



Im Auftrag  
GEWOBA  
Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen



# WETTBEWERB

## Kattenturm Mitte

Kooperativer städtebaulicher und hochbaulicher Wettbewerb  
mit Ideenteil

in Kooperation mit

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



und





**Ausloberin**

**GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen**  
Rembertiring 27  
28195 Bremen

in Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz,  
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und  
Wohnungsbau (SKUMS)  
und Immobilien Bremen (IB)

**BPW'** Stadtplanung

**Verfahrensbetreuung**

**Text, Redaktion und Layout**

**BPW Stadtplanung**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Ostertorsteinweg 70 - 71  
28203 Bremen  
0421.51 70 16 40  
office@bpw-stadtplanung.de  
www.bpw-stadtplanung.de

...

**Druck**

Bomhoff GmbH - haus der dokumente  
Januar 2023

# Inhalt

	<b>Anlass und Ziel des Verfahrens</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Standort und Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
1.1.	Stadtteil Obervieland und Ortsteil Kattenturm	5
1.2.	Stadträumliche und funktionale Einbettung	6
1.3.	Planerische Rahmenbedingungen	10
1.4.	Beschreibung der Verkehrssituation	14
1.5.	Gutachterliche Voruntersuchungen	17
<b>2</b>	<b>Wettbewerbsvorgaben 1. (städtebauliche) Phase</b>	<b>18</b>
2.1.	Allgemeine Planungsziele und Aufgabenstellung	18
2.2.	Städtebaulich-gestalterische Entwicklungsziele	18
2.3.	Nutzungstypologien	19
2.4.	Vorgaben zur Erschließung und Mobilität	20
2.5.	Umgang mit dem Bestandsgrün	23
2.6.	Kinderspielflächen	23
<b>3</b>	<b>Wettbewerbsvorgaben 2. (hochbauliche) Phase</b>	<b>24</b>
3.1.	Grundrissliche und hochbauliche Vorgaben	24
3.2.	Technische Vorgaben	28
3.3.	Wirtschaftlichkeit	29
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>30</b>
4.1.	Art des Verfahrens	30
4.2.	Wettbewerbssumme und Rechnungsanschrift	30
4.3.	Eigentum und Urheberrecht	31
4.4.	Weiterbeauftragung	32
4.5.	Verfahrensbeteiligte	33
4.6.	Geforderte Leistungen	35
4.7.	Beurteilungskriterien	37
4.8.	Verfahrensablauf	38
<b>5</b>	<b>Terminübersicht</b>	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>	<b>43</b>

## Anlass und Ziel des Verfahrens

Für den Ortsteil Kattenturm wird momentan ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) entwickelt, mit dem den Problemen des Quartiers begegnet werden soll und mit dessen Hilfe vorhandene Chancenfenster hinsichtlich einer Neuorganisation des Zentrums sowie einer möglichen Bündelung und verbesserten Zusammenarbeit vorhandener, auszubauender und neu zu schaffender Funktionen, Nutzungen und Angebote für das Quartier bestmöglich genutzt werden sollen. Die Fertigstellung des IEK Kattenturm ist für das erste Halbjahr 2023 geplant.

Für das räumliche und funktionale Zentrum des Bremer Ortsteils Kattenturm wurde im laufenden Jahr - parallel zum IEK Prozess - ein Rahmenplanungsprozess eingeleitet, um Vorschläge zur räumlichen und funktionalen Neuordnung und Ergänzung der bestehenden Stadtstrukturen zu erarbeiten. Ausgangspunkt waren dabei anstehende Eigentümer:innenwechsel und Neubauprojekte auf den wichtigsten Schlüsselgrundstücken im Zentrum, die eine grundlegende städtebauliche und funktionale Neupositionierung und Öffnung des Zentrums ermöglichen.

Gleichzeitig soll die Rahmenplanung eine Vielzahl angedachter bzw. vorprojektierter Maßnahmen und Entwicklungen harmonisieren, wie der beabsichtigte Umbau der BSAG-Haltestellensituation und die Neuordnung der Fuß- und Radwegeverbindungen im und in das Ortsteilzentrum, die Entwicklung des geplanten Lernhauses Kattenturm an der Grundschule Stichnathstraße, der Umbau des Marktplatzes als zentraler öffentlicher Ort sowie der bereits mit Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ finanzierte Umbau des Cato-Bontjes-von-Beek Platzes.

Wohnungspolitisch steht Bremen vor Herausforderungen, die sich aus den aktuellen gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen und den für deutsche Großstädte typischen Entwicklungen ergeben. Wohnungsmangel, insbesondere an geförderten, bezahlbaren und kleinen Wohnungen, sowie steigender Druck zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen sorgen für einen entsprechenden Handlungsbedarf einer koordinierten und integrativen Planung.

Der Bremer Senat und die Bürgerschaft haben im Dezember 2020 einen Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen) beschlossen, der auf ein breites Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten abzielt, sowohl im Rahmen der Entwicklung von neuen Standorten als auch in bestehenden Quartieren. Dabei sollen die bestehenden Nachbarschaften gestärkt und die städtebaulichen Strukturen im jeweiligen Kontext sinnvoll ergänzt werden. Ziel des hier ausgelobten Wettbewerbs ist die Untersuchung der städtebaulich angemessenen Entwicklung bzw. Nachverdichtung auf einem der angesprochenen Schlüsselgrundstücke und einem benachbarten Grundstück in der ersten Bearbeitungsphase und, in der zweiten Phase, die hochbauliche Ausarbeitung der vorgeschlagenen Kubatur im Realisierungsbereich.

## 1 Standort und Rahmenbedingungen



01 / Schwarzplan mit übergeordneten Grundstrukturen im Obervieland Quelle: BPW Stadtplanung

### 1.1 Stadtteil Obervieland und Ortsteil Kattenturm

Obervieland liegt im Südosten Bremens und umfasst die Ortsteile Habenhausen, Arsten, Kattenturm und Kattenesch. Mit der Umsetzung des „Gesamtplans Links -Weserufer“ aus dem Jahr 1961 sollte dringend benötigter Wohnraum für die Arbeiter:innenschaft in den geplanten neuen Häfen und Industriegebieten im Niedervieland geschaffen werden. Für den heutigen Ortsteil Kattenturm war zunächst die Schaffung von ca. 3.900 Wohnungen vorgesehen. Die einsetzende bauliche Entwicklung erhielt durch die Mitte der 1960er Jahre gefallene Entscheidung zur Verortung des „Klinikums Links der Weser“ im Südwesten Kattenturms eine zusätzliche Dynamik.

Weitere Informationen zur Ortsteilgeschichte finden sich unter:

<https://www.ortsamt-obervieland.de/stadtteil/geschichte>

Heute hat Kattenturm ca. 13.000 Einwohner:innen auf einer Fläche von knapp 3,3 km<sup>2</sup> und ist damit der bevölkerungsreichste und am dichtesten besiedelte der vier Ortsteile Obervielands. Seit 1999 gehört Kattenturm zu den ersten Bremer Gebieten, die in die Förderkulisse „Soziale Stadt“ aufgenommen wurden. Die sozio-demographischen Daten aus dem aktuellen „Monitoring Soziale Stadt Bremen“ deuten auch heute noch darauf hin, dass die Nachbarschaften im direkten Umfeld des Kattenturmer Zentrums durch eine Konzentration relativer Armutslagen Unterbeschäftigung sowie Teilhabe- und Chancendefiziten gekennzeichnet sind, dabei eine besondere Integrationsfunktion für die Stadtgemeinde Bremen übernehmen und entsprechend besonderer Aufmerksamkeit mit Blick auf die Ausstattung der sozialen und bildungsbezogenen Infrastrukturen und Angebote bedürfen.



02 / Lage im Stadtgefüge; Quelle: openstreetmap.org (Mit Nachbearbeitung von BPW)

## 1.2 Stadtteil Obervieland und Ortsteil Kattenturm



03 / 3D-Stadtmodell, Ansicht aus Osten  
Quelle: GeoInfo Bremen

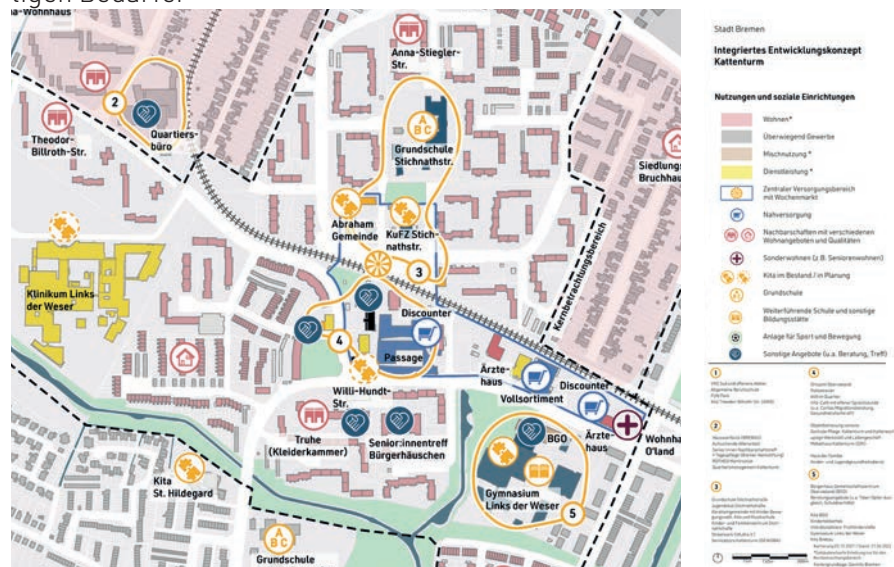


04 / 3-D Stadtmodell, Ansicht aus Nordwesten; Quelle: GeoInfo Bremen

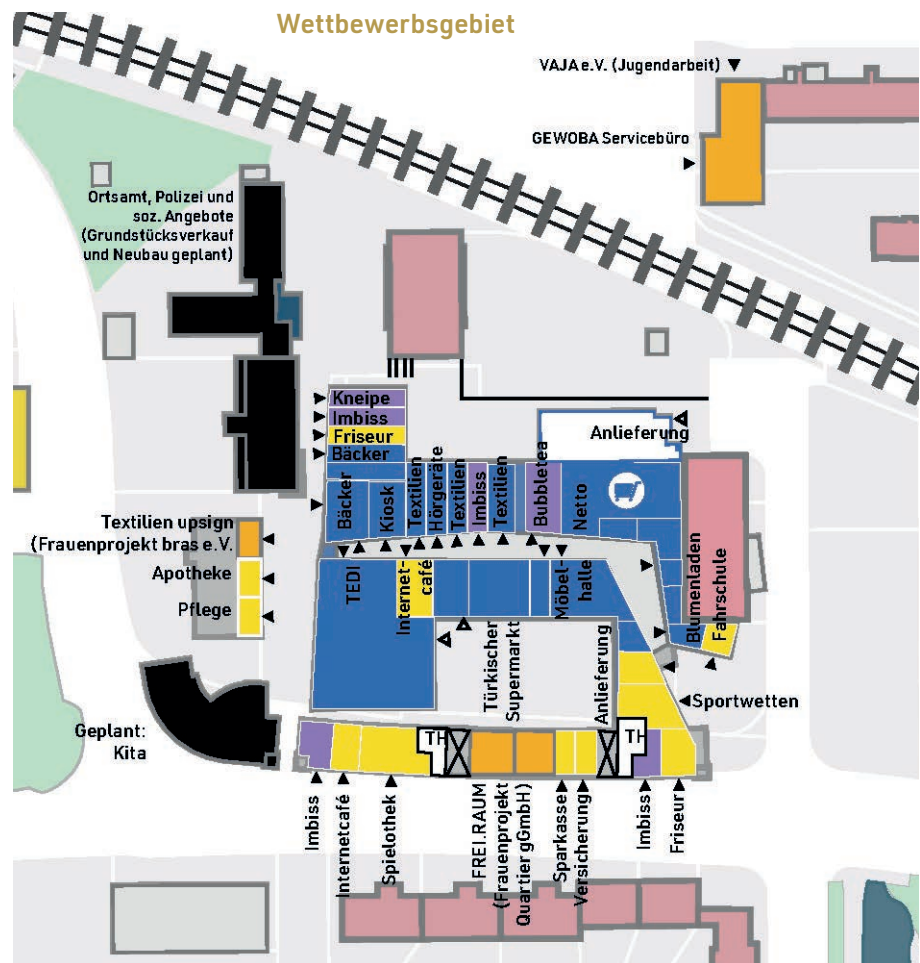
Im Zentrum von Kattenturm liegen verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Angebote für Waren und Dienstleistungen zwar räumlich relativ konzentriert, nicht jedoch in einem sinnfälligen und intuitiv erlebbaren stadträumlichen Zusammenhang. Entsprechend des städtebaulichen Leitbilds der funktionsgetrennten Stadt aus der Entstehungszeit der Siedlungsstruktur von Kattenturm in den 1960er Jahren, ist die soziale Infrastruktur und die Versorgungsinfrastruktur eindeutig von den monofunktionalen Wohnquartieren separiert.

