

1



2

# WEDER LAUT NOCH ANBIEDERND

## SOZIALER WOHNUNGSBAU IN BREMEN

Mit dem »Grünen Haus« in Bremen ist ein ungewöhnlicher Solitär gelungen, der sich mit seiner überraschenden Form- und Farbgebung gewinnbringend in seine Umgebung einfügt. Umlaufende Gesimse und andere Details greifen dabei geschickt auf die Baugeschichte zurück. Hinter der schillernden Fassade bietet der Wohnturm auf sieben OGs 52 überwiegend geförderte Wohneinheiten.

{Architekten: Hild und K  
Tragwerksplanung: ibu+ Ingenieurbüro Uhden

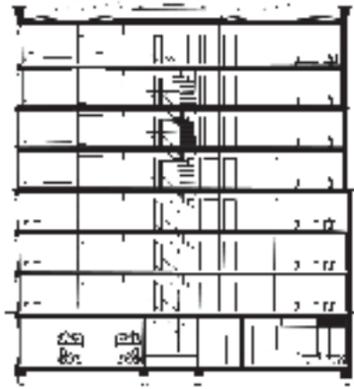
{Kritik: Robert Uhde  
Fotos: Michael Heinrich

Die Bremer Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA hat in der Vergangenheit schon mehrfach durch ambitionierte Planungen auf sich aufmerksam gemacht. Ein guter Beleg dafür ist das gemeinsam mit dem Berliner Architekturbüro LIN entwickelte Konzept »Bremer Punkt« (siehe db 06/2017), mit dem das Unternehmen vor einigen Jahren einen seriellen Gebäudetyp zur Nachverdichtung von Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne umgesetzt hat. Einen weiteren überraschenden Vorschlag zum Thema kostengünstiger Wohnungsbau zeigt jetzt das mit einer schimmernden Fliesenfassade gestaltete »Grüne Haus« in der Bremer Neustadt. Der markante Wohnturm bietet auf sieben OGs 52 barrierefreie, überwiegend geförderte Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit Flächen von 30 bis 74 m<sup>2</sup>. Komplettiert wird das Raumprogramm durch eine Gewerbefläche sowie durch eine geräumige Fahrradgarage im EG. >

[1] Die Fassadengliederung mit Gesimsen, dezenten Rücksprünge und Französischen Balkonen greift unterschiedliche Elemente der Architekturgeschichte auf

[2] Ein prägendes Detail des Neubaus sind außerdem die markant abgerundeten Gebäudekanten

Schnitt, M 1:500



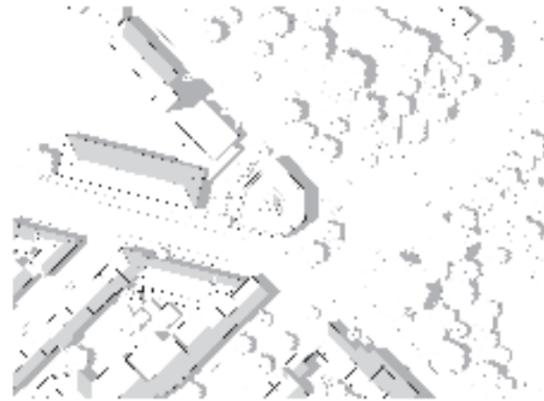
Grundriss 1. OG, M 1:500



Grundriss EG, M 1:500



Lageplan, M 1:2 500



Grundriss 7. OG, M 1:500



Grundriss 4. OG, M 1:500



3

### IDENTITÄTSSTIFTENDES ENTREE FÜRS VIERTEL

Mit ihren zahlreichen Betrieben für die Produktion von Kaffee, Bier, Schokolade und Zigaretten hat sich die Bremer Neustadt seit Mitte des 19. Jahrhunderts als typisches Arbeiterviertel entwickelt. Mittlerweile gilt der Stadtteil als beliebtes Szenequartier für junge Menschen. Zusätzliche Impulse bieten derzeit verschiedene städtebauliche Entwicklungen vor Ort – darunter die Umwandlung der ehemaligen Schokoladenfabrik Hachez zum gemischten Wohnquartier und die Umnutzung der weiter westlich angrenzenden, ehemals europaweit größten Tabakfabrik Brinkmann zum Wohn- und Dienstleistungsstandort »Tabakquartier«.

Zuletzt hatte sich für die GEWOBA die Möglichkeit ergeben, ein frei gewordenes Parkplatzgelände in unmittelbarer Nähe zur Hochschule Bremen und zum Grüngürtel der historischen Neustadtwallanlagen verkehrstechnisch zurückzubauen und als Standort für eine innerstädtische Nachverdichtung zu nutzen. Den Wettbewerb hatte 2017 das Büro Hild und K für sich entschieden. Ausgehend von dem Anspruch der GEWOBA, den Stadtraum an dieser Stelle »besonders zu akzentuieren«, entwickelten die Architekten einen achtgeschossigen Baukörper, der das keilförmige Baugrundstück direkt neben einer Feuerwache optimal nutzt und gleichzeitig einen gezielten Impuls für seine Umgebung schafft.

