



2. PHASE NUTZUNGSKONZEPT SCHLOSS SEBALDSBRÜCK

OBJ-Dok-nr.: 00005414



6.3.2025

Nutzungsgruppen Schloss Sebaldsbrück

- Grundsätzliche Nutzungsideen gemäß Aufgabendefinition:
- öffentliches Angebot/ soziale Einrichtung, die in den Stadtteil ausstrahlt
 - kulturelle Einrichtung
 - Gastronomie
 - andere Nutzungen

- Grundannahmen:
- Kein Ausbau des Dachgeschosses (Erhalt der bestehenden Dachlandschaft)
 - Keine Hauptnutzung des Kellergeschosses (bautechnische Erwägungen)
 - Keine mehrgeschossigen Anbauten (Erhalt des Baukörperumrisses)
 - Keine Ergänzungsbauten im Park

- Planerische Prüfung:
- Barrierefreiheit / Integration Aufzug
 - Untergeordneter Anbau Nordseite für Zugang / Adressbildung
 - Arbeitsstättenrichtlinien
 - Prinzipielle Anforderungen private / öffentliche Nutzungen
 - Prinzipielle Verträglichkeit mit Rahmenbedingungen des Bestands

- Bewertungskriterien für Nutzungsoptionen:
- Eingriffstiefe in die Bausubstanz
 - Auswirkungen für die historische Raumstruktur
 - Langfristspektive der Nutzung
 - Denkmalverträgliche Wechselwirkung Schloss und Park

Nutzungsvarianten als systemische Konzepte – Nutzungsgruppen

A. Wohnnutzung

- Fortsetzung der bisherigen Nutzung in veränderter Form
- Systemische Prüfung unterschiedlicher Wohnformen:
 - Einzelwohnhaus gehoben
 - Mehrparteienwohnhaus konventionell
 - Apartments Auszubildende
 - Boarding House Management

B. Gastronomie

- Wiederaufnahme historische Nutzung
- Systemische Prüfung objektspezifischer Gastronomie:
 - Ausfluggastronomie mit Außenbereich – „Parkhaus“
 - Gehobene Gastronomie v.a. für Gruppen – „Management-Diner mit Stern“

C. Soziale Einrichtung

- Etablierung neue Nutzung
- Systemische Prüfung objektspezifischer Büronutzung mit Gemeinschaftsräumen:
 - Mütterzentrum mit Seminarräumen
 - Yoga- und Pilateshaus

D. Gewerbliche Nutzung

- Etablierung neue Nutzung
- Systemische Prüfung objektspezifischer Büronutzung:
 - Anwaltskanzlei



