



Im Auftrag

Projektbüro Innenstadt GMBH
in Kooperation mit Brebau GmbH
und der Senatorin für Bau, Mobilität und
Stadtentwicklung

Hochbauliches und freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren Parkhaus Mitte / Bremen

Protokoll Preisgerichtssitzung 1
26.06.2024

10:00-19:10 Uhr
Konsul-Hackfeld Haus

Teilnehmende

Prof.	Benfer	Katja	Landschaftsarchitektin	Fachpreisrichterin
	Frenz	Michael	Architekt	Fachpreisrichter
	Platz	Oliver	Architekt	Fachpreisrichter
Prof.	Reicher	Christa	Architektin & Stadtplanerin	stellv. Fachpreisrichterin
Prof. Dr.	Reuther	Iris	Senatsbaudirektorin	Fachpreisrichterin
	Ricci	Marianne	Landesamt f. Denkmalpflege	stellv. Fachpreisrichterin
	Reschke	Franz	Landschaftsarchitekt	Fachpreisrichter
	Sauerbruch	Matthias	Architekt	Fachpreisrichter
Prof. Dr.	Skalecki	Georg	Landesamt f. Denkmalpflege	Fachpreisrichter
	Skerra	Marion	SBMS, Architektin	stellv. Fachpreisrichterin
Prof.	von Beckerath	Verena	Architektin	stellv. Fachpreisrichterin
Prof.	Walter	Jörn	Stadtplaner	Fachpreisrichtende
Dr.	Baumheier	Ralph	Staatsrat Bau	Sachpreisrichter
	Bewernitz	Arend	SBMS	stellv. Sachpreisrichterin
	Botzenhardt	Bernd	BREBAU	Sachpreisrichter
	Jürgens	Kai	Senatskanzlei	Sachpreisrichter
Dr.	Kühling	Dirk	SWHT	Sachpreisrichter
	Korf	Carolin	BREBAU	stellv. Sachpreisrichterin
Dr.	Selva	Julia	Senatskanzlei	stellv. Sachpreisrichterin
	Zillich	Carl	Projektbüro Innenstadt	Sachpreisrichter
	Döpkens	Jan-Niklas	SBMS	Sachverständiger
	Krause	Katja	BREPARK	Sachverständige
	Knoke	Anna Leonie	Landesamt für Geoinformation Bremen	Sachverständige
Dr.	Nadrowska	Monika	SBMS	Sachverständige
	Schriever- Abeln	Jens	BREBAU	Sachverständiger
	Winkler	Dennis	Projektbüro Innenstadt	Beratung
	Hartung	Hellena	Ortsamtleitung	Gast
	Leonidakis	Sofia	Die Linke	Gast
	Menzel	Bithja	B90/ Die Grünen	Gast
	Olbrich	Birgit	stellv. Beiratsprecherin	Gast
	Wagner	Falk	SPD	Gast
	Ackermann	Jörn	BPW	Verfahrensbetreuung
	Kreuzer	Anna	BPW	Verfahrensbetreuung
	Pöppelmann	Leonard	BPW	Verfahrensbetreuung

1 Begrüßung und Formalia

Die Jury tritt um 9.15 Uhr zum gemeinsamen Rundgang im Wettbewerbsgebiet zusammen. Um 10.15 beginnt die Preisgerichtssitzung im Konsul-Hackfeld-Haus.

Herr Zillich begrüßt im Namen der Ausloberin zur Preisgerichtssitzung, hebt die Bedeutung des Verfahrens für den Transformationsprozess der Bremer Innenstadt hervor und bedankt sich bei allen Anwesenden für ihre Bereitschaft zur aktiven Unterstützung der anstehenden Auswahl der vielversprechendsten Entwürfe für die zweite Bearbeitungsphase. Herr Botzenhardt erläutert noch einmal die Hintergründe des Engagements der BREBAU bzw. der neuen Stadtentwicklungsgesellschaft in dem Projekt.

Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther schließt sich der Begrüßung an und umreißt noch einmal das Kernthema der Aufgabenstellung: Die nachhaltige städtebauliche Weiterentwicklung eines zentralen Stadtraums mit Fokus auf einen Realisierungsbereich mit komplexen Anforderungen für eine zukunftsfähige Nutzungsmischung.

