



Im Auftrag

2P Projektentwicklung GmbH
Zum Alten Speicher 13-15
28759 Bremen

Neue Strandlust Wettbewerb



2P Projektentwicklung GmbH

Städtebaulicher, hochbaulicher und freiraumplanerischer
Einladungswettbewerb nach RPW



Freie
Hansestadt
Bremen

DIE SENATORIN FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT,
MOBILITÄT, STADTENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBAU

Die Kooperationspartner



2P Projektentwicklung GmbH

BPW⁺ Stadtplanung



Freie
Hansestadt
Bremen

DIE SENATORIN FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT,
MOBILITÄT, STADTENTWICKLUNG UND WOHNUNGSBAU

Ausloberin

2P Projektentwicklung GmbH

Zum Alten Speicher 13-15
28759 Bremen

Verfahrensbetreuung, Text, Redaktion und Layout

BPW Stadtplanung

Baumgart Lemke Schlegelmilch
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70 - 71
28203 Bremen
www.bpw-stadtplanung.de

in Abstimmung mit der 2p Projektentwicklung GmbH, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, vertreten durch den FB 02 - Bauamt Bremen-Nord (BBN)

Druck

noch nicht vergeben

Inhalt

	IMPRESSUM	1
1	Anlass und Ziel des Verfahrens	4
2	Standort und Rahmenbedingungen	
2.1.	Stadtteil Vegesack	10
2.2.	Plangebietsabgrenzung	11
2.3.	Stadträumliche Einbettung und Eigentumsverhältnisse	12
2.4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	14
2.5.	Gutachten und fachliche Voruntersuchungen	15
2.6.	Öffentlichkeitsbeteiligung	20
3	Wettbewerbsaufgabe und Vorgaben	
3.1.	Allgemeine Planungsziele und Aufgabenstellung	21
3.2.	Freiraumplanerische Anforderungen	24
3.3.	Hochbauliche Vorgaben	25
3.4.	Stellplätze	27
3.5.	Technische Vorgaben	28
4	Verfahren	
4.1.	Art des Verfahrens	32
4.2.	Wettbewerbssumme und Rechnungsanschrift	32
4.3.	Eigentum und Urheberrecht	33
4.4.	Weiterbeauftragung	34
4.5.	Verfahrensbeteiligung	31
4.6.	Geforderte Leistungen	36
4.7.	Beurteilungskriterien	39
4.8.	Verfahrensablauf	40
5	Terminübersicht	43
6	Anlagen	43

1 Anlass und Ziel des Verfahrens

Projekteinordnung

Die „Strandlust“ in Vegesack ist als Standort für Gastronomie und Veranstaltungen bereits über 120 Jahre bekannt. Der Komplex, bei seiner Entstehung bereits bestehend aus dem Hauptgebäude mit großem Saal, Gesellschafts- und Restaurationsräumen und einer großen Gartenanlage mit Musikpavillon, wurde im Jahre 1897/98 eingeweiht. Aufgrund der attraktiven Lage im Mündungsbereich der Lesum in die Weser mit Anlegestelle für damalige „Lustfahrten“ sowie der unmittelbaren Nähe zum Vegesacker Zentrum konnte sich der Standort etablieren und ist für die Nordbremer Bevölkerung im Laufe der Jahre zu einem wichtigen Identitätsobjekt geworden, welches immer auch durch eine signifikante und kräftige bauliche Setzung die Ortswahrnehmung wesentlich prägte.

Als Brückenkopf der Fährverbindung nach Lemwerder und Solitärstandort am Weserufer ist die „Strandlust“ in die „Maritime Meile“ Vegesacks eingebettet. Diese erstreckt sich vom historischen Hafen mit dem denkmalgeschützten Speichergebäude und dem im Bau befindlichen Speicherquartier, über den „Utkiek“ mit der Fähranlegestelle „Vegesack – Lemwerder“ und der anschließenden Signalstation entlang der Weserpromenade zwischen der Weser und dem Stadtgarten Vegesack bis zum Ausstellungsobjekt „Schlepper Regina“ der ehemaligen Bremer Vulkan Werft.

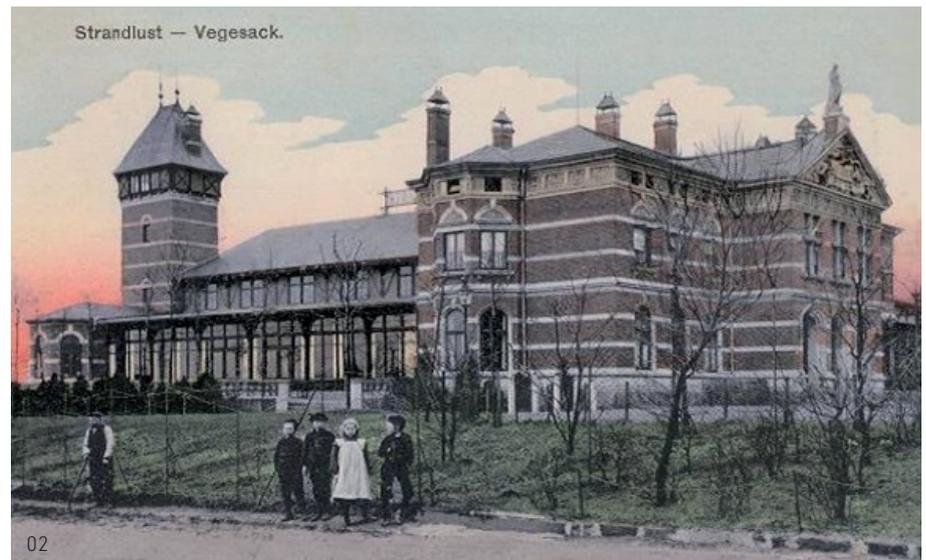
Das Grundstück der „Strandlust“ befindet sich somit in integrierter, zentraler Lage der Ortsmitte Vegesacks und ist über die Straße „Zur Vegesacker Fähre“ direkt an das Verkehrsnetz angebunden. Da die Strandlust auch am Anfang des Stadtgartens Vegesack liegt, ist sie ein prominenter Ausgangspunkt für Ausflüge und Spaziergänge entlang der Weser mit ihrer Schifffahrt. So ist die Strandlust trotz mehrfacher Umbauten über die Jahrzehnte stets ein in Bremen-Nord beliebter Ort für besondere Feiern und Veranstaltungen mit Gastronomie und Hotelbetrieb geblieben.



01

01 / Blick vom Wasser auf die Strandlust Vegesack
(11/2022, BPW Stadtplanung)

Trotz der Prominenz und der attraktiven maritimen Lage musste der Betrieb „Hotel zur Strandlust Vegesack“ im Herbst 2020 Insolvenz anmelden. Das Hotel steht seit Ende 2020 leer, die Suche nach einem neuen Hotelbetreiber für eine Revitalisierung der Strandlust blieb erfolglos. Ein Hotel mit der vorhandenen Zimmeranzahl und Ausstattung kann heute nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Infolge der weiteren Projektentwicklung und zur Abwendung von längerfristigem Leerstand wurde das Strandlustgrundstück verkauft.



02 / Blick vom Wasser auf die Strandlust Vegesack von 1910 (Kolorierte Ansichtskarte; Quelle: Peter Strotmann)

Vorbereitende Machbarkeitsstudie

Von den ehemaligen Eigentümerinnen wurde in Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für einen neuen gemischtgenutzten Gebäudekomplex mit Restaurantbetrieb, Gewerbe- und Wohneinheiten beauftragt und vom Bremer Büro Wirth Architekten BDA erstellt. Auf Basis der Variante B (Abb. 3) dieser Studie soll die Planung im Rahmen dieses Wettbewerbs weiter konkretisiert werden. Dies wurde in einer gemeinsamen städtebaulichen Absichtserklärung zwischen den ehemaligen Eigentümerinnen und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) schriftlich vereinbart. Die darin enthaltenen Absprachen wurde ebenfalls Inhalt des Kaufvertrages und sind somit auch für die Projektentwicklerin 2P Projektentwicklung von Bedeutung.

Die Machbarkeitsstudie folgt dem Ziel der Stadt Bremen, im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie das Wohnen und Arbeiten dort enger miteinander zu verknüpfen, wo dies städtebaulich und unter Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit sinnvoll erscheint. Insgesamt soll das Leitbild der Stadtentwicklung „urban, vernetzt und grün“ gestärkt und konsequent umgesetzt werden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die Erhaltung des Gebäudebestandes mit dem Ergebnis geprüft, dass allenfalls einzelne untergeordnete Bauteile in die Neuplanung integriert werden können. Daher wird in der Machbarkeitsstudie eine Neuentwicklung des Areals am Fähranleger empfohlen.

Die Machbarkeitsstudie hatte auch zur Aufgabe, die Flächen zwischen der Strandlust und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung der Rohrstraße sowie den Übergangsbereich zum denkmalgeschützten Boots- und Vereinshaus des Vegesacker Rudervereins in die städtebaulichen Überlegungen miteinzubeziehen. Beide sind jedoch nicht Gegenstand des Wettbewerbs. In der Machbarkeitsstudie wurde eine städtebauliche Figur entwickelt, die sich an der ortstypischen straßenbegleitenden Bebauung Vegesacks oberhalb der Geestkante und Uferbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern orientiert (vgl. z.B. Weserstraße mit Reeder- und Kapitänshäusern). Die in der Machbarkeitsstudie entsprechend einer „Perlenkette“ angeordneten Gebäude folgen dem Uferverlauf der Weser und geben so der Promenade eine räumliche Fassung, die westlich des Plangebietes am denkmalgeschützten Bootshaus und dem hier beginnenden Vegesacker Stadtgarten endet.

Mit der Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes als Solitär vor der Perlenkette, bestehend aus einer Gastronomie über zwei Geschosse und evtl. kleineren Gewerbeeinheiten sowie von Wohnungen und/oder weiteren Gewerbeflächen in den beiden oberen Geschossen soll eine „Neue Strandlust“ am Fähranleger Vegesack entwickelt werden. Dieser exponierte Standort betont die identitätsstiftende Bedeutung des Ortes der Strandlust für Vegesack und Bremen.



03 / Auszug aus der Machbarkeitsstudie mit neuer Bebauung (Quelle: Wirth Architekten, Bremen)

In der Machbarkeitsstudie wurde die Ufer- bzw. Hanglage zur Ausbildung eines sogenannten „Warftgeschosses“ genutzt, welches entlang der Uferpromenade als lebendige Erdgeschosszone auftritt und im hinteren Teil, eingegraben in die bestehende Uferböschung, als (ggf. gemeinsames) Untergeschoss der verschiedenen darüberliegenden Gebäude fungiert (siehe Abb.5).



04 / Überlagerung von Machbarkeitsstudie, Bestandsgebäuden, Bestandsgrün und Rettungszuwegung; (Quelle BPR mit Nachbearbeitung von BPW Stadtplanung)

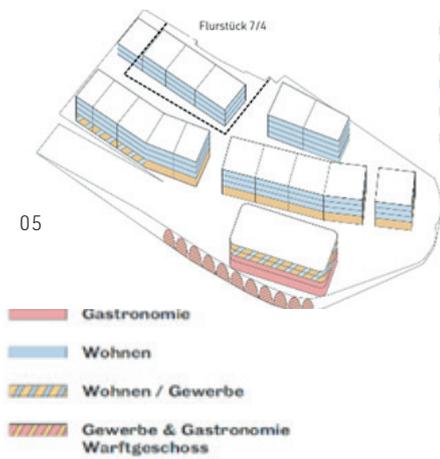
Die Neue Strandlust soll in einen allseitig qualitativen, öffentlich zugänglichen Raum eingebettet werden. Platzierung, Kubatur und Adressierung der Gebäude nördlich der Neuen Strandlust sowie die freiraumplanerische Zonierung, Nutzungsbelegung und Ausgestaltung der zugehörigen Außenräume sind im Sinne einer überzeugenden städtebaulichen Gesamtidee gemeinsam zu entwickeln.

