



Innenstadt Bremen 2025 Städtebauliche Studie Sparkassenareal Am Brill

Kooperatives Werkstattverfahren

Dokumentation der Ergebnisse

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Freie
Hansestadt
Bremen

Der Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Häfen

Die Sparkasse Bremen



Die Sparkasse
Bremen

Impressum

Auftraggeber

Freie Hansestadt Bremen

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Der Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Häfen
Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen

Telefon: 0421 361 2384
E-Mail: stefanie.rohbeck@bau.bremen.de

vertreten durch
Senatsbaudirektorin Frau Prof. Dr. Iris Reuther/ SUBV
und Herrn Dr. Dirk Kühling, Leiter Abteilung Wirtschaft/ SWAH

in Kooperation
Die Sparkasse Bremen
Am Brill 1-3, 28195 Bremen

Telefon: 0421 179-0
E-Mail: thomas.rosteck@sparkasse-bremen.de

vertreten durch
Vorstand Joachim Döpp
Architekt Thomas Rosteck

Ansprechpartnerin im Verfahren: Frau Stefanie Rohbeck
Telefon: 0421 361 2384
Email: stefanie.rohbeck@bau.bremen.de

Verfahrensbetreuung und Dokumentation

scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbh
Friedenstraße 18
44139 Dortmund
Telefon: 0231 – 18 99 87 10
Mail: bremen@scheuven-wachten.de
www.scheuven-wachten.de

Ansprechpartner:
Martin Ritscherle, Daniela Fink, Lars Schuchard

Redaktion

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und
scheuven + wachten plus planungsgesellschaft mbh

Bild- und Kartenmaterial

Freie Hansestadt Bremen, Sparkasse Bremen, scheuven + wachten plus
planungsgesellschaft mbh, ROBERTNEUN Architekten GmbH,
BOLLES + WILSON Entwicklungsgesellschaft mbH, Westphal Architekten BDA

Stand

Bremen / Dortmund | März 2018

Innenstadt Bremen 2025 - Städtebauliche Studie Sparkassenareal Am Brill

Kooperatives Werkstattverfahren

Dokumentation der Ergebnisse

Inhalt

Impressum	2
Vorwort	5

Das Projekt 6

01 Zusammenfassung der Aufgabenstellung	7
02 Das Verfahren	11

Kooperatives Werkstattverfahren 14

03 Erste öffentliche Veranstaltung	15
04 Werkstattphase	18
05 Ergebnisse der Zwischenpräsentation	20
06 Ausarbeitungsphase und Vorprüfung	22
07 Zweite öffentliche Veranstaltung	24
08 Sitzung des Begleitgremiums	27

Ergebnisse der Abschlusspräsentation 28

09 ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin	29
10 BOLLES & WILSON Entwicklungsgesellschaft mbH, Münster	35
11 Westphal Architekten BDA, Bremen	41

Abschluss des Werkstattverfahrens 46

12 Empfehlungen zum weiteren Verfahren	47
--	----

Vorbemerkung

Für einen flüssigen Sprachgebrauch werden Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnungen, wie Architekt, Teilnehmer, Preisrichter, Mitarbeiter, Besucher, etc. verwendet. Damit ist lediglich die Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnung gemeint und schließt die weibliche Personen-, Berufs- und Funktionsbezeichnung mit ein. Wir bitten alle Beteiligten um Verständnis.

Vorwort

Die Bremer Innenstadt verändert sich, und ein Teil dieser Veränderungen ist das Areal der Sparkasse Bremen AG am Brill. Die Sparkasse Bremen beabsichtigt, ihren traditionsreichen Hauptsitz Am Brill in den Technologiepark zu verlagern. Dadurch bietet sich eine Vielzahl von Entwicklungsoptionen für das Stephaniviertel und das Grundstück kann einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Bremer Innenstadt leisten. Die Nähe zur Einkaufsinnenstadt sowie in die angrenzenden, vielfältig strukturierten Quartiere des Stephaniviertels lassen dem gesamten Areal eine Scharnierfunktion zukommen. Die prominente Lage im Stadtgrundriss soll zukünftig durch einen Stadtbaustein besetzt werden, der durch Nutzungsgemischte Strukturen zu einer langfristigen Belebung der Bremer Innenstadt beiträgt.

In Kooperation zwischen der Sparkasse Bremen AG, dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen der Freien Hansestadt Bremen sowie unter Beteiligung interessierter Bürgerinnen und Bürger wurden für die frei werdende Fläche in einem Werkstattverfahren drei Konzepte durch ausgewählte Architekturbüros entwickelt.

In dem kooperativen Werkstattverfahren traten die teilnehmenden Büros in einer zweieinhalb-tägigen Planungswerkstatt im November 2017 vor Ort in einen direkten Austausch mit der Stadtöffentlichkeit und

Vertretern der beteiligten Senatsressorts und der Sparkasse. Anschließend wurden die Ideen der Architekturbüros überarbeitet und nach zwei Monaten zuerst der Öffentlichkeit und anschließend der Fachjury, die sich aus den Vertreterinnen und Vertretern des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen der Freien Hansestadt Bremen und der Sparkasse Bremen AG zusammensetzt, präsentiert.

Im Rahmen dieses kooperativen Werkstattverfahrens wurden überzeugende städtebauliche Ideen für einen neuen Stadtbaustein an einem zentralen Standort der Bremer Innenstadt entwickelt.

Diese städtebaulichen Ideen werden im weiteren Verfahren fortentwickelt. Da das geltende Planungsrecht für die Entwicklung des Sparkassenareals Am Brill keine ausreichenden städtebaulichen Perspektiven bietet, sind für die Umsetzung eines Neuordnungskonzeptes auf dem Sparkassenareal die Schaffung neuen Planungsrechts und weitere Qualifizierungsverfahren erforderlich. Erst daran anschließend können neue Gebäude an diesem Standort einen lebendigen Teil der Innenstadt prägen.

Diese Dokumentation stellt den Ablauf des kooperativen Werkstattverfahrens und seine städtebaulichen Ergebnisse im Folgenden dar.



Dr. Joachim Lohse
Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr



Martin Günthner
Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Häfen



Joachim Döpp
Mitglied des Vorstands,
Die Sparkasse Bremen



Das Projekt

01 Zusammenfassung der Aufgabenstellung

Anlass und Ziel

Die Sparkasse Bremen beabsichtigt, ihre Aktivitäten an einem Standort zu bündeln. Am heutigen Hauptsitz Am Brill verbleibt die Kundenbetreuung, während die Verwaltungsabteilungen und die Sparkassenakademie verlagert werden. So werden an diesem zentral in der Bremer Innenstadt gelegenen Baublock - gerahmt durch die Bürgermeister-Smidt-Straße, die Hankenstraße/Jakobstraße und die Straße Am Brill – große Flächenpotentiale frei, die für eine Belebung dieses Innenstadtbereiches genutzt werden können.

Auf dem Sparkassenareal Am Brill sind aktuell unterschiedliche Nutzungen in mehreren Gebäudekomplexen vorhanden. Das denkmalgeschützte Sparkassengebäude, weitere Büro- und Geschäftsgebäude sowie ein Parkhaus bilden ein Gebäudeensemble aus unterschiedlichen Entstehungsepochen. Diese Gebäude stehen – bis auf den denkmalgeschützten Kernbau der Sparkasse samt Schalterhallen – vollständig zur Disposition.

Innerhalb eines kooperativen Werkstattverfahrens sollte eine überzeugende städtebauliche Idee für einen neuen Stadtbaustein an dieser zentralen Stelle im Bremer Stadtgrundriss entwickelt werden, der unterschiedlichen innerstädtischen Funktionen Raum bietet und eine Schnittstelle zwischen den angrenzenden Quartieren der Innenstadt herstellt. Es sollte mit einem qualitativ hochwertigen städtebaulichen Konzept ein belebter Ort entstehen, der sich in das Stadtbild Bremens einfügt und durch eine vielfältige Nutzungsstruktur gekennzeichnet ist.

Rahmenbedingungen

Die Freie Hansestadt Bremen ist die größte Stadt im Nordwesten Deutschlands. Dank ihrer wirtschaftlichen Stärke, ihrer Ausbildungsstätten sowie ihrer vielfältigen kulturellen und infrastrukturellen Angebote verzeichnet sie eine positive Bevölkerungsentwicklung.

Die Bremer Innenstadt verfügt über eine geringere städtebauliche Dichte als andere Großstädte in der Bundesrepublik. Nahezu unmittelbar an die Altstadt schließen Stadtgebiete mit einem hohen Anteil an

Ein- und Zweifamilienhäusern und mit privaten Gärten in Form von Reihenhäusern an. Innerhalb der Altstadt wird heute vor allem im Stephaniquartier gewohnt, daher besteht ein wichtiges Ziel aktuell darin, den Anteil der Wohnnutzung in der Bremer Altstadt weiter zu erhöhen, einerseits um der vermehrten Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden, andererseits um die Innenstadt auch in den Abend- und Nachtstunden mehr zu beleben.

Der Einzelhandel stellt das zentrale belebende Element und einen der wichtigsten Wirtschaftszweige in der Bremer Innenstadt dar. Im Vergleich zu anderen Großstädten konzentrieren sich hier allerdings weniger Einzelhandelsflächen. Daher soll die Zentralität der Innenstadt weiter gestärkt werden. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren sich bislang überwiegend auf die Sögestraße sowie die Obernstraße/Hutfilterstraße, die zusammengenommen ein „Konsum-L“ bilden. Diese kompakte Einkaufsinnenstadt grenzt unmittelbar an das in Zukunft frei werdende Sparkassenareal, das durch die räumliche Nähe neben Versorgungsfunktionen für die Innenstadt auch gleichzeitig weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen aufnehmen kann.

Um in Zukunft zu einer optimalen Nutzung des Sparkassenareals zu gelangen, hat sich die Freie Hansestadt Bremen zusammen mit der Sparkasse Bremen auf das hier dokumentierte kooperative Werkstattverfahren verständigt. Die Sparkasse Bremen förderte und begleitete das Verfahren, in dem sichergestellt wurde, dass alle Ideen gehört werden - auch die der Bremerinnen und Bremer. Aus der Ideensammlung wurde in dem Werkstattverfahren ein Nutzungskonzept ausgewählt, dessen Grundgerüst nun die Grundlage für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens darstellt. Die Sparkasse Bremen hat das Areal veräußert und wird nun mit dem Verkauf und dem Abschluss des Werkstattverfahrens die weitere Planung an die Investoren weiterleiten.

Das Ziel der Sparkasse besteht darin, bei der Fertigstellung des Neubaus im Technologiepark an der Universität einen vollständigen Umzug bis auf ein Kundencenter aus dem heutigen Hauptsitz Am Brill durchzuführen. Das bedeutet, dass der Standort Am Brill Ende September 2020 aufgegeben wird und dann die Fläche für eine Neunutzung zur Verfügung steht.



Plangebiet Sparkassenareal Am Brill mit denkmalgeschütztem Kernbau

Plangebiet

Das Plangebiet für das Werkstattverfahren umfasste den Baublock rund um die heutige Hauptzentrale der Sparkasse Bremen AG, der durch die Lage am westlichen Rand der Bremer Altstadt eine prominente Position im Stadtgrundriss einnimmt. Im Süd-Osten begrenzt die Bürgermeister-Smidt-Straße das Plangebiet, die wesentliche Erschließungsfunktionen für die Innenstadt in Nord-Süd-Richtung übernimmt, jedoch auch gleichzeitig durch ihre Größe und Ausgestaltung eine Barriere zur östlich angrenzenden Altstadt darstellt. Die Straße Am Brill begrenzt das Plangebiet im Süden und bildet die Ost-West-Erschließung des Altstadt-kerns aus. Im Kreuzungspunkt Am Brill bzw. Bürgermeister-Smidt-Straße ergibt sich dadurch ein zentraler Knotenpunkt im Innenstadtverkehr. Das Plangebiet wird weiterhin durch die Hankenstraße bzw. Jakobstraße im Westen bzw. Nord-Westen räumlich gefasst. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die öffentlichen Straßen Grützmakerstraße und die zum Fußgängerbereich umgestaltete Nagelspforte. Die Kreuzung Am Brill ist ein wesentlicher Umsteigeknotenpunkt im Netz des öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet sind der historische Kernbau des Sparkassen-Hauptstellen-Gebäudes aus dem Jahr 1906/07 sowie die repräsentative Kassenhalle in ihrer baulichen Einbindung des ersten Erweiterungsbaus aus den Jahren 1934-1936 und stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus besteht das Plangebiet aus weiteren Büro- und Geschäftsgebäuden sowie einem Parkhaus, das durch die bremische Parkhaus-Gesellschaft verwaltet wird.

Aufgabenstellung

Die Aufgabe des traditionsreichen Standorts der Sparkasse Bremen am Standort Am Brill bietet eine Vielzahl an Entwicklungsoptionen für das Stephanierviertel und kann in Zukunft einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Bremer Innenstadt leisten. Die Nähe zur Einkaufsinnenstadt sowie zu den angrenzenden vielfältig strukturierten Quartieren lassen dem gesamten Areal eine Scharnierfunktion zukommen, die in den Konzepten gestalterisch besonders herauszuarbeiten war. Dabei musste insbesondere eine Antwort auf die Trennwirkung der Bürgermeister-Smidt-Straße gefunden werden. Dies sollte durch die neue Baustruktur des Baublockes unterstützt und befördert werden. Für diese Entwicklung konnten – bis auf den denkmalgeschützten Kernbau der Sparkasse Bremen inklusive beider Kassenhallen – der gesamte Bestand überplant werden. Der Kernbau musste dabei in die neue Baustruktur wirkungsvoll und angemessen integriert werden - dies betraf sowohl die Fassade wie den inneren, auf versetzten Ebenen angeordneten Bereich. Hier wurden intelligente Konzepte der Teams erwartet, die die Qualitäten des Bestandes ausnutzen und wirtschaftlich tragfähig erscheinen.

Erwartet wurde, dass sich die Gebäude zum Stadtraum hin öffnen, um so eine Belebung der Straßenräume möglich zu machen. Durch die Architektur und die dadurch ermöglichten Nutzungen sollte auch eine Stärkung des öffentlichen Raumes erreicht werden. Die innere Logik der Gebäude sollte daher mit den Anforderungen, ein die Stadtstruktur ergänzender und belebender Stadtbaustein zu sein, korrespondieren.



Kernbau der Sparkasse und Anbau mit Haupteingang

Die Bremer Innenstadt ist durch eine relativ homogene Höhenentwicklung geprägt. Einzig das historische Zentrum mit dem St. Petri Dom erhebt sich leicht aus der Topographie und in der Altstadt dominieren nach wie vor die historischen Kirchtürme die Stadtsilhouette sowie einige wenige Solitärbauten, darunter der Turm des Telekomgebäudes, das ehemalige bzw. das neue Hochhaus von Kühne und Nagel oder das Finke- und das Bamberger-Haus. Innerhalb des Werkstattverfahrens war die Planung von Hochpunkten denkbar, musste jedoch konzeptionell begründet werden.

