Cobe

Toms

WWB / HOLDING /

ROBERT C. SPIES

BPR

SHP Ingenieure

Hachez Quartier / Bremen
Präsentation / öffentliche Beiratssitzung

01. September 2022

Themen

Städtebauliches Konzept COBE

- Städtebauliches Konzept
- Denkmalschutz
- Städtebauliche Struktur
- Landschaft
- Regenwassermanagement
- Verkehr und Mobilität

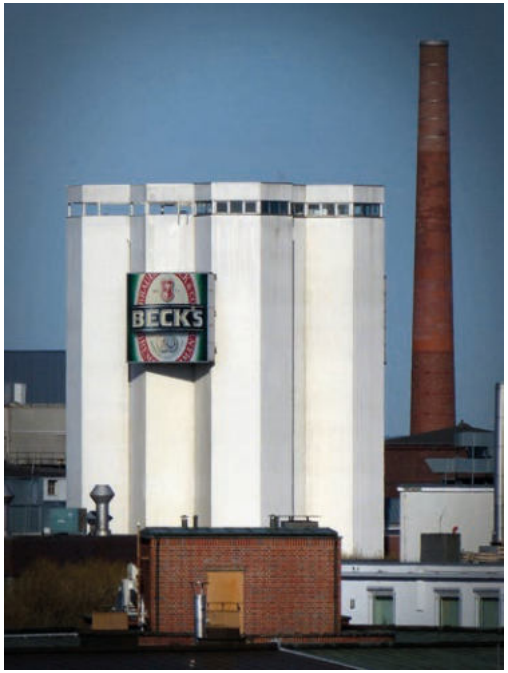
Nutzungsbausteine TOMS / WWB

- Nutzungsmischung

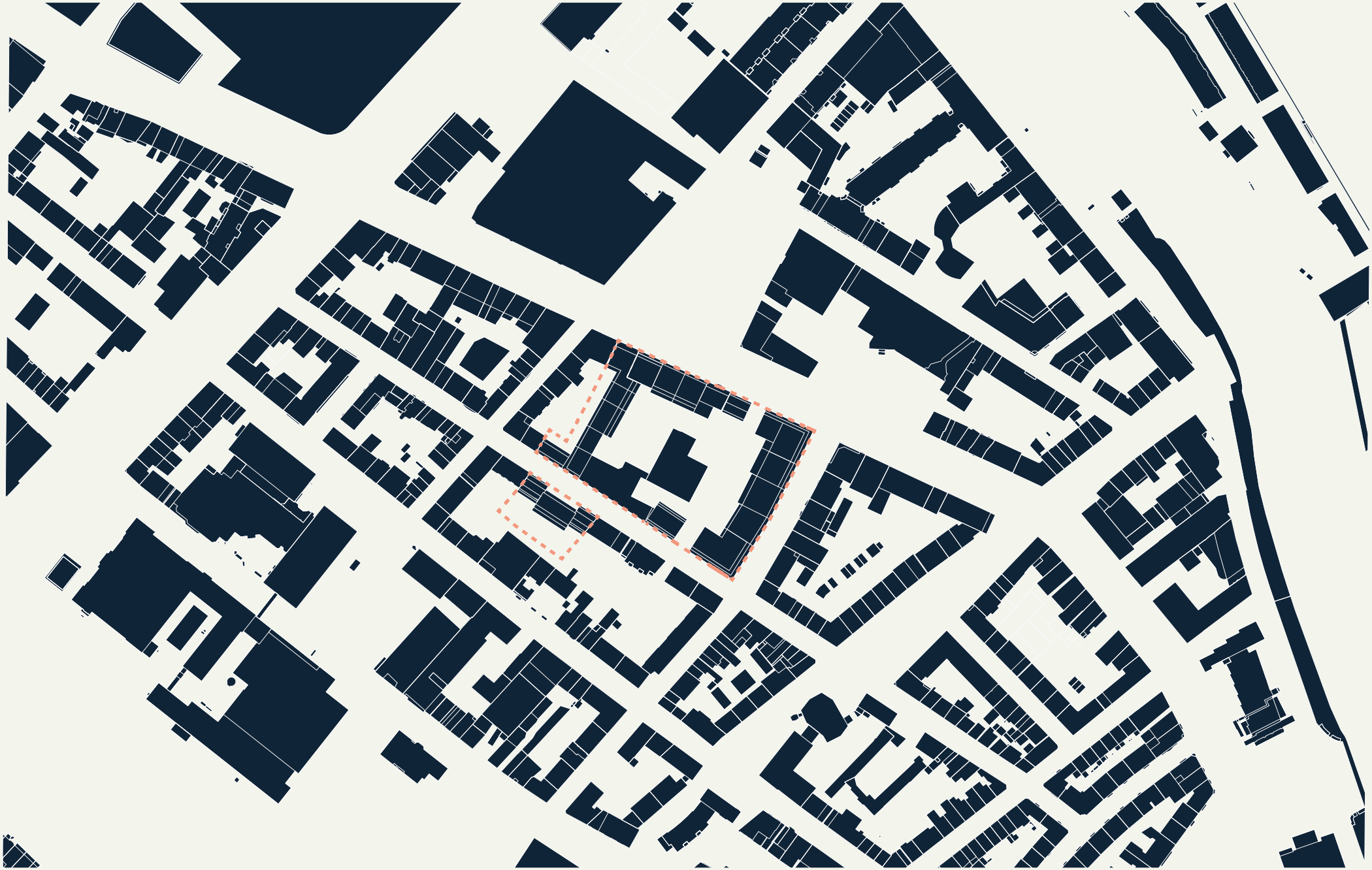
Städtebauliches Konzept

Alte Neustadt

Ein Patchwork aus: Architektur der Nachkriegszeit, Fabrikhallen, Wohngebäuden und Einzelhandel

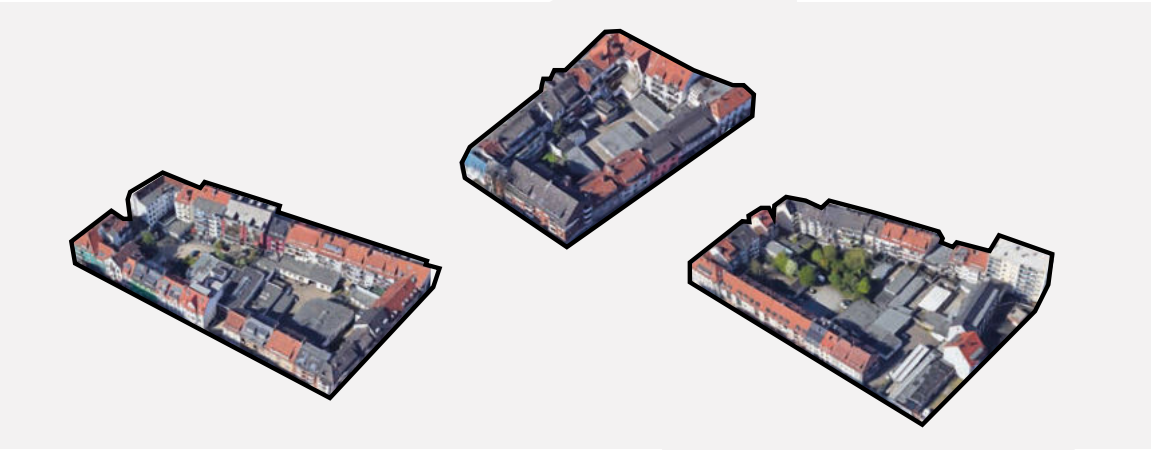


Schwarzplan / Einbettung in das Stadtgefüge



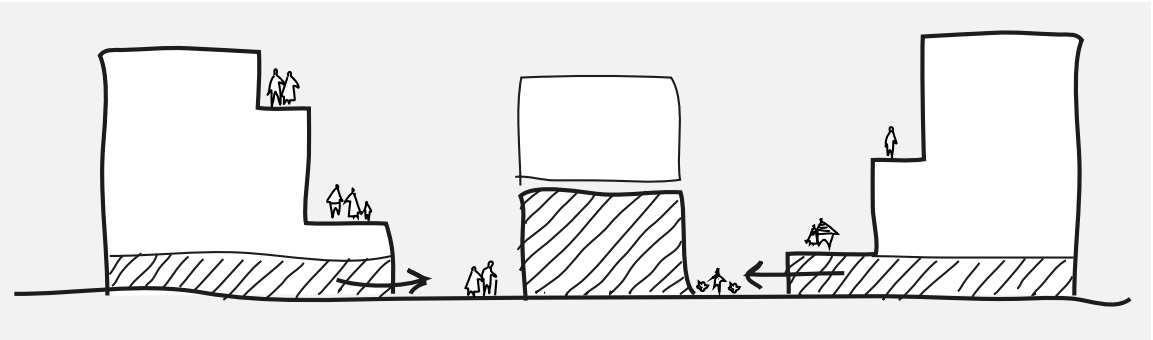
Eine klare Blockrandstruktur zur Stadt und die vielfältige Innenwelt

Genaue Betrachtung der gebauten Umgebung



Alte Neustadt: klare Blockstruktur

Das Stadtquartier weist Blockrandbebauungen mit klar definierten Außenkanten und Fassadenzügen auf.



