



---

**Im Auftrag**  
2P Projektentwicklung GmbH

# **Neue Strandlust**

**Preisgerichtsprotokoll**

**städtebaulicher, hochbaulicher und  
freiraumplanerischer Wettbewerb nach RPW**

26.09.2023

10:00-17:00 Uhr

## Teilnehmende

### **Fachpreisrichtende**

Prof. Dr. Iris Reuther  
Martin Diekmann  
Ingrid Spengler  
Michael Schröder

### **Sachpreisrichtende**

Jenny Brandt  
Max Zeitz  
Gunnar Sgolik

### **Stellvertretende Fachpreisrichtende**

René Kotte  
Prof. Dr.-Ing. Volker Droste  
Prof. Dr.-Ing. Christoph Grafe

### **Stellvertretende Sachpreisrichtende**

Heike Sprehe

### **Sachverständige**

Linda Velte  
Prof. Dr. Georg Skalecki  
Tim Schrader  
Jan-Niclas Döpkins

### **Verfahrensbetreuung**

Jörn Ackermann  
Lars Lemke  
Phillip Schmid

### **Gäste**

Rim Ramadan  
Daniel Heller

## 1 Begrüßung und Formalia

Herr Zeitz begrüßt zur Preisgerichtssitzung und bedankt sich bei allen Anwesenden für ihre Bereitschaft zur aktiven Unterstützung bei den anstehenden Entscheidungen für das städtebauliche Grundkonzept des Quartiers um die Neue Strandlust. Als Vorhabenträger verweist er auf das Ziel des Wettbewerbs, ein für den Ort passendes und auch realisierbares Konzept zu finden, welches die formulierten Anforderungen der Auslobung und die Erwartungshaltung aus der Stadtgesellschaft in einen sinnvollen Bezug setzt.

In diesem Sinne freut sich Herr Zeitz auf die gemeinsamen Beratungen mit dem Kreis versammelter Expertinnen und Experten.

Senatsbaudirektorin Iris Reuther schließt sich der Begrüßung an und dankt dem Vorhabenträger für seine Bereitschaft, die planerische Grundkonzeption zur Neuentwicklung in einem zweistufigen Wettbewerb zu finden. Dieser gemeinsame Prozess befördert den schrittweisen Erkenntnisgewinn im Rahmen einer komplexen Aufgabenstellung ebenso, wie er die erforderliche Breite an planerischer Kreativität für einen stadträumlich so besonderen und exponierten Ort sicherstellt.

Die Senatsbaudirektorin umreißt kurz die Kernpunkte der Aufgabenstellung mit dem besonderen städtebaulichen, stadtlandschaftlichen und denkmalpflegerischen Kontext, der herausragenden Bedeutung und Identität des Ortes für breite Bevölkerungsgruppen, seiner besonderen stadträumlichen Funktion und den verschiedenen erschließungstechnischen und rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Entwicklung des Grundstücks.

Frau Reuther ist zuversichtlich, aus den elf vorliegenden Arbeiten im Laufe der anstehenden Beratungen diejenigen gemeinsam auswählen zu können, die im Sinne des Vorhabens *Lust* auf die anstehende Veränderung des Ortes verbreiten können.

Nach einer kurzen Vorstellungsrunde erfolgt die formale Feststellung der Anwesenheit. Herr Blatt und Herr Koch sind krankheitsbedingt entschuldigt. Herr Koch wird vertreten durch Frau Jenny Brand, die damit stimmberechtigte Fachpreisrichterin ist. Herr Heller von der 2P Projektentwicklungsgesellschaft und Frau Ramadan, als Praktikantin der SBMS, sind als Gäste anwesend.

Zur finalen Preisgerichtssitzung am 19.12.2023 werden die neu konstituierten baupolitischen Sprecher:innen der Fraktionen in der Baudeputation sowie der Jugendbeirat Vegesack geladen.

Nach Feststellung der Anwesenheit schlägt die Senatsbaudirektorin in Abstimmung mit der Ausloberin die Übertragung des Preisgerichtsvorsitzes an Frau Spengler vor. Diese wird – bei eigener Enthaltung – einstimmig gewählt. Frau Spengler bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen. Die Vorsitzende versichert sich der Unvoreingenommenheit der Anwesenden und verpflichtet diese zur Vertraulichkeit der Beratungen. Das Preisgerichtsprotokoll fungiert als alleiniges Außenmedium. Die Protokollführung übernimmt das Büro BPW Stadtplanung. Mutmaßungen über die Urheberschaft der Arbeiten sind zu unterlassen.