Die Aussagen der Machbarkeitsstudie sind vor dem Hintergrund aktueller Erkenntnisse aus den Bereichen Hochwasserschutz, Lärmschutz, Grundstückerschließung, Flächenverfügbarkeit und Grünerhalt zu prüfen und weiter zu entwickeln. Die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Bebauung in sog. dritter Reihe auf dem Flurstück 7/4 sowie unmittelbar westlich angrenzend soll im Ergebnis erfolgter Abstimmungen mit den Grundstückseigentümerinnen jedoch nicht verfolgt werden.

Ziele und Inhalte des Wettbewerbsverfahrens

Im Rahmen dieses Wettbewerbs wird ein hochbauliches Konzept für das Gebäude der „Neuen Strandlust“ sowie ein städtebauliches und freiraumplanerisches Grundkonzept für das unmittelbar angrenzende Gebiet gesucht. Die Beauftragung und Realisierung über diesen Wettbewerb beschränkt sich auf dem unmittelbaren Realisierungsbereich des Grundstücks, auf dem das Gebäude der „Neuen Strandlust“ errichtet werden soll, sowie die in unmittelbarem Zusammenhang hierzu stehenden Freianlagen.

Mit dem ausgelobten Wettbewerb soll die planerische Entwicklung des 10.800 m² großen Plangebietes (Flurstücke 7/3 und 118/2) im historischen Zentrum Vegesacks vorbereitet werden. Das Gebiet weist einen Höhenunterschied von rd. 2,5 m zwischen Uferpromenade und nördlicher Grenze auf.



05 / Ideenskizze aus der Machbarkeitsstudie unter Einbeziehung des Flurstücks 7/4 mit möglichem Warftgeschoss und vertikaler Nutzungsmischung (Quelle: Wirth Architekten, 2021)

Inhalte der wettbewerblichen Auseinandersetzung im Bereich Städtebau und Hochbau sind:

- Die städtebauliche Konzeption eines Quartiers mit dem prägnanten Solitär der Neuen Strandlust als Landmarke und ggf. neuem Wahrzeichen von Vegesack und ergänzenden Wohngebäuden sowie untergeordneten Gewerbeeinheiten auf Basis der städtebaulichen Grundfigur der Machbarkeitsstudie. Entgegen der Aussagen der Machbarkeitsstudie ist allerdings das Flurstück 7/4 nur freiraumplanerisch einzubeziehen und steht nicht zur Unterbringung der geforderten oberirdischen BGF zur Verfügung.
- Die hochbauliche Vorentwurfsplanung eines maximal viergeschossigen Gebäudes „Neue Strandlust“ mit einem großen Gastronomiebetrieb mit Weserblick und Gesellschaftsräumen, der mindestens 10 % der Bruttogrundfläche des Gesamtvorhabens umfasst. Auf den übrigen Flächen können andere Nutzungen vorgesehen werden. Bei der Anordnung von lärmempfindlichen Nutzungen müssen die Emissionen von Fähranleger, Werftindustrie und Biergarten berücksichtigt werden. Im Tiefgeschoss soll ggf. niveaugleich mit der Uferpromenade ein Warftgeschoss/ Sockelgeschoss entstehen, auf dessen nördlicher Rückseite ein teilweise auch als Tiefgarage genutztes Untergeschoss anschließen könnte. Anstelle eines Warftgeschosses ist alternativ auch eine Terrassierung des Geländes entsprechend der nach Norden ansteigenden Topografie in die Überlegungen einzubeziehen. Eine kreative bauliche Lösung als Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Hochwasserschutzbedingungen wird erwartet. Proportion und Setzung des Gebäudes in der Machbarkeitsstudie stellen dabei einen zu prüfenden Arbeitsstand dar.

06 / Strandlust Vegesack im städtebaulichen Kontext von Stadtgarten, Fähranleger, Hafenhäusern und Vegesacker Hafen (Quelle: GiolInformation Bremen; 2021)



- Die Entwicklung einer von der Uferpromenade aus zugänglichen Außengastronomie, insbesondere im sog. Biergarten. Weitere Möglichkeiten der Außengastronomie in Verbindung mit der Neuen Strandlust (ggf. als Dachterrasse oder mit Grünflächenbezug vor dem denkmalgeschützten Ruderhaus) sind zu prüfen.
- Die zwingende Erhaltung der sieben prägenden Kastanien (Baum Nr. 1-7) an der südwestlichen Grenze des Plangebietes im Übergang zur Uferpromenade sowie die Beachtung des Baumbestands auf dem Flurstück 7/4. Die Erhaltung weiterer Baumbestände ist im Sinne einer klimagerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Gesamtbaumasse von 12.350 m² BGF zu prüfen.

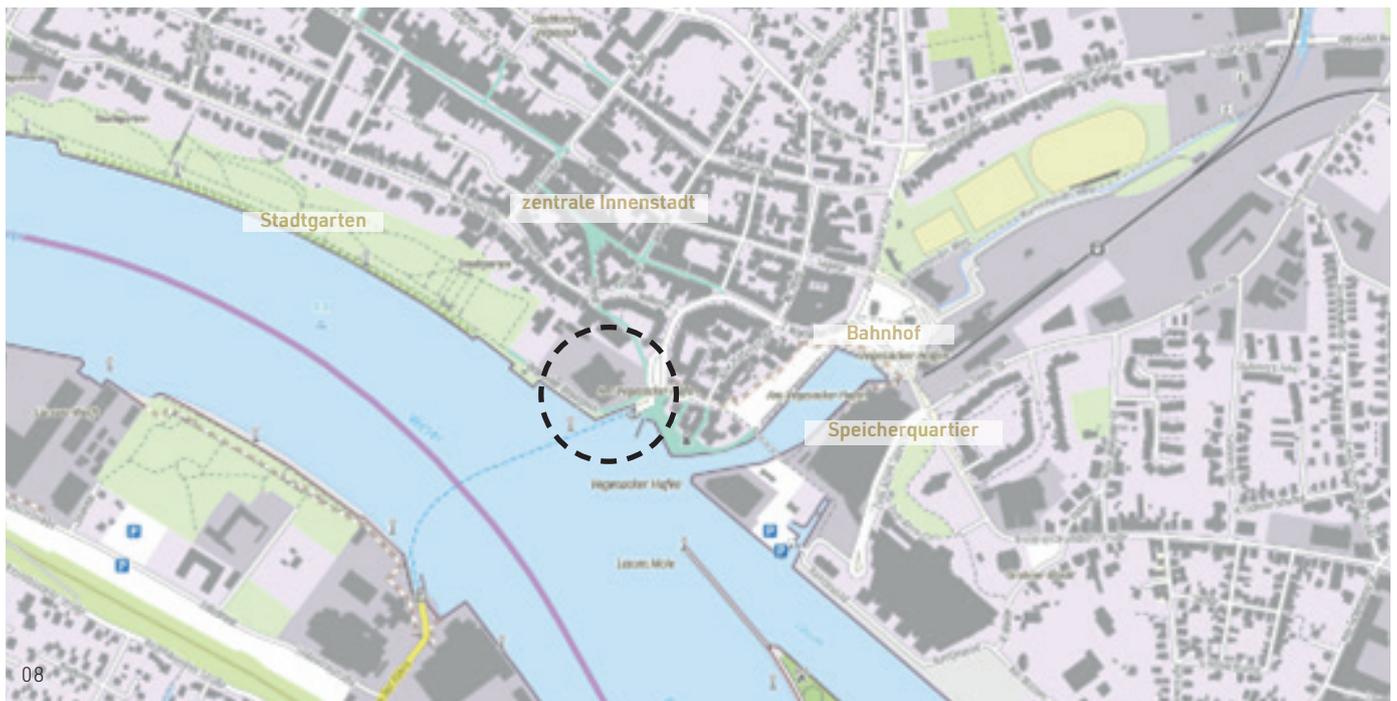
- Die Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bootshauses (Umgebungsschutz) vgl. Kap. 2.3. sowie die freiraumplanerische Gestaltung eines neuen Übergangs vom Quartier zum denkmalgeschützten Bootshaus und weiter in den Stadtgarten.
- Die Auseinandersetzung mit dem Ergebnis des frühzeitigen Bürgerdialogs (vgl. Kap. 2.6).
- Die Größe der über den Wettbewerb zu verifizierenden baulichen Entwicklung des gesamten Planbereichs beträgt 12.350 m² BGF (oberirdisch, ohne evtl. Warft-/ Sockel- oder Untergeschosse), davon müssen 80% mit einer wohnlichen Nutzung und mind. 20% mit einer gewerblichen Nutzung belegt werden. Bei der gewerblichen Nutzung müssen wiederum mind. 50% auf eine gastronomische Nutzung entfallen (≥ 1.235 m² BGF). Die weiteren ca. 1.235 m² BGF gewerblichen Nutzungen können sowohl mit weiteren gastronomischen Nutzungen wie auch gewerbliche Nutzung belegt werden. Eine gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen der „Neuen Strandlust“ ist neben Wohnen möglich. Dabei sind insgesamt höchstens 3.175 m² des engeren Wettbewerbsgebietes (Flurstücke 7/3 + 118/2) zu überbauen (ohne Berücksichtigung der Sockel-/ Warftgeschosse).
- Anordnung gewerblicher Nutzungen (inklusive weiterer gastronomischer Nutzung) sind in den übrigen Gebäuden im Erdgeschoss wie auch im östlichen Gebäude zur Vegesacker Fähre in den Obergeschossen möglich.
- Aufgrund der eingetragenen Grunddienstbarkeit zugunsten des Eigentümers des Grundstücks auf dem die „Neue Strandlust“ realisiert werden soll, ist das Flurstück 7/4 in die Freiraumplanung und die Konzeption der Mobilität / des ruhenden Verkehrs schlüssig einzubinden und in seiner Freiraumqualität bei Erhaltung des Baumbestands ggf. zu verbessern. Gemäß der Grunddienstbarkeit besteht das Recht, die Teilfläche als Stellplätze zu nutzen.
- Das Flurstück 7/4 weist derzeit 54 Stellplätze und 9 Garagen (=>Stellplätze überdacht und nicht überdacht) auf. Diese Inhalte der bestehenden Grunddienstbarkeit sind bei der Freiraumplanung zu berücksichtigen.

07 / Blick auf die Wert „Abeking & Rasmussen“ und die Vegesacker Fähre (Foto: BPW Stadtplanung, 2023)



Im freiraumplanerischen Teil der wettbewerblichen Auseinandersetzung steht die gestalt- und funktionsgerechte Konzeption der Freianlagen auf dem Wettbewerbsgebiet im Fokus. Neben der Sicherung der angemessenen Qualität der Freiräume sind hier Einzelaspekte wie bspw. der Nachweis erforderlicher Kinderspiel- und Freiflächen für die Bewohnerschaft, die fußläufige Erschließung und Gebäudeentfluchtung, die Begrünungskonzeption sowie der Nachweis der erforderlichen Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen zu bearbeiten und in ein stimmiges freiraumplanerisches Gesamtkonzept einzubetten.

Freiraum, Städtebau und Hochbau sind als kongruentes Ganzes zu denken und zu entwickeln, auch weil verschiedene Rahmenrestriktionen der Wettbewerbsaufgabe wie bspw. Hochwasserschutz, Erschließung und Stellplatzorganisation Aspekte der Wettbewerbsaufgabe darstellen, die erfolgreich nur durch eine fachübergreifende konzeptionelle Annäherung gelöst werden können. Für die Realisierung des Projektes ist die Schaffung neuen Planungsrechtes erforderlich. Dies soll über die Weiterführung des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 1631 „Neue Strandlust“ erfolgen, der im weiteren Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB überführt werden wird.