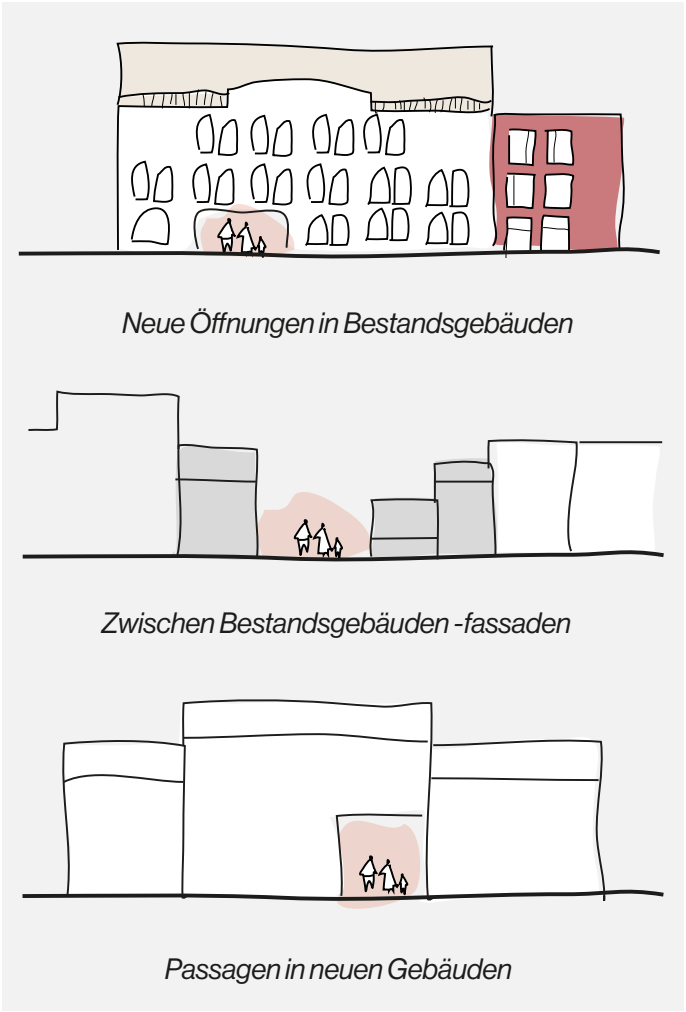
Hachez Quartier: klare Blockstruktur

Eine definierte Außenkante zur Stadt und kleinteilige Volumen mit Terrassen zum inneren Herz des Quartiers.

Einladende Portale und Passagen für die BewohnerInnen

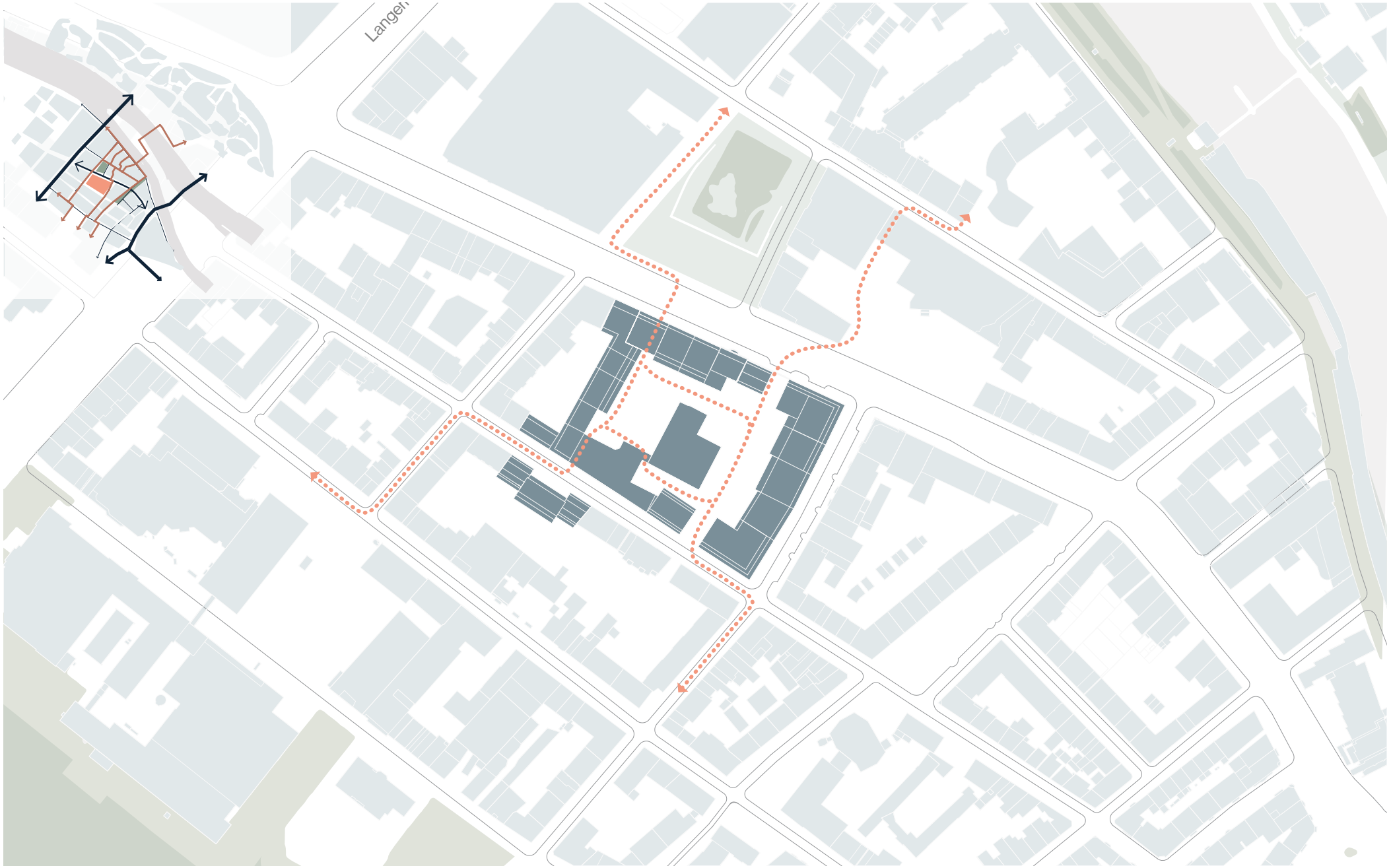
Das Portal als Motiv in Bremen und der Alten Neustadt

Portale und Passagen / Motive der Umgebung



Neue moderne Portale und Passagen

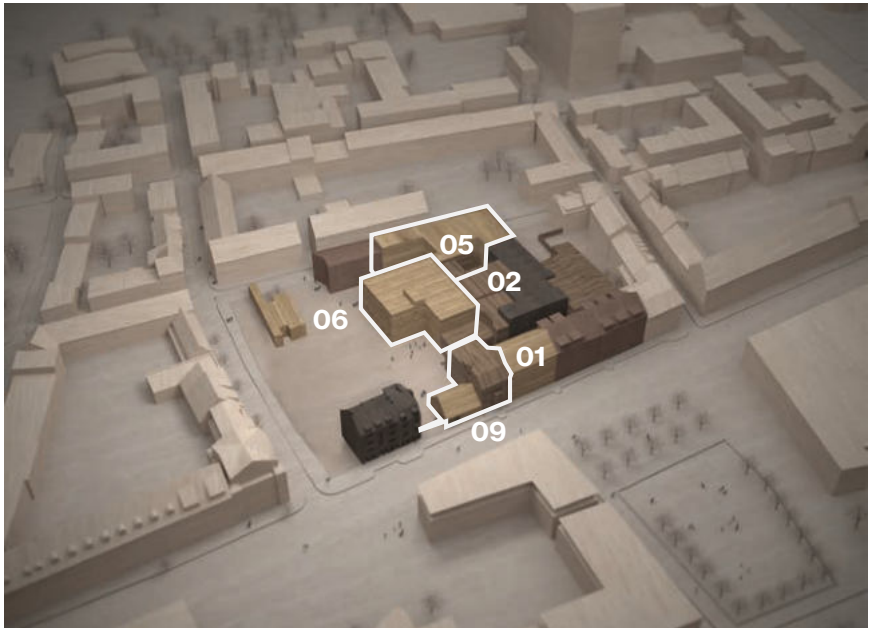
Öffentliche Durchwegung



Denkmalschutz

Umgang mit dem Bestand

Eine genauere Betrachtung der Bestandsgebäude



Gebäude 01
Baujahr: ca. 1910
ursprüngliche Nutzung: Wohn- und Geschäftshaus
letzte Nutzung: Bürogebäude

Das Gebäude hat besondere ortsbildprägende und identitätsstiftende Qualitäten.

