

PERSPEKTIVEN

URBANES LEBENSQUARTIER

ENTWICKLUNGSPROJEKTE. KONZEPTE.
MASSNAHMEN.

INNENSTADTENTWICKLUNG 24.

**WANDEL
IN BREMEN
CITY**

CI

CITY INITIATIVE
BREMEN

INHALT

Mehr Lebensquartier wagen..... 02

Gemeinsam Bremens
Zukunft bauen 03

Nutzungskartierung / Neu-
eröffnungen / Projekte..... 04–05

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Ölmühlenstraße /
Fernbusterminal 06

Spurwerk 07

Hohe Straße /
EXA-Bürogebäude..... 08

Q45 / Bankhaus Neelmeyer..... 09

Balgequartier..... 10-11

Staatsarchiv Bremen..... 12

IDEEN UND KONZEPTE

Transformation
Parkhaus Mitte..... 13

Klimaanpassung in der
Dechanatstraße..... 14

Wissenschaft im Centrum 15

Wohnen in der
Bremer Innenstadt..... 16-17

Leben in der Bremer
Innenstadt 18

Flanieren in der Obernstraße.... 19

Plätze im Wandel:
Wall-Weser-Achse 20

Plätze im Wandel:
Umgestaltung Domsheide... 21–22

Gestaltungsleitfaden..... 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 | bremen-city.de

Redaktion: Mona Rentsch,
Carolin Reuther, Gastbeiträge
Layout: plan B Werbeagentur, Bremen
Titelbild: © M. Harms

VORWORT

MEHR LEBENSQUARTIER WAGEN

Peu à peu nimmt die aktive Umgestaltung der Bremer Innenstadt Fahrt auf – nicht zuletzt zu sehen an einer Vielzahl von Baustellen, die zwar für den Moment oft hinderlich sind und uns auch in den nächsten Jahren vor neue Herausforderungen stellen werden, aber dennoch besser als alle Worte davon zeugen: Hier tut sich etwas. Und auch die Frequenzen sind erfreulich: Im Juni 2024 besuchten so viele Menschen wie noch nie die Bremer Innenstadt, orientiert man sich an den 4 Zählstationen, die die CityInitiative seit 2018 in Betrieb hat.

Besonders positiv ist zudem festzuhalten, dass trotz der schwierigen Zeit mit gestiegenen Baukosten die privaten Investitionen weiter voranschreiten und sichtbar werden. Gleichzeitig steigt auch die Nachfrage des Einzelhandels und der Gastronomie an Mietflächen wieder. Und nicht zuletzt: Die ersten großen Projekte der öffentlichen Hand, die durch die Innenstadtgipfel auf den Weg gebracht wurden, nehmen Gestalt an. Die Ausschreibung zum Betrieb des Stadtmusikantenhauses läuft, die juristische Fakultät ist an den Domschhof gezogen und unterstreicht, neben der Hochschule am

Brill und der Hochschule für Künste in der Dechanatstraße, den Wissenschaftsstandort Innenstadt. Und auch in die Umgestaltung des Areals Parkhaus Mitte kommt Bewegung.

Dabei ist festzustellen: Es gibt kaum ein Entwicklungsprojekt, welches an den Themen Nachhaltigkeit und an der Nutzungsdurchmischungsfrage von Wohnen in der Bremer Innenstadt vorbeikommt – oder diese Themen nach sich zieht. Während das erstere für alle Um- und Neubauten insbesondere auch bei der Vermietung zum wichtigen Faktor wird, bedeutet die Umsetzung des Themas Wohnen einen entscheidenden Impuls für die Weiterentwicklung der Bremer Innenstadt. Wird die Bremer Innenstadt wieder mehr zum Lebensquartier, entstehen neue Ansprüche an den öffentlichen Raum und die Infrastruktur, weitere neue Nutzungen ziehen nach. Dass sich die Rahmenbedingungen zur Umnutzung von bisherigen Gewerbe- oder Immobilienflächen nun verbessert haben, ist auch ein wichtiges Signal für die Investoren. Auf die real daraus resultierenden Impulse darf man gespannt sein.



Carolin Reuther
Geschäftsführerin
CityInitiative Bremen Werbung e.V.

VORWORT

GEMEINSAM BREMENS ZUKUNFT BAUEN

Bremen hat aktuell viele Herausforderungen zu bewältigen und nimmt derzeit eine Vielzahl von Aufgaben auf verschiedenen Ebenen in Angriff. Ein großer Schwerpunkt liegt dabei auf dem Wohnungsbau. Unser Ziel ist es, dass alle Menschen in Bremen gut und bezahlbar wohnen können. In dieser Legislaturperiode wollen wir die Voraussetzungen für 10.000 neue Wohnungen schaffen. Ein wichtiger Schritt dafür ist die Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete. Die neue Bremische Landesbauordnung, die seit dem 1. Juli 2024 gilt, unterstützt dies und beschleunigt die Genehmigungsverfahren. Bauen im Bestand wird jetzt einfacher möglich.

Gleichzeitig kümmern wir uns um Klimaschutz und Klimaanpassung. Dabei geht es nicht nur darum, energieeffiziente Gebäude zu bauen. Auch Themen wie Mobilität, Erreichbarkeit von Angeboten, Schutz bei Hitze und gutes Wassermanagement bei starken Regenfällen sind wichtig.

Bremen sieht sich als „Land der Quartiere“. Das bedeutet, dass die Stadtentwicklung in den verschiedenen Vierteln vorangetrieben wird. Jedes Quartier soll ein Ort sein, an dem die Menschen gerne leben, arbeiten und ihre Freizeit verbringen. Um dies zu erreichen, fördern wir die Zusammenarbeit vor Ort und unterstützen innovative Quartiersprojekte.

Besondere Aufmerksamkeit von uns erhält die Bremer Innenstadt. Sie ist das Herz der Stadt, ein zentraler Ort der Begegnung, des Einkaufens und der Kultur. Diese stadtgesellschaftlichen Funktionen werden wir weiter stärken. Die Innenstadt entwickelt sich zudem zu einem attraktiveren und vielfältigeren Quartier, auch als Wohnort und Standort für Wissenschaft und Studium.

Die Zukunft unserer Stadt liegt in den Händen von uns allen. Deshalb lade ich alle Bürgerinnen und Bürger ein, sich aktiv an der Gestaltung Bremens zu beteiligen. Gemeinsam machen wir Bremen zu einer noch lebenswerteren Stadt.



Özlem Ünsal
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
der Freien Hansestadt Bremen

BAU- UND ENTWICKLUNGSPROJEKTE

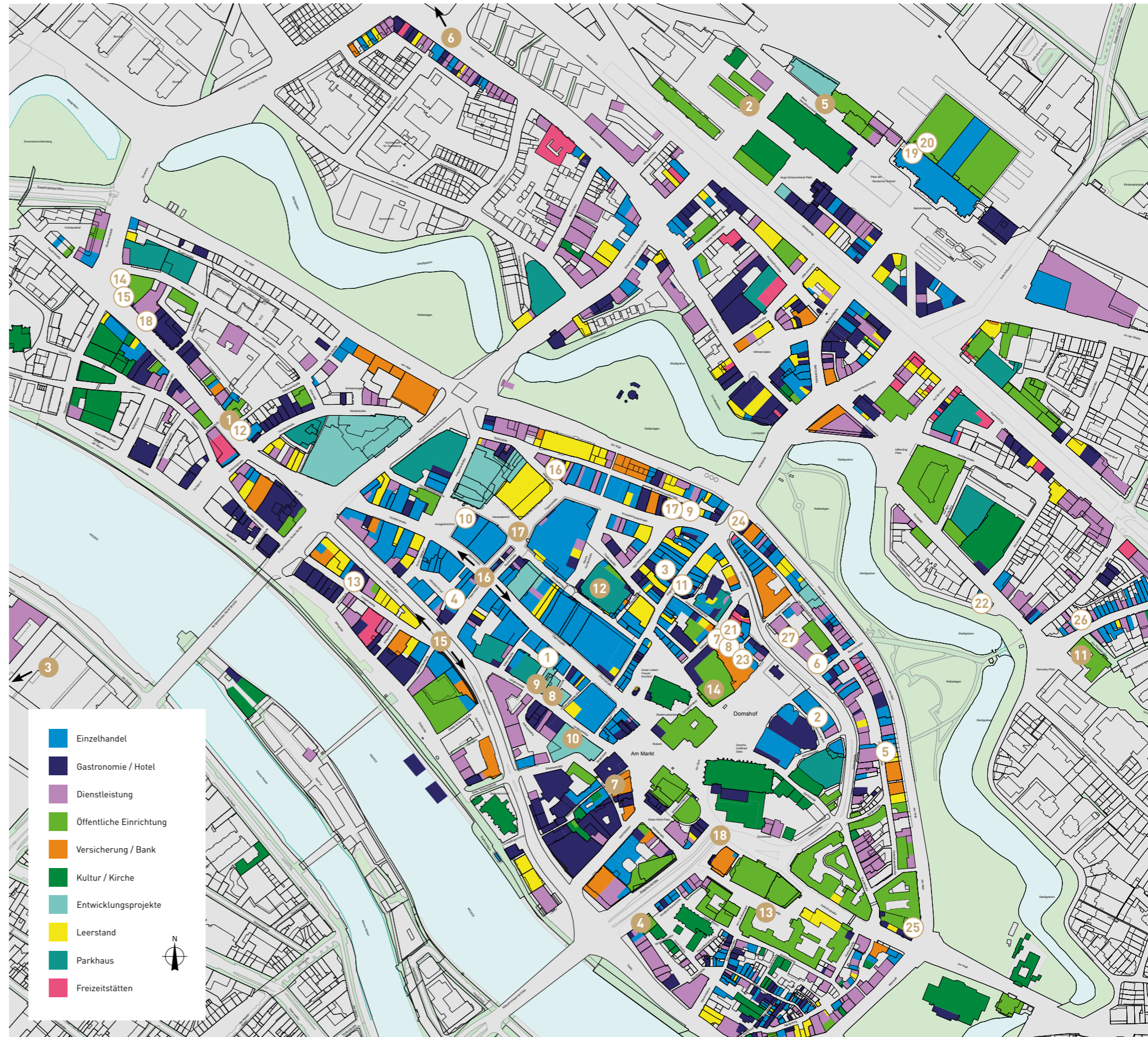
*bereits fertig gestellte Projekte (Stand 09 / 2024)

- 1 Ölmühlenstraße***
Ölmühlenstraße | Faulenstraße
- 2 Fernbusterminal***
Rosa-Parks-Ring 11-15
- 3 Spurwerk**
Clara-Jaschke-Straße
- 4 Hohe Straße**
Balgebrückstraße 20,
Hohe Straße 6&7
- 5 EXA-Bürogebäude**
Beim Handelsmuseum 3-5
- 6 Q45**
Falkenstraße 45
- 7 Bankhaus Neelmeyer**
Am Markt 14-16 /
Hinter dem Schütting 2-3
- 8 Johann Jacobs Haus /
Stadtwaage***
Langenstraße 4
- 9 Essighaus**
Langenstraße 17
- 10 Kontorhaus am Markt**
Langenstraße 4
- 11 Staatsarchiv**
Am Staatsarchiv
- 12 Parkhaus Mitte**
Pelzerstraße / LLOYD PASSAGE
- 13 Dechanatstraße**
- 14 Forum Domshof**
Domshof 26
- 15 Martinistraße**
- 16 Obernstraße**
- 17 Wall-Weser-Achse**
Pieperstraße / Papenstraße
- 18 Domsheide**

GEWERBE IM WANDEL

Letzte Eröffnungen und Umzüge (Stand 09 / 2024)

- 1 Cinnamon**
Obernstraße 28
- 2 Netto**
Violenstraße 22
- 3 Søstrene Grene**
Sögestraße 46
- 4 SuppKultur**
Pieperstraße 5
- 5 Rooks & Rocks**
Am Wall 184
- 6 Lezzeti Antep**
Bischofsnadel 13
- 7 Zebro**
Domshofpassage
- 8 Le Gracia**
Domshofpassage
- 9 tepe men**
Knochenhauerstraße 5
- 10 Bistro Crastan** (im AppelrathCüpper)
Obernstraße 55-77
- 11 Mr. Dumpling**
Sögestraße 37-39
- 12 Pa Kua Kampfkunst Studio**
Faulenstraße 9
- 13 Clockwise**
Martinistraße 62-66
- 14 Frölichs**
Faulenstraße 69
- 15 Forum Küche**
Faulenstraße 69
- 16 Bee Café**
Wegesende 7
- 17 Falafel Habibo**
Knochenhauerstraße 9
- 18 Bakesam**
Faulenstraße 65
- 19 Vincent**
Bahnhofsplatz 15
- 20 McPaper**
Bahnhofsplatz 15
- 21 beautiBEful**
Domshofpassage
- 22 mooi lecker catering**
Richtweg 4
- 23 Art of Chocolate**
Domshofpassage
- 24 Farsø**
Sögestraße 59
- 25 Kulinarium**
Am Wall 201
- 26 Meriko Cashmere**
Fedelhören 103
- 27 Takumi Ramen Kitchen**
Domshof 21



FERTIGGESTELLTE BAUPROJEKTE

ÖLMÜHLENSTRASSE / FERNBUSTERMINAL



// Ansicht der neu entstandenen Gebäude in der Faulenstraße / Ecke Ölmühlenstraße

ÖLMÜHLENSTRASSE

Der Neubau des modernen, energieeffizienten Komplexes ist erfolgreich abgeschlossen. Die Nutzer, die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz, haben Anfang 2024 die ca. 5.000 Quadratmeter Fläche bezogen. Zudem ist im Erdgeschoss das Pa Kua Kampfkunst Studio eingezogen. Das Grundstück wurde im Jahr 2020 von der urban.immo GmbH erworben und die fertiggestellten Gebäude durch eine Brücke miteinander verbunden. Das Bauvorhaben wurde intime fertiggestellt.

