

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013



Abb.01: TABAKQUARTIER Masterplan ©Justus Grosse Real Estate GmbH Visu Gesamtquartier

Ausloberin:

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

in Kooperation mit der
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Durchführung:

KUKUK Architekten
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wolfgang Hübschen, Architekt BDA
Hermann-Ritter Straße 112, 28197 Bremen

in Kooperation mit dem Büro
p+t planung – stadt • land • freiraum
Dr.-Ing. Käthe Protze, Landschaftsarchitektin
Am Hulsberg 23, 28205 Bremen

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Inhaltsverzeichnis:

Teil A: Präambel	3
Teil B: Anlass und Ziel des Wettbewerbs	4
Teil C: Städtebaulicher Kontext	5
1. Woltmershausen	5
2. Masterplan Vorderes Woltmershausen	5
3. Rahmenplanung.....	6
Teil D: Planungsraum	8
1. Das Tabakquartier.....	8
2. Planungsrecht	10
3. Bodenschutz/Altlasten/Kampfmittel.....	11
4. Baugrund, Grundwasserverhältnisse	12
5. Höhen	12
6. Baumbestand.....	12
7. Energieversorgung, Leitungsnetze	12
8. Gebäude und Nutzungen	12
9. Erschließung.....	14
Teil E: Aufgabenstellung	16
1. Allgemein	16
2. Das Wettbewerbsgrundstück.....	16
3. Allgemeine Hinweise	19
4. Vorgaben für die Freiraumplanung	21
5. Zusammenfassung.....	24
Teil F: Rahmenbedingungen	25
1. Ausloberin.....	25
2. Organisation und Betreuung.....	25
3. Verfahrensart	25
4. Anlass und Zweck	25
5. Teilnehmende Büros	26
6. Preisgericht.....	26
7. Vorprüfung.....	27
8. Wettbewerbsunterlagen.....	27
9. Wettbewerbsleistungen	27
10. Beurteilungskriterien.....	28
11. Termine.....	28
12. Preise und weitere Beauftragung.....	30
13. Abschluss des Wettbewerbs.....	31

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Teil A:

Präambel

Rund drei Jahre nach Baubeginn des ersten Projektes agieren mittlerweile über 300 Unternehmen auf circa 75.000 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche im TABAKQUARTIER in Woltmershausen. Mit dem TABAKQUARTIER soll in Nähe zu Innenstadt und Weser ein Zentrum der kurzen Wege entstehen, das die Themen Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Kultur zu einem lebendigen Mix vereint. Die Gesamtfertigstellung ist für 2024 geplant.

Auf dem über 20 Hektar großen Areal der ehemaligen Tabak- und Zigarettenfabrik werden neben Büros und Wohnungen auch diverse Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebote von Theater, Hotel und Eventlocation bis hin zu Fitnessstudio, Restaurants und Cafés geschaffen und optimal durch zukunftsgerichtete Mobilitäts- und Energiekonzepte ergänzt. Die umgestalteten historischen, zum Teil denkmalgeschützten Fabrik- und Speichergebäude sollen dabei mit den Neubauten harmonieren.

In den letzten Monaten ist viel Neues im Tabakquartier passiert:

So haben das Hotel „Unique by Atlantic“, die Gastronomie „Justus“, die Bäckerei „Müller & Egerer“, die Manufaktur „Edel & Süß“ und das „Boulevardtheater Bremen“ im Quartier eröffnet. Die neue Boulderhalle der „Boulder Base Bremen“, die Bremer Philharmoniker und das Zentrum für Kunst sind nur drei der vielen Projekte, die aktuell neben dem großen Thema „Wohnen im Tabakquartier“ entstehen. Auch die Bauarbeiten für das neue Bürogebäude „Forum“ mit anschließendem zweiten Mobilitätshaus „MOBI 2“, für die „Atelier-Häuser“, den „Alten Tabakspeicher II“ und die „Speicherlofts“ haben bereits begonnen.

Einladende Grünflächen, begrünte Dächer und ein breites Angebot an Wohnungstypologien sollen das neue Quartier prägen – sowohl im sozial geförderten als auch im frei finanzierten Bereich. Insgesamt ist es das Ziel, auf dem Areal mittelfristig über 1.500 Wohnungen zum Kauf und zur Miete zu realisieren.

Im Speicher III in der Nähe der Senator-Apelt-Straße sowie den Hallen IV und V im zentralen Bereich werden zeitnah zahlreiche Wohnungen entstehen, so dass im Osten dieser Gebäude Grünflächen benötigt werden, um auch die erforderlichen Kinderspielflächen anbieten zu können.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Teil B:

Anlass und Ziel des Wettbewerbs

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

Das Tabakquartier ist derzeit eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Bremen und entwickelt sich dynamisch. Neben Gewerbe, Büro und Kultur sind die ersten Wohnungen geplant, die vorbereitenden Arbeiten in den alten Speichern und Hallen laufen. Nun werden im Rahmen eines eingeladenen Freiraumwettbewerbs auf der Grundlage des Rahmenplanes landschaftsplanerische Entwürfe für eine grüne Mitte gesucht.

Aus einer Tabakhandlung des Kaufmanns Nicolaus Wilkens in der Altstadt entstand 1878 das Unternehmen Martin Brinkmann. 1910 ließ die Firma eine neue Fabrik in Woltmershausen im Gewerbegebiet am Gaswerk errichten. Brinkmann gehörte zu den erfolgreichsten Bremer Wirtschaftsunternehmen im 20. Jahrhundert.

Die Industriebauten mit Fabrik (1937, 1940), Zigarettfabrik (1961–1967), Kraftwerk und Kesselhaus (1952, 1962, 1971) sowie Lagerhalle und Fasslager (1949) wurden von Fritz Strohecker und ab 1949 von seinem Neffen Kurt Strohecker geplant. Diese Häuser sind denkmalgeschützt. Dazu kamen ab 1963 die drei großen Speicher im Süden.

Um 1936 waren hier 6.000 Mitarbeiter tätig. 1957 und 1984 wurden Teile des Unternehmens nach Berlin verlegt; nur noch 100 Mitarbeiter waren in Bremen tätig.

2018 erwarb das Bremer Immobilienunternehmen *Justus Grosse Real Estate GmbH* ca. 200.000 m² Fläche im Quartier. Das Unternehmen wird das Gebiet entwickeln und bis 2024 Wohnungen, Gewerbeflächen und Freizeiteinrichtungen errichten bzw. Gebäude sanieren und umbauen.

Die zentralen, im Norden liegenden Gebäude sowie die Halle 1 stehen unter Denkmalschutz, die südlich sich anschließenden Hallen und Speicher wurden durch das Landesamt für Denkmalschutz als zu erhaltene Bausubstanz bewertet.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Teil C: Städtebaulicher Kontext

1. Woltmershausen

Der Stadtteil Woltmershausen liegt südwestlich in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Bremens. 1244 wird Woltmershausen (auch Pusdorf genannt) erstmals urkundlich erwähnt. Ab dem Ende des 19. Jahrhunderts ist Woltmershausen ein Wohnort für Arbeiter geworden, die im Hafen und auf den Werften des rechten Weserufers beschäftigt waren. 1902 wird Woltmershausen in die Stadt Bremen eingemeindet. Die Tabakfabrik Brinkmann wird 1911 in diesen Stadtteil verlegt und ist bis 1984 hier der größte Arbeitgeber. 1960 bis -62 wird der Neustädter Hafen gebaut, 1983 das Güterverkehrszentrum.

2. Masterplan Vorderes Woltmershausen

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

Der Masterplan Vorderes Woltmershausen wurde in einem gut einjährigen Planungsprozess gemeinsam mit den Eigentümern, Fachbehörden und unter Beteiligung des Stadtteilbeirats und der Bürger*innen vor Ort erarbeitet. Er soll Ziele und Inhalte für die weitere Entwicklung vorgeben und den künftigen Entwicklungen entsprechend fortgeschrieben werden.

Nach der Durchführung von zwei öffentlichen Planungswerkstätten 2018-2019 wurde der Masterplan Vorderes Woltmershausen im Frühjahr 2020 durch die politischen Gremien beschlossen. (*Anlage 05*)

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

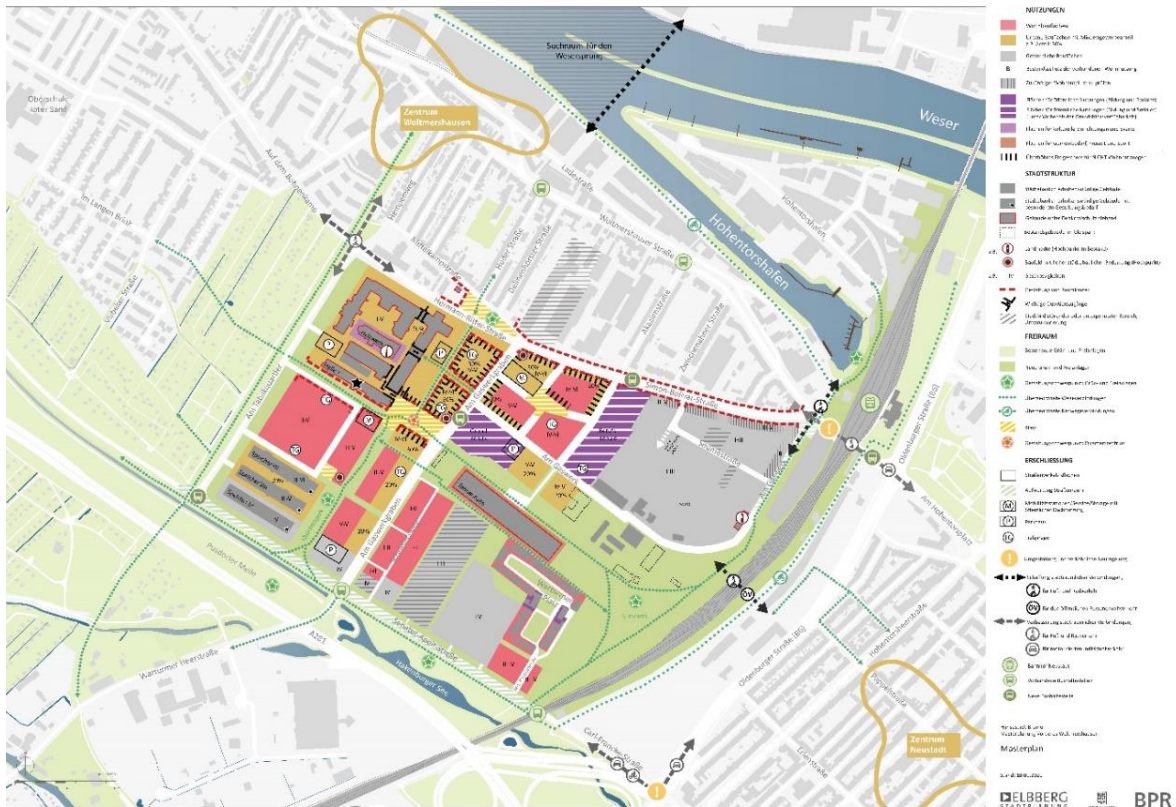


Abb. C01: Masterplan Vorderes Woltmershausen, Beschlussfassung 2020

Unter Punkt 4.4 beschreibt der Masterplan das Teilgebiet des ehemaligen Brinkmann-Areals. Mittlerweise wurden schon einige Ziele des Masterplans umgesetzt bzw. befinden sich zahlreiche Gebäude im Umbauprozess.

