

BREMEN

DAS MAGAZIN ZUR MESSE

expo
real

5. BIS 7. OKTOBER 2026

IMMOBILIEN. INVESTITIONEN.
EXPO REAL 2026

Die Entwicklungen
der Hansestadt im Fokus

Eine Sonderveröffentlichung des

WESER
KURIER

INHALT

03

STADT DER QUARTIERE

Bremen zeigt auf der Expo Real 2026, wie in altem Bestand etwas Neues entsteht.

04

WEG FREI FÜR DIE INNENSTADT

Es ist das größte Bauprojekt im Stadtkern: Was aus dem Horten-Areal werden soll.

05

FRISCHE IMPULSE

Wie Ansgarikirchhof, Lloydhof und Hanseatenhof für neue Aufenthaltsqualität sorgen.

06

VOM MARKT BIS ZUR WESER

Das Balgequartier bringt frischen Schwung zwischen Marktplatz und Fluss.

07

EIN LAND IN BEWEGUNG

Andreas Heyer, Vorsitzender der WFB Wirtschaftsförderung, im Interview.

08

QUARTIER MIT WESERBLICK

Wie das frühere Kellogg-Areal in der Überseestadt Wohnen und Arbeiten vereint.

09

DIE LETZTE GROSSE LÜCKE

Das Piek 17 in der Überseestadt soll ein modernes Wirtschaftsquartier werden.

10

NEUES QUARTIER FÜR DEN NORDEN

Auf den einstigen Flächen der Norddeutschen Steingut-AG entwickelt sich ein neues Viertel.

11

NEUE BÜROS HINTER BACKSTEIN

Im Kämmeriequartier verschmelzen historische und moderne Architektur.

12

VON LERNRÄUMEN BIS GLEISEN

Neue Projekte sorgen für neues Leben an den unterschiedlichsten Orten der Stadt.

14

HACHEZ QUARTIER

Wo früher Schokolade produziert wurde, soll ein neues Stück Stadt entstehen.

15

LEBEN AN DER WATERKANT

In Bremerhaven finden künftig auf 140 Hektar Wohnen, Kultur und Wirtschaft zueinander.

16

GUT GEKÜHLT: NEUE HALLE IM GVZ

Auf der letzten freien Fläche entsteht ein Mega-Center für die Lebensmittellogistik.

IMPRESSUM

Bremen auf der Messe Expo Real
Erscheinungstermin: 2. Oktober 2026

Eine Anzeigenonderveröffentlichung der Bremer Tageszeitungen AG

Redaktion: Christine Peters, Marc Hagedorn, Ulrike Peters, Florian Meyer, Lisa Dean Babić (verantwortlich)

Titelfoto: Marius Zweifel

Layout:
Anke Dambrowski

Anzeigen:
Tanja Bittner (verantwortlich)

Druck:
Druckhaus Delmenhorst GmbH, Sulinger Straße 66, 27751 Delmenhorst sowie Wegner GmbH, Edisonstraße 1, 28816 Stuhr-Brinkum



EINE HISTORISCHE CHANCE



Marc Hagedorn,
Reporter des WESER-KURIER
Foto: Frank Thomas Koch

Ich weiß nicht, wie es Ihnen geht, liebe Leserinnen und liebe Leser, aber ich würde in diesen Wochen gern einmal Mäuschen spielen in den sechs Architekturbüros, in denen sich kluge Menschen gerade die Köpfe darüber zerbrechen, wie künftig die Fläche aussehen soll, auf der heute noch das ehemalige Horten-Kaufhaus steht.

Die Stadt hatte dafür einen Architekten-Wettbewerb ausgeschrieben, der Ende des Jahres mit der Kür eines Siegerentwurfs beendet sein wird. Was werden die Planungsbüros den Bremerinnen und Bremern dann für diesen Ort empfohlen haben?

Eher keinen Klotz mehr, das ist nach den ersten Entwürfen bereits absehbar. Aber was stattdessen? Zwei Gebäude? Drei, vier oder fünf? Wie hoch geht es hinaus? Und wie grün wird dieses Fleckchen im Herzen der City später einmal sein? Wie sollen die Fassaden aussehen? Wird es Dachterrassen geben? Wer soll drin wohnen, arbeiten, einkaufen oder beim Bummel durch die Stadt einfach nur eine gute Zeit an diesem Ort verbringen?

Wie sehr die Menschen an diesen Fragen interessiert sind, zeigen die Reaktionen auf den Leserbriefseiten des WESER-KURIER. Kaum waren die ersten Entwürfe Anfang Juli öffentlich geworden, gab es die ersten Meinungsäußerungen, darunter ein bisschen Lob, aber deutlich mehr Kritik.

Von „ausdruckslosen Quadern“ war die Rede, von Vorschlägen, die eher „Bunkern, als offenen, transparenten Stätten der Begegnung“ ähneln würden. „Traurige Ausichten für die Zukunft unserer City“, schlussfolgerte eine Leserin und fragte: „Wo ist der große Wurf?“

Tja, der große Wurf. Vielleicht kann man die besorgten Kritiker für den ersten Moment damit beruhigen, dass

die gezeigten Entwürfe vor allem das sind: Entwürfe. Nichts, was schon in Stein gemeißelt ist.

Tatsächlich geht es bei der Neugestaltung im Zentrum aber am Ende genau darum: den großen Wurf. Die Ansprüche sollten nicht zu bescheiden sein. Denn die Bremer Innenstadt hat an dieser Stelle die historische Chance, sich auf Jahrzehnte neu zu erfinden.

Natürlich ist auch dieses Projekt eine Frage des Geldes. Die stadteigene Entwicklungsgesellschaft Brestadt ist bei ihrem Start vor gut zwei Jahren mit 300 Millionen Euro Kapital gut ausgestattet worden. 300 Millionen, das klingt viel, aber der Abriss des Parkhauses Mitte und der anschließende Bau des sogenannten Bremer Hofes an dieser Stelle dürften locker die Hälfte der Summe verschlingen. Die Brestadt ist deshalb auf Einnahmen durch die Vermarktung von Flächen auf dem Horten-Areal angewiesen.

Bremens schwache Finanzlage könnte dafür sorgen, dass ein Projekt wie das oft gelobte und auch für Bremen ins Spiel gebrachte Vorbild „Forum Groningen“ eher Wunsch bleibt, als Wirklichkeit wird. Das Forum, ein sogenannter dritter Ort mit Kino, Bibliothek, Dachterrasse, ist ein Ort für alle mit hoher Aufenthaltsqualität, kostet den niederländischen Steuerzahler aber jedes Jahr rund zehn Millionen Euro.

Muss Bremen die Ansprüche deshalb senken? Auf keinen Fall. In der Innenstadt muss an dieser Stelle etwas entstehen, auf das sich die Menschen freuen. Schließlich müssen sie bis dahin in den nächsten fünf bis sieben Jahren viele Entbehrungen in Kauf nehmen. Lärm, Dreck, Baustellenverkehr.

In Bremen passiert sehr viel: Das Balgequartier ist fast fertig. Auf dem ehemaligen Kellogg-Areal auf der Überseeinsel entsteht ein ganzes Quartier modernster Prägung. Ein neues Stadtquartier soll auch in der Bremer Neustadt entstehen: Das sogenannte Hachez-Quartier wird auf dem früheren Fabrikgelände des Schokoladenherstellers entwickelt. Die Liste lässt sich beliebig fortsetzen.

Sie, liebe Leserinnen und Leser, finden Informationen zu diesen und weiteren Projekten auf den folgenden Seiten. Dieses Heft versammelt Bauvorhaben, die Bremen guttun und die Stadt voranbringen. Aber die Zukunft der Innenstadt entscheidet sich genau dort: im Herzen der City.



BREMEN: STADT DER QUARTIERE

Wenn in gewachsenen Strukturen etwas Neues entsteht: Auf der Immobilienfachmesse Expo Real 2026 wird sichtbar, wie Unternehmen in Bremen und Bremerhaven alten Bestand weiterdenken und neue Quartiere entwickeln.



VON CHRISTINE PETERS

Wo in Bremen früher einmal Schokolade produziert, Zigaretten hergestellt, Waren verkauft oder Güter verladen wurden, entstehen heute neue Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Vom 5. bis 7. Oktober 2026 zeigt das Bundesland auf der Expo Real in München gemeinsam mit 21 Unternehmen aus Bremen und Bremerhaven an seinem Gemeinschaftsstand, wie Stadtentwicklung gelingen kann, wenn Bestand nicht als Hindernis, sondern als Ausgangspunkt verstanden wird.

Im Mittelpunkt der aktuellen Entwicklung stehen weniger einzelne Gebäude als ganze Quartiere – und immer wieder die Frage, wie sich historisch gewachsene Strukturen weiterdenken und in neue Nutzungen überführen lassen. Genau darin liegt eine der herausforderndsten und zugleich spannendsten Aufgaben der Immobilienwirtschaft: Orte so weiterzuentwickeln, dass sie wirtschaftlich tragfähig bleiben und zugleich neues Leben in die Stadt bringen.

Besonders in der Innenstadt wird sich in den kommenden Jahren einiges verändern. Auf dem Gelände des Parkhauses Mitte soll der Bremer Hof entstehen: ein gemischtes Quartier mit Raum zum Arbeiten, Wohnen, Begegnen und Verweilen. Auch auf dem Areal des ehemaligen Horten-Kaufhauses, Bremens größter Gewerbeimmobilie der Innenstadt, plant die Brestadt ein urbanes Quartier. So soll aus einer überwiegend funktional geprägten Lage ein vielseitiger Stadtraum entstehen, an dem man sich gerne aufhält.

Auch dem Hanseatenhof steht eine neue Entwicklung bevor: Eigentümer haben sich zu einem Business Improvement District (BID) zusammengeschlossen, um diesen zentralen Ort in der Bremer City aufzuwerten

und die anstehenden Entwicklungen im Umfeld gemeinsam zu begleiten. Nur wenige Schritte weiter gibt es den nächsten BID. Mit dem Balgequartier entsteht ein Ort, der historische Gebäude mit neuen Nutzungen kombiniert. Zwischen Marktplatz und Weser kommen hier Einzelhandel, Gastronomie, Arbeiten und Kultur zusammen.

Was in der City beginnt, setzt sich in anderen Bremer Stadtteilen fort. Auch auf dem ehemaligen Kellogg-Areal auf der Überseeinsel steht der Quartiergedanke im Vordergrund. Hier entsteht seit einigen Jahren ein neues Stadtviertel mit Wohnungen, Gewerbe, Freizeitangeboten und nachhaltigen Energie- und Mobilitätskonzepten. Im TABAKQUARTIER in Woltmershausen wird eine frühere Zigarettenfabrik nach und nach zu einem urbanen Quartier mit Wohnungen, Büros, Kultur, Gastronomie, Sport und Grünflächen. Und auch das HACHEZ Quartier knüpft an die Geschichte eines ehemaligen Industriestandorts an und kombiniert denkmalgeschützten Bestand mit neuen Wohn- und Arbeitswelten.

Dass es dabei nicht nur um Umnutzung, sondern auch um neue Wirtschaftsstandorte geht, zeigt etwa das Zukunftsquartier PIEK 17. Auf rund 16 Hektar entsteht auf einer der letzten großen Entwicklungsflächen in der Überseestadt ein Quartier für Gewerbe, Produktion und Zukunftstechnologien. Vorgesehen sind unter anderem moderne Mobilitätsangebote und eine vollständig klimaneutrale Energieversorgung. Das SPURWERK verbindet auf einem ehemaligen Güterbahnhof Büro und Gewerbeflächen mit einem nachhaltigen Gesamtkonzept.

Auch Wohnen und soziale Infrastruktur gehören zu dieser Entwicklung. Im Neuen Hulsberg-Viertel entstehen auf dem einstigen Klinikgelände

Stadtentwicklung kann gelingen, wenn Bestand nicht als Hindernis, sondern als Ausgangspunkt verstanden wird.

neue Wohnangebote, Arbeitsplätze und Gastronomie nebst öffentlich zugänglichen Freiräumen und Grünflächen.

