

# Bremer Punkt Werkbericht

## WERKBERICHT BREMER PUNKT – 2. AUFLAGE 2020

<b>Programm:</b>	Serieller Neubau in Siedlungen der Nachkriegsmoderne. Holzhybridbauweise. Modulares Bauen. Innovative Wohnmodelle. Holzkonstruktion. Kombinierbare Wohnmodule mit 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen, 30 – 138m <sup>3</sup>
<b>Projektstatus:</b>	Bremer Punkt 1-2 Fertigstellung November 2016 Bremer Punkt 3 Fertigstellung Februar 2017 Bremer Punkt 3-6 Fertigstellung März 2020 Bremer Punkt 7-10 Baubeginn 2020
<b>Orte:</b>	Bremen, Gartenstadt Süd, Kattenturm, Schwachhausen, Gartenstadt-Vahr
<b>Bauherr:</b>	GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
<b>Nutzfläche:</b>	Prototyp: BGF 713 m <sup>2</sup> / Wohnfläche 427 m <sup>2</sup> , Neuauflage: BGF 795 m <sup>2</sup> / Wohnfläche 513 m <sup>2</sup>
<b>Planungszeitraum:</b>	2011 Wettbewerb 1. Preis, Prototyp 2013-2015, Neuauflage 2015 ff.
<b>Zertifikate:</b>	NaWoh Zertifikat für nachhaltigen Wohnungsbau (ein Gebäude der Neuauflage)
<b>Energiekonzept:</b>	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, zentrale Abluftanlage
<b>Energiestandard:</b>	KfW Effizienzhaus 55

Deutscher Architekturpreis 2017 – Auszeichnung  
DAM Preis 2018 – Nominierung/Shortlist  
Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2018 TOP 3  
Deutscher Bauherrenpreis 2018  
Bremer Wohnbaupreis 2018



Gartenstadt Süd, Bremen 1962

## Bremen

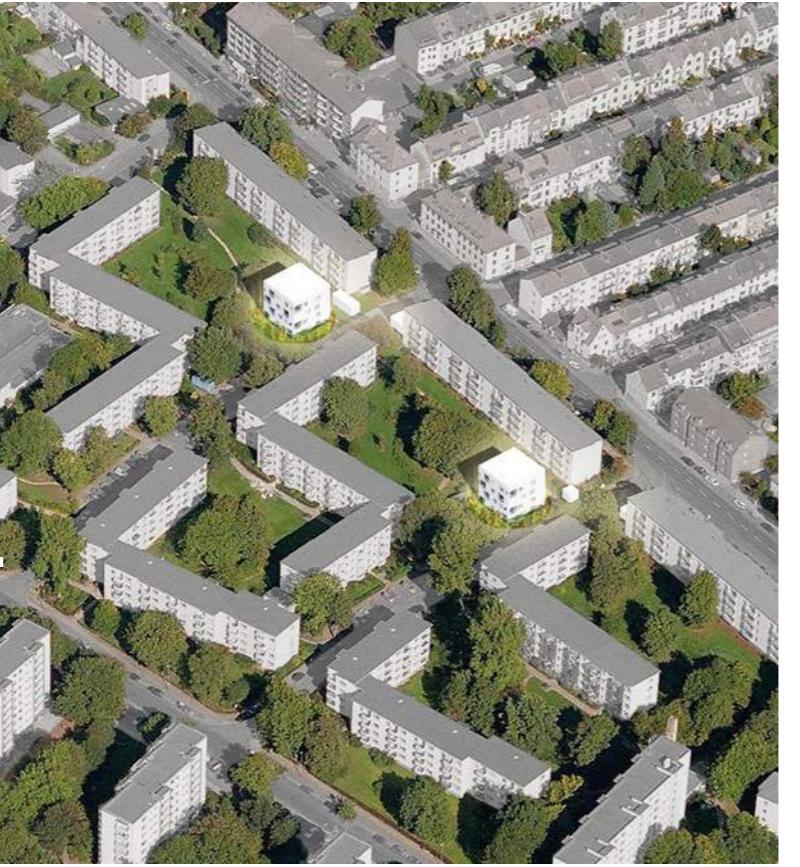
Wie viele deutsche Großstädte, ist auch Bremen von der wachsenden Wohnungsknappheit und der steigenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum konfrontiert.

Vor diesem Hintergrund setzt die GEWOBA, Bremens größte Wohnungsbaugesellschaft, unter anderem auf die behutsame, bauliche Ergänzung vorhandener Quartiere. Im Rahmen des Wettbewerbs „ungewöhnlich Wohnen“ wurden 2011 fünf exemplarische Grundstücke in Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne ausgewählt, um die Anpassungsfähigkeit der Quartiere zu untersuchen und Antworten auf zeitgemäße Ansprüche an bezahlbaren, flexiblen Wohnraum für vielfältige Bewohnerstrukturen zu formulieren. Darunter auch die, von großzügigen Freiflächen und überwiegend viergeschossigen Zeilenbauten geprägte, Gartenstadt Süd in der Neustadt Bremens.



