrieareale, Wohnkomplexe und Sonderimmobilien. Seit der Gründung 2005 hat sich das Unternehmen zu einem erfolgreichen Protagonisten im Immobilienmarkt entwickelt.

wohninvest



Hastedter Heerstraße/Föhrenstraße



Hemelinger Marktplatz

2. STANDORT UND RAHMENBEDINGUNGEN



2.1 STANDORT

BREMEN-HEMELINGEN

In Bremen-Hemelingen, dem mit einer Fläche von 29,769 km² und ca. 44.000 Einwohner/-innen zweitgrößten Stadtteil von Bremen, treffen maritimes Flair, die Nähe zum Land und große Industrieflächen aufeinander. Der Stadtteil liegt im Südosten der Hansestadt und umfasst fünf sehr unterschiedliche Ortsteile – vom ländlich geprägten Arbergen über ruhige Wohngebenden bis hin zu Industriestandorten wie beispielsweise den Daimler-Werken in Sebaldsbrück.

PLANUNGSGEBIET

Das Projektgrundstück, das ca. 4,5 ha große Könecke-Areal, liegt in Hemelingen, dem größten Ortsteil des gleichnamigen Stadtteils. Es befindet sich an der Hemelinger Bahnhofsstraße im Dreieck zwischen den beiden Bahnlinien Richtung Osnabrück und Hannover und wird im Süden von der Ahlringstraße begrenzt. Südlich erstreckt sich das ehemalige Coca-Cola-Areal auf ca. 3,5 ha Fläche, dessen städtebauliche Entwicklung den Anfang für die Quartiersent-

wicklung in Hemelingen macht. Darüber hinaus befindet sich westlich der Bahntrasse ein ca. 0,7 ha großes Grundstück (ehemaliger Coca-Cola-Parkplatz), welches mit einer Bahnunterführung für Fußgängerinnen und Fußgänger mit dem Coca-Cola-Areal verbunden ist. Dieses steht zur Entwicklung für herkömmliche gewerbliche Nutzungen zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung, ist aber nicht Gegenstand dieses Wettbewerbs.

ANBINDUNG

Mit dem ÖV ist das Gebiet derzeit über den Bahnhof Sebaldsbrück (Regionalbahnen 1 und 8 sowie RS 1, ca. 5 min fußläufig) sowie die Bushaltestelle Hemelinger Bahnhofsstraße und die Bus- und Straßenbahnhaltestelle Föhrenstraße erschlossen. Der Bahnhofpunkt wird zukünftig entfallen zugunsten eines neuen Umsteigeknotens im Bereich der Hastetter Heerstraße/Föhrenstraße, der nördlichen Spitze und dem „Auftakt“ des zu beplanenden Könecke-Areals. An dieser Stelle werden zukünftig zwei Bahn-





Kreuzung Hastedter Heerstraße/Föhrenstraße/Quintschlag: zukünftiger Umsteigepunkt

Haltepunkte für den Regionalverkehr entstehen, die durch einen Ausbau bestehender Straßenbahn- und Bushaltestellen ergänzt werden sollen. Mit dem PKW ist das Gebiet schnell über den Autobahnzubringer Hemelingen sowie aus der Innenstadt über die Hastedter Heerstraße zu erreichen.

Durch die Bahntrassen und großen Verkehrsachsen (z. B. Hastedter Heerstraße) befindet sich das Planungsgebiet insbesondere für den Fuß- und Radverkehr in einer Insellage. Die Bahnlinie im Osten des Planungsgebiets kann durch Unterführungen an der Hastedter Heerstraße, Ahlringstraße und dem Hemelinger Tunnel (der ebenfalls den Autobahnzubringer unterquert) sowie an der Brauerstraße und Hannoverschen Straße überquert werden; die im Norden verlaufende Bahnlinie an der Kreuzung Hastedter Heerstraße/Sebaldsbrücker Heerstraße, am Hemelinger Tunnel sowie an der Fußgängerunterführung am Sebaldsbrücker Bahnhof.

Die Fuß- und Radwegeverbindungen in die umliegenden Quartiere sowie zu den ÖV-Haltestellen sollen zukünftig noch verbessert werden. Die Achse Hastedter Heerstraße/ Zum Sebaldsbrücker Bahnhof sowie die Hemelinger Bahnhofstraße gehören bereits heute zum Bremer Haupttrassenetz für den Radverkehr. Die Ahlringstraße, bislang eine Ergänzungsrouten im Bremer Radverkehrsnetz, soll zukünftig als Teil der Fahrradpremiumroute D.15 ausgebaut werden. Eine weitere Verbindung in die Innenstadt führt über die Beneckendorfallée – bereits heute eine attraktive Route für den Fußverkehr und die Naherholung, die zukünftig Teil der Premiumroute D.19c/Regionale Radschnellroute wird (a. Abb. S. 38). Darüber hinaus ist eine verbesserte fußläufige Anbindung an den Allershausen vorgesehen.

UMGEBUNG

Der Ortsteil verfügt über vier Schulen: die Grundschule an der Brinkmannstraße mit ihrer Dependence an der Glockenstraße, die Grundschule am Osterhop sowie die Wilhelm-Olbers-Oberschule (ehemals das Schulzentrum an der Drebbberstraße). Die Sportvereinigung Hemelingen von 1858 e.V. bietet ein umfangreiches Sportangebot – vom Kinderturnen über verschiedene Ballsportarten bis hin zum Nordic Walking.

Die Bebauung entlang der Hemelinger Bahnhofstraße ist von alten Bremer Stadthäusern (überwiegend zwei- bis viergeschossig) sowie Gewerbebauten geprägt. Gegenüber dem geplanten Quartiersplatz an der Hemelinger Bahnhofstraße liegt der Hemelinger Marktplatz, der derzeit nur eine geringe Aufenthaltsqualität aufweist. Östlich davon schließen sich der Parkplatz des Discounterstandortes mit Aldi und Kik an. An der Ecke Hemelinger Bahnhofstraße/Diedrich-Wilkens-Straße steht die ehemalige Villa des Gründers der Silberwarenfabrik; das Gebäude wurde zunächst als italienisches

Restaurant genutzt und beherbergt gegenwärtig eine Weiterbildungseinrichtung (IBS). In den benachbarten Hallen findet derzeit eine Projektentwicklung zu einer Brauerei/Kaffeerösterei mit Tagungsmöglichkeiten statt. In dem alten Landhaus auf demselben Anwesen ist das Bürgerhaus Hemelingen untergebracht. Von überregionaler Bedeutung ist der Modelleisenbahnladen an der Bahnüberführung am Osnabrücker Ferngleis in der Nähe des Hemelinger Bahnhofs. An der Hemelinger Bahnhofstraße befinden sich zudem eine Apotheke sowie weitere kleine (Einzelhandels-)Unternehmen und im Bereich des südlichen Abschlusses des Planungsgebietes wird über dem Hemelinger Tunnel derzeit eine Moschee errichtet.

In fußläufig etwa fünf Minuten vom Entwicklungsgebiet ist der Tamra-Hemelingen-Park zu erreichen. Die öffentliche Grünfläche befindet sich auf dem ehemaligen Nordmende Firmensitz und bietet neben einer Bühne für Veranstaltungen mehrere Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene.



Hemelinger Bahnhofstraße

2.2 GESCHICHTE UND BISHERIGE PLANUNGEN

Eine Nutzungsmischung aus Arbeiten und Wohnen prägte die Entwicklung Hemelings und das Stadtbild bereits seit dem 19. Jahrhundert. Viele traditionsreiche Unternehmen, darunter Unternehmen wie Nordmende, die Silberwarenfabrik Wilkens & Söhne oder Borgward, haben in Hemelingen produziert und sind teilweise bis heute hier ansässig. Jedoch hat der Ortsteil Hemelingen seit den 1990er Jahren mit leerstehenden Gewerbeflächen und dem daraus resultierenden Verlust an Arbeitsplätzen sowie einer verstärkten Fluktuation der Bevölkerung zu kämpfen. Mit Beginn des Projektes „Hemelingsanierung“ in den 2000er Jahren wird versucht, den Ortsteil durch großflächige Investitionsmaßnahmen im Gewerbe-, Handel- und Wohnbereich aufzuwerten.

Die Revitalisierung der beiden Industrieflächen von Coca-Cola und Könecke kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Coca-Cola, die das Gelände von der Brauerei Beck & Co übernommen hatte, produzierte dort bis 2017. Könecke Fleischwaren, einer der größten Fleischereibetriebe in Bremen, war dort bereits seit dem 2. Weltkrieg ansässig. 2006 fusionierte Könecke mit der Forma Tönnies Holding GmbH & Co. KG und zog 2012 nach Delmenhorst.

Auf Veranlassung des Bau- und des Wirtschaftsressorts wurden 2019 in enger Abstimmung mit dem Beirat Hemelingen die städtebaulichen Chancen für die ehemaligen Industrieflächen wie für die Entwicklung des zentralen Kerns Hemelings in einer städtebaulichen Studie herausgearbeitet. Auf dieser Grundlage wurde ein Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan gefasst, der entsprechende Planungsziele formuliert. Teil dieser Studie war eine Ideenwerkstatt, in der etwa 50 Bürgerinnen und Bürger Planungsziele und -vorschläge diskutieren konnten.

Mit der Studie wurden wesentliche Ziele für den Stadtteil und die beiden Entwicklungsgebiete präzisiert: Es soll ein urbanes nutzungs-gemischtes Quartier entstehen, das zur (Wieder-)Belebung und Stärkung der Hemelinger Bahnhofstraße als Mittelpunkt mit Geschäften, gastronomischen und kulturellen Angeboten führt. Öffentliche Grünflächen, private Bereiche und ein zentraler öffentlicher Platz, räumlich gefasst von attraktiv gestalteten Häusern und belebt von vielfältigen publikumsbezogenen Nutzungen, sollen den Stadtteil neu prägen und die heutige Barrierewirkung der Industrieflächen soll aufgebrochen werden. Künftig soll es möglich sein, das Areal zu Fuß und mit dem Rad zu durchqueren.



© Wohninvest, erstellt von GMD Architekten
Coca-Cola- und Könecke-Areal, Stand 03.2023

Die Wohninvest Gruppe erwarb im Oktober 2019 das ehemalige Coca-Cola Areal, für das sie zusammen mit dem Bremer Architektenbüro GMD Architekten aufbauend auf den beschriebenen Zielsetzungen einen städtebaulichen Entwurf erstellt hat. Auf Grundlage dieser Planung wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren vorbereitet. Die Quartiersentwicklung des Coca-Cola Areals umfasst die östlich der Bahnlinie gelegenen Flurstücke. Eine Entwicklung des westlich der Bahngleise gelegenen Grundstücks (ehemaliger Coca-Cola Parkplatz) mit einer gewerblichen Entwicklung ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen und nicht Gegenstand des Wettbewerbs.

Das etwa 4,5 Hektar große Könecke-Areal wurde von der Ausloberin 2021 erworben. Damit bietet sich die Chance, an diesem Standort die städtebauliche und funktionale Entwicklung des südlich angrenzenden Coca-Cola-Areals mit Wohnnutzungen, stadtteilbezogenen, kreativen und gewerblichen Arbeitsorten, publikumsbezogenen Nutzungen und einer Berufsschule fortzusetzen.

Um die städtebaulichen Ziele in diesem Zusammenhang zu erreichen, sollen voraussichtlich im Jahr 2023 vorbereitende Untersuchungen für ein noch näher zu bestimmendes Gebiet eingeleitet werden. Anschließend ist es vorgesehen, hier auch Städtebaufördermittel und ggf. das Sanierungsinstrument aus dem BauGB (Besonderes Städtebaurecht) einzusetzen.



© BPW | baumgart+partner-stadt+regionalplanung

Ideenwerkstatt und Zielsetzungen Städtebauliche Studie

1 Vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen!	2 Urbane Arbeitsstätten für eine lebendige Nutzungsmischung!	3 Stärkung der Hemelinger Bahnhofstraße als Quartierszentrum!	4 Vernetzung der Ortsteile Hemelingen, Hastedt und Sebaldsbrück!
5 Verknüpfung und Ergänzung der umliegenden Freiräume!	6 Klimagerechte Quartiersentwicklung!	7 Barrierearme und inklusive Stadtgestaltung!	8 Neue Identitäten zur Unterstützung des Imagewandels!

2.3 RAHMENBEDINGUNGEN

GELTENDES PLANUNGSRECHT

Der Wettbewerb dient der Ermittlung einer städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzeption. Nach diesem Verfahren wird das Konzept weiter vertieft und dient als Grundlage für das sich anschließende Bauleitplanverfahren.

LÄRMSCHUTZ UND GERUCH

Der Standort ist aufgrund seiner Lage zwischen zwei Bahntrassen (DB-Trasse Bremen – Bassum – Osnabrück im Westen, Trasse Bremen – Hannover im Nordosten), in erheblichem Maße von Lärmeinträgen geprägt. Für das Coca-Cola-Areal wurde eine erste schalltechnische Untersuchung (Machbarkeitsstudie) erstellt (Anlage 03.03).

Für die an Bahntrassen angrenzende Nutzungen sind entsprechende (bauliche oder passive) Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Die in der schalltechnischen Untersuchung (STU) berücksichtigten Annahmen sind auch bei der Gestaltung zu berücksichtigen. Ebenso müssen Punkte, wie Fassadengestaltung, je nach vorhandenem Lärmpegel kompatibel zur Schallschutzvereinbarung der Stadt Bremen sein (Anlage 03.04). Wünschenswert sind grundsätzlich auch Gestaltungen, durch die es an der Wohnbebauung

leiser wird als in der STU angenommen. Gemäß eines Geruchsgutachten kommt es zu keinen Einschränkungen.

ELEKTRISCHE UND MAGNETISCHE IMMISSIONEN

Durch die Bahntrassen kommt es zu Immissionen durch magnetische Wechselfelder. Für das Coca-Cola-Areal wurde diesbezüglich ein Gutachten erstellt (Anlage 03.05), das analog auch für das Könecke-Areal anzuwenden ist. Um alle Erkrankungsrisiken bei Langzeitexposition zu vermeiden, soll für Wohnungen und andere Daueraufenthaltsbereiche von Kindern der Vorsorgerichtwert von 300 nT (= 0,3 µT, Mikrottesla) nicht überschritten werden. Dies ist gem. dem Gutachten in 1,5 m Höhe ab 35 m und in 15 m Höhe ab 37,5 m Abstand zur westlichen Bahntrasse Bremen-Osnabrück gegeben (siehe Abbildung). Die nordöstliche Bahntrasse verläuft in ausreichendem Abstand und kann nach derzeitigem Kenntnisstand vernachlässigt werden.