Link: <https://www.bauumwelt.bremen.de/stadtentwicklung/aktuelles/masterplan-vorderes-woltmershausen-85006>

3. Rahmenplanung

Mit der präzisierenden Rahmenplanung wurden auf Basis der vorangegangenen Masterplanung Vorderes Woltmershausen, unter Einbeziehung aktueller Erkenntnisse und Weiterentwicklungen zu fachlichen Grundlagen und Standortperspektiven, die städtebaulichen Nutzungs- und Baustrukturen für nachfolgende Bebauungspläne festgelegt. Sie bildet zudem die Grundlage für die Durchführung von Freiraum- und Hochbauwettbewerben.

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

Ziel der Planung im Vorderen Woltmershausen ist es, auf Grundlage der Rahmenplanung bei der Weiterentwicklung der Teilquartiere die notwendigen Strukturen für ein urbanes Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Naherholung sowie für eine nachhaltige Mobilität im Gesamttraum vorzubereiten. Neue Fuß- und

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Radwegeverbindungen sowie Straßenverbindungen im Quartier sollen eine Verbesserung der Verkehrs- und Erschließungssituation im Stadtteil bewirken. Gleichzeitig sollen mit einer gemischten Nutzungsstruktur die sozialen Infrastrukturen (Kita/Grundschule) entwickelt und die notwendigen Natur- und Freiräume zur Erholung und Vernetzung des Gebietes mit ihren funktionalen Anforderungen an den Natur- und Klimaschutz vorgesehen werden.



Abb. C02: Rahmenplan: städtebaulich-freiräumliches Konzept, SKUMS

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Teil D: Planungsraum

1. Das Tabakquartier

Das Tabakquartier stellt den größten Teil des Rahmenplangebiets dar. Das Gelände des ehemaligen Brinkmann-Areals befindet sich zwischen der Hermann-Ritter-Straße im Norden und der Senator-Apelt-Straße im Süden sowie der Straße Am Tabakquartier im Westen. Östlich wird es begrenzt durch die Gebäude der Sportwelt, den Nahversorger und die gastronomische Einrichtung „Pusdorfer Leuchtturm“ sowie einer gedachten Verlängerung der Straße Am Gaswerkgraben.

Bestand

Auf dem alten Fabrikareal befinden sich im Norden die roten Klinkerbauten der dreigeschossigen Fabrik, die in einem großen Blockrand das alte Heizwerk umschließt. Parallel dazu befindet sich im Osten ein weiterer großer Gebäuderiegel. Im Süden des Geländes befinden sich drei große sechsgeschossige Speicherbauten aus den 1960er Jahren. Die Mitte des Areals ist besetzt von sechs langen eingeschossigen Lagerhallen.

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

Vorgaben aus der Rahmenplanung

Vorderes Woltmershausen Rahmenplanung



Folie 3
Abb. D01: Rahmenplanung

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Die städtebaulichen Strukturen organisieren und gliedern sich um den zentralen städtischen Freiraum, der als **Grüne Mitte** mit attraktiven Randnutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen und Mobilitätsangeboten ausgebildet werden soll. Mit der Grünen Mitte im Tabakquartier als zentraler, grün geprägter Freiraum wird an der Schnittstelle von Wohnen und kulturellen Nutzungen, von neuen und historischen Gebäuden, zusammen mit dem Quartierspark und grün angelegten Wegeverbindungen eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität ermöglicht. Von hier aus erschließen sich die einzelnen Baufelder und Teilquartiere mit den Denkmälern der Fabrik, den ehemaligen Hallen und den südlichen Tabakspeichern sowie den neuen Baufeldern entlang der Straße Am Gaswerksgraben. Die den Bestand ergänzenden Neubauten auf den Flächen der ehemaligen Tabakfabrik und Hallen 2+3 sind als offene solitäre und gruppierte Blockstrukturen angelegt. Durch unterschiedliche Bautypologien und den räumlichen Versatz des multifunktional angelegten **Quartiersparks** gliedert sich die räumliche Länge der zentralen Parks und schafft so eigenständige Adressen und die Möglichkeit, für die unterschiedlichen Nutzergruppen individuelle Wohnungstypen und Gebäude mit einer vielfältigen Architektur- und Formsprache zu errichten.

Die Freianlagen des Quartiers erzeugen ein Netz aus grünen Wegen und Verbindungen, Plätzen, Parks und Begegnungsorten. Ziel des städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptes ist es, mit Freiräumen zu verbinden und diese so zu verteilen, dass sie stets unmittelbar und ohne verkehrliche Barrieren erreichbar sind. Die Freiräume sind dabei multicodiert und übernehmen – neben der Grünversorgung – ebenfalls die Funktionen der Spielflächenversorgung für alle Altersstufen, sie stellen Klimaschneisen und Orte der Abkühlung dar, speichern Wasser und geben dieses wieder in den Wasserkreislauf zurück. Sie sind Orte der Begegnung und des Rückzugs.

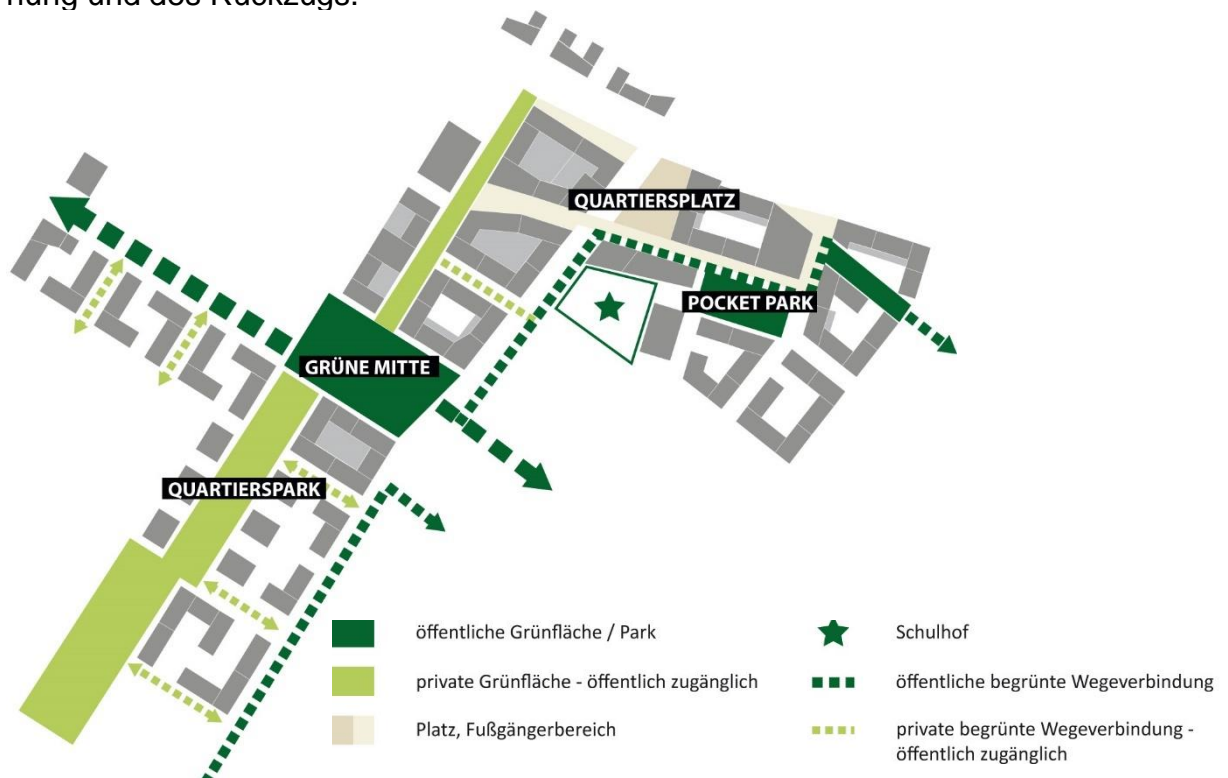


Abb. D02: Themenkarte Freiraum - Konzept, o.M.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

2. Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Bisher wird das Gebiet des Vorderen Woltmershausen im FNP als Weißfläche dargestellt. Eine Überplanung entsprechend den städtebaulichen Aussagen des Masterplans und der im Dezember 2021 beschlossenen Rahmenplanung ist für eine städtebauliche Entwicklung des Areals somit erforderlich und Voraussetzung für die weiteren Bebauungspläne. Mit der Überplanung der Fläche im FNP werden die Inhalte des informellen Masterplans sowie der Rahmenplanung in eine erste formelle Planungsgrundlage mit Bindungswirkung für die Verwaltung und Träger öffentlicher Belange überführt. Die Rahmenseetzungen des FNP gewährleisten so Planungs- und Investitionssicherheit.

Bereits im Februar 2019 wurde in der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft mit dem Planaufstellungsbeschluss die räumliche Abgrenzung und die Rahmenseetzung hinsichtlich der grundsätzlichen Planungsziele für die 21. Änderung des Flächennutzungsplans (Vorderes Woltmershausen) festgelegt. Es wird erwartet, dass das Verfahren bis Ende 2022 abgeschlossen ist.

Das Landschaftsprogramm der Freien Hansestadt Bremen klassifiziert das Plangebiet als „Zentrumsbebauung, Gemeinbedarf, Sonderbaufläche mit gewerblichem Schwerpunkt“ gemäß der im Flächennutzungsplan 2015 geplanten Nutzungen. Unmittelbar nordöstlich des Betrachtungsgebietes befinden sich „Grünflächen für die Erholung mit vielfältigen Biotopstrukturen“ im Rahmen des Grünzuges der Kleinen Weser.

Bebauungsplan 2115 (2006)

In dem Bebauungsplan 2115 aus dem Jahr 2006 ist die gesamte Fläche des Tabakquartiers als Gewerbefläche ausgewiesen (GE1, GE2).

Dies ließ schon frühzeitig Umbauten mit gewerblichen Neunutzungen entsprechend den Zielvorgaben der Masterplanung zu.