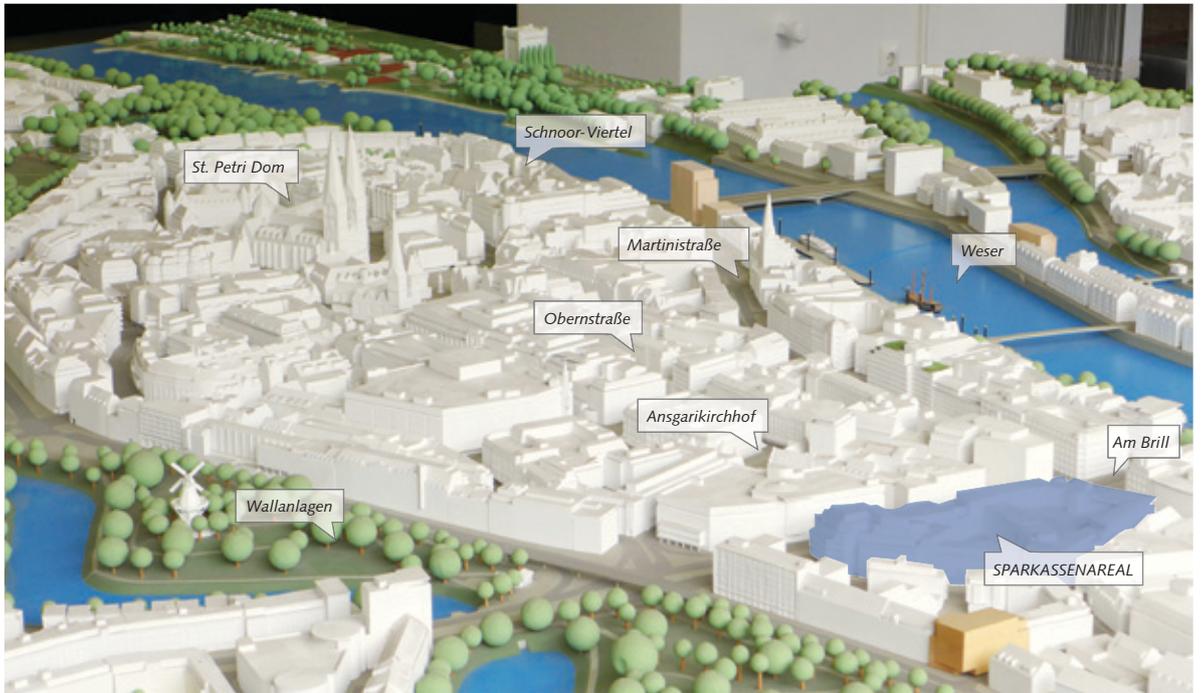
Auf dem gesamten Areal sollte ein Stadtbaustein entstehen, der durch Nutzungsgemischte Strukturen zu einer langfristigen Belegung des Quartiers beiträgt. Ziel war es, hier Nutzungen zu etablieren, die über die Erdgeschosszonen den öffentlichen Raum nicht nur zu den üblichen Geschäftsöffnungszeiten, sondern auch am Abend und an den Wochenenden beleben. Die Innenstadt sollte um einen Ankerpunkt erweitert werden, der zukunftsfähig ist und auf die bestehenden Strukturen reagiert und neue Impulse ausstrahlt. Neben Versorgungsstrukturen, Einzelhandel und Gastronomie konnten auch besondere Nutzungsbausteine vorgeschlagen werden. Die Sparkasse Bremen AG will zukünftig auch noch am Standort mit einem SB-Bereich und einem Sonderberatungsbereich vertreten sein, der sich im denkmalgeschützten Teil befinden wird. Diese Nutzung ist räumlich bereits festgelegt und war in den Planungen zu berücksichtigen.

Der Korridor der verschiedenen Nutzungsbausteine gliederte sich wie folgt:

- Dienstleistung: ca. 8.000 m² – ca. 12.000 m²,
- Büroflächen: ca. 8.000 m² – ca. 12.000 m²,
- Wohnen: ca. 8.000 m² – ca. 12.000 m²,
- Einzelhandel: ca. 7.800 m² - ca. 11.700 m² Bruttogeschossfläche.

Bei der Neustrukturierung des Baublockes musste darauf geachtet werden, dass neben der Erschließung für den motorisierten Verkehr eine qualitätvolle Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist. Dazu gehörte auch, eine verbesserte Querung der Bürgermeister-Smidt-Straße einzuplanen. Mit Blick auf die mittelfristig geplante Verlagerung zentraler Parkhäuser in der Innenstadt sollte zudem geprüft werden, ob das Sparkassenareal mit einer zwei- oder dreigeschossigen Tiefgarage einen Baustein in einem neuen Parkierungskonzept für die Altstadt darstellen könnte.

Durch die Planer war insgesamt eine Konzeption mit einem überzeugenden und innovativen städtebaulichen Konzept zu entwickeln, das den Besonderheiten des Standorts und seinen unterschiedlichen Rahmenbedingungen Rechnung trägt und eine schlüssige und aus dem Ort entwickelte städtebauliche Haltung darstellt.



Lage Sparkassenareal in der Innenstadt



Straße Am Brill



Parkhaus der Sparkasse



Erweiterungsbauten Jakobstraße



Erweiterungsbauten Bürgermeister-Smidt-Straße

02 Das Verfahren

Das Werkstattverfahren zur Entwicklung des Sparkassenareals Am Brill in Bremen zielte auf eine kooperative und diskursive Entwicklung mehrerer Lösungsvorschläge für die zukünftige Flächennutzung ab. Es wurden drei Büros eingeladen, die konkurrierend die Aufgabenstellung bearbeiteten.

Ein Begleitgremium aus Fachjuristen (Vertreterin der Stadt, Architekt*innen und Stadtplanerin) und Sachjuristen (Vertreter der Stadt und der Sparkasse Bremen) begleitete das Verfahren, um die Stärken und Schwächen der einzelnen Arbeiten zu beurteilen, Handlungsempfehlungen aus der Diskussion um die Arbeiten abzuleiten und eine Empfehlung für die weitere Entwicklung und Konzeptionierung des Quartiers zu geben. Das Verfahren war nicht anonym – die Zwischen- und Endergebnisse wurden mit den Entwurfsverfassern und der Öffentlichkeit diskutiert.

Mit der Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren sollte insbesondere die Transparenz der Aktivitäten

privater Eigentümer im Stadtraum Bremen gewährleistet werden. Hinzu kam, dass sich bei Veränderungen dieses so präsenten Standorts im städtischen Leben weitreichende Auswirkungen auf die strukturellen und funktionalen Abläufe der Innenstadt ergeben. Eine kontinuierliche Einbindung der Stadtgesellschaft – auch im weiteren Verlauf der Planungen – ermöglichte es, Nutzungschancen und -hemmnisse bereits im Vorfeld zu erkennen, einzubinden und sie prozessbegleitend aufzunehmen.

In einer ersten Phase traten die teilnehmenden Büros in einer zweieinhalbtägigen Planungswerkstatt vom 13. bis 15. November 2017 vor Ort in einen direkten Austausch mit dem Begleitgremium und mit Vertretern und Vertreterinnen der Stadtöffentlichkeit. In einer zweiten Phase erfolgte die Ausarbeitung in den Büros. Abgeschlossen wurde das Verfahren mit einer Präsentation der Ergebnisse vor der Öffentlichkeit und dem Begleitgremium sowie der anschließenden Jurysitzung des Begleitgremiums.

Begleitgremium

Prof. Kunibert Wachten
scheuven+wachten plus - Moderation

Stimmberechtigte Fachjuristen

- Prof. Dr. Iris Reuther
Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen
- Prof. Stefan Rettich
Architekt
- Prof. Dr.-Ing. Stefanie Bremer
Stadt- und Verkehrsplanerin

Stimmberechtigte Sachjuristen

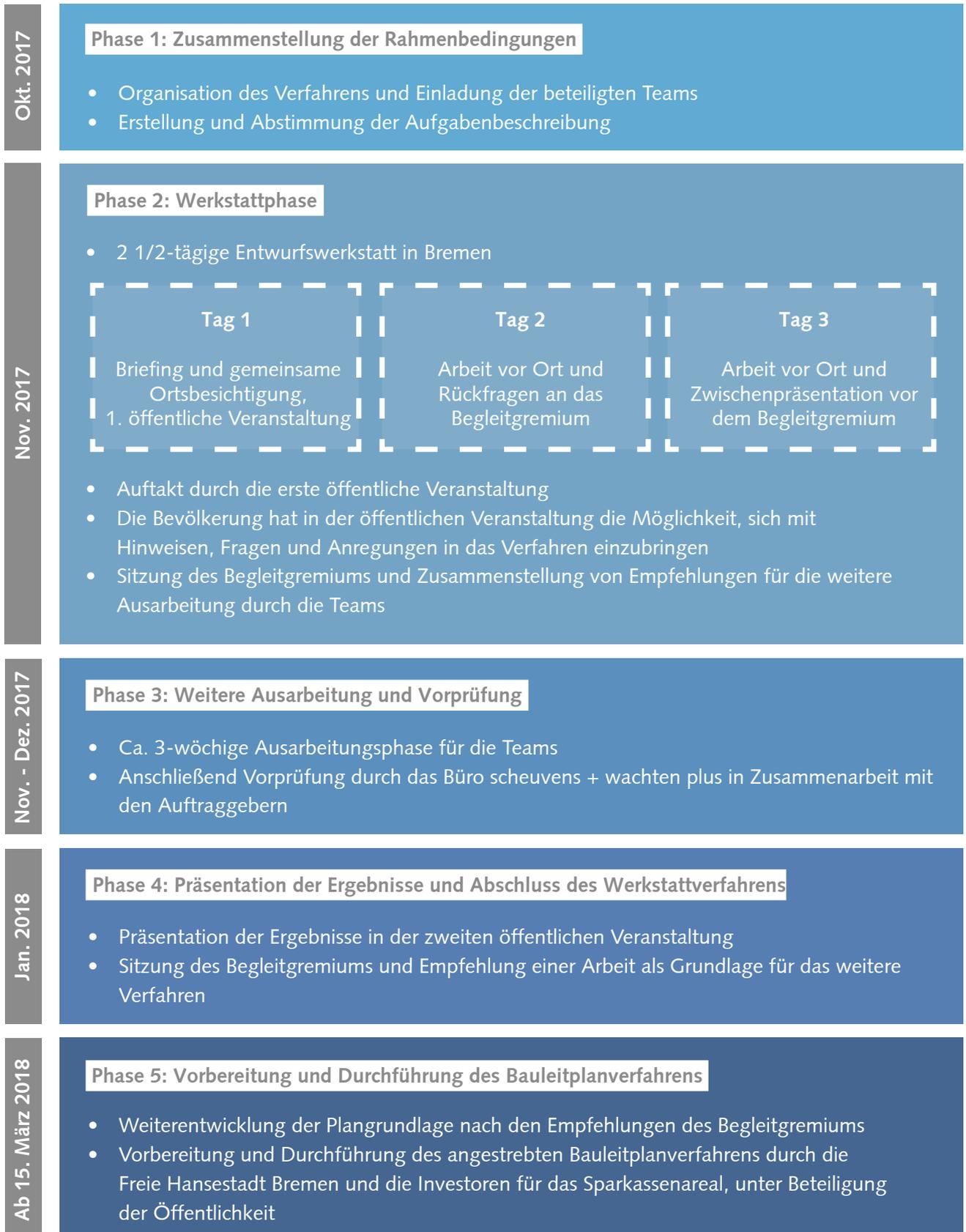
- Dr. Dirk Kühling
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
- Joachim Döpp
Mitglied des Vorstands, Sparkasse Bremen
- Michael Frenz
Architekt, beratender Architekt der Sparkasse

Weiteres Begleitgremium (nicht stimmberechtigt):

- Marianne Grewe-Wacker
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
- Markus Haacke
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
- Reinhard Viering
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Dr. Arne Sünemann
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

- Rainer Imholze
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Marion Skerra
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Stefanie Rohbeck
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Jan-Niclas Döpkens
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Dr. Thilo Becker
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Michael Flassig
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Jan Dierk Stolle
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Prof. Dr. Georg Skalecki
Landesamt für Denkmalpflege, Landeskonservator
- Marianne Ricci
Landesamt für Denkmalpflege
- Hellena Harttung
Ortsamtsleiterin Mitte
- Michael Rüppel
Vertreter Beirat Mitte
- Thomas Rosteck
Architekt, Sparkasse Bremen, Facility Management
- Martin Fecke
Assmann Beraten+Planen, Dortmund,
Vertreter der Investoren
- Daniel Droste
Assmann Beraten+Planen, Dortmund,
Vertreter der Investoren

Ablauf des Werkstattverfahrens



Ablaufschema des Werkstattverfahrens

Teilnehmer

Für das Werkstattverfahren zur Gestaltung der Zukunft des Sparkassenareals wurden drei Planungsbüros aufgrund ihrer fachlichen Qualität und städtebaulichen sowie architektonischen Haltung ausgewählt:

- BOLLES & WILSON Entwicklungsgesellschaft mbH
Münster,
- ROBERTNEUN Architekten GmbH
Berlin,
- Westphal Architekten BDA
Bremen.

Beurteilungskriterien

Folgende Kriterien wurden bei der Beurteilung der Arbeiten herangezogen:

- Formulierung einer das Stadtbild prägenden, angemessenen städtebaulichen Figur,
- Einordnung in das städtische Gefüge und funktionsfähige Erschließung,
- Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand und dem historischen Kontext,
- Schlüssigkeit der Nutzungskonzeption in Verbindung mit der räumlichen Disposition,
- Adressbildung für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche,
- Wirtschaftlichkeit der schematischen Gebäudekonzeption.

Die genannte Reihenfolge der Kriterien stellte keine Gewichtung dar. Das Begleitgremium behielt sich vor, die einzelnen Kriterien zu gewichten.

U. WORKING GRÜNDUNG
SUCHT SOLCHE SPACES
KONZEPTE?
HIER DENKBAR?
INKUBATOR

NETZPLATZE
MUSSEN ZUSAMMEN
KOMMEN MUSS
BEZAHLBAR SEIN

"ALLES KOMPROMISS"
DÜRFEN KONKRETE
GRIF DER
... FANTASTISCHEN

HOTELNUTZUNG
IGEWERBE / BÜRO AN BGM-
STADT
WOHNEN IN HANKEN
U. JACOBI-STR.

"SEMISCHTES"
WOHNEN
BEZAHLBARES WOHNE
ERFOLGLOS

GENERATIONEN-
ÜBERGABE FÖRDER
WOHNEN - AUCH FÜR
KLEINE

KASSENHALLE WIRD
"KUNSTSTÜCKRAUM"
GEHOBBENEN
GARTENS

FÜR BEZUGUNG
HÖHERER ANTEIL
WOHNEN IN DER
MÖGLICH

Kooperatives Werkstattverfahren

Erste öffentliche Veranstaltung 13. November 2017

18.00 Uhr	Begrüßung Dr. Joachim Lohse, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Joachim Döpp, Mitglied des Vostands der Sparkasse Bremen
18.10 Uhr	Einführung in die Veranstaltung - Das Werkstattverfahren - Prof. Dr. Klaus Selle
18.20 Uhr	Der Stadtraum Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen
18.25 Uhr	Einführung in die Aufgabe Prof. Kunibert Wachten
18.50 Uhr	Vorstellung der Planungsteams Team 1: BOLLES & WILSON Entwick- lungsgesellschaft mbH, Münster Team 2: ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin Team 3: Westphal Architekten BDA, Bremen
19.15 Uhr	Gespräche an Thementischen mit den Planern
20.30 Uhr	Ende der Veranstaltung

Vom 13. bis zum 15. November 2017 fand die Werkstattphase vor Ort im Projekt „Innenstadt Bremen 2025 - Städtebauliche Studie Sparkassenareal Am Brill“ in Bremen in den Räumlichkeiten der Sparkasse unmittelbar auf dem Gelände statt. In einem Dialogprozess wurden von den drei Planungsbüros Szenarien und Konzepte zur Entwicklung des Areals erarbeitet und mit Bürgerinnen und Bürgern sowie „lokalen“ Experten diskutiert. Ziel war es, in dieser ersten Arbeitsphase vor Ort durch den Dialog die unterschiedlichen Entwicklungsvorstellungen der Planungsbüros zur Diskussion und auf den Prüfstand zu stellen und daraus Wegweisungen für die nächste Phase der Konzepterarbeitung bis Mitte Dezember abzuleiten.

