



---

**Im Auftrag**  
2P Projektentwicklung GmbH

# **Neue Strandlust**

**Preisgerichtsprotokoll, 2. Sitzung  
städtebaulicher, hochbaulicher und  
freiraumplanerischer Wettbewerb nach RPW**

19.12.2023

10:00-16:00 Uhr

## Teilnehmende

### **Fachpreisrichtende**

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

### **Sachpreisrichtende**

Jenny Brandt  
Max Zeitz, vertreten durch Willy Koch bis 11:00  
Gunnar Sgolik

### **Stellvertretende Fachpreisrichtende**

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

### **Stellvertretende Sachpreisrichtende**

Heike Sprehe

### **Sachverständige**

Linda Velte  
Prof. Dr. Georg Skalecki  
Tim Schrader  
Jan-Niclas Döpkens  
Gregor Raimann  
Markus Medler  
Elke Dulle

### **Verfahrensbetreuung**

Jörn Ackermann  
Lars Lemke  
Dorothea Voigt

### **Gäste**

Sven Schellenberg  
Alessandro Bünnagel

## 1 Begrüßung und Formalia

Herr Koch begrüßt in Vertretung von Herrn Zeitz, der sich ca. eine Stunde verspätet, zur 2. Preisgerichtssitzung und bedankt sich bei allen Anwesenden für ihr Erscheinen. Er zeigt sich zuversichtlich, mit der im Gremium versammelten Expertise in gemeinsamer Diskussion aus den vier im Wettbewerbsverfahren verbliebenen Konzepten die tragfähigste Lösung zu identifizieren.

In diesem Sinne freut sich Herr Koch auf die gemeinsamen Beratungen der Jury.

Senatsbaudirektorin Iris Reuther schließt sich der Begrüßung an und dankt dem Vorhabenträger noch einmal für seine Bereitschaft, die planerische Grundkonzeption zur Entwicklung der „Neuen Strandlust“ in einem zweistufigen Wettbewerb zu finden. Im weiteren Tagesverlauf wird es dann auch darum gehen, nach Abschluss des Verfahrens das Wettbewerbsergebnis sowie die gemeinsamen Bewertungen und Erkenntnisse aus den beiden Bearbeitungsphasen an ein interessiertes Publikum öffentlich zu vermitteln.

Die Senatsbaudirektorin umreißt kurz die Kernpunkte der Aufgabenstellung mit dem besonderen städtebaulichen, stadtdenkmalschutzrechtlichen 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.

Herr Bünnagel von der 2P Projektentwicklungsgesellschaft und Herr Schellenberg – als Vertreter des kurzfristig erkrankten Herrn Degenhardt – nehmen als Gäste an der Sitzung teil.

Frau Spengler, die in der ersten Jury-Sitzung zur Vorsitzenden des Preisgerichts gewählt wurde, nimmt die Anwesenheit, wie oben beschrieben, zur Kenntnis und 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. Vier 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 dieser Sitzungsvorlage ist – auch in Teilen – unzulässig. Die Arbeiten sind mit den Tarnzahlen 5001 bis 5004 gekennzeichnet.

Herr Ackermann trägt, mit Unterstützung von Herrn Raimann und Herrn Medler, die jeweiligen entwurfsbezogenen Erkenntnisse im Verlaufe des Informationsrundgangs vor.

### 3 Bewertung der Arbeiten

Der Informationsrundgang dauert bis 12.00 Uhr. Es folgt die Bewertung der vier Arbeiten.

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

Die vier Arbeiten werden jeweils von einer der Fachpreisrichtenden bewertend vorgestellt, anschließend wird die jeweilige Arbeit und die Bewertung durch das gesamte Gremium diskutiert.

Nach intensiver Erörterung der einzelnen Arbeiten werden diese in vergleichender Bewertung gegenübergestellt. Dabei ergibt sich folgendes Stimmungsbild:

Die Arbeiten 5001 und 5004 werden sowohl im Hinblick auf ihre städtebaulichen Antworten als auch in Bezug auf die Erfüllung der technischen Rahmenbedingungen kritisch betrachtet.

Die Arbeiten 5002 und 5003 scheinen, im direkten Vergleich, die tragfähigeren Konzepte zu verfolgen.