Bei der Planung des Könecke-Areals sind die o. g. Abstände für Wohnnutzungen und andere Aufenthaltsbereiche von Kindern einzuhalten. Innerhalb sind nur gewerbliche Nutzungen (oder ggf. Seniorenwohnen) möglich.

ALTLASTEN UND GEBÄUDEBESTAND

Aktuell wird der Gebäudebestand aufgenommen. Parallel zum B-Planverfahren wird anschließend ein Rückbaukonzept erstellt.

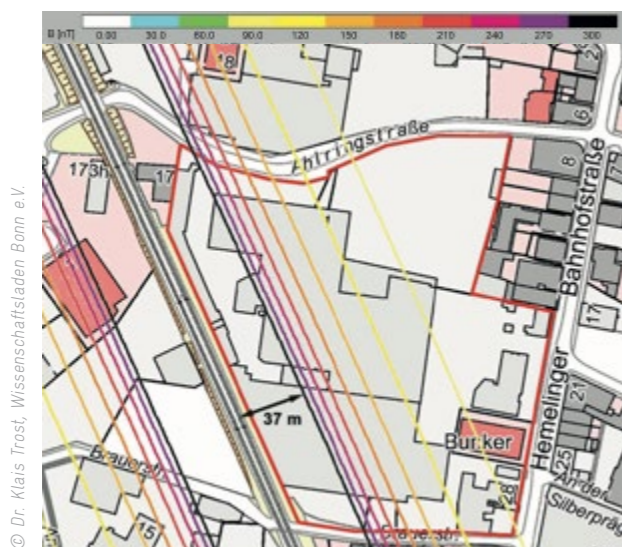
Derzeit wird das Gelände nur noch in Teilen als Lagerfläche und durch den Zwischenmieter „ZwischenZeitZentrale“ genutzt, der unter dem Titel „Wurst Case“ einen Ort vielfältiger, insbesondere gewerblicher Nutzung geschaffen hat, der über das Stadtteilzentrum hinauswirkt. Für den Entwurf ist die Prüfung der Erhaltungswürdigkeit von Gebäuden im Hinblick der Nutzung „Grauer Energie“ gewünscht und wird für das von der „ZwischenZeitZentrale“ genutzte Gebäude ausdrücklich erwartet (erste Erkenntnisse ergeben sich aus der städtebaulichen Studie, die insbes. das Gebäude der ZZZ als erhaltenswert einstufen). Die Erhaltungswürdigkeit ist auch hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen. Sollte das ehemalige Verwaltungsgebäude im städtebaulichen Kontext als erhaltenswert eingestuft werden, so ist über dessen Nutzung und inhaltliche Aufteilung nachzudenken.

PLANUNGEN FÜR DAS COCA-COLA-AREAL

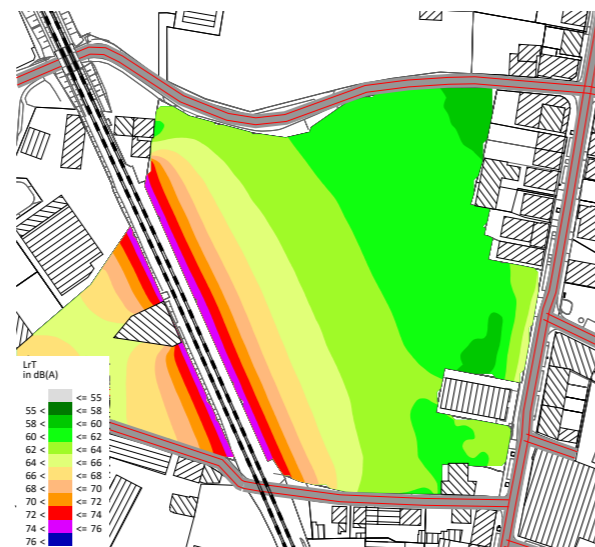
Auf dem ehemaligen Coca-Cola Areal soll ein modernes und gemischt genutztes urbanes Quartier mit attraktiven Angeboten für die Hemelingerinnen und Hemelinger sowie die zukünftige Bewohnerschaft entwickelt werden.

Auf vier Baufeldern mit einer bis zu sechsgeschossigen Blockrandbebauung sollen insgesamt etwa 250 Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen, ca. 30 Service Apartments, eine Kita und ein Seniorenwohnheim mit bis zu 100 Wohnungen entstehen. Ergänzt wird das Quartier durch Läden des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, einem Supermarkt, einer Drogerie und weitere Einzelhandelsläden. Um das Quartier den gesamten Tag über zu bespielen, wird ein reichhaltiges Angebot an Gastronomieflächen erschaffen, die auch nach Ladenöffnungszeiten zum Verweilen in Hemelingen einladen.

Erschlossen wird das Quartier, nach vollständiger Fertigstellung, über eine neue Quartiersstraße parallel des Bahndamms, die von der Straße Zum Sebaldsbrücker Bahnhof bis zur Brauerstraße verläuft. Darüber hinaus wird das Quartier durch die Ahrlingstraße sowie die



Elektromagnetische Immissionen (Coca-Cola-Areal)



Verkehrslärmbelastung tagsüber ohne Lärmschutzmaßnahme Immissionshöhe: Erdgeschoss (Coca-Cola-Areal)



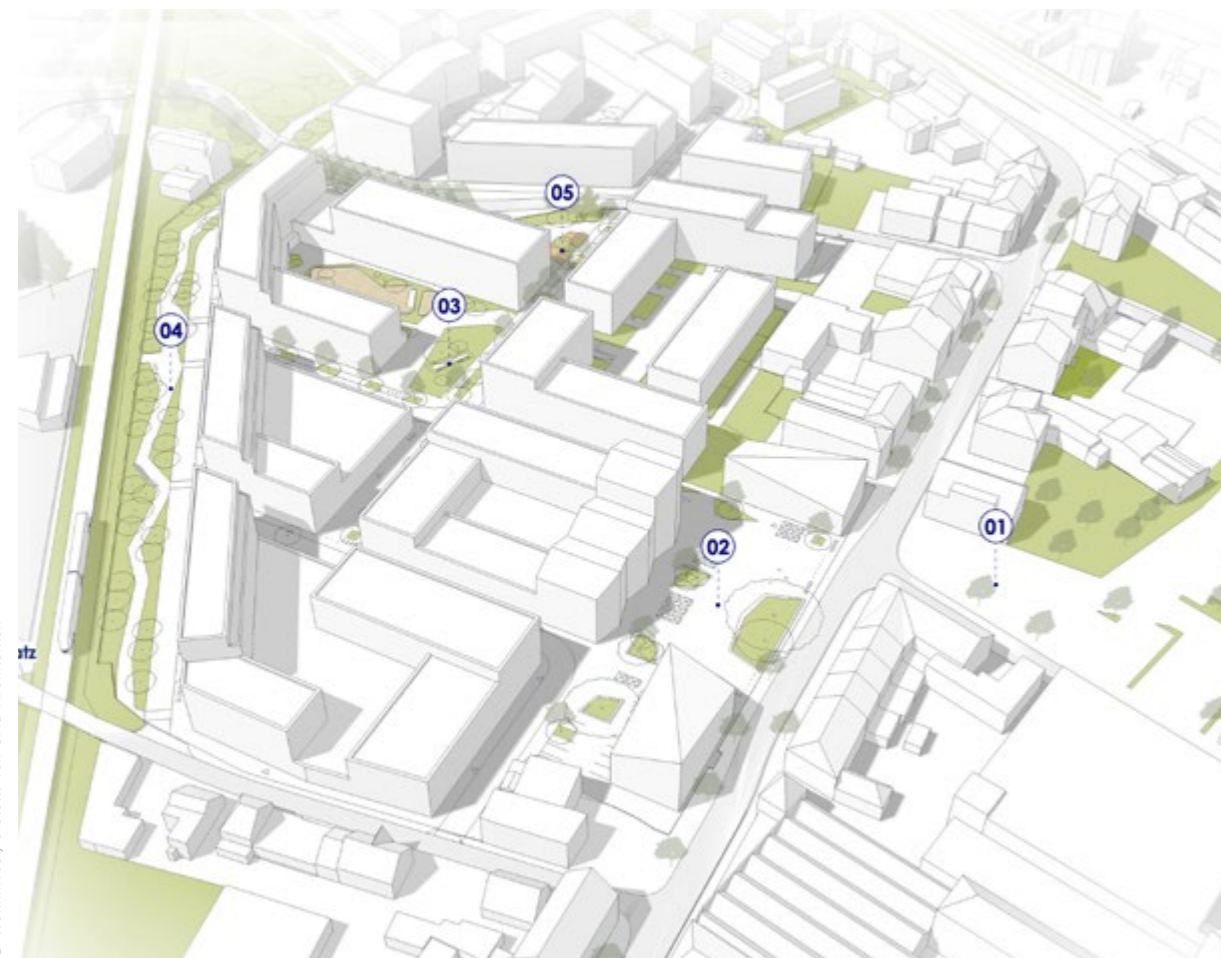
Nutzungsbereich der ZwischenZeitZentrale

Brauerstraße an das umliegende Straßennetz angebunden. Zwischen der Quartiersstraße und der Bahntrasse ist ein öffentlicher Grünzug mit einer Fuß- und Radwegeverbindung geplant, der im Norden auf dem Könecke-Areal fortgesetzt werden soll. Die Straßen- und Wegeverbindungen im Quartier sollen hochwertig gestaltet werden und mit Bäumen und Pflanzflächen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Zur Hemelinger Bahnhofstraße öffnet sich das neue Quartier mit einem einladenden Platz, der im Rahmen des parallel laufenden Wettbewerbs ausformuliert werden soll.

VERKEHRSGUTACHTEN KÖNECKE/COCA-COLA

Auf Grundlage der städtebaulichen Studie (2019) sowie auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes für die ehemalige Coca-Cola-Fläche wird derzeit ein Verkehrsgutachten durch SHP Ingenieure, Hannover, erstellt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden auch zwei Fokusthemen vertieft betrachtet. Dabei handelt es sich um den Verknüpfungspunkt Föhrenstraße (siehe rechte Seite). Des Weiteren verläuft durch die Ahlringstraße die Fahrradpremiumroute. Hierfür wurde eine Lösung für die Verträglichkeit der Erschließungsfunktion mit den Ansprüchen des Radverkehrs die Variante 3.2 + herausgearbeitet (vgl. Abb. S. 37).



Isometrie Planung Coca-Cola-Areal mit Verortung der Freiflächen:
01) Hemelinger Marktplatz, 02) Quartiersplatz, 03) Pocketpark, 04) Grünzug, 05) Vorplatz

MOBILITÄTSKNOTENPUNKT FÖHRENSTRASSE

Eine bedeutsame Maßnahme an der nördlichen Spitze des Könecke-Areals wird der geplante Neubau eines Umsteigeknotens im Bereich der Föhrenstraße sein. An dieser Stelle werden zukünftig zwei Bahnhaltstellen für den Regionalverkehr entstehen, die durch einen Ausbau bestehender Straßenbahn- und Bushaltstellen ergänzt werden. Damit entfällt zukünftig der heutige Bahnhof Sebaldsbrück am Nordende der Hemelinger Bahnhofstraße.

Der neue Haltepunkt wird den „Auftakt“ zum Hemelinger Zentrum markieren und soll durch entsprechende Gebäude und eine Platzfläche angemessen baulich flankiert werden. In

einer Vorstudie wurden verschiedene Varianten städtebaulich untersucht. Ausgehend von den verkehrlichen Anforderungen wurden in einer Vorstudie Aussagen zur städtebaulichen Qualität (insbesondere zu der Platzsituation) herausgearbeitet (vgl. Anlage 03.07 zum Föhrenplatz, Machleidt GmbH).



Planungen Umsteigeknoten Föhrenstraße: Oben links: Ansicht nördlicher Zugang vom Quartiersplatz, Oben rechts: Vorzugsvariante Städtebauliche Studie Föhrenplatz, Unten: Übersicht Planungen

3. AUFGABENSTELLUNG



Gegenstand des Realisierungswettbewerbs ist der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf für das Könecke-Areal. Gesucht werden überzeugende Entwürfe, die aufzeigen, wie auf dem ehemaligen Gelände des Fleischereibetriebs Könecke ein neues und urbanes Quartier für Hemelingen mit attraktiven Freiräumen, ansprechenden Wohnnutzungen, kreativen und gewerblichen Arbeitsorten, publikumsbezogenen Nutzungen sowie potenziell einem gut positionierten und erschlossenen Berufsschulcampus entstehen kann.

Um an die bereits bestehenden städtebaulichen und funktionalen Entwicklungen anzuknüpfen und eine integrierte Betrachtung des Gesamtareals zu ermöglichen, sind die vorliegenden Planungen und konzeptionellen Überlegungen für das Coca-Cola-Areal im Rahmen des Realisierungswettbewerbs zu berücksichtigen.

Insgesamt ergeben sich aus den gegenwärtigen Erkenntnissen und der bereits vorliegenden städtebaulichen Studie (Anlage 03.01) für die Aufgabenstellung die folgenden übergeordneten Entwicklungsziele:

- Durchlässigkeit des Gesamtquartiers insb. für den Fuß- und Radverkehr
- Vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- Urbane Arbeitsstätten für eine lebendige Nutzungsmischung
- Vernetzung der Ortsteile Hemelingen, Hastedt und Sebaldsbrück
- Verknüpfung und Ergänzung der umliegenden Freiräume
- Klimagerechte und -resiliente Quartiersentwicklung
- Barrierearme und inklusive Stadtgestaltung
- Neue Identitäten zur Unterstützung des Imagewandels
- Ggf. Berufsschule als Quartierstreiffpunkt mit nutzbaren (Frei-)Räumen für die Bewohnerschaft

3.1 AUFGABENFELD STÄDTEBAU

STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHE STRUKTUR ENTWERFEN

Für ein modernes und gut funktionierendes Stadtquartier, das auch von der zukünftigen Bewohnerschaft, den Beschäftigten sowie Nutzerinnen und Nutzern angenommen wird, müssen funktionale sowie gestalterische Qualitäten geschaffen werden. Attraktive Wohn- und Nutzungsqualitäten resultieren aus lebendigen, gut gestalteten sowie nutzbaren Räumen der gebauten Umwelt im Wechselspiel mit privaten sowie öffentlichen Grün- und Freiräumen. Gesucht wird eine tragfähige, sinnstiftende Idee für Städtebau und Freiraum, die programmatisch wie räumlich in der dritten Dimension ein reizvolles Quartier formt. Insbesondere die Raumbildung soll sich nicht in rationalen Grundstückszuschnitten erschöpfen, sondern sich durch Originalität und Unverwechselbarkeit sowie durch eine atmosphärisch und sinnlich erfahrbare Idee von einer Nachbarschaft menschlichen Maßstabs auszeichnen.

