



© Magistratspressestelle / Arnd Hartmann



Entwicklung eines lebendigen
Gemeinschaftsortes auf dem
ehemaligen **KARSTADT** Areal

NOVO Bremerhaven

An aerial photograph of a city center. On the left, a tall, ornate brick church spire with a clock face rises above the rooftops. The surrounding area is a mix of old and new architecture. In the center, there's a large, flat-roofed building with a dark facade and a colorful mural along its base. To the right, a modern, multi-story building with a light blue facade and large windows stands out. In the background, a river flows through the city, with more modern buildings and a large, curved structure on the right bank. The sky is clear, and the overall scene depicts a vibrant urban environment.

Neue Verbindung von Innenstadt und Havenwelten.

Machbarkeitsstudie "NOVO"

Projektbeteiligtenliste



Auftraggeber

Seestadt Bremerhaven
vertreten durch das Referat für Wirtschaft, Tourismus und
Wissenschaft

Barkhausenstraße 22
27568 Bremerhaven

Durchführung Machbarkeitsstudie

Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH

Barkhausenstraße 22
27568 Bremerhaven

Geschäftsführung

Sieghard Lückehe

sieghard.lueckehe@staewog.de

Projektleitung

Björn Grote

grote@staewog.de

Grundstück, Infrastruktur und Einbindung Städtebau

BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und
Stadtentwicklung mbH

Am Alten Hafen 118
27568 Bremerhaven

Geschäftsführung

Nils Schnorrenberger

schnorrenberger@bis-bremerhaven.de

Außenanlagen und Städtebau

Ute Bartels

bartels@bis-bremerhaven.de

Bereichsleiter Infrastruktur

Thorsten Gens

gens@bis-bremerhaven.de

Machbarkeitsstudie "NOVO"

Projektbeteiligtenliste



Nutzer

Stadtbibliothek Bremerhaven

Bürgermeister-Smidt-Straße 10
27568 Bremerhaven

Leitung

Paula Sophie Prüßner

paula.pruessner@magistrat.bremerhaven.de

stellvertretende Leitung

Juliane Keil

juliane.keil@magistrat.bremerhaven.de

Deutsches Jugendherbergswerk Landesverband Unterweser-Ems e.V.

Woltmershauser Allee 8
28199 Bremen

stellvertretende Geschäftsführung

Oliver Engelhardt

oliver.engelhardt@jugendherberge.de

Projektmanager

Marcus Heisterkamp

marcus.heisterkamp@jugendherberge.de

Fachlich Beteiligte

Beratung für partizipative Strategieentwicklung und Dritte Orte

Aufgabenstellung: Beratung sowie Strukturierung und Moderation der Workshops

Julia Bergmann Training & Consulting

Erbfischerstr. 2
28759 Bremen

<https://julia-bergmann.de/>

moin@julia-bergmann.de

Architektur

Aufgabenstellung: Objektplanung und Kostenschätzung sowie Bestandsanalyse

Gerber Architekten GmbH

Tönnishof 9-13
44149 Dortmund

www.gerberarchitekten.de

Geschäftsführung

Benjamin Sieber

bsieber@gerberarchitekten.de

Projektleitung

Julian Döneke

jdoeneke@gerberarchitekten.de

Machbarkeitsstudie "NOVO"

Projektbeteiligtenliste



Innenarchitektur / Gestaltungskonzept

baulampe architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB

Partner

Partner

Aufgabenstellung: Innenraumkonzept, Begleitung der Nutzerabstimmung, Raumprogramm

Markgrafenstr. 3
33602 Bielefeld

www.baulampe.de

Thomas Lampe

lampe@baulampe.de

Mario Nolle

nolle@baulampe.de

Marketing und Gestaltung

bigbenreklamebureau gmbh

Geschäftsführende Gesellschafterin

Aufgabenstellung: Begleitung Workshops, Gestaltung der Präsentationen, Markenentwicklung

burgstraße 2
27580 bremerhaven

<https://www.bb-rb.de/>

Viola Haye

vh@bb-rb.de

Tragwerksplanung

KSF | Steimke, Dr. Hemmy & Partner Beratende Ingenieure mbB

Geschäftsführende Gesellschafter

Aufgabenstellung: Bestandsanalyse

Kohlenkai 1
27572 Bremerhaven

www.ksf-ing.de

Olaf Steimke

steimke@ksf-ing.de

Baugrundgutachten

Grundbaulabor Bremen Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH

Geschäftsführende Gesellschafter

Aufgabenstellung: Baugrunderkundung für die Bestandsanalyse

Kleiner Ort 2
28357 Bremen

<https://grundbaulabor.de/>

Jens Behnke

jbe@grundbaulabor.de

Der Auftrag

- // Eine attraktive Verbindung zwischen Havenwelten und Innenstadt entwickeln
- // Ein nachhaltiges Konzept für einen lebendigen Ort, der langfristig und verlässlich Leben in die Innenstadt bringt
- // Ein Ort, der für Bremerhavener:innen und Gäste gleichermaßen attraktiv ist
- // Die Vorteile und Partner:innen Bremerhavens nutzen, um an prominenter Stelle ein Leuchtturmprojekt entstehen zu lassen

Machbarkeitsstudie "NOVO"

Verlauf / Termine / Workshops



Datum und Anlass

Vorbereitung

- 240621 Besichtigung Groningen und Forum
- 240702 Besuch der DJH in Bremerhaven
- 240905 Besichtigung des Cultura Ede
- 240912 Venlo und Groningen
- 240918 Bürgerdialog: Präsentation des angedachten Konzeptes eines Dritten Ortes auf dem Karstadt-Areal durch OB und Stäwog
- 241002 Besichtigung Jugendherberge Oldenburg

Start Machbarkeitsstudie

- 241031 Workshop 3.Ort
- 241119 Workshop Vision
- 241211 Arbeitskreis: Präsentation erstes Konzept Gerber und erster Bereich aus Nutzerabstimmungen Julia Bergmann
- 250114 2-tägige Exkursion zu 6 Bibliotheken in den Niederlanden
- 250205 Gesamtworkshop Nutzer
- 250218 Workshop Innenraumkonzept - Abstimmung und Raumprogramm
- 250219 Arbeitskreis: Bericht aus den Nutzerabstimmungen
- 250220 Präsentation des Projektes für Wissenschaftliche Institutionen in Bremerhaven
- 250220 Workshop Markenbildung
- 250221 Workshop Innenraumkonzept - Abstimmung und Raumprogramm
- 250227 Bürgerdialog: Präsentation des erarbeiteten Konzeptes eines Dritten Ortes auf dem Karstadt-Areal
- 250228 Workshop Gebäude: Übergabe des Raumprogrammes sowie Konzeptes von Baulampe an Gerber Architekten
- 250317 Workshop Markenbildung
- 250402 Arbeitskreis: Abschlusspräsentation der Machbarkeitsstudie
- 250404 Präsentation der Machbarkeitsstudie beim Koalitionsausschuss
- 250416 Arbeitskreis: Diskussion der Marke NOVO
- 250417 Pressekonferenz
- 250424 Bürgerdialog: Präsentation der abgeschlossenen Machbarkeitsstudie

Team-Workshops



- // Fragestellungen zu den Themenkomplexen
Räumlichkeiten, Dienstleistungen, Programmarbeit,
Organisation, Personal, Verwaltung
- // Gelerntes nutzen und die Konzepte weiterentwickeln
- // In gegenseitiger Ergänzung, Stärkung und Synergien denken

Exkursion „3. Orte“, Niederlande

// Auswahlkriterien

- 3. Ort-Bibliotheken
- Häuser, die mehrere Partner in einem Haus vereinen
- Interessante Bibliothekskonzepte
- Auszeichnungen
- Architektur / Innenarchitektur

// Teilnehmende

Stadtbibliothek, Deutsche Jugendherberge,
Innenarchitekten, STÄWOG, Moderatorin



_Cultura Ede

_Huis van Eemnes

_De Nieuwe Bibliotheek Almere

_Bibliotheek Schiedam

_DOK Delft

_School 7 - Den Helder

Gesamt-Workshop

// Teilnehmende
Stadtbibliothek, Deutsche Jugendherberge,
Innenarchitekten, STÄWOG, Moderatorin



Photo: Schmidt, Hammer,
Lassen

18

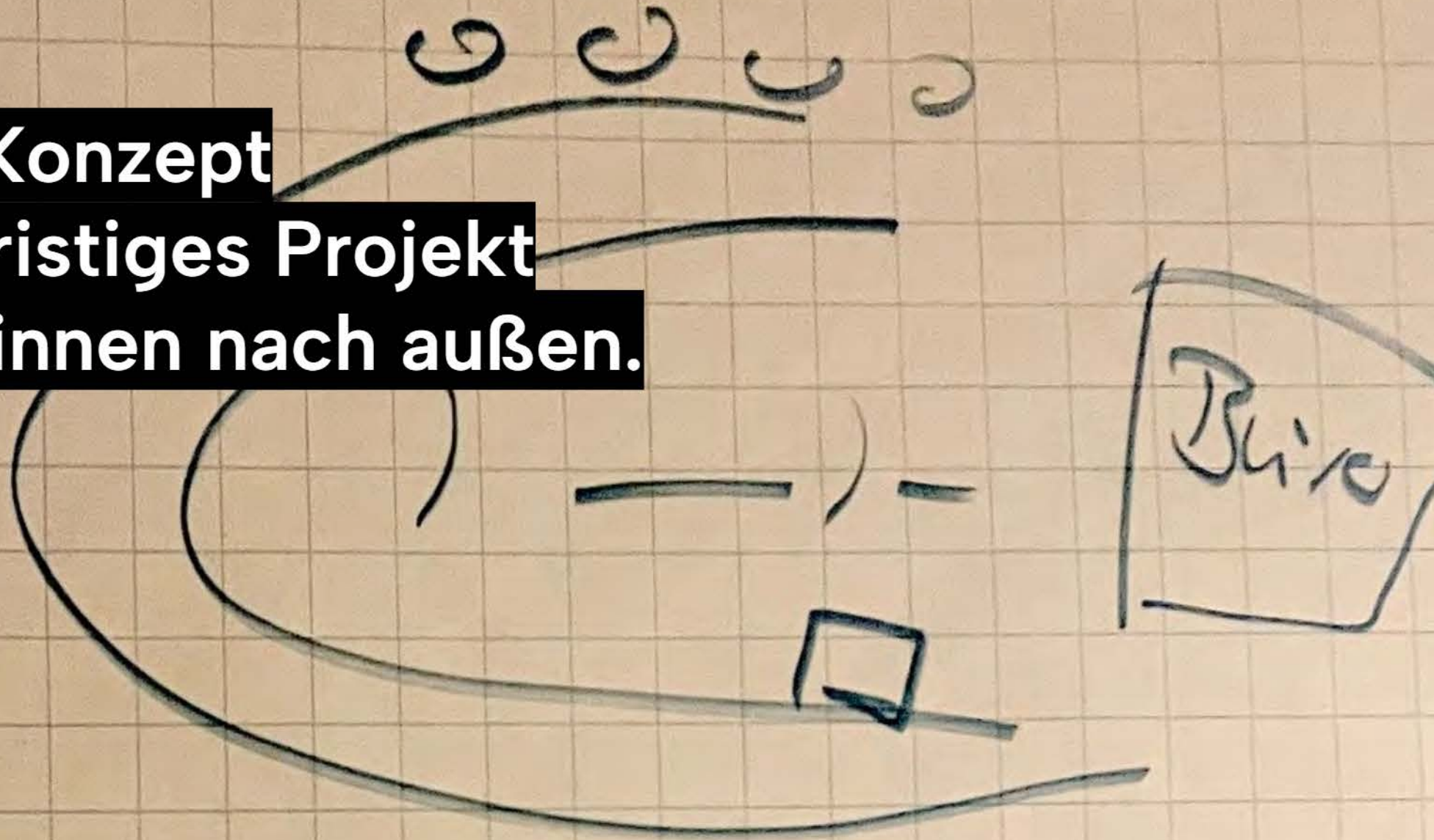


15

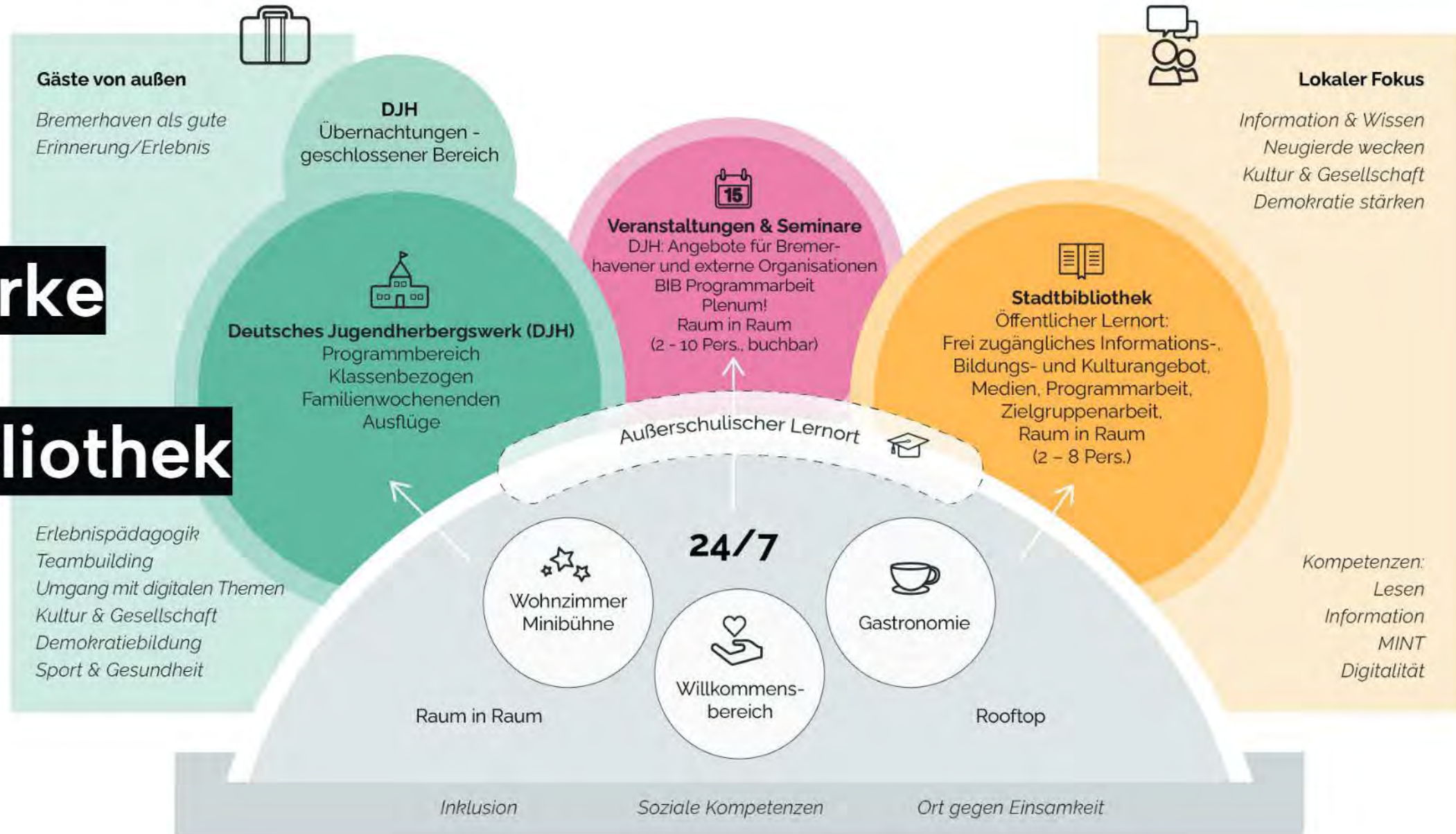
Erkenntnisse:

- Brücke: Attraktiv und leicht erreichbar durch zwei Eingänge
- Hohe Sichtbarkeit in den unteren Geschossen / zwei Erdgeschosse
- Mittig „Schwamm“, um einen Mittelpunkt auszubilden und Laufwege zu schaffen, die zum Verweilen einladen
- Überdachte „grüne“ Lunge
- Saal eventuell als Teil der Dachterrasse (in Prüfung)
- Erhalt des alten KARSTADT-Gebäudes nicht machbar (Statik, freie Sichtachsen über drei Geschosse)

**Ein starkes Konzept
für ein langfristiges Projekt
wächst von innen nach außen.**



Zwei starke Partner: Stadtbibliothek & DJH



Wichtige Parameter

Lebendigkeit

Genießen

Gemeinschaft

Zur Ruhe kommen

Erleben

Mitmachen

Lernen

Einzigartig



Starke Teamarbeit. Starke Ergebnisse.



Unser Versprechen / WHY

Wir glauben daran, dass jeder Mensch einen Ort verdient, an dem er willkommen ist, Neugierde entfalten und Gemeinschaft erleben kann. Unser Antrieb ist es, einen einzigartigen Raum zu schaffen, der verbindet, inspiriert und den Zusammenhalt stärkt – für alle Generationen und Kulturen, mit Wärme, Respekt und Freude am Miteinander.





Mehr als die Summe der Teile.





© A. Hartmann / Magistratspressestelle

Ein Ziel. Ein Weg. Gemeinsam.



© STÄWOG / B. Grote



© M. Heisterkamp / DJH

Best Practice

Erfolgreiche Beispiele skandinavischer Bibliotheken als Möglichkeitsräume und Vorbilder für die Schaffung von Zugehörigkeit, Gemeinschaft und Austausch

// DOKK1 in Aarhus

// Oodi in Helsinki

Zwei Orte mit regionaler und internationaler Strahlkraft, die Relevanz für die lokale Bevölkerung und Anziehung für Gäste entwickelt haben

DOKK1, Aarhus, DK











Ein beeindruckender Ort zum Lesen und Lernen, zum Arbeiten und Spielen. Ein Ort, der den Gedanken hilft, ihren Weg zu finden. Und drumherum steht lauter Kinderspielzeug zum Klettern und Rutschen. Durch den erhöhten Standort eine tolle Aussicht über den Hafen. Man kann einfach eine schöne Zeit hier haben!

Google Bewertung
von S-S-H aus Deutschland

Unsere Lieblingsbibliothek liegt in der Mitte von Aarhus und ist eine sehr populäre Touristenattraktion. Wir besuchen diese Bibliothek, weil man dort viele verschiedene Dinge allein oder mit Freunden machen kann. Zum Beispiel kann man dort lernen, wenn man Ruhe haben möchte. Darüber hinaus kann man auf verschiedenen Computern spielen oder in der Kantine etwas kaufen. Was uns an dieser Bibliothek gefällt, ist, dass es für alle etwas gibt.

Mads, Gustav, Fenja und Aske
Risskov Gymnasium

DOKK1 ist nicht nur ein Gebäude, sondern Aarhus' Treffpunkt. Es ist ein Ort für den Austausch von Wissen und Möglichkeiten, der die Wahrnehmung der ganzen Stadt verändert. Die Bibliothek befindet sich an Aarhus' Hafenfront an der Mündung des Flusses. In DOKK1 gibt es Platz für alle. Es hat sehr viele Funktionen, zum Beispiel kannst du Bücher ausleihen, einen Kaffee im Café trinken, Hausaufgaben machen und die Aussicht über den Hafen genießen.

Marie und Julie
Risskov Gymnasium

O-Töne als Ansporn.

Oodi, Helsinki, FIN









Meiltä kysyttyä

Miksi 3. kerroksen ikkunoissa on valkoista kuviointia?

Tulostamalla tehty valkoinen painokuvio on osa rakennuksen arkkitehtuuria ja suojaa sisätiloja liialta auringonvalolta ja lämpökuormalta. Väriaine on keraamista. Se kestää puhdistusta ja sääräsitusta.

Rasterikuvio luotu hyödyntämällä parametria, joka sijoittaa jokaisen tulostuspisteen sattumanvaraisesti suhteessa viereisiin pisteisiin.

Sattumanvaraisuus eliminoi häiritsevän optisen interferenssikuvion (moiré-efekti), joka syntyy säännönmukaisella pisterasterilla.

Oodi

Helsingin
keskustakirjasto

Helsinki



Kielikahvila

Tule keskustelemaan suomeksi!

Maanantaisin klo 17.00

21.1.2019 alkaen

Oppimistila 3, 2. krs

Oodi

Helsingin
keskustakirjasto

Helsinki



This is how we do it here

Non-discrimination

Everyone has the right to be at the library. Idle hanging out is allowed, even encouraged. Racism and discrimination have no place at the library. Remember this when interacting with others.

Respect

Always take other people into consideration. Everyone has the right to visit the library unharassed. For any larger gatherings, please reserve one of the bookable work facilities.

Comfort and well-being

Oodi is our common living room. Everyone should respect the comfort and well-being of others. Behave with this in mind. We will take action against any undesired behaviour.

Promise

Our staff are here for you. It is our job to make sure that Oodi is a safe place for everyone – tell us if you are worried about something.

Oodi

Helsinki
Central Library

Helsinki

Beispiele / Leitbilder / Referenzen

Ein Wohnzimmer für alle.





© STÄWOG / Grate



© DJH / Heisterkamp



© DJH / Heisterkamp



© Marco Heyda / Aat Vos



© Marco Heyda / Aat Vos



**Drinnen
draußen sein.**





Kreative Kinder- und Familienbereiche



© Marco Heyda / Aat Vos

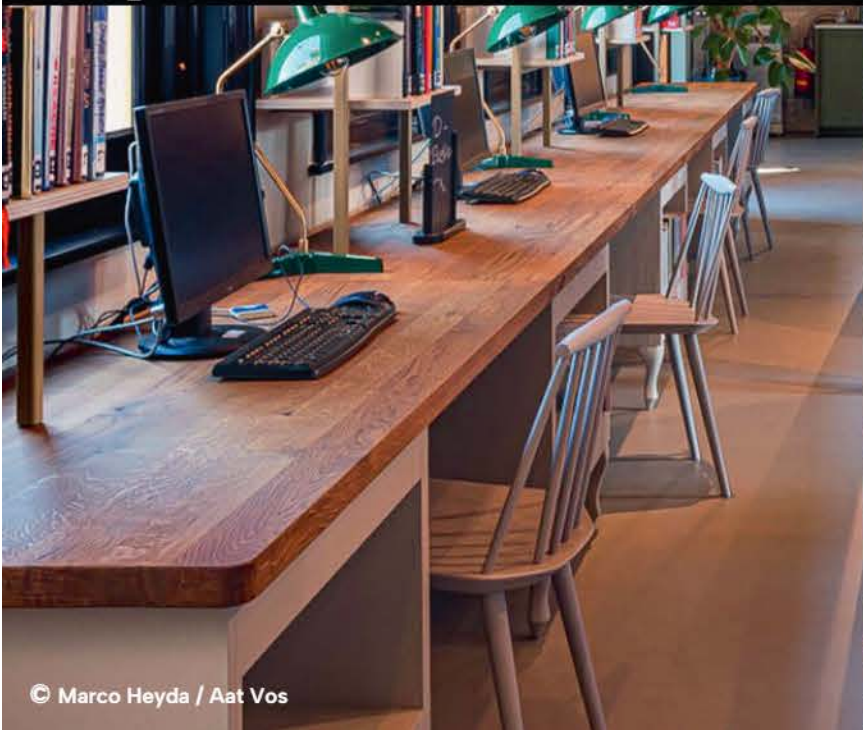
© incloudi (3x)







Inspirierende Experimentier- und Lernorte



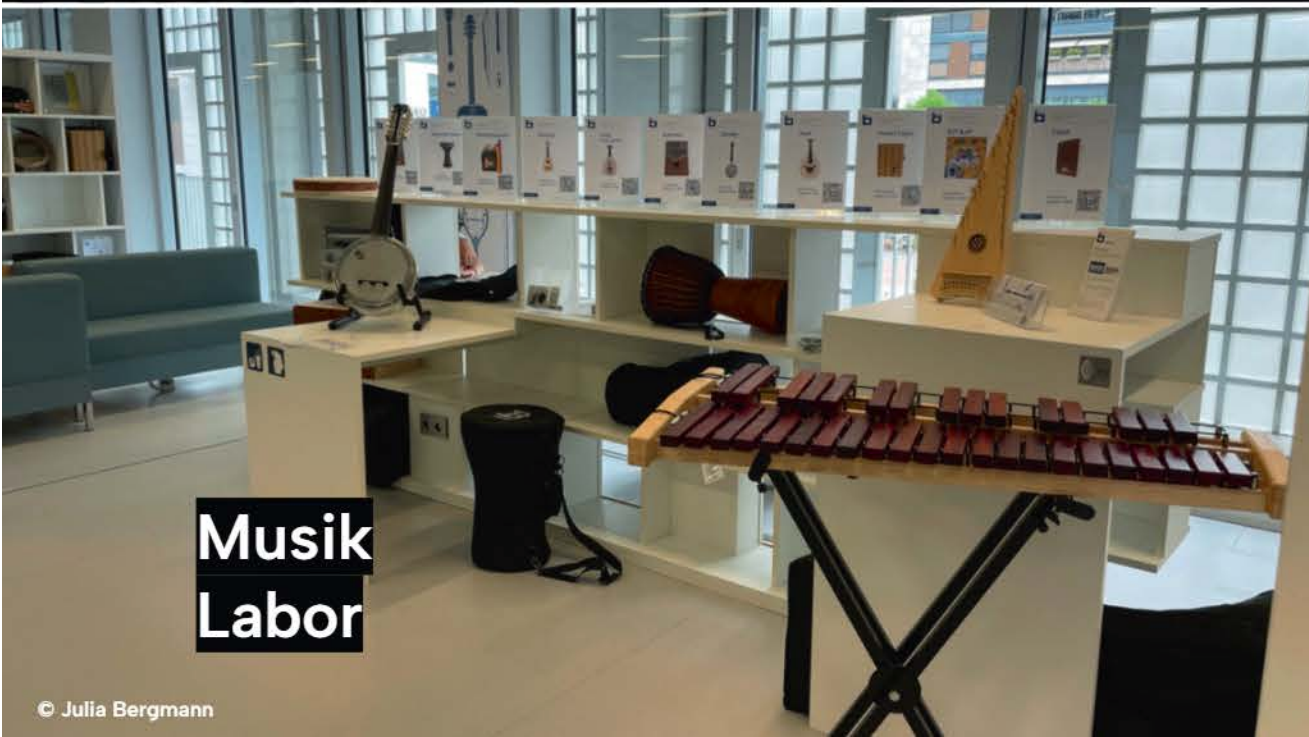


**MINT
Labor**



**Geschichten
Labor**

Labore – Lernen und Erleben.



**Musik
Labor**



**DIY
Labor**

Beispiel Jugendherberge Oldenburg





Unsere Ergebnisse

// Das Innenraumkonzept

// Die Architektur

// Die Markenbildung

The image is a detailed architectural rendering of a modern, multi-level interior space, likely a library or community center. The design features a large, open-plan area with a light-colored wooden floor. A prominent feature is a large, mature tree planted in a planter box, which provides shade and a natural element to the interior. The space is divided into different levels by white, curved concrete walls and stairs. On the left, a balcony area is labeled 'SAAL' and has a glass railing. In the center, there are several bookshelves and a small table with chairs. On the right, there is a large, open area with colorful beanbag chairs and a bookshelf. People are shown interacting in various parts of the space, including sitting on the stairs, standing near the bookshelves, and walking. The overall atmosphere is bright and airy, with large windows and skylights providing natural light. The text 'KARSTADT AREAL - MACHBARKEITSSTUDIE' is overlaid in the center, and '[Innenraumkonzept]' is below it. The logo 'boulampe architekten' is in the bottom right corner.