## 2 Bericht der Vorprüfung

Herr Ackermann vom Büro BPW stellt die Ergebnisse der Vorprüfung und den Aufbau des Vorprüfberichtes vor. 11 Arbeiten sind - gemäß Poststempel - rechtzeitig unter Wahrung der Anonymität und weitgehend vollständig sowie prüfbar bei BPW Stadtplanung eingegangen. Alle Arbeiten werden von der Vorprüfung zur Bewertung empfohlen. Das Preisgericht folgt diesem Vorschlag einstimmig.

Der Vorprüfbericht dient als internes Sitzungsdokument und sollte anschließend im Raum verbleiben. Eine Veröffentlichung ist unzulässig.

Herr Ackermann trägt, mit Unterstützung der anwesenden und an der Vorprüfung beteiligten Personen, die jeweiligen entwurfsbezogenen Erkenntnisse im Verlaufe des ersten Informationsrundgangs vor.

Der Informationsrundgang dauert bis 12.30 Uhr. Der erste Wertungsrundgang schließt direkt an.

## 3 Wertungsrundgänge

Das Preisgericht erörtert unter dem Eindruck des breiten Spektrums an angebotenen Entwurfslösungen die wesentlichen Aspekte der Aufgabenstellung, die bei der nachfolgenden Bewertung anzusetzen sind:

- stadträumliche Einfügung, Wirkung und Weiterentwicklung der Silhouette Vegesacks
- Weiterführung des Stadtgartens (und einer entsprechenden Begrünung) an die Strandlust unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse
- Akzentuierung einer Neuen Strandlust als attraktives und identitätsstiftendes Bauwerk mit einer guten Eignung für die gastronomischen Erfordernisse
- Umgang mit dem Flurstück 7/4, im Sinne der bestehenden Rechte und Dienstbarkeiten
- Technisch und wirtschaftlich umsetzbare Gebäudekörper mit hoher Nutzungsattraktivität und einer dem Nutzungsprogramm entsprechenden Bau-masse
- Beachtung der denkmalpflegerischen Anforderung, in erster Linie im Hinblick auf das historische Ruderhaus aber auch hinsichtlich des Stadtbildes und der städtebaulichen Denkmalpflege im Kontext der baulichen Prägung der Geestkante entlang der Weserstraße bzw. der maritimen Meile von Vegesack
- Einhaltung der Hochwasserschutzvorgaben, insbesondere die Positionierung des Wohnens und der erforderlichen Rettungswege oberhalb von 9,20 m NHN.
- Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen und erforderlichen Zufahrts-möglichkeiten

Gegen 13.00 Uhr beginnt der erste Wertungsrundgang. Jeweils ein:e Fachpreisrichter:in hält ein Kurzplädoyer zur jeweiligen Arbeit, im Anschluss erfolgt die Abstimmung über den Verbleib des Beitrags in der Wertung. Im ersten Rundgang scheiden die Arbeiten 3014, 3017 und 1021 einstimmig aus.

Der erste Rundgang endet gegen 13.30 Uhr. Es folgt ein kurzer Mittagsimbiss und eine anschließende (erneute) Begehung des Wettbewerbsgebietes durch das Preisgericht.

Ab 14:00 Uhr erfolgt der zweite Wertungsrundgang. Die Arbeiten werden wiederum in Kurzplädoyers zur Entscheidung gestellt und intensiv in gegenseitiger Gegenüberstellung diskutiert.

Die anschließende Abstimmung endet mit den folgenden Ergebnissen des 2. Wertungsrundgangs:

Tarnzahl	Stimmen für den <i>Verbleib</i>	Stimmen für den <i>Ausschluss</i>
3011	7	0
3012	7	0
3013	7	0
3015	1	6
3016	1	6
3018	1	6
3019	1	6
3020	6	1

Damit verbleiben die Arbeiten 3011, 3012, 3013 und 3020 in der engeren Wahl und werden gleichzeitig einstimmig für die 2. Bearbeitungsphase empfohlen. Die Arbeiten 3015, 3016, 3018 und 3019 scheiden im zweiten Wertungsrundgang aus. Der zweite Wertungsrundgang endet gegen 16.00 Uhr.

#### 4 Allgemeine Empfehlung zur weiteren Bearbeitung

Das Preisgericht formuliert folgende allgemeine Empfehlung für alle vier verbliebenen Arbeitsgemeinschaften:

