



**BREMEN
ERLEBEN!**

DIE BREMER CITY

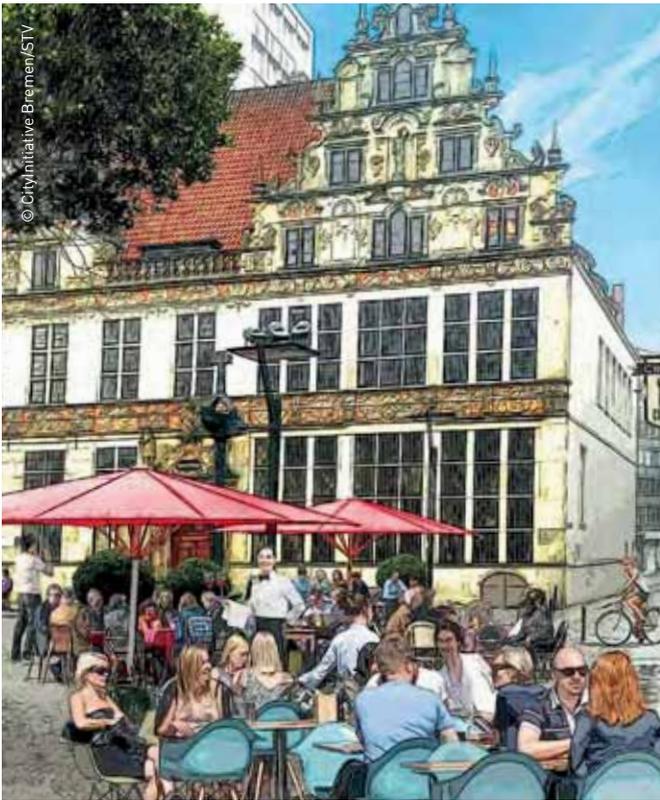
BREMEN DIE EUROPÄISCHE STADT

**URBANE MISCHUNG
HANDELSLAGEN
WOHNEN UND VERKEHR**

CI

**CITY INITIATIVE
BREMEN**

DIE EUROPÄISCHE STADT KEHRT ZURÜCK – BREMEN LÄUFT VORNE WEG!



Arbeit, Freizeit, Entspannung, Wohnen, Kultur, Handel und mehr: Die Nutzungen der europäischen Innenstädte sind divers. Immer mehr Menschen wollen in der Innenstadt nicht nur arbeiten und einkaufen. In der Nutzungsvielfalt liegt der Schlüssel für eine attraktive und belebte Innenstadt in direkter Nachbarschaft. Bremen erfüllt schon heute und zukünftig noch mehr diese Kriterien: Gastronomiemeile Schlachte und Museum Weserburg, Fußgängerzone, Szenequartier „Viertel“, Theater und Kulturmeile oder Weltkulturerbe Rathaus. Die Abwechslung in der Nutzung erzeugt positive Spannungen beim Besucher.

Die aktuellen privaten Investitionsvorhaben in der Innenstadt und die notwendigen öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen eröffnen unserer Hansestadt enorme Chancen neue Leitbilder anzunehmen und alte Denkmuster zu verlassen. Diese Zielsetzungen stehen im Fokus einer erfolgreichen europäischen Stadt:

1. Die durchmischte urbane Stadt mit hoher Nutzungsvielfalt
2. Wohnungsbau und soziale Mischung
3. Aufenthaltsqualität – Stadt im menschlichen Maßstab

Die aktuellen Innenstadt- und Verkehrsprojekte müssen vor dem Hintergrund der Zielerreichung für eines oder mehrere dieser Ziele bewertet werden.

Ob projektierte, bereits angefangene Projekte oder kürzlich fertiggestellte Bauprojekte, die Bremer Innenstadt

verändert sich gewaltig: Atlantic Grandhotel-Erweiterung, Neubau Kühne& Nagel, Umbau des Lloydhofes zum Lebendigen Haus, Umbau des Ansgari Hauses und Kontorhauses am Wall.

Die Vielfalt der Projekte der Investoren ist die Basis für den Erfolg und für eine attraktive Weiterentwicklung der Bremer Innenstadt. Große Bauvorhaben, wie das 100 Millionen Projekt City Gate vor dem Bahnhofsplatz, wurden in der ersten Jahreshälfte 2019 abgeschlossen. Die Entwicklung des Balge-Quartiers rund um die Langenstraße ist dabei genauso wichtig wie die Entwicklung von Einzelhandelsflächen des Ansgari-Hauses mit dem Einzelhandelshauptmieter AppelrathCüpper und die Neueröffnung von weiteren 19 Einzelhandels- und Gastronomieangeboten.

Die Leerstandsquote in der Innenstadt ist konstant niedrig. Attraktive Marken investieren am Standort und sichern sich Verkaufsflächen in der City: KIND Hörgeräte, ONLY, Zeiss Vision Center, Hans im Glück. Moderne zeitgemäße Ladenflächen und bester Service sind die richtigen Antworten auf die Herausforderungen des Onlinehandels. Deutlich wird aber auch, dass die Neuvermietungen nicht mehr dominant durch die Textilbranche getragen werden. Ladenhandwerk (Optiker, Friseurbetriebe, Hörgeräteakustiker), Dienstleistungen aller Art (Ticketshops, Radverleih, Gesundheit und Wellness) und neue Gastronomie-

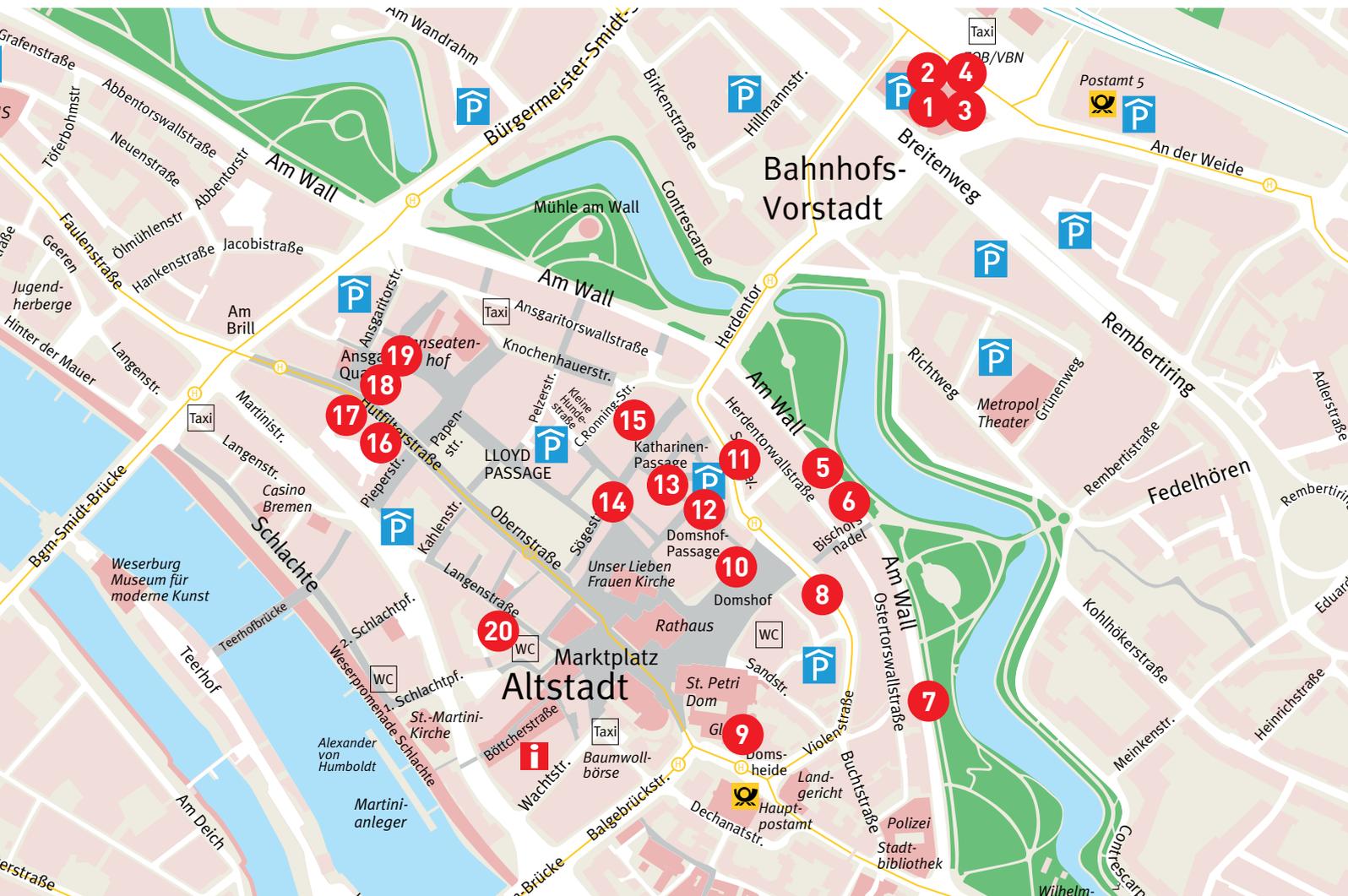
angebote finden sich in der Kartierung und in der Liste der Neueröffnungen.

Ob es das von Dr. Christian Jacobs geplante Balge-Quartier oder die von Daniel Libeskind entworfenen Neubauten auf dem Areal der Sparkasse am Brill sind. Die Quartiere in der Bremer City stehen vor einem Wandel und bringen damit die Stadt am Fluss in Schwung: Wohnen auf dem früheren Mondelez-Gelände in der Neustadt oder eine spannende urbane Mischung auf der Überseeinsel auf dem früheren Kellogg's-Areal.

Das Thema Klimaschutz ist wichtiger denn je, welche Maßnahmen sind sinnvoll und effektiv umzusetzen? Eine Verlagerung von Kundenströmen auf die „grüne Wiese“ ist die ökologisch schlechteste Alternative. Der Koalitionsvertrag für die Jahre 2019-2023 berücksichtigt in mehreren Themenblöcken Innenstadt- und Verkehrsthemen, die konkrete Ausformulierung muss aber in ausfinanzierten Planungen festgezurrt werden. Bremen braucht neue Fußgängerzonen, sichere Radwege, Ersatzparkraum für das Parkhaus Mitte sowie unterirdische Fahrradabstellanlagen Am Brill und unter dem Domshof. Einen Innenstadtdumbau wird es nicht kostenfrei geben.

Alle wollen gut und bequem die Innenstadt erreichen, dort wird man zum Fußgänger. Man entschleunigt, will andere Menschen treffen, den Bürgermeister über den Marktplatz eilen sehen oder einfach nur zum Wochenmarkt.

HANDEL IST WANDEL 20 NEUERÖFFNUNGEN 2018 / 2019



1. Hans im Glück
City Gate
Mai 2019

2. Woolworth
City Gate
Mai 2019

3. dm-Drogeriemarkt
City Gate
Mai 2019

4. BSAG
City Gate Bremen
Mai 2019

5. VBN Ticketshop
Am Wall 165
Oktober 2019

**6. Deutsche Kammer-
philharmonie**
Am Wall 166-167
Oktober 2019

7. Timberty Holzmöbel
Am Wall 192
Juli 2019

8. Kind der Stadt
Violenstraße 33-35
November 2018

**9. D'Oro – Café &
Ristorante**
Domsheide 6
November 2018

**10. Volker Lang
Accessoires**
Domshof 23
September 2018

**11. ZEISS Vision Center
Bremen**
Schüsselkorb 26/27
Oktober 2019

12. Bäckerei Haferkamp
Katharinenklosterhof 4
Katharinen-Passage
Oktober 2019

13. Der Werderbäcker
Katharinenklosterhof 7
Katharinen-Passage
August 2019

14. Hut.de
Sögestraße 29
Oktober 2019

15. ONLY
Sögestraße 50-52
Frühjahr 2019

**16. Riccardo Elektrische
Zigaretten**
Obernstraße 78
August 2019

17. KIND Hörgeräte
Obernstraße 80
November 2019

18. AppelrathCüpper
Obernstraße 55-71
September 2019

19. Spaces
Ansgarihaus,
Hanseatenhof 2-12
Juni 2019

**20. WKcafé
WESER-Strand**
Langenstraße 6-8
September 2019

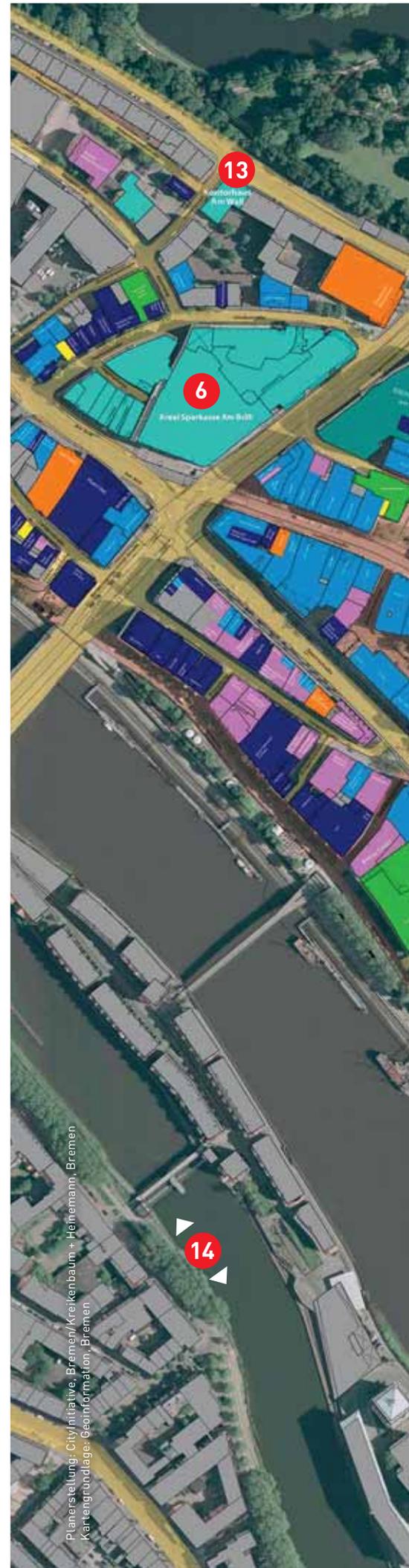
Die große Anzahl an Neueröffnungen verbunden mit wenigen Leerständen belegt die Beliebtheit der Bremer Innenstadt: Wenige markante Leerstände verzerren die Wahrnehmung, z.B. die ehemalige Handelsfläche der Marke „Kult“ in der Sögestraße. Neben den aufgeführten 20 Neueröffnungen gibt es weitere 20 Umbauten und neue Konzepte in der erweiterten Innenstadt.

NUTZUNGSKARTIERUNG BREMEN CITY

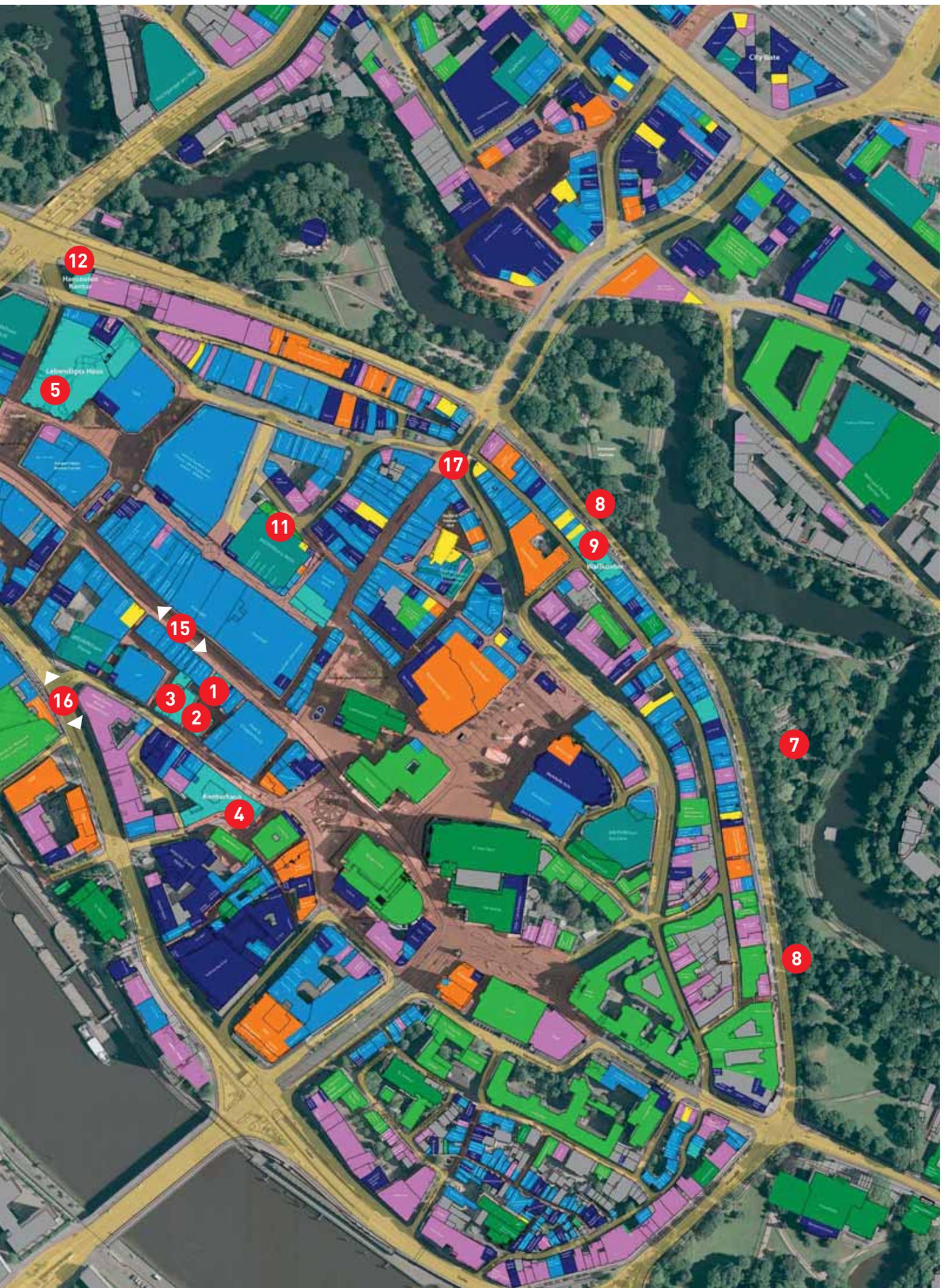
Stand 9/2019 (Erdgeschossbereiche)

- 1 Johann-Jacobs-Haus
- 2 Jacobshof und Stadtwaage
- 3 Essighaus
- 4 Kontorhaus am Markt
- 5 Lebendiges Haus
- 6 Sparkassenareal
- 7 Wallanlagen / Theaterberg
- 8 Wallquerungen
- 9 Wallkontor
- 10 Fernbusterminal / Hotel / Parkhaus
- 11 Parkhaus-Mitte / Carl-Ronning-Straße / Knochenhauerstraße
- 12 Hanseatenkontor
- 13 Joyn-Serviced-Living / Kontorhaus Am Wall
- 14 Stadtstrecke
- 15 Perspektiven für die Obernstraße
- 16 Umbau Martinstraße
- 17 Shared Space Sögestraße, Aufenthaltsqualität für den Schüsselkorb
- 18 Überseeinsel
- 19 Zech-Projekt Europahafen
- 20 Mondelez Gelände

	Bauprojekt/Entwicklungsvorhaben		Leerstand
	Kirche/Kultureinrichtung		Dienstleistung
	Einzelhandel		Öffentliche Einrichtung
	Gastronomie/Hotel		Fußgängerzone
	Parkhaus		Straßenverkehr
	Versicherung/Bank		



Planerstellung: Cityinitiative, Bremen/Kreikenbaum + Heinemann, Bremen
Kartiergrundlage: Geoinformation, Bremen



BALGE-QUARTIER



© Joh. Jacobs & Co (AG & Co.) KG



© Joh. Jacobs & Co (AG & Co.) KG

Stadt und Fluss verbinden

Eines der größten Projekte in der Innenstadt ist das von Dr. Christian Jacobs geplante Balge-Quartier. Der Erbe der Bremer Kaffee-Dynastie lässt mit seinem 100 Millionen Euro schweren Projekt ein wichtiges innerstädtisches Quartier entstehen und bringt die Fußgängerzone ein Stück näher an die Weser heran. Das Balge-Quartier führt von der Obernstraße über den neuen Jacobs-Hof zur Langenstraße / Breidenstraße und damit letztlich zur Weser. Die Projektentwicklung zielt darauf ab, die Einkaufsinnenstadt näher mit der Flusslage zu vernetzen. Dieser Arbeitsauftrag der Vernetzung ist bereits im Innenstadt-konzept Bremen 2025 festgeschrieben. Dr. Christian Jacobs hat diese Aufgabenstellung in dem plakativen Arbeitsauftrag: „Am Handlauf zur Weser“ zusammengefasst.

Johann-Jacobs-Haus

Nach den Entwürfen des Berliner Architekturbüros Felgendreher/Olfs/Köchling läuft seit April 2018 der Neubau des Johann-Jacobs-Hauses. Das Stammhaus – ein Wiederaufbau aus den fünfziger Jahren – sowie das Nachbarhaus wurden abgerissen. 1907 entstand von dort aus die international bekannte Kaffee-Dynastie der Familie Jacobs. Voraussichtlich Mitte 2020 soll das sechsstöckige Gebäude fertig gestellt werden. Charaktervolle Fenster von bis zu sieben Metern Höhe und einem bronzenfarbenen Rahmen, sollen den Neubau verzieren. Mit einer Mischnutzung aus Büroräumen, Gastronomie und modernen Einzelhandel wird das aktuelle Konzept einer hybriden Immobilie umgesetzt. Ein Jacobs-Heritage-Store wird ebenfalls in die Immobilie einziehen.

Jacobs-Hof und Stadtwaage

Eine wichtige Geschäftsstraße mit prächtigen Kaufmannshäusern und Geschäften war die Langenstraße bis zu den Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges. Durch den leicht versetzten Neubau der Wilhelm-Kaisen-Brücke in östlicher Richtung und den Straßendurchbruch der Martinstraße nach dem Zweiten Weltkrieg verlor die Langenstraße an Bedeutung und konnte sich lange Zeit nicht wieder als Einkaufsstraße etablieren. Jetzt kommt die nächste Blütezeit.

Dr. Christian Jacobs verfolgt mit dem Balge-Quartier das Ziel, der einst wichtigsten Straße zwischen Markt und Weser wieder mehr Bedeutung zu verleihen. Zwischen dem Johann-Jacobs-Haus und dem Nachbargebäude (Schuhhaus Görtz) wird wieder eine breite Treppe gebaut, welche die Fußgängerzone Obernstraße über den Jacobs-Hof und die Stadtwaage mit der Langenstraße verbindet.



3

Der Jacobs-Hof entsteht auf einer bisherigen Parkfläche zwischen dem Jacobs-Haus und der historischen Stadtwaage. Ein urbanes Gastronomieangebot mit Außensitzplätzen ist für den Jacobs-Hof vorgesehen. Neue Laufwege entstehen, erweitern die Fußgängerzone, machen Stadtentdecker glücklich.

Die denkmalgeschützte Stadtwaage wird fachgerecht für eine Gastronomienutzung umgebaut, wesentliche Merkmale des Wiederaufbaus aus den 1950er Jahren im inneren Baukörper bleiben erhalten, die Fassade zur Langenstraße ist und bleibt ein Schmuckstück der Weserrenaissance – natürlich unter Denkmalschutz stehend. Der neue kräftige Dreiklang aus dem Stammhaus, dem Jacobs-Hof und der Stadtwaage belebt ab 2020 die City.

Essighaus

Das 1618 erbaute Essighaus gehört ebenfalls wie die beiden angrenzenden Häuser zum Balge-Quartier. Das unmittelbar an der Stadtwaage benachbarte Gebäude erhält eine moderne zeitgemäße Fassade. Der historische Giebel der früheren Sonnenapotheke wird auf den mittleren Gebäudeteil verlagert und schafft so einen harmonischen Übergang zur historisch rekonstruierten Fassade des Essighauses. Bei diesem Gebäudeteil wird die Fassade des Giebelhauses im Stil der Weserrenaissance rekonstruiert und alte noch vorhandene Teile in den Bau integriert. Die Seiten des Hauses werden dagegen in einer zeitgemäßen Formensprache ausgebildet, um Platz für einen modernen achtstöckigen Büroneubau zu schaffen. Der Umbau des Essighauses beginnt voraussichtlich 2020, sobald die anderen Teilkonzepte des Balge-Quartiers abgeschlossen sind.

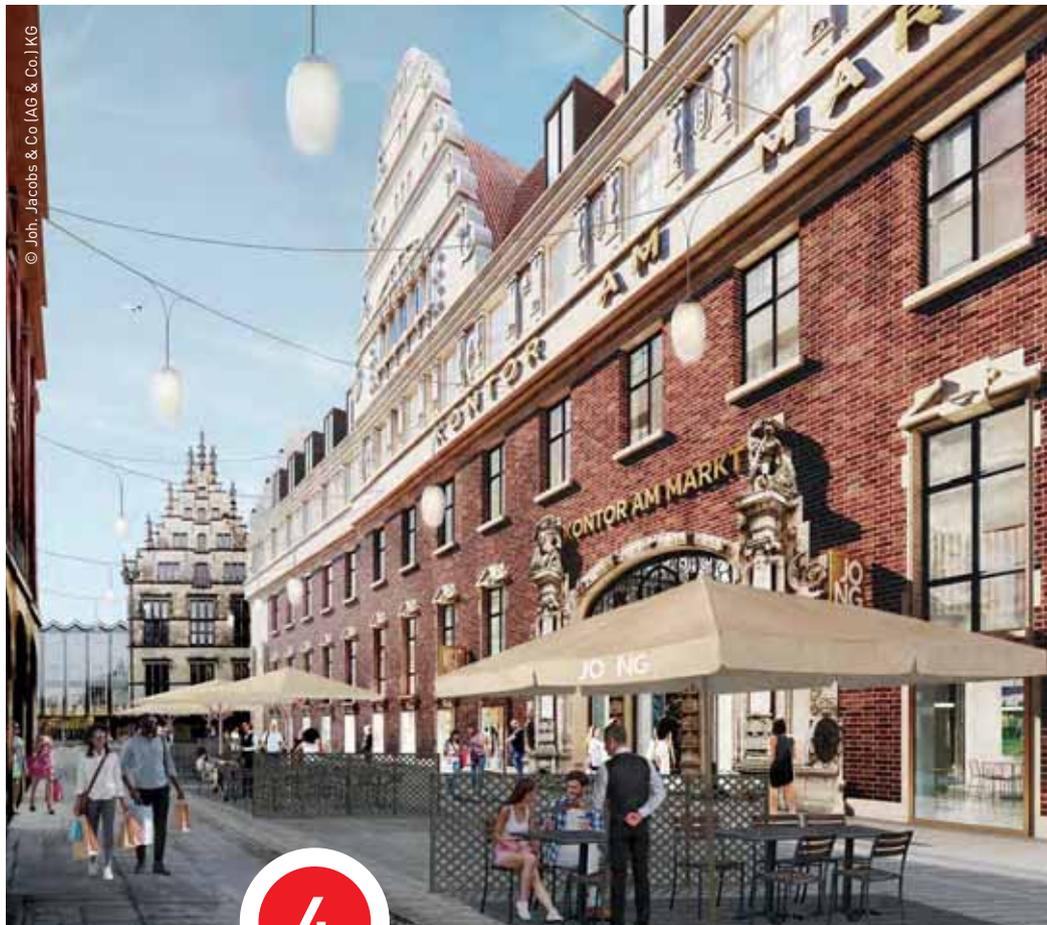
Kontorhaus am Markt

Blickt man am Essighaus und der Stadtwaage vorbei Richtung Marktplatz steht mächtig das Kontorhaus am Markt. Das Kontorhaus am Markt wird nach dem Auszug der Wirtschaftsförderung Bremen im Jahr 2021 ebenfalls umgestaltet. Die bisherigen Hochparterreflächen des 1904 errichteten Gebäudes werden bis auf das Straßenniveau abgesenkt. Ein vielfältiges Gastronomie- und Einzelhandelsangebot wird zukünftig einen neuen Anziehungspunkt bilden. Der barrierefreie Zugang wird die Menschen anregen zu verweilen und die Örtlichkeit zu entdecken. Die Fußläufigkeit soll sich deutlich verbessern. Die oberen Etagen des Gebäudes werden modernisiert und stehen dem Büromarkt zur Verfügung.

Mit der Eröffnung des WKcafé WESER-Strand im Gebäudeteil von Justus Grosse ist ein erster Baustein bereits fertiggestellt.



© Joh. Jacobs & Co | AG & Co. | KG



© Joh. Jacobs & Co | AG & Co. | KG

4

LEBENDIGES HAUS / BID ANSGARI

5



© Sauerbruch Hutton Architekten

Ein „Lebendiges Haus“ entsteht bis zum Jahr 2021 mit dem Umbau des Lloydhofes durch den fränkischen Immobilienentwickler denkmal.neu. Das Konzept der Mischnutzung einer innerstädtischen Immobilie mit Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen und Hotelangeboten von denkmal.neu konnte sich bereits in Leipzig und in Dresden erfolgreich bewähren. Der beliebte Hotspot in Leipzig direkt gegenüber des Gewandhauses und der Universität gilt als Best-Practice-Beispiel für ein zeitgemäßes Mixed-Use-Konzept. Diese Erfahrungen bei der Revitalisierung innerstädtischer Immobilien helfen dem Projektentwickler sehr, um eine optimale Immobilienkonzeption zu erreichen, die Konzeptbausteine gut zu mischen und eine erfolgreiche Platzierung am Markt zu erzielen.

Den Fassadenwettbewerb im Dezember 2018 gewannen die Architekten Sauerbruch Hutton Gesellschaft von Architekten mbH aus Berlin. Der ungewöhnliche Entwurf konnte die Jury begeistern. In der Optik entsteht ein neues Gebäude und trotzdem kann sehr viel „graue Energie“ durch Refurbishment genutzt werden. Bei der Fassade des Gebäudes soll ein spannender Mix aus alt und neu entstehen. Das Gebäude bekommt ein neues Dach und eine gelochte Mantel-

fassade in den oberen Etagen. Die vertrauten, hanseatischen Kaufmannsgiebel bleiben bestehen. Die neue 2.000 qm umfassende Fassade wird einem „Uhang“ ähnlich ausgeformt. Die Gestaltung sieht eine transparente Metallfläche im Kupferton vor. Aus dem 15.000 qm großen grauen Lloydhof wird durch den Ausbau und die Erweiterung um eine Etage ein ca. 17.000 qm großer, bunter kreativer Ort.

Im Gebäude entsteht eine urbane Nutzungsmischung: Hotel, Handel, Gastronomie und Dienstleistung. Die öffentlich zugängliche transparente Dachterrasse beherbergt eine Sky-Bar und ein Restaurant mit Blick auf die Bremer City. Flächen für Tagungen und Events, daneben Wohnungen sowie ein Boardinghaus ergänzen das Angebot.

Das „Lebendige Haus“ erhöht die Qualität des Ansgari-Quartiers und sorgt für eine Vernetzung in die angrenzende Ansgaritorstraße, den Hanseatenhof und die Hutfilterstraße.

Um die Verweildauer im Ansgari-Quartier zu erhöhen wurde 2009 das BID Ansgari (Business Improvement District) gegründet. Ein enger Zusammenschluss der umliegenden Händler und Immobilieneigentümer investiert in die Aufenthalts-

qualität. Das BID Ansgari sorgt für die bei Bremern sowie den Touristen beliebten Buchsbaumpflanzen, pflegt die einheitlichen roten Sonnenschirme, lässt die City-Gärten im Frühling und Herbst entstehen, organisiert Konzerte im Sommer, baut die City Sandkisten für Kinder auf und zaubert eine stimmungsvolle Winterbeleuchtung.



© Sauerbruch Hutton Architekten

SPARKASSENAREAL

Bestandsentwicklung oder Komplettumbau?

Der für 2020 angekündigte Umzug der Sparkasse am Brill in den Technologiepark eröffnet die Möglichkeit ein rund 11.500 qm großes Areal in der Bremer City in seiner Nutzung und Funktion neu zu ordnen. Das Ziel ist, ein großstädtisches multifunktionales Quartier zu entwickeln: Handel, Wohnen, Büroflächen, Dienstleistungs- und Freizeitangebote sollen auf dem Areal Platz finden. Das Projektgebiet stellt eine wichtige Ergänzung von Wohnungs- und Dienstleistungsangeboten für die Innenstadt dar.

Anfang 2018 fand ein kooperatives Werkstattverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Sparkassenareals Am Brill seinen Abschluss. Die Architekturbüros Bolles & Wilson Entwicklungsgesellschaft mbH aus Münster, Westphal Architekten BDA aus Bremen und Robertneun Architekten aus Berlin haben vor Ort, teilweise in Workshops Entwürfe für die zentrale innerstädtische Grundstückfläche mit teilweise historischen und denkmalgeschützten Gebäudebestand entwickelt. Wo gehören Plätze hin, wo darf sich ein Gebäude nach oben recken und wie kann mit den historischen Kassenhallen umgegangen werden? Aufgabe war es nicht, einen Hochbau mit einer konkreten Fassade zu entwickeln, sondern einen städtebaulichen Entwurf als Orientierungsrahmen zu definieren.

Als Sieger aus dem Verfahren ging Robertneun hervor. Der Entwurf sieht vier stattliche Häuser mit unterschiedlicher Höhenentwicklung vor. Robertneun schlägt vor, die denkmalgeschützte Kassenhalle für die Öffentlichkeit weiterhin zugänglich zu erhalten. Die restlichen Gebäude werden mit Ausnahme der historischen Fassade zum Brill, bzw. Bürgermeister-Smidt-Straße abgerissen. Die Position der Gebäude im Raum lässt trapezförmige, interessante Stadträume entstehen. Die Höhenentwicklung der vier neuen Gebäude soll unterschiedlich sein, hoch an der Ecke Hankenstraße/Faulenstraße aber deutlich höher an der Ecke Jacobistraße/Bürgermeister-Smidt-Straße. Das geplante Quartier ist durchlässig und verknüpft sich mit dem Stephani-Viertel und der Fußgängerzone.

Die beiden israelischen Brüder Pinchas und Samuel Schapira erwarben 2017 das Areal von der Sparkasse Bremen. Diese Investition zeigt, dass Bremen auch bei internationalen Projektentwicklern Potential hat. Die Gebrüder Schapira beauftragten im Frühjahr 2019 den international bekannten Architekt Daniel Libeskind mit einem Entwurf. Libeskind entwickelte den städtebau-



© RobertNeun Architekten, Berlin

lichen Entwurf von Robertneun weiter. Vier markante begrünte Türme erheben sich von 64 m Höhe bis zu gut 90 m Höhe hinter der denkmalgeschützten Bestandsimmobilie. Die eigentliche geplante Bruttogeschossfläche von 47.000 qm wird mit dem spektakulären Entwurf auf 75.000 qm deutlich erweitert.

Libeskind schlägt vor inmitten der Gebäude einen öffentlichen Platz zu schaffen, der für die Allgemeinheit zugänglich ist – einen Treffpunkt für Einheimische und Touristen. Das Sparkassenareal könnte sich zu einem multifunktionalen Quartier mit vielfältiger

Nutzung herausbilden: studentisches Wohnen, Kulturanbieter, vollmöblierte Apartments, Luxuswohnungen, Hotelangebote in unterschiedlichen Preisklassen, Seniorenwohnungen, daneben Einzelhandel und ein angedachtes Sky-Café. Die Türme sind mit bepflanzten Pultdächern konzipiert und die Balkone begrünt.

Die neue Regierungskoalition in Bremen hat im August 2019 im Koalitionsvertrag den städtebaulichen Entwurf von Robertneun als Grundlage des städtischen Handelns erklärt. Die weitere Entwicklung bleibt auszuwarten.



© RobertNeun Architekten, Berlin

WALLBOULEVARD

7



© Cityinitiative Bremen/STV

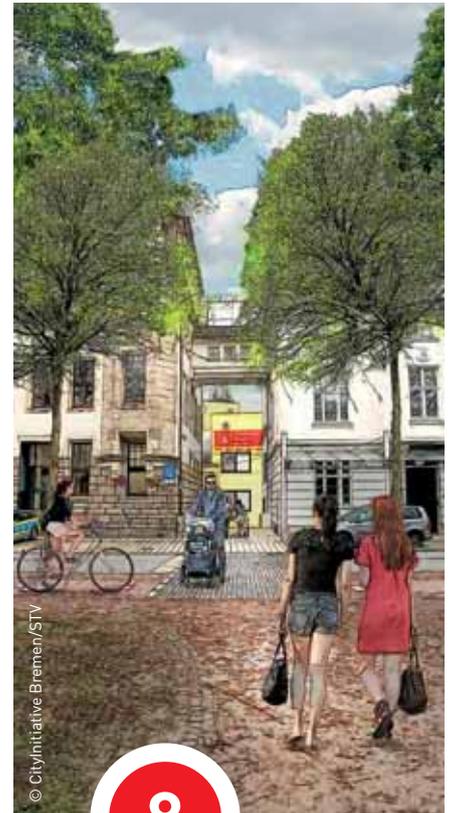
Schön, schöner, Wallanlagen

Die Wallanlagen sind seit 200 Jahren eine einmalige Gartenanlage inmitten der Bremer City und dienten bis 1800 als Bastion – ein bester Beleg für eine erfolgreiche Flächenkonversion. Der ca. 1.800 Meter lange Grünzug hat zusammen mit dem gegenüberliegenden Wallboulevard das Potential, ebenso erfolgreich wie die Weserpromenade Schlachte die Menschen zukünftig in viele Gastronomien mit Freisitzen einzuladen. Radfahrer und Fußgänger nutzen die Wallanlagen bisher hauptsächlich als Durchgangsort aus Richtung Schwachhausen und dem Ostertor in die City. Doch in den Wallanlagen steckt viel mehr Potential, was es für die Stadtentwicklung zu heben gilt. Welche Großstadt kann schon einen nahezu geschlossenen Grünzug in herausragender Gartenarchitektur mit Wasserlauf, Sichtachsen und einer Wallmühle bieten? Der Abschnitt zwischen Herdentor und Kunsthalle hat Kapazitäten für verschiedene Nutzungen: Freizeitangebote am und auf dem Wasser, Kultur im Freien, eine mobile Caféstation auf der Wiese rund um die Steinhäuser Vase am Herdentor, eine feste Gastronomie auf dem Theaterberg

und temporäre Sitzmöbel vor der Kunsthalle. Und sind die Wallanlagen nicht der Ort für ein Bremisches Lichterfest?

Erfolgreiche Events im Bremer Veranstaltungskalender wie die Breminale, das Wallfest oder das Straßenkunstfestival „La Strada“ zeigen, wie gut sich die Grünanlage für eine urbane, attraktive Inszenierung für Tausende Besucher eignet.

Damit Radfahrer und Fußgänger die Chance haben, an mehreren Stellen, außer an den wenigen Ampeln zum Wall zu gelangen, wären Querungshilfen sinnvoll. Beim neuen Wallkontor, in Verlängerung der Wallpassage, und an der Polizeiwache/Am Hurrelberg könnten zwei dieser Querungshilfen entstehen und den Wall somit aufwerten. In Kombination mit einer konsequenten Durchsetzung des bestehenden Tempo-30-Limits für Autos und das Unterlassen des Radfahrens unter dem Walldach, könnte der Wall im neuen Glanz erstrahlen. Das Überqueren der Straße würde gefahrlos funktionieren und die Einkaufsstraße kann von Fußgängern besser genutzt werden.



© Cityinitiative Bremen/STV

8

WALLKONTOR

9



© Püffel Architekten/ Müller & Bremermann GmbH & Co. KG

Der Wallboulevard wandelt sich und bleibt dabei als Einkaufsstraße für die Bremer City unentbehrlich. Kultur, Einzelhandel und Gastronomie sind prägende Stichworte, die den Wall beschreiben.

Das Bremer Unternehmen Müller & Bremermann ist im Besitz der Immobilie des früheren Textil-Kaufhauses „Harms Am Wall“, welches 2015 durch einen Brand zerstört wurde. Der Abriss des Gebäudes Am Wall 157-161 erfolgte 2018. Die Bauarbeiten des neuen „Wallkontors“ sind im vollen Gange und Bremen kann sich auf eine neue gehobene Adresse freuen.

Müller & Bremermann hatte als Eigentümer und Bauherr einen Architekturwettbewerb für die Fassadengestaltung ausgelobt, den das Bremer Büro Püffel Architekten für sich entscheiden konnte. Den aufwändigen Abriss der alten Fassade und die weitere Planung übernimmt das Büro Schulze, Pampus aus Bremen. Der Eigentümer lässt bis 2021 ein 5.500 qm großes Geschäfts- und Bürohaus errichten. Acht Etagen ragt der Neubau in die Höhe und erhält auch eine Tiefgarage. Der Neubau trägt den Namen Wallkontor. Und bietet für den Wallboulevard und die umliegenden Straßen neue Chancen. Das neue Gebäude wird

modern gestaltet und erhält eine Fassade aus Naturstein, dadurch passt es sich optimal in die architektonischen Gegebenheiten des Walls ein. Das Gebäude wird Platz für Einzelhandelsläden und Büros bieten. Während der Bauarbeiten am Hochbau bleibt der Wall in beiden Richtungen befahrbar, der Fußweg wurde auf den früheren Parkstreifen verlegt. Die Radfahrer haben einen beidseitigen Radweg auf der Seite der Wallanlagen.

Neuer Brückenschlag zwischen Fußgängerzone und Wallboulevard

Das Konzept des Bauherren enthält mehr als nur ein neues Gebäude. Die durch das Gebäude führende Wallpassage wird den Wallboulevard und die umliegenden Straßen miteinander verknüpfen. Die Wallpassage führt in die Museumstraße. Von dort gelangt man zur Domshofpassage. Über die Museumstraße bis zum Schlüsselkorb und weiter hin zum Domshof entstehen neue Laufwege und eine direkte Verbindung zwischen Wall und Domshof. Durch die neue Wallpassage erhalten der Wallboulevard und seine Geschäfte eine engere Verzahnung mit der Fußgängerzone.

Die Museumstraße erhält durch eine Aufwertung einen neuen einladenden Charakter: ein neuer Straßenbelag, eine wertige Beleuchtung, weniger Stellplätze im Straßenraum und mehr städtisches Grün. Zudem würden Pflanzen und Blumenkäste die Straße auflockern und Besucher zum Flanieren einladen.



© Cityinitiative Bremen/5TV



© Püffel Architekten/ Müller & Bremermann GmbH & Co. KG

FERNBUSTERMINAL MEININGER-HOTEL UND PARKGARAGE

Neben den zahlreichen privaten Investitionen, ist auch die Stadtgemeinde Bremen ein wichtiger Akteur und möchte in der City ein neues modernes Fernbusterminal errichten. Der von gefährlichen Verkehrssituationen geprägte Busbahnhof am Breitenweg ist damit voraussichtlich ab Januar 2022 Geschichte und die Bahnhofsvorstadt erstrahlt in neuem Glanz. Im Oktober 2018 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, bei dem der Entwurf von KNERER UND LANG Architekten und Atelier.Schmelzer.Weber als Sieger hervorging.

Das geplante Fernbusterminal entsteht an der Bürgermeister-Smidt-Straße, zwischen dem ehemaligen Fruchthof und der Gleisachse in Richtung Oldenburg. Das Fernbusterminal wird von der Stadtgemeinde Bremen realisiert. Es sind auf dem südlichen Bereich des Grundstücks elf überdachte Haltebuchten geplant.

Vom Grundstückseigentümer Buhlmann Immobilien ist ein Hotel sowie ein Parkhaus geplant. Parallel zum Fernbusterminal werden die Bauten für das Hotel und das Parkhaus verlaufen. Die Bauarbeiten auf der ca. 9.800 qm großen Grundstücksfläche beginnen voraussichtlich im Frühling 2020. Der mehrgeschossige Neubau enthält Hotel- und Büroflächen und nimmt ca. 6.250 qm der Gesamtfläche ein. 120 Zimmer wird das Hotel beherbergen. Auch Büroflächen in den Etagen oberhalb des Hotels, mit Blick auf die City, sind geplant.

Für das geplante Parkhaus sind 500 Stellplätze vorgesehen, die nicht nur den Hotelgästen zur Verfügung stehen. Auch Besucher des Überseemuseums, Touristen, Kinobesucher oder Pendler können die Parkplätze nutzen. Ergänzend zu den Stellplätzen ist auch Platz für einen Servicebereich. Hier entsteht ein Wartebereich für das Fernbusterminal mit Toiletten und Ticketcenter, Aufenthaltsmöglichkeiten für die Busfahrer, kleinere Shops und ein Banken-Servicepoint.

Das Trio aus Fernbusterminal, Hotel und Parkhaus passt architektonisch und gestalterisch perfekt zueinander und fügt sich in die umliegende architektonische Gegebenheit optimal ein. Die Gestaltung der beiden Gebäude, in Kombination mit dem Fernbusterminal haben einen einladenden Eindruck, der die gesamte Bahnhofsvorstadt gestalterisch und zukunftsorientiert prägt.



KNERER UND LANG Architekten GmbH mit Atelier . Schmelzer . Weber



KNERER UND LANG Architekten GmbH mit Atelier . Schmelzer . Weber

10

ZENTRALER INNENSTADTBEREICH PARKHAUS MITTE

11



© Cityinitiative Bremen/STV

Erweiterung der Fußgängerzone

Das Parkhaus Mitte wurde vom Bauunternehmer Kurt Zech erworben. Eine Ideenbörse im Herbst 2018 zeigte eine breite Palette an zeitgemäßen urbanen Nutzungen für die Immobilien entlang der LLOYD PASSAGE auf. Eine mögliche Umnutzung der heutigen Kaufhof-Immobilie ist im Gespräch, ebenso die Aufwertung des Karstadt Gebäudes.

Wenn das zentrale Parkhaus Mitte mit heute 1.060 Stellplätzen zukünftig entfallen würde, ergeben sich Chancen aber auch Aufgaben. Aufgabe ist es, den Parkverkehr neu zu ordnen, und zu ermitteln, wo Ersatzstellplätze möglich wären (Sparkassenareal und Öffnung des Parkhauses Baumwollbörse, unterirdische Stellplätze in den Wallanlagen). Chancen ergeben sich aus einer deutlich fußgängerfreundlicheren Gestaltung im Bereich Knochenhauerstraße, Carl-Ronning-Straße, Pelzerstraße, Kleine Hundestraße und Wegesende. Das ganze Quartier könnte hier eine völlig neue Qualität erhalten. Bis zu diesem umfangreichen Umbau, der erst nach einer Aufgabe der Immobilie möglich ist, können kleinere kostengünstige Maßnahmen sofort eine Aufwertung bringen.

Die neuen versenkbaren Poller an der Einfahrt zur Fußgängerzone Knochenhauerstraße kommen zur Jahreswende 2019/2020, der bisherige Straßenraum in der Fußgängerzone wird aufgeräumt und erhält damit eine deutlich bessere Gestaltungsqualität und eine einladende Einkaufsstraße entsteht. Für die Gastronomen eröffnet sich die Möglichkeit, ihre

Außenterrassen weiter auszubauen und den Gästen somit noch mehr Sitzmöglichkeiten in der Sonne zu bieten. Die bisherige Konfliktsituation mit vorbeirauschenden Autos in der Fußgängerzone hat damit ein Ende. Die Poller unterstützen auch das Ziel der autofreien Innenstadt. Fußgänger aber auch Radfahrer haben danach genügend Platz.

Der Bereich aus Knochenhauerstraße, Wegesende und Carl-Ronning-Straße hat darüber hinaus Potential. Durch genügend Sitzflächen, den Ausbau der Terrassen und Begrünung der Straße entsteht ein angenehmes Flair, das Bremer und Touristen zum Verweilen einlädt.

Gelungene Innenstädte werden von Straßen mit hoher Aufenthaltsqualität geprägt. Bremens Straßen haben dieses Potential durchaus, es muss aber ausgeschöpft werden.

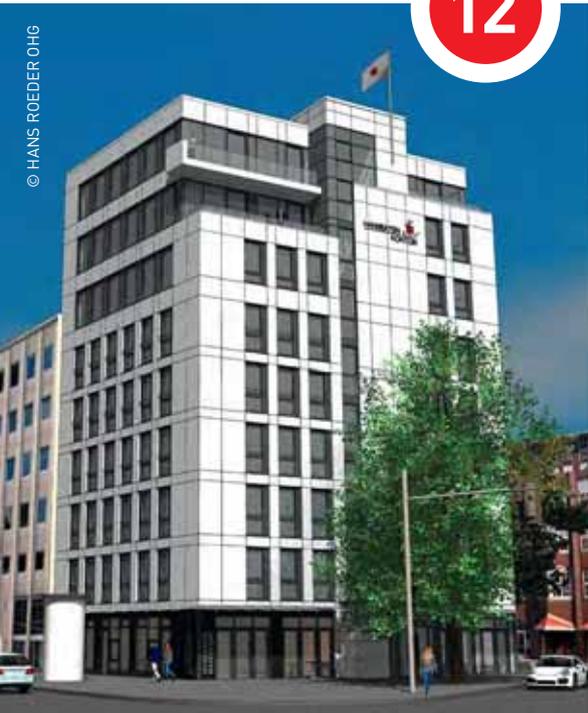
Trotz der zunächst noch bestehenden Zufahrt zum Parkhaus Mitte kann die Carl-Ronning-Straße mit kleineren Interventionen aufgewertet werden: Begrünung, Aufhebung der Parkflächen, Schaffung klarer Lieferzonen und Herstellung ausreichender Fahrradabstellanlagen. Durch die wegfallenden Parkplätze im Straßenraum entsteht Raum für einen angenehmen breiteren Bürgersteig für ein bequemes Flanieren der Fußgänger.



© Cityinitiative Bremen/STV

NEUBAU WALL, UMBAU IM BESTAND

12



Hanseaten Kontor

An der „AOK-Kreuzung“ Bürgermeister-Smidt-Straße angrenzend zur Ansgaritorstraße/Ecke Spitzenkiel entsteht ein neues Bürogebäude durch Umbau und Aufstockung. Elegant, modern und hanseatisch ragt der Bau in die Höhe und steht für Büroflächen und Praxen zur Verfügung. Hohe Fenster lassen den Blick in die Wallanlagen zu. Die Fertigstellung ist zum Jahreswechsel 2019/2020 terminiert. Die Haltestellen für diverse Bus- und Bahnlinien sind nur 50 m entfernt.

„Joyn-Serviced-Living“ Am Wall

Sieben Stockwerke hoch betont das neue Kontorhaus Am Wall einen architektonischen Anspruch. 85 Serviced-Apartments füllen ab 2021 das neue Kontorhaus Am Wall 94. Die Wohnungen sind



13

über die Ausstattung und Inneneinrichtung für eine kurz- bis mittelfristige Anmietung konzipiert. Der Neubau wird von einer skulpturalen Bauform geprägt und fügt sich in die architektonische Gegebenheit vom Wall und Abbtentor optimal ein. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich an den Hochpunkten der umliegenden Bauten: AOK-Verwaltungsgebäude, Parkhaus Brill und Wohnhochhaus Bürgermeister-Smidt-Straße.

Staffelartig ragt der Neubau in die Höhe und bietet mit seiner Ecklage großflächige gemeinsame Terrassenflächen für die Bewohner der Apartments. Die Fassade des Gebäudes wird von großen, anthrazitfarbenen Fenstern geprägt. Die Fenster erscheinen gerastert und unterstreichen die Modernität des Gebäudes. Zudem bietet das Wohnhaus Gemeinschaftsräume, die von den Bewohnern flexibel genutzt werden können. Die Entwürfe stammen von dem Büro Westphal Architekten. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 9 Mio. Euro. Der Standort vernetzt sich durch einen öffentlichen Durchgang vom Wall, über das Schwanen-

gatt zur Bürgermeister-Smidt-Straße mit dem Parkhaus Brill, dem Sparkassenareal und der anschließenden Fußgängerzone.

Wohnungen und Büros direkt an der Weser

Die direkte Wasserlage ist eine starke Lagegunst der Altstadt und der Neustadt. Mit der geplanten Neugestaltung des Weserdeichs auf der Neustadtseite unter dem Projektnamen „Stadtstrecke“ wird der Uferbereich auf 1,8 Kilometer Länge zwischen der Eisenbahnbrücke vorbei an der Bürgermeister-Smidt- und der Wilhelm-Kaisen-Brücke bis zur Piepe am Rotes-Kreuz-Krankenhaus komplett neugestaltet. Der Auslöser des Projektes ist der Hochwasserschutz der linken Weserseite. Die Deiche werden den modernen Schutzanforderungen und den Vorgaben des Küstenschutzes angepasst.

Der Nahrungs- und Genussmittelhersteller „Mondelez“ ist mit seiner Verwaltungszentrale für Deutschland mit 500 Mitarbeitern in die Bremer Überseestadt in einen Neubau an der Konsul-Smidt-Straße gezogen. Damit wurde an zentraler Innenstadt- und Wasserlage ein Grundstück für zwei Nachnutzungskonzepte frei. Das Gelände am Eingang zur Alten Neustadt wurde an die Unternehmen Justus Grosse Projektentwicklung und die HPE Hanseatische Projektentwicklung verkauft. Letztere gehört zum Unternehmen der Familie Jacobs. Gemeinsam wollen beide das rund 14.000 qm große Gelände zwischen Langemarckstraße, Grünenstraße und Am Deich entwickeln. Justus Grosse wird nach einem Teilabriss der Bestandsimmobilien ein Wohnquartier mit Nähe zur Weser und Altstadt entwickeln. Das Bürohochhaus an der Langemarckstraße übernimmt HPE, um es nach einer Modernisierung als Dienstleistungsstandort anzubieten.

20



14

PERSPEKTIVEN FÜR DIE OBERNSTRASSE UMBAU MARTINISTRASSE

15



Gut erreichbar und besser vernetzt – die Bremer Innenstadt mit ihren Quartieren

Überwiegend getragen durch größere private Bauprojekte besteht für die Bremer City die große Chance, sich aus einer starken Mitte heraus neu zu entwickeln: Weltkulturerbe und neue Handelserlebnisse ideal zu verbinden und damit das Oberzentrum Bremen nachhaltig zu stärken. Über neue Impulse für Urbanität, Platz- und Straßenraumgestaltung, Wohnen, Gastronomie, Kultur und weitere attraktive Nutzungsmischungen können die Aufenthaltsqualität in der Bremer City nachhaltig verbessert, die Fußgängerzone ausgeweitet und weitere Rundläufe geschaffen werden.

Über gezielte Maßnahmen besteht die Möglichkeit den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Kernbereich der Altstadt zwischen Wall und Martinistraße neu zu organisieren, dem Radverkehr mehr Raum zu geben und die Eingangssituationen in die Fußgängerzone attraktiver und passantenfreundlicher zu gestalten.

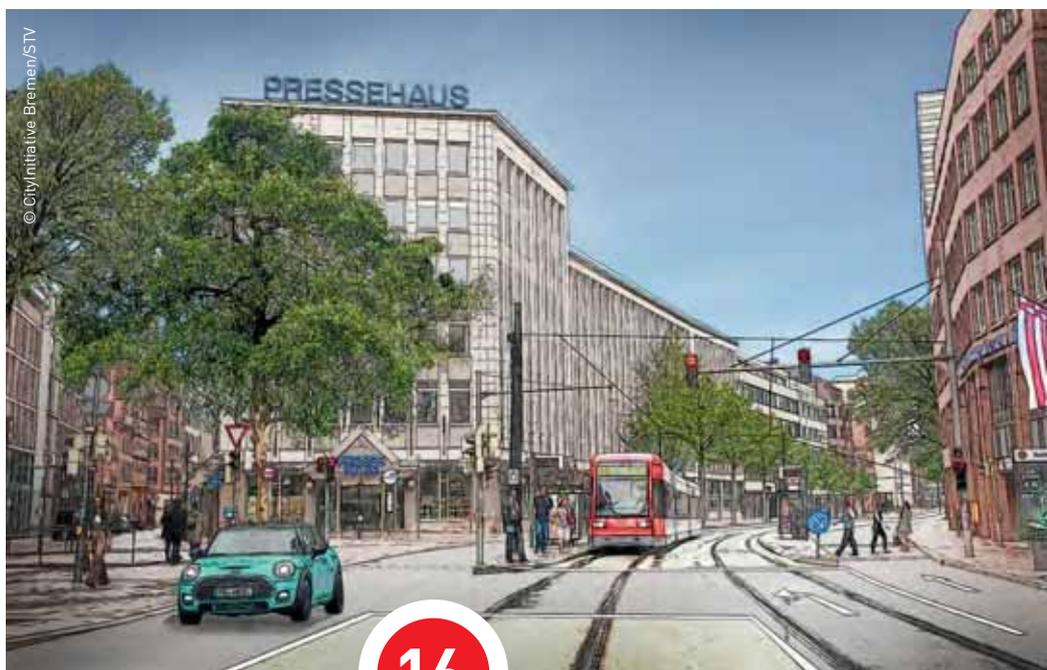
Wichtig ist die grundsätzliche Erreichbarkeit der City mit allen Verkehrsträgern. Insbesondere die Anfahrbare der Altstadt-Parkhäuser ist für die auf die Nutzung des Pkw angewiesene Besucher aus entfernteren Stadtteilen und dem Umland zu gewährleisten. Kultureinrichtungen, Hotellerie und Gastronomie sind auch am späten Abend auf eine solche Erreichbarkeit angewiesen. Zudem sind die Belange älterer sowie

mobilitätseingeschränkter Innenstadtbewohner zu berücksichtigen.

Mit folgenden Maßnahmen gelingt die Attraktivitätssteigerung der Bremer Innenstadt:

- Die Verlegung der Straßenbahnführung von der Obernstraße in die Martinistraße stellt eine Maßnahme dar, die langfristig angegangen werden könnte. Insbesondere, wenn der Ringschluss der Autobahn 281 erfolgt ist, ist die Prüfung dieses Konzepts sinnvoll, da dann viele

Lkw die Umgehung der Bremer Innenstadt nutzen werden und der Durchgangsverkehr reduziert wird. Die Hauptschlagader der Bremer Innenstadt, die Obernstraße, hat durch die Lage sowie Breite und Länge enormes Potential für eine Aufwertung. Bislang ist eine der wichtigsten Einkaufsstraßen Bremens durch den Straßenbahnverkehr geprägt und Sitzgelegenheiten sowie Begrünung werden vergeblich gesucht. Es würde endlich Platz entstehen, den Bereich zwischen Brill und dem Marktplatz mit



16

SHARED SPACE SÖGESTRASSE, AUFENTHALTS-QUALITÄT FÜR DEN SCHÜSSELKORB

dem UNESCO-Weltkulturerbe durch temporäre Kunstaktionen, Sitzmöglichkeiten, Begrünung und Außengastronomie aufzuwerten. Die Obernstraße zusammen mit der Hutfilterstraße würde dann zum entspannten Shoppen, Flanieren und Spazieren einladen. Fußgänger hätten mehr Platz und müssen beim Überqueren der Straße nicht sicherstellen, dass keine Bahn kommt. Auch für Gastronomen wäre dies eine enorme Chance, da Sitzplätze im Außenbereich bereitgestellt werden könnten. Im Sommer wäre dies eine schöne Möglichkeit sonnige Stunden mitten in der City zu verbringen und im Winter könnte der Weihnachtsmarkt bis in die Obernstraße ausgeweitet werden.

- Die Martinstraße kann bereits durch kurzfristig umsetzbare Maßnahmen und mit relativ geringem Aufwand eine Umgestaltung und damit eine Aufwertung erfahren: Breitere Bürgersteige, separate gut markierte Radwege in beide Richtungen und leistungsfähige Fahrspuren für den ÖPNV/MIV. Durch die Reduzierung der Fahrbahn für Kfz auf eine Spur und die Verlegung der Fahrradwege mittels breiten Fahrradstreifen auf die Fahrbahn erhalten Fußgänger wesentlich mehr Raum auf dem Gehweg. Die anliegenden Geschäfte und Gastronomen profitieren davon und die Martinstraße lädt als Verbindungsachse zwischen Schlachte und Obernstraße zum Flanieren ein. Ein wesentlicher Beitrag dazu leistet eine verbreiterte Querung für Fußgänger auf Höhe Pieperstraße und Heimlichenstraße.



© CityInitiative Bremen/STV

- Die Kreuzung Herdentor, Sögestrasse und Schlüsselkorb, als eine der wichtigsten Eingangstore der Altstadt, ist ein von allen Verkehrsteilnehmern hochfrequentierter Bereich. Genau deshalb ist es notwendig diese Lage attraktiv und sicher zu gestalten. Dies kann mit der Einrichtung eines „Shared Space“ gelingen. Alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und nehmen Rücksicht aufeinander. Die Ausweitung des „Shared Space“ auf den gesamten Schlüsselkorb bis hin zur Violenstraße macht ebenfalls dann Sinn, wenn das Parkhaus Katharina als Quartiers-Parkhaus für Anlieger und Dauerparker fungiert und erhalten bleibt. Der Zufahrtsverkehr wäre daher überschaubar und der Schlüsselkorb lädt mit den anliegenden Geschäften und Restaurants zum Flanieren und

Verweilen ein. Auch das Parkhaus am Dom ist ein wichtiges innerstädtisches Parkhaus, insbesondere für die Besucher der Glocke und des Doms, und muss als Kultur-Parkhaus erhalten bleiben.

- Durch die Pläne von Zech für den Bereich rund um das Parkhaus Mitte ist damit zu rechnen, dass dort zentral gelegene Parkplätze für die Innenstadtbesucher mittelfristig entfallen werden. Der Bau neuer Parkgaragen am Altstadtrand als Ersatz für die fortfallenden Angebote im Bereich Parkhaus Mitte muss mitgedacht werden. Als mögliche Standorte eignen sich dafür das Sparkassenareal sowie die Wallanlagen auf Höhe des Herdentors oder Höhe der Stadtbibliothek. Das Parkhaus an der Baumwollbörse wäre ebenfalls eine Alternative, wenn hier die Parkplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt würden.

- Die Umgestaltung der Domsheide bzw. der Balgebrückstraße muss neben einer Optimierung der ÖPNV-Situation die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Schnoors verbessern und gleichzeitig die leistungsfähige Querungsmöglichkeit für den Radverkehr auf Höhe Marktstraße/Dechanatstraße sicherstellen.

- Als Stadt am Fluss ist Bremen auf leistungsfähige Verbindungsachsen zwischen den Weserseiten angewiesen. Daher muss die Bürgermeister-Smidt-Straße, als eine wichtige Verkehrsachse, die die beiden Weserseiten verbindet, für den MIV erhalten bleiben. Gerade auch vor dem Hintergrund der Lage der aktuellen und zukünftigen Parkhäuser.

- Mit dem City Gate hat eins der Eingangstore zur Bremer Altstadt ein neues Gesicht erhalten. Auch der sich anschließende Bereich zwischen Bahnhof

17



© CityInitiative Bremen/STV

VERKEHRSPROJEKTE INNENSTADT

und Wall kann attraktiver gestaltet werden, indem die Stellplätze für Pkw zurückgebaut werden, der Radverkehr eindeutig geregelt wird und die Bahnhofstraße zum „Shared Space“ mit einer gesteigerten Aufenthaltsqualität umfunktioniert wird.

- Straßenbegleitendes Parken im unmittelbaren Kernbereich der Innenstadt ist nicht zielführend, hier stehen die Parkhäuser zur Verfügung. Lieferverkehr und Handwerker benötigen Anlieferzonen, welche auch für die Berechtigten freigehalten werden müssen. Der gewonnene Straßenraum kann dann Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung gestellt werden oder genutzt werden, um die Innenstadt mithilfe von Sitzgelegenheiten und Begrünung attraktiver zu gestalten.

- Der Parksuchverkehr ist durch ein modernes dynamisches Parkleitsystem zu reduzieren.

- Bremen ist eine Fahrradstadt! Die Infrastruktur entspricht heute noch nicht diesem Anspruch, daher sind der Ausbau und der Neubau von Radwegen (u.a. Wallring, Fahrradbrücke über die Weser) in einer ausreichenden Breite sowie die Schaffung großzügiger, z.B. unterirdischer, Fahrrad-Stellplatzanlagen nötig. Für großzügige unterirdische Fahrradgaragen bieten sich der Domshof und die frühere Brill-Unterführung an.

- Ein Bereich außerhalb des Walls, der über ein großes Potential verfügt, ist der Straßenzug Fedelhören. Geprägt durch inhabergeführte Fachgeschäfte und hochwertige Gastronomie bietet diese Lage ein besonderes Flair und fungiert als Verbindungsachse zwischen Wall, Viertel und Schwachhausen. Hier ist die Sanierung des ersten Straßenabschnitts „Fedelhören“ zwingend notwendig. Durch weitere Maßnahmen wie der Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Verbreiterung der Gehwege kann erheblich zur Steigerung der Attraktivität dieser Lage beigetragen werden.

- Durch die angestrebte Reduzierung des Kfz-Verkehrs in der Bremer Innenstadt und der damit einhergehenden Aufwertung vieler Bereiche für Fußgänger besteht die Möglichkeit, die innerstädtischen Rundläufe auszubauen und attraktiver zu gestalten. Dabei sollten insbesondere auch die Lagen Pieperstraße, Papenstraße und Hanseatenhof mitgedacht werden sowie die Anbindung des zukünftigen „Lebendigen Hauses“ am Ansgarikirchhof an die innerstädtischen Rundläufe. Auch die Neuanlage des Spielplatzes Papenstraße würde großes Potential bieten, beispielsweise um einen innerstädtischen Treffpunkt für Familien mit sich anschließender Gastronomie zu etablieren.

Bremen wird nicht nur architektonisch durch herausragende Bauwerke schöner, Bremen steigert durch nachhaltige moderne Verkehrskonzepte die Aufenthaltsqualität und Attraktivität für Besucher, Bremer und Pendler.

MÖGLICHE MASSNAHMEN ZUR ATTRAKTIVITÄTSSTEIFERUNG DER BREMER INNENSTADT

ÖPNV

1. Fernbusterminal am neuen Standort
2. Domsheide: Neuordnung der Haltestellen
3. Martinistraße: Verlegung der Straßenbahn aus der Obernstraße

Fußgänger/Aufenthaltsqualität

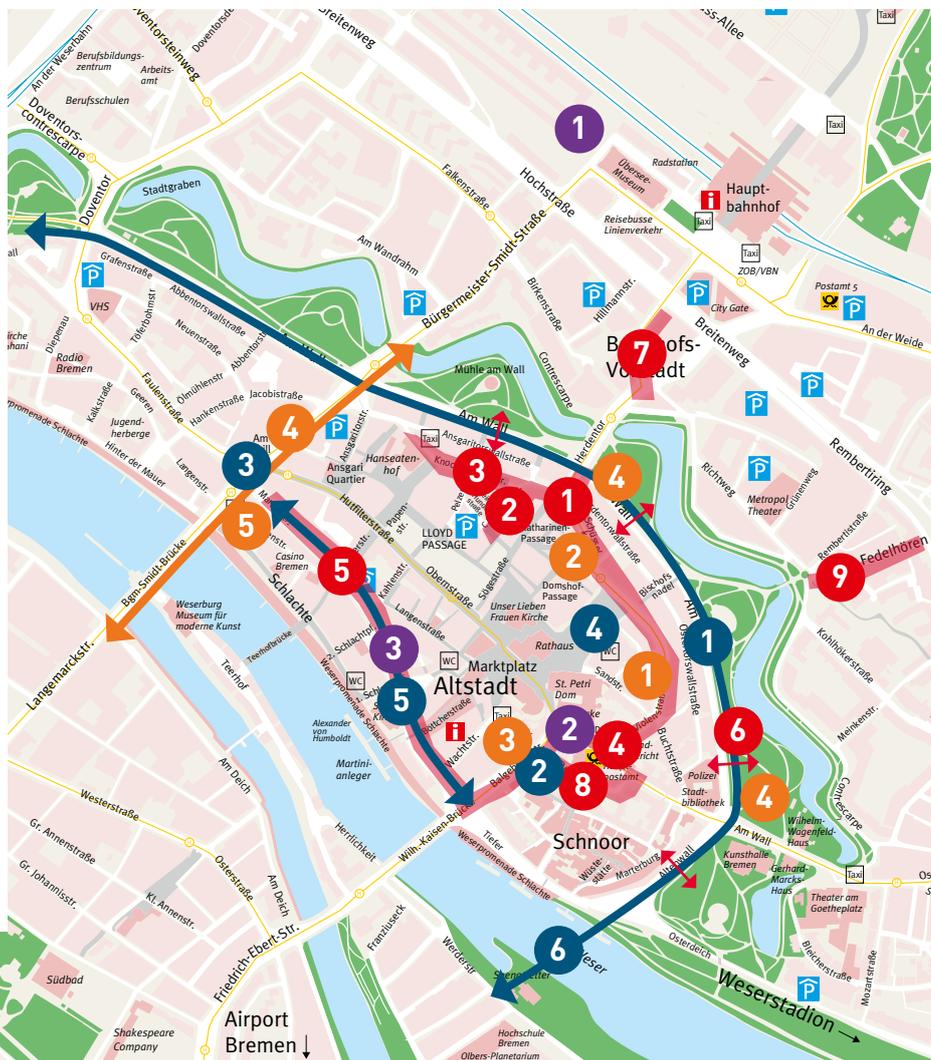
1. Sögestraße/Herdentor: Shared space einrichten
2. Carl-Ronning-Straße: Aufenthaltsqualität steigern
3. Knochenhauerstraße: Fußgängerzone und Poller umsetzen
4. Domsheide: Aufenthaltsqualität steigern
5. Martinistraße: breitere Gehwege
6. Wallquerungen: breitere und sichere Fußgängerüberwege
7. Bahnhofstraße: Shared space einrichten
8. Dechanatstraße: mehr Platz für Fußgänger
9. Fedelhören: Aufenthaltsqualität steigern

Fahrrad

1. Wallring: bessere Fahrradverbindungen
2. Querung Balgebrückstraße verbessern
3. Fahrradparken Brill, als möglicher unterirdischer Standort
4. Fahrradparken Domshof, als möglicher unterirdischer Standort
5. Martinistraße: Fahrradstreifen auf der Fahrbahn
6. Neue Radbrücke über die Weser

Auto/MIV

1. Parkhaus Dom erhalten (Kultur-Parkhaus)
2. Parkhaus Katharina als Quartiers-Parkhaus
3. Parkhaus Baumwollbörse öffnen
4. Ersatzparkplätze für Mitte schaffen
5. Bürgermeister-Smidt-Straße sichern



GESTERN KELLOGG'S-FLOCKEN UND MORGEN ÜBERSEEINSEL



©Delugan Meissi Associated Architects

Urbane Mischung

Die aktuellen Bauprojekte ziehen sich von der City bis in die Überseestadt. Die Entwicklung des reinen Hafenstandorts hin zur Überseestadt, einem Mischgebiet aus Hafenvirtschaft, Wohnen und Dienstleistungsangeboten ist ein voller Erfolg, der sich deutlich schneller als anfänglich erwartet vollzieht. Das Quartier punktet mit einer urbanen Mischung aus gewachsener Industrie, innovativen Dienstleistungsunternehmen und modernen Wohnangeboten. Letztere in Neubauten oder modern umgesetzt in alten Speichergebäuden.

Fußläufig über die Schlachte ist das Quartier besonders charmant an die Innenstadt angebunden und vergrößert so das innerstädtische Büroflächen- und Wohnungsangebot mit modernen Konzepten. Besucher wie Einwohner lieben den Charme von rauer Industrie und moderner Architektursprache in unmittelbarer Nachbarschaft gepaart mit einem wunderbaren Weserblick.

Neues Quartier an der Weser

Das ehemalige Kellogg's Areal – nur 1.000m Luftlinie von der Altstadt entfernt – in der Überseestadt wird zu einem modernen, urbanen Stadtteil des 21. Jahrhunderts, unter Berücksichtigung der aktuellen Themen wie Reduzie-

rung des MIV, moderner Mobilitätskonzepte und klimaschonendem Städtebau. Das ca. 15 ha große Areal wird als „Überseeinsel“ bezeichnet und beinhaltet vier Quartiere: Erste Lage, Kellogg-Höfe, Kellogg-Quartier und Atlasquartier. Die einzelnen Quartiere sollen verschiedene Funktionen erfüllen, sodass das gesamte Areal lebendig und vielfältig ist.

Mit der Gestaltung des Rahmenplans wurde das Büro Smaq aus Berlin beauftragt. Bürgerinnen und Bürger konnten im Rahmen einer Bürgerbeteiligung in Form von Werkstätten und in Umfragen ihre Wünsche zur Überseeinsel äußern. Die Auswertung dieser Bürgerbeteiligung zeigen, dass die Mehrheit sich vielfältige Freiflächen, ein breites Angebot im Bereich Bildung und Soziales, sowie einen zukunftsorientierten Fahrradverkehr wünschen. Die Projektentwickler kombinieren im Rahmenplan eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeit, Erholung, Familie, Bildung und Soziales.

Bau mit Charakter

Anfang 2021 beginnen die Bauarbeiten auf dem Areal, erste Abbrucharbeiten laufen bereits. Die Konzepte für den Stadtteil orientieren sich an der klassischen Baustruktur Bremens. Die Bau-phase ist in sechs Abschnitte unterteilt

und beginnt im Bereich des Kellogg-Piers, rund um das Silogebäude und die ehemalige Reishalle. Aus den ehemaligen runden Silos entsteht ein urbanes und ungewöhnliches Hotel mit 120 Zimmern. Auch Bürolofts, zum Beispiel für Start-Ups, sind angedacht. Das Dach des Silos krönt eine Bar mit Blick auf Bremen. Eine Markthalle zieht in die ehemalige Reishalle ein: Bio-Supermarkt, vielfältiges Gastronomieangebot und Einzelhandel. Einzelhandel und Gastronomie verschmelzen in diesem Konzept zu einem Foodcourt. Eine eigene Brauerei wird entstehen. Die Fassaden von Silogebäude und Reishalle geben dem Quartier Charakter. Selbst das alte Kellogg's Logo auf dem hohen Silo-Turm soll bestehen bleiben und als Landmarke das neue Quartier verorten.

Neues Mobilitätskonzept

Die bisher relativ schlechte ÖPNV-Anbindung der Überseestadt führt zu einer MIV-Nutzung von über 50 Prozent bei den Berufstätigen, in der Innenstadt liegt dieser Wert in der Größenordnung von 25 Prozent. Durch ein innovatives und nachhaltiges Mobilitätskonzept, welches u.a. Car- und Bikeshaaring, eine Parkgarage und e-Autos beinhaltet, soll auch für die Überseeinsel eine Reduzierung des MIV-Anteils auf ca. 25 Prozent erreicht werden.



Auch hier autoarm

Das Areal wird innerhalb der Quartiere in erster Linie von Fuß- und Radverkehr geprägt. Der ruhende Verkehr wird über Quartiersgaragen abgewickelt und nicht im Straßenraum, von den Quartiersgaragen können alle anderen Verkehrsmöglichkeiten ausgenutzt werden. Das Areal soll optimal mit den umliegenden Stadtteilen verknüpft werden: Überseestadt, Walle und Innenstadt. Die Überseeinsel wird zum Brückenschlag zwischen Überseestadt und Altstadt. Dies gelingt durch die Verlängerung der Schlachtepromenade, welche bis unmittelbar in die Überseeinsel führt.

Der Investor und Projektentwickler Dr. Klaus Meier, Gründer und Geschäftsführer der wpd AG, entwickelt für das Areal die Energie- und Stromversorgung. Das Quartier soll insgesamt ein CO₂-neutrales Quartier werden.

Vielfältig und modern

Die Überseeinsel erhält mehrere, durchmischte Quartiere mit eigenem Charakter und breiter Nutzungsmischung: Büroflächen, eine KiTa, ein Kindergarten, Schulen, Wohnungen, Gastronomie und Handel. Townhouses, aber auch Wohnungslofts prägen das gesamte Gebiet. Im Quartier Neu-Stephani ent-

stehen auch Studenten- und Seniorenwohnungen. Im benachbarten Quartier Kellogg's-Höfe, angrenzend zum Silo und der Reishalle, entsteht eine Kulturpassage. Familienfreundlich, kulturell, entspannend sind nur einige Schlagwörter die das moderne Quartier beschreiben.

BREMEN: ZAHLEN UND FAKTEN

11. größte Stadt Deutschlands¹

569.352 Einwohner
▶ Stadt Bremen²

277.297 Beschäftigte
in der Stadt Bremen²

Über **3,4 Millionen** Besucher zum
Weihnachtsmarkt und Schlachte-Zauber³

Bedeutender Hochschulstandort ▶ **37.440** Studenten
an den privaten und öffentlichen Hochschulen des Landes³

118.419 tägliche Einpendler
nach Bremen
sozialversicherungspflichtig
Beschäftigte²

Flächendeckendes **WLAN**
im Bereich vom Bahnhof bis zur Weser
und vom Ansgari Quartier bis ins Viertel mit **25 Hotspots**⁴

11 Fahrminuten mit dem ÖPNV vom Bremer Flughafen in die City⁵

- ▶ Mehrmals **täglich Flüge** zu den Luftverkehrsknotenpunkten Europas
- ▶ Über **2,5 Millionen** Passagiere jährlich

2.139.174 Mio.
Gästeübernachtungen in 2018
in 97 Hotels mit 12.738 Betten²

In der **Bremer City**
▶ über **700** Geschäfte
▶ über **200** Gastronomiebetriebe
▶ über **50** kulturelle Einrichtungen⁶

6.792 Parkplätze
in den Parkgaragen in der City

▶ **14.539** Auszubildende im Jahr 2018,
davon **9.602** im Bereich Industrie und Handel²

1.107 Theaterveranstaltungen mit
176.177 Besucher-/innen
▶ Stadt Bremen²

Bremen besitzt im Verhältnis zu seinen Einwohnern die bundesweit
höchste Dichte an Großforschungseinrichtungen⁷

Bremen ist die **grünste Großstadt** in Deutschland²

Bremen ist die **fahrradfreundlichste**
Großstadt Deutschlands⁸ und auf Platz drei in Europa⁹

Das **Bruttoinlandsprodukt** von Bremen betrug
im Jahr 2018 rund **34,29 Milliarden** Euro¹

Bremen hat die **höchste Exportquote**
der Industrie im Bundesländervergleich ▶ **2018: 65%**¹⁰

Beim preisbereinigten
Wirtschaftswachstum

liegt Bremen mit **2,1 %**
über dem Bundesdurchschnitt
(1,4%)¹⁰

Bremen hat mehr als **1.300** maritime Industrie- und Dienstleistungsunternehmen²

Bremens Bevölkerung wächst
2018: Aktuell ein Einwohnerplus
von ▶ **2.398** Menschen²

EINZELHANDELSKENNZIFFERN BREMEN 2018

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	97,5
Umsatzkennziffer	115,0
Zentralitätskennziffer	118,1
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	3.846,0
Umsatz (in Mio. Euro)	4.012,0

Quelle: Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

1 Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2 Statistisches Landesamt Bremen

3 Freie Hansestadt Bremen –
Pressestelle des Senats

4 CityInitiative Bremen

5 Bremen Airport – Verkehrsstatistik 2018

6 Wirtschaftsförderung Bremen GmbH
(Immobilien-Report 2018)

7 Land Bremen 4.0 Standort der digitalen
Kompetenzen (Die Senatorin für Wirtschaft,
Arbeit und Europa – Kai Stührenberg)

8 ADFC Ranking 2019

9 VCO-Mobilitätsstudie

10 Statistischer Jahresbericht
der Handelskammer 2018



BREMEN-CITY.DE