KARSTADT AREAL - MACHBARKEITSSTUDIE

[Innenraumkonzept]

PROZESS MACHBARKEITSSTUDIE

PHASE 1 – Julia Bergmann



PHASE 2 – baulampe architekten



PHASE 3 – Gerber Architekten



Städtebauliche Grundlagen +
Vorentwürfe Architektur

Partizipatives- | Nutzerorientiertes- Innenraumkonzept

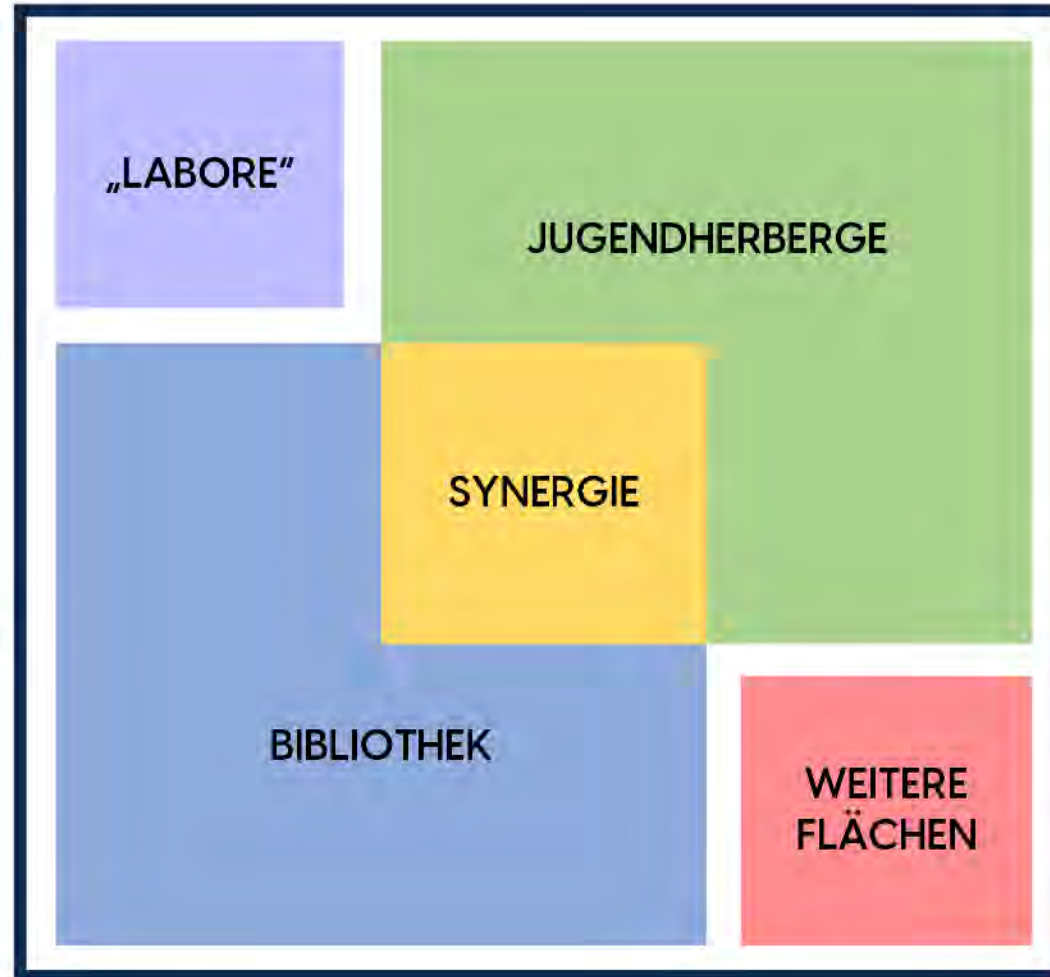
Die Entwicklung des Dritten Ortes von Innen nach Außen

HERLEITUNG
INNENRAUMKONZEPT

NUTZER | SYNERGIEN | FLÄCHEN

FLÄCHEN

- Gemeinsam genutzte Flächen
- Nutzerübergreifend zuschaltbare Flächen bei Veranstaltung – teilen der Räumlichkeiten
- Gemeinsame Büroflächen und Sozialbereiche



MITEINANDER

- Gemeinsame Programmarbeit
- Ein Ort mit Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität – das Wohnzimmer der Stadt
- Gemeinsames Serviceteam
- Teilen der Ressourcen
- Interkulturelle und generationenübergreifende Angebote

LABORE | WEITERE FLÄCHEN

MINT
LABOR

GESCHICHTEN
LABOR

DIY-
LABOR

MUSIK
LABOR

BEREICH
AUSSTELLUNG

BÜHNEN

SEMINAR-
RÄUME

SAAL UND
STADT-
BALKON

RAUMPROGRAMM

Bibliothek
„Schrammel“

+

Jugendherberge
Beispiel Oldenburg

+

Weitere Flächen
Institutionen

+

Workshop
Abstimmung

=

RAUMPROGRAMM_DRITTER ORT BREMERHAVEN

Stand 25.02.2025

Bereich/Nr.	Raumbezeichnung	Geschoss	Anzahl Räume	qm	Fläche (soll)	Fläche (ist)	Nutzer
ERDGESCHOSS							
EXTERN	0.01 Marktplatz / Forum / Lesstreppe	EG	1	180,00	180,00	230,00	BIB
	0.02 LABOR MINT-Labor / Technik	EG	1	150,00	150,00	150,00	BIB
	0.03 LABOR Geschichtenlabor	EG	1	100,00	100,00	100,00	BIB
	0.04 Selbstverbraucher + Vorratungsküchen	EG	1	5,00	5,00		BIB
	0.05 Theke / Backoffice / Vorbereich	EG	1	80,00	80,00	60,00	D/H / BIB
	0.06 Windfang	EG	1	15,00	15,00	15,00	D/H / BIB
	0.07 Bühne (offen im Raum)	EG	2	70,00	140,00	140,00	D/H / BIB
	0.08 Gastronomiebereich	EG	1	750,00	750,00	750,00	D/H
	0.09 Vorbereich Tagungsräume	EG	1	50,00	50,00	51,00	D/H
	0.10 Tagungsräume (3x60qm)	EG	3	60,00	180,00	180,00	D/H
	0.11 Überdachte Sitzplätze - Außenbereich	EG	1				D/H
	0.12 WC (Divers)	EG	1	45,00	45,00	40,00	
	0.13 WC (Divers)	EG	1	20,00	20,00	20,00	
INTERN	0.14 Sortieranlage	EG	1	60,00	60,00	56,00	BIB
	0.15 Lager Garderobe	EG	1	30,00	30,00	30,00	BIB
	0.16 Abstellraum Mobiler Büchertruck	EG	1	8,00	8,00	8,00	BIB
	0.17 Büro Serviceteam 2-3 MA's Büro	EG	1	26,00	26,00	30,00	D/H / BIB
	0.18 WC Personal	EG	5	5,00	25,00	25,00	D/H / BIB
	0.19 Fahrradraum (mit Lademöglichkeiten)	EG	1	60,00	60,00	60,00	D/H / BIB
	0.20 Umkleidekabine	EG	2	20,00	40,00	40,00	D/H / BIB
	0.21 Aufenthaltsraum	EG	1	30,00	30,00	30,00	D/H / BIB
	0.22 Lager Außenmöbel Gastro	EG	1	35,00	35,00	35,00	D/H / BIB
	0.23 Werkstatt mit Lagerraum	EG	1	25,00	25,00	25,00	D/H / BIB
	0.24 Lager Tagung	EG	2	20,00	40,00	20,00	D/H / BIB
	0.25 Lager Stuhlraum	EG	2	20,00	40,00	20,00	D/H / BIB
	0.26 Spülküche	EG	1	30,00	30,00	30,00	D/H
	0.27 Küche	EG	1	150,00	150,00	150,00	D/H
	0.28 Büro Küchenchef	EG	1	10,00	10,00	13,00	D/H
	0.29 Kühlraum	EG	3	15,00	45,00	45,00	D/H
	0.30 Müllraum inkl. Biomüll	EG	1	22,00	22,00	17,00	D/H
	0.31 Tiefkühlraum (können hintereinander liegen)	EG	2	20,00	40,00	36,00	D/H
	0.32 Lager Trockentage	EG	1	12,00	12,00	12,00	D/H
	0.33 Lager Geschirrtage	EG	2	12,00	24,00	20,00	D/H
	0.34 Lager Leertüte	EG	1	15,00	15,00	17,00	D/H
	0.35 Bettwäscheraum	EG	2	16,00	32,00	32,00	D/H
	0.36 Getränkeabfüllhaus + Vorrat	EG	1	24,00	24,00	37,00	D/H
	0.37 Transitzubehälter Container	EG	1	15,00	15,00	15,00	D/H
	0.38 Lager Saisonwaren / Deko	EG	1	8,00	8,00	8,00	D/H
	0.39 Lager Diverses	EG	1	8,00	8,00	8,00	D/H
	0.40 Lager Housekeeping	EG	1	12,00	12,00	12,00	D/H
	0.41 Lager Backoffice inkl. Tresor	EG	1	8,00	8,00	11,00	D/H
	0.42 Lager Koffer	EG	1	20,00	20,00	34,00	D/H
	0.43 PuMi Raum	EG	1	10,00	10,00	10,00	D/H
	0.44 Haustechnik	EG	1	50,00	50,00	70,00	
SUMME NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS					2669,00	2692,00 qm	

Flächensynergie

Flächensynergie

RAUMPROGRAMM_DRITTER ORT BREMERHAVEN

Stand 25.02.2025

Bereich/Nr.	Raumbezeichnung	Geschoss	Anzahl Räume	qm	Fläche (soll)	Fläche (ist)	Nutzer
ERDGESCHOSS							
EXTERN	0.01 Marktplatz Forum Lesesteppe	EG	1	180,00	180,00	230,00	BIB
	0.02 LABOR_MINT-Labor / Technik	EG	1	150,00	150,00	150,00	BIB
	0.03 LABOR_Geschichtenlabor	EG	1	100,00	100,00	100,00	BIB
	0.04 Selbstverbücher + Vornmerkungen	EG	1	5,00	5,00		BIB
	0.05 Theke Backoffice Vorbereich	EG	1	80,00	80,00	60,00	DJH BIB
	0.06 Windfang	EG	1	15,00	15,00	15,00	DJH BIB
	0.07 Bühne (offen im Raum)	EG	2	70,00	140,00	140,00	DJH BIB
	0.08 Gastronomieum	EG	1	750,00	750,00	750,00	DJH
	0.09 Vorbereich Tagungsräume	EG	1	50,00	50,00	51,00	DJH
	0.10 Tagungsräume (3x60qm)	EG	3	60,00	180,00	180,00	DJH
	0.11 Überdachte Sitzplätze - Außenbereich	EG	1	-	-		DJH
	0.12 WC [Divers]	EG	1	45,00	45,00	40,00	
	0.13 WC [Divers]	EG	1	20,00	20,00	20,00	
	0.14 Sortieranlage	EG	1	60,00	60,00	56,00	BIB
INTERN	0.15 Lager Garderobe	EG	1	30,00	30,00	30,00	BIB
	0.16 Abstellraum Mobiler Bücherruck	EG	1	8,00	8,00	8,00	BIB
	0.17 Büro Serviceteam 2-3 MA/1 Büro	EG	1	26,00	26,00	30,00	DJH BIB
	0.18 WC Personal	EG	5	5,00	25,00	25,00	DJH BIB
	0.19 Fahrradraum (mit Lademöglichkeiten)	EG	1	60,00	60,00	60,00	DJH BIB
	0.20 Umkleidekabine	EG	2	20,00	40,00	40,00	DJH BIB
	0.21 Aufenthaltsraum	EG	1	30,00	30,00	30,00	DJH BIB
	0.22 Lager Außenmöbel Gastro	EG	1	35,00	35,00	35,00	DJH BIB
	0.23 Werkstatt mit Lagerraum	EG	1	25,00	25,00	25,00	DJH BIB
	0.24 Lager Tagung	EG	2	20,00	40,00	20,00	DJH BIB
	0.25 Lager Stuhl/lager	EG	2	20,00	40,00	20,00	DJH BIB
	0.26 Spülküche	EG	1	30,00	30,00	30,00	DJH
	0.27 Küche	EG	1	150,00	150,00	150,00	DJH
	0.28 Büro Küchenchef	EG	1	10,00	10,00	13,00	DJH
	0.29 Kühlraum	EG	3	15,00	45,00	45,00	DJH
	0.30 Müllraum inkl. Biomüll	EG	1	22,00	22,00	17,00	DJH
	0.31 Tiefkühlraum (Körnen hintereinander liegen)	EG	2	20,00	40,00	36,00	DJH
	0.32 Lager Trockenlager	EG	1	12,00	12,00	12,00	DJH
	0.33 Lager Geschirrlager	EG	2	12,00	24,00	20,00	DJH
	0.34 Lager Leergut	EG	1	15,00	15,00	17,00	DJH
	0.35 Betwäschräum	EG	2	16,00	32,00	32,00	DJH
	0.36 Getränkekühlhaus + Vorraum	EG	1	24,00	24,00	37,00	DJH
	0.37 Transitbereich Container	EG	1	15,00	15,00	15,00	DJH
	0.38 Lager Saisonwaren / Deko	EG	1	8,00	8,00	8,00	DJH
	0.39 Lager Diverses	EG	1	8,00	8,00	8,00	DJH
	0.40 Lager Housekeeping	EG	1	12,00	12,00	12,00	DJH
	0.41 Lager Backoffice inkl. Tresor	EG	1	8,00	8,00	11,00	DJH
	0.42 Lager Koffer	EG	1	20,00	20,00	34,00	DJH
	0.43 PuMi Raum	EG	1	10,00	10,00	10,00	DJH
	0.44 Haustechnik	EG	1	50,00	50,00	70,00	
SUMME NUTZFLÄCHE ERDGESCHOSS				2669,00	2692,00	qm	

1. OBERGESCHOSS

		1. OG	1	430,00	430,00	544,00	818
EXTERN	1.01 Kinderbibliothek	1. OG	1	15,00	15,00	18,00	818
	1.02 Kinderküche	1. OG	1	12,00	24,00	24,00	818
	1.03 Arbeitsboxen Elter-Kind	1. OG	2	417,00	417,00	417,00	818
	1.04 Musikbibliothek	1. OG	1	5,00	5,00	5,00	818
	1.05 Soundduschen	1. OG	5	10,00	50,00	50,00	818
	1.06 Arbeitsraum 3 Personen	1. OG	1	18,00	18,00	18,00	818
	1.07 LABOR Musikstudio / Bandraum	1. OG	1	20,00	20,00	20,00	818
	1.08 Bibliothek der Dinge	1. OG	1	60,00	60,00	60,00	818
	1.09 Silent Plaza	1. OG	1	250,00	250,00	260,00	818
	1.10 Jugendbibliothek	1. OG	1	-	-	8,00	818
	1.11 Mobiler Arbeitsplatz [Medienpädagogik]	1. OG	1	60,00	60,00	60,00	818
	1.12 Chilling/Lernen	1. OG	1	100,00	100,00	390,00	818
	1.13 Ausstellung und Freiraum	1. OG	1	10,00	10,00	10,00	818
	1.14 Schließfach	1. OG	1	150,00	150,00	150,00	D1H 818
	1.15 LABOR Textil/Bastel Labor	1. OG	1	20,00	20,00	20,00	
	1.16 WC [Divers]	1. OG	1	25,00	25,00	25,00	
	1.17 WC [Divers]	1. OG	1	15,00	15,00	15,00	
	1.18 WC Kinder	1. OG	1	48,00	48,00	48,00	818
INTERN	1.19 Büro_Services/Medienbearbeitung 4 MA/1 Büro	1. OG	1	36,00	36,00	30,00	818
	1.20 Büro_Services/Medienbearbeitung 3 MA/1 Büro	1. OG	1	48,00	48,00	41,00	818
	1.21 Büro_Services/Medienbearbeitung 4 MA/1 Büro	1. OG	1	36,00	36,00	30,00	818
	1.22 Büro_Kinderbib (Pad.) 3 MA/1 Büro	1. OG	1	24,00	24,00	25,00	818
	1.23 Büro_Musikbib (Pad.) 2 MA/1 Büro	1. OG	2	24,00	48,00	48,00	818
	1.24 Büro_Erwachs.-Bib (Pad.) 2 MA/1 Büro	1. OG	1	24,00	24,00	24,00	818
	1.25 Lager_Büro Reserve	1. OG	1	12,00	12,00	12,00	818
	1.26 Büro_Erwachs.-Bib Leitung (Pad.) 1 MA/1 Büro	1. OG	1	24,00	24,00	24,00	818
	1.27 Büro_IT/EDV 2 MA/1 Büro	1. OG	1	70,00	70,00	70,00	818
	1.28 Magazin	1. OG	1	33,00	33,00	55,00	818
	1.29 Lager Bibliothek	1. OG	1	10,00	10,00	10,00	D1H 818
	1.30 Trekküche	1. OG	1	12,00	12,00	7,00	D1H 818
	1.31 Serverraum	1. OG	1	4,50	4,50	4,50	D1H 818
	1.32 Kopierraum	1. OG	2	10,00	20,00	20,00	D1H 818
	1.33 WC Personal	1. OG	1	35,00	35,00	80,00	D1H 818
	1.34 Flur Aufenthalt	1. OG	1	36,00	36,00	36,00	D1H 818
	1.35 Büro_Veranstaltungstechnik 3 MA/1 Büro	1. OG	1	24,00	24,00	24,00	D1H
	1.36 Büro_D1H 2 MA/1 Büro	1. OG	1	12,00	12,00	10,00	D1H
	1.37 Waschküche Personal	1. OG	1	10,00	10,00	10,00	D1H
	1.38 PuMi Raum	1. OG	2	8,00	16,00	16,00	D1H
	1.39 Lager D1H	1. OG	1	12,00	12,00	12,00	D1H
	1.40 Lager D1H	1. OG	1	11,00	11,00	8,00	
	1.41 Haustechnik	1. OG	1			580,00	
Deckendöffnung/Luftraum							
SUMME NUTZFLÄCHE 1. OBERGESCHOSS				2274,50		3318,50	qm

2. OBERGESCHOSS

EXTERN	2.01	Erwachsenenbibliothek	2. OG	1	1.560,00	1.560,00	1.490,00	818
	2.02	Arbeitsraum 5 Personen	2. OG	4	6,00	24,00	40,00	818
	2.03	Lernstudio	2. OG	1	52,00	52,00	52,00	818
	2.04	Backstage Lager/Jugendtheater, Stuhllager	2. OG	1	60,00	60,00	60,00	818
	2.05	Veranstaltungssaal	2. OG	1	200,00	200,00	200,00	818
	2.06	Dachterrasse	2. OG	1	350,00	350,00	265,00	818
	2.07	Seminarraum Teilbar	2. OG	1	60,00	60,00	60,00	818
	2.08	Arbeitsraum 10 Personen	2. OG	1	22,00	22,00	22,00	818
	2.09	Schließfach	2. OG	1	10,00	10,00	14,00	818
	2.10	Lager Deko	2. OG	1	20,00	20,00	17,00	818
	2.11	Lager	2. OG	1	33,00	33,00	33,00	818
	2.12	Vorbereich Tagungsräume	2. OG	1	70,00	70,00	71,00	DJH
	2.13	Tagungsräume (3x60qm)	2. OG	3	60,00	180,00	60,00	DJH
	2.14	WC (Divers)	2. OG	1	45,00	45,00	40,00	
	2.15	WC (Divers)	2. OG	1	20,00	20,00	20,00	
	2.16	Besprechungsraum Bibliothek	2. OG	1	30,00	30,00	30,00	818
	2.17	Kopierraum	2. OG	1	4,50	4,50	5,00	818
	2.18	Büro Leitung/Verwaltung 1 MA / 1 Büro	2. OG	1	14,00	14,00	14,00	818
	2.19	Büro Verwaltung 2 MA / 1 Büro	2. OG	1	24,00	24,00	24,00	818
INTERN	2.20	Büro Digital Ambulanz 1 MA / auf Fläche	2. OG	1	12,00	12,00	12,00	818
	2.21	Lager Ausstattmöbel	2. OG	1	35,00	35,00	35,00	818
	2.22	Trekküche Flur, Aufenthalts	2. OG	1	35,00	35,00	80,00	818
	2.23	Lager Stuhl/Lager	2. OG	1	20,00	20,00	20,00	DJH 818
	2.24	Tresor	2. OG	1	5,00	5,00	5,00	DJH 818
	2.25	WC's Personal	2. OG	2	10,00	20,00	20,00	DJH 818
	2.26	Büro Verwaltung DJH 6 MA / 3 Büros	2. OG	3	24,00	72,00	72,00	DJH
	2.27	PuMi Raum	2. OG	1	10,00	10,00	7,50	DJH
	2.28	Haustechnik	2. OG	1	11,00	11,00	14,50	
	2.29	Deckendöffnung/Luftraum	2. OG				516,00	
SUMME NUTZFÄCHE 2. OBERGESCHOSS					2996,50		3299,00	qm

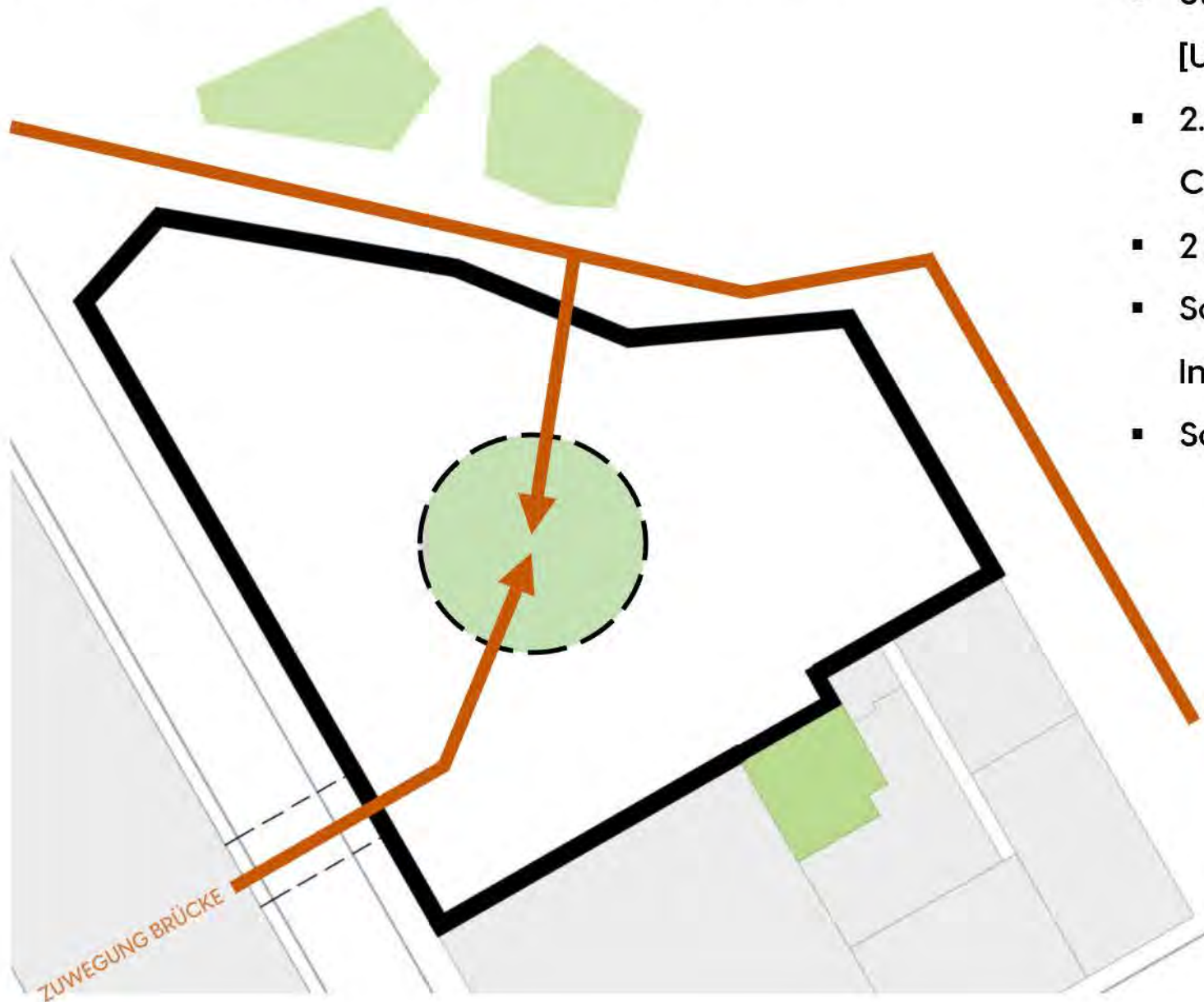
TURM

	9etwäscheraum [2 pro Etage sauber/schmutzig]		6	5,00	30,00		D/H
	Mülltrennung/Eure		3	2,50	7,50		D/H
	4 Schlafzimmer		56	29,00	1.624,00		D/H
	2-Bettzimmer		16	26,00	416,00		D/H
	PuM-Raum		3	5,00	15,00		D/H
	Lagerraum		3	10,00	30,00		D/H
	Haustechnik/LAN		3	5,00	15,00		D/H
	Trockenraum Gästewäsche	3. OG	1	20,00	20,00		D/H
	Waschküche Gästewäsche	3. OG	1	-	-		D/H
			SUMME NUTZFÄCHE 'TURM'			2157,50 qm	

ZUSAMMENFASSUNG | FLÄCHENANTEILE NUTZFLÄCHE [EG - 2. OG]

	qm soll	qm ist	Prozent ist
Bibliothek	4940,50	5318,00	57%
Gemeinschaft	868,50	852,50	9%
Jugendherberge	1871,00	1770,50	19%
Sonstige	262,00	1368,50	15%
Gesamt	7942,00	9309,50	100%

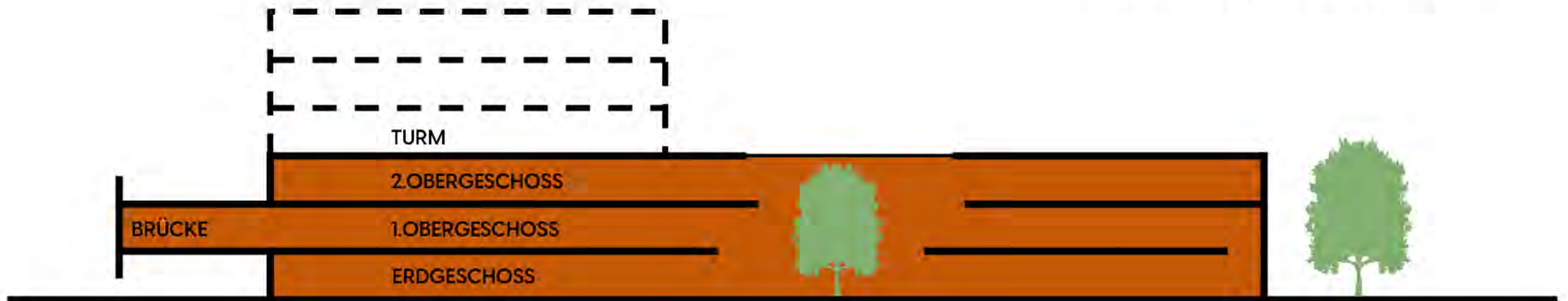
ERKENNTNISSE ZUWEGUNG | INNENHÖFE | ZENTRUM



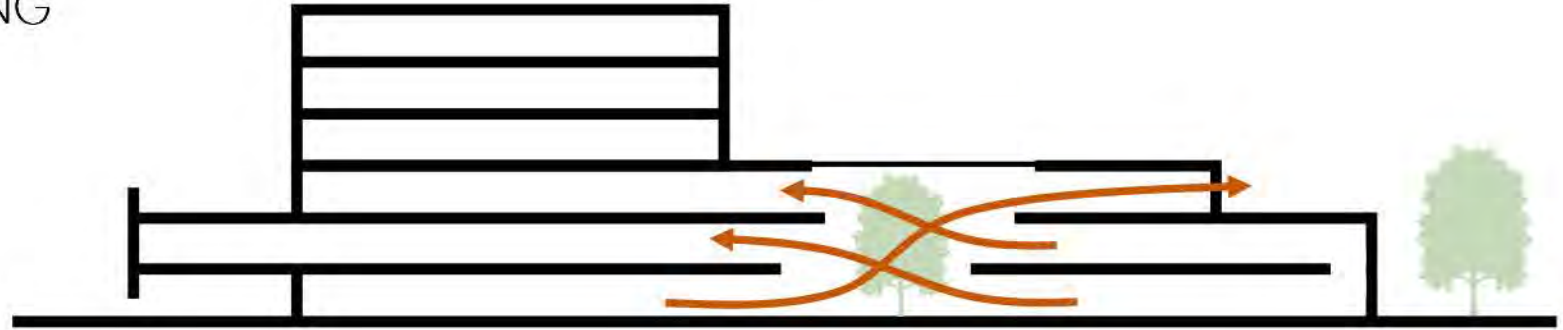
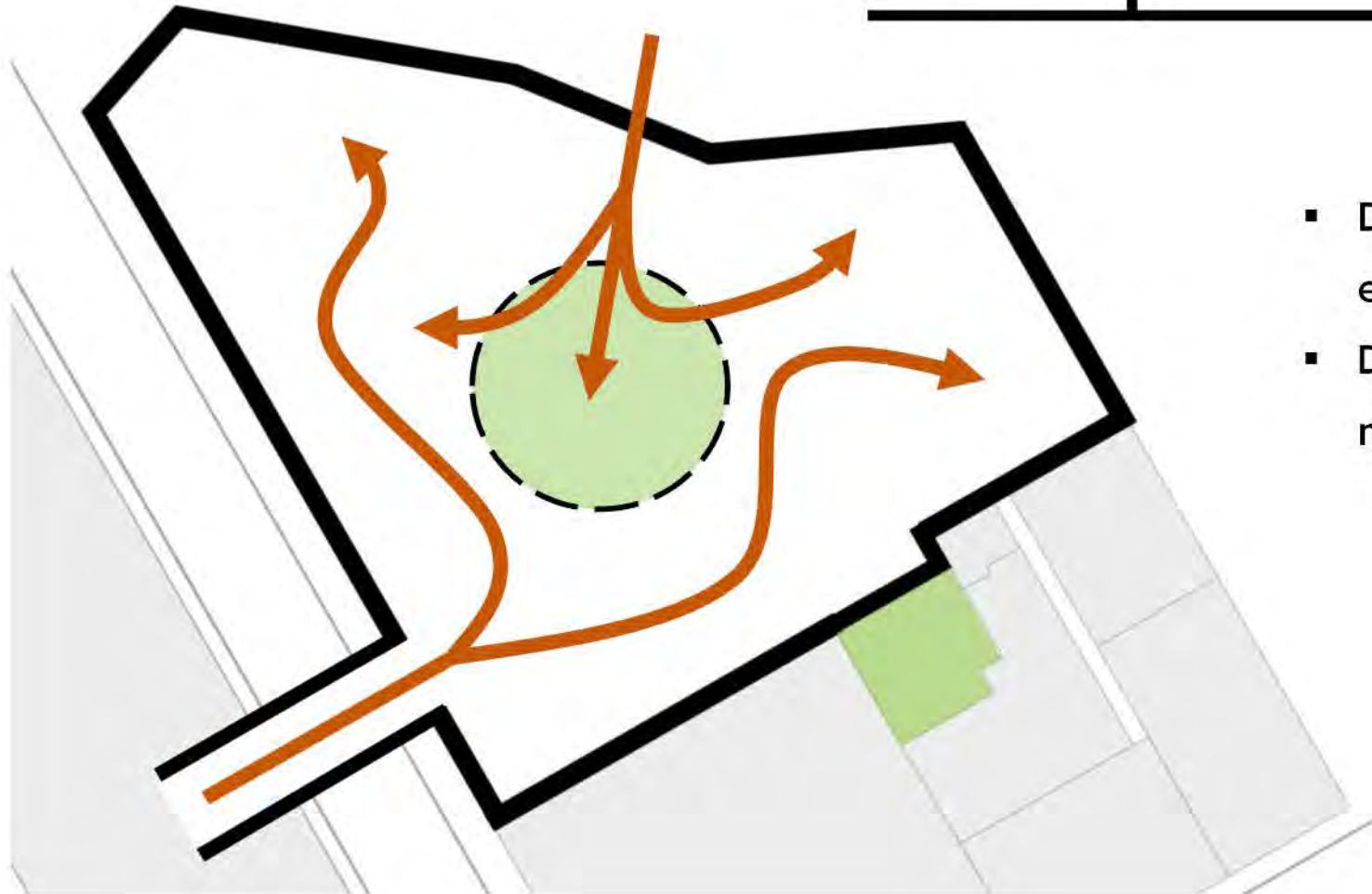
- Städtebaulicher Entwurf [Ursprung]
- 2. Zugang | Brücke Columbus Center
- 2 Eingänge, ein Ankommen
- Schaffen von begrünten Innenhöfen und Ausblicken
- Schaffen eines Zentrums