Gebäude 02
Baujahr: 1895/96
ursprüngliche Nutzung: Industriegebäude
letzte Nutzung: Produktion

Als historischer Kern des Geländes stellt das Gebäude einen wichtigen Beitrag zur Identität des Ortes dar.

Gebäude 05
Baujahr: 1910/11
ursprüngliche Nutzung: Industriegebäude
letzte Nutzung: Produktion

Das Gebäude ist wichtiger Bestandteil des ehemaligen Hachez-Areals. Die klare Tragstruktur birgt innenräumliche Qualitäten.

Gebäude 06
Baujahr: 1922
ursprüngliche Nutzung: Industriegebäude
letzte Nutzung: Produktion

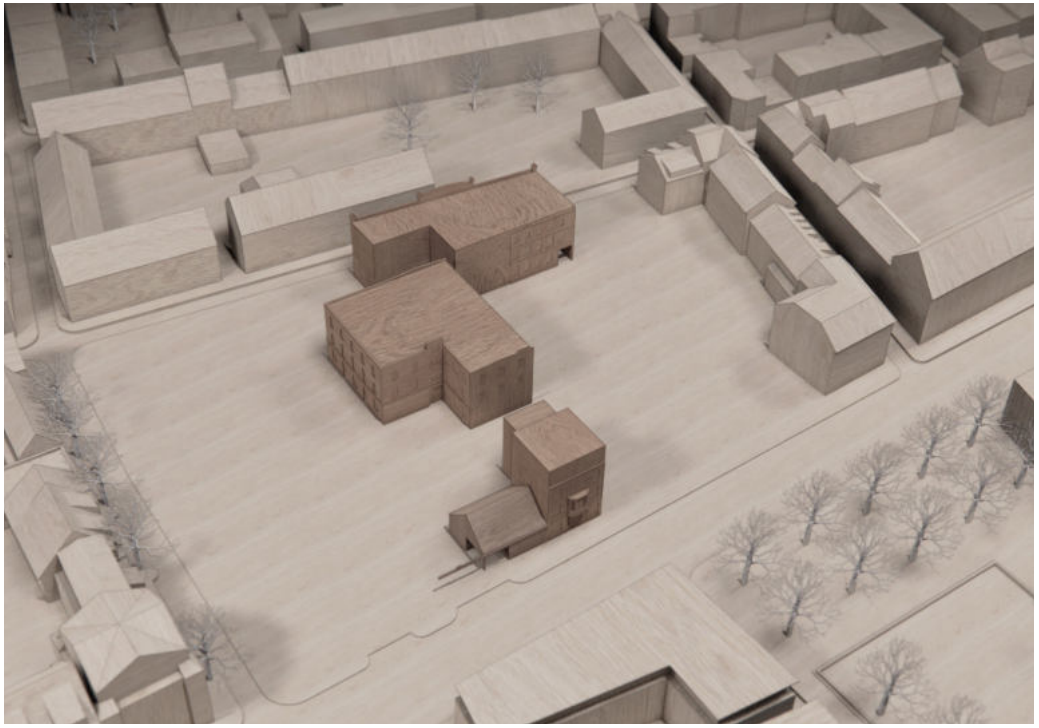
Die Gebäude ist mit seiner starken Ausstrahlung das Herzstück des Areals. Es verkörpert die Geschichte des Ortes.

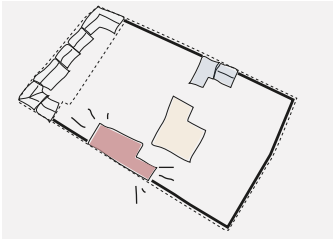
Gebäude 09
Baujahr: 1990er
ursprüngliche Nutzung: Pförtnerloge, Shop
letzte Nutzung: Pförtner

Obwohl das Gebäude vergleichsweise jung ist, hat es aufgrund seiner „aus der Reihe“ fallenden Fassade bildprägenden Charakter.

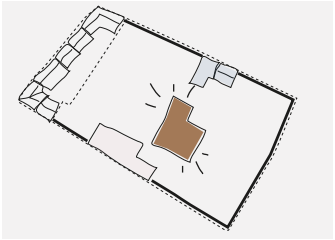
Umgang mit dem Bestand

Café, Kultur und Schokolade als Katalysatoren für das Hachez-Quartier

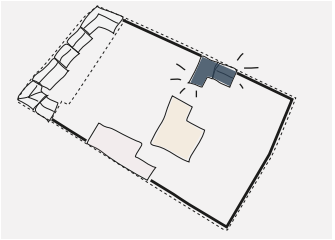




Co-Working/Co-Living
Abwechslungsreiche Wohnungen mit Platz für alle in den Räumlichkeiten der alten Fabrik.



Attraktives Gewerbe
Ein Café mit Schokoladen-Produkten oder eine kleine Schokoladenmanufaktur könnte auf die Geschichte des Ortes verweisen.



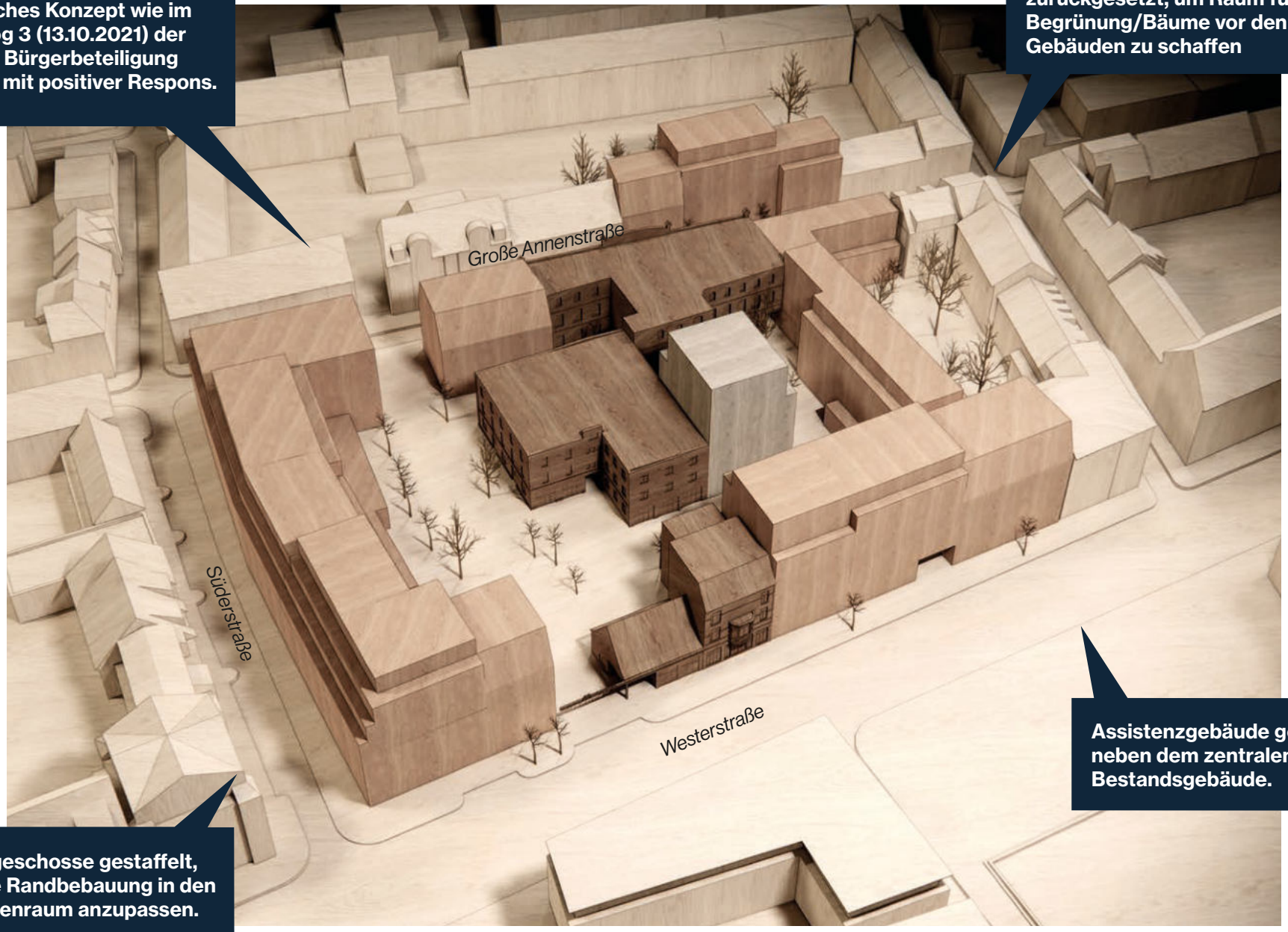
Infopoint
Das Pförtnerhaus dient als Orientierungspunkt im neuen Quartier; das alte Kontorhaus könnte als Infopoint dienen.