08 / Lageplan Planbereich innerhalb Vegesacks (Quelle: GeoInformation Bremen, 2023)

2 Standort und Rahmenbedingungen

2.1 Stadtteil Vegesack

Das zu beplanende Areal liegt in Bremen-Vegesack, dem Zentrum des Bremer Nordens. Vegesack ist ein Stadtteil in Bremen-Nord mit ca. 35.000 Einwohnenden und einem Einzugsgebiet von deutlich über 100.000 Menschen. Er besteht aus fünf Ortsteilen, von denen der gleichnamige Ortsteil Vegesack an der Mündung der Lesum in die Weser liegt. Die Anfänge des Ortes lassen sich bis ins Jahr 1470 zurückverfolgen. Von 1619-1623 entstand hier an der Weser der erste künstliche deutsche Hafen, dessen Errichtung auf die zunehmende Versandung der Weser an der Bremer Schlachte, knapp 20 km weseraufwärts, zurückzuführen ist. Der Ort selbst war in den Wirren politischer Zeitläufe 1653 schwedisch, 1712 dänisch, 1715 bremisch, 1741 kurhannoversch und erst 1804 endgültig bremisch. Schon im 17. Jahrhundert gilt der Ort Vegesack auch als Schiffbauplatz. Vegesack war Heimathafen für die Walfänger im 19. Jahrhundert und bis Mitte des 20. Jahrhunderts auch Standort der deutschen Heringsflotte.

Von besonderer baukultureller Bedeutung sind die unweit des Plangebiets unter Denkmalschutz stehenden Kapitänshäuser in der Weserstraße sowie die ihnen gegenüberliegenden Reederhäuser der Kaufleute. Die Häuser sind Zeugnis der Blütezeit Vegesacks im 19. Jahrhundert. Mit Gründung der Seestadt Bremerhaven (1827) und nach der Weserkorrektur (bis 1895) verlor der Vegesacker Hafen an Bedeutung für die Schifffahrt der Hansestadt Bremen.

Vegesack verfügt über ein lebendiges Stadtteilzentrum mit einem zentralen Versorgungsbereich, zu dem auch das Plangebiet zählt. Von der Vegesacker Strandpromenade aus ist bis heute die Seeschifffahrt erlebbar.

2.2 Plangebietsabgrenzung

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich am Fähranleger der Fähre Vegesack – Lemwerder. Es umfasst vollständig die Flurstücke 7/3 sowie 118/2. Das Flurstück 7/4 steht nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin, ist aufgrund eingetragener Grunddienstbarkeiten jedoch in die Freiraumplanung einzubeziehen.

Das Wettbewerbsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Straße „Zur Vegesacker Fähre“ und den Anleger der Vegesacker Fähre (Am Utkiek)
- im Norden durch die Gärten der Wohnbebauung der Rohrstraße Nr. 31-41 und Weserstraße 94 und 95
- im Süden durch die Vegesacker Weserpromenade
- im Westen durch die öffentlichen Grünflächen des Stadtgartens mit dem Grundstück des denkmalgeschützten Bootshauses des Vegesacker Rudervereins.

Sämtliche auf dem Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen, mit Ausnahme der Trafostation im Norden des Flurstücks 118/2 (siehe Abb. 4) sind im Rahmen des Wettbewerbs überplanbar.



09 / Überlagerung von Machbarkeitsstudie, Bestandsgebäuden, Bestandsgrün und Rettungszuwegung; (Quelle BPR mit Nachbearbeitung von BPW Stadtplanung)

2.3 Stadträumliche Einbettung und Eigentumsverhältnisse

Fähranleger

Der Fähranleger in der direkten Nachbarschaft verbindet das rechte Weserufer (Seite Vegesack) mit dem linken Weserufer (Lemwerder). Der ganztägig verkehrenden Autofähre kommt im Rahmen des überörtlichen Straßennetzes eine große Bedeutung zu, denn die nächstgelegenen baulichen Möglichkeiten zur Weserquerung sind jeweils über 20 km entfernt. Entsprechend nutzen nicht nur die Bewohnerschaft Lemwerders und Vegesacks die Fähre, sondern auch überörtliche Pendler:innen, Gewerbetreibende und Touristen. Die Verbindungsfrequenz beträgt in beiden Richtungen tagsüber 10 Minuten/ nachts 15 Minuten. Entsprechend intensiv ist die verkehrliche Frequentierung, insbesondere des Fahrzeug-Wartebereichs vor dem eigentlichen Fähranleger.

Bebauung Rohrstraße Nr. 31/33

Auf dem Grundstück der Rohrstraße Nr. 31/33 (Flurstück 4/5) steht ein Mehrfamilienhaus einer Wohneigentümergeinschaft (WEG) mit drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen. Ebenfalls im Eigentum der WEG ist das Flurstück 7/4, welches jedoch, aufgrund grundbuchlicher Sicherungen sowie einer entsprechenden Baulast zugunsten des Strandlustgrundstücks, weiterhin als Stellplatz- und Garagenfläche mit mind. 9 überdachten und 54 weiteren Stellplätzen fungieren kann. Zur Einbettung dieser Funktionen in das zu entwickelnde freiraumplanerische Konzept ist das Flurstück 7/4 Teil des Wettbewerbsgebietes. Eine hochbauliche Belegung ist im Rahmen des Wettbewerbs ausgeschlossen.

„Boots-/Ruderhaus“

Westlich an das Plangebiet angrenzend liegt das ca. 2.300 m² große ehemalige Grundstück des Rudervereins Vegesack, jetzt öffentliches Grundstück. Neben dem denkmalgeschützten ehemaligen Bootshaus besteht die Bausubstanz aus einfachen, eingeschossigen Lagerhallen im rückwärtigen Bereich, die ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegen.

Das historische Bootshaus vom Architekten Ernst Becker-Sassendorf wurde 1927, streng nach dem architektonischen Leitbild der Moderne verpflichtet, als „Haus am Wasser“ errichtet, um dem Ruderverein die Unterbringung seiner Boote (im EG) zu ermöglichen und in den Obergeschossen Aufenthaltsflächen für das Vereinsleben anzubieten. Das Bootshaus wurde 1994 unter Denkmalschutz gestellt.

Gegenüber dem Baudenkmal ist eine angemessene städtebauliche und architektonische Haltung zu entwickeln, die benachbarte Bebauung sollte sich einen respektvollen Umgang mit diesem wichtigen historischen Identifikationsort zu eigen machen. Dies stellt Herausforderungen sowohl an die angrenzend zu entwerfende Bebauung als auch an die Freiflächengestaltung. Das Landesamt für Denkmalpflege hat allerdings signalisiert, dass Veränderungen in den Grünanlagen möglich sind, wenn sie die Durchlässigkeit zwischen Entwurfsgrundstück und dem Bootshaus/Stadtgarten dienlich sind und das Bootshaus denkmalgerecht einbinden.

Das Bootshaus selbst ist sanierungsbedürftig. Das Erdgeschoss ist baulich weitgehend hochwassersicher ausgeführt, allerdings ist auch in den oberen Geschossen Wohnen ausgeschlossen, da eine hochwassersichere Entfluchtung nicht gegeben ist. Es bestehen Überlegungen Dritter, das „Haus am Wasser“ als maritime Ausstellungsfläche mit untergeordneter Gastronomie zu entwickeln, die allerdings zurzeit nicht gegenfinanziert sind. Tragfähige Ideen für eine saisonale Nutzung des Gebäudes außerhalb der sturmflutträchtigen Jahreszeiten können vorgeschlagen und in den Wettbewerbsbeitrag eingebettet werden.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Haus vornehmlich für temporäre Kunstausstellungen bzw. als Ateliers genutzt. Die Liegenschaft ist im Besitz der Stadt Bremen und soll mittelfristig eine verbindende Funktion zwischen dem westlich angrenzenden Stadtgarten und dem Gelände der Neuen Strandlust einnehmen, dies betrifft v.a. die öffentlich zu nutzende „Vorgartenfläche“.



2.4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Mit dem 2009 vom Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beschlossenen Leitbild der Stadtentwicklung „Bremen! Lebenswert – Urban – Vernetzt“ wurde die Weiterentwicklung der Stadtteilzentren und Quartiere als politisches Ziel erklärt. Eine Konkretisierung ergibt sich unter anderem aus den Anforderungen, die sich aus dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen 2030 sowie dem Bremer Standard für die Entwicklung von lebenswerten, grünen und energieeffizienten Quartieren aus dem bisherigen Koalitionsvertrag der 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft ergeben. Die Stadtgemeinde Bremen ist gemäß Verordnung ein Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

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.

Bremer Standard

Der Bremer Senat hat am 22. November 2022 einen klimaverträglichen „Bremer Standard“ für die Entwicklung neuer Wohn- und Misch-Quartiere beschlossen. Zusammen mit der Bremischen Bürgerschaft hat man sich auf Grundlage des Abschlussberichts der Enquetekommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ das darin formulierte Ziel der Klimaneutralität bis 2038 zu eigen gemacht, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Neue Quartiere und Gebäude in der Stadtgemeinde Bremen sollen daher so geplant und gebaut werden, dass sie die zeitkritische Erreichung der Bremer Klimaschutzziele unterstützen und gleichzeitig an die Folgen des Klimawandels angepasst sind. Um dieses Ziel zu erreichen, gilt der Bremer Standard mit folgenden Anforderungen:

- Sparsamer und effizienter Umgang mit Flächen
- Mischung der Funktionen
- Mobilitätsmanagement, um die Zahl der Autos zu reduzieren
- Öffentliches und privates Grün auf Dächern und zwischen den Häusern
- Einsatz von Baustoffen und Bauweisen, die die CO₂-Last der Neubauten über den ganzen Nutzungszyklus reduzieren

- Errichtung von Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) auf allen geeigneten Dachflächen von Neubauten, die Modulfläche der Anlage muss dabei mindestens 70 Prozent der Gesamtbruttofläche des Quartiers oder Gebäudekomplexes bedecken
- Wärme aus erneuerbaren Quellen, wobei 100% erneuerbare Wärmeversorgungen erreicht werden soll
- Hohe energetische Standards bei allen Gebäuden (Bundesförderung für effiziente Gebäude (Effizienzhaus-Stufe 40)

Die oben genannten Zielsetzungen sind im Rahmen des Architektenwettbewerbs zu berücksichtigen. Sie werden in der Aufgabenstellung näher konkretisiert.

2.5 Gutachten und fachliche Voruntersuchungen

Machbarkeitsstudie von Wirth Architekten, Bremen

Das Büro Wirth Architekten war durch die Voreigentümerinnen beauftragt, in Abstimmung mit der Stadtplanung eine Machbarkeitsstudie für das zu beplanende Areal zu erstellen, die dieser Auslobung beigelegt ist (s. Anlage 02 Machbarkeitsstudie). Das Ergebnis diene als Beispiel für die angestrebte Nutzungsmischung sowie für die Ermittlung einer städtebaulich vertretbaren Überbauung des Plangebietes hinsichtlich der Geschossigkeiten und Grund- und Geschossflächenzahl.

Die städtebauliche Grundfigur der Machbarkeitsstudie mit Solitärgebäude und „Perlenkette“ ist im Rahmen des Wettbewerbs in ihrer grundsätzlichen Ausrichtung und Setzung zu berücksichtigen. Sie ist jedoch, im Abgleich mit den Erkenntnissen aus der Gewährleistung einer hochwassersicheren Grundstückerschließung, der Flächenverfügbarkeit, des Lärmschutzes der Berücksichtigung von Teilen der bestehenden Grünstruktur und der nachzuweisenden Freiflächenkontingente, weiterzuentwickeln und mit den zu konkretisierenden hochbaulichen Überlegungen für das Gebäude der Neuen Strandlust abzugleichen.

Erschließung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt im Bereich der bestehenden Zufahrt am südlichen Ende der Straße „Zur Vegesacker Fähre“.

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen der Erschließungsnotwendigkeit im Rahmen der Hochwasservorsorge (siehe nachfolgenden Abschnitt) und der Erschließung des Grundstücks im Alltag für die unterschiedlichen Verkehrsträger.

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr soll möglichst direkt und attraktiv erfolgen. Dabei sind nutzungsfreundliche und ab 10 Räder (gem MoBBauOG HB) überdachte bzw. gebäudeintegrierte Radstellplätze für Besucher:innen und Bewohner:innen vorzusehen. Hinweise dazu siehe Kapitel 3.3. Die fußläufige Gebäudeerschließung ist aus der vorzuschlagenden Gebäudeadressierung abzuleiten und sollte die nachbarschaftlicher Kommunikation begünstigen.