PLANUNGSVARIANTEN

VARIANTE 01 – Einzelwohnhaus

VARIANTE 02 – Apartmenthaus

VARIANTE 03 – Ausflugsgastronomie

VARIANTE 04 – Gastronomie + Konferenz

VARIANTE 05 – Global Talent Recruiting – Fachkräftenwerbung

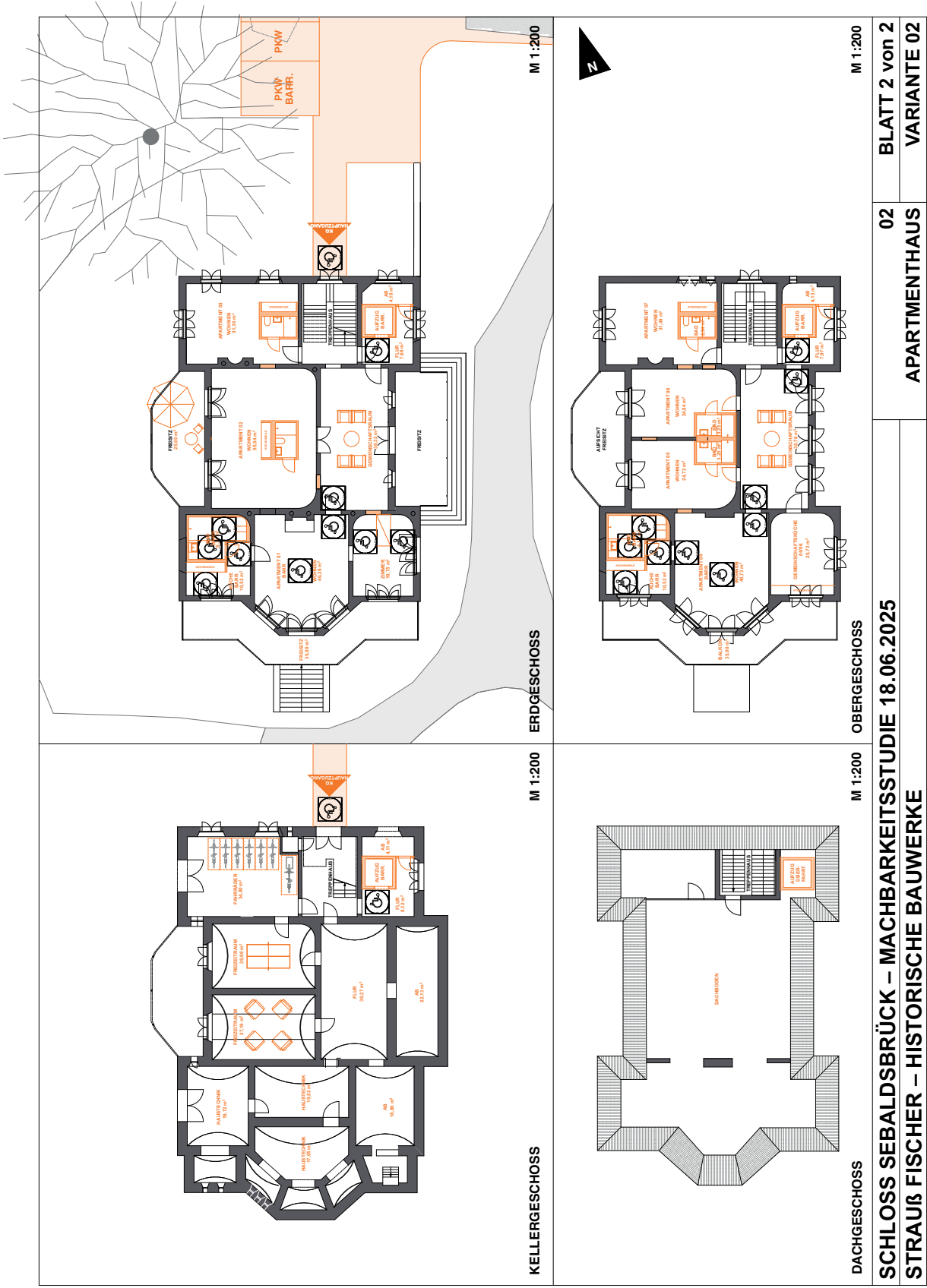
VARIANTE 06 – Familienzentrum

VARIANTE 07 – Stadtteilzentrum Ausbildungshilfe

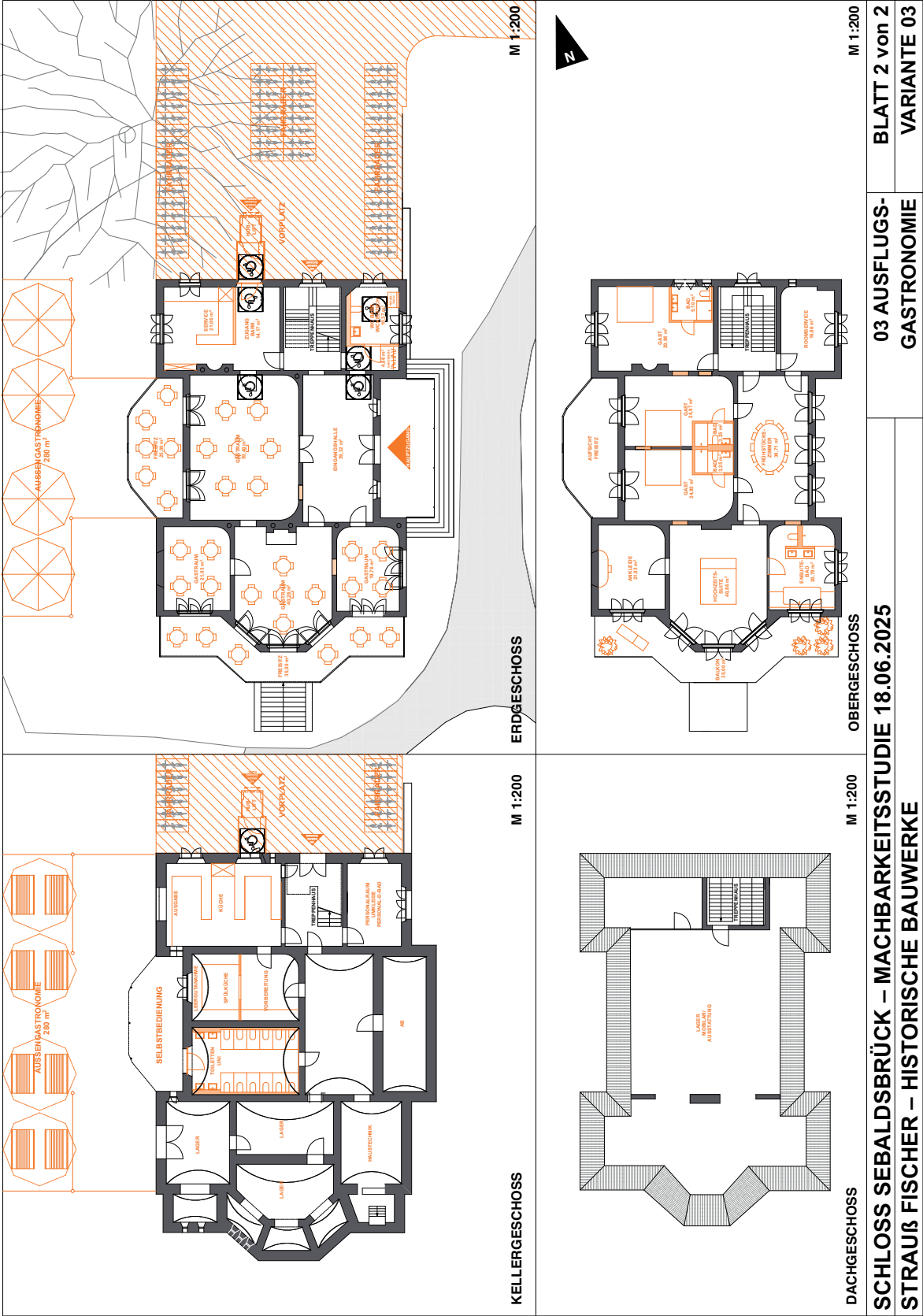