Bei der neu entstandenen Immobilie handelt es sich um ein hocheffizientes Gebäude, das sich durch besonders fortschrittliche Gebäudetechnik auszeichnet. Für die Beheizung und Kühlung des Gebäudes wird ein innovatives System eingesetzt, das Energie aus einem unterirdischen Eisspeicher nutzt. Dieser massive Eisspeicher mit einem Fassungsvermögen von etwa 200 Kubikme-



// Ansicht des Fernbusterminals

tern ist mit Wasser gefüllt und befindet sich 5 bis 10 Meter unter dem Straßenniveau, eingebettet unter der Tiefgarage des Gebäudes. Im Winter wird dem Wasser Energie entzogen, wodurch sich ein riesiger „Eiswürfel“ unter dem Gebäude bildet. Im Sommer wird dieser Eiswürfel dann aufgetaut. Die dabei freigesetzte Energie wird zur Kühlung des Gebäudes genutzt. Durch dieses ausgeklügelte System, das eine Wärmepumpe zur Energiegewinnung aus dem Eisspeicher nutzt, kann das Gebäude auf äußerst energieeffiziente Weise beheizt und gekühlt werden. Diese innovative Gebäudetechnik trägt maßgeblich zur Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit der neuen Immobilie bei.

FERNBUSTERMINAL

Seit März 2024 ist das Fernbusterminal in zentraler Lage, unmittelbar in der Nähe des Bremer Hauptbahnhofes, in Betrieb. Täglich kommen Fernbusse aus Deutschland und ganz Europa an. Mit neun überdachten Haltestellen bzw. Gates und zwei Haltestellen für Busse mit Anhängern sowie einem digitalen Fahrgastinformationssystem an den Bussteigen bietet das Fernbusterminal viel Platz und einen komfortablen Aufenthalt bei jedem Wetter. Ein beheizter Wartebereich sowie Sanitäranlagen und Geschäfte wie ein Kiosk oder die niederländische Fahrradverleihfirma Swapfiets sorgen für vielfältige Möglichkeiten bei der Ankunft in Bremen.

DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Abriss und Neubau
Baubeginn	Juli 2020
Fertigstellung	2024
Eigentümer	urban.immo GmbH
Entwurf	urban.immo GmbH
Adresse	Faulenstraße 9-15

DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Neubau
Baubeginn	Herbst 2021
Fertigstellung	März 2024
Eigentümer	Stadt Bremen
Entwurf	KNERER & Lang, Dresden
Adresse	Rosa-Parks-Ring 11-15

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

SPURWERK



// SPURWERK, Fertigstellung der Arbeitswelt A

SPURWERK

Nach erfolgreichem Baustart im Juli 2022 füllt sich das urbane und nachhaltige Gewerbe-Quartier SPURWERK mit Leben. Der Bremer Investor und Projektentwickler Peper & Söhne ist angetreten, um das zentral gelegene, rund 90.000 Quadratmeter große Areal für die Stadtentwicklung zurückzugewinnen und Arbeitsorte mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Nun trägt diese Arbeit erste Früchte.

Das erste Bürogebäude, eine vom Bauherrn sogenannte Arbeitswelt, ist intime fertiggestellt. Sie bildet das Entree des Quartiers und spiegelt den hohen Anspruch des SPURWERKS an Erscheinungsbild und Qualität wider. Optisch setzt das von Westphal Architekten BDA entworfene Gebäude Glanzlichter. Im Inneren beherbergt es Innovationskraft – dafür sorgen die namhaften Mieter Ferchau, rightmart und Saab. Die Fassade zeichnet sich durch die Verwendung

hellgrauer Backsteine und einer Vielzahl an französischen Balkonen, zum Boden reichende, hochrechteckige Fenster, aus.

Zusätzlich zu der ersten von insgesamt vier geplanten Arbeitswelten, die sich in erster Linie an Büronutzer richten und in ihren großzügig gestalteten Erdgeschossen zusätzlich Raum für Gastronomiekonzepte und Showrooms bieten, sind zwei modulare und flexibel nutzbare Halleneinheiten fertiggestellt. Eine beherbergt ein Fitness-Studio und die Energiezentrale des SPURWERKS, in der anderen haben die Unternehmen FAMO, Reesa, Sto und Würth lokale Shops bezogen und tragen so zum attraktiven Nutzermix des SPURWERKS bei. Zudem weist das Quartier eine zentrale Lage durch die Erreichbarkeit des Flughafens oder des Hauptbahnhofes in nur wenigen Minuten auf.

DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Quartiersentwicklung
Baubeginn	Juli 2022
Voraussichtliche Fertigstellung Bauabschnitt A	2024-2028
Totalunternehmer	GOLDBECK
Vermarktungspartner	Robert C. Spies
Entwurf	Westphal Architekten
Arbeitswelt A	BDA
Adresse	Clara-Jaschke-Straße

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 Reduktion des Energieverbrauchs sowie die regenerative Energiegewinnung gelegt. Es werden beispielsweise keine fossilen Brennstoffe für die Deckung des Wärmebedarfs eingesetzt. Für seine konsequent nachhaltige Ausrichtung wurde das SPURWERK mit dem DGNB Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet.

Aktuell sind alle vorhandenen Flächen am SPURWERK vermietet, weitere Flächen befinden sich in Planung.



// Baustelle SPURWERK



// Offizielle Visualisierung SPURWERK

ENTWICKLUNGSPROJEKTE HOHE STRASSE / EXA-BÜROGEBÄUDE



// Bauarbeiten in der Balgebrückstraße / Ecke Hohe Straße



// Offizielle Visualisierung des EXA-Bürogebäudes von Aurelis

HOHE STRASSE

Die historischen Mauern der Katholischen Kirche St. Johann, zu deren angrenzendem kirchlichen Ensemble die St.-Johannis-Schule Bremen und die KiTa St. Johann gehören, markieren den Beginn des Schnoorviertels. Der Katholische Gemeindeverband (KGV) hat sich mit dem Investor Dawedeit GbR zusammengetan, um eine umfassende Sanierung und Erneuerung dieser Gebäude durchzuführen. Ziel der Baumaßnahmen ist es, die bestehenden Bauwerke zu modernisieren, das Angebot zu erweitern und die Beratungs- und Betreuungsangebote des KGV aufzuwerten.

Nach Zugang der Baugenehmigung im November 2023 haben die Rohbauarbeiten am rückwärtig zur Balgebrückstraße liegenden Teil des Projektes begonnen. Parallel sind die Vorbereitungsmaßnahmen für die Sanierung des Haupthauses an der Balgebrückstraße gestartet. Die Fertigstellung des Projektes ist für das kommende Frühjahr, also 2025, geplant. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird das Projekt mit der katholischen KiTa als Hauptnutzer eine weitere Bereicherung für den Schnoor sein.

DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Umbau und Sanierung
Baubeginn	Winter 2023
Voraussichtliche Fertigstellung	Frühjahr 2025
Eigentümer	urban.immo GmbH
Entwurf	urban.immo GmbH
Adresse	Balgebrückstraße 20, Hohe Straße 6&7

EXA-BÜROGEBÄUDE VON AURELIS: NEUES WAHRZEICHEN AM BREMER HAUPTBAHNHOF

Der Projektentwickler und Asset Manager Aurelis Real Estate ist mit verschiedenen Projekten in Bremen aktiv: An den Standorten Bruchweide und Ludwig-Erhardt-Straße verfügt das Unternehmen über mehrere Logistikimmobilien. Am Hauptbahnhof hat Aurelis das Ämtergebäude an das Paritätische Bildungswerk, die NordWestBahn, die Bundespolizei und Immobilien Bremen vermietet. Ein weiteres Projekt – ein echtes Flaggschiff des Unternehmens – ist das EXA-Bürogebäude, welches gerade entwickelt wird.

Auf 7.100 Quadratmetern entsteht in der Bremer Bahnhofsvorstadt ein siebenstöckiges Büro- und Verwaltungsgebäude, das höchste Funktionalität und Flexibilität vereint. Mit einem eingeschossigen Verbindungsbau wird es an das denkmalgeschützte Ämtergebäude angeschlossen. Der Zugang erfolgt barrierefrei. Der Neubau ist für eine Multi-Tenant-Nutzung konzipiert, sodass jede Etage als eigenständige Nutzungseinheit von etwa 1.000 Quadratmetern fungieren kann. Ob als Zellen-, Kombi- oder Großraumbüro – die sechs Vollgeschosse und das Dachgeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Architektonisch orientiert sich das EXA-Gebäude mit seiner hellroten Klinkerfassade und den beiden markanten Türmen an den Nachbargebäuden. Im Sockelgeschoss befindet sich eine Mittelgarage mit Fahrradstellplätzen und 14 Pkw-Stellplätzen, von denen fünf mit modernen E-Ladestationen ausgestattet sind. Terrassen im 1. Obergeschoss und auf dem Dach sowie Grünflächen und Hochbeete laden zukünftige Mieter zum Verweilen ein.

DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Neubau
Baubeginn	Noch offen
Voraussichtliche Fertigstellung	Ende 2027
Eigentümer	Aurelis
Entwurf	Architektengruppe omp
Investitionsvolumen	Keine Angabe
Adresse	Beim Handelsmuseum 3-5

Die Dachterrasse im 6. Obergeschoss bietet nicht nur einen atemberaubenden Ausblick, sondern auch Platz für eine Photovoltaikanlage und zwei Luft-Wärmepumpen, die in die offene Dachkonstruktion der Türme integriert sind. Eine flächendeckende Fußbodenheizung, eine mechanische Lüftungsanlage sowie LED-Leuchten mit Präsenzmeldern sorgen für Komfort und Energieeffizienz. Aurelis hat sich mit Blick auf die Umweltauswirkungen und den Ressourcenverbrauch zum Ziel gesetzt, mit dem EXA-Bürogebäude die reale Nachhaltigkeit im Bauen über den gesamten Lebenszyklus des Projekts zu erhöhen. Daher ist das Gebäude nach den aktuellen DGNB-Standards für eine Zertifizierung in Gold geplant. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich bis Ende 2027. Das ambitionierte Projekt der Aurelis Real Estate setzt neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Funktionalität und wird zweifellos ein neues Wahrzeichen am Bremer Hauptbahnhof werden. Aurelis ist vom Standort Bremen überzeugt und plant weitere Investitionen.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE Q45 / BANKHAUS NEELMEYER



// Offizielle Visualisierung von der Falkenstraße aus betrachtet



// Das Stammhaus des Bankhauses Neelmeyer (Juni 2024)

DAS Q45: VOM LEERSTEHENDEN BÜROHOCHHAUS ZUM MODERNEN WOHNQUARTIER

Seit 2022 entsteht am Breitenweg das Q45: Das knapp einen Hektar große Gelände des ehemaligen Bundeswehrhochhauses an der Falkenstraße soll ein spannender Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben für junge Menschen und Familien werden. Neben der umfassenden Umgestaltung des bestehenden Hochhauses entstehen zudem Neubauten. 162 geförderte Wohnungen bieten citynahes Leben in Apartments, die neu in den ehemaligen Büroturm eingefügt werden. Die energieeffizienten Neubauten sind bezahlbar für Studierende, Menschen in Ausbildung oder für junge Familien. Vom hausinternen Waschsalon über einen Concierge bis zum Mobilitätscafé mit Quartiersfahrradwerkstatt werden dabei die Anforderungen modernen Wohnens mitgedacht.