- Für die Neue Strandlust wird ein attraktives und standortprägendes Bauwerk mit zugehörigen Freianlagen gewünscht, das eine eindeutige Ablesbarkeit und Wiedererkennbarkeit mit einer exponierten und ambitionierten gastronomische Nutzung erzeugen kann.
- Das zukünftige Vorsorgemaß des bauliche Hochwasserschutzes für die Wohnnutzungen ab 9,20 m erfordert eine plausible Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege auf der genannten Höhe, die baulich dauerhaft ist. Das bedeutet, dass die im Wettbewerb geforderte Plausibilität der zukünftigen Erhöhung des Vorsorgemaßes von 8,20 m auf 9,20 m nicht nur durch nachträgliche Einbauten von bspw. Schotten erreicht werden kann, sondern der Hochwasserschutz durch dauerhafte und fest verbaute Bauteile bzw. eine entsprechende Geländemodellierung sicherzustellen ist. Dies ist durch die Entwurfsverfassenden nachzuweisen.
- Die realistische Unterbringung von 340 attraktiv zu nutzenden Fahrradstellplätzen – davon 10% mit erhöhtem Flächenbedarf – ist in der zweiten Phase plausibel nachzuweisen. Es gelten die Maße und Vorgaben des entsprechenden Abschnitts unter 3.4 der Auslobung.

- Es gelten die Abstandsregelungen der Bremischen Landesbauordnung: 0,4 h für Wohnnutzgen und 0,2 h für gewerbliche Nutzungen. Sofern beide Nutzungen gestapelt werden, sind die Abstandsflächen gemäß ihrer geschossweisen Nutzung für die Gebäudeflanken zu ermitteln.
- Die o.g. angegebenen Abstandsregelungen sind zu den Nachbargrundstücken bindend, insbesondere zum angrenzenden Grundstück mit der Wohnanlage an der Rohrstraße.
- Bei eindeutiger Unterschreitung der o.g. Abstände der neu geplanten Gebäude zueinander ist über geeignete Grundrissorganisation die Sicherstellung der Privatheit sowie der ausreichenden Belichtung der Wohneinheiten plausibel aufzuzeigen.
- Abweichend wird für Abstandsflächen zum Flurstück 7/4 folgende Regelung vorgegeben: Die Abstände der Gebäudekörper zur Flurstücksgrenze dürfen 0,2 h nicht unterschreiten, müssen mindestens jedoch 3 m betragen. Bei grundsätzlich zulässiger - grenzständiger Bauweise muss ein Brandübergreif auf das Nachbargrundstück gem. § 30 BremLBO durch geeignete Bauweise (bspw. Brandwand) ausgeschlossen werden.
- Die Inanspruchnahme und Nutzungsprogrammatik des Flurstücks 7/4 haben sich an den eingetragenen Grunddienstbarkeiten zu orientieren. Dabei ist die grundsätzliche Ausgestaltung und Anzahl der bestehenden Stellplätze weitgehend beizubehalten (siehe entsprechende Rückfragenbeantwortung). Dies klammert Überdachungen im untergeordneten Ausmaß o.ä. nicht aus, jedoch sind großflächige bauliche Inanspruchnahmen, flächige Niveauveränderungen oder erhebliche Eingriffe ausgeschlossen. Im Sinne der Vorgaben für den Baumschutz sollen die Bestandsbäume möglichst erhalten werden. Der tatsächliche Umfang auf dem Flurstück verorteter Stellplätze sollten den beschriebenen Rahmenbedingungen plausibel entsprechen.
- Der Umgang mit dem benachbarten Baudenkmal erfordert eine entsprechende städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Sensibilität. Eine Inwertsetzung oder positive Inbezugnahme des historischen Bootshauses und seines Grundstücks sind deshalb gemäß Auslobung wünschenswert.
- Die oberirdische BGF im Sinne der Wettbewerbsaufgabe bezieht sich auf alle Geschosse von Gebäuden oder Gebäudeabschnitten, die an zwei Seiten (oder mehr) ganz oder zu wesentlichen Teilen freistehen. Warftgeschosse sind in diesem Sinne Geschosse von Gebäuden oder Gebäudeabschnitten, die überwiegend eingebaut sind.
- Die Darstellung großformatiger Grünstrukturen und Gehölze auf baulichen Strukturen wie Untergeschossen etc. ist - auch im Hinblick auf den resultierenden baulichen Aufwand - zu plausibilisieren und abzugleichen mit dem realistischen Attraktivitätsgewinn einer freiräumlichen Nutzungszuweisung.
- Die ergänzenden Hinweise des Vorhabenträgers zur Grundrissorganisation der gastronomischen Nutzungen sind in der hochbaulichen Durcharbeitung des Gebäudes der Strandlust während der 2. Bearbeitungsphase zu berücksichtigen.
- Die zukünftige Anlieferungssituation für die Neue Strandlust ist plausibel und leistungsfähig gemäß Maßgabe der Auslobung nachzuweisen.