Der ruhende Verkehr ist außerhalb von Flurstück 7/4 nach Möglichkeit weitgehend gebäudeintegriert im Sockelgeschoss sowie auf dem Flurstück 7/4 unterzubringen. Hierfür bietet sich ggf. eine bei Bedarf hochwassersicher zu verschließende Zufahrt vom Straßenverlauf Zur Vegesacker Fähre an.

Die sinnfällige Organisation der Lieferverkehre für Gewerbe und Gastronomie ist wichtiger Bestandteil der Aufgabenstellung. Bemessungsgröße ist ein max. 7,5 t LKW. Es ist zu beachten, dass dieser außerhalb des eigenen Grundstücks nicht zurücksetzen darf.

Eine Zufahrtsmöglichkeit von (Müll-) Entsorgungsfahrzeugen auf das Wettbewerbsgebiet scheint aufgrund des Grundstückszuschnitts schwer umsetzbar. Im Abgleich mit der hochbaulichen Konzeption sind entsprechende Müllagerräume für Gewerbe, Gastronomie und Privathaushalte sowie entsprechende Müllaustellflächen am öffentlichen Straßenverlauf für den Tag der Abholung vorzusehen.

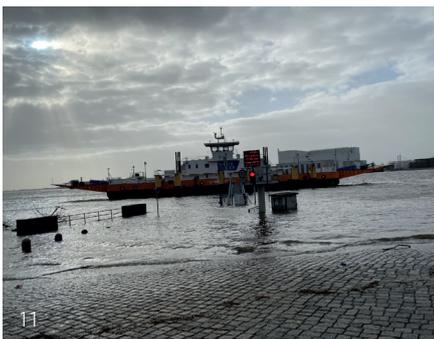
Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Gebiet im tidebeeinflussten Bereich der Weser und der Lesum. Ein Teil davon ist eine Sonderfläche gemäß §5 der Hochwasser-Gebietsverordnung Weser. Im Falle eines sturmflutbedingten Hochwassers werden Teile des Plangebietes überschwemmt. Vor diesem Hintergrund ist ein hochwasserangepasstes Bauen im Plangebiet erforderlich.

Es sind folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:

- Bestickhöhe +8,20 m NHN (Klimavorsorgemaß: Bestickhöhe + 1,00m = +9,20 mNHN)
- Wohnen erst ab +9,20 m NHN in Gebäuden mit der planerischen Sicherstellung einer Erschließung für Rettungsfahrzeuge im Hochwasserfall bis +8,20 mNHN zzgl. Klimavorsorgewert von 1,00 m
- Unterhalb von +9,20 m NHN sind Büros, Gastronomie (ohne Übernachtung), sonstige gewerbliche Nutzungen möglich.
- Die unterhalb von +9,20 m NHN liegenden Gebäudeteile sind vor eindringendem Wasser zu schützen. Die planerische Sicherstellung eines entsprechenden Schutzes bis +9,20 m NHN ist für die Zukunft zu plausibilisieren. Dabei ist eine konstruktiv wirtschaftliche Bauweise zu berücksichtigen.
- Flucht- und Rettungswege müssen zunächst auf einer Höhe von +8,20m NHN nachgewiesen werden und für +9,20 m NHN planerisch ermöglicht/vorgedacht werden.

Die Lage des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich ist ebenfalls bei der Entwässerung des Plangebietes zu berücksichtigen.



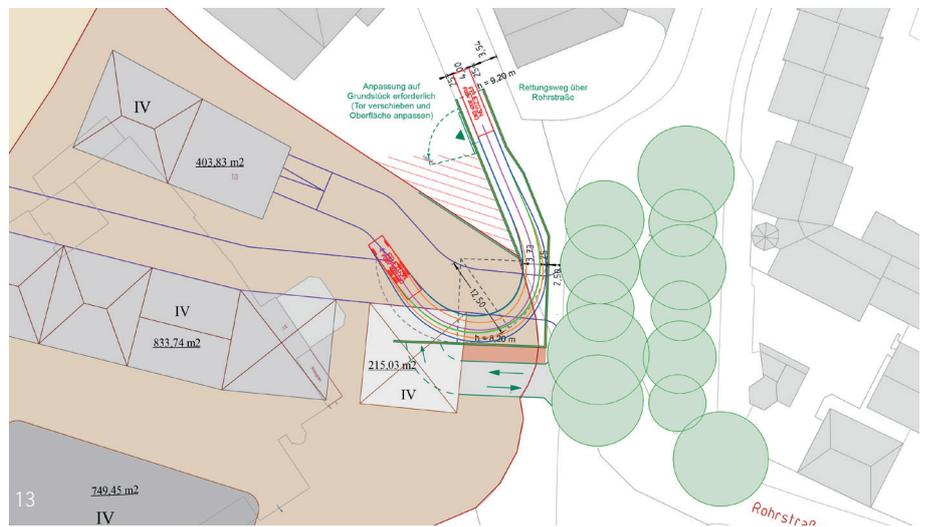
11 / Hochwasserstand Fähranleger 21/22 (Quelle: BPW Stadtplanung)



12 / Hochwasserstand Stadtgarten 21/22 (Quelle: BPW Stadtplanung)

Die grundsätzliche Realisierbarkeit der oben aufgeführten Anforderungen ohne Inanspruchnahme des Grundstücks der WEG Rohrstraße 31/33 wurden in einer ersten Voruntersuchung durch das Büro BPR mit dem Fokus auf die Sicherstellung einer hochwassersicheren Erschließung für Rettungsfahrzeuge bestätigt. Allerdings wird deutlich, dass hierfür zum einen der östlichste Baukörper der Machbarkeitsstudie anzupassen ist und deutliche Eingriffe in den öffentlichen Straßenverlauf im Bereich Rohrstraße und der Straße Zur Vegesacker Fähre erforderlich werden.

Zur Grundstückserschließung im Hochwasserfall ist die Errichtung einer bis +8,20 m NHN hochwassersicheren Zufahrt aus dem Verlauf der Rohrstraße erforderlich, welche perspektivisch ohne grundlegende Überarbeitungen auf +9,20 m NHN erhöht werden kann. Aus der Schwenkkurve für die Rettungsfahrzeuge leitet sich die in Abb. 11 dargestellte Errichtung einer sich aus der Uferböschung heraus entwickelnden Stützwand im öffentlichen Straßenraum ab.



13 / Auszug der Plausibilitätsüberprüfung hochwassersichere Grundstückserschließung mit einer Bestickhöhe von +9,20 m NHN; (Quelle BPR mit Nachbearbeitung von BPW Stadtplanung)



14 / Kennzeichnung der Sonderfläche gem. HwGebV-Weser

Sonderflächen gem. § 5 Abs. 1 HwGebV-Weser sind Bereiche, die durchgehend auf einer Höhe von +6,20mNHN liegen oder Flächen, die durch eine wasserrechtlich genehmigte Anlage (private Hochwasserschutzanlage) auf gleicher Höhe (+6,20mNHN) geschützt sind

Über dem Wettbewerbsgebiet liegt entlang des südwestlichen Randes ein ca. 2.500 m² großer Bereich außerhalb der sogenannten Sonderfläche gem. § 5 Abs. 1 HwGebV-Weser. In dem außerhalb der in Abb. 14 blau gestrichelten Fläche liegenden Bereich des Wettbewerbsgebietes darf die volumenmäßige Inanspruchnahme durch Gebäudeteile, Terrassierungen oder Aufschüttungen eine Größenordnung von 25.000 m³ gegenüber dem heutigen Stand nicht überschreiten. Zu diesem Bereich gehört u.a. auch der heutige Biergarten mit den geschützten Bäumen (siehe nachfolgenden Abschnitt). Eine Verortung von Wohnnutzungen in diesem Bereich ist zulässig.

Baumschutz

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze stehen sieben großkronige Kastanien (Baum-Nr. 1-7), die unter die Baumschutzverordnung Bremen fallen und im bestehenden Bebauungsplan 909 festgesetzt sind. Die Bäume entlang der Strandpromenade sind mit der Planung zu erhalten und in das Freiraumkonzept zu integrieren. Eine über den derzeitigen Bestand hinaus weitergehende Versiegelung unter den Kronentraufbereichen zuzüglich eines Bereichs von 1,5 m ist unzulässig.

Die grenzständige Baumreihe (Bäume Nr. 10-12) an der östlichen Grenze des Bootshausgrundstücks sollten Berücksichtigung finden.

Die Bäume auf dem Flurstück 7/4 sind – soweit konzeptionell möglich – zu beachten. Sofern ein Erhalt, bspw. durch eine Änderung des Bodenniveaus, konzeptbedingt nicht möglich ist, sollten entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen werden.

Verkehrstechnische Untersuchung; Mobilitätsmanagement

Zur Vorbereitung des Wettbewerbes wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die Aussagen zur Erschließung und Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung an den Straße Zur Vegesacker Fähre beinhaltet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Plangebiet weiterhin über eine Zu- und Ausfahrt im Bereich der bestehenden Zufahrt angebunden werden soll. Die Zufahrt kann in eine Garage (Warft-/Sockelgeschoss) zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs münden und vor allem auch zum Flurstück 7/4 führen, welches als ebenerdige Stellplatzanlage qualifiziert aber beibehalten werden soll.

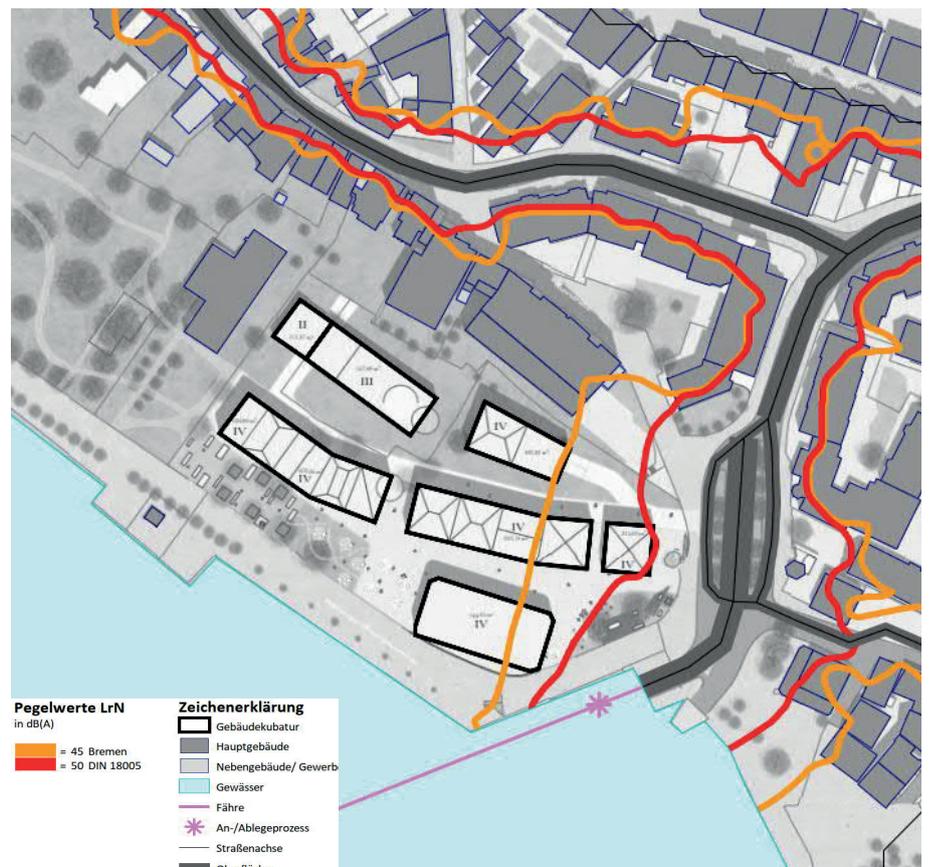
Zur Verringerung der Kfz-Verkehre sind entsprechend der Vorgaben des neuen Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes (MobBauOG HB) zu einem späteren Zeitpunkt Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements zu entwickeln. Dabei kommt der Förderung des Umweltverbundes sowie der Förderung des Radverkehrs eine besondere Bedeutung zu. Das Plangebiet liegt nur rd. 600 m zum Vegesacker Bahnhof entfernt.