Die Nord-Süd ausgerichtete Infrastrukturachse mit vornehmlich ein- bis zweigeschossigen Gebäuden wird im Norden von einem Kranz großdimensionierter, jeweils zweiseitig geöffneter und intensiv begrünter Wohnhöfe aus drei- bis sechsgeschossigen Zeilenbauten umgeben.

Südlich umschließt eine heterogenere Mischung aus Reihenhauszeilen, lose eingestreuten Geschosswohnungszeilen mit drei bis acht Geschossen sowie einzelnen Punkthochhäusern mit mehr als zwölf Geschossen einen großflächigen Einzelhandelsstandort. Das Angebot an Ladengeschäften und Dienstleistungen fokussiert sich dabei auf die täglichen und mittelfristigen Bedarfe.



05 / Versorgungsstrukturen im Ortsteil Kattenturm; Quelle: BPW Stadtplanung



06 / Nutzungen im Erdgeschoss im Zentrumsbereich; Quelle: BPW Stadtplanung

Der nördliche und südliche Teil des Ortsteilzentrums wird durch eine nur stellenweise querbare Gleistrasse der Straßenbahn voneinander getrennt. Bemerkenswert ist die Lokalisierung des aus „einem Guss“ geplanten Versorgungszentrums auf einem künstlich geschaffenen Hügel. Wegen ihrer ausschließlich nach „innen“ (Fußgängerzone) gerichteten Orientierung ist ein Großteil der Versorgungsfunktionen eher versteckt und kaum intuitiv auffindbar.

Der im Fokus des Wettbewerbsverfahrens stehende Realisierungsbereich ist ein Grundstück mit annähernd dreiseitigem Zuschnitt zwischen Anna-Stiegler-Straße und der Trassenführung der Straßenbahn, genau an der Schnittstelle der beiden Versorgungsbereiche.

Der Ideenteil umfasst einen Teil des östlich gelegenen Bestandsgrundstücks der GEWOBA mit einer achtgeschossigen Wohnscheibe im Norden und einer drei- und viergeschossigen L-förmig angeordneten Wohnzeile südlich davon. Eingeschossig vorgelagert im Westen sind die ehemaligen Waschkäuser, heute genutzt als Service-Büro der GEWOBA und für die Räumlichkeiten der VAJA e.V. (Aufsuchende Jugendarbeit).



07 / Foto Impression Plangebiet; Bestandsstruktur Ideenteil; Quelle BPW Stadtplanung



08 / Foto Impression Plangebiet; Blick von Nordost; Quelle BPW Stadtplanung



09 / Foto Impression Plangebiet; Panorama der Gleisquerung; Quelle BPW Stadtplanung



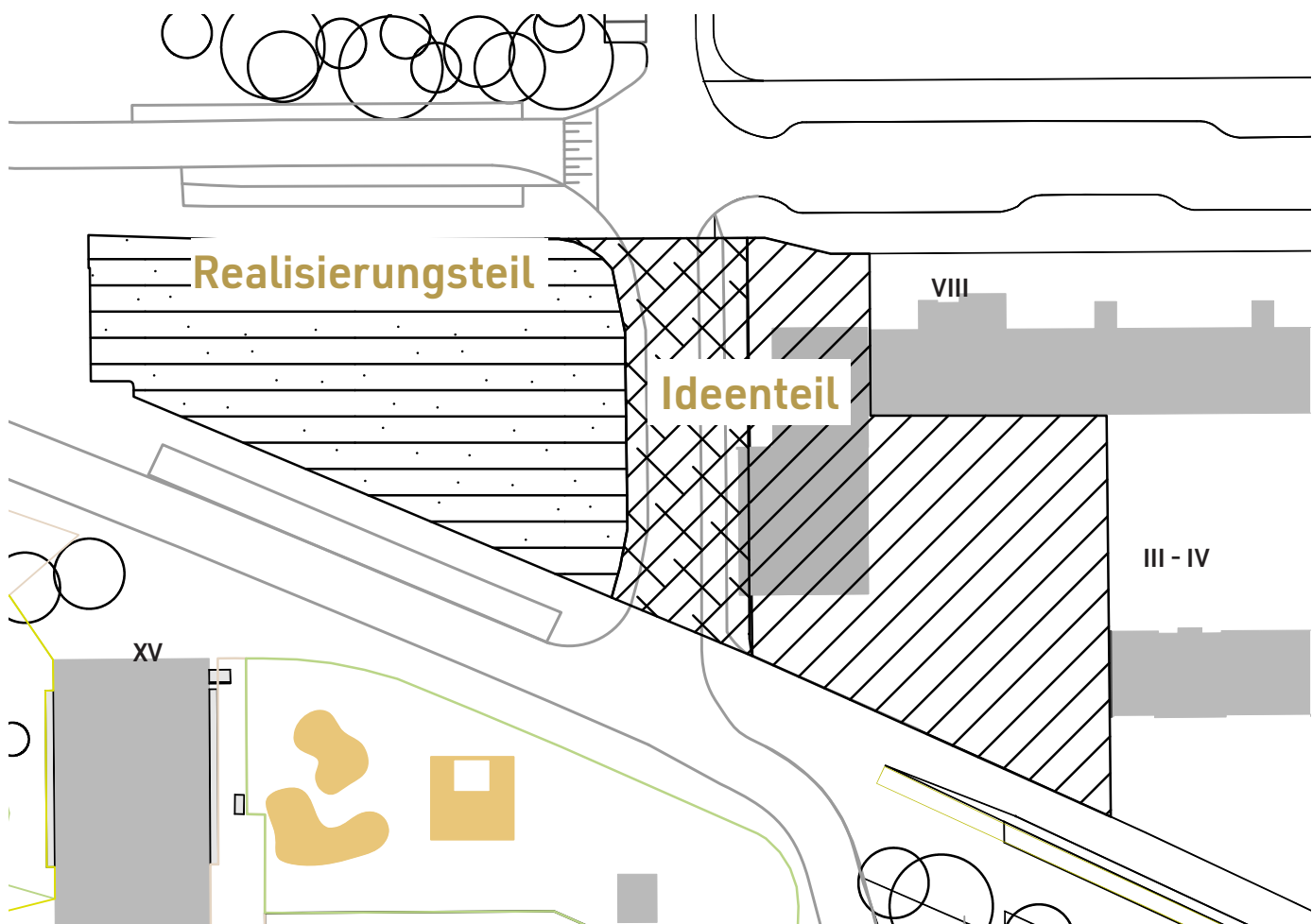
### Das Plangebiet

Der gut 1.900 m<sup>2</sup> große Realisierungsteil wird im Westen durch die Flurstücksgrenze, im Norden von der Anna-Stiegler-Straße und im Osten von dem heutigen Fuß- und Radweg in Verlängerung der Stichnetstraße begrenzt. Im Süden grenzt die Fläche der BSAG-Straßenbahnlinie 4 an, welche dort nicht verkehrsintegriert, sondern als besonderer Bahnkörper ausgeformt ist. Über diese Gleistrasse führte bis in die 1990er Jahre eine Fußgängerbrücke, die zwischenzeitlich zurückgebaut wurde.

Der Realisierungsbereich wird seit Mitte der 1970er Jahre vornehmlich als PKW-Stellplatz genutzt. Das betreffende Flurstück 30/111, Flur VL 47 wird, insbesondere im östlichen und im südlichen Teil, an die zukünftig verbreiterten Verkehrswege angepasst werden.

Die westlich angrenzende Freifläche wird als Quartiersplatz erhalten bleiben.

Der Ideenteil umfasst im Sinne der beplanbaren Grundstücksfläche ca. 1.850 m<sup>2</sup>. Konzeptionelle Ideen für die stadträumliche und funktionale Verknüpfung von Realisierungs- und Ideenteil über dazwischenliegende öffentliche Verkehrsfläche, bspw. in Form von Verortungsvorschlägen für Querungsbereiche o.ä. sind ausdrücklich erwünscht.



10 / Lageplan; Quelle BPW Stadtplanung

### 1.3. Planerische Rahmenbedingungen

Verschiedene grundsätzliche Vorgaben für raumbedeutsame Entwicklungsvorhaben in Bremen sowie formelle und informelle Planungsinstrumente sind bei der Flächenentwicklung und -programmierung zu berücksichtigen und haben eine Relevanz für den Wettbewerb.

Im Folgenden werden die wesentlichen Rahmenbedingungen kurz erläutert. Die sich konkret ergebenden Vorgaben für die einzelnen Wettbewerbsphasen werden in Kapitel 2 und 3 benannt.

#### **Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen 2030**

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

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

#### **Klimagerechtes Bauen**

Für ein klimagerechtes und -angepasstes Bauen sollen folgende Anforderungen erfüllt werden:

- sparsamer und effizienter Umgang mit den Flächen
- Mischung der Funktionen
- Mobilitätsmanagement (Förderung des Umweltverbundes und Reduzierung Kfz)
- öffentliches und privates Grün auf Dächern und zwischen den Häusern
- kluges Wassermanagement
- Ausstattung von Dachflächen mit Solaranlagen
- hoher energetischer Standard bei allen Gebäuden (KFW 40 / Passivhaus).
- Wärme aus erneuerbaren Quellen, Verzicht auf fossile Energieträger
- Baustoffe und Bauweisen CO<sub>2</sub>-reduziert / Holzbau oder andere nachhaltige Baustoffe/ Minimierung der grauen Energie

### Bebauungsplan 2060 und 0671 sowie Aussagen in FNP



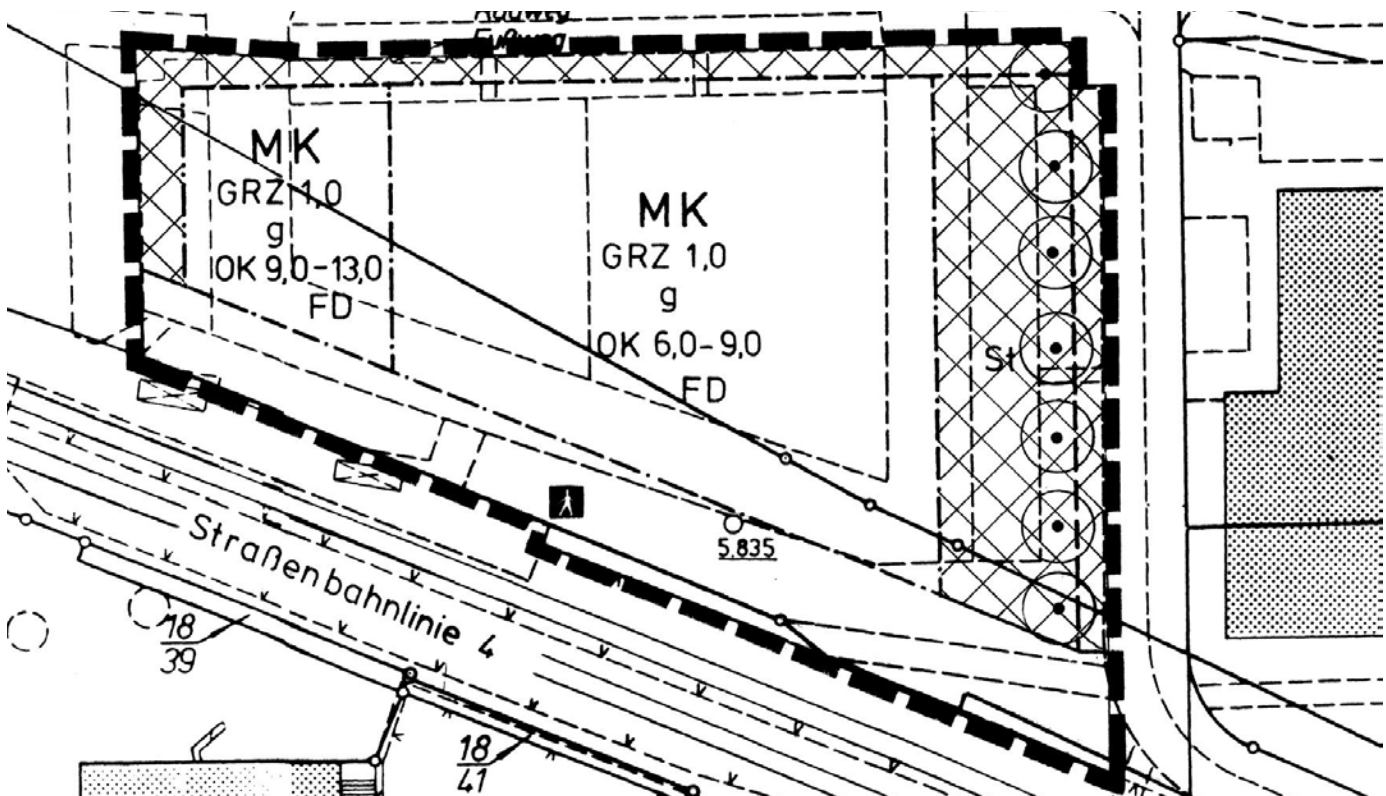
11 / Auszug FNP; Quelle: Freie Hansestadt Bremen  
Quelle: Freie Hansestadt Bremen

Derzeit gilt für den Realisierungsbereich der Bebauungsplan 2060 (s. Anlage 10) aus dem Jahr 2001. Der Plan sieht für das Grundstück eine Kerngebietsausweisung und für die mit Baugrenzen und einer Baulinie definierten überbaubaren Flächen jeweils Höhenfestsetzungen für unterschiedliche Teilbereiche von 9 m bzw. 13 m vor. Weiterhin werden Stellplatzflächen und Baumstandorte zeichnerisch festgesetzt.