Städtebauliche Struktur

Städtebauliche Struktur Oktober 2021

Städtebauliches Konzept wie im Online-Dialog 3 (13.10.2021) der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt - mit positiver Respons.

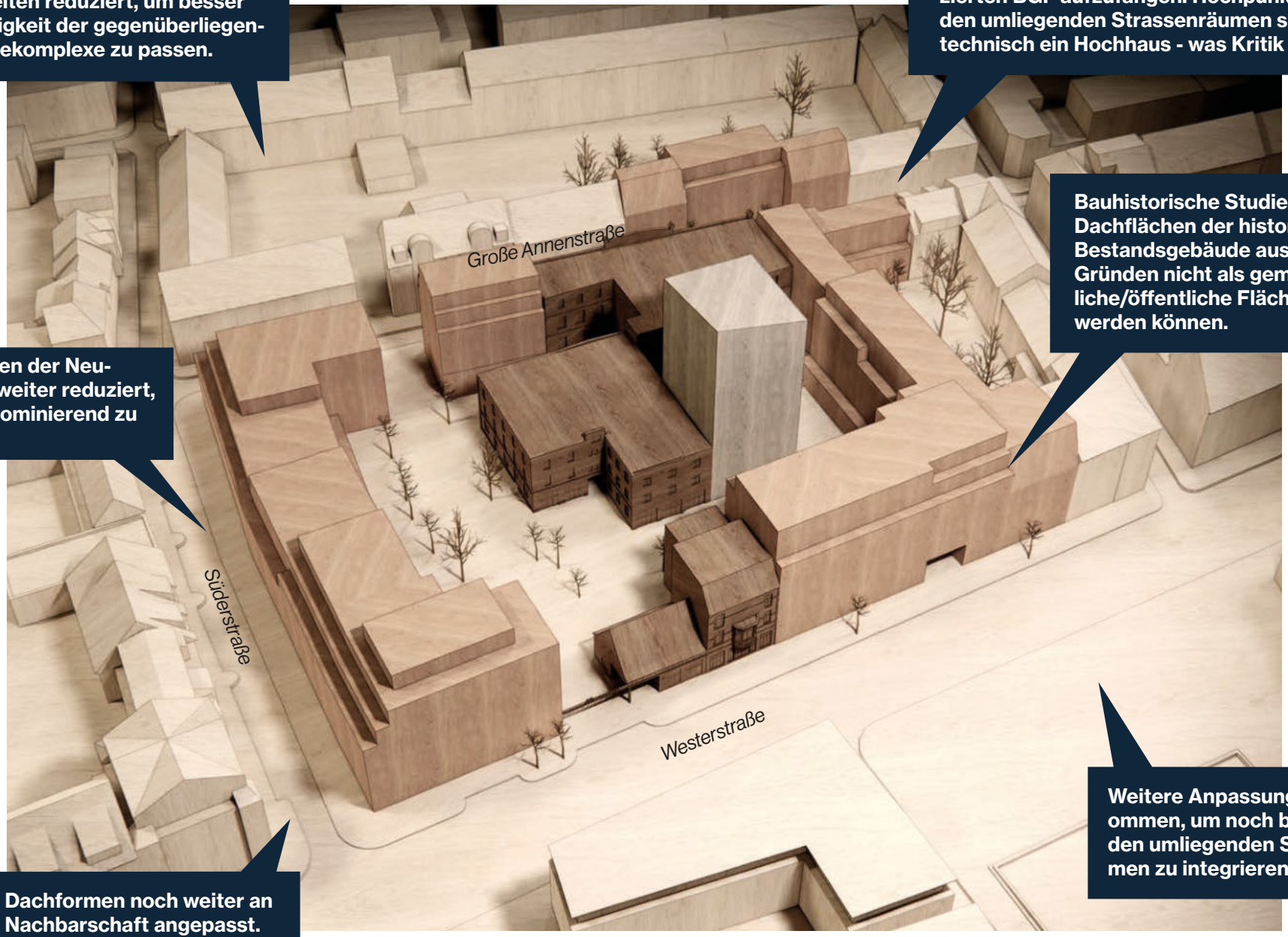
Gebäude in der Grossen Annenstrasse etwas von Strasse zurückgesetzt, um Raum für Begrünung/Bäume vor den Gebäuden zu schaffen



Assistenzgebäude geplant neben dem zentralen Bestandsgebäude.

Obergeschosse gestaffelt, um die Randbebauung in den Strassenraum anzupassen.

Städtebauliche Struktur März 2022



Gebaudebreiten reduziert, um besser zur Kleinteiligkeit der gegenüberliegenden Gebäudekomplexe zu passen.

Hochpunkt (9 Geschosse) geplant, um etwas der aufgrund der o.g. Massnahmen stark reduzierten BGF aufzufangen. Hochpunkt nicht aus den umliegenden Strassenräumen sichtbar, aber technisch ein Hochhaus - was Kritik bekam.

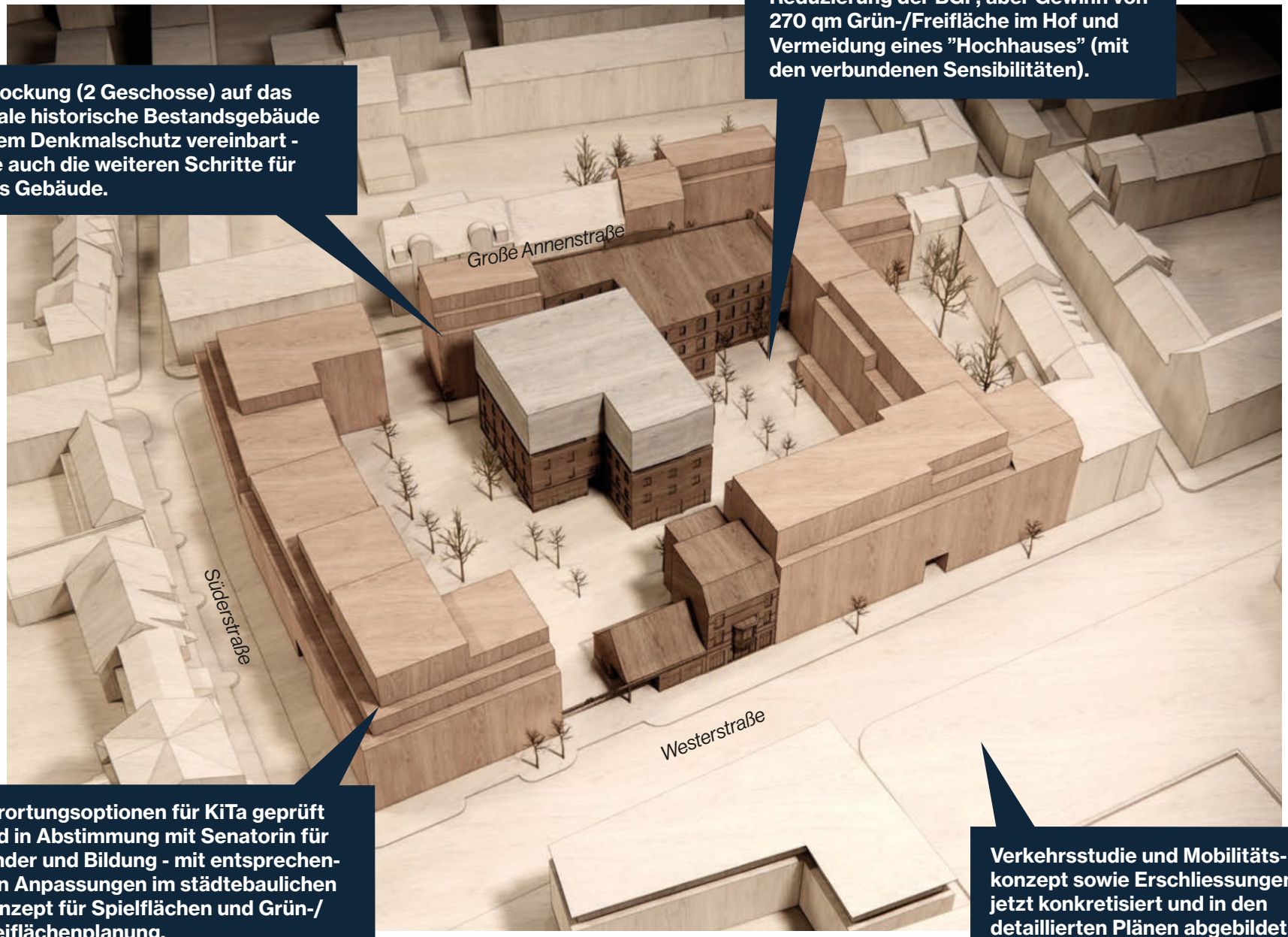
Bauhistorische Studie ergab, dass Dachflächen der historischen Bestandsgebäude aus statischen Gründen nicht als gemeinschaftliche/öffentliche Flächen genutzt werden können.

