

# PERSPEKTIVEN

VOM QUARTIER ZUR INNENSTADT.  
ENTWICKLUNGSPROJEKTE. KONZEPTE.  
MASSNAHMEN.  
INNENSTADTENTWICKLUNG 22

WANDEL  
IN BREMEN  
CITY

ci  
CITY INITIATIVE  
BREMEN

## VORWORT

### INHALT

Vorwort .....	02
Innenstadtkonzept „Strategie Centrum Bremen 2030+“ .....	03–04
Das Projektbüro Innenstadt stellt sich vor .....	05
Nutzungskartierung/ Neueröffnungen .....	06–07
Fertiggestellte Bauprojekte .....	08
Balgequartier .....	09
Campus am Brill/ Fernbusterminal .....	10
Wallkontor/Obernstraße .....	11
Lloydhof .....	12
Vom Quartier zur Innenstadt – Quartiersentwicklung .....	13–17
Perspektiven der jungen Generation .....	18–19
Perspektive Obernstraße .....	20–22
Plätze im Wandel: Hanseatenhof .....	23

### Impressum

CityInitiative Bremen Werbung e. V.  
 Carolin Reuther | Geschäftsführerin  
 Hutfilterstraße 16–18 | 28195 Bremen  
 Tel. 0421 165 55 51 | Fax 0421 165 55 53  
 info@bremen-city.de | www.bremen-city.de  
 Redaktion: Maren Richter, Carolin Reuther,  
 Gastbeiträge  
 Layout: plan B Werbeagentur, Bremen  
 Titelbild: © Joh. Jacobs & Co. (AG & Co.) KG

Die Bremer Innenstadt ist einem enormen Wandel unterworfen. Corona-Pandemie, Digitalisierung, aber auch privatwirtschaftliche Investments oder aktuelle städtische Programme und Konzepte haben maßgeblichen Einfluss auf ihre Entwicklung und werden das Gesicht der Bremer City nachhaltig verändern. Wie und in welcher Form, darüber wird im Rahmen dieser gewollten oder nicht gewollten, aber miteinander verzahnten Prozesse diskutiert und gerungen. Gerungen um die richtigen Fragen und Antworten, das richtige Konzept, die richtigen Maßnahmen und Gegenmaßnahmen, die richtige Vision für die Bremer Innenstadt. Wie viel Nutzungsdurchmischung soll es sein und was brauchen wir, um davon leben zu können? Welche Rolle wird und sollte weiterhin der Einzelhandel spielen, denn er ist immer noch Besuchsgrund Nummer eins. Wie kann die Oberzentrumfunktion durch eine gute Erreichbarkeit und ein überregionales Einzelhandelsangebot ausgebaut und die Bremer Innenstadt gleichzeitig mehr zum Lebensquartier und Kiez werden? Wie kann Verkehr dienen, um städtebauliche Fragen im Sinne der Menschen und der Aufenthaltsqualität zu beantworten, ohne zum Selbstzweck zu werden? All diese Fragen können nur beantwortet werden, wenn man verschiedene Perspektiven einnimmt und diese miteinander denkt. Fragen, die man außerdem von einer hohen Fallhöhe angehen oder aber vom Kleinen ins Große diskutieren kann. Denn eine Innenstadt ist ein Mosaik aus einzelnen Teilen voller Qualitäten, die Quartiere ergeben ein Gesamtbild. Warum also diese nicht genauer betrachten und vom Einzelnen zum Ganzen die Bremer Innenstadt von morgen entwickeln?

Zwei Meilensteine für die Zukunft der Bremer Innenstadt haben Land und Stadt Bremen in 2022 erreicht: Das Innenstadtkonzept „Strategie Centrum Bremen 2030+“ wurde veröffentlicht und die Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH mit ihrem Geschäftsführer Carl Zillich hat den Betrieb aufgenommen. Das Papier wird Kompass und Maßnahmenkatalog für die Innenstadt gleichermaßen sein, das Büro die treibende und koordinierende Kraft für die skizzierten städtischen Entwicklungsprojekte, die gemeinsam mit den zivilgesellschaftlichen Vertretern auf den Weg gebracht werden sollen. Denn das muss allen Akteuren klar sein – es geht nur Hand in Hand.

Ein gutes Zeichen: In 2018 wurde aufgrund vieler anstehender privater Investitionsvorhaben von einer Aufbruchstimmung in der Bremer Innenstadt gesprochen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die stagnierenden Diskussionen um das Areal Parkhaus Mitte schienen nun oft ein gegenteiliges Bild zu zeigen, welches jedoch perspektivisch trügen kann. Denn am Standort wird mächtig investiert. Ob im Balgequartier, Am Brill, Am Wall, Ansgarikirchhof oder neuerdings auch am Hanseatenhof (ehem. C&A-Immobilie) und in der Obernstraße (ehem. Esprit-Immobilie). Die Bremer Innenstadt ist und bleibt stets in Bewegung.