Bebauungsplan 2533 (2021)

Bei diesem Plangebiet handelt es sich um die südwestlichen Teilflächen des Tabakquartiers. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2533 umfasst im Wesentlichen die drei ehemaligen Tabakspeicher I bis III an der Senator-Apelt-Straße sowie die nordöstlich angrenzenden Gewerbehallen IV-VI. Er sichert die planungsrechtliche Umnutzung der beiden Tabakspeicher II und III zum Wohnen, indem die gewerblich zulässige Nutzung des B-Plans 2115 zu einem nicht störenden Gewerbe eingeschränkt wird (Gewerbehallen IV-VI). In dem Speicher III (MU3) sollen rd. 220 Wohnungen und im Speicher II (MU2) später weitere Wohnungen sowie Flächenangebote für kleinteiliges Gewerbe, insbesondere Büros, entstehen. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von 30 % soll später in dem östlich angrenzenden Baufeld realisiert werden.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

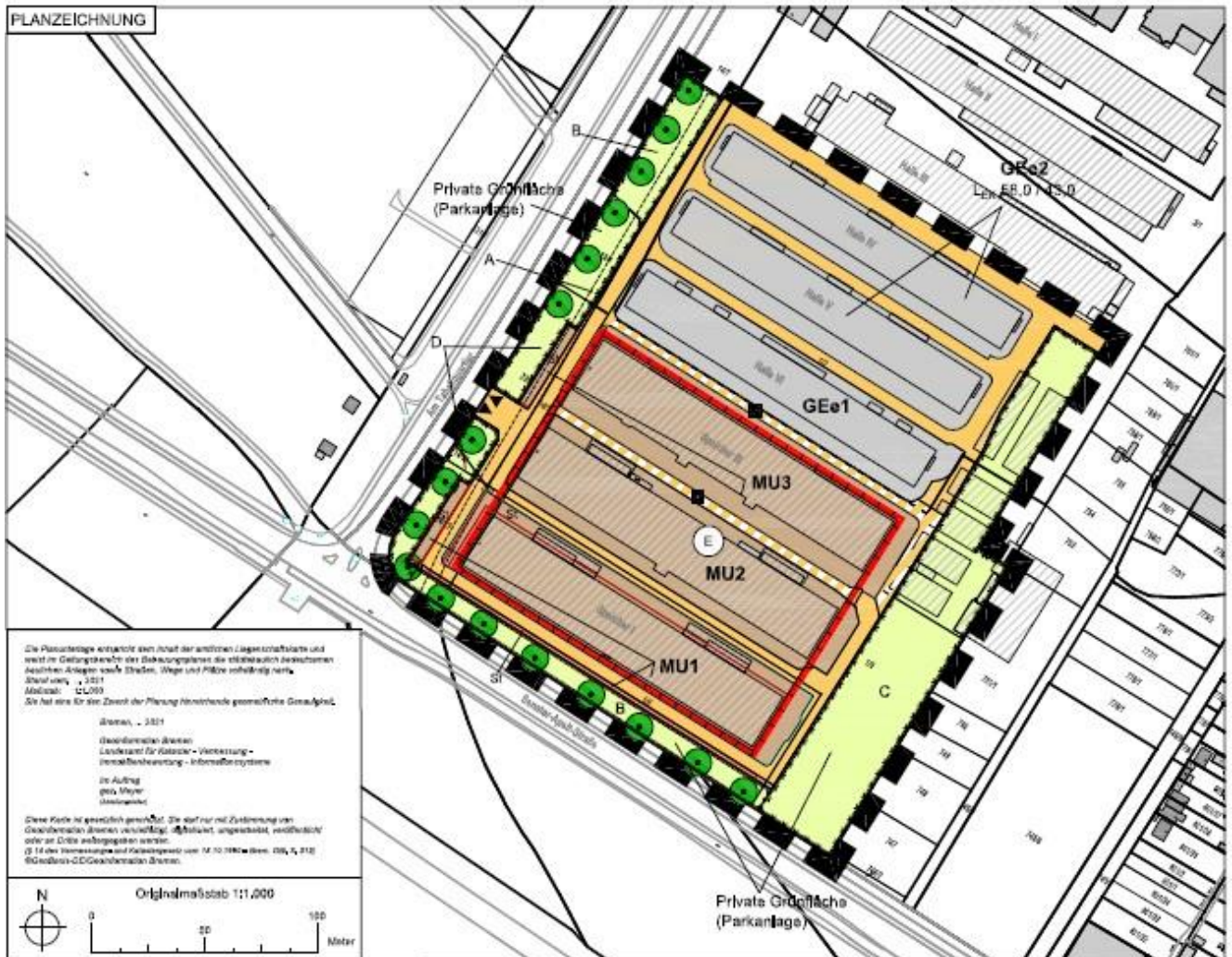


Abb. D03: Ausschnitt B-Plan 2533

3. Bodenschutz/Altlasten/Kampfmittel

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse und Altlastensituation wurden im Vorfeld historische Recherchen sowie orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für das Areal des Quartiersparks sowie der Grünen Mitte sind die zulässigen Prüfwerte gem. BBodSchV sowie die Prüfwerte für den Leitparameter Benzo(a)Pyren für Park- und Freizeitanlagen an mehreren Stellen überschritten. Dies gilt an mehreren Stellen im Oberboden und tlw. in tieferen Bereichen, die durch Aufschüttungen verursacht worden sind. Durch geeignete Maßnahmen und technische Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung ist dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist. Aus den durchgeführten Untersuchungen hat sich ergeben, dass das Areal eine bis zu 2,0 m mächtige Auffüllung aufweist, in der vereinzelt Rotsteine und Schlacken auftreten.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die Erd- und Gründungsarbeiten ist eine Kampfmittelsuche durchzuführen!

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

4. Baugrund, Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasseroberfläche ist bei etwa 1,3 mNN [maximal bei 2,18 mNN; mindestens bei 0,2 mNN] anzutreffen. Der Flurabstand beträgt ca. 3,5 m. Das Grundwasser fließt in nordöstliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05 % bis 0,5 %). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstands-/ Höhen auftreten.

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

Vor dem Hintergrund von Altlastenvorkommen, der vorkommenden Bodenarten, der Möglichkeiten der Auskoffnung der undurchlässigen Böden, ggf. Sanierung einzelner Bodenverunreinigungen und Aufsandungen sowie den Grundwasserständen ist eine Abflussminderung und Versickerung in Teilen des Wettbewerbsgrundstücks (ehemaliges Brinkmangelände) in begrenztem Umfang möglich und kann in bestimmten Bereichen ein Baustein des Entwässerungskonzeptes sein.

5. Höhen

Insgesamt variieren die Höhen der Bestands GOK im Plangebiet wenig. Der Bereich an der Senator Appelt Straße und Straße Am Tabakquartier liegt bei ca. 5,00 mNN. Das Baufeld östlich des Quartiersparks fällt in Richtung der bestehenden und noch auszubauenden Straße Am Gaswerkgraben in nördliche Richtung leicht ab. Die Bestandsgeländehöhen im Anschluss am Gaswerkgraben liegen bei ca. 4,20mNN.

6. Baumbestand

Der Auslobung liegt ein Baumaufmaß der Teilflächen 1 und 2 sowie die Baumlisten als Anlagen (Anlage 13) bei. Insbesondere wird auf die ortsbildprägenden Silberahorne im südlichen Teil des geplanten Quartiersparks an der Senator-Appelt-Straße hingewiesen.

7. Energieversorgung, Leitungsnetze

Das gesamte Grundstück des Tabakquartiers ist durchzogen von bestehenden Leitungsnetzen. Es ist zu berücksichtigen, dass auch für den Bereich des Quartiersparks eine Trassenführung für einen Regenwasserstauraumkanal vorgesehen ist, um das Niederschlagswasser in die südlich gelegene Neuenlander Wasserlöse einzuleiten. Hierzu wird noch ein Gebietsentwässerungskonzept durch den Auslober erstellt. Ein Lageplan dazu liegt der Auslobung bei (Anlage 7).

8. Gebäude und Nutzungen

Als Zeugnis der Industriearchitektur wurden der ehemalige Verwaltungsbau und die Fertigungsstätten (Fabrik) an der Hermann-Ritter-Straße, das ehemalige Kesselhaus sowie die nördliche Halle 1 unter Denkmalschutz gestellt. Als weit sichtbares Symbol ist der Schornstein des Heizwerkes noch gut erhalten und prägt

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

die Silhouette Woltmershausens.

Um dem neuen Quartier einen ersten Entwicklungsschub zu geben, erfolgen die ersten Maßnahmen bereits auf Grundlage des geltenden Planungsrechts parallel zur Aufstellung des Masterplans.

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

Das ehemalige Heizwerk wurde zu einem Veranstaltungsraum und Gastronomiebetrieb umgebaut.

Die Fabrik, Bauabschnitt 3, wird gerade für das Zentrum für Kunst umgebaut, im 4. Bauabschnitt sind bereits das Restaurant Justus und eine Kita realisiert.

Zur Straße Am Tabakquartier wurde ein Mobilitätshaus (Mobi1) neu errichtet.

Im Süden liegen drei große ehemalige Tabakspeicher. Diese Gebäude wurden nicht unter Denkmalschutz gestellt, sind aber dennoch erhaltenswert und ortsbildprägend. Speicher I ist bereits für eine Büronutzung fertiggestellt, Speicher II (Büronutzung) und III (Wohnen) befinden sich im Umbau.

Im mittleren Teil des Grundstücks befinden sich die alten Lagerhallen I-VI. Obwohl die Hallen als baulich nicht erhaltenswert eingestuft wurden, wird die Halle VI gerade entkernt und zu Büroloft Häusern umgebaut.

Halle 1 wird kulturell durch ein Boulevardtheater und einen Probenraum für das Philharmonische Orchester genutzt.

Ob auch die weiteren vier Hallen II-V umgenutzt werden können oder durch Neubauten ersetzt werden sollen, ist noch offen.

Der vorhandene Sendemast kann mittelfristig entfallen.

Mit der Grünen Mitte im Tabakquartier als zentraler, grün geprägter Freiraum wird an der Schnittstelle von Wohnen und kulturellen Nutzungen, von neuen und historischen Gebäuden, zusammen mit dem Quartierspark und grün angelegten Wegeverbindungen eine hohe Aufenthalts- und Verweilqualität ermöglicht.