VARIANTE 08 – Gehobene Büronutzung

VARIANTE 09 – Ort für Musik und Kunst

VARIANTE 02 – APARTMENTHAUS

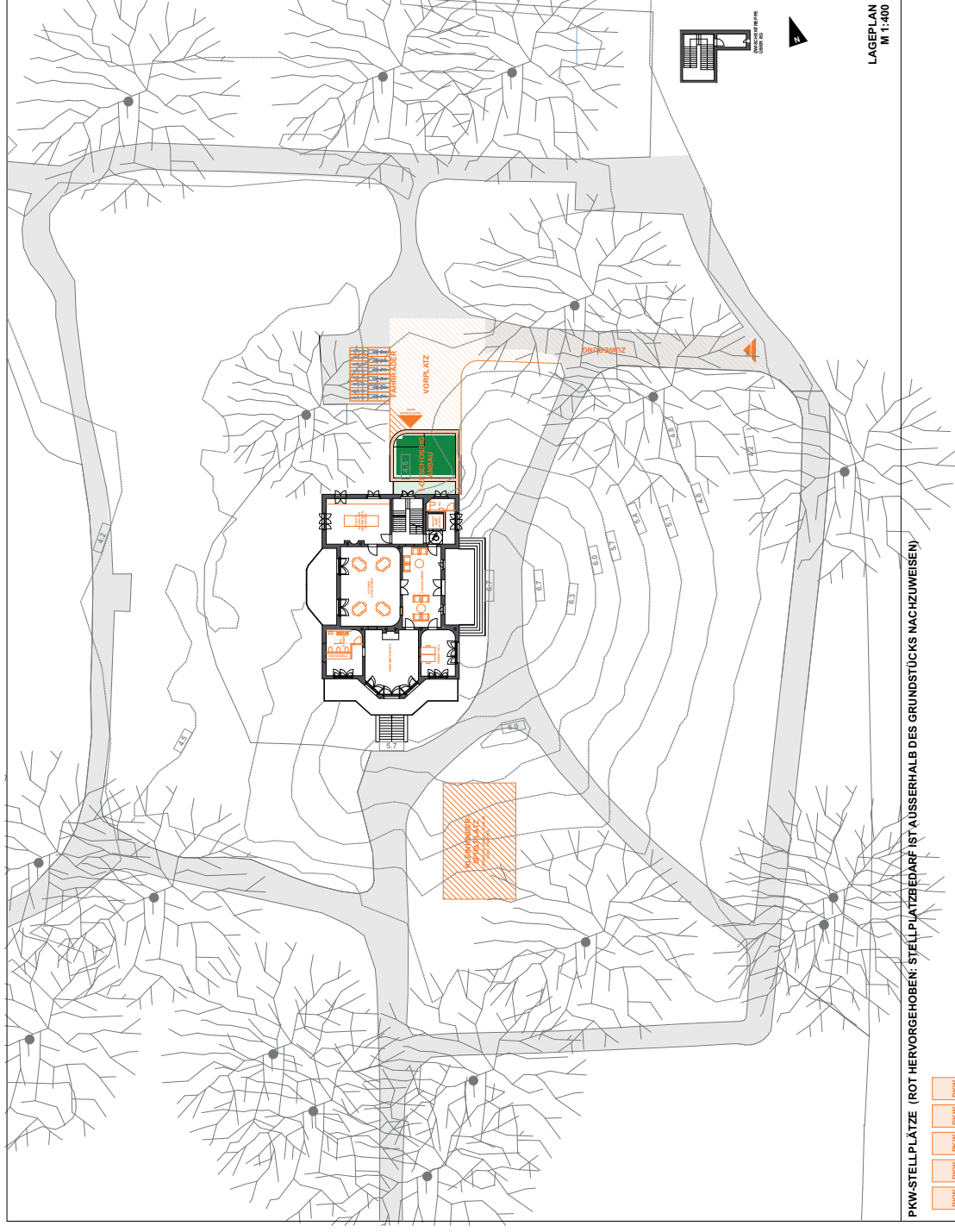


VARIANTE 03 – AUSFLUGSGASTRONOMIE



OBERGESCHOSS M 1:200		ERDGESCHOSS M 1:200	
DACHGESCHOSS M 1:200		KELLERGESCHOSS M 1:200	
SCHLOSS SEBALDSBRÜCK – MACHBARKEITSTUDIE 18.06.2025		BLATT 2 von 2	
STRAUß FISCHER – HISTORISCHE BAUWERKE		06 FAMILIEN- ZENTRUM	VARIANTE 06

**SCHLOSS SEBALDSBRÜCK
BREMEN**



PKW-STELLPLÄTZE (ROT HERVORGEHOBen: STELLPLATZBEDARF IST AUSSERHALB DES GRUNDSTÜCKS NACHZUWEISEN)

LAGEPLAN
M 1:400

pkw

BLATT 01 von 02

06 FAMILIENZENTRUM

KONZEPTION

Schloss Seibelsbrück ist als ehemaliger Sommerstutz in einer Senioreneinrichtung ein repräsentatives Bauwerk eines verfallenen Stadtel.