ERKENNTNISSE „DREI ERDGESCHOSSE“

- 3 Vollgeschosse notwendig
- Auflösen der Geschosse durch Lufträume/Deckenöffnung
- Schaffen eines „Zentrums“
- Unterbringung Zimmer DJH in weiteren Obergeschossen [Turm]



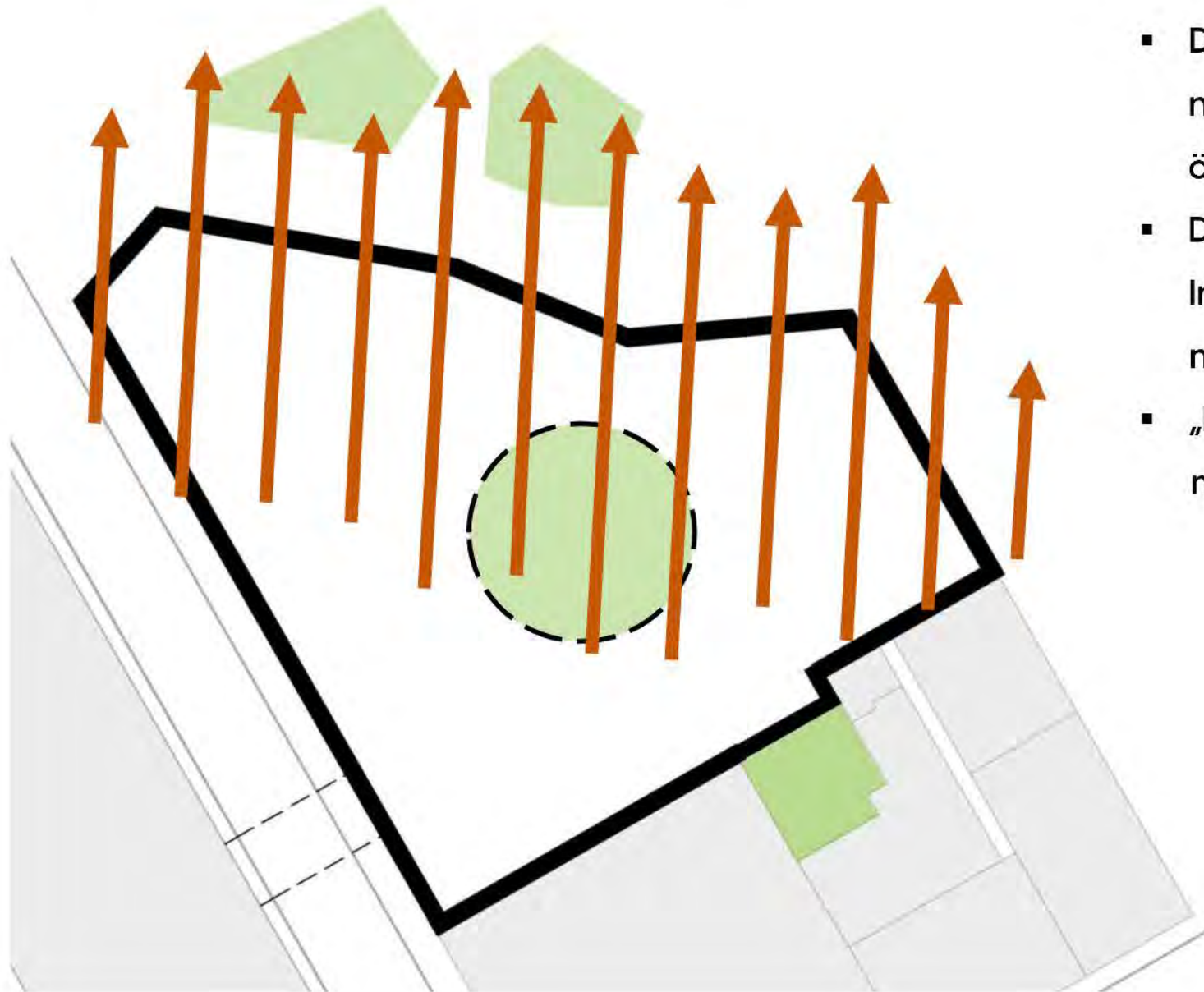
ERKENNTNISSE VERTEILUNG



- Das Gebäude aus verschiedenen Blickwinkeln erleben – Auflösen der Geschosse
- Diffusion des Besucherverkehrs – den Besucher mit der Nutzung in „Verbindung“ bringen

ERKENNTNISSE

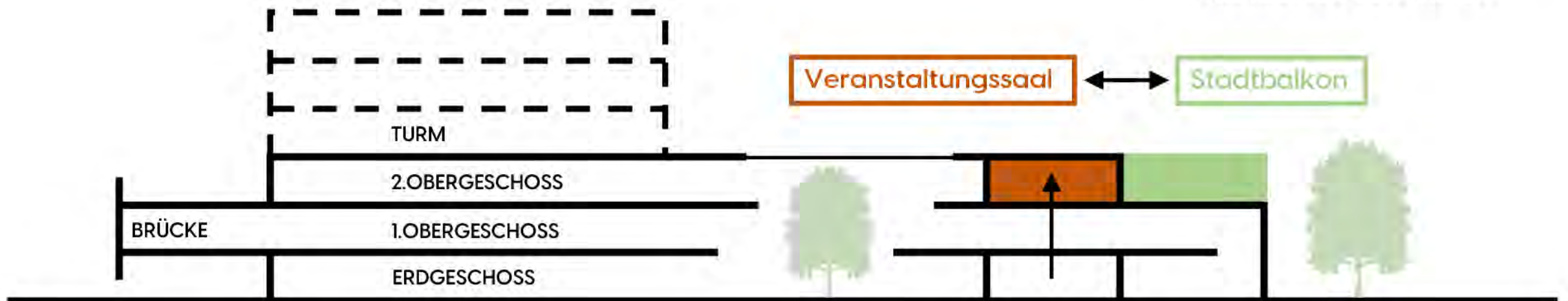
AUSRICHTUNG | ÖFFNUNG



- Den Baukörper maximal zur neu geschaffenen Achse öffnen
- Die Nutzung und das Innenleben über die Fassade nach Außen transportieren
- „Rückseite“ des Gebäudes minimieren

ERKENNTNISSE POSITION SAAL

- Positionierung Saal im 2. Obergeschoss
- Direkte Verbindung von Saal und Stadtbalkon
- Belebung des 2. Obergeschosses
- Sichtbarkeit von Saal und Stadtbalkon von Außen



ERGEBNIS
INNENRAUMKONZEPT

ERDGESCHOSS



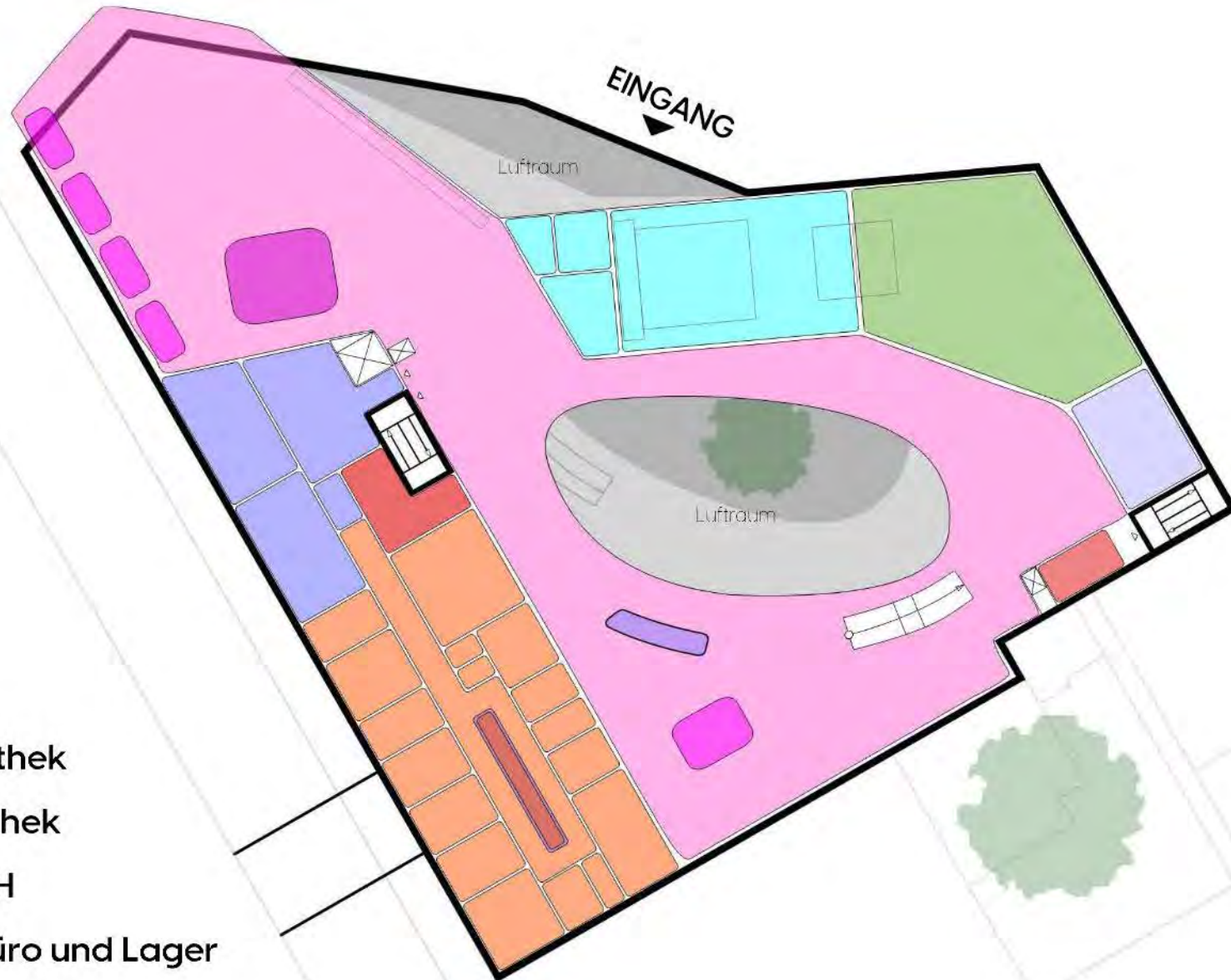
- Information | Ankommen
- Gastronomie
- Tagungsbereich DJH
- Marktplatz
- MINT- Labor
- Geschichten- Labor
- Bühnen
- Interne Bereiche | Anlieferung

1. OBERGESCHOSS

- Brücke | Zugang
- DIY-Labor
- Jugendbibliothek
- Familienbibliothek
- Chilloutbereich
- Musikbibliothek
- Musiklabor
- BIB der Dinge
- Interne Bereiche | Büro und Lager



2. OBERGESCHOSS



-  Saal
-  Stadtbalkon
-  Seminarraum Bibliothek
-  Erwachsenenbibliothek
-  Tagungsbereich DJH
-  Interne Bereiche | Büro und Lager

INNENRAUMSKIZZEN.









DECK 1

VISUALISIERUNGEN.









SAAL

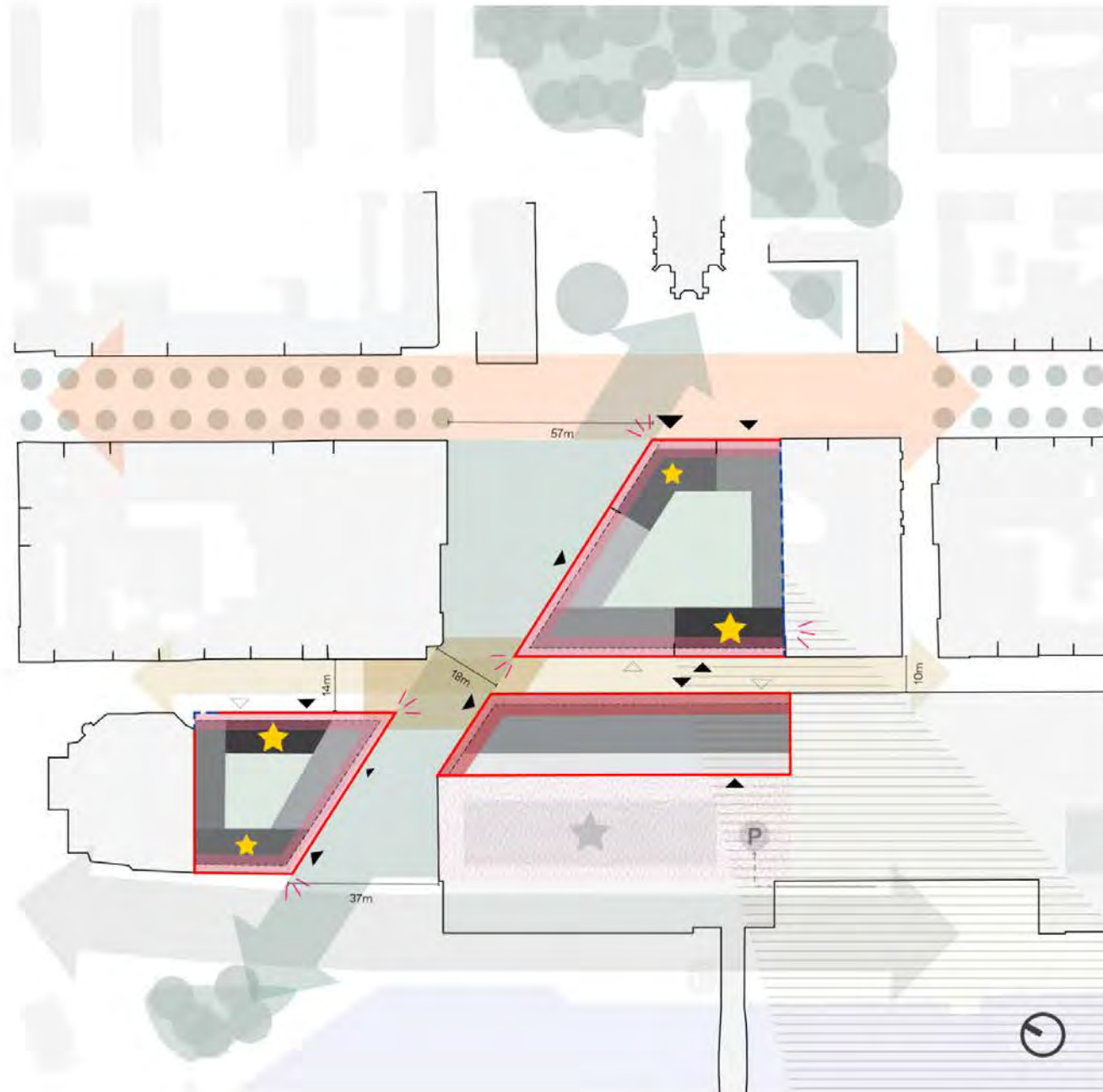
BAR

DECK 1

baulampe architekten

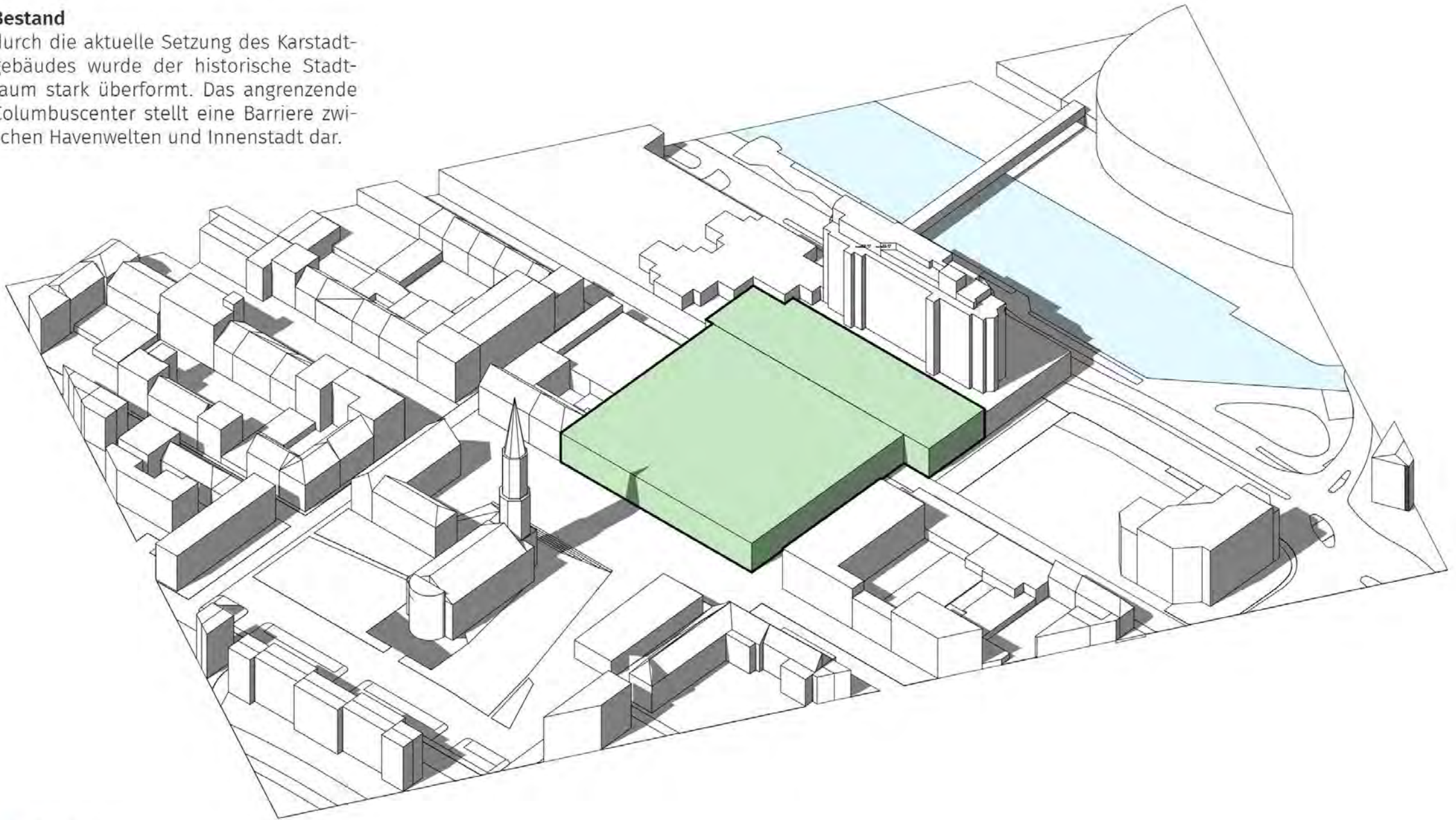
Karstadt-Areal
Bremerhaven
Machbarkeitsstudie

Ausarbeitung Architektur



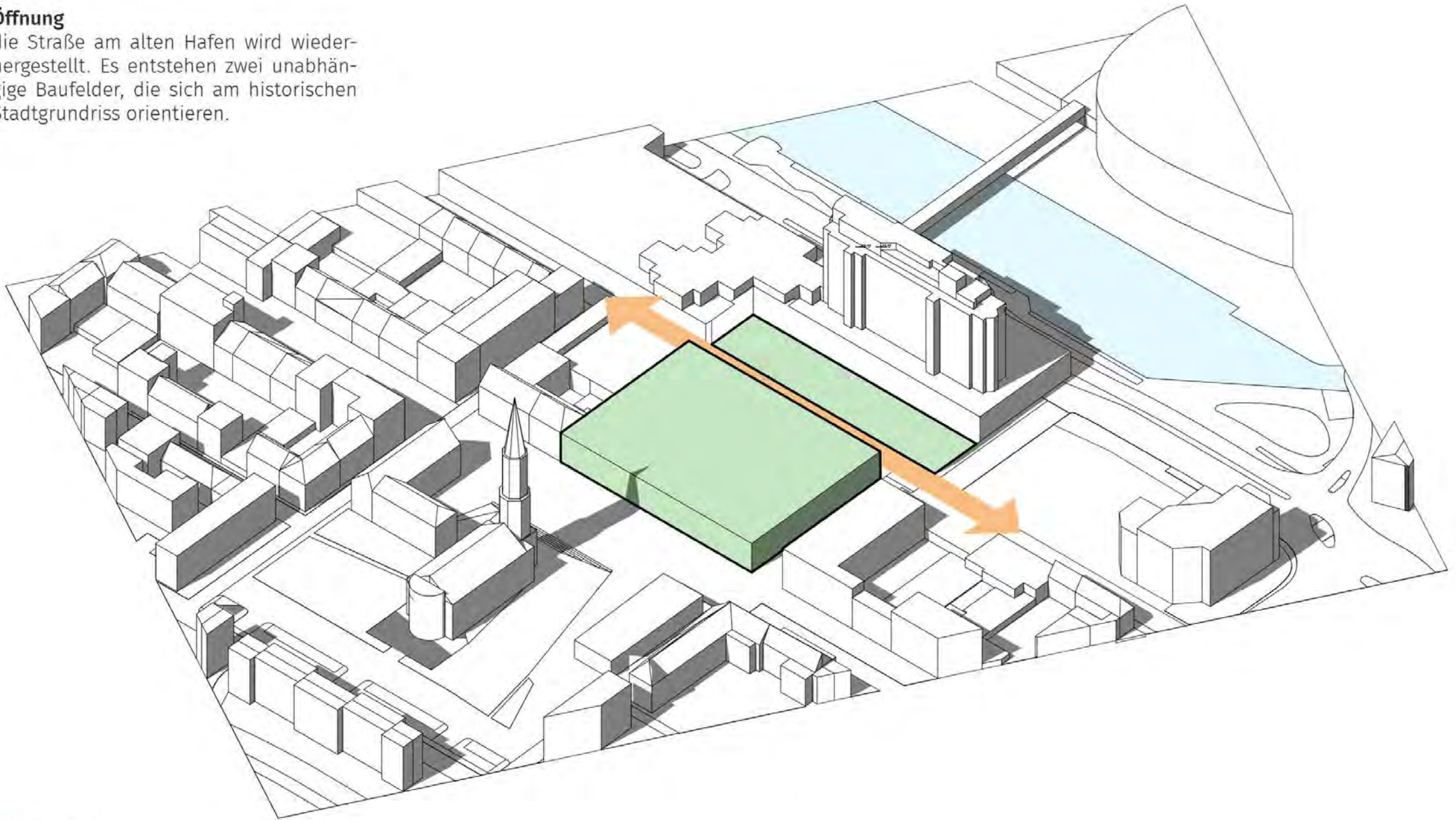
Bestand

durch die aktuelle Setzung des Karstadtgebäudes wurde der historische Stadtraum stark überformt. Das angrenzende Columbuscenter stellt eine Barriere zwischen Havenwelten und Innenstadt dar.



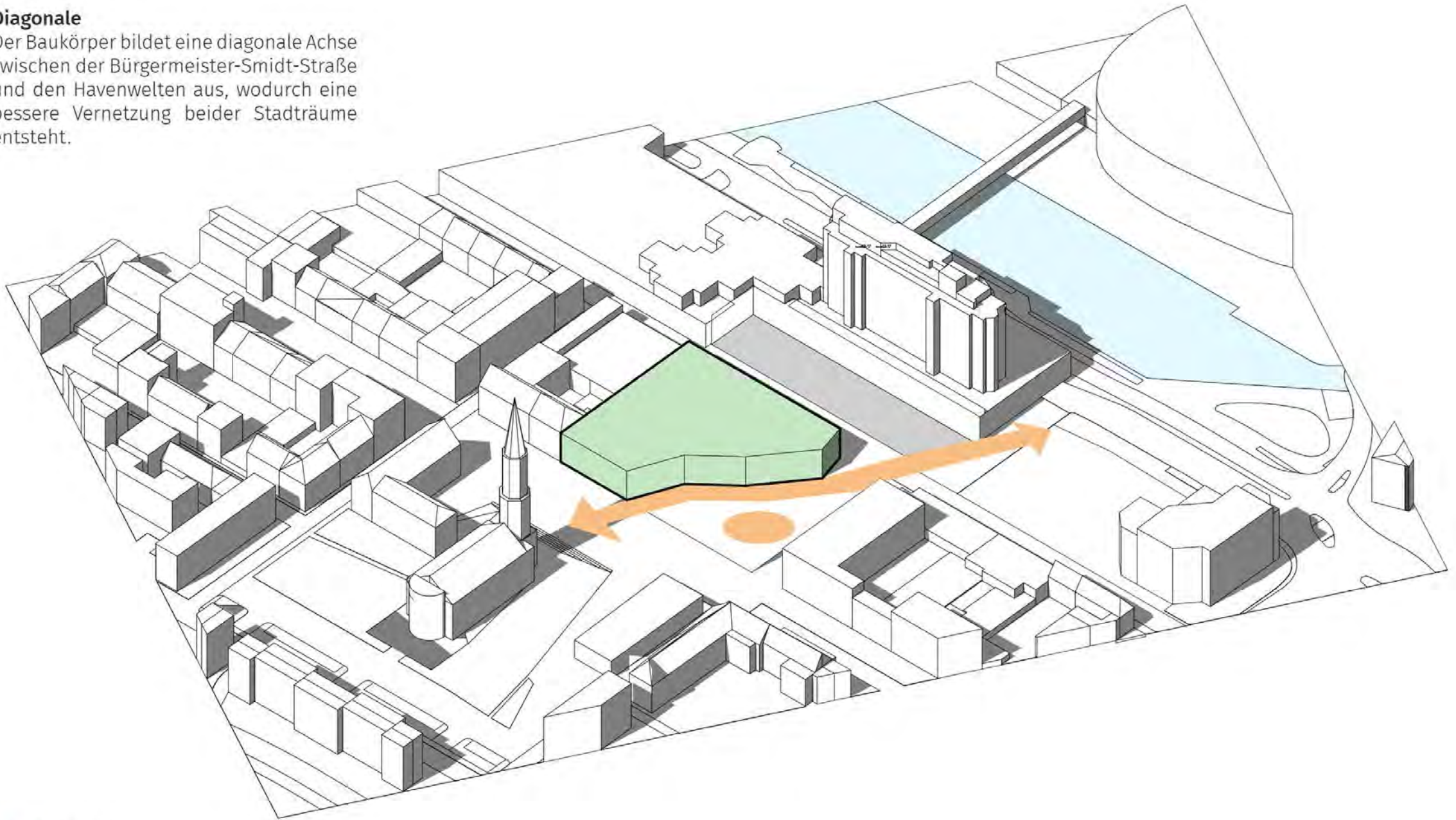
Öffnung

die Straße am alten Hafen wird wiederhergestellt. Es entstehen zwei unabhängige Baufelder, die sich am historischen Stadtgrundriss orientieren.