Von hier aus erschließen sich die einzelnen Baufelder und Teilquartiere mit den Denkmälern der Fabrik, den ehemaligen Hallen und Tabakspeichern und den neuen Baufeldern entlang der Straße Am Gaswerksgraben. Die den Bestand ergänzenden Neubauten auf den Flächen der ehemaligen Tabakfabrik sind als offene solitäre und gruppierte Blockstrukturen angelegt, so dass spannende Blick- und Wegebeziehungen ermöglicht werden. Gleichzeitig werden die linearen Strukturen der bestehenden Hallen und Speicher gestärkt und unter Berücksichtigung des zentral angeordneten Quartiersparks erlebbar. Durch unterschiedliche Bautypologien und den räumlichen Versatz des multifunktional angelegten Quartiersparks gliedert sich die räumliche Länge der zentralen Parks und schafft so eigenständige Adressen und die Möglichkeit, für die unterschiedlichen Nutzergruppen individuelle Wohnungstypen und Gebäude mit einer vielfältigen Architektur- und Formensprache zu errichten.


So verteilen sich die unterschiedlichen Wohnungssegmente gleichmäßig sowohl für den freien und geförderten Wohnungsbau als auch für Baugemeinschaften in den verschiedenen Teilgebieten westlich der heute noch erhaltenen Hallen 2 und 3 sowie in dem Neubaugebiet westlich und östlich des neuen Quartiersparks.

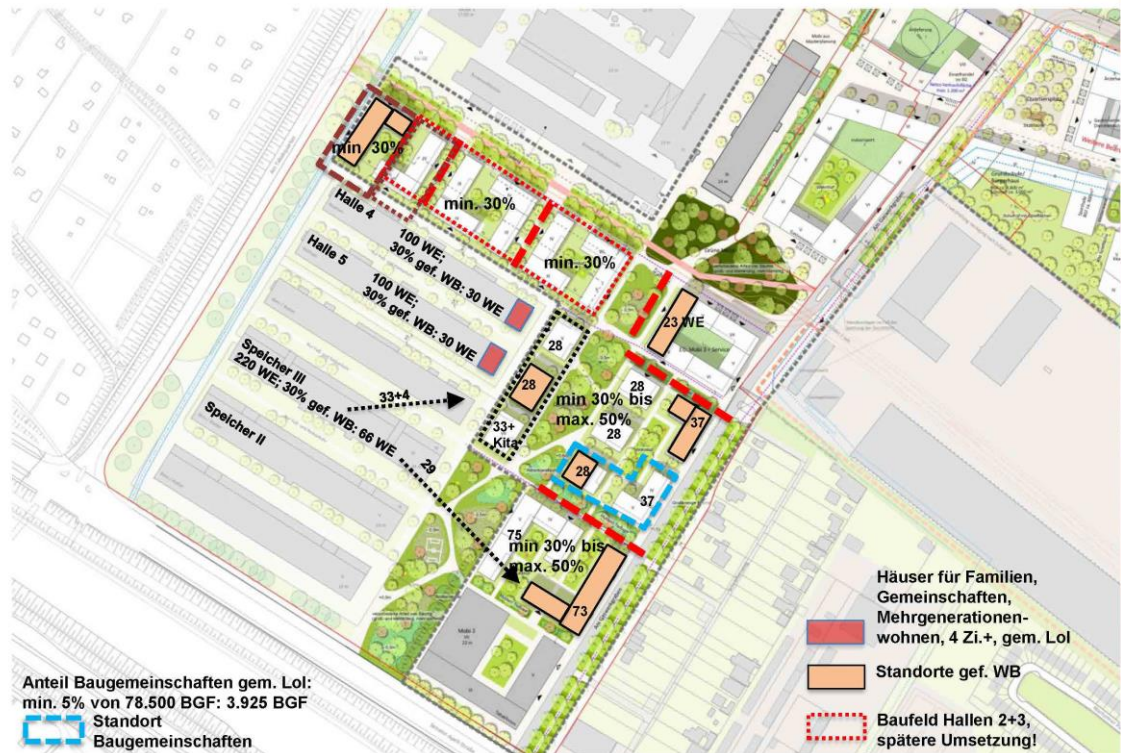
Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Masterplan Vorderes Woltmershausen, Rahmenplanung
SKUMS: Standorte sozialer Wohnungsbau / Baugemeinschaften

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



Folie 3

13. Januar 2022

Abb D04: Standort sozialer Wohnungsbau / Baugemeinschaften SKUMS

9. Erschließung

Das gesamte Grundstück wird zurzeit für den Individualverkehr von den drei umgebenden Straßen „Hermann-Ritter Straße“, „Am Tabakquartier“ und „Senator-Apelt Straße“ erschlossen. Die neue durchgebundene Straße Am Gaswerkgraben ist eine Erweiterung des Straßennetzes, die der inneren Erschließung dient und auf welcher eine Premiumroute für den Radverkehr geführt werden soll. Ergänzend führen Stichstraßen ins Quartier zu den Mobilitäts-HUB`s oder Tiefgaragen. Dies gilt auch für die geplanten Neubaugebiete. Damit bleibt die „Grüne Mitte“ frei von Individualverkehr.

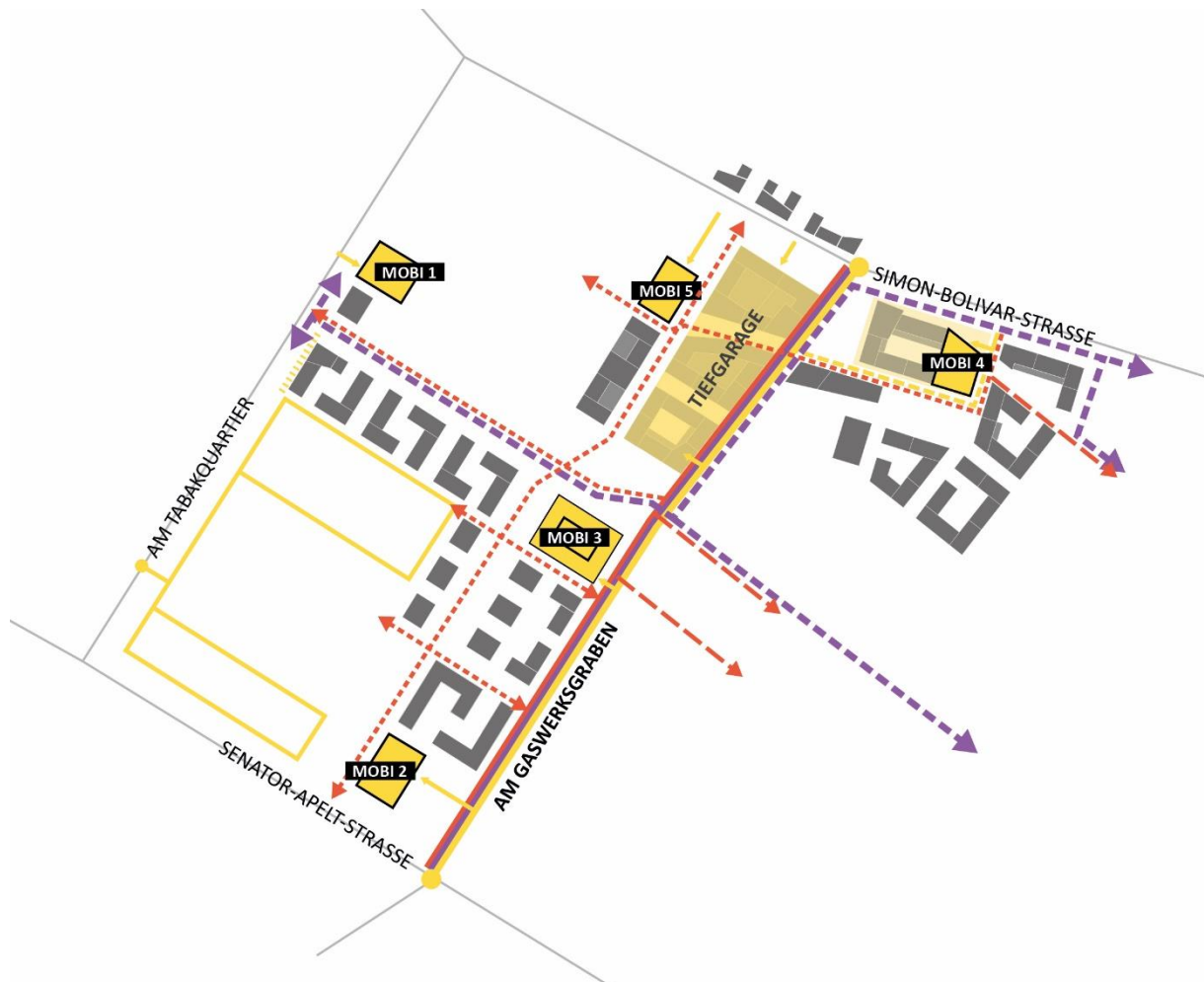
Im Norden führt die Buslinie 24 Rablinghausen - Neue Vahr Nord durch die Woltmershauser Heerstraße, im Süden ist an der Senator -Apelt Straße /Am Gaswerkgraben für die Linie 63 GVZ – HBF eine zusätzliche Haltestelle geplant. Neue Fuß- und Radwegeverbindungen sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Um die Ziele einer nachhaltigen Mobilität für den Gesamttraum im Vorderen Woltmershausen realisieren und das Mobilitätsverhalten weniger autoaffin ausprägen zu können, wurden ÖPNV Trassen für einen stufenweisen Ausbau vorgesehen. Diese noch zu prüfenden Trassen münden im Bereich der Grünen Mitte und sollen von hier aus nach Westen geführt werden. Hierzu ist bei Umsetzung der Rahmenplanung der Rückbau der Hallen 1 und 2 erforderlich, um die ÖPNV-Trasse vor dem Speicher 1 entlangführen zu können (s.a. Rahmenplan).

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Der Quartierspark und die neue Grüne Mitte haben eine wichtige Erschließungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr. Für den Fuß- und Radverkehr sind in Ost-West und Nord-Süd-Richtung übergeordnete Verbindungen vorgesehen (siehe folgende Abbildung).



Fuß- und Radverkehr

- Verlauf Premiumradroute
- - - übergeordnete Verbindung
- - - übergeordnete Verbindung (optional)

ÖPNV

- Verlauf Buslinie
- - - BRT-Trasse (mögliche Verläufe)

MIV

- Haupteerschließung
- Nebenerschließung
- - - optionale Ergänzung
- - - Feuerwehr/ Müllfahrzeuge/ Anlieferung

Ruhender Verkehr

- ▣ Mobilitätshaus (Mobi)
 - Mobi 1 = 258 Stellplätze (gem. Genehmigung)
 - Mobi 2 = 326 Stellplätze (gem. Genehmigung)
 - Mobi 3 = 133 Stellplätze
 - Mobi 4 = 216 Stellplätze (5 Geschosse)
 - Mobi 5 = 126 Stellplätze (5 Geschosse)
- ▣ Tiefgarage
 - 485 Stellplätze (vrs. 2 geschossig)
- ▣ Tiefgarage, optional
 - 173 Stellplätze

Abb. D05: Themenkarte Mobilität, o.M.