Team Wettbewerb: Tragwerk: Arup, Berlin / Brandschutz: TGP Lehmann, Berlin / Kostenplanung: Höhler & Partner, Hamburg urbane Programmierung: InD Wilhelm Klauser, Berlin

Bremer Punkt 1 + 2, Gartenstadt Süd



Bremer Punkt 1, Oktober 2016



## Punkthaus

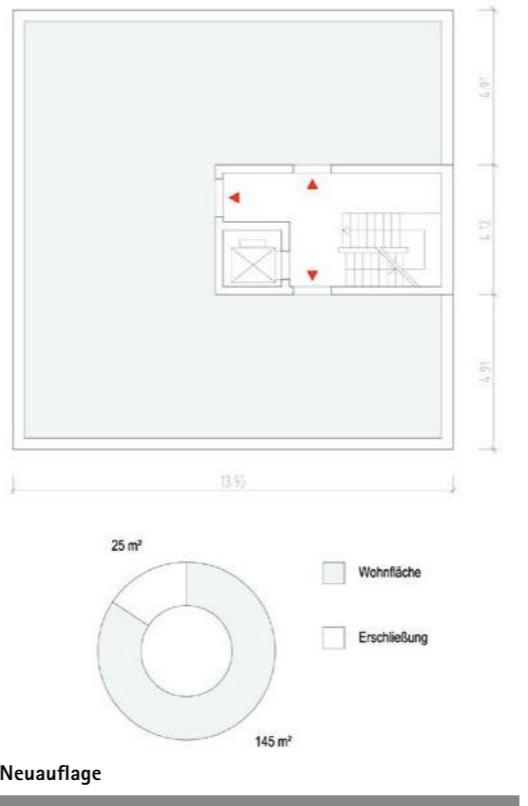
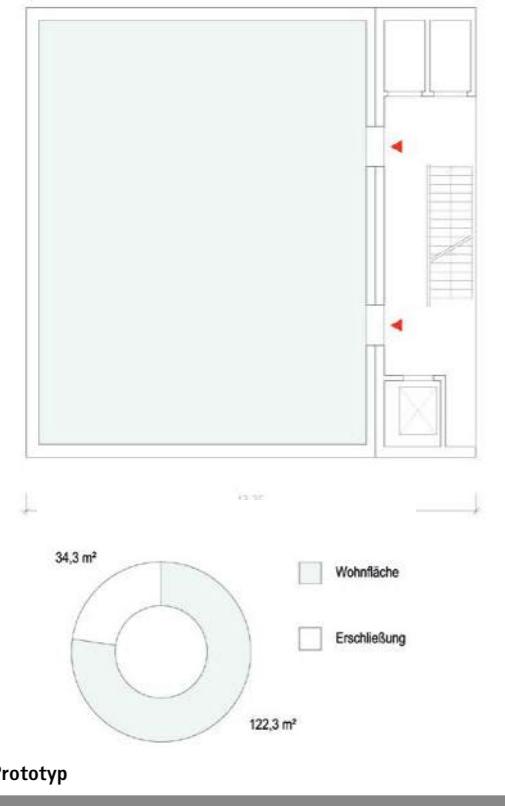
**Die hohe Adoptionsfähigkeit und die serielle Holzbauweise qualifizieren den Bremer Punkt als Pilotprojekt für städtebauliche Ergänzungen.**

Die punktuelle Integration von viergeschossigen Holzkuben aktiviert städtebauliche Nischen und ermöglicht die flächenschonende Realisierung neuer Wohnungen. Der von Grünflächen geprägte Charakter der Siedlung bleibt erhalten. Mit einer Grundfläche von 14 x 14 Metern reagieren die Punkthäuser umsichtig auf die vorhandene Struktur. Die Neubauten sind in modularer Holz-Fertigbauweise konzipiert. Damit entstehen freie Gestaltungsmöglichkeiten um ortsspezifische Angebote zu schaffen und auf individuelle Nachfragen im Quartier einzugehen. Je nach Lage können Wohnungsgemenge, Erschließung, Grundfläche, Fassade und Gebäudeform angepasst werden.

## Prototyp

**Die ersten drei Bremer Punkte in der Gartenstadt Süd werden im Februar 2017 fertig gestellt.**

Mit je 44 und 58 Quadratmetern Wohnfläche (2- und 3-Zimmerwohnung) verfügen die baugleichen Prototypen über zwei geförderte Wohnungstypen. Die Kleinstwohnungen schaffen bezahlbare Angebote mit überdurchschnittlich hohem Standard: Holzbauweise, großzügige Fassadenöffnungen, geräumige, private Außenflächen, Barrierefreiheit, optimierte Ausrichtung nach Süd-Westen sowie eine zeitgemäße, nachhaltige Gebäudetechnik garantieren einen hohen Wohnkomfort. Im Sinne der Generationengerechtigkeit richtet sich das Wohnraumangebot der ersten beiden Neubauten mit barrierefreier Erschließung vorwiegend an Bestandsbewohner der Umgebung. Im dritten Bremer Punkt setzt ein gemeinschaftliches Wohnprojekt einer inklusiven Wohngruppe neue Impulse im Quartier.