03 Erste öffentliche Veranstaltung am 13. November 2017

Mit einer Beteiligung der Öffentlichkeit zum Auftakt der Werkstatt sollten die eingeladenen Büros die Möglichkeit zur direkten Rückkopplung von Fragestellungen erhalten sowie gleichzeitig Hinweise, Problemstellungen und Chancen aus der Öffentlichkeit mit in die weitere Arbeit nehmen. Die Öffentlichkeit brachte ihren eigenen Erfahrungsschatz und ihre Sichtweise auf die Entwicklung des Areals ein und war Grundlage für den Entwurfsprozess der Planer.

Es wurden drei Thementische mit Vertretern der Planungsteams, externen Fachberatern und Vertretern der Stadtverwaltung gebildet, die gemeinsam mit der Öffentlichkeit unter Betreuung von s + w plus folgende Themen mit einzelnen initiierenden Fragestellungen diskutierten:

Thementisch Städtebau und Architektur

Fragestellungen: Wie muss sich das Bauvorhaben in die (Höhenentwicklung der) Stadt einfügen? Welche städtebaulichen Strukturen müssen entstehen? Welche Körnigkeit der Gebäude / der Fassaden wird erwartet? Wie müssen die Erdgeschosszonen mit dem Umfeld kommunizieren?



Impressionen aus der ersten öffentlichen Veranstaltung

Thementisch Nutzungen

Fragestellungen: Welche Nutzungen sind für die Innenstadtentwicklung wichtig? Wie können neue Laagequalitäten für das Umfeld geschaffen werden? Wie kann der Sprung über die Bürgermeister-Smidt-Straße geschafft werden?

Thementisch Öffentlicher Raum und Erschließung

Fragestellungen: Wie muss das (öffentliche) Umfeld des Baublockes gestaltet werden? Welche Verbindungen müssen geschaffen / erhalten werden? Wie können zukunftsfähige Verkehre einbezogen werden? Wie müssen Stellplätze erreichbar sein? Wie muss die Andienung abgewickelt werden?

An Stellwänden wurden Anregungen und Hinweise gesammelt. Nach jeweils 15 Minuten wechselten die Gruppen die Thementische.

Hinweise aus der öffentlichen Veranstaltung

Aus den unterschiedlichen Fragen, Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit ergaben sich folgende Punkte zu den einzelnen Thementischen:

Thementisch Städtebau und Architektur

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde viel Wert auf eine qualitätvolle Gestaltung der öffentlichen Räume und Plätze gelegt. Ein diskutiertes Thema war die Schaffung eines Innenhofes oder innerer Querungsmöglichkeiten. Das neue Wegesystem des Areals sollte Bezüge zum bestehenden Umfeld und dem historischen Kontext aufnehmen und eine Verbindung zu den Wallanlagen schaffen. Es ging um eine Einordnung in das städtische Gefüge und um eine funktionsfähige Erschließung.

In Bezug auf die Nutzungen wurde Einzelhandel und Gastronomie in den unteren Geschossen vorgeschlagen. In den oberen Geschossen und schwerpunktmäßig an der Bürgermeister-Smidt-Straße könnten Büros entstehen. Wohnen bot sich eher in den verkehrlich nicht so intensiv genutzten Bereichen an. Für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche und räumlichen Situationen sollten entsprechende Adressen und Nutzungszuweisungen ausgebildet werden.

Diskutiert wurde außerdem eine gewisse Kleinteiligkeit oder Gliederung und eine differenzierte Höhenentwicklung – ggf. mit einigen Hochpunkten. Die Maßstäblichkeit musste städtebaulich begründet und angemessen sein.

Das Parken sollte in einer Tiefgarage mit 2 bis 3 Ebenen (bis zu 700 Stellplätze) organisiert werden. Der Standort sollte ggf. auch öffentliche Parkplatzangebote für die Bremer Innenstadt bieten. Über autonome Parksysteme wurde diskutiert, in diesem Zusammenhang auch über öffentliche Übergabeorte und wo diese verortet werden könnten.

Der Verkehr, vor allem auf der Bürgermeister-Smidt-Straße, wurde als Hindernis der fußläufigen Erschließung des geplanten Areals aus der Innenstadt kommend angesehen. Vorschläge zur Unterquerung des Autoverkehrs mit einem Tunnel bzw. eine fußläufige Überquerung mit Brückenkonstruktionen wurden als nicht zielführend beurteilt. Ideen zur Attraktivierung des Straßenraums mit Querungen im Kontext von Öffnungen und neuen Raumkonzepten auf dem Areal sollten entwickelt werden.

Thementisch Öffentlicher Raum und Erschließung

Ein wichtiges Thema der Diskussion war die Barrierewirkung der Bürgermeister-Smidt-Straße. Hierzu wurden verschiedene Lösungsansätze dargestellt: z.B. die Reaktivierung des Brilltunnels für Fußgänger, eine Überführung für Fußgänger, eine Verbindung vom Parkhaus Am Brill zum Sparkassenareal oder auch eine Untertunnelung für Kfz-Verkehre oder für die Straßenbahn.

Die angedachte Verlegung der Haltestelle Am Brill wurde überwiegend positiv wahrgenommen. Allerdings wurden auch die räumlichen Probleme für eine Umsetzung sowie die Verschlechterung der heutigen Anbindung der Schlachte thematisiert. Wünschenswert wurde die Aufnahme von alten Wegeverbindungen durch das Areal dargestellt.

Der Charakter der Jakobi- und der Hankenstraße wurde hinterfragt. Als Möglichkeit wurde eine Ausgestaltung der Straße als Shared Space angeregt.

Hinzu kam, dass als Entrée in das Stephaniviertel eine städtebauliche Torsituation vorgeschlagen wurde.

Thementisch Nutzungen

Insgesamt wurde eine gemischte Nutzung des Areals von den Anwesenden positiv bewertet. Als Nutzungskomponente, die einen höheren Anteil an der bisher vorgesehenen Mischung haben sollte, wurde die Funktion Wohnen genannt, um eine Belebung des Quartiers zu erzielen. Insbesondere bezahlbares Wohnen sollte ermöglicht werden, um auch zu einer Mischung der Bewohnerschaft beizutragen.



Diskussionsrunde am Thementisch in der ersten öffentlichen Veranstaltung

Eine besondere, eventuell hochwertige Nutzung schien erforderlich, um diesen Standort attraktiv zu machen. Bezogen auf den Einzelhandel war, nach Auffassung der Öffentlichkeit, ein attraktiver Einzelhandelskern erforderlich, der jedoch nicht mit den sonstigen Randlagen in der Innenstadt konkurriert. Eine Magnetwirkung könnten neue Einzelhandelskonzepte wie „showrooms“ haben. Der vorgesehene Anteil an Nahversorgern für das Stephaniviertel wurde als richtig angesehen. Eine Erweiterung der Lauflagen und der Sprung über die Bürgermeister-Smidt-Straße wurden von einigen Beteiligten kontrovers diskutiert.

Für weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen abseits des Einzelhandels wurde eine Kooperation mit der Hochschullandschaft in Bremen vorgeschlagen. Konzepte, wie ein Existenzgründungszentrum, Coworking-Spaces oder ein Inkubator für start-ups waren in dieser innenstadtnahen Lage vorstellbar. Ein Hotel war eine häufig genannte Nutzungsoption. Das Sparkassenareal könnte sich auch zu einem „Eventort“ in der Innenstadt entwickeln, der kulturelle bzw. Freizeitnutzungen integriert. Die Mischnutzung könnte an diesem Standort auch durch soziale Infrastruktureinrichtungen für die wachsende Bewohnerschaft der Innenstadt ergänzt werden. Vorstellbar waren eine Kita, eine Grundschule oder eine Art Quartierszentrum.

Um die Nutzungen in Szene zu setzen und die Nutzbarkeit des Areals zu erhöhen, sei es notwendig, Plätze mit Aufenthaltsqualität und Adressen zu schaffen, Durchwegungen und Querungen herzustellen sowie gegenüberliegende Nutzungen zu qualifizieren.

04 Werkstattphase vom 13. bis zum 15. November 2017

Den offiziellen Auftakt der zweieinhalb-tägigen Planungswerkstatt auf dem Sparkassengelände in Bremen bildete die erste öffentliche Veranstaltung am 13. November 2017. Im Anschluss daran konnten die drei Planungsteams in ihren Werkstatträumen anhand von bereitgestellten Planunterlagen und dem bestehenden Umgebungsmodell in die Arbeitsphase und Konzeptarbeit einsteigen. Mit einem einführenden Briefing und Impulsvorträgen zu wesentlichen Schwerpunktthemen der Aufgabenstellung erhielten die Teams einen ersten Überblick über das Gelände. Zudem konnten sie sich bei einer Ortsbesichtigung der Sparkassengebäude, insbesondere des denkmalgeschützten Kernbaus sowie der Kassenhallen und der angrenzenden öffentlichen Räume einen ersten Eindruck des Sparkassenareals und seiner Qualitäten, Schwächen und Potenziale verschaffen. Am Folgetag standen während der Arbeitszeit vor Ort zudem die Mitglieder des Begleitgremiums für einen Austausch sowie für etwaige Rückfragen zur Aufgabenstellung zur Verfügung. Die Planungswerkstatt wurde durch das Büro scheuven + wachten plus aus Dortmund begleitet, das als Ansprechpartner ebenfalls ständig vor Ort war.



Impressionen aus der Werkstattphase

05 Ergebnisse der Zwischenpräsentation vom 15. November 2017

Die Arbeitsphase der Werkstatt wurde am 15. November 2017 mit der Präsentation der Zwischenergebnisse der drei Teams abgeschlossen. Jedes Team hatte die Möglichkeit anhand von Skizzen, dem Modell oder einer Beamer-Präsentation seine ersten Ansätze vor dem Begleitgremium vorzustellen. Alle Teams stellten ihre Ergebnisse jeweils 20 Minuten in geloster Reihenfolge getrennt voneinander vor, um die Eigenständigkeit der Arbeiten zu bewahren:

- Westphal Architekten BDA
Jost Westphal,
- BOLLES & WILSON Entwicklungsgesellschaft mbH
Peter L. Wilson,
- ROBERTNEUN Architekten GmbH
Nils Buschmann.

Im Anschluss an die Vorstellung der Teams wurden die Arbeiten im Begleitgremium kritisch diskutiert. Danach wurden durch das Begleitgremium allgemeine und individuelle Hinweise und Kritikpunkte herausgearbeitet, an denen sich die Teams in der weiteren Ausarbeitung ihrer Konzepte bis Mitte Dezember bis zur Präsentation vor dem Begleitgremium sowie der Öffentlichkeit am 16. Januar 2018 orientieren sollten.

Allgemeine Hinweise

Als allgemeine Hinweise, die für alle drei Arbeiten gleichermaßen relevant sind, wurden durch die anwesenden Mitglieder des Begleitgremiums folgende Punkte formuliert:

DENKMALGESCHÜTZTER GEBÄUDETEIL

- Zusätzliche Öffnungen im denkmalgeschützten Gebäudeteil zur Bürgermeister-Smidt-Straße sind denkbar, wenn die entsprechenden Anforderungen an die architektonische Qualität sowie Bezüge im Stadtraum gewährleistet sind.
- Die funktionale Einbindung der beiden denkmalgeschützten Hallen in den Entwurfskontext insbesondere in Bezug auf die Gelände- und Anschlusshöhen muss unter Vermarktungsgesichtspunkten nachvollziehbar sein.

HOCHPUNKTE UND BAUMASSEN

- Eine Akzentuierung des städtebaulichen Entwurfs durch Hochpunkte innerhalb der Bebauung ist grundsätzlich wünschenswert.
- Die angebotenen Hochpunkte in Richtung Ansgartor und Am Brill/Hankenstraße erscheinen plausibel.
- Die Wirkung der Hochpunkte in den angrenzenden Straßenräumen ist in der Entwurfsausarbeitung zu prüfen.
- Die Höhe der vorgeschlagenen Hochpunkte ist entwurfsabhängig festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Spitzen der Kirchtürme innerhalb der Wallanlagen 60-80 m hoch sind, Ausnahme sind die Türme des Doms mit 98,5 m.

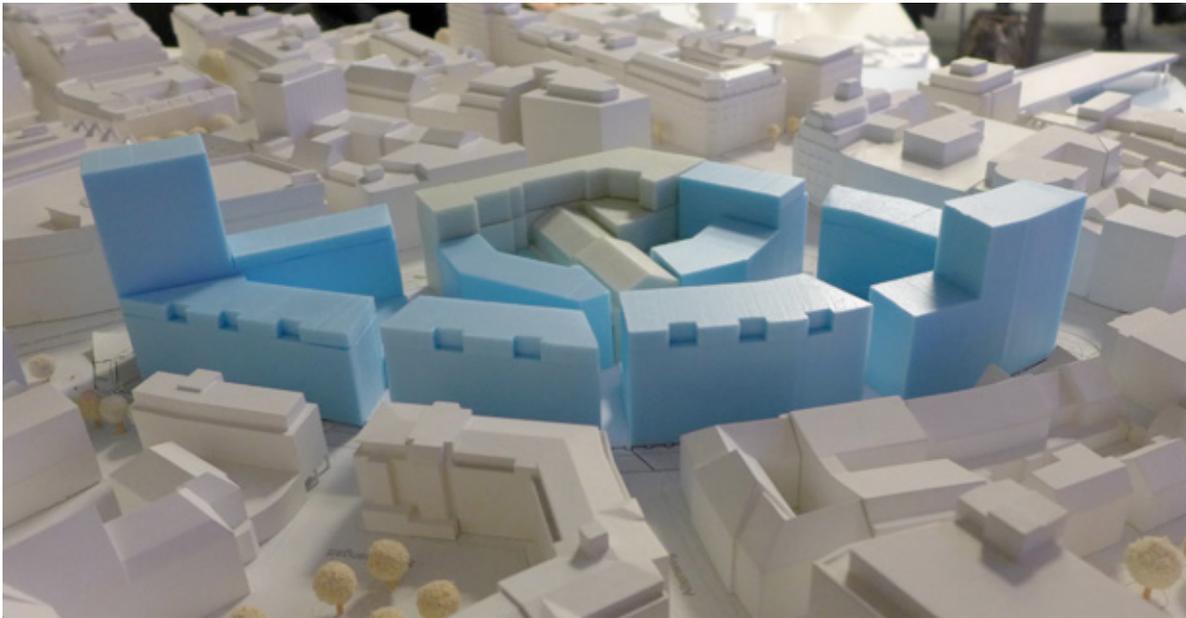
Gemäß den Angaben in der Aufgabenstellung sind oberirdisch mindestens 40.000 qm BGF in den Entwürfen darzustellen.

NUTZUNGSKONZEPTE

- Wohnnutzungen an den lärmbelasteten Straßen sind kritisch zu prüfen und ihre konzeptionellen Ansätze gut zu begründen.
- In den Entwürfen ist das vorgesehene Nutzungskonzept der beiden denkmalgeschützten Hallen insbesondere im Hinblick auf die Höhensituation und die Proportion der Hallenräume (Länge) plausibel darzulegen.
- Lösungen für Anlieferungszonen, Müllbereiche etc. sind in den Erdgeschosszonen mitzudenken. Fragen zur Gleichwertigkeit der einzelnen geplanten Gebäudeseiten sind zu beantworten (Stichwort: „Rückseiten“).
- Die vorgeschlagenen Kubaturen sind auf ihre Plausibilität der Funktionalität für die vorgesehenen Nutzungsbausteine und auf ihre Quadratmeter BGF hin zu prüfen.