Schalltechnische Voruntersuchung

Als Grundlage für den Wettbewerb wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Anlage 04). Aufgrund des Fähranlegers werden die Außenwohnbereiche an den jeweiligen östlichen Kopfseiten der Neuen Strandlust und der zweiten Baureihe mit über 55 dB(A) „verlärmte“, so dass nach städtischen Vorgaben diese Außenwohnbereiche vor Lärm zu schützen sind.

Des Weiteren ist bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen, dass vom Außenbereich der Gastronomie ebenfalls Schallemissionen ausgehen. Hier gilt ebenfalls die Bremer Vereinbarung, dass bei Immissionswerten >55 dB(A) die Außenwohnbereich (Balkone, Terrassen, Logien etc.) vor Schall zu schützen sind. Dies sollte bei der Verortung der Außengastronomie im Plangebiet berücksichtigt werden.

Es ist von einer Beschränkung der Außengastronomie bis 22:00 Uhr auszugehen, sofern die Ausbreitung der Geräuschemissionen zur Wohnbebauung nicht durch eine entsprechende Anordnung und (städte-) bauliche Abschirmung verhindert werden kann.



15 / Lärmpegelwerte tagsüber aufgrund des Fähranlegers (Quelle: Bernard-Gruppe)

Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Strandlust gemischte Bauflächen und für den angrenzenden Bereich der Rohrstraße Wohnbauflächen dar. Der Bereich der Strandlust befindet sich im zentralen Versorgungsbereich Vegesack. Entlang der Weserpromenade Vegesack ist die weserbegleitende Grünverbindung zu berücksichtigen und mit Entwicklung der Bauflächen der Strandlust ist die Grünfunktion im Zusammenhang mit dem angrenzenden Stadtgarten zu sichern.

Das Grundstück der Strandlust befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 909, rechtskräftig seit dem 21.12.1982. Festgesetzt ist ein Mischgebiet, in dem nur Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Auf dem Flurstück 7/4 ist lediglich eine Stellplatzanlage zulässig.

Der Bebauungsplan 909 wird mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans für den Geltungsbereich des Plangebietes überplant. Insofern sind diese Festsetzungen des Bebauungsplanes 909 für die Entwurfsarbeit nicht relevant.

Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept

Gemäß des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremens ist das Zentrum von Vegesack nach der Bremer Innenstadt der bedeutendste zentrale Bereich Bremens.

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Gerhard-Rohlf's-Straße zwischen Sedanplatz im Westen und dem Kontorhaus zum alten Speicher (ehemals Haven Höövt) im Osten. Insgesamt verfügt Vegesack über eine ansprechende Fußgängerzone mit einem breiten Spektrum von Einzelhandel-, Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten, wodurch sich ein großes Einzugsgebiet ergibt, welches der mittelzentralen Versorgungsfunktion Vegesacks entspricht.

2.6 Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung zur Neuen Strandlust hat es am 23.01.2023 eine Informations- und Beteiligungsveranstaltung für die Bürgerinnen und Bürger Vegesacks in der Strandlust gegeben.

In der Veranstaltung ging es zum einen darum, die Öffentlichkeit über den aktuellen Planungsstand sowie über die Planungsziele der Stadt Bremen zu informieren. Zum anderen waren die Bürgerinnen und Bürger aufgrund der großen Bedeutung und Beliebtheit der traditionsreichen Strandlust aufgefordert, ihre Gedanken und Ideen zur geplanten Neuentwicklung der Strandlust einzubringen, aber auch um von ihren Erinnerungen sowie Erlebnissen in der Strandlust zu erzählen.

Das so ermittelte Stimmungsbild soll den am Wettbewerb teilnehmenden Büros bei Ihrer Entwurfsarbeit Auskunft über die große emotionale Bedeutung und Identität der Strandlust aus Sicht der Vegesacker Bürgerinnen und Bürger sowie Hinweise auf die in Teilen der Bevölkerung vorhandene Erwartungshaltung für eine Neubebauung geben.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sind in der Anlage 10 der Auslobung zusammengefasst.

3 Wettbewerbsaufgabe und Vorgaben

3.1 Allgemeine Planungsziele

Mit der Errichtung der Neuen Strandlust soll an dem historisch bedeutsamen und städtebaulich prägnanten Standort am Fähranleger Vegesack eine Nachfolgenutzung für den insolventen Gastronomie- und Hotelbetrieb gefunden werden. Die Planung soll den von der Stadtbürgerschaft Bremen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungsgrundsätzen folgen. Die Entwicklungsziele für die Neue Strandlust sind insbesondere im Flächennutzungsplan dargestellt und im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept beschrieben. Programmatisch sind die Ziele des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 zu berücksichtigen.

Die Stadt hat einen Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen im mittleren und oberen Preissegment für ältere Alleinlebende und Paare als Alternative zum Einfamilienhausermittelt. Weiterhin besteht auch Bedarfe für mittel- bis hochpreisige Mietwohnungen, für temporäre Beschäftigte (z. B. der Werften oder der Jacobs Universität). Daher ist ein hoher Anteil an kleineren Wohnungen anzustreben. Der Beschluss einer Sozialwohnungsquote von 30 % aller neugeplanten Wohneinheiten ist zu berücksichtigen.

Die städtebauliche und nutzungstypologische Grundkonfiguration soll im Sinne der Machbarkeitsstudie in eine standortangemessene Dichte und Körnigkeit übertragen werden.

Die Freiraumplanung ist dabei für das Plangebiet unter Berücksichtigung der angrenzenden Uferpromenade sowie des Stadtgartens vorzunehmen.

Im städtebaulichen Entwurf ist für das Gesamtquartier in der ersten Wettbewerbsstufe eine städtebauliche Figur mit der dem Standort angemessenen, bereits max. ermittelten und vereinbarten Bebauungsdichte zu entwickeln, welche die erforderliche Adressierung sicherstellt, der Intention eines städtisch geprägten Quartiers am Wasser entspricht, der einwirkenden Lärmmissionen begegnet und gut belichtete und qualitätsvolle Freiräume und Wohnsituationen gewährleistet.

Es ist eine maritime Gestaltsprache für das Quartier und die Gebäudetypen zu entwickeln, die dem besonderen Standort am Wasser sowie den Belangen des angrenzenden denkmalgeschützten Bootshauses gerecht wird. Als geeignete Fassadenmaterialien dürfen angesichts hoher Windlasten durable, vorzugsweise mineralische Baustoffe als geeignet gelten.

**Zusammenfassung der zu berücksichtigenden
allgemeinen Rahmenbedingungen:**

- Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit einer BGF(R) oberirdisch von max. 12.350 m² verteilt auf die beiden Flurstücke 118/2 und 7/3, welches der Grundhaltung der Machbarkeitsstudie entspricht.
- Mindestens 20% der Bruttogrundfläche (ohne mögliche Warft- oder Untergeschosse) müssen mit einer gewerblichen Nutzung belegt werden. Davon müssen mindestens 50 % (mind. 1.235 m² BGF) auf eine gastronomische Nutzung entfallen, die ihren Schwerpunkt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Solitärgebäudes der Neue Strandlust entfalten muss.
- Der Schwerpunkt der weiteren gewerblichen Nutzungen soll im Erdgeschoss der unmittelbar nördlich an das Solitärgebäude der Neuen Strandlust angrenzenden Baukörper liegen. Ergänzende Gewerbeflächen können auch im östlichen Gebäude zur Vegesacker Fähre entstehen.
- Die weiteren gewerblichen Nutzungen (ca. 1.235 m² BGF) können sowohl mit weiteren gastronomischen Nutzungen wie auch sonstigen gewerblichen Nutzungen/Dienstleistungen belegt werden.
- Das Gebäude der Neuen Strandlust soll über maximal vier oberirdische Vollgeschosse mit einem ggf. zusätzlichen Warftgeschoss/ Sockelgeschoss und einer Außengastromie mit Weserblick sowie Gesellschaftsräumen verfügen.
- Die weiteren Baukörper auf dem Wettbewerbsgebiet sollen mit Wohnungen belegt werden. Hier sind mindestens zwei und maximal vier Vollgeschosse vorzusehen.
- Das ggf. geplante Sockel-/Warftgeschoss der „Neuen Strandlust“ kann ggf. mit einer kleineren Gastronomieeinheit sowie mit teilweiser Nutzung für ruhenden Verkehr belegt werden. Die Flächen dieser Nutzungen sind nicht auf die o. g. Vorgaben anzurechnen.
- Das Plangebiet ist über die Straße Zur Vegesacker Fähre respektive aus der Rohrstraße (im Hochwasserfall nur für Rettungsfahrzeuge, siehe Punkt 5.2) verkehrlich zu erschließen.
- Die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung eines Hochwasserschutzes mit einer Bestickhöhe von +8,20 m NHN +1,00 m Klimavorsorge gemäß sind darzustellen. Dabei ist eine konstruktive wie wirtschaftlich nachhaltige Bauweise zu berücksichtigen.
- Im Rahmen der Entwurfsarbeit der zweiten Phase sind die Vorgaben des MobBauOG zu berücksichtigen. Zielsetzung ist eine weitgehende Reduzierung des Kfz-Anteils. Anlagen des ruhenden Verkehrs können ggf. in einer „Tiefgarage“ im Sockelgeschoss untergebracht werden. Bei der Stellplatzorganisation sind die Inhalte der bestehenden Dienstbarkeit (54 Stellplätze und 9 Garagenstellplätze) sind im Rahmen des Wettbewerbs zu beachten und entsprechend abzubilden.

- Es sind ausreichend Kfz-Stellplätze für Menschen mit Behinderungen entsprechend der Vorgaben der BremLBO vorzuhalten. Eine Berücksichtigung von gut erreichbaren Carsharing-Angeboten ist erwünscht.
- Es sind für alle Nutzungen ausreichende und komfortable Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, E-Bikes und Lastenräder zu schaffen. Eine barrierefreie Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Fahrradabstellplätze sind möglichst nah an den jeweiligen Gebäudeeingängen und wettergeschützt oder gebäudeintegriert anzuordnen. Sofern Rampenlösungen erforderlich werden, müssen diese über eine ausreichende Breite verfügen und sollten eine komfortabel zu nutzende Steigung aufweisen. Aufzugslösungen oder Treppen mit Rampenspuren sind zu vermeiden.
- Für jeweils 10 Wohneinheiten sind innerhalb des Plangebietes ein Besucherstellplatz vorzusehen, der 24 Std. öffentlich zugänglich sein müssen.
- Für jeweils 5 Wohneinheiten sind innerhalb des Plangebietes ein öffentlich zugänglicher Fahrradabstellplatz für Besuchende vorzusehen.
- Von dem Trafohäuschen auf 118/2 ist ein 10 m Abstand zur Wohnbebauung einzuhalten.
- Die Kastanien entlang der Uferpromenade (Bäume Nr. 1-7) sind zwingend zu erhalten und in die Freiraumkonzeption zu integrieren (vgl. Anlage 06 „Bäume“). Die grenzständigen Bäume zwischen Grundstück 118/2 und dem Grundstück des historischen Ruderhauses sollen Berücksichtigung finden.
- Für alle Gebäude ist der BEG40-Effizienzhausstandard einzuhalten. Zur Deckung des dadurch bereits reduzierten Wärmeenergiebedarfs sollen ausschließlich regenerative Energiequellen genutzt werden, vorzugsweise Wärmepumpen.
- Auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind Photovoltaikanlagen nach dem Bremischen Solargesetz vorzusehen.
- Ergänzend zu den Photovoltaikanlagen sind die Dächer der Gebäude gemäß den Bestimmungen des Begrünungsortsgesetzes Bremen zu begrünen.

