



August-Hinrichs-Straße und Friedrich-Wagenfeld-Straße

## Bremer Punkt

### BERICHT

#### Pilotprojekt für seriellen Wohnungsbau – Ergänzende Stadtbausteine

- Baubeginn:** Juni 2015
- Gebäude:** Holzhybridbauweise mit hohem Vorfertigungsanteil
- Nutzung:** je vier Zwei-Zimmer-Wohnungen und vier Drei-Zimmer-Wohnungen, alle gefördert
- Merkmale:**
- Barrierefrei mit Aufzug
  - Wohnungen im Erdgeschoss mit großzügiger Terrasse und Mietergarten
  - Wohnungen im Obergeschoss mit Loggia
  - KfW-55-Standard
  - Einsatz regenerativer Energien wie Photovoltaikanlage und Luft-Wasserwärmepumpe

# ES IST SOWEIT!



Bremen, im Juni 2015: Mit dem Freimachen des Baugrundstückes durch den Abriss mehrerer Garagen in der August-Hinrichs-Straße geht der erste „Bremer Punkt“ in die Realisierungsphase. Es folgt der Beginn der ausgelagerten Vorfertigung von Bauteilen für dieses Serienelement im modernen Wohnungsbau. Ein weiterer Neubau gleichen Typs wird fast zeitgleich beginnen – nur wenige Meter entfernt in der Friedrich-Wagenfeld-Straße in einem identischen städtebaulichen Umfeld. Während in Bremen-Huchting bereits mit „Tarzan und Jane“ an mehreren Standorten neue Perspektiven des Wohnens entwickelt werden, ist der „Bremer Punkt“ das zweite Bauvorhaben aus dem GEWOBA-Wettbewerb „ungewöhnlich wohnen“, welches die räumlichen Chancen der GEWOBA-Quartiere durch die Eingliederung von Ergänzungsbauten nutzt.

Mit „ungewöhnlich wohnen“ geht die GEWOBA gemeinsam mit der Architektenkammer Bremen und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bereits im Jahr 2011 der Frage nach, welche Möglichkeiten in der baulichen Weiterentwicklung der GEWOBA-Quartiere stecken. Wie lassen sich intelligente Neubaulösungen einsetzen, wo ohnehin eine kontinuierliche Bestandsentwicklung erfolgt ist? Wie können die Bestände in den Siedlungen der 1950/1960er Jahre um Wohnraum nach aktuellen Bedürfnissen ergänzt werden?

Hintergrund ist auch der in Bremen enger werdende Wohnungsmarkt. Neben dem Engagement der GEWOBA in größeren Neubauvorhaben steht für die Quartiersanbieterin selbstverständlich die Frage nach dem Umgang mit den eigenen Beständen im Vordergrund. Wie passen Nachfrage- und Angebotsstruktur in den Wohngebieten zusammen? Gibt es auch heute sinnvolle serielle Entwicklungsmöglichkeiten? Können der ohnehin schon hohe städtebauliche Standard und die große Wohnzufriedenheit der Mieter durch eine behutsame Quartiersergänzung mit Neubau noch erhöht werden?

## UNGEWÖHNLICH WOHNEN

Ziel des Wettbewerbs ist dabei nicht, umsetzungsreife Planungen zu beschließen. Vielmehr sind Perspektiven zu entwickeln, wie kleine Lücken und Freiflächen im GEWOBA-Bestand sinnvoll und zukunftsorientiert weiterentwickelt werden können. Die Aufgabe ist, Module zu entwickeln, die als Neubau oder Erweiterungsbau den vorhandenen Bestand einbeziehen und ergänzen, ihn städtebaulich aufwerten. Mit dem Ziel, Neubau als bezahlbaren Wohnraum zu realisieren, steht die serielle Umsetzbarkeit in der typischen Siedlungsstruktur der 1950er und 1960er Jahre ebenfalls im Fokus des Wettbewerbs. Die Wettbewerbsflächen verteilen sich über die ganze Stadt: 15 Architekturbüros beschäftigen sich mit Siedlungen in Walle, Peterswerder, Huchting, der Gartenstadt Vahr und der Gartenstadt Süd. In der Gartenstadt Süd empfiehlt die Jury die Weiterentwicklung des Beitrags des Architekturbüros LIN Finn Geipel Giulia Andi aus Berlin: Es ist die Idee des „Bremer Punkt“ – der punktuellen baulichen Ergänzung.