Umnutzen und Bauen: Nachhaltigkeitsaspekte

Vielältige Maßnahmen machen aus dem Q45 ein Umwelt- und Ressourcen schonendes Bauvorhaben. Mit der neuen hochdämmenden Fassade erfüllt das ehemalige Bürohochhaus nach dem Umbau die hohen energetischen Anforderungen des BEG EH 55 EE-Standards (Bundesförderung für effiziente Gebäude Effizienzhaus 55 Erneuerbare Energien)



// Ansicht des Hochhauses und des gestarteten Neubaus

und die aktuell gültigen DIN-Normen für den Lärmschutz – was beides große Herausforderungen im Umbau von Bestand darstellen und wichtig für das Wohnen in der Innenstadt sind!

Die Neubauten werden im BEG EH 40 EE-Standard realisiert und mit klimaregulierenden Gründächern, Photovoltaikanlagen und energieeffizienter Heiztechnik mittels Fernwärme ausgestattet. Ein begrünter, baumbestandener Innenhof sorgt für Aufenthaltsqualität und ein kleiner Stadtplatz öffnet das Quartier und dessen Läden an der Falkenstraße einladend zur Nachbarschaft. Mobilitätsangebote wie Car-Sharing und Fahrradgaragen ermöglichen ein autofreies Leben in der Stadt. Mit dem Punkthaus und dem Atelierhaus werden zwei Neubauten das Areal ergänzen. Der Grundstein wurde im Frühjahr 2024 mit einem großen Baufest gelegt. Die Fertigstellung des Projekts ist für 2026 vorgesehen. Zurzeit sind ausschlaggebende Fortschritte in der Umstrukturierung der Fassade des Bestandsgebäudes sowie im Bau des angrenzenden Neubaus, für den beispielsweise bereits die Bodenplatte gegossen wurde, zu sehen.

DATEN + FAKTEN

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

BANKHAUS NEELMEYER

Hinter der historischen Fassade des Bankgebäudes direkt am Marktplatz, welches aus drei zusammengefügte Häusern besteht, finden umfangreiche Umbauarbeiten statt. Das denkmalgeschützte Stammhaus des Bankhauses Neelmeyer wird derzeit umfassend entkernt. Die Innenräume werden neugestaltet und modernisiert, während die denkmalgeschützte Fassade erhalten bleibt.

Die Oldenburgische Landesbank (OLB), zu der Neelmeyer seit 2019 als Zweigniederlassung gehört, hat das Gebäude an die Gustav Zech Stiftung verkauft. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten, die voraussichtlich bis zur Mitte des Jahres 2025 andauern werden, wird das Bankhaus Neelmeyer jedoch als Mieter in das Gebäude zurückkehren. Die neue Filiale entsteht in den Flächen im EG und 1.OG. Weitere Mieter, welche nach Fertigstellung in das Gebäude mit zentraler Lage direkt am Bremer Marktplatz einziehen sollen, stehen noch nicht fest. Insgesamt verfügt das Gebäude über 3.300 m² vermietbare Fläche.

DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Umbau und Sanierung
Baubeginn	August 2023
Voraussichtliche Fertigstellung	Mitte 2025
Eigentümer	Gustav Zech Stiftung
Entwurf	Gildehaus Lankeau Architekten BDA
Investitionsvolumen	ca. 20 Millionen Euro
Adresse	Am Markt 14-16 / Hinter dem Schütting 2-3

ENTWICKLUNGSPROJEKTE BALGEQUARTIER



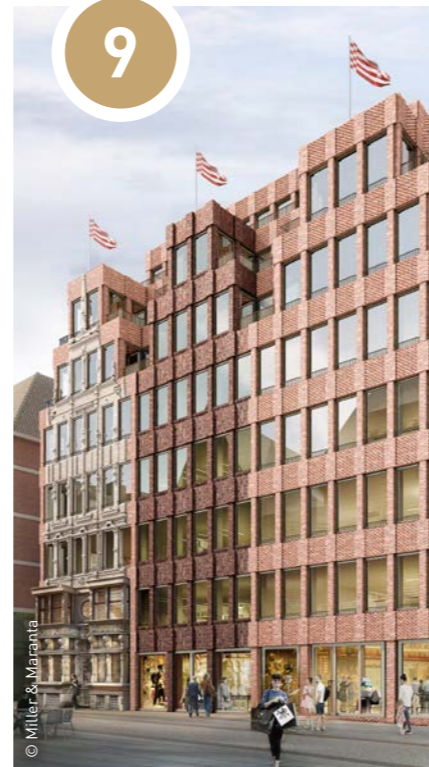
// Johann Jacobs Haus

Bis voraussichtlich 2025 entsteht im Herzen der Bremer Innenstadt das neue Balgequartier, über das bereits mehrfach in der Broschüre berichtet wurde. Das Quartiersentwicklungsprojekt der Johann Jacobs & Co. Gruppe wurde nach der Balge benannt, einem 1838 zugeschütteten Nebenarm der Weser. Rund um die Langenstraße führt es ein Ensemble historischer und für Bremen identitätsstiftender Gebäude zusammen. Das Quartier spielte von jeher eine wichtige Rolle: Es bildete den zentralen Zugang zum Marktplatz und war Dreh- und Angelpunkt des Handels.



// Stadtwaage

Anders als die Balge fließt die Weser auch heute noch durch das Zentrum der Hansestadt, die über ein besonders großes Einzugsgebiet verfügt. Das neue Balgequartier soll die Kerninnenstadt und den Marktplatz künftig wieder mehr mit dem Fluss verbinden. Dafür werden die zum Quartier gehörenden Gebäude baulich geöffnet und barrierefrei zugänglich gemacht. So entstehen neue Sichtachsen, Laufwege und Verbindungen, zudem werden die klassischen Einkaufslagen der



// Visualisierung Neues Essighaus

Bremer Innenstadt erweitert. Mit einem Mixed-Use-Konzept auf ca. 19.000 Quadratmetern Mietfläche sollen Angebote aus den Bereichen Kultur, Gastronomie, Einzelhandel, Arbeiten, gewerbliches Wohnen und Bildung den Charakter eines lebendigen und zeitgemäßen innerstädtischen Quartiers europäischen Formats prägen. Ziel ist es, mit dem Fokus auf Regionalität, Vielfalt, Nachhaltigkeit und Qualität einen einzigartigen Lebens- und Arbeitsort mitten in Bremen zu schaffen.

NEUES ESSIGHAUS

In direkter Nachbarschaft zur Stadtwaage entsteht das Neue Essighaus. Nachdem der Rückbau und die Einlagerung historischer Bauelemente erfolgt war, wurde im Herbst 2022 der auf dem Grundstück stehende Nachkriegsbau, das alte Essighaus, abgebrochen, um Platz für das Neue Essighaus zu schaffen. Dieses wird nach den Planungen des Baseler Architekturbüros Miller & Maranta errichtet, die Ausführung übernehmen die Architekten der in Bremen ansässigen Gruppe GME. Auf acht Ebenen mit einer Gesamtmietfläche von etwa 5.500 Quadratmetern entstehen hier Büro- und Ladenflächen sowie Gastronomiekonzepte mit direkter Anbindung an den Jacobshof. Dabei werden denkmalgeschützte Fassadenteile und historische Bauteile wie Utluchten (ebenerdige Erker) und die Giebel der Sonnenapotheke rekonstruiert und in die Fassade sowie in die neue Essighaushalle im Erdgeschoss integriert. Der Vermietungsstand im Neuen Essighaus liegt bei 60 Prozent: Die nachhaltige Lifestyle- und Interieur-Marke Dille & Kamille eröffnet Anfang 2025 einen Store im Erdgeschoss, PwC Deutschland bezieht die Etagen 5 bis 7 inklusive eigener Dachterrasse. Darüber hinaus mietet der IT-Dienstleister Adesso SE ab 2025 eine halbe Etage im zweiten Obergeschoss sowie die gesamte dritte Etage mit eigener Terrasse.

KONTORHAUS AM MARKT

Aufwändig verzierte Fassaden, ein zum Schütting ausgerichtetes Natursteinportal und repräsentative Seitenportale: Das Kontorhaus prägt das Bild des Balgequartiers in Richtung Marktplatz. Das imposante Gebäude wurde 1911 im Stil der Neorenaissance als größtes Bankhaus Bremens erbaut. In Zukunft soll es unter anderem das „Bremer Stadtmusikanten- und Literaturhaus“ beherbergen:



// Visualisierung Kontorhaus am Markt

Unter Beteiligung der Stadt wird hier eine interaktive Ausstellung konzipiert, die Bremerinnen und Bremer genauso ansprechen soll wie Besucherinnen und Besucher. Die Bremer Literaturszene erhält im Galeriegeschoss eine prominente Adresse. Dort sind vielfältige kulturelle Angebote geplant. Die Willkommenshalle im Erdgeschoss mit einem Lichthof soll ein neuer Ort der Begegnung werden. In den Obergeschossen stehen 2.600 Quadratmeter Büroflächen zur Verfügung. Auf einer Gesamtfläche von etwa 3.400 Quadratmetern im 2. und 3. Obergeschoss vermietet das Hospitality-Unternehmen limehome ab 2025 mehr als 80 Serviced Apartments für bis zu 150 Übernachtungsgäste. Das kurdisch-türkische Restaurant-Konzept bona' me lädt künftig

auf über 1.000 Quadratmetern im Erdgeschoss des Kontorhauses zum orientalischen Genuss ein. Besonders beeindruckend ist die Fläche „The Grand Arcade“. Diese zeichnet sich durch eine Deckenhöhe von fast sieben Metern und große Rundbogenfenster aus, die eine spektakuläre Aussicht auf den Bremer Marktplatz bieten. Das Hochparterre wird auf Straßenniveau abgesenkt, um eine barrierefreie Querung unter anderem von der Hakenstraße über die Langenstraße durch das Gebäude zu ermöglichen und den Weg zur Weser zu öffnen. Zusätzlich werden zwei neue großzügige, ebenerdige Haupteingänge auf der Seite Bredenstraße geschaffen und die nach außen zu öffnenden Fenster im Erdgeschoss rücken an die Fassade heran.

DATEN + FAKTEN

BALGEQUARTIER

Vorhaben	Quartiersentwicklung
Baubeginn	2018
Voraussichtliche Fertigstellung	2025
Eigentümer	Joh. Jacobs & Co. Gruppe
Bauherrenvertretung	Hanseatische Grundinvest GmbH
Objekte	Johann Jacobs Haus, Stadtwaage, Neues Essighaus, Kontorhaus am Markt



// Visualisierung Kontorhaus am Markt



JOHANN JACOBS HAUS / STADTWAAGE

Das 2020 eröffnete Johann Jacobs Haus wurde als erste Immobilie des Balgequartiers fertiggestellt. Hinter dem Johann Jacobs Haus liegt der Jacobshof, welcher ebenfalls bereits erfolgreich umgebaut wurde.

Die an den Jacobshof angrenzende Stadtwaage, 1587 nach einem Entwurf von Lüder von Bentheim entstanden, ist Teil des Ensembles und wird voraussichtlich im Jahr 2025 modernisiert.