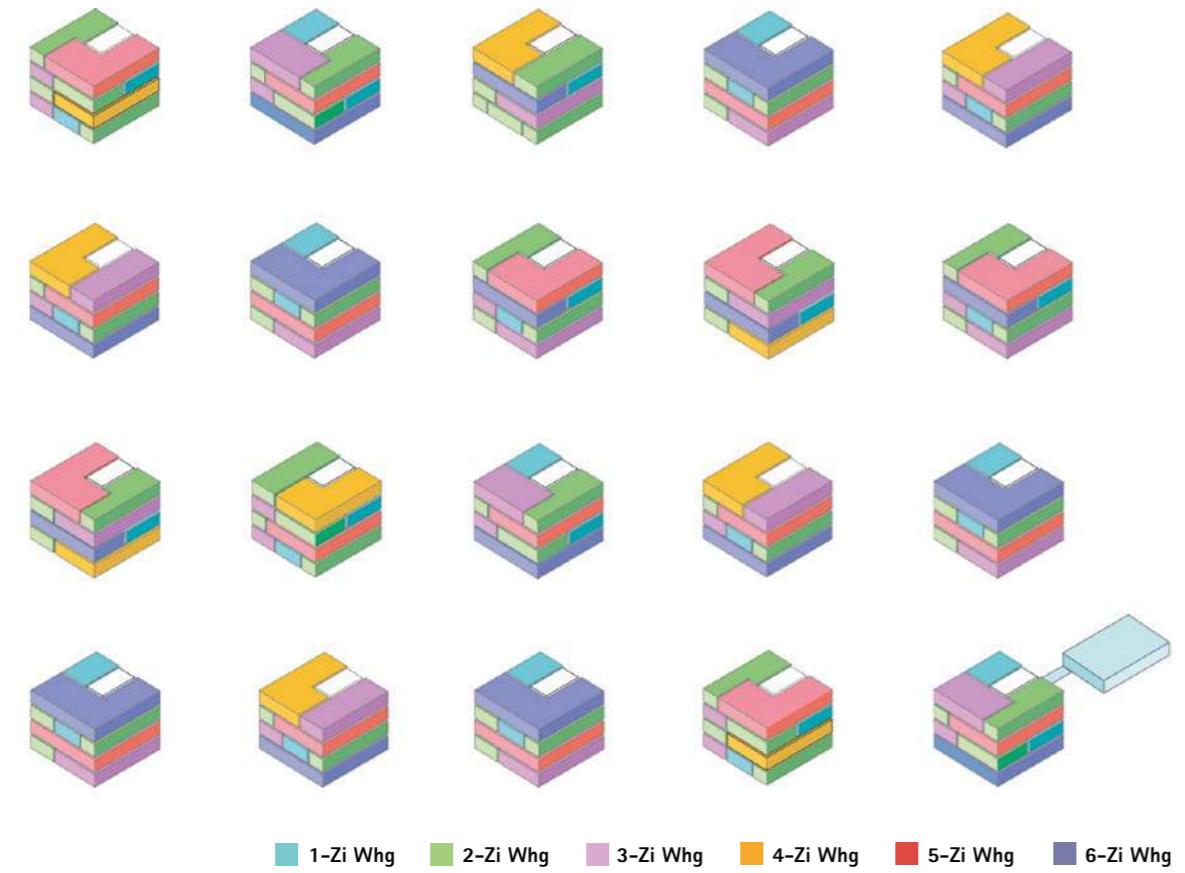


## Modellstudien

### Vom Prototyp zur Serie

Von der Idee bis zum serienreifen Bautyp bedarf es eines intensiven Entwicklungsprozesses.

Die Erkenntnisse des Planungs- und Bauprozesses der Prototypen wurden evaluiert und sind in die Entwicklung einer im Hinblick auf Konstruktion, Erschließung und Flächeneffizienz optimierten, seriellen Neuauflage geflossen. Die Neuauflage bietet eine größere Grundrissvariabilität und einen höheren Wohnflächenanteil. Die optimierte Gebäudehülle führt zu einem energetisch effizienteren A/V-Verhältnis. Je drei Bremer Punkte wurden in der Neustadt und in Kattenturm fertiggestellt, vier weitere sind in Schwachhausen und der Vahr in Planung und Realisierung – weitere Gebäude sollen folgen.



## Wohnbaukasten

Der serielle Bautyp ergänzt den vorhandenen Wohnungsbestand um neue, flexible und barrierefreie Grundriss typologien.

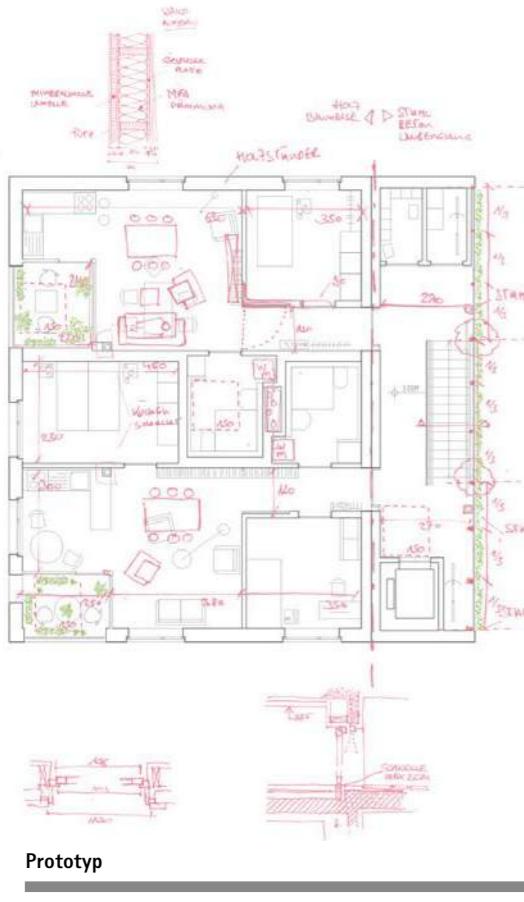
In einem Bremer Punkt können insgesamt vier bis elf Wohnungen miteinander kombiniert werden. Das Angebot reicht vom Ein-Zimmer-Apartment mit 30 Quadratmetern bis zur Sechs-Raumwohnung mit einer Wohnfläche von 138 Quadratmetern. Die unterschiedlichen Wohnungstypen können in über 60 Geschossvarianten kombiniert und nahezu beliebig in den vier Geschossen gestapelt werden. Damit können je nach Standort individuelle Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei - zwei Wohnungstypen zudem rollstuhlgerecht.

Als Ergänzungsbau bietet der Bremer Punkt optional die Möglichkeit, durch etagenweise Brückenverbindungen barrierefreie Zugänge zu den Bestandswohnungen zu schaffen und diese somit nachhaltig aufzuwerten.