Für den Ideenteil gilt der B-Plan 0671. Er setzt für den Planbereich ein reines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise und einer acht bzw. eingeschossigen Bebauung auf mit Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Flächen fest. Die den eingeschossigen Bestandsbaukörper betreffenden Festsetzungen entfalten keine Wirkung für den Ideenteil des Wettbewerbsverfahrens.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs sollen die Vorgaben des B-Plans 2060 explizit nicht berücksichtigt werden. Kern der Wettbewerbsaufgabe ist es, an diesem Ort ein passgenaues städtebaulich- / hochbauliches Konzept zu entwickeln. Dafür ggf. notwendige Anpassungen des Planungsrechts wird die Freie Hansestadt Bremen im Ergebnis des Wettbewerbs prüfen.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 04.12.2014 weist Wohnbaufläche aus und kennzeichnet den Bereich um das Entwicklungsgebiet als zentralen Versorgungsbereich.



12 / B-Plan 02060; Auszug Planzeichnung; Quelle: Freie Hansestadt Bremen

## Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Das zurzeit in Aufstellung befindliche Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) betrachtet große Teile Kattenturms und hat sechs zentrale Handlungsfelder für den Ortsteil identifiziert:



**Kattenturm gemeinsam für alle:** Gesellschaftliche Teilhabe für alle in gestärkten, multikulturellen Nachbarschaften und bedarfsgerechte Ausstattung mit Angeboten der sozialen und Bildungsinfrastruktur.



**Kattenturm wohnt gerne und gut:** Bestandspflege, energetische Gebäudemodernisierung, grünes Wohnumfeld und bedarfsgerechte Ergänzung des Wohnungsangebotes



**Kattenturm gestaltet mit:** Kooperative Steuerung und Partizipation in vielfältigen Formaten



**Kattenturm-Zentrum entwickelt Strahlkraft für den Stadtteil:** Bestehende Lebenswelten verknüpft mit neuen Angeboten für Lernen, Begegnung, Beschäftigung, Gesundheit und Wohnen im Zentrum



**Kattenturm bewegt sich:** Neue Aufteilung der Mobilitätsflächen für die Menschen und gestärkte umweltfreundliche Mobilitätsangebote



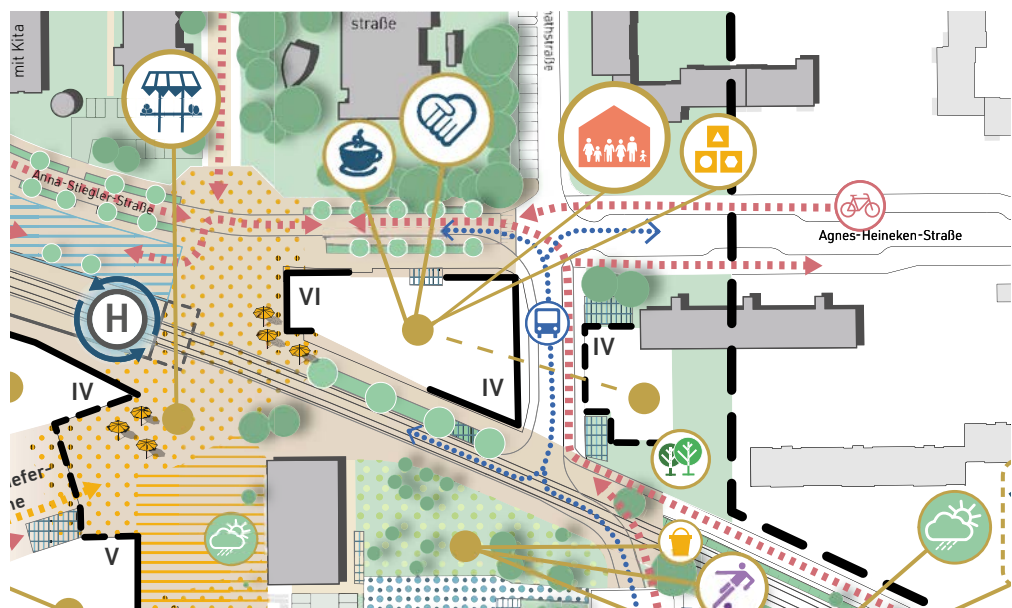
**Kattenturm setzt auf klimaangepasst und grün:** Klimaangepasste Grün- und Freiflächen mit Raum für vielfältige Nutzungen und Bewegungsangeboten sowie gemeinschaftliche Interaktion

Ziele sind die Definition eines informellen und integrativen Handlungsrahmens als konsensuale Zielvorstellung sowie die Ableitung von Leitideen für die langfristige Entwicklung des Ortsteils. Das IEK stellt zudem die formale Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Sozialer Zusammenhalt“ dar, mit dem in den nächsten 10-15 Jahren Maßnahmen aus dem IEK finanziert werden können.

Die Wettbewerbsaufgabe soll einen Beitrag zum Handlungsfeld „Kattenturm-Zentrum entwickelt Strahlkraft für den Stadtteil“ mit folgenden Entwicklungszielen leisten:

- Kattenturm-Mitte zum Zentrum für den Stadtteil weiterentwickeln
- Stadtteilversorgung sichern
- Attraktive Nutzungen im Zentrum ansiedeln
- Wohnangebote im Zentrum attraktivieren, diversifizieren und ergänzen

Die Ergebnisse des laufenden IEK Prozesses werden im Jahr 2023 vorliegen.



13 / Städtebaulicher Rahmenplan, Stand: Oktober 2022, Quelle: BPW Stadtplanung

### Städtebaulicher Rahmenplan

Im Jahr 2022 wird ein städtebaulicher Rahmenplan für die Ortsteilentwicklung aufgestellt, der die bislang eher introvertiert wirkenden städtebaulichen Nutzungs- und Baustrukturen für das Zentrum Kattenturms weiterentwickeln und deutlich qualifizieren soll. Wesentliche Zielsetzungen sind eine grundsätzliche Stärkung des Ortsteilzentrums durch eine nachhaltige Aufwertung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Struktur sowie eine bessere Verknüpfung und Erweiterung vorhandener Nutzungen und Funktionen.

Für den Bereich des Wettbewerbsgebietes empfiehlt der Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan eine volumetrisch angemessene bauliche Nachverdichtung und räumliche Verknüpfung der beiden heute durch die Gleisstrasse der Straßenbahn voneinander getrennten Stadträume im Norden und im Süden. Durch die Ansiedlung unterschiedlicher sozialer und beratender Einrichtungen soll die Frequenz im nördlichen Eingangsbereich des Ortszentrums erhöht werden und im Bereich des Marktplatzes zu einer spürbaren Belebung beitragen. Transparenz, Licht und soziale Kontrolle sollen das Sicherheitsempfinden im Umfeld des Baufeldes erhöhen.

Die mittelfristig vorgesehene Kombination der Haltestellen für Straßenbahn und Busse im Bereich des heute westlichen Bahnsteigs soll zu einer Mobilitätsstation weiterentwickelt und städtebaulich integriert werden (siehe Abschnitt 1.4). Ein Entwurfsstand der zum Zeitpunkt der Auslobungsveröffentlichung noch nicht abgeschlossenen Rahmenplanung ist der Anlage 09 zu entnehmen.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht für den Realisierungsbereich eine vier- bis sechsgeschossige Bauweise vor, wobei sich das tatsächlich zur Verfügung stehende Baufenster aus den zukünftigen Straßen- / Verkehrswegen und der westlichen Flurstücksgrenze ergibt.

Für den Ideenteil ist eine exemplarisch zu verstehende bauliche Ergänzung gesucht, welche vor allem im Hinblick auf die resultierenden Abstandflächen als Maximallösung gelten kann. Der Rahmenplan und auch die dort angegebenen Geschossigkeiten dienen als Richtschnur und als klare Orientierung für den Wettbewerb.

## 1.4. Beschreibung der Verkehrssituation

### Aktuelle Situation

Das Plangebiet liegt abseits der großen Straßenverkehrsachsen im Ortsteil Kattenturm in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die Gleistrasse der Straßenbahn bestimmt das Raumgefüge und bildet eine Trennlinie zwischen dem südlichen, eher durch Handel, Gastronomie und Gewerbe geprägten Bereich und dem nördlichen Bereich, der eher von sozialer Infrastruktur und Wohnbauung gekennzeichnet ist. Der Realisierungsbereich liegt direkt an dieser stadträumlichen Zäsur und wurde in den vergangenen Jahren als Stellplatzanlage (P+R) und für den Wochenmarkt genutzt.

Es besteht eine gute Straßenbahn- und Busanbindung von der Haltestelle Kattenturm-Mitte und den naheliegenden Straßen Theodor-Billroth-Straße, Anna-Stiegler-Straße und Alfred-Faust-Straße sowohl ins Stadtzentrum Bremens als auch in die umliegenden Quartiere.

Derzeit wird der Radverkehr im Kernbetrachtungsraum in den Nebenanlagen auf einem eigenen Radweg geführt. Angebote zukunftsweisender Individualverkehrsmittel wie bspw. öffentliche Ladeinfrastruktur und Carsharing sind im Ortsteil Kattenturm noch in hohem Maße entwicklungsfähig.

Das Fußwegenetz ist im Zentrum von Kattenturm grundsätzlich recht gut ausgebildet und durchlässig. Es mangelt jedoch an einigen Stellen an einer angemessenen quantitativen und qualitativen Vernetzung. Insbesondere gilt dies für die Querung über die Gleisanlagen der Straßenbahn, welche mit Umlaufgittern ausgestaltet wurde und somit die fußläufigen Querverkehre von Nord nach Süd auf wenigen Stellen einschränken.



14 / Querungssituation am Haltepunkt Kattenturm Mitte; Quelle: BPW Stadtplanung

### Perpektivische Verkehrssituation

Zukünftig sollen die Bahn- und Buslinien am Standort Kattenturm-Mitte im Haltestellenbereich auf einer gemeinsamen Trasse gebündelt werden. Eine Verschiebung der Straßenbahn Haltestelle nach Westen ermöglicht damit in Zukunft auch Bussen, dort zu halten.

Zusammen mit einem sich nördlich anschließenden Mobilitäts-Hub/ Umschlagpunkt gelingt auf diese Weise eine Bündelung des ÖPNV in Kattenturm mit in der Spitze 80 Fahrten pro Stunde auf verschiedenen Linien. Die heute nördlich des Wettbewerbsgebiets liegende Bushaltestelle soll perspektivisch entfallen; die Busse fahren dann östlich des Plangebiets auf die heutige Trasse der Straßenbahn (siehe Anlage 04).

Die dafür notwendige Umgestaltung des Verkehrsraums für den ÖPNV soll in Verlängerung der Stichnetzstraße auch eine neue nord-südliche Fuß-/ Radverbindung über die Gleise in Richtung Süden ermöglichen. Für den MIV bleibt der südlich und westlich des Wettbewerbsgebietes gelegene Bereich gesperrt.