BESTANDSBEBAUUNG

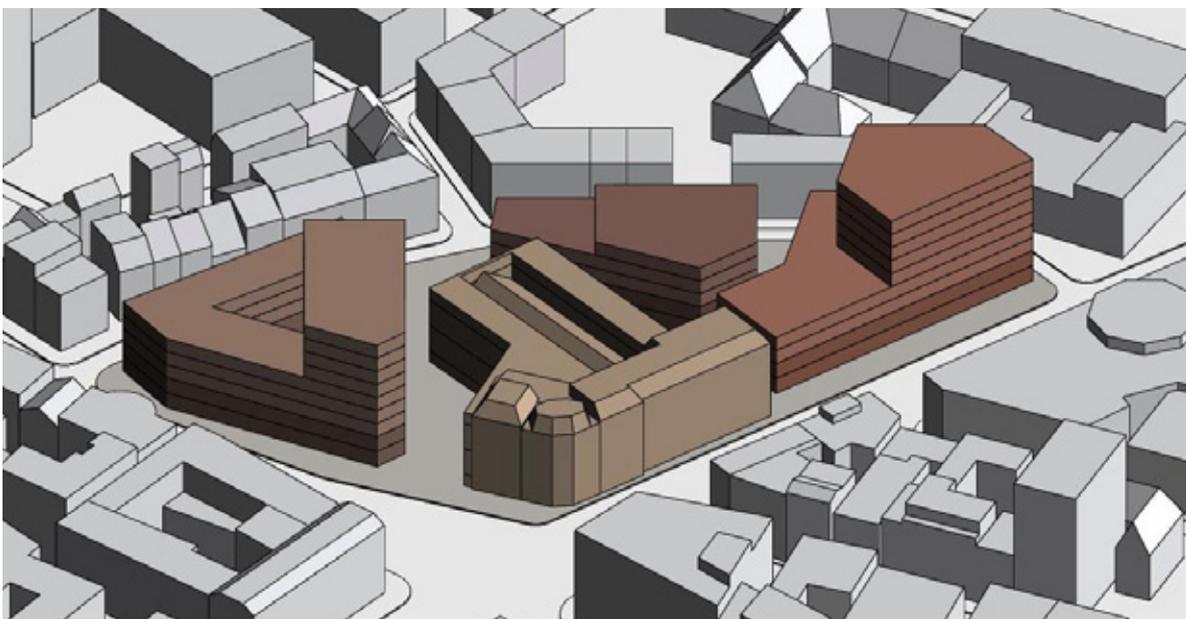
- Der Sparkassenanbau aus dem Jahr 2003 an den denkmalgeschützten Altbau wird durch den Investor rückgebaut werden. Dies ist bereits vertraglich vereinbart und muss daher in den Entwürfen berücksichtigt werden.
- Die Bedeutung des Haupteingangs in das historische Sparkassengebäude ist im Rahmen der Nutzungskonzepte und -verteilung zu berücksichtigen.



Zwischenergebnis Westphal Architekten BDA, Bremen



Zwischenergebnis BOLLES & WILSON Entwicklungsgesellschaft mbH, Münster



Zwischenergebnis ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin

VERKEHR

- Die Anordnung neuer Erschließungswege auf dem Grundstück im Kontext der städtischen Umgebung über das Grundstück wird grundsätzlich begrüßt.
- Die in der verkehrlichen Expertise genannten Vorgaben und Hinweise sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Auf dieser Basis muss eine plausible innere und äußere Erschließungssituation aufgezeigt werden.
- Die Planungen zur Erschließung des Areals dürfen den bestehenden und umgebenden Straßenraum nicht negativ beeinträchtigen, so dass Umbauten erforderlich werden. Die Erschließung muss auch ohne Umbauten im Bestandsstraßenraum grundsätzlich möglich sein.
- In den Entwürfen sind die Verkehrsführung für notwendigen Andienungsverkehr, die Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen, die Lage der Fahrradstellplätze und die Anbindung an die umgebende Verkehrsinfrastruktur skizzenhaft plausibel darzustellen.
- Das grundlegende räumliche Gefüge des Entwurfs muss neben der Berücksichtigung der Bestandsituation verschiedene Zukunftsszenarien für die verkehrliche Erschließung zulassen: Dies umfasst z.B. eine spätere Verlegung der Straßenbahnhaltestelle Am Brill im Verlauf der Bürgermeister-Smidt-Straße, unterschiedliche Querungsmöglichkeiten der Straßen oder die Vorhaltung von Räumen für neue, innovative Verkehrslösungen.
- Eine Belebung des breiten Gehwegs mit den neuen angrenzenden Nutzungen in Richtung Am Brill sollte in den Entwürfen überprüft werden.
- Die maximale Stellplatzzahl ist auf 2 und auf 3 Tiefgeschossebenen darzustellen.

Individuelle Hinweise

Zusätzlich hat das Begleitgremium individuelle Hinweise für jedes Team formuliert, um konzeptabhängigen Themenfeldern gerecht zu werden und spezifische Hinweise zur Überarbeitung zu geben:

Hinweise für ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin

- Die aus dem städtebaulichen Konzept hergeleitete Typologie und der vorgeschlagene Rücksprung der an der Bürgermeister-Smidt-Straße werden grundsätzlich begrüßt.
- Die vorgeschlagene Platzsituation in Richtung Jakobstraße wird ebenfalls positiv gewürdigt.

Hinweise für BOLLES & WILSON

Entwicklungsgesellschaft mbH, Münster

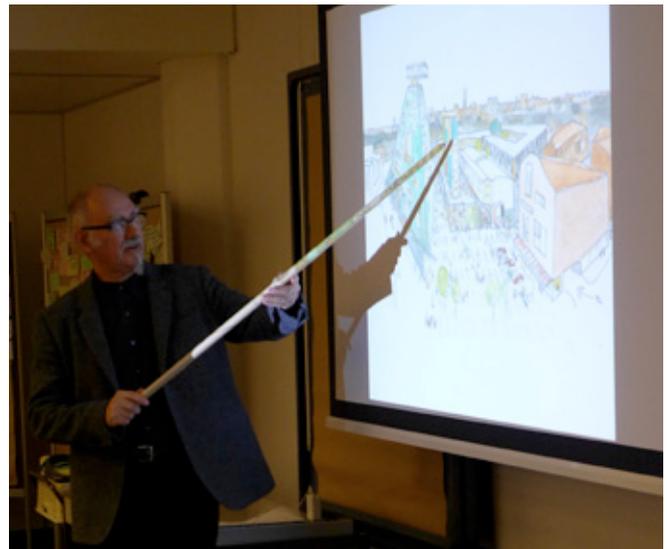
- Ein Hochhaus mit einer Höhe von ca. 70 m Höhe tritt in direkte Konkurrenz mit den Kirchtürmen der Stadt, die die genannten Höhen aufweisen. Die Höhe wird daher sehr kritisch diskutiert und ist im Rahmen der Entwurfsausarbeitung kritisch zu prüfen.
- Die Form einer Pyramide erscheint im städtischen Kontext, in Bezug auf die Wirkung der unteren Geschosse auf den Stadtraum, überprüfenswert.
- Der Umfang der erforderlichen Grundfläche für die Pyramidenform erscheint im stadträumlichen Kontext sehr groß. Ihre Dimension und die Nutzung der innenliegenden unbelichteten Räume sind kritisch zu prüfen.
- Der Sparkassenanbau aus dem Jahr 2003 an den denkmalgeschützten Altbau wird durch den Investor rückgebaut werden. Dies ist bereits vertraglich vereinbart und muss daher in den Entwürfen berücksichtigt werden.
- Die in der Auslobung getroffenen Vorgaben für die unterschiedlichen Raumprogramme und Dimensionen, die für das Areal vorgesehen sind, sind zu berücksichtigen.
- Die vorgeschlagene Platzsituation in Richtung Jakobstraße wird grundsätzlich begrüßt.

Hinweise für Westphal Architekten BDA, Bremen

- Die Wertigkeit der einzelnen öffentlichen Räume ist in der weiteren Bearbeitung zu prüfen und herauszuarbeiten.

06 Ausarbeitungsphase und Vorprüfung

In einer dreiwöchigen Ausarbeitungsphase hatten die Teams bis zum 15. Dezember 2017 Zeit, ihre Konzeptideen weiterzuentwickeln und auszudifferenzieren. Die Vorprüfung der eingereichten Entwürfe wurde durch scheuens + wachen plus in Kooperation mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung der Freien Hansestadt Bremen, der Sparkasse Bremen und des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt. Die Arbeiten wurden gemäß den Inhalten der Aufgabenstellung und der Ergebnisse und Überarbeitungshinweise der Zwischenpräsentation vorgeprüft. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden zur Jurysitzung in einem Vorprüfbericht aufbereitet.



Impressionen aus der Zwischenpräsentation

Zweite öffentliche Veranstaltung 16. Januar 2018

18.30 Uhr	Öffentliche Veranstaltung - Begrüßung - Dr. Joachim Lohse, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Joachim Döpp, Mitglied des Vostands der Sparkasse Bremen
18.35 Uhr	Rückblick auf das bisherige Verfahren Prof. Kunibert Wachten
18.45 Uhr	Vorstellung der drei Entwürfe durch die Teams
18.45 Uhr	BOLLES & WILSON Entwicklungs- gesellschaft mbH
19.15 Uhr	ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin
19.45 Uhr	Westphal Architekten BDA, Bremen
20.15 Uhr	Statements von Vertretern der Stadtöffentlichkeit
20.30 Uhr	Diskussion der Arbeiten mit der Öffentlichkeit in Arbeitsgruppen
21.00 Uhr	Rückkopplung der Diskussionen im Plenum
21.30 Uhr	Ende der Veranstaltung

07 Zweite öffentliche Veranstaltung am 16. Januar 2018

Methodik

Im Vorfeld der zweiten öffentlichen Veranstaltung am 16. Januar 2018 kam das Begleitgremium zusammen und erhielt in einem Informationsrundgang durch die Vorprüfung einen ersten Einblick in die Inhalte der drei Entwürfe. Somit konnten die Mitglieder des Begleitgremiums in der folgenden öffentlichen Veranstaltung und der darin enthaltenen Präsentation der Konzepte durch die drei Planerteams erste Verständnisfragen und Anmerkungen im direkten Dialog mit den Planern erörtern.

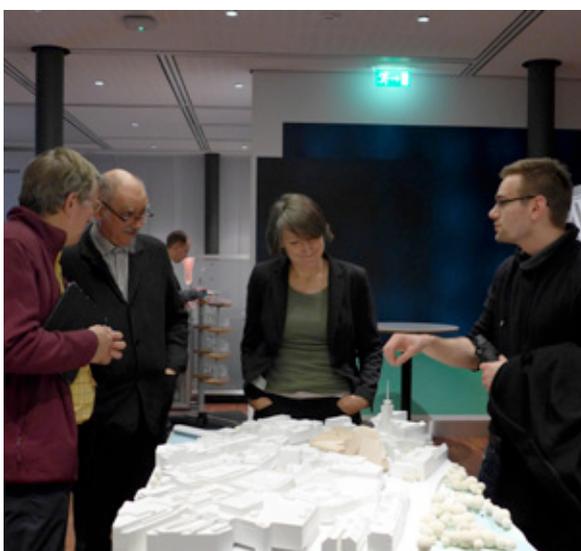
Im Anschluss an die Präsentationen hatten einzelne Vertreter der Stadtgesellschaft die Möglichkeit, in kurzen Statements einen Kommentar zu den drei Präsentationen anzugeben:

- Frau Dr. Sabina Schoefer, Leiterin Volkshochschule Bremen,
- Herr Robert Bücking, Bündnis 90/Die Grünen - Mitglied der Bremischen Bürgerschaft,
- Herr Olaf Orb, Handelskammer/ Stadtentwicklung,
- Herr Dieter Reinken, SPD - Mitglied der Bremischen Bürgerschaft Bremen,
- Frau Hellena Harttung, Ortsamtsleiterin,
- Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen.

Im Anschluss daran konnte die Öffentlichkeit im Dialog mit den Planern Stärken, Schwächen und Potenziale der Arbeiten herausarbeiten und ein Grundstein für eine weitere Ausarbeitung der zukünftigen Gestaltung des Sparkassenareals gelegt werden. Aus den drei „Arbeitskojen“ der Teams haben sich folgende Hinweise ergeben:

BOLLES & WILSON Entwicklungsgesellschaft mbH, Münster

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde im Dialog mit Peter L. Wilson deutlich, dass der Entwurf einen entschiedenen und zugleich polarisierenden Ansatz verfolgt. Neben den unterschiedlichen Maßstäben wirkt das Konzept durch das pyramidale Kernelement. Der Entwurf integriert die Bremer Typologie und den Bremer Maßstab mit einem Baustein von internationalem Format. Die Hybrid-Pyramide kann als Attraktor wirken, um Wegebeziehungen mit der Innenstadt herzustellen. Zusätzlich wurde das Paternosterparken mit vier Türmen inszeniert. Der öffentliche Platz zur



Impressionen aus der zweiten öffentlichen Veranstaltung



Impressionen aus der Sitzung des Begleitgremiums

Hanken-/Jakobstraße wurde gut gewählt und könnte unter touristischen Gesichtspunkten ggf. noch erweitert werden.

ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin

Im Dialog zwischen der Öffentlichkeit und Nils Buschmann und Tom Friedrich hat sich ergeben, dass die Entwurfsidee eine hohe Plausibilität in Bezug auf den Stadtkontext aufweist. Die Raumabfolge erfolgt nicht introvertiert, sondern öffnet sich zu umgebenden Stadtbausteinen. Das Freistellen des denkmalgeschützten Kernbaus wurde positiv gewertet. Insgesamt handelt es sich um einen spannungsvollen Ansatz, der als Gesamtensemble seine Wirkung entfaltet. Der Hochpunkt hat eine eigenständige polygonale Grundform. Fraglich erschien jedoch die Belichtung bzw. die Verschattung durch die dichte Baustruktur. Außerdem müsse geprüft werden, inwiefern das Wohnen in den unteren Ebenen realistisch und welche Dichte angemessen ist.

Westphal Architekten BDA, Bremen

Aus den Diskussionen der Öffentlichkeit mit dem Team um Jost Westphal resultierte, dass der Entwurf sich durch seine Kontinuität in der Stadtstruktur und die Maßstäblichkeit der Gebäude auszeichnet. Er habe eine hohe Binnen- und Wohnqualität und verfolge ein Wechselspiel von engen und weiten Räumen als Idee der Architektur. Die Architektur wurde als weniger spektakulär eingeschätzt. Es war fraglich, ob die Eingangssituationen großzügig genug geplant wurden, denn teilweise wirken die Zugänge zur Binnenwelt wenig einladend. Die Eingänge zu den Kassenhallen wurden dagegen positiv eingeschätzt. Das Maß an Einzelhandelsfläche sollte überdacht werden.

08 Sitzung des Begleitgremiums am 17. Januar 2018

Am Folgetag der zweiten öffentlichen Veranstaltung, dem 17. Januar 2018 fand morgens in den Räumlichkeiten der Sparkasse Bremen die Sitzung des Begleitgremiums als Abschluss des kooperativen Werkstattverfahrens zur Zukunft des Sparkassenareals Am Brill statt.

Das Begleitgremium blickte durch Berichterstatter aus den einzelnen „Arbeitskojen“ auf die Ergebnisse des vorigen Abends zurück und stieg anschließend mit den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger als Hintergrundfolie in den vertieften Diskussionsprozess um Qualitäten und Schwächen der einzelnen Konzepte ein. Ziel war es, eine fachliche Empfehlung zu den drei Arbeiten zu geben, allgemeingültige Entwicklungsziele für das Sparkassenareal auszuloten und eine Arbeit als Grundlage für die weiteren Planungen auszuwählen.

Das Begleitgremium stellte bilanzierend fest, dass die Planungsbüros in der Bearbeitungszeit – jedes in seiner Weise – die Aufgabenstellung sehr gut durchdrungen haben und die abgegebenen Arbeiten ein hohes planerisches Niveau aufweisen.

A detailed architectural model of a city block, featuring a central building with a prominent, multi-story facade. The model is composed of white and light-colored materials, with various building forms and structures. The central building has a series of horizontal lines on its facade, suggesting a modern design. The surrounding area includes smaller buildings, a curved path, and several small, spherical tree models. The overall scene is set against a dark background, highlighting the white model.

ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin

Verfasser | Nils Buschmann, Tom Friedrich
Mitarbeit | Anatol Bogislav, Martin Gjoleka, Morihide Seki

Ergebnisse der Abschlusspräsentation

09 ROBERTNEUN Architekten GmbH, Berlin

Erläuterungsbericht der Verfasser

STADT UND ARCHITEKTUR

Wir verstehen die Planungsaufgabe, nicht nur eine räumliche Durchwegung zu schaffen, sondern auch ein stadträumliches Verweben von Maßstäben, Höhen und Charakteren zu erwirken. Die Neubauten befinden sich in einem historisch wertvollen ikonografischen Kontext, so dass die Chance nicht vergeben werden darf, eine spezifische Bremer Lösung zu finden.

BREMER STADTMUSIKANTEN

In der kontextuellen Logik des städtebaulichen Konzeptes bilden 4 spezifische Bauteile unterschiedliche

Stadträume, die wiederum eine Durchwegung und Verwebung der verschiedenen Innenstadtbereiche ermöglichen. Diese Raumverknüpfungen erfolgen als Raumabfolge und nicht als rein lineare Wegeverbindungen, so dass einerseits eine klare Adressbildung der Gebäude, wie auch eine klar öffentliche Raumbildung möglich wird. Statt dem privatem Hof die öffentliche Raumabfolge, statt Block mit Korridorstrasse ein Ensemble nach außen orientierter Baukörper in einem ausgewogenen Körper-Raum-Verhältnis. Die Formfindung der Baukörper folgt dem Prinzip der polygonalen Brechung der teilweise großen Volumen, so dass die

Maßstäblichkeit in den verschiedenen Stadträumen angemessen hergestellt werden kann.

BREMER STADTMUSIKANTEN – DIE STADTHÄUSER

Weitergebautes Denkmal (Esel)

Der Esel, das weitergebaute Denkmal, ist als größtes Tier, das Fundament des Ensembles.

Er spielt die zentrale Figur in der Raumbildung zur Durchwegung von Kiez zur Innenstadt und dem Hauptgeschäftsviertel um die Hutfilterstraße herum.

Beidseitig zu den historischen Kassenhallen wird auf 5 Ebenen eine bauliche Ergänzung zum Gebäudekörper vorgesehen, welche das Denkmal als zentrale Mitte versteht, dieses weiterbaut und es zu einem autonom funktionierenden Gebäude mit hoher Nutzungsvariabilität werden lässt. Dieser Eingriff ermöglicht von den angrenzenden Plätzen aus Zugänge auf beiden Längsseiten und der Stirnseite der Halle. Zudem schlagen wir die Öffnung der bisher hermetischen Straßenfassade an der Bürgermeister-Smidt-Straße vor, so dass das Sockelgeschoss eine höhere Durchlässigkeit für öffentliche Nutzungen erhält.

Das ca. 2,60m höhere Mezzanin-Geschoss des Denkmals soll durch eine in der Tiefe anpassungsfähige Splitlevel Typologie zwischen öffentlichem Raum und denkmalgeschützter Halle vermitteln.

Hochpunkt am Brill (Hund)

Der Hund als kräftiges Tier mit Bodenhaftung, einem großflächigen Sockel (zur Unterbringung großmaßstäblicher Einzelhandelsnutzungen). Der Baukörper wird in seiner Höhe gestaffelt, wodurch die Anbindung an das bestehende Quartier entlang der Hankenstraße und Am Brill erlangt wird. Der Hochpunkt nimmt dabei eine stadträumlich verknüpfende Rolle ein, welcher den Hochpunkt in der Hutfilterstraße und das Bamberger-Haus im Stephaniviertel in eine Wechselbeziehung setzt.

Hochpunkt am Ansgaritor (Katze)

Die Katze, als eleganter Vermittler zwischen dem Ansgariviertel und dem Sparkassenareal, weicht von der engen Bürgermeister-Smidt-Straße zurück und weitet diesen zu einem Boulevard. Die Höhenstaffelung des Baukörpers in einen 12-geschossigen Turm und 4-geschossigen Sockel, schafft die stadträumliche Anbindung an das Denkmal, die angrenzende Jakobstraße und den innerquartierlichen Hofgarten. Der Sockel beinhaltet 2 öffentliche Geschosse für großmaßstäbliche Einheiten für Gewerbe und Dienstleister. Die 2 weiteren Obergeschosse im Sockel und die Geschosse im Turm eignen sich für Büronutzung, vorgesehen sind Wohnnutzungen in den 5 obersten Geschossen.

Kieztyp (Hahn)

Der Hahn als kleinstes, aber integrierendes Tier, das den Kiez in seiner kleinteiligen Stadttextur in das Sparkassenareal anbindet. Ihm werden wichtige städtebauliche Aufgaben zugeschrieben: Die Maßstabsvermittlung zum Kiezquartier entlang der Hanken-

Jakobstraße und dem Altenweg sowie die Nutzungsvermittlung zwischen Arbeiten und Wohnen.

Eine weitere Aufgabe ist die Raumbildung des Kiezplatzes und Hofgartens. Der Baukörper gibt dem Denkmal Platz, so dass sich dieser zum Kiez orientieren kann und schafft in Zusammenspiel mit der „Katze“ die Überleitung zum Schwanengatt in Form einer geknickten Gasse. Das öffentliche Sockelgeschoss mit Gewerbe- und/oder Gastronomie-Einheiten und Hauszugängen bespielt die unmittelbare angrenzenden öffentlichen Straßen- und Freiräume.

BREMER STADTMUSIKANTEN – DIE FREIRÄUME

Platz am Brill (urbaner Knotenpunkt)

Der Platz am Brill ist eine Erweiterung und Weiterleitung des öffentlichen Raums in das Quartier. Der Platz grenzt direkt an eine dichte verkehrliche Infrastruktur an, wie die Straßenbahnhaltestelle und die Verkehrskreuzung, ist aber zugleich, durch die Staffelung in die Tiefe, geschützt. Er versteht sich eher als Platz am Knotenpunkt, als ein Platz als Knotenpunkt.

Boulevard

Die Bürgermeister-Smidt-Straße wird in unserer These als Abfolge kontrastierender Raumcharaktere, wie ein Querschnitt wechselnder Atmosphären, verstanden. Durch die Aufweitung der Bürgermeister-Smidt-Straße, entsteht ein Boulevard-Abschnitt, welches das Denkmal im Straßenverlauf freistellt. Durch das Abrücken vom Denkmal schafft er eine Raumverknüpfung quer über die Bürgermeister-Smidt-Straße vom Ansgariviertel über die Wandschneiderstraße hinüber zum neu geschaffenen Hofgarten.

Hofgarten

Der Hofgarten ist als einziger der öffentlichen Räume im Areal von den umliegenden Verkehrsstraßen geschützt und wird durch drei Gebäudeseiten vom Denkmal, der „Katze“ und des „Hahns“ begrenzt. Die gassenartigen Zuwegungen zum Hofgarten verleihen ihm den Charakter eines Hortus Conclusus, mit einer gepflegten Gartenanlage und einem Spielplatz für die benachbarten Bewohner. Er wird durch die 3-seitig angrenzenden öffentlichen Sockelgeschosse und die Gebäudezugänge des Wohnhauses belebt.

Kiezplatz

Gemeinsam mit dem angrenzenden Kiez an der Straßengabelung Hankenstraße, Jakobstraße und Altenweg wird der Kiezplatz vor den Stirnseiten des Denkmals, des „Hundes“ und der „Katze“ gebildet. Die Dichte an verschiedenen Nutzungen, erzeugt eine urbane Mischung.

Würdigung der Arbeit

In Anlehnung und auf Basis einer sorgfältigen Analyse des historischen Zentrums der Bremer Innenstadt schlagen die Verfasser eine städtebauliche Figur mit vier Baukörpern und einer Abfolge unterschiedlicher Platzräume vor, die sowohl in Korrespondenz zum städtebaulichen Umfeld steht, als auch einen kraftvollen eigenständigen Ort prägt. Das städtebauliche Konzept ist in höchstem Maße plausibel, da es sich der umgebenden vorhandenen Bebauung zuwendet und somit Teil des Stephaniviertels wird. Mit der städtebaulichen Figur wird aber auch an der Schnittstelle zwischen der historischen Altstadt und dem Stephaniviertel ein markanter und spannungsvoller Auftakt geschaffen, der die Begabung hat, als Brückenkopf diese beiden Teile der Bremer Innenstadt miteinander zu verknüpfen. Im Besonderen wird der Vorschlag der Verfasser gewürdigt, das historische Sparkassengebäude freizustellen und dieses um drei Baukörper flankierend zu ergänzen. Es entsteht ein Gesamtensemble mit eigenständiger Identität und individueller Vielfalt, öffentlichen Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität sowie Gebäudekörpern mit einer guten Adressbildung.

Resultierend aus der vorgeschlagenen Dichte ergeben sich Fragen zur Belichtung und Verschattung der einzelnen Gebäudekörper untereinander, insbesondere in Bezug auf die Wohnnutzung. Die vorgeschlagenen 47.000 m² Bruttogeschossfläche der Obergeschosse erscheinen in ihrer städtebaulichen Einordnung zur umgebenden Bebauung plausibel und sind in Bezug auf die angestrebte Nutzung in der weiteren Bearbeitung zu prüfen.

Der bereits erwähnte Vorschlag, das historische Sparkassengebäude freizustellen, bietet den Vorteil, die historischen und denkmalgeschützten Kassenhallen im Inneren des Gebäudes durch zwei flankierende Gebäudeteile zu ergänzen. Die Jury erkennt in diesem Vorschlag die große Chance, die historischen Kassenhallen einer sinnvollen Nachnutzung im Zusammenhang mit dem Altbau zuzuführen. Die Kassenhallen orientieren sich sowohl zur Bürgermeister-Smidt-Straße und können dorthin geöffnet werden, als auch zur Hankenstraße, an der der vorgelagerte Platz eine eindrucksvolle öffentliche Geste erhalten kann.

Die beiden Gebäudekörper, die das historische Sparkassengebäude seitlich flankieren zeichnen sich durch ihre eigenständige und identitätsbildende Konfiguration aus, ohne den historischen Kontext infrage zu stellen. Dieses gilt auch für die jeweils an den äußeren Enden formulierten Hochpunkte, die im Gesamtgefüge der Innenstadt nicht überzeichnet wirken, sondern vielmehr die gewünschte Akzentuierung an dieser Stelle bilden. Besonders gewürdigt wird von der Jury der Rücksprung des Neubaukörpers an der Bürger-

meister-Smidt-Straße. Mit diesem Vorschlag wird die Option einer mittelfristigen Verlegung der ÖPNV-Haltestelle freigehalten und der bisher unwirtliche Straßenraum erhält einen boulevardartigen Charakter. Auch ist hervorzuheben, dass das historische Sparkassengebäude im Straßenverlauf freigestellt und in einen neuen räumlichen Zusammenhang gestellt wird. Der vierte vorgeschlagene Gebäudekörper arrondiert in der Hankenstraße das städtebauliche Umfeld in sinnvoller Art und Weise.

Die vorgeschlagenen öffentlichen Räume heben sich durch ihre jeweils eigenständige Charakteristik, aufgrund von Zuschnitt und Orientierung, hervor. Der „Zum Brill“ hin orientierte Platz ermöglicht wie selbstverständlich einen Zugang ins Quartier, die südlich gelegene Öffnung verspricht eine hohe Aufenthaltsqualität. Der sogenannte Kiezplatz steht in Korrespondenz zur Hankenstraße und zur vorhandenen Nachbarschaft, er verknüpft das städtebauliche Umfeld mit dem neuen Quartier. Mit dem sogenannten Hofgarten entsteht im Inneren des Quartiers ein platzartiger Raum zwischen dem historischen Altbau und dem Neubau an der Hankenstraße. An dieser Stelle sollten jedoch sowohl die Belichtung als auch die Aufenthaltsqualität im weiteren Verfahren sorgfältig geprüft werden.

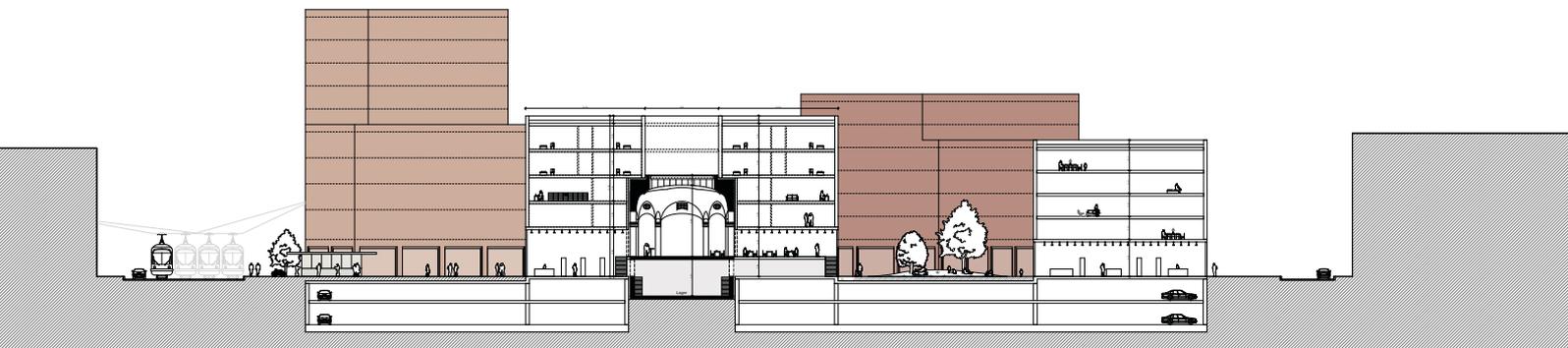
Die geforderten Programminhalte sind plausibel angeordnet. Die Einzelhandelsflächen befinden sich im Wesentlichen in der Erdgeschossebene, Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen verteilen sich in den Obergeschossen sinnvoll auf die vier vorgeschlagenen Gebäudekörper. Diese können, und dieses wird als ein besonderer Vorteil der Arbeit angesehen, eigenständig und im Nutzungsmix variabel entwickelt werden.

Die Erschließung des Quartiers ist sinnvoll gelöst. Die Verknüpfung mit dem Umfeld ist plausibel. Es besteht eine hohe Durchlässigkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind in einer, das gesamte Quartier umfassenden Tiefgarage angeordnet. Die Lage der Zu- und Abfahrten in der Hankenstraße sind im weiteren Planungsverlauf allerdings zu präzisieren. Die Anordnung von Zu- und Ablieferungsverkehren der Einzelhandelsflächen sind nur partiell angedeutet, hier besteht der Bedarf einer weiteren Konkretisierung.

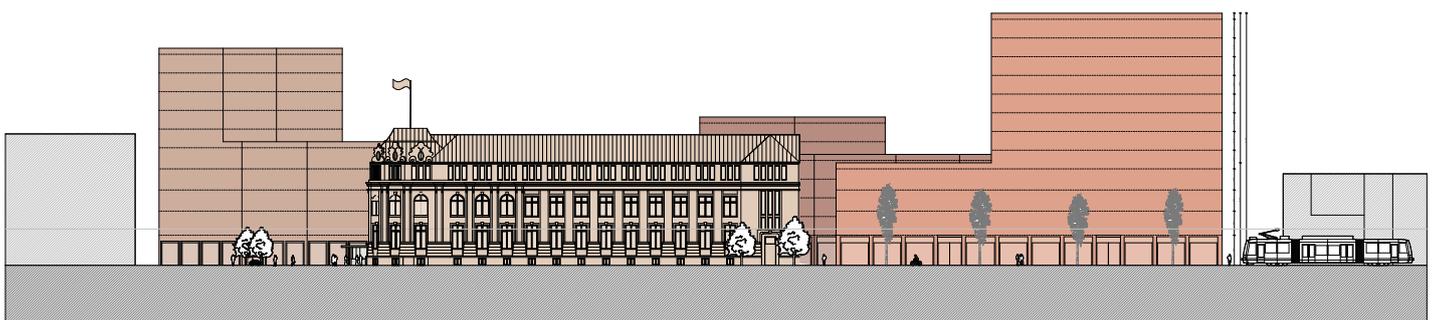
In der Gesamtbetrachtung wird der Beitrag der Architekten ROBERTNEUN als äußerst gelungen angesehen. Die Arbeit überzeugt durch ihre eigenständige Haltung und den kraftvollen Auftritt, sie fügt sich dennoch wie selbstverständlich in den städtebaulichen Kontext der Bremer Innenstadt ein und bereichert diesen.