Herr Ackermann vom verfahrensbetreuenden Büro BPW Stadtplanung stellt die Anwesenheit der stimmberechtigten Preisgerichtsmitglieder fest. Staatsrätin Maïke Frese ist verhindert und wird durch Herrn Dr. Dirk Kühling vertreten. Staatsrat Dr. Baumheier wird bis zu seiner verspäteten Ankunft von Herrn Bewernitz vertreten.

Alle anderen Fach- und Sachpreisrichtenden sowie auch die jeweils stellvertretenden Personen sind anwesend, das Gremium ist somit gemäß der Auflistung aus der Auslobung beschlussfähig; elf Personen sind stimmberechtigt.

In Vorabstimmung mit den zentralen Projektbeteiligten wird Herrn Prof. Walter das Amt des Preisgerichtsvorsitzenden angetragen. Herr Walter stellt sich für dieses Amt gerne zur Verfügung und wird – bei eigener Enthaltung – einstimmig gewählt. Der Vorsitzende bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen, versichert sich der Unvoreingenommenheit der Anwesenden und verpflichtet diese zur Verschwiegenheit. Das Preisgerichtsprotokoll fungiert als alleiniges Außenmedium. Die Protokollführung übernehmen Jörn Ackermann, Anna Kreuzer und Leonard Pöppelmann vom Büro BPW Stadtplanung.

Herr Ackermann erläutert die Einbeziehung des Bürger:innenrates vor der Preisgerichtssitzung. Dem ca. 35-köpfigen Gremium wurden die Wettbewerbsarbeiten in einer ganztägigen Veranstaltung vorgestellt und anschließend diskutiert. Ein vorbereitender Termin hatte die beteiligten Personen auf die Aufgabe thematisch und inhaltlich eingestimmt und qualifiziert. Die Ergebnisse der iterativen Beratungen in verschiedenen Arbeitsgruppen sind für jede Arbeit zusammengefasst und jeweils neben dem Erläuterungsbericht ausgehängt.

Da es sich um wertende Hinweise handelt, wird der Vorschlag unterbreitet, die Hinweise des Bürger:innenrates erst nach dem – wertfreien – Informationsrundgang vorzutragen. Das Preisgericht folgt diesem Vorschlag.

2 Bericht der Vorprüfung

Herr Ackermann vom Büro BPW stellt den Aufbau des Vorprüfberichtes vor und erstattet den formalen Bericht der Vorprüfung. Alle zwölf Arbeiten sind rechtzeitig und weitgehend vollständig sowie prüfbar bei BPW Stadtplanung eingegangen und werden zur Bewertung vorgeschlagen.

Das Preisgericht schließt sich diesem Vorschlag einstimmig an.

Das Team von BPW Stadtplanung präsentiert zwischen 10:45 Uhr und 13:30 Uhr die einzelnen Arbeiten in einem Informationsrundgang, jeweils unter Bezugnahme auf die eingereichten Planunterlagen und die Einsatzmodelle, welche in das Umgebungsmodell eingesetzt werden.

3 Bewertung der Arbeiten

Nach der Mittagspause werden ab 14:00 Uhr die implementierten 3-D Stadtmodelle aller eingereichten Entwürfe in identischen Videosequenzen angesehen und bewertet.

Anschließend reflektiert das Preisgericht die Aufgabenstellung vor dem Hintergrund der ersten Erkenntnisse aus dem Informationsrundgang; dabei werden folgende Einsichten zusammengetragen:

- Die Entwürfe, welche die angestrebte BGF unterschreiten, erreichen i.d.R. höhere Qualitäten bei der städtebaulichen Einpassung sowie der Verbesserung der öffentlichen Querbarkeit, Adressbildung und der Schaffung zusätzlicher Freiraumangebote. Die Nutzungseinheiten der unteren Geschosse gewinnen zudem an Attraktivität.
- Je höher die Flexibilität und Robustheit des Rasters und der Grundrisskonfiguration, desto höher erscheint die Resilienz gegenüber sich ändernden Nutzungsanforderungen und standortbezogenen Rahmenbedingungen.
- Die Einlösung der Anforderung an das Thema „vertikales Quartier“ sind sehr unterschiedlich interpretiert worden.
- Der Anspruch an das Gebäude als einen „impulsgebenden Auftakt“ der städtischen Transformationsprozesse erfordert eine entschlossene architektonische und gestaltsprachliche Haltung, um eine Identifikationskraft auszubilden, die den umgebenden Stadtraum spürbar positiv beeinflusst und dem Wettbewerbsprogramm gerecht werden kann.
- Die dezidierte Auseinandersetzung mit der Lloydpassage bleibt bei den meisten Entwürfen hinter den Erwartungen zurück - dies gilt leider für das Thema der Freiraumplanung und der Verknüpfung von Ideen- und Realisierungsteil insgesamt.