Zwischen Wettbewerb und Realisierung liegt ein langwieriges Verfahren. Die gestalterischen Ansätze der Ideen aus dem Wettbewerb sind in machbare Projekte zu übersetzen, technische und wirtschaftliche Standards zu definieren. Parallel findet vor dem Hintergrund der limitierten räumlichen Potenziale ein öffentlicher Aushandlungsprozess über weitere Flächen und den städtebaulichen Maßstab statt. Sind die vorhandenen Freiräume ausreichend großzügig für eine Innenentwicklung? Können die Befürchtungen vor Veränderungen im Wohnumfeld und neuen Nachbarschaften ausgeräumt werden?

## Der „Bremer Punkt“ in der Gartenstadt Süd

Mit ihrer Innenstadtnähe, guter Infrastruktur, ihren schnörkellosen Zeilenbauten und großen grünen Freiflächen zählt die Gartenstadt Süd zu den beliebten Wohnvierteln für alle Altersgruppen. Entsprechend hoch ist hier die Nachfrage nach Wohnungen sowohl für Singles als auch für Paare, Wohngemeinschaften oder große Familien. Durch das zunehmende Alter der lange hier lebenden Bewohner wächst auch der Bedarf an barrierefreien Wohnangeboten.



Visualisierung des Bremer Punktes mit der Ausführungsvariante Putzfassade.

Eine lockere Gebäudeanordnung und die großzügigen Freiräume bieten Potenziale für ergänzende Neubauten. Die im Quartier vorherrschende Gebäudetypologie mit viergeschossigen Zweispännern ohne Aufzug und den typischen Grundrissen – drei Zimmer, Küche, Bad auf 65 Quadratmetern – wird mit überschaubarer Intervention um neue Grundrisszuschnitte erweitert. Auf Barrierefreiheit angewiesene Mieter erhalten durch den „Bremer Punkt“ zudem ein bisher nicht vorhandenes Angebot.

Das Gebäude ist als serieller Stadtbaustein entwickelt, der sich aufgrund seiner stadtverträglichen Körnung und Baumasse als Projekt der städtebaulichen Innenentwicklung auszeichnet. Der mit circa 13,5 Metern mal 13,5 Metern geringe Raumbedarf und die Viergeschossigkeit fügen sich in die typische Nachkriegssiedlungsstruktur ein und bereichern diese mit spannenden Details in Architektur und Ausstattung.

Auf dem Weg von der Idee zu einem realisierungsfähigen „Bremer Punkt“ sind wesentliche Änderungen am Wettbewerbsentwurf notwendig: Eine ursprünglich angedachte dichtere Aufstellung der „Bremer Punkte“ im Innenbereich der Wohnanlage ist aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes ebenso nicht realisierbar wie die geplante Holzfassade. Dennoch: Auch die auf einer Holzrahmenkonstruktion angebrachte Putzfassade gibt dem Quartier an dieser Stelle ein neues und attraktives Gesicht.



Der Wettbewerbsentwurf zeigt die in der Gartenstadt Süd nicht realisierte Variante mit einer Anbindung an den Bestand über Brücken.

Auch von der zunächst formulierten Verbindung von Alt- und Neubau über einen Laubengang wird abgesehen. Die hierfür erforderlichen Umzugs- und Umbaumaßnahmen am Bestand stehen hier gegen den Vorteil des schnellen Bauprozesses und damit einer geringen Störung der benachbarten Mieter. Die Variante des alleinstehenden Neubaus kommt auch der wirtschaftlichen Betrachtung entgegen. Um ein tragfähiges Verhältnis von erzielbarer Wohnfläche zu Planungs- und Investitionsaufwand mit anspruchsvollen energetischen, baulichen und gestalterischen Standards sowie den Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus zu finden, rechtfertigt sich der für die Pilotvorhaben in der Gartenstadt-Süd erforderliche erhöhte Planungsaufwand – auch vor dem Hintergrund der Nachfrage in anderen Quartieren.