Oberste Etagen der Neubauten noch weiter reduziert, um weniger dominierend zu erscheinen.

Weitere Anpassungen vorgenommen, um noch besser mit den umliegenden Strassenräumen zu integrieren.

Dachformen noch weiter an Nachbarschaft angepasst.

Städtebauliche Struktur August 2022



Aufstockung (2 Geschosse) auf das zentrale historische Bestandsgebäude mit dem Denkmalschutz vereinbart - sowie auch die weiteren Schritte für dieses Gebäude.

Hochpunkt entfernt: eine signifikante Reduzierung der BGF, aber Gewinn von 270 qm Grün-/Freifläche im Hof und Vermeidung eines "Hochhauses" (mit den verbundenen Sensibilitäten).

Verortungsoptionen für KiTa geprüft und in Abstimmung mit Senatorin für Kinder und Bildung - mit entsprechenden Anpassungen im städtebaulichen Konzept für Spielflächen und Grün-/Freiflächenplanung.

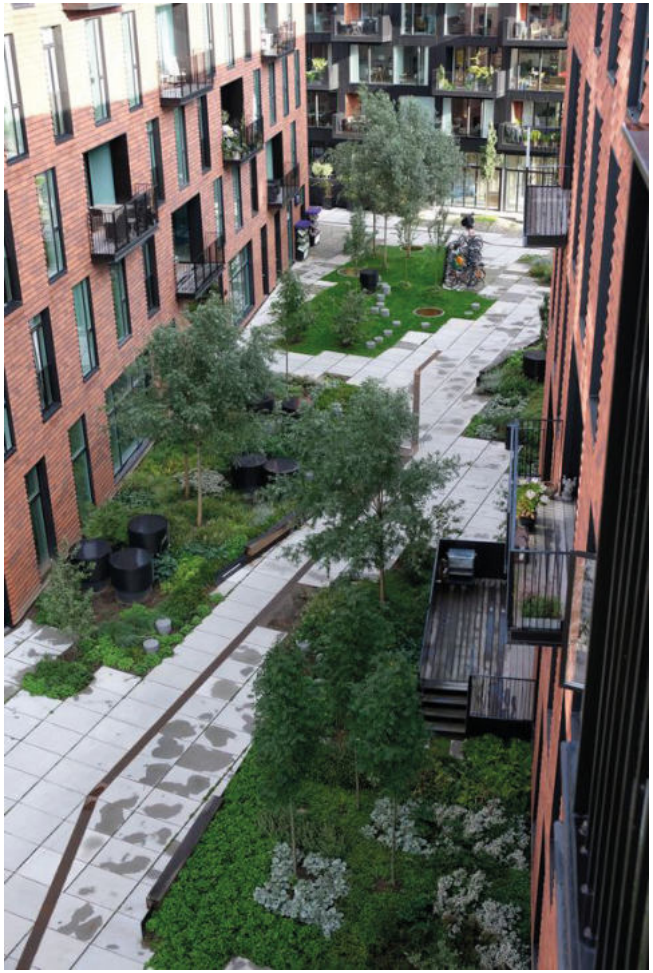
Verkehrsstudie und Mobilitätskonzept sowie Erschliessungen jetzt konkretisiert und in den detaillierten Plänen abgebildet.