»Die unregelmäßig geschnittene sechseckige Grundfläche des Wohnturms hat sich aus dem Wunsch ergeben, eine reine Nordorientierung einzelner Wohneinheiten zu vermeiden«, erklärt Sérgio de Sá, Projektleiter von Hild und K. Gleichzeitig haben die Planer die Möglichkeit ergriffen, mit einem überraschenden Akzent ein identitätsstiftendes Entree für das angrenzende Viertel zu schaffen und dabei assoziativ auch auf das 1823 abgebrochene »Hohe Tor« der ehemaligen Befestigungsanlagen aus dem 17. Jahrhundert zu verweisen. Eine wichtige Rolle kommt in diesem Zusammenhang den neu entstandenen Freiflächen auf dem Grundstück zu, die mit ihrem platzartigen Charakter den Bezug zum benachbarten Park unterstreichen. Ergänzt wird das Konzept durch die rund 200 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche im EG, die als vegetarische Pizzeria zur Belebung des Standortes beitragen soll.

Wichtige Höhenbezüge zur Umgebung und zu der südlich angrenzenden, vier- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung aus den 50er Jahren schafft außerdem die differenzierte Fassadengestaltung mit den ortsuntypischen grün glasierten Klinkerriemchen sowie den unterschiedlich weit vorkragenden Gesimsbändern aus hellem Beton oberhalb der ersten, vierten und sechsten Ebene: »Ganz bewusst hält das Gebäude damit die Schweben zwischen

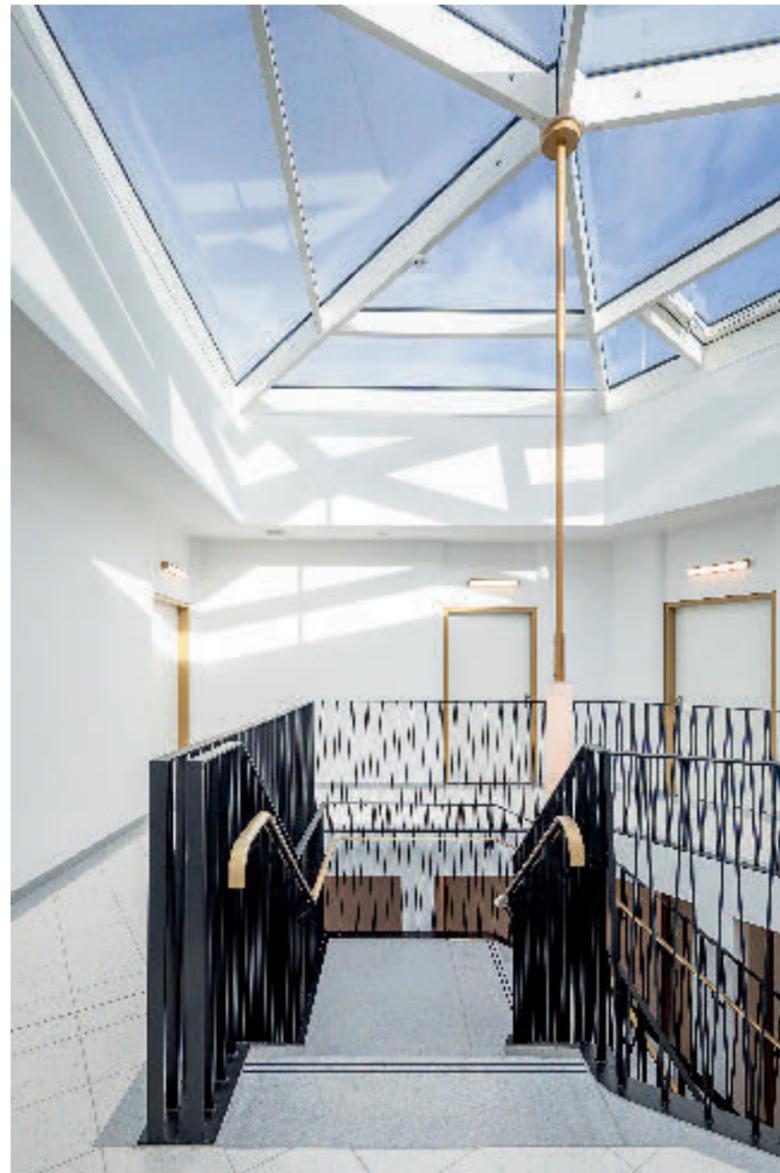
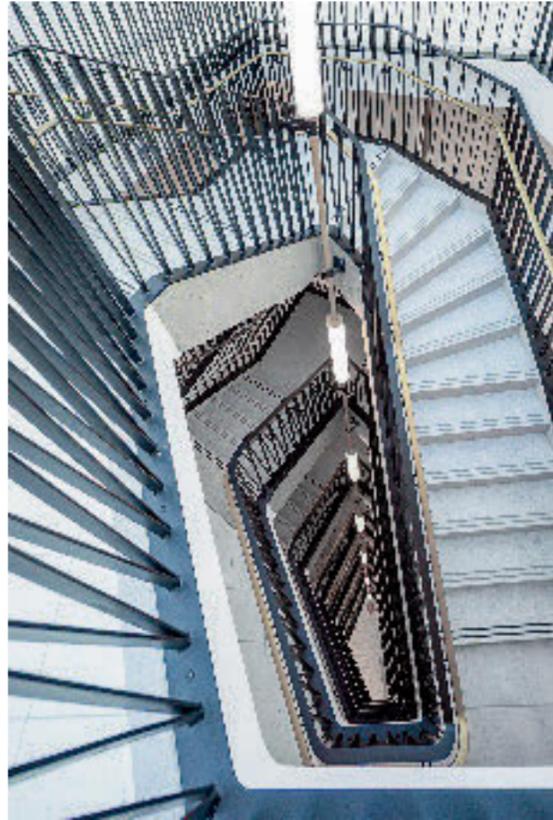
seiner solitären Städtebauposition und seiner Bezugnahme auf den Kontext«, erklärt Sérgio de Sá. Zusätzlich betont wird die Untergliederung durch den ebenfalls mit hellen Betonfertigteilen gestalteten Sockel- und Attikabereich sowie durch die sanften Rücksprünge oberhalb der Simse sowie in den Brüstungsbereichen. Die oberen beiden Abschnitte der Fassade haben die Architekten im Kontrast zu den unteren vier Ebenen mit abgerundeten Ecken ausgebildet.