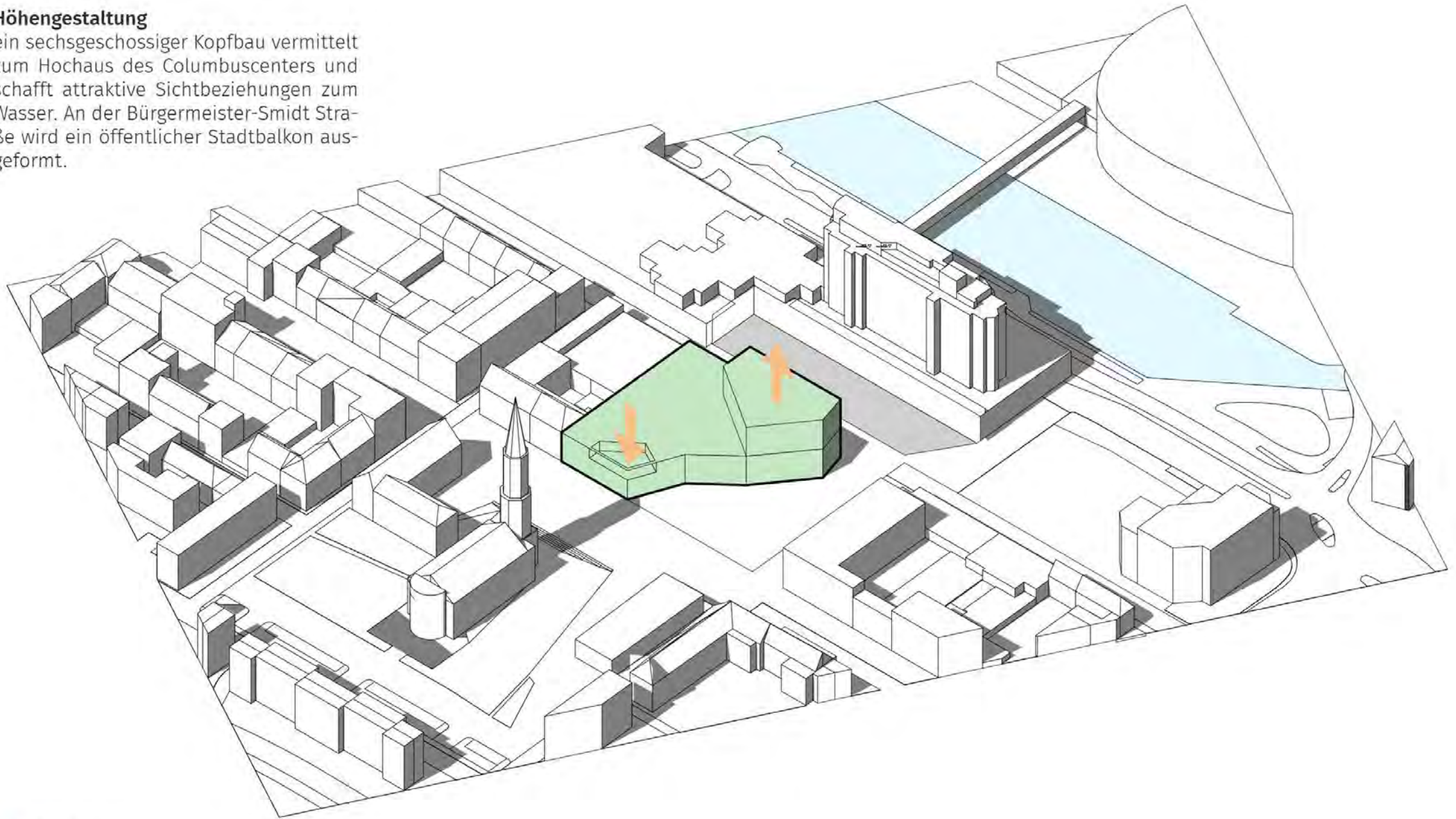
Diagonale

Der Baukörper bildet eine diagonale Achse zwischen der Bürgermeister-Smidt-Straße und den Havenwelten aus, wodurch eine bessere Vernetzung beider Stadträume entsteht.



Höhengestaltung

ein sechsgeschossiger Kopfbau vermittelt zum Hochhaus des Columbuscenters und schafft attraktive Sichtbeziehungen zum Wasser. An der Bürgermeister-Smidt Straße wird ein öffentlicher Stadtbalkon aus-
geformt.

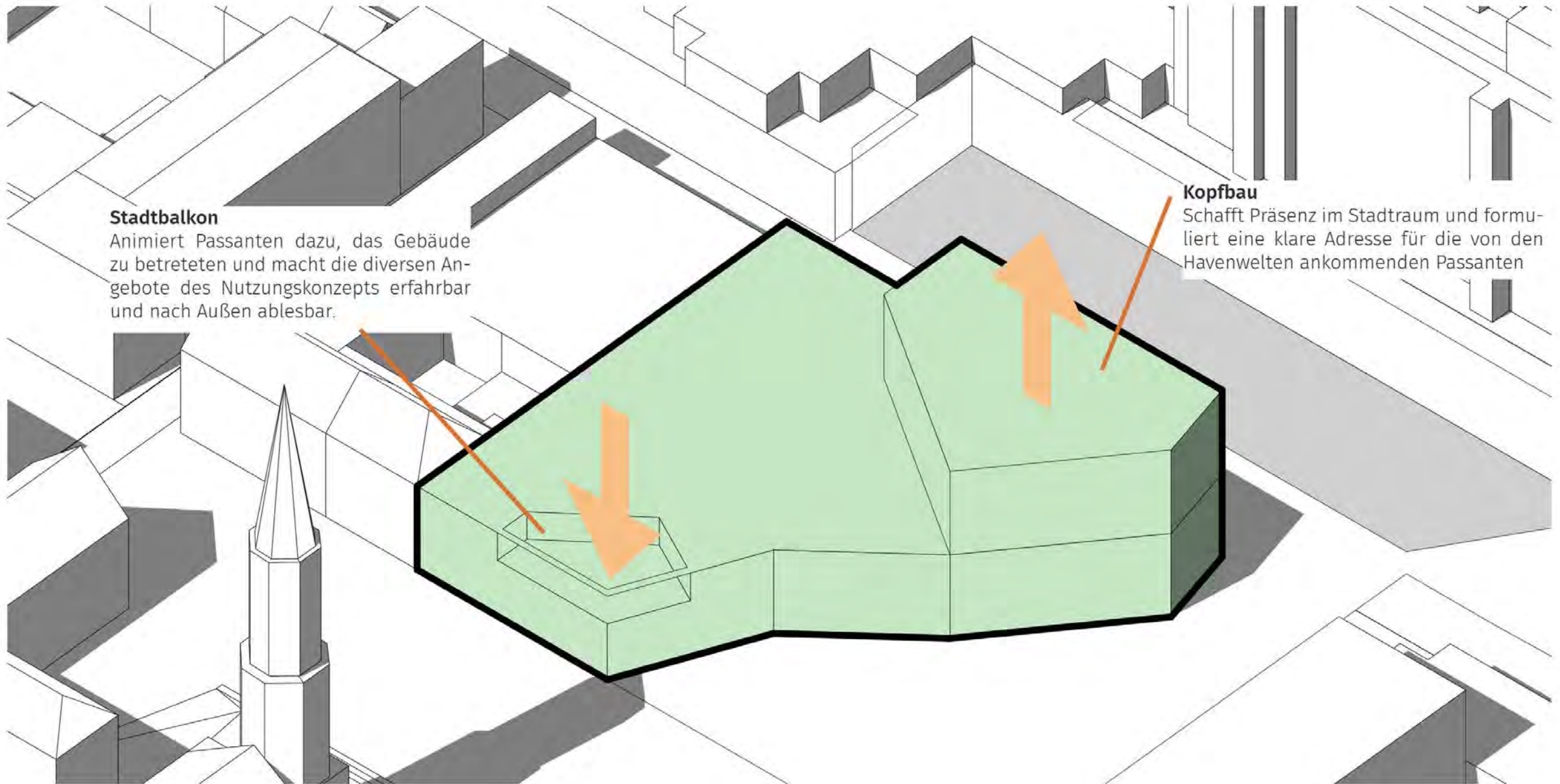


Stadtbalkon

Animiert Passanten dazu, das Gebäude zu betreten und macht die diversen Angebote des Nutzungskonzepts erfahrbar und nach Außen ablesbar.

Kopfbau

Schafft Präsenz im Stadtraum und formuliert eine klare Adresse für die von den Havenwelten ankommenden Passanten







Am Alten Hafen

Anlieferung

Empfang/Café/Bar

Gastronomie

Marktplatz

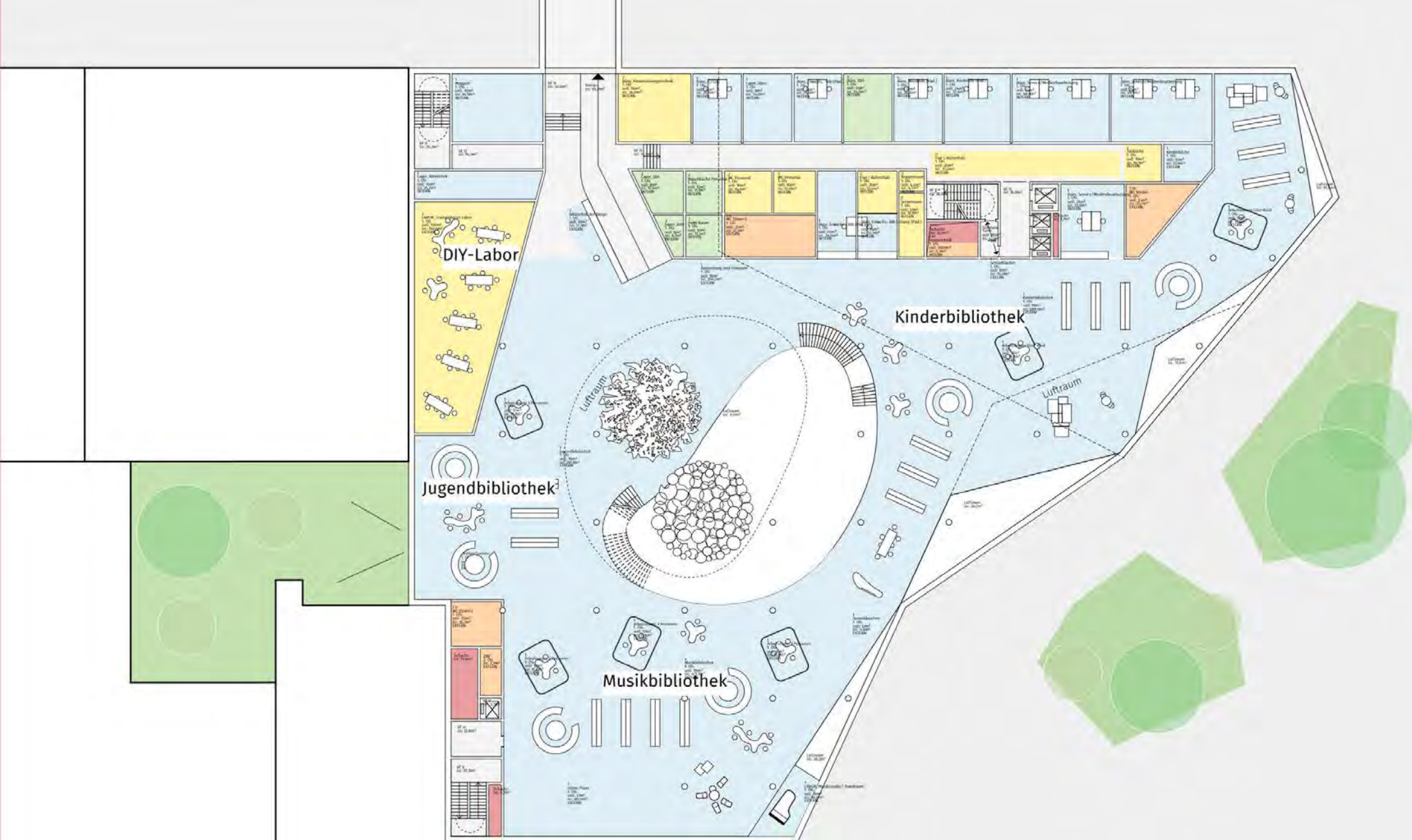
Tagung

Geschichten-Labor

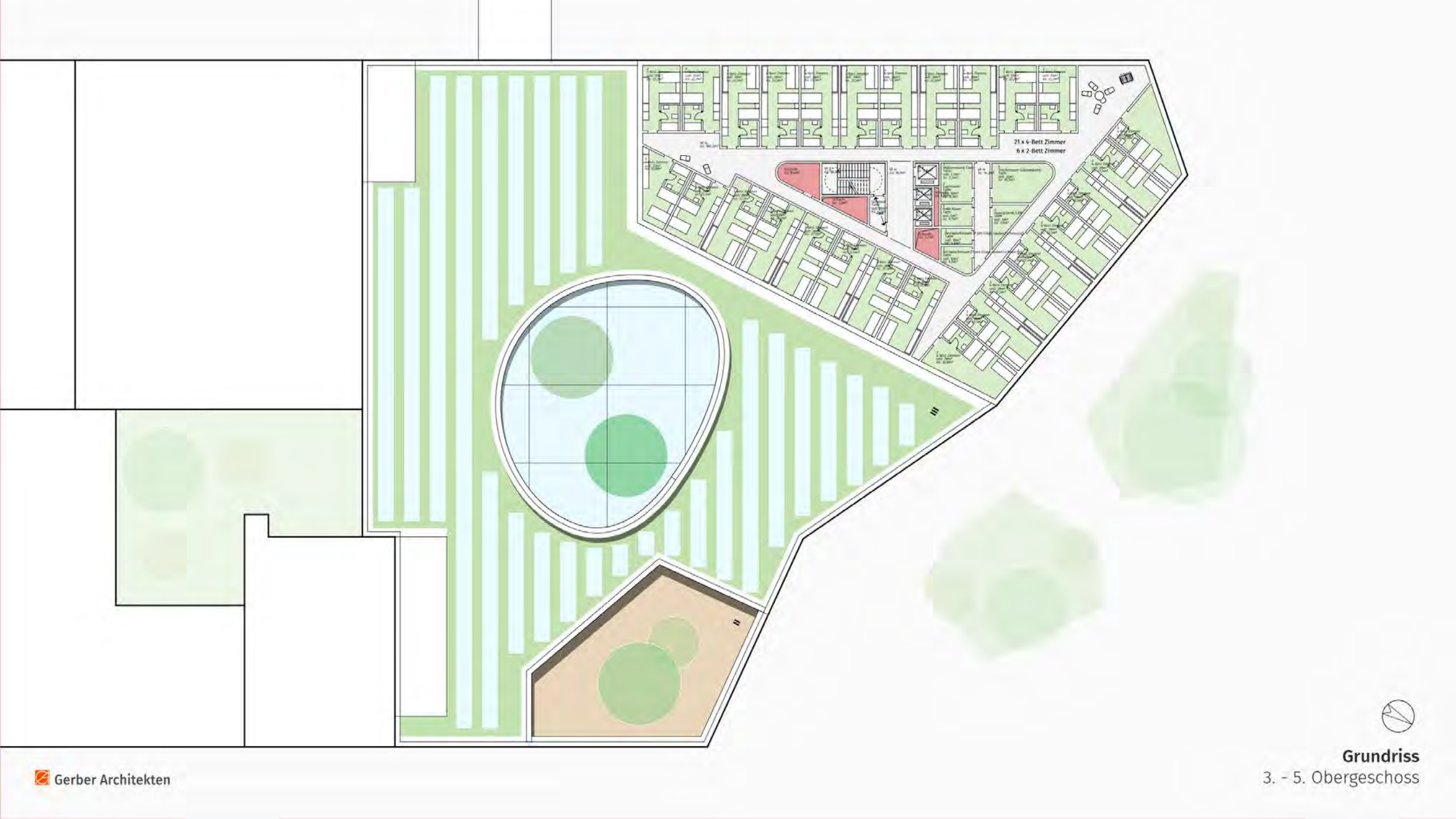
MINT-Labor

Haupteingang

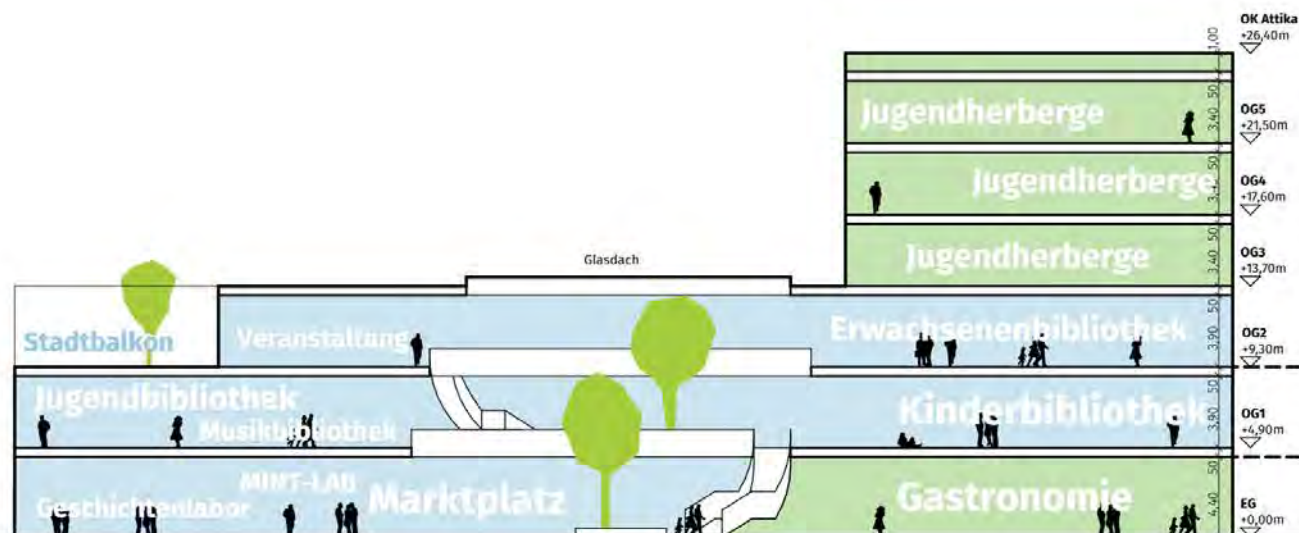
Bürgermeister-Smidt-Straße

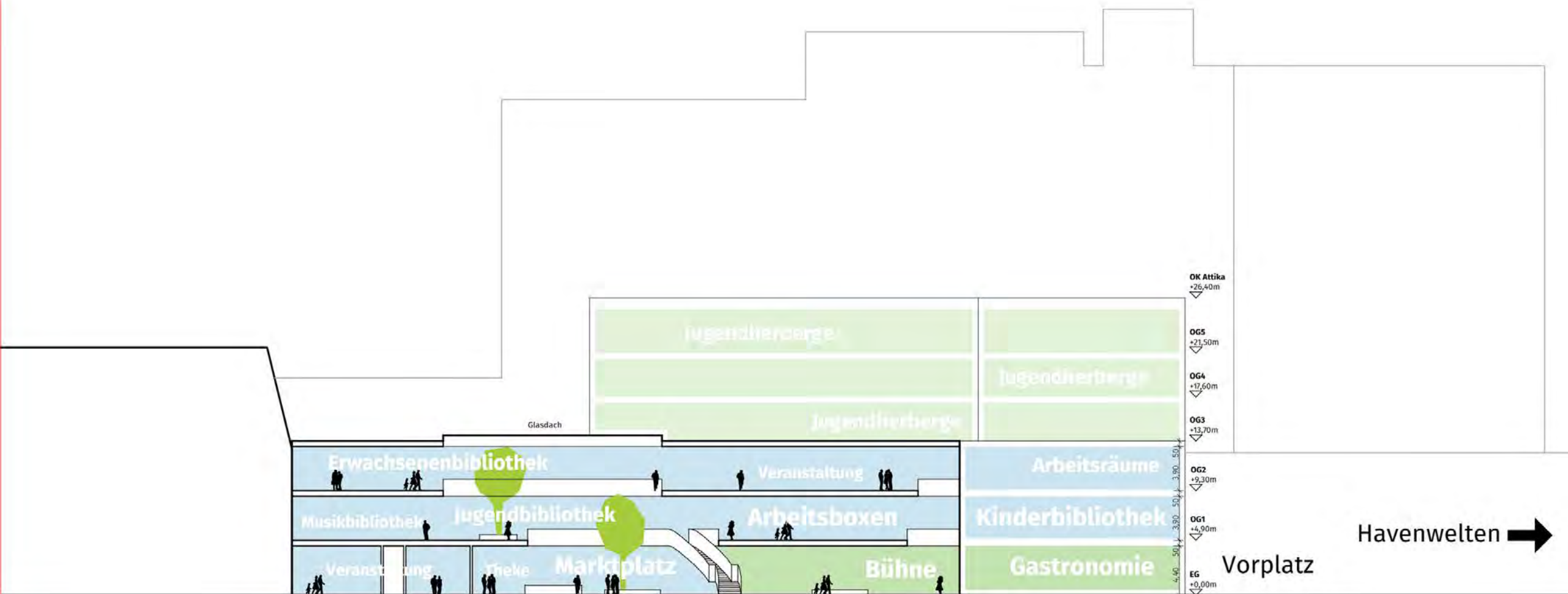






← Kirche
Bürgermeister-Smidt-Straße









1800
NOVO Bremerhaven

Flächen Gesamt

25.03.2025



			Summe	EG	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5
BGF r	Bruttogrundfläche	m²	13.816	3.664	3.560	2.915	1.226	1.226	1.226
davon o.i.			13.816						
davon u.i.			0						
BGF s	Bruttogrundfläche sonderf.		271	0	0	271	0	0	0
Luftraum	Luftraumfläche	m²	1.675	0	907	768	0	0	0
Geschosshöhe	Geschosshöhe in m	m		4,90	4,40	4,40	3,90	3,90	3,90
BRI	Bruttorauminhalt	m³	68.154	17.955	19.654	16.204	4.780	4.780	4.780
GRF	Gründungsfläche	m²	3.664						
Summe NUF		m²	10.505	2.434	3.130	2.594	782	782	782
NUF 1	Wohnen/Aufenthalt	m²	3.371	1.042	57	99	724	724	724
NUF 2	Büro	m²	713	74	471	168	0	0	0
NUF 3	Produktion/Forschung	m²	143	143	0	0	0	0	0
NUF 4	Lagern/Verkaufen	m²	1.000	468	132	275	42	42	42
NUF 5	Bildung/Kultur	m²	4.800	567	2.299	1.934	0	0	0
NUF 6	Heilen/Pflegen	m²	0	0	0	0	0	0	0
NUF 7	Sonstiges	m²	478	140	170	118	17	17	17
VF	Verkehrsfläche	m²	1.573	326	249	257	247	247	247
davon h	Verkehrsfläche horizontal	m²	1.242	243	170	176	218	218	218
davon v	Verkehrsfläche vertikal	m²	330	84	79	82	29	29	29
TF	Technikfläche	m²	246	82	45	45	24	24	24
NF	Nettofläche	m²	12.324	2.843	3.423	2.896	1.054	1.054	1.054
KF	Konstruktionsfläche	m²	1.493	822	137	18	172	172	172
Schacht	Schachtfläche	m²	138	28	33	33	15	15	15
NUF/BGF			0,76						

1800
NOVO Bremerhaven

Flächen Bibliothek

25.03.2025



BGF r
davon o.i.
davon u.i.
BGF s

Bruttogrundfläche m²

Bruttogrundfläche sonderf.

Luftraum
Geschosshöhe
BRI
GRF

Luftraumfläche m²
Geschosshöhe in m
Bruttorauminhalt m³
Gründungsfläche m²

Summe NUF

NUF 1
NUF 2
NUF 3
NUF 4
NUF 5
NUF 6
NUF 7

Wohnen/Aufenthalt m²
Büro m²
Produktion/Forschung m²
Lagern/Verkaufen m²
Bildung/Kultur m²
Heilen/Pflegen m²
Sonstiges m²

VF
davon h
davon v
TF
NF
KF
Schacht

Verkehrsfläche m²
Verkehrsfläche horizontal m²
Verkehrsfläche vertikal m²
Technikfläche m²
Nettofläche m²
Konstruktionsfläche m²
Schachtfläche m²

NUF/BGF

Summe	EG	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5
6.895	1.251	3.330	2.314	0	0	0
6.895						
0						
271	0	0	271	0	0	0
837	0	453	384	0	0	0
	4,90	4,40	4,40	0,00	0,00	0,00
34.646	6.130	16.645	11.871	0	0	0
1.251						
5.931	832	2.928	2.172	0	0	0
356	277	46	33	0	0	0
536	31	410	96	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
450	137	113	200	0	0	0
4.315	331	2.224	1.760	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
275	57	135	84	0	0	0
547	111	232	204	0	0	0
0						
0						
105	28	42	35			
0						
6.895						
0						
0,86						

1800
NOVO Bremerhaven

Flächen Jugendherb.
25.03.2025



			Summe	EG	OG1	OG2	OG3	OG4	OG5	
BGF r	Bruttogrundfläche	m²	6.919	2.412	229	600	1.226	1.226	1.226	
davon o.i.			6.919							
davon u.i.			0							
BGF s	Bruttogrundfläche sonderf.		0	0	0	0	0	0	0	
Luftraum	Luftraumfläche	m²	837	0	453	384	0	0	0	
Geschosshöhe	Geschosshöhe in m	m		4,90	4,40	4,40	3,90	3,90	3,90	
BRI	Bruttorauminhalt	m³	33.493	11.819	3.001	4.330	4.781	4.781	4.781	
GRF	Gründungsfläche	m²	2.412							
Summe NUF		m²	4.509	1.603	202	422	783	783	717	
NUF 1	Wohnen/Aufenthalt	m²	2.765	765	11	66	724	724	475	
NUF 2	Büro	m²	177	44	62	72	0	0	0	
NUF 3	Produktion/Forschung	m²	143	143	0	0	0	0	0	
NUF 4	Lagern/Verkaufen	m²	551	331	19	75	42	42	42	
NUF 5	Bildung/Kultur	m²	486	237	75	174	0	0	0	
NUF 6	Heilen/Pflegen	m²	0	0	0	0	0	0	0	
NUF 7	Sonstiges	m²	388	84	36	35	17	17	200	Ausbaureserv
VF	Verkehrsfläche	m²	1.023	214	16	52	247	247	247	
davon h	Verkehrsfläche horizontal	m²	0							
davon v	Verkehrsfläche vertikal	m²	0							
TF	Technikfläche	m²	136	53	2	9	24	24	24	
NF	Nettofläche	m²	0							
KF	Konstruktionsfläche	m²	6.919							
Schacht	Schachtfläche	m²	0							
NUF/BGF			0,65							

Kostenschätzung nach KFA

Kostenschätzung NOVO

Zusammenfassende Auflistung des Kostenrahmens Gerber vom 13.05.2025

Grote 15.05.2025

siehe Folgeseiten

Kostengruppe	Kosten Brutto	Anmerkungen
200 Vorbereitende Maßnahmen	740.497 €	prozentualer Ansatz der Baukosten
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	41.293.485 €	Baukosten inkl. Brücke 61.708.044 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	20.414.559 €	
500 Außenanlagen und Freiflächen	49.968 €	nur der kleine Innenhof
600 Ausstattung und Kunstwerke		nicht angesetzt, Einzelkosten siehe Folgeseiten
700 Baunebenkosten (Honorare und Gebühren)	18.697.537 €	
Zwischensumme	81.196.046 €	
10 % Unwegbarkeitsfaktor	6.249.841 €	
Summe Gesamt	87.445.886 €	

In Kosten enthalten



Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Angaben Bauherr / Nutzer für die Bewertung der Kosten



Stand 5.4.2025 Grote

Zuarbeit von Bibliothek + Baulampe Architekten sowie DJH Hr. Heisterkamp

Anmerkungen des Bauherren

Sowohl für die Bibliothek als auch für die DJH sollen die 600er Kosten bitte separat erkennbar sein. Bei der Bibliothek werden diese voraussichtlich durch den Bauherrn beauftragt. Die DJH wird dies eigenständig beschaffen / Mieterleistung. Zum Verständnis hier einige Beispiele, was die DJH selbst beschafft: Vorhänge, Mülltrennung, aktive EDV, Akzentbeleuchtung, Küche, Theken, Kühlzellen (möglichst alle zentral auf dem Dach versorgt, Gerät über Bau) Des Weiteren benötigt die DJH Grundbeleuchtung sowie beispielsweise Aussussbecken in Nebenräumen. Die Küche benötigt kein Gas. Allgemeine Anmerkungen: interne Bereiche mit Rasterdecken, in Obergeschossen Teppich (ggf. Kugelgarn)