Anmerkung zur Themenkarte Mobilität:

Auf dem Areal gibt es nur an drei Stellen Mobilitätshäuser (Mobi 1, 2 und 5.)

Mobi 3 ist maximal ein beratender Mobilitätspunkt, wo aber definitiv keine Autos untergebracht werden.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Teil E: Aufgabenstellung

1. Allgemein

Für das Tabakquartier ist ein Freiraum von insgesamt ca. 2,6 ha zu entwickeln, der mehrere Aufgaben erfüllen soll. Dieser Freiraum verbindet den alten Gebäudebestand mit vielfältigen Nutzungen mit einer mehrgeschossigen neuen Wohnbebauung. Er soll Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangebote für die zukünftigen Bewohner*innen enthalten. Alle erforderlichen Spielflächen für Kinder sind im Quartierspark (Teilbereich 1 und 2) nachzuweisen. Zugleich dient der Grünzug als wichtige Wegeverbindung für Fußgänger*innen und Radverkehr. Der Anteil an versiegelten Flächen in dem neuen Grünraum soll möglichst geringgehalten und Retentionsflächen für Regenwasser vorgesehen werden. Wegen der erheblichen Anzahl von Leitungen und Kanälen im Untergrund ist für das Entwurfskonzept der beigefügte Leitungsplan zu berücksichtigen.

Von der Senator-Apelt-Straße aus bildet Fläche 1, von der Ostseite, die Grüne Mitte, Fläche 3 das Entree. Der als ÖPNV-Trasse angelegte Raum der Fläche 4 bildet nach Westen das Entree, während die Fläche 5 eine Anbindung nach Norden zur Herrmann-Ritter-Straße ermöglicht.

Die Flächen 4 und 5 stehen im Wettbewerbsverfahren stellvertretend für die Räume bis zu den Straßen Am Tabakquartier im Westen und der Hermann-Ritter-Straße im Norden. Die Konzepte für diese beiden Bereiche dienen als Blaupause für den Bereich bis zu den o.g. Straßen

2. Das Wettbewerbsgrundstück

Der Wettbewerbsbereich (ca. 26.200 m²) besteht aus unterschiedlichen Lagen und Flächen, die trotz unterschiedlicher Qualitäten und Nutzungen eine gemeinsame Grüne Mitte ergeben sollen. Um es besser beschreiben zu können wurde es in fünf Teilflächen gegliedert:

Fläche 1

Die Teilfläche 1 (ca. 7.000 m², Quartierspark) mit dem markanten Baumbestand (Silberhorn) bildet den Eingang von der Senator-Apelt-Straße in das Tabakquartier von Süden. Die Westseite der Fläche wird flankiert von drei Speichern mit gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen. Die Zufahrt für den Individualverkehr und zu den Tiefgaragen erfolgt über die Zufahrt von der Straße „Am Tabakquartier“ zu den drei Rampen am Ostgiebel der Speicher I-III.

Die Ostseite wird eingefasst von dem Neubau „Tabakforum“ und dem Mobilitäts-HUB „MOBI 2“ (beide im Bau). Die daran anschließenden Neubauten für Geschosswohnungsbau mit 4 bis 5 Vollgeschossen sind noch Platzhalter, hier liegen noch keine konkreten Entwürfe vor.

Die Teilfläche 1 ist im B-Plan 2533 bereits als private Grünfläche ausgewiesen, wird zukünftig privat unterhalten und ist öffentlich zugänglich.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013



Abb. E01: Wettbewerbsgebiet Übersicht

Fläche 2

Die Teilfläche 2 (ca. 6.200 m², Quartierspark) liegt zwischen neuer Bebauung und den Bestandsgebäuden Halle 2 bis 6. Die baulichen Ränder im Westen und Osten dieser Teilfläche liegen nur als städtebauliches Konzept vor (Rahmenplanung). Die Regelhöhe liegt bei 5 Vollgeschossen. Ausnahmen bilden die Gebäude vor der Halle VI und gegenüber der Halle I (Bremer Philharmoniker) mit 7 Vollgeschossen und zwei Gebäude mit 6 Geschossen auf der Ostseite. Als Nutzungen werden Geschosswohnungen und ggf. eine Kita im Erdgeschoss diskutiert.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Den nördlichen Abschluss bildet die Teilfläche 3 als neuer öffentlicher Platzraum und „Grüne Mitte“.

Die Teilfläche 2 ist im B-Plan 2533 ebenfalls als private Grünfläche ausgewiesen, wird zukünftig privat unterhalten und ist öffentlich zugänglich

Fläche 3

Teilfläche 3 (ca. 7.600 m², Grüne Mitte) ist als Platzraum konzipiert und die eigentliche grüne Mitte des Tabakquartiers. Bereits im ersten Schritt der Umsetzung der Rahmenplanung stellt sie als Dreh- und Angelpunkt des neuen Quartiers einen wichtigen Freiraum dar. Die Grüne Mitte dient als Gelenk zum südlichen Quartierspark, zur Wege- und Freiraumachse nach Westen (langfristig BRT-Trasse) sowie in die Freiraumachse nach Norden in Richtung Huder Straße. Perspektivisch öffnet sich die Grüne Mitte über die Straße Am Gaswerksgraben in Richtung der markanten Bogenhalle der swb-wesernetze. Räumlich eingefasst werden soll die Fläche auf drei Seiten; östlich von dem Giebel der Halle I (Bremer Philharmoniker), nordöstlich und südwestlich von 5-7-geschossigen Neubauten. Ein Entwurf dazu liegt noch nicht vor. Die geplanten Wohnnutzungen der Neubauten und die kulturellen Nutzungen sollen um gewerbliche Nutzungen wie Gastronomie oder Büroflächen im EG ergänzt werden.

Die Grüne Mitte ist in der Rahmenplanung als öffentliche Grünanlage ausgewiesen und soll zukünftig in das Eigentum der Stadtgemeinde Bremen übergehen und durch die Stadt unterhalten werden.

Fläche 4

Die Teilfläche 4 (ca. 3.000 m², BRT-Trasse) liegt zwischen dem Haupteingang zum Saal des Philharmonischen Orchesters und einer zukünftigen Wohnbebauung (auf der Fläche der Hallen II und III) aus Neubauten mit 6-7 Vollgeschossen. Die Fläche bildet den Auftakt der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen der „Grünen Mitte“ und der Straße „Am Tabakquartier“. Eine weiterführende Wegeachse durch das angrenzende Kleingartengebiet verbindet das Quartier z.B. mit der Oberschule Roter Sand. Eine geplante Doppelbaumreihe markiert diese Achse, die vorerst einen Radweg und perspektivisch die wichtige BRT-Trasse aufnimmt.

Fläche 5

Die Teilfläche 5 (ca. 2.200 m², Grünverbindung zur Hermann-Ritter-Straße) bildet den Auftakt der Verbindung Richtung Norden zwischen der „Grünen Mitte“ und der Tabakfabrik bzw. der Hermann-Ritter Straße. Sie verbindet die Mitte des Quartiers über die Huder Straße mit dem „alten Woltmershausen“. Der Altbau im Westen parallel zur Fabrik ist Bestandteil des Grundstücks der Ausloberin, die Gebäude im Osten werden von einem anderen Projektentwickler geplant. Es werden Wohngebäude geplant, mit teilweise gewerblichen Nutzungen der Erdgeschosses. Die räumlichen Kanten liegen hier nur als städtebauliches Konzept vor, die Gebäude sollen zwischen 4 bis 6 Vollgeschosse erhalten.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

3. Allgemeine Hinweise

3.1 Erschließung

In Übereinstimmung mit den Zielen des Master-/ und Rahmenplans soll das gesamte Tabakquartier als verkehrsreduziertes Quartier entwickelt werden. Eines der Hauptziele des B-Planverfahrens 2533 ist eine fußgänger- und fahrradfreundliche Quartiersentwicklung. Im Quartier soll, bis auf die Zufahrten zu den Tiefgaragen, kein PKW - Individualverkehr möglich sein. An den Quartierseingängen werden Quartiersgaragen (MOBI 1 + 2) mit Stellplatzangeboten für Besucherparken ermöglichen.

Ein Teil der derzeitig versiegelten Verkehrsflächen soll verkleinert und entsiegelt werden.

Alle Wege innerhalb der fünf Flächen sind also vom PKW-Verkehr vollkommen ausgeschlossen. Sie bilden wichtige Fußwegeverbindungen innerhalb des Tabakquartiers und grüne Verbindungen im Anschluss an den zukünftig östlich anbindenden Gleispark. Fahrräder sind nach BremNatSchG § 29 im Sinn des Gemeingebrauchs erlaubt. Eine schnelle Radwegeverbindung wird zukünftig über die neue Straße Am Gaswerkgraben geführt, die von der Senator-Apelt-Straße aus zur Hermann-Ritter-Straße verlaufen wird.

In Anlage und Ausstattung sollen die Erschließungswege die Orientierung im Quartier leiten und selbsterklärend ermöglichen.

Somit können die Ziele einer nachhaltigen Mobilität für den Gesamttraum im Vorderen Woltmershausen realisiert und das Mobilitätsverhalten weniger autoaffin ausprägt werden. Grundlage hierfür ist ein stufenweiser Ausbau des ÖPNV sowie der Ausbau der bestehenden. Hierzu gehört das Vorhalten einer BRT-Trasse (Bus-Rapid-Transit), die perspektivisch durch das Plangebiet im Bereich vor der Halle 1 führen soll.

3.2 Anforderungen an die Wege

Die Wege sind so auszustatten, dass sie barrierefrei nutzbar, also gut begehbar und auch von beeinträchtigten Personen mit Rollator oder Rollstuhl möglichst selbständig genutzt werden können. Anschlüsse und Topografie sind gegebenenfalls mit Rampen oder Geländemodellierungen zu überwinden. Eine Mindestbreite von 3,50 m für die Hauptwegeverbindungen ist einzuhalten. Im Bereich der östlichen Wohnbebauung sollen für einen zwischen Park und Wohnbebauung verlaufenden Weg die Belange der Feuerwehr ggf. mitberücksichtigt werden, um für einen zweiten Rettungsweg die Gebäude am Quartierspark erreichen zu können.

3.3 Kinderspielflächen

Für das Quartier sind zurzeit insgesamt ca. 10.500 m² als private Kinderspielflächen aufgrund der Vorgaben aus dem Kinderspielflächen OG Bremen vorgesehen. Davon sollen ca. 30% mit konkreter Ausstattung für die Altersgruppen von 5 bis 12 versehen werden. Diese sind als Kinderspielflächen im Quartierspark (privat) vorzusehen. Alle weiteren Grünflächen sollen dem freien Spiel und auch

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

dem Aufenthalt anderer Altersgruppen offenstehen. Angebote für Aufenthalt, Bewegung, Treffen und Naherholung sind hier notwendig. Mehrfachnutzungen von Ausstattung und Möblierung sind erwünscht.