In einem Wertungsrundgang werden ab 14:50 Uhr alle zwölf Entwürfe jeweils von einem:einer Fachpreisrichter:in vorgestellt, bewertet und anschließend vom Gremium eingehend diskutiert. Dabei werden immer auch die Hinweise des Bürger:innerates vorgestellt, die sich weitgehend mit den Einschätzungen des Preisgerichts decken.

Die nachfolgenden Kurzbewertungen geben die wichtigsten Ergebnisse der gemeinsamen Erörterung durch das Preisgericht wieder.

Arbeit 1011

Der Entwurfsansatz ist sehr konsequent umgesetzt, wird jedoch grundsätzlich in Frage gestellt. Das Motiv eines kreisförmigen und sich nach oben durch eine Staffelung aufweitenden Innenhofs wirkt sich nachteilig auf die (innere) Adressausbildung für die unterschiedlichen vertikalen Nutzungen, die Belichtung und die Lärmsituation aus. Die äußere Erscheinung ist solide, entfaltet aber wenig Ausstrahlungskraft auf die Nachbarschaft.

Gewürdigt wird die flächeneffiziente Gebäudeerschließung, die aber im Hinblick auf den Grundriss auch Zwangspunkte erzeugt.

Arbeit 1012

Der vorgeschlagene Erhalt der Lloydpassage wird ebenso gewürdigt wie der Ansatz zur Aufgliederung des Gebäudevolumens oberhalb der vierten Geschossebene. Die resultierende städtebauliche Maßstäblichkeit kann durchaus überzeugen; die in den oberen Geschossen zunehmende Privatheit der Nutzungen ist plausibel umgesetzt.

Die Entscheidung zur Ausbildung eines Innenhofs im 1. OG kann nicht nachvollzogen werden. In der dargestellten Form kann von diesem Element die erforderliche positive Beeinflussung der umliegenden Stadträume nicht ausgehen.

Arbeit 1013

Auch wenn der Bürger:innenrat viel Sympathie für diesen Ansatz zum Ausdruck gebracht hat, wird er vom Preisgericht städtebaulich und architektonisch kritisch gesehen.

Es ist nicht befriedigend, wie die divergenten architektonischen Auftritte der Nord- und Südfassade an der Kreyenstraße und innerhalb des Wohngebäudes zusammengeführt werden. Die Zielsetzung einer kleinteiligeren Anmutung, welche die Körnung und Typologie der nördlich angrenzenden Bereiche aufnimmt, wird in der dargestellten architektonischen Umsetzung, auch im EG, konterkariert. Die Ausrichtung der gastronomischen Nutzung auf dem Dach überzeugt nicht. Die umfängliche soziale Belebung der Dachlandschaft wird hingegen ausdrücklich gewürdigt.

Arbeit 1014

Die Arbeit verfolgt den gewählten städtebaulichen Entwurfsansatz konsequent. Das Gebäudevolumen fügt sich gut in den städtebaulichen Kontext ein und bietet bereits überzeugende grundrissliche Lösungsansätze. Die Trennung der Erschließung von Wohnen und Gewerbe wird begrüßt.

Die vorgeschlagene Terrassierung und das Motiv der verglasten Laubengangerschließung werden kontrovers diskutiert.

Arbeit 1015

Die sehr eindeutige und akzentuierte Durchwegung wird gewürdigt. Der Gebäudeauftritt ist sehr beruhigt, auf den zweiten Blick jedoch zu selbstbezogen und verhalten für den Standort und den Stellenwert des Projekts.