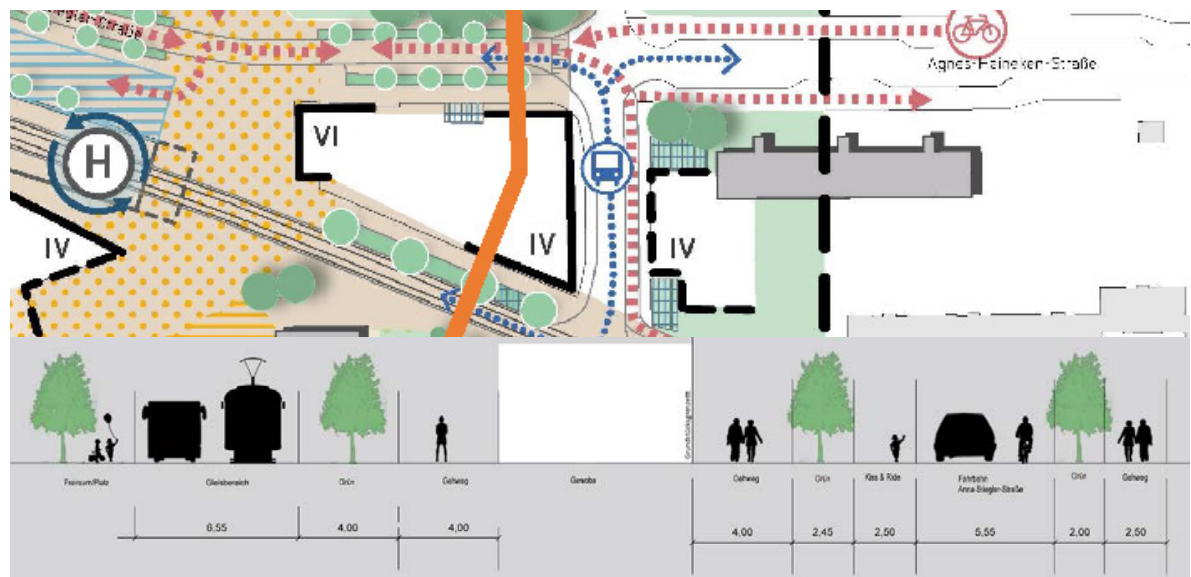
Im Rahmen der Neugestaltung der Anna-Stiegler-Straße soll der Radverkehr gemäß Empfehlung der Rahmenplanung zukünftig im verkehrsberuhigten Bereich auf der Fahrbahn geführt werden. Perspektivisch soll die Anknüpfung an die neuen Fahrrad-Premiumrouten D17 und D19b verbessert werden.



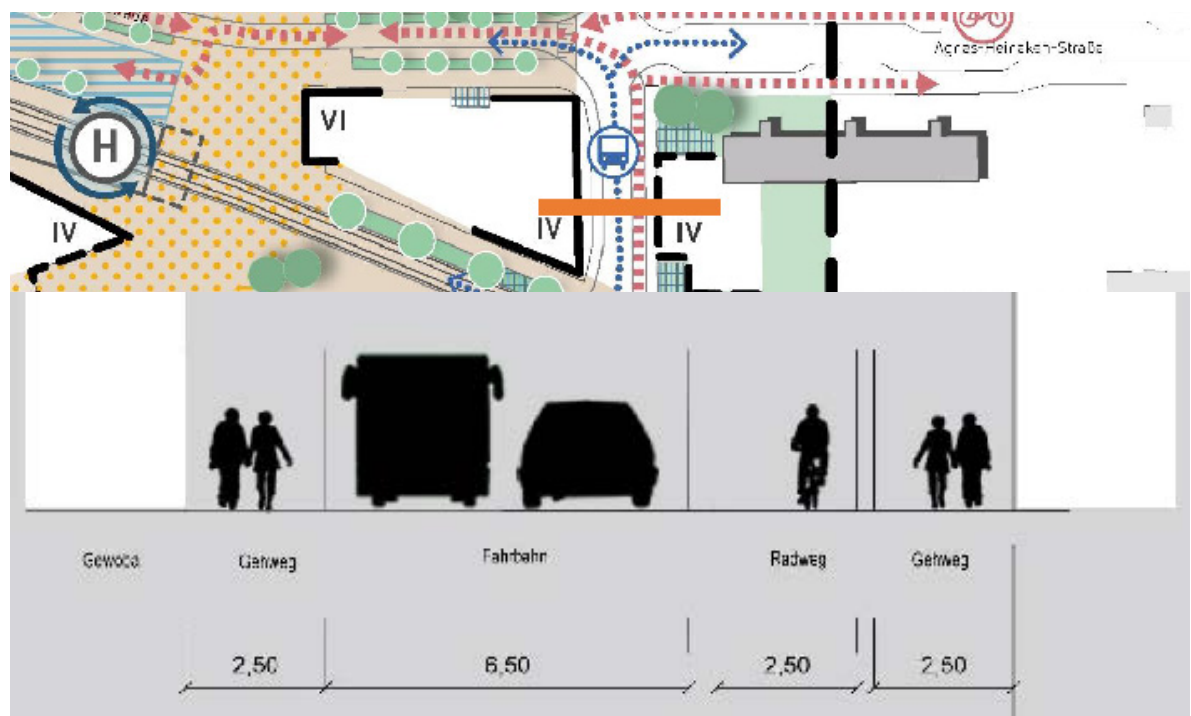
15 / zukünftige Organisation des Straßenbahn- und Busverkehrs am Haltepunkt Kattenturm Mitte; Quelle: BSAG

### Straßenquerschnitte

Im Rahmen der verkehrlichen Voruntersuchungen zu den oben beschriebenen Vorschlägen zur Umorganisation und Umgestaltung der Verkehrsräume sind bereits konkrete Vorschläge zu den Straßenquerschnitten im Bereich des Wettbewerbsgebietes unterbreitet worden.



17 / Verkehrsorganisation und Planungsstand im Wettbewerbsbereich; Quelle: BPW Stadtplanung



16 / Zukünftiger Straßenraumquerschnitt; Quelle: BPW Stadtplanung



## 1.5. Gutachterliche Voruntersuchungen

### Perpektivische Verkehrssituation

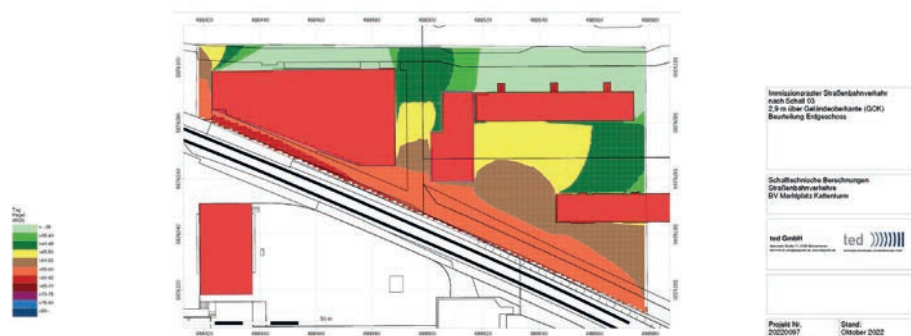
Das Büro PLANGRAD<sup>o</sup> wurde 2016 durch die GEWOBA beauftragt eine Machbarkeitsstudie für den Bereich des Realisierungsteils zu erstellen, die dieser Auslobung beigelegt ist (Anlage 03). Vorstellung und entsprechende Vorgabe seitens der GEWOBA war die Entwicklung eines mischgenutzten Gebäudes, welches gewerbliche Flächen im EG und Wohnnutzungen in den Obergeschossen vorsieht. Maßgabe waren zu dem Zeitpunkt noch die Regelungen des BPlans 2060.

### Schalltechnische Voruntersuchung

Eine aktuelle Schalltechnische Voruntersuchung kommt zu folgender zusammenfassender Aussage:

*„An dem exemplarisch dargestellten Baukörper auf dem Areal des P + R-Parkplatzes sind die höchsten Geräuschimmissionen an der südlichen (der Straßenbahnstrecke zugewandten) Fassadenseite zu erwarten. Bei dem dargestellten Beispiel würden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) von 60 / 50 dB(A) (tags/nachts) für Mischgebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Bei einer Beibehaltung der Einstufung als Kerngebiet (65 / 55 dB(A)), wäre mit einer sehr sicheren Unterschreitung entlang der südlichen Fassade zu rechnen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die hilfsweise zur Bewertung herangezogen werden können, würden ebenfalls sicher unterschritten. Im Rahmen einer formellen immissionschutzrechtlichen Prüfung wäre das Bauvorhaben uneingeschränkt genehmigungsfähig.“*

*Im Kontext der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung, die bei Ausweisung neuer Wohnbebauung in der Bauleitplanung innerhalb der Stadtgemeinde Bremen über das geltende Regelwerk hinaus anzuwenden ist, gelten für wohnungsnahen Freibereiche wie Balkone oder Terrassen tagsüber eine Schwelle von 55 dB(A). Diese Schwelle kann nur an der östlichen und nördlichen Gebäudefassade sicher eingehalten werden. Die Realisierung von wohnungsnahen Freibereichen an der südlichen Fassadenseite wäre daher ohne zusätzliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) im Zusammenhang mit der Vereinbarung problematisch.“* Detaillierte Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung sind der Anlage:05 zu entnehmen.



18 / Tagesbeurteilung in 2,9m Höhe; Quelle:ted

## 2 Wettbewerbsvorgaben 1. Phase

### 2.1. Allgemeine Planungsziele und Aufgabenstellung

Die Lage des Wettbewerbsgebiets direkt an der beschriebenen jahrzehntealten Trennlinie des Ortsteilzentrums von Kattenturm eröffnet mit Blick auf die mittelfristig vorgesehene Integration der Straßenbahnlinie in den verkehrlichen und stadträumlichen Kontext eine besondere Chance auf die Heilung einer weitreichenden Störung des funktionalen und stadträumlichen Gefüges.

Mit dem Realisierungs- und dem Ideenteil des Wettbewerbs bietet sich die große Chance, zentrale Zielsetzungen der Rahmenplanung, wie die Integration und Weiterentwicklung der Versorgungsbereiche, eine breit Nutzungsdifferenzierung sowie eine zeitgemäße Ergänzung der Wohnnutzungen an einer der prominentesten Adressen des Ortsteils zeitnah und exemplarisch umzusetzen - und damit einen wichtigen Impuls für weitere Realisierungen zu geben.

Der Umstand, dass die Ausloberin gegenüber des Realisierungsbereichs ein Bestandsgrundstück mit nennenswerten Flächenpotentialen besitzt, erweitert den Spielraum der planerischen Kreativität. Das Ausloten des städtebaulichen Potenzials des Ideenteils in einem ganzheitlichen Entwurfsprozess mit dem im Fokus stehenden Realisierungsteil verspricht die Chance auf erhebliche positive Effekte im Prozess und in der perspektivischen Umsetzung der Rahmenplanung.

Aus der besonderen stadträumlichen Bedeutung der beiden Teilbereiche des Wettbewerbs resultieren hohe Anforderungen an die städtebaulich sensible Einfügung in den Kontext und insbesondere für den Realisierungsteil. Gleichzeitig besteht der Anspruch an eine angemessene Präsenz und Prägnanz des städtebaulichen und architektonischen Auftritts.

### 2.2. Städtebaulich-gestalterische Entwicklungsziele

Unter Berücksichtigung der umgebenden Gebäudestrukturen ist eine Volumetrie und Höhenstafflung für beide Wettbewerbsbereiche zu entwickeln, welche die erforderliche Präsenz im Stadtraum entfaltet, die angemessene Adressierung der unterschiedlichen Nutzungen sicherstellen, der einwirkenden Lärmimmission plausibel begegnen, sowie gut belichtete und qualitätsvolle Arbeits- und Wohnsituationen gewährleisten zu können.

Dabei ist eine angemessene Gestaltsprache für die Neubebauung zu entwickeln, die dem besonderen Standort und den künftig dort beheimateten Nutzungen gerecht wird. Hinsichtlich der angemessenen Höhenentwicklung sind die Vorschläge der Rahmenplanung im Rahmen des Wettbewerbs zu überprüfen. Die städtebaulichen und architektonischen Konzepte für den Realisierungsteil sowie den Ideenteil sind mit Blick auf den lokalen Kontext zu generieren und im Sinne einer raumstrukturellen Zusammenführung und sensiblen Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen Strukturen fortzuschreiben.