In der **Grünen Mitte**, die als öffentliche Grünanlage ausgewiesen werden soll, ist kein abgegrenzter und mit Spielgeräten ausgestatteter Kinderspielplatz vorgesehen. Vielmehr sind hier, einem städtischen grünen Platz entsprechend, Spiel- und Bewegungs- und Aufenthaltsangebote angedacht. Die Mehrfachnutzung von Möblierung und Aufenthaltsräumen ist gewünscht.

3.4 Umgang mit Regenwasser und Starkregen

Die Dachentwässerung der Bestands- und auch der neuen Gebäude im Tabakquartier könnte über einen Regenwasserkanal erfolgen, der in ein nahegelegenes Gewässer geleitet wird. Eine Entwässerung und mögliche Retention und Teilversickerung von Park-, Wege- und Verkehrsflächen kann u.a. in neu geschaffenen Muldenflächen erfolgen, die mit Notüberlauf an das Regenwasserkanalsystem angeschlossen sind. Als Maßnahmen dienen eine Teilversickerung durch Baumrigolen, Tiefbeete und durchlässige Pflasterung von Gehwegen, das Herstellen offener Wasserflächen, Verdunstungsteichen bzw. Wassergärten zur Verdunstung. Im Sinne der Starkregenvorsorge ist darauf aufbauend eine multifunktionale Flächennutzung zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser an der Oberfläche erforderlich. Verkehrsflächenabflüsse erfordern vor Einleitung in das Fleet eine Vorbehandlung. Im Rahmen des bereits abgeschlossenen Bauungsplanverfahrens 2533 konnten in Teilbereichen Überflutungsgefahren bei seltenen Starkregen ermittelt werden. Eine genaue Berechnung der notwendigen Muldenflächen ist an die Flächenangaben des befestigten Wegesystems gebunden, für den Entwurf aber nur als Annäherung anzunehmen. Ein Entwässerungskonzept für das Gesamtquartier ist in Arbeit.

3.5 DGNB Zertifizierung

Im Rahmen der Quartiersentwicklung wird eine DGNB Gold Zertifizierung für das ganze Quartier angestrebt (DGNB Quartiere System Version 2020).

Um die Auszeichnung DGNB Gold zu erzielen, ist es erforderlich, die DGNB-Kriterien für Freiflächen in die Planung des Parks zu integrieren.

Bei der Planung und Gestaltung des Parks sind folgende DGNB Anforderungen an den Freiraum zu berücksichtigen:

Durchzuführen sind Analysen/Bestandsuntersuchungen des Landschaftskontextes (Topografie, Grünzüge, Bäume/Wälder, Biotope, heimische Pflanzenarten...), des städtebaulichen Kontextes (Netzwerk und Hierarchie der öffentlichen Räume), der übergeordneten Planung sowie der bestehenden und identitätsstiftenden Landschafts- und Freiraumelemente. Die Einbindung der Planung in diese Elemente ist ggf. im Freiraumkonzept darzustellen.

Als Teil der Planung ist für den Park ein Gestaltungshandbuch zu erstellen, welches während der Planungsphasen kontinuierlich aktualisiert wird. *(Dies dient zur Information der Teilnehmer, ist aber keine Wettbewerbsleistung).*

Dies muss für die folgenden Themen Vorgaben enthalten:

gestalterische Vorgaben zur Bildung einer identitätsstiftenden Freiraumstruktur mit hoher Lesbarkeit, Vorgaben zur Schaffung unterschiedlicher Freiraumtypen

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

(Spielplatz, Platz, Landschaftspark etc...), zu verwendbaren Materialien im Freiraum, zur Bepflanzung, zum Umgang mit Stadtmobiliar (Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellmöglichkeiten, Haltestellen...) sowie zur Außenraumbeleuchtung über die funktionale Beleuchtung und die energetische Betrachtung hinaus.

Im Park sind sommerlicher Sonnenschutz durch Bäume sowie starre oder adaptive/flexible Verschattungssysteme einzuplanen. Sind Aufenthaltsflächen starkem Wind ausgesetzt, so sind Windschutzmaßnahmen zu integrieren.

Des Weiteren sind Nahrungsmittelanbauflächen, die von den Anwohnern genutzt werden können (Urban Farming), im Park zu gestalten.

Als Vegetation sind einheimische Pflanzen mit geringem Bewässerungsbedarf und einer hohen Resistenz gegen Schädlinge zu wählen.

Die Wege im Park sind 100 % barrierefrei gemäß den Anforderungen für DGNB Stadtquartiere zu gestalten (Kriterien SOC2.1, SQ Version 2020).

Mindestens drei Maßnahmen zur aktiven Ansiedlung neuer und heimischer Tierarten sind im Park des Quartiers vorzusehen (z.B. durch künstliche Nistkästen, Bienenhotels usw.).

4. Vorgaben für die Freiraumplanung

Die ca. 2,6 ha Grünflächen im Tabakquartier sollen das verbindende Element zwischen den einzelnen Quartiersbereichen sowie ein Brückenschlag zum swb-Gelände und dem zukünftig geplanten Gleispark darstellen, so dass die Grünanlagen in ihrer Gesamtheit langfristig das Aushängeschild des gesamten vorderen Woltmershausen werden.

Die Grünflächen sollen sowohl den Freizeitinteressen von Kindern und Jugendlichen als auch dem Erholungsbedürfnis der Anwohner*innen gerecht werden und eine hohe Lebensqualität im Quartier herstellen.

Der Charakter der Grünflächen soll sich ausdrücklich nicht in reiner Formensprache im Wechsel von befestigten Flächen und Baumpflanzungen ausdrücken. Eine individuelle, gestalterische Handschrift wird als Rahmen erwartet, ist aber inhaltlich mit Gestaltungselementen zu füllen, die den Wasserrückhalt, Artenvielfalt, Biodiversität und Blütenaspekte berücksichtigen und damit den Menschen im Quartier eine hohe Aufenthalts- und Erholungsfunktion bieten. Monotone Gräserbepflanzungen mit niedrigem ökologischem Wert oder „Kiesgärten“ sind ausdrücklich nicht gewünscht.

Flächen dürfen durch Multicodierung eine Mehrfachbelegung erhalten.

Alle Neupflanzungen von Bäumen sind unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu planen, d.h. dass die Standortbedingungen und die Qualität der Pflanzbauweisen besonders zu berücksichtigen sind, so dass Bäume auch vor dem Hintergrund des Klimawandels zu Altbäumen heranwachsen können. Der Leitfaden für Baumpflanzungen sowie die Klimabaumliste Bremen ist bei der Planung von Baumstandorten zu berücksichtigen.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Fläche 1

Fläche 1 (Quartierspark) ist von der Senator-Apelt-Straße aus als ein Entree in das Tabakquartier zu verstehen und in der Gestaltung entsprechend zu würdigen.

Die gesamte Fläche kann als Spielfläche auf den kommenden Bedarf an Wohnungen angerechnet werden, hier sollen die erforderlichen privaten Spielflächen nachgewiesen werden. Dabei sollen die konkreten Spielangebote / Spielplatzflächen für jüngere und ältere Kinder differenziert ausgestaltet werden und innerhalb des Freiraumkonzeptes etwa 30% der gesamten Spielfläche belegen. Der Grünraum um die Spielangebote herum soll zum freien Spiel geeignet sein, aber auch dem Aufenthalt aller Altersgruppen Angebote machen. Weitere Aufenthalts- und Bewegungsangebote sind auch im Sinne multifunktionaler Ausstattung (Mehrfachnutzung von Möblierung und Ausstattung) vorzusehen. Die Spielflächen müssen gleichzeitig mit Flächen zur Regenwasserspeicherung und Verdunstung überlagert werden (siehe Kap. E 3.3 und E 3.4).

Darüber hinaus sollen Wege für Fußgänger und Radfahrer angeboten werden, um einerseits das Quartier durchqueren zu können, aber andererseits auch die einzelnen Nachbarschaften miteinander zu vernetzen. Es ist zu berücksichtigen, dass Fußgänger*innen in den Freiräumen Vorrang genießen.

Für die Übergänge der Grünflächen zu den Fahrwegen und Rampen im Westen und dem „MOBI 2“ im Osten werden geeignete Vorschläge erwartet.

Bei Neupflanzungen von Bäumen und Installation von Spielgeräten ist das vorhandene Leitungsnetz zu berücksichtigen.

Alle vorhandenen Bäume in diesem Abschnitt, auch die nicht unter Schutz stehenden, sollen erhalten werden. Sie sind als identitätsstiftend zu verstehen.

Fläche 2

Auch in Fläche 2 wird die gesamte Fläche als Spielfläche auf den kommenden Bedarf an Wohnungen angerechnet werden. Dabei sollen die konkreten Spielangebote / Spielplatzflächen für jüngere und ältere Kinder differenziert ausgestaltet werden und innerhalb des Freiraumkonzeptes etwa 30% der gesamten Spielfläche belegen. Der Grünraum um die Spielangebote herum soll zum freien Spiel geeignet sein, aber auch dem Aufenthalt aller Altersgruppen Angebote machen. Des Weiteren sind Aufenthalts- und Bewegungsangebote im Sinne multifunktionaler Ausstattung (Mehrfachnutzung von Möblierung und Ausstattung) vorzusehen. Die Spielflächen müssen gleichzeitig mit Flächen zur Regenwasserspeicherung und Verdunstung überlagert werden.

Darüber hinaus sollen Wege für Fußgänger und Radfahrer angeboten werden, um einerseits das Quartier durchqueren zu können, aber andererseits auch die einzelnen Nachbarschaften miteinander zu vernetzen. Es ist zu berücksichtigen, dass Fußgänger*innen in den Freiräumen Vorrang genießen.

Bei Neupflanzungen von Bäumen ist das vorhandene Leitungsnetz zu berücksichtigen.

Der vorhandene Baumbestand ist zu bewahren. Die Pappelreihe ist nicht geschützt, sollte aber integriert werden.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Fläche 3 (Grüne Mitte)

Diese Fläche wird das Herz des Quartiers und ist entsprechend durch die Gestaltung hervorzuheben und zu charakterisieren. Es soll eine vielfältig nutzbare öffentliche Grünanlage mit Platzcharakter entstehen, die sowohl die Aufgabe eines Treffpunktes, Wegekreuzes und eines öffentlichen Raums erfüllt, als auch die Idee einer grünen Mitte. Von Osten gesehen bildet die Grüne Mitte zugleich ein Entree ins Quartier. Auf Fläche 3 laufen die Erschließungswege zusammen, die von Süden, Osten, Westen und Norden kommen. Besonders die Grünverbindung von der Senator-Apelt-Straße durch den neuen Quartierspark (Fläche 1 und 2) über die Straße Am Gaswerkgraben als Anbindung an den zukünftig geplanten Gleispark spielt hier eine wichtige Rolle.