Das Könecke-Areal soll klare Adressen ausbilden und ein Gefühl von moderner, kompakter und nutzbarer Stadt vermitteln, mit einer gestalterisch eindeutigen Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen. Von den Teilnehmenden sind Vorschläge zu entwickeln, die das Bedürfnis nach Individualität und Privatheit in der Stadt verbinden und gleichzeitig kreative und gewerbliche Arbeitsorte ermöglichen. Es ist also zu erwägen, welche Dimensionen und Proportionen der öffentliche Raum, welche räumliche Dramaturgie dem Könecke-Areal im Innern wie in Verknüpfung mit den unmittelbar angrenzenden Stadträumen unverwechselbar machen soll. Dabei sind Höhe, Ausrichtung und Stellung der Gebäude zueinander ebenso wesentlich wie die Parzellierung, die Dimensionierung und Ausnutzung von Baufeldern.

In diesem Zusammenhang ist zu erörtern, an welchem Ort der mögliche Berufsschulstandort samt Außenraum als großmaßstäbliche Nutzung untergebracht werden kann. Dabei ist zu beachten, dass das Gebiet bauplanungsrechtlich als Urbanes Gebiet qualifiziert und hierbei auch ein konkreter gewerblicher Anteil definiert werden soll.

Im Mittelpunkt dieses Wettbewerbs steht das Ziel einer qualitativvollen und einer angemessenen Gliederung und Parzellierung sowie einer entsprechenden baulichen Dichte, um optimale Voraussetzungen für ein Quartier der kurzen Wege und der sozialen Vielfalt zu schaffen. In Anlehnung an bzw. auf Grundlage des Strukturkonzepts aus der städtebaulichen Studie (Anlage 03.01) ist ein Vorschlag zu erbringen, welche Dichte städtebaulich vertretbar ist.

Hinsichtlich der städtebaulichen Haltung und Dichte dient neben der Studie ebenfalls der Entwurf des Coca-Cola-Areals als Maßgabe – auch deshalb, weil beide Quartiere von raumgreifenden verkehrlichen Infrastrukturen umgeben sind und die Stellung der Baukörper sowie die Definierung der Randbebauung und der Durchlässe die Wahrnehmbarkeit von Bahn- und Straßenlärm im gesamten Quartier erheblich beeinflussen. Weiterführende Informationen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen (Anlage 03.03). Der Ausloberin ist es wichtig, dass oberirdische gewerbliche Nutzungen nicht aus schalltechnischen Gründen zuerst gebaut werden müssen, damit wohnwirtschaftliche Nutzungen überhaupt erst ermöglicht werden.

Insgesamt ist eine städtebauliche Struktur zu entwickeln, die eine wirtschaftliche Umsetzung ermöglicht. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sollen sich daher auch unter diesem Aspekt eingehend mit Fragen der Dichte sowie

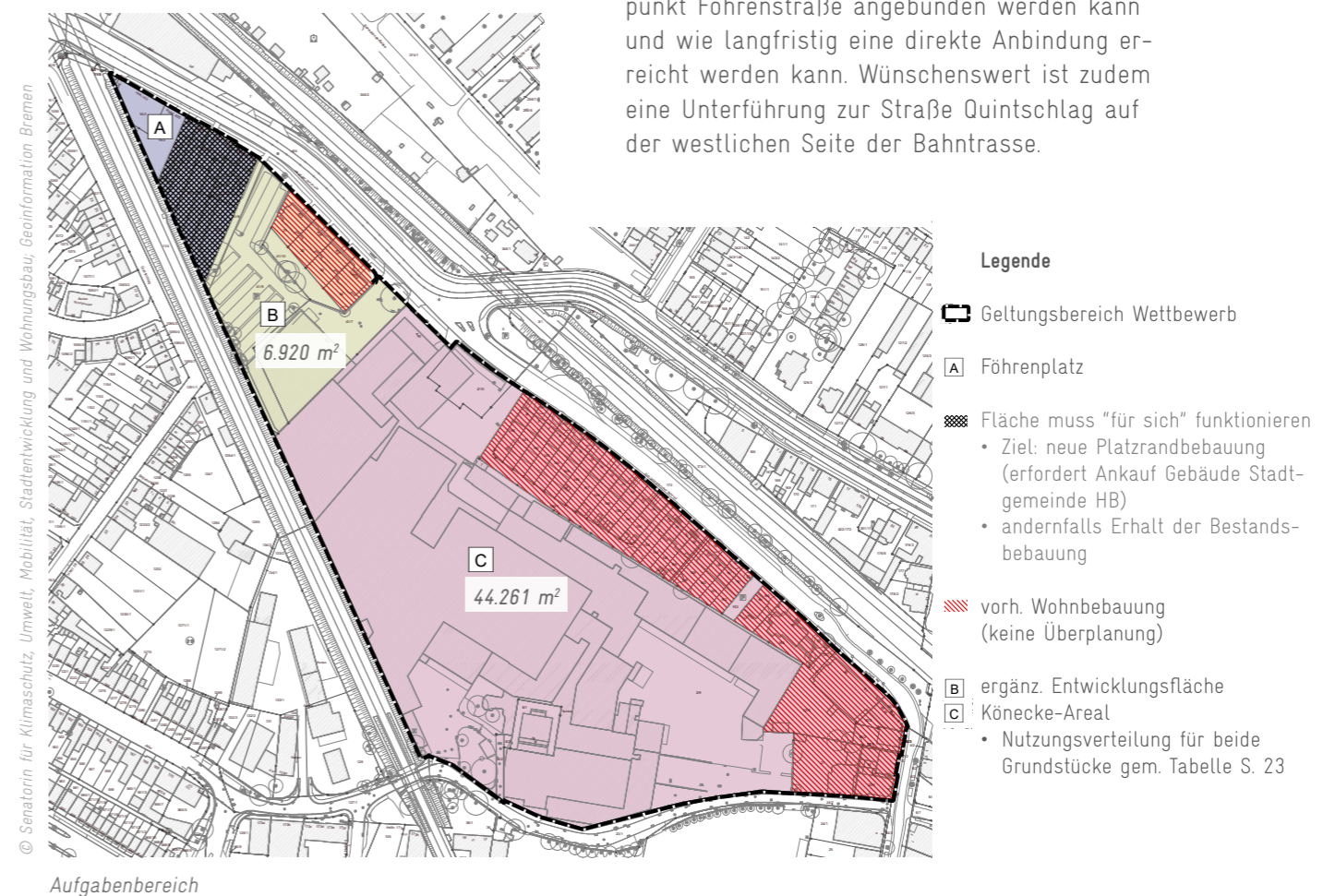
der Verteilung der Baumassen und Nutzungen auf dem Areal auseinandersetzen und eine überzeugende Empfehlung abgeben, was an diesem Standort eine angemessene und zugleich wirtschaftlich tragfähige Dichte bedeuten kann.

GRUNDSTÜCKE BERÜCKSICHTIGEN UND ABSCHNITTSSWEISE REALISIERBARKEIT ERMÖGLICHEN

Um eine ganzheitliche Entwicklung des neuen Quartiers zu ermöglichen, sind neben den Flächen des ehemaligen Könecke-Areals (Teilfläche C) ebenfalls die angrenzenden Teilflächen A und B, die nicht im Besitz der Ausloberin liegen, mitzuplanen. Die Bestandswohngebäude (rot schraffierte Flächen) sind zu erhalten.

Auf der Teilfläche A möchte die Stadt Bremen im Zuge der Entwicklung des Mobilitätsknotenpunkts Föhrenstraße einen Platz mit dazugehöriger Randbebauung entwickeln (mehr Informationen siehe S. 19 sowie Anlage 03.07). Für die direkt angrenzende Wohnbebauung an den Föhrenplatz (schwarz schraffierte Fläche) ist es Ziel der Stadtgemeinde Bremen, diese im Zuge der Ausübung des Vorkaufsrechtes zu erwerben.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist eine Bebauungsstruktur zu entwerfen, die abschnittsweise zu realisieren ist und in der jede der drei Teilflächen „für sich“ funktioniert und erschlossen ist. Gesucht werden Lösungsansätze dafür, wie die Teilfläche C ohne Inanspruchnahme der weiteren Grundstücke an den Mobilitätsknotenpunkt Föhrenstraße angebunden werden kann und wie langfristig eine direkte Anbindung erreicht werden kann. Wünschenswert ist zudem eine Unterführung zur Straße Quintschlag auf der westlichen Seite der Bahntrasse.



NUTZUNGSKONZEPT ERARBEITEN

Durch den Funktionsverlust großer gewerblicher Nutzungsstrukturen und den damit einhergehenden Folgen für den gesamten und angrenzenden Stadtraum, die arbeitende Bevölkerung sowie das Stadtbild, bietet die ganzheitliche Umnutzung und Aktivierung dieser großzügigen Flächen eine große Chance für die Stadtentwicklung im Stadt- und Ortsteil Hemelingen.

Für die Qualität des neuen Stadtraums ist die Nutzungsstruktur von entscheidender Bedeutung. Von den Teilnehmenden des Wettbewerbs werden sinnfällige Vorschläge für einen dem Standort ebenso angemessenen wie positiv herausfordernden Nutzungsmix erwartet. Dieser ist mit entsprechenden Gebäudetypologien in eine stimmige städtebauliche Struktur zu übersetzen. Das Könecke-Areal ist für die Stadt Bremen ein „Neuer Ort der Produktiven Stadt“. Hier findet Arbeit in hoher räumlicher Nähe, Dichte und Vernetzung untereinander sowie zum Wohnen, zu Bildung, zu Kultur, Versorgung und Freizeitgestaltung in den urbanen Stadtquartieren statt. Im Rahmen von Quartiersentwicklungen soll wieder Raum für vielfältige Arten von Arbeitsplätzen in der bestehenden urbanen Stadt ermöglicht werden.

Der urbanen Produktion wird hierbei eine besondere Bedeutung beigemessen. Im Sinne dieser Maßgabe gilt es also, einen geeigneten urbanen Nutzungsmix aus Wohnen, Schulnutzung, Gewerbe, Dienstleistungen (Wohnverträgliches Handwerk) zu definieren und die für das Coca-Cola-Areal geplanten Angebote sinnfällig zu ergänzen. Für die Entwicklung hin zu einem „Neuen Ort der Produktiven Stadt“ gibt es mit der Zwischennutzung im ehemaligen Könecke-Verwaltungsgebäude bereits einen Anknüpfungspunkt einer gewerblichen, soziokulturellen Nutzung, dessen Einbindung bzw. die Einbindung der Raumansprüche der jetzigen Nutzer/-innen einen Baustein darstellen könnte.

Es ist ein Vorschlag zu einer prozentualen Aufteilung der unterschiedlichen Nutzungsformen (Wohnen, Bildung, Gewerbe und weitere Nutzungen, unter Angabe der jeweiligen BGF) zu erarbeiten. Maßgebliche Anforderung ist, dass für die beiden Grundstücke B + C (vgl. Abb. S. 23) ein BGF-Anteil in Höhe von mind. 30 % für Gewerbe und Urbane Produktion erreicht wird.

Um die Voraussetzungen für ein langfristig stabiles Stadtquartier zu schaffen, sind insbesondere für das Gewerbe typologische Strukturen zu entwerfen, die es ermöglichen, flexibel auf Nachfrageschwankungen zu reagieren und jederzeit Nutzungsanpassungen vorzunehmen. Dabei darf die Flexibilität des Städtebaus nicht zu einer beliebigen oder rein formalen Raumvorstellung führen.

Flächen für Mobilität (Mobility-Hubs, Stellplätze für Kfz und Fahrräder u.ä.) sind jeweils den Nutzungen zuzuordnen, die diesen Flächenbedarf auslösen.

NUTZUNGSVERTEILUNG**KÖNECKE-AREAL
(Teilflächen B + C)**

Fläche: insg. 51.181 m²

Gesamt-BGF: zu definieren
(Orientierung an Strukturkonzept)

Nutzungsverteilung

Berufsschulcampus: ca. 45.000 m²

Weitere Nutzungen:**Wohnen:**

max. 50 %, mind. 30 % der übrigen BGF*,
davon

- 30 % geförderter Wohnraum (Geschosswohnungsbau)
- mind. 5 % gemeinschaftliches Wohnen oder Baugemeinschaften

Gewerbe und urbane Produktion:

- mind. 30 % der übrigen BGF*; zu planen in nutzungsoffenen Gebäudetypologien

Infrastruktur: konzeptabhängig

(Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz der Stadtgemeinde Bremen (Anlage 03.08) berücksichtigen)

** Sollte der Bildungscampus nicht realisiert werden (s. S. 29), gelten die Angaben zur Nutzungsverteilung für die gesamte BGF der Teilflächen B + C.*

COCA-COLA-AREAL

Fläche: 32.884 m²

Gesamt-BGF: bis zu 52.400 m²

Nutzungsverteilung

Wohnen: 37.500 m² BGF (Anteil ca. 70 %)

- Wohnungen: ca. 250 WE
- Service Apartments: ca. 50 WE
- Seniorenwohnen ca. 100 WE

Gewerbe: 10.200 m² BGF (Anteil ca. 20 %)

Infrastruktur: 4.700 m² BGF (Anteil ca. 10 %),
inkl. Mobility Hub & Kita

NUTZUNGSBAUSTEINE

Wohnen

Für die Entwicklungen der Wohnnutzungen ist festzuhalten, dass der Süd-Osten Bremens „ready to go“ ist. Er wächst und entwickelt sich sehr dynamisch und urban, ist für viele verschiedene Nachfragegruppen interessant und preislich (noch) moderat. Gleichzeitig ist hier die größte Abwanderung von Familien in das angrenzende Umland zu verzeichnen. Ein bedarfsgerechter Mix verschiedener Wohnformen ist anzustreben, um der Vielfalt der Nachfragegruppen zu entsprechen. Rahmensetzend sind dabei unter anderem die Aussagen aus dem STEP Wohnen der Stadtgemeinde Bremen, gemäß dessen die Bedarfsgruppen Studierende, Auszubildende, Berufsanfänger/-innen, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sowie die Anforderungen von (großen) Familien und Alleinerziehenden stärker in den Blick genommen werden sollen.