DATEN + FAKTEN

NEUES ESSIGHAUS

Vorhaben	Neubau, Integration denkmalgeschützter Fassadenelemente
Mietfläche	ca. 5.500 m ²
Eigentümer	Essighaus GmbH & Co. KG
Entwurf	Miller & Maranta
Ausführung	GME Architekten
Adresse	Langenstraße 17



// Baustelle des Essighauses (Juli 2024)

DATEN + FAKTEN

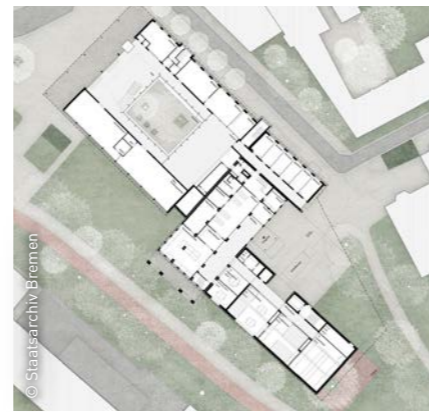
KONTORHAUS AM MARKT

Vorhaben	Modernisierung, Erhalt denkmalgeschützter Fassadenelemente
Mietfläche	ca. 10.000 m ²
Eigentümer	Kontor am Markt GmbH & Co. KG
Entwurf	Miller & Maranta
Ausführung	as2architekten
Adresse	Langenstraße 4

ENTWICKLUNGSPROJEKTE STAATSARCHIV BREMEN



// Offizielle Visualisierung des Staatsarchivs Bremen / Ansicht Imre-Nagy-Weg



// Grundriss des Staatsarchivs

NEUER MAGAZINBAU FÜR DAS STAATSARCHIV BREMEN

Das Staatsarchiv Bremen ist eine der ältesten Einrichtungen der Freien Hansestadt. Es verwahrt analoge und digitale Schrift- und Bilddokumente aus 10 Jahrhunderten und erhält jährlich Zuwachs an weiteren Unterlagen von Behörden und aus Privatbesitz. Im Magazinturm des Staatsarchivs ist die Raumkapazität schon lange erschöpft, seit 1994 dient ein umgenutzter Luftschutzbunker am Dobben als Ausweichdepot. In beiden Gebäuden lagern insgesamt fast 14 Regalkilometer Unterlagen – für mindestens 10 weitere Kilometer muss das Staatsarchiv bauliche Reserven schaffen.

Seit 1968 ist das Staatsarchiv am Präsident-Kennedy-Platz nahe den Wallanlagen in einem modernen Zweckbau ansässig. Das Gebäude setzt sich zusammen aus einem Atriumgebäude mit Räumen für Publikumsverkehr, Verwaltung und Werkstätten sowie einem elfgeschossigen Magazinturm. Zusammen mit dem benachbarten ehem. amerikanischen Generalkonsulat (heute BLG) bildet es heute ein denkmalgeschütztes Ensemble für die architektonische Nach-

kriegsmoderne in Bremen. Sein Magazinturm aus rotem Travertin ist eine bekannte Bremer Landmarke am Rande der Wallanlagen.

Aufgrund der Platzprobleme wurde 2019 eine Machbarkeitsstudie erstellt, auf deren Grundlage das Bauvorhaben 2021 durch das Staatsarchiv in den Wettbewerb des Bundesbauministeriums „Nationale Projekte des Städtebaus“ eingebracht wurde. Die Bundesjury war von dem Bremer Vorhaben überzeugt und prämierte es. Daher stellt der Bund 4,1 Mio. Euro Förderung zur Verfügung, die verbleibende Summe von insgesamt ca. 8 Mio. wird die Freie Hansestadt bereitstellen. Ein privater Mäzen stellte als Startförderung eine halbe Mio. Euro zur Verfügung.

Aus einem Architektenwettbewerb ging einstimmig ein Siegerentwurf des Berliner Büros Bruno Fioretti Marquez hervor, der die Bewahrung der bremischen Überlieferung für die nächsten Jahrzehnte gewährleisten wird. Dabei war allen Beteiligten bewusst, dass dieses Projekt am Rande von Altstadt und Wall-

anlagen auch städtebaulich bedeutsam ist. Das neue Gebäude wird sich mit einer ca. 12 m hohen Klinkerfassade mit Öffnungen nur im Erdgeschoss am Imre-Nagy-Weg entlangziehen, ein Großteil der Magazinflächen wird unterirdisch in einem Kellergeschoss realisiert. Der Bau wird energetisch sehr nachhaltig ausgelegt sein und ein optimales Binnenklima für das verwahrte Kulturgut sicherstellen: Photovoltaik und Geothermie sichern mit Niedrigenergie das Raumklima.

Auf dem Grundstück hinter dem jetzigen Magazinturm soll sich der Erweiterungsbau organisch in die gewachsene Nachbarschaft einfügen. Im Vorfeld wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt und das Ortsamt sowie der Beirat in die Planungen einbezogen, da das Vorhaben auch zur Verbesserung von (Rad-) Wegeführungen und Grünanlagen beitragen soll.

Nach aktuellem Zeitplan wird im Winter 2024 / 25 mit der Umgestaltung der Grünanlagen und der Einrichtung der Baustelle begonnen, die Fertigstellung wird im Jahr 2027 erwartet.



// Offizielle Visualisierung des Staatsarchivs Bremen / Ansicht von Südosten

DATEN + FAKTEN	
Vorhaben	Neubau
Baubeginn	Winter 2024 / 25
Voraussichtliche Fertigstellung	2027
Eigentümer / Bauherr	Freie Hansestadt Bremen
Entwurf	Bruno Fioretti Marquez
Investitionsvolumen	ca. 12,6 Mio. Euro
Adresse	Am Staatsarchiv

PERSPEKTIVEN PROJEKTBURO INNENSTADT TRANSFORMATION PARKHAUS MITTE



// Ein erster Preis geht an den Entwurf von Hild und K (München) mit JUCA architektur + landschaftsarchitektur (Berlin)



// Ein weiterer erster Preis geht an den Entwurf von Felgendreher Olfs Köchling (Berlin) mit Rabe Landschaften (Hamburg)



// Gelb: Hochbaulicher Realisierungsteil; Orange: Freiraumplanerischer Wettbewerbsteil

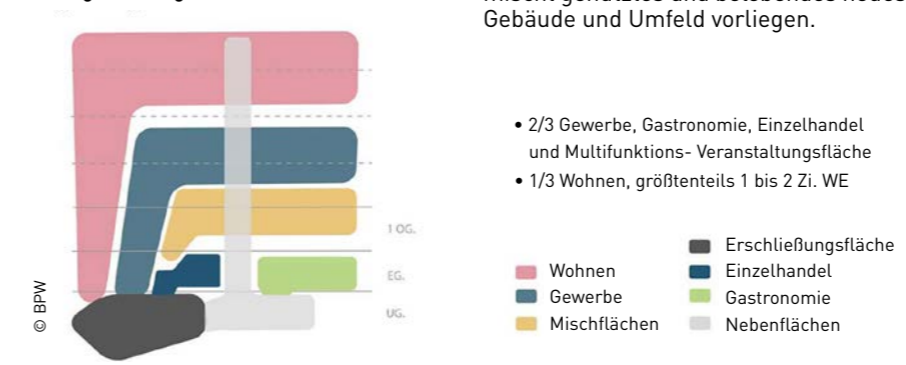
Das Projektbüro Innenstadt koordiniert im Auftrag der Stadt, vertreten durch die Senatskanzlei, die Entwicklung des Centrums zwischen den Wallanlagen und der Weser. Basis ist das im Jahr 2021 erarbeitete Innenstadtkonzept Bremen Centrum. Zudem verarbeitet das Projektbüro Innenstadt die im Jahr 2022 eingeworbenen ZIZ-Mittel – ein Programm des Bundes, welches für „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ steht. Im Aufsichtsrat des Projektbüros Innenstadt sind vertreten die Senatskanzlei, die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation sowie der Senator für Finanzen. Das Projektbüro ist damit auch Ergänzung der bestehenden Ressorts und ihrer Arbeit.

PARKHAUS MITTE – WETTBEWERBSVERFAHREN ZUR NEUENTWICKLUNG DES GRUNDSTÜCKES

Wo heute das Parkhaus Mitte steht, soll in ein paar Jahren ein moderner multifunktionaler Neubau entstehen, der unter anderem Wohnraum in der Innenstadt schafft und neue Wegeverbindungen zwischen Knochenhauer-, Söge- und Oberstraße ermöglicht. Die Neuentwicklung wird der Bremer Innenstadt einen zukunftsweisenden Impuls geben. Die große Fläche in attraktiver, zentraler Lage gehört der Stadt Bremen. Das Grundstück des Parkhaus Mitte bietet viel Potenzial für eine neue Vielfalt in der Bremer Innenstadt. So soll der Neubau verschiedene Nutzungen unter einem Dach vereinen. Sowohl Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie als auch kulturelle Einrichtungen werden in dem Gebäude zusammengeführt und erlebbar gemacht. Die vom Wandel der Innenstadt ebenfalls betroffenen angrenzenden öffentlichen Stadträume (z.B. die LLYOD PASSAGE) werden bei der Planung im Hinblick auf ein zeitgemäßes Stadtbild berücksichtigt. Ziel des Projektes ist es, eine langfristige Nachfolgenutzung dieses Schlüsselgrundstücks zu ermöglichen und damit beispielgebend für die Neufindung zentraler Innenstadtlagen zu sein. Als Ergebnis des Wettbewerbs soll ein zukunftsweisender und identitätsstiftender Architekturentwurf für ein gemischt genutztes und belebendes neues Gebäude und Umfeld vorliegen.

Bereits im November 2022 beschloss der Bremer Senat, dass die Fläche durch eine städtische Gesellschaft neu entwickelt werden soll. Im Dezember 2023 wurde der Architekturwettbewerb für den Neubau ausgeschrieben. Ausloberin war das Projektbüro Innenstadt in Kooperation mit der BREBAU GmbH und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung. Die Öffentlichkeit wurde innerhalb einer öffentlichen Infoveranstaltung im Februar 2024 über die Planungen und den Verfahrensablauf informiert. Darüber hinaus ist der Bürgerinnen- und Bürgerrat Stadtraum Centrum Bremen in dem Prozess eingebunden. Auf Basis der detaillierten Auslobungsunterlagen, Pläne und Anforderungen wurden im Frühjahr 2024 Entwürfe von insgesamt 12 international tätigen Planungsbüros erarbeitet. Nach einer erfolgreichen 1. Wettbewerbsphase wurden Ende Juni 2024 fünf dieser Entwürfe für die zweite Wettbewerbsphase zugelassen. Im Oktober 2024 wurden zwei Siegerentwürfe ausgewählt, sodass voraussichtlich im Jahr 2027 mit dem Abriss des Parkhauses begonnen werden kann. Alle eingereichten Entwürfe werden im Herbst öffentlich ausgestellt.

Nutzungsmischung



// Schemata einer möglichen Nutzungsmischung im Neubau

„Die Ziele der Strategie Centrum Bremen 2030+ werden auch mit diesem Wettbewerb konkreter. Neben der notwendigen Schaffung neuer Nutzungsangebote und charismatischer Architektur steht beim ehemaligen Parkhaus Mitte die Weiterentwicklung der öffentlichen Räume der Innenstadt zusammen mit den anliegenden Erdgeschoss im Fokus. Für neue Rundläufe, Aufenthaltsqualitäten und Klimaanpassung werden hier die Grundlagen geschaffen.“

Carl Zillich, Geschäftsführer Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH

PERSPEKTIVEN PROJEKTBURO INNENSTADT KLIMAANPASSUNG IN DER DECHANATSTRASSE

ERSTE INNERSTÄDTISCHE KLIMASTRASSE BREMENS

Bremens Innenstadt muss sich an die Folgen des Klimawandels anpassen. Hitzeperioden, Starkregen und Stürme werden absehbar den Aufenthalt in der Innenstadt beschwerlich oder sogar gefährlich machen, wenn nicht gehandelt wird. Ein durch das Projektbüro Innenstadt beauftragtes Handlungskonzept zur Klimaanpassung sowie der

Ortsbeirat Mitte und die zuständigen Deputationen hatten im Januar 2024 empfohlen, dass das zuständige Amt für Straßen und Verkehr (ASV) mit den bis Ende 2025 zur Verfügung stehenden Bundesfördermitteln in Höhe von gut 1,2 Mio. Euro die Dechanatstraße modellhaft zur ersten Klimastraße im Centrum umbauen soll.



// Die Dechanatstraße als Modellraum



// Die Dechanatstraße im Bestand (Juni 2024)

13

Durch den Klimawandel werden Extremwetterereignisse zunehmen. Diese heizen die „steinernen“ Innenstadt im Sommer auf. Starkregen führt zu Überschwemmungen und heftige Winde werden zum Sicherheitsrisiko. Die menschliche Gesundheit wird belastet und der Aufenthalt im Freien zunehmend gefährlich. Wie viele Innenstädte ist Bremens Centrum stark versiegelt und hat wenig Grün und Schatten. Auch die Kanalisation funktioniert bei Starkregen nicht mehr störungsfrei.