Der Rahmenplan zeigt eine mögliche BRT-Trasse, die vom Gaswerkgraben aus die „Grüne Mitte“ an der Südseite von Osten nach Westen queren könnte und dann an der Südseite der Halle I vorbei zur Straße Am Tabakquartier verlaufen soll. Eine zeitnahe Realisierung wird nicht erwartet. Für das Gestaltungskonzept der Freiflächen 3 und 4 werden Vorschläge erwartet, wie man eine solche zukünftige Trasse in der Planung berücksichtigen und ausformulieren könnte.

Des Weiteren betonen die kulturelle Nutzung von Gebäuden, die dem Platz einen Rahmen geben, sowie Gastronomie im Erdgeschoss dessen öffentlichen Charakter. Die neu entstehende Wohnnutzung am Südrand ist entsprechend einzubinden.

Die Lage im Zentrum des Quartiers ist als Anlass zu nehmen, einen grünen, lebendigen städtischen Aufenthaltsraum zu kreieren, der einerseits vor dem Hintergrund des Klimawandels eine klimaangepasste Gestaltung und Grünausstattung berücksichtigt und andererseits eine individuelle, hochwertige freiraumplanerische Handschrift aufweist. Aufenthaltsangebote sind an dem Standort angemessen vorzusehen. Bei der Ausstattung ist der Standardausstattungskatalog des Umweltbetriebs Bremen, bei Baumneupflanzungen der Leitfaden für Baumpflanzungen und die Klimabaumliste Bremen zu berücksichtigen. Sollte davon abgewichen werden, ist dies gesondert zu begründen. Hintergrund des Standardausstattungskataloges ist, die Pflege- und Instandhaltungskosten durch Standardisierung niedrig zu halten. Retentionsflächen für Starkregenereignisse sind in die Gestaltung einzubinden (s.a. Kap. 3.4 Versickerungsflächen und Mulden).

Da diese Fläche in die Zuständigkeit der Stadtgemeinde Bremen übergehen soll, spielen Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und niedrige Unterhaltungskosten bei der Gestaltung der Fläche 3 eine wichtige Rolle.

Fläche 4

Diese Fläche hat eine verbindende Rolle zwischen der Grünen Mitte und dem Westrand des Quartiers. Des Weiteren ist der Anschluss an die kulturelle Nutzung in den Bestandsgebäuden mit der Freiraumgestaltung aufzunehmen. Der Neubau mit den bis zu 7 Geschossen und auch die Wohnnutzungen der anschließenden Neubauten sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Wegeverbindung ist hier in der Gestaltung und Ausstattung derart vorzusehen, dass sie im weiteren Verlauf bis zur Straße Am Tabakquartier fortgesetzt werden kann. Eventuelle Baumpflanzungen entlang der möglichen BRT-Trasse sind nachhaltig

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

zu planen, so dass diese bei einer Realisierung der BRT-Trasse erhalten werden können.

Zur möglichen Busspur siehe auch Anmerkungen zu Fläche 3.

Bei der Ausstattung ist der Standardausstattungskatalog des Umweltbetriebs Bremen, bei Baumneupflanzungen der Leitfaden für Baumpflanzungen und die Klimabaumliste Bremen zu berücksichtigen. Sollte davon abgewichen werden, ist dies gesondert zu begründen. Hintergrund des Standardausstattungskataloges ist, die Pflege- und Instandhaltungskosten durch Standardisierung niedrig zu halten.

Da diese Fläche in die Zuständigkeit der Stadtgemeinde Bremen übergehen soll, spielen Nachhaltigkeit, Langlebigkeit und niedrige Unterhaltungskosten bei der Gestaltung der Fläche 4 eine wichtige Rolle.

Fläche 5

Diese Fläche hat eine verbindende Rolle zwischen der Grünen Mitte und dem Nordrand des Quartiers. Des Weiteren ist der Anschluss an die Nutzung der Bestandsgebäude mit der Freiraumgestaltung aufzunehmen. Der Neubau an der Ostseite der Verbindung mit 4 bis 6 Vollgeschossen und Wohnnutzung ist entsprechend zu berücksichtigen. Die Wegeverbindung ist hier in der Gestaltung und Ausstattung derart vorzusehen, dass sie im weiteren Verlauf bis an die Hermann-Ritter Straße fortgesetzt werden kann.

Kosten

Für die Planung der privaten Freiflächen ist ein Kostenkorridor für die Herstellungskosten in Höhe von 100 €/m² brutto anzusetzen. Die öffentlichen Grünflächen sind mit einem Budget in Höhe von 150 €/m² brutto anzusetzen.

5. Zusammenfassung

Das Tabakquartier ist ein besonderes Entwicklungsgebiet zwischen einem sehr charakteristischen Gebäudealtbestand der ehemaligen Fabrik und einer modernen, zeitgemäßen Neubebauung. Der Quartierspark sowie die Grüne Mitte sind ein wichtiger Beitrag zur Identität und Charakterisierung dieses einerseits alten, andererseits neu interpretierten Quartiers.

Die fünf Flächen können dabei ihre jeweils eigene Qualität und Identität erhalten, zugleich aber als verbindendes Element mit gemeinsamer Struktur innerhalb des Quartiers gelesen werden können.

Im Sinne der beabsichtigten DGNB-Zertifizierung sind die gestalterische Vorgaben zur Bildung einer identitätsstiftenden Freiraumstruktur „hoher Lesbarkeit, Vorgaben zur Schaffung unterschiedlicher Freiraumtypen (Spielplatz, Platz, Landschaftspark etc...), zu verwendbaren Materialien im Freiraum, zur Bepflanzung, zum Umgang mit Stadtmobiliar (Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellmöglichkeiten, Haltestellen...) sowie zur Außenraumbeleuchtung über die funktionale Beleuchtung und die energetische Betrachtung hinaus zu berücksichtigen.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Teil F: Rahmenbedingungen

1. Ausloberin

Justus Grosse Real Estate GmbH
Langenstraße 6-8, 28195 Bremen
Kontakt: Cora Baumann
Tel: 0172 537 8474
Mail: baumann@justus-grosse.de

In Kooperation mit der
Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

2. Organisation und Betreuung

KUKUK Architekten Partnerschaftsg. mbB
Wolfgang Hübschen, Architekt BDA
Hermann-Ritter Straße 112, 28197 Bremen
Tel: 0421 38011-077,
Mail: huebschen@kukuk-architekten.de

in Kooperation mit dem Büro:
p+t planung - stadt • land • freiraum
Dr.-Ing. Käthe Protze, Landschaftsarchitektin
Am Hulsberg 23, 28205 Bremen
Tel: 0421 178 647-70
Mail: post@pt-planung.de

3. Verfahrensart

Es handelt sich um einen anonymen, nicht offenen Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 § 3 (3). Die Registrierung der Architektenkammer Bremen erfolgte am 14.02.2022, Nr.: 04/2022
Die Arbeiten werden zur Vorprüfung abgegeben. Die Jury entscheidet auf Grundlage der abgegebenen und vorgeprüften Wettbewerbsbeiträge.

4. Anlass und Zweck

Die Firma Justus Grosse entwickelt das Tabakquartier von der historischen Zigarettenfabrik hin zum neuen Zukunftsquartier für Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Auf dem über 20 Hektar großen Gelände entstehen Büros, Wohnungen, spannende Gastronomie- und Kulturangebote, ein Hotel, eine Kita und viele weitere Projekte.

Zweck des Wettbewerbs ist es, für diese Konversionsfläche einen zentralen Grünbereich zu entwickeln, der ein Wegenetz für Fußgänger und Fahrradfahrer schafft, neue Aufenthaltsqualitäten ermöglicht, und die notwendigen Kinderspielflächen integrieren kann.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

5. Teilnehmende Büros

Folgende Büros wurden angefragt /haben ihre Teilnahme am Verfahren erklärt:

1. Büro – Horeis + Blatt, Bremen
2. Büro – Planungsgruppe Grün, Bremen
3. Büro – Treibhaus, Hamburg
4. Büro – Gasse Schumacher Schramm, Bremen
5. Büro – bgmr Landschaftsarchitekten, Berlin
6. Büro – urbane gestalt, Köln

6. Preisgericht

6.1. Fachpreisrichter*innen

Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin Bremen
(StV: Axel König, SKUMS)
Prof. Dipl.-Ing. Katja Benfer, ILA Uni Hannover
(StV: Sabine Rabe, Hamburg)
Friedhelm Terfrüchte, Essen
(StV: Stefan Villena, Bremen)

6.2. Sachpreisrichter*innen

Staatsrätin Gabriele Nießen, SKUMS
(StV: Christian Mohs, SKUMS)
Burkhard Bojazian, Justus Grosse Real Estate GmbH
(StV: Cora Baumann, Justus Grosse Real Estate GmbH)
Clemens Paul, Justus Grosse Real Estate GmbH
(StV: Joachim Linnemann, Justus Grosse Real Estate GmbH)

6.3. Gäste

Anja Schiemann, stv. Baupolitische Sprecherin SPD
Robert Bücking, Baupolitischer Sprecher Bündnis 90 Die Grünen
Ralf Schumann, Baupolitischer Sprecher Die Linke
Silvia Neumeyer, Baupolitische Sprecherin CDU
Thore Schäck, Baupolitischer Sprecher FDP
Edith Wangenheim (SPD), Beiratssprecherin Beirat Woltmershausen
Dr. Dirk Kühling, SWAE
Christoph Kolpatzik, swb Management GmbH
Susanne Gräff, Evoreal

6.4. Sachverständige

Annemarie Czichon, Leitung Ortsamt Neustadt / Woltmershausen
Markus Borgelt, SKUMS Planung und Bauordnung Bezirk Süd
Silvana Mollée, SKUMS Planung und Bauordnung Bezirk Süd
Jan-Niclas Döpkens, SKUMS Wohnungswesen
Iris Bryson, SKUMS Grünordnung
Katrin Schäfer, SKUMS Qualitative Wasserwirtschaft
Axel Mohr, SKUMS Quantitative Wasserwirtschaft
Lena Schildbach, SKUMS Verkehr
Christiane Schrader, SJIS Landesjugendamt
Marek Schreckenber, Bremen

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

7. Vorprüfung

KUKUK Architekten, Wolfgang Hübschen
p+t planung, Dr.-Ing. Käthe Protze

8. Wettbewerbsunterlagen

Den teilnehmenden Büros werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:
Die Auslobung und die hier aufgeführten Unterlagen auf Datenträger:

1. Rahmenplan Tabakquartier M.: 1:1000 und Erläuterungsbericht
2. Bebauungsplan 2533 mit Begründung
3. Lageplan Tabakquartier als DWG
4. Auszug aus dem Liegenschaftskataster M 1: 500
5. Masterplan Vorderes Woltmershausen, Kurzbericht Gutachten Elberg
6. Masterplan Visu Gesamtquartier
7. Lageplan ASP Versorgungsleitungen (21.10.2021)
8. Baumaufmaß, Baumliste, Klimabaumliste, weitere Info
9. Lagepläne Wettbewerbsbereich
10. Entwurfsplanung Park Sen.-Apelt-Straße von Horeis und Blatt
11. Ortsgesetz Kinderspielflächen Bremen
12. Ausstattungsstandard Gesamtliste
13. Standorte geförderter Wohnungsbau
14. Schnitte BRT-Trasse, Elbberg
15. Berechnungsblatt
16. Verfasser*innenerklärung

9. Wettbewerbsleistungen (3 Plakate DIN A0 hochkant)

- Übersichtsplan auf Grundlage des Katasterplans M 1:1000 mit Darstellung der Einordnung der Planung in das Stadtgefüge, der funktionalen Verknüpfungen im erweiterten Betrachtungsbereich und Einordnung der freiraumplanerischen Idee in das Stadtgefüge.
- Entwurfsplan auf Grundlage des Katasterplans M 1:500 mit Darstellung der freiraumplanerischen Idee und Nutzungen mit Wegenetz, Grün- und Freiflächen, Bestandsbäumen und geplanter Vegetation, Einbindung der Kinderspielflächen, Übergänge zu bestehenden und geplanten Gebäuden, Höhenlage und Topografie.
- Details zur exemplarischen Darstellung wichtiger Elemente des Freiflächenentwurfs wie Wege, Vegetationskonzept, Kinderspielflächen, Retentionsflächen, Nutzungskonzept, Ausstattung, Materialien und der Baumpflanzungen.
- Erläuterungsblatt in frei zu wählender Darstellung zum städtebaulichen und gestalterischen Konzept, zu Freiflächen, ökologischen Maßnahmen (Regenwassermanagement, Schattenerzeugung, Windschutz, Material) Bauabschnitten, Grundüberlegungen zu besonderen Gestaltungsansätzen, Materialien, Baumpflanzungen und Recycling.
- 4 Schnittzeichnungen M 1:500, eine durch den Teilbereich 1 oder 2, jeweils eine durch die Teilbereiche 3, 4 und 5. Im Teilbereich 4 muss der

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Schnitt die Baumpflanzungen in Bezug auf die mögliche BRT-Trasse darstellen.

- 2 Perspektiven mit Blick von Süden und Osten in die Freiflächen
- Erläuterungsbericht von max. 2 DIN A4-Seiten mit Aussagen zum gestalterischen Konzept, zu Freiraumkonzept, Verkehrskonzept, Nutzungskonzept, ökologischen Anforderungen u. a.
- Berechnungen auf der Grundlage des beigefügten Formblatts
- Prüfpläne mit Darstellung Grünflächen/bepflanzte Flächen, befestigte Flächen, Wegeflächen (wassergebunden), Spielflächen etc.
- Verzeichnis über die eingereichten Unterlagen
- Datenträger (USB-Stick, DVD...) mit den Plänen als PDF-Datei, der Perspektiven als JPG-Datei mit einer Größe von DIN A3 und max. 8 MB, alle Berechnungen und Berichte, Prüfpläne als DWG/ DXF-Dateien
- Verfasser*innenerklärung

10. Beurteilungskriterien

Gestalterische und funktionale Qualität im Kontext des Quartiers

- Erschließung und stadträumliche Einbindung
- Raumbildung, Erlebbarkeit, Orientierung

Freiraumkonzept

- Vielfalt und Nutzbarkeit, Flexibilität,
- Einbindung der Kinderspielflächen
- Baumpflanzungen
- Entwässerung, Baumschutz, weitere ökologische Gesichtspunkte
- Nachhaltigkeit

Wirtschaftlichkeit

- Erstellungs- und Pflegekosten

Formalleistungen

- Leistungs- und Programmerfüllung

Den Aspekten der Einbindung von Kinderspielflächen, Retentionsflächen und der Wirtschaftlichkeit kommt eine besondere Bedeutung zu.

11. Termine

11.1 Versendung/Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Zeit: Datum ab 15. Febr. 2022

11.2 Preisrichtervorgespräch als Videokonferenz

Zeit: 03. März 2022, 14 Uhr

Direkt vor dem Kolloquium findet ein Preisrichtervorgespräch als Videokonferenz statt. Ein Teilnahmelink wird den Beteiligten rechtzeitig vorab zugesendet.

11.3 Kolloquium als Videokonferenz

Zeit: 03. März 2022, 15 Uhr

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum 01. März 22 an die Ausloberin gestellt werden. Zur Beantwortung von Rückfragen und zusätzlicher Information über die Auslobung wird ein Kolloquium unter Beteiligung der Wettbewerbsteilnehmenden und Mitgliedern des Preisgerichts als Videokonferenz durchgeführt. Ein Teilnahmelink wird den Beteiligten rechtzeitig vorab zugesendet.

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten und der Architektenkammer innerhalb von 14 Tagen zugesandt; es wird Bestandteil der Auslobung.

11.4 Abgabe der Wettbewerbsunterlagen

Zeit: 04. Mai 2022

Ort: Büro KUKUK Architekten,
Hermann-Ritter-Str. 112, 28197 Bremen

Bis 16.00 Uhr können die Wettbewerbsarbeiten an dem unter 11.4 festgelegten Abgabetermin im Büro KUKUK Architekten abgegeben werden. Die Wettbewerbsbeiträge sind anonym einzureichen. Die Pläne und alle weiteren eingereichten Schriftstücke sind mit einer Kennzahl aus sechs Ziffern (innerhalb eines Rahmens von maximal 6 cm Breite und 1 cm Höhe) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen bzw. in das dafür vorgesehene Feld einzutragen. Datenträger sind ebenfalls mit der Kennzahl zu versehen.

Die Verfassererklärung ist separat in einem geschlossenen, undurchsichtigen, mit der Kennzahl versehenen Kuvert einzureichen.

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung durch einen Zustelldienst der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit. Bei persönlicher Ablieferung der auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitpunkt.

Die Verfasser*innen tragen die Verantwortung, dass die geforderten Leistungen spätestens am 2. Werktag nach Aufgabedatum vorliegen (bis 14.00 Uhr). Sie sind selbst für die Lesbarkeit des Aufgabestempels auf der Sendung verantwortlich. Nach dem Abgabetermin eingegangene Arbeiten, deren Aufgabestempel/Aufgabebeleg fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden vorbehaltlich des späteren Nachweises zeitgerechter Einlieferung, den das teilnehmende Büro zu erbringen hat, mitbeurteilt. Die Teilnehmenden sorgen dafür, dass der Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung geführt werden kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Die Einlieferung muss für den Empfänger zoll-, porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Die einzureichenden Planunterlagen dürfen einschließlich aller zugehörigen Schriftstücke nur mit einer Sendung zugehen.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Die Sendung ist zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand und ohne Hinweise auf die Verfasser*innen unter dem Kennwort „Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte“ einzureichen. Als Absender ist die Adresse der Ausloberin einzusetzen.

11.5 Vorprüfung

Zeit: 05.- 16. Mai 2022
Ort: Büro KUKUK Architekten,
Hermann-Ritter-Str. 112, 28197 Bremen

11.6 Jurysitzung

Zeit: 18. Mai 2022 von 11-18Uhr
Ort: Heizwerk – Event Space Tabakquartier

Je nach aktueller Lage kann die Jury auch hybrid oder digital erfolgen, Informationen dazu werden den Beteiligten rechtzeitig bekanntgemacht.

11.7 Ausstellung aller Arbeiten:

Zeit: ab Juni 2022
Ort: SHH

12. Preise und weitere Beauftragung

Für die Preise stellt die Ausloberin als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag von Summe 27.000€ zur Verfügung.

Jedes Büro, welches eine vollständige und prüffähige Arbeit abgibt, erhält ein Bearbeitungshonorar von 2.500€.

Die Verteilung der Preise ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	5.000 €
2. Preis	4.000 €
3. Preis	3.000 €

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Aufteilung der Preissumme vorbehalten.

In den genannten Beträgen ist die Umsatzsteuer nicht enthalten.

Das Büro mit dem ersten Preis wird mit der weiteren Planung des prämierten Entwurfes bis zur LPH 4 Genehmigungsplanung und Leitdetails (tlw. LPH 5) beauftragt, sofern dem keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen. Grundlage einer Beauftragung ist die aktuelle HOAI.

Die Verfahrensteilnehmenden verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Auftraggeberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des ausgezahlten Preisgeldes nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Beauftragung zugrunde gelegt werden kann.

Tabakquartier Woltmershausen

Freiraumwettbewerb Quartierspark/Grüne Mitte

Beschränkter Realisierungswettbewerb nach RPW 2013

Die Preisgelder können nach Versand des Protokolls unter der nachfolgenden Rechnungsanschrift als Honorarrechnung eingefordert werden.

Justus Grosse Real Estate GmbH
Langenstraße 6-8, 28195 Bremen
Kontakt: Frau Cora Baumann
Tel: 0172 537 8474
Mail: baumann@justus-grosse.de

13. Abschluss des Wettbewerbs

13.1 Bekanntgabe des Ergebnisses

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbes unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es so bald als möglich öffentlich bekannt.

13.2 Eigentum, Urheberrecht, Rücksendung

Die eingereichten Unterlagen aller Teilnehmer*innen, welche Gegenstand von Preisen, Ankäufen oder Honoraren werden, gehen ins Eigentum der Ausloberin über; sie können von dieser an einen Dritten übertragen werden. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleiben bei den Verfasser*innen; sie werden von ihrem Recht zur Veröffentlichung jedoch während des Wettbewerbsverfahrens nur nach Abstimmung mit der Ausloberin Gebrauch machen. Die Ausloberin ist aber berechtigt, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu veröffentlichen, wobei die Namen der Verfasser*innen genannt werden müssen. Auf schriftlichen Antrag werden die Unterlagen der nicht gewürdigten Arbeiten kostenfrei an die Verfasser*innen zurückgesendet. Der Antrag ist postalisch oder per E-Mail bis spätestens zum Abschluss der Ausstellung zu stellen an:

KUKUK Architekten Partnerschaftsg. mbB
Wolfgang Hübschen, Architekt BDA
Hermann-Ritter Straße 112, 28197 Bremen
Tel: 0421 38011-077,
Mail: huebschen@kukuk-architekten.de

13.3 Öffentliche Ausstellung

Die Wettbewerbsarbeiten werden mit den Namen der Verfasser*innen öffentlich acht Werkzeuge ausgestellt, wobei auch das Preisgerichtsprotokoll ausgelegt wird.