Vor der Bildung einer Rangfolge werden die gemeinsamen Erkenntnisse zu den vier Arbeiten schriftlich zusammengefasst. Dafür werden Teams aus Fach- und Sachpreisrichtenden gebildet, die innerhalb von 45 Minuten die Beratungsergebnisse zu den Entwürfen schriftlich zusammenfassen. Herr Diekmann und Herr Blatt übernehmen für jeweils zwei Gruppen die Formulierung der landschaftsarchitektonischen Bewertung.

Die Verlesung der einzelnen Bewertungen erfolgt ab 14:15 Uhr. Die schriftlichen Hinweise werden nochmals erörtert, stellenweise präzisiert oder ergänzt und mit folgendem Wortlaut abgestimmt:

#### 5001

Die neue Strandlust erweist sich als ungleiches Duo aus einem großen, konisch geformten Baukörper und einer kleinen blauen prismatischen Figur. Dieses Duo wird in eine sowohl vom Stadtgarten und Weserufer, als auch aus dem historischen Bereich von Vegesack und dem Fähranleger heraus erlebbare Terrassensituation eingefügt. Deshalb sind mehrere, über Zwischenpodeste und entlang von Mauern geführte Treppen erforderlich, um die Eingangssituation der Gastronomie zu erreichen.

Die etwas verschachtelt wirkende neue Strandlust wird mit drei rektangulär, an einem Quartiersplatz angeordneten Wohngebäuden in Beziehung gesetzt. Das ist die städtebauliche Konzeption.

Die Verfassenden definieren die Freianlagen als durchlässigen Übergang in das Vegesacker Zentrum, was aber die vorgeschlagene Promenade, die an einem formal behandelten Platz endet sowie der baulich weitgehend eingefasste Park nicht wirklich einlösen können.

Die Möglichkeit zur Erhaltung des Baumbestandes entlang des Wohnriegels und die notwendigen topographischen Anpassungen werden vom Preisgericht angezweifelt. Der vergleichsweise große Quartiersplatz ist eine für den Ort überzogene urbane Geste mit wenig Grün und damit auch Aufenthaltsqualität.

Die vorgeschlagene Organisation der Gastronomie auf mehreren Ebenen und ihre Außenraumbezüge sind eher unbefriedigend. Der Biergarten hat keinen Bezug zum weitergedachten Stadtgarten, die Außengastronomie des Restaurants ist zwischen zwei Bauteilen ohne gute Blickbeziehungen platziert.

Die städtebauliche Geste gegenüber dem Einzeldenkmal ist unbefriedigend.

Die Wohngeschosse der neuen Strandlust im oberen Gebäudeteil zeigen keine gut funktionierenden Grundrisse und werfen Fragen in Bezug auf die notwendige Entfluchtung auf. Dies betrifft auch die Erschließung und Grundrissorganisation der drei Wohngebäude. Sowohl die Anordnung, als auch die Dimensionierung der durchgehend gewerblich und gemeinschaftlich nutzbaren Erdgeschossen werfen ebenfalls einige, auch hinsichtlich des Hochwasserschutzes stehende Fragen auf.

Die vorgetragene Architektursprache wird in Bezug auf die Gebäudeproportionen und den Ort als wenig einladend und sensibel diskutiert. Die eventuell als Signet gemeinte Ausformulierung kann dem Anspruch einer neuen Strandlust weder formal, noch funktional gerecht werden.

Leider konnten in der Überarbeitung die Potenziale des Entwurfs nicht überzeugend weiterentwickelt werden.

## 5002

Die Verfassenden schlagen einen besonderen Solitär als neue Strandlust vor und platzieren diesen vor einer Reihe giebelständiger Wohnhäuser.

Diese „Neue Strandlust“ wird als Auftakt des Stadtgartens entwickelt und mit dem grünen, bepflanzten geneigten Dach zu einem Bestandteil der identitätsstiftenden Parkanlage.

Die gut proportionierte Kette aus giebelständigen Wohnhäusern formuliert eine eigenständige städtische Figur. Eine gut gesetzte und wohl proportionierte „Lücke“ in der Kette bildet einen kleiner Platz als Entrée und Übergang in die „Neue Strandlust“. Hier ist das Restaurant genau richtig positioniert, herausgehoben über dem Trubel auf der belebten Promenade sitzen hier die Gäste mit weiten und spannenden Blicken über die Weser.