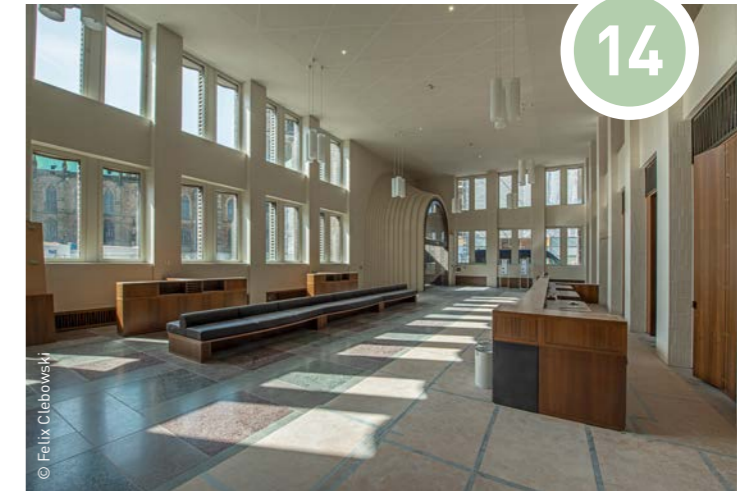
„Klimastraßen“ sind die Antwort auf diese Herausforderungen. Dabei spielen naturnahe Grün- und Versickerungsflächen, Bäume und andere Verschattungs- und Erfrischungselemente eine große Rolle. Sie können für Abkühlung, Verschattung und Belüftung sorgen und überschüssiges Regenwasser für trockene Perioden speichern. Gleichzeitig verbessern sie die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums. In den Vorplanungen mit dem Bürgerinnen- und Bürgerrat Stadtraum Bremen Centrum hat sich gezeigt, dass sich die Dechanatstraße besonders gut für den modellhaften Umbau zur Klimastraße eignet. Zum einen, weil neben Touristen und Konsumenten auch über tausend Schüler der anliegenden St-Johannis-Schule von einem Umbau profitieren. Zum anderen, weil mit den Maßnahmen nicht nur die Hitzebelastung in der Straße um bis zu zehn Grad reduziert wird, sondern bei Starkregen künftig auch der Schnoor und seine Bewohnenden und Geschäfte vor Überschwemmungen geschützt werden. Die Pflanz- und Grünzonen in der Dechanatstraße, die vor dem Altbau der St.-Johannis-Schule angelegt werden sollen, spenden nicht nur Schatten, sondern können auch das Regenwasser wie ein Schwamm aufnehmen und für Trockenperioden speichern. Und somit das alte Kanalsystem des Schnoors bei Starkregen entlasten.

Die Planungen, die bis Ende 2025 umgesetzt werden sollen, sehen unter anderem vor, die Stellplätze vor der St.-Johannis-Schule in der Dechanatstraße aufzugeben, durch eine platzartige Aufpflasterung der Straße mehr Raum und Sicherheit für den Fußverkehr zu gewährleisten sowie Bäume, Sickerbeete, Vegetationszonen und Sitzgelegenheiten im Grünen zu schaffen und künftig das Niederschlagswasser in Versickerungs- und Pflanzbereiche für Trockenperioden zu speichern, anstatt einfach in die Kanalisation abzuleiten.

PERSPEKTIVEN PROJEKTBURO INNENSTADT WISSENSCHAFT IM CENTRUM



// Forum am Domshof der Universität Bremen



// Ansicht der ehemaligen Kassenhalle im Forum am Domshof

14

FORUM DOMSHOF: TEILUMZUG DER UNIVERSITÄT BREMEN IN DIE INNENSTADT

Ein Teil der Universität Bremen zieht vom Campus am Stadtrand in die Innenstadt. Mit dem Fachbereich Rechtswissenschaft ist die Uni dann ab dem Wintersemester 2024 / 25 unübersehbar auch im Centrum präsent. Damit verbindet sie sich noch stärker mit der Öffentlichkeit.

Mit seinen 1.500 Studierenden und 160 Beschäftigten zieht der Fachbereich Rechtswissenschaft in die ehemalige Bremer Landesbank am Domshof. Der neue Uni-Standort erhält den Namen „Forum am Domshof“. Der Umzug ergibt eine Win-Win-Situation für Universität und Stadt: Die Uni kann mitten in der Stadt rund 18.000 Quadratmeter Nutzfläche beziehen. Das sorgt für die seit Jahren angestrebte stärkere Verankerung in der City. Der Fachbereich Rechtswissenschaft hat viele Anknüpfungspunkte in der Stadt, unter anderem das Amtsgericht, das Oberlandesgericht, das Landgericht und viele Anwaltskanzleien. Die Nähe zur juristischen Praxis ist also exzellent. Die Stadt wiederum

erhofft sich von dem Uni-Standort eine Belebung der Innenstadt. Neben dem Fachbereich Rechtswissenschaft ziehen noch zwei Institute vom Campus in die Innenstadt, das Zentrum für Arbeit und Politik (zap) und das Institut Arbeit und Wirtschaft (IAW) sowie HERE AHEAD, die Anlaufstelle aller staatlichen bremischen Hochschulen für Geflüchtete.

Die Überlegungen, dass ein Teil der Universität vom Campusgelände an einen zentralen Standort zieht, gibt es schon seit vielen Jahren. Nachdem erste Überlegungen für eine Anmietung des ehemaligen Sparkassen-Areals am Brill nicht darstellbar waren, wurde nach alternativen Standorten gesucht. Mit dem ehemaligen Landesbank-Gebäude am Domshof wurde bald ein neuer Standort gefunden. Der erst 2017 eröffnete und zuletzt von der Nord/LB genutzte repräsentative Bau wurde für 30 Jahre für die Uni-Nutzung angemietet. Im November 2024 wird das „Forum am Domshof“ feierlich eröffnet.

BINNENSTADT – STADT FÜR ALLE VON WALL BIS WESER

Das Projektbüro organisiert in seiner Funktion verschiedene Veranstaltungen und Maßnahmen, um die Entwicklung der Bremer Innenstadt voranzutreiben. Beispielsweise ist mit der Kampagne binnenstadt eine neue Plattform entstanden, die über den Wandel in der Bremer Innenstadt berichtet.

„Nicht mehr Dein Centrum?“ Mit diesem Claim hat eine Imagekampagne im Sommer 2024 auf den Wandel in der Innenstadt aufmerksam gemacht. Die öffentliche Veranstaltungsserie binnenstadt Dialog informiert über aktuelle Vorhaben und ermöglicht den Austausch zu unterschiedlichen Themen. Unter www.binnenstadt.de oder [#binnenstadt](https://www.instagram.com/binnenstadt) (Instagram) kann man sich über aktuelle Vorhaben in der Bremer Innenstadt informieren und erfährt mehr über die Chancen und Potenziale des Wandels.



// Infoveranstaltung binnenstadt Dialog „#3 Wer spielt mit?“ im Juni 2024 im BREPARKhaus Am Brill



// Plakatkampagne im Sommer 2024

PERSPEKTIVE DER ARCHITEKTENKAMMER DER FREIEN HANSESTADT BREMEN

WOHNEN IN DER BREMER INNENSTADT

DIE MISCHUNG MACHTS! WOHNEN IN DER BREMER INNENSTADT

„Wohnen in der Innenstadt“ wird gerne als die eine Lösung für Stadtzentren genannt, die sich in einem Strukturwandel befinden. Ob nun die Corona-Pandemie oder der weiter zunehmende Online-Handel, neue Konsum- und Erlebnismuster der Menschen oder gar die ganz langen, „schleichenden“ Evolutionsprozesse der Stadt diesen Strukturwandel initiiert haben, darf an dieser Stelle offenbleiben – von Bedeutung bleibt erst einmal die Einsicht: In unserer Innenstadt muss sich etwas ändern.

Die 2020 verabschiedete Neue Leipzig-Charta ist das Leitdokument für eine zeitgemäße Stadtpolitik in Deutschland und Europa. Sie wurde im Rahmen eines informellen Treffens der Bauministerinnen und Bauminister der europäischen Staaten verabschiedet und beschreibt konzeptionell die „Europäische Innenstadt“ wie folgt: „Die Umwandlung von Innenstadtbereichen in attraktive, multifunktionale Räume bietet neue Möglichkeiten für die Stadtentwicklung: Es entstehen verschiedene Nutzungen für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Erholung.“ Soweit das Leitbild, das konsensfähig zu sein scheint – auch wenn das Thema des Handels hier nicht noch einmal explizit genannt wird und das Thema der Bildung und Wissenschaft ebenso fehlt. Mit der St.-Johannis-Schule, der Aktivierung des Landesbank-Gebäudes am Domshof für die Universität, der zukünftigen Sozialpädagogischen-Schule auf dem Sparkassen-Gelände und dem bereits existierenden Standort der Hochschule Bremen wird es starke Standorte für Bildung und Wissenschaft geben.

Eine Frage des Bebauungsplanes

Doch zurück zum Thema: Wohnen ist in der Nachkriegszeit immer ein planungsrechtliches Problem für die Bremer Innenstadt gewesen. Der Bebauungsplan 2440 „ordnet“ weite Teile der Innenstadt in seiner Nutzung, seiner bebauten Dichte und Höhe. Das festgesetzte „Kerngebiet“ sah Wohnen grundsätzlich nur als nachrangig zulässig vor – ein Merkmal dieser Baugebietstypologie. Mit vergleichsweise großem Mut gelang es 2016, ohne wesentlichen Gegenwind aus der Stadtgesellschaft, mit einer deutlichen Überarbeitung des Innenstadt-B-Plans das Wohnen aus der Nachrangigkeit zu heben und an vielen Stellen grundsätzlich als Nutzung in Obergeschossen zu erlauben. Nur am Rande: Heute redet die Fachwelt zumeist über das „Urbane Gebiet“ im Planungsrecht, mit dem Nutzungsmischungen von Stadtteilen ermöglicht werden. Diese Kategorie stand seinerzeit noch



// Ehemalige Sparkasse am Brill: Wohnergänzende Nutzungen?

nicht zur Verfügung und hätte auch nur bedingt weitergeholfen – zumindest bei deren Einführung 2018 galt eine fixe Grenze von 80 % für die maximale Versiegelung von Grundstücken. Eine Innenstadt mit 20 % Vorgarten-Charakter wäre auch nicht wünschenswert gewesen.

Zwischenfazit

Wohnen in Innenstädten ist erwünscht, quasi State of the Art in der Fachdebatte. Wohnen in der Innenstadt wurde schon 2016 planungsrechtlich ermöglicht. Ein deutliches Indiz dafür, dass seitens Politik und Verwaltung die Notwendigkeit

einer Veränderung, einer allgemeinen Belebung der Innenstadt schon lange vor der Covid-Pandemie erkannt wurde. Warum also entwickelt sich das Wohnen in der Innenstadt nicht in dem gewünschten Maß? Aus der Immobilienbranche ist zu hören, dass die Umnutzung von Büroimmobilien in Wohnraum durchaus rentabel sein kann, einzelne Projekte im kleinen Maßstab belegen dies. Hemmschuh sind sicher die gestiegenen Zinsen. Baukostensteigerungen sind ein weiterer wesentlicher Punkt. Was immer ein Faktor ist: Die Herstellung von Wohnraum ist eine komplexe Angelegenheit. Da die Innenstadt weitestgehend fertig



// Ansicht Martinistraße: Umbau des ehemaligen Greensill-Gebäudeensembles zu Wohnraum

PERSPEKTIVE DER ARCHITEKTENKAMMER DER FREIEN HANSESTADT BREMEN

WOHNEN IN DER BREMER INNENSTADT

gebaut ist und wir aus Gründen des Klimaschutzes möglichst viel graue Energie, also bestehende Bausubstanz, erhalten wollen, wird das Wohnen in der Innenstadt zumeist über das Weiterentwickeln von Bestandsimmobilien stattfinden. Umbau und/oder Umnutzung sind die Stichworte, in der Regel ist dafür ein Bauantrag notwendig. Es ist nicht trivial, aus einer bisher gewerblich genutzten Immobilie eine Wohnimmobilie zu machen. Das Bauordnungsrecht, also im Kern die Landesbauordnung (LBO), bildete das Bauen im Bestand bisher aber gar nicht ab.