Nicht zuletzt bleibt die Logistik eine wichtige Säule des Immobilienstandorts Bremen. Im Güterverkehrszentrum entsteht auf dem letzten großen zusammenhängenden Gewerbegrundstück ein neuer Regionalstandort der Nagel-Group. Rund 36.600 Quadratmeter Nutzfläche und etwa 400 geplante Arbeitsplätze zeigen, dass sich wirtschaftliche Entwicklung und moderne Nachhaltigkeitsstandards nicht ausschließen müssen.

Auf der Expo Real 2026 zeigt das Bundesland Bremen damit vor allem eines: Zukunft entsteht nicht nur auf der freien Fläche. Sie entsteht mitten in der Stadt, in alten Fabrikhallen, auf ehemaligen Gewerbeflächen, in gewachsenen Quartieren – und überall dort, wo gute Ideen auf Orte mit Potenzial treffen.



Die Sparkasse Immobilien Bremen auf der EXPO REAL 2026.

Die Zukunft im Dialog:

Treffen Sie uns vom
5. bis 7. Oktober in München,
Halle B2 – Stand 240.

expo
real

spk-immobilien.de



Sparkasse
Immobilien
Bremen

WEG FREI FÜR EINE NEUE INNENSTADT

Zwei zentrale Immobilien, ein gemeinsames Ziel: Mit dem Bremer Hof und dem Horten-Areal bekommt die Bremer City neue Nutzungen, neue Wege und mehr Raum zum Verweilen.

VON CHRISTINE PETERS

In den kommenden Jahren stehen große Veränderungen mitten in der Bremer Innenstadt an. Rund um das ehemalige Parkhaus Mitte und das benachbarte Horten-Areal soll ein neues Quartier entstehen. Zwei große Immobilien, bisher vor allem funktional geprägt, werden neu gedacht – mit mehr Aufenthaltsqualität, vielfältigen Nutzungen und neuen Verbindungen durch die City. Die Brestadt-Projekte Bremer Hof und Horten-Areal sind dabei eng miteinander verzahnt. Es geht also nicht nur um zwei einzelne Immobilien, sondern vor allem um die Frage, wie sich dieser Teil der Bremer Innenstadt künftig nutzen und erleben lässt.

Bewegung für das Quartier

Beim Bremer Hof ist schon recht konkret zu sehen, wohin die Reise gehen wird. Das ehemalige Parkhaus soll einem vertikalen Quartier mit rund 14.000 Quadratmetern Nutzfläche weichen. Beim Architekturwettbewerb im Jahr 2024 konnte sich das Münchner Architekturbüro Hild und K mit einem Entwurf durchsetzen, der Bezüge zu den backsteinernen Kontorhäusern der Umgebung herstellt: ein klarer Baukörper, ein Innenhof und eine Architektur, die sich stimmig in das historische Umfeld einfügt. Gleichzeitig soll der Neubau deutlich offener und einsehbarer werden als das frühere Parkhaus: Durchgänge, Einblicke und Aufgänge sollen neugierig machen und Bewegung in das Quartier bringen.

Die Verbindung zwischen Kreyenstraße und Kleiner Hundestraße soll gestärkt

werden. Zugleich soll der Standort besser an die Freiräume zwischen Wallanlagen und Weser angebunden werden. Der Bremer Hof wird damit nicht als abgeschlossener Baustein betrachtet, sondern als Teil des umliegenden Stadtraums. Straßen und Freiräume sollen aufgewertet, neue Wege geschaffen und die Aufenthaltsqualität für Bürger und Besucher verbessert werden.

Starker Nutzungsmix

Nur wenige Schritte weiter steht mit dem ehemaligen Kaufhaus die nächste große Umgestaltung an. Das Gebäude, das viele Bremer noch als „Horten“ oder „Galeria Kaufhof“ kennen, ist laut Projektunterlagen die größte Gewerbeimmobilie der Bremer Innenstadt und wurde 2025 von der Brestadt übernommen. Nach einer Prüfphase mit drei potenziellen Bauvarianten – Umbau im Bestand, Teilrückbau mit ergänzenden Neubauten oder kompletter Abriss mit Neubau – machte der Bremer Senat im November 2025 den Weg für einen Neubau frei. „Das ist ein historischer Wendepunkt in unserer Innenstadt und ein zukunftsreicher Aufbruch. Wir beenden den Stillstand und schaffen Raum für Neues – mit Wohnen, Kultur, Gastronomie und Grün. Bremen zeigt heute: Wir können Wandel und leiten offensiv die Trendwende unserer Innenstadt ein“, so Bausenatorin Özlem Ünsal.

Bis das neue Quartier Gestalt annimmt, soll allerdings schon einiges passieren. Zunächst wird die sogenannte „Hortentasche“ zurückgebaut,



Visualisierung: Hild und K

Ein klarer Baukörper und eine Architektur, die sich stimmig in das historische Umfeld einfügt: Das Architekturbüro Hild und K aus München hat einen Entwurf geschaffen, der die Bezüge zu den backsteinernen Kontorhäusern der Umgebung aufgreift.



Die Bremer Innenstadt wird sich in den kommenden Jahren wandeln: Das markante Kaufhof-Gebäude (Foto unten) soll komplett einem Neubau weichen. Entstehen soll ein Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeit sowie Kultur und Freizeit. Dabei wird das Projekt zusammen mit dem Bremer Hof gedacht. Das Parkhaus Mitte soll einem Neubau weichen, der deutlich offener und einsehbarer werden soll.

Fotos: Christina Kuhaupt / Frank Thomas Koch

ein Gebäudeteil mit fünf Parkebenen und einer Verwaltungsebene. Auch die Überbauung der Kleinen Hundestraße soll verschwinden. Damit entstehen neue Sicht- und Wegebeziehungen – und zugleich eine bessere Verbindung zum künftigen Bremer Hof. Vorgesehen ist ein Nutzungsmix aus Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit. Für den Neubau sind bereits konkrete Nachhaltigkeitsanforderungen formuliert. Dazu gehören begrünte Fassaden und Dächer, Regenwassermanagement nach den Prinzipien der ‚Schwammstadt‘ sowie der Einsatz ressourcenschonender Baumaterialien.

Bremer Bürger beteiligt

Wie das Ganze am Ende aussehen wird, ist noch offen. Sechs regionale, nationale und internationale Architekturbüros arbeiten derzeit an ihren Entwürfen. Parallel wurde auch die Stadtgesellschaft einbezogen: Unter dem Titel „Butter bei der Zukunft“ konnten Bremer Bürger und Bremen-Begeisterte seit März 2026 ihre Ideen und Perspektiven zur Neugestaltung einbringen. Im Juli dieses Jahres endete der Beteiligungsprozess mit der öffentlichen Vorstellung und Diskussion erster städtebaulicher Ideen. Diese werden nun im nicht öffentlichen Verfahrensteil weiterbearbeitet und im November der finalen Preisgerichtssitzung vorgelegt. Das Ergebnis wird am 14. Dezember 2026 bei einem Informationsabend öffentlich präsentiert; anschließend sollen sämtliche Wettbewerbsbeiträge ausgestellt werden. Der Rückbau der Kaufhaus-Immobilie ist ab dem Jahr 2027 vorgesehen.



MEHR LEBEN FÜR EIN ZENTRALES QUARTIER

Foto: Jan Rathke/WFB

Ansgarikirchhof, Lloydhof und Hanseatenhof zeigen, wie sich Bremens Mitte Schritt für Schritt weiterentwickelt – mit neuen Nutzungen, mehr Aufenthaltsqualität und frischen Impulsen für Handel und Gastronomie.

VON CHRISTINE PETERS

Wer derzeit durch die Bremer Innenstadt geht, merkt schnell: Hier passiert etwas. Mit dem Ansgarikirchhof, dem Lloydhof und dem benachbarten Hanseatenhof greifen mehrere Entwicklungen ineinander, die das Bild der Innenstadt mitbestimmen. Das bedeutet vorerst Bauzäune und Umwege – vor allem aber die Chance, die Bremer City neu zu beleben.

Zu den zentralen Einkaufs- und Gastronomieorten in der Bremer Innenstadt gehört das Ansgari Quartier. Sein Mittelpunkt ist der historisch gewachsene Ansgarikirchhof auf der Achse zwischen Hanseatenhof und Papenstraße. Geprägt wird der Platz vor allem durch das historische Gewerbehause, dem heutigen Sitz der Handwerkskammer, mit seiner repräsentativen Weserrenaissance-Fassade. Seit Juni wird der Platz grundlegend modernisiert.

Die Eigentümergemeinschaft des Business Improvement Districts Ansgari (BID Ansgari) hatte sich gemeinsam mit der CS City-Service GmbH lange für die Sanierung eingesetzt. Rund eine Million Euro stellte der Bremer Senat schließlich aus dem LuKIFG-Infrastrukturprogramm (Länder- und Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz) bereit, hinzu kamen Mittel von Eigentümern und Anliegern. Erneuert wurden unter anderem Bodenbelag, Beleuchtung sowie technische Infrastruktur und Stromversorgung. Im Alltag soll dies für bessere Bedingungen für Veranstaltungen und Außengastronomie, mehr Barrierefreiheit, eine höhere Attraktivität und mehr Aufenthaltsqualität sorgen. Damit anliegende Geschäfte und Gastronomie weiterhin erreichbar bleiben, wurden die Arbeiten während der gesamten Bauzeit abschnittsweise durchgeführt.

Der direkt angrenzende Lloydhof hat in den vergangenen Jahren ebenfalls einen deutlichen Wandel erlebt. Aus dem früheren Büro- und Geschäftskomplex ist nach umfassender Sanierung ein gemischt genutztes Haus mit Handel, Büros, Wohnungen, Beherbergung und Gastronomie geworden. Im Sommer 2026 kam ein bedeutender Neuzugang hinzu: Die Modekette New Yorker eröffnete am 16. Juli in der Ansgaritorstraße 1 einen neuen Standort mit rund 3000 Quadratmetern

Verkaufsfläche. Mit der Eröffnung wurde eine prominente Erdgeschosslage in der Bremer City nach langem Leerstand neu belebt.

Am 20. Juli eröffnete außerdem die Gastronomieekette Schnitzery eine Filiale im Lloydhof und sorgt gemeinsam mit New Yorker für zusätzlichen Publikumsverkehr. Mit dem Numa Bremen Saga ist zudem ein Beherbergungsangebot mit Zimmern und Appartements in dem Gebäudekomplex vertreten. Einen großen Teil der Büroflächen nutzt die Wirtschaftsförderung Bremen, ergänzt wird der Nutzungsmix durch Wohnungen.

Ebenfalls eine grundlegende Neugestaltung steht dem Hanseatenhof bevor, der seit Mai 2026 offiziell ein Business Improvement District (BID) ist. Acht Grundstücke gehören dazu, 387.000 Euro stehen für die zunächst dreijährige Laufzeit bis Ende April 2029 zur Verfügung – drei Jahre, um den Hanseatenhof von einem Durchgangsort zu einem Platz mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu entwickeln. Die Idee: Eigentümer schließen sich zusammen, finanzieren gemeinsame Maßnahmen und investieren zusammen in ihr Quartier. Am Hanseatenhof ist das besonders interessant, weil hier wichtige Wege der Bremer Innenstadt zusammen treffen – Obernstraße, Lloyd-Passage, Ansgarikirchhof und Papenstraße. Täglich führen Shoppingwege und Pausenrouten über den zentralen Platz.

Dabei geht es längst nicht nur um ein bisschen Kosmetik. Der Hanseatenhof soll gestalterisch, funktional und kommunikativ neu gedacht werden. Auf der Agenda stehen unter anderem mehr Sauberkeit und Sicherheit, bessere Aufenthaltsqualität, Begrünung, saisonale Beleuchtung, ein aufgewerteter Spielplatz und eine eigene Veranstaltungsreihe. Auch die Papenstraße wird einbezogen.