Der Biergarten bleibt ein Bestandteil des Stadtgartens und mit dem ganz selbstverständlich platzierten kleinen Solitär für die Außengastronomie erhält dieser niedrigschwellige öffentliche Raum eine feine Ergänzung. Die Räume in den Kolonnaden können zu diesem belebten Platz geöffnet werden und es entsteht ein vielschichtiger städtischer Raum mit Bezug zum Ufer und Fluss.

Der Saal profitiert von der Lage auf dem Promenadenniveau. Veranstaltungen können beide Räume gemeinsam nutzen und der öffentliche Charakter der Adresse wird damit gestärkt.

Räumlich und formal ist die „Neue Strandlust“ ein Bestandteil der Promenade und des Stadtgartens. Dieses wird durch eine einheitliche Materialwahl für die Fassaden, für Treppenanlagen, die Uferbefestigungen und Wege unterstrichen.

Der Stadtgarten wird in angemessener Breite als baumbestandener grüner Raum bis zum Biergarten fortgeführt. Der Baumbestand wird bewahrt und es entsteht mit den Kolonnaden der Wohnbauten ein ganz neuer Typus von Weserufer mit einer ganz eigenen Identität.

Die Verfassenden schlagen eine zweite Ebene oberhalb der vorhandenen Stellplätze vor. Über diese Ebene werden die Wohnungen erschlossen und der Stadtgarten findet auch hier eine Fortsetzung. Auf diese Weise wird eine städtebauliche Verbindung in Richtung der Vegesacker Innenstadt geschaffen. Dieser Geste ist aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege zu begrüßen und unterstützt auch den respektvollen Umgang mit dem denkmalgeschützten Bootshaus.

Der private Hochwasserschutz wäre noch zu präzisieren. Gleiches gilt für die Nutzungen im Ideenteil des Warftgeschosses sowie für die Entfluchtung der Wohngeschosse der „Neuen Strandlust“.

Insgesamt löst die Arbeit die Wettbewerbsaufgabe sehr überzeugend.

### 5003

Als „Quartier-Ensemble“ bezeichnen die Verfassenden eine Gruppe fünf ähnlicher Baukörper, die eine gemeinsame Mitte definieren. Die Konzeption ist bestechend und das Ensemble wirkt wie eine differenzierte Einheit und gleichermaßen wie eine kompakte Vielheit.

Der relativ geringe Fußabdruck lässt den Stadtgarten auf beeindruckend einfache Weise weitgehend unberührt und vergrößert optisch die zusammenhängende Grünflächen - ebenfalls unproblematisch für die denkmalpflegerischen Belange in Bezug auf das Einzeldenkmal Bootshaus.

Das gewünschte gastronomische und Veranstaltungsangebot wird folgerichtig und auf unterschiedlichen Niveaus an der Promenade organisiert: Bistro, Biergarten, Restaurant, Foyer und Saal haben gute Ausblicksmöglichkeiten auf die Weser und das gegenüberliegende Ufer.

Das vielfältige Wohnungsangebot hat eine gute, eindeutige Adresse - Wohnen an der Weser. Die vorgeschlagenen rötlichen Fassadenziegel sind regionaltypisch, die wie ein Muster über die Außenwände gezogene Fassadengestaltung fasst das Ensemble ebenfalls zusammen und stärkt die Identität der neuen Bauten.

Die Zugänge zu den Wohnungen in den Gebäudefugen liegen nachvollziehbar und können durchaus Sogwirkung entfalten, die vorgeschlagenen Maßnahmen für den Hochwasserschutz wirken ebenso plausibel wie pragmatisch.

Das vorgeschlagene Design for Disassembly wird - ergänzt durch die nachvollziehbaren Vorschläge für nachhaltiges Bauen - positiv zur Kenntnis genommen.

Dennoch gibt es Kritik: durch die Nähe der Baukörper untereinander wirkt der Außenraum im Zentrum recht klein und beengt. Der Raumkörper wirkt weniger dominant entworfen als die ihn bildenden Gebäude, die Erreichbarkeit seiner wichtigen Hoffläche - z.B. für Einsatzfahrzeuge - ist sehr kompliziert und würde in Bezug auf funktionale Benutzbarkeit auch Auswirkungen auf die vorgeschlagene Gestaltung haben, des Weiteren können die Privatsphäre wie die Ausblicke aus zahlreichen der dicht nebeneinander platzierten Wohnungen (obwohl die Verfasser die 2. Reihe vorsätzlich vermeiden wollen) ebenfalls nicht gänzlich überzeugen.