Der Entschluss zum konsequenten Zurückweichen von der Grundstücksgrenze zum ehemaligen Hortengebäude ist grundsätzlich vielversprechend, in der dargestellten Form ergibt sich jedoch eine Konfiguration, die bis zu einem (evtl.) Abriss weder städtebaulich noch in den Grundrissqualitäten zu überzeugen vermag.

Arbeit 1016

Die Auflösung des Gebäudevolumens ist gut gelungen. Das zweiseitige Arkadenmotiv wird begrüßt, die Gestaltung der Fassade wirkt grundsätzlich gelungen, wenn auch evtl. etwas „modisch“. Die Nutzungssortierung ist plausibel und die Querbarkeit des Grundstücks in alle vier Richtungen wird positiv bewertet.

Die soziale Belebung der Dachflächen könnte intensiver ausfallen.

Arbeit 1017

Die Verschwenkung der Durchwegung im Innenhof ist klug, die entstehende Laufrichtung innerhalb des stadträumlichen Kontextes richtig. Die Einengung des - grundsätzlich gut dimensionierten - Innenhofs durch den Multifunktionsraum wird kritisch gesehen.

Die solide Fassadengestaltung bleibt leider zu unspezifisch, um die gewünschte Identifikationskraft des Gebäudes zu gewährleisten. Der formulierte Anspruch zur Umsetzung eines vertikalen Quartiers wird nach Meinung des Preisgerichts nicht eingelöst. Die Entscheidung zur Verlagerung der TG-Zufahrt hat weitreichende Konsequenzen und bleibt unplausibel.

Arbeit 1018

Die Dreigliedrigkeit der Fassadengestaltung und die Vielfalt der vorgeschlagenen Anordnung wird gewürdigt. Das gewählte Giebelmotiv ist interessant und gut ausformuliert.

Die Entscheidung zur Anordnung des Innenhofs im 1. OG kann nicht nachvollzogen werden. In der dargestellten Form kann von diesem Element die erforderliche positive Beeinflussung der umliegenden Stadträume nicht ausgehen. Die Vielzahl einseitig ausgerichteter Wohneinheiten bietet zu wenig Spielraum für ein breiteres und damit resilientes Wohnangebot.

Arbeit 1019

Der vorgeschlagene Erhalt der Lloydpassage wird gewürdigt, aber in der vorgeschlagenen Umsetzung teilweise hinterfragt. Der vorgeschlagene robuste Baukörper bietet gute Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen. Die vielfältige Programmierung der Dachterrasse wird ebenso begrüßt, wie die Belebung der Dachfläche durch eine gastronomische Nutzung.

Dimensionierung und Kenntlichmachung der Durchgänge erscheinen verbesserungsfähig.

Arbeit 1020

Die konsequente Besetzung des Baufeldes mit zwei separaten Gebäudekörpern ist innerhalb des Teilnehmerfeldes singulär.

Leider bleibt die freiraumplanerische und hochbauliche Durcharbeitung deutlich hinter den Erwartungen zurück. Dadurch bleiben die möglichen Potenziale dieses Entwurfsansatzes im Verhältnis zu den entstehenden Zwängen zu ungefähr, um die notwendige Flexibilität für die angestrebte vertikale Nutzungsmischung zu gewährleisten.

Arbeit 1021

Der Entwurfsansatz eines kompakten und geschlossenen Baukörpers, der deutlich gegenüber dem heutigen Fassadenverlauf zurücktritt und damit den umgebenden Außenräumen wieder mehr Fläche zugesteht, ist innerhalb des Teilnehmerfeldes singulär und wird ausdrücklich gewürdigt. Das Hochbauprogramm löst den Gedanken der vertikalen Stadt hervorragend ein. Die architektonische Haltung verspricht einen hohen Wiedererkennungswert, die moderne Interpretation des Arkadenthemas ist gelungen, die Idee einer „Klimapassage“ sehr interessant.

Teile des Preisgerichts kritisieren die, insbesondere aus denkmalpflegerischer Sicht, zu hohe und prägnante Ausgestaltung der Pergola als Abschluss der „Wohnstraße“.