3.2 Freiraumplanerische Anforderungen

Für das Plangebiet ist ein freiraumplanerisches Gesamtkonzept zu erstellen, welches die Themen des Bremer Standards einbezieht. Aufenthaltsräume und Kinderspielbereiche sollen im Sinne eines lebendigen, durchgrünerten Quartiers entwickelt werden und mit einem vorzuschlagenden Begrünungskonzept verschränkt werden. Dabei ist ein Augenmerk auf die Verbesserung des Mikroklimas, insbesondere der Vermeidung sommerlicher Überhitzung der Aufenthaltsbereiche, zu richten. Den Schnittstellen zur Umgebung des nordwestlich gelegenen Stadtgartens/ „Vorgartens“ des historischen Bootshauses sowie zur Uferpromenade sind besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Das Bootshaus und seine Freianlagen sind als Teil der westlich des Plangebietes beginnenden öffentlichen Parkanlage Stadtgarten Vegesack zu berücksichtigen.

Für die gemeinschaftlich nutzbaren Frei- und Grünflächen gilt es, eine hohe Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Als Orientierungswert sind 6 m^2 pro anwohnende Person (bei durchschnittlich 45 m^2 Wohnfläche/ Person) anzusetzen.

Zonierung, Zuordnung und Programmierung der Flächen sollen hohen Nutzungskomfort garantieren, nachbarschaftliche Beeinträchtigungen minimieren und eine ortsangemessene Gestaltung und Außenanmutung sicherstellen. Spielflächen für Klein- und Kleinstkinder fallen unter vorgenannter Zonierung.

Kinderspielflächen

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

- 5 m^2 je WE > 40 m^2 Wohnfläche
- 10 m^2 je WE > 70 m^2 Wohnfläche

Mindestens 1/3 dieser geforderten Spielflächen sind wohnungsnah für Klein- und Kleinstkinder nachzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass Kinder ab ca. 8 Jahren auch Orte außerhalb des Wohnquartiers, insbesondere den angrenzenden öffentlichen Stadtgarten Vegesack, aufsuchen können und damit keine Vorgabe für den Wettbewerb darstellen. Die wohnungsnahen Kinderspielflächen können in der gemeinschaftlichen nutzbaren Frei- und Grünfläche enthalten sein. Eine gefahrlose und barrierefreie Erreichbarkeit muss gegeben sein.

Außengastronomie und sonstige Freiflächen der Neuen Strandlust

Die direkt mit der Neuen Strandlust im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang stehenden Freiflächen sind in der zweiten Bearbeitungsphase dezidierter auszuarbeiten.

Die Außengastronomiefläche sollte dabei sowohl einem à la carte Restaurant als auch einem Bistro (siehe nachfolgendes Kapitel) zugeordnet werden.

Hier ist eine Ausrichtung mit Nachmittags-/ Abendbesonnung zu wählen, welche nach Möglichkeit in Blickrichtung Weser- und/ oder Fähranleger gelegen ist. Weitere Außengastronomieflächen, auch auf anderen Höhenniveaus, sind denkbar, sofern eine effiziente Bedienung über kurze Laufwege sichergestellt werden kann. Siehe hierzu auch Hinweise zum „Bistro“ im nachfolgenden Kapitel.

Insgesamt sollten ca. 200 Außengastronomieplätze vorgesehen werden. Die bauliche oder vegetative Sicherstellung einer angemessenen Verschattung ist ebenso darzustellen, wie Möglichkeiten des Schutzes vor Wind und Zug und der Minimierung nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen.

3.3 Hochbauliche Vorgaben

Neue Strandlust

Der Gebäudekörper der Neuen Strandlust wird durch die gastronomische Nutzung bestimmt, die sich auch über mehrere Geschosse erstrecken kann. Im Erdgeschoss auf ca. Niveau +8,20 m ist ein à la carte Restaurant mit ca. 100 Sitzplätzen vorzusehen. Die grundrissliche Ausrichtung, die zugehörigen Außenbereiche und die möglichen Blickbeziehungen aus dem Gebäude bzw. dessen (Dach-)terrasse sollten der besonderen landschaftlichen Lage gerecht werden.

Zuzüglich zum Restaurant soll eine weitere, multifunktional nutzbare Fläche für bis zu 200 Personen (an Tischen) vorgesehen werden, die in bis zu drei Teilflächen aufgeteilt werden kann. Dieser Bereich kann auch im 1. Obergeschoss untergebracht werden. Die Einhaltung der Vorgaben der Muster-Versammlungsstättenverordnung zur Entfluchtung von bis zu 400 Personen, bspw. bei Veranstaltungen mit Reihenbestuhlung sollte gewährleistet sein.

Angesichts erwartbarer deutlicher saisonaler Schwankungen der Gästefrequenz sollte die innenliegende Gastfläche sinnfällig zonierbar, im Falle des Multifunktionssaals auch teilweise aufteilbar bzw. zusammenschaltbar gestaltet werden. Bei der Organisation der getrennten Bereiche sollten jeweils zugehörige gastronomisch nutzbare Außenflächen mitgedacht werden.

Die lichte Raumhöhe des Gastraums sollte 3,50 m nicht unterschreiten. Im Hinblick auf eine gute Raumakustik sollte schon im Vorentwurf ein plausibler Ausgleich des Anteils schallreflektierender Flächen wie bspw. Verglasungen zu potenziell schallabsorbierenden Flächen angestrebt werden. Zudem sollte die Grundrissstruktur möglichst die Brechung bzw. Vermeidung stehender Schallwellen durch nichtorthogonal konzipierten Raumgefüge anstreben.

Neben dem à la carte Restaurant erscheint die Einrichtung weiterer, ggf. saisonal nutzbarer Gastronomieeinheiten wie bspw. eines kleinen Bistros auf Ebene der Weserpromenade (Warft- / Sockelgeschoss) sinnvoll.

Die Dimensionierung der Küchen-, Tresen-, Service- und Lagerbereiche muss die Versorgung der Gesamtanzahl von Gästen im Innen- und Außenbereich sicherstellen können. In den zugehörigen Lager- und Personalräumen ist eine mögliche Schwarz/Weiß-Trennung gemäß Vorschriften zu beachten. Von der Küche aus sollten auf möglichst kurzem Wege alle wichtigen Gastronomieflächen innen und außen erreicht werden können, um kurze Wege für das Servicepersonal zu gewährleisten

Die jeweilige Getränkeversorgung der unterschiedlichen Gastronomiebereiche erfolgt durch mehrere Verteiler/ Tresen/ Ausschänke. Auch hier ist auf eine enge horizontale und ggf. vertikale Anbindung an die zugehörigen Lager- und Kühlräume zu achten.

Wohnnutzung in der Neuen Strandlust

Die Möglichkeit von Wohnnutzungen in den beiden oberen Geschossen der Neuen Strandlust ist im Rahmen des Wettbewerbs zu prüfen. Dafür ist eine Entfluchtungsmöglichkeit auch bei Hochwasserpegelständen von +8,20 m NHN nachzuweisen bzw. perspektivisch +9,20 m NHN plausibel vorzubereiten.

Sonstige Vorgaben für die Wohnnutzung

Der vorgesehene Wohnungsmix setzt sich zusammen aus:

	Wohnfläche freifinanziert	Wohnfläche gefördert
30% 2 Zi-WE	60-75 m ²	ca. 60 m ²
50% 3 Zi-WE	75-90 m ²	ca. 75 m ²
20% 4 Zi-WE	85-100 m ²	ca. 85 m ²

Im Rahmen der städtebaulichen Auseinandersetzung sind diese WE nicht einzeln nachzuweisen, allerdings sollten exemplarische, skizzenhafte Grundrissaufteilungen das Erreichen der oben aufgeführten Orientierungswerte plausibilisieren.

Sofern in der zweiten Bearbeitungsphase eine hochbauliche Durchplanung von Wohneinheiten (im Gebäude „Neue Strandlust“) erfolgt, sind die Anforderungen gemäß DIN 18040-2 zu beachten. Dies umfasst insbesondere die barrierefreie Planung für Flure außerhalb und innerhalb der Wohnung, Wohnräume, Küchen, mindestens einen Schlafraum und einen Sanitärraum. Für die 3 und 4 Zi.-Wohnungen ist ein zusätzliches Gäste-WC vorzusehen.

Die Geschosshöhen sollen 3,05 bis 3,10 m betragen. Laubengänge zur Erschließung sind nicht ausgeschlossen. Pro Gebäude ist in geeigneter Lage ein Technikraum für die Heizung, ein Hausanschlussraum und für alternative Energieversorgung ein separater Raum (z. B. für Pufferspeicher) einzuplanen.

In jedem Gebäude sind ausreichend dimensionierte Müllräume vorzusehen, die einen praktikablen Transport der Müllbehälter an den Abholtagen zum Straßenraum ermöglicht. Im Freiraum sind dafür geeignete Müllauffstellflächen auf dem Grundstück vorzusehen. Die Verwendung von Unterflurmüllbehältern erscheint angesichts der rahmensetzenden Restriktionen Grundstückszuschnitt, Topografie und Hochwasserschutz nicht praktikabel.

Weitere Anforderungen an die Wohngebäude bzw. Wohnungsnutzungen in der „Neuen Strandlust“

Jedes Haus soll einen barrierefreien Zugang und einen auskömmlichen Eingangsbereich erhalten. Die Hauseingänge und die Zugänge zur Treppe und zu den Aufzügen sollen attraktiv und angemessen großzügig gestaltet werden. Hierbei darf der Anteil der Verkehrsflächen jedoch nur minimal zu Lasten des Anteils der Wohnflächen gehen. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass die Erschließung für angrenzende Wohneinheiten und Balkone den Wunsch nach Privatheit berücksichtigt.

Ab einer Höhe von 10,25 m OKF zur Geländeoberfläche einer zur Wohnnutzung bestimmten Fläche ist die größere Aufzugsvariante vorzusehen, sofern die betreffende Fläche nicht Teil einer Wohneinheiten mit auch darunterliegenden Daueraufenthaltsräumen ist.

Die Treppenhäuser können, sofern sie nicht als frei belüftete Sicherheitstreppehäuser konzipiert werden, innenliegend geplant werden. Eine direkte Belichtung und Belüftung über die Außenfassade und/oder ein Oberlicht ist dennoch wünschenswert.

An geeigneter Stelle sind geschützte Abstellflächen für Kinderwagen und Kinderfahrzeuge sowie Rollatoren vorzusehen, die niveaugleich auf der Eingangsebene liegen oder barrierefrei zugänglich sind. Aufzüge zur Aufnahme einer Krankentrage müssen eine nutzbare Grundfläche von mindestens 1,10 m x 2,10 m, zur Aufnahme eines Rollstuhls von mindestens 1,10 m x 1,40 m haben.

Die Einrichtung von Sicherheitstreppehäusern kann, im Sinne der Gewährleistung hoher Freiraumqualitäten sinnvoll sein. Zur Gewährleistung einer wirtschaftlichen Umsetzung wird dabei auf die Maßgaben der Hamburger Bauprüfdienste (Anlage 08) zur Konzeption freibelüfteter Sicherheitstreppehäuser ohne technisches Überdrucksystem verwiesen.

3.4 Stellplätze

PKW Stellplätze

Es wird im Wettbewerb von der Erfordernis von ca. 160 PKW Stellplätzen ausgegangen, die abhängig vom städtebaulichen Konzept und der Freiraumkonzeption, vornehmlich überdacht, im Sockel- / Warft- / Untergeschoss sowie ebenerdig auf Flurstück 7/4 vorzusehen sind. Gem. MobBauOG sind dafür ca. 60 Stellplätze für die gastronomische Nutzung, 80 Stellplätze für die Wohnnutzung (vorrangig auf Flurstück 7/4) und die restlichen 20 Stellplätze für die sonstigen Gewerbeflächen, das Mobilitätsmanagement (bspw. Carsharing) und die Besucherstellplätze vorzusehen.

Fahrradabstellplätze

Die Anzahl der im Wettbewerb geforderten Fahrradabstellplätze liegt mit gut 340 St. deutlich höher. Der Gesamtbedarf setzt sich zusammen aus ca. 240 Stellplätzen für die Wohnnutzung, 60 Stellplätzen für die Gastronomie, sowie weiteren 44 Stellplätzen für die sonstigen gewerblichen Einheiten und für die Besucherstellplätze. Die Stellplätze sind gemäß ihrer jeweiligen Nutzungszuordnung sinnfälligerweise zu organisieren. Dabei können die Fahrradstellplätze für die Gastronomie und die Besucherstellplätze auch oberirdisch, notfalls nur teilweise überdacht, organisiert werden.