Novellierung der Landesbauordnung

Seit dem 1. Juli 2024 gilt eine novellierte Landesbauordnung, die erstmals den Bestand und in Ansätzen auch den Bestandsschutz würdigt – der erste Schritt zu einer „Umbauordnung“, die wir aus verschiedenen Gründen brauchen, ist getan. Für das Wohnen nicht nur in der Innenstadt gibt es eine bemerkenswerte neue Regelung zum Bestandsschutz dieser Gebäude, die in § 48 Absatz 5 der LBO verankert wurde: Bei der Umnutzung von rechtmäßig bestehenden Gebäuden in Wohnraum greift ein Bestandsschutz für Abstandsflächen, tragende Wände, Stützen, Außenwände, Brandwände, Decken und Dächer. Das mag an dieser Stelle technisch klingen, bedeutet aber – auf das einzelne Bauvorhaben bezogen – deutliche Erleichterungen für Planungsprozesse, Baukosten und Genehmigungsverfahren. Bremen ist mit Niedersachsen durchaus Vorreiter. Längst nicht in jeder deutschen Landesbauordnung wurde das bisher so umgesetzt. Dieser Weg ist konsequent weiterzuentwickeln.

Damit die gesetzten Rahmenbedingungen tatsächlich Impulse für das Wohnen in der Innenstadt geben können, muss von allen Beteiligten auch eine Abwägungs- und Ermöglichungskultur miteinander gelebt werden – ansonsten droht die Verpuffung der neuen Möglichkeiten, noch bevor die erste neue Wohnung fertiggestellt ist. Das Bauen in der Innenstadt ist und bleibt anspruchsvoll.

Wie es weiter geht

Erfreulich ist, dass der Strukturwandel in der Innenstadt allmählich ablesbar wird – auch in Richtung Wohnen. Der Umbau der ehemaligen Greensill-Bank in der Martinistraße setzt ein Zeichen in Richtung der Wohnform Mikroapartments. Am Standort des Parkhauses Mitte wird Wohnen entstehen, derzeit läuft ein Planungswettbewerb für das Grundstück. Der Hanseatenhof ist auf dem Weg, neue Potentiale womöglich auch in Richtung Wohnen zu entwickeln. Das sind Nachrichten, die zeigen, dass die Innenstadt den Strukturwandel längst angenommen hat.

Eine beliebte und belebte Bremer Innenstadt der Zukunft muss in der Breite und der Tiefe vielseitig sein. Beim Wohnen braucht es unterschiedliche Angebote für verschiedene Lebensphasen und Konstellationen – ausdrücklich auch für Familien.

Geben wir dem Strukturwandel die Zeit, die Stadtentwicklungsthemen brauchen. Urbanität kann baulich zwar begünstigt werden, sie entsteht jedoch erst durch die Menschen, die dort arbeiten, erleben, verweilen, konsumieren – und zukünftig auch wohnen.



// Illustration / Idee CityInitiative: Der Hanseatenhof als Lebensquartier



DIE ARCHITEKTENKAMMER DER FREIEN HANSESTADT BREMEN

Die Architektenkammer ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und besteht seit 1972. Sie ist eine Einrichtung, die die berufsständischen Interessen der Architektinnen und Architekten wahrt und durchsetzt. Zudem ist die Architektenkammer als Verbraucherschutzorganisation der Öffentlichkeit verpflichtet und hat den gesetzlichen Auftrag, das Bauwesen, den Städtebau, die Landespflege und die Baukultur im Land Bremen zu fördern sowie Politik und Öffentlichkeit bei Planungsvorhaben und baulichen Fragen zu beraten.

Die Förderung der Baukultur nimmt die Architektenkammer beispielsweise wahr durch den „Tag der Architektur“ oder den „Bremer Stadtdialog“, bei dem regelmäßig in öffentlichen Veranstaltungen aktuelle Entwicklungen des Bremer Architekturgeschehens diskutiert werden.

Die Beratung in Politik und Öffentlichkeit erfolgt unter anderem durch Stellungnahmen zu Bebauungs- und Flächennutzungsplänen, regelmäßige Hintergrundgespräche mit den Parteien zu Tendenzen der Baupolitik im Land Bremen sowie durch den Dialog mit Beiräten, Ortsämtern und der Öffentlichkeit.

PERSPEKTIVE CITYINITIATIVE BREMEN

LEBEN IN DER BREMER INNENSTADT

Wechselwirkung zwischen Gebäude- nutzung und öffentlichem Raum

Innenstädte müssen wieder mehr zum Lebensquartier werden, so die Diskussion in Deutschland. Und ein Thema begleitet diese Veränderung stets eng: Das Zurück zum Wohnen in den Zentren. Denn gerade kleine und mittelgroße Städte, die Bewohnerinnen und Bewohner im letzten Jahrhundert nicht verstärkt aus dem Innenstadtbereich verdrängt haben, um anderen Nutzungen Platz zu machen, trotzten Strukturwandel und Krisen besser und konnten ihre Vitalität auch in herausfordernden Zeiten behalten.

In Bremen nehmen die Entwicklungen von innerstädtischen Wohnorten nun Fahrt auf. Einerseits sicherlich durch die vereinfachten Möglichkeiten der Umnutzungen von Gewerbeimmobilien, andererseits auch durch die steigende Wirtschaftlichkeit von Mischimmobilien, da sich in der Vermietung von Gewerbeimmobilien die Mieten nach unten hin angepasst haben. Von welchem Umfang wir aktuell sprechen: Inklusive bereits genehmigter Bauanträge schafft der Senat zurzeit Voraussetzungen für rund 1.000 Wohnungen in der Bremer Innenstadt – viele in Form von Mikro-Appartements.

Die teilstädtische Wohnungsgesellschaft GEWOBA macht es in der Bahnhofsvorstadt vor und baut hier in Bestand und im Neubau 162 Wohnungen, angefangen von 1- bis 4-Zimmer-Appartements (siehe S.9). Darüber hinaus hat die Stadt das Postamt 5 wieder zur Disposition gestellt: Hier könnten entsprechend alter Planungen 310 Appartements, die insbesondere für Studierende gedacht sind, entstehen. Von Seiten pri-



// Illustration / Idee CityInitiative: Der Platz angrenzend an die Heimlichenstraße, die Martinistraße und die Langenstraße kommt durch den neu entstandenen Wohnraum neuen Aufgaben nach. Es soll mit konsumfreien Sitzmöglichkeiten sowie Spielmöglichkeiten die Aufenthaltsqualität für Anwohnerinnen und Anwohner sowie Besucherinnen und Besucher jeden Alters gesteigert werden. Zudem soll die Infrastruktur bspw. durch eine Kindertagesstätte sowie ein Café, aber auch durch eine gute Erreichbarkeit durch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder verbessert werden. Fassadenbegrünungen können für eine natürliche Wärmedämmung sorgen und die Klimaresilienz des Platzes steigern.

vater Investoren, ist ein besonderes Augenmerk auf das ehemalige Greensill-Gebäude zu richten: Hier entstehen direkt an der Martinistraße in drei nebeneinander stehenden Immobilien, auf einer Gesamtfläche von 8.500 Quadratmetern, rund 150 Apartments, die durch ein Café, eine Fahrradstation und einen Waschsalon ergänzt werden sollen. Zielgruppe sind unter anderem Studierende. Ende 2025 soll der Umbau abgeschlossen sein. Das Architekten- und Ingenieurbüro Tülp und Dorkowski, mit Sitz in der Überseestadt, haben das Ensemble vor anderthalb Jahren aus der Insolvenzmasse der Greensill-Bank erworben.

Doch Lebensquartiere sind immer auch mehr als Wohnorte: Wie ändern sich die Bedarfe an den öffentlichen Raum und die Infrastruktur durch ein Mehr an Wohnen? Diese Frage gilt es einerseits zu stellen bezüglich harter Faktoren wie der verkehrlichen Erreichbarkeit oder für Angebote, die für die jeweiligen Zielgruppen relevant sind – hierunter können Waschsaloons, Kindergärten, Lebensmittel gelten – andererseits auch bezüglich der eher weichen Faktoren wie ein sicheres Umfeld oder Ruhe zu bestimmten Tageszeiten. Auch Plätze erhalten durch Wohnorte neue Aufgaben. Neben Ansiedlungen von relevanten Angeboten, werden sie immer mehr zur nachbarschaftlichen Aufenthaltsfläche und Treffpunkt.

Beim innerstädtischen Wohnen wird es vor allem um Bestand im Bau gehen und gewisse Gegebenheiten sind im Gegensatz zu reinen Wohngebieten nicht wegzudiskutieren, weil die Nutzungsdurchmischung und ein hoher Anteil an Gewerbe bestimmte Themen mit sich bringen. Das heißt, Innenstadtwohnen wird auch immer urbanes Wohnen bleiben – mit seinen positiven Eigenschaften gleichwohl auch den negativen. Einige innerstädtische Quartiere eignen sich dabei sicherlich besser als andere, bzw. ziehen nicht so viel Diskussionsbedarf nach sich. Denn bei allen Perspektiven: Wichtig ist, dass das Gesamtgefüge der Innenstadt funktioniert und die Erwartungen einer Nutzungsdurchmischung, nicht einer neuen anderen Mononutzung, erfüllt werden.



// Illustration / Idee CityInitiative: Die Martinistraße wird an die Bedarfe der Anrainer angepasst. Die Straßen laden mit kleineren Geschäften bzw. Cafés und Restaurants bei gleichzeitiger Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit zum Bummeln und Verweilen ein. Für Fahrradabstellmöglichkeiten ist gesorgt. Weitere Angebote des täglichen Bedarfs ergänzen die bestehende Struktur.

PERSPEKTIVE CITYINITIATIVE BREMEN

FLANIEREN IN DER OBERNSTRASSE

Wechselwirkung zwischen Gebäude- nutzung und öffentlichem Raum

Verkehr hat immer große Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und die Nutzungen in den angrenzenden Gebäuden. Dies hat er, weil Verkehr entweder selbst den Raum einnimmt oder Störungen nach sich zieht, wie etwa Lärm oder Unwohlsein. Die Senatsentscheidung, die Straßenbahn in der Obernstraße weiterhin fahren zu lassen, hat die Konsequenz, dass der Straßenzug selbst, einschließlich der Hutfilterstraße, sich in seiner Grundstruktur nicht im großen Umfang weiterentwickeln kann und die Möglichkeiten zur Stärkung der für die Innenstadt so bedeutenden Lage begrenzt sind.

Positive Ansätze zur Stärkung der Obernstraße finden sich im Bemühen des Senats, die Bereiche rund um den Straßenzug, in denen kein Verkehr stattfindet, aufzuwerten. Hier sind das Konzept „Wall-Weser-Achse“, das sich auf die Pieper- und Papenstraße bezieht, die Aufwertung des Ansgarikirchhofs oder die Entwicklung der Domsheide auch unter städtebaulicher Betrachtung zu nennen. Mitgedachtes Ziel ist es, dass die positiven Entwicklungen der einzelnen Projekte auch für die Obernstraße positive Effekte nach sich ziehen. Inwieweit dies gelingt, muss nach der Umsetzung entschieden werden.

Doch wichtig ist, die Obernstraße nicht aus der Betrachtung zu verlieren: Auch in der Straße selbst gibt es noch Potenziale zu heben – behördliche Genehmigungen vorausgesetzt. Wie auch in anderen Stadtteilen muss es den Gewerbetreibenden ermöglicht werden, gastronomische Betriebe anzusiedeln und diese mit Außensitzgelegenheiten, trotz geringem Raum, zu versehen: Die Nähe zwischen Sitzgelegenheit und Straßenbahn kennen wir auch aus benachbarten Stadtteilen. Zudem muss gelten, dass die Straßenbahn einer Fußgängerzone entsprechend sich den Fußgängerinnen und Fußgängern unterordnet. Durch Stärkung von Querungen bleibt dann auch das Flaniergefühl erhalten. Aufwertungsmaßnahmen wie dauerhafte Begrünung, Verweilmöglichkeit und Dekorationen im öffentlichen Raum stärken ergänzend die Aufenthalts- und Erlebnisqualität und können private Investitionen nach sich ziehen. Die genannten Themen sind also zwingend bei zukünftigen Planungen mitzudenken und bei Baumaßnahmen, wie die Schienenneulegung, zu berücksichtigen. Dadurch kann der Straßenzug auf lange Sicht gestärkt werden. Auch bei geteiltem Raum bleiben Möglichkeiten der Aufwertung bestehen, man muss sie nur zu nutzen wissen.



// Illustration / Idee CityInitiative: Trotz Straßenbahn öffnen sich Immobilien nach außen und bieten gastronomische Angebote mit Sitzmöglichkeiten. Der Straßenzug wird dauerhaft begrünt und konsumfreie Verweilmöglichkeiten stärken die Aufenthaltsqualität in der Obernstraße. Wichtig: Auch wenn die Straßenbahn nicht aus der Obernstraße verbannt wird, fährt sie nun in Schrittgeschwindigkeit, maximal 10 km/h. Bei großen Festen wird sie über die Westerstraße umgeleitet.



// Illustration / Idee CityInitiative: Die Nebenlagen und Plätze rund um die Obernstraße werden aufgewertet und es werden wie hier, am Übergang Pieperstraße zur Papenstraße, die Wegebeziehungen zur Schlachte verbessert. An den Querungen gilt: Fußgänger haben Vorrang, sodass ein sicherer Übergang zum Flanieren einlädt. Die „Wall-Weser-Achse“ entwickelt sich entsprechend des Konzeptes des Wirtschaftsressorts zur Aufenthaltslage mit besonderer Qualität und schafft zudem Raum für weitere Gastronomien.

PERSPEKTIVE DIE SENATORIN FÜR WIRTSCHAFT, HÄFEN UND TRANSFORMATION

PLÄTZE IM WANDEL: WALL-WESER-ACHSE



// Offizielle Visualisierung: Vorschlag zur Neugestaltung Hanseatenhof



// Impressionen Workshop

17

REVITALISIERUNG DER BREMER INNENSTADT: EIN NEUES KONZEPT FÜR DIE WALL-WESER-ACHSE

Ein Gemeinschaftsprojekt der Ressort Wirtschaft, Häfen und Transformation

Die Bremer Innenstadt steht, so wie viele andere deutsche Innenstädte auch, vor großen Herausforderungen und einer grundlegenden Transformation. Dies betrifft die Nutzungsstruktur von Immobilien, den Umgang mit öffentlichen Räumen, das Kaufverhalten und die Besucherfrequenzen. Um diesen veränderten Rahmenbedingungen gerecht zu werden und strategische Veränderungen zu begleiten, wurde Ende 2023 die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für den Bereich zwischen Wallanlagen und Weserpromenade Schlachte beauftragt, finanziert aus dem Programm „Restart Wirtschaft Innenstadt“. Im Auftrag der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation (SWHT) sowie der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) wurde ein erstes Konzept für diesen Bereich erarbeitet. Grundlage dafür ist u.a. die „Strategie Centrum Bremen 2030+“. Die Entwicklung der öffentlichen Räume ist ein zentraler Bestandteil der Strategie. Ziel ist es, öffentliche Freiräume zu schaffen, die zur Entspannung und Begegnung einladen, gut angebunden, barrierearm und für alle zugänglich sind.

Neue Perspektiven für die Innenstadt

Die Verbindung zwischen den Wallanlagen und der Weser über die Pieper- und Papenstraße hat das Potenzial, zu einem attraktiven, lebendigen und klimafreundlichen Stadtraum zu werden, der insbesondere die Wahrnehmung der Wasserlage betont. Das Entwicklungskonzept wurde von der Hamburger Arbeitsgemeinschaft, dem Landschaftsarchitekturbüro TREIBHAUS und dem Planungsbüro Luchterhandt & Partner im Herbst 2023 erarbeitet.

Die Arbeitsgemeinschaft analysierte die Wall-Weser-Achse gründlich und prüfte

verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Ergebnisse bestätigten größtenteils die bestehenden Nutzungen, wie den Spielplatz in der Papenstraße und die Gastronomieflächen in der Pieperstraße. Das Konzept skizziert einen fußgängerfreundlichen, barrierearmen und begrünten Straßenraum, mit gastronomischen Angeboten, konsumfreien Aufenthaltszonen und Spielbereichen, die eine attraktive Besetzung der Erdgeschosszonen sowie die angestrebte Wohnbauentwicklung fördern. Ein öffentlicher Aktionstag im November 2023 ermöglichte es Bürgerinnen und Bürger, die Gestaltungsvarianten mit dem Planungsteam zu diskutieren und eigene Perspektiven und Ideen aktiv einzubringen. Zusätzlich fanden regelmäßige Austauschformate mit Vertretenden der Verwaltung statt. Die Erkenntnisse aus diesen Prozessen flossen in das endgültige Entwicklungskonzept ein.

Maßnahmen für eine lebendige Innenstadt

Das resultierende Entwicklungskonzept umfasst zahlreiche Maßnahmen, die als

Baukasten dienen und den Weg zur Zielerreichung ebnen. Neben Klimaanpassungsmaßnahmen ist die Förderung der Aufenthaltsqualität und der lokalen Gastronomie ein zentraler Fokus. Das Maßnahmenpaket ist in verschiedene Umsetzungsstufen gegliedert: Sofort umsetzbare Maßnahmen wie mobile Lichtelemente sollen für schnelle sichtbare Veränderungen sorgen. Mittelfristig sollen Straßenflächen nach Möglichkeit teilentsiegelt und begrünt werden. Längerfristige Maßnahmen, wie ein einheitlicher Belag oder das Redesign des Marktpavillons zum Hanseatenhof, müssen noch geprüft werden.

Ein attraktiver Ort für alle

Durch die schrittweise Umsetzung der Maßnahmen soll dieser Teil der Bremer Innenstadt als grün-blaues Band zwischen Wall und Weser belebt, neu strukturiert und zu einem attraktiven Ort für Geschäftstreibende und Bürgerinnen und Bürger gleichermaßen werden. Von der Umsetzung der Maßnahmen sollen vor allem die lokalen Unternehmen und Händler profitieren.



// Offizielle Visualisierung: Blick auf den Marktpavillon / Papenstraße

PLÄTZE IM WANDEL: UMGESTALTUNG DOMSHEIDE

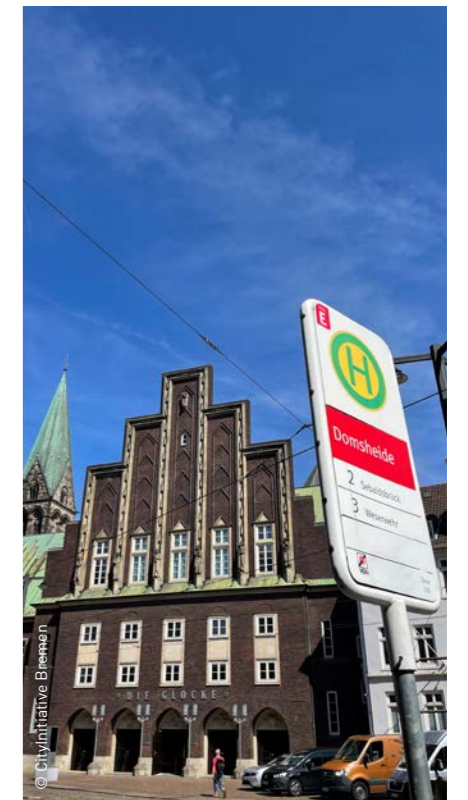


18

// Der Senat hat verschiedene Varianten zur zukünftigen Straßenbahnführung und Haltestellenverlegung geprüft: Die Vorzugsvariante 2.3 sieht die Beibehaltung von zwei Teilhaltestellen in der Balgebrückstraße und im Bereich Glocke / Altes Postamt vor.

Die Domsheide gehört zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten in Bremen und wird von einer Vielzahl an Straßenbahnlinien und Bussen befahren, was ihre Relevanz für die städtische Infrastruktur zeigt. Östlich vom Bremer Marktplatz und südlich vom Bremer Dom gelegen, befindet sich der Platz in zentraler Lage der Innenstadt und gilt als das östliche Tor zur Bremer Altstadt. Besonders auch kulturell ist die Domsheide geprägt. Sie ist umgeben von architektonisch wertvollen Bauwerken, deren Fassaden überwiegend historischen Charakter haben. Zudem ist sie die Adresse des international renommierten Konzerthauses „Die Glocke“ und bildet ihr Entrée.

Nachdem der Senat beschlossen hatte, dass die Straßenbahnen 2 und 3 weiter in der Obernstraße geführt werden sollen, wurde Anfang 2024 der Beschluss gefasst, beim Umbau der Domsheide die geprüfte Variante 2.3 mit zwei Teilhaltestellen umzusetzen. In der Senatsvorlage vom 06.02.2024 heißt es dazu: „Anders als im Bestand werden künftig beide Teilhaltestellen der Domsheide in der Vorzugsvariante 2.3 barrierefrei zugänglich gemacht. Zugleich werden alle Möglichkeiten vollumfänglich ausgeschöpft, den Weg zwischen den getrennten Haltestellen durch entsprechende Maßnahmen zu erleichtern. Die Haltestellenlage der Variante 2.3 entspricht ungefähr der heutigen Lage der Halte-



// Die zukünftigen zwei Teilhaltestellen werden barrierefrei gestaltet.

stellen vor der Post bzw. in der Balgebrückstraße, jedoch sind aufgrund der Anforderungen an die Barrierefreiheit Anpassungen erforderlich. Dabei werden auch die Wegebeziehungen zwischen Marktplatz und Schnoorviertel integriert und optimiert.“

Die Domsheide soll für alle Beteiligten verkehrlich dienen und gleichzeitig Raum für Begegnungen und Aufenthaltsqualität bieten.

**STATEMENT DER HANDELSKAMMER BREMEN
– IHK FÜR BREMEN UND BREMERHAVEN**

Handelskammer begrüßt Pläne zur notwendigen Umgestaltung der Domsheide sowie zur Haltestellenplanung in der Balgebrückstraße

Aufgrund der genannten Gegebenheiten wird derzeit vielstimmig über den Umbau der Domsheide und die Lage der zukünftigen Haltestellenanlagen diskutiert. Hierbei spielen insbesondere die wichtigen Fragen zur Platzgestaltung, zur Umfeldverbesserung für die Glocke, zur Leistungsfähigkeit des ÖPNVs, zu den Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer sowie zur Barrierefreiheit eine Rolle – und werden je nach Perspektive unterschiedlich bewertet. Aus Sicht der Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven stellen der Haltestellenumbau, die Neugestaltung der Domsheide sowie die Sanierung und Erweiterung der Glocke zusammen ein Schlüsselprojekt für die Innenstadtentwicklung dar, dessen Chancen entschlossen genutzt werden sollten.

Die Innenstadt ist Bremens wichtigster Begegnungs-, Einkaufs-, Freizeit- sowie insbesondere auch Wohn- und Arbeitsort; sie ist das Herz unserer Stadt und das Oberzentrum Nordwestdeutschlands. Doch trotz aller Qualitätsmerkmale und Potenziale ist die Entwicklung der Bremer Innenstadt weiterhin nicht zufriedenstellend. Unter aktuell gewiss nicht leichten Vorzeichen kommt es aus Sicht der Handelskammer darauf an, längst erkannte Defizite zu beseitigen, die städtebaulichen Schlüsselprojekte weiter voranzutreiben und die Innenstadtentwicklung insgesamt noch stärker zur Chefsache zu machen. Der Senat und der Senatspräsident sind gefordert,

mit guten und schnellen Entscheidungen die Situation der Innenstadt positiv zu gestalten.

Hilfreich und willkommen wären klare Signale, wie und in welchen Zeiträumen es mit dem Parkhaus Mitte, der Lloydpassage, dem Domshof, der Martinistraße und dem Bereich Domsheide / Glocke weitergeht. Wir sollten die Fortschritte in Schlüsselprojekten und zentralen Handlungsfeldern nachverfolgen und Interessierten präsentieren können. Hierfür brauchen wir einen lebendigen digitalen Innenstadtplan, der die wichtigsten Projekte dynamisch verortet, ihre Entwicklungen veranschaulicht und Potenziale zeigt.

Die Bremer Innenstadt muss sich jetzt zügig um ihre Stärken kümmern und das City-Erlebnis für Fußgänger herausarbeiten. Hierzu gehört auch, die Eingangssituationen in die Kern Innenstadt aufzuwerten. Das gilt für die Domsheide ebenso wie für den Brill und das Herdentor / Sögestraße.

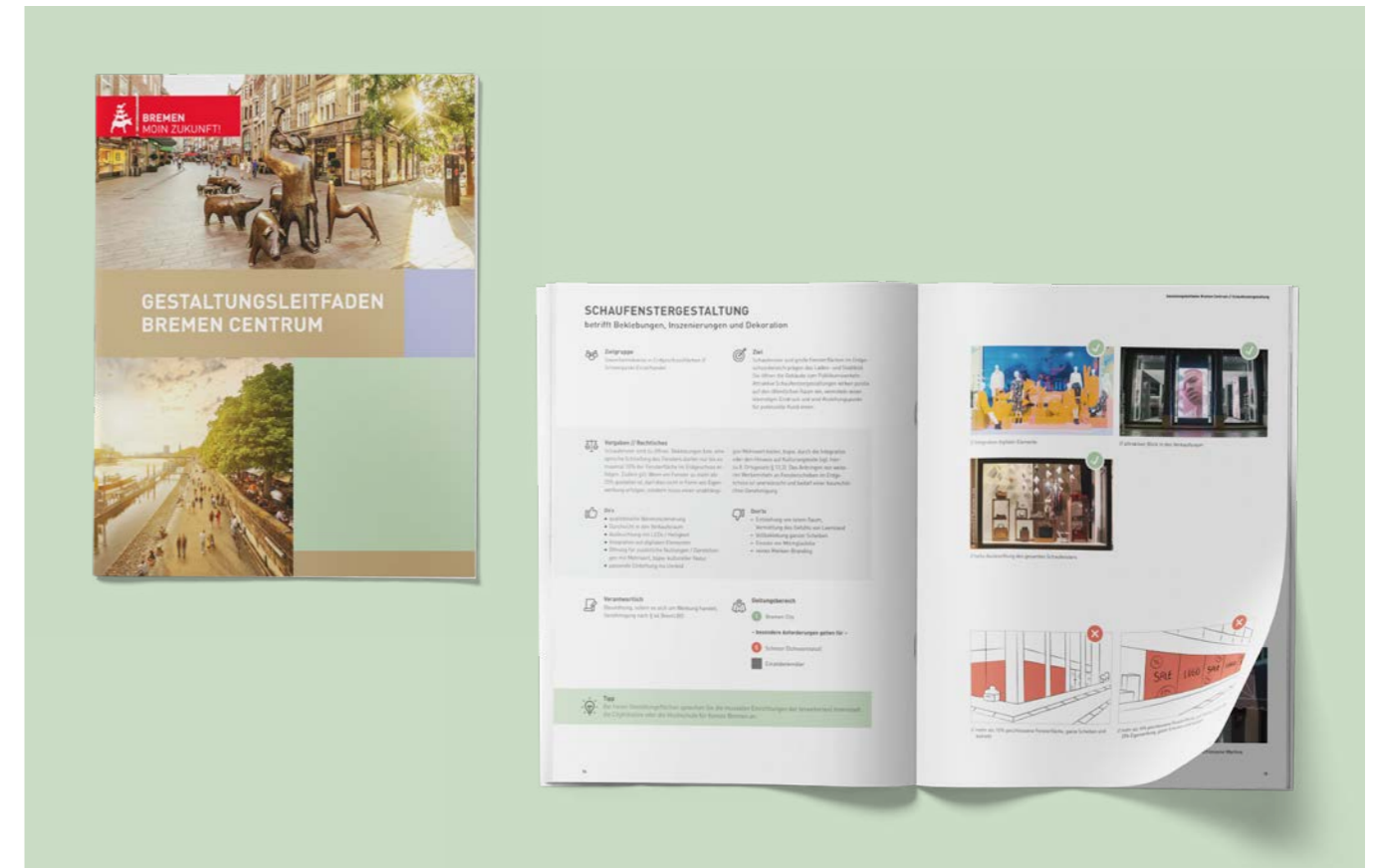
Gemeinsam mit dem Aktionsbündnis Innenstadt begrüßt die Handelskammer die in diesem Frühjahr gefassten Beschlüsse des Senats zur Modernisierung der Glocke und der Haltestelleneu- planung im Bereich Domsheide / Balgebrückstraße, durch welche die Weichen für eine zielorientierte und schnelle Umsetzung beider Projekte gestellt werden konnten. Die Maßnahmen sind von besonderer Bedeutung für die städtebauliche Weiterentwicklung der Bremer Innenstadt und können nur integriert und aufeinander abgestimmt geplant werden.

Die heutige Domsheide bietet wenig Aufenthaltsqualität; sie wird weder dem Anspruch an einen einladenden Willkommensort gerecht noch lässt sie die vielen an ihrem Rand liegenden und durch sie verknüpften Talente und Stärken unserer Innenstadt erahnen: Glocke, Schnoor, Dom, Domshof, Marktplatz, Gerichtsviertel, Altes Postamt, Musikhochschule etc.

Auch unter Berücksichtigung verschiedener Interessensgruppen und in einer nachvollziehbaren Gesamtabwägung bieten Beschlüsse des Senats weitreichendes Potenzial zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, zur Verbesserung von Wegebeziehungen in angrenzende Quartiere und zur zeitgemäßen Weiterentwicklung der Glocke – eine der wichtigsten Kultureinrichtungen Nordwestdeutschlands.

Durch die beschlossene Haltestellenvariante entstehen zudem entgegen der jetzigen Situation zwei den gesetzlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit entsprechende Haltestellenanlagen und der umliegende öffentliche Raum wird umfänglich von bisherigen Mobilitäts- hindernissen befreit. Dies stellt einen Gewinn nicht nur für die städtebauliche Entwicklung, sondern für alle Nutzergruppen dar. Die Domsheide einschließlich des Glocke-Entrees werden damit in ihrer städtebaulichen Einordnung, ihrer Platzgestalt sowie als Aufenthalts- und Eingangsorte in die Innenstadt aufgewertet und insgesamt erlebbarer.

Olaf Orb
Syndicus / Standortpolitik, Häfen, Verkehr



// Gestaltungsleitfaden für die Bremer Innenstadt

Um dauerhaft ein positives Erscheinungsbild einer (Innen-) Stadt zu bewahren und Voraussetzungen für eine bessere Aufenthaltsqualität und höhere Frequenzen zu gewährleisten, eignen sich städtische Gestaltungsvorgaben in Form von Gestaltungsrichtlinien, -leitfäden oder -sätzen. Viele Stadtgemeinden haben den einen oder anderen Typus bereits als erfolgreiches Instrument angewendet und beobachten auch nach Jahren, positive Impulse – ob Dresden, Leipzig oder Kiel.

Bei Gestaltungsleitfäden handelt es sich um Verschriftlichungen von Richtlinien für die Gestaltung bestimmter Bereiche. Sie liefern Leitbilder und Umsetzungsempfehlungen für die Planung, Gestaltung und den Gebrauch von städtebaulich relevanten Gebieten. Im innerstädtischen Kern dienen Gestaltungsleitfäden als Orientierungshilfe für Unternehmen und Betriebe. Sie sollen zur Qualitätssicherung und zur Förderung einer ansprechenden Gestaltung beitragen, dies auch im Sinne der angesiedelten Betriebe, ohne direkt im Ortsgesetz verankert zu werden.

Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, die CityInitiative Bremen Werbung e.V. und

der Umweltbetrieb Bremen haben nun gemeinsam, um die Vorteile von Rahmenrichtlinien auch für die Bremer Innenstadt zu nutzen, einen Gestaltungsleitfaden entwickelt, der unter Einbindung der fachlichen Behörden und städtischen Beteiligungen entstanden ist. Er integriert zudem die bereits bestehenden Ortsgesetze, die schon heute für alle Beteiligten bindend sind. Das übergeordnete Ziel des innerstädtischen Gestaltungsleitfadens liegt darin, das Bremer Centrum als Standort durch eine verbesserte Aufenthaltsqualität und optische Aufwertung zu stärken sowie die Barrierefreiheit zu erhöhen. Aufgrund der dadurch steigenden Attraktivität können u. a. Leerständen entgegengewirkt und generell das positive Stadtbild gefördert werden: Besucherinnen und Besucher der Bremer Innenstadt sollen zukünftig mehr genießen, entspannter flanieren und qualitativ ansprechend konsumieren können.

Der Gestaltungsleitfaden für Bremen City beinhaltet Richtlinien zu Werbeanlagen, Schaufenstergestaltung, Stadtmobiliar, Pflanzengefäße, Fahrradbügel, Beleuchtung sowie Baustellengestaltung etc., die ein positives Image der Stadt deutlich fördern können. Als Beispiele seien hier Werbeanlagen genannt,

die auf eine qualitativ hochwertige Präsentation der Unternehmen und eine adäquate Inszenierung der Fassaden abzielen. Auch eine angemessene Gestaltung der Schaufenster hat Auswirkungen in den öffentlichen Raum hinein und prägt somit das gesamte Stadtbild nachhaltig.

Die Verbesserung der Gesamtqualität des Stadtbildes hängt davon ab, ob Hauseigentümer und Mieter diesen Ansatz bei der (Um-) Gestaltung ihrer Gebäude berücksichtigen. Hier gilt: Es geht nur gemeinsam. Die Umsetzung des Gestaltungsleitfadens wird langfristig das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität verbessern sowie die Wirtschaft zusätzlich vitalisieren.

Der Gestaltungsleitfaden wird im Winter 2024 veröffentlicht. Bei Interesse und Bedarf wenden Sie sich bitte an:

gestaltungsleitfaden@bremen-city.de



// Aktuelle Ansicht Teilhaltestelle Glocke / Richtung Ostertorstraße



// Aktuelle Ansicht Teilhaltestelle Balgebrückstraße

BREMEN IN ZAHLEN

Bremen zählt, gemessen am Umsatz, zu den zehn größten deutschen Industriestandorten und hat als Bundesland im Vergleich die **höchste Exportquote**: Sie lag **im Jahr 2023 bei 56,2%**³

37.590 Studierende hatte das Land Bremen im Jahr 2022 / 23²

Etwa **37 Millionen Tagesbesuche** gibt es in der Stadt Bremen pro Jahr, zudem stiegen die touristischen Übernachtungen im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 22,3% auf **1.301.577 Übernachtungen**³

Rund **50 technische Forschungsinstitute** haben ihren Sitz in Bremen³

Seit 2023 ist Odessa **Partnerstadt** der Stadt Bremen ▶ Zudem zählen Danzig, Haifa, Riga, Dalian, Windhoek, Izmir und Durban zu den weiteren Partnerstädten²

55% der Einwohnerinnen und Einwohner im Bremer „Speckgürtel“ haben einen **Kaufkraftindex von 100-130** und sind nur bis zu max. 60 min. von der Bremer Innenstadt entfernt. Sie liegen somit über dem nationalen Durchschnitt⁷

In Bremen City findet jährlich das **Kulturfestival HOEG** statt:
▶ In 2024 genossen mehr als **140.000 Besucherinnen und Besucher** an 2,5 Tagen über 40 Live-Bands an 7 Spielorten¹

Das Mercedes-Benz Werk Bremen ist die **weltweit zweitgrößte Produktionsstätte der Mercedes-Benz Group**
▶ Im Juni 2024 rollte das 10-millionste Fahrzeug im Bremer Werk vom Band³

Mit über **10.000 Beschäftigten** in mehr als **550 Unternehmen** gehört der **Technologiepark** an der Universität Bremen heute zu den größten seiner Art in Deutschland⁴

Bremens Wirtschaft profitiert von kurzen Wegzeiten durch **Zentralität** ▶ Der Bremer Flughafen ist vom Hauptbahnhof in nur 16 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, das Messe-Zentrum in nur 2 Minuten⁵

Luft- und Raumfahrtindustrie: Innovative Unternehmen wie OHB und Airbus Defence and Space haben ihren Sitz in Bremen.
▶ Bremen ist der **zweitgrößte deutsche Produktions- und Entwicklungsstandort** innerhalb des europäischen Verbunds der Airbus-Familie⁴

Die **Passantenfrequenzen** in der Bremer Innenstadt steigen stetig: Im Juni 2024 wurden an 4 Zählpunkten **1.742.823 Menschen** registriert:
▶ Das sind 535.957 mehr als im Vor-Corona-Jahr 2019¹

Die Stadt verfügt über **4 kostenlose Park&Ride-Möglichkeiten**, die eine komfortable Anreise in die Bremer Innenstadt bieten⁶

EINZELHANDELSKENNZIFFERN BREMEN 2023

Umsatzkennziffer	110,2
Zentralitätskennziffer	114,8
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	4.076,1
Umsatz (in Mio. Euro)	3.944,6

Quelle: Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (Stand 2023)

1 CityInitiative Bremen Werbung e.V.
2 Statistisches Landesamt Bremen
3 WFB
4 Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven

5 BSAG
6 BREPARK GmbH
7 Bulwiengesellschaft