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

## INNENSTADTKONZEPT „STRATEGIE CENTRUM BREMEN 2030+“

Das Innenstadtkonzept „Strategie Centrum Bremen 2030+“ wurde gemeinsam von der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau sowie der Handelskammer Bremen entwickelt. Laut den auftraggebenden Behörden und der Kammer soll das Papier der Kompass für eine nachhaltige Zukunftsgestaltung der Bremer Innenstadt sein und einen verlässlichen Entscheidungs- und Abwägungsrahmen für ihre Akteure bieten. Im Rahmen von Workshops und Expertendialogen sind auch Fachwissen und Ideen von Investoren, Immobilieneigentümern, Händlern, Kreativen und weiteren Innenstadt-Akteuren aus der Zivilgesellschaft in das Konzept eingeflossen. Zudem wurde die Bevölkerung befragt.

Das Innenstadtkonzept 2030+ umfasst kurz-, mittel- und langfristige Vorhaben für die Bremer City und zeigt ihre Potenziale auf. Unter Einbindung der neuen Projektgesellschaft Innenstadt sollen

die Vorhaben nun gemeinsam und mit den verantwortlichen Akteuren angegangen werden. Neben einer Bremen Charta, 10 Leitlinien sowie Schwerpunkträumen benennt das Strategiepapier drei Handlungsfelder: 1. Erreichen, Ankommen und Bewegen, 2. Verweilen und Begegnen und 3. Nutzen und Erleben. Hier finden sich kleine oder auch bereits umgesetzte Vorhaben genauso wie bedeutsame Großprojekte: die Realisierung der Innenstadt als Campus, die

Weiterentwicklung des Konzerthauses Glocke, die Aufwertung von Querverbindungen, die Förderung von Wohnen, beispielsweise durch die Aufwertung von Bestandsimmobilien, die Begrünung von Dächern oder die Attraktivierung und Stärkung des Walls und des Wallboulevards. Den Download des Strategiepapiers finden Interessierte auf: [www.bremen.de/leben-in-bremen/bremen-wird-neu/vertiefung-innenstadtkonzept](http://www.bremen.de/leben-in-bremen/bremen-wird-neu/vertiefung-innenstadtkonzept)



// Abbildung aus dem Innenstadtkonzept 2030+

### EINE PERSPEKTIVE



**Olaf Orb**  
 Geschäftsführer/  
 Handelskammer Bremen

#### INNENSTADTKONZEPT 2030+: WICHTIGES ZIEL – EINE ATTRAKTIVE UND ERREICHBARE INNENSTADT

Die Innenstadt ist das wirtschaftliche, politische und kulturelle Herz unserer Hansestadt und der Metropolregion Nordwest. Der Austausch von Waren, Dienstleistungen und Wissen steht dabei seit jeher im Vordergrund: Bremens Innenstadt ist Ausdruck einer weltoffenen und vielseitigen Handelsstadt. Unsere urbane Mitte nutzen wir als zentralen Arbeits-, Einkaufs-, Kultur- und Freizeitort. Darüber hinaus dient die City als wichtiger Treffpunkt der Bremerinnen und Bremer und ist die erste Adresse für Gäste unserer Stadt.

Ähnlich der Situation anderer europäischer Zentren, sehen wir die Bremer Innenstadt in einer Phase des Wandels und der Neupositionierung. Der dynamische Strukturwandel im Einzelhandel und die Digitalisierung sind bestimmende Größen. Die Veränderungen werden überdies beeinflusst durch die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung und die Forderungen der jüngeren Generationen nach mehr Nachhaltigkeit. Besucher stellen veränderte Ansprüche an die

Aufenthalts- und Erlebnisqualität von innerstädtischen Räumen. Das Mobilitätsverhalten verändert sich, und die Folgen des Klimawandels erfordern Anpassungen. Nicht zuletzt zeigen die Corona-Pandemie und ihre langfristigen Auswirkungen den Bedarf an Innovationen für die Krisenfestigkeit von Stadträumen, für Handel und Gesellschaft bis hin zu den Themen Gesundheit und Sicherheit. Diese grundlegenden Herausforderungen bieten aber letztlich die Chance, die Innenstadt neu zu erfinden und sie zukunftsfähig aufzustellen. Orte und Schlüsselprojekte, die für eine solche Neuaufstellung stehen, können das Balgequartier (Johann Jacobs Haus, Stadtwaage, Essighaus und Kontorhaus), das Wallkontor sowie weitere Entwicklungen wie zum Beispiel auf dem ehemaligen Sparkassen-Areal am Brill, auf den Flächen rund um das Parkhaus Mitte und das Umfeld der Glocke sowie das Konzerthaus selbst sein.