Fragezeichen ergeben sich auch hinsichtlich der Investitions- v.a. aber Bewirtschaftungskosten sowie der Flexibilität ihrer Vermietbarkeit der beiden mehrgeschossigen Orangerien, ihrer Fassaden und gebäudeklimatischen Konsequenzen. Dies gilt insbesondere auch für den erforderlichen brandschutztechnischen Aufwand.

Arbeit 1022

Der Beitrag bietet eine solide und tragfähige städtebauliche und architektonische Lösung an, die im Hinblick auf die Wiedererkennbarkeit und Ausstrahlung des Gebäudes etwas mehr Entschlossenheit verdient hätte. Das Thema „Kontorhaus“ wird grundsätzlich positiv bewertet.

Die grundrisslichen Vorschläge sind weitgehend plausibel, lösen jedoch einen überdurchschnittlichen Erschließungsaufwand mit sechs Treppenhaukernen aus.

Der erste Wertungsrundgang endet gegen 17:20 Uhr.

Nach diesem Wertungsrundgang werden die Arbeiten nochmal in vergleichender Diskussion bewertet. Anschließend erfolgt die Abstimmung über den Verbleib der Arbeiten im Verfahren.

	für den Verbleib	für den Ausschluss
▪ 1011	2	9
▪ 1012	1	10
▪ 1013	4	7

4 Empfehlung des Preisgerichts

▪ 1014	8	3
▪ 1015	1	10
▪ 1016	10	1
▪ 1017	2	9
▪ 1018	3	8
▪ 1019	9	2
▪ 1020	5	6
▪ 1021	9	2
▪ 1022	9	2

Rückholanträge werden nicht gestellt. Damit verbleiben die Arbeiten 1014, 1016, 1019, 1021 und 1022 im Verfahren. Die entsprechenden Arbeitsgemeinschaften werden zur zweiten Phase eingeladen.

Folgende Punkte sind bei der Durcharbeitung zu prüfen und zu berücksichtigen:

5 Allgemeine Hinweise für die Durcharbeitung

Allgemeine Hinweise

Folgende Hinweise werden allen Teilnehmenden der zweiten Bearbeitungsphase gegeben:

Die Qualität der freiraumplanerischen Auseinandersetzung erscheint insgesamt noch ausbaufähig. Dabei sollten insbesondere folgende Punkte Beachtung finden:

- Die Außenraumqualitäten sind als Teil des Gesamtentwurfs zu konzipieren und auszuformulieren. Dies schließt die schlüssige Verschränkung mit den jeweiligen Grundrissebenen ebenso ein, wie die bewusste Auseinandersetzung und Kennzeichnung von öffentlichen (und damit konsumfreien) und halböffentlichen Bereichen sowie eine nachvollziehbare Sortierung von Aktivitätszonen im Freibereich, auch in Bezug auf die Lärmsensibilität der Wohnnutzungen.
- Grünstrukturen sind anhand der beschriebenen Rahmenbedingungen realistisch zu konzeptionieren. Konkret bedeutet dies u.a., dass bspw. Verortungen größerer Bäume auf dem unterirdischen Anlieferungsbereich unter der Lloydpassage ebenso ungeeignet erscheinen, wie durchlaufende Baumreihen o.ä. im Bereich der Carl-Ronning-Straße, da hier im Genehmigungsverfahren beispielsweise die Anleiterbarkeit der flankierenden Gebäude zu beachten sein wird.
- In Übereinstimmung mit der Haltung des Bürger:innerates sieht das Preisgericht im ersatzlosen und vollständigen Verzicht auf die bestehende Überdachung der Lloydpassage keinen grundsätzlichen Qualitätsgewinn, insbesondere nicht mit Blick auf die witterungsbedingten Aufenthaltsqualitäten bei Niederschlag, Hitze und im Winterhalbjahr, wenn dem nicht überzeugende neue Qualitäten bei der Gestaltung des Stadtraums (ggf. gebäudebezogener Witterungsschutz) gegenüberstehen. Die Jury

plädiert für eine dezidierte und kleinteilige Betrachtung von Lösungsmöglichkeiten im Abgleich mit den jeweiligen-Impulsen, die die Entwürfe zur Belebung des Quartieres geben wollen.