Gleichzeitig muss das BID mit großen Veränderungen in unmittelbarer Nachbarschaft umgehen: die Baumaßnahmen rund um das ehemalige C&A-Gebäude, der ab 2027 vorgesehene Rückbau des ehemaligen Horten-Gebäudes sowie die anschließende Neubebauung des Areals und die geplante Neuordnung der Wall-Weser-Achse stehen unmittelbar bevor.

JUSTUS GROSSE
IMMOBILIENUNTERNEHMEN

Immobilien für Menschen



IHR PARTNER FÜR DEN GESAMTEN IMMOBILIENZYKLUS:

Immobilienmanagement | Projektentwicklung | Verkauf, Vermietung & Vermittlung | Hotel- & Gastronomiebeteiligungen | Energie

www.justus-grosse.de

06 BALGEQUARTIER

VOM MARKT BIS ZUR WESER: BALGEQUARTIER NIMMT GESTALT AN

Historische Häuser, neue Nutzungen, kurze Wege: Das Balgequartier bringt frischen Schwung zwischen Marktplatz und Weser.



Foto: Kai Ladebeck

VON CHRISTINE PETERS

Wo früher die Balge floss und Waren per Kahn in die Stadt kamen, entsteht ein neues Stück Bremer Innenstadt. Rund um die Langenstraße entwickelt die Joh. Jacobs & Co.-Gruppe das Balgequartier – ein Ensemble aus vier historischen Gebäuden mit einem Nutzungsmix und neuen Wegen durch die City. Unter dem Leitgedanken „Am Handlauf zur Weser“ rücken vier prägende Häuser zusammen: das Johann Jacobs Haus, die Stadtwaaage, das Neue Essighaus und das Kontorhaus am Markt. Gemeinsam sollen sie die Verbindung von der City zur Weser stärken und dem Quartier mit frischen Konzepten neues Leben geben.

Hinter dem Namen Balgequartier steckt ein Stück Bremer Handelsgeschichte: Der namensgebende Wasserlauf Balge floss einst entlang der Langenstraße. Über die Balge gelangten Waren zur Stadtwaaage und weiter zum Markt. Damit war die Langenstraße ein wichtiger Teil des Bremer Handels.

Besonders sichtbar wird das Zusammenspiel von Geschichte und Gegenwart beim Neuen Essighaus. Bereits im Jahr 1618 ließ die Kaufmannsfamilie Esich hier ein Giebelhaus im Stil der Weserrenaissance errichten. Nach der Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wurden Teile rekonstruiert, später diente das Haus unter anderem als Restaurant, Gasthaus und Bankhaus. Nun ist die historische Fassade neu interpretiert worden. Erhaltene historische Bauteile fließen in das Fassadenbild ein, dahinter sind auf 5500 Quadratmetern Mietflächen für Büros, Läden und Gastronomie entstanden.

Besonders ins Auge fallen die Standerker, die sogenannten Utlichten. Sie gehörten zu den typischen Gestaltungselementen der Bremer Weserrenaissance und prägen nun wieder das Erscheinungsbild des Gebäudes. Bis zur Fertigstellung der Fassade war viel Handwerksarbeit nötig: Steinmetz-, Tischler- und Glaserarbeiten griffen ineinander, für die bleigefassten Fenster kam sogar eine spezielle Kirchenverglasung zum Einsatz. So hat das Neue Essighaus ein Stück seiner historischen Identität zurückbekommen, ohne auf moderne Architektur zu verzichten.

Die Wirtschafts- und Beratungsgesellschaft PwC Deutschland nutzt die drei Top-Etagen, weitere Büroräume bezogen haben der IT-Dienstleister Adesso sowie Engel & Völkers Commercial. Das Erdgeschoss haben ein Geschäft der Lifestyle- und Interieur-Marke Dille & Kamille aus den Niederlanden sowie das Restaurant beets&roots bezogen.

Ein paar Schritte weiter steht mit der Stadtwaaage das älteste Gebäude im Quartier. 1587/88 nach Plänen von Lüder von Bentheim errichtet, war sie mehr als eine repräsentative Adresse: Hier wurde gearbeitet, gewogen und gehandelt. Diese Offenheit soll bei der neuen Nutzung spürbar bleiben. Bodentiefe Fenster, ebenerdige Zugänge, neue Blickachsen und klare Wegeführungen sollen das Gebäude stärker mit seinem Umfeld und dem dahinterliegenden Jacobshof verbinden.

Auf der anderen Seite des Quartiers markiert das Kontorhaus am Markt den Übergang zum historischen Zentrum. Das 1911 errichtete einstige Bankhaus liegt direkt am Bremer Marktplatz. Hier sollen mehr als 80 Serviced Apartments des Anbieters Limehome und das orientalische Restaurantkonzept bona'me einziehen. Hinzu kommt ein neuer Kulturort: Das Stadtmusikanten- und Literaturhaus soll 2027 eröffnen.

Schon länger ein fester Bestandteil des Quartiers ist das bereits 2020 eröffnete Johann Jacobs Haus in der Obernstraße. Das historische Stammhaus der Marke Jacobs wurde wieder errichtet und ist längst Teil des Stadalltags. Auf knapp 1400 Quadratmetern und fünf Stockwerken befinden sich das Espresso House, der Chocolatier Läderach, ein eigenes Café sowie eine eigene Rösterei, eine Kaffee-Akademie, Tagungsräume und eine Dachterrasse. Der dahinterliegende Jacobshof schafft gleichzeitig eine Verbindung zur Stadtwaaage und zieht das Quartier räumlich weiter in Richtung Langenstraße.

Das Quartier soll stetig gemeinsam weiter entwickelt werden. Zusammen mit der Böttcherstraße wurde dafür jüngst ein Business Improvement District (BID) gegründet, der privates Engagement für Quartiersmanagement und Gestaltung bündeln soll.



Im Balgequartier lässt sich der ehemalige Lauf des namensgebenden Flusses nachvollziehen – in Richtung Weser geht es am Café neo vorbei, am Kontorhaus entlang. Auf der anderen Straßenseite steht das älteste Gebäude des Viertels: die imposante Stadtwaaage. Auf dem Jacobshof lässt es sich wunderbar shoppen und relaxen.

Fotos: Benedikt Westphal



EIN LAND IN BEWEGUNG

Andreas Heyer, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, über ein neues Wirtschaftsquartier, die Chancen der Innenstadt und Bremens Stand im Immobilienmarkt.

Herr Heyer, Bremen präsentiert sich auch 2026 auf der Expo Real. Was wollen Sie in München zeigen?

Andreas Heyer: Wir wollen zeigen, dass in Bremen und Bremerhaven gerade sehr viel in Bewegung ist. Auf unserem Gemeinschaftsstand sind 21 Unternehmen vertreten mit einer großen Bandbreite an Projekten – von der Innenstadt über neue Quartiere bis hin zur Entwicklung von Gewerbe- und Wirtschaftsflächen. Besonders im Fokus stehen für Bremen der Wandel der Innenstadt und das Zukunftsquartier Piek 17 in der Überseestadt. Zwei sehr unterschiedliche Beispiele, die beide zeigen, wie sich die Anforderungen an Immobilien- und Stadtentwicklung verändern.

Die Immobilienwirtschaft steht weiterhin vor Herausforderungen. Wie behauptet sich Bremen in diesem Umfeld?

Die globalen Rahmenbedingungen sind ohne Frage schwierig und Investitionen werden heute genauer geprüft als vor einigen Jahren. Umso wichtiger ist, dass Bremen in den einzelnen Teilmärkten des Immobilienmarkts vergleichsweise stabil dasteht. Besonders stark zeigt sich der Logistikimmobilienmarkt mit einem Bestand von rund 3,5 Millionen Quadratmetern.

Im Bürosegment ist die Nachfrage zwar zurückhaltender, richtet sich aber zunehmend auf moderne, hochwertige Flächen in guten Lagen. Entscheidend ist heute stärker denn je, ob eine Immobilie hinsichtlich Qualität, Energieeffizienz und Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Ein Schwerpunkt auf der Expo Real ist die Bremer Innenstadt. Was verändert sich dort gerade?

Was wir momentan sehen, hat es in dieser Konzentration lange nicht gegeben: Mehrere zentrale Bereiche der Innenstadt verändern sich gleichzeitig durch große privatwirtschaftliche Investitionsprojekte und Immobilienentwicklungen der öffentlichen Hand. Das eröffnet die Chance, die City als Ganzes neu zu denken. Natürlich wird der Einzelhandel auch künftig eine wichtige Rolle spielen. Aber auch Wohnen, Gastronomie, Arbeiten, Bildung und attraktive öffentliche Räume müssen stärker zusammenspielen. Genau das sehen wir bei den aktuellen Entwicklungen rund um den Bremer Hof (Parkhaus Mitte), das Horten-Areal, den



Andreas Heyer, Vorsitzender der Geschäftsführung der WFB. Foto: Seebeck/WFB

Hanseatenhof oder das Balgequartier. Gleichzeitig kommen neue Handels- und Gastronomieangebote hinzu und auch Wohnen gewinnt an Bedeutung. Für mich ist entscheidend, dass daraus keine Sammlung einzelner Projekte entsteht, sondern Schritt für Schritt eine vielfältigere Innenstadt mit mehr Angeboten für die breite Öffentlichkeit.

Viele deutsche Städte stehen vor ähnlichen Herausforderungen in ihren Innenstädten. Wie steht Bremen im Vergleich da?

Bremen ist mit diesem Wandel keineswegs allein. Auch Städte wie Lübeck, Hanau oder Kiel entwickeln zentrale Innenstadtlagen neu und beschäftigen sich mit der Frage, welche Funktionen die Innenstadt künftig übernehmen soll. Was ich in Bremen bemerkenswert finde, ist die hohe Zahl der Entwicklungen, die zusammenkommen. Wir haben die Chance, nicht nur einzelne Gebäude neu zu nutzen, sondern an mehreren Stellen gleichzeitig Veränderungen

anzustoßen und mehr Nutzungsmix, neue Angebote und eine höhere Aufenthaltsqualität zu bieten. Genau diese Entwicklung wollen wir auf der Expo Real sichtbar machen und für weitere Investitionen werben.

Mit Piek 17 bringt Bremen zugleich ein großes neues Wirtschaftsquartier mit nach München. Was macht das Projekt besonders?

Piek 17 ist eine der letzten großen Entwicklungsflächen in der Überseestadt. Auf rund 16 Hektar können wir einen neuen Wirtschaftsstandort für Gewerbe, Produktion und Zukunftstechnologien entwickeln und dabei von Anfang an die Frage stellen, wie ein solches Quartier künftig funktionieren soll. Klimaneutrale Energieversorgung, nachhaltige Mobilität und hohe städtebauliche Ansprüche werden deshalb nicht nachträglich ergänzt, sondern gehören elementar zum Konzept. Gerade für einen Wirtschaftsstandort ist das spannend, weil hier Produktion, Nachhaltigkeit und Stadtentwicklung zusammen gedacht werden.

Wo soll Bremen im Wettbewerb der Immobilienstandorte künftig stehen – und was wünschen Sie sich von der diesjährigen Expo Real?

Unsere Stärke liegt in der Verbindung einer breit aufgestellten Wirtschaft, starken Quartieren und konkreten Flächen für weitere Entwicklungen. Diese Qualitäten wollen wir selbstbewusst zeigen und neue Projekte akquirieren. Mein Wunsch für die Expo Real ist deshalb, dass Bremen mit dieser Entwicklungsdynamik im Wettbewerb der Standorte noch stärker wahrgenommen wird und dass wir auf der Messe neue Kontakte knüpfen, aus denen zukunftsweisende Kooperationen und Investitionen entstehen.

Hier wächst Zukunft.



Jetzt Gewerbefläche sichern!



www.lunedelta.de



lunedelta@bis-bremerhaven.de



+49 (0) 471 94646 770

bis WIRTSCHAFTS
FÖRDERUNG
BREMERHAVEN



URBANES QUARTIER MIT WESERBLICK

Überseeinsel: Auf dem ehemaligen Kellogg-Areal in der Bremer Überseestadt entsteht ein neues Stadtquartier, das Industriegeschichte, Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit miteinander verbindet.