Das gastronomische Angebot wird insgesamt gut angeordnet und organisiert, allerdings sind die Erschließung, Garderobensituation, Versorgung und die Organisation von Gästeströmen nicht optimal. Im Übergangsbereich der Freianlagen und Außenräume ist die klare 'Kante' der Bebauung zum Stadtgarten zu abrupt und dominant.

Kritisch wird die Adressbildung und Ablesbarkeit der 'neuen Strandlust' in einem vergleichbar proportionierten und gestalteten Baukörper gesehen. Die neue Strandlust scheint im Ensemble etwas unterzugehen, ihr Auftritt lässt erkennbare 'Grandezza' vermissen - und von der Stadt kommend - präsentiert sich den Besuchern eher das vorgeschlagene Stadtmuseum als der zukünftig wieder überregional wichtige Veranstaltungsort.

Alles in allem ein überzeugender Entwurf, mit erfreulich kleinem Footprint, einem anspruchsvollen Konzept und einer individuellen Gestaltung.

#### 5004

Der Entwurf möchte eine deutlich erkennbare Adresse für die neue Strandlust an der Weser bieten: Ein, wie die Verfasser schreiben, offenes von allen Seiten erschlossenes Haus.

Dieses Haus steht breit gelagert über der Flusspromenade, die sich hier zu einer monumentalen Treppenanlage auffaltet, und soll dabei Elemente der historischen wie auch der heute existierenden Strandlust aufnehmen.

Damit greift der Entwurf das vielleicht wichtigste Thema für die Strandlust auf und will eine zeichenhafte Architektur für die besondere Situation an der Weser sein, der als ein festlicher Ort für die ganze Stadt, und ihre Region funktionieren sollte. Allerdings muss festgestellt werden, dass diese Referenzen in der Ausarbeitung so zaghaft geraten sind, dass sich ihr Effekt nicht einzustellen vermag und das Haus damit nicht die Einzigartigkeit erhält, die hier möglich wäre. Viele der Nutzerinnen werden in jedem Fall das Motiv des historischen Turms im leicht erhöhten Eckpunkt nicht wiedererkennen. Auch die Materialisierung, soweit erkennbar, ist der Wiedererkennung nicht förderlich. Dabei mangelt es der städtebaulichen Geste gegenüber dem Bootshaus, einem für Bremen einzigartigen Baudenkmal aus den 1920er Jahren, an Feinfühligkeit.

In zweiter und dritter Reihe hinter der neuen Strandlust sind zwei Riegel als Wohnbebauung projektiert, die im Lageplan vom Wunsch nach einer topographischen Artikulation und Einbettung zeugen. Tatsächlich folgen sie dem Terrain und bieten prinzipiell die Möglichkeit einer zweiten, etwas privateren, räumlichen Kontinuität zwischen dem Stadtgarten und dem Fähranleger. Sie könnten auch als Kulisse für das Haus am Fluss gedeutet werden. Die lose Anordnung der beiden Riegel beinhaltet das Versprechen einer subtil-kontextuellen, aber gleichzeitig zurückhaltenden Architektursprache, die es vermag, halbprivate Grünräume einzurahmen.

In der konkreten Ausarbeitung der Wohnbebauung über einem durchgehenden Deck gehen viele dieser möglichen Qualitäten jedoch verloren und es entsteht eine vergleichsweise sehr große bebaute Grundfläche. Auf Grund der Höhenunterschiede im Gelände und der eingeplanten Mauern und Treppen wird die versprochene fließende Weiterführung des Stadtgartens nicht eingelöst.

Im Detail besticht die Positionierung einer attraktiven Gastronomieterrasse auf der terrassierten Bastion sowie der gut positionierte Biergarten neben der bestehenden Gruppe von Kastanien. Allerdings ist die konkrete Ausgestaltung unzureichend. Das große Restaurant ist glaubhaft als eine attraktive Adresse für verschiedene Gruppen, auch wenn der Gastraum eventuell zu groß geraten ist. Das gilt in noch größerem Maße für den Veranstaltungssaal.