DIN 276 Bereich Inhalt

300	Allgemeiner Bereich	Begrünung des geöffneten Zentrums, Pflanzen sollten zum Teil als Einbauten (Töpfe) gedacht werden
300	Allgemeiner Bereich	Festverbaute Betonkästen für Hängepflanzen im zentralen Treppenaufgang, evtl. Rankhilfen – allerdings keine intensive Wandbegrünung nötig!
300	Allgemeiner Bereich	Feste Möblierung/Gestaltung der Dachterrasse – begrünte Dachterrasse
300	Allgemeiner Bereich	Eingangstresen fest eingebaut
300	Allgemeiner Bereich	Bühnen/erhöhte Plattformen beachten (4 Stück)
300	Allgemeiner Bereich	Besondere Akustikmaßnahmen aufgrund großer Deckenöffnungen
300	Allgemeiner Bereich	Leitsystem, Barrierefreiheit
300	Allgemeiner Bereich	Leitsystem visuell (Beschriftungen)
300	Verbindungsbrücke	zum Nachbargebäude Columbus Center
300	Gebäudehülle	Gründach über dem 2.OG
300	Gebäudehülle	Kiesdach über dem 5. OG
300	Gebäudehülle	EG-2.OG Fassade mit hohem Glasanteil nach Norden und Osten, dort ca. 30% geschlossen und außen mit Begrünung / Westseite (am alten Hafen) Holzfassade mit Fensterbändern.
300	Gebäudehülle	3. bis 5. Obergeschoss mit Eternit-Fassade und bodentiefen Fenstern.
300	DJH	Bodentanks in Tagungsräumen (je 4) + Bodentanks in Gastro (ca. 6)
300	DJH	Küche und Spülküche sowie Flur in Spülküche nur Absaugung, Rest Mieter
300	DJH	Lager, Waschküche etc. Hartboden (Interface)
300	DJH Küche	Küche und Spülküche sowie Flur in Spülküche nur Absaugung, Rest Mieter
300	DJH Unterkunftsetagen	komplett Kugelgarn (Interface) als Plattenware 50/50, nur Nebenräume Hartboden (Interface)

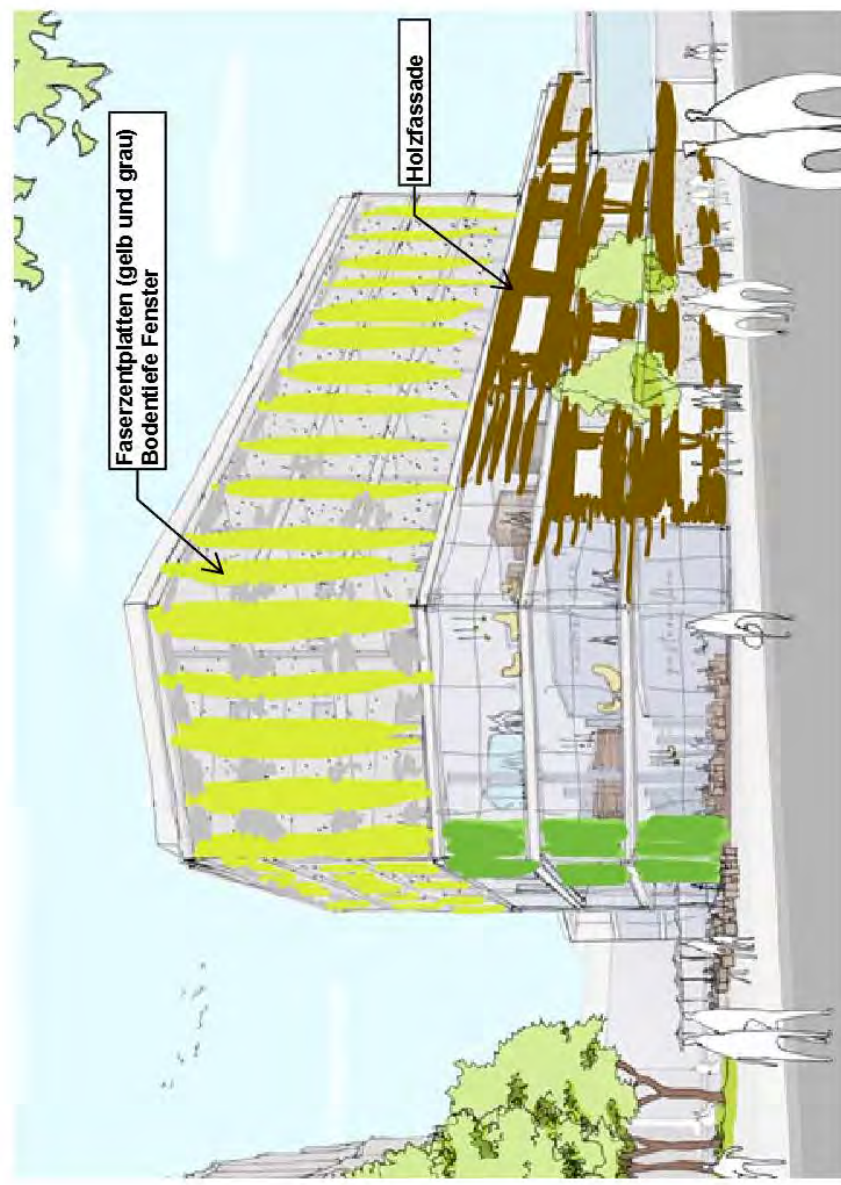
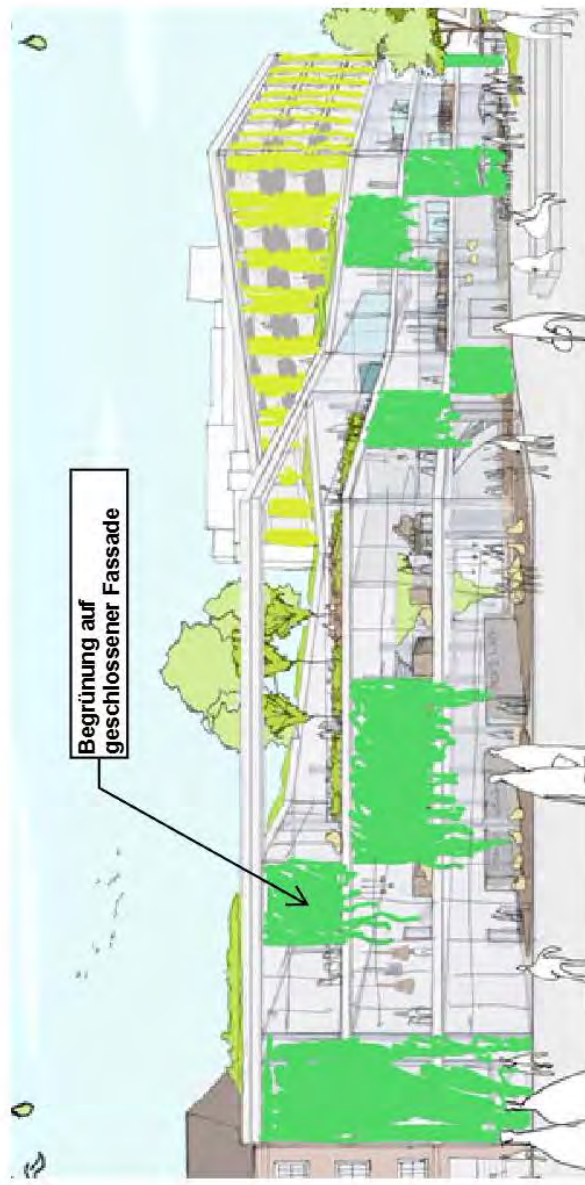
Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Angaben Bauherr / Nutzer für die Bewertung der Kosten

300	DJH Unterkunftsetagen	Flure mit Akustik, Zimmer Betondecke gestrichen
300	DJH Tagungsbereiche	Rasterdecke, Kugelgarn (Interface) als Plattenware 50/50
300	DJH Tagungsbereiche	mobile Trennwände wenn Tagungsräume nebeneinander liegen
300	Bibliothek	optional Doppelboden auf den offenen Flächen und Laboren
300	Bibliothek	Tresen im Obergeschoss
300	Bibliothek	Zum Teil erhöhte Anforderungen an Wandbekleidungen (Verkleidung/Motive/Tapeten)
300	Bibliothek	Ausfahrbare Tribüne im großen Saal
300	Bibliothek	Erhöhte Glastrennwandsystem zu den Deckenlöchern im Bereich der Kinderbibliothek
300	Bibliothek	Erhöhte Glastrennwandsystem zu den Deckenlöchern im Bereich der Erwachsenenbibliothek
300	Bibliothek	Kostenansatz Arbeitsboxen (Box in Box-Prinzip)
300	Bibliothek	Sondereinbauten in der Familienbibliothek wie Treppenlandschaft, Piratenschiffe o.ä., extra flauschiger Teppich im Kleinkindbereich (Socken und Krabbelzone).
300	Bibliothek - Labore	Multifunktionale Wandscheiben/Einbauten im Bereich der Labore
300	Bibliothek - Labore	Textil Vorhangsystem im Bereich von Laboren, Saal und Seminarbereichen
300	Bibliothek - Labore	Glasfaltfände im Bereich der Labore als räumliche Trennung
300	Gebäudehülle	Faltbare Glasfassade zwischen Stadtbalkon und Saal sowie Seminarraum
400	Bibliothek	Open-Library-Technik (Kameras, Zugangskontrollen, Lichtsteuerung, Lautsprecherdurchsagen, Verkehrszählung)
400	Bibliothek	Mindestens vier WLAN-Netze, vermutlich weitere
400	Bibliothek	Vorbereitung für Ambientebeleuchtung (steuerbare Steckdosen für z.B. Stehlampen)
400	Bibliothek	Kostenansatz für festverbaute besondere Lampen und ein Mobile (Beispiel Osklo)
400	Bibliothek	Infotainment-Bildschirme fest verbaut – auf den Flächen und an Regalen nötig
462	Bibliothek	optional ZUSÄTZLICHE Fahrtreppenanlage vom EG ins 1. OG im hinteren Bereich (vom Eingang gesehen)
470	Bibliothek	Selbstverbucher (Ausleihe)
470	Bibliothek	Veranstaltungstechnik (auch Induktionsschleife für Barrierefreiheit in Veranstaltungsbereichen inkl. Tontechnik), welche Bereiche sollen hier betrachtet werden?
470	Bibliothek	Sortieranlage (10-12 Sortierziele)
470	Bibliothek	System für Sitzplatz- oder Raumbuchungen (Bsp. Zeitwart UG) – Umfang unklar
600	Bibliothek	Intelligente Bücherwagen
600	Bibliothek	Fest- und Rollregalanlagen (300er oder auch 600er)
600	Bibliothek	Bibliothek der Dinge (Ausleihregal)
600	Bibliothek	Familienküche (offene Nische an Familienbibliothek) mit EBK ca. 8.000 €

Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven Angaben Bauherr / Nutzer für die Bewertung der Kosten

Skizzen Björn Grote für Fassadenkosten, ergänzend zu Angaben in der Tabelle



1800_Machbarkeitsstudie Karstadt-Areal Bremerhaven "NOVO"

Deckblatt Kostenrahmen nach DIN 276 - Neubau Bibliothek/ Jugendherberge KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 25.03.2025 und Raumprogramm v. 25.02.2025

Stand	Index B	13.05.2025
Kostenbasis		I 2025 (133 €)
Baukostenindex		Basisjahr: 2021 = 100

Planungsparameter		
NF 616 Nutzungsfläche 1-7 Bibliothek	5.699 m2	
NF 617 Nutzungsfläche 1-7 Jugendherberge	4.393 m2	
NF Nutzungsfläche 1-7	10.091 m2	
TF 616 Technikfläche Bibliothek	105 m2	
TF 617 Technikfläche Jugendherberge	136 m2	
TF Technikfläche	241 m2	
VF 616 Verkehrsfläche Bibliothek	551 m2	
VF 617 Verkehrsfläche Jugendherberge	1.034 m2	
VF Verkehrsfläche	1.585 m2	
NRF Netto-Raumfläche	11.917 m2	
BGF R+S 616 Bruttogrundfläche Bibliothek	6.895 m2	
BGF R+S 617 Bruttogrundfläche Jugendherberge	6.919 m2	
BGF R+S Brutto-Grundfläche	13.814 m2	
BRI R+S 616 Bruttogrundfläche Bibliothek	34.646 m3	
BRI R+S 617 Bruttogrundfläche Jugendherberge	33.493 m3	
BRI R+S Brutto-Rauminhalt	68.139 m3	
AF 616 Außenanlagenfläche Bibliothek	130 m2	
AF 617 Außenanlagenfläche Jugendherberge	0 m2	
AF Außenanlagenfläche	130 m2	



Hinweise zur Kostenermittlung

Grundlage

Die vorliegende Kostenermittlung basiert auf folgenden Grundlagen:
- Machbarkeitsstudie Gerber Architekten v. 25.03.2025
- Raumprogramm v. 25.02.2025

Beschreibung der Maßnahme

In Bremerhaven soll das vorhandene Karstadt-Areal neu überplant werden. Die von Gerber Architekten erstellte Machbarkeitsstudie stellt die Neugestaltung mit der Errichtung eines Neubau-Komplexes dar, welcher die unterschiedliche Nutzungen Bibliothek, Gastronomie, Tagung, Jugendherberge vereint.

Kostenbasis

Das Raumprogramm mit Stand vom. 25.02.2025 bildet die Grundlage der vorliegenden Kostenermittlung, die im Weiteren durch die Machbarkeitsstudie Stand 25.03.2025 unterstützt wird. Der vorliegende Kostenrahmen geht von der Errichtung eines vollständigen Neubaus ohne Betrachtung von Umbau- und oder Sanierungsmaßnahmen von möglichen Bestandsbautteilen aus.

Zum aktuellen Kostenrahmen liegen keine Erkenntnisse zur Gründung, Tragwerk, Bauphysik, Brandschutz, Arbeitsschutz, Hygiene, bzw. ev. Schadstoffe aus dem Untergrund vor. Weiterhin wurden keine Abbruchleistungen der bestehenden Gebäude sowie eventuell notwendige Neuerrichtungen von Untergeschossflächen für Nebenflächen (Technik etc.) betrachtet.

Entsprechend den noch ausstehenden Erkenntnissen kann es jedoch zu **Veränderungen der Kostenansätze** kommen!

Im Einzelnen wurden Kostenansätze zu folgenden Kostengruppen gebildet:

Bei den ausgewiesenen Kosten der KGR 200 wurde ein prozentualer Ansatz aus KGR 300 + 400 als Annahme angesetzt.

Die ausgewiesenen Kostenansätze der KGR 300 + 400 wurden über das Raumprogramm des Vorentwurfs bzw. dem Flächenlayout ermittelt. Die Kosten wurden auf Basis der KFA-Methode unter Verwendung der Software RBK Version 5.3.10 des Kostenplanungsverfahrens „Richtlinien für die Baukostenplanung“ der Staatlichen Vermögens- und Hochbauverwaltung Baden-Württemberg, Informationsstelle Wirtschaftliches Bauen (IWB) Freiburg ermittelt und liegen der Kostenermittlung bei.

Bei den ausgewiesenen Kosten der KGR 500 wurde ausschließlich der Ansatz für die Innenhofgestaltung angesetzt.

Für die Kosten der KG 610 - Allgemeine Ausstattung - und besondere Ausstattung (KG 620) z. B. für die Ausstattung der Küche/ Tagungsbereiche oder der Bibliotheksbereiche wurden Kostenelemente dargestellt, jedoch nicht kostenmäßig angesetzt. Für die KG 630 - Informationstechnische Ausstattung - und KG 640 - Künstlerische Ausstattung wurden keine Kostenannahme getroffen.

Für die Kosten der KGR 700 wurde ein prozentualer Ansatz aus der Bauwerkssumme KG 300+400 gebildet.

Für die möglichen, zusätzlichen projektspezifischen Kosten, die sich aus dem Entwurf und der jeweiligen Nutzung ergeben, wurden Sonderkosten, die zum jetzigen Planungsstand erkennbar sind, zu den jeweiligen Kostengruppen separat gebildet. Die dargestellten Sonderkosten sind als grober Kostenansatz zu verstehen und sind im weiteren Projektverlauf weiter zu untersuchen und zu präzisieren.

Durch den Bauherrn wurde bereits zum jetzigen Zeitpunkt festgelegt, dass durch den Mieter der Jugendherberge spezielle Leistungen wie z.B. Vorhänge, Mülltrennung, aktive EDV, Akzentbeleuchtung, Küche, Theken, Kühlzellen selbst beschafft werden. Spezielle Leistungen in den Bibliotheks- und Versammlungsbereichen sind jedoch entsprechend als Sonderkosten aufgeführt.

1800_Machbarkeitsstudie Karstadt-Areal Bremerhaven "NOVO"

Deckblatt Kostenrahmen nach DIN 276 - Neubau Bibliothek/ Jugendherberge KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 25.03.2025 und Raumprogramm v. 25.02.2025

Stand Index B	13.05.2025
Kostenbasis	I 2025 (133 €)
Baukostenindex	Basisjahr: 2021 = 100

Die auf Grund der weiteren zeitlichen Entwicklung des Projekts möglichen zu erwartenden Kostenänderungen, z.B. durch die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegenden Erkenntnisse aus der Beteiligung von Fachplanern und weiteren noch nicht vorliegenden Erkenntnissen, sind am Ende der Kostenermittlung im Mittel des Toleranzrahmens separat als Bruttosumme dargestellt.
Es ist keine Vergabe an einen GU berücksichtigt. Bei der Vergabe an einen GU ist mit zusätzlichen Kosten zu rechnen, die nicht angesezt wurden. Ein prozentualer Zuschlag umfasst mögliche GU-Zuschläge, Bauteilengehälter oder sonst. Baunebenkosten, der bei einer Entscheidung für eine GU-Vergabe nach Abstimmung der Höhe noch hinzuzurechnen ist.
In den einzelnen Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten und wird am Ende mit 19% ausgewiesen.

Baupreisindex

Mit der Erstellung der Kosten zur KGR 200 bis 600 wurde der Preisstand I. Quartal 2025 angesetzt. Aufgrund der nicht stabilen Marktlage und der Baukonjunktur der letzten zwei Jahre (Baupreissteigerung von IV 2021 bis IV 2023: rd. 22,3% und von IV 2023 bis IV 2024 rd. 3,1%) ist mit Preisschwankungen zu rechnen. Wir empfehlen deshalb mit einem Aufschlag von 3-4%/ Jahr auf die Kosten der KGR 200 bis 600 bis zum Beginn der Ausführung zu rechnen. Der empfohlene Aufschlag ist in der vorliegenden Ermittlung nicht berücksichtigt. Die noch möglichen Preissteigerungen, bedingt durch die Materialknappheit, hervorgerufen durch den andauernden Krieg in der Ukraine und dem Nahen Osten, sowie mögliche Risikokosten aus den noch nicht vorliegenden Planungen der Fachplaner Tragwerk, Bodengutachten, Bauphysik und Schadstoffsanierung sind in dem empfohlenen Aufschlag nicht enthalten!

Genauigkeit/ Vollständigkeit/ Schnittstellen

Die Kostenermittlung ist das Ergebnis der jeweiligen Leistungsphase der Planung. Die sich im Zuge der weiteren Planungsphasen ergebenden Planfortschreibungen können Kostenänderungen nach sich ziehen, die zu Mehr- oder Minderkosten gegenüber den derzeit ausgewiesenen Gesamtkosten führen.

Teile der Gesamtkosten wie KGR 100 - Grundstück und KGR 800 - Finanzierung wurden nicht erfasst. Falls die Dokumentation dieser Kosten- gruppen gewünscht wird, bitten wir um entsprechende Zuarbeit.

Zusätzliche Kosten, die Nutzer-/Kundenleistungen betreffen, sind in der Kostenermittlung nicht mitaufgenommen.

1800_Machbarkeitsstudie Karstadt-Areal Bremerhaven "NOVO"

Übersicht Kostenrahmen nach DIN 276 - Neubau Bibliothek/ Jugendherberge KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 25.03.2025 und Raumprogramm v. 25.02.2025

Stand	Index B	13.05.2025
Kostenbasis	12025 (133,6)	
Baukostenindex	Basisjahr 2021 = 100	

Kostenübersicht KG 200 bis 700						
KG	Pos.	Bauteil - Bezeichnung	% v. BWK	Menge ME	EP netto	GP netto Bemerkung
100	Grundslock - ohne Ansatz					
200	Vorbereitende Maßnahmen					
		Bibliothek	1,2%	13.814 m2 BGF	45 €	622.265,99 €
		Jugendherberge				353.531,55 €
						268.734,44 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen					
		Bibliothek	66,9%	13.814 m2 BGF	2.512 €	34.700.407,59 €
		Jugendherberge		68.139 m3 BRI	509 €	20.405.943,57 €
						14.294.464,01 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen					
		Bibliothek	33,1%	13.814 m2 BGF	1.242 €	17.155.091,34 €
		Jugendherberge		68.139 m3 BRI	252 €	9.055.018,82 €
						8.100.072,52 €
500	Außenanlagen und Freiflächen					
		Bibliothek	0,1%	130 m2 AF	323 €	41.990,00 €
		Jugendherberge				41.990,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke - ohne Ansatz					
		Bibliothek	0,0%	13.814 m2 BGF	1 €	- €
		Jugendherberge		68.139 m3 BRI	1 €	- €
700	Baunebenkosten					
		Bibliothek	30,3%	13.814 m2 BGF	1.137 €	15.712.216,17 €
		Jugendherberge				8.926.671,61 €
						6.785.544,57 €
800	Finanzierung - ohne Ansatz					
						- €
Gesamtkosten - ohne Abbruchkosten KG 200 - 500 + 700 netto					131,6%	68.231.971,09 €
zzgl. 19% MwSt.						12.964.074,51 €
Gesamtkosten KG 200 - 500 + 700 brutto						81.196.045,59 €
zzgl. Unverfügbarkeitsfaktor für noch nicht vorliegende Erkenntnisse zum KG; Toleranzrahmen in Höhe von 10-25% Abnahme 10% v. KG 200-600 brutto					10,0%	6.249.850,83 €
Gesamtkosten Kosten KG 200 - 500 + 700 brutto inkl. Unverfügbarkeitsfaktor						87.445.896,43 €
Kosten BWK (KG 300 + 400) brutto						61.708.043,72 €
						906 €

1800_Machbarkeitsstudie Karstadt-Areal Bremerhaven "NOVO"

Kostenrahmen nach DIN 276 12-2018 - Neubaukomplex: Teil 1 Bibliothek KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 10.02.2025 und Raumprogramm v. 05.02.2025

Stand	Index B	13.05.2025
Kostenbasis		12025 (133,6)
Baukostenindex		Basisjahr: 2021 = 100

Kostenermittlung DIN 276, 2018-12

KG	Pos.	Bauteil	% v. BWK	Menge ME	EP netto	GP netto	Bemerkung
200		Vorbereitende Maßnahmen	1,2%	130 m2 AF	2.719,47 €	353.531,55 €	
	01	NEUBAU: Annahme, prozent. Ansatz in H. v. 1,2% v. BWK	GA	130,0 m2	2.719,47 €	353.531,55 €	
300		Bauwerk - Baukonstruktionen	69,3%	6.895 m2 BGF	2.959,53 €	20.405.943,57 €	
	01	NEUBAU: Kostenansatz nach KFA-Berechnung	GA	6.895,0 m2 BGF	2.217,32 €	15.288.423,77 €	siehe Kostenansatz RBK
		Sonderkosten projektspezifische Anforderung - Gebäude (Anteil Bbl.)					
	02	Sonderkosten Ansatz Pfahlgründung Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	70,0 %	1.312.330,00 €	918.631,00 €	
	03	Sonderkosten Zulage Verglasung/ Glasgeländer (zum Luftraum), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	70,0 %	256.500,00 €	179.550,00 €	
	04	Sonderkosten Zulage Baulogistik + BE	GA	70,0 %	359.164,00 €	251.414,80 €	
		Sonderkosten projektspezifische Anforderung - Gebäudehülle (Anteil Bbl.)					
	05	Sonderkosten Zulage Fassadengestaltung EG -2 OG (Fassade mit höherem Glasanteil, Nord-/ Ostseite mit ca. 30% geschlossenen Wandteilen inkl. Begrünung, Westseite Holzfassade mit Fensterbändern), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	70,0 %	1.150.800,00 €	805.560,00 €	
	06	Sonderkosten Zulage faltbare Fensterfronten (zum Stadtbalkon), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	100,0 m2	664,00 €	66.400,00 €	
	07	Sonderkosten Zulage Glasdach	GA	70,0 %	1.109.410,00 €	776.587,00 €	
	08	Sonderkosten Zulage Begrünung Dachflächen	GA	1.513,0 m2 DAF	177,00 €	267.801,00 €	
	09	Sonderkosten Zulage Freitreppen EG/1. OG	GA	70,0 %	270.000,00 €	189.000,00 €	
	10	Sonderkosten Treppen: zusätzlicher Handlauf für Kinder	GA	70,0 %	19.120,00 €	13.384,00 €	
		Sonderkosten nutzerpezifische Anforderung - Verbindungsbrücke					
	11	Sonderkosten Anbindung 1. OG: Brückenbauwerk	GA	36,0 m	20.747,00 €	746.892,00 €	
	12	Sonderkosten Anpassung Bestandsfassade BT A5 für Brücke Kostenansatz als Annahme	GA	1,0 psch	57.575,00 €	57.575,00 €	
		Sonderkosten nutzerpezifische Anforderung - Allgemeiner Bereich (Anteil Bbl.)					
	13	Sonderkosten Zulage besondere Akustikmaßnahmen (Wand/ Decke), Kostenansatz als Annahme	GA	6.895,0 m2 BGF	55,00 €	379.225,00 €	
		Sonderkosten nutzerpezifische Anforderung - Bibliothek					
	14	Sonderkosten Zulage optional: Doppelboden (offene Flächen/ Leibore), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	3.419,0 m2	55,00 €	- €	
	15	Sonderkosten Zulage erhöhte, qualitative Anforderungen an Wandbekleidungen (Verkleidung/ Motive/ Tapeten), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	350,0 m2	30,00 €	10.500,00 €	
	16	Sonderkosten Zulage Systemglasrennwände (Glasrennwände MINT-/ DIY-/ Musiklabor, erhöhte Trennwände zu den Decken-öffnungen Kinder-/ Erwachsenenbibliothek), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	350,0 m2	1.300,00 €	455.000,00 €	
400		Bauwerk - Technische Anlagen	30,7%	6.895 m2 BGF	1.313,27 €	9.055.018,82 €	
	01	NEUBAU: Kostenansatz nach KFA-Berechnung	GA	6.895,0 m2 BGF	1.209,26 €	8.337.814,82 €	siehe Kostenansatz RBK
		Sonderkosten projektspezifische Anforderung - Gebäude (Anteil Bbl.)					
	02	Sonderkosten Zulage HKLS (Sprinklerung der offenen Flächen EG-2 OG), Kostenansatz als Annahme		6.895,0 m2 BGF	55,00 €	379.225,00 €	

Kostenrahmen nach DIN 276 12:2018 - Neubaukomplex: Teil 1 Bibliothek KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 10.02.2025 und Raumprogramm v. 05.02.2025

Stand	Index B	13.05.2025
Kostenbasis		12025 (133,6)
Baukostenindex		Basisjahr: 2021 = 100

Kostenermittlung DIN 276: 2018-12

KG	Pos.	Bauteil	% v. BWK	Menge ME	EP netto	GP netto	Bemerkung
500	Außenanlagen						
				0,1%	130 m2 AF	323,00 €	41.990,00 €
	01	NEUBAU Annahme, Kostenansatz Innenhofgestaltung	GA	130,0 m2	323,00 €	41.990,00 €	
	600	Ausstattung und Kunstwerke - ohne Ansatz	0,0%		- €	- €	
	möglicher Kostenansatz KG 600 gesamt:						
	01	Sonderkosten Zulage telexille Vorhangsysteme im Bereich v. Laboren, Saal und Seminarbereichen, Kosten-/Mengenansatz als Annahme	GA	300,0 m2	350,00 €	105.000,00 €	
	02	Sonderkosten Familienküche (Kostenansatz EBK BH = 8.000,-€)	GA	1,0 psch	8.000,00 €	8.000,00 €	
	03	Sonderkosten feste Einbauten - Fest- u. Rollregalanlagen Kosten-/Mengenansatz als Annahme		51	0,00 €	0,00 €	Erhöhung zu Menge = Auslieferung notwendig
600	04	Sonderkosten intelligente Büchervorgänge		51	0,00 €	0,00 €	Erhöhung zu Menge = Auslieferung notwendig
	05	Sonderkosten Ausleihregal (Bibliothek der Dinge)		51	0,00 €	0,00 €	Erhöhung zu Menge = Auslieferung notwendig
	06	Sonderkosten Selbstverbräucher (Ausleihe)		51	0,00 €	0,00 €	Erhöhung zu Menge = Auslieferung notwendig
	Sonderkosten nutzenpezifische Anforderung - Allgemeiner Bereich (Anteil Bibl.)						
	07	Sonderkosten Begrünung des geöffneten Zentrums (Pflanzen als Einbauten (Topfel), Kostenansatz als Annahme		70,0 %	25.000,00 €	17.500,00 €	aus KG 300 verschoben
	08	TGA, Sonderkosten Begrünung des geöffneten Zentrums (Pflanzen als Einbauten (Ver-/Entsorgung), Kostenansatz als Annahme		6.895,0 m2 BGF	15,00 €	103.425,00 €	aus KG 100 verschoben
	09	Sonderkosten feste Einbauten - feste Betonkästen (für Hängepflanzen im zentr. TRH), Kostenansatz als Annahme	GA	70,0 %	80.000,00 €	56.000,00 €	aus KG 300 verschoben
	10	Sonderkosten Zulage Dachgarten-Stadtbalkon (Gesäßung/ feste Möblierung), Kostenansatz als Annahme	GA	70,0 %	108.650,00 €	76.055,00 €	aus KG 300 verschoben
	11	Sonderkosten feste Einbauten - Trassen (Eingang), Kostenansatz als Annahme	GA	70,0 %	70.000,00 €	49.000,00 €	aus KG 300 verschoben
	12	Sonderkosten Zulage Bühnen/ erhöhte Plattformen (Einzelgröße ca. 10 m2, 4 St), Kostenansatz als Annahme	GA	70,0 %	56.000,00 €	39.200,00 €	aus KG 300 verschoben
	13	Sonderkosten Zulage Leitsystem (Barrierefreiheit/ visuelle Beschäftigung), Kostenansatz als Annahme	GA	6.895,0 m2 BGF	38,00 €	262.010,00 €	aus KG 300 verschoben
600	Sonderkosten nutzenpezifische Anforderung - Bibliothek						
	14	Sonderkosten feste Einbauten - Trassen (Obergeschosse), Kosten-/Mengenansatz als Annahme	GA	5,0 St	10.000,00 €	50.000,00 €	aus KG 300 verschoben
	15	Sonderkosten Zulage ausfahrbare Tribüne (großer Saal), Kostenansatz als Annahme	GA	1,0 psch	35.000,00 €	35.000,00 €	aus KG 300 verschoben