Innerhalb des Wohnsegments soll für das Köneck-Areal 30 % geförderter Wohnraum als Geschosswohnungsbau entstehen. Weiterhin sind Baustrukturen und Gebäudetypologien im Umfang von mind. 5 % der Bruttogrundfläche (BGF) für das Wohnen vorzusehen, die sich für gemeinschaftliches Wohnen oder Baugemeinschaften eignen.

Gewerbe

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Vornutzung und der hervorragenden ÖV-Anbindung gute Voraussetzungen für eine kleinteilige mischgebietstypische gewerbliche Entwicklung sowie weitere Angebote für kleinteilige Handwerks- und Produktionsbetriebe, Manufakturen, für stadtteilbezogene (Dienstleistungs-) Nutzungen und für digitale Arbeitsformen. Großmaßstäbliche Gewerbeansiedlungen sind demgegenüber nicht geeignet, sich in das vorgesehene Nutzungskonzept zu integrieren und würden folglich diesen Entwicklungszielen widersprechen.

Konkrete Entwicklungsperspektiven für das Könecke-Quartier in Bezug auf gewerbliche Nutzungen sind u.a.:

- Traditionelles Handwerk (geräuschemissionsarmes Handwerk mit Werkstattbetrieb) und kleinteiliges Gewerbe in Form von urbaner Manufaktur (Klein- und Kleinstbetriebe mit Ortsbezug und Kundenkontakt)
- Start-Ups und Gründungen
- Dienstleistungen, Infrastruktur für CoWorking sowie soziale und freizeitorientierte Angebote für alle Generationen (Sport, Freizeit, Medizin und Gesundheit, IT, Beratung, Kultur usw.)

Vor dem Hintergrund der Revitalisierung der Hemelinger Bahnhofstraße und der Planung des neuen Quartiersplatzes im Coca-Cola-Areal mit Vollsortimenter, Drogeriemarkt und weiteren kleinteiligen Einkaufsmöglichkeiten sind im Könecke-Areal keine weiteren Einzelhandelsnutzungen vorzusehen. Daher ist es sensibel abzuwägen, an welchen Stellen publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen sinnvoll angesiedelt werden können. In diesem Zusammenhang wird auf das Zentren- und Nahversorgungskonzept für Hemelingen (Anlage 03.09) und das Ge-

werbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen (Anlage 03.10) verwiesen. Im Bereich des künftigen Bahnhaltdepotpunkts Föhrenstraße (siehe S. 30 und Anlage 03.07) sind stark untergeordnet bahnhofsaffine Einzelhandelsnutzungen denkbar.

Berufsschulcampus

Ein Berufsschulcampus mit zwei Berufsschulen ist ein wichtiger Nutzungsbaustein für die Quartiers- und Stadtteilentwicklung. Für den Campus wird als Orientierungswert ca. 45.000 m² Bruttogrundfläche (BGF) angenommen; er umfasst damit auch quantitativ einen erheblichen Anteil der realisierbaren BGF.

An dem Standort ist die Ansiedlung von Bildungsgängen in den Bereichen Hauswirtschaft, Gesundheit, Pflege und Soziales angedacht. Dazu würden zwei bestehende Berufsschulen umgesiedelt und in Hemelingen neu zusammengelegt werden.

Schulen sind nicht mehr nur Orte der Bildung, sondern werden auch von der Öffentlichkeit als außerschulischer kultureller und sozialer Raum in Anspruch genommen. Daher ist eine überzeugende Einbindung in das Nutzungsgefüge sowie die Stadträume des neuen Quartiers, die ein produktives Zusammenwirken mit anderen Angeboten gerade in ihrem unmittelbaren Umfeld fördert, eine wichtige Aufgabe. Die Lage des Campus ist präzise zu bestimmen und mit anderen Nutzungen im neuen Quartier räumlich-funktional sinnfälliger zu verknüpfen – wichtig ist insbesondere eine gute Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an den neuen geplanten SPNV-Haldepunkt Föhrenstraße.

Alternative zum Berufsschulcampus

Da in absehbarer Zeit nicht sicher gesagt werden kann, dass der Berufsschulstandort auf dem ehemaligen Gelände von Könecke realisiert werden kann, ist in einer städtebaulichen Skizze eine alternative Nutzung für die Fläche aufzuzeigen. Es ist schematisch darzulegen, dass der für den Bildungscampus gewählte Grundriss-zuschnitt inkl. Erschließungen auch für andere Nutzungen geeignet ist. Hierbei ist das übergeordnete Flächenverhältnis von 30 – 50 % Wohnen und mind. 30 % Gewerbe und Urbane Produktion zu berücksichtigen (siehe auch Abb. S. 23).

Open Library

Am Standort ist in jedem Fall eine „Open Library“ zu planen – entweder als Teil des Berufsschulcampus' oder zumindest als Depotstandort für zwei Bibliotheksbusse bei gleichzeitiger Nutzung des Raums als Open Library. Der Flächenbedarf beträgt insgesamt 800 m² (Anlage 03.12). Entscheidend sind eine gute Verkehrsanbindung sowie eine gute Zugänglichkeit für die Nutzerschaft.

GEBÄUDETYPLOGIEN ENTWICKELN

Im Wechselspiel mit der städtebaulich-frei-raumplanerischen Idee und dem konkretisierten Nutzungsprofil für den Standort sind vertiefende Gebäudetypologien zu entwerfen. Anhand von exemplarischen Systemgrundrissen auf Gebäudeebene ist darzulegen, dass die Strukturen prinzipiell den Nutzerbedürfnissen sowie den funktionalen, technischen Anforderungen entsprechen (z. B. Förderfähigkeit) und auch architektonisch zukunftsweisende Lösungen erwarten lassen. In diesem Zusammenhang werden Vorschläge für nutzungs offene Gebäudetypologien erwartet, die für die auf S. 25 vorgegebenen Nutzungsschlüssel aufnahmefähig sind, als auch eine Anpassung an den konkreten Bedarf zum Zeitpunkt der räumlichen Entwicklung eröffnen.

Für die unterschiedlichen Nutzungstypologien sind beispielhaft insbesondere die Zonierungen der privaten und der öffentlichkeitsbezogenen Bereiche, Erdgeschossnutzungen, die mit dem Außenraum interagieren sowie die Organisation der inneren Erschließung darzustellen.

Wohnen

Der Ausloberin und der Hansestadt Bremen ist es wichtig, eine hohe bauliche Dichte zu erreichen und damit auch bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen – denn die Umnutzung dieser Flächen ist eine große Chance für Hemelingen.

Die Teilnehmenden sind aufgefordert, sich beim Wohnungsbau eingehend nicht nur mit dem üblichen Geschosswohnungsbau, sondern auch mit besonderen Wohnformen als Alternative bzw. Ergänzung zu befassen. Die Integration unterschiedlicher Bautypologien und kleinteiligeren Baustrukturen ist im Rahmen des Wettbewerbs vor dem Hintergrund der Zielsetzungen für die Bruttogrundfläche und der städtebaulichen Dichte insgesamt zu überprüfen. Wünschenswert

sind mutige Konzepte und für den Standort des Könecke-Areals innovative Lösungen, um die angestrebte Bewohner- und Nutzungsvielfalt zu erreichen.

Gewerbe

Nicht weniger anspruchsvoll ist die Aufgabenstellung bezogen auf die Planung des geforderten nicht störenden Gewerbes. Denn es ist sicherzustellen, dass die gewerblich genutzte Bebauung nicht Voraussetzung für weitere Bauabschnitte aus Sicht des Lärmschutzes wird. Ebenso sind städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die attraktiv für die Ansiedlung von innenstadtnahem, wohnungsfreundlichem Gewerbe geeignet sind und bezüglich der Dimensionierung der Grundstücke hinreichend flexibel in der Nutzung und Bebauung sind.

Hierbei soll die gewerbliche Nutzung einen Beitrag zur Attraktivierung des angestrebten urbanen, lebendigen Stadtquartiers unter Berücksichtigung von kreativen und innovativen Arbeitsorten leisten und damit zur qualitativen Aufwertung des Quartiers führen. In diesem Sinne sind programmatische Ansätze und typologische Lösungen aufzuzeigen, wie die Nutzungsbausteine Arbeiten und Wohnen eine stimmige Symbiose eingehen können und wie das Gewerbe sinnfälligerweise die städtebauliche und architektonische Anmutung des Areals prägen kann. Dabei ist, wie oben beschrieben, sensibel abzuwägen an welchen Stellen publikumsorientierte gewerbliche Nutzungen sinnvoll angesiedelt werden können. Diese Ideen abwägend sind Nutzungs- und Gebäudetypologien zu entwickeln, die eine Verknüpfung zwischen Wohnen und Gewerbe ermöglichen und die verschiedenen Funktionen (wie Lärmschutz, Energieversorgung o.ä.) übernehmen, vielleicht sogar Wohnen und Gewerbe punktuell miteinander verbinden bzw. überlagern.

Besonderes Augenmerk daher auch derverkehrlichen Anbindung wie der Organisation des Verkehrs im Quartier und auf den jeweiligen Grundstücken zu legen.

Berufsschulcampus

Für den möglichen Berufsschulcampus ist eine Gebäudetypologie vorzusehen, in der Grundrissstrukturen für die Umsetzung moderner pädagogischer Konzepte realisierbar sind. Das in der Tabelle dargestellte Bedarfsprogramm ist für die Planung zu berücksichtigen.

Auch wenn ein detaillierter ausgearbeitetes Raum- und Funktionsprogramm noch nicht vor-

liegt, so sind die Funktionsbereiche der Schulen räumlich plausibel abzubilden und in Einheit mit dem Freiraum zu einem starken Stadtbaustein auszuformen.

Es sind typologische Überlegungen, etwa nach einer baulichen Integration der Schulen in den Stadt- und Straßenraum oder als Campus mit einem eher landschaftlich geprägten Umfeld, zu erörtern. Grundsätzlich soll der Schulstandort jedoch als zusammenhängender Baustein erkennbar sein, daher sind Kfz-Verkehre auf dem Campusgelände auszuschließen (bis auf Anlieferung und Versorgung).

BEDARFSPLANUNG BERUFSSCHULCAMPUS

	Veranstaltung/ Mensa	Sport	Gebäude- betrieb	Aula	Verwaltung	All. Lern- cluster	Spez. Lern- cluster	NF	BGF
Schule 1				111 m ²	1.182 m ²	8.045 m ²	3.321 m ²	12.659 m ²	20.254 m ²
Schule 2				116 m ²	1.153 m ²	6.152 m ²	3.329 m ²	10.720 m ²	17.152 m ²
Campus- Flächen	1.270 m ²	3.639 m ²	106 m ²					5.015 m ²	8.024 m ²
								28.394 m²	45.430 m²

SCHULPROFILE

SCHULE 1

berufsbildende Schule für Sozialpädagogik und Hauswirtschaft

Angebot: von berufsvorbereitenden Bildungsgängen über die Berufsschule im dualen System, Berufsfachschule, Fachoberschule bis hin zu Bildungsgängen, die für ein Studium qualifizieren; Klassenverbände für die Erzieher:innen-Weiterbildung und Klassenverbände im Bereich der sozialpädagogischen Assistenz und Kinderpflege

Aktuelle Belegung: ca. 1.150 Schüler/-innen und ca. 90 Lehrkräfte

SCHULE 2

Schwerpunkt Gesundheit

Angebot: von berufsvorbereitenden Bildungsgängen über die Berufsschule im dualen System, Berufsfachschule, Fachoberschule bis zu Bildungsgängen, die für ein Studium qualifizieren.

Aktuelle Belegung: ca. 1.600 Schüler/-innen und ca. 70 Lehrkräfte

SPEZIELLE RAUMSITUATIONEN ÜBERPRÜFEN

Das Könecke-Areal befindet sich insgesamt in einer Insellage, die es zu überwinden gilt. Das Areal soll bestehende Fuß- und Radverbindungen in die umliegenden Quartiere und Ortsteile Sebaldsbrück und Hastedt aufnehmen und sinnvoll einbinden. Wichtige Ziele (das neue Quartierszentrum an der Hemelinger Bahnhofstraße, der Bahnhof Föhrenstraße, Straßenbahn- und Bushaltestellen etc.) sollen für den Fuß- und Radverkehr attraktiv und komfortabel erreichbar sein.

Neuer Mobilitätsknotenpunkt „Föhrenstraße“ und Unterführung Hastedter Heerstraße – Potentiale für einen besonderen Stadtraum

Eine bedeutsame Maßnahme an der nördlichen Spitze des Könecke-Areals wird der geplante Neubau eines Umsteigeknotens im Bereich der Föhrenstraße sein. Die Haltestelle Föhrenstraße soll in Zukunft den „Auftakt“ zum Hemelinger Zentrum markieren und durch entsprechende Gebäude und eine Platzfläche angemessen

baulich gefasst werden (vgl. Vorstudie Anlage 03.07). Denkbar sind hier auch einige kleinere Läden und Dienstleister. Da hier auch übergeordnete Verbindungen aus den umliegenden Ortsteilen münden werden, ist die Raumsituation im Rahmen des Wettbewerbs als nördlicher Quartierseingang und als Mobilitätspunkt bzw. Mobility Hub mit weiteren Mobilitätsangeboten (Car-, und Bikesharing, Fahrradstellplätzen, Taxi etc.) zu überprüfen und gestalterisch mitzudenken.

Dabei sind die Grundstücksverhältnisse zu berücksichtigen (siehe S. 23). Im Rahmen des Wettbewerbs ist daher eine Platzrandbebauung zu entwickeln, die auch ohne Inanspruchnahme weiterer Grundstücke funktionieren kann, da ggf. die Bestandsbebauung für einen längeren Zeitraum bestehen bleibt.



Blick in Richtung Föhrenstraße

Bestandsbebauung an der Straße „Zum Sebaldsbrücker Bahnhof“

Die Straße „Zum Sebaldsbrücker Bahnhof“ ist die nordwestliche Verlängerung der Hemelinger Bahnhofstraße. Die Bestandsbebauung, die die östliche Gebietsgrenze des Könecke-Areals säumt, besteht aus 2-3 geschossigen Gebäuden. Im Bereich der Hemelinger Bahnhofstraße sind es Wohn- und Geschäftshäuser, in Richtung Nordwesten überwiegend Wohngebäude, die teilweise als große Bauvolumen losgelöst stehen und bauzeitlich nicht zu den baulichen Strukturen der 1970-1980er Jahre passen. In einem der losgelöst stehenden Gebäude befindet sich eine Freie Gemeinschaftsschule mit Außenraum.