## 5 Individuelle Empfehlungen für die einzelnen Arbeiten

### 3011

- Es wird insbesondere auf die allgemeinen Hinweise zu den Abstandsflächen, den Hochwasserschutz (Vorsorgemaß 9,20 m) und den erforderlichen Fahrradstellplätzen verwiesen.
- Auch vor dem Hintergrund wünschenswerter Balkonflächen ist die Überprüfung der angemessenen Gebäudeabstände unter Beibehaltung des grundsätzlichen Entwurfsansatzes erforderlich.
- Im Rahmen der Weiterentwicklung des Entwurfs ist die Frage, inwieweit innerhalb der vorgeschlagenen Gebäudekubaturen auf den Lärmeintrag vom Fähranleger und der Außengastronomie reagiert werden kann, zu lösen.
- Die Geschossigkeit und Nutzbarkeit der Dachgeschosse ist eindeutig darzustellen und wäre im Hinblick auf eine wirtschaftliche Realisierung und Vermarktung zu präzisieren.

### 3012

- Es wird insbesondere auf die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit dem Flurstück 7/4, den denkmalpflegerischen Belangen und den erforderlichen Fahrradstellplätzen verwiesen.
- Die Platzierung der Außengastronomie ist im Hinblick auf ihre Attraktivität, Wahrnehmbarkeit und den Lärmeintrag zu den Wohnnutzungen zu prüfen. Dabei ist, im Rahmen des Grundkonzepts, die Gebäudekörperplatzierung mit in die Prüfung einzubeziehen.
- Die architektonische Geste der Neuen Strandlust wird innerhalb des Preisgerichts kontrovers diskutiert. Die im Erläuterungstext erwähnte Ableitung aus dem Gebäudetypus von Kontorhäusern erschließt sich der Jury in der dargestellten Form nicht ganz.
- Die erzielte oberirdische BGF scheint über den avisierten Zielwert hinaus zu gehen und wäre entsprechend zu modifizieren.

### 3013

- Es wird insbesondere auf die formulierten Abstandsregelungen zum Flurstück 7/4, dem Gestaltungsanspruch an eine Neue Strandlust, den Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze und den sensiblen Umgang mit dem benachbarten Baudenkmal verwiesen.
- Die Außengastronomieflächen erscheinen noch nicht ausreichend dimensioniert.

### 3020

- Es wird insbesondere auf die formulierten Hinweise zum Umgang mit den Abständen zu Flurstück 7/4 und zu den denkmalpflegerischen Belangen verwiesen.
- Das assoziative Zitat eines Turms als eine tradierte bauliche Markierung des Ortes ist vorstellbar, erfordert jedoch unter Beachtung der Maßgaben zur Auslobung eine Präzisierung.

- Der Vorschlag für eine Belegung des Dachgeschosses ist grundsätzlich vorstellbar, wird aber im Preisgericht kontrovers diskutiert. Eine öffentliche An-eignung ohne Nutzungsbezug erscheint eher unrealistisch, zudem wird auf die Winddispositionen und die Wirkung in der besonderen stadträumlichen Lage hingewiesen.
- Die Dimensionierung der Baukörper in Richtung Nordosten sollte aus städ-tebaulichen Gründen und im Hinblick auf die denkmalpflegerischen Belange überprüft werden.
- Die Dachausformung ist zu überprüfen. Dabei sollte ein souveräner gestal-terischer Umgang mit einer beabsichtigten energetischen sowie stadtklima-tischen Inwertsetzung entwickelt werden.
- Der Zielwert für die oberirdische BGF ist bei der Weiterentwicklung des Pro-jektes zu beachten.

## 6 Schlussworte

Die Vorsitzende, die Senatsbaudirektorin und Herr Zeitz zeigen sich überzeugt, dass mit der getroffenen Auswahl die erfolgversprechendsten Konzepte für die Neue Strandlust und das zukünftige Quartier gefunden wurden.

Das Projekt steht in einem besonderen Fokus der öffentlichen Aufmerksamkeit. Aus diesem Grund erklärt sich die Jury bereit, am 19.12.2023, im direkten An-schluss an die zweite Preisgerichtssitzung, ab 18:00 Uhr an einer öffentlichen Informationsveranstaltung teilzunehmen, in der die Entscheidung und der Ab-wägungsprozess des Gremiums über beide Phasen hinweg transparent ge-macht wird. Die ca. zweistündige Veranstaltung wird im Großen Saal der Strandlust stattfinden. Zu Beginn des Jahres 2024 erfolgt eine Ausstellung aller Wettbewerbsarbeiten, voraussichtlich im Stadthaus Vegesack.

Herr Zeitz dankt allen Anwesenden für die engagierte Unterstützung der Ent-scheidungsfindung.

Die Sitzung endet gegen 17.00 Uhr.

für das Protokoll  
gez. Ingrid Spengler  
Vorsitzende

gez. Jörn Ackermann/ Lars Lemke  
Verfahrensbetreuung

Bremen/ Hamburg, 12.10.2023