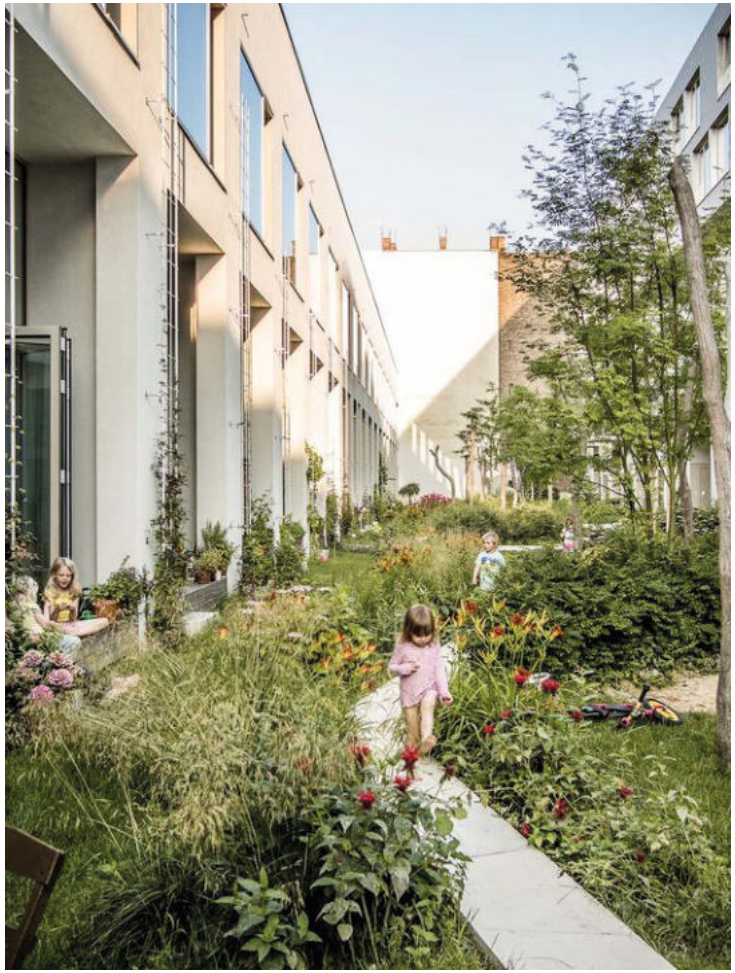
Visualisierung Eingangszone

Visualisierung Innenhof

Landschaft

Hohe Qualität der Grün- und Freiflächen

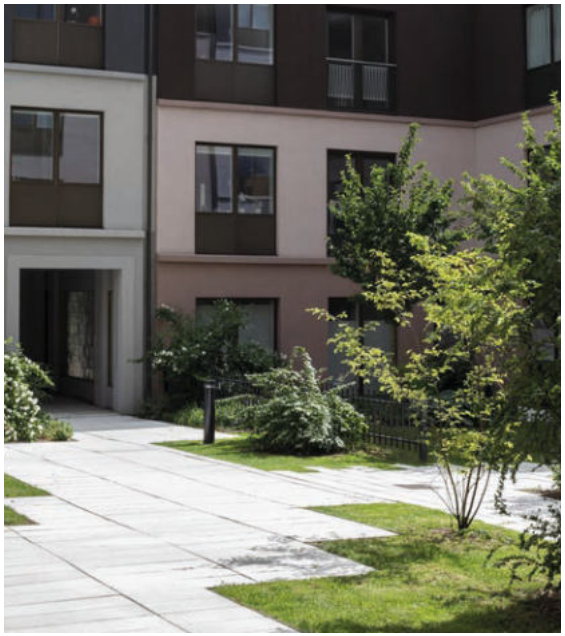




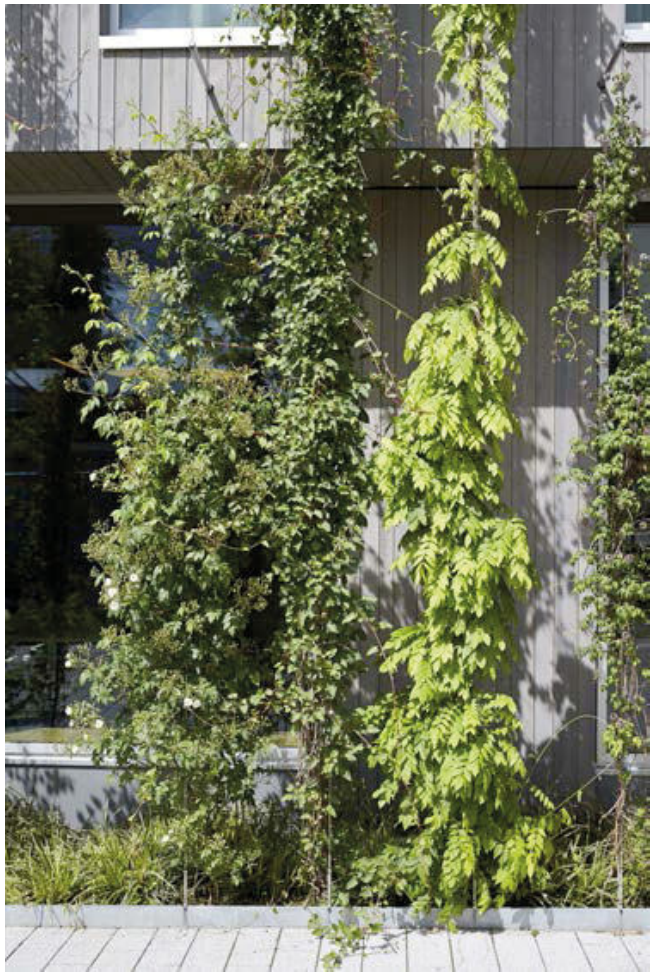
Beispiele von engen begrünten Freiräume

Beläge

Versiegelte und teilversiegelte Beläge in Kombination mit Grünflächen



Vertikales Grün

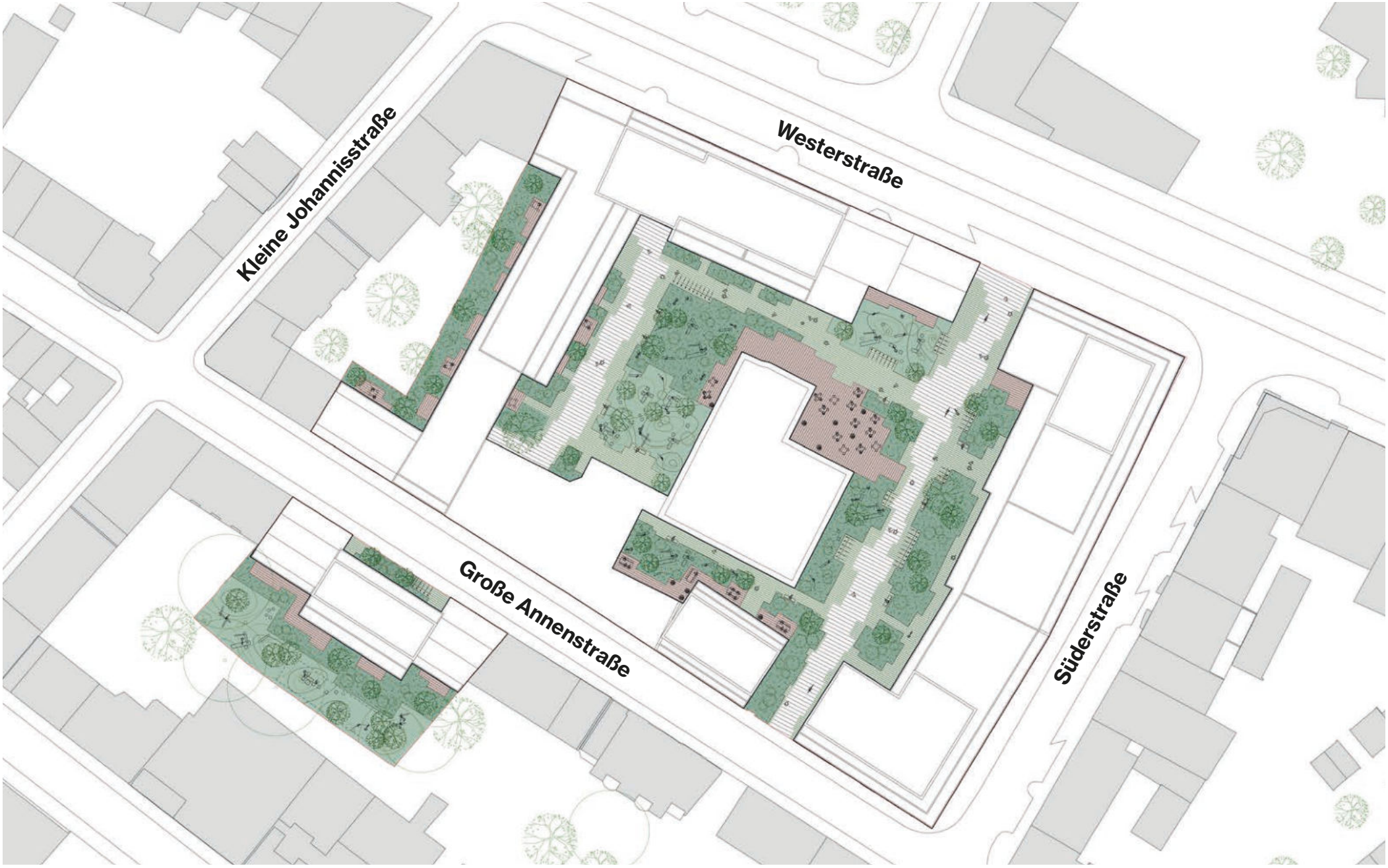


Beispiele Fassadengrün

Spielflächen

Mögliche Integration der Spielflächen auf Grünflächen

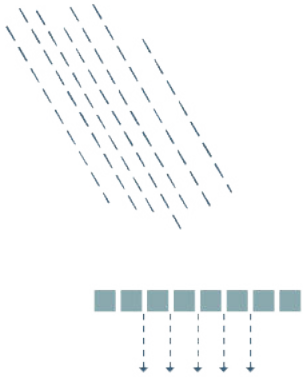
Lageplan mit Freianlagen



Regenwassermanagement

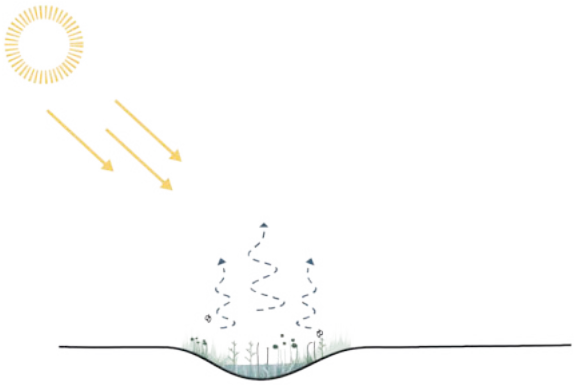
Regenwassermassnahmen

Lokale Versickerung

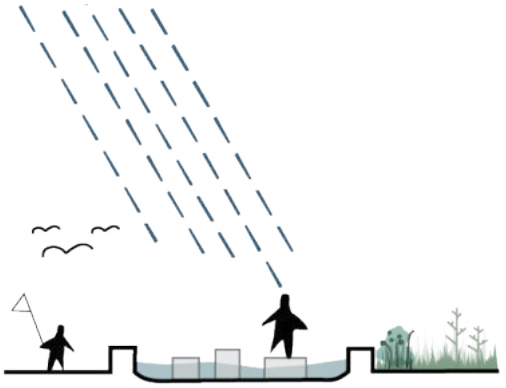


Durchlässige Beläge

Oberirdische Rückhaltung und Verdunstung

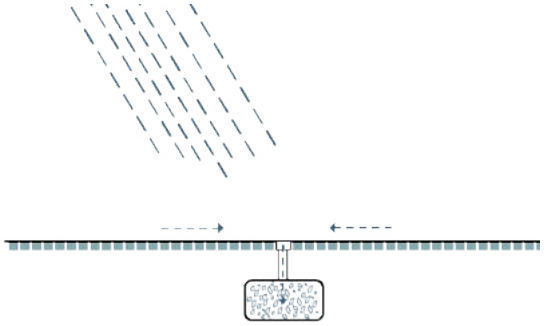


Integration in oberirdischen Grünflächen
und auf den grünen Dächern

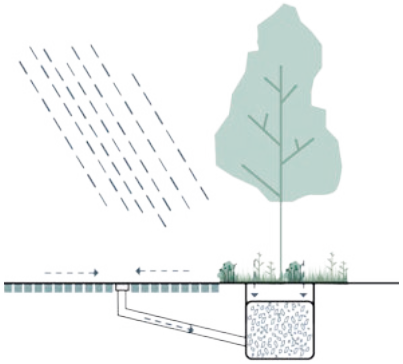


Integration in Spiel-und Aufenthaltsflächen