1800_Machbarkeitsstudie Karstadt-Areal Bremerhaven "NOVO"

Kostenrahmen nach DIN 276 12-2018 - Neubaukomplex: Teil 1 Bibliothek KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 10.02.2025 und Raumprogramm v. 05.02.2025

Stand	Index B	13.05.2025
Kostenbasis		12025 (133.6)
Baukostenindex		Basisjahr: 2021 = 100

Kostenermittlung DIN 276: 2018-12

KG	Poe, Bauteil	% v. BWK	Menge ME	EP netto	GP netto	Bemerkung
16	Sonderkosten Arbeitsboven (Box in Box/Phazip) Kosten-/Mengenansatz als Annahme	0A	10,0 St	15.000,00 €	150.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
17	Sonderkosten feste Einbauten - Familienbibliothek Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	55.000,00 €	55.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
18	Sonderkosten feste Einbauten - Extrabinbauten (Regale/ Sitzbänke/ Koffer/ multilink/ Wandscheiben/ extra flauschiger Teppich Kleinkinderbereich) Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	75.000,00 €	75.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
19	Sonderkosten Glasfaktwände (Bereich Labore - rauml. Trenn.) Kosten-/Mengenansatz als Annahme	0A	200,0 m2	1.250,00 €	250.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
20	Sonderkosten feste Einbauten - Familienkuche (Kostenansatz EBK BH = 8.000,- € siehe KG 600) Ersellung Nachr	0A	1,0 psch	2.500,00 €	2.500,00 €	auss KG 300 (verschoben)
21	Sonderkosten feste Einbauten - Selbstbucher/ Infotafeln (nur Ansatz für Öffnungserstellung) Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	12.000,00 €	12.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
22	Sonderkosten feste Einbauten - Sortieranlage Bibliothek (nur Ansatz für Öffnungserstellung) Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	7.700,00 €	7.700,00 €	auss KG 300 (verschoben)
23	Sonderkosten Open-Uriary-Technik, (Kamera, Verkehrskontrolle, Lichtsteuerung, Lautsprecherdurchsagen, Verkehrsführung) Kostenansatz als Annahme	0A	8.895,0 m2 BGF	86,00 €	592.970,00 €	auss KG 300 (verschoben)
24	Sonderkosten Infoleinnent-Bildschirme (fest verbaut) Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	35.000,00 €	35.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
25	Sonderkosten Veranschälungstechnik (z.B. auch Induktionschleifen für Barrierefreiheit in Veranstaltungsbereichen) Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	125.000,00 €	125.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
26	Sonderkosten Sortieranlage Bibliothek Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	150.000,00 €	150.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
27	Sonderkosten System für Sitzplatz- oder Raumbuchungen (Bsp. Zeitwert UG), Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	25.000,00 €	25.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
28	Sonderkosten Tontechnik Bühne Kostenansatz als Annahme	0A	1,0 psch	85.000,00 €	85.000,00 €	auss KG 300 (verschoben)
700	Baunebenkosten	30,3%	6.895 m2 BGF	1.294,66 €	8.926.671,61 €	
710	Bauheraufgaben Neubau	3,2%			942.750,80 €	
720	Vorbereitung der Objektplanung Neubau	1,4%			412.453,47 €	
730	Objektplanung Neubau	12,8%			3.771.003,19 €	
740	Fachplanung Neubau	9,2%			2.710.408,54 €	
750	Künstlerische Leistungen - ohne Ansatz				- €	
760	Allgemeine Baunebenkosten Neubau	3,7%			1.090.055,61 €	
Kosten KG 200 - 500 + 700 netto				38.783.155,55 €		
zzgl. Mehrwertsteuer 19 %				7.368.799,55 €		
Kosten KG 200 - 500 + 700 brutto				46.151.955,10 €		
zzgl. Unwägbarkeitsfaktor für noch nicht vorliegende Erkenntnisse zum KR: Toleranzrahmen in Höhe von 10-25%; Annahme 10% v. KG 200-600 brutto				3.552.921,59 €		
Kosten KG 200 - 500 + 700 brutto inkl. Unwägbarkeitsfaktor				49.704.876,69 €		
Kosten BWK (KG 300+400) brutto gesamt		6.895 m2 BGF		5.085 €		35.058.545,25 €
		34.646 m3 BKI		1.012 €		
		5.699 m2 NF		6.152 €		

1800_Machbarkeitsstudie Karstadt-Areal Bremerhaven "NOVO"

Kostenrahmen nach DIN 276 12-2018 - Neubaukomplex: Teil 1 Bibliothek KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 10.02.2025 und Raumprogramm v. 05.02.2025

Stand	Index B	13.05.2025
Kostenbasis		12025 (133,6)
Baukostenindex		Basisjahr 2021 = 100

Vergleich/Plausibilität		% Anteil 300+400	€/m2 BGF brutto	€/m2 NUF brutto	€/m2 BRI brutto
Kennwerte Bibliothek		70,8%/ 29,2%	5.085 €	6.152 €	1.012 €
Kennwerte aus BK1 2024 - Bibliotheken, Museen und Ausstellungen - hoher Ansatz		83,4%/ 16,6%	5.891 €	9.316 €	1.233 €
Kennwerte aus BK1 2024 - Bibliotheken, Museen und Ausstellungen - mittlerer Ansatz		75,4%/ 24,6%	3.838 €	5.710 €	861 €
Kennwerte aus BK1 2024 - Bibliotheken, Museen und Ausstellungen - niedriger Ansatz		66,3%/ 33,7%	2.734 €	3.864 €	598 €

1800_Machbarkeitsstudie Karstadt-Areal Bremerhaven "NOVO"

Kostenrahmen nach DIN 276 12-2018 - Neubaukomplex: Teil 2 Jugendherberge KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 10.02.2025 und Raumprogramm v. 05.02.2025

Stand	Index B	13.05.2025
Kostenbasis		12025 (133,6)
Baukostenindex		Basisjahr: 2021 = 100

Kostenermittlung DIN 276, 2018-12

KG	Pos.	Bauteil	% v. BWK	Menge ME	EP netto	GP netto	Bemerkung
200		Vorbereitende Maßnahmen	1,2%	0 m2 AF	#DIV/0!	268.734,44 €	
	01	NEUBAU: Annahme, prozent. Ansatz in H. v. 1,2% v. BWK	GA	0,0 m2	#DIV/0!	268.734,44 €	
300		Bauwerk - Baukonstruktionen	63,8%	6.919 m2 BGF	2.065,97 €	14.294.464,01 €	
	01	NEUBAU: Kostenansatz nach KFA-Berechnung	GA	6.919,0 m2 BGF	1.711,68 €	11.843.083,51 €	siehe Kostenansatz RBK
		Sonderkosten projektspezifische Anforderung - Gebäude (Anteil DJH)					
	02	Sonderkosten Ansatz Pfahlgründung Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	30,0 %	1.312.330,00 €	393.699,00 €	
	03	Sonderkosten Zulage Verglasung/ Glasgeländer (zum Luftraum), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	30,0 %	256.500,00 €	76.950,00 €	
	04	Sonderkosten Zulage Baulogistik + BE	GA	30,0 %	359.164,00 €	107.749,20 €	
	05	Sonderkosten Zulage Sicherheitstreppehaus Turm Annahme	GA	6.919,0 m2 BGF	21,68 €	150.000,00 €	
		Sonderkosten projektspezifische Anforderung - Gebäudehülle (Anteil DJH)					
		Sonderkosten Zulage Fassadengestaltung EG -2 OG (Fassade mit höherem Glasanteil, Nord-/ Ostseite mit ca. 30% 06 geschlossenen Wandanteilen inkl. Begrünung, Westseite Holzfassade mit Fensterbändern), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	30,0 %	1.150.800,00 €	345.240,00 €	
	07	Sonderkosten Zulage Fassadengestaltung 3. - 5 OG Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	6.919,0 m2 BGF	15,18 €	105.000,00 €	
	08	Sonderkosten Zulage Glasdach	GA	30,0 %	1.109.410,00 €	332.823,00 €	
	09	Sonderkosten Zulage Begrünung Dachflächen	GA	712,0 m2 DAF	177,00 €	126.024,00 €	
	10	Sonderkosten Zulage Freitreppen EG/ 1. OG	GA	30,0 %	270.000,00 €	81.000,00 €	
	11	Sonderkosten Treppen, zusätzlicher Handlauf für Kinder	GA	30,0 %	19.120,00 €	5.736,00 €	
		Sonderkosten nutzerpezifische Anforderung - Allgemeiner Bereich (Anteil DJH)					
	12	Sonderkosten Zulage besondere Akustikmaßnahmen (Wand/ Decke), Kostenansatz als Annahme	GA	6.919,0 m2 BGF	55,00 €	380.545,00 €	
		Sonderkosten nutzerpezifische Anforderung - DJH					
	13	Sonderkosten Bodentanks Kunststoff (Tagungsräume 4 St, Gastro 6 St), Kostenansatz als Annahme	GA	10,0 St	254,63 €	2.546,30 €	
	14	Sonderkosten Zulage Hartboden Interface (Lager, Waschküche etc.), Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	250,0 m2	35,00 €	8.750,00 €	
	15	Sonderkosten Zulage Küche/ Spülküche Absaugung (Rest Mäler), Kostenansatz als Annahme	GA	1,0 psch	281.018,00 €	281.018,00 €	
	16	Sonderkosten Zulage mobile Trennwandanlage Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	150,0 m2	362,00 €	54.300,00 €	
400		Bauwerk - Technische Anlagen	36,2%	6.919 m2 BGF	1.170,70 €	8.100.072,52 €	
	01	NEUBAU: Kostenansatz nach KFA-Berechnung	GA	6.919,0 m2 BGF	1.089,68 €	7.539.527,52 €	siehe Kostenansatz RBK
		Sonderkosten projektspezifische Anforderung - Gebäude (Anteil DJH)					
	02	Sonderkosten Zulage HKLS (Sprinklerung der offenen Flächen EG-2 OG), Kostenansatz als Annahme		6.919,0 m2 BGF	55,00 €	380.545,00 €	
	03	Sonderkosten Zulage Sicherheitstreppehaus Turm Kosten-/ Mengenansatz als Annahme	GA	6,0 Etagen	30.000,00 €	180.000,00 €	

1800_Machbarkeitsstudie Karstadt-Areal Bremerhaven "NOVO"

Kostenrahmen nach DIN 276 12-2018 - Neubaukomplex: Teil 2 Jugendherberge KGR 200 bis 700 - LP 0/1
Planungsstand: 10.02.2025 und Raumprogramm v. 05.02.2025

Stand	Index B	13.05.2025
Kostenbasis		12025 (133.6)
Baukostenindex		Basisjahr: 2021 = 100

Kostenermittlung DIN 276: 2018-12

KG	Pos.	Bauteil	% v. BWK	Menge ME	EP netto	GP netto	Bemerkung
500		Außenanlagen - ohne Ansatz	0,0%		- €	- €	
500		Ausstattung und Kunstwerke - ohne Ansatz	0,0%		- €	- €	
möglicher Kostenansatz KG 600 gesamt:							
				6.919,0 m2 BGF	52,73 €	364.817,00 €	
Sonderkosten nutzerpezifische Anforderung - Allgemeiner Bereich (Anteil DJH):							
01		Sonderkosten Begrünung des geschützten Zentrums (Pflanzen als Einbauten (Topfpl.), Kostenansatz als Annahme		30,0 %	22.000,00 €	7.500,00 €	Aus K.G. 300 (veranschlagt)
02		Sonderkosten feste Einbauten - feste Betonkästen (für Heringsplanzen im sent. TRH), Kostenansatz als Annahme	0%	30,0 %	30.000,00 €	24.000,00 €	Aus K.G. 300 (veranschlagt)
03		Sonderkosten Zuzugs Dachgarten-Stadtbebauung (Gestaltung feste Moblierung), Kostenansatz als Annahme	0%	30,0 %	108.600,00 €	32.595,00 €	Aus K.G. 300 (veranschlagt)
04		Sonderkosten feste Einbauten - Treppen (Eingang), Kostenansatz als Annahme	0%	30,0 %	70.000,00 €	21.000,00 €	Aus K.G. 300 (veranschlagt)
05		Sonderkosten Zuzugs Bühnen/ erhöhte Plattformen (Einzelgröße ca. 10 m2, 4 St), Kostenansatz als Annahme	0%	30,0 %	56.000,00 €	16.800,00 €	Aus K.G. 300 (veranschlagt)
06		Sonderkosten Zuzugs Leitsystem (Barrierefrei/visuelle Beeinträchtigung), Kostenansatz als Annahme	0%	8.919,0 m2 BGF	38,00 €	262.922,00 €	Aus K.G. 300 (veranschlagt)

700		Baunebenkosten	30,3%	6.895 m2 BGF	984,13 €	6.785.544,57 €	
710		Bauherrnaufgaben Neubau	3,2%			716.625,17 €	
720		Vorbereitung der Objektplanung Neubau	1,4%			313.523,51 €	
730		Objektplanung Neubau	12,8%			2.866.500,88 €	
740		Fachplanung Neubau	9,2%			2.060.297,36 €	
750		Künstlerische Leistungen - ohne Ansatz				- €	
760		Allgemeine Baunebenkosten Neubau	3,7%			828.597,85 €	

		Kosten KG 200 - 400 + 700 netto		6.895 m2 BGF		29.448.815,54 €	
		zzgl. Mehrwertsteuer 19 %		19,0 %		5.585.274,95 €	

		Kosten KG 200 - 400 + 700 brutto		6.895 m2 BGF		35.044.090,49 €	
--	--	----------------------------------	--	--------------	--	-----------------	--

		zzgl. Unwägbarkkeitsfaktor für noch nicht vorliegende Erkenntnisse zum KR: Toleranzrahmen in Höhe von 10-25%; Annahme 10% v. KG 200-600 brutto		10,0%	25.969.292,45 €	2.696.929,25 €	
--	--	---	--	-------	-----------------	----------------	--

		Kosten KG200 - 400 + 700 brutto inkl. Unwägbarkkeitsfaktor		6.895 m2 BGF		37.741.019,73 €	
--	--	--	--	--------------	--	-----------------	--

Kosten BWK (KG 300+400) brutto gesamt		6.895 m2 BGF	3.865 €	€/m2 BGF brutto	€/m2 NUF brutto	€/m2 BRI brutto
		34.646 m3 BRI	769 €			
		5.699 m2 NF	4.877 €			
					4.677 €	769 €

Vergleich/ Plausibilität		% Anteil 300+400	€/m2 BGF brutto	€/m2 NUF brutto	€/m2 BRI brutto
Kennwerte Jugendherberge		67,5%/ 32,5%	3.865 €	4.677 €	769 €

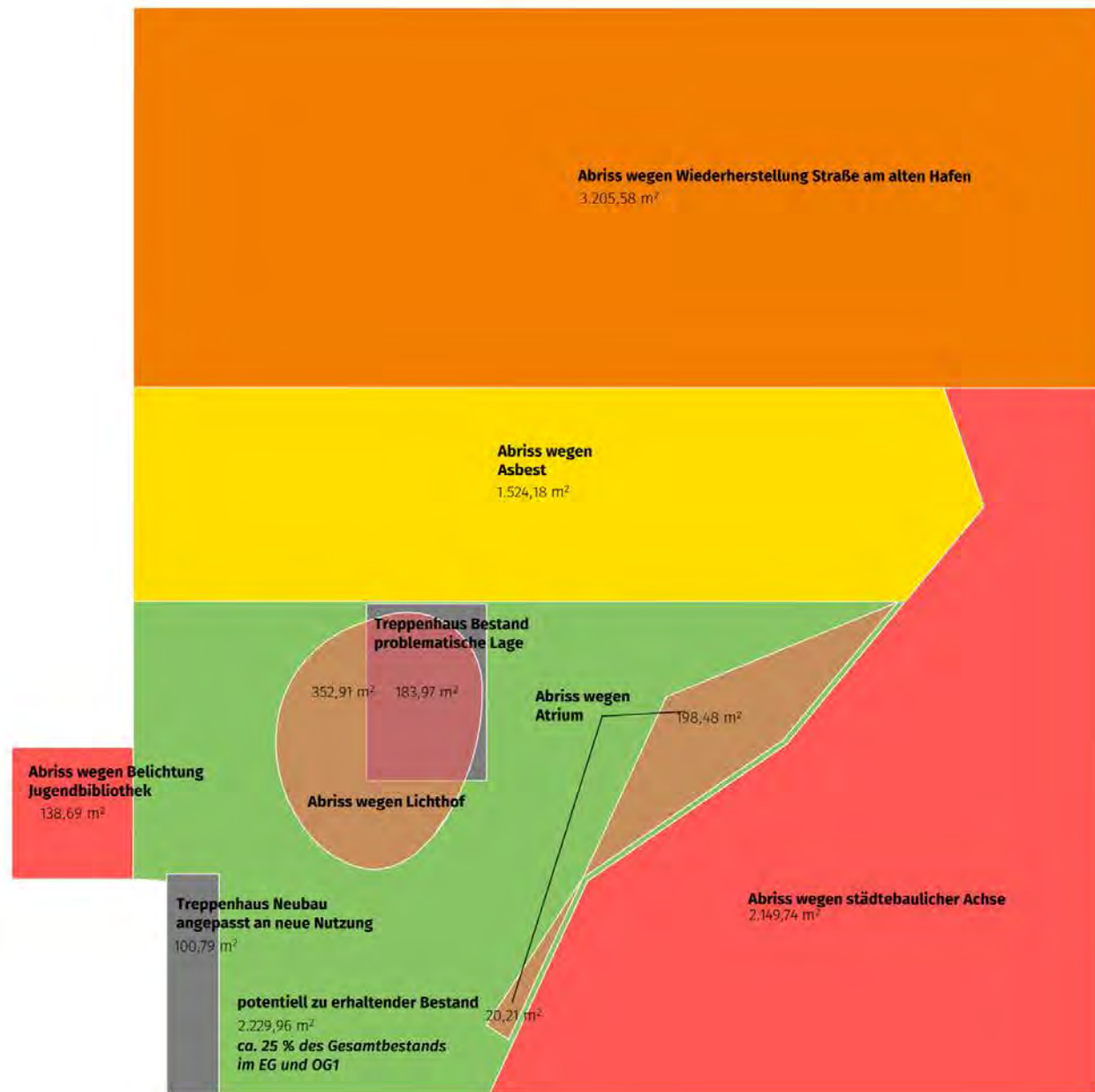
Kennwerte aus BK1 2024 - Wohnheime und Internate - hoher Ansatz		81,0%/ 19,0%	3.023 €	5.163 €	918 €
Kennwerte aus BK1 2024 - Wohnheime und Internate - mittlerer Ansatz		76,3%/ 23,7%	2.450 €	3.993 €	758 €
Kennwerte aus BK1 2024 - Hotels - hoher Ansatz		79,8%/ 20,2%	3.358 €	5.911 €	975 €
Kennwerte aus BK1 2024 - Hotels - mittlerer Ansatz		72,4%/ 27,6%	2.698 €	4.323 €	836 €

Überschlägige Einschätzung der Bauzeit

	Jahr 1				Jahr 2				Jahr 3				Jahr 4			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Gründung	9 Monate															
Rohbau				12 Monate												
Ausbau								18 Monate								
Einregulierung													6 Monate			

Gesamtbauzeit ca. 45 Monate (4 Jahre)

Beurteilung Bestand





Beurteilung

Achsraster

- Achsraster Bestand: 7,86 x 5,26 m
- Achsraster Entwurf 7,50 x 7,50 m
- > Einschränkungen in der visuellen Großzügigkeit des Raumes

Geschosshöhe

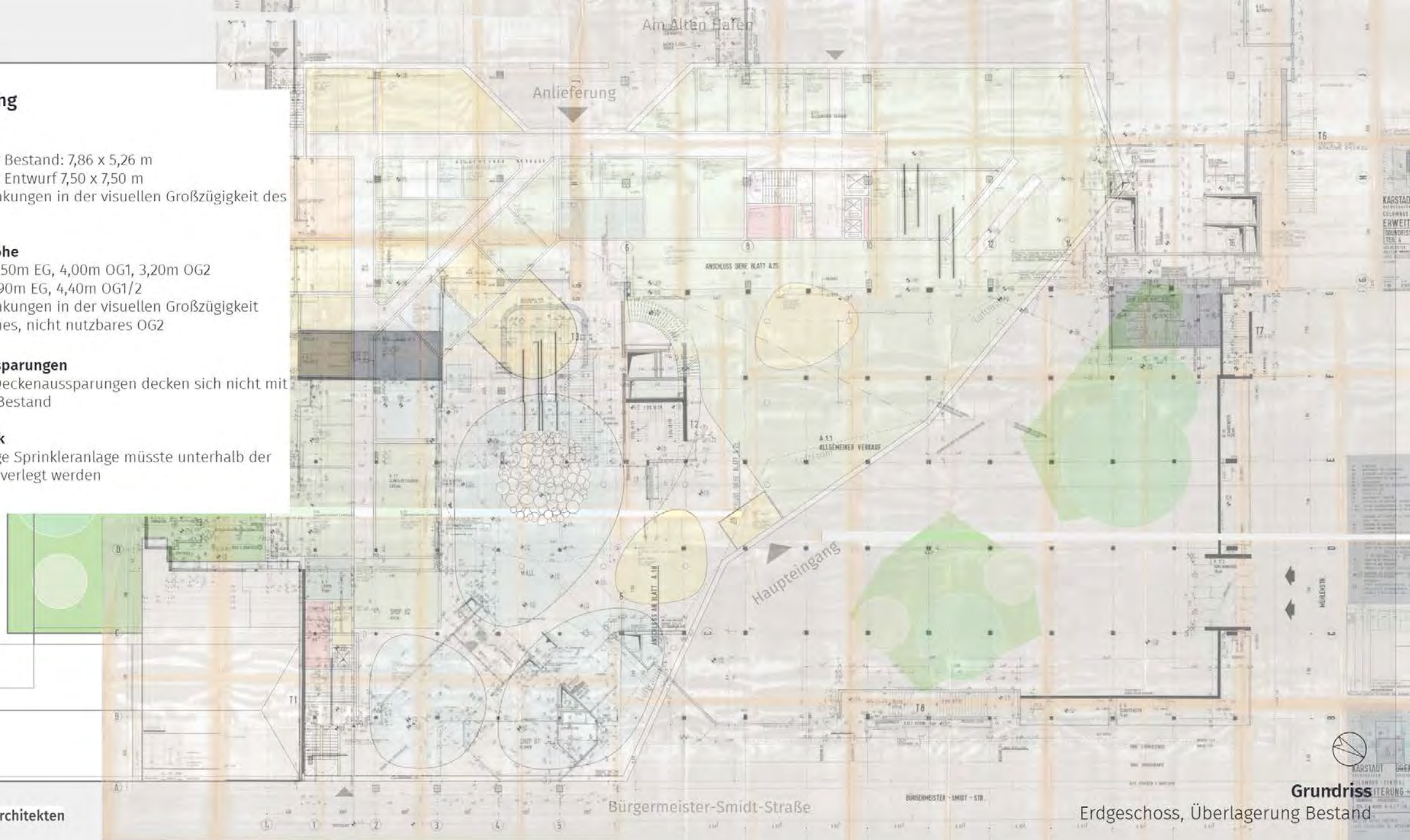
- Bestand 4,50m EG, 4,00m OG1, 3,20m OG2
- Entwurf 4,90m EG, 4,40m OG1/2
- > Einschränkungen in der visuellen Großzügigkeit des Raumes, nicht nutzbares OG2

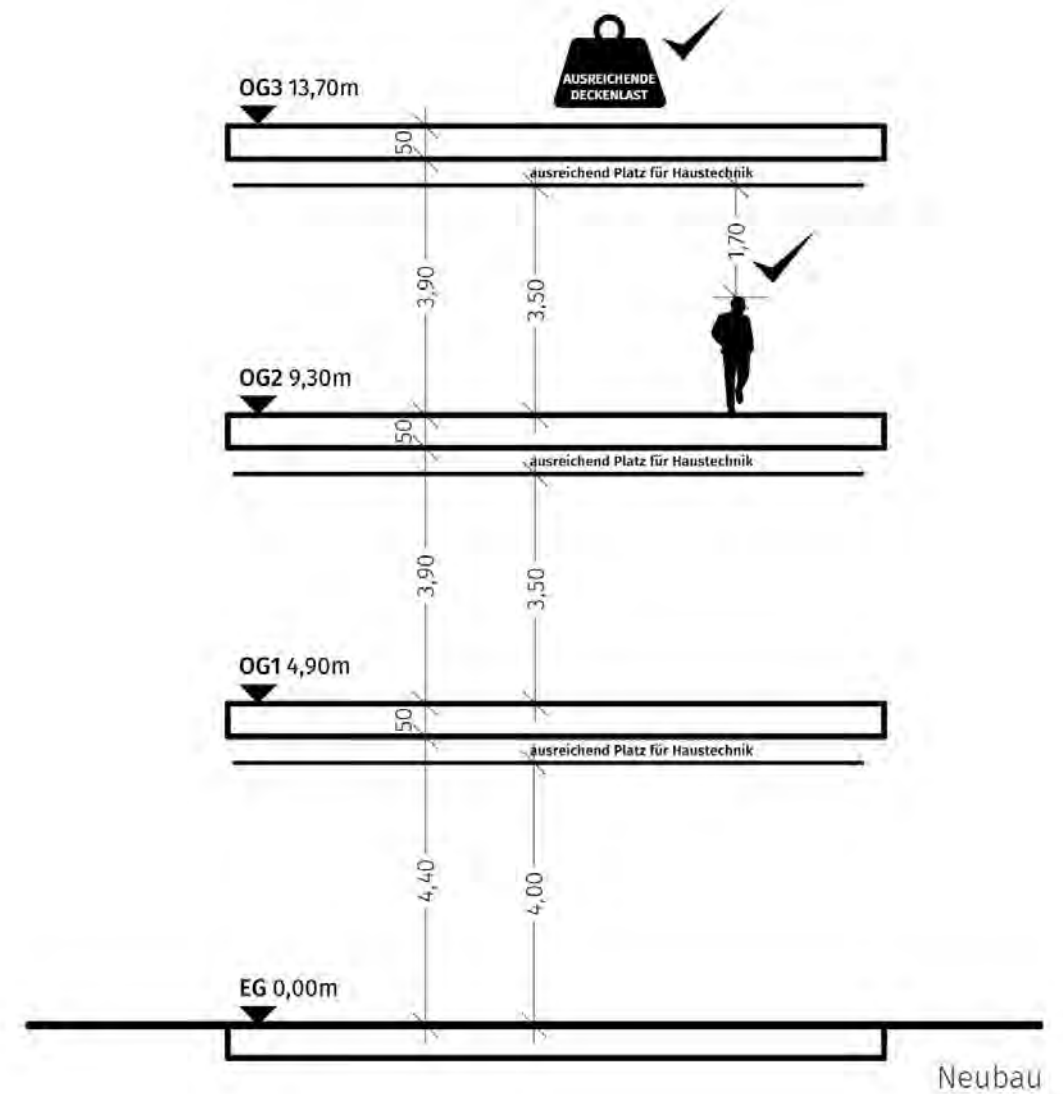
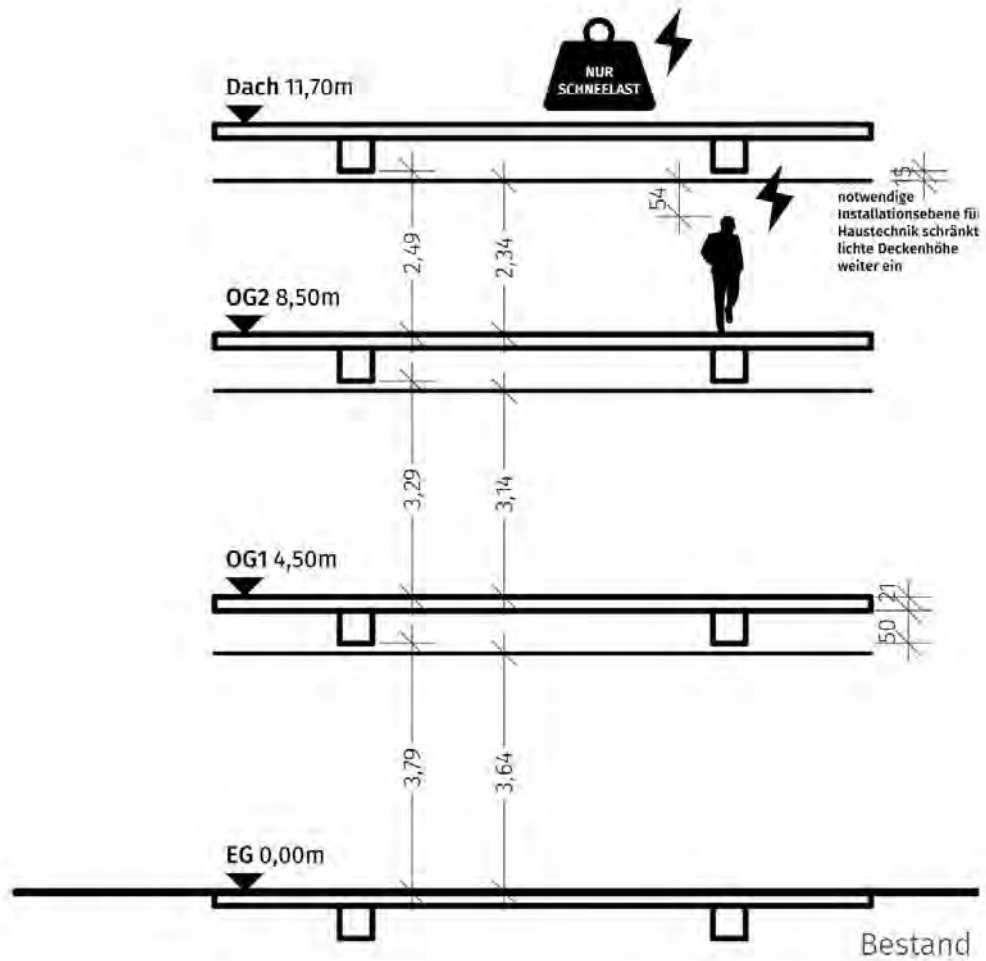
Deckenaussparungen