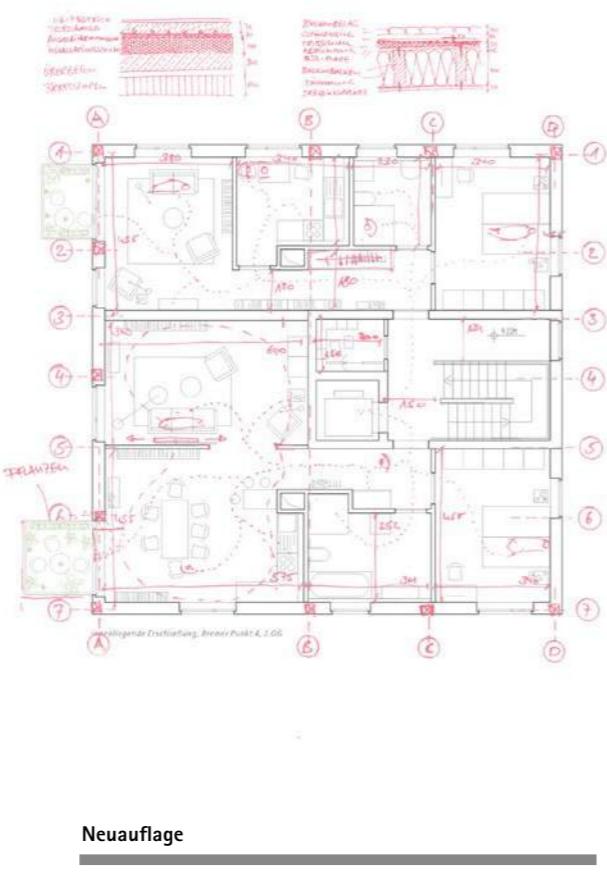
## Bewohner

Die frei bespielbare Wohnfläche bietet Voraussetzungen für vielfältige Wohnmuster: Wohnen und Arbeiten sind ebenso möglich wie Angebote für unterschiedliche Familienkonstellationen, Singlehaushalte oder gemeinschaftliche Wohnformen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnraumdebatte und dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum werden somit flexible, quartierspezifische Angebote im geförderten oder frei finanzierten Bereich geschaffen. Dies ermöglicht heterogene Bewohnerstrukturen und eine hohe soziale Mischung. 19 der insgesamt 22 Wohnungstypen erfüllen die Anforderungen des Bremer Wohnraum-Förderungsprogramms. In einer "Grundrissfibel" hat die GEWOBA die vielseitigen Kombinationsmöglichkeiten der Wohnungstypen zusammengestellt.



Prototyp



Neuaflage



Bremer Punkt 1, Ansicht Süd-West

## Raumqualität

### Vielfalt und Flexibilität auch in Funktion und Nutzung.

Die effiziente Flächenausnutzung innerhalb der Wohnung gelingt durch minimierte Verkehrsflächen und die Überlagerung von Funktionen (z.B. Wohnen/Essen/Kochen). Sie ist ein Garant für bezahlbare Mieten. Optimierte Wohnflächen stehen hohen Raumqualitäten nicht entgegen. So werden die raumhoch verglasten Loggien des Prototyps zum integralen Bestandteil der Wohnungen und bilden mit der Küche eine räumliche Einheit. Die Funktionen bleiben klar ablesbar. Der Laubengang dient als Begegnungsort für die Bewohner und Schnittstelle zwischen innen und außen. In den Wohnungen der serienreifen Neuaflage ermöglichen große Schiebetüren vielfältige Nutzungsoptionen durch zuschaltbare Räume. Diese können je nach Bedarf als Wohn-/Esszimmer, Wohn-/Arbeitsraum oder vergrößertes Kinderzimmer genutzt werden.

## Fassade

Die frei angeordneten, großzügigen, quadratischen Öffnungen spiegeln das differenzierte Innenleben der Punkthäuser wider und geben den Quartieren ein neues Gesicht.

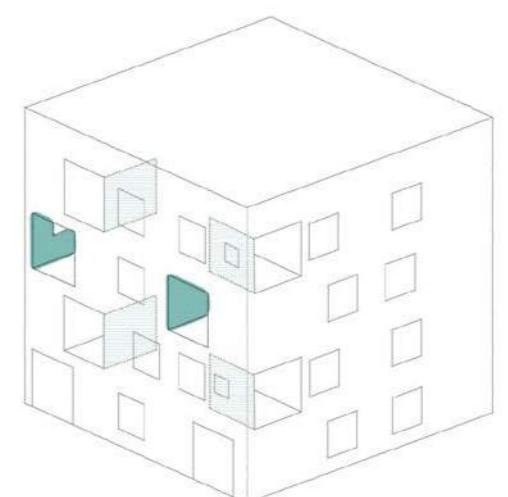
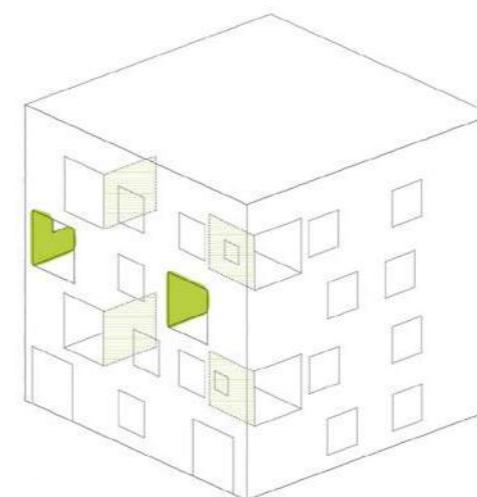
Die Holzfenster und die Holzdecken der Loggien machen den konstruktiven Holzbau nach außen sichtbar. Die großen Fenster und die Vertiefungen der Loggien unterstreichen den differenzierten Gebäudecharakter in einem Wechselspiel von massivem Volumen und Leichtigkeit.