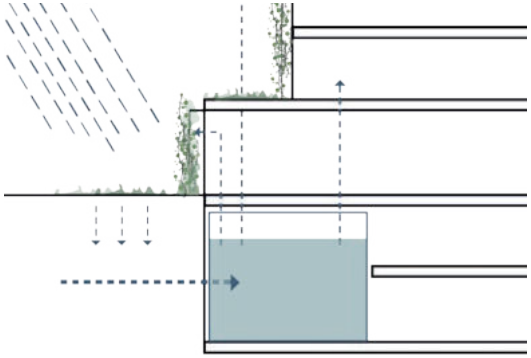
Wasserspeicher



Rigolenbox unter befestigten Flächen



Baumrigole



Wassertanks

Referenzen

Versiegelte und teilversiegelte Beläge in Kombination mit Grünflächen

Versiegelte Flächen und offene Beete

Regenrückhaltung in Kombination mit Spiel

Regenrückhaltung in Kombination mit Spiel

Dürchlässige Oberflächen

Verkehr und Mobilität

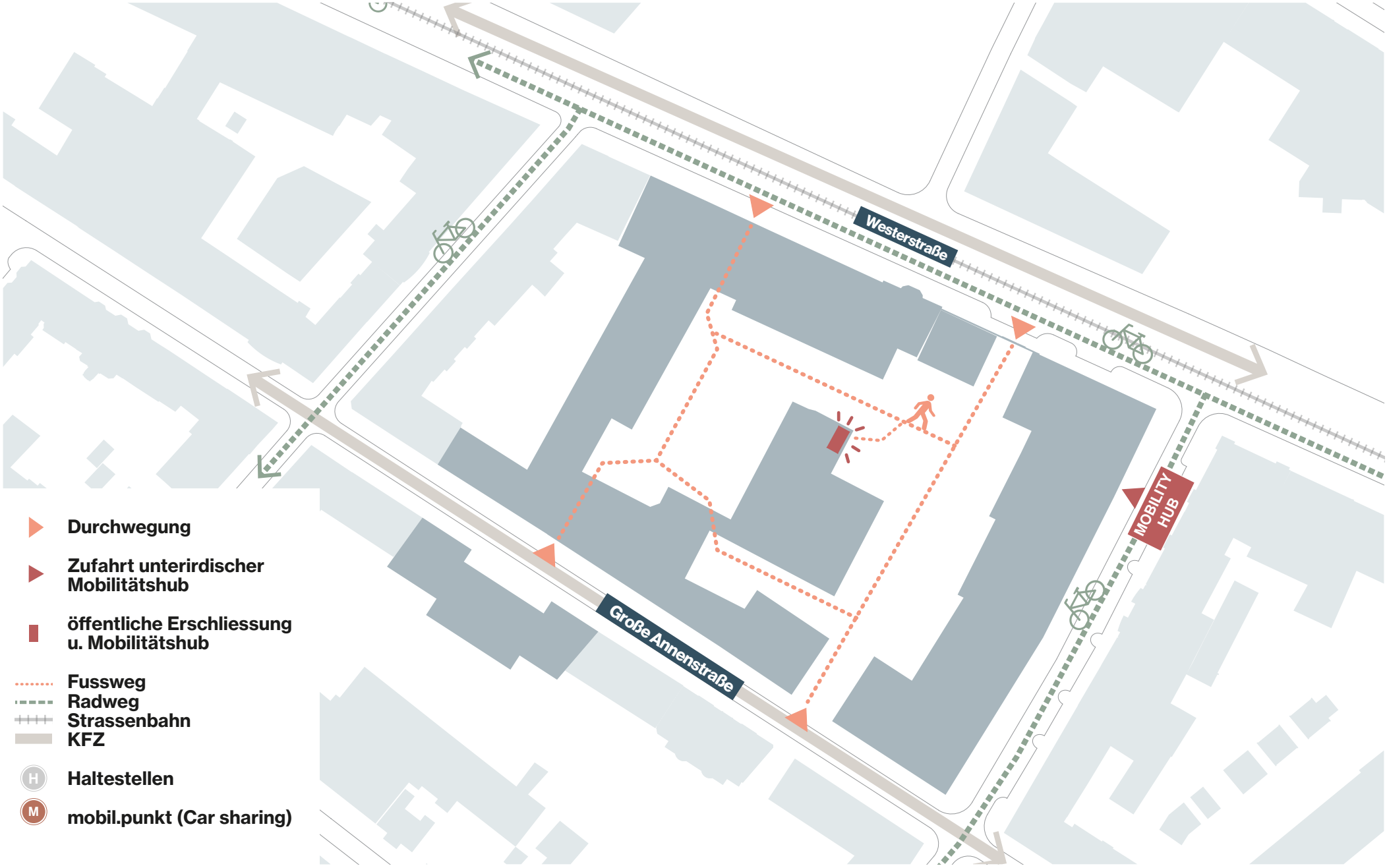
Mobilität und Verkehr

Modellquartier Bremen

Fahrradmodellquartier

- besonders gute Randbedingungen für den Radverkehr
- Fahrradzone
- Fahrradabstellanlagen
- Anbindung an Premium - Routen
- Fahrrad- Repair Café mit Leih- und Lastenradstation

Mobilitätskonzept



Mobilitätskonzept

1. **Derzeitigen Stellbedarf decken!**
   Besucherstellplätze im Untergeschoss
2. **Mobilitätswende**
3. **Nachnutzungskonzept für das Untergeschoss**

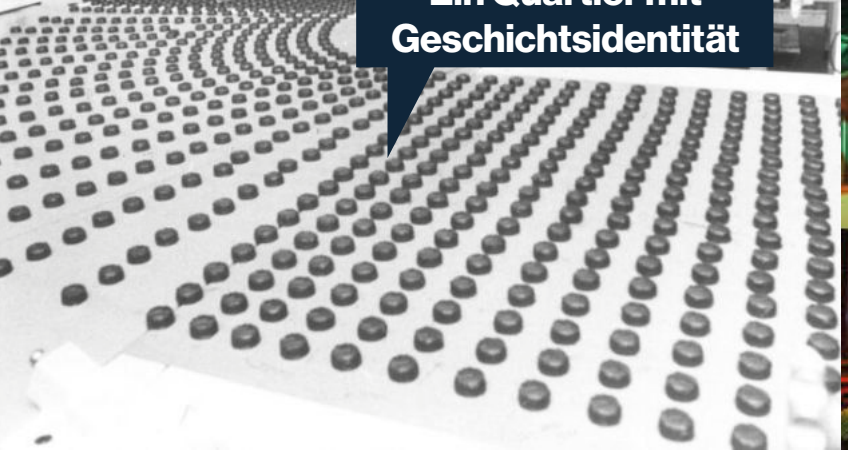
Nutzungsbausteine

Hachez-Quartier. Ein neues Herz für die Alte Neustadt!