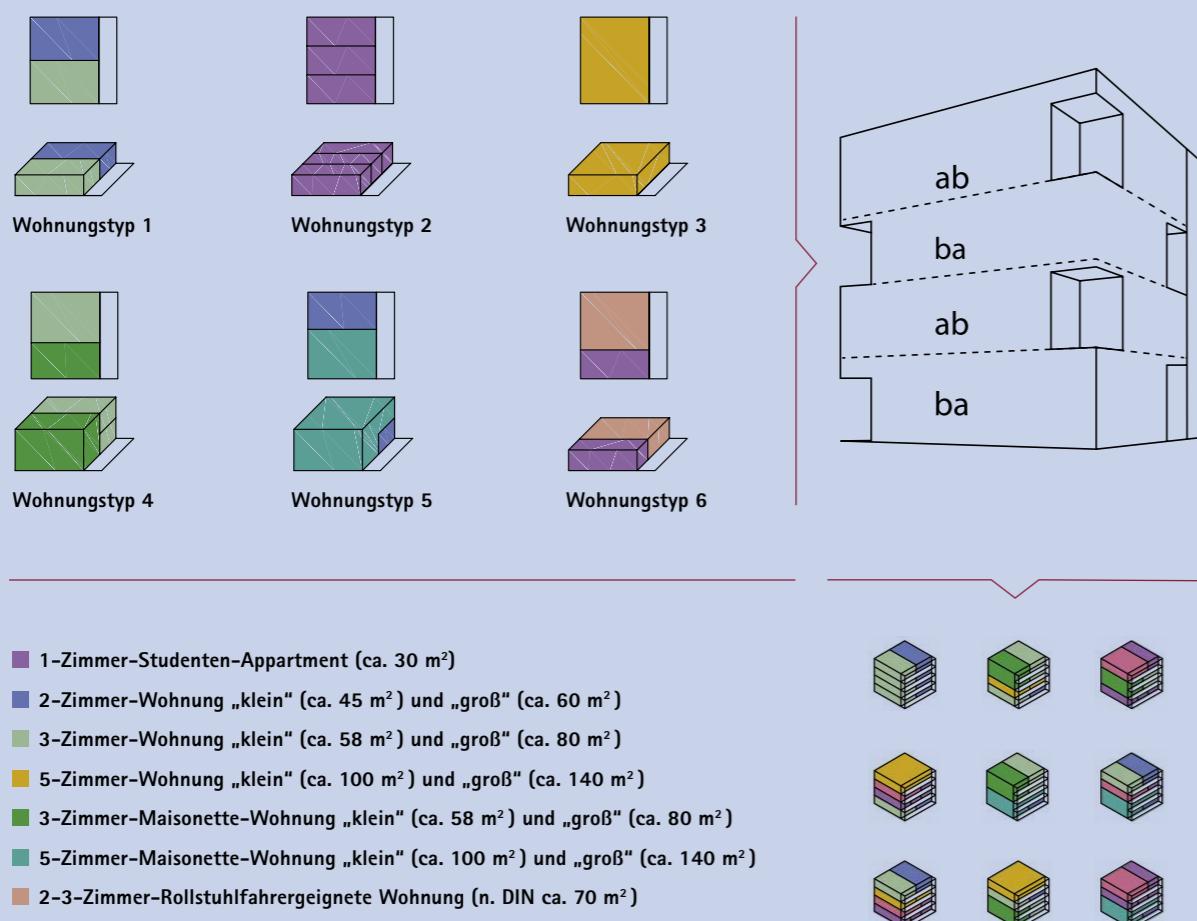
An anderen Standorten kann der Bremer Punkt auch mit einer Holzfassade realisiert werden.

## Etagen und Wohnungen frei austauschbar

In der Rahmenkonstruktion sind die Zwangspunkte wie Außenhülle, Erschließungstrakt und Versorgungskanäle festgelegt. Die restliche Aufteilung ist frei wählbar, denn die Lasten werden über die Hülle getragen. Damit bietet der „Bremer Punkt“ zunächst offene Grundrisse, die sich für unterschiedliche Wohnformen eignen.

Um auf die Nachfrage nach verschiedenen Wohnungsgrundrissen an verschiedenen Standorten reagieren zu können, ohne die Tragwerkskonstruktion zu verändern, wurde ein Baukasten von Wohnungstypologien entwickelt.

## Bremer Punkt - Wohnungsbaukasten



Das inhaltliche Konzept sieht die Entwicklung eines seriellen Gebäudetyps mit einem modularen Baukastensystem vor, das aus überwiegend vorgefertigten Bauteilen besteht und die Realisierung von vordefinierten Grundrissen unterschiedlicher Größe und Organisation ermöglicht. Damit geht der „Bremer Punkt“ flexibel auf sich wandelnde Haushaltssammensetzungen und Altersstrukturen ein und reagiert auf die zunehmend nachgefragten, derzeit fehlenden Wohnungstypen in den Quartieren. Die Wohnungsmodule berücksichtigen auch Einkommensunterschiede: Anforderungen an die Wohnungsbauförderung werden berücksichtigt, das Gebäude kann aber auch frei finanziert realisiert werden. Den Anforderungen des jeweiligen Standortes entsprechend wird somit auf die spezifischen Bedarfe wie der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, nach Barrierefreiheit, nach Angeboten für Ein-Personen-Haushalte, Familienwohnungen oder auch nach Möglichkeiten für gemeinschaftliche Wohnformen entsprochen.