Der Bremer Punkt bildet je nach Wohnungsgemenge einen standortspezifischen Charakter und eine individuelle Fassade aus. Die Hülle kann als Putz-, oder unter bestimmten Voraussetzungen als Holzfassade ausgebildet werden.



Bremer Punkt 1 + 2

## Fassade



Farbkonzept

## Identität

Die spezifische Identität der einzelnen Bremer Punkte wird durch ein Farbkonzept unterstrichen.

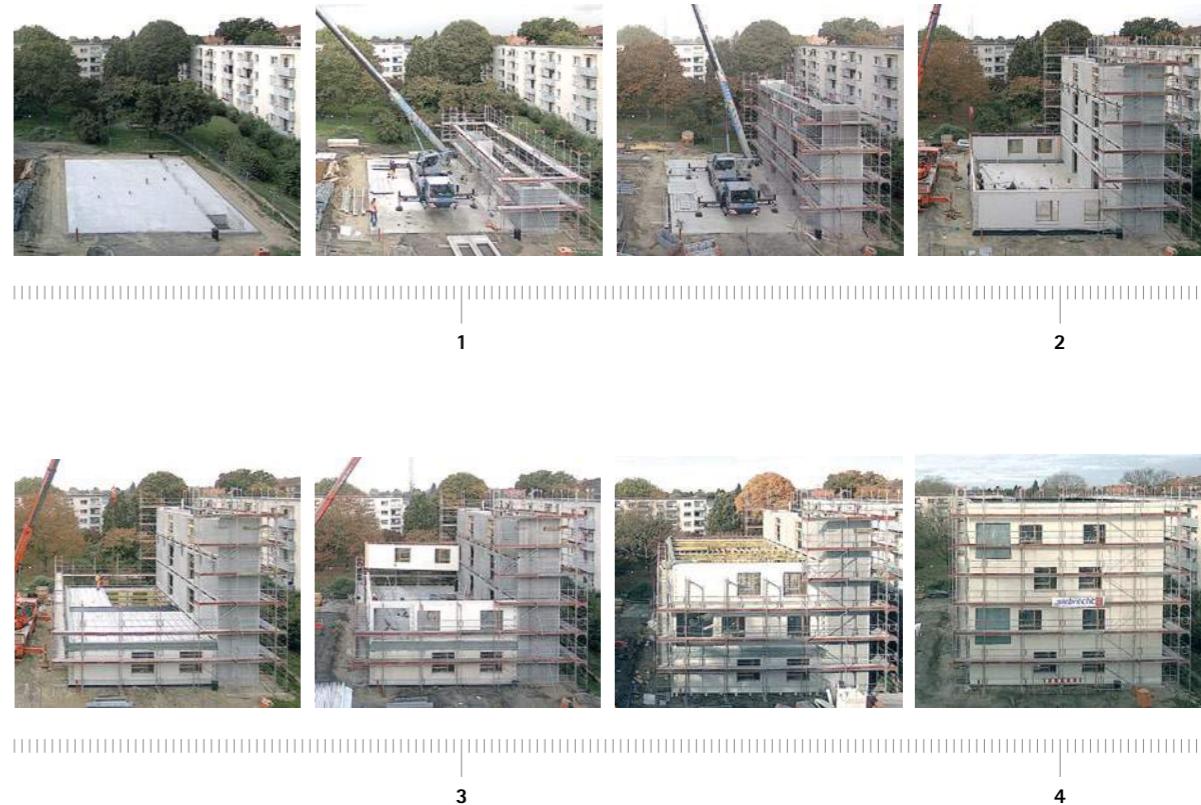
Die farbliche Akzentuierung der Loggien und des Eingangsbereichs des Prototyps je nach Standort wirkt identitätsstiftend für das Einzelgebäude. Der Einsatz subtiler Gestaltungsmittel, bei der Neuaufage neben Farbakzenten auch die Wahl variierender Brüstungsmaterialien, setzen das Prinzip "Serie in Vielfalt" fort.