VON CHRISTINE PETERS

Wo früher täglich tonnenweise Mais zu Frühstücksflocken verarbeitet wurde, verändert sich seit einigen Jahren das Bild grundlegend. Auf dem früheren Kellogg-Areal entsteht die Überseeinsel. Noch bis in die 2010er-Jahre spielte Kellogg's eine wichtige Rolle in Bremen – unter anderem als Arbeitgeber. Seit 2019 entwickelt die denkmalstadt GmbH das Areal zu einem neuen Stadtviertel – die industrielle Geschichte stets im Blick.

Rund 250.000 Quadratmeter Entwicklungsfläche verteilen sich auf mehrere Bereiche: das Stephanitor im Osten, der Kellogg-Pier in der Mitte und die Kellogg-Höfe im Westen. Vieles wird neu gebaut, aber längst nicht alles muss weichen. Viele der alten Industriegebäude bleiben erhalten und bekommen neue Aufgaben.

Besonders deutlich lässt sich das am Kellogg-Pier erleben. Das ehemalige Getreidesilo wurde in das Hotel John & Will umgewandelt. 117 Zimmer sind in den früheren Siloröhren untergebracht – inklusive Weserblick. Auch das benachbarte Vitaminlager und das Reislager sind wieder in Nutzung. Im Restaurant und Café Vitaminlager wird heute regional gegessen und Kaffee getrunken, während nebenan in Konferenzräumen und den darüberliegenden Bürolofts gearbeitet und getagt wird. Auch im Erdgeschoss des neuen Reislagers hat sich ein Mix aus Gastronomie und Lebensmitteleinzel-



Im ehemaligen Getreidespeicher mit dem markanten Markenlogo befindet sich heute das John & Will Hotel.

handel angesiedelt – dort sind heute unter anderem Zio Manu di Napoli und Hopfenfänger ansässig.

In der kalten Jahreszeit wird der Platz vor dem Silo zum Ort für Wintervergügen: Auf einer 600 Quadratmeter großen Eislaufbahn können seit 2024 Pirouetten gedreht werden. Doch die Eislaufbahn ist mehr als ein Freizeitangebot: Die Wärme, die beim Kühlen entsteht, wird nicht einfach an die Luft abgegeben, sondern in das Nahwärmenetz eingespeist und für Raumwärme sowie Warmwasser genutzt. Damit ist der Winterspaß zugleich Teil der Energieversorgung des Quartiers.

Während der Kellogg-Pier bereits weit entwickelt ist, wird im Osten der Überseeinsel noch kräftig gebaut. In den Stephanitorhöfen entstehen 194 Wohnungen, Büros und ein Gesundheitszentrum mit Schwimmbad und Laboren. Drei Innenhöfe sollen Raum für nachbarschaftliche Begegnungen schaffen, entlang der Radroute sind kleinere Gewerbeflächen für Handwerk, Kreative und Einzelhandel vorgesehen. Direkt an der Weser wächst mit Stephanitor Süd ein weiteres großes Wohnensemble mit insgesamt mehr als 200 Wohnungen. Schon fertig ist dagegen Bora, der jüngste Baustein des wpd-Campus. Neben Büros gibt es dort auch eine Kita mit Platz für 60 Kinder. Noch im Bau ist das innovative Wohnwachshaus: 25 sozial geförderter Wohnungen werden hier mit einem Gewächshaus auf dem Dach kombiniert, das die Abwärme der Wohnun-

gen für das Pflanzenwachstum nutzt. In den Kellogg-Höfen rückt nun die nächste Entwicklungsphase näher. In den Obergeschossen der früheren Flakes-Fabrik sollen rund 110 Loftwohnungen entstehen, im Erdgeschoss sind unter anderem ein Schwimmbad, ein Logistik-Hub sowie kleinere Handels- und Produktionsflächen vorgesehen. Auch Maschinen- und Kesselhaus bleiben erhalten. In den nebeneinanderliegenden Bestandsgebäuden sollen 25 Wohnungen mit Weserblick und jeweils einem Wintergarten entstehen – im Untergeschoss arbeitet bereits die Energiezentrale für die gesamte Überseeinsel. Weitere Projekte wie ein Sportzentrum und der Klima-Campus sollen das Quartier ergänzen.

Bildungs- und Kulturangebote sind schon heute Teil des Quartiers. Im ehemaligen Kellogg-Verwaltungsgebäude lernen bereits Grundschulkinder; der Ausbau zur integrativen, vierzügigen Grundschule befindet sich derzeit im letzten Abschnitt. Rund 150 Künstlerinnen und Künstler haben derweil in den Kolleggs Ateliers und Werkstätten in einem alten Industriegebäude ihren Platz gefunden.

Genau dieses Nebeneinander macht den Wandel so sichtbar. Auf der Überseeinsel treffen alte Fabrikhallen auf Neubauten, Wohnen auf Arbeiten, Schule auf Freizeit. Dazu kommen viel Grün, kurze Wege und ein Energie- und Mobilitätskonzept, das den Autoverkehr im Quartier reduzieren und eine weitgehend CO₂-neutrale Versorgung ermöglichen soll.

NEUE IDEEN FÜR DIE LETZTE GROSSE LÜCKE

Zukunftsquartier Piek 17: Eine der letzten freien Flächen in der Überseestadt soll in ein Wirtschaftsquartier verwandelt werden, das sich seinen industriellen Charme bewahrt.

VON CHRISTINE PETERS

Rund 16 Hektar und damit etwa 46-mal so groß wie der Bremer Marktplatz ist die letzte große Entwicklungsfläche in der Bremer Überseestadt: das Zukunftsquartier Piek 17. Zwischen der Herzogin-Cecilie-Allee, der Eduard-Suling-Straße, dem Überseepark und dem Strandpark Waller Sand soll in den kommenden Jahren ein heterogener Wirtschaftsstandort entstehen. Kein klassisches Gewerbegebiet, sondern ein Quartier mit eigener Identität: produktiv, experimentell, industriell geprägt – und gleichzeitig grün.

Die Lage vor der Kulisse des ehemaligen Hafenareals ist besonders. Schon seit 2012 wird im westlichen Teilbereich der Überseestadt die sogenannte Hafenkante mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Piek 17 soll nun als eine Art Bindeglied zwischen der Hafenkante

sowie den Betrieben des Holz- und Fabrikenhafens dienen. Die freie Fläche soll in einen eigenständigen Wirtschaftsstandort mit viel Raum für unterschiedliche Unternehmen verwandelt werden. Geplant ist ein Mix aus Gewerbe und Dienstleistungen, Produktion und Einzelhandel sowie Gastronomie und Freizeit, der dem steigenden Bedarf nach innenstadtnahen Gewerbebeständen nachkommt. Eine Wohnbebauung ist wegen der Nähe zu den Industrie- und Hafenbetrieben hingegen nicht vorgesehen.

Wie dieser neue Stadtbaustein aussehen könnte, ist inzwischen deutlich konkreter geworden. Im November 2025 wurde der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb entschieden. Den ersten Preis erhielten Teieinternetafé Architektur und Urbanismus aus Berlin gemeinsam mit den Treibhaus Landschafts-



architekten aus Hamburg. Ihr Entwurf trägt den Gedanken einer „produktiven Stadt am grünen Hafenbecken“ und verbindet gewerblich genutzte Flächen mit großzügigen Freiräumen. Beide Büros wurden anschließend auch mit der Rahmenplanung beauftragt. Ein zentraler Gedanke des Entwurfs: Piek 17 soll seine Hafengeschichte nicht abschütteln. Be-

stehende Industriegebäude wie der Schuppen 17 und das Kühlhaus, aber auch alte Gleise und Reste einer Kaje sollen – wenn möglich – erhalten und in die neue Struktur eingebunden werden. Dazu kommen nachhaltige Neubauten und grüne Freiräume. So soll die Tradition des Ortes erhalten bleiben, während gleichzeitig Platz für neue Technologien und Ideen entsteht.

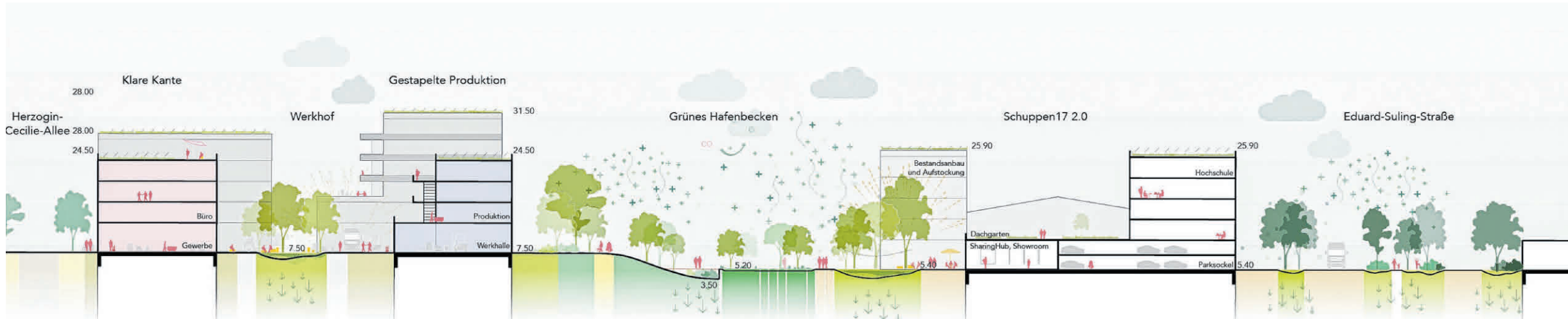
Eine besondere Bedeutung kommt dabei dem ehemaligen Hafenbecken zu. Im Siegerentwurf wird es als „Grünes Hafenbecken“ Teil eines großzügigen Hafenparks und zugleich zum Zentrum des Quartiers. Damit bekommt das Quartier nicht nur Arbeits- und Gewerbeflächen, sondern auch Freiräume, die die verschiedenen Bereiche miteinander verbinden. Der Entwurf überzeugte die Jury unter anderem mit der Vernetzung des Quartiers, den flexiblen Entwicklungsmöglichkeiten, den innovativen Freiräumen und dem Nachhaltigkeitskonzept.

Vor allem Nachhaltigkeit ist ein zentraler Teil der Planung: Ziel ist eine vollständig klimaneutrale Energie-

Piek 17 soll seine Hafengeschichte keinesfalls verlieren – im Gegenteil. Alte Struktur soll erhalten und in Neues eingebunden werden.

versorgung des Quartiers. Dabei sollen innovative Energie- und Mobilitätskonzepte ebenso eine Rolle spielen wie die vorhandenen Strukturen und Unternehmen im Umfeld.

Bis die ersten neuen Unternehmen einziehen können, braucht es allerdings noch etwas Geduld. Mit dem Wettbewerb wurde zunächst die Grundlage geschaffen. Aktuell läuft die Rahmenplanung, die den Siegerentwurf weiter ausarbeitet. Diese soll laut der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) Mitte nächsten Jahres abgeschlossen sein. Danach soll das Planungsrecht angepasst werden. Mit der Erschließung und Vermarktung der ersten Grundstücke wird im Anschluss gestartet.



10 STEINGUT-QUARTIER



Das Steingut-Quartier im Bremer Norden soll für mehr Wohnraum sorgen – sowohl mit gefördertem als auch studentischem Wohnen. Für junge Familien sind zwei Kitas geplant. Die Kita Süd (Foto unten) ist bereits im Mai 2026 fertiggestellt worden.



Foto: Stefan Müller

EIN NEUES QUARTIER FÜR DEN NORDEN

Nach dem Prinzip der produktiven Stadt entsteht in Bremen-Grohn ein neues Viertel, das bezahlbaren Wohnraum schaffen soll.

VON LISA DEAN BABIĆ

Wo früher Wandfliesen hergestellt wurden, um sie ins In- und Ausland zu liefern, werden sich in Zukunft unter anderem Studenten auf ihren beruflichen Werdegang vorbereiten: Auf dem ehemaligen Gelände der Norddeutsche Steingut AG in Bremen-Grohn entsteht ein neues Viertel.