Perspektive Am Brill



Querschnitt



Ansicht Bürgermeister-Smidt-Straße

A detailed architectural model of a building complex. The main structure is made of light-colored wood, featuring a prominent hybrid pyramid roof. It is surrounded by smaller, white foam blocks representing other buildings in the urban context. The model is held together by several thin metal pins.

BOLLES & WILSON

Entwicklungsgesellschaft mbH, Münster

Verfasser | Peter L. Wilson

Mitarbeit | Kejdi Lujia, Michele Mammoliti, Vera Goesmann,
Avital Greenshpon

Ergebnisse der Abschlusspräsentation

10 BOLLES + WILSON Entwicklungsgesellschaft mbH, Münster

Erläuterungsbericht der Verfasser

Städtebauliche Strategie

Die Präsenz des denkmalgeschützten Sparkassen-Gebäudes an der Ecke Am Brill / Bürgermeister-Smidt-Straße ist ein selbstverständlicher Anker(block) für die neue städtebauliche Figur.

Homogenität – Die Lage zwischen der dichten Urbanität der Innenstadt und dem kleinformatischeren Abhentorswallquartier ist eine Übergangszone. Einen derartigen Übergang kann man nicht mit monothematischen Schablonen, wie einer Blockrandbebauung, herstellen. Die Änderung des Maßstabs bedarf einer Inszenierung,

einer Legitimierung von kontrastierenden Maßstäben. Aus diesem Grunde wurde eine dreigeteilte Lösung entwickelt.

3 Maßstäbe – Der Ankerblock der Sparkasse bietet einen mittleren Maßstab. Die Hybrid-Pyramide liefert eine neue Dichte – ein neuer super-urbaner Maßstab (der aber noch mit der historischen Skyline kompatibel ist). Die Mini-Blöcke an der Ecke Am Brill / Hankenstraße mit ihren respektvollen Traufen, Penthouse-Wohnungen im Dachgeschoss und vernetzten Gassen bilden den Übergang zum benachbarten Abhentors-

wallquartier. Diese 3 Maßstäbe formen ein heterogenes Ensemble, einen neuen Impuls für Bremen.

Öffentliche Räume

Dichte und belebte Gassen charakterisieren die Mini-Block-Zone Am Brill. Zwischen der Sparkasse / Food Court und der Hybrid-Pyramide verläuft eine weitere Gasse. Diese verbindet den neuen Nachbarschaftsplatz in Richtung Jakobstraße mit der verlegten Straßenbahn-Haltestelle und dem Stephaniviertel.

Dachlandschaft

Die Hybrid-Pyramide ist ganz offensichtlich eine neue Präsenz in der Bremer Skyline – ihre Kupfer-Fassade und die Giebel-Form sind allerdings weder unbekannt noch inkompatibel (wie es ein modernistisches Hochhaus in Box-Form wäre). Die Höhe wurde auf respektable 53,40 m reduziert. Das öffentliche Interesse, das ihr entgegengebracht wird, wird mit einem Panorama-Deck beantwortet – einer Aussichtsplattform, die mit zwei öffentlichen Hochgeschwindigkeits-Aufzügen erreichbar ist.

Die Mini-Blocks Am Brill und die neuen am Rand gelegenen Büros der Sparkasse / Food Court haben ebenfalls kupferverkleidete Giebel mit Dachgauben-Fenstern.

Fassaden-Material – Die Mini-Blocks Am Brill zeichnen sich durch eine strukturierte Mauerwerk-Fassade aus – extrem haptisch – sowohl modern als auch traditionell. Die Traufhöhe von 14,95 m vereinheitlicht das Quartier.

Die verschiedenen Funktionen der hybriden Pyramide sind an der Befensterung der unterschiedlichen Etagen ablesbar. Loggien und Lochfenster artikulieren die oberen Wohngeschosse. Ein Streifen mit vertikal gegliederten Lochfenstern kennzeichnet ein Büro-Geschoss (als Fortsetzung des Fensterbands der Sparkasse).

Die unteren Einzelhandels-Geschosse zur Bürgermeister-Smidt-Straße mit zweigeschossigen vertikalen Gauben garantieren die Kontinuität des Straßen-Maßstabs.

Funktion

Die Mini-Blocks Am Brill fungieren entweder als Dienstleistungseinheiten (Praxen, Arzt Häuser, Rechtsanwälte) oder Wohnungen. Das Erdgeschoss ist jeweils eine Mischung aus Shop und Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistung.

Die Pyramide trägt den Zusatz „Hybrid“ aufgrund des vielfältigen Mix an Funktionen, die sie beherbergt. Die Appartements in den oberen Geschossen sind groß (3 - 4 Zimmer) und frei finanziert. Die Wohnungen in den mittleren Geschossen sind öffentlich gefördert und basieren auf einem 1-Personen-Grundmodul (42 m²). Größere öffentlich geförderte Appartements befinden sich in den Ecken.

Die Wohnungen mit nach Norden ausgerichteten Fenstern sind größer – für Familien oder Wohnge-

meinschaften. Alle Wohnungen haben eine integrierte Loggia. An der Nordfassade befinden sich Gemeinschaftsräume (Fitness, Sauna) für die Bewohner.

Die mittleren Etagen der hybriden Pyramide beherbergen Büros (Dienstleistungen) sowie ein „Art House“-Kino mit 4 Sälen. Die großen Geschosse EG und +1 der Hybrid-Pyramide korrespondieren exakt mit den Anforderungen des großformatigen Einzelhandels (ca. 2.000 m² pro Etage).

Die Hallen der alten Sparkasse werden umgeschrieben zu „food halls“ – zu Märkten für Feinschmecker (vgl. Kopenhagen, Rotterdam). Das Management solcher großer Hallen ist eine exakte Wissenschaft und verlangt nicht nur spektakuläre Architektur, sondern auch Expertise in diesem Bereich.

Die chirurgisch ihrer „Kleider“ beraubten Sparkassen-Hallen benötigen eine neue Ummantelung – Gastronomie und Shops in den unteren Geschossen und Büroeinheiten in den oberen (ca. 400 m² pro Einheit).

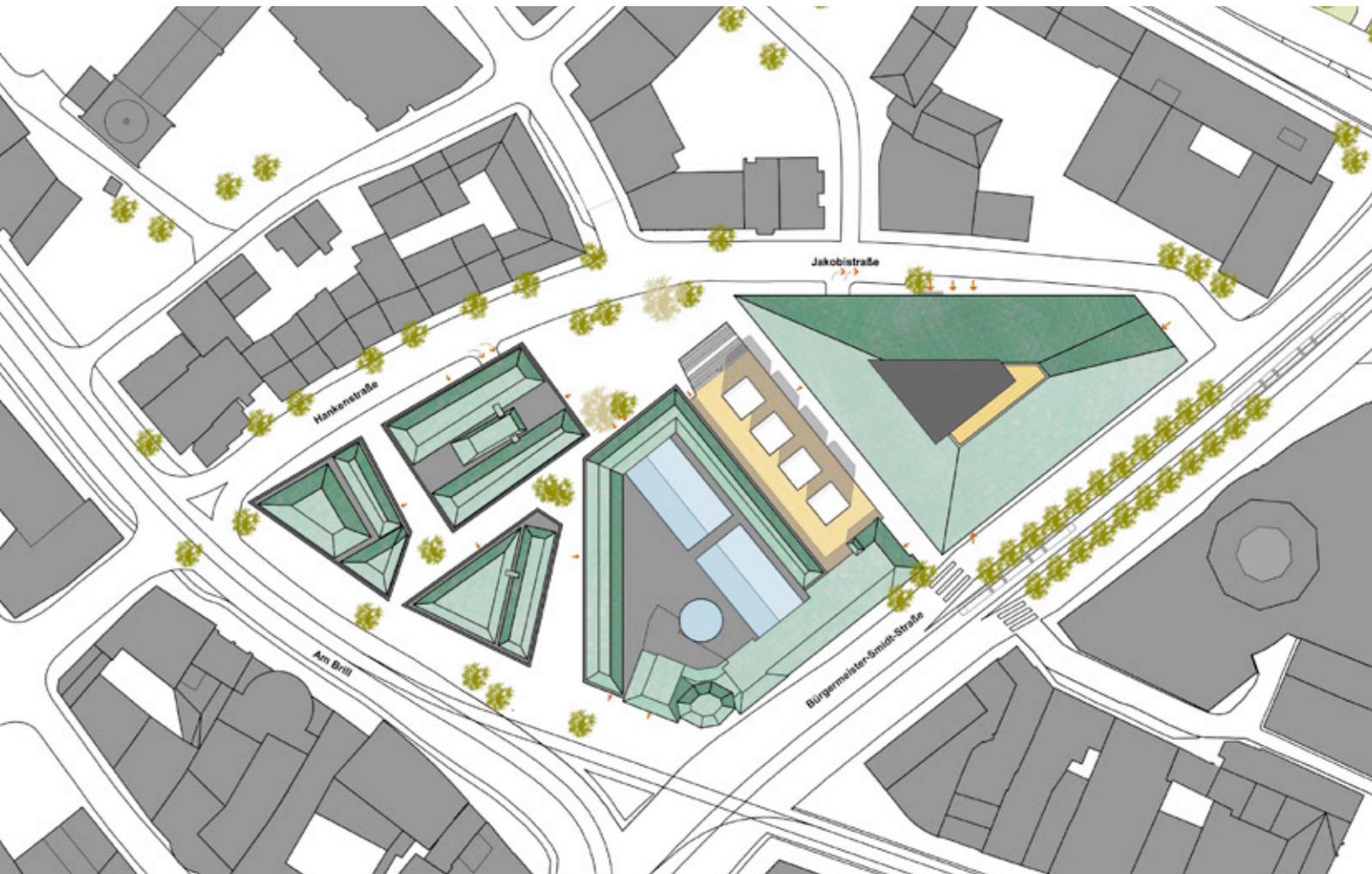
Parken / Verkehr

Eine effiziente lineare Tiefgarage folgt der Hankenstraße / Jakobstraße, auf 2 Geschossen bietet sie Platz für 296 PKW (148 Fahrzeuge pro Etage). 200 weitere Parkplätze befinden sich in 4 Türmen, jeder misst 6 x 6 m und beinhaltet ein Paternoster-Parksystem, dessen obere Fassadenpartie verglast und von innen beleuchtet ist. Die Türme werden somit zu einem urbanen Ereignis.

Tram – Die Haltestelle der Straßenbahn wird neben die hybride Pyramide versetzt. Die Bürgermeister-Smidt-Straße wird dazu verbreitert.



Perspektive Bürgermeister-Smidt-Straße



Lageplan

Würdigung der Arbeit

Drei Baufelder unterschiedlichen städtebaulichen Charakters und differenzierter Nutzungskonstellation sollen das künftige Quartier der „Sparkasse Am Brill“ prägen. Das historische Sparkassengebäude wird geschickt von Neubebauung maßstäblich umfasst, sodass keine Brandwände und auch kein Torso, sondern ein eigenständiger Stadtbaustein entsteht. Im Winkel der Straßen „Am Brill“ und Hankenstraße wird ein zweites Baufeld aus drei zueinander versetzt angeordneten Gebäuden formuliert, das von Gassen durchzogen ist und sich in der Maßstäblichkeit an der Bebauung der Bremer Altstadt orientiert. Eine gezielte Abweichung von den in Bremen gewohnten Bautypologien und Maßstäben bestimmt die Gestaltung des dritten Baufeldes Richtung Ansgaritor. Hier wird ein pyramidenartiger, gemischt genutzter Baukörper vorgeschlagen, der hoch herausragt aus der Silhouette der Stadt, auch wenn er sich der Höhenentwicklung der prägenden Kirchtürme unterordnet. Diese besondere Akzentsetzung ruft in der Beurteilung deutliche Kontroversen hervor. Einerseits wird dies als Impuls für die Innenstadtentwicklung und als Attraktion bewertet, die neue Passantenströme in diesen Bereich der Innenstadt auslösen kann.

Gewürdigt wird dabei, dass der auffällige Großkörper auch Nutzungen mit internationalem Renommee anziehen könnte und mit dem Aussichtspunkt ein touristischer Punkt entstehen könnte. Andererseits wird die Großform aus städtebaulichen und funktionalen Gründen kritisiert. Das Ansgaritor verträgt zwar grundsätzlich eine größere Höhe. Die Form und Höhe der Skulptur bleibt aber trotz der Anpassung und Ausrichtung auf Raumkanten insbesondere aus Sicht des Denkmalschutzes kritisch. Die Geometrie der Pyramide determiniert auch die Grundrisse stark. Die flexible Nutzbarkeit der pyramidalen Skulptur ist nicht gegeben und die Plausibilität der Grundrisse wird insbesondere aus immobilienwirtschaftlicher Sicht angezweifelt. Insbesondere die Anordnung von Wohnbereichen zu hochbelasteten Straßen ist in den Grundrisskonstellationen zu hinterfragen.

Der Entwurf macht deutlich, dass am Standort auch nur ein Hochpunkt denkbar ist. Das Problem des Konzeptes mit einem Hochpunkt bei einem derartigen Dichtegefälle zwischen den einzelnen Baufeldern, wie es dieser Entwurf vorsieht, liegt vor allem darin, dass ohne diese extrem kompakte Bauform das geforderte Raumprogramm nicht unterzubringen ist.

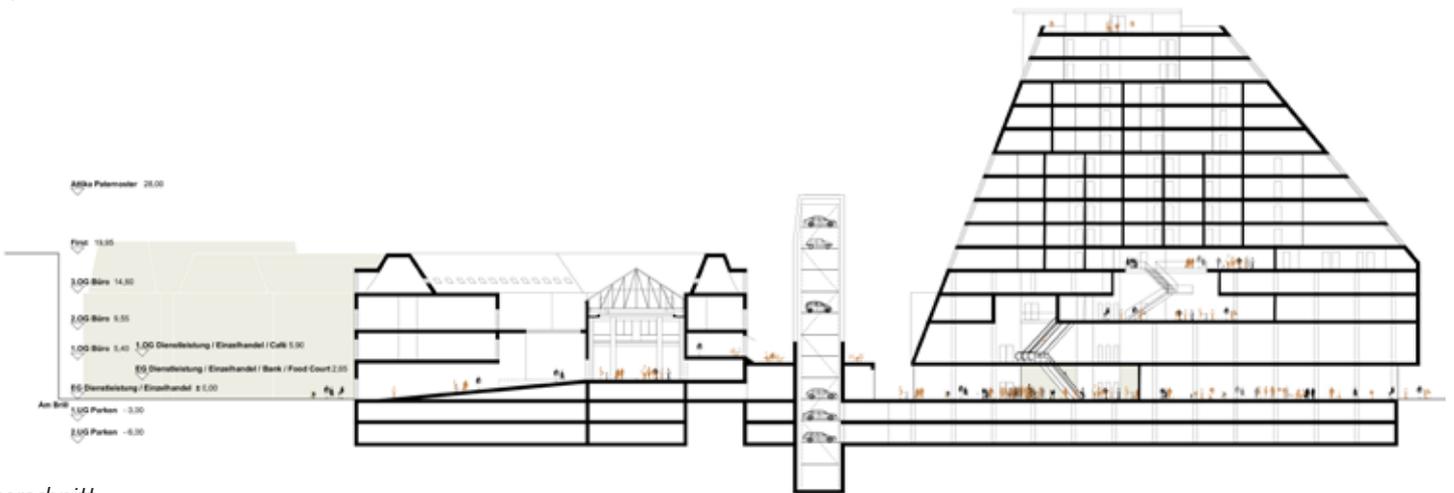
Auffällig und innovativ ist die Inszenierung des Parkens über einen gläsernen Paternoster. Die kreativ-pragmatische Auseinandersetzung mit dem Thema Parken wird gewürdigt. Die geforderten verkehrlichen Aspekte (Freihaltung Verlagerungsmöglichkeit Straßebahn, Umgang mit neuen urbanen Mobilitätskulturen) werden im Ansatz berücksichtigt. Weitere Nachweise wären in weiteren Planungsstufen explizit erforderlich.