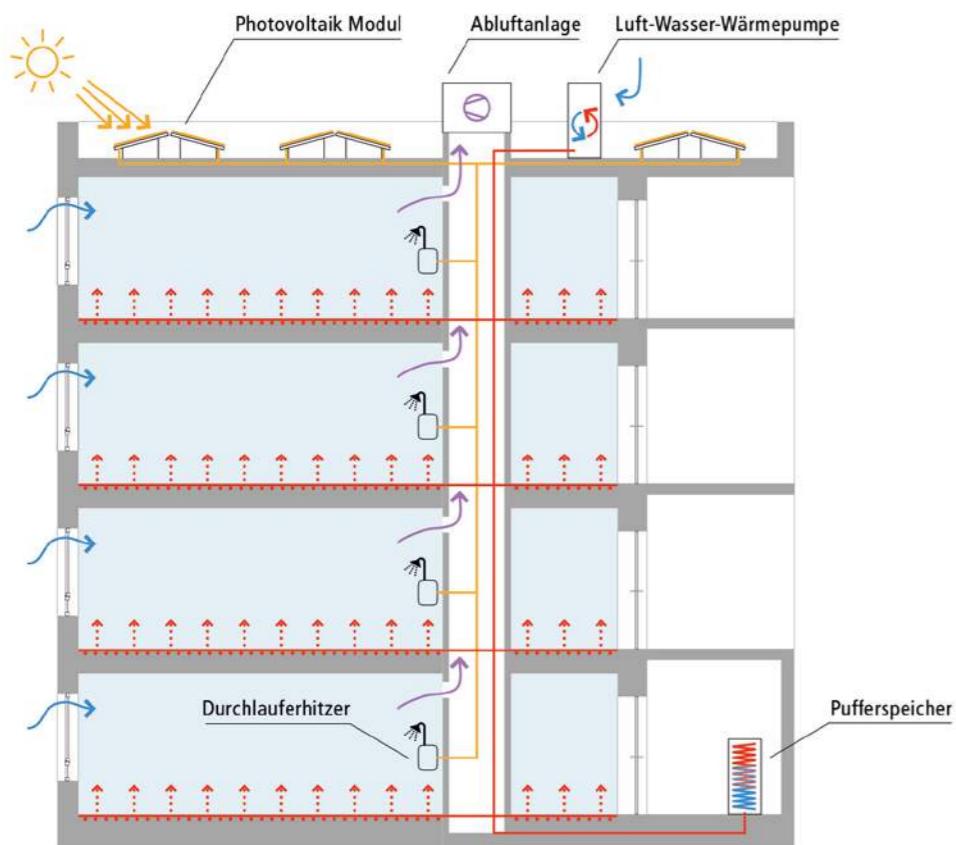
## Systembau aus Holz

Der Bremer Punkt ist als modulares Baukastensystem konzipiert und besteht aus überwiegend vorgefertigten Bauteilen.

Dies ermöglicht die Realisierung von Grundrissen unterschiedlicher Größe und Organisation. Das Baukastenprinzip ist geeignet um das Gebäude in kurzer Zeit und mit minimaler Baustelleneinrichtung zu errichten. Die Belastung des Wohnumfelds durch Baumaßnahmen wird auf ein Minimum reduziert. Die tragenden Außenwandelemente werden in Holzrahmenbauweise gefertigt. Die Deckenelemente können in Stahlbeton oder als optimiertes Holz-Beton-Verbundsystem ausgebildet werden. Der Erschließungsbereich in Stahlbetonbauweise steift das Gebäude aus und bildet den ersten Rettungsweg.



Aufbau innerhalb weniger Wochen



Grundrisse Bremer Punkt 1-7

## Energiekonzept

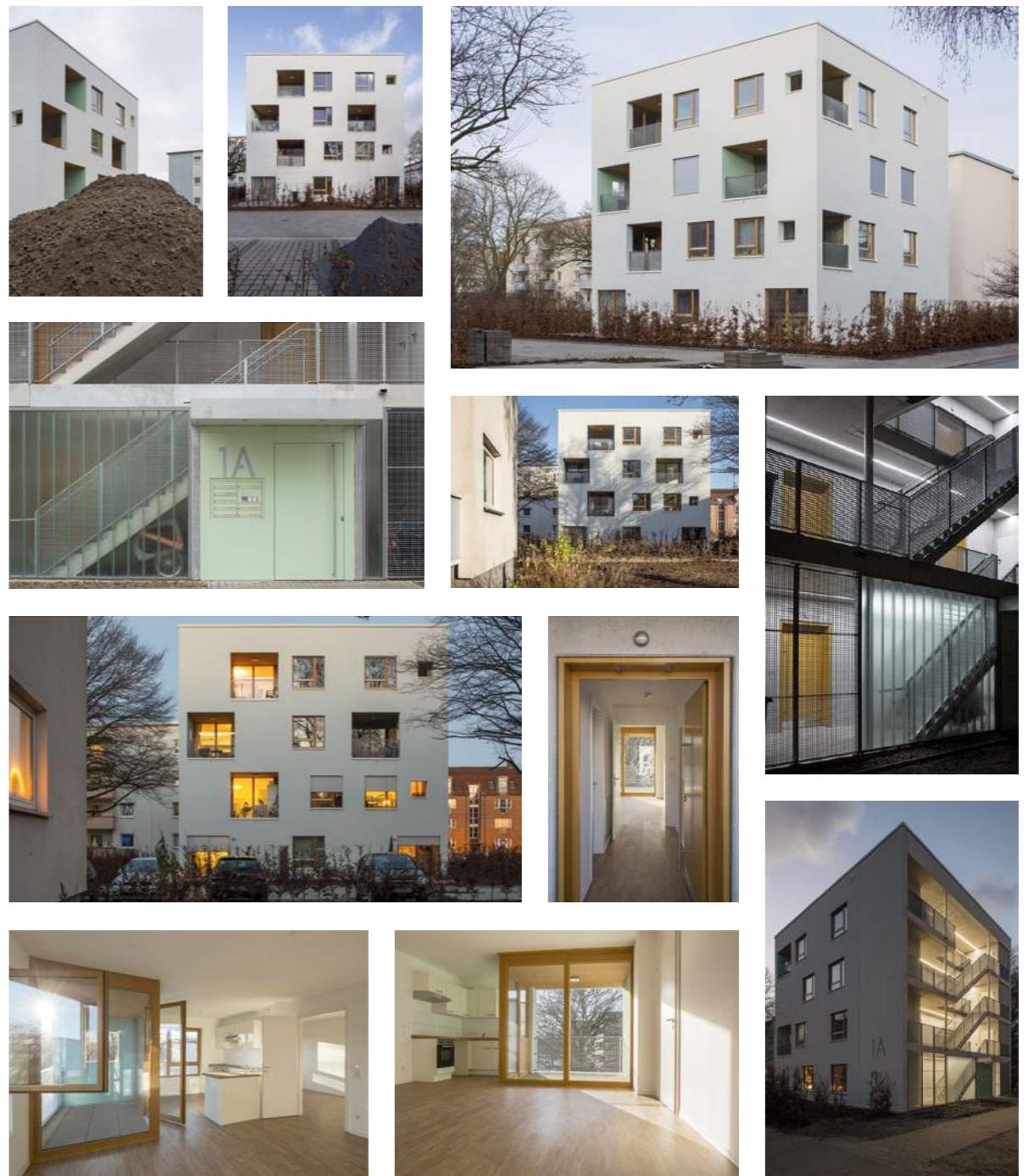
Das energetische Konzept basiert auf einer hochgedämmten Gebäudehülle, die nahezu einem Passivhausstandard entspricht.