Diese Gebäude (s. Abbildung S. 23, rot gestrichelte Fläche) sind als Bestand in das Wettbewerbsgebiet zu integrieren, eine Überplanung ist nicht gewünscht.

Es gilt zu definieren, wie der nordöstliche Quartierseingang ausgestaltet werden kann und wel-

che städtebaulichen Lösungen geeignet sind, um dem vom Verkehr stark belasteten Stadtraum zu begegnen und diesen auch für Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden Quartiere und Stadträume attraktiver zu gestalten. Hier ist darüber hinaus zu beachten, dass der Quartierseingang auch als Haupteinschließung des Coca-Cola-Areals dient und dass die Ahrlingstraße Teil der Fahrrad-Premiumroute (Abb. S. 38) wird.



Zum Sebaldsbrücker Bahnhof

Ahrlingstraße

Im Süden wird das Planungsgebiet von der Ahrlingstraße, einer mit Kopfsteinen gepflasterten Straße, begrenzt. Dieser verkehrlichen Achse kommt zukünftig eine besondere Bedeutung zur Erschließung beider Areale zu. Als Teil des „Fahrrad-Premium-Netzes“ wird die Straße asphaltiert. Sie durchquert die Areale Könecke und Coca-Cola und mündet im Südwesten in einer Bahnunterführung. Entlang dieser Straße ist eine städtebauliche Haltung zu definieren, die die bereits geplanten Strukturen des südlichen Areals berücksichtigt, übernimmt und fortführt sowie neue Akzente durch bestimmte Adressen und Eingangssituationen in das neue Quartier schafft. Sichtbeziehungen für den Kfz- und Radverkehr sind dabei nicht zu behindern, sodass eine konfliktfreie Nutzung des Straßenraums möglich ist. Dies verlangt eine dezidierte Auseinandersetzung mit dem vorliegenden Entwurfskonzept von Coca-Cola sowie den übergeordneten Wege- und Freiraumstrukturen sowie der Frage nach einem geeigneten Standort für die Berufsschule.

Westlicher Bahnkörper

Im Westen wird das Quartier von einer Bahntrasse begrenzt. Unter- oder Überführungen, die als zukünftige Quartierseingänge gewertet werden können, sind nur ganz im Norden an der Hastedter Heerstraße oder im Süden mit dem Tunnel an der Ahrlingstraße vorhanden. Abhängig von der baulichen Konfiguration und den einzuhaltenden Abstandsflächen müssen entlang dieser linearen und räumlichen Zäsur attraktive und nutzbare (Frei-)Räume entworfen werden, die in der Städtebaulichen Studie auch die Haupteinschließung aufgenommen hatte.

Die von der Bahnlinie ausgehenden Lärmbelastungen (siehe Schalltechnische Stellungnahme) stellen die Planungen vor Herausforderungen, denn in der Lösung des Lärmproblems liegt unter anderem der Schlüssel für die Entwicklung des Areals. Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind daher umsetzungsfähige Ansätze vorzulegen, die die Grundlage für eine Revitalisierung des Geländes darstellen.



Ahrlingstraße

Die Ausloberin ist dabei auf keinen Lösungsansatz festgelegt. Möglich erscheinen daher sowohl Lärmschutzelemente oder eine freiraumplanerische Lösung als auch ein baulicher Lärmschutz. Auch ist die Kombination aus unterschiedlichen Maßnahmen vorstellbar. Im Rahmen der städtebaulichen Studie von BPW, Bremen (Anlage 03.01) und der darin erarbeiteten Erschließungsvarianten sowie des abschließenden Strukturkonzepts werden hierzu bereits unterschiedliche Lösungen aufgezeigt. So schlägt die städtebauliche Studie für diesen Raum eine parallel zur Bahn verlaufende Grünachse vor, die den Abstand zwischen der lärmemittierenden Bahntrasse und dem östlich neu entstehenden Quartier schaffen und die Verbindungen zwischen dem nördlichen und südlichen Plangebiet stärken kann. Diese konzeptionellen Ansätze können von den Wettbewerbsteilnehmenden aufgenommen und weitergedacht und/oder darüber hinaus grundsätzlich neue Vorschläge entwickelt werden.

Zur Gewährleistung eines gesunden Umfeldes für die im Könecke-Areal angestrebte Wohnnutzung sind auch im Bereich der Bahnlinien Gebäudekonzepte zu entwickeln, die eine Wohnnutzung ermöglichen. Entsprechende Grundrisslösungen oder Schutzmaßnahmen sind hier anzudenken. Dabei sind auch die Abstandsflächen (vgl. Elektrische und magnetische Immissionen) durch magnetische Wechselfelder planerisch zu berücksichtigen. Es stellt sich die übergeordnete Frage, welche Gestalt- und Nutzungsqualität der Raum zwischen Quartier und Bahnkörper erhalten soll.



DB-Trasse Bremen – Bassum – Osnabrück

3.2 AUFGABENFELD FREIRAUM

EINE ÄSTHETISCHE UND FUNKTIONALE FREIRAUM-STRUKTUR ENTWERFEN

Im Rahmen des Realisierungswettbewerbs ist für die Quartiersentwicklung mit der Bebauungsstruktur ebenso eine Struktur für den Freiraum zu entwerfen. Es ist darzustellen, welche Bedeutung Straßen, Plätze und Parkanlagen für die neue Nachbarschaft, für die Bewohnerschaft und die Werktätigen einnehmen sollen. Welche Aufgaben hat der Freiraum für eine Planung, die Wohnen, Arbeiten und Bildung miteinander verknüpft? Dabei muss auch die Frage erörtert werden, ob die (Frei-)Räume der Schule nach dem Unterricht von der Bewohnerschaft und anderen Interessierten genutzt und so ein Quartierstreiffpunkt mit gemeinschaftlichen Angeboten entstehen kann.

Was führt und hält die Menschen im Könecke-Areal zusammen, wo entstehen Anlässe für Austausch und Quartiersbildung, in welcher Weise nimmt der Freiraum auch ästhetisch Einfluss auf das Bild und die Identitäten im neuen Viertel? Zeigt sich das neue Quartier in steinerter Anmutung mit einem urbanen öffentlichen

Stadtraum, oder definiert es sich über eine grüne Mitte, eine großzügige Freiraumachse oder viele unterschiedliche Grün- und Freiräume?

Hinsichtlich des Nutzungskonzepts ist ein Freiraum zu entwerfen, der Räume intensiver Nutzung als Spiel-, Sport- und Freizeitflächen ebenso vorhält wie Räume des Rückzugs und des Naturerlebens. Insgesamt wird ein stimmiges Konzept zur Zonierung des öffentlich und privat nutzbaren Freiraums erwartet, das auf die individuellen Bedürfnisse nach Ruhe und Privatheit ebenso Rücksicht nimmt, wie auf das Ziel, belebte, sichere öffentliche Räume zu schaffen. Es ist eine Konzeption zu entwerfen, die dem Wunsch nach einem grünen Wohnumfeld mit eigenen Gestaltungsmöglichkeiten und einer lebendigen Nachbarschaft entspricht. Dazu sind Räume zur Begegnung und Aneignung, zu Bewegung und Spiel, zu Erholung und Kultur mit einem differenziert gestalteten öffentlichen Raum vom Platz über Spielplätze bis zu Parkanlagen zu planen.

FLÄCHENBEDARFE FREIRAUM

GESAMTQUARTIER

Grün- und Freiflächen: 6 m² pro Bewohner/-in und 1,5 m² pro Beschäftigte/n

Spielflächen: Nachweis der Kinderspielflächen gemäß Kinderspielflächenortsgesetz: mindestens 10 m² je Wohnung auf dem Baugrundstück (bei Gebäuden mit insgesamt mehr als drei Wohnungen mit jeweils mehr als 40 m² Wohnfläche).

BILDUNGSCAMPUS

Grün- und Freiflächen: 1.000 bis 1.500 m² mit entsprechender Aufenthaltsqualität,

sowie Nebenflächen für Fahrradstellplätze, Pkw-Stellplätze, Anlieferung, Müll etc.

Darüber hinaus ist es Ziel, dass die Berufsschüler/-innen das Quartier beleben und auch die sonstigen Angebote nutzen.

FLÄCHENBEDARFE BERÜCKSICHTIGEN

Es sind ausreichende Frei- sowie Spielflächen für die zukünftige Bewohnerschaft und die Beschäftigten sowie die Nutzerschaft des Bildungscampus vorzusehen (siehe Tabelle).

Im Konzept sind öffentlich nutzbare Flächen, die sich im öffentlichen oder privaten Besitz befinden, von ausschließlich privat (durch Einzelbewohner oder Hausgemeinschaften) nutzbaren und zu gestaltenden Flächen zu unterscheiden. Dabei ist die Erschließung flächensparend zu entwerfen. Öffentliche Restflächen, die einen hohen Pflegeaufwand nach sich ziehen, sind zu vermeiden. Im Sinne eines lebendigen Stadtquartiers wird auch im Wettbewerbsgebiet der Fokus auf eine enge Verknüpfung der öffentlich nutzbaren Freiräume und der Erdgeschosszonen der Gebäude gelegt, da dies ein wesentlicher Faktor zur Belebung des öffentlichen Raums und für eine lebendige und abwechslungsreiche Stadt ist.

Die notwendigen Funktionen des öffentlichen Raumes (Zufußgehen, Radfahren, Autofahren, Anliefern, Aufenthalt, Verweilen, Spielen, Fahrradparken, Kfz-parken etc.) sollen sinnhaft verortet und in ihrer Dimensionierung beachtet werden. Es sollen attraktive öffentliche Räume mit ihrem entsprechenden Platzbedarf geplant werden, die in ihrer Ausgestaltung eine klimaresiliente Quartiersentwicklung unterstützen.

GRÜN- UND FREIRÄUME MITEINANDER VERKNÜPFEN

Der Stadtteil Hemelingen wird im Landschaftsprogramm der Stadt Bremen als Stadtteil mit einer Unterversorgung an Grünräumen eingestuft. Eine bessere Erreichbarkeit und Vernetzung der Erholungsräume haben somit eine hohe Priorität. In der Konzeption sollen demnach die bestehenden Straßen und Wegeführungen, die Freiraumkonzeption des Coca-Cola-Areals sowie die umliegenden Frei- und Grünraumstrukturen – wie der Tamra-Hemelingen-Park mit der Fläche der Parkerweiterung – berücksichtigt werden. Dabei stellt sich die Frage nach sinnvollen Anknüpfungspunkten und die qualitativ hochwertige Gestaltung von Wegeverbindungen und Grünraumkorridoren. Der Freiraumgestaltung und Anbindung des neuen Haltepunkts Föhrenstraße wird ebenso eine hohe Bedeutung beigemessen. An diesem Ort treffen sich die drei Ortsteile Hemelingsens (Hastedt, Sebaldsbrück und Hemelingen). Von den Wettbewerbsteilnehmenden ist dieser bedeutende Raum in die freiraumplanerische Konzeption mit aufzunehmen und gestalterische Vorschläge zu erarbeiten. Selbstverständlich sollten alle öffentlichen Zugänge und Wege barrierefrei gestaltet werden (vgl. DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum).

EIN KLIMAFREUNDLICHES UND RESILIENTES STADTQUARTIER GESTALTEN

Die Freiraumentwicklung ist mit Blick auf die Zielsetzungen für ein klimafreundliches und resilientes Stadtquartier mit ihren ökologischen und (stadt-)klimatischen Möglichkeiten und Herausforderungen zu denken. Dabei ist den ökologischen und klimatischen Funktionen über die Beschaffenheit der Gebäude sowie der Freiflächen besondere Beachtung zu schenken. Ein grundsätzlicher Beitrag wird bereits durch die teilweise flächenhafte Entsiegelung der bisher stark verdichteten und gewerblich genutzten Areale geschaffen. Diesen gilt es weiter zu qualifizieren. Es sind Lösungsansätze aufzuzeigen und zu beschreiben, mit denen an diesem Ort der Naturhaushalt signifikant verbessert werden kann. In dem Zusammenhang sind auch der Umgang mit Regenwasser sowie Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung darzustellen (Dachbegrünung, etc.). Vielmehr kann durch Grün- und Pflanzflächen auf der Fläche sowie auf Dächern ein klimatischer und ökologischer Ausgleich zu der bisher nahezu komplett versiegelten Fläche geschaffen werden. Die Teilnehmenden sind diesbezüglich aufgerufen, entsprechende Maßnahmen und die Mehrfachnutzung bestimmter Flächen (Multicodierung) in ihrem städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird auf den aktuell vom Bremer Senat beschlossenen „Bremer Standard“ hingewiesen – denn die Stadt Bremen hat sich zum Ziel gesetzt, dass neue Quartiere und Gebäude möglichst klimaneutral werden sollen. Dieser sieht u. a. begrünte Dachflächen und hohe energetische Standards bei allen Gebäuden (Effizienzhaus-Stufe 40, 70 % PV-Bruttodachflächennutzung) vor. Daher sollte geprüft werden, ob 70 % der Bruttodachfläche für Photovoltaik (PV) genutzt werden kann.

3.3 AUFGABENFELD ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

FUNKTIONALES STRASSEN- UND WEGENETZ ENTWERFEN

Im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs gilt es eine moderne, funktionale und integrierte Verkehrsinfrastruktur zu schaffen, die nach Möglichkeit mit reduzierten MIV-Anteilen keine weiteren Lärmemissionen innerhalb des Wohn-, Arbeits- und Bildungsquartiers entstehen lässt, den Fuß- und Radverkehr befördert und gute Lösungen im Umgang mit dem ruhenden Verkehr aufzeigt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Kfz-Verkehre gering zu halten ist. Dabei sind die Rahmensetzungen des Verkehrsgutachtens (Anlage 03.07) von max. 3.100 Kfz/24h Neuverkehr zu berücksichtigen.

Die Flächen für die öffentliche Erschließung müssen eine angemessene Dimensionierung haben und sollen attraktive öffentliche Straßen im Quartier werden. Sie müssen ihre Funktions-

erfordernisse (Zufußgehen, Radfahren, Autofahren, Anliefern, Verweilen, Fahrradparken, Kfz-parken etc.) erfüllen und dürfen nicht unterdimensioniert sein.