Der Platz zur Hankenstraße ist gut gewählt und sollte aus fachlicher Sicht im Maß vergrößert werden, um ihn als Stadtraum klar nutzen zu können. Die Funktionalität und Aufenthaltsqualität der Gasse zwischen Pyramide und Plateau Paternosterparken wird jedoch in Frage gestellt.

Auch wenn der Entwurf letztendlich nicht als Grundlage zur weiteren Bearbeitung ausgewählt wurde, da er eine zu große Kontroverse hervorruft, hat der Ideenreichtum des Entwurfes und der kraftvoll gewagte gestalterische Perspektivwechsel das Verfahren und den Entscheidungsprozess bereichert.



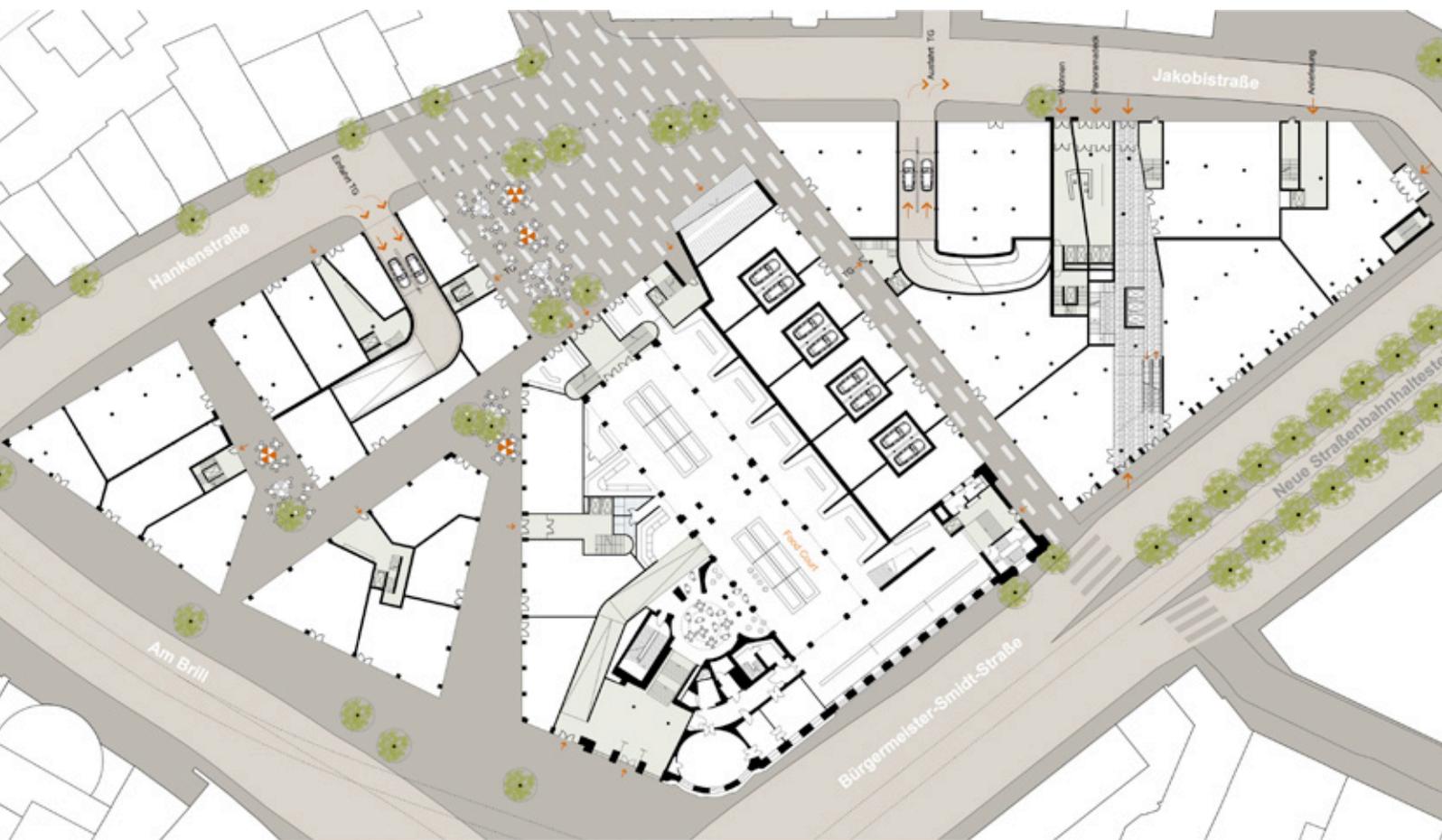
Perspektive



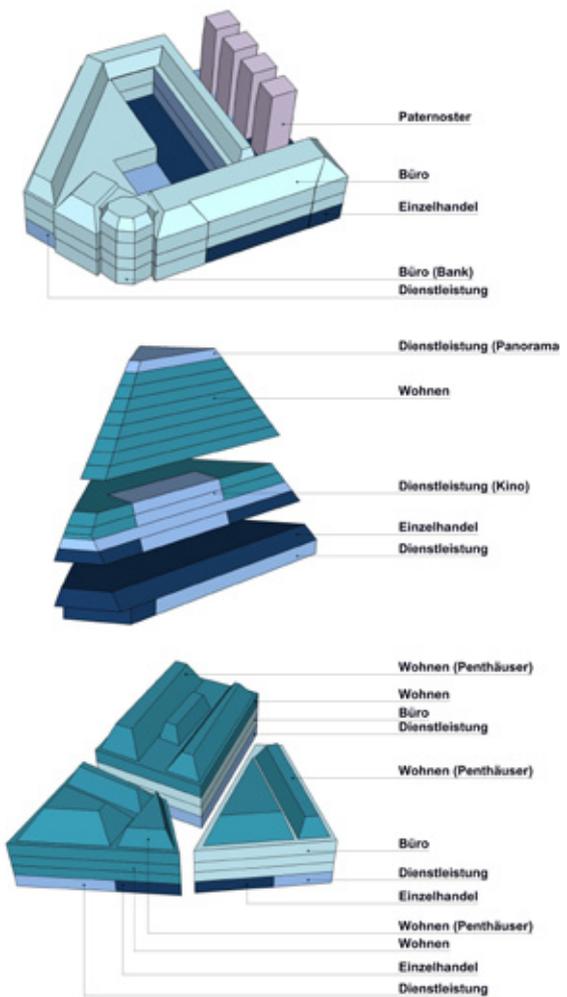
Querschnitt



Ansicht Bürgermeister-Smidt-Straße



Grundriss EG



Nutzungsverteilung



Piktogramme

Westphal Architekten BDA, Bremen

Verfasser | Jost Westphal, Birgit Westphal

Mitarbeit | Julia Staniewski, Sergio Salgueiro Conde, Cihan Koc



Ergebnisse der Abschlusspräsentation

11 Westphal Architekten BDA, Bremen

Erläuterungsbericht der Verfasser

Das bestehende Sparkassenareal stellt derzeit eine kaum durchdringbare Keimzelle in der Stadt dar. Ähnlich den früheren Hafengebieten bietet es für das städtische Leben wenig nutzbare innere Strukturen für die öffentliche Gesellschaft und riegelt sich annähernd vollständig vom städtischen Leben Bremens ab. Hierdurch besteht nicht nur ein Mangel an Raum für Einzelhandel, Wohnen, Arbeitswelten, ruhenden Verkehr etc., sondern auch an öffentlichem Freiraum in der Stadt. Die notwendigen Wegebeziehungen aus den angrenzenden Quartieren sind abgeschnitten, unterbrochen und setzen sich nicht fort. Das bestehende

Sparkassenareal verhindert somit die Weiterentwicklung der Innenstadt über seine derzeitigen Grenzen hinaus zum Stephaniquartier.

Wege ins Quartier

Unser Entwurf führt die vorhandenen Wegebeziehungen aus den umliegenden Quartieren fort und leitet sie sowohl in das Quartier hinein als auch durch das Quartier hindurch, sodass ein flüssiges Wege- und Verbindungsnetz ermöglicht wird. Eine enge Verzahnung aller fußläufigen, fahrradbezogenen und weiteren infrastrukturellen Verbindungen wird ermöglicht. Der

motorisierte Individualverkehr wird nicht in das Quartier geführt und verbleibt in der Tiefgarage.

Orte im Quartier

An zwei Orten konzentriert sich das öffentliche Leben um zwei Plätze, die sich aus dem Wege- und Beziehungsnetz entwickeln. Diese dienen sowohl den Menschen, die im Quartier wohnen und arbeiten, als auch denen, die das Quartier gezielt aufsuchen.

Höfe am Brill

Das Geflecht aus Wegen und Orten entwickelt sich zu den „Höfen Am Brill“, flankiert von öffentlichen Nutzungen für Einzelhandel, Gastronomie, Kneipen und Zugängen für weitere Dienstleistungen. Die Aufenthaltsqualitäten an den Plätzen werden gestärkt durch Freiraummobilien, Großgrün sowie durch die angrenzenden Funktionen mit Blickkontakt ins Innere und Funktionsbeziehungen in den öffentlichen Raum.

Öffentlicher Sockel

Das Erdgeschoss weist die größten Bebauungstiefen auf und bietet somit ausreichend Fläche für die Einzelhandelsnutzung, bzw. Gastronomienutzung. Dieser Sockel entwickelt sich in der Nachbarschaft zum Denkmal auch in das 1. Obergeschoss, um den funktionalen Zusammenhang in die ehemalige Kassenhalle der Sparkasse zu ermöglichen. Die Dachflächen des Sockels bieten Raum für Gärten der angrenzenden Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss, sowie die notwendige Freifläche der Kindertagesstätte oberhalb des Lebensmittelmarktes.

Urbane Kante

Das Quartier wird räumlich umschlossen mit einer Bebauung, die dem Weichbild der Stadt folgt und die Fluchten des Denkmals aufgreift und fortschreibt. Unterbrochen wird diese Bebauung nur, um die Zu- und Eingänge in die Höfe am Brill darzustellen. Die bauliche Höhe orientiert sich an den benachbarten und gegenüberliegenden bestehenden Bebauungen. Die Dachformen der Neubauten respektieren die Typologie des Denkmals und führen diese fort.

Hochpunkte in der Stadt

Zwei bauliche Hochpunkte artikulieren die städtebauliche Adresse des Quartiers in der Stadt: Zum Ansgaritor an der Bürgermeister-Smidt-Straße im Westen als Einfahrt zur Stadt sowie an der Faulenstraße zum Osten als Auftakt zur Innenstadt. Beide Hochhäuser dienen in den Obergeschossen dem Wohnen und adressieren die Höfe Am Brill gleichermaßen wie der Kernbau der Sparkasse.

Denkmalschutz ist Herz des Quartiers

Der Sparkassenbau wird behutsam in das neue Quartier eingebettet und ist impulsgebender und identitätsstiftender Faktor für die weitere Entwicklung: Die Höfe Am Brill adressieren sich nicht nur über die äußeren, neu geschaffenen Wegeverbindungen, sondern im Wesentlichen über das historische, neobarocke Gebäude. Der nördliche Bestandseingang wird wiederbelebt. Die Kassenhalle wird durch 2 flankierende Gebäude-

teile ergänzt. Diese umfassen nicht nur die internen Verkehrswege zwischen den Shops, sondern auch zusätzliche Erschließungskerne. Somit wird die Kassenhalle auch seitens der Brill-Höhe erschlossen. Der unmittelbare westliche Anbau übernimmt First- und Traufhöhe analog der Historie, der östliche Nachbar übernimmt die städtebaulich wirksamen Höhen in seinen Staffelungen.

Nutzungsvielfalt als Garant urbaner Qualität

Ein vielfältiger Nutzungsmix der Höfe Am Brill bietet Raum für städtisches Leben und urbane Qualitäten mitten in der Stadt: Die Sockelgeschosse sind bewusst tief ausgebildet, um maximale Flächen für den Einzelhandel zu ermöglichen. Somit entstehen großflächige Angebote für Ankermieter, teilweise zweigeschossig, zwecks Anbindung an die Kassenhallen. Die Teilungsmöglichkeiten der Flächen werden nur angedeutet, wahlweise können auch gastronomische Nutzungen vorgesehen werden. Die Erschließung kann sowohl straßen-, als auch hofseitig erfolgen. Auch beidseitige Zuwegungen sind denkbar, sofern das für die Mieteinheiten von Vorteil ist. Die Obergeschosse beherbergen Wohnen zur ruhigen Hanken- bzw. Jakobistraße und Büro zur lärmbelasteten Bürgermeister-Smidt- bzw. Faulenstraße. In beiden Hochhäusern befinden sich Wohnnutzungen oberhalb der regulären Traufhöhen. Alle Hauptadressen befinden sich an den äußeren Straßen, dennoch hat keines der Gebäude eine Vor- oder Rückseite. Alle Wohnungen im 1. Obergeschoss haben einen eigenen Garten auf dem Dach des Einzelhandels.

Ruhender Verkehr im Untergeschoss

Eine Tiefgarage befindet sich flächendeckend unterhalb des gesamten Quartiers, ausgenommen der historischen Substanz. Sie deckt den Stellplatzbedarf für ca. 245 Fahrzeuge, also 490 zweigeschossig bzw. 735 dreigeschossig. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich aus der Jakobistraße, die Ausfahrt ausschließlich über die Hankenstraße, wodurch eine Verkehrsberuhigung im mittleren Straßenbereich auf ca. 100 m ermöglicht wird. Eine Automatisierung der geplanten Tiefgarage ist selbstverständlich möglich.