Bremens Innenstadt sollte jedoch nicht allein mit Aufenthaltsqualität, Gebäuden und (neuen) Nutzungen punkten, sondern auch mit einem modernen, verkehrsträgerübergreifenden Mobilitätskonzept für den innenstadtorientierten Verkehr. Darin müssen der ÖPNV sowie der Rad- und Fußverkehr wichtige Rollen spielen, wie auch der motorisierte Individualverkehr (MIV), der Reisebusverkehr und die City-Logistik. Ein solches Konzept muss einerseits mehr Menschen in das Herz des Oberzentrums bringen und gleichzeitig auf das Ziel einer nachhaltigen und

umweltgerechteren Innenstadtentwicklung einzahlen. Dabei darf jedoch die Konkurrenzsituation zu den für Pkw-Kunden attraktiven Shoppingcentern am Stadtrand und im niedersächsischen Umland nicht außer Acht gelassen werden. Hierfür sprechen insbesondere auch ökologische Aspekte. Zusätzliche Verkehrsströme zu Zielen an der Peripherie führen zur Zersiedelung und höheren Verkehrsemissionen. Daher muss mit Blick auf die City die Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger verbessert werden. Insbesondere muss die Anbindung der Region an das Oberzentrum durch den Erhalt der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der wichtigsten Zugangsstraßen gesichert sein.

Wichtig ist, dass alle Innenstadt-Projekte in einen klugen Gesamtkontext eingebunden werden. Dies versucht das neue Innenstadtkonzept „Strategie Centrum Bremen 2030+“ von Wirtschaftssenatorin, Bausenatorin und Handelskammer. Diese Konzeption formuliert einen Orientierungsrahmen, auf dem strategische und räumliche Planungen sowie Einzelprojekte gut aufbauen können. Im Zusammenwirken mit dem neuen Innenstadtkoordinator soll so die Basis gelegt werden, dass private und öffentliche Investitionsvorhaben schneller in die bauliche Umsetzung kommen, dass die Themen Arbeit und Wohnen in der Innenstadt eine größere Bedeutung erhalten und wir insgesamt geschlossener und mutiger an der Zukunftsfestigkeit unserer Innenstadt arbeiten.

# INNENSTADTKONZEPT „STRATEGIE CENTRUM BREMEN 2030+“

## STATEMENTS

Wir haben Beteiligte, Multiplikatoren und Akteure der Bremer City gefragt, welches für sie das relevanteste Projekt des Innenstadtkonzeptes zur Stärkung der Bremer Innenstadt ist und warum.



**Dr. Arne Sünemann**  
Abteilungsleiter Regional- & Stadtentwicklung, Stadtumbau, Wohnungswesen/SKUMS

Zunächst einmal ist es mit der Strategie Centrum Bremen 2030+ gemeinsam gelungen, eine vom Senat getragene Grundlage für die großen Linien der zukünftigen Innenstadtentwicklung vorzulegen. Sie bildet den Rahmen, zugleich wurden die Struktur und Organisation mit dem Projektbüro ertüchtigt und erfolgreich Bundesmittel in Höhe von knapp fünf Millionen Euro eingeworben, und das innerhalb sehr kurzer Zeit. Das sind die drei wesentlichen Erfolgsfaktoren: Idee, Struktur und Mittel. Das relevanteste Projekt ist die Kommunikation, da haben wir erheblich Luft nach oben.



**Dr. Dirk Kühling**  
Abteilungsleiter Wirtschaft/ Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung lässt sich nicht an einem Projekt festmachen. Erforderlich ist ein Maßnahmenbündel, das an den verschiedenen Handlungsnotwendigkeiten ansetzt. Veränderungsbereitschaft und Mut sowie der feste Wille, Bremen gemeinsam stark zu machen – das sind Erfolgsparameter der Zukunft. An folgenden Projekten wird dies besonders deutlich: Die Idee von einer „Innenstadt als Campus“ hat das Potenzial, die Innenstadt für junge Menschen interessant und zu einem Labor für Zukunftsthemen zu machen. Die Neuprogrammierung des Domshofs zu einem Ort für Genuss, Erlebnis und Regionalität wird dafür sorgen, dass der zentrale Platz zum ganztägigen Treffpunkt wird – attraktiv, lebendig und mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Mittelzusage des Deutschen Bundestages löst einen kräftigen Impuls für unser renommiertes Konzerthaus Glocke und die Entwicklung der Innenstadt aus. Die Weiterentwicklung der Glocke macht diese zu einem zentralen Kulturort im Herzen der Stadt.



**Marc Fucke**  
Geschäftsführer/ Visionskultur

Gleich mehrere Projekte der Centrums-Strategie versprechen großes Potenzial. Zum Beispiel könnte eine Uni-Dependance in der Innenstadt ganz neue Nutzergruppen mit sich bringen, Nachfrage auch in den Abendstunden generieren und zum Image der Innenstadt beitragen. Die Verbesserung der Wegebeziehungen zwischen Obernstraße und Weser, Böttcherstraße und Schnoor sowie Domshof und Wall könnte die fragmentierte City zusammenführen. Bis zur Realisierung dieser umfangreichen Vorhaben gilt es allerdings, so viