

# PERSPEKTIVEN

TRANSFORMATION IN BREMEN CITY.  
ENTWICKLUNGSPROJEKTE. KONZEPTE.  
MASSNAHMEN.  
INNENSTADTENTWICKLUNG 23

WANDEL  
IN BREMEN  
CITY

CI  
CITY INITIATIVE  
BREMEN



# TRANSFORMATION IN BREMEN CITY

## INHALT

Transformation in Bremen City.....	02
Neuer Zuschnitt für die Innenstadtentwicklung .....	03
Nutzungskartierung/ Neueröffnungen/Projekte ....	04–05
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE</b>	
Wallkontor/Lloydhof .....	06
ZOB/Herdentorsteinweg .....	07
HD Gruppe (ehemals Esprit) .....	08
Ölmühlenstraße .....	09
Balgequartier.....	10
Q45/Spurwerk.....	11
Hohe Straße .....	12
<b>IDEEN UND KONZEPTE</b>	
Fußgängerfreundliche Stadt .....	13
Perspektiven Projektbüro Innenstadt .....	14–17
Bremen City von morgen: Was erwarten Nutzer? .....	18–19
Der Dritte Ort .....	20–21
Plätze im Wandel: Ansgarikirchhof .....	22–23

## Impressum

CityInitiative Bremen Werbung e. V.  
 Carolin Reuther | Geschäftsführerin  
 Hutfilterstraße 16–18 | 28195 Bremen  
 Tel. 0421 165 55 51 | Fax 0421 165 55 53  
 info@bremen-city.de | www.bremen-city.de  
 Redaktion: Maren Richter, Carolin Reuther,  
 Gastbeiträge  
 Layout: plan B Werbeagentur, Bremen  
 Titelbild: © SKAI Siemer Kramer  
 Architekten Ingenieure

## VORWORT

Die jährlich erscheinende Stadtentwicklungsbroschüre der CityInitiative gibt einen beeindruckenden Einblick über die Vielzahl der innerstädtischen Projekte und stößt seit je her auf breites Interesse. Die letzten Jahre waren geprägt von großen Herausforderungen: Corona-Pandemie, Energiekrise, Inflation oder einem dynamischen Strukturwandel, der die Innenstädte bundesweit verändert und den Transformationsprozess deutlich beschleunigt hat. So auch in Bremen. Was bedeutet das für die Unternehmen und für die handelnden Akteure?

Anspruchsvolle Zeiten waren immer gute Zeiten für Veränderungen und Innovationen. Unsere Innenstadt kann hierbei auf vielversprechende Potenziale blicken. Mit dem Weltkulturerbe Bremer Rathaus und Roland, dem historischen Stadtkern wie der schönen Böttcherstraße, dem Schnoor und der einzigartigen Lage an der Weser verfügt unsere „Stadt am Fluss“ über zahlreiche Anziehungspunkte für Besucherinnen und Besucher. Die nach Beendigung der Pandemie

## Einleitung

Buten un binnen, wagen un winnen – was seit Ende des 16. Jahrhunderts das Credo der Bremischen Kaufleute ist, spiegelt sich auch heute noch im Handelsgeschehen wider. Übersetzt bedeutet es so viel wie: draußen und drinnen, wagen und gewinnen. Handel betreiben, der über die Grenzen hinaus geht und doch bremisch bleibt. Ein Akt der Balance, der zu Zeiten des innerstädtischen Wandels wie eine Herausforderung klingen mag, aber auch Wegweiser ist. Dabei gilt: Die Bremer Innenstadt ist und bleibt das Oberzentrum im Nordwesten, auch nach den starken Einschränkungen der Corona-Pandemie und trotz Energiekrise. Und nicht zuletzt deswegen, weil die Programme und Projekte, die in den herausfordernden letzten Jahren ins Leben gerufen wurden, um das Stadtbild außerhalb des Handels zu komplettieren, die ersten Früchte tragen und private Investoren kleine und große Projekte in der Bremer Innenstadt umsetzen.

Laufende oder angestoßene Maßnahmen und Investitionen werden gleichermaßen das Bild der Altstadt verändern sowie ihre Nutzungsvielfalt erhöhen: Bremen City befindet sich also mitten im Transformationsprozess, ein Schlagwort, was uns und die Entwicklung der Bremer Innenstadt in den nächsten Jahren begleiten wird. Denn auch weitere Programme, beispielsweise des Projekts

wieder stark gestiegenen Übernachtungs- und Tourismuszahlen und zunehmende Belebung, auch Dank erfolgreicher Veranstaltungen und eines guten City-Marketings, untermauern diese erfreuliche Entwicklung und verdeutlichen, dass sich die Bremer City einer hohen Beliebtheit erfreut.

Wirtschaft und Gesellschaft verändern sich so schnell wie selten zuvor. Waren es vor einigen Jahren die großen innerstädtischen Einkaufszentren, so sind es jetzt die innerstädtischen Quartiere, die durch einen interessanten Nutzungsmix aus Handel, Gastronomie, Wohnen, Dienstleistung und Kultur eine große Bedeutung und neue Perspektive erlangen. Die damit verbundenen Chancen sollten als Gemeinschaftsprojekt wahrgenommen werden – mit Mut, Ehrgeiz, Kreativität und Geschlossenheit.

**Jens Ristedt**  
 Vorsitzender  
 CityInitiative Bremen Werbung e. V.

büros Innenstadt, die aus Bundesmitteln getragen werden, sowie die Umsetzung des Innenstadtkonzeptes werden der Bremer Altstadt neue Perspektiven verleihen.

Egal ob der Transformationsprozess durch die öffentliche Hand oder durch die privaten Investoren angestoßen wurde: Gerade entstehen nachhaltige Arbeitswelten und Wohnraum, klimaresiliente öffentliche Räume und neue Platznutzungen.

Über den Tellerrand hinausdenken, hinterfragen, was die Innenstadt der Zukunft braucht, um den Handel und die Oberzentrumsfunktion zu stärken und gleichzeitig den Transformationsprozess zu neuen Nutzungen zu forcieren, ist der Schlüssel zum Erfolg. Auch Perspektiven aus anderen Städten, wie die Entstehung von dritten Orten, können dabei wichtige Impulse geben. Allerdings gilt immer die Frage neu zu stellen, „Was erwarten Menschen von der Bremer Innenstadt von morgen?“. Denn Transformation kann nur gelingen, wenn sie sich an den Bedürfnissen und Erwartungen der Nutzenden orientiert.

**Carolin Reuther**  
 Geschäftsführerin  
 CityInitiative Bremen Werbung e. V.

## EINE PERSPEKTIVE



**Dr. Ralph Baumheier**  
 Staatsrat bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung Bremen

Liebe Freundinnen und Freunde der Bremer Innenstadt, liebe Gäste,

seit Anfang Juli darf ich die neue Senatorin Özlem Ünsal als Staatsrat für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung bei den spannenden Aufgaben und sicher auch Herausforderungen der Entwicklung unserer beiden Städte im Land Bremen unterstützen – darauf freue ich mich sehr!

Das Themenspektrum unseres Ressorts hat nicht zuletzt besondere Schnittmengen mit der weiteren Entwicklung unserer Bremer Innenstadt. Gemeinsam mit der CityInitiative, dem Projektbüro Innenstadt und den vielen engagierten Akteuren wollen und werden wir unseren Beitrag leisten, dass die Bremer Innenstadt ihre ganz besonderen Qualitäten gut und noch besser entwickeln und unter Beweis stellen kann. Das war und bleibt eine Gemeinschaftsaufgabe, wir stehen für eine konstruktive und aktive Mitwirkung!

Von der eingeleiteten Neuprogrammierung des bisherigen Parkhauses Mitte über die attraktive Neugestaltung des Domshofs bis hin zu klugen und akzeptierten Lösungen einer guten Erreichbarkeit der City reicht der Themenkreis, in dem ich unser neues Ressort verorte. Gemeinsam mit Ihnen wollen wir die Innenstadtentwicklung konkret werden lassen, Projekte voranbringen und Auf-



// Visualisierung Innenstadtkonzept 2030+

bruchstimmung für eine gelingende Transformation schaffen.

Die Bremer Innenstadt ist es wert, dass wir uns mit allem gebotenen Nachdruck für sie einsetzen und das Herz unserer Stadt in den verdienten Wert setzen!

In der Innenstadt wie auch generell wollen wir künftig deutlich stärker auf integrierte Lösungen und Vorgehensweisen setzen, wir wollen verstärkt vom jeweiligen Stadtraum aus denken und die verschiedenen Blickwinkel darauf berücksichtigen. Integrierte Planung ist der Qualitätsmaßstab, den wir anlegen wollen – vom neu entstehenden Landesraumordnungsplan, der auch die Bedeutung der Innenstädte und Zentren betonen wird, über die Quartiersplanungen bis

hin zur notwendigen Einbindung der Verkehrsplanung.

Konkret für die Innenstadt bedeutet dies, dass wir die Qualitäten unserer innerstädtischen Quartiere weiter stärken und gemeinsam Lösungen für die Breite der Nutzungsinteressen finden müssen – und auch können, wenn wir es denn gemeinsam wollen.

Unser Ziel ist es, ein auch ökonomisch dauerhaft starkes und attraktives Zentrum mit vielfältigen Angeboten für möglichst viele Besucherinnen und Besucher zu erhalten und zu stärken.

Mit herzlichem Gruß  
 Ihr  
**Ralph Baumheier**



## HINTERGRUND

Dr. Ralph Baumheier ist seit der Landtagswahl 2023 Staatsrat im neuzugeschnittenen Bauressort: Der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, geleitet durch die neue Hauspitze Frau Senatorin Özlem Ünsal. Herr Staatsrat Dr. Baumheier war zuvor Leiter der Abteilung 2 – Koordinierung und Planung in der Senatskanzlei und hat dort bereits als stellvertretender Chef der Senatskanzlei das Thema Innenstadtentwicklung maßgeblich begleitet. Seit 1990 ist er sowohl auf Bundesebene als auch Landesebene mit den Themen Raumordnung und Flächennutzung, Stadtentwicklung und Städtebau in Leitungspositionen vertraut.

Gemeinsam mit den damaligen Ressorts SKUMS (Die Senatorin für Klima, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau) sowie SWAE (Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa) hat er das Projektbüro Innenstadt ins Leben gerufen. Durch den neuen Zuschnitt des Bauressorts und die Zusammenführung der Bereiche Bau und Verkehr unter einem Staatsrat, können die genannten und relevanten Kernthemen der Bremer City stringenter zusammen gedacht werden.



// Schwerpunkträume – Impulsgeber für das Centrum und seine Quartiere



## BAU- UND ENTWICKLUNGS- PROJEKTE

- |  |  |
|--|--|
| 1 <b>Wallkontor*</b><br>Am Wall 172                      | 7 <b>Balgequartier</b><br>Langenstraße   Obernstraße |
| 2 <b>Lloydhof</b><br>Ansgaritorstraße 4                  | 8 <b>GEWOBA Q45</b><br>Falkenstraße 45               |
| 3 <b>ZOB*</b><br>Rosa-Parks-Ring 1                       | 9 <b>Spurwerk</b><br>Carl-Francke-Straße 3           |
| 4 <b>Bausch Invest*</b><br>Herdentorsteinweg 7           | 10 <b>Domshof</b>                                    |
| 5 <b>HD Gruppe</b><br>Obernstraße 45-47                  | 11 <b>Parkhaus Mitte</b><br>Pelzerstraße 40          |
| 6 <b>Ölmühlenstraße</b><br>Ölmühlenstraße   Faulenstraße | 12 <b>Ansgarikirchhof</b>                            |

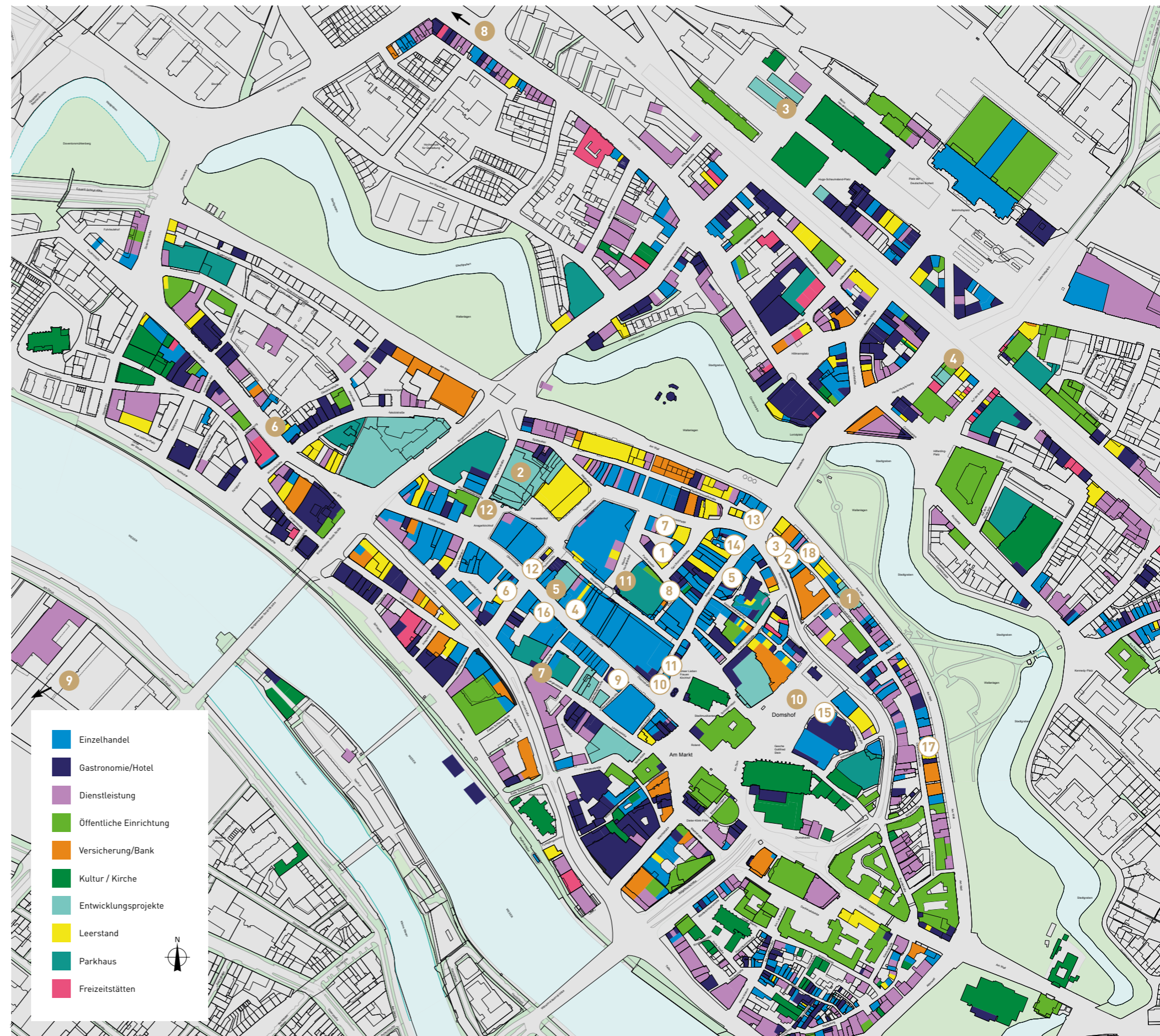
\*bereits fertig gestellte Projekte  
Stand 08/2023

## GEWERBE IM WANDEL

Letzte Eröffnungen und Umzüge

- |  |   |
|--|---|
| 1 <b>Tempur</b><br>Carl-Ronning-Straße 4-6           | 10 <b>TeeGschwendner</b><br>Obernstraße 1                 |
| 2 <b>Lotta &amp; Leander</b><br>Schüsselkorb 17      | 11 <b>Calida Sögestraße</b><br>Sögestraße 9               |
| 3 <b>Kaspers Geschmack</b><br>Schüsselkorb 17-18     | 12 <b>Vanilla Instinct</b><br>Marktpavillon               |
| 4 <b>Troys Outlet</b><br>Obernstraße 39              | 13 <b>Müller &amp; Egerer Konditorei</b><br>Sögestraße 70 |
| 5 <b>Lush</b><br>Sögestraße 43                       | 14 <b>Juwelier Meyer Bremen</b><br>Sögestraße 62-64       |
| 6 <b>Ulla Popken</b><br>Pieperstraße 1-3             | 15 <b>Made in Bremen</b><br>Domshof 11                    |
| 7 <b>Schlau gespielt</b><br>Knochenhauerstraße 36-37 | 16 <b>World of Sweets</b><br>Obernstraße 56               |
| 8 <b>EATaliano</b><br>Kreyenstraße 8                 | 17 <b>BreVintage</b><br>Am Wall 183                       |
| 9 <b>Café Bachmann</b><br>Obernstraße 16             | 18 <b>Casera Homemade Spanish Food</b><br>Am Wall 149-150 |

Stand 08/2023





## WALLKONTOR / LLOYDHOF



// Ansichten Wallkontor

### WALLKONTOR

Nachdem bereits im Jahr 2021 die Bauarbeiten des Hochbaus nahezu abgeschlossen wurden, erfolgte zu Ende 2022 die Fertigstellung des Innenbereiches des Wallkontors. Die entstandene Sandsteinarchitektur ist der Nachfolger eines ehemaligen Kaufhaus-Gebäudes, welches im Jahr 2015 einem Brand zum Opfer gefallen ist.

Das sich Am Wall 157–161 befindende Wallkontor bietet auf etwa 7.500 qm Platz für Einzelhandel- und Büroflächen und stellt mit seiner Verbindung durch die Wallpassage zwischen Wall und Schlüsselkorb eine städtebauliche Aufwertung und einen Fortschritt für das Thema Rundläufe dar. Eigentümer und

Bauherr ist die Müller & Bremermann GmbH & Co. KG. Das Projekt geht mit einer Vollvermietung an den Markt, Hauptmieter der Büroflächen ist die Reederei Orient Overseas Container Line (OOCL). In die Erdgeschossflächen ist das Service-Center der BARMER bereits eingezogen.

Mit seiner hochwertigen Natursteinfassade passt sich das Gebäude optimal seiner Umgebung an und setzt dennoch neue Akzente. Der moderne Gebäudekomplex trägt bedeutend zur Modernisierung der Lage am Wall bei und stärkt die Verbindungssachse Altstadt / Wallanlagen.



// Ansicht Lloydhof vom Ansgarikirchhof aus gesehen

### LLOYDHOF

Der soeben fertiggestellte Lloydhof – letzte Innenausstattungen finden zurzeit noch statt – bietet Raum für Gastronomie, Einzelhandel, Büros, Wohnappartements und Hotellerie. Die Sanierung des Gebäudes begann im Jahr 2020. Optisch wurden die roten Ziegel mit ihren eindrucksvollen Giebeln beibehalten. Auf dem hinteren Teil erhielt das Gebäude zwei weitere Obergeschosse, die insbesondere vonseiten der Ansgaritorstraße gut zu sehen sind.

Hauptmieter der Büroflächen ist die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, für die der Umzug in den Lloydhof einen zentralen Zusammenschluss verschiedener Bürostandorte bedeutet. Sie belegt etwa 7.700 qm auf 5 Stockwerken. Auch die Bauarbeiten des Hotelbereichs, der von der Numa-Group betrieben wird, sind erfolgreich beendet. Es sind 53 Wohneinheiten entstanden, die für un-

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Neubau
Baubeginn	April 2018
Fertigstellung	Februar 2023
Eigentümer / Bauherr	Müller & Bremermann GmbH & Co. KG
Investitionsvolumen	ca. 100 Mio. Euro
Adresse	Am Wall 157-161

terschiedliche Zeiträume gemietet werden können. Im Erdgeschoss sind auf 1.600 qm Flächen für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen, die gegenwärtig vermarktet werden.

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Sanierung / Rekonstruktion
Baubeginn	Februar 2020
Voraussichtliche Fertigstellung	2024 (verzögert)
Eigentümer	DLH Bremen GmbH
Investitionsvolumen	ca. 51,5 Mio. Euro
Adresse	Ansgaritorstraße 4



// Haltebuchten und Hotel am neuen ZOB

### ZOB

Fernbusterminal, Hochhaus und Parkhaus – das sind die Baukörper des neuen ZOB an der Bürgermeister-Smidt-Straße, einem Gemeinschaftsprojekt von Buhlmann Immobilien und der Stadtgemeinde Bremen. Letztere war innerhalb des Projektes für die Planung, den Bau und die Finanzierung des Fernbusterminals verantwortlich. Zentral gelegen, in unmittelbarer Nähe zum Bremer Hauptbahnhof, entstanden neben den elf Haltebuchten des neuen Fernbusterminals u. a. Warte- und Servicebereiche im Erdgeschoss des ebenfalls neu erbauten Parkhauses. Dieses liefert mit etwa 500 PKW-Stellplätzen nicht nur für Besucherinnen und Besucher des Hauptbahnhofes Parkmöglichkeiten, auch Gästen des

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Neubau
Baubeginn	Hochhaus + Parkhaus Sommer 2020
Fernbusterminal	Herbst 2021
Fertigstellung	Hochhaus + Parkhaus Mai 2022
Fernbusterminal	2023
Bauherr	Buhlmann Immobilien Stadt Bremen
Entwurf	KNERER & Lang, Dresden
Architekten	Atelier Schmelzer, Weber
Adresse	Rosa-Parks-Ring

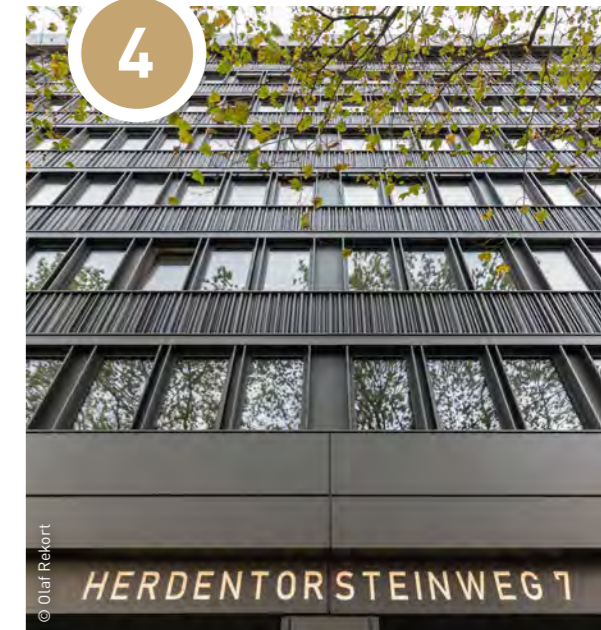
Übersee-Museums oder des Cinemaxx Kinos werden so weitere Parkplätze zur Verfügung gestellt. Im Erdgeschoss des Parkhauses befinden sich Gewerbeflächen. Zusätzlich werden hier Flächen für Swapfiets (Fahrradverleih) und ein Kiosk mit erweitertem Angebot fertiggestellt. Der dritte Gebäudekomplex ist ein elfstöckiges Hochhaus mit Hotel- und Büroflächen. Das Hotel wird betrieben von der MEININGER Gruppe und befindet sich vom zwei-geschossigen Eingangsbereich bis in die siebte Etage. Es bietet 126 Zimmer. In den Etagen oberhalb des Hotels befinden sich weitere Büroflächen, welche an die DB vermietet wurden.

Im Fokus des ZOB-Areals standen Barrierefreiheit und Service, um den Komfort für die Fahrgäste zu steigern. Breite Bussteige und ein höhengleicher Einstieg wurden somit berücksichtigt. Auch entstand eine neue und deutlich breitere Mittelinsel auf der Bürgermeister-Smidt-Straße, um die barrierefreie Querung sicherzustellen. Des Weiteren wurde ein durchgängiges Blindenleitsystem mit Anbindung an den Hauptbahnhof errichtet.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 9.800 qm treibt das Projekt die positive städtebauliche Entwicklung weiter voran. Das moderne Fernbusterminal stellt die Möglichkeit zu einem einfachen und bequemen Erreichen des Bremer Hauptbahnhofes sicher.

### HERDENTORSTEINWEG

Das 8-geschössige Geschäftshaus am Herdentorsteinweg 7, stammt aus den 1960er Jahren und wurde in direkter Nä-



he zum Bremer Hauptbahnhof als ehemaliger Hauptsitz der Volksbanken-Raiffeisen-Versicherung mit einer Bruttogesamtfläche von ca. 7500 qm erbaut.

Von 2019–2022 wurde das gesamte Gebäude energetisch saniert. In diesem Zuge wurde die in die Jahre gekommene, marode Fassade, zurückgebaut und durch eine gedämmte, hinterlüftete Aluminium-Vorhangsfassade, ersetzt. Außerdem wurden sämtliche Fenster- und Türanlagen durch moderne Aluminiumkonstruktionen mit 3-fach Verglasung ersetzt. Um die Anforderungen des sommerlichen Wärmeschutzes einzuhalten, wurde flächendeckend ein außenliegender Sonnenschutz installiert. Zusätzlich wurde das Flachdach gemäß den aktuellen Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz neu gedämmt.

Die Fassadensanierung des Gebäudes wurde von 2019–2022 durch die Architekten von Haslob Kruse und Partner geplant und begleitet.

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Fassadensanierung
Baubeginn	2021
Fertigstellung	2022
Bauherr	Bausch Invest
Entwurf	Haslob Kruse & Partner Architekten
Adresse	Herdentorsteinweg 7



## HD GRUPPE (EHEMALS ESPRIT)



// Offizielle Visualisierung der HD Gruppe Seite Obernstraße

In der Obernstraße wird das ehemalige Esprit-Gebäude neugestaltet. Das Projekt wurde im Jahr 2021 mit dem Verkauf an die HD Gruppe aus Berlin gestartet, welche nun in dieser zentralen Lage ein 7-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus entwickelt. Auf dem mehr als 1.200 qm großen Grundstück wird ein zukunftsweisendes Nutzungskonzept aus Micro-Living, Co-Working und Einzelhandel realisiert. Die Bruttogeschossfläche wird ca. 7.900 qm, die geplante Mietfläche ca. 5.300 qm betragen.

Die HD Gruppe sieht für das Projekt einen Abriss und eine umfangreiche Neuentwicklung vor. Es entsteht ein Neubau mit sechs Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Das Nutzungskonzept zielt auf eine moderne und vielfältige Mischung aus verschiedenen Nutzungsarten ab und bietet bei größtmöglicher Flächenausnutzung die idealen Voraus-

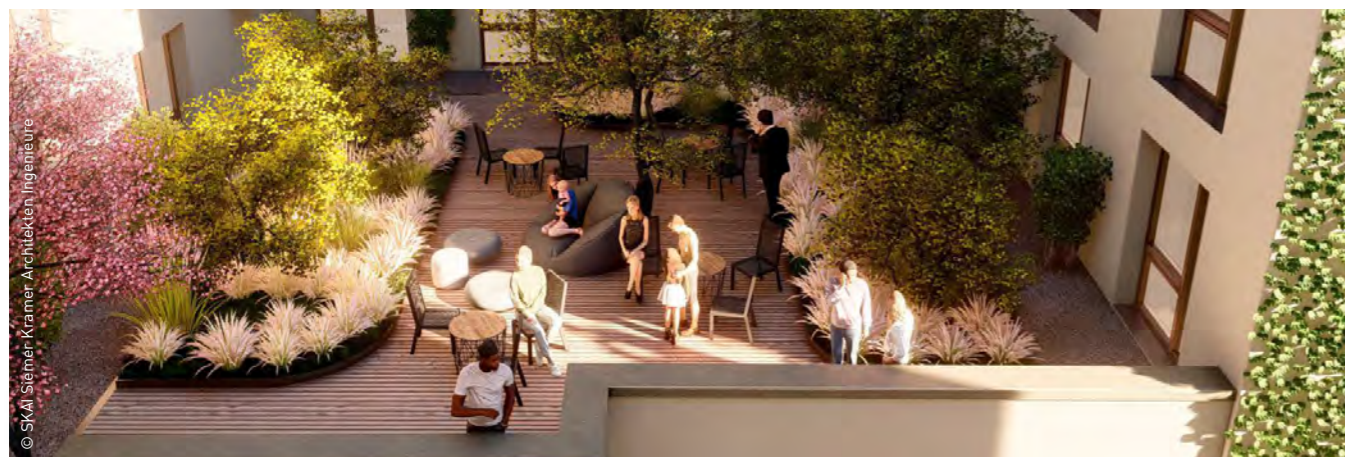
setzungen für effiziente und optimale Grundrisse. Der Fokus liegt hierbei auf der Erdgeschosszone, die für den Einzelhandel reserviert ist. Ungewöhnlich an dem Projekt ist auch die hohe Zahl von Wohnungen. Nach Angaben des Investors sollen 116 Micro-Apartments entstehen.

Durch die Neugestaltung des ehemaligen Esprit-Gebäudes wird ein zentraler Standort revitalisiert und in eine moderne und lebendige Einkaufs- und Gewerbezone umgewandelt. Es wird angestrebt, namhafte Einzelhändler anzuziehen und ein breites Angebot an Produkten und Dienstleistungen zu präsentieren. Darüber hinaus werden Büroflächen geschaffen, um Unternehmen attraktive Arbeitsräume in zentraler Lage zu bieten. Eine mögliche Gastronomiefläche soll dazu beitragen, das Angebot an Restaurants und Cafés in der

Bremer Innenstadt zu erweitern und eine lebendige Atmosphäre zu schaffen. Der Entwurf für den Neubau am Einkaufsboulevard stammt vom Hamburger Büro Siemer Kramer Architekten Ingenieure (SKAI).

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Abriss und Neubau in Planung
Baubeginn	Quartal 1 / 2024
Voraussichtliche Fertigstellung	Quartal 3 / 2025
Eigentümer	HD Gruppe
Entwurf	SKAI Siemer Kramer Architekten Ingenieure
Adresse	Obernstraße 45 – 47



// Offizielle Visualisierung des Dachgartens



// Impressionen Neubau

In der Bremer Ölmühlenstraße wird auf dem Nachbargrundstück der ehemaligen Drogerie Zinke an der Ecke Faulenstraße/Ölmühlenstraße der Neubau eines modernen, energieeffizienten Komplexes realisiert. Das Grundstück wurde im Jahr 2020 von der urban.immo GmbH aus Bremen erworben. Es wurde direkt mit dem Abriss des bestehenden Gebäudes gestartet und das Projekt befindet sich derzeit in der Umsetzungsphase.

Auf dem Gelände entstehen zwei Bürogebäude, die mit einer Brücke verbunden sein werden. Insgesamt werden auf ca. 5.000 qm und mehreren Etagen moderne Büroflächen und ein Ladengeschäft geschaffen. Grundsätzlich ist eine flexible Raumgestaltung geplant, um den unterschiedlichen Anforderungen der Mieter gerecht zu werden. Mieterin der Büroflächen wird die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz. Der Einzug ist für Herbst 2023 geplant.



// Offizielle Visualisierung der neuen Ölmühlenstraße

Eine Besonderheit der entstehenden Immobilie ist unter anderem die Gebäudetechnik. Es handelt sich um ein Effizienzhaus (KfW40 EE Standard). Für das Heizen und Kühlen wird mittels einer Wärmepumpe Energie aus einem ca. 200 m³ großen, mit Wasser gefüllten Eisspeicher entzogen. Dieser Eisspeicher befindet sich ca. 5–10 m unter dem Straßenniveau, eingebaut unter der Tiefgarage. Im Winter wird dem Wasser die Energie entzogen und es entsteht ein „Eiswürfel“ unter dem Gebäude, der im Sommer aufgetaut wird und zum Kühlen des Gebäudes genutzt wird.

Der historische Hintergrund des Standorts in der Ölmühlenstraße ist eng mit der Geschichte Bremens verbunden. Die Ölmühlenstraße liegt im historischen Stadtteil Altstadt und war einst ein bedeutendes Handelszentrum für die Öl- und Fettindustrie. In dieser Straße befanden sich zahlreiche Ölmühlen, in

denen Öl aus Saatgut gepresst wurde. Im Laufe der Zeit verlor die Ölindustrie an Bedeutung, und viele der historischen Gebäude wurden umgewandelt oder abgerissen.

Das Stephaniviertel erlebt damit rund um den Telekom-Turm eine spannende Neubelebung. Zwischen der Abtentorswallstraße und der Neuenstraße sind in den vergangenen Jahren in drei Abschnitten die sogenannten Stadtterrassen entstanden, hochwertige Wohnbebauung des Bremer Projektentwicklers Justus Grosse. Auch die Entwicklung des ehemaligen Sparkassen Gebäudes Am Brill wird mit seiner Entree Position zum Stephaniviertel einen entscheidenden Beitrag zur Quartiersentwicklung beitragen. Das Projekt der urban.immo GmbH reiht sich in den Transformationsprozess ein und verspricht neue, moderne Nutzungsflächen.



// Impressionen Bauphase

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Abriss und Neubau
Baubeginn	2020
Voraussichtliche Fertigstellung	Ende 2023
Eigentümer	urban.immo GmbH
Entwurf	urban.immo GmbH
Adresse	Faulenstraße 9-15



# BALGEQUARTIER: AM HANDLAUF ZUR WESER



// Offizielle Visualisierungen Neues Essighaus

Als groß angelegtes Quartiersentwicklungsprojekt der Joh. Jacobs & Co. Gruppe entsteht bis Ende 2025 in der Bremer Innenstadt das neue Balgequartier. Benannt nach der Balge, einem 1838 zugeschütteten Nebenarm der Weser, wird rund um die Langenstraße ein Ensemble historischer und identitätsstiftender Gebäude zusammengeführt. Historisch bildete das Quartier immer schon den zentralen Zugang zum Markt und war mit der Stadtwaage wichtiger Drehpunkt für den Handel. Auch das neue Balgequartier soll künftig die Kerninnenstadt wieder mehr mit der Weser verbinden. Dafür werden die Gebäude baulich geöffnet und barrierefrei zugänglich gemacht. So entstehen neue Verbindungen und die Bremer Innenstadt wird um Erlebnisräume zum Genießen und Verweilen erweitert: Auf ca. 19.000 qm Mietfläche sollen Angebote aus den Bereichen Kultur, Gastronomie, Einzelhandel, Arbeiten, gewerbliches Wohnen und Bildung den Charakter eines zeitgemäßen innerstädtischen Quartiers prägen. Ziel ist es, mit dem Fokus auf Regionalität, Vielfalt,



// Stadtwaage

Nachhaltigkeit und Qualität einen einzigartigen Lebens- und Arbeitsort zu schaffen.

## JACOBSHOF/ STADTWAAGE

Der schon umgebaute Jacobshof, der mit einem Café zum Verweilen einlädt, sowie die Neustrukturierung der Großen Waagestraße stärken bereits jetzt die Verbindung von Obernstraße zur Langenstraße. Die angrenzende Stadtwaage, welche nach einem Entwurf von Baumeister Lüder von Bentheim im Jahr 1587 entstand, ist Teil des Ensembles. Auch wenn die Stadtwaage im Zweiten Weltkrieg beinahe vollständig zerstört wurde, konnte die Fassade unter Verwendung der alten Steine in ihrer ursprünglichen Form rekonstruiert werden. Auf ihrer Rückseite ermöglichen nun bodentiefe Fenster die Sicht vom Jacobshof durch die Stadtwaage hindurch bis zur Langenstraße. Ausstehend sind Umbauten und Sanierungen im Innenbereich der Immobilie.

## NEUES ESSIGHAUS

Direkt neben der Stadtwaage entsteht das Neue Essighaus. Nachdem im vergangenen Jahr der Rückbau und die Einlagerung historischer Bauelemente erfolgte, wurde im Herbst 2022 der noch auf dem Grundstück stehende Nachkriegsbau, das alte Essighaus, abgebrochen. Auf acht Ebenen mit einer Gesamtmietsfläche von etwa 5.500 qm entstehen hier nun Büros und Läden mit direkter Anbindung an den Jacobshof. Erste Mietverträge für das Neue Essighaus wurden bereits unterzeichnet: Die nachhaltige Lifestyle- und Interieur-Marke Dille &

## JOHANN JACOBS HAUS

Das Johann Jacobs Haus ist die 2020 als erste realisierte Quartiersimmobilie des Balgequartiers. Es ist das Stammhaus der Firma Jacobs Kaffee und bildet das Tor zum Quartier von der 1-a-Lage Obernstraße. Auf einer Fläche von knapp 1.400 qm auf fünf Stockwerken und Dachterrasse befinden sich unter anderem der Jacobs Heritage Store, die Akademie vom Johann Jacobs Haus, das Espresso House und der Chocolatier Läderach.



// Kontorhaus am Markt

Kamille aus den Niederlanden wird Anfang 2025 im Erdgeschoss eröffnen, die Wirtschafts- und Beratungsgesellschaft PwC Deutschland bezieht die drei Endtagen 5 bis 7.

## KONTORHAUS AM MARKT

Das Kontorhaus, 1911 im Stil der Neorenaissance als größtes Bankhaus Bremens erbaut, prägt mit aufwändig verzierten Fassaden, dem zum Schütting ausgerichteten Natursteinportal und den repräsentativen Seitenportalen das Bild des Balgequartiers in Richtung Marktplatz. Hier soll unter Beteiligung der Stadt das „Bremer Stadtmusikanten- und Literaturhaus“ entstehen: Ausgehend von dem weltweit bekanntesten Märchen wird das Thema Deutsche Demokratiegeschichte aufgegriffen, einschließlich Literaturcafé und vielfältigen kulturellen Angeboten. Die Willkommenshalle im Erdgeschoss wird mit einem 9 m hohen Lichthof Ort der Begegnung. Im 4. und 5. Obergeschoss stehen noch ca. 2.500 qm zur Verfügung. Im 2. und 3. Obergeschoss vermietet auf einer Gesamtfläche von etwa 3.400 qm das Hospitality-Unternehmen limehome ab 2024 über 80 Serviced Apartments. Das kurdisch-türkische Restaurant-Konzept bona' me lädt künftig auf über 460 qm im Erdgeschoss zum orientalischen Genuss ein. Das Hochparterre wird auf Straßenniveau abgesenkt, um eine barrierefreie Querung von der Hakenstraße über die Langenstraße durch das Gebäude zu ermöglichen. So werden Gäste zur Bredenstraße bis an die Weser geführt.

## Q45

Seit Ende 2020 sind auf der Großbaustelle an der Falkenstraße, auf dem rund 4.000 qm großen Gelände, Abbrucharbeiten zu beobachten und das ehemalige Bundeswehrhochhaus wurde in der Zwischenzeit komplett entkernt. Bemerkenswerte Massen wurden hierbei bewegt: Gut 6.500 Tonnen Beton wurden abgeräumt. Auch wurden Wertstoffe wie Kupferschichten in den Strahlenschutzdecken bestmöglich getrennt und recycelt, nutzbare Bauteile wie Armaturen und Türen wurden an verschiedene Initiativen gespendet, Bäume wurden in den Garten des Blauhauses in der Bremer Überseestadt verpflanzt. Das Nutzungskonzept der GEWOBA, die Bauherr für das Projekt Q45 ist, sieht eine nachhaltige und lebendige Mischung aus verschiedenen Nutzungsarten vor: Auf den 15 Etagen wird das Gebäude sowohl Wohnungen für Singles und Familien als auch Büro- und Gewerbeflächen beherbergen. Letztere sollen Unternehmen, insbesondere Start-ups, zukünftig eine moderne Arbeitsumgebung bieten. Außerdem sieht das Konzept großzügige Gemeinschaftsbereiche vor, die allen Bewohnern und Nutzern des Gebäudes zur Verfügung stehen. Hierzu zählen Gemeinschaftsräume, Fahrradstellplätze und Grünflächen. Es soll eine lebendige und soziale Atmosphäre geschaffen werden.

Nach dem Umbau wird das markante Gebäude neben bezahlbaren City-Wohnungen auch ein Bäckerei-Café im Erdgeschoss beherbergen. Ergänzt wird das Hochhaus um zwei Neubauten. Sie umrahmen einen begrünten Innenhof und verfügen in den Erdgeschossen über weitere Gewerbeflächen und Angebote, die den Stadtraum beleben sollen. Somit wird mit dem Q45 nicht nur das ehemalige Bundeswehrhochhaus umgebaut, sondern eine ganzheitliche Quartiersentwicklung mit Impulsen für die Bremer Bahnhofsvorstadt vorangetrieben.

## SPURWERK

Wo zukünftig unterschiedliche Formen unternehmerischer Vision Realität werden sollen, muss immobilienwirtschaft-



// Offizielle Visualisierung Q45

liche Infrastruktur den Nutzern Raum zur Entfaltung bieten: Und genau dies soll das SPURWERK auf über 90.000 qm Fläche auf dem ehemaligen Neustadtsgüterbahnhof ermöglichen. Wenn unmittelbar vor den Toren der Bremer City das moderne und nachhaltige Quartier für Gewerbe- und Büronutzer fertiggestellt sein wird, werden nicht nur dessen Flexibilität und Nutzungspotenzial überzeugen, sondern insbesondere auch die innerstädtische Lage. Zentral, sehr gut angebunden, am Puls der Stadt, nur wenige Fahrminuten vom Bremer Zentrum entfernt – ebenso zum Flughafen.

Vier Arbeitswelten repräsentieren zukünftig das Entree des Quartiers und spiegeln den hohen Anspruch des SPURWERKS an Erscheinungsbild und Qualität wider. Dies zeigt sich bereits im Außenbereich. Das Zusammenspiel der vier Kopfgebäude wird übergreifende Nutzungsbereiche schaffen, die die Aufenthaltsqualität im Quartier nachhaltig prägen. Das Konzept sieht dabei Durchwegungsmöglichkeiten sowie umfassende Außenbegrünungen und urbane Innenhöfe vor. Abgerundet werden diese Ausgleichsräume durch eine zeitgemäße und stilvolle Arkadenstruktur in den Erdgeschossbereichen.

Doch das Funktionieren zeitgemäßer Quartiere hängt heutzutage nicht allein von ihrer Erreichbarkeit und Nutzungsqualität ab, sondern vor allem von einem verantwortungsbewussten Gesamtkonzept. Aus diesem Grund steht beim SPURWERK die Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Dafür sprechen unter anderem durchdachte Gebäudestrukturen und die hochwertige Bauweise der Gebäudekörper. Ferner wird der Fokus auf die Re-

# Q45 / SPURWERK



// Offizielle Visualisierung Spurwerk

duktion des Energieverbrauchs sowie die regenerative Energiegewinnung gelegt. Es werden beispielsweise keine fossilen Brennstoffe für die Deckung des Wärmebedarfs eingesetzt.

Derzeit laufen die Arbeiten am 1. Bauabschnitt des SPURWERKS. Es entsteht die erste von insgesamt vier hochwertigen Arbeitswelten, die ihren Nutzern ESG-konforme Büros und in den Erdgeschossen Gastronomie- sowie Showroomflächen bietet. Gleichzeitig schreitet auch der Bau der Gewerbeeinheiten, die Nutzern großzügige Verkaufs- und Lagerflächen bieten, zügig voran. Mit dem Einzug der ersten Mieter wird für den Herbst 2023 gerechnet. Namhafte Unternehmen wie FAMO, Ferchau, Reesa, Saab, Sto oder Würth haben sich Flächen in dem nachhaltigen Gewerbe-Quartier bereits gesichert.

## DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Quartiersentwicklung
Baubeginn	April 2018
Voraussichtliche Fertigstellung	2024 / 2025
Eigentümer	Dr. Johann Christian Jacobs
Bauherrenvertretung	HPE Hanseatische Projektentwicklung GmbH
Entwurf	Miller & Maranta Architekten, Basel / Felgendreher Olfs Köchling Architekten, Bremen
Investitionsvolumen	ca. 100 Mio. Euro
Adresse	Langenstraße

## DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Quartiersentwicklung
Baubeginn	2022
Voraussichtliche Fertigstellung	2026
Bauherren	GEWOBA
Entwurf	EM2N Architekten
Eigentümer	GEWOBA
Adresse	Falkenstraße 45

## DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Quartiersentwicklung
Baubeginn	Juli 2022
Voraussichtliche Fertigstellung	1. Bauabschnitt Ende 2024
Eigentümer	Peper & Söhne
Totalunternehmer	GOLDBECK
Vermarktungspartner	Robert C. Spiess
Entwurf	Westphal Architekten BDA
Adresse	Carl-Francke-Straße 3





// Offizielle Visualisierung der neuen KiTa-Spielfläche und der Büroflächen mit Blick auf den Schnoor

Die Katholische Kirche St. Johann bildet mit ihren historischen Gemäuern den Fuß des Schnoorviertels. Zu ihr gehören die St. Johannis Schule sowie die KiTa St. Johann in den umliegenden Gebäuden. Der Katholische Gemeindeverband (KGV) saniert und erneuert die Gebäude zusammen mit dem Investor der Dawedeit GbR. Ziel der baulichen Maßnahmen ist die Modernisierung und Angebotserweiterung der Bestandsgebäude sowie der Beratungs- und Betreuungsangebote des KGVs.

Im direkten Umfeld der Kirche St. Johann entsteht ein neuer Gebäudekomplex. Der Komplex an der Balgebrückstraße 22

wird entkernt und ein Teil, der sich in der Hohen Straße 6 und 7 befindet, abgerissen. Nach dem Teilabbruch und der Entkernung der alten Schule wird auf fast doppelter Quadratmeterzahl ein umfangreiches Angebot für eine neue KiTa des katholischen Gemeindeverbands entstehen. Die bestehende KiTa des KGV in der Kolpingstraße wird aus ihrer bestehenden Fläche ausziehen und sich nach dem Umzug um zwei U3-Gruppen erweitern.

Mit dem baulichen Fokus auf das KiTa Angebot, mit Kindercafé und zwei abgesicherten Spielflächen in den Dachetagen, werden somit sowohl neue Betreu-

ungsplätze als auch ein Mehr an Spiel- und Erlebnisflächen im Schnoor geschaffen. Zudem entstehen nach einer Aufstockung in den oberen Etagen noch hochwertige Büroflächen mit Blick auf den Schnoor und teilweise auf die Weser. Als Nutzer der Büroflächen steht bereits der lokale Immobilienentwickler, die urban.immo GmbH, fest. Weitere Flächen werden ab Anfang des nächsten Jahres angeboten.

Energetisch betrachtet ergeben die Planungen einen umweltfreundlichen Mehrwert. Mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie einer Wärmepumpe zum Heizen entsteht ein Effizienzhaus 40, welches im Vergleich deutlich weniger Primärenergie benötigt als die Gebäude zuvor und gleichzeitig die höchsten Anforderungen an die Energieeffizienz einer Immobilie erfüllt.

Visuell wird der Gebäudeteil an der Balgebrückstraße in einem Klinker erstellt, das Gebäude passt sich den Flächen im Schnoor mit einer weißen Putzfassade an. Die Herausforderung liegt darin, die alte Gebäudestruktur auf die neuen Anforderungen einer KiTa anzupassen. Die offene Spielfläche der Kinder wird im rückwärtigen Gebäude in den oberen beiden Dachetagen installiert.

## DATEN + FAKTEN

<b>Vorhaben</b>	Umbau und Sanierung der St. Johannis Schule zu einer KiTa und Büroflächen
<b>Baubeginn</b>	Sommer 2023
<b>Voraussichtliche Fertigstellung</b>	Ende 2024
<b>Eigentümer</b>	Dawedeit GbR
<b>Entwurf</b>	urban.immo GmbH
<b>Adresse</b>	Balgebrückstraße 22, Hohe Straße 6 & 7

// Offizielle Visualisierung der KiTa und Büroflächen von der Domsheide aus gesehen

Bremens Innenstadt besteht aus vielen starken und unterschiedlich geprägten Quartieren. Hier sollen sich die Besucherinnen und Besucher wohl fühlen, sich gerne aufhalten. Dafür ist Bremen City als fußgängerfreundliche Stadt zu denken, die intuitiv erlaufen werden kann und in der andere Verkehrsmittel – ob Auto, ÖPNV, Fahrrad – nur zum Ankommen dienen. Frei nach dem Motto: Mit allen Mitteln Bremen City erreichen, um zu Fuß die Innenstadt zu erleben.

Zur Stärkung der Fußgängerfreundlichkeit sind unterschiedliche städtebauliche Maßnahmen zu treffen.

Die innerstädtischen Quartiere sind untereinander und mit denen der erweiterten Innenstadt sinnhaft für den Fußgängerverkehr zu verzahnen und auf diese Weise untereinander anzubinden. Dies wird durch eine konsequente Minimierung von städtebaulichen Barrierewirkungen, u. a. durch die Verbesserung der Querungen und Stärkung der Wegebeziehungen. Besonders relevante Übergänge sind hier:

1. Domsheide – Schnoor, Marktplatz – Schnoor
2. Schlachte – 1. Schlachtpforte, Schlachte – Langenstraße
3. Domshof – Bischofsnadel, Domshof – Museumstraße

Es müssen Rundläufe geschaffen werden, die die Fußgänger bequem durch die Innenstadt geleiten und damit die Lagen sowie die ansässige Wirtschaft stärken: Nebst den bereits genannten Querungen und der Stärkung von Wege-

beziehungen mittels Lichtkonzepten, Begrünungen oder weiteren Modulen gilt es hier, ein klar erkennbares Wegeleitsystem zu entwickeln, welches die bestehenden Stelen und die Beschilderung ergänzt.

Die für Fußgänger bisher eher funktional schlechte Zugangssituation vom Bahnhof aus, muss verbessert werden. So sind die fußläufigen Verbindungen vom Hauptbahnhof in die Altstadt, etwa entlang der Bahnhofstraße und des Herdentorsteinwegs, zu stärken oder aber auch die Anbindung der Bahnhofsvorstadt durch Verbindungen in den Wallanlagen zu verbessern.

Insgesamt muss die Bremer Innenstadt an Fußgängerzonen im klassischen Sinne, also an Straßenzügen ohne weitere

Verkehre – sei es der MIV, der ÖPNV oder aber das Fahrrad – zulegen, um der Stärkung des Leitbildes einer „Innenstadt zu Fuß“ gerecht zu werden und Besucher und Besucherinnen zum Verweilen einzuladen.

Der Schnoor ist eines der bedeutendsten Quartiere in der Bremer Innenstadt, insbesondere für den Tourismusstandort. Durch die städtebauliche Planung des 20. Jahrhunderts ist das Quartier eher versteckt und verkehrlich zur Innenstadt abgegrenzt worden. Ohne große bauliche Veränderungen, kann eine verbesserte Verkehrsführung für die Fußgänger die Barrierewirkungen aufheben, u.a. durch Querungen und Shared Spaces. Weitere Hinweistafeln und eine verbesserte Wegführung machen den Schnoor für Besucher und Besucherinnen „sichtbarer“.



// Idee / Shared Space im Eingangsbereich Schnoorstiege

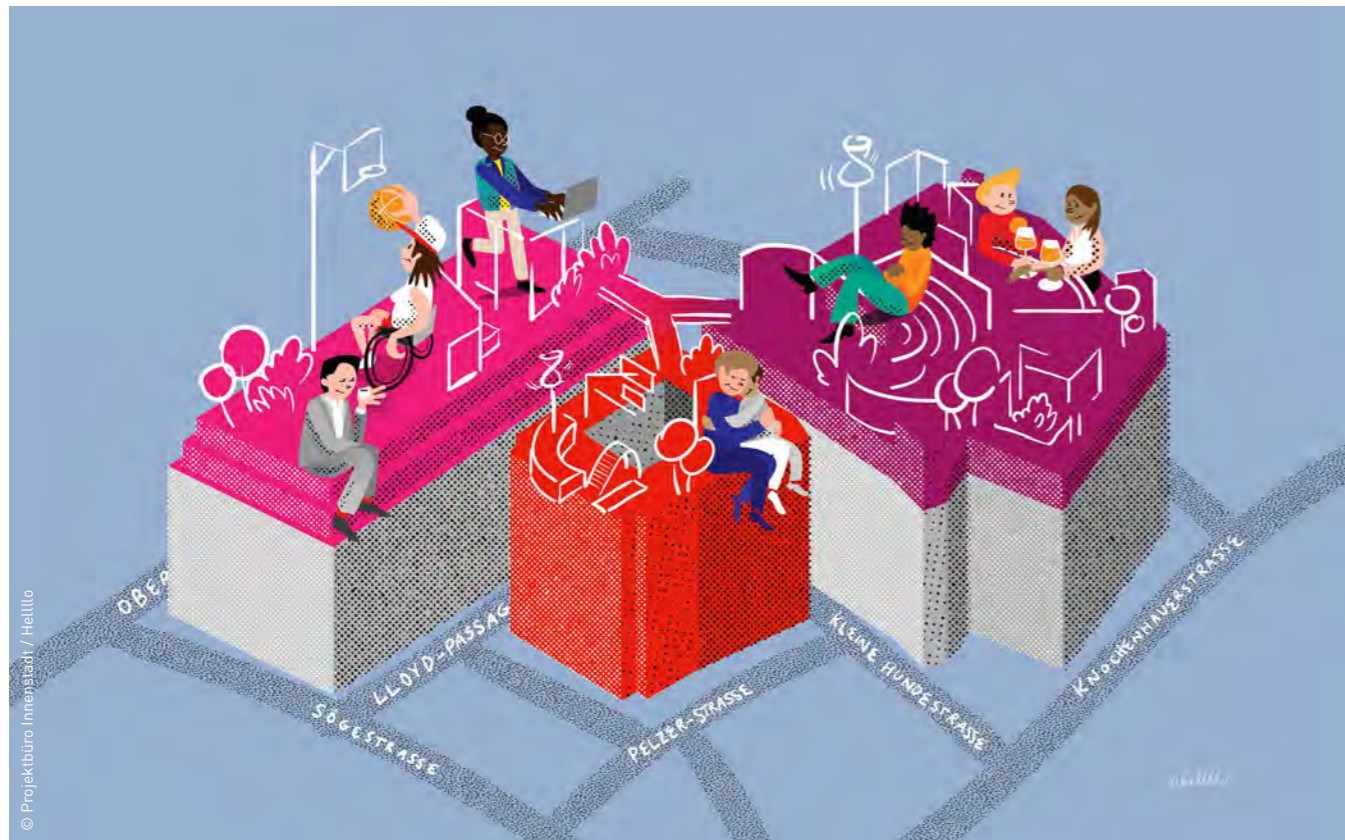
### MÖGLICHE VERKEHRLICHE MASSNAHMEN:

- 1 Domsheide – Schnoor – Tiefer – Wallanlagen:** Aufenthaltsqualität steigern, Anbindung stärken
- 2 Altstadt – Am Wall – Wallanlagen:** Verbindungen schaffen, Aufenthaltsqualität erhöhen (im Prozess)
- 3 Altstadt – Fedelhöfen:** Aufenthaltsqualität steigern, Wegebeziehungen unterstützen
- 4 Pieperstraße – Papenstraße – Hanseatenhof:** Aufwertung des Straßensembles
- 5 Altstadt – Schlachte:** Querungen schaffen, Anbindung stärken (im Prozess)
- 6 Altstadt – Viertel:** Wegebeziehung betonen
- 7 Sögestraße – Herdentor – Schlüsselkorb – Am Wall:** Shared Space prüfen, Attraktivierung
- 8 Carl-Ronning-Straße – Knochenhauerstraße:** Aufenthaltsqualität steigern, Fußgängerzone betonen (im Prozess)

© CityInitiative Bremen



## PERSPEKTIVEN PROJEKTÜRO INNENSTADT: KLIMARESILIENTER ÖFFENTLICHER RAUM



// Ideenskizze Projektbüro Innenstadt: Neue Nachbarschaften und Erlebnisräume für die Innenstadt mutig denken

### WIE WIR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM ZUKUNFTSFÄHIG MACHEN

Das Bremer Centrum steht vor einem entscheidenden Transformationsprozess. Mit der im Oktober 2021 beschlossenen „Strategie Centrum Bremen 2030+“ liegt für die Weiterentwicklung der Innenstadt zwischen Wall und Weser ein gut ausgerichteter „Kompass“ vor. Um erste Maßnahmen und Projektideen auszuprobieren und umzusetzen, steht Dank der erfolgreichen Einwerbung von Bundesfördermitteln (Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“/ ZIZ) seit Ende 2022 ein Gesamtvolumen von fast 6 Millionen Euro zur Verfügung. Die Projekte werden durch die Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH inhaltlich und durch die Senatskanzlei administrativ koordiniert. Die ersten Schritte der Transformation werden in den kommenden Monaten somit konkretisiert und erste Umsetzungen bis 2025 vorbereitet. Neben der modellhaften Aktivierung von leerstehenden Erdgeschossflächen, Studien und Wettbewerben für die Parkhäuser Mitte und Katharinenklos-

terhof, die Belegung von Nebenstraßen und die Erprobung neuer Partizipationsformate stehen dabei zwei städtebauliche Pilotmaßnahmen im Fokus, die im Jahr 2025 mit jeweils rund 900.000 Euro auch baulich umgesetzt werden können. Die Pilotvorhaben sollen den Erlebnisraum Innenstadt neu erfahrbar machen und wichtige Erkenntnisse für weitere Umbaumaßnahmen liefern.

### PILOTPROJEKTE KLIMARESILIENTER ÖFFENTLICHER RAUM

Nur eine an die Folgen des Klimawandels angepasste Innenstadt ist gegen die Zunahme von Hitze und Starkregen gewappnet und schafft nachhaltige Aufenthaltsqualität. Wie viele Altstädte ist das Centrum Bremens als „steinerne Stadt“ mit einer hauptsächlich versiegelten Oberfläche und einem technischen Ver- und Entsorgungssystem gebaut worden, um das Wasser möglichst schnell von der Oberfläche abzuleiten. Die klimawandelbedingte Zunahme von Hitze, Sturm und Starkregen führt dazu, dass das Wasser nicht mehr schnell genug

abfließen und im Sommer die Temperaturen auf ein nicht mehr erträgliches Maß ansteigen können. Beim notwendigen Umbau besteht nun die große Herausforderung darin, grüne und blaue Landschaftselemente (Bäume, grüne Schatteninseln, Mulden/Rigolen, Wasserläufe, etc.), die für Abkühlung sorgen und überschüssiges Regenwasser für trockene Perioden speichern, mit den bestehenden Nutzungsanforderungen der Räume zu kombinieren – und gleichzeitig zu prüfen, ob und inwieweit straßenbauliche Standards, Barrierefreiheit und der Leitungsbestand im Boden einen Umbau überhaupt kosteneffektiv zulassen.

Die beiden hierfür am besten geeigneten Projektorte – z. B. ein Platz, ein Innenhof oder ein Straßenraum – werden mithilfe einer für das gesamte Bremer Centrum nun startenden Konzeption ausgewählt und ab Mitte 2024 planerisch vorbereitet.

## PERSPEKTIVEN PROJEKTÜRO INNENSTADT: STRATEGIE LEBENDIGE DÄCHER



// Welche zwei Projektorte sich für die Erprobung klimaangepasster Stadtstrukturen und welche zwei Dachflächen sich für die Erprobung neuer Nutzungen eignen, wird derzeit untersucht.



// Ein Dachgarten in Rotterdam

### PILOTPROJEKTE ERSCHLISSUNG VON DACHFLÄCHEN

Bei der Neuaufstellung der gebauten Innenstadt bieten bisher ungenutzte Dachflächen ungeahnte Möglichkeiten: Wie wäre es, wenn sich auf den Dächern unseres Centrums künftig öffentlich zugängliche Orte der Begegnung, der Kultur, der urbanen Lebensmittel- oder Energieproduktion oder gastronomische Angebote befinden? Oder gar ein Sportgarten mit Blick über die Innenstadt?

Vor diesem Hintergrund führt das Projektbüro derzeit einen Immobilienaufruf durch, um vorhandene Dächer auf ihre Nutzungsmöglichkeiten hin zu überprüfen. In einem nächsten Schritt werden dann wenige Dächer tiefergehend untersucht: auf statische, bautechnische, ordnungsrechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen. Im Jahr 2024 geht es in die konkrete Planungsphase: Zwei bis

drei geeignete Dächer sollen dann einen Investitionskostenzuschuss erhalten und voraussichtlich im Jahr 2025 umgebaut werden. Weitere Informationen zum Projekt „Lebendige Dächer“ auf: [www.innenstadt-bremen.de/dachlandschaften](http://www.innenstadt-bremen.de/dachlandschaften)

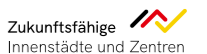


### BUNDESPROGRAMM ZIZ

Das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen fördert die nachhaltige Entwicklung der Bremer Innenstadt durch acht pilothafte Maßnahmen und Schlüsselprojekte. Inklusiv einer Kofinanzierung durch die Stadt stehen knapp sechs Millionen Euro zur Verfügung.

Mit dem Programm nutzt Bremen die Möglichkeit, erste Maßnahmen aus der Strategie Bremen Centrum 2030+ konkret zu planen und umzusetzen und somit die Weichen für eine nachhaltige und resiliente Entwicklung des Bremer Centrums zwischen Wall und Weser zu stellen. Die Projekte werden durch die Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH inhaltlich und durch die Senatskanzlei administrativ koordiniert.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages



## PERSPEKTIVEN PROJEKTBURO INNENSTADT: UMGESTALTUNG DOMSHOF



// Wie werden die Themen Fahrradparken und Wochenmarkt integriert?



// Aktuell: Konzert im Rahmen des Open Space – zukünftig mehr Raum für Live-Musik?

### DOMSHOF 2025+: NEUGESTALTUNG VON BREMENS GRÖSSTEM PLATZ IN DER INNENSTADT WIRD PRÄZISIERT

Als größter innerstädtischer Platz Bremens hat der Domshof stets eine besondere Bedeutung für die Identität des Bremer Centrums gespielt. An allen Seiten bilden Bauten aus unterschiedlichen Epochen seine räumliche Einfassung. Allen gemeinsam ist jedoch eine hermetische Erdgeschosszone. War der Nutzungskonflikt für viele Jahrzehnte zwischen Parkplatz, Straßenbahn und Wochenmarkt gegeben, bilden heute zu zusätzliche Veranstaltungen und der Radverkehr eine Herausforderung beim Weiterbauen dieses prominenten Ortes. Zwischen Schüsselkorb sowie den Eingängen zur Juristischen Fakultät der Universität Bremen (ehem. Landesbank) und gegenüber Manufaktur spannen sich gut 8.000 qm Fläche auf, die vielen Ansprüchen einer Innenstadt im 21. Jahrhundert gerecht werden soll.

Neben dem Denkmalstatus und der direkten Nachbarschaft zum Welterbe Rathaus soll ein wichtiger Impuls zur Transformation der Bremer Innenstadt gesetzt werden. Daher gilt es vielseitige Nutzungen zu ermöglichen und unterschiedlichen Menschen hier (Aufenthalts-) Qualitäten zu bieten. Darüber hinaus stehen Fragen der Klimaanpassung sowie der Integration eines dauerhaften „Genuss-Pavillons“ und der Erschließungsbauwerke des im ehemaligen Bunker geplanten Fahrradparkhauses im Raum.



// Aktuell: Neptunbrunnen mit Genussbox

Die komplexe Aufgabenstellung führte zu ganz unterschiedlichen Lösungsvorschlägen zur Dimensionierung der freigehaltenen Fläche für Wochenmarkt und Veranstaltungen, der Positionierung neuer Einbauten und Umgang mit Wegebeziehungen, Aufenthaltsqualitäten und Begrünung. Die beiden von der Jurysitzung im Mai ausgewählten 2. Preise setzen zu diesen Themen unterschiedliche Akzente, die es in einer Überarbeitung im Zuge des Vergabeverfahrens zu modifizieren gilt, sodass im November die bestmögliche Vision für den Domshof ausgewählt werden kann. Dann werden auch alle Entwürfe öffentlich ausgestellt.



## PERSPEKTIVEN PROJEKTBURO INNENSTADT: TRANSFORMATION PARKHAUS MITTE



// Parkhaus Mitte Dach



// Eingang Parkhaus Mitte | LLOYD PASSAGE

### PARKHAUS MITTE – RAUM FÜR NEUES

Die Mitte der Bremer Altstadt brauchte Jahrzehnte, um nach dem 2. Weltkrieg in ihrer heutigen Struktur gebaut zu werden. Hier finden sich mit den Kaufhäusern ehemals Horten und Karstadt die größten privaten Immobilien der Innenstadt. Dazwischen die Lloydpassage, die seit Beginn der 90er Jahre das Quartier bereichert und das Parkhaus Mitte. Der breite Konsens zu dessen Schließung ermöglicht es Bremen zusammen mit seinen Gesellschaften hier einen entscheidenden Impuls zur Entwicklung der Innenstadt zu leisten. Neben der Möglichkeit, durch Herausnahme des Autoverkehrs hier attraktive neue Rundläufe zwischen Kno-

chenhauer-, Söge- und Obernstraße umzusetzen, soll durch die Projektentwicklung eine neue Nutzungsvielfalt inklusive Wohnen die Innenstadt neu beleben.

Um als Vorbild für den Strukturwandel zu dienen und eine integrierte Planung quer zu Zuständigkeiten und Perspektiven zu bieten, wurde das Projektbüro Innenstadt vom Senat mit der Koordination der Abstimmungsprozesse beauftragt. Zudem stehen Fördermittel des Bundes zur Verfügung, um nach erforderlichen Vertragsabschlüssen zwischen BREPARK und BREBAU zum Jahresende einen Realisierungswettbewerb

für das Grundstück und die angrenzenden öffentlichen Räume auszuloben. Auch Nachbarn werden dann eingebunden, um ggf. mit der Baustelle ab 2026 weitere Impulse seitens privater Eigentümer anstoßen zu können. Bis dahin soll das Parkhaus im Betrieb bleiben und die Zeit genutzt werden, um den komplexen Herausforderungen inmitten der gebauten Stadt mit einer ganzheitlichen Planung gerecht werden zu können. Im Zuge des Architekturwettbewerbs, der im 3. Quartal 2024 entschieden werden soll, sind auch Gelegenheiten zur öffentlichen Diskussion der Transformation des Bremer Centrums geplant.



// Einfahrt Parkhaus Mitte



// Auch der Gebäudeteil des Bürger Service Centers wird neu gedacht



## BREMEN CITY VON MORGEN: WAS ERWARTEN NUTZER?

### Transformation leicht gemacht – ein Plädoyer für einen nutzernahen Kompass

Wer bestimmt die Zukunft der Innenstadt? Welche Angebote und Struktur muss die Innenstadt von morgen bereitstellen? Wessen Erwartungen müssen Transformationsprozesse erfüllen, damit Zentren vitale Kraftorte und Treffpunkte für Menschen bleiben – und gleichzeitig starke Wirtschaftsstandorte? Nicht nur Bremen hat sich aufgemacht mit Konzepten und Ideen die Bremer Innenstadt wieder neu zu denken. In ganz Europa, beschleunigt durch Corona, Krieg und Strukturwandel, werden Konzepte erdacht und umgesetzt, um Innenstädte zukunftsorientiert auszurichten, vielfach in Expertenrunden bestehend aus Fachleuten, Politik und Verwaltung – und wenn es gut läuft, auch unter Bürgerbeteiligung.

Im Rahmen von Bürgerbeteiligungen werden als probates Mittel unter anderem Workshops und Befragungen durchgeführt. Erstere bringen häufig das Problem mit sich, dass auch hier nur Vertretende bereits organisierter, politischer Strukturen wie Vereine aktiv sind und damit nur eine kleine Gruppe an Menschen zu Wort kommt. Befragungen hingegen, wenn sie gut kommuniziert und verbreitet werden, sind niedrigschwelliger, können mehr Menschen erreichen und damit ein besseres Abbild der Bevölkerung bieten. Die Befragungen können zum nutzernahen Kompass werden, ohne Lösungen für Details anzubieten, aber die einzelnen Maßnahmen und Priorisierungen von Expertenrunden auf Tauglichkeit und Bedeutung prüfen – dies sollte auch für Bremen gelten. Denn wer, wenn nicht die Nutzer selbst, wissen, was sie brauchen, um einen Ort zu ihrem zu machen und diesen lebendig zu gestalten.



// Open-Air-Veranstaltungen wie HOEG oder La Strada ziehen Menschen in die Innenstadt

Anlässlich verschiedener Maßnahmen konnten Bremerinnen und Bürger, aber auch Buten-Bremerinnen und Bremer in den letzten Jahren ihr Voting bezüglich der Bremer Innenstadt abgeben. Stadtbekannte Medien führten eigene Befragungen durch, im Rahmen des Innenstadtkonzeptes wurden Meinungen eingeholt. Die IFH Studie, ein regelmäßiger, nämlich zweijähriger Kompass zum Meinungsbild wurde durchgeführt. Die größte Umfrage aus 2022, die die City-Initiative Bremen Werbung e.V. gemeinsam mit der CIMA Beratung und Management GmbH durchgeführt hat, sprach dazu nicht nur Kunden und Nutzer der Innenstadt an, sondern erreichte auch die, die diese nicht (mehr) besuchen. In allen Umfragen wurden ähnliche Fragen ähnlich beantwortet, es gab viele Überschneidungen, keine großen

unterschiedlichen Ergebnisse zwischen den einzelnen Clustern. So wurde zwar in einigen Befragungen das Thema Sauberkeit und Sicherheit zusammen abgefragt oder aber das letztere Thema bekam ein größeres Interesse, aber insgesamt blieben die Tendenzen gleich. Interessant ist auch, dass Unterschiede zwischen verschiedenen Altersgruppen nur im Bereich der Kür, nicht aber in der Pflicht lagen. Das heißt, um einen Blick auf die Stadt der Zukunft zu werfen, entsprechende Maßnahmen abzuleiten und auch einzelne Projekte des Innenstadtkonzeptes zu priorisieren und zu bewerten, lohnt ein genauer Blick auf die Studie.

So findet sich im Folgenden ein Auszug der Ergebnisse der Kunden und Nicht-Kunden-Befragung aus 2022, an der aus Bremen und dem Umland 2.537 Personen teilgenommen haben. Bei den abgebildeten Ergebnissen handelt es sich, wenn nicht anders beschrieben, um Erkenntnisse aus geschlossenen Fragen, in denen aus vorgegebenen Auswahlmöglichkeiten (immer mehr als 10) die drei relevantesten benannt werden konnten.

### Aufenthaltsqualität und Gestaltung – vor der Pflicht kommt die Kür

55,0 % der Befragten wünschen sich mehr Sitzgelegenheiten und Orte zum Verweilen. Es folgt im Top 3 Ranking der Wunsch nach Grünflächen und Bäumen (54,2 %) und einem stärkeren Fokus auf Sauberkeit und Pflege des Stadtbildes. Letzterem kommt in den offenen Fragen bezüglich negativer Eindrücke, aber auch Wünschen zur Attraktivitätssteigerung eine noch höhere Bedeutung zu.