Die zu planenden Wohnbauten müssen samt Erdgeschossnutzungen gute Adressen erhalten. Der Standort, die verkehrstechnische Anbindung sowie die Adressbildung werden auch für die Berufsschule von Bedeutung sein. Mit der Nutzung der Schule werden zusätzliche Verkehre entstehen, die bezogen auf den MIV nach Möglichkeit nicht durch das Wohnquartier zu führen sind. Der Fokus liegt hierbei vielmehr auf einer effizienten und qualitativ gestalteteten Anbindung an den ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz, ebenso wie die Schaffung von sicheren und attraktiven Radabstellanlagen für den Schulcampus. Die verkehrlichen Anforderungen der gewerblichen Nutzungsbausteine sind auch im Hinblick auf die städtebauliche Positio-

Variante 4

Verkehrsführung wie Bestand
(Zweirichtungsverkehr)

- + Idealfall ohne Engstelle
- + mit aufgewerteter Nord-Süd-Achse

> langfristiges Ziel, mit aktuellen Rahmenbedingungen nicht möglich



Variante 3.2 +

nur Brauerstraße als Einbahnstraße
Richtung Osten

- + Umgang mit Engstelle
- + mit aufgewerteter Nord-Süd-Achse

> Vorzugsvariante, solange die Engstelle in der Brauerstraße vorhanden ist



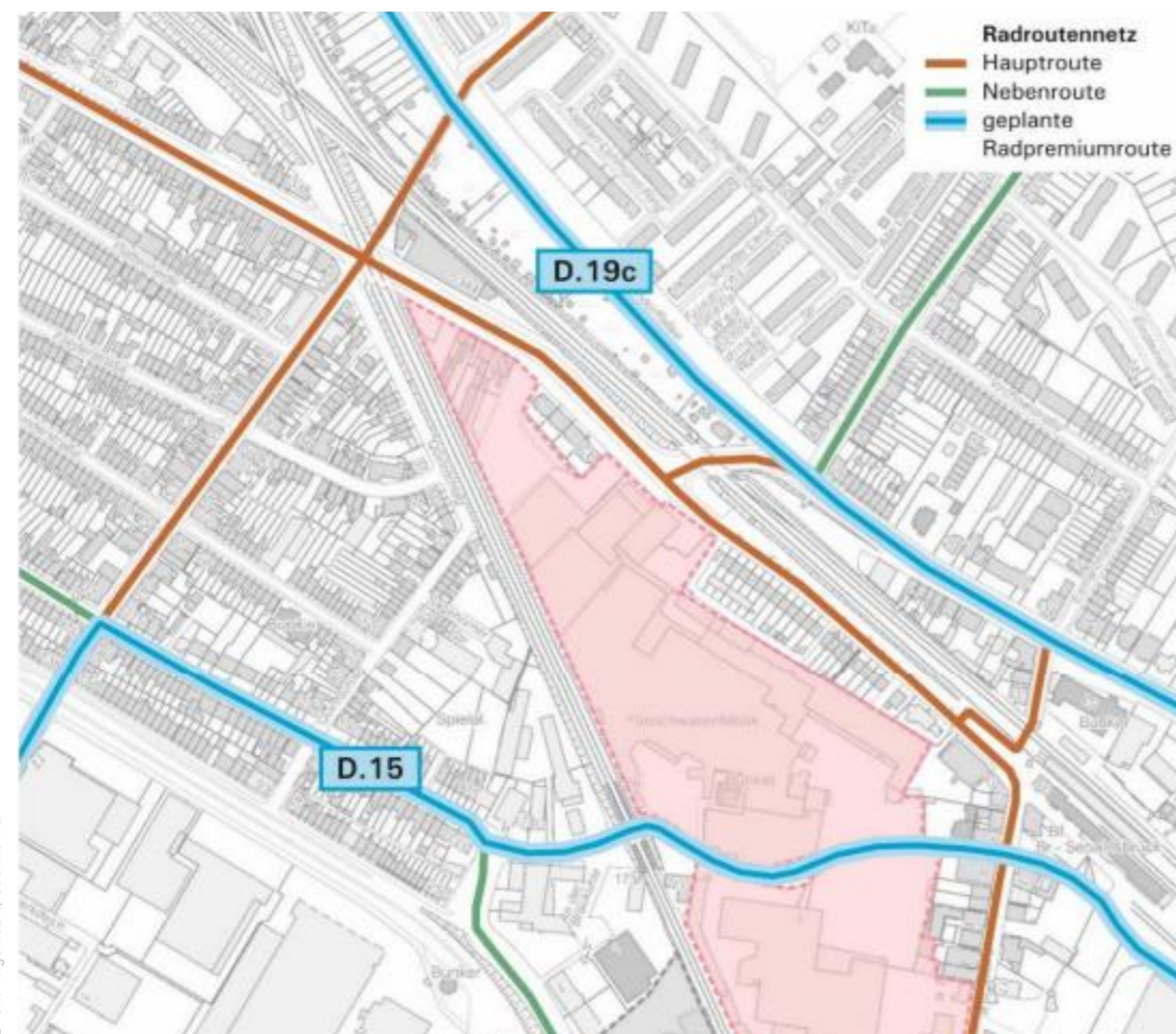
nierung sinnvoll zu berücksichtigen, ohne dass die wohnbaulich genutzten Quartierbereiche beeinträchtigt werden. Die städtebauliche Studie liefert hierfür geeignete Ansätze.

Mit den verkehrstechnischen und lärmbedingten Herausforderungen wurde sich bereits im Rahmen der städtebaulichen Studie auseinandergesetzt. Die erarbeiteten Erschließungsvarianten des abschließenden Strukturkonzepts (Anlage 03.01) zeigen unterschiedliche Lösungen auf und können den Wettbewerbsteilnehmenden als Hilfestellung dienen. Ebenso liegt ein Ver-

kehrskonzept (siehe Abbildung) vor, das in den Planungen zu berücksichtigen ist. Hier wird die Variante 4 bevorzugt, wobei übergangsweise die Varianten 3.2 + bis V4 möglich sind.

KLIMAFREUNDLICHE MOBILITÄTSSTRATEGIE ENTWICKELN

Das Thema Mobilität nimmt nicht nur in der öffentlichen Diskussion, sondern auch bei der Planung klimafreundlicher Quartiere einen großen Stellenwert ein. Die zentrale Lage des Könecke- und Coca-Cola-Areals ermöglicht eine Quartiersplanung, welche die Nutzung des ÖV



Radverkehrsnetz im Umfeld Bremen/Verkehrsgutachten

sowie die Fortbewegung zu Fuß oder per Fahrrad begünstigt, während die Nutzung des eigenen PKW reduziert werden kann. Einzubeziehen sind Anreize und Alternativen wie Carsharing-Angebote, Leihfahrräder, Lastenräder, attraktive und sichere Radabstellanlagen sowie die Nutzung von Elektromobilität durch die Installation von Ladeinfrastruktur. Das aktuelle Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz (in Kraft seit 01.10.2022) der Stadtgemeinde Bremen (Anlage 03.08) ist zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planungen des Coca-Cola-Areals ist im westlichen der zwei Baublöcke auf Baufeld 1 ein Mobility-Hub geplant, in dem Car-Sharing, E-Scooter-Sharing, E-Ladesäulen und Bikesharing (Fahrräder und Lastenräder) angeboten sowie eine Paketstation untergebracht werden sollen. Es ist also zu untersuchen, inwieweit im Könecke-Areal das geplante Mobilitätsangebot im Süden sowie im Norden mit dem neuen Haltepunkt Föhrenstraße sinnvoll ergänzt werden kann, um insgesamt eine „Mobilitätsgarantie“ im kollektiven Bewusstsein der Bewohnerschaft, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Besucherinnen und Besucher zu verankern. Zudem bieten sich an Mobilpunkten effektive und aufenthaltsqualitätsfördernde Freiraumgestaltungsmöglichkeiten an. Für all diese Maßnahmen sind entsprechende Flächen auszuweisen. Eine gute Sichtbarkeit an strategisch günstigen Punkten bestimmen nicht nur Nutzung und Erfolg dieser Angebote, sondern auch das Image des Quartiers.

Insgesamt sind die teilnehmenden Büros aufgefordert, sich kritisch und innovativ mit den Mobilitätsfragen der Zukunft zu befassen und ebenso anregende wie wirksame Ansätze auf der Ebene von Städtebau, Freiraumplanung und Erschließung zu unterbreiten. Insbesondere ist zu prüfen, ob durch intelligente Mehrfachnutzungen von Stellplätzen die zu realisierende

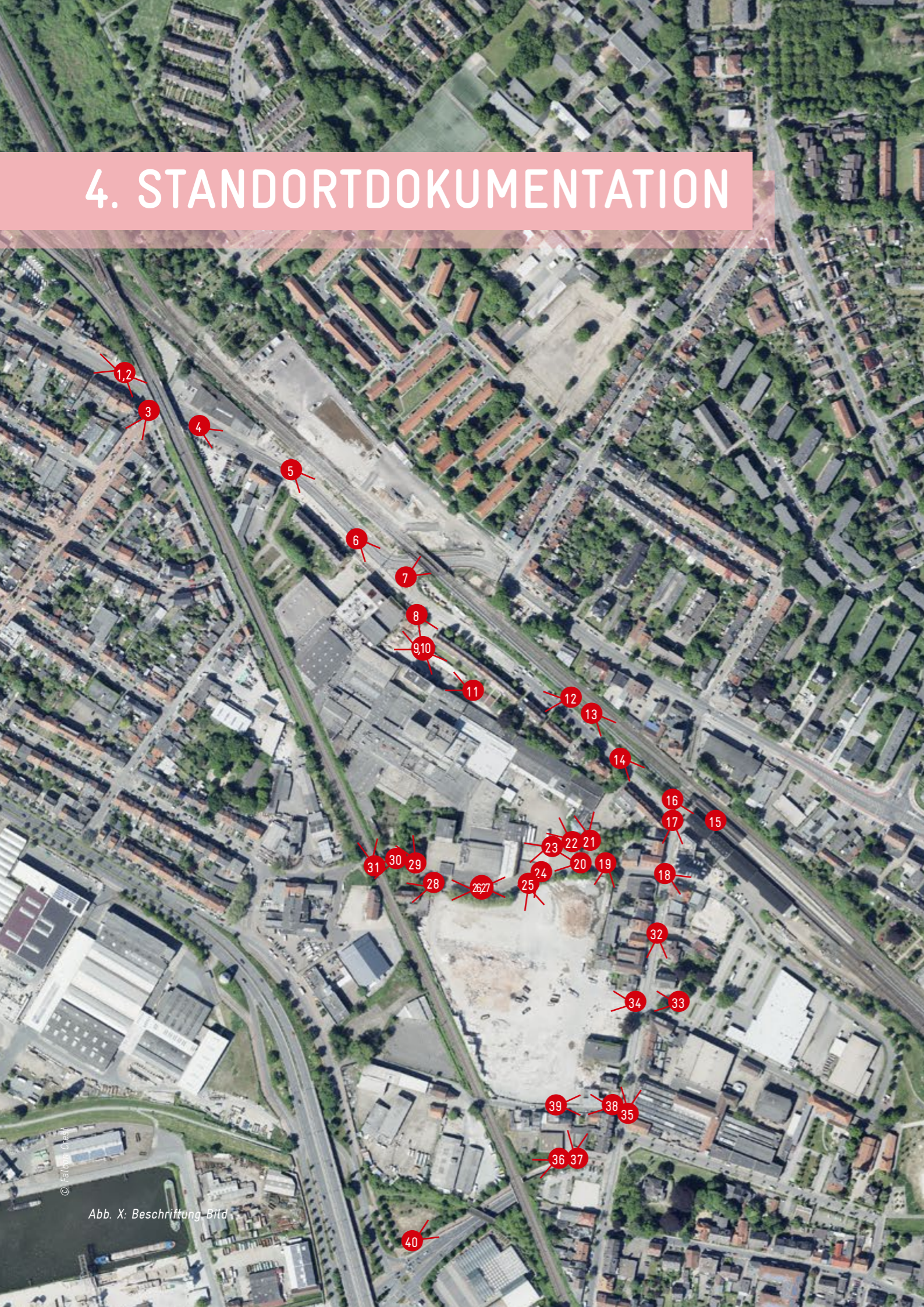
Anzahl an Plätzen reduziert werden kann, so wie dies in der Konzeption für das Coca-Cola-Areal gelungen ist. So könnten beispielsweise Stellplätze, die tagsüber durch Nutzer/-innen des Berufsschulcampus belegt sind, abends durch Anwohner/-innen genutzt werden.

ENGMASCHIGES FUSS- UND RADWEGENETZ AUSBILDEN

Die Akzeptanz und Nutzung des Könecke-Areals ist ferner eng an die Qualität ihrer verkehrlichen Einbindung geknüpft. Mit der Neuplanung besteht die Chance, ein entsprechendes Rad- und Fußwegenetz herauszuarbeiten und die Hauptwegeverbindungen zwischen den umliegenden Quartieren attraktiver und komfortabler zu gestalten. Die Stadt Bremen hat im Rahmen seines Verkehrsentwicklungsplanes neue durchgehende Radwegerrouten definiert („Premiumrouten“), die sukzessive ausgebaut werden sollen. Ein Streckenabschnitt verläuft durch die Ahlringstraße in Richtung Tamra-Hemelingen-Park. Die Anbindung an die geplanten Premiumrouten ist zu beachten. Hinsichtlich der Bahnübergänge plant die Deutsche Bahn in den nächsten Jahren den Bahnübergang Brauerstraße zu sanieren. In diesem Zusammenhang sollte auch die Brauerstraße gestalterisch aufgewertet werden. Wie dies im Kontext dieses Vorhabens erfolgen könnte, ist in der Planung überzeugend darzulegen.

Mit dem städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf ist ein Fuß- und Radwegenetz zu entwickeln, das ausgehend von den das Planungsgebiet rahmenden und neu zu schaffenden Straßen im Areal gut ausgebaute Ost-West- bzw. Nord-Süd-Verbindungen vorsieht. Die Anbindungen an bestehende Fuß- und Radwege ist mitzudenken ebenso wie eine attraktive Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an wichtige Ziele (Quartierszentrum an der Hemelinger Bahnhofstraße, Berufsschulcampus, SPNV- und ÖPNV Haltepunkte/-stellen).