## 2.3. Nutzungstypologien

Zentrale Bedeutung für die Stärkung des Quartiers und des Ortsteils hat die bewusste Konzentration wichtiger öffentlicher Institutionen bzw. sozialer Infrastruktur im Realisierungsbereich (z.B. Ortsamt Obervieland, Quartiersmanagement und „Ankommen im Quartier“, als Beratungsstelle des Amtes für Soziale Dienste). Dies sichert auf der einen Seite eine erhöhte Bedeutung und eine feste Verankerung der Neubebauung im stadtgesellschaftlichen Kontext und erschließt zudem erhebliche räumliche und funktionale Synergieeffekte zwischen den einzelnen Institutionen.

In der ersten Phase ist die Prüfung einer sinnfälligen Möglichkeit zur baulichen Integration einer KiTa (mit mindestens 5, besser 6 Gruppen) inklusive des zugehörigen Außenbereichs (mit ca. 1.000 m<sup>2</sup>, respektive 1.200 m<sup>2</sup>) im Realisierungsbereich vorzunehmen, wobei der erforderliche Spiel- / Außenbereich vornehmlich in Form sozial aktivierter Dachflächen nachgewiesen werden soll. Indoor-Spielbereiche sollten möglichst vermieden werden. Sämtliche Nutzungsbausteine sind im Detail dem Raumfunktionsprogramm (Anlage 11) zu entnehmen. In der ersten Phase des Wettbewerbs sind folgende Nutzungen im Realisierungsbereich unterzubringen:

Nutzung	m <sup>2</sup> Nutzfläche	Lage	Raumnummern im Rf-Programm
Soziale Nutzungen, TF und allgemeine Nebenflächen	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	Vornehmlich EG / 1. OG	1 bis 4 sowie 6 und 7
Bäckerei	ca. 170 m <sup>2</sup>	EG	5
KiTa	1.000 - 1.200 m <sup>2</sup>	vorzugsweise DG	9
Servicebezogenes Wohnen	600 - 900 m <sup>2</sup>	frei wählbar	7
1 Pers. WE bis 50 m <sup>2</sup>	ca. 17 WE	frei wählbar,	10
2 Pers. WE bis 70 m <sup>2</sup>	ca. 12 WE	frei wählbar	10

Tabelle 1 Übersicht Raumfunktionszuordnung im Realisierungsteil

Im Ideenteil können flankierende Nutzungen bzw. Bedarfe aus dem Realisierungsteil verortet werden. Darüber hinaus ist jedoch im Ideenteil auch eine städtebaulich sinnfällige Bestandsergänzung mit dem eindeutigen Fokus auf den Nutzungsschwerpunkt Wohnen erwünscht.

Im Bestandsgebäude im Bereich des Ideenteils ist aktuell der VAJA e.V. (Veroin zur Förderung akzeptierender Jugendarbeit) untergebracht. Ob und in welcher Größe diese Flächen im Realisierungsbereich zu substituieren sind, wird zur 2. Phase bekannt gegeben.

## 2.4. Vorgaben zur Erschließung und Mobilität

### **Mobilitätsbauortsgesetz (MobBauOG)**

Zum 1. Oktober 2022 ist das Mobilitätsbauortsgesetz in Kraft getreten, welches als Baustein der Mobilitätswende die rahmensetzenden Bedingungen für einen umweltfreundlichen Modal-Split in Bremen schafft. Gemäß den individuellen Herausforderungen in den unterschiedlichen Stadträumen gelten verschiedene Vorgaben zum nutzungsspezifischen Nachweis erforderlicher Stellplätze für MIV und Radverkehr sowie alternativer, umweltfreundlicher Individualverkehrsträger. Das Wettbewerbsgebiet liegt in der Gebietskategorie III. Die sich ergebenden Bedarfe und Anforderungen für das Wettbewerbsverfahren werden in Kapitel 2 und 3 erläutert. Das MobBauOG hängt der Auslobung als Anlage 06 an.

### **Allgemeine Vorgaben**

Das Erschließungs- und Parkraumkonzept muss den Anforderungen des neuen Mobilitätsbauortsgesetzes entsprechen. Dabei sind PKW-Verkehre zu minimieren und ein Schwerpunkt auf die Nutzung des Umweltverbunds (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV-Nutzung) und anderen alternativen Mobilitätsformen (z.B. Car-Sharing) zu legen. Auf dieser Grundlage noch als notwendig ermittelte Stellplatzbedarfe sollen, mit Ausnahme einer K+R-Zone für die KiTa, in die Gebäude integriert werden. Dabei liegt ein Fokus auf ausreichenden und attraktiven Fahrradabstellanlagen. Diese sollten vorzugsweise ebenfalls in Gebäuden und ansonsten überdacht geplant werden. Weitere, dem Konzept angepasste Mobilitätsbausteine werden begrüßt. Die Anbindung für den Kfz-Verkehr des Realisierungsbereiches kann nur im nordwestlichen Bereich von der Anna-Stiegler-Straße aus erfolgen. Bei der Platzierung der Zufahrt sind die aktuellen Standorte der Bushaltestellen zu beachten. Eine plausible Andienung der Bäckerei durch Lieferfahrzeuge (Sprinterklasse) ist vorzusehen.

### **Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen**

Grundsätzlich ist die Stadt Bremen bestrebt, den Umweltverbund bei der Verkehrsplanung zu fördern. Zur Reduktion des MIV ist gemäß MobBauOG für jedwede Nutzung (Einzelhandel / Wohnen / Kita) ein Mobilitätsmanagement mit entsprechenden Mobilitätskonzepten vorzusehen. Dafür sind nachhaltige Mobilitätsformen zu bevorzugen.

Attraktive Fahrradabstellplätze sollen nahe an den jeweiligen Gebäudeeingängen liegen, sind wettergeschützt und möglichst ebenerdig anfahrbar auszubilden. Sofern Rampenlösungen erforderlich werden, müssen diese über eine ausreichende Breite verfügen und dürfen eine max. Steigung von 10 % nicht überschreiten. Rampen für den Fahrradverkehr sind baulich möglichst von Kfz-Rampen zu trennen. Aufzugslösungen oder Treppen mit Rampenspuren sind ebenfalls nicht attraktiv und zu vermeiden. Zu berücksichtigen sind Infrastrukturen für E-Bikes und Lastenfahrräder

Die Berücksichtigung von gut erreichbaren Car-Sharing-Angeboten ist ebenfalls erwünscht. Im ersten Schritt sollen im Realisierungsbereich 2 bis 3 Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen werden. Voraussichtlich wird sich der Bedarf in den nächsten Jahren noch weiter erhöhen, dies gilt es bereits mitzudenken.

### **Stellplatzanzahl und Qualitätsanforderungen**

#### Pkw

Der Bedarf an Pkw-Stellplätzen für das Plangebiet ist im späteren Genehmigungsprozess gemäß des neuen Mobilitätsgesetzes in Abhängigkeit von der endgültigen Nutzungsbelegung und des finalen Mobilitätskonzepts nachzuweisen.

Die folgenden Zielwerte dienen für den Realisierungsteil als Vorgabe für den Wettbewerb im Sinne der Vergleichbarkeit der Entwürfe:

- 6 Kurzzeit-Stellplätze im Außenbereich, davon 2 Behindertenstellplätze
- 20 Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem Grundstück
- Anlieferbereich für die Bäckerei (Sprinter)

Der durch die bauliche Verdichtung im Ideenteil ausgelöste Stellplatzbedarf ist nach folgendem Schlüssel zu ermitteln und dort unterzubringen:

- 0,25 Stellplätze pro 100 m<sup>2</sup> BGF

Als raumbedeutsamen Vorgriff auf das zum späteren Zeitpunkt aufzustellende Mobilitätskonzept werden Aussagen zur Verortung von 3 Carsharing-Stellplätzen im max. 300 m Entfernung zum Realisierungsbereich erbeten.

#### Fahrrad

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

Mindestens 15 % der Fahrradstellplätze sollten für Lastenräder und Fahrradanhänger mit erhöhtem Stellplatzbedarf vorgesehen werden. Hierfür sind Abstellflächen von mindestens 2,80 x 1,10 m und entsprechend plausiblen Bewegungsflächen anzusetzen.

Die Fahrradstellplätze sind benutzungsfreundlich und attraktiv herzustellen. Bei vorgesehener Unterbringung im UG ist eine ausreichend breite und möglichst vom evtl. MIV-Verkehr getrennten Rampe mit einer durchschnittlichen Steigung von max. 10%, besser geringer, vorzusehen.

Dabei ist zu beachten, dass die Fahrwegbreiten bei gegenläufigem Verkehr mind. 1,4 m pro Richtung auf gerader Strecke, zzgl. 0,15 m Sicherheitsabstand zu aufgehenden Wänden nicht unterschreiten.

Sofern im Rampenverlauf Kurven erforderlich werden, sollen die Fahrspurbreiten in Abhängigkeit der jeweiligen Radien erforderlichenfalls angepasst werden. Der mittlere Kurvenradius (also Fahrspurmitte der innenliegenden Fahrspur) darf 3 m nicht unterschreiten <sup>1</sup>.

<sup>1</sup><https://www.cargobike.jetzt/radwegebreite>  
und Jannik Lohaus: Auswirkung von Lastenrädern  
auf den Entwurf von Radverkehrsanlagen, Dresden 2021

Falls, bspw. über bedarfsgesteuerte Ampelschaltung, sichergestellt wird, dass Radverkehr jeweils nur in eine Richtung verläuft, kann die lichte Mindestbreite auf 2,0m (1,70 m zzgl. 0,15 m Sicherheitsabstand zu aufgehenden Wänden) reduziert werden. Für alle Rampen gilt ein erforderliches Lichtraumprofil in der Höhe von 2,20 m.

Folgende Bedarfe ergeben sich gemäß MobBauOG für die verschiedenen Nutzungen:

Nutzung	m <sup>2</sup> NUF bzw. Einheiten	Ansatz notwendige Fahrradstellplätze lt. MobBauOG	Stellplatzbedarf Fahrräder
Soziale Nutzungen	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	1 Stpl. / 40 m <sup>2</sup> = 19,5	30
Bäckerei	ca. 170 m <sup>2</sup>	1 Stpl. / 40 m <sup>2</sup> = 4,25	4
KiTa	5 bis 6	2 pro Gruppenraum	10 bis 12
Servicebezogenes-Wohnen	24 bis 36	1 / 15 Betten, bei 25 m <sup>2</sup> / Bett= 1,6 bis 2,4	2
1 Pers. WE bis 50 m <sup>2</sup> (gef.)	1.700 m <sup>2</sup> Wfl.	1 Stpl. / 30 m <sup>2</sup> WF = 56,66	57
2 Pers. WE bis 70 m <sup>2</sup> (gef.)			
Kurzzeitstellplätze im Außenraum	10 % bzw. 2 / KiTa Gruppenraum		12
<b>Gesamt</b>		Ausgelegt für Standard- und Lastenräder	<b>117</b>

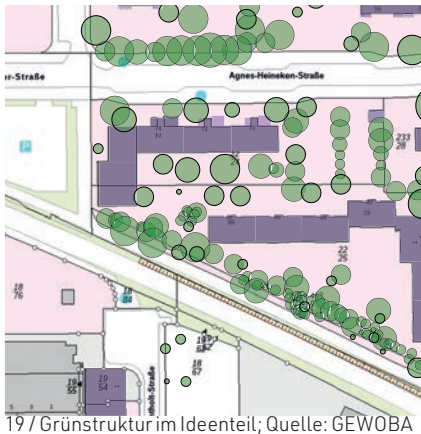
Tabelle 2 Übersicht Fahrradstellplatzbedarf

Für die verschiedenen Bedarfe soll eine sinnvolle räumliche Platzierung entwickelt werden, die eine niederschwellige Nutzung des Fahrrades im Alltag begünstigt.

Die Kurzzeitstellplätze dienen sowohl der Hol- und Bringverkehre der KiTa als auch den Besuchsverkehren der sozialen Einrichtungen im Gebäude und sind entsprechend wegeünstig zu platzieren. Mindestens die Hälfte der Kurzzeitstellplätze sollten den erhöhten Flächenansprüchen für Lastenrädern und Rädern mit Anhänger entsprechen.

Der durch die bauliche Verdichtung im Ideenteil ausgelöste Fahrrad-Stellplatzbedarf ist nach gleicher Logik zu ermitteln und dort unterzubringen.

## 2.5. Umgang mit dem Bestandsgrün



19 / Grünstruktur im Ideenteil; Quelle: GEWOBA

Die im Realisierungsbereich befindlichen Bäume (sieben geschützte Eichen, drei Platanen) werden aufgrund der geringen Grundstücksgröße wahrscheinlich nicht erhalten werden können und sind im Rahmenplan entsprechend auch nicht mehr dargestellt. Dort sind aber neue Bäume im Straßenraum der Anna-Stiegler-Straße auf zwei Baumstreifen symbolisch dargestellt, die als Kompensation fungieren könnten.