Die durchschnittliche Qualität der hochbaulichen Durcharbeitung wird gewürdigt. In der Durcharbeitungsphase sind hier folgende grundsätzliche Aspekte zu berücksichtigen:

- Das Preisgericht kommt zu der Erkenntnis, dass Entwürfe, welche die vorab als verträglich definierte oberirdische BGF von rund 18.000 m² nicht erreichen, den Flächenverlust im Einzelfall durch mögliche Qualitätsgewinne kompensieren können.
Im Abgleich mit den im Sinne der Auslobung beschriebenen stadträumlichen und grundrisslichen Qualitäten, insbesondere derer der unteren Geschosse, kann deshalb in der zweiten Durcharbeitungsphase in einem Zielkorridor von bis zu 15 % von dem ursprünglichen Ausnutzungskennwert abgewichen werden.
Laubengangerschließungen sowie auskragende bzw. vorgesetzte Balkone/Balkonteile sind aufgrund ihrer städtebaulichen Wirkung bei dem Ausnutzungskennwert mit einzurechnen, im Berechnungsbogen jedoch zusätzlich als BGF (S) gesondert auszuweisen. Luftgeschosse sowie Dachterrassen/-flächen bleiben bei der Berechnung des Ausnutzungskennwerts außer Betracht, gehören aber zur Ausweisung der BGF (S). Eine evtl. reduzierte BGF soll dabei weiterhin die vorgegebene anteilige Nutzungsverteilung berücksichtigen.
- Vorschläge für öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzungen auch jenseits des Einzelhandels sind ausdrücklich erwünscht und eine entsprechende Flexibilität im Grundriss wird erwartet. Ein erlebbares, einladendes Erdgeschoss mit großzügigeren öffentlichen Durchwegungen sollte mutiger ausgearbeitet werden.
- Eine vollständige Verlagerung des erforderlichen Fahrradstellplatzbedarfs in das UG stellt keine im Sinne der Auslobung akzeptable Lösung dar. Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit der Entwürfe sind in der Durcharbeitungsphase etwa die Hälfte der 400 Fahrradstellplätze auf Ebene des EG unterzubringen. Gestapelte Unterbringungen sind im EG vorrangig einzuplanen und als solche zu kennzeichnen.
- Angesichts der Unsicherheiten - aber auch der Chancen - der zukünftigen Innenstadtentwicklung in den kommenden Jahrzehnten werden Gebäudekonfigurationen und -raster gesucht, die über eine hohe Resilienz und Anpassungsfähigkeit verfügen.
- Technische Dachaufbauten sind zu vermeiden. Für die Haustechnik werden plausible und gestalterisch integrierte Lösungen erwartet.

Für die Ausarbeitung der Wohngrundrisse in der zweiten Bearbeitungsphase werden folgende allgemeine Hinweise formuliert:

- Es werden gute Konzepte für attraktive und standortspezifische Wohnungstypologien gesucht.
- Eine breite Mischung unterschiedlicher Wohnformen und Typologien im Rahmen der Vorgaben der Auslobung stärkt die

Anpassungsfähigkeit an sich zukünftig ändernde Marktlagen und entspricht den wohnungspolitischen Zielen.

- Neben Dauer(-miet)wohnraum sind an diesem besonderen Standort flankierend auch gewerblich bzw. temporär geprägte Wohnnutzungen denkbar. Resultierende gemeinschaftliche Raumbedarfe, bspw. bei Konzentration von (studentischen) Mikrowohnungen, Clusterwohnungen oder Wohngruppen/-gemeinschaften, sind dabei realistisch abzubilden.
- Die unterschiedlichen Wohnformen sind sowohl horizontal innerhalb als auch vertikal über die Geschosse anhand der Typologie-spezifischen Anforderungen zu sortieren.