Abschließend stellt die Jury fest, dass der Entwurf eine Reihe von interessanten Lösungsansätzen für die neue Strandlust am Fluss und für Wohnbebauung anbietet. Vieles bleibt daneben schemenhaft, weil eindeutig lesbare grafische Informationen, insbesondere zu den Wohnungen und der Freiraumplanung, fehlen. In der Ausführung gelingt es damit auch nicht, alle potentielle Qualitäten zu realisieren. Der Entwurf bleibt damit in wesentlichen Punkten hinter den Erwartungen zurück.

## 4 Empfehlung des Preisgerichts

Das Preisgericht stimmt nach dem Verlesen und einer abschließenden Diskussion der zusammenfassenden Erörterung der Arbeiten, über die Rangfolge ab:

Die Arbeit 5001 wird einstimmig gemeinsam mit der Arbeit 5004 auf den zweiten Rang gesetzt. Beide werden als Anerkennung gewürdigt.

Die Arbeiten 5002 und 5003 werden gemeinsam auf den ersten Rang gesetzt und beide mit einem ersten Preis ausgezeichnet.

Die Abstimmungen erfolgen jeweils einstimmig.

Bei Ausschöpfung der Wettbewerbssumme ergibt sich dabei folgende Preisverteilung, die ebenfalls einstimmig beschlossen wird:

1. Preis	jeweils 28.000 €
Anerkennungen	jeweils 7.000 €

Das Preisgericht beschließt, die Ergebnisse der vorgeschlagenen planerischen Vertiefung der beiden mit einem 1. Preis bedachten Entwürfe auch personell bei der finalen Entscheidung zu begleiten.



Das Preisgericht formuliert nachfolgende Prüfaufträge an die Verfassenden des Beitrags 5002:

- Überprüfung und Konkretisierung des öffentlichen Raums und des städtebaulichen Zusammenhangs, insbesondere zum Nachbargrundstück an der Rohrstraße, auch im Hinblick auf die erforderlichen verkehrlichen Funktionen zu Rettung, Brandangriff und Entfluchtung sowie bezüglich der Maßgaben zum Flurstück 7/4.
- Präzisierung der Erdgeschoss- und Warftgeschossnutzungen im Abgleich mit den zugeordneten Außenräumen
- Konkretisierung des privaten Hochwasserschutzes für den Realisierungs- und Ideenteil.
- Präzisierung der öffentlichen Frei- und Grünräume

Das Preisgericht formuliert nachfolgende Prüfaufträge an die Verfassenden des Beitrags 5003:

- Überprüfung der Präsenz und Adressierung der „Neuen Strandlust“ und der gastronomischen Nutzungen.
- Die Wohnqualitäten sind, insbesondere mit Blick auf mögliche nachbarschaftliche Beeinträchtigungen, nachzuweisen.
- Überprüfung der Gebäudestellungen im Ensemble und der Differenzierung der Proportionen im Detail
- Nachweis der Rettungszufahrt inklusive des Brandangriffs und der Entfluchtung aller Wohneinheiten im Brandfall.
- Präzisierung der öffentlichen Frei- und Grünräume, insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption zum Stadtgarten.

## 5 Öffnung der Verfassererklärungen und Schlussworte

Die Vorsitzende, Herr Zeitz als Auslober und die Senatsbaudirektorin zeigen sich überzeugt, mit der getroffenen Auswahl und Entscheidung einen erfolgversprechenden Weg für die Entwicklung der Neuen Strandlust gefunden zu haben.

Im Beisein des Preisgerichts öffnen die Mitarbeitenden von BPW Stadtplanung die Verfassererklärungen der 1. und der 2. Phase. Die Urheberschaften sind dem Anhang des Protokolls zu entnehmen.

Die Vorsitzende bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen, entlastet die Vorprüfung und gibt ihr Mandat an die Ausloberin zurück.

Herr Zeitz dankt allen Anwesenden für die engagierte Unterstützung der Entscheidungsfindung und lädt die anwesenden zur Teilnahme an dem Bürgerinformationsabend ab 18:00 Uhr ein. Die Sitzung endet gegen 16.00 Uhr.

für das Protokoll

gez. Ingrid Spengler  
Vorsitzende

gez. Jörn Ackermann/ Lars Lemke  
Verfahrensbetreuung

Bremen, 21.12.2023