Gegründet als „Actiengesellschaft Norddeutsche Steingutfabrik“ im Jahr 1860, entwickelte sich das Unternehmen zu einem der bedeutendsten Vertreter der Keramikindustrie in Norddeutschland. Hunderte von Mitarbeitern stellten dort vor allem Wandfliesen her. Im Jahr 2014 zog die Produktion von Bremen-Grohn nach Bremerhaven.

So kommt das neue Viertel auch zu seinem Namen. Das Steingut-Quartier soll in Zukunft auf rund 52.000 Quadratmetern einen Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe beheimaten, darunter gastronomische Angebote, eine Praxis für Physiotherapie sowie eine Wohngemeinschaft für Intensivpflegepatienten. Weiteres Gewerbe sei noch in der Planung, heißt es von der Procon-Gruppe, die neben der M Projekt-Gruppe als Projektentwickler des Standorts agiert. Der architekto-

nische Entwurf für den im Mai 2024 beschlossenen Bebauungsplan 1629 stammt von dem Berliner Büro Schönborn Schmitz Architekten.

Die Entwicklung des Steingut-Quartiers orientiert sich an dem Leitbild der produktiven Stadt. Solche Quartiere bieten verdichtet vielfältige Arbeitsplatzmöglichkeiten in Kombination mit unterschiedlicher Nutzung wie Wohnen, Bildung und Kultur sowie Versorgung und Freizeit, wie es auf der Website der Bremer Bausenatorin heißt. In Bremen wurde 2023 eine Strategie zur Entwicklung von „Neuen Orten der produktiven Stadt“ beschlossen, die sich unter anderem auf bisher gewerblich genutzte Flächen konzentriert.

Auf der östlichen Hälfte des Quartiers entsteht dabei der neue Nutzungsmix. Die westliche Hälfte dagegen wurde an die Gestra GmbH veräußert, die hochwertige Ventile und Regelsysteme fertigt. Bisher ist diese im Bremer Stadtteil Findorff beheimatet, in Grohn errichtet sie nun ihre neue Unternehmenszentrale.

Eine Besonderheit des Steingut-Quartiers: 30 Prozent der Wohnungen sind geförderte Wohnungen. Im Carreé 5

entsteht auf 6060 Quadratmetern frei finanziertes und gefördertes Wohnen beziehungsweise Gewerbe. Im Solitär II entstehen zusätzlich 62 Einheiten an gefördertem Wohnen. Der Spatenstich für den Solitär II, der zugleich das Zentrum des Quartiers bilden soll, fand im März 2026 statt. Eine Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2027 angedacht.

Es wird auf dem Gelände Miet- und Eigentumswohnungen geben. Insgesamt sind nach Angaben der Procon-Gruppe rund 370 Wohneinheiten geplant. Für die jüngeren Kinder werden zwei Kitas geschaffen. Die Kita Süd wurde bereits im Mai 2026 fertiggestellt und an den Mieter, die Hans-Wendt-Stiftung, übergeben. Mit einer geplanten zweiten Kita wird das Angebot komplettiert.

Logistisch liegt das Gelände günstig nahe der A270 sowie dem Bahnhof Schönebeck. Ein Aspekt, den eine weitere Zielgruppe begrüßen dürfte. Denn in unmittelbarer Nähe des Steingut-Quartiers befindet sich die Constructor University. Rund 300 Wohneinheiten richten sich deswegen an Studierende und Doktoranden, verteilt auf den Solitär I sowie das deutlich größere Carreé 6.

Auch daraus ergibt sich der Wert dieser Quartiersentwicklung: „Für Grohn hat die Entwicklung des Steingut-Quartiers eine große Bedeutung“, betont die Procon-Gruppe. „Der dringend benötigte Wohnraum im Bereich des geförderten und des studentischen Wohnens wird geschaffen, sodass sich die Situation am Wohnungsmarkt etwas entspannen kann.“

MODERNE ARBEITSRÄUME HINTER BACKSTEINFASSADEN



Fotos: Jens Lehmkuhler/WFB / Frank Pusch/WFB

Die historischen Backsteinbauten im Kammerei Quartier stehen teilweise unter Denkmalschutz. Moderne Neubauten werden – wenn möglich – an die bestehenden Gebäudeteile angefügt.

Industriefläche im Wandel: Wo früher Wolle verarbeitet wurde, entsteht ein Areal für Bildung und Gewerbe.

VON ULRIKE PETERS

Historisches bewahren und Modernes errichten: Unter dieser Vorgabe entstehen auf dem Areal der ehemaligen Bremer Wollkämmerei im Stadtteil Blumenthal ein neues Gewerbegebiet sowie ein Bildungs- und Gewerbecampus. Die Stadtgemeinde Bremen hat im Jahr 2002 große Teile des früheren Wollkämmerei-Geländes übernommen, um es schrittweise zu einem Quartier mit Gewerbeflächen, Bildungseinrichtungen und Sportangeboten zu entwickeln. Zuständig für das Projekt ist die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB).

Das Gelände an der Weser umfasst eine Fläche von rund 32 Hektar und bietet Platz für Produktionsbetriebe, Dienstleister, Handwerksbetriebe und verarbeitendes Gewerbe. Es haben sich nach Angaben der WFB bereits 18 Unternehmen mit rund 300 Beschäftigten am Standort niedergelassen. Darüber hinaus werden auf dem Bildungs- und Gewerbecampus eine neue Oberschule und mehrere Berufsschulen angesiedelt. Die Schulbauten befinden sich derzeit noch im Bau beziehungsweise in der Planungsphase.

Respekt vor Historischem

Die Bremer Wollkämmerei hat die Entwicklung des Stadtteils Blumenthal entscheidend mitgeprägt. Bis zu 4000 Arbeiter waren in dem Industriebetrieb beschäftigt, der sich nach seiner Gründung im Jahr 1883 zu einem der weltweit führenden Unternehmen in der Wolltextilindustrie entwickelte. Ab dem Jahr 2000 ging die Produktion in Blumenthal aufgrund der

Weltmarktsituation zurück, bis die Verarbeitung von Rohwolle in der Bremer Wollkämmerei im Jahr 2009 nach 125 Jahren eingestellt wurde.

Die schrittweise Entwicklung des neuen Quartiers erfolgt mit Respekt vor der historischen Industriearchitektur. Da zahlreiche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, wird die historische Bausubstanz aus der Gründerzeit – sofern möglich – erhalten und neue Gebäudeteile werden in diese integriert. Sanierungen und Neubauten werden mit viel Fingerspitzengefühl unter den Auflagen der Denkmalpflege und zugleich nach den aktuellen Vorgaben des nachhaltigen Bauens umgesetzt. Damit sei das „Bauen im Bestand“ an dieser Stelle besonders anspruchsvoll, heißt es vonseiten der WFB.

Neue Verkehrswege

Ein erster Schritt bei der Planung war die Errichtung einer Nord-Süd-Achse als verkehrsberuhigte Zone, die im Jahr 2015 fertiggestellt wurde und dem Gewerbegebiet seitdem eine neue Aufenthaltsqualität verleiht. Im gleichen Zuge entstand eine Verbindung zum Weserwanderweg. Im Anschluss wurden sukzessive Gebäude zurückgebaut und modernisiert, neue Kanäle ausgelegt, Straßenzüge und Gehwege errichtet, Bäume gepflanzt sowie Maßnahmen zum Brandschutz vorgenommen.

Heute stellt sich das Kammerei Quartier laut WFB als attraktives Gebiet mit hohem Entwicklungspotenzial dar, das sich auch durch eine gute Anbindung an die Autobahn und den ÖPNV auszeichnet.

Standort für Bildung

Während zahlreiche Unternehmen im Kammerei Quartier bereits neue Räume bezogen haben, sind die Oberschule und der Berufsschulcampus noch im Entstehen. „Mit den Bildungseinrichtungen wird das alte Industrieareal frisches Leben bekommen“, freut sich Sven Uhrhan, Geschäftsführer der Bildungsbau Bremen GmbH, über die zukünftige Nutzung. „Es werden dann täglich Hunderte junge Menschen auf dem ehemaligen Industrieareal unterwegs sein.“ Die Bildungsbau Bremen ist für die Realisierung des Oberschulneubaus auf einem Grundstück von 9900 Quadratmetern zuständig. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Planungsphase.

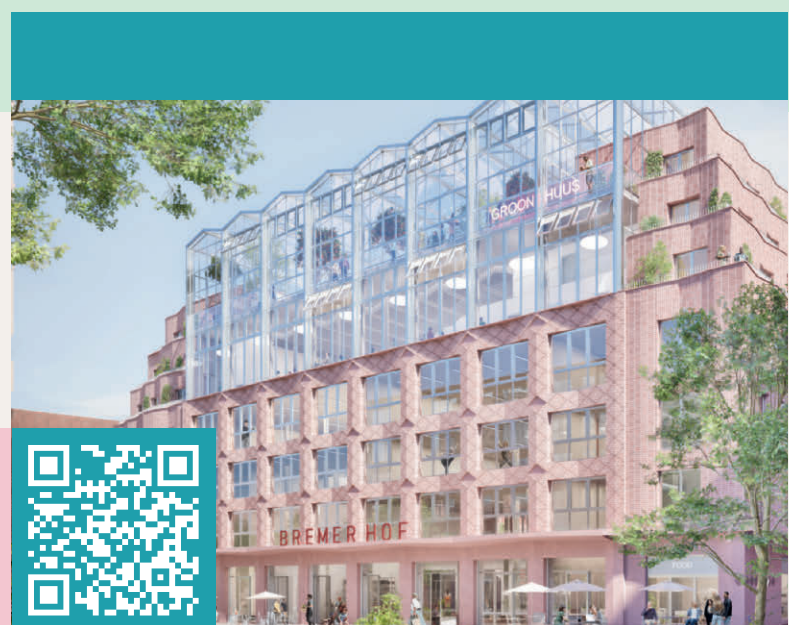
Der Bau des Berufsschulcampus schreitet unterdessen weiter voran, wie die Bildungsbehörde mitteilt. Voraussichtlich im April 2027 wird der erste Bauabschnitt des Sortiergebäudes fertiggestellt, sodass die Betty-Gleim-Schule im ersten Halbjahr 2027 mit dem Umzug dorthin beginnen kann. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts sei für 2031 terminiert. Wirtschaftsministerin Kristina Vogt betonte anlässlich der Bewilligung weiterer Planungsmittel für das Campus-Projekt im Frühjahr 2026 die Bedeutung der Bauvorhaben: „Wir schaffen jetzt die Voraussetzungen dafür, dass ein Bildungs- und Gewerbecampus entstehen kann, der dem Stadtteil Blumenthal und dem gesamten Bremer Norden eine echte Perspektive gibt, mit neuen Ausbildungs- und Arbeitsplätzen, der Stärkung regionaler Betriebe und der Aufwertung des Quartiers.“

BRESTDADT
ZUKUNFT GESTALTEN

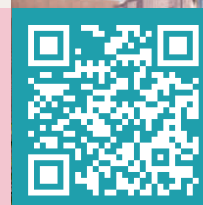
AUF DER EXPO REAL 2026
IN MÜNCHEN MIT GROßEM
INNENSTADTMODELL

BREMER INNENSTADT- ENTWICKLUNG

UNSERE PROJEKTE:
KAUFHAUS-AREAL
BREMER HOF



[@brestdadt](https://www.brestdadt.de)
[brestdadt.de](https://www.brestdadt.de)



12 STADTGEBIET / SPURWERK

SCHULEN FÜR BREMEN

Bremen investiert in moderne Lernräume für Kinder und Jugendliche. Die neue Bildungsbaugesellschaft hilft, die Projekte schnell und wirtschaftlich umzusetzen.

VON ULRIKE PETERS

Das Bundesland Bremen steht beim Schulbau vor großen Herausforderungen: steigende Schülerzahlen, knappe Flächen sowie hohe Ansprüche an das ökologische Bauen und Erhalten von Gebäuden. Seit dem Jahr 2024 liegen die Planung und Realisierung von Bildungsbauten in der Hand der Bildungsbau Bremen GmbH. In der Gesellschaft werden Zuständigkeiten von der Projektentwicklung über die Bauausführung bis zur Vermietung und Instandhaltung gebündelt, sodass der gesamte Lebenszyklus der Immobilien von einer Hand betreut wird – so will Bremen für mehr Verlässlichkeit und Transparenz im Bildungsbau sorgen.

Zu den ersten fertiggestellten Projekten zählt der Bildungscampus am Standort Alter Postweg (Fotos), wo auf einer Grundstücksfläche von rund 7800 Quadratmetern eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, eine Sporthalle und neue Außenanlagen entstanden sind. Wie Sven Uhrhan, Geschäftsführer der Bildungsbaugesellschaft, anlässlich der Eröffnung Anfang September 2026 herausstellte, habe das Planungs- und Bauverfahren in öffentlich-privater-Partnerschaft bei diesem Projekt seine Stärken gezeigt, denn der Schulbau konnte zeit- und kostenorientiert umgesetzt werden.

Der Neubau Alter Postweg beweise zudem, dass sich eine ansprechende Gestaltung und serielle Vorfertigung nicht ausschließen müssen. „Die neue Grundschule mit Kita und Turnhalle wird vor allem für die Kinder und Lehrkräfte zu einem attraktiven Ort, an dem das Lernen leicht von der Hand gehen wird“, meint Uhrhan. „Die Bildungsbaugesellschaft stellt als neue Eigentümerin und Betreiberin sicher, dass diese Lernumgebung auch langfristig gepflegt und über die schulische Nutzung hinaus eine Bereicherung für den Ortsteil wird.“

Zu den weiteren Projekten der Bildungsbaugesellschaft zählt zum Beispiel der fertiggestellte Ersatzneubau für die Grundschule im Stadtteil Fährer Flur. In Planung sind ferner der Campus Sodenmatt mit Kita, Grundschule und Sporthalle sowie der Campus Hulsberg mit Grundschule, Oberschule, Kinder- und Familienzentrum.



Fotos (2): Uwe M. Zahn



Visualisierung: Daniel C. Wolf (Formfest)

GEWERBE STATT GLEISE

Auf dem Gelände des ehemaligen Neustadtsgüterbahnhofs wächst mit dem Spurwerk ein modernes Quartier für Büro und Gewerbe.

VON ULRIKE PETERS

Für das Nachhaltigkeitskonzept zum Spurwerk hat Peper & Söhne bereits das Vorzertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten: Wo einst Güterzüge auf Gleisen rangiert wurden, entsteht zwischen den Stadtteilen Neustadt und Woltmershausen ein Gewerbequartier, das der Projektentwickler mit einem besonderen Fokus auf die Umweltverträglichkeit geplant hat. Von der Anpflanzung heimischer Gehölze über Dachbegrünungen und ressourcenschonende Energieversorgung bis hin zu Sickerpflaster und insektenfreundlicher Beleuchtung wurden hier zahlreiche Aspekte des umweltbewussten Bauens berücksichtigt. Mehrere Grünbereiche und ein Biotop sollen für Erholungsräume sorgen. Ein ebenfalls wichtiger Aspekt des Gesamtkonzepts: die Barrierefreiheit in allen Gebäuden.

Das Areal zeichnet sich durch eine innenstadtnahe Lage und eine gute Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 75 und die Autobahn A 281 aus, womit es laut Peper & Söhne ein attraktiver Standort für Büro und Gewerbe ist. Durch seine exponierte „Insellage“ ist das Spurwerk-Quartier an der Clara-Jaschke-Straße weithin sichtbar – ein Faktor, der laut Peper & Söhne für Unternehmen zunehmend zählt. Auf dem 90.000 Quadratmeter großen Gelände soll ein urbaner Mix aus Gewerbe, Handwerk, Büro, Gastronomie, Hotel, Fitness, Bildung und Nahversorgung entstehen.

Der erste Bauabschnitt ist seit Anfang September 2026 abgeschlossen und bereits vollständig vermietet, teilt Peper & Söhne mit. Fertiggestellt sind die „Arbeitswelt A“ mit rund 3800 Quadratmetern Bürofläche sowie zwei Gewerbegebäude mit zusammen rund 5400 Quadratmetern. Angesiedelt haben sich dort Unternehmen aus Industrie, Technologie und Dienstleistung. Ein Fitnessstudio hat eine Fläche von 2100 Quadratmetern bezogen. Die nächsten Arbeitswelten befinden sich aktuell in Planung, es stehen dort weiterhin Flächen zur Verfügung.

Unabhängig davon läuft bereits die Versorgung des Quartiers: In der Energiezentrale erzeugen vier Wärmepumpen Wärme und Kälte, verteilt über ein eigenes Wärme- und Kältenetz. Einen Teil des Strombedarfs decken Photovoltaikanlagen auf den umliegenden Hallendächern ab. Fossile Brennstoffe kommen beim Spurwerk nicht zum Einsatz, teilt Peper & Söhne mit – im Sinne der Nachhaltigkeit.



Foto: Frank Thomas Koch

KLINIK ZU WOHNQUARTIER

Im Neuen Hulsberg-Viertel in der Östlichen Vorstadt entsteht ein verkehrsarmes Wohngebiet – geplant sind 1000 Wohnungen.

VON CHRISTINE PETERS

Im Neuen Hulsberg-Viertel in der Östlichen Vorstadt werden knapp 14 Hektar Fläche neu entwickelt, die durch den Umbau des Klinikums Bremen-Mitte frei geworden sind. Das Klinikum bleibt zwar auf dem Gelände, ist aber in einen neuen Gebäudekomplex umgezogen. Seit 2016 werden Grundstücke vermarktet, bebaut und bezogen, seit 2024 entstehen Straßen, technische Infrastruktur und öffentliche Grünflächen. Bis das gesamte Quartier fertig ist, dauert es allerdings noch: Der Abschluss der Entwicklung ist für Mitte der 2030er-Jahre vorgesehen.

Wie viel Geschichte in dem Areal steckt, zeigt der alte Gebäudebestand. Dazu gehören unter anderem die Alte HNO aus dem 19. Jahrhundert und die denkmalgeschützte Alte Pathologie. Letztere soll einmal als Stadtteilzentrum mit Gastronomie, Veranstaltungen und gemeinschaftlichen Nutzungen dienen. Mit dem künftigen Louise-Aston-Park soll im Herzen des Viertels ein grüner Treffpunkt entstehen, der zum Verweilen einlädt.

Auch bei der Alten Dermatologie geht es inzwischen konkreter weiter: 2025 wurde das Grundstück an die denkmalstadt GmbH verkauft. Geplant sind unterschiedliche Wohnformen sowie Gastronomie, Gemeinschaftseinrichtungen und ein öffentlicher Garten. Bis Ende 2029 soll die ehemalige Hautklinik bezugsfertig sein – die danebenliegende Quartiersgarage soll schon ein Jahr eher in Betrieb gehen.

Insgesamt sollen in dem neuen Viertel gut 1000 Wohnungen entstehen. 30 Prozent davon sind als öffentlich geförderter Wohnungsbau, weitere 20 Prozent für Baugemeinschaften vorgesehen. Auf bereits verkauften Grundstücken entstehen rund 500 Wohnungen, für mindestens ebenso viele gibt es noch weitere Flächenreserven. Dazu gehören auch das Baufeld G am künftigen Louise-Aston-Park mit Potenzial für rund 80 frei finanzierte Wohnungen sowie das Quartier Am Schwarzen Meer mit etwa 150 Wohnungen, davon rund 90 öffentlich gefördert.

ANGESAGTES VIERTEL

Von der Tabakproduktion zur Boulderhalle: Das Tabakquartier entwickelt sich mit einem gekonnten Nutzungsmix immer weiter.

VON CHRISTINE PETERS

Auch im Westen der Stadt wird ein ehemaliger Industrieort neu gedacht: Auf dem mehr als 20 Hektar großen Gelände der ehemaligen Martin-Brinkmann-Zigarettenfabrik in Woltmershausen entwickelt das Immobilienunternehmen Justus Grosse seit 2018 ein gemischtes Quartier, in dem Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit vereint werden. Einst war auf dem Gelände die größte Tabak-Produktionsstätte Europas mit mehr als 6000 Mitarbeitenden beheimatet, heute ist das Tabakquartier eines der größten städtischen Entwicklungsgebiete Norddeutschlands.

Innovative Mobilitätsangebote, Photovoltaik und ein eigenes Energiekonzept mit Wärme aus Abwasser gehören dabei ebenso zur Entwicklung wie die Umnutzung der historischen Fabrik- und Speichergebäude. Viele der früheren Bauten sind inzwischen umgebaut – die Quartiersentwicklung läuft weiter und soll bis zum Jahr 2028 abgeschlossen werden. 2023 wurde das Tabakquartier von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem DGNB-Gold-Vorzertifikat ausgezeichnet.

Der Umgang mit den alten Gebäuden prägt das Quartier: Frühere Produktionsorte werden weitergenutzt und mit neuen Wohn-, Arbeits- und Freizeitangeboten kombiniert. Gerade beim Wohnen hat sich einiges getan. Viele Miet- und Eigentumswohnungen sind bereits an ihre neuen Bewohner übergeben, darunter auch öffentlich geförderter Wohnraum sowie barrierearme Seniorenwohnungen der Johanniter. Der Startschuss für den Bau der nächsten Projekte ist bereits gefallen. Rund 1000 Wohnungen sollen insgesamt in dem Quartier entstehen.

Mit mehr als 300 ansässigen Unternehmen ist das Tabakquartier längst auch ein großer Arbeitsstandort. 2026 wurde dort mit dem „Lighthouse“ Bremens erster Büroneubau in Holzmassivbauweise an das Kaffeeunternehmen JDE Peet's übergeben. Gleichzeitig hat sich das Quartier zu einem Kultur- und Freizeitort entwickelt: Boulevardtheater, Bremer Philharmoniker, Zentrum für Kunst, Hotel, Boulderhalle, Fitnessstudio und Gastronomie sorgen dafür, dass auch nach Feierabend Leben auf dem Gelände bleibt.



Foto: Justus Grosse Immobilienunternehmen



Foto: Karsten Klein

14 HACHEZ QUARTIER

WOHNGEBIET MIT DORFCHARAKTER



Visualisierung: Projektgesellschaft Oberneuland/Studio B6

VON ULRIKE PETERS

Ein Neubaugebiet mit dörflichem Charakter: Dies soll im Stadtteil Oberneuland an der Franz-Schütte-Allee entstehen. Angrenzend an den Büropark und den Achterdiekpark wird ein rund 15 Hektar großes Areal erschlossen. Entstehen soll ein Wohnquartier mit etwa 700 Wohneinheiten, darunter sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Geplant sind Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Kettenhäuser, die in vier sogenannten Wohnhöfen angeordnet werden. Diese erhalten jeweils eine Begegnungsfläche und eine „Parkscheune“ für Fahrzeuge.

Den Mittelpunkt des neuen Quartiers soll ein zentrales Fleet bilden, das sich zu einer größeren Wasserfläche erweitert und von einer Grünfläche umgeben ist, schildert der Projektgesellschafter Brebau das Vorhaben auf seiner Website. Ebenfalls zentral soll ein Quartiersplatz angelegt werden, sodass ein gemeinsamer Ort für Erholung und Begegnung geschaffen wird. Entwickelt wird das Areal von der Projektgesellschaft Oberneuland, zu der neben der Brebau auch die Unternehmen Müller & Bremermann, Procon-Gruppe, M Projekt-Gruppe und CS Bauprojekt zählen. Sie richten sich an Familien mit Kindern, Paare und Singles. Diese sollen nicht nur von einem modernen Wohnumfeld, sondern auch von einer guten Verkehrsanbindung profitieren.