4. STANDORTDOKUMENTATION



Hastedter Heerstraße, Blick nach Osten



Hastedter Heerstraße, Blick nach Westen



Föhrenstraße, Blick nach Süden



Hastedter Heerstraße, Blick nach Süd-Osten



Hastedter Heerstraße, Blick nach Süd-Osten



Hastedter Heerstraße, Blick nach Süd-Osten



Hastedter Heerstraße, Blick nach Nord-Osten



Hastedter Heerstraße, Blick nach Süden



Könecke-Areal



Könecke-Areal



Könecke-Areal



Zum Sebaldsbrücker bhf, Blick nach Westen



Zum Sebaldsbrücker bhf, Blick nach Süd-Osten



Zum Sebaldsbrücker bhf, Blick nach Süd-Osten



Bahnhof Sebaldsbrück



Bahnhof Sebaldsbrück



Hemelinger Bahnhofsstraße, Blick nach Süden



Grete-Stein-Straße, Blick nach Osten



Coca-Cola-Areal, Blick nach Süden



Ahlringstraße, Blick nach Westen



Könecke-Areal, Blick nach Norden



Könecke-Areal, Blick nach Nord-Osten



Könecke-Areal, Blick nach Süd-Osten



Ahlringstraße, Blick nach Süd-Westen



Coca-Cola-Areal, Blick nach Süden



Ahlringstraße, Blick nach Osten



Ahlringstraße, Blick nach Westen



Ahlringstraße, Süd-Westen



Könecke-Areal, Blick nach Norden



Ahlringstraße, Blick nach Westen



Bahntrasse, Blick nach Norden



Hemelinger Bahnhofstraße, Blick nach Süden



Hemelinger Marktplatz, Blick nach Westen



Coca-Cola-Areal, Blick nach Nord-Osten



Hemelinger Bahnhofstraße, Blick nach Norden



Fußgängeranbindung Hemelinger Tunnel



Fußgängeranbindung, Blick nach Norden



Brauerstraße, Blick nach Westen



Brauerstraße, Blick nach Osten



Hemelinger Tunnel

5. VERFAHREN

5.1 BETEILIGTE AKTEURE

5.1.1 AUSLOBERIN

WI Objektgesellschaft 72 GmbH & Co. KG
Lise-Meitner-Str. 4
70736 Fellbach

im Einvernehmen mit der:
Freien Hansestadt Bremen
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Contrescarpe 72
28195 Bremen

5.1.2 VERFAHRENSKOORDINATION

büro luchterhandt & partner
Luchterhandt Senger Stadtplaner PartGmbH
Daniel Luchterhandt, Franziska Unzner,
Endres Schmitz

Versmannstraße 32
20457 Hamburg
T +49.40.7070807-0/-22/-45
F +49.40.7070807-80

www.luchterhandt.de
bremen@luchterhandt.de

5.1.3 KOMMUNIKATION

Nachfragen zum Verfahren sind ausschließlich schriftlich (Telefax: 040-707080-780 oder per E-Mail: bremen@luchterhandt.de) an die Verfahrens-koordination zu richten.

Von einer individuellen Rücksprache der Wettbewerbsteilnehmer/-innen mit den jeweiligen Ämtern oder der Auftraggeberin ist abzusehen.

5.1.4 TEILNEHMERFELD

Das Verfahren wird mit folgenden sechs Planungsteams durchgeführt, die von der Ausloberin im Einvernehmen mit der Freien Hansestadt Bremen zur Teilnahme am Verfahren eingeladen wurden:

- lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh, München, mit löhle neubauer architekten bda pmhb, Augsburg
- Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB, Tübingen, mit Bruun & Möllers Landschaften, Hamburg
- cityförster architecture + urbanism Hannover mit chorablau, Hannover
- HKP Architekten, Bremen, mit RABE LANDSCHAFTEN, Hamburg
- Octagon Architekturkollektiv, Leipzig, mit studiofutura, Berlin
- We love the city, Rotterdam, mit Office Winhov B.V., Amsterdam, und OKRA landschapsarchitecten, Utrecht

Alle Planungsteams haben sich mit den Bedingungen des Verfahrens einverstanden und verbindlich ihre Teilnahme erklärt.

5.1.5 PREISGERICHT

Fachpreisrichter/-innen

- Prof. Dr. Iris Reuther, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS, Senatsbaudirektorin
- Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt, Stuttgart
- Prof. Anne-Julchen Bernhardt, Freie Architektin, Köln
- Prof. Johannes Böttger, Freier Landschaftsarchitekt, Köln
- Michael Schröder, Freier Architekt, Bremen

Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Torsten Kaal, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS
- Ingrid Spengler, Freie Architektin, Hamburg
- Prof. Andreas Quednau, Freier Architekt, Berlin
- Gerko Schröder, Freier Landschaftsarchitekt, Hamburg
- Christine Frenz-Roemer, Freie Landschaftsarchitektin, Bremen

Sachpreisrichter/-innen

- Gabriele Nießen, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS, Staatsrätin
- Jan Leis, JL Gruppe
- Constantin Hägele, WI Development AG
- Dr. Dirk Kühling, Freie Hansestadt Bremen, SWAE
- Jörn Hermening, Ortsamtsleiter Hemelingen

Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Marek Sprinz, JL Gruppe
- Reimund Sigel, WI Development AG
- Simone Geßner, Freie Hansestadt Bremen, SWAE
- Arend Bewernitz, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS
- Silke Luerssen, Ortsamt Hemelingen

5.1.6 SACHVERSTÄNDIGE, BERATER UND GÄSTE

Sachverständige und Berater

- Claudia Schulze, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS
- Jan-Niclas Döpken, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS
- Daniel de Olano / Udo Stoessel, Freie Hansestadt Bremen, SKB
- Jan Dierk Stolle, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS (Stadtentwicklung)
- Max Polzien, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS (Städtebauförderung)
- Thomas Knode, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS (Grünordnung)
- Sonja Gerling, Freie Hansestadt Bremen, SKUMS, (Erschließung und Mobilität)
- Dirk von Schwartzen, ASV
- Konrad Rothfuchs, Argus Hamburg (Mobilität)

Gäste

- Hans-Peter Hölscher, Beirat Hemelingen
- Falk Wagner, Baupolitische Sprecher SPD Fraktion
- Solveig Eschen, Baupolitische Sprecherin Bündnis 90 Die Grünen
- Ralf Schumann, Baupolitische Sprecher Fraktion Die Linke
- Silvia Neumeyer, Baupolitische Sprecherin CDU Fraktion
- Thore Schäck, Baupolitische Sprecher FDP Fraktion

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfende, Sachverständige und Gäste zu benennen.

5.1.7 VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung erfolgt durch den Verfahrensbetreiber büro luchterhandt & partner, Hamburg, in Zusammenarbeit mit den Bauherren und den Sachverständigen.

5.2 INHALTE

5.2.1 WETTBEWERBSAUFGABE

Der Stadtteil Bremen-Hemelingen ist historisch durch seine Mischung aus gewerblichen Betrieben und Wohnraum geprägt und ein bedeutender Industriestandort in Bremen. Nachdem Coca-Cola und die Fleischwarenfabrik Könecke das Areal verließen und zahlreiche Arbeitsplätze wegfielen, wurde das Hemelinger Stadtteilzentrum erheblich geschwächt. Nun sollen das ca. 3,5 ha große „Coca-Cola-Areal“ sowie das etwa 4,5 großen ehemaligen „Könecke -Areal“ insgesamt als „Neuer Ort der Produktiven Stadt“ zu urbanen Quartieren mit einer breiten Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe und einem Schulstandort entwickelt werden.

Mit dem Wettbewerb für das Könecke-Areal soll ein innovatives und lebendiges städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept für das Gebiet entwickelt werden. Dabei gilt es, für die zwischen zwei Bahntrassen gelegene Fläche eine geeignete Nutzungsmischung und eine für die Nutzungen passende bauliche Struktur und Dichte zu entwerfen. Gegenstand der städtebaulichen Prüfung ist außerdem die Integration einer weiterführenden Schule in das Quartier. Der Prozess wird mit einer Zwischenpräsentation kooperativ gestaltet.

Für das „Coca-Cola-Areal“ wurde bereits ein städtebauliches Konzept erstellt, das neben ca. 400 Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen eine Kita, einen Vollsortimenter und weitere Läden, Gastronomie und ein Mobilitätszentrum vorsieht. Für die Gestaltung des Quartiersplatzes und der angrenzenden Fassaden wird ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, dessen Erkenntnisse in diesen Wettbewerb im Rahmen der Zwischenpräsentation einfließen.

5.2.2 UNTERLAGEN

01 Auslobungsbroschüre

02 Plangrundlagen

- 02.01 Zeichengrundlage dwg/pdf
- 02.02 Luftbilder
- 02.03 Konzept und Entwurf Coca-Cola-Areal
- 02.04 Lageplan zur Erläuterung der Flächen

03 Weitere Informationen zum Plangebiet

- 03.01 Städtebauliche Studie „Könecke und Coca-Cola“
- 03.02 Dokumentation Ideenwerkstatt
- 03.03 Schalltechnische Stellungnahme
- 03.04 Schallschutzvereinbarung der Stadt Bremen
- 03.05 Gutachten elektrische und magnetische Feldimmissionen
- 03.06 Altlasten und Gebäudebestand
- 03.07 Verkehrskonzept Fokusthema Föhrenplatz
- 03.08 Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz der Stadtgemeinde Bremen
- 03.09 Vertiefende Untersuchung für den Stadtteil Hemelingen im Rahmen der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (2018)
- 03.10 GEP 2030 für die Stadtgemeinde Bremen
- 03.11 Bremer Standard
- 03.12 Anforderungen Open Library

04 Vordrucke und Vorgaben

- 04.01 Berechnungsbogen Flächen
- 04.02 Verfassererklärung
- 04.03 Erläuterungsbericht
- 04.04 Ordnerstruktur

Link zum Abruf der Unterlagen:

<https://cloud.luchterhandt.de/index.php/s/ir5XMNkwHA96Mco>

Passwort: Bp1gW01oAi

5.3 VERFAHRENSMODALITÄTEN

5.3.1 VERFAHRENSART

Das Verfahren wird als eingeladenes kooperatives städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Ideenteil ausgelobt. Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Regelungen der RPW 2013 zugrunde.

5.3.2 ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung der Auslobung wurde vom zuständigen Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer Bremen unter der Registrier-Nr. 09/2022 bestätigt. Mit ihrer Teilnahme erkennen die Teilnehmer/-innen den Inhalt des Verfahrens an.

5.3.3 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Die teilnehmenden Büros erfüllen folgende Voraussetzungen:

- die Berufsbezeichnung Stadtplaner/-in, Architekt/-in bzw. Landschaftsarchitekt/-in ist zu führen. Ist in dem Herkunftsland die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachliche Voraussetzung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach den Richtlinien 2005/36/EG und 2001/19/EG gewährleistet ist.
- Juristische Personen, zu deren satzungsmäßigen Geschäftszweck die der Aufgabe entsprechenden Planungsleistungen gehören, sofern mindestens ein/e Gesellschafter/-in oder bevollmächtigte/r Vertreter/-in und die/der verantwortliche Verfasser/-in der Arbeit die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen.
- Die Bildung von Teams aus Architekturbüros mit Landschaftsarchitekturbüros oder Stadtplanungsbüros mit Landschaftsarchitekturbüros ist für die Teilnahme am Verfahren zwingend erforderlich. Die Federführung liegt bei dem Architektur- oder Stadtplanungsbüro.

- Im Falle eines Zusammenschlusses mit einem anderen Büro muss jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft die Anforderungen erfüllen, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden. Dieses gilt auch für die Beteiligung freier Mitarbeiter/-innen. Bewerbergemeinschaften haften im Auftragsfall gesamtschuldnerisch und benennen eine bevollmächtigte Vertreterin oder einen bevollmächtigten Vertreter, die/der für die Wettbewerbsarbeit verantwortlich ist.

Jede/r Teilnehmer/-in hat seine/ihre Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Die geforderten Nachweise sind der Ausloberin vorzulegen. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Verantwortung. Bei der finalen Abgabe der Beiträge sind in der Verfassererklärung sämtliche am Verfahren beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit Vor- und Zunamen zu benennen.

Die Beratung durch ein Verkehrsplanungsbüro wird dringend empfohlen.

Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein. Ein Berater kann dabei auch von mehreren teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften konsultiert werden.

5.3.4 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die im Programm der Auslobung definierten Anforderungen gelten als Richtschnur für die Beurteilung durch das Preisgericht:

- Originalität der Leitidee für das Könecke-Areal
- Qualität des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzepts inkl. Qualität der Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Freiraumplanerische Qualität (u. a. Freiraumstruktur, Grün- und Wegevernetzung, Funktionalität)
- Qualität des Nutzungskonzepts unter Berücksichtigung einer plausiblen Nutzungsverteilung in schlüssig differenzierten Gebäudetypologien, schlüssiger Umgang mit gewerblichen Nutzungsformen im Sinne der Produktiven Stadt
- Qualität des Mobilitätskonzepts (u. a. Rad- und Fußwegevernetzung, Umgang mit dem ruhenden und gewerblichen Verkehr)
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit
- Nachhaltigkeit und Umweltqualität
- Wirtschaftlichkeit, Nachweis der städtebaulichen Dichte

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss. Dem Preisgericht obliegt eine verantwortliche, den Vorgaben und Intentionen der von der Ausloberin in der Auslobung formulierten Rahmenbedingungen genügende Bewertung.

5.3.5 BINDENDE VORGABEN

Auf „bindende Vorgaben“, die zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung durch das Preisgericht führen, wird mit Ausnahme der Nichtbeachtung der formalen Leistungsbestandteile (Einhaltung der Einlieferungsfristen, Verletzung der Anonymität) verzichtet. Textpassagen dieser Wettbewerbsauslobung, die als zwingende Vorgaben verstanden werden könnten, aber nicht explizit als „bindende Vorgabe“ aufgeführt sind, sind als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten; ihre Missachtung führt nicht zum Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung des Preisgerichts. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Protokollierung des Rückfragenkolloquiums. Nur wenn diese explizit als „bindende Vorgaben“ gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Beurteilung durch das Preisgericht führen.

5.3.6 WETTBEWERBSSUMME, PREISE UND ANERKENNUNGEN

Für den Wettbewerb steht insgesamt eine Wettbewerbssumme in Höhe von 88.000 Euro (netto) zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, die Wettbewerbssumme jeweils teilweise als Aufwandsentschädigungen auszuschütten. Alle Teilnehmer/-innen, die die geforderten Leistungen vollständig und fristgerecht eingereicht haben, erhalten eine Aufwandsentschädigung von 6.500 Euro (netto). Die verbleibenden Wettbewerbssummen sind beabsichtigt für folgende Preise sowie Anerkennungen für bemerkenswerte Teilleistungen wie folgt aufzuteilen:

1. Preis	24.000 Euro
2. Preis	15.000 Euro
3. Preis	10.000 Euro

Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Aufteilung der Wettbewerbssummen beschließen.