Bei der Beseitigung der Bestandsbäume gelten die Bestimmungen der Bremer Baumschutzverordnung. Ausgleichspflanzungen sollen gemäß Bremischem Naturschutzgesetz erfolgen.

Der großkronige Baumbestand im Ideenbereich ist, v.a. den südlichen Bereich betreffend, stadtraumprägend einzustufen und sollte – im Abgleich mit den sonstigen Anforderungen der Auslobung – nach Möglichkeit erhalten werden, siehe hierzu auch Anlage 2 Grünstrukturen.

## 2.6. Kinderspielflächen

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

- 5 m<sup>2</sup> je WE > 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- 10 m<sup>2</sup> je WE > 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Mindestens 1/3 der geforderten Spielflächen sind wohnungsnah für Klein- und Kleinstkinder nachzuweisen. Eine öffentliche Benutzung der KiTa eigenen Spielflächen ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Im Rahmen des Wettbewerbs werden Vorschläge zur Abbildung des ausgelösten Bedarfs innerhalb des Wettbewerbsgebietes erwartet.

## 3 Wettbewerbsvorgaben 2. Phase

In der zweiten Phase sollen die ausgewählten Büros ihre Konzepte hochbaulich durcharbeiten. Dabei sind die Überlegungen für den Realisierungsbereich in größerer Maßstabtiefe auszuarbeiten. Die Aussagen für den Ideenteil verbleiben auf der Darstellungstiefe der städtebaulichen Phase und sind allenfalls im Rahmen der Preisgerichtshinweise aus dem Zwischenkolloquium zur städtebaulichen Kubatur anzupassen. In diesem Sinn gelten die nachfolgenden Aussagen für den Realisierungsteil.

### 3.1. Grundrissliche und hochbauliche Vorgaben

#### Grundsätzliche hochbauliche Anforderungen

- Die Gebäude sollen barrierefreie Zugänge und großzügige sowie attraktive Eingangsbereiche erhalten (Adressbildung).
- Auf eine gute Lösung für Klingelanlagen und Briefkästen (integriert in den Hauseingang) wird Wert gelegt.
- Die Treppenhäuser können innenliegend geplant werden, eine direkte Belichtung und Belüftung über die Außenfassade und/oder ein Oberlicht ist aber wünschenswert.
- An geeigneter Stelle sind geschützte Abstellflächen für Kinderwagen und Kinderfahrzeuge sowie Rollatoren erwünscht, die niveaugleich auf der Eingangsebene liegen oder barrierefrei zugänglich sind. Aufzüge zur Aufnahme einer Krankentrage (ab 10,45m Höhe der obersten Geschossfläche) müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m aufweisen. Aufzüge zur Aufnahme eines Rollstuhls müssen Mindestmaße von 1,10 m x 1,40m haben.
- Besonders zu beachten sind bei der Planung die Forderungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) zur Barrierefreiheit sowie die technischen Baubestimmungen zum „Barrierefreien Bauen“. Dies umfasst insbesondere die barrierefreie Planung für Flure außerhalb und innerhalb der Wohnung, Wohnräume, Küchen, mindestens einen Schlafraum und einen Sanitärraum.
- Die Müllräume sollen vorzugsweise erdgeschossig geplant werden. Sie sind durch ausreichend große Zugänge von außen zugänglich und zusätzlich über eine Geruchschleuse vom Treppenhaus aus. Als Müllgefäße sind 1.100- oder 770-Liter-Container vorgesehen. Überschlägig lässt sich die Bedarfsfläche für die Aufstellung der Großcontainer inkl. Verkehrsfläche mit folgendem Schlüssel ermitteln: Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup> / 140 = ca. Fläche für Müllräume
- Bruttogeschosshöhen sollen ca. 3,05 m, die lichten Höhen der Etagen sollen mindestens 2,55 m betragen. In abgehängten Räumen wie Flur oder Bad ist eine reduzierte Raumhöhe möglich.



- Die lichte Raumhöhe des Erdgeschosses allgemein, der Büro- und Arbeitsflächen und für den KiTa Bereich muss mindestens 3,00 m betragen; für die Bäckerei und den Mehrzwecksaal sind 3,50 m anzunehmen.
- In den größeren Raumeinheiten sind ggf. statisch erforderliche Stützen in den Grundrissen einzutragen und die Konstruktionsmerkmale im Erläuterungsbericht darzustellen.
- Die Versorgungsschächte sollen konsequent übereinanderliegen

### **Nutzungsmix und Funktionszusammenhänge**

Der Nutzungsmix und die Vorgaben zur funktionsräumlichen Sortierung gehen aus dem Raumfunktionsprogramm (Anlage 10 hervor).

### **Wohnungsmix und -größe**

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass alle geschaffenen Wohneinheiten im Realisierungs- und im Ideenteil der Wohnraumförderung unterliegen. Folgender Wohnungsmix ist vorgesehen:

- ca. 60 % - 2 Zimmer -Ein-Personen bis 50 m<sup>2</sup>
- ca. 40 % - 3 Zimmer - Zwei Personen (Alleinerz. + Kind) bis 70 m<sup>2</sup>

Die Anforderungen der Bremischen Wohnbauförderungsbestimmungen sind der Anlage 07 zu entnehmen.

### **Anforderungen an die Wohnungsgrundrisse**

- Alle für Aufenthaltzwecke vorgesehenen Zimmer müssen mindestens 10 m<sup>2</sup> groß sein.
- Eine Ausrichtung von besonders schutzbedürftigen Räumen zu besonders lärmbelasteten Außenbereichen als auch innerhalb des Gebäudes zu beispielsweise Trennwänden des Treppenhauses ist, soweit möglich, zu vermeiden, um zusätzliche schallschutztechnische Maßnahmen zu minimieren
- Küchen sollten vorrangig an den Außenfassaden liegen, Bäder - soweit möglich - auch.
- Im Eingangsbereich der Wohnungen ist ausreichend Platz für eine Garderobe zu berücksichtigen.
- Abstellräume sollten innerhalb des Wohngrundrisses platziert werden und mindestens 2 bis 3 m<sup>2</sup> groß sein.

- Die Konzeption von wohnungsbezogenen Freibereichen ist abhängig von der in Bremen geltenden Einschränkung, nach der Balkone, Loggien oder Dachterrassen nur genehmigungsfähig sind, wenn tagsüber ein anliegender Schallpegel von maximal 55 dB(A) eingehalten wird. In diesem Sinne sind - in Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Schalluntersuchung - Balkone in Richtung Süden nicht genehmigungsfähig.
- Im Abgleich mit den Ergebnissen der Schalluntersuchung können Freisitze in Bereichen unter dem Schwellenwert von 55 dB(A) ohne schallschutztechnische Maßnahmen geplant werden.
- Sofern Freisitze in Bereichen, die den Schwellenwert überschreiten, vorgesehen werden, sind diese durch geeignete bauliche Vorkehrungen (bspw. öffentbare Schallschutzverglasungen) so zu konfigurieren, dass zum Genehmigungszeitpunkt die Einhaltung des oben genannten Schwellenwertes sichergestellt ist.
- Wohnräume sollten direkt an einen privaten Freisitz, sofern vorhanden, angeschlossen sein.
- Ziel sind gut belichtete, transparente, großzügige und effiziente Grundrisse.
- Die Anforderungen gemäß DIN 18040-2 sind bei der Planung von Wohnungen zu beachten und die Bewegungsflächen gemessen ab Vorderkante fertige Oberflächen einzutragen.
- Pro Gebäude ist in geeigneter Lage ein Technikraum für Heizung, ein Hausanschlussraum und für alternative Energieversorgung ein separater Raum (z. B. für Pufferspeicher) einzuplanen.

### **Vorgaben zur KiTa**

Innerhalb des Realisierungsbereichs gilt es, eine geeignete Verortung für eine 5, besser 6-gruppige KiTa vorzuschlagen. Dabei ist die Verteilung der Flächen auf zwei Geschosse entwurfsabhängig möglich. Die Positionierung der zugehörigen Freiflächen auf einer oder mehrerer Dachebenen ist denkbar, wobei ein direkter Austritt aus den Gruppenräumen auf die Spielfläche wünschenswert ist.

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

Die weiteren Vorgaben für die grundrissliche Organisation der KiTa ist dem gesonderten Raumprogramm (Anlage 12) zu entnehmen.

Pro Kind sind 10 m<sup>2</sup> Frei- bzw. Außenspielfläche, möglichst direkt und auf Ebene des jeweiligen Gruppenraums, bereit zu stellen. Indoor-Spielflächen werden nicht präferiert, jedoch kann ein Anteil über zusätzliche Indoor Spielbereiche abgebildet werden. Das Außengelände, auf dem Kinder regelmäßig spielen können, ist bei Unterbringung auf Dachflächen mit geeigneten Maßnahmen vor Sonnenstrahlung zu schützen.

Es ist ein eigener Zugang herzustellen. Im Zugangsbereich sollten auf EG-Niveau gem. Stellplatzvorgabe ausreichend Stellfläche für Fahrräder bzw. Lastenräder sowie für Fahrradanhänger, Kinderwagen, Bollerwagen etc. vorhanden sein.

Die erforderliche bauliche Entfluchtungsmöglichkeit ist sicherzustellen.

### **Vorgaben zum Mehrzwecksaal**

Der Mehrzwecksaal (Nr. 1.1 des Raumprogramms) wird von unterschiedlichen Institutionen und Trägern genutzt. Er sollte für gut 100 Personen (sitzend, Kinobestuhlung mit 3 m tiefen, frontalem Podest) ausgelegt und entsprechend gut entfluchtbar sein. Zur Steigerung der Nutzungsflexibilität ist eine Teilbarkeit im Verhältnis 1/3 zu 2/3 vorzusehen. Die lichte Raumhöhe beträgt mindestens 3,50 m. Der Raum muss vollständig verdunkelbar sein und direkten Zugang zu den zugeschalteten Nebenbereichen (1.2 und 1.3 des Raumprogramms) bieten.

## 3.2. Technische Vorgaben

### Klimaanpassung und Solaranlagen

Strategien zum Umgang mit Regenwasser und Starkregenvorsorge (Schutzmaßnahmen bei Überflutungsgefahren, Thema Schwammstadt etc.) sollen, soweit die beengten Grundstücksverhältnisse dies hergeben, im Vorentwurf bereits mitgedacht werden. Neben den Aspekten des Klimaschutzes sind hier vor allem die Reduzierung des Hitzestresses in stark versiegelten urbanen Räumen und die kleinklimatische Verbesserung überhitzter Zentralbereiche eine wichtige Zielstellung.

Als wichtiger Baustein für ein kluges Wassermanagement dient die konsequente Umsetzung von Dach- und Freiflächenbegrünung. Die nicht geeigneten Dachflächen sind als Gründach auszuführen – sofern sie nicht sozial aktiviert werden oder der Tageslichtversorgung darunterliegender Nutzflächen dienen. Auch Fassadengrün sollte für das Konzept der Klimaanpassung geprüft werden.

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

Darüber hinaus ist, im Abgleich mit den Zielen der verzögerten Einspeisung von Niederschlagswasser, eine möglichst umfassende solare Aktivierung vorzusehen. Insbesondere mit Blick auf den erforderlichen Hitzeschutz sozial aktivierter (Dach-) Flächen können bspw. fest installierte photovoltaische Beschattungselemente eine technische Lösung darstellen, um den unterschiedlichen Erfordernissen gerecht zu werden. Feststehende Beschattungselemente sind, soweit sie aus dem umgebenden Straßenraum sichtbar sind, bei der Konzeption der Geschossigkeiten voll anzurechnen

### Energie

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

Es werden konkrete Vorschläge zum sommerlichen Wärmeschutz erwartet.

### **Lärmimmission / Schallschutz**

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

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

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

### **Entfluchtung und Brandangriff**

In der zweiten Phase ist ein plausibles, der Nutzungsverteilung entsprechendes Entfluchtungskonzept zu erarbeiten, welches auf die spezifischen Anforderungen der einzelnen Nutzungstypologien zugeschnitten ist. Erforderliche Feuerwehraufstellflächen für die Rettung der Nutzer:innen und Bewohner:innen bzw. für den Brandangriff sind im Lageplan darzustellen.