Für die Abstellung gelten die folgenden Vorgaben:

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.

Für 10% 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 Sockelgeschoss ist eine ausreichend breite und möglichst vom evtl. MIV-Verkehr getrennten Rampe mit geeigneter Steigung vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass die Fahrgewegbreiten 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. Falls bspw. über bedarfsgesteuerte Ampelschaltung sichergestellt wird, dass der Radverkehr jeweils nur in eine Richtung verläuft, kann die lichte Mindestbreite auf 2,0 m (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.

3.5 Technische Vorgaben

Klimaanpassung und Regenwassermanagement

Strategien zum Umgang mit Regenwasser und Starkregenvorsorge (Schutzmaßnahmen bei Überflutungsgefahren, Thema Schwammstadt etc.) sollen im städtebaulichen, hochbaulichen und freiraumplanerischen Vorentwurf bereits mitgedacht werden.

Als wichtiger Baustein für ein kluges Wassermanagement dient die konsequente Umsetzung von Dach- und Freiflächenbegrünung. Nicht geeigneten Dachflächen sind als Gründach auszuführen, sofern sie nicht sozial aktiviert werden oder der Tageslichtversorgung darunterliegender Nutzflächen dienen. Auch Fassaden-grün 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 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 oder auch Freibereiche (Außengastronomie) können bspw. fest installierte photovoltaische Beschattungselemente eine technische Lösung darstellen, um den unterschiedlichen Erfordernissen gerecht zu werden.

Lärmimmission / Schallschutz

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

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind zu berücksichtigen. Sofern nicht mindestens ein Außenwohnbereich (Terrasse, Loggia, Balkon) je zugeordneter Wohnung in einem Außenlärmpegelbereich von unter 55 dB(A) tagsüber liegt, ist dieser durch schalltechnische Maßnahmen zu schützen (z.B. verglaste Loggien, Balkone etc.).

Im Rahmen der gesamtplanerischen Auseinandersetzung sind schlüssige, exemplarische Grundrisslösungen zum Schutz der Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie der Freibereiche zu erarbeiten.

Wirtschaftlichkeit im Lebenszyklus und Baustoffe

Die Entwurfsbeiträge sollen ein optimiertes Verhältnis von Investitions- und Nutzungskosten anstreben. Bereits im Vorentwurf sind dabei insbesondere die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen, die Hüll- und Fensterflächen, die Dauerhaftigkeit gewählter Materialien, deren Wartungs- und Reinigungsfreundlichkeit sowie die zu erwartenden Energiekosten zu berücksichtigen.

Der rationellen Erschließung und Entfluchtung der Gebäude ist im Abgleich mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Die Vorhabenträgerin steht der Einrichtung von zusätzlichen ggf. außenliegenden baulichen Fluchtwegen oder Sicherheitstreppehäusern aufgeschlossen gegenüber (siehe hierzu auch Anlage 08).

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.

Energiebedarf

Für die Neubebauung sind ein hoher energetischer Standard sowie eine (Wärme-/Kälte-) Energieerzeugung auf 100% auf regenerativer Basis umzusetzen. Für den Gebäudeenergiestandard ist für alle Gebäude ein Energiestandard von mind. BEG WG 40-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.



16 / Stadtgarten bei Hochwasser; (Quelle BPW Stadtplanung)



4 Verfahrensteil

4.1 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als zweistufiger, anonymer städtebaulicher, hochbaulicher und freiraumplanerischer Einladungswettbewerb nach RPW durchgeführt. Eingeladen werden zwölf Stadtplanungs- und Hochbaubüros, die sich jeweils ein Büro für Landschaftsarchitektur zur Bearbeitung suchen.

Während einer ersten Preisgerichtssitzung werden mindestens vier Arbeitsgemeinschaften für die zweite Bearbeitungsphase ausgewählt. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Das Verfahren ist unter der Registriernummer 02/2023 bei der Architektenkammer Bremen eingetragen. Ausloberin ist die 2P Projektentwicklung GmbH.

Die erste Phase des Wettbewerbs dient der städtebaulichen Analyse und der Entwicklung einer daraus abgeleiteten Baumassenverteilung und einer freiraumplanerischen Grobkonzeption. Die Ausarbeitung durch die Büros soll in der ersten Phase auf die wesentlichen konzeptionellen Aussagen reduziert bleiben.

In einer ersten Preisgerichtssitzung wählt das Preisgericht mindestens vier der vorgestellten Beiträge aus, deren Verfasser zur zweiten Phase, der hochbaulichen und freiraumplanerischen Vertiefung, eingeladen werden. In dieser Phase erfolgt die Durcharbeitung anhand der individuellen Hinweise des Preisgerichts aus der ersten Preisgerichtssitzung.

Für die erfolgreiche Bearbeitung ist für den städtebaulichen Teil zwingend die Qualifikation „Architekt“ oder „Stadtplaner“, für den hochbaulichen Teil zwingend die Qualifikation „Architekt“ und für den freiraumplanerischen Teil der Aufgabe die Qualifikation „Landschaftsarchitekt“ über den entsprechenden Kammereintrag nachzuweisen. Sofern die genannten Qualifikationen innerhalb eines Büros erbracht werden können, kann von der Bildung von Arbeitsgemeinschaften abgesehen werden.

Die Teilnehmenden erkennen mit ihrer Teilnahme die Vorgaben der Auslobung an.

4.2 Wettbewerbssumme und Rechnungsanschrift

Die Preissumme beträgt insgesamt 130.000 € netto. Alle Teilnehmenden/Arbeitsgemeinschaften, die eine im Sinne der Auslobung vollständige Leistung der ersten Bearbeitungsphase einreichen erhalten ein Teilnehmehonorar von 5.000 € netto.

Des Weiteren ist für die hochbauliche und freiraumplanerische Durcharbeitungsphase folgende Verteilung des verbleibenden Preisgeldes in Höhe von 70.000 € vorgesehen:

1. Preis	28.000 €
2. Preis	21.000 €
3. Preis	14.000 €
Anerkennung	7.000 €

Das 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:.

4.3 Eigentum und Urheberrecht

Alle eingereichten Unterlagen der mit einem Preis oder einer Anerkennung 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 Verfassenden zurückgesendet. Der Antrag ist postalisch oder per E-Mail bis eine Woche nach Ausstellungsbeginn an nebenstehende Adresse zu stellen.

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

4.4 Weiterbeauftragung

Die Ausloberin sucht über dieses Wettbewerbsverfahren das stimmigste städtebauliche hochbauliche und freiraumplanerische Konzept für den Realisierungsbereich der Neuen Strandlust sowie direkt im funktionalen Zusammenhang stehenden Flächen des Wettbewerbsgebietes. Die Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse im Sinne von § 8 Abs. 2 RPW ist ausdrücklich beschränkt auf den unmittelbaren Realisierungsbereich des Grundstücks, auf dem das Gebäude der „Neuen Strandlust“ errichtet werden soll, sowie die in unmittelbarem Zusammenhang hierzu stehenden Freianlagen.

Der städtebauliche Teil des Vergabeversprechens bezieht sich ausschließlich auf die rein städtebauliche Anpassung des Siegerentwurfes über das Wettbewerbsgebiet, entsprechend der Empfehlungen des Preisgerichts.

Der hochbauliche und freiraumplanerische Teil des Vergabesprechens bezieht sich auf die Leistungsphasen 2 bis 4 sowie ausgesuchter weiterführender Leitdetails der Leistungsphase 5 für das Gebäude der Neuen Strandlust mit seinem unmittelbar in Zusammenhang stehendem Außenbereich. Dies schließt eine stufenweise Weiterbeauftragung weiterer Leistungsphasen oder weiterer Teilbereiche des Plangebiets ausdrücklich nicht aus.

2P Projektentwicklung GmbH
Zum Alten Speicher 13-15
28759 Bremen

BPW Stadtplanung
Ostertorsteinweg 70/71
28203 Bremen
oder per Mail an:
wettbewerb@bpw-stadtplanung.de

Die Wettbewerbsergebnisse entfalten darüber hinaus keine rechtlichen Wirkungen gegenüber der Ausloberin. Es besteht für die Ausloberin insbesondere keine Verpflichtung zur Beauftragung von Leistungen oder der Realisierung etwaiger Wettbewerbsergebnisse, die über den unmittelbaren Realisierungsbereich der „Neuen Strandlust“ hinausgehen. Insoweit folgt aus dem Umstand, dass in der Auslobung auch weitergehende Planungsziele beschrieben werden, keine rechtliche Verpflichtung zur Umsetzung seitens der Ausloberin.

Für den Fall des Nichtzustandekommens einer vertraglichen Einigung mit den Erstplatzierten oder bei gleichrangigen Platzierungen werden Verhandlungsgespräche mit den nach rangig 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 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 Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

4.5 Verfahrensbeteiligte

Ausloberin & Verfahrensbetreuung

2P Projektentwicklung GmbH

Zum Alten Speicher 13-15

28759 Bremen

Ansprechperson: Max Zeitz

BPW-Stadtplanung

Ostertorsteinweg 70-71

28203 Bremen

Ansprechperson: Lars Lemke / Jörn Ackermann

Teilnehmende Büros

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

- Felgendreher Olfs Köchling Architekten, Berlin/Bremen
- Frenz-Schwanewedel-Bollmann Architekten, Bremen
- GJW Architekten, Bern
- Marazzi + Paul Architektur, Zürich
- Katja Pahl, Architektin, Bremen/Hamburg Völlmar Architektur
- KAWAHARA KRAUSE ARCHITECTS, Hamburg
- KIM NALLEWEG, Architekten, Berlin
- Kuehn Malvezzi, Berlin
- SCHÖNBORNSCHMITZ ARCHITEKTEN, Berlin
- Schulze-Pampus Architekten, Bremen
- Wirth Architekten, Bremen

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

Vorprüfung

Die Gesamtkoordination der Vorprüfung erfolgt durch BPW Stadtplanung und wird von Lars Lemke und Jörn Ackermann in Zusammenarbeit mit Vertreten- den der Ausloberin sowie der SKUMS durchgeführt. Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige oder Vorprüfende zu benennen.

Presgericht

Fachpreisrichtende

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------|
| ▪ Prof. Dr. Iris Reuther | Vertretung: René Kotte |
| ▪ Ingrid Spengler | Vertretung: Prof. Volker Droste |
| ▪ Martin Diekmann | Vertretung: Niels Blatt |
| ▪ Michael Schröder | Vertretung: Prof. Dr. Christoph Grafe |

Sachpreisrichtende

- | | |
|--|--------------------------|
| ▪ Willy Koch, 2P Projektentwicklung GmbH | |
| ▪ Max Zeitz, 2P Projektentwicklung GmbH | |
| ▪ Gunnar Sgolik | Vertretung: Heike Sprehe |

Sachverständige

- Linda Velte, SBMS, Stadtentwicklung Bauordnung Nord
- Jan-Niclas Döpkens, SBMS Ref. 73
- Julian Tampke, SBMS Ref. 51
- Monique Busse, SMBS Ref. 32
- Elke Dulle, nhp Neuwald Dulle
- nN Landesanstalt für Denkmalpflege

Gäste

- Baupolitische Sprecher:innen
- Jugendbeirat

Verfahrensbetreuung

- Lars Lemke, BPW Stadtplanung
- Jörn Ackermann, BPW Stadtplanung

4.6 Geforderte Leistungen

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

Leistungen der ersten Bearbeitungsphase

ein A0 Planblatt hochkant mit:

- Schwarzplan 1:2.000, genordet, im Umgriff des Umgebungsmodells
- Lageplan 1:500, genordet, mit Darstellung der Geschossigkeiten und Dachformen und der Freiflächenzonierung
- Systemschnitt (Querschnitt) 1:500
- Isometrische Darstellung der Gebäudekubaturen im Geländeverlauf
- Skizzenhafte Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Konzeptidee
- Exemplarische Darstellung der beabsichtigten Architektursprache
- Unterbringungskonzept der Stellflächen in geeigneter Darstellung
- Überschlägige Ermittlung städtebaulicher Kenndaten: BGF R, Erschließungsflächen, Grün- und Freiflächen

weiterhin:

- Einfaches Massenmodell M 1:500 auf den Einsatzplatten (Styrodur o.ä.)
- Erläuterungsbericht (max. 3 Seiten DIN A4)
- Verfassererklärung 1. Phase

**Leistungen der zweiten Bearbeitungsphase
mit Fokus auf den Realisierungsbereich der „Neuen Strandlust“**

max. drei Planblätter A0 hochkant mit:

- Schwarzplan M 1:2.000, genordet, im Umgriff des Umgebungsmodells
- Lageplan M 1:1.000 des gesamten Wettbewerbsgebietes genordet, als Dachaufsicht, zur Darstellung der städtebaulichen Einbindung der energetischen Aktivierung der Dachflächen, der Geschossigkeiten und Abstandsflächen sowie der freiraumplanerischen Grundkonzeption
- Grundrissdarstellung M 1:500 aller Sockel- / Warft- und Untergeschosse
- Uferparalleler Längsschnitt 1:200 durch das Wettbewerbsgebiet (in der Darstellungstiefe 1:500) mit Darstellung der ober- und unterirdischen Gebäudeteile
- Querschnitte 1:200 durch das Wettbewerbsgebiet (in der Darstellungstiefe 1:500) mit Darstellung der ober- und unterirdischen Gebäudeteile soweit zum Verständnis erforderlich
- Lageplan M 1:200 des direkten Umfeldes der Neuen Strandlust mit Erdgeschossgrundriss und der freiraumplanerischen Konzeption zur Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzepts, der Gebäudeerschließung und Adressierung, der freiraumplanerischen Konzeption, der Verkehrerschließung und der Positionierung von Frei- und Spielflächen sowie der erforderlichen Feuerwehraufstellflächen
- Grundrisse M 1:200 aller Geschosse d. Neuen Strandlust, inkl. evtl. UGs
- Kolorierte Ansichten M 1:200 der Neuen Strandlust
- Schnitte M 1:200 der Neuen Strandlust soweit zum Planverständnis erforderlich
- Fassadenschnitt 1: 50 zur Darstellung des Fassadenaufbaus insbesondere zur Abbildung der hochwassersicheren Bauweise
- Isometrische Darstellung der Gebäudekubaturen im zukünftigen Geländeverlauf insbesondere zur Vermittlung der Erschließungsniveaus
- Exemplarische, skizzenhafte Grundrissaufteilung der städtebaulichen Kubaturen
- Nutzungsverteilung, Erschließungssystematik und Vorschläge zur Mobilitätskonzeption in geeigneter Darstellung
- Aussagen zur Verortung der PV-Aktivierung, zur Niederschlagsretention und zum Hitzeschutz in geeigneter Darstellung
- Rendering der Neuen Strandlust aus Richtung des Fähranlegers (Perspektivausschnitt wird nach der Ortsbegehung vorgegeben)
- Perspektivische Skizze des räumlichen Eindrucks auf der Promenade, vom Stadtgarten kommend (Perspektivausschnitt wird nach der Ortsbegehung vorgegeben)

weiterhin:

- Einfaches Einsatzmodell 1:500
- Ausgefüllter Flächenberechnungsbogen 2. Phase
- Erläuterungstext (max. 3 Seiten DIN A4)
- Verfassererklärung 2. Phase
- Digitale Daten

Zusätzliche, nicht geforderte Leistungen werden von der Bewertung ausgeschlossen.

Hinweise zu den plangrafischen Darstellungen

Der Umfang der zeichnerischen/grafischen Arbeiten der zweiten Bearbeitungsstufe darf 3 DIN A0 Blatt im Hochformat nicht überschreiten. Zusätzlich sind Verkleinerungen in 1facher Ausfertigung in DIN A3/farbig abzuliefern. Alle maßstäblichen Plandarstellungen sind zu norden.

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

Hinweise zu den Digitalen Daten

Alle Unterlagen der zweiten Phase, mit Ausnahme der Verfassererklärung, 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 Anonymisierung

Sämtliche Unterlagen zur ersten Phase sind mit einer sechsstelligen Kennzahl (max. drei Zentimeter großen Ziffern) zu versehen. Auf den A0-Blättern sind diese zwingend in der rechten oberen Ecke zu platzieren.

Die unterschriebene Verfassererklärung ist in einem blickdichten, verschlossenen und ebenfalls mit der Kennzahl versehenen Umschlag einzureichen. Planrollen, Versandtaschen etc. für die postalische Zustellung sind ebenfalls mit der gewählten Kennzahl zu versehen. Der Absender ist freizulassen, bzw. kann alternativ die Adresse der Ausloberin (siehe 3.5) eingesetzt werden.

Sofern das Modell nachgereicht wird, ist die identische Kennzahl zu nutzen.

Für die zweite Phase sind neue Kennzahlen zu wählen.

4.7 Beurteilungskriterien

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

Städtebau

- Konzeptionelle und städtebauliche Idee, Adress- und Quartiersbildung unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie
- Qualität des Einfügens in den städtebaulichen Kontext und Minimierung nachbarschaftlicher Beeinträchtigungen
- Geschlossenheit der städtebaulichen Setzungen und der freiraumplanerischen Konzeption
- Einhaltung der Abstandsflächen, insbesondere zur angrenzenden Bebauung
- Plausible Nutzungsverteilung unter besonderer Beachtung der Minimierung gegenseitiger Störungen

Freiraumplanung

- Differenziertes Angebot qualitätsvoller und attraktiver Außenräume unter besonderer Beachtung des angrenzenden Stadtgartens und der Weserpromenade
- Schlüssiges Begrünungskonzept und Nachweis der notwendigen Frei-, Grün- und Kinderspielflächen

Erschließung

- Plausible Organisation der verkehrlichen Anbindung, insbesondere der erforderlichen PKW und Fahrradstellplätze für die Gäste der Gastronomie
- Umsetzungen der Vorgaben des Mobilitätsbauortsgesetzes, v.a. auch im Hinblick auf die Ausweisung attraktiver Radabstellmöglichkeiten

Architektur und Gestaltsprache

- Berücksichtigung der historisch bedingten, identitätsstiftenden Bedeutung des Ortes mit der Transformation in die Gegenwart
- Eine angemessene architektonische Ausformulierung und Gestaltung des hochbaulich zu bearbeitenden Baukörpers
- 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 unter Wahrung der Anonymität

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien gibt keinen Hinweis auf ihre Gewichtung durch das Preisgericht.

4.8 Verfahrensablauf

Preisgerichtsvorgespräch

Das Preisgerichtsvorgespräch findet voraussichtlich am 06.06. zwischen 14:00 und 16:00 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 am 19.06.2023 Die Zusendung des Links und des erforderlichen Passworts erfolgt zeitnah im Vorfeld. Die Zusendung der Einsatzmodellplatten für die 1. Phase erfolgt voraussichtlich Anfang Juli.

Ortsbesichtigung

Am 23.06. haben die Mitarbeitenden der teilnehmenden Büros und Arbeitsgemeinschaften Gelegenheit zu einer geführten Ortsbesichtigung. Die Ortsbesichtigung wird dringend empfohlen, ist aber nicht verpflichtend.

Rückfragenpool und -kolloquium

Rückfragen können vom 22.06.2023 bis zum 27.06. ausschließlich per E-Mail an wettbewerb@bpw-stadtplanung.de oder im Rückfragenkolloquium selbst am 28.06. (als Videokonferenz) gestellt werden. Die persönliche Vertretung der beteiligten Büros im Kolloquium wird empfohlen, ist jedoch keine zwingende Vorgabe.

Zur Sammlung und Beantwortung aller auftretenden Fragen wird auf der Homepage des Büros BPW-Stadtplanung ein Rückfragenpool eingerichtet, der ab dem 22.06.2023 gepflegt wird. Hier sind die Fragen aller Teilnehmenden in chronologischer Reihenfolge sichtbar. Weitere Informationen hierzu folgen im Vorfeld.

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 der Ortsbesichtigung und des Kolloquiums, ausschließlich auf das Medium des Rückfragenpools begrenzt.

Abgabe 1. Phase

Die Abgabefrist für die Arbeiten der 1. Phase endet am 12.09.2023 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 UNTER WAHRUNG DER ANONYMITÄT gilt die Frist des Poststempels als Einreichungsfrist.

Zwingender Abgabeort (während der Bürozeiten von 9.00 bis 17.00 Uhr) oder postalisch nebenstehend.

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

BPW-Stadtplanung
Stichw.: WB Neue Strandlust“
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Abgabe Arbeitsmodell 1. Phase

Die Abgabe für die Arbeitsmodelle endet am 19.09.2023 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 UNTER WAHRUNG DER ANONYMITÄT gilt die Frist des Poststempels als Einreichungsfrist.

Es erfolgt eine erste, wertungsfreie Vorprüfung, koordiniert durch das Büro BPW Stadtplanung. Die Ergebnisse werden in einem ersten Vorprüfbericht zusammengefasst.

Preisgerichtssitzung 1.Phase

Am 26.09.2023 kommt das Preisgericht zu seiner ersten Bewertungssitzung zusammen.

Nach einem kurzen Bericht der Vorprüfung wählt das Preisgericht in mehreren Wertungsrundgängen die mindestens vier erfolgversprechendsten Konzepte für die Teilnahme zur 2. Bearbeitungsphase aus und formuliert allgemeine und individuelle Hinweise zur Weiterbearbeitung.

Die Weiterleitung der individuellen Hinweise erfolgt unter Wahrung der Anonymität für die Verfahrensbetreuung. Das Gesamtprotokoll der ersten Preisgerichtssitzung wird erst nach Beendigung des Wettbewerbs, zusammen mit dem Protokoll der zweiten Bearbeitungsphase, veröffentlicht.

Abgabe der Planblätter, der Erläuterungen, Berechnungen und der Verfassererklärung 2. Phase

Die Abgabefrist für die Arbeiten der 2. Phase endet am 30.11.2023 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 UNTER WAHRUNG DER ANONYMITÄT gilt die Frist des Poststempels als Einreichungsfrist.

Zwingender Abgabeort (während der Bürozeiten von 9.00 bis 17.00 Uhr) oder postalisch nebenstehend.

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

Abgabe Arbeitsmodell (2.Phase)

Die Abgabe für die Arbeitsmodelle endet am 12.12.2023 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 UNTER WAHRUNG DER ANONYMITÄT gilt die Frist des Poststempels als Einreichungsfrist.

BPW-Stadtplanung
Stichw.: WB Neue Strandlust“
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Vorprüfung

Die Vorprüfung findet im Dezember 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 2. Phase

Die finale Jurysitzung findet ganztägig am 19.12.2023 statt.

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

5 Terminübersicht

19.06.		Beginn Wettbewerb
23.06.	10.30 Uhr	Ortsbesichtigung (TN freiwillig)
28.06.	15 - 17 Uhr	Rückfragenkolloquium (als ViKo)
12.09.	17 Uhr	Abgabe 1. Phase Planunterlagen (Poststempel)
19.09.	17 Uhr	Abgabe 1. Phase Modell (Poststempel)
26.09.	ab 10 Uhr	1. Preisgerichtssitzung
KW 41		Versand Hinweise zur Weiterbearbeitung
12.12.	17 Uhr	Abgabe 2. Phase Modell (Poststempel)
19.12.	ab 10 Uhr	2. Preisgerichtssitzung

6 Anlagen

- 01 Plangrundlage & georeferenziertes Luftbild
- 02 Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2021
- 03 Verkehrstechnische Untersuchung
- 04 Schalltechnische Voruntersuchungen
- 05 Planung Speicherquartier
- 06 Baumkataster
- 07 Kinderspielflächenortsgesetz
- 08 Hamburger Bauprüfdienst
- 09 Bebauungsplan 909
- 10 Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung
- 11 Umgriff Umgebungsmodell
- 12 Verfassererklärung 1. Phase

zur zweiten Phase werden nachgereicht

- 13 Berechnungsbogen 2. Phase
- 14 Verfassererklärung 2. Phase