5.3.7 EIGENTUM SOWIE URHEBER- UND NUTZUNGSRECHT

Alle eingereichten Arbeiten gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Das Urheberrecht verbleibt bei den jeweiligen Entwurfsverfassern. Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haften die Auslober nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

Die Ausloberin weist darauf hin, dass jegliches Bild- und Planmaterial der Teilnehmer/-innen frei von Rechten Dritter übergeben werden muss bzw. die Teilnehmer/-innen diese Rechte auf eigene Kosten erwerben müssen. Im Falle etwaiger Urheberrechtsverletzungen Dritter auf Grund von unrechtmäßigem Gebrauch von Bild- oder Planmaterial, die an die Ausloberin oder den Verfahrensbetreuer gerichtet werden, haften ausschließlich die Teilnehmer/-innen.

Die Ausloberin bzw. in ihrem Auftrag stehende Dritte dürfen die ausgewählte Planung ohne weitere Vergütung veröffentlichen, weiternutzen und entwickeln.

Die Verfasserinnen und Verfasser sowie ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Unberührt bleibt § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz). Sofern ein Konzept zur städtebaulichen Grundlage der weiteren Planung erklärt wird, so soll der Entwurfsverfasser im weiteren Verfahren im Änderungsfall gehört werden. Vorschläge der Entwurfsverfasser sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Auftraggeberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

5.3.8 BEKANNTGABE DES WETTBEWERBS- ERGEBNISSES UND AUSSTELLUNG

Allen Teilnehmer(n)/-innen und den Mitgliedern des Preisgerichtes wird das Wettbewerbsergebnis bekannt gegeben. Die Ausloberin wird alle Wettbewerbsarbeiten unter Offenlegung der Verfasser/-innen öffentlich ausstellen. Der genaue Ausstellungstermin sowie der Ausstellungsort werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleibt bei den Verfassern; Teilnehmer/-innen werden von ihrem Recht zur Veröffentlichung jedoch während des Wettbewerbs nur nach Abstimmung mit der Ausloberin Gebrauch machen. Die Ausloberin ist jedoch berechtigt, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu veröffentlichen, wobei die Namen der Verfasser genannt werden müssen.

Die Ausloberin haben das Erstveröffentlichungsrecht auf jegliche Weise, insbesondere auch im Internet (vgl. § 19a UrhG) für einen Zeitraum von 3 Monaten nach Abschluss des Wettbewerbs. Darunter fällt eine Veröffentlichung oder Weitergabe von jeglichen Informationen (Text, Bild und Wort) (siehe 3.7). Die Verfahrensbeteiligten werden daher über das Ergebnis bis zur Veröffentlichung der Ergebnisse beider Wettbewerbsverfahren durch die Ausloberin Stillschweigen bewahren.

5.3.9 RÜCKSENDUNG DER ARBEITEN

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklären damit die Verfasserinnen/Verfasser, auf ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten (siehe § 8 (4) RPW 2015). Präsentationsmodelle werden unaufgefordert zurückgesandt. Bei Verlust oder Beschädigung wird keine Haftung übernommen.

5.3.10 REALISIERUNG UND WEITERE BEAUFTRAGUNG

Das Preisgericht formuliert eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe. Die Ausloberin wird unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichtes den mit dem 1. Preis ausgezeichneten Beitrag beauftragen. Beauftragt werden die folgenden Planungsleistungen:

- Leistungsphasen 1 bis 3 gem. Merkblatt 51 Städtebaulicher Entwurf der Architektenkammer Baden-Württemberg, Stand 2020

sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Teilnehmenden eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet und soweit und sobald

die dem Verfahren zugrundeliegende Aufgabe realisiert werden soll. Voraussetzung ist zudem, dass die Ausführung im vorgesehenen Kostenrahmen möglich ist.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und sobald der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

5.3.11 RECHNUNGSANSCHRIFT FÜR U. A. PREISGELDER

Die Rechnungen über die zugeteilten Preissummen, Anerkennungen und Aufwandsentschädigungen können nach Abschluss des Verfahrens an die Ausloberin gestellt werden. Bitte reichen Sie die Rechnungen über das Büro Luchterhandt ein. Es besteht kein weiterer Anspruch auf die Erstattung sonstiger Ausgaben und Aufwendungen (z. B. Fahrt- und Reisekosten).

Rechnungsempfänger:
WI Objektgesellschaft 72 GmbH & Co. KG
Lise-Meitner-Str. 4
70736 Fellbach

über
Büro Luchterhandt & Partner
Luchterhandt Senger Stadtplaner PartG mbB
Vermannstr. 32
20457 Hamburg

5.4 LEISTUNGEN

5.4.1 ABGABELEISTUNGEN ZWISCHEN-PRÄSENTATION

Jede/r Teilnehmer/in hat seine Konzeptansätze zu präsentieren. Die Anzahl der Folien und deren Gestaltung ist den Teilnehmenden überlassen.

Präsentationsinhalte mind.:

- Darstellung des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptansatzes sowie Überlegungen zum Nutzungs- und Mobilitätskonzept mit ersten städtebaulichen Kennwerten in einem Lageplan
- Weitere Darstellungen des Entwurfsansatzes z. B. in Form von Fokusräumen, Skizzen, Piktogrammen und schematischen Perspektiven

Präsentationsformat

- ausschließlich im pdf-Format (kein ppt.)
- Bildformat 16:9

5.4.2 ABGABELEISTUNGEN ENDABGABE

Pläne:

- Piktogramme und Details zur Erläuterung der entwurfsbestimmenden Leitidee in freier Darstellung
- Schwarzplan (M 1:5.000)
- Darstellung des Nutzungskonzepts, Mobilitäts- und Erschließungskonzepts, Freiraumkonzepts und Aussagen zu Nachhaltigkeit (d. h. konzeptionelle Leitgedanken zu Klima, nachhaltiger Mobilität und Umgang mit dem Regenwasser) sowie Nachweis der abschnittsweisen Realisierbarkeit in freier Darstellung
- bis zu 3 skizzenhafte Fußgängerperspektiven zur Darstellung der stadträumlichen Atmosphäre und Raumqualitäten (keine fotorealistische Darstellung), Standorte frei wählbar, Größe max. DIN A3

- Konzept (M 1:1000) als städtebaulicher Funktions- und Rahmenplan zur Darstellung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes im Kontext der Umgebung mit grundsätzlichen Aussagen zu
 - Geschossigkeiten
 - Dachaufsichten
 - Nutzungsverteilung
 - Erschließungssystem und Anbindung des Planungsgebiets an die Umgebung
 - Freiraumentwicklung und funktionalgestalterische Qualifizierung
- Lageplan im M 1:500 als städtebaulicher Funktionsplan mit Aussagen zu
 - Geschossigkeit und schematische Erdgeschossgrundrisse der Gebäude (wo erforderlich), Gebäudehöhenangaben
 - Gebäudetypologien und Nutzungen
 - Erschließung, Lage der Gebäudezugänge
 - Gestaltung und funktionale Zonierung der Freiflächen, Geländehöhenangaben
 - Darstellung der Grundstücksgrenzen
 - Erschließungskonzept, Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs
 - Abstandsflächen
 - Geländehöhen
- Freiraumplanerische Vertiefungsbereiche
 - Zur Darstellung bestimmter entwurfsabhängiger Prinzipien (z. B. Materialwahl, Retention, Möblierung) oder von entwurfsrelevanten räumlichen Situationen sind bis zu zwei freiraumplanerische Vertiefungen im Maßstab 1:200 zugelassen.
- Zum Verständnis des Konzepts erforderliche Schnitte und Ansichten (M. 1:500), mind. ein Quer- und ein Längsschnitt unter Angabe der Höhen über NHN sowie der Gebäude- und Geschosshöhen
- Städtebauliche Skizze (Maßstab frei wählbar) einer alternativen Nutzung der gewählten Fläche für den Bildungscampus

Vordrucke:

- Erläuterungsbericht
 - in der vorgegebenen Textmaske, max. 5.000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4 (max. 2 DIN A4 Seiten)
 - mit Aussagen zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitidee, Nutzungskonzept, Mobilitäts- und Erschließungskonzept und Phasierung
- Flächenberechnung (nachvollziehbar/prüffähig) im vorgegebenen Formular, DIN A4
 - Flächenbilanz und städtebauliche Kennziffern (öffentliche Wege- und Erschließungsflächen, qualifizierte Grün-/Freiflächen, BGF (gesamt sowie Unterscheidung in BGF Wohnen/Gewerbe/Dienstleistung/Bildung), Anzahl der Wohnungen, Stellplätze
- Verfassererklärung
 - in einem mit der Kennzahl und dem Hinweis „Wettbewerb Könecke-Areal“ beschrifteten, verschlossenen undurchsichtigen Umschlag
 - Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen

Modell:

- Städtebauliches Modell M 1:500 (Baumassenmodell)

5.4.3 ABHABEMODALITÄTEN ENDABGABE

Analoge Abgabe

- max. 4 Präsentationspläne DIN A0 (Hochformat), gerollt
- DIN A3-Verkleinerung der Pläne (mit identischem Inhalt der DIN A0 Pläne)
- Vordrucke inkl. Verfassererklärung

Digitale Abgabe

- Ein gezippter Ordner mit Ordnerstruktur gem. Anlage 04.04 (bitte auf optimierte Dateigröße achten, insg. max. 500 MB; keine Einzelordner nacheinander hochladen)
 - Präsentationspläne (pdf (150 dpi, CMYK-Modus, DIN A0 und DIN A3-Verkleinerung), jpg (max. 30 MB, max. 8192x4096 Pixel))
 - Erläuterungsbericht (xls, pdf)
 - Berechnungsbogen Flächen (xls, pdf)
 - digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf2000, pdf)
 - Schnitte und Ansichten, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf2000)
 - Bild- und Präsentationsdaten (Perspektiven, isometrische Darstellungen, Skizzen, freie Darstellungen) (pdf, jpg; 300 dpi, CMYK-Modus)

KENNZEICHNUNG DER ARBEITEN

Die Arbeiten sind anonym einzureichen:

- Pläne und alle weiteren Unterlagen mit einer Kennzahl aus sechs Ziffern versehen:
 - DIN A0-Pläne: Kennzahl jeweils in der rechten oberen Ecke abbilden, max. Größe 6 cm Breite und 2 cm Höhe
 - Vordrucke: Kennzahl in das dafür vorgesehene Feld der Vordrucke eintragen
- Planrolle und ggf. Kuvert jeweils gut sichtbar mit der Aufschrift „Wettbewerb Könecke-Areal“ sowie der Kennzahl versehen.
- Als Absender die Anschrift der Ausloberin eintragen.

5.5 TERMINE UND FRISTEN

5.5.1 RÜCKFRAGEN

Rückfragen zur Wettbewerbsaufgabe können schriftlich bis zum 31.03.2023 an das wettbewerbsbetreuende Büro (per E-Mail: bremen@luchterhandt.de) gestellt werden.

5.5.2 RÜCKFRAGENKOLLOQUIUM

Die bis dahin eingegangenen Rückfragen werden im Rahmen des Rückfragenkolloquiums am 24.03.2023 von 12.30–16.00 Uhr beantwortet. Die Teilnahme am Kolloquium ist dringend empfohlen.

Die Vorbesprechung des Preisgerichts findet um 11.00 Uhr statt.

Das Rückfragenprotokoll mit der schriftlichen Beantwortung der Fragen wird Bestandteil der Auslobung.

5.5.3 ZWISCHENPRÄSENTATION

Im Rahmen des kooperativen Realisierungswettbewerbs stellen die Teams im Rahmen einer Zwischenpräsentation ihren Arbeitsstand zur Diskussion. Dabei sind die Teams jeweils nur bei ihrer eigenen Präsentation anwesend.

Die Präsentation ist zum 10.05.2023 15.00 Uhr unter folgendem Link hochzuladen: <https://cloud.luchterhandt.de/index.php/s/M8LHtJofetE9a77>
Passwort: 3CdsYu0r0s

Die Zwischenpräsentation wird am 11.05.2023 stattfinden. Informationen über den Tagesablauf und den Zeitpunkt der Präsentation werden den Teilnehmern zeitnah mitgeteilt.

Im Anschluss an die Präsentation hat die Jury die Möglichkeit offene Fragen mit den Teilnehmern im Dialog zu erörtern.

Das Protokoll der Präsentation wird Bestandteil der Auslobung.

5.5.3 ABGABETERMINE ENDABGABE

Analoge Abgabe

Die geforderten Leistungen (Ausnahme Modelle) sind bis zum 14.07.2023 im Büro Luchterhandt & Partner, Versmannstraße 32, 20457 Hamburg, vollständig einzureichen bzw. fristgerecht aufzugeben. Sendungen können nur zu den Bürozeiten (Montag bis Freitag von 09.00 bis 17.00 Uhr) persönlich angenommen werden. Modelle können bis zum 28.07.2023 eingereicht werden.

Pläne und Modelle, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obestehende Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Teilnehmer/-innen haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Preisgerichtsentscheidung aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem oder der Teilnehmer/-in zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt. Wettbewerbsbeiträge, die nach der Eröffnung der Preisgerichtssitzung eingehen, können trotz fristgerechter Aufgabe an das Transportunternehmen nicht mehr berücksichtigt werden.

Digitale Abgabe

Die geforderten digitalen Unterlagen sind bis zum Ablauf der letzten Stunde des 14.07.2023 unter folgendem Link hochzuladen: <https://cloud.luchterhandt.de/index.php/s/3JHBcgxTpSrygHk>
Passwort: nRXMQw04zj
Einfügen der Daten per drag and drop

Planen Sie genügend Zeit für ein fristgerechtes Hochladen Ihrer Daten ein.

5.5.4 ÖFFENTLICHE AUSSTELLUNG

Die Wettbewerbsergebnisse werden im Anschluss an das Verfahren öffentlich ausgestellt. Bei der Ausstellung werden Hinweise der Öffentlichkeit eingesammelt, die in die weitere Erarbeitung des Masterplans einfließen.

TERMINKETTE

24.03.2023	Auftaktkolloquium und Ortsbegehung
31.03.2023	Frist für schriftliche Rückfragen
11.05.2023	Zwischenpräsentation
14.07.2023	Abgabe der Pläne (Poststempel)
28.07.2023	Abgabe der Modelle (Poststempel)
ca. KW 35 2023	Preisgerichtssitzung

anschließend öffentliche Ausstellung der Arbeiten