Während der Expo Real präsentiert die Projektgesellschaft auf dem Gemeinschaftsstand Bremens ein Projekt-Modell: Halle B 2, Stand 240.

RAUM ZUM WOHNEN UND GENIESSEN



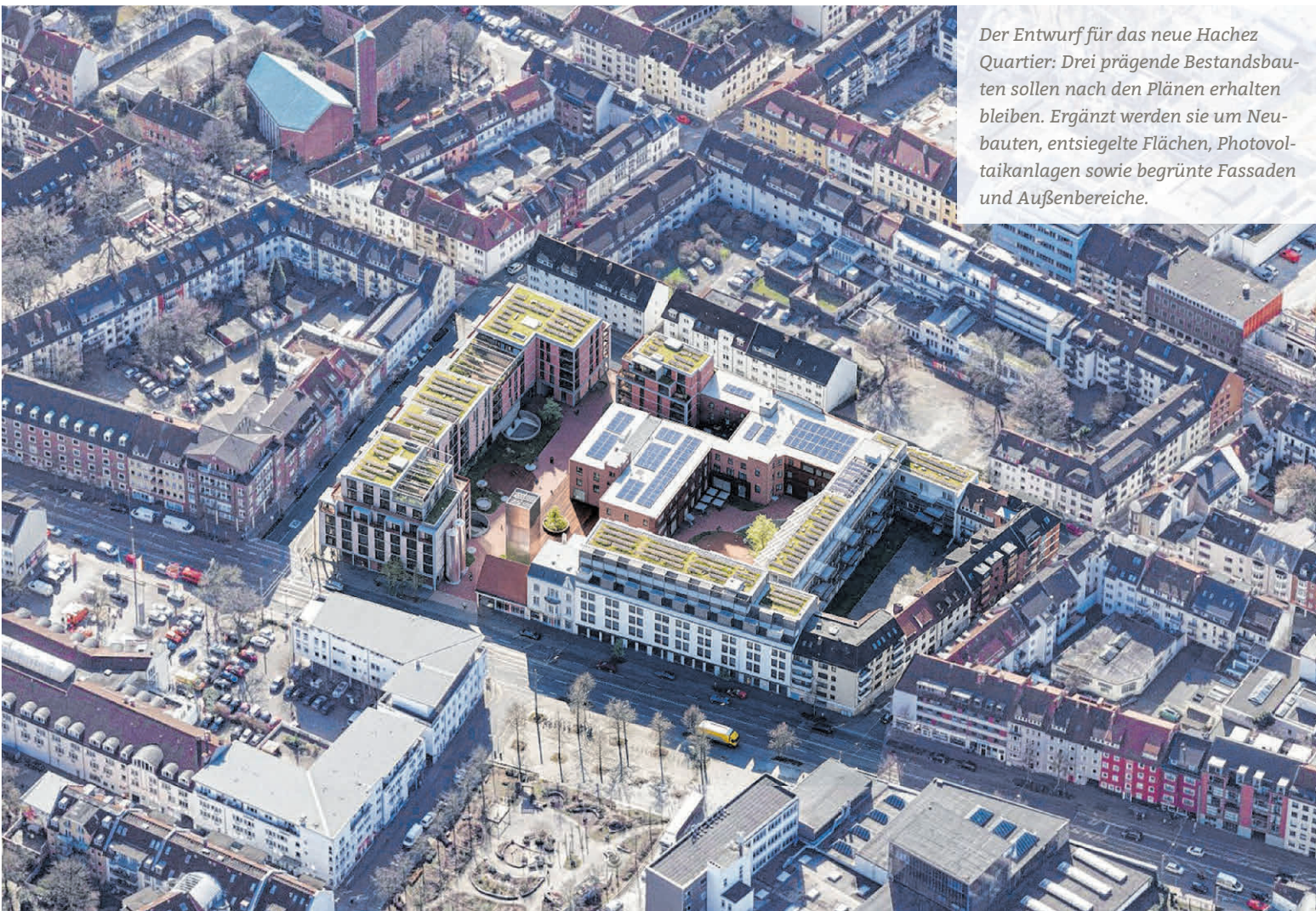
Visualisierung: Justus Grosse Immobilienunternehmen

VON ULRIKE PETERS

Ein modernes Quartier mit urbanem Charakter soll künftig die Stadtteile Vahr und Hemelingen miteinander verbinden und den Bewohnern sowohl eine hohe Lebensqualität vor der eigenen Haustür als auch eine schnelle und bequeme Anbindung an die Stadt bieten. Das Bremer Immobilienunternehmen Justus Grosse entwickelt auf dem Gelände „Alte Süßwarenfabrik“ eine Fläche von rund 7,5 Hektar und gestaltet damit nach eigener Aussage „eines der spannendsten Stadtentwicklungsprojekte Bremens“.

In den 1960er-Jahren stellte der bekannte britische Süßwarenfabrikant Cadbury auf dem Gelände Schokolade her, später wurde das Areal von einer großen Supermarktkette genutzt. Und mit einem neuen Einzelhandel beginnt auch die Entwicklung des Areals: Im ersten Schritt hat Edeka mit dem Bau eines neuen Verbrauchermarktes begonnen. Das Center soll Ende 2026 eröffnet werden und auch ein Café und eine Apotheke beinhalten.

Bis zum Jahr 2030 sollen auf den verbleibenden etwa vier Hektar mehrere Hundert Wohnungen, Büros, Gewerbeflächen sowie Gastronomie- und Kulturangebote entstehen – mit kurzen Wegen zu Schulen, Kitas und Grünflächen. Insgesamt investiert Justus Grosse nach eigenen Angaben rund 250 Millionen Euro in die Entwicklung des Quartiers.



Der Entwurf für das neue Hachez Quartier: Drei prägende Bestandsbauten sollen nach den Plänen erhalten bleiben. Ergänzt werden sie um Neubauten, entsiegelte Flächen, Photovoltaikanlagen sowie begrünte Fassaden und Außenbereiche.

Visualisierung: Delugan Meissl Associated Architects, Wien / Foto: Christina Kuhaupt

VON DER SCHOKOLADENFABRIK ZUM STADTQUARTIER

Hachez Quartier: In der Alten Neustadt wird das ehemalige Produktionsgelände zu einem neuen Stück Stadt – mit einem lebendigen Mix aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie, Kultur und neuen Ideen.

VON CHRISTINE PETERS

Die Maschinen stehen schon seit 2020 still, doch auf dem ehemaligen Hachez-Gelände wird ein neues Kapitel aufgeschlagen. Wo einst Schokolade vom Band lief, soll künftig gelebt und gearbeitet werden. Auf dem ehemaligen Produktionsgelände an der Westerstraße entwickelt die denkmalstadt GmbH ein neues Quartier inmitten der Alten Neustadt. Rund 11.000 Quadratmeter groß ist das Grundstück, auf dem historische und moderne Architektur Seite an Seite stehen sollen. Laut Planung soll insgesamt rund 30.000 Quadratmeter Geschossfläche entstehen.

Verschwinden soll die Geschichte der ehemaligen Schokoladenfabrik dabei keineswegs. Im Gegenteil: Das Fabrikflair soll möglichst erhalten bleiben. 2020 stellte Hachez bereits die Produktion in Bremen ein. 2024 übernahm dann die denkmalstadt GmbH das Areal – jenes Unternehmen, das auch für die Entwicklung der Überseeinsel verantwortlich ist. Drei prägende Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben: das Kontorhaus an der Westerstraße, das Fabrikgebäude aus dem Jahr 1895 und das Produktionsgebäude von 1911. Hinzu kommen Neubauten, entsiegelte Flächen, Photovoltaikanlagen sowie begrünte Fassaden und Außenbereiche. Die architektonischen Entwürfe stammen vom Wiener Büro Delugan Meissl Associated Architects.

Für die spätere Verwendung der Gebäude gibt es bereits konkrete Pläne. Vorgesehen



Bis in das Jahr 2020 wurde auf dem Gelände in der Bremer Neustadt Schokolade produziert. Jetzt sollen hier neue Möglichkeiten des Lebens und Arbeitens entstehen.

ist ein breiter Nutzungsmix: 54 Prozent der Flächen sollen Wohnraum werden, 31 Prozent entfallen auf Gewerbe und öffentliche Nutzungen, zehn Prozent auf hybride Konzepte – etwa Co-Working oder Co-Living – und fünf Prozent auf die Bereiche Mobilität und Technik. So soll im neuen Quartier Platz für unterschiedliche Wohnformen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und Gewerbe entstehen.

Damit Autos nicht das Bild des neuen Quartiers bestimmen, sollen diese in einem sogenannten Mobilitätsspeicher am Rande des Geländes untergebracht werden. So werden die Wege und Flächen zwischen den Gebäuden überwiegend für Fußgänger, Fahrräder und spielende Kinder freibleiben. Auch in Sachen Energie schlägt das Quartier einen innovativen

Weg ein. Herzstück ist der von der Stadt. Energie.Speicher GmbH zum Patent angemeldete Klimaturm, der als Teil der Architektur das gesamte Quartier nachhaltig mit Wärme und Kälte versorgen soll. Der Turm beinhaltet eine Großwärmepumpe, welche die Luft als Wärmequelle nutzt, sowie einen Großwärmespeicher, der Energie für den späteren Bedarf vorhält. Sowohl die bestehenden Gebäude als auch die Neubauten werden in das gemeinsame Versorgungssystem integriert.

Das Hachez Quartier befindet sich aktuell noch in Planung, die Fertigstellung ist für 2029/2030 vorgesehen. Dann soll aus dem ehemaligen Fabrikgelände ein neues Stück Stadt werden, das seine industrielle Vergangenheit nicht ausblendet, sondern mit einbezieht und neu interpretiert.

LEBEN AN DER WATERKANT

Maritime Mischung: Im Bremerhavener Werftquartier werden Gewerbe, Wohnen, Forschung und Kultur zusammentreffen.

VON LISA DEAN BABIĆ

Ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort, der aus baulichen Zeitzügen sowie modernen Ansätzen besteht und nachhaltige Bau- und Lebensweisen vereint: Das ist das Werftquartier in Bremerhaven. Auf rund 140 Hektar entsteht im Bereich des nördlichen Fischereihafens und im Westen des Stadtteils Geestemündes ein neuer Stadtteil mit einer eigenen Identität. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe, Forschung und Entwicklung sowie Erholung und Kultur.

Das neue Quartier zeichnet sich durch grüne „Inseln“, der Nähe zum Stadtzentrum und dem Zugang zum Wasser mit

einer durchgängigen Hafenkante aus und soll ein hohes Maß an Lebensqualität bieten. Es besteht aus sechs Vierteln, darunter etwa der Kreativkai, auf dem sich Kunst und Kultur, ebenso wie produzierendes Gewerbe wiederfinden sollen. Die maritime Identität der Stadt spiegelt sich auch im Namen des Quartiers wider. Auf dem Gelände war früher die Schichau-Seebeck-Werft beheimatet. Das Schaufenster Fischereihafen bietet als ein weiteres Viertel des Quartiers spannende Attraktionen, Kunst, Kultur und Kulinarik in einem historischen Umfeld.

Die Entwicklung des neuen Quartiers ist ein gemeinsames Projekt des

Landes Bremen und der Stadt Bremerhaven. Der städtebauliche Rahmenplan ist nach einem Entwurf des Kopenhagener Büros Cobe gestaltet worden.

Mit der Wohnbebauung im neuen Werftquartier wird der Anforderung nach hochwertigem und zugleich bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen. Insgesamt 262.615 Quadratmeter, rund 44 Prozent des Areals, sind dem Wohnen gewidmet. Rund 6000 Menschen können dort wohnen – und das vor allem auf der Külkenhalbinsel. Ein Mix aus Reihenhäusern sowie Eigentumswohnungen wird um sozial geförderte Wohnungen ergänzt. Die Wohngebäude befinden sich nah am Wasser. Um Privatsphäre und Abstand zur Promenade zu schaffen, sind die Wohnungen im Hochparterre angesiedelt und mit großzügigen begrünten Terrassen ausgestattet. Familien sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler sollen hier ein neues Zuhause finden. Mit dem Campusviertel entsteht ein Wissenschaftscampus mit dem Alfred-Wegener-Institut, das Helmholtz-Zentrum für Polar- und Meeresforschung in seiner Mitte.