Im Hinblick auf das Thema Brandschutz werden folgende ergänzende Hinweise gegeben:

- Zur Vorprüfung der zweiten Bearbeitungsphase wird eine entsprechende fachgutachterliche Expertise einbezogen.
- Ein Überschreiten der Hochhausrichtlinie ist bei einem plausiblen und wirtschaftlichen Entfluchtungskonzept (u.a. Anzahl der notw. Fluchttreppenhäuser) denkbar und ist im Kontext der Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzepts plausibel zu begründen. Zur Vermeidung einer Überschreitung der Hochhausrichtlinie sind aber auch die Höhen der Laden- und Gewerbegeschosse zu überprüfen. Hierzu wurden im Nachgang der Sitzung die folgenden Hinweise aus Sicht der Bauordnung geliefert und hiermit zur Kenntnis weitergegeben.
 - Gemäß § 2 (3) BremLBO gilt zunächst folgende Definition für die Einstufung: Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.
 - Die Angaben der Höhe bezieht sich auf die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist. Gemäß Auffassung der Genehmigungsbehörde bildet die obere Ebene einer Maisonettewohnung ein Geschoss. Hier können gerne informativ die entsprechenden Angaben des Bauprüfdienst (BPD) 2023-2 der Freien und Hansestadt Hamburg in Anlehnung zur Einstufung herangezogen werden.
 - Eine Dachterrasse ist kein Aufenthaltsraum und deswegen nicht pauschal im Sinne der Hochhausrichtlinie zu bewerten. Trotzdem muss natürlich die Entfluchtung auch für solche Flächen ausreichend sichergestellt sein. Dabei ist die Frage zu beantworten, ob die jeweilige Dachterrassenfläche zu einer Nutzungseinheit gehört, oder als eigene Nutzungseinheit für die Allgemeinheit zugänglich ist.
 - Ein Sicherheitstuppenraum ist gemäß § 33 (2) BremLBO ein Treppenraum, in den Feuer und Rauch nicht eindringen

können. Weitere Definitionen ergeben sich aus der BremLBO nicht. Zusätzliche Anforderungen an einen Sicherheitstrepfenraum werden in der Muster-Hochhausrichtlinie MHHR definiert. Hier werden innenliegende und außenliegende Sicherheitstrepfenräume und deren Raumabfolgen beschrieben. Gemäß Abschnitt 4.2.7 MHHR müssen vor den außenliegenden Sicherheitstrepfenräumen offene Gänge im freien Luftstrom so angeordnet sein, dass Rauch ungehindert ins Freie abziehen kann. Öffnungen in den Wänden dieser Sicherheitstrepfenräume sind nur zu offenen Gängen und ins Freie zulässig.

Weitere Hinweise zu ergänzenden Wettbewerbsmaterialien für die zweite Bearbeitungsphase:

- Ab dem 01.07.2024 gilt die novellierte Bremische Landesbauordnung BremLBO. Sie ist auf dem Transparenzportal des Landes Bremen abrufbar.
- In der ersten Bearbeitungsphase wurden von einem Teilnehmenden die Bestandspläne des benachbarten Hortengebäudes angefragt. Diese liegen mittlerweile vor und werden an die Teilnehmenden versendet. Der Auslober legt Wert auf die Feststellung, dass eine entwurfliche Auseinandersetzung mit dem Nachbargebäude im Wettbewerb nicht gefordert ist und bei der Beurteilung der Beiträge nicht berücksichtigt wird.
- Der Berechnungsbogen für die zweite Bearbeitungsphase wird ebenfalls mit den individuellen Protokollversionen an die Teilnehmenden weitergereicht.

6 individuelle Hinweise für die Durcharbeitung

Individuelle Hinweise

Folgende Hinweise werden über die bereits dargelegten Bewertungen der Entwürfe hinaus an die Verfassenden der Arbeitsgemeinschaften, welche zur zweiten Bearbeitungsphase eingeladenen werden, formuliert:

Arbeit 1014

- Die Dimensionierung und Erkennbarkeit der öffentlichen Durchwegung im Sinne einer einladenden Geste sind zu überprüfen. Die Verknüpfung und Transparenz zwischen öffentl. Außenraum, Passagen, Innenhof und Gewerbeeinheiten ist stärker auszuarbeiten. Charakter und Farbgebung der Fassaden sind in der zweiten Phase im Hinblick auf die Wirkung in den umgebenden Stadtraum zu überprüfen.
- Die Konsequenzen des vorgeschlagenen Eingriffs in die Struktur der TG-Abfahrt wäre zu begründen.
- Die Belichtungssituation der gewerblichen Nutzung, insbesondere im Bereich der „Brandwand“, sollte überprüft werden.