Das Mitter- und Vierz-Zentrum soll ein sozialer Ort im Stadtteil sein, der für die Zielgruppe vielfältige Aktivitäten, aber auch die Wahrnehmung von Beratung und Sprachkuren erlaubt.

Um einen ansprechenden Zugang zu schaffen, der zugleich barrierefrei ist, wird am Nebeneingang ein kleiner Anbau ergänzt. Dieser ermöglicht auch einen direkten Zugang zum neu eingefügten Aufzug und nimmt das barrierefreie WC auf.

Für das Zentrum sind im Kellergeschoss robustere Raumnutzungen vorgesehen, im Erdgeschoss ist u.a. eine zur südlichen Terrasse ausgerichtete Kinderbetreuung integriert. Zu den verschiedenen Seminarräumen gehört auch eine Küche für gemeinschaftliches Kochen und Ernährungsberatung.

EINGRIFFSTIEFE

Die Eingriffstiefe wird als mittel angesehen.

Ein wesentlicher Eingriff ist die Integration eines Aufzugs, der eine barrierefreie Erschließung ermöglicht und hierzu u.a. Deckendurchbrüche erfordert.

im Kellergeschoss werden einzelne Räume etwas höherwertiger genutzt; dies erfordert entsprechende bauliche Maßnahmen. In den beiden oberen Geschossen erfolgt die Nutzung innerhalb der bestehenden historischen Raumstruktur, ergänzt um Küche und WC's. Das Dachgeschoss wird nicht für Aufenthaltsräume genutzt.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Wirtschaftlichkeit wird im mittleren Bereich angedeutet. Die notwendigen Investitionen werden aufgrund des Ausbaus und des neuen Aufzugs als eher angesehen.

Schlösser, Gebärdensprache, das Stadteits eine besondere Immobilie mit hohem Repräsentationspotential und durch die Lage am Schlosspark eine bekannte Adresse mit guter Erreichbarkeit. Aufgrund der Nähe zum Schlossparkbad dürfen keine Zugangsbarrieren bestehen.

STELLPLÄTZE

Die spezifische Nutzung scheint von der Stellplatzsitzung nicht erfasst. Auf dem Grundstück sind PKW-Stellplätze nach dieser Konzeption nicht vorgesehen. Es ist anzunehmen, dass über die Fahrrad-Stellplätze hinaus im Umraum des Schlosses mind. 6-8 PKW-Stellplätze erforderlich sein werden.

FREIRAUM

Das Mütter- und Väter-Zentrum beinhaltet eine Kinderbetreuung. Hierfür scheint eine Außenspielfläche sinnvoll und notwendig, die entsprechend gestaltet und in die Parkfläche eingulst ist. Diese muss – je nach Betreiberkonzept – nicht zwingend in Sichtweite des Schlosses sein, sondern kann ggf. auch Flächen in anderen Bereichen des Schlosses nutzen.

BEWERTUNG

BEWERTUNG

Die Nutzung des Schlosses als Mütter- und Väter-Zentrum ist eine Nutzung mit öffentlichem Interesse und sozialer Bedeutung für den Stadtteil, die mit dem historischen Gebäude gut harmoniert.