### **Gründungsvoraussetzungen**

Auszug aus einer Stellungnahme des Geologischen Dienstes bzw. des Verkaufs-Exposés des Grundstücks: „*Der Baugrund wird als sehr stark setzungsempfindlich und mit geringer Tragkraft eingestuft. Es werden daher Bodenaustausch bzw. geeignete Gründungen erforderlich werden. Unter den Weichschichten von ca. 4 - 5 m mächtigen Schluffen und Tonen stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale - Kaltzeit an, die Basis der grundwasserleitenden Wesersande wird ab - 10 m NN durch Lauenburger Schichten gebildet. Die höchsten Grundwasserstände sind, jahreszeitlich bedingt schwankend, bei ca. 0,25 unter Gelände (ca. 4,75 m NN) zu erwarten. Nach Din 4030 ist das Grundwasser als schwach betonangreifend deklariert.*“

## **3.3. Wirtschaftlichkeit**

### **Wirtschaftlichkeit im Lebenszyklus und Baustoffe**

Die Entwurfsbeiträge sollen ein optimiertes Verhältnis von Investitions- und Nutzungskosten anstreben. Bereits im Vorentwurf sind die Angemessenheit der Konstruktion, die Hüll- und Fensterflächen, die Dauerhaftigkeit und Reinigungsfreundlichkeit gewählter Materialien, sowie die zu erwartenden Rückbaukosten zu berücksichtigen. Baustoffe und Konstruktionen sollen unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit gewählt werden (z.B. Baustoffe aus nachwachsenden, recyclebaren oder recycelten Materialien, auch im Sinne der Grauen Energie). Die Oberflächenbeschaffenheit (insbesondere der Gebäudehülle) sollte im Hinblick auf Durabilität und Gestaltungsanspruch ausgewählt werden. Die Verwendung großformatiger Keramikelemente als Außenhülle wird auslöberseitig ausgeschlossen.

### **Flächeneffizienz**

Der rationellen Erschließung und Entfluchtung der Gebäude ist im Abgleich mit den formulierten städtebaulichen und hochbaulichen Zielsetzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Vorhabenträgerin steht der Einrichtung von zusätzlichen Fluchttreppenhäusern oder Sicherheitstrep-penhäusern aufgeschlossen gegenüber, bevorzugt aber eine Lösung über Feuerwehraufstellflächen.

### **Baukostenobergrenze**

Im Rahmen des Wettbewerbs wird die plausible Erreichung durchschnittlicher anrechenbarer Baukosten in Höhe von 1.700 €/m<sup>2</sup> BGF netto bewertet. Dieser Flächenkennwert bezieht sich auf den Zeitpunkt der Auslobung und wäre gemäß der durchschnittlichen Baukostensteigerung bis zum Realisie-rungszeitpunkt fortzuschreiben.

## **4 Verfahren**

### **4.1. Art des Verfahrens**

Das Verfahren wird als nichtanonymes, kooperatives städtebauliches und hochbauliches Einladungsverfahren nach §3(5) RPW mit sechs teilnehmenden Büros/ Arbeitsgemeinschaften und einem nicht öffentlichen Zwischenkolloquium durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Das Verfahren ist unter der Registriernummer (Nummer 0X/2022) bei der Architektenkammer Bremen eingetragen. Ausloberin ist die GEWOBA.

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

Im Anschluss an das Zwischenkolloquium wählt das Preisgericht vier der vorgestellten Beiträge aus, deren Verfasser zur zweiten Phase, der hochbaulichen Vertiefung, eingeladen werden. In dieser Phase erfolgt die Durcharbeitung anhand der individuellen Hinweise des Preisgerichts aus dem Zwi-schenkolloquium.

Die Preisgerichtssitzung findet voraussichtlich (sofern die dann aktuelle Co-vid-Situation dies erlaubt) für die stimmberechtigten Preisgerichtsmitglieder und die stellvertretenden Preisrichter:innen als Präsenzveranstaltung statt, bei der die verbliebenen teilnehmenden Büros erneut ihre Konzeption und Durcharbeitung vor Ort vorstellen. Im Anschluss folgen der Bericht der Vorprüfung sowie „klassische Rundgänge“.

Für die erfolgreiche Bearbeitung ist für den städtebaulichen Teil zwingend die Qualifikation „Architekt“ oder „Stadtplaner“ und für den hochbaulichen Teil zwingend die Qualifikation „Architekt“ über den entsprechenden Kammer-eintrag nachzuweisen. Die Teilnehmenden erkennen mit ihrer Teilnahme die Vorgaben der Auslobung an.

## 4.2. Wettbewerbssumme und Rechnungsanschrift

Die ausgelobte Wettbewerbssumme beträgt 92.000 € netto.

Alle Teilnehmenden/Arbeitsgemeinschaften, die eine im Sinne der Auslobung vollständige Leistung der ersten Bearbeitungsphase zum Zwischenkolloquium einreichen, erhalten ein Teilnehnehonorar in Höhe von 6.000 € netto.

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

- 1. Preis                    22.000 €
- 2. Preis                    17.000 €
- 3. Preis                    11.000 €
- Anerkennung            6.000 €

Preisgericht ist nicht an diese Aufteilung der Preissumme gebunden und kann mit einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung festsetzen.

Die Verfahrensteilnehmenden verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch die Auftraggeberin, die weitere Bearbeitung gemäß den Vorgaben unter Kapitel 4.4 zu übernehmen und durchzuführen

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

### Rechnungsadresse

GEWOBA Aktiengesellschaft  
Wohnen und Bauen

z. Hd. Herrn Jens Kerber  
Rembertiring 27  
28195 Bremen

## 4.3. Eigentum und Urheberrecht

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

Die Ausloberin erhält das Recht zur vollständigen Ausstellung aller Arbeiten und zur Verwendung des Plan- und Datenmaterials zum Zwecke der Verfahrensdokumentation. Weiterhin ist sie berechtigt, alle eingereichten Arbeiten ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Autorenschaft und Mitarbeitenden werden dabei genannt.

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

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

### Rücksendung

BPW Stadtplanung  
Ostertorsteinweg 70/71  
28203 Bremen

oder per Mail an:  
wettbewerb@bpw-stadtplanung.de

## 4.4. Weiterbeauftragung

Die Ausloberin sucht über dieses Wettbewerbsverfahren das stimmigste städtebauliche, und hochbauliche Gesamtkonzept.

Unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts bezieht sich das Vergabersprechen auf die weitere städtebauliche Durcharbeitung zur Schaffung des Planungsrechts sowie auf die hochbauliche Durcharbeitung der Leistungsphasen 2 bis 4 sowie ausgesuchter weiterführender Leitdetails der Leistungsphase 5 für den Realisierungsteil der Auslobung. Dies schließt eine stufenweise Weiterbeauftragung weiterer Leistungsphasen ausdrücklich nicht aus.

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

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

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens auf, ist die Ausloberin berechtigt – unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft – ein oder mehrere Mitglied/er der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.



## 4.5. Verfahrensbeteiligte

### Ausloberin

GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen  
Rembertiring 27  
28195 Bremen  
Ansprechpartner: Jens Kerber

### Verfahrensbetreuung

BPW- Stadplanung  
Ostertorsteinweg 70-71  
28203 Bremen  
Ansprechpersonen:  
Maja Fischer-Brenzenberg  
Jörn Ackermann

### Teilnehmende Büros

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

- Hild und K, München
- Florian Krieger architektur und städtebau, Darmstadt
- knbk, Hamburg
- SAR, Bremen
- zweimeterzehn architekten, Bremen
- Katja-Annika Pahl, Hamburg/ Bremen

Arbeitsgemeinschaften haben eine bevollmächtigte Vertretung aus den oben aufgeführten Büros als Ansprechperson für das Projekt zu benennen.

### Preisgericht

#### Fachpreisrichtende:

- Michael Biwer, Hamburg
- Ebba Lamprecht, Bremen
- Karin Loosen, Hamburg
- Prof. Dr. Iris Reuther, SBD

#### Sachpreisrichtende:

- Manfred Corbach, GEWOBA
- Dr. Christian Jaeger, GEWOBA
- Martin Passlack, GEWOBA
- Michael Radolla,  
Ortsamtsleitung Obervieland

#### Stellvertretende

#### Fachpreisrichtende:

- Alexandra Bub, Hamburg
- Dennes Janßen, Bremen
- Axel König, SKUMS

#### Stellvertretende

#### Sachpreisrichtende:

- Jörn Ehmke, GEWOBA
- Stefan Stahl, GEWOBA
- Erich Peters, baupolitischer  
Sprecher Beirat Obervieland

Sachverständige:

- Jens Kerber, GEWOBA
- Patrick Chojnowski, Ref 72
- Katharina Bempohl, Ref 72
- Jan-Niclas Döpkens, Ref 73
- Henrike Fischer, Ref. 62 Klimaschutz/-anpassung
- Marc Jantzen, Ref 51.
- Johanna Valdivia, Ref. 64
- Tanja Fiebig, Immobilien Bremen (IB)
- Bettina Wagner-Pribbernow, (IB)
- Frank Schlegelmilch, BPW Stadtplanung

Verfahrensbetreuung:

- Maja Fischer-Benzenberg, BPW Stadtplanung
- Caroline Grenda, BPW Stadtplanung
- Jörn Ackermann, BPW Stadtplanung

**Vorprüfung**

Die Gesamtkoordination der Vorprüfung erfolgt durch BPW Stadtplanung und wird von Maja Fischer-Benzenberg und Jörn Ackermann in Zusammenarbeit mit Vertretern der Ausloberin sowie der SKUMS durchgeführt.

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

## 4.6. Geforderte Leistungen

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

### Leistungen zum Zwischenkolloquium

- Räumliche Analyse und Ableitung der stadträumlichen Konzeption als pptx.- oder pdf.-Präsentation (ca. 15 Minuten voraussichtlich als Videokonferenz, maximal 25 Folien)
- ein A0 Planblatt hochkant mit:
  1. Schwarzplan 1:2000
  2. Lageplan 1:500 in der Detailtiefe 1:1000, mit Darstellung der Geschossigkeiten und Dachformen
  3. Skizzenhafte Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Konzeptidee
  4. Exemplarische Darstellung der beabsichtigten Architektursprache
  5. Übersicht der Nutzungsverteilung in geeigneter Darstellung, inkl. Verortung der Spiel-/ Außenbereiche der KiTa und der wohnungsbezogenen Spielflächen
  6. Unterbringung der erforderlichen Stellflächen in geeigneter Darstellung
  7. Überschlägige Ermittlung städtebaulicher Kenndaten: Erschließungsflächen, BGF R, Grün- und Freiflächen, Anzahl an potenziellen Wohnungen und Reihenhäusern mit eindeutiger plangrafischer Kennzeichnung (als Textdatei)
  8. Einfaches Massenmodell M 1:500 auf den versendeten Einsatzplatten (Styrodur o.ä.)
  9. Überschlägige Ermittlung städtebaulicher Kenndaten: Erschließungsflächen, BGF R, überschlägige NUF Abschätzung Anzahl potenzieller Wohnungen für Realisierungs- und Ideenteil (als Textdatei)

### **Leistungen zur Preisgerichtssitzung**

- Kurzvortrag der Ergebnisse der Durcharbeitung als pptx.- oder pdf.-Präsentation (ca. 20 Minuten voraussichtlich vor Ort, maximal 30 Folien)
- Zwei Planblätter A0 hochkant mit:
  1. Schwarzplan M 1:2.000
  2. Lageplan M 1:500 des Realisierungs- und Ideenteils, genordet, als Dachaufsicht, zur Darstellung der städtebaulichen Einbindung und Quartiersanbindung und der Geschossigkeit
  3. Lageplan M 1:200, genordet des Realisierungsteils mit Erdgeschossgrundrissen, zur Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzepts, der Gebäudeerschließung und Adressierung, der Verkehrserschließung, ggf. der Positionierung von Frei- und Spielflächen sowie der erforderlichen Feuerwehraufstellflächen
  4. Grundrissdarstellungen M 1:200 der Regelgeschosse und sämtlicher davon abweichender Geschosse des Realisierungsteils
  5. Dachaufsicht M 1:200 genordet des Realisierungsteils, mit Darstellung der PV und den Nutzungsangeboten
  6. Schnitte M 1:200 soweit zum Planverständnis im Realisierungsbereich erforderlich
  7. Kolorierte Ansichten M 1:200 der wesentlichen Gebäudeseiten des Realisierungsteils
  8. Fassadenschnitt 1:50
  9. Nutzungsverteilung, Erschließungssystematik und Vorschläge zur Mobilitätskonzeption in geeigneter Darstellung
  10. Beschreibung von Maßnahmen zur PV-Aktivierung, Niederschlagsretention und zum Hitzeschutz in geeigneter Form und Darstellung
  11. Einfaches Einsatzmodell 1:500
  12. Perspektivische Darstellung (Rendering) des Realisierungsteils und (mindestens Teilen) des Ideenteils aus Richtung Südwesten

### **Formale Leistungen**

- Ausgefüllter Berechnungsbogen
- Erläuterungstext (max. 3 Seiten DIN A4)
- Unterschriebene Verfassererklärung

Zusätzliche, nicht geforderte Leistungen werden von der Bewertung ausgeschlossen.