// Spezialmärkte, wie hier ein Antiquitätenmarkt in England, sind nachgefragt

## BREMEN CITY VON MORGEN: WAS ERWARTEN NUTZER?

### Erreichbarkeit und Orientierung – Fuß, Fahrrad- und Autoverkehr gleichermaßen denken

Auf Platz 1 steht mit 45,2 % der Wunsch nach mehr sicheren Fahrradabstellmöglichkeiten, auf Platz 2 mit 40,0 % der Wunsch nach Verbesserung des Radwegzustandes (neue Radwege sind gesondert abgefragt und erhalten eine Zustimmung von nur 25,2 %), auf Platz 3 folgt der Wunsch nach mehr reinen Fußgängerzonen (ohne Fahrrad, Auto, Straßenbahn) mit 30,2 %. Während es in allen anderen Befragungen kaum Unterschiede zwischen Buten- und Binnen-Bremern gab, wird hier deutlich: wäre der Anteil der Befragten aus dem Umland (20,9 % kamen nicht aus der Stadtgemeinde Bremen) höher gewesen, hätte sich auch das Ergebnis vermutlich geändert. Denn während bei den Bremern 40,5 % angaben mit dem Fahrrad und nur 23,1 % mit dem Auto zu kommen (immer noch zweite Wahl), lag der PKW-Anteil bei den Besuchern aus dem Umland bei 50,2 % und mit dem Fahrrad bei nur 9,1 %, sodass auch der Wunsch nach einem Mehr an Parkplätzen in unmittelbarer Nähe zu Geschäften/ in der Innenstadt (bisher Platz 4 mit 26,7 %) höher gelegen hätte.

### Erlebnis- und Freizeitangebote – Musikgenuss an vorderer Stelle

61,5 % der Befragten wünschen sich allgemein mehr Open-Air-Angebote, die das Spektrum Musik, Theater und Kleinkunst abdecken, es folgt an zweiter Stelle noch einmal der Wunsch nach mehr Live-Musik, auch in Spielstätten (56,9 %). An Top 3 wird der Wunsch nach mehr Jahr- und Themenmärkten genannt (52,6 %). Das aktuell in Deutschland häu-

fig diskutierte Thema Sport, als Themenblock Fitness und Sport abgefragt, landet mit 10,5 % auf dem letzten Platz der geschlossenen Antworten.

Auch wirtschaftsbezogene Fragen wurden gestellt. Folgende Wünsche zeichnen sich bezüglich der Kernbranchen Einzelhandel und Gastronomie ab:

### Einzelhandel – Mode nach wie vor relevanter Standortfaktor

Bezüglich der Einzelhandelsstruktur der Bremer Innenstadt wünschen sich 62,4 % ein größeres Angebot von Mode und Wäsche. Es folgen mit 45,7 % Nahrungs- und Genussmittel und mit 34,2 % Schuhe und Lederwaren. Interessant: Im Vergleich zur Deutschlandstudie der CIMA, in der die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege einen hohen Bedarf darstellt, rankt hier der Wunsch der Bremen-Besucher mit nur 13,1 % abgeschlagen auf einem der letzten Plätze.

Als Einkaufsangebote wünschen sich die Besucher zuallererst mehr kleinere spezialisierte Geschäfte (70,2 %). Es folgt, aber bereits mit deutlichem Abstand, der Wunsch nach Wochen- und Frischemärkten mit 36,6 % und hochwertigen Angeboten 28,2 %. In einer offenen Frage wurden zudem mehrfach fehlende Marken wie Zara, Mango, Bershka, Lego und Esprit angemerkt.

### Gastronomie – Draußen spielt das Leben

71,7 % der Befragten wünschen sich mehr Außengastronomieangebote – die Schlachte wird immer wieder in offenen Fragen positiv erwähnt. Mit 47,4 % folgt

der Wunsch nach mehr Cafés und mit 41,1 % der Wunsch nach Restaurants oder Gaststätten mit regionaler Küche. Bars und Kneipen folgen erst einige Plätze später mit 32,0 %, werden aber immer relevanter, sobald die Bremer Innenstadt zunehmend auch Lebensquartier wird und die jüngeren Altersgruppen genauer betrachtet werden.

Abschließend wurden die Teilnehmenden in einer offenen Frage nach den drei wichtigsten Punkten zur Steigerung der Attraktivität der Bremer Innenstadt befragt. Die Top 3 spiegelt dabei die Ergebnisse der vorherigen Fragen wider.

### Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität:

**Platz 1:** Abwechslungsreicheres Einzelhandelsangebot

**Platz 2:** Verbesserung der Sauberkeit

**Platz 3:** Mehr Begrünung

Es folgen der Wunsch nach mehr Sitz- und Verweilmöglichkeiten, ein abwechslungsreiches Gastronomieangebot, mehr Veranstaltungen sowie – unter dem Thema Aufenthaltsqualität und Gestaltung mit 25,1 % an Platz 5 von 15 Bewertungskriterien gerankt – der Wunsch nach mehr Sicherheit.

## BEFRAGUNG VON KUNDEN UND NICHT-KUNDEN

Methodik und Durchführung

### Online-Bürgerinnen- und Bürgerbefragung

Laufzeit: 24.06.2022 – 07.06.2022

Teilnehmendenzahl: 2.217

Online-Umfrage

Zugriff über Landingpage  
der CityInitiative

**Insgesamt: 2.537 Teilnehmende**

### Passantinnen- und Passantenbefragung

#### Achim

Mittwoch, 06.07.22  
Mittwoch, 13.07.22

86 Personen

Fußgängerzone  
(Höhe Rathaus/  
Wochenmarkt)

#### Oldenburg

Dienstag, 05.07.22  
Donnerstag, 14.07.22  
Dienstag, 26.07.22

114 Personen

Gesamter  
Innenstadtbereich

#### Shopping Center

Donnerstag, 07.07.22  
Freitag, 08.07.22  
Mittwoch, 27.07.22

120 Personen

Innerhalb Shopping  
Center/Mitbewerber

**Methodik:** Insgesamt 27 Fragen (unterschiedliche Länge der Befragung je nach Beantwortung)  
Mischung aus offenen und geschlossenen Fragen (5 offene und 22 geschlossene Fragen).

**Repräsentativität:** Die Studie nimmt ein Stimmungsbild zur Bremer Innenstadt auf und erfüllt statistisch nicht volle Repräsentativität. Die Geschlechterverteilung ist ausgewogen (47,7 % weiblich / 51,4 % männlich / 0,8 % divers), die jungen Altersgruppen bis zum Alter von 25 Jahren sind allerdings leicht unterrepräsentiert.



## DER DRITTE ORT



// La Rambla – die bekannteste Flaniermeile in Barcelona und gleichzeitig dritter Ort mit Kunst und Kultur

### Der Dritte Ort in Innenstädten: alter Spirit im neuen Gewand

Durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde die Entwicklung von Konzepten zur Verbesserung des innerstädtischen Angebotes beschleunigt. Zu diesen Konzepten zählt auch die Neubzw. Wiederentdeckung des so genannten Dritten Ortes, dem man Strahl- und Entwicklungskraft zuweist – und der neue Besuchsansätze und Angebote für Innenstädte schafft.

Der „Dritte Ort“ ist ein Begriff, der ursprünglich nicht aus der Stadtentwicklung stammt. Er wurde durch den Soziologen Ray Oldenburg geprägt und bezeichnet zunächst einmal öffentliche Orte des Austausches und der Begegnung. Das zu Hause, das Private, gilt als erster Ort, die Arbeit als zweiter Ort, und am dritten, öffentlichen Ort halten sich die Menschen auf, tauschen sich aus, begegnen sich, pflegen soziale Kontakte, entspannen oder sind kreativ. Das Konzept des „Dritten Ortes“ ist damit nicht primär auf Konsum ausgelegt, sondern zielt auf Wohlfühlen und Verweilen ab.

Dritte Orte fördern – und förderten – stets die Gemeinschaft und tragen zur Stärkung des sozialen Gefüges einer Stadt bei. Damit halten sie diese lebendig. Sie waren letztlich wichtige Entwicklungspfeiler der europäischen Stadt und damit der europäischen Innenstädte.

Denn auch beispielsweise der Marktplatz, so wie er früher gelebt wurde, würde heute als Dritter Ort bezeichnet werden. Und auch Kaffeehäuser erfüllten die Funktion eines Dritten Ortes. Auf der einen Seite konsumierte man hier, aber vor allem begegnete man anderen Menschen, diskutierte, es gab Vorträge, politische Reden, Kulturschaffende präsentierten ihre Ideen.

Als ein wichtiger Treiber von Dritten Orten werden auch heute häufig Kulturangebote betrachtet. Dies muss aber nicht zwangsläufig so sein, Kultur- und Kreativangebot sind nur ein Kennzeichen von vielen, die einen Dritten Ort ausmachen können. Grundlegende Merkmale von Dritten Orten sind, dass es sich um physisch, auf Dauer angelegte Orte handelt, diese einen niedrighschwelligem und barrierefreien Zugang bieten, gut erreichbar sind, eine einladende Atmosphäre besitzen und auch verschiedene Nutzungen miteinander verflechten.

Wie werden Dritte Orte heute gedacht und welche Ideen sind womöglich auch für die Bremer Innenstadt ein Ansatz?

### Dritte Orte der öffentlichen Hand

Für Stadtgemeinden gilt es in vielen Fällen, bestehende Service-Angebote zu erweitern, um auf diese Weise Dritte Orte zu schaffen und Menschen zu aktivie-

ren, die Innenstädte zu besuchen und gleichzeitig auch die bisherigen Angebote wieder vermehrt zu nutzen. Gelingene und früh bereits diskutierte Beispiele bieten die Stadtbibliotheken, die sich aufgrund der sinkenden Nachfrage durch den Strukturwandel selbst überdenken und neue Angebote schaffen mussten: weg von dem reinen Verleih von Büchern hin zu einem Treffpunkt ohne Konsumzwang mit Angeboten wie Medienwerkstätten und Gaming-Areas, Repair-Cafés, Veranstaltungen oder Makerspaces. Diese Art von Angeboten werden zunehmend auch in anderen öffentlichen Einrichtungen mit eingebunden. Das Thema Dritter Ort ist für die Stadtgemeinden auch vor dem Hintergrund von immer mehr Leerständen und damit einhergehend vom Bedarf an neuen Zwischennutzungskonzepten relevant. Hier wird vor allem an das Thema niedrighschwellige Kulturangebote angeknüpft oder aber Sozialeinrichtungen oder Vereinen ein Raum mit neuem Zugang zur Öffentlichkeit geboten.

### Stationärer Handel und Gastronomie werden zum Dritten Ort

Vor dem Hintergrund des Erlebnismarketings haben auch die innerstädtischen Kernbranchen wie der Einzelhandel und die Gastronomie das Thema Dritter Ort entdeckt. Ziel ist es hier, Geschäfte, Filialen und Läden zu Dritten Orten zu machen, um junge Kunden oder neue Ziel-

gruppen zu animieren, vor Ort wieder vermehrt einzukaufen oder zu konsumieren. Hierfür werden zusätzliche Angebote geschaffen, die durchaus auch kostenfrei sein können. Insbesondere Concept Stores verfolgen häufig diesen Ansatz. Beispiele für Angebotsstrukturen, die auf den Dritten Ort im Gewerbe einzahlen, sind Kombinationen aus Gastronomie und Handel, Verweil- und Lesebereiche, Makerspaces oder auch vor allem Veranstaltungen oder die Integration von Kultur mittels Ausstellungen. Als besonders gelungenes Beispiel wird häufig das Modehaus Lengermann und Trieschmann in Osnabrück geführt, das heute durch seine integrierte Surfwelle Treff- und Anziehungspunkt für neue Zielgruppen ist.

### Der öffentliche Raum als Begegnungs- und Erlebnisstätte

Um die Aufenthaltsqualität in Innenstädten aufzuwerten, gilt es, auch Dritte Orte im öffentlichen Raum zu schaffen, die hier meist mit konsumfreien Zonen gleichzusetzen sind. Diese können unterschiedliche Formen annehmen und Orte neu beleben, sie zeigen sich beispielsweise in Form von öffentlichen Plätzen, Parks, Grünanlagen, in Urban Gardening-Projekten, attraktiven Verweilmöglichkeiten, Lesecken unter freiem Himmel, Spielplätzen, Sitzgelegenheiten mit Aufladestationen oder Kunstinterventionen. Best Practice Beispiele aus anderen deutschen und europäischen Großstädten zeigen bereits erfolgreich, wie ein klug gestalteter öffentlicher Raum entweder durch Stadtplanung oder aber aus der Gesellschaft



// Indoor Surfwelle im Modehaus L&T (Lengermann & Trieschmann) in Osnabrück

heraus selbst zum Dritten Ort wird. Während z. B. der Sechseläutenplatz in Zürich ein gelungenes Beispiel für einen städtebaulich umfunktionierten dritten Ort wurde – der ruhende Verkehr wurde in den Untergrund verlegt, Wasserspiele und Verweilmöglichkeiten sowie Begrünung geplant – ist „La Rambla“ in Barce-

lona, Spanien ein Beispiel dafür wie niedrighschwellige Kunst Menschen einlädt, sich im öffentlichen Raum aufzuhalten. Hier finden sich täglich Darbietungen von Kleinkunst und Musik. Projekte im Rahmen des Innenstadtkonzeptes, beispielsweise wenn es um öffentlich zugängliche Dachlandschaften oder die Neuausrichtung des Domshofs geht, zahlen auch in Bremen auf das Thema Dritter Ort ein.