Strom- und Wärmebedarf werden mittels hauseigener Photovoltaikanlage und Luft-Wasserwärmepumpe mit Pufferspeicher fast vollständig autark abgedeckt. Die Lüftung erfolgt über eine zentrale Abluftanlage auf dem Dach mit Nachströmöffnungen in den Falzen der Fenster. Die Brauchwassererwärmung erfolgt über elektronische Durchlauferhitzer in den jeweiligen Wohneinheiten. Eine Fußbodenheizung trägt mit niedrigen Vorlauftemperaturen zur Energieeinsparung bei und sorgt für Behaglichkeit. Der Bremer Punkt erfüllt den Standard KfW Effizienzhaus 55, d.h. der Jahres-Primärenergiebedarf beträgt maximal 55% des Referenzgebäudes nach EnEV 2013.

## Ökonomie

Intensive Entwicklungsphase von der Idee zum serienreifen Projekt.

Der Anspruch, die positiven Effekte der Serie zu generieren, dabei aber passgenaue Bausteine für unterschiedliche Standorte und Anforderungen zu konzipieren, erfordert in der Entwicklung einen hohen Aufwand. Die Erfahrungen mit den ersten realisierten Prototypen dienen der Weiterentwicklung bis zur Serienreife. Ist dieser Schritt vollzogen, reduziert sich die Anzahl der "Unbekannten". Die Bautypen sind bei den Behörden bekannt, die Planung bedeutet weitgehende Wiederholung und der Bauablauf verläuft störungsfreier als bei Einzelprojekten. Eine belastbare Bilanz zur Serie lässt sich erst ziehen, wenn auch diese Synergieeffekte eingerechnet werden können.