Insbesondere auf der Külkenhalbinsel soll sich der reduzierte Autoverkehr be-



Visualisierungen (2): Cobe

merkbar machen, umgesetzt vor allem durch den Mobility Hub im Süden des Viertels. In integrierten Parkhäusern können die Bewohner ihre Autos abstellen. Sharing-Angebote, Möglichkeiten zum Einkauf oder zur Fahrrad-reparatur sowie Raum für Gastronomie sind angedacht. Die Pläne beruhen auf dem Entwurf des Stuttgarter Büros haascookzemmrich STUDIO2050. Für Fahrradfahrer und Fußgänger werden eine schnelle Anbindung und kurze Arbeitswege durch zwei Brücken geschaffen.

In der Mitte der Külkenhalbinsel sorgt der „Grüne Finger“ für mehr Lebensqualität. Der Park zieht sich auf 1,24 Hektar mitten durch das Viertel und bietet neben Ausgleichsmöglichkeiten auch Spielplätze.

Im westlichen Teil des „Grünen Fingers“ werden die Hallengärten geschaffen, „neben dem bereits fertiggestellten Polizeirevier Geestemünde das erste öffentliche Bauvorhaben“, so Laura Bohlmann von der Pressestelle des Bremerhavener Magistrats. Die Hallengärten befinden sich zentral im Werftquartier und sollen eines der „Herzstücke“ werden. Früher befand sich in der 300 Meter langen Halle die Schiffsbauhalle der Schichau-Seebeck-Werft. Diese wird nun zurückgebaut. Die Stützpfeile sollen begrünt werden und der Platz soll unter anderem als Erholungspark fungieren, wobei der industrielle Charme erhalten bleibt. Je nach Bedarf können eine Kita und eine Schule Platz finden. Im Dezember 2028 sollen die Hallengärten fertiggestellt werden.



Die Hallengärten sollen eines der Herzstücke des Werftquartiers werden.

IM SÜDEN VON BREMERHAVEN

Mit dem Lunedelta entsteht ein neues Gewerbegebiet, das wirtschaftliche Entwicklung, ökologische Belange und eine zukunftsfähige Infrastruktur miteinander verbindet.



Der langfristig geplante Gewerbestandort Lunedelta nimmt Schritt für Schritt Gestalt an. Ziel ist ein Standort, der wirtschaftliche Nutzung mit Klimaanpassung, Ressourcenschonung und einer hohen Aufenthaltsqualität verbindet.

Visualisierung: Jost Hauer / BIS Reinventing Society & Loom

Wie sieht ein Gewerbegebiet aus, das nicht für die Wirtschaft von gestern, sondern für die Anforderungen von morgen entwickelt wird?

Im Süden Bremerhavens gibt es darauf eine Antwort: das Lunedelta. Bremerhaven benötigt Flächen für Unternehmen. Mit dem Lunedelta entsteht deshalb in der Stadt eines der größten Flächenentwicklungsprojekte der vergangenen Jahre. Der Bebauungsplan umfasst 96 Hektar, davon sind rund 50 Hektar als Gewerbeflächen vorgesehen. Die Entwicklung des insgesamt rund 150 Hektar großen Gebiets erfolgt schrittweise und orientiert sich am konkreten Bedarf künftiger Nutzerinnen und Nutzer.

Eine Besonderheit des Standorts ist die Lage: Das Lunedelta grenzt an die Luneplate, das größte Naturschutzgebiet im Land Bremen. Wo andernorts Gewerbegebiete vor allem durch Straßen, Parkplätze und Gebäude geprägt sind, entsteht hier eine bewusst gestaltete Verbindung von Arbeiten und Natur. Spazier- und Radwege, begrünte Freiräume und eine fahrradfreundliche Infrastruktur gehören ebenso zum Konzept wie zwei geplante Mobility Hubs mit Carsharing, Fahrradstellplätzen und Lademöglichkeiten.

Auch bei der Infrastruktur spielt der Umgang mit Ressourcen eine wichtige

Rolle. Regenwasser soll möglichst im Gebiet gehalten und in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Für die Energieversorgung sind unter anderem Photovoltaik und auf geeigneten Grundstücken auch Windenergie vorgesehen. Je nach Nutzung können zudem Lösungen wie Geothermie oder Wärmepumpen zum Einsatz kommen.

Mit dem Lunedelta soll in Bremerhaven ein Standort für unterschiedliche Branchen und Unternehmensgrößen entstehen. Die Nähe zum Fischereihafen, sowie zu den Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen Bremerhavens ist dabei ein wesentlicher Standortfaktor. Ein erster sichtbarer Baustein des neuen Gewerbegebiets entsteht derzeit mit dem luniq – dem Gründungs- und Innovationszentrum. Das rund 5500 Quadratmeter große Gebäude wird Anfang 2027 bezugsfertig sein. Geplant sind flexible Büroflächen, Werkstätten, Coworking-Bereiche sowie Räume für Besprechungen und Veranstaltungen. Das Angebot richtet sich insbesondere an Start-ups, junge Unternehmen und innovative Projekte.

Das luniq soll eine verbindende Funktion innerhalb des Lunedelta übernehmen: Hier können Gründerinnen und Gründer, etablierte Unternehmen und weitere Akteure aus Wirtschaft und Wissenschaft zusammenkommen. Das Thema Nachhaltigkeit wird auch beim

Gebäude berücksichtigt. Sowohl das Lunedelta als auch das luniq wurden bereits mit DGNB Platin vorzertifiziert.

Während das luniq bereits Gestalt annimmt, wird auch die Entwicklung der übrigen Flächen konkreter. Erste Teilflächen werden vorbereitet und schrittweise erschlossen. Für 2026 sind unter anderem Arbeiten an der sogenannten S-Warf vorgesehen; weitere Flächen sollen in den kommenden Jahren folgen. Zugleich stehen bereits erste Flächen für eine kurzfristige Vermarktung zur Verfügung – darunter Bereiche im sogenannten Initialcluster sowie perspektivisch eine L-Warf.

Im Juli 2026 hat der Magistrat der Stadt Bremerhaven weitere Mittel für den ersten Bauabschnitt beschlossen. Für die damit verbundenen Planungs- und Bauleistungen sind rund 15 Millionen Euro vorgesehen. Dazu gehört unter anderem der Lunedelta-Wasserlauf, ein Schöpfwerk und die Brücke Süd. Ein Großteil der Finanzierung erfolgt über Mittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“.

GEM

Klingt spannend? Für mehr Informationen besuchen Sie die BIS Wirtschaftsförderung Bremerhaven vom 5. - 7. Oktober auf der Expo Real in München in Halle B2 am Stand 240 oder schauen Sie auf der Website www.lunedelta.de vorbei.

GUT GEKÜHLT: GROSSPROJEKT FÜR DIE LEBENSMITTELLOGISTIK

Ein Mega-Center für den Umschlag von Lebensmitteln wird das letzte freie Grundstück im GVZ füllen.

VON ULRIKE PETERS

Eine maßgeschneiderte Immobilie für die temperaturregulierte Lebensmittellogistik, ein Cross-Dock-Terminal für den Warenumschlag, dazu ein viergeschossiger Bürovorbau, eine Lkw-Werkstatt mit Waschstraße, Stellplätze für Lkw und Trailer sowie eine Tankstelle: Mit einem Großprojekt schließt sich die letzte große Baulücke im Bremer Güterverkehrszentrum GVZ. Auf mehr als 90.000 Quadratmetern wird der Logistik- und Immobilienentwickler Panattoni Germany für die Nagel-Group in Bremen-Strom ein sogenanntes Mega-Center als Kühl-, Frische- und Ultrafrischelager realisieren. Durch das Logistikprojekt sollen rund 400 neue Arbeitsplätze entstehen.

Europaweit spitze

Das GVZ sei Deutschlands führendes Güterverkehrszentrum und stehe seit 2020 auch europaweit an der Spitze, stellte Kristina Vogt, Bremens Senatorin für Wirtschaft, Häfen

und Transformation, anlässlich der Bekanntgabe des Bauvorhabens heraus. Die geplante Projektentwicklung zeige, wie gefragt der Standort weiterhin ist.

Planerische Herausforderung

Panattoni zufolge umfasst das Projekt rund 29.500 Quadratmeter Hallenfläche und 5200 Quadratmeter moderner Büro- und Sozialfläche. Die Immobilie werde als neuer Regionalstandort der Nagel-Group in Norddeutschland dienen, das Investitionsvolumen liege im mittleren zweistelligen Millionenbereich. Für die Nagel-Group sei die Lage auch aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung über Straße, Schiene und Wasser attraktiv, meint Panattoni-Sprecherin Daniela Richter: „Vom GVZ aus sind es für die Nagel-Group kurze Wege zu Kunden, Häfen und wichtigen Wirtschaftsräumen in Norddeutschland und Europa.“ Durch die künftige Weserquerung werde das Mega-Center noch besser angebunden sein.

Das letzte zusammenhängende Grundstück an der Senator-Mester-Straße biete zudem aufgrund seiner Größe und Lage gute Voraussetzungen für das Logistikprojekt, es sei jedoch eine planerische Herausforderung gewesen, die Immobilien so zu positionieren und zu konzipieren, dass sie die funktionalen Anforderungen optimal erfüllen und der Nagel-Group zugleich einen repräsentativen Auftritt im GVZ Bremen ermöglichen, erläutert Richter. Die Anforderungen an eine temperaturregulierte Lebensmittellogistik seien besonders komplex und würden eine präzise Planung von unterschiedlichen Kühlzonen, technischen Anlagen und Energieversorgungssystemen erfordern. Die ersten Erd- und Entwässerungsarbeiten beginnen im vierten Quartal 2026 und werden laut Panattoni etwa 14 Monate dauern.

Fokus auf Nachhaltigkeit

Ein Fokus liegt für den Immobilienentwickler auch auf hohen Nachhaltig-



Letzte große Baulücke: Die Gesamtfläche des Bauprojekts von Panattoni für die Nagel-Group umfasst 36.600 Quadratmeter.

Visualisierung: Panattoni

keitsstandards, die etwa durch Photovoltaik, Batteriespeicher und fossilfreie Energieversorgung umgesetzt werden. Es sollen Zisternen zur Regenwassernutzung sowie Streuobstbäume, Wildblumenwiesen, Bienen- und Insektenhotels sowie eine umfangreiche Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Lkw, Pkw und Fahrräder einbezogen werden. „Wir streben hier eine DGNB-Gold-Zertifizierung an“, sagt Richter. Für Panattoni ist es das zweite Logistikimmobilienprojekt im GVZ Bremen, das nach Angaben der

Wirtschaftsförderung Bremen heute 160 Unternehmen mit insgesamt rund 8700 Beschäftigten beherbergt. Der Projektentwickler hatte dort bereits ein Projekt für die BLG realisiert. Mit dem neuen Mega-Center für die Nagel-Group setzt Panattoni sein Engagement am Logistikstandort Bremen fort.

Klingt spannend? Für weitere Informationen zu aktuellen Bauprojekten im Land Bremen besuchen Sie die Wirtschaftsförderung in Halle B 2 Stand 240.



BREMEN
MOIN ZUKUNFT!

GEMEINSAM PERSPEKTIVEN SCHAFFEN

Für Bremens Entwicklung kann die Immobilienwirtschaft auf uns bauen.

Unsere Services:

- » Vermittlung von Gewerbeflächen und -immobilien
- » Unterstützung bei behördlichen Genehmigungsverfahren

- » Umfassende Standortberatung
- » Daten zum Bremer Immobilienmarkt
- » Ein starkes Netzwerk in der Immobilienwirtschaft

WFB WIRTSCHAFTS
FÖRDERUNG
BREMEN

Treffen Sie uns auf der Expo Real: Halle B2, Stand 240

www.wfb-bremen.de