Arbeit 1016

- Die Dimensionierung des Hofraums ist für mehr öffentliche Aufenthaltsqualität im Zusammenspiel mit den vorgeschlagenen Gebäudetiefen zu überprüfen.
- Eine differenziertere Thematisierung der Dachflächenaktivierung im Sinne der Auslobung wird angeraten.
- Die Tiefe der vorgeschlagenen Arkade ist, im Abgleich mit den zugeschalteten Funktionseinheiten und dem städtebaulichen Kontext, mit Fokus auf die erwartbare Aufenthaltsqualität und Raumwirkung zu überprüfen.
- Bei der Ausarbeitung der Fassaden sind die gewählten Bezüge deutlicher herauszuarbeiten und die Akzentuierung der Durchwegung zu thematisieren.

Arbeit 1019

- Die Dimensionierung und Erkennbarkeit der öffentlichen Durchwegung im Sinne einer einladenden Geste sind zu überprüfen. Die Verknüpfung und Transparenz zwischen öffentl. Außenraum, Passagen, Innenhof und Gewerbeeinheiten ist stärker auszuarbeiten.
- Die Gestalt des Gebäudes und seiner Fassade sollte im Hinblick auf die Identifikationskraft und die Ausstrahlung ins Umfeld noch weiter ausgearbeitet werden.
- Der Mehrwert des (textlich vorgeschlagenen) stellenweisen Ersatzes der Glasüberdachung der Lloyd-Passage durch textile Überspannungen (noch pflegeintensiver) wäre plausibel zu begründen.
- Die Erschließungssystematik der oberen Geschosse sollte im Hinblick auf ein deutlich erweitertes Spektrum möglicher Wohnungstypologien überprüft werden.
- Die gastronomische Nutzung auf Dachgeschosebene erfordert unbedingt eine angemessene sinnfällige Adressierung im EG und eine attraktive Vertikalerschließung.

Arbeit 1021

- Der technische Fassadenaufbau wird kontrovers diskutiert und wäre im Hinblick auf die Konsequenzen für die Bewirtschaftung, die Gebäudeklimatisierung und evtl. Reflexionen (auch auf gegenüberliegende Denkmale) zu überprüfen.
- Das abschließende Rankgerüst/ die Pergola wird denkmalpflegerisch eher kritisch gesehen und sollte in Bezug auf Höhe, Materialität und Funktion überprüft werden.
- Eine effizientere Gebäudeausnutzung wird vor dem Hintergrund der im Vergleich niedrigsten erzielten BGF und NUF angeraten. In diesem Zusammenhang sollten die erwartbaren Raumqualitäten der Orangerien in Bezug zum hier ggf. aktivierbaren Flächenpotenzial untersucht und dargestellt werden.
- Die Wirkung der aus dem Gebäude rausragenden TG-Rampe auf den öffentlichen Straßenraum ist auszuarbeiten und darzustellen.

Arbeit 1022

- Die Fassade wirkt zu großmaßstäblich und ist im Sinne der formulierten Anforderungen an die Identifikationskraft des Gebäudes zu überprüfen.
- Die Dimensionierung und Erkennbarkeit der öffentlichen Durchwegung im Sinne einer einladenden Geste sind zu überprüfen. Die Verknüpfung und Transparenz zwischen öffentl. Außenraum, Passagen, Innenhof und Gewerbeeinheiten ist stärker auszuarbeiten.
- Es wäre zu prüfen, ob das Überschreiten der Hochhausgrenze bei den vorgeschlagenen sieben Geschossen nicht vermieden werden kann (Geschosshöhen), v.a. auch um das Erfordernis von aktuell sechs kostenintensiven Sicherheitstreppehäusern zu vermeiden.
- Die Vorteile der aufwändigen Vertikalerschließung wären deutlich zu machen.

7 Schlussworte

Der Vorsitzende bedankt sich für die engagierte Teilnahme bei allen Anwesenden und entlastet die Vorprüfung.

Herr Zillich und Herr Dr. Baumheier bedanken sich bei Herrn Prof. Walter für die gute Leitung der Sitzung. Das Preisgericht endet gegen 19:10 Uhr.

Für das Protokoll

gez. Prof. Jörn Walter, Vorsitzender

gez. Jörn Ackermann, Verfahrensbetreuung

Bremen/ Hamburg, 09.07.2024