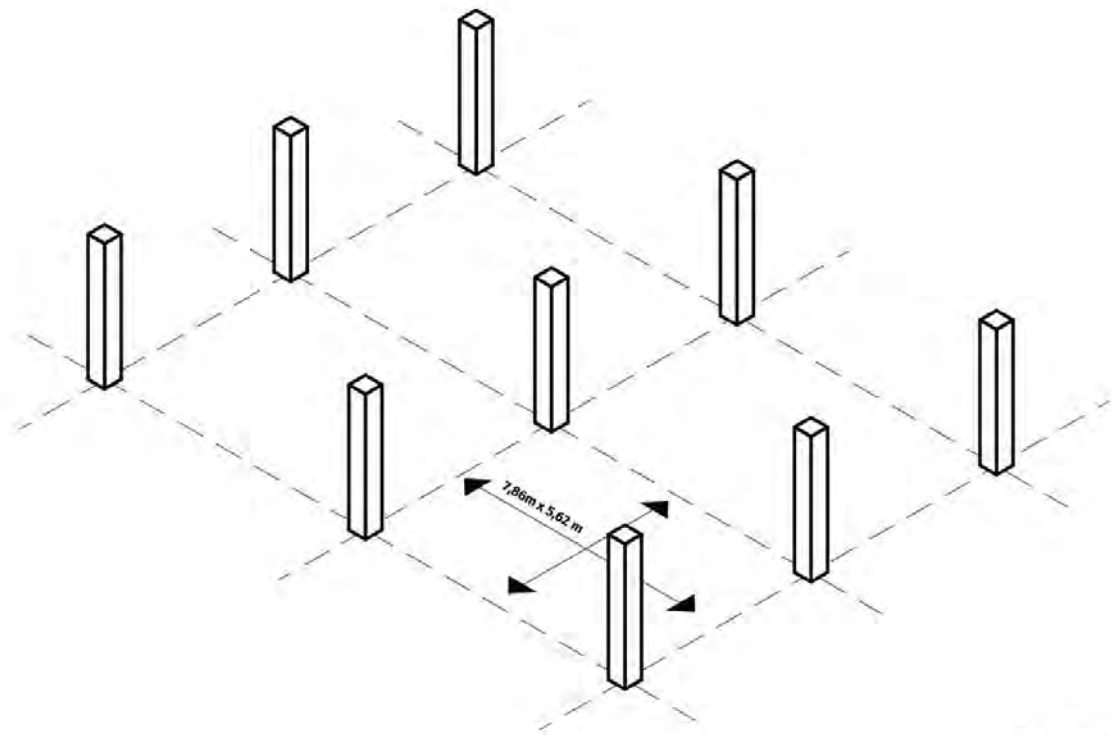
- geplante Deckenaussparungen decken sich nicht mit denen im Bestand

Haustechnik

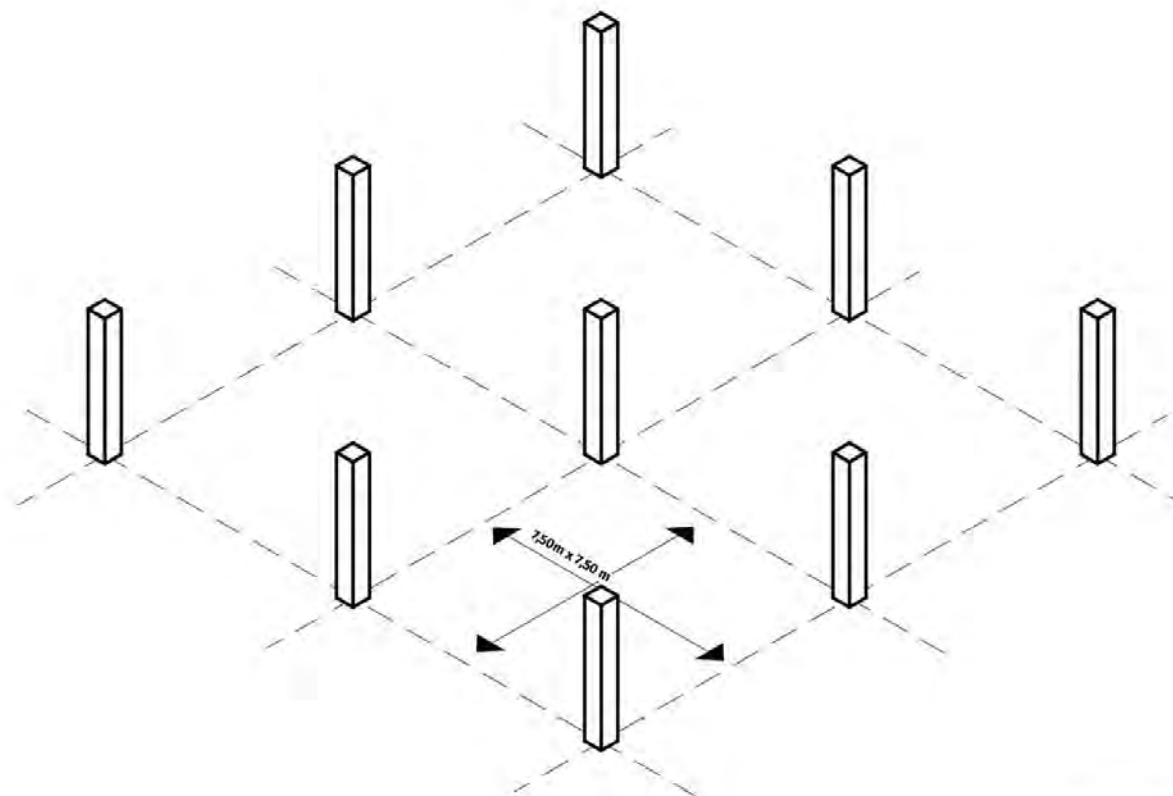
- Notwendige Sprinkleranlage müsste unterhalb der Unterzüge verlegt werden







Bestand



Neubau

Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

Bericht und Stellungnahme



Inhaltsverzeichnis

Kapitel / Thema	Seite
Beteiligte	2
Aufgabenstellung	3
Potentiale	3
Größenverhältnisse	4
Herausforderungen	6
Höhen	6
Statisches System	10
Untergeschoss	11
Überprüfung der Potentiale	13
Fazit	13

Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

Bericht und Stellungnahme

Beteiligte

Projektleitung	Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH	Barkhausenstraße 22 27568 Bremerhaven
Geschäftsführung	Sieghard Lückehe	sieghard.lueckehe@staewog.de
Projektleitung	Björn Grote	grote@staewog.de
Beratung Bestandsgebäude	BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH	Am Alten Hafen 118 27568 Bremerhaven
Geschäftsführung	Nils Schnorrenberger	schnorrenberger@bis-bremerhaven.de
Bereichsleiter Infrastruktur	Thorsten Gens	gens@bis-bremerhaven.de
Architektur		
Gerber Architekten GmbH	Tönnishof 9-13 44149 Dortmund	www.gerberarchitekten.de
Geschäftsführung	Benjamin Sieber	bsieber@gerberarchitekten.de
Projektleitung	Julian Döneke	jdoeneke@gerberarchitekten.de
Tragwerksplanung		
KSF Steimke, Dr. Hemmy & Partner	Kohlenkai 1 27572 Bremerhaven	www.ksf-ing.de
Beratende Ingenieure mbB	Olaf Steimke	steimke@ksf-ing.de
Baugrundgutachten		
Grundbaulabor Bremen	Kleiner Ort 2 28357 Bremen	https://grundbaulabor.de/
Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH	Jens Behnke	jbe@grundbaulabor.de

Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

Bericht und Stellungnahme

Aufgabenstellung

Parallel zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie soll untersucht werden, unter welchen Umständen die Kombination der Stadtbibliothek mit einer Jugendherberge zu einem Dritten Ort auf dem Grundstück des ehemaligen Karstadt bei Umsetzung des Konzeptes der diagonalen „Sichtachse“ unter Wiederverwendung des Bestandsgebäudes möglich bzw. zielführend wäre.

Potentiale

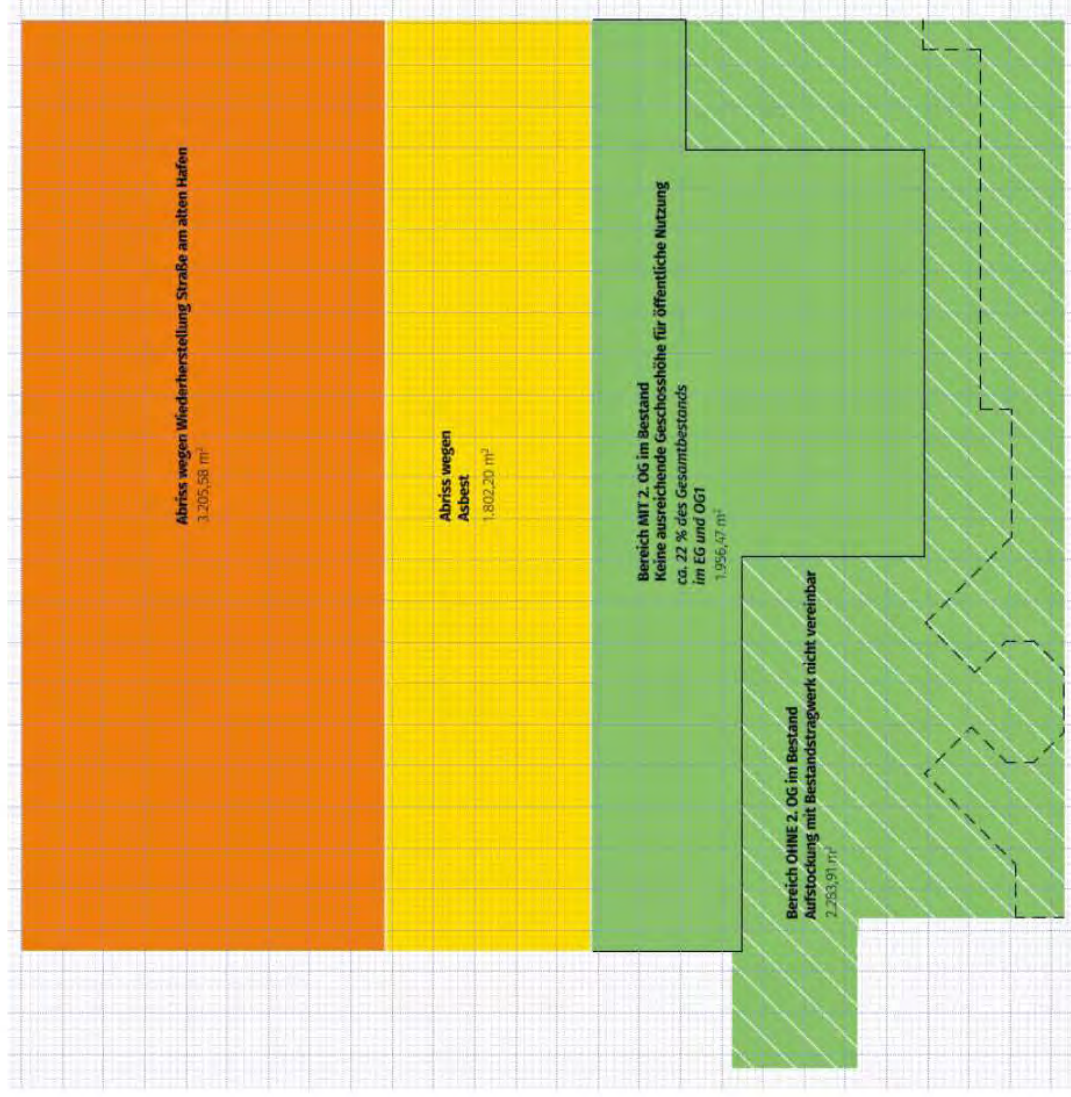
Durch den Erhalt und die Nutzung von Teilen des Rohbaus „Karstadt“ für die Baumaßnahme „NOVO“ werden folgende Potentiale untersucht:

- Verkürzung der Bauzeit
- Senkung der Baukosten
- Erhalt Grauer Energie
- Übereinstimmung mit den weiteren Baulichen Anforderungen

Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

Bericht und Stellungnahme



Grafik Gerber Architekten zu Bestandspotentialen in Bezug zum maximal möglichen Erhalt von Bestand

Fazit Größenverhältnisse

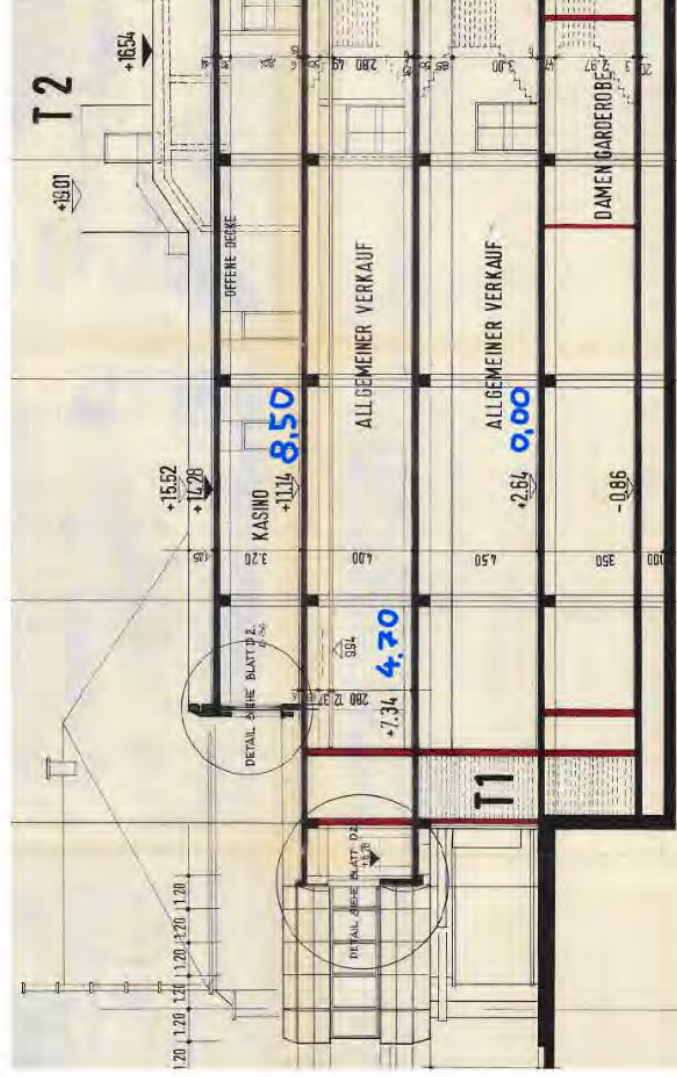
Von der im Bestand bebauten Grundstücksfläche würden lediglich 25% für eine Nachnutzung bzw. Umbaumaßnahme in Frage kommen. In den folgenden Kapiteln werden die Gegebenheiten in diesen Teilen betrachtet.

In den folgenden Texten wird stets nur der 50er Jahre Rohbau thematisiert.

Herausforderungen

Höhen

Bestandsschnitt



Die Bestandsdecke über dem EG hat eine Unterkante von 4,35 m über OKFF und liegt auf einem Unterzugsraster von ca. 5,62 m x 7,86 m. Die Unterkanten der Unterzüge sind bei 3,85 m im Lichten über OKFF.

Im 1.OG sind die Decken sogar noch 56 cm niedriger angeordnet.

Die OKFF der Einkaufspassage im Columbus Center ist bei 8,25, also 5,61 m über dem OKFF EG des Bestandsgebäudes. Eine Verbindung zum Neubau müsste also ca. 91 cm Höhendifferenz überbrücken.

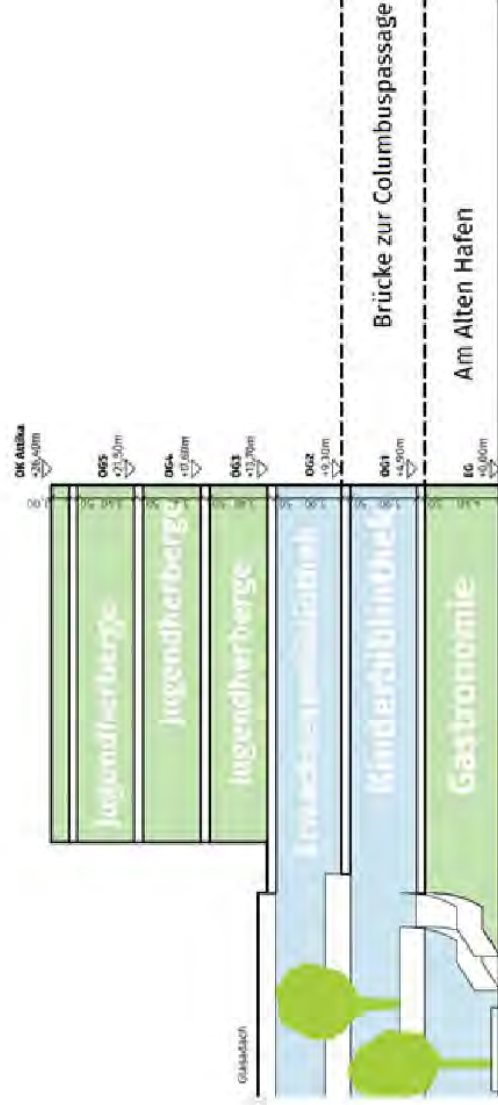
Die Planung NOVO geht idealerweise von Flachdecken mit einer Unterkante von 3,90 m über OKFF in den Geschossen EG bis 2.OG. Seitens des Büros De Zwaarte Hond aus Groningen werden sogar 6 m Erdgeschosshöhe empfohlen.

Die OKFF 1.OG wäre bei ca. 4,90 m. Eine Verbindung zur Columbus Passage müsste also nur ca. 71 cm Höhendifferenz überbrücken. Dies kann durch eine Rampe im Neubau und eine geneigte Brücke bewerkstelligt werden.

Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

Bericht und Stellungnahme



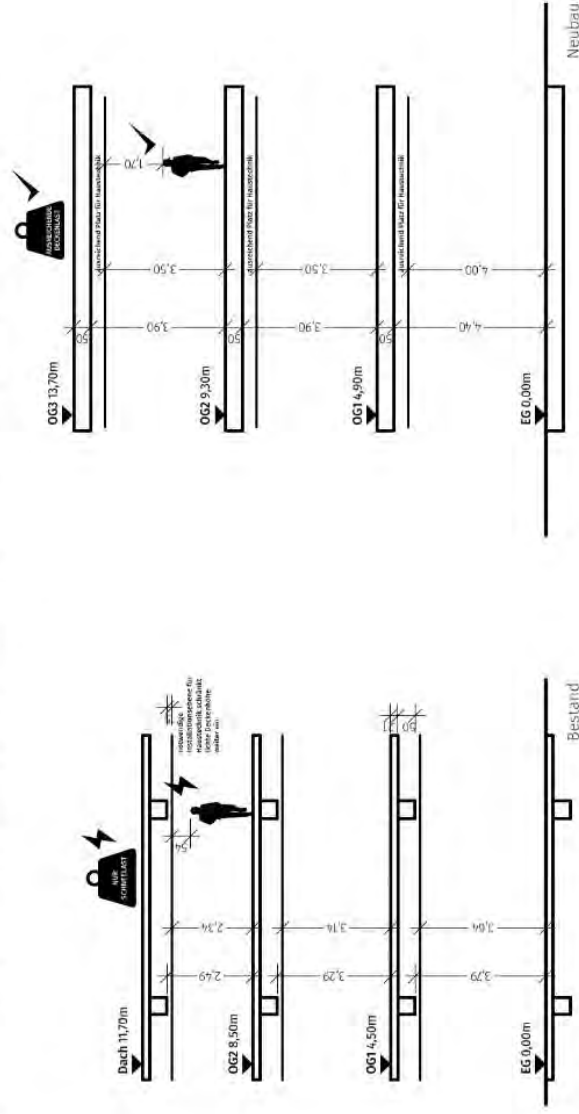
Entwurf NOVO

Fazit Höhen

Bei einer Umbaumaßnahme müssten die niedrigeren Raumhöhen und die Unterzüge akzeptiert werden.

Mit einem Neubau könnte ein angenehmeres Raumgefühl und eine attraktivere Deckengestaltung dank Flachdecken erzielt werden, welches für die vorgesehene Nutzung sehr wichtig wäre.

Die Raumhöhe im 2. OG ist allerdings mit lediglich 2,49 m unter den Unterzügen für eine öffentliche Nutzung keinesfalls vereinbar. Das 2. OG müsste also abgebrochen und durch einen Leichtbau ersetzt werden. Dies wirkt sich negativ auf die Frage der Wirtschaftlichkeit der Umbaumaßnahme aus.



Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

Bericht und Stellungnahme

Lasten

Die Lastreserven der Bestandsdecken des 50er Jahre Rohbau sind wie folgt:

Decke ü. Kellergeschoss	Fußbodenaufbau $g_k \leq 1,20 \text{ kN/m}^2 \triangleq 120 \text{ kg/m}^2$	Nutzlast $q_k \leq 5,00 \text{ kN/m}^2 \triangleq 500 \text{ kg/m}^2$
Decke ü. Erdgeschoss	Fußbodenaufbau $g_k \leq 1,20 \text{ kN/m}^2 \triangleq 120 \text{ kg/m}^2$	Nutzlast $q_k \leq 5,00 \text{ kN/m}^2 \triangleq 500 \text{ kg/m}^2$
Decke ü. 1.OG (Dachdecke)	Dachaufbau $g_k \leq 1,90 \text{ kN/m}^2 \triangleq 190 \text{ kg/m}^2$	Dachnutzlast $q_k \leq 0,75 \text{ kN/m}^2 \triangleq 75 \text{ kg/m}^2$
Decke ü. 1.OG	Fußbodenaufbau $g_k \leq 1,20 \text{ kN/m}^2 \triangleq 120 \text{ kg/m}^2$	Nutzlast $q_k \leq 5,00 \text{ kN/m}^2 \triangleq 500 \text{ kg/m}^2$
Dachdecke ü. 2.OG	Dachaufbau $g_k \leq 1,90 \text{ kN/m}^2 \triangleq 190 \text{ kg/m}^2$	Dachnutzlast $q_k \leq 0,75 \text{ kN/m}^2 \triangleq 75 \text{ kg/m}^2$

Gemäß anerkannter Fachliteratur „Handreichung zu Bau und Ausstattung Öffentlicher Bibliotheken“ Stand 2024 sind folgende Lasten erforderlich:

5.2 Lastannahmen

Geschossdecken

Als spezifisches Gewicht von Büchern kann $6,0 \text{ kN/m}^3$ angenommen werden⁴⁵. Bibliotheken bringen mit gefüllten Regalen also hohe Lasten auf die genutzten Geschossdecken. Sie stellen deshalb erhöhte statische Anforderungen, die in allen Fällen einen Einzelnachweis erfordern.

Mindestwerte für die Nutzlast q_k ⁴⁶ in Funktionsbereichen mit Medienaufstellung:

- Kompaktmagazin Einzelnachweis erforderlich
- Magazin $6,0 \text{ kN/m}^2$ (In Fällen, in denen höhere Lasten vorherrschen, sind die höheren Lasten anzusetzen.)
- Freihandbereich $6,0 \text{ kN/m}^2$ (In Fällen, in denen höhere Lasten vorherrschen, sind diese Lasten anzusetzen; Erfahrungsinweis ohne Gewähr: $6,0 \text{ kN/m}^2$ reichen bei einem Achsabstand von 1,30 m und Regalen von 2,20 m Höhe mit 7 Böden (übliche WB-Werte) aus; Erfahrungsinweis ohne Gewähr: bei Achsabständen von 1,60 m und freistehenden Regalen von 1,85 m Höhe mit 5 Böden (übliche ÖB-Werte) würden in der Regel 5 kN/m^2 ausreichen (war bis 2006 gültiger Mindestwert für Freihandbereiche nach DIN)

Mindestwerte Nutzlast q_k für weitere Nutzungsflächen⁴⁷:

- Nutzerplätze $3,0 \text{ kN/m}^2$
- Büroräume $2,0 \text{ kN/m}^2$ (höhere Lastannahmen ermöglichen eine flexiblere Nutzung)

Bei Unterschreitung der Mindestwerte für die Nutzlast q_k kommt neben einer Ertüchtigung der Decke auch ein statischer Einzelnachweis in Frage, der für bestimmte einschränkende Bedingungen (Achsabstände, Zahl der Regalböden übereinander, Aufstellung quer zu Unterzügen oder nur entlang tragender Wände) eine Bibliotheksnutzung ermöglichen kann. Vermieden werden sollte, dass der Einzelnachweis nur für einen fixierten Einrichtungsplan erfolgt, weil dann bei jeder Umstellung eines Möbelstücks ein neuer statischer Nachweis erfolgen müsste.

⁴³ DIN 2010: Norm DIN 18040-1, Punkt 4.3.7.

⁴⁴ Z. B. Schindler (2023), Planungsnavigator Für Architekten und Planer <http://www.planungsnavigator.ch/de> (21.12.2023).

⁴⁵ DIN, Deutsches Institut für Normung (2010b). Einwirkungen auf Tragwerke - Teil 1-1: Allgemeine Einwirkungen auf Tragwerke - Wichten, Eigengewicht und Nutzlasten im Hochbau. DIN EN 1991-1-1.

⁴⁶ DIN, Deutsches Institut für Normung (2010c). Einwirkungen auf Tragwerke - Teil 1-1-1: Allgemeine Einwirkungen auf Tragwerke - Wichten, Eigengewicht und Nutzlasten im Hochbau, Nationaler Anhang. DIN EN 1991-1-1-NA, Punkt 6.3.1.1.

⁴⁷ DIN 2010c: Norm DIN EN 1991-1-1-NA, Punkt 6.3.1.1.

Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

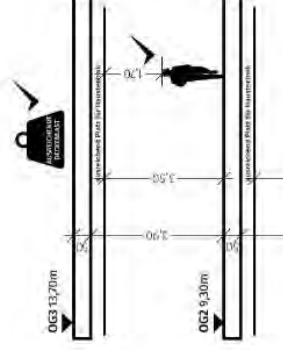
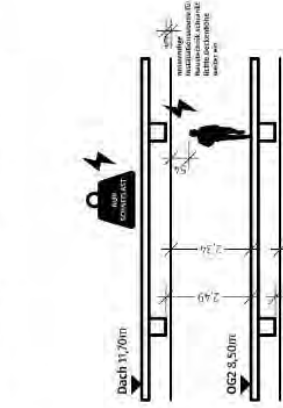
Bericht und Stellungnahme

Fazit Lasten

Gemäß der Fachliteratur sind 600 kg/m^2 für eine öffentliche Bibliothek anzusetzen. Ggf. wäre eine geringere Regalhöhe positiv zu bewerten. Hinzu kommen allerdings wiederum weitere Lasten für anzunehmende Aufenthaltsbereiche, Spezialmöbel, Innenbepflanzung, Arbeitsboxen und Labore bzw. Aktionsflächen und Bühnen deren Lasten sogar noch mehr als 600 kg/m^2 erfordern könnten.