---

## Fotos Prototyp



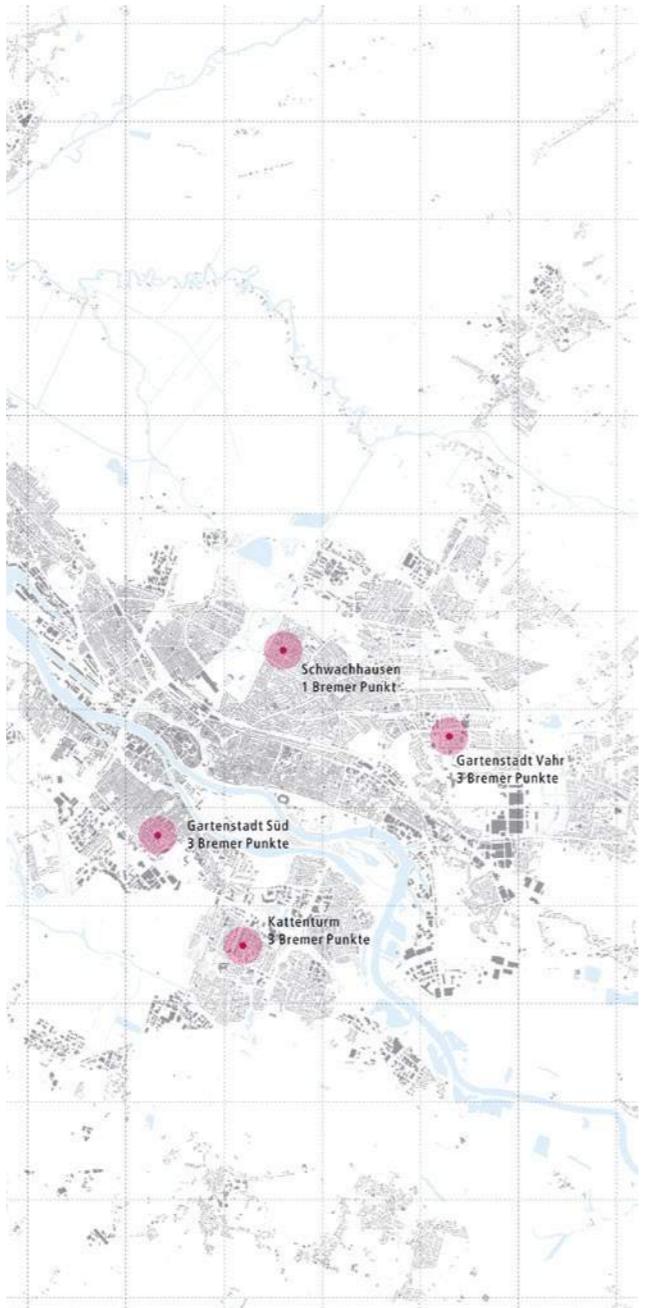
Gartenstadt-Süd



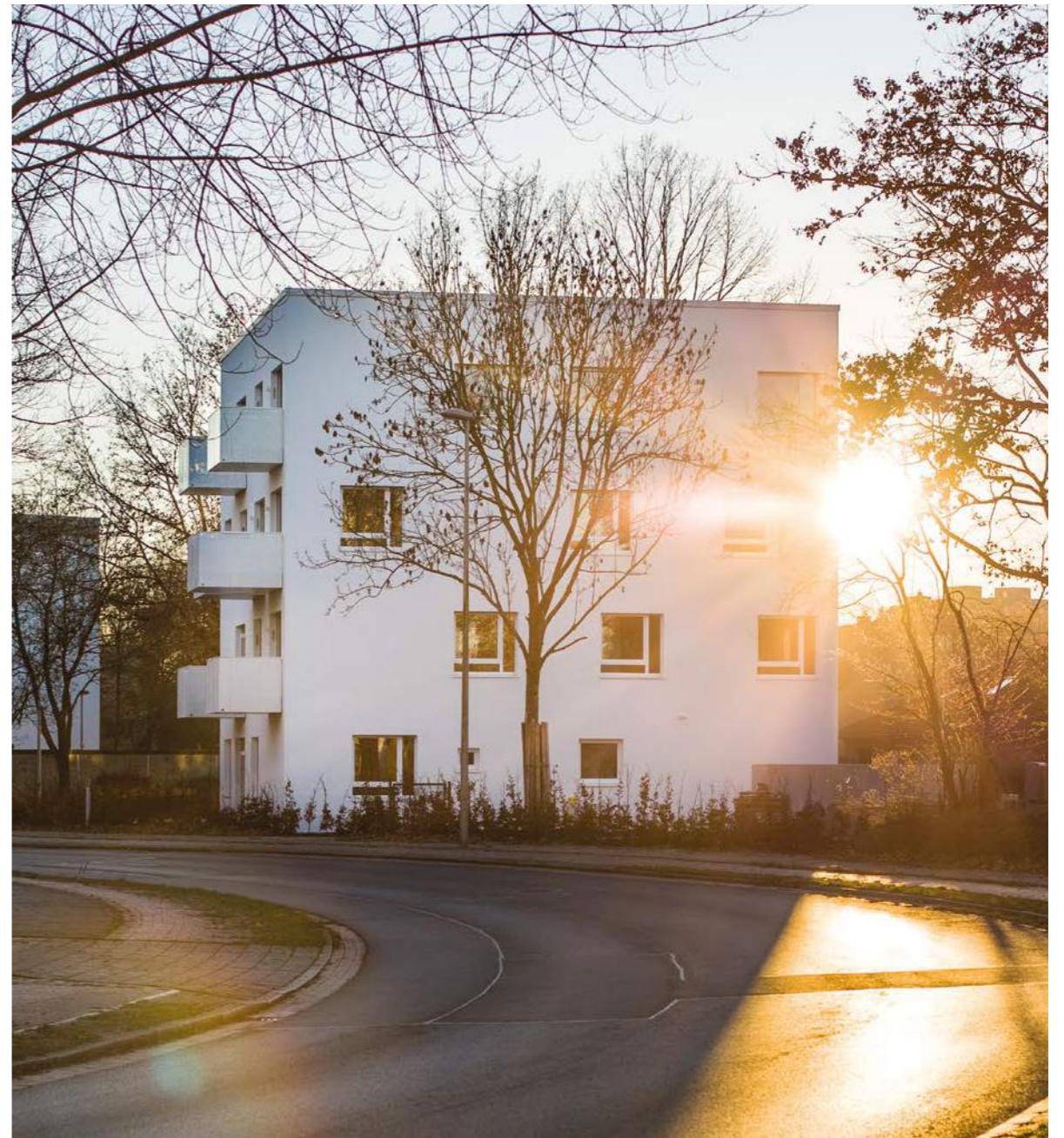
Kattenturm



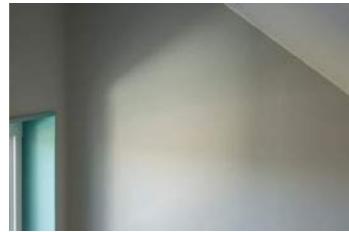
Schwachhausen



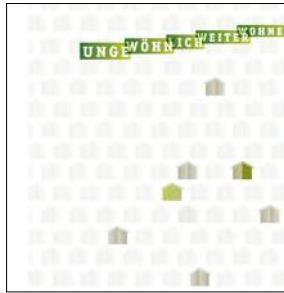
## Standorte



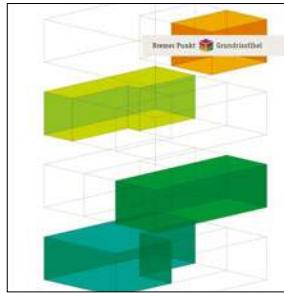
## Serientyp



**Fotos Serientyp**



**Dokumentation**  
Ungewöhnlich weiter wohnen



**Dokumentation**  
Bremer Punkt Grundrissfibel



**Dokumentation**  
Bericht Bremer Punkt 2015

---

#### PLANUNGSBETEILIGTE

---

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

**Entwurfsplanung:** LIN Architekten Urbanisten, Berlin  
Giulia Andi, Finn Geipel

**Ausführungsplanung:**  
BP 1-3, z.T. BP 4-6      Kahrs Architekten, Bremen  
BP 4-10      Architekten FSB, Bremen

**Statik/Schallschutz:** PIRMIN JUNG Ingenieure für Holzbau, Sinzig

**Technische Gebäudeausrüstung:**  
BP 1-3, z.T. BP 4-6      Kahrs Architekten/EKM Partner, Bremen  
BP 4-10      AG PLB Holland, Bremen/STG Schmidt TGA, Delmenhorst

**Brandschutz:**  
BP 1-7      Dehne, Kruse Brandschutzingenieure, Gifhorn  
BP 8-10      Brain Brandschutz-Ingenieurgesellschaft, Bremen