Maßnahmen im öffentlichen Verkehr

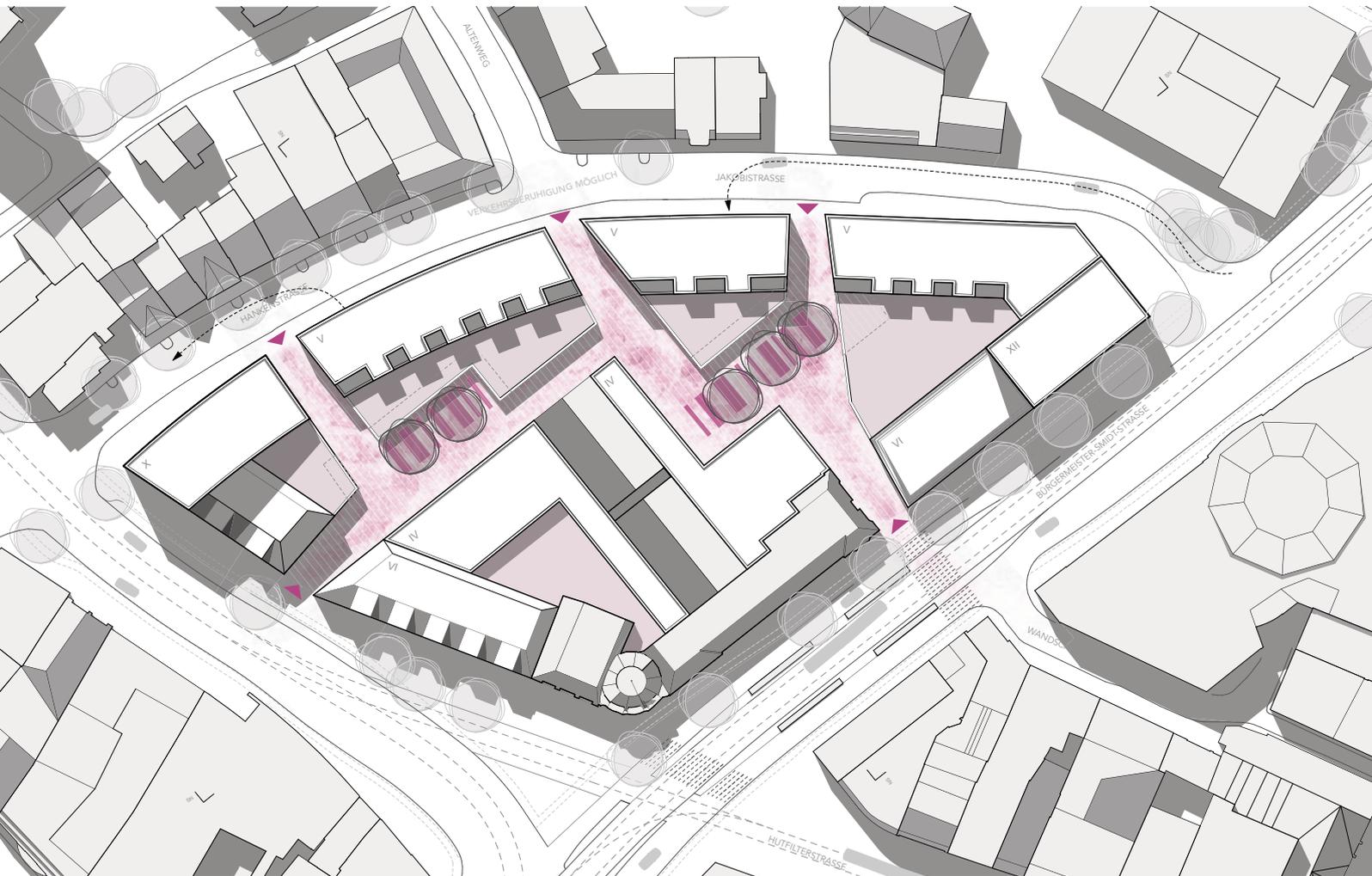
Eine Reduzierung der stadteinwärts führenden Bürgermeister-Smidt-Straße auf nur eine Fahrspur ermöglicht eine Verbreiterung der Nebenanlagen für Fuß- und Radweg sowie eine Integration von Großgrünpflanzungen. Dies hat erheblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes und verbessert die Zuwegung in die Höfe Am Brill.

Autofreies Quartier

Das neue Quartier ist komplett autofrei und nur für Rad- und Fußgänger zugänglich. Die notwendigen Zuwegungen für Feuerwehr, Krankentransport und evtl. Anlieferungsansprüche in die Höfe sind berücksichtigt. Eine dezentrale Anordnung der Fahrradstellplätze ermöglicht flexible Nutzungsvarianten. Räume für die Müllentsorgung befinden sich neben den Eingangsbereichen an der erdgeschossigen Straßenseite.



Perspektive Am Brill



Lageplan

Würdigung der Arbeit

Die Arbeit hebt darauf ab, die große Baumasse in besonders stadtverträglicher Weise auf dem Areal unterzubringen, was auch gelingt. Ausgehend von den Proportionen und Gebäudehöhen des historischen Sparkassengebäudes wird vorgeschlagen, das gesamte Grundstück als einen großen Block in modifizierter Form zu behandeln, der an seinen Rändern umlaufend bebaut wird. Am Ansgaritor und an der Mündung zur Hankenstraße werden jeweils Hochpunkte zur Akzentuierung des neuen Ensembles und als Blickfang von größerer Entfernung vorgeschlagen.

Zusätzlich werden an präzise herausgearbeiteten Punkten Eingangssituationen vorgesehen, die den umgebenden Stadtraum sinnfällig mit dem Inneren des Blocks – den „Höfen am Brill“ – vernetzen und damit eine Einbindung des Quartiers weit in die umgebenden Stadträume hinein, insbesondere „den Sprung über den Brill“ befördern: An dem Wegenetz, das sich durch das Innere des Blockes zieht, reihen sich Ladengeschäfte und Cafés aneinander wie in einer Einkaufspassage unter freiem Himmel, umgeben von einer landschaftlich geprägten Wohnwelt in den Obergeschossen entlang der Hanken- und Jakobstraße, inklusive KiTa.

Obwohl all dies hohe stadträumliche und atmosphärische Qualitäten entwickelt, ist zu befürchten, dass der Binnenraum eine hermetische Wirkung entfaltet und hier nicht der urbane Charakter entstehen würde, der erforderlich ist, um mit der Qualität der Altstadt „mithalten“ zu können und an der Schnittstelle von Altstadt und Stephaniviertel die dort dringend erforderliche katalytische Wirkung zu entfalten.

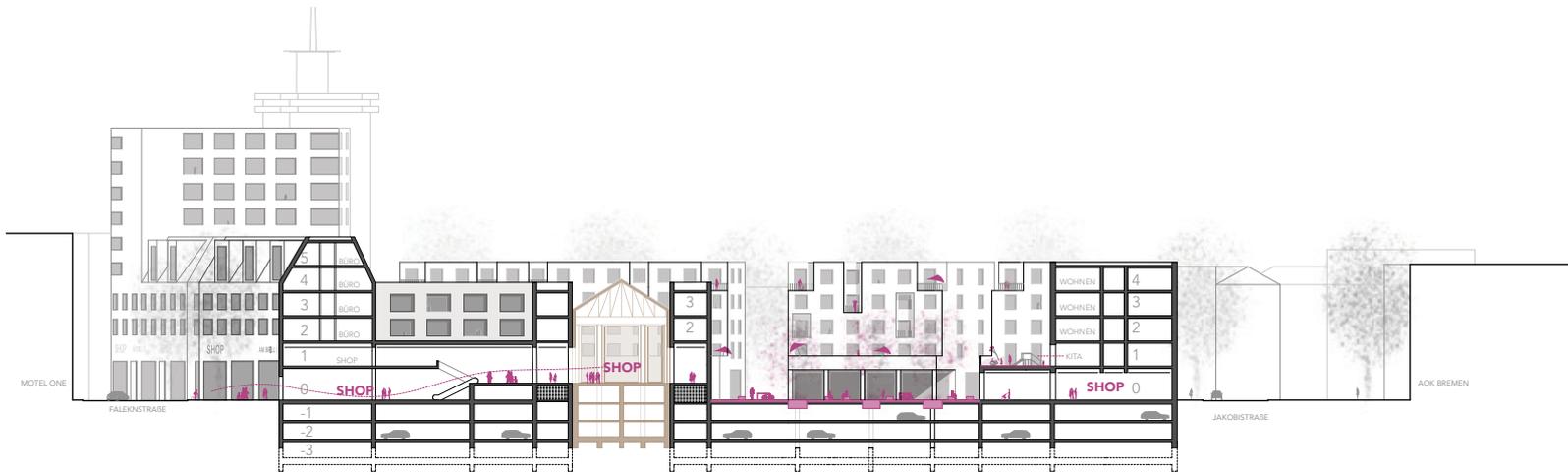
Besonders gewürdigt wird der Umgang mit dem Denkmal. Dessen bauliche Flankierung mit zusätzlichen Flächen wird als Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Vermarktung angesehen. Die zusätzlichen Flächen sind zudem flexibel zuschaltbar und erschließen das schwer zugängliche Hochparterre von verschiedenen Seiten. In diesem Sinne werden auch die neuen, direkten Zugänge in die ehemaligen Schalterhallen von der Bürgermeister-Smidt-Straße und aus dem Hofbereich heraus positiv gesehen. Wobei die Zugänge hofseits an einer Engstelle liegen und sich damit nicht sinnfällig in das Gesamtwegesystem integrieren.

Die neu geplanten Hochpunkte Richtung Ansgaritor und an der Hankenstraße sind grundsätzlich sinnvoll und in ihrer Höhenausbildung angemessen. Kritisch gesehen wird die Ausbildung in Form von Scheibenhochhäusern, die an die 1960er Jahre erinnern sowie die Querstellung des Hochpunkts an der Hankenstraße. Dies minimiert die straßenbegleitende Akzentuierung und führt zu übermäßiger Verschattung der kleinen Gebäude in der Hankenstraße. Der Vorschlag, die Bürgermeister-Smidt-Straße stadtauswärts auf eine Spur zu reduzieren wird positiv beurteilt, kann aber kurzfristig nicht realisiert werden.

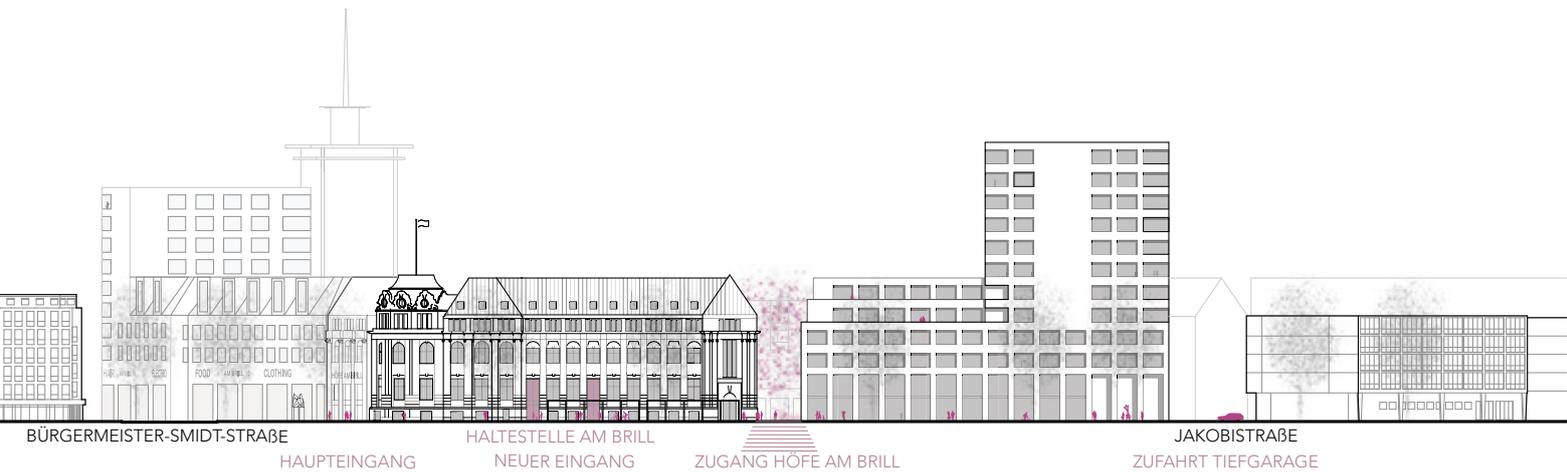
Bei allen Fragen, die die Arbeit aufwirft, ist die hohe Qualität der vorgeschlagenen Gebäude, ihre gelungenen Proportionen und fein ausgearbeiteten Fassaden hervorzuheben. Der Entwurf zeigt eindrücklich, dass dieser besondere Ort in der Bremer Innenstadt einer besonders gründlichen, qualitätsvollen Architektur bedarf und präzise mit der stadträumlichen Umgebung vernetzt werden muss.



Perspektive



Querschnitt



Ansicht Bürgermeister-Smidt-Straße



Abschluss des Werkstattverfahrens

12 Empfehlungen zum weiteren Verfahren

Das Werkstattverfahren wurde mit der Jurysitzung und den ausgesprochenen Empfehlungen abgeschlossen. Nach intensiver Diskussion sprach sich die Jury einstimmig dafür aus, den Entwurf des Büros ROBERTNEUN Architekten GmbH aus Berlin den weiteren Planungen zugrunde zu legen.

Das Gremium formulierte anschließend für das grundlegende Konzept folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung und Prüfung im Verfahren:

Städtebau

- Erschließung und Verknüpfung mit anderen Quartieren
- Präzisierung der Wegeführungen und Proportionen der Plätze
- Aufnahme der zurückgesetzten Gebäudekante an der Bürgermeister-Smidt-Straße als wichtige Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des öffentlichen Verkehrs und der Stadtraumgestaltung
- Weiterentwicklung der Anknüpfung an andere Quartiere durch verbindende Platzsituationen (z.B. Shared Space)

Verkehr/Mobilität

- Überarbeitung von Mobilitätskonzept und Verkehrserschließung
- Konzeptionelle Weiterentwicklung des Parkens und neuer Mobilitätsformen
- Unterbringung von ausreichenden Stellplätzen als Qualität für die gesamte Innenstadt
- Berücksichtigung der Drittverwendungsfähigkeit von Verkehrsinfrastrukturen
- Überprüfen der Diskrepanz zwischen einzelnen Gebäuden oder Baufeldern und einer Tiefgarage unter der gesamten Fläche (betrifft phasenweise Entwicklung des Quartiers)

Hochpunkte

- Sicherstellung einer hohen Architekturqualität bei der Entwicklung von Hochpunkten
- Hochpunkt am Brill benötigt städtebaulichen Bezug
- In Richtung Brill soll der Hochpunkt als Akzentuierung dienen
- Am Ansgaritor benötigt der Hochpunkt eine besonders standortbildende/identitätsstiftende Architektur

Umgang mit dem Denkmal

- Programmierung und Weiterbau des Denkmals präzisieren, Berücksichtigung von Aspekten aus anderen Entwürfen
- Überprüfung des Umgangs mit der Brandwand „Am Brill“ bei Freistellung des historischen Sparkassenbaus
- Qualifizierung der Zugänge zu den Kassenhallen (sowohl nach Nord als auch nach Süd)
- Altes Portal als Reminiszenz aufnehmen
- Sicherstellung einer hohen Architekturqualität bei der Konfiguration und Gestaltung

Nutzung

- Proportionierung von Nutzungsarten und ihrer Größenordnung
- Erhalt der Flexibilität der Nutzungsstruktur
- Überprüfung der städtebaulichen Dichte für die Wohnnutzung

Die einstimmige Entscheidung der Jury für den Entwurf von ROBERTNEUN Architekten als Grundlage für die weiteren Planungen wurde mit dem Hinweis auf diese Empfehlungen getroffen. Maßgeblich für die Entscheidung war, dass der Entwurf vor allem die folgenden Qualitäten aufweist:

Das favorisierte Konzept zeichnet besonders aus, dass aus den Ableitungen der historischen Prägungen der Bremer Altstadt ein neues Stück Bremer Innenstadt entwickelt wurde, bei dem die Konfiguration der öffentlichen Räume eine besondere Rolle spielt. Neue Wege und kleine Plätze sorgen für eine Durchlässigkeit, Verknüpfung mit den benachbarten Vierteln und für neue, gute Adressen in der Tiefe. Ein besonderes Merkmal ist das Herausstellen und behutsame Weiterbauen des historischen Sparkassengebäudes, dessen Kleinod - die historischen Kassenhallen - künftig belebt und im Alltag erfahrbar wird. Der Entwurf macht auch Vorschläge für standortprägende und akzentsetzende Hochpunkte. Im Rahmen einer ausgeprägten Mischung der Nutzungen findet das Wohnen einen wichtigen Stellenwert. So soll insgesamt der Brückenschlag zwischen Altstadt und Stephaniviertel gelingen.

Die Jury und das gesamte Begleitgremium würdigten abschließend noch einmal ausdrücklich das große Engagement aller drei Teams im gesamten Verfahren. Jeder Entwurf stellte für sich eine individuelle Lösung dar, die interessante Anregungen für das weitere Verfahren beinhaltet, wenn auch schlussendlich sich die Jury für das Konzept von ROBERTNEUN Architekten als Grundlage für die weitere Ausarbeitung im Dialog mit den Investoren entschieden hat.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Contrescarpe 72
28195 Bremen
www.bauumwelt.bremen.de

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen
www.wirtschaft.bremen.de

Die Sparkasse Bremen
Am Brill 1-3
28195 Bremen
www.sparkasse-bremen.de