Die gemäß Ermittlung KSF im Bestand gegebenen Lastreserven von maximal 500 kg/m^2 wären demnach im EG, 1. und 2. Obergeschoss für die angedachte Nutzung zu gering bzw. als Risiko einzustufen.

Die gemäß Ermittlung KSF im Bestand gegebenen Lastreserven von maximal 75 kg/m^2 der Decke über dem 2. OG, welchen wesentlichen als Dachfläche angedacht ist, Decken, lediglich die erforderliche Schneelast ab. Die gewünschte Ausbildung als Gründach und optional angedachte Nutzung als Dachterrasse wäre auszuschließen.



Dies wirkt sich negativ auf die Frage der Wirtschaftlichkeit der Umbaumaßnahme aus.

Ob die zusätzlich benötigten Lastreserven auf den gesamten Bestands-Rohbau bis in die Gründung aufgenommen werden können und ob diese die Gründung nicht gefährlich in Bewegung setzen würden, ist schwer zu kalkulieren. Es würde mindestens ein hohes Risiko an Setzungen, Rissen und Feuchtigkeitseinbruch im UG verbleiben.

Statisches System

Der Bestand ist als Betonskelett mit einem Unterzugsraster von ca. 5,62 m x 7,86 m konstruiert.

In den folgenden Skizzen wurde die, ohne Zwänge aus dem Bestand, mit den Nutzern entwickelte Planung, über den Bereich des 50er Jahre Rohbau gelegt um zu prüfen, ob es zielführend wäre den Entwurf auf das Raster des Bestandes zu überarbeiten.

Herzstück des Entwurfes ist ein großer mittiger Luftraum mit Glasdach in der obersten Deckenebene, welcher dem gesamten Innenraum viel Tageslicht und eine hohe gestalterische Qualität bietet.

Außerdem erfordert der neue Entwurf einen schrägen Anschnitt an der Sichtachse und eine weitere große Deckenöffnung für Erschließungskerne an der Süd-Ost-Ecke zur Unteren Bürger nötig.



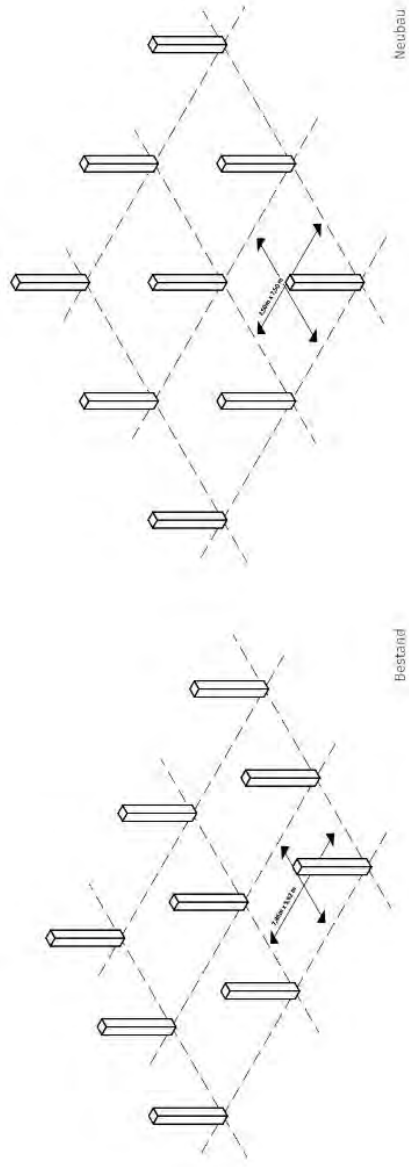
Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

Bericht und Stellungnahme

Fazit Statisches System

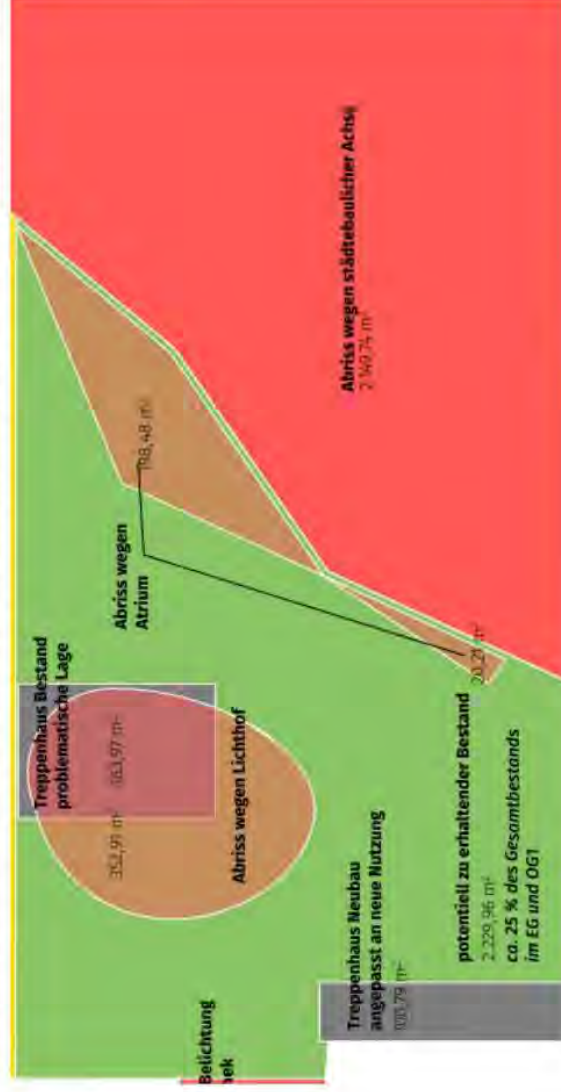
Die Realisierbarkeit dieser Eingriffe im Bestand ist ungewiss, würde aber definitiv gestalterische Kompromisse einfordern. Die Flexibilität würde durch das System der Unterzüge beeinflusst. In jedem Fall wäre zu neuen Rohbaumaßnahmen an Achse G eine Bauteilfuge einzuplanen, an die sämtliche Planungen anzupassen wären. Diese würde im Gebäude optisch wahrzunehmen sein. Dies wirkt sich negativ auf die Frage der Wirtschaftlichkeit der Umbaumaßnahme aus.



Weitere Aspekte

Untergeschoss

Für das Untergeschoss des Bestandes wäre nach aktuellen Erkenntnissen keine Nutzung vorgesehen. Es könnten lediglich Teile als Technikzentrale genutzt werden. Große Bereiche würden leer bleiben.



Neubebauung Karstadt-Areal Bremerhaven

Fragestellung: „Neubau oder Neubau mit Umbau-Anteil?“

Bericht und Stellungnahme

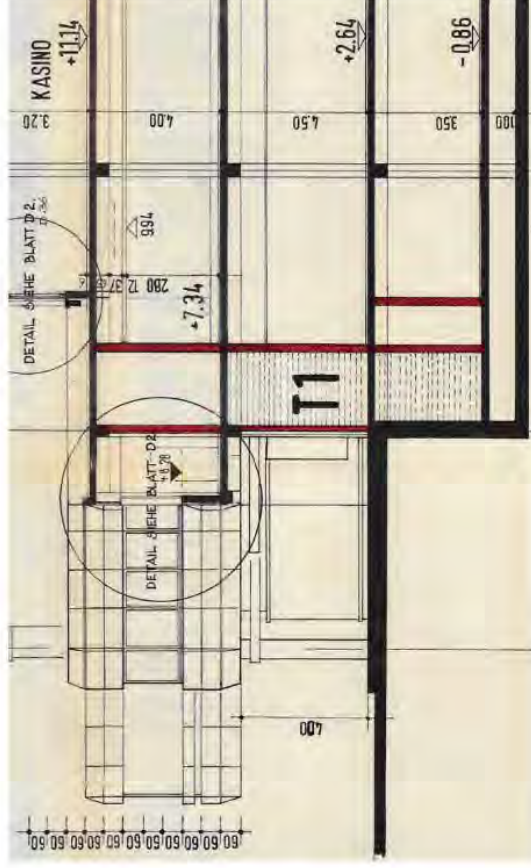
Im Übrigen wäre der hier rot markierte Bereich des Untergeschosses entweder:

A

zu belassen und überpflastern, sodass die Fußgängerzone darüber verläuft.

Wie im folgenden Schnitt zu sehen, ist die Decke über UG höher als das Pflaster. Außerdem wäre diese Decke nicht ausreichend überfahrbar.

Das Konzept ist also auszuschließen.



B

oder vom Grün markierten Bereich zu trennen und zurückzubauen. An der Schnittstelle müsste diagonal eine neue Außenwand zum Erdreich errichtet werden und an die 50er Jahre Wände und die 70 Jahre alten Bitumenbahnen angedichtet werden.

Die Baugrube würde verfüllt, verdichtet und überpflastert werden.

Fazit Untergeschoss

Die Weiterverfolgung des Konzeptes B würde mindestens mit einem hohen Risiko an Setzungen, Rissen und Feuchtigkeitseinbruch im UG einhergehen. Es besteht zudem das Risiko, eine veränderte Setzungsrichtung in den alten Rohbau zu bringen. Diese Aussage wird auch durch Bodenerkundungen gestützt, welche im März 2025 im Auftrag der Stäwog durchgeführt wurden.

Überprüfung der Potentiale

Verkürzung der Bauzeit und Senkung der Baukosten

Durch die zuvor genannten Herausforderungen sind planerische und bauliche Mehraufwendungen erforderlich, die sich zeitlich negativ auf Planungs- und Bauzeiten auswirken werden.

Der zu erwartende zeitliche Vorteil würde sich schätzungsweise auf maximal 4 Monate belaufen.

Gegenüber den sinkenden Baukosten durch den Erhalt der vorhandenen Gründung und der Rohbauteile würden Mehrkosten für Gutachten, Aufmaße, Umbau- und Risikoaufschläge sowie Spezialbaumaßnahmen anfallen. Der verbleibende Kostenvorteil wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt.

Erhalt Grauer Energie und Senkung der CO₂-Bilanz

Diesbezüglich wäre die Nutzung des Bestandes unumstritten zu vaforsieren.

Fazit

Für eine Nutzung von Teilen des 50er Jahre Rohbau Karstadt für die Baumaßnahme „NOVO“.

Unter Abwägung aller hier ausgeführten Sachverhalte ist abschließend ein negatives Missverhältnis zwischen den Chancen und Herausforderungen bei einer Nutzung von Teilen des 50er Jahre Rohbau Karstadt für die Baumaßnahme „NOVO“ zu prognostizieren.

Hinzu kommen noch die nur sehr schwer zu wertenden Faktoren der Architektonischen Qualität im Innenraum, die bei nötigen Kompromissen durch den Faktor Umbau zu erwarten wären. Dies sind die sehr fragilen und vielfältigen Bedürfnisse eines funktionierenden lebendigen Gemeinschaftsortes in der Bremerhavener Innenstadt an ein behagliches Raumgefühl mit angenehmem Licht, guter Akustik und idealen innere Sichtbezügen. Diese Faktoren bestimmen letztendlich maßgeblich den langfristigen Erfolg des Projektes, eine hohe Akzeptanz und Frequenz, welche sich von hier positiv auf die gesamte Innenstadt und auf das Image Bremerhavens auswirken soll.

i. V. Björn Grote, Stäwog

Bauvorhaben MIT Verwendung von Teilen des 50er Jahre Rohbaus?	ohne Sichtachse	mit Sichtachse

Neubau
mit Sichtachse

Verkürzung der Bauzeit?
Senkung der Baukosten?
Erhalt Grauer Energie?

positiv	negativ
positiv	negativ
positiv	positiv

positiv
positiv
negativ

Geschosshöhen passend?
Lasten ausreichend?
Statisches System gut?
Untergeschoss?

negativ	negativ
negativ	negativ
negativ	negativ
positiv	negativ

positiv
positiv
positiv

Innenraum zufriedenstellend?

negativ	negativ
---------	---------

positiv

Verbindung
Havenwelten und Innenstadt?

negativ	negativ
---------	---------

positiv

Betreff: 14816 - Karstadt BHV - Ergebnisse Kleinrammbohrung vorab

Sehr geehrte Herren,

im Anhang finden Sie das Ergebnis der ausgeführten Kleinrammbohrung

Unter einer rd. 0,9 m mächtigen Sandauffüllung mit Bauschuttbeimengungen folgen rd. 15 m mächtige Kleischichten mit geringer Tragfähigkeit und örtlichen Sandeinlagerungen.

Darunter folgenden Sande, die nach regionalen Erfahrungen eine gute Tragfähigkeit aufweisen

Für Fragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

J.V. Luka Hublitz

Bauingenieur

Tel. +49-421-20770-20 | [@ hub@grundbaulabor.de](mailto:hub@grundbaulabor.de) | web www.grundbaulabor.de

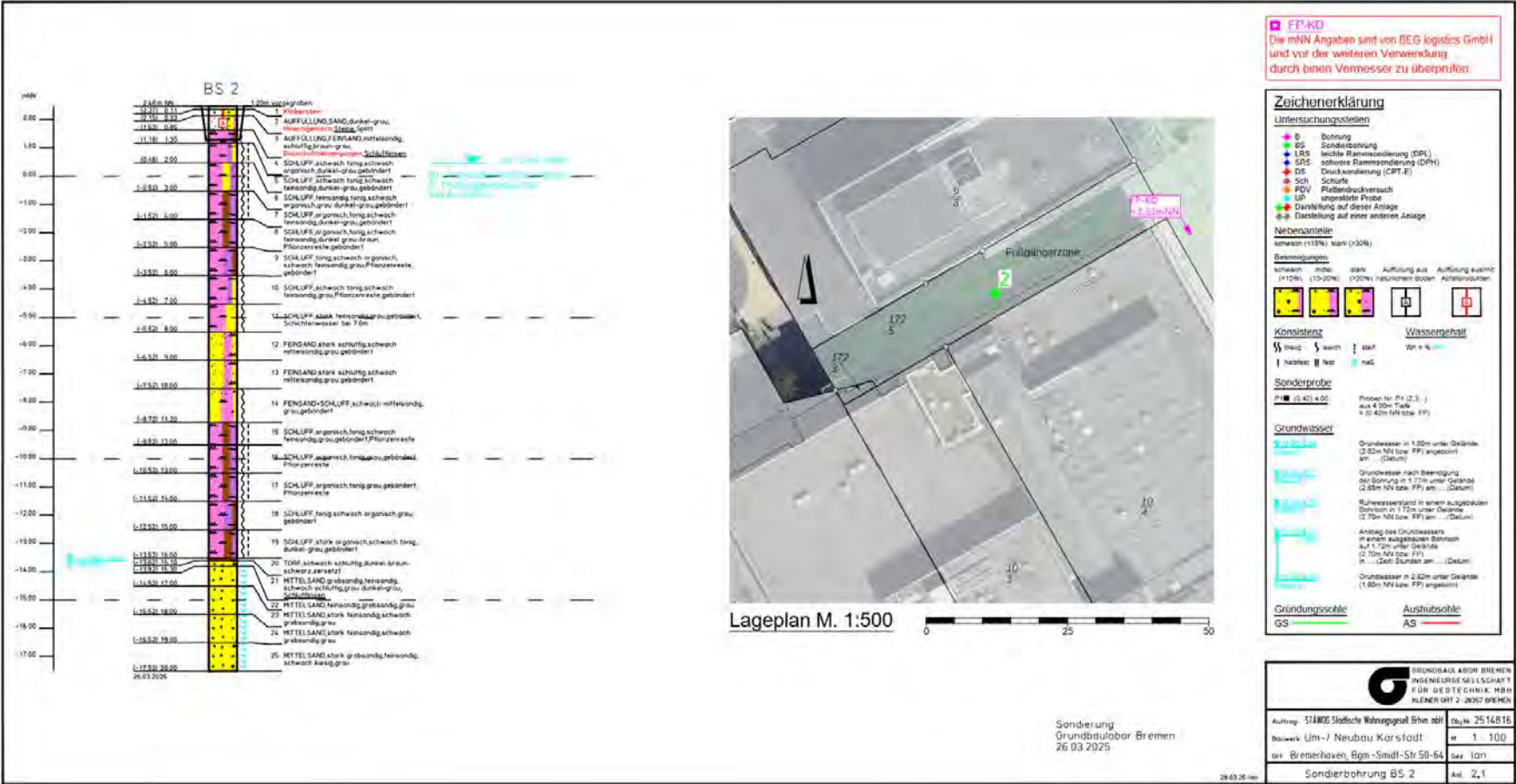


Grundbaulabor
Bremen

Grundbaulabor Bremen
Ingenieurgesellschaft für
Geotechnik mbH
Kleiner Ort 2 | 28357 Bremen

Büro Oldenburg
Im Technologiepark 4
26129 Oldenburg

HRB 22513 Amtsgericht Bremen, Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Jens Behnke | Dr.-Ing. Gerd von Bloh¹⁾ | Dipl.-Ing. Thorsten Schultze²⁾
1) Anerkannter Prüfungsverstndiger für Erd- und Grundbau nach Bauordnungsrecht
2) Offentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Erd- und Grundbau, Spezialtiefbau



Bodenerkundung

Markenbildung

DACHMARKE

Stadtbibliothek

Inklusionsbetrieb

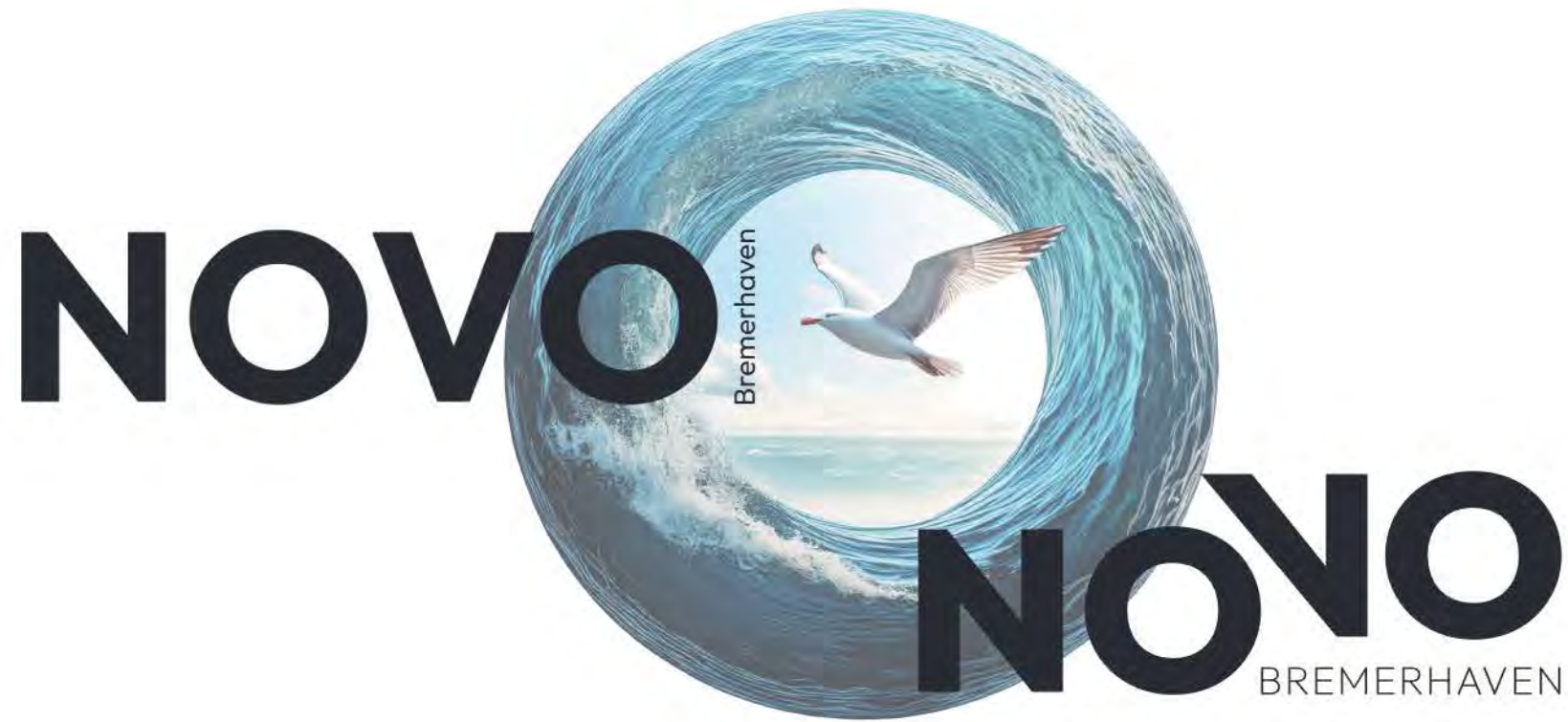
Jugendherberge

Gastronomie

Wohnzimmer



Markenentwicklung/Konzeptskizze
bigbenreklamabureau ii-2025
(Abb. teilweise KI-generiert)



// Beispiele Dachmarke mit Verortung

www.novo-bremerhaven.de

KI-generiert: Firefly

NOVO

// Beispiel Literaturfestival

KI-generiert: Firefly

NOVO

// Latein

// Novum: Etwas nie Dagewesenes

// Novo: Flektierte Form von „novare“

Bedeutung von „novare“ laut Wiktionary:

// Erneuern, neu machen

// Erfrischen, beleben, erquicken

// Erfinden, neu schaffen

// Umstände (auch politische) ändern, verändern

// Etwas verwandeln

VERGLEICHBARE PROJEKTE

// NOVO reiht sich national und international ein:

DOKK1

> Aarhus

KAP1

> Düsseldorf

OODI

> Helsinki

NOVO

> Bremerhaven

SPRACHGEBRAUCH

„Lust auf ein Kaffeekränzchen im **NOVO**?“

„Ein Wohnzimmer für alle: Bremerhaven hat es geschafft,
mit dem **NOVO** einen einladenden Begegnungsort für alle
Generationen und Kulturen in der Innenstadt zu erschaffen.“

„Sehen wir uns später im MINT-Labor im **NOVO**? Ich
möchte noch einen Versuch für das Referat durchführen.“

„Nach der Schule fahre ich mit den Kids ins **NOVO**, wir
wollen wieder in die Kinderbibliothek. Kommst du mit?“

„Die Klasse 8b wird in der Jugendherberge im **NOVO**
Bremerhaven übernachten.“

„Ich habe gestern einen Sundowner auf der
Dachterasse des **NOVO** genossen – ein Traum!“



© De Zwarte Hond Groningen



© Lateral Office



KI-generiert: Firefly



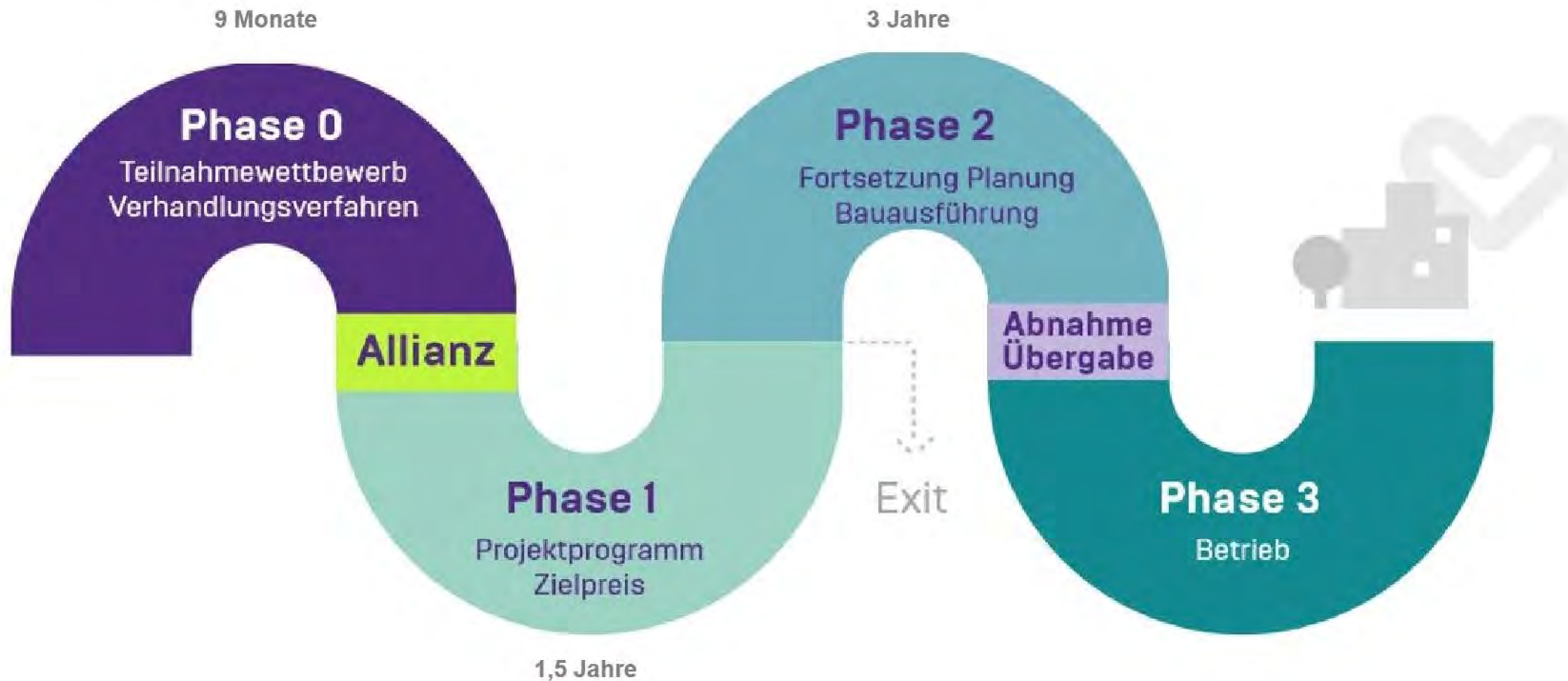


Oben: © Whiteclouds.com / Unten: © Axel Peemoeller / Rechts: © Jules Gaboriau /

FAZIT DACHMARKE

- // Unter der Dachmarke NOVO kooperieren zwei starke Partner:innen mit klaren Profilen, die ihre gemeinsamen Werte teilen: Chancengleichheit, Inklusion, Kultur, Information, Wissen, Nachhaltigkeit, außerschulisches Lernen
- // Das NOVO in Bremerhaven steht als 3. Ort für eine bundesweit einzigartige, neue und innovative Kombination aus Stadtbibliothek, Inklusionsbetrieb mit Jugendherberge und Gastronomie

Zeitschiene



Zeitschiene



Danke für den gemeinsamen Weg!



baulampe architekten

Wir freuen
uns auf die
nächsten Schritte.



bigbenreklamebureau

Grote, Björn

Von: Robin Schliephake <schliephake@dezwartehond.nl>
Gesendet: Montag, 7. April 2025 12:22
An: Lückehe, Sieghard; Grote, Björn
Cc: Henk Stadens
Betreff: Anmerkungen Machbarkeitsstudie

Guten Morgen Sieghard und Björn,

Erneut Kompliment für die gelungene Arbeit der vergangenen Woche!

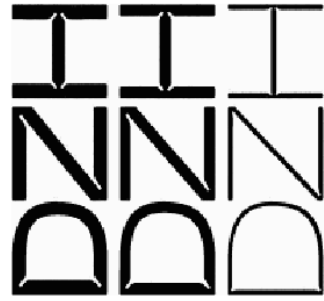
Ergänzend zu meinen Anmerkungen - wie auch zuvor besprochen - die aus unserer Sicht essenziell sind, um im weiteren Verfahren Berücksichtigung zu finden:

- **Sichtachse:** Die Achse muss gerade verlaufen, da sich sämtliche weiteren Gebäude daran orientieren. Wir könnten uns vorstellen, dass das Gebäude im Erdgeschoss (wie jetzt) gezeichnet einen Rücksprung macht, um dem Eingang mehr Präsenz zu verleihen. Darüber sollten die Geschosse dann der Sichtachse folgen.
- **Gebäudekubatur:** Die abgeschrägte Ecke in Richtung Havenwelten ist sehr gutes Mittel, um dem Gebäude ein Gesicht zum Hafen zu geben. Ein Rücksprung im Volumen ist notwendig – sowohl zur stärkeren Betonung des Sockels als auch zur Minderung potenzieller Fallwinde.
- **Nutzungen am Alten Hafen:** Zur Belebung des Straßenraums sollten dort öffentliche Nutzungen vorgesehen werden.
- **Baukörperstruktur:** Das heutige Karstadt-Gebäude zeigt, wie problematisch eine zu spezifische und nicht ausreichend dimensionierte Bauweise ist. Um langfristige Umnutzungen zu ermöglichen, ist eine flexible und anpassungsfähige Struktur unerlässlich. Eine Erdgeschosshöhe von ca. 6 m würden wir empfohlen.

Meldet euch gerne bei uns, solltet ihr Fragen hierzu haben. Euch einen schönen Tag weiterhin!

Met vriendelijke groet,

Robin Schliephake
Projectleider Stedenbouw



T +31 (0)50 313 40 05
info@dezwartehond.nl

Hoge der A 11
9712 AC Groningen

De Zwarte Hond Groningen
De Zwarte Hond Rotterdam
De Zwarte Hond Köln
Bonnema Architects

de zwarte hond
architecture urbanism strategy

De informatie in deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Kijk voor onze volledige disclaimer en privacy verklaring op onze [website](#).