### **Digitale Daten**

Alle Unterlagen der zweiten Phase, mit Ausnahme der Verfassendenerklärung, sind weiterhin in digitaler Form auf einem Datenträger abzugeben. Alle Dateien sind eindeutig zu benennen. Textliche Unterlagen sind dabei im pdf- und docx-Format abzuspeichern. Die Planblätter sind als jpg.-Dateien mit einer Auflösung von 150 dpi, sämtliche enthaltene Einzelgrafiken zusätzlich als jpg.-Dateien mit einer Auflösung von 300 dpi beizufügen.

### **Hinweise zur Abgabe**

Die plangraphischen Leistungen der 1. Phase sind auf einem Planblatt im DIN A0 Format (hochkant) beizubringen und bis zum 23.01.2023 12:00 Uhr digital bei der Verfahrensbetreuung einzureichen (per E-Mail mit Downloadlink an: [wettbewerb@bpw-stadtplanung.de](mailto:wettbewerb@bpw-stadtplanung.de)).

Der Umfang der zeichnerischen/grafischen Arbeiten der 2. Bearbeitungsphase soll 2 DIN A0 Blatt im Hochformat nicht überschreiten. Die Abgabefrist für die Arbeiten der 2. Phase endet am 22.03.2023 um 17:00 Uhr. Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Büros sicherzustellen, dass der Wettbewerbsbeitrag spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der gesetzten Frist bei der Verfahrensbetreuung eintrifft.

Alle Planblätter der zweiten Bearbeitungsphase sind in zweifacher Ausfertigung als gerollte Papierexemplare einzureichen. Der für die Vorprüfung bestimmte Plansatz ist entsprechend kenntlich zu machen und sollte die wesentlichen Vermaßungen enthalten.

## 4.7. Beurteilungskriterien

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

### Städtebau

- Konzeptionelle und städtebauliche Idee, Präsenz und Adressbildung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Rahmenplanung
- Qualität des Einfügens in den städtebaulichen Kontext
- Plausible Nutzungsverteilung
- Einhaltung der Abstandsflächen, insbesondere auch zur angrenzenden Bebauung

### Erschließung

- Plausible Organisation der verkehrlichen Anbindung, insbesondere einer angemessenen K+R Zone für die KiTa und des Fahrradstellplatzbedarfes unter Berücksichtigung der bestehenden und der zukünftigen Verkehrsorganisation im Betrachtungsbereich

### Architektur und Gestaltsprache

- Eine qualitätvolle architektonische Ausformulierung und Gestaltung der vorgeschlagenen Baukörper
- Erreichen der hochbaulichen Kennwerte und Umsetzung des geforderten Raumprogramms unter Berücksichtigung der bestehenden (Lärm-) Immissionsrestriktionen
- Wirtschaftlichkeit des Vorhabens über den Lebenszyklus

### Formalleistungen

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

## 4.8. Verfahrensablauf

### Preisgerichtsvorgespräch

Das Preisgerichtsvorgespräch findet am 21.11.2022 um 14:00 Uhr als Videokonferenz statt. Weitere Informationen hierzu folgen zeitnah.

### Ausgabe der Unterlagen

Sämtliche Unterlagen werden ausschließlich in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die Freischaltung des Downloadbereichs und damit der Beginn des Bearbeitungszeitraums erfolgt voraussichtlich in der 45. KW mit der Zusendung des Links und des erforderlichen Passworts für die geschützte Projektseite. Die Zusendung der Einsatzmodellplatten für die 1. Phase erfolgt bis Ende November.

### **Ortsbesichtigung am 22.11.2022**

Am 22.11.2022 ab 14:00 Uhr haben die Mitarbeitenden der teilnehmenden Büros und Arbeitsgemeinschaften Gelegenheit zu einer geführten Ortsbesichtigung. Die Ortsbesichtigung wird dringend empfohlen, ist aber nicht verpflichtend. Treffpunkt ist der Parkplatz auf dem Realisierungsbereich.

### **Rückfragenpool und - kolloquium**

Rückfragen können vom 14.11. bis zum 28.11.2022 per E-Mail an: [wettbewerb@bpw-stadtplanung.de](mailto:wettbewerb@bpw-stadtplanung.de) oder im Kolloquium selbst am 30.11. von 14:00 bis ca. 16:30 Uhr gestellt werden. Zur Sammlung und Beantwortung aller auftretenden Fragen, wird auf der Homepage des Büros BPW-Stadtplanung ein Rückfragenpool eingerichtet, der ab dem 14.11.2022 gepflegt wird.

Hier sind die gestellten Fragen aller Teilnehmenden in chronologischer Reihenfolge sichtbar.

Das Rückfragenkolloquium findet als Videokonferenz statt. Weitere Informationen hierzu folgen zeitnah. Die persönliche Vertretung der beteiligten Büros wird empfohlen, ist jedoch keine zwingende Vorgabe.

Die Ergebnisse des Kolloquiums werden protokolliert. Das Protokoll wird den Teilnehmenden per E-Mail zugesendet und zusätzlich in seinen Inhalten in den Rückfragenpool eingestellt. Das Protokoll ist als Ergänzung der Auslobung zu verstehen.

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

### **Zwischenkolloquium am 25.01.2023**

Am 25.01.2023 stellen alle teilnehmenden Büros unabhängig voneinander ihre Lösungsansätze dem Preisgericht über eine Videokonferenzschaltung (das Preisgericht ist in Präsenz vor Ort, die Teilnehmenden schalten sich online dazu) in einem Kurzvortrag mit anschließender gemeinsamer Erörterung vor. Auf dieser Grundlage formuliert das Gremium anschließend Präzisierungen für die Aufgabenbearbeitung der Phase 2.

Am 23.01.2023 reichen die Teilnehmenden bis 12:00 Uhr Plandarstellungen ihrer Konzeptionen (in Form eines A0-Blattes) sowie begleitende textliche Erläuterungen digital bei der Verfahrensstelle ein. Die Übersendung kann durch gängige Cloud- oder Transferlösungen (z.B. WeTransfer, Dropbox etc.) erfolgen.

#### **Verfahrensstelle**

BPW Stadtplanung  
Ostertorsteinweg 70/71  
28203 Bremen  
[wettbewerb@bpw-stadtplanung.de](mailto:wettbewerb@bpw-stadtplanung.de)

### **Abgabe zum Zwischenkolloquium**

Die Abgabe für die Arbeitsmodelle endet am 23.01.2023 um 16:00 Uhr. Empfangsadresse ist die Verfahrensstelle.

Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Büros sicherzustellen, dass das jeweilige Modell spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der gesetzten Frist bei der Verfahrensbetreuung eintrifft, ansonsten kann nicht garantiert werden, dass dem Preisgericht zum Zwischenkolloquium das Modell vorliegt. Bei persönlicher Abgabe des Modells gilt Datum und Uhrzeit des Poststempels als Einreichungsfrist.

Die Abgabe für die Arbeitsmodelle endet am 23.01.2023 um 16:00 Uhr. Empfangsadresse ist die Verfahrensstelle BPW Stadtplanung, Ostertorsteinweg 70/71 in 28203 Bremen. Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Büros sicherzustellen, dass das jeweilige Modell spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der gesetzten Frist bei der Verfahrensbetreuung eintrifft, ansonsten kann nicht garantiert werden, dass dem Preisgericht zum Zwischenkolloquium das Modell vorliegt. Bei persönlicher Abgabe des Modells gilt Datum und Uhrzeit des Poststempels als Einreichungsfrist.

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

Die Ergebnisse und Abstimmungen der Beratungen werden protokolliert und zum Start der 2. Bearbeitungsphase Anfang Februar 2023 den Wettbewerbsteilnehmenden zur Verfügung gestellt.

### **Abgabe der Durcharbeitung (2. Phase)**

Die Abgabefrist für die Arbeiten der 2. Phase endet am 23.03.2022 um 17:00 Uhr. Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Büros sicherzustellen, dass der Wettbewerbsbeitrag spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der gesetzten Frist bei der Verfahrensstelle eintrifft.

Bei persönlicher Abgabe gilt der 23.03.2022 um 17:00 Uhr als Einreichungsfrist.

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

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

**Verfahrensstelle**  
BPW Stadtplanung  
Ostertorsteinweg 70/71  
28203 Bremen



### **Abgabe Arbeitsmodell (2. Phase)**

Die Abgabe für die Arbeitsmodelle endet am 29.03.2023 um 17:00 Uhr. Der Poststempel gilt als Beleg der rechtzeitigen Abgabe. Es ist durch die Büros sicherzustellen, dass der Wettbewerbsbeitrag spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der gesetzten Frist bei der Verfahrensbetreuung eintrifft. Bei persönlicher Abgabe gilt der 29.03.2023 um 17:00 Uhr als Einreichungsfrist.

### **Vorprüfung**

Die Vorprüfung findet im März/ April 2023 statt und erfolgt wertungsfrei. Die Koordination der fachlichen Vorprüfung und Gegenüberstellung übernimmt das Büro BPW Stadtplanung. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Vorprüfbericht zusammengefasst, der ausschließlich dem Preisgericht zur Verfügung gestellt wird.

### **Preisgerichtssitzung am 12.04.2022**

Die Jurysitzung findet ganztägig am 12.04.2023 statt. Sie ist als Hybridveranstaltung vorgesehen, bei der das Preisgericht in Präsenz zusammentrifft und die Mehrzahl der Sachverständigen per Videokonferenz zugeschaltet werden. Die verbleibenden vier Teilnehmenden präsentieren ihre Wettbewerbsbeiträge voraussichtlich persönlich. Die Zuordnung der Zeitfenster von jeweils 40 Minuten werden frühzeitig kommuniziert.

Das Preisgericht entscheidet über eine Rangfolge der Arbeiten und gibt Empfehlungen für die weitere Bearbeitung und Beauftragung. Unmittelbar nach der Preisgerichtssitzung erfolgt die Benachrichtigung aller Verfahrensteilnehmenden über die Entscheidung des Preisgerichtes.

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

### **Veröffentlichung und Ausstellung**

Im Anschluss an den Wettbewerb werden sämtliche eingereichten Arbeiten zusammen mit der Auslobung und dem Protokoll des Zwischenkolloquiums und der Preisgerichtssitzung veröffentlicht.

Eine öffentliche Ausstellung sämtlicher Wettbewerbsbeiträge ist nach Abschluss des Verfahrens vorgesehen, zum Zeitpunkt der Auslobung aber noch nicht terminiert.

## 5 Terminübersicht

KW45		Ausgabe der Unterlagen
21.11	14:00 Uhr	Preisrichtervorgespräch
22.11.	14:00 Uhr	Ortsbegehung
14.-28.11		Rückfragenzeitraum
30.11.2022	14-16:30 Uhr	Rückfragenkolloquium (als Videokonferenz)
23.01.2023	12 & 16:00 Uhr	Abgabefrist Planblatt (digital) & Arbeitsmodell
25.01.2023	ganztägig	Zwischenkolloquium (Hybrid mit Videokonferenz)
03.02.2023		Rückmeldung / Hinweise zu den Konzepten
22.03.2023	17:00 Uhr	Abgabe Planunterlagen
29.03.2023	17:00 Uhr	Abgabe Modell
März-April 2023		Vorprüfung
12.04.2023	ganztägig	Preisgerichtssitzung

## 6 Anlagen

01	Plangrundlage und georeferenziertes Luftbild
02	Grünstruktur
03	Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2016
04	Verkehrstechnische Untersuchungen zur Haltestellenzusammenführung
05	Schalltechnische Voruntersuchungen
06	Mobilitätsbauortsgesetz (MobBauOG)
07	Wohnraumförderungsvorgaben
08	Kinderspielflächenortsgesetz
09	Rahmenplanung
10	Bebauungsplan 2060 und 0671
11	Raumfunktionsprogramm allgemein
12	Raumfunktionsprogramm KiTa
13	Berechnungsbogen
14	Verfassendenerklärung