### Die gesamte Innenstadt als Dritten Ort denken

Die Schaffung von Dritten Orten kann positive Effekte auf die Entwicklung von Innenstädten haben und die Wirtschaft stärken. Indem Besucher und Besucherinnen auf neue Art und Weise angesprochen werden, in die Innenstadt kommen, sich wohlfühlen, austauschen und zum Aufenthalt animiert werden, entsteht einerseits eine lebendige Atmosphäre, die wiederum weitere Menschen anzieht, andererseits wird in diesem Setting auch wieder mehr konsumiert, was weitere Investitionen nach sich zieht. Nicht-Konsum und Konsum schließen sich also nicht aus, was sich wiederum positiv auf Einzelhandel und die Gastronomie auswirkt. Sowohl Wirtschaft als auch die öffentliche Hand sollten den Wert von konsumfreien Räumen erkennen und in ihre Stadtentwicklungskonzepte integrieren – und am Ende die gesamte Innenstadt als Dritten Ort denken. Bremen ist auf dem Weg.



// Neu errichtetes Forum Groningen mit modernen Multimedia- und Gastronomiebereichen



# PLÄTZE IM WANDEL: ANSGARIKIRCHHOF



// Aktuell: Frühlingsgärten auf dem Ansgarikirchhof



Öffentliche Plätze blicken in der Regel auf eine lange Historie zurück. Ihre Entwicklung war und ist immer auch eng verbunden gewesen mit der Entwicklung der europäischen Stadt und den jeweiligen zeitgenössischen Nutzungsschwerpunkten. Während also viele Plätze in ihrer Lage und Ausdehnung bereits seit dem Mittelalter existieren, entstand der Ansgarikirchhof in der heutigen Form erst im 20. Jahrhundert, nämlich dort, wo bis dahin in Teilen die Ansgarii Kirche selbst und ihr Kirchhof standen. Die Kirche wurde im zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstört und ihre Ruinen in den 1950er Jahren abgetragen.

**Heute**  
Der Ansgarikirchhof ist ein von Handeleinrichtungen, Gastronomien und Wohnsowie Bürogebäuden umgebener Platz mit einer Größe von rund 2.200 qm. Er ist beliebter Treffpunkt und eine grüne Oase mitten in der westlichen Altstadt. Als einzige noch bestehende historische Immobilie, befindet sich auf der Westseite die Handwerkskammer, die mit ihrer aufwändig gestalteten Fassade im Stil der Weserrenaissance 1621 fertiggestellt wurde. Sie verleiht mit ihrer eindrucksvollen Giebfassade dem Quartier einen besonderen Charme und unverwechselbaren Charakter. Die heutige Gestaltung und die diversen Nutzungsmöglichkeiten des Ansgarikirchhofs werden vor allem geprägt durch das finanzielle und persönliche Engagement der Anlieger, die sich zu einem BID (Business Improvement District) zusammengeschlossen haben, um das Ansgari-

Quartier aufzuwerten. Zu den Maßnahmen, um die sich das BID kümmert, zählen die Gestaltung des Platzes allgemein, temporäre Begrünungen, Aufenthaltsmöglichkeiten und viele Aktionen und Events – wie bspw. die regelmäßigen Frühshoppen-Konzerte, Angebote für Familien sowie Gärten.

**Historie**  
Die Geschichte der St. Ansgarii-Gemeinde beginnt schon im März 1229 mit der Aufteilung von „Unser Lieben Frauen“. Aus der damals einzigen Stadtpfarrei entstanden drei neue Diözesen: Lieb-

frauen, St. Ansgarii und St. Martini. Name und Tradition von St. Ansgarii beziehen sich auf Bischof Ansgar, seinerseits von 848 – 865 n. Chr. Erzbischof von Bremen. Der fromme „Apostel des Nordens“ widmete sich besonders den Armen, Kranken und Bedürftigen. Seit 1965 wurde zu seinem Gedenken die Ansgar-Säule auf dem Platz errichtet. Die gotische Pfarrkirche St. Ansgarii, die zur Hochburg des reformierten Glaubens wurde, wurde 1243 geweiht und Ende des 14. Jahrhunderts in eine Hallenkirche umgebaut. Die Kirchturmspitze diente Carl Friedrich Gauß im 19. Jahrhundert als

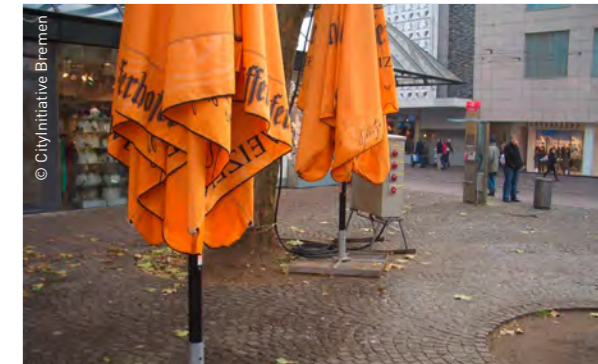


// Aktuell: Konzerte auf dem Ansgarikirchhof

# PLÄTZE IM WANDEL: ANSGARIKIRCHHOF



// Idee / Ansgarikirchhof mit erweiterter Außengastronomie, Musik und Spielfeld.



// Lieblose Zustände und Verwahrlosung auf dem Ansgarikirchhof vor Einsatz des BIDs

Vermessungspunkt für die erste Landesvermessung. Hieran erinnert eine Platte auf dem Ansgarikirchhof vor dem Bremer Carré (Ecke Obernstraße / Hutfilterstraße). Neben der Kirche befand sich die Ansgarii-Kirchspielschule. Das Gebäude wurde jedoch auch 1944 zerstört.

Die heutige Handwerkskammer wurde 1619 – 1621 im Auftrag der Bremer Tuchhändler und Wandschneider als Gewerbehäuser errichtet. Der Bildhauer Johann Nacke hatte dieses Amtshaus entworfen und leitete bis zu seinem Tod 1620 auch die Arbeiten. Ernst Krossmann vollende-

te den Bau nach diesen Vorgaben. Da neben den Amtsgeschäften und Beratungen auch familiäre Feiern im Gewerbehäuser abgehalten wurden, sprach man auch vom Kost- oder Hochzeitshaus. Seit 1861 dient das Gebäude als Sitz der Handwerkskammer Bremen. Die Wandschneiderstraße zwischen Ansgarikirchhof und Bürgermeister-Smidt-Straße erinnert noch heute an die frühere Bezeichnung des Gebäudehauses.

Durch die Zerstörungen der Kirche und der angrenzenden Gebäude durch den zweiten Weltkrieg entstand die heutige Aufteilung und das heutige Bild des Platzes. Anstelle der Kirche wurde Anfang der 1960er Jahre das Kaufhaus Hertie errichtet. Dieses wurde dann Ende der 1980er Jahre auch wieder abgerissen und durch das Bremer Carré ersetzt.



// In den 1960ern wurde der Ansgarikirchhof noch umfahren, links Hertie, September 1965



## BID ANSGARI

**DAS KLEINSTE BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT DEUTSCHLANDS**  
Das BID-Konzept stammt aus den 1970er Jahren aus dem Gebiet Toronto/Kanada. Mit dem „Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungsquartieren (BGSED)“ im Juli 2006 wurden in Bremen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einrichtung von Business Improvement Districts (BID) geschaffen. BIDs, die in Bremen „Innovationsbereiche“ genannt werden, sind klar begrenzte Gebiete, in denen auf Veranlassung der Grundeigentümer in einem festgelegten Zeitraum und in Eigenorganisation Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung ihres Quartiers, ihrer Fußgängerzone, der Einkaufsstraße oder des Gewerbegebiets durchgeführt werden. Die Finanzierung dieser Maßnahmen wird dabei auf die Eigentümer verteilt und durch einen Aufgabenträger, der sich um die Umsetzung der Maßnahmen kümmert, im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages verwaltet.

In Bremen gibt es zurzeit zwei BID's: das BID Sögestraße und das BID Ansgari. Beide wurden in diesem Jahr für weitere fünf Jahre beschlossen. Das BID Ansgari befindet sich damit bereits in der vierten Laufzeit: 2016 hat das kleinste BID Deutschlands und das dienstälteste Bremens sogar den zweiten Platz im Rahmen der europaweiten Ausschreibung des BID-Awards gewonnen. Das Ziel des BID ist weiterhin, das Ansgari Quartier bekannter zu machen, in die innerstädtischen Rundläufe und Wegebeziehungen stärker einzubinden und damit dieser Ort zu einem City-Bummel immer und selbstverständlich dazugehört. Gleichzeitig soll die Kundenfrequenz des Quartiers und damit in den umliegenden Geschäften und Dienstleistungsbetrieben weiterhin erhöht werden.



# BREMEN: ZAHLEN UND FAKTEN

**288.572** sozialversicherungs-  
pflichtig Beschäftigte

am Arbeitsort in der Stadt  
Bremen – Anzahl wachsend<sup>2</sup>

Das **Bruttoinlandsprodukt** von Bremen betrug  
im Jahr 2022 **38,69 Milliarden** Euro<sup>2</sup>

**2.572.561** Gästeübernachtungen

2022 in 121 Hotels mit 14.164 Betten<sup>2</sup>

Bremen ist spendabel: ► laut Umfrage  
geben Bremer **das meiste Trinkgeld<sup>6</sup>**

Bremen ist **wachsend**:  
in den nächsten 15 Jahren ist ein  
**Plus an 15.000 Einwohnern** zu erwarten

Bremen hat mehr als **1.300** maritime Industrie-  
und Dienstleistungsunternehmen<sup>3</sup>

Bremen ist das **jüngste Bundesland**

► mit **11%** zum Jahresende 2021 hatte der Stadtstaat den  
höchsten Bevölkerungsanteil an 15- bis 24-Jährigen aller Bundesländer<sup>1</sup>

Das Bundesland Bremen hatte 2022 das  
**höchste Wirtschaftswachstum<sup>2</sup>**

► mit **5,1%** Zuwachs zum Vorjahr  
im realen Bruttoinlandsprodukt

Bremen gehört zu den **Top 10 Industrie-  
standorten in Deutschland**

► Dank Mercedes, Airbus und vieler „hidden champions“<sup>3</sup>

Bremen ist die **fahrradfreundlichste**

Großstadt Deutschlands<sup>4</sup> und rankte  
auf Platz neun weltweit (2022)<sup>5</sup>

In Bremen sitzen Deutschlands **älteste Handels-  
(1451) und Handwerkskammern (1849)<sup>3</sup>**

**569.396** Einwohner (Stadt Bremen)<sup>2</sup>

► Oberzentrum der Metropolregion Nordwest mit  
**2.797.706** Einwohnern (31. Dezember 2021)

Bremen ist **die grünste  
Großstadt in Deutschland<sup>3</sup>**

## EINZELHANDELSKENNZIFFERN BREMEN 2022

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	<b>96,2</b>
Umsatzkennziffer	<b>109,7</b>
Zentralitätskennziffer	<b>114,1</b>
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	<b>3.988,2</b>
Umsatz (in Mio. Euro)	<b>3.731,6</b>

Quelle: Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (Stand 06.07.2022)

1 Statistische Ämter des Bundes und der Länder  
2 Statistisches Landesamt Bremen  
3 Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

4 ADFC-Ranking 2022  
5 Global Bicycle Cities Index 2022  
6 Preply