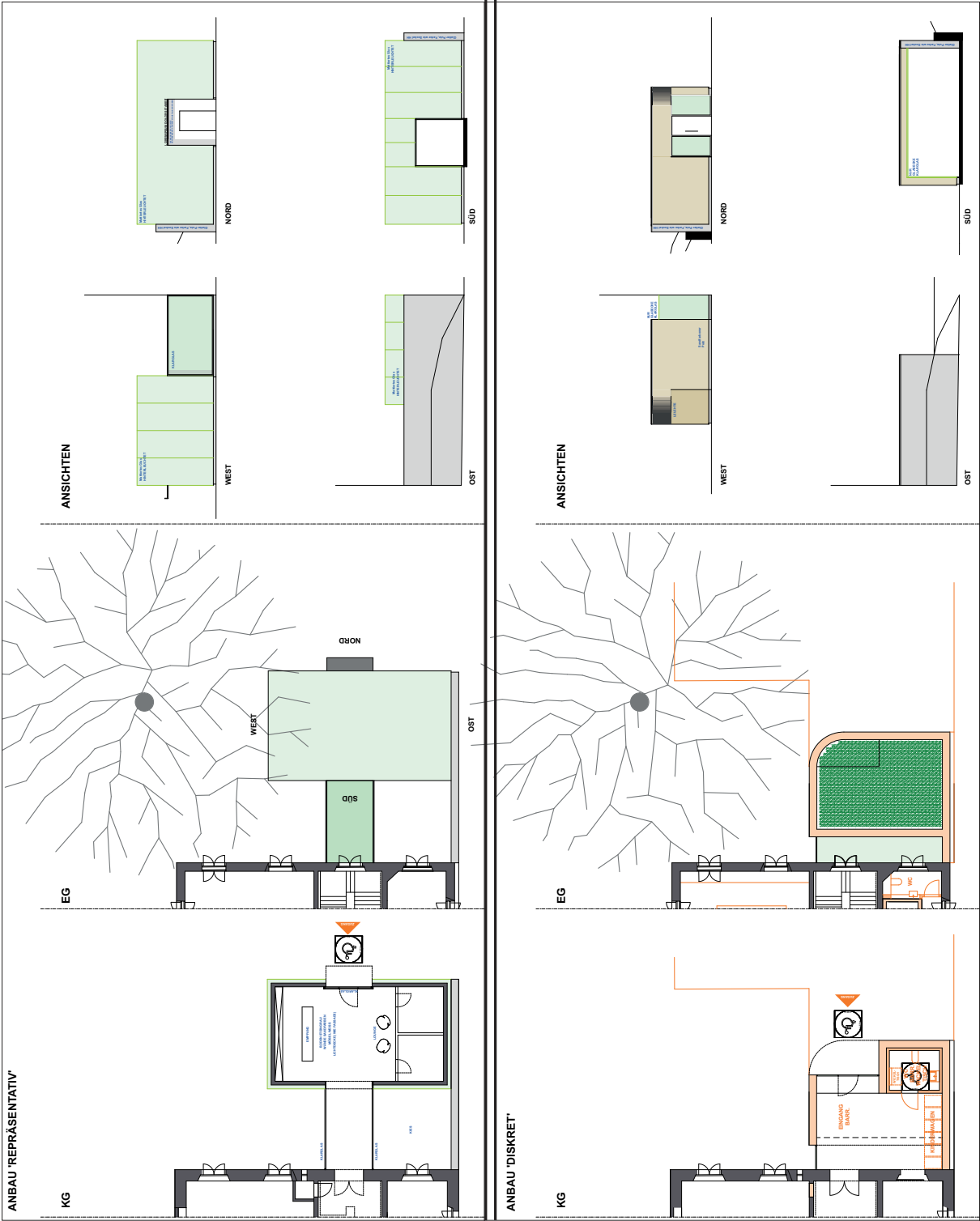
Diese Nutzung kann empfohlen werden, sofern der Anbau und die Freiraumplanung der ggf. notwendigen Außenspielfläche gestalterisch hochwertig gelöst sind.

STRAUß FISCHER – HISTORISCHE BAUWERKE

SCHLOSS SEBALDSBRÜCK – MACHBARKEITSSTUDIE 18.06.2025

VARIANTE 06

SYSTEMPLANUNG ANBAUTEN



SYSTEMPLANUNG ANBAUTEN





Bestand (Luftbild 2024 mit Einblendung Wegestruktur und Bäumen über 90 cm Stammdurchmesser)



A photograph of a golf course green with a yellow flag, surrounded by trees and a cloudy sky. The green is in the foreground, and the trees are in the background. The sky is overcast.



2. Entwicklungsphase (Anfang 20. Jh.)



3. Entwicklungsphase (Überlagerung Bestand 2024 mit Zustand ab 1928-1931 in: Stadtgrundkarte 1965-67)



Konzept/ Entwicklungsziele öffentl. Park
Juni 2025



Konzept/ Entwicklungsziele öffentl. Park
Juni 2025