## Nachhaltiger Ansatz für innovatives Bauen

Als Projekt der Innenentwicklung trägt das Projekt nicht nur dem Leitbild der Stadtentwicklung Rechnung. Das Prinzip „Innen vor Außen“ und die damit verbundene Reduzierung des Flächenverbrauchs entsprechen auch den Zielen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie. Der „Bremer Punkt“ ist als Holzskelettbau mit einem Stahlbetonkern konzipiert, der die Aufzugsanlage und das Treppenhaus beinhaltet. Die Holzkonstruktion besitzt im Vergleich zu anderen Baumaterialien einen deutlich reduzierten ökologischen Fußabdruck. Neben dem Vorteil durch die Nutzung des nachwachsenden Rohstoffes gibt es aber auch einen konstruktiven Vorteil: Die Bauteile werden vorgefertigt angeliefert und können in kurzer Zeit montiert werden. Zusammen ergibt sich weniger Belastung durch Bauzeit und Lärm für die Nachbarn und ein gutes Wohnklima für die neuen Mieter.

Zudem ermöglicht der Holzbau eine überdurchschnittlich gut gedämmte Gebäudehülle, die nahezu einem Passivhausstandard entspricht. Die benötigten Energien werden fast vollständig autark produziert – dank hauseigener Photovoltaikanlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe, die einen Großteil des Strom- und Wärmebedarfes im Gebäude abdecken.

# UNGEWÖHNLICH WOHNEN

## Ein richtungsweisendes Verfahren

Das mit dem Ideenwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ eingeleitete Verfahren zeigt mit dem „Bremer Punkt“ eine neue Perspektive für die Portfolioerweiterung großer Wohnsiedlungen auf. Es gibt neue Möglichkeiten, auf die sich wandelnden Haushaltszusammensetzungen und Altersstrukturen und damit auf die Bedarfe im Quartier einzugehen. Städtebauliche Nischen werden aktiviert und bieten eine gute Grundlage für eine behutsame Quartiersentwicklung. Das Projekt reagiert auf die Atmosphäre des Ortes und der gewachsenen Nachbarschaft.

Der Prototyp des „Bremer Punkt“ wird für zukünftige Standorte weiterentwickelt. Dabei stehen energetische Aspekte, Konstruktionsvereinfachungen sowie Kostenaspekte bei der Investition und in der Bewirtschaftung im Fokus der Entwicklung. Dazu gehören auch weitere mögliche Steigerungen des Wohnkomforts. Es geht um die Serie und damit auch um die Steigerung des Vorfertigungsanteils zugunsten der Bauzeit vor Ort. Nicht nur das Wohnungsgemenge kann sich auf der Grundlage einer vordefinierten Grundrissfibel für jede neue Lage ändern. Beispielsweise können anstatt eines offenen Laubenganges innenliegende Verkehrsflächen entstehen, Balkone können Loggien ablösen, die Grundfläche oder auch die Anzahl der Versorgungsschächte können variieren. Mit einer Ausbildung der obersten Etage als Staffel- oder Dachgeschoss kann zudem bei Bedarf auf planungsrechtliche Vorgaben eingegangen werden.

### PLANUNGSBETEILIGTE

**Projektleitung:** GEWOBA, Architektin Dipl.-Ing. Corinna Bühring  
Dipl.-Ing. Marcus Hansen

**Entwurfsplanung:** Labor Integrativ Gesellschaft von Architekten mbH,  
Berlin, Finn Geipel + Giulia Andi

**Ausführungsplanung:** Architekt Dipl.-Ing. Kahrs, Bremen

**Statik:** PIRMIN JUNG Ingenieure für Holzbau,  
Deutschland GmbH, Sinzig

**Technische Gebäudeausrüstung:** Architekt Dipl.-Ing. Kahrs EKM Partner, Bremen

**Freiraumplanung:** Atelier Schreckenberg Planungsgesellschaft mbH,  
Bremen

**Brandschutzkonzept:** Dehne, Kruse Brandschutzingenieure GmbH & Co. KG,  
Gifhorn