Beim Näherkommen wird außerdem deutlich, dass die Fassade zum Flachdach hin mit leicht heller werdenden Klinkerriemchen bekleidet wurde. Im Zusammenspiel mit der gestaffelten Form des Gebäudes ergibt sich ein überaus lebhaftes Licht- und Schattenspiel, das durch die unterschiedlichen Mauerwerksverbände mit extrem schmalen, überwiegend vertikal verlegten Steinen noch betont wird: »Die ungewöhnliche Materialwahl greift assoziativ auch die Ästhetik von Azulejos auf«, erklärt Sérgio de Sá, der selbst einen portugiesischen Hintergrund besitzt. Betont wird der warme, beinahe mediterrane Charakter des Gebäudes durch die eleganten Markisolethen, durch die warmen Gold- und Ockertöne der Fensterrahmen und der Brüstungsgitter für die Französischen Balkone sowie durch die in die Attika integrierten, in Kooperation mit dem BUND umgesetzten Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse, die aus der Ferne wie Verzerrungen erscheinen.

### JUNGES WOHNEN MITTEN IN DER NEUSTADT

Große Sorgfalt legten die Verantwortlichen auch auf die vergleichsweise hochwertige Umsetzung des Innenraums: »Ausgehend von der unmittelbaren Nähe zur Hochschule Bremen sowie zum Szeneviertel Neustadt richtet sich das Angebot in erster Linie an Studierende und junge >

[3] Trotz seiner eigenständigen Farb- und Formgebung wirkt der Neubau nicht wie ein Fremdkörper, sondern fügt sich überraschend gut in sein Umfeld ein



4



5

› Erwachsene«, erklärt Projektleiter Johann Plagemann von der GEWOBA. Die meisten der 52 Einheiten werden deshalb gefördert und mit einer Miete von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> angeboten, lediglich sieben Apartments werden »preisfrei« vermietet. Ganz bewusst wurden die geförderten und die frei finanzierten Wohnungen aber möglichst gleichwertig hinsichtlich Raumorganisation und -ausstattung ausgeführt: »Ein wichtiger Baustein dazu ist der sechseckige Gebäudegrundriss, der im Verbund mit den variantenreichen Wohnungsgrundrissen eine reine Nordorientierung ausnahmslos vermeidet und die Unterschiede zwischen den verschiedenen Einheiten in den Hintergrund treten lässt«, so Sérgio de Sá. Ebenso sind sämtliche Apartments mit bodentiefen Fenstern und einer Einbauküche ausgestattet sowie barrierefrei über einen Aufzug zu erreichen. Zwei Wohnungen sind darüber hinaus rollstuhlgerecht ausgestattet.

Um eine optimierte Erschließung bei dennoch reduzierten Kosten zu ermöglichen, sind sämtliche Wohnungen um einen gemeinsamen zentralen Treppenkern mit großem Oberlicht gruppiert: »Weitere Kosten haben wir durch eine gute Grundrissausnutzung mit optimierten Flächenverhältnissen sowie durch den Einbau von lediglich einem Aufzug erreicht«, erläutert Johann Plagemann. Demgegenüber steht eine vergleichsweise wertige und farblich homogene Umsetzung des Treppenhauses mit schwarzen Stahlgeländern und goldfarbenen Handläufen, mit Wangen aus Sichtbeton, mit Böden aus Betonwerkstein sowie mit einer gebäudetief bis ins Zentrum des Oberlichtes aufsteigenden Lichtsäule. ›

[4/5] Das Treppenhaus, das über ein großes Oberlicht verfügt, überzeugt durch seine vergleichsweise wertige und farblich homogene Umsetzung

[6] Sämtliche Apartments sind mit bodentiefen Fenstern und mit einer Einbauküche ausgestattet

7



## ÖKOLOGISCHES GRÜNDACH

Komplettiert wird der Neubau durch ein ambitioniertes Energiekonzept im KfW-55-Standard, das neben einem Blockheizkraftwerk und einer 18 cm dicken Fassadendämmung aus Mineralwolle auch eine auf dem Flachdach angeordnete Photovoltaikanlage umfasst: »Eine besondere Rolle spielt außerdem das Gründach des Neubaus, das in Kooperation mit der Hochschule Osnabrück und im Rahmen des Forschungsprojekts DaLLI nicht nur standortgemäß bepflanzt, sondern auch mit Nisthabitaten für Insekten ausgestattet wurde, um den ökologischen Wert der Dachfläche und die Biodiversität vor Ort zu erhöhen«, so Johann Plagemann.

Im Zusammenspiel der verschiedenen Elemente ist ein durch und durch »Grünes Haus« entstanden, das eindrucksvoll die Möglichkeiten von gefördertem Wohnungsbau aufzeigt. Und das sich durch seine anspruchsvolle Gestaltung gleichzeitig auch architektonisch in den Dienst seiner Umgebung stellt. Einmal mehr beweisen Hild und K dabei ihr ausgeprägtes Gespür für sinnlich angelegte und mit einfachen Mitteln rhythmisierte und belebte Gebäudehüllen. Das Ergebnis ist eine Liebe zum Detail, die sich nicht einfach tradierter Formen bedient, die sich nirgends anbietet, sondern die sich selbstbewusst, aber niemals laut in ihre Umgebung einfügt. •

*{Standort: Am Hohentorsplatz 2, 28199 Bremen  
Bauherr: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen  
Architekten: Hild und K, Berlin; Andreas Hild, Dionys Ottl, Matthias Haber  
Projektleitung: Sérgio de Sá  
Mitarbeit: Pablo Tena, Anna Schork  
Ausführungsplanung und Ausschreibung: FRENZ\_SCHWANEWEDEL\_-  
BOLLMANN Architekten, Bremen  
Tragwerksplanung: ibu+ Ingenieurbüro Uhdn, Bremen  
Haus- und Elektrotechnik: HESA Planung, Bremen; Pachaly GmbH, Riede  
Bauphysik: ibu+ Ingenieurbüro Uhdn, Bremen  
Bodenmechanik: IfG Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Bremen  
Brandschutzplanung: BRAIN Brandschutz, Hildesheim  
BGF: 4062,7 m<sup>2</sup>  
BRI: 11 ^ 930,6 m<sup>3</sup> (Wohnen), 1045,0 m<sup>3</sup> (sonstige Zwecke)  
Bauzeit: März/2020 bis November/2021*

*{Beteiligte Firmen:  
Generalunternehmer: Gottfried Stehnke Bauunternehmung GmbH & Co. KG, Osterholz-Scharmbeck  
Fliesen Fassade: FaBö GmbH, Walldürn  
Leuchten Treppenhaus: LICHTWERFT nord, Bremen*



*{Bremen meets Porto: Unser Kritiker Robert Uhde hat sich das »Grüne Haus« angesehen und war überrascht von der beinahe mediterranen Ausstrahlung. Und trotzdem fällt der Neubau nicht aus der Reihe, sondern wertet auch sein heterogenes Umfeld mit auf.*

**[7]** Der Blick aus der Vogelperspektive verdeutlicht die Lage des Neubaus am Grüngürtel der historischen Neustadtwallanlagen. Im Hintergrund rechts ist die Weser zu sehen