Ein Quartier, das sich den Nachbarn öffnet

Ein Quartier mit Platz für Grünraum

Ein Quartier mit Geschichtsidentität



Ein Quartier mit aktivem Leben

Nutzungsbausteine

Gemischtes Gewerbe, Wohnen und hybride Nutzungen prägen das zukünftige Erscheinungsbild des Hachez-Quartiers

30% Gewerbe

Bildung, Verwaltung, Ortsamt, soziale Einrichtungen, Hochschuleinrichtungen, Dienstleistungen/ Gastronomie, Kultur, Freizeitnutzungen, urbane Produktion, Büro/Praxen, Kinderbetreuungseinrichtungen, kleinteiliger Einzelhandel unter 200 m² Verkaufsfläche

20% Hybride Nutzungen

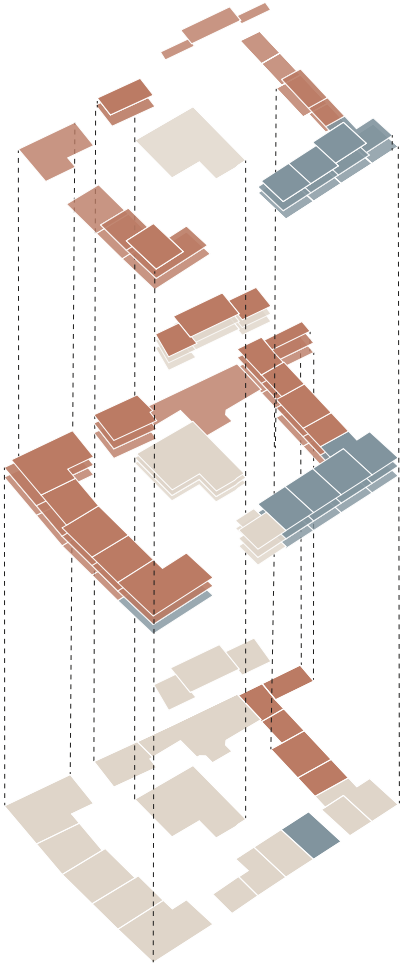
Co-Working, Co-Living, Einheiten für Wohnen und Arbeiten, Werkstatt-Wohnen für Menschen mit Behinderung, urbane Produktion, Boarding House, (Tages)-Pflege

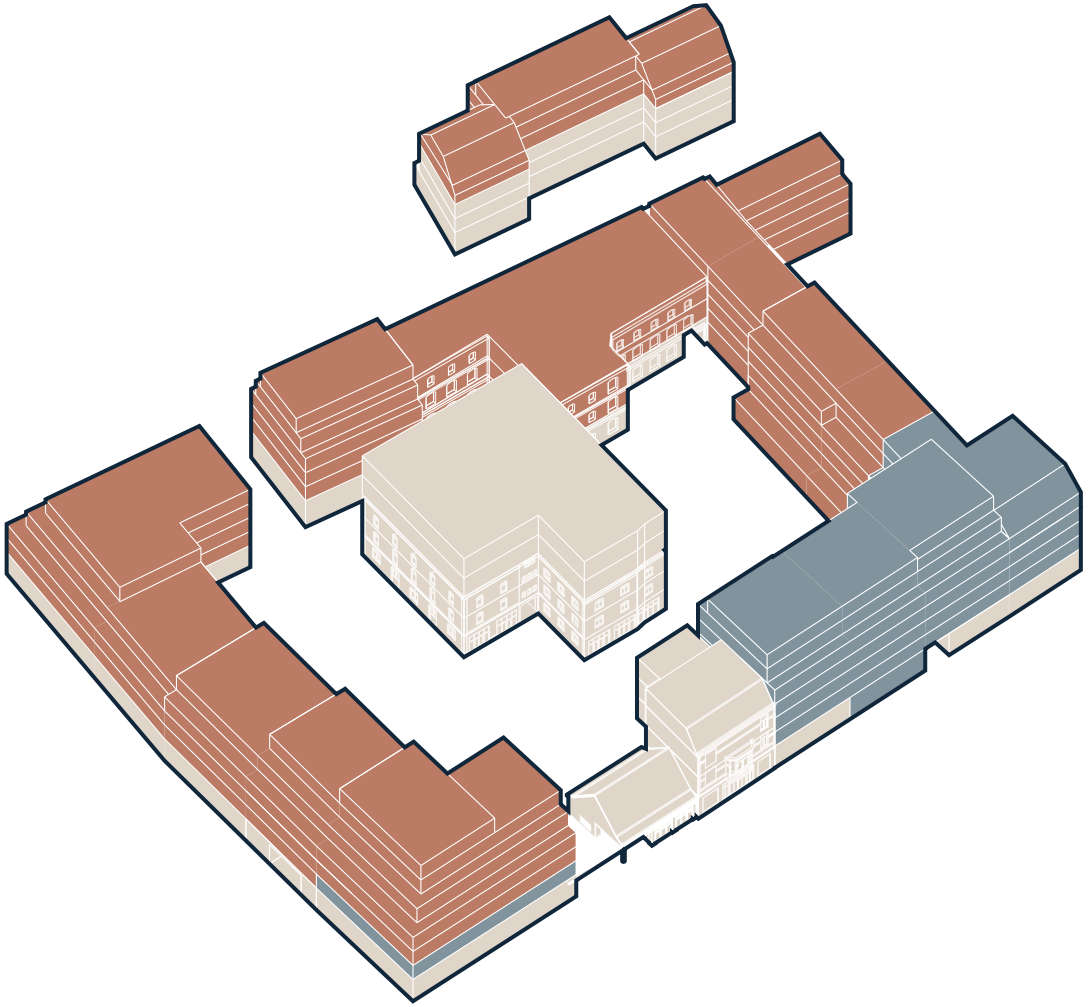
50% Wohnen

30% aller Wohnungen sollen entsprechend der Sozialwohnungsquote Bremens als geförderte Wohnungen entstehen

Nutzungsbausteine

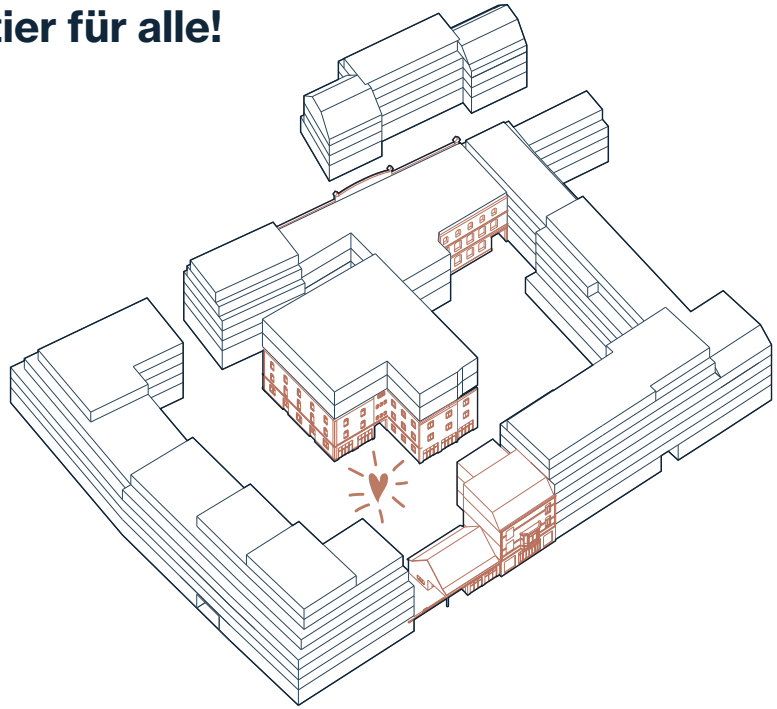
- 50% WOHNEN
- 20% HYBRIDE NUTZUNG
- 30% GEWERBE UND ÖFFENTLICHE NUTZUNG





Nutzungsbausteine

Ein neues Quartier für alle!



Jeden Freitag Vormittag wird im neuen **Tonstudio** für die nächste Aufführung im **Hachez Café** geprobt.

Den besten Kaffe in Bremen gibt es beim **Hachez Café**! Sie bereiten ihn sogar mit etwas Schokolade zu.

Im **Hof** gibt es den schönsten Park! Lara und Peter spielen dort jeden Tag nach der **Schule**!

Mögliche Nutzungen

- Kindertagesstätte
- Nahversorger / Einzelhandel
- unterirdischer Mobilitäts-Hub
- Co-Working
- Start-Ups
- Bäckerei
- kulturelles Schokoladencafé
- Ortsamt
- Wohnungen – zum Teil öffentlich gefördert
- Quartierswerkstatt
- Multifunktionsflächen
- Angebote soziale Träger
- Schule
- Tonstudio
- etc...

Das E-Bike habe ich mir vom neuen **Mobility Hub** in der Süderstrasse ausgeborgt!

Tito und ich gehen jeden Tag in der früh eine Runde im Hachez Quartier und holen uns ein Brötchen beim **Bäcker**.

Danke

Cobe · Toms · WWB / HOLDING / · ROBERT C. SPIES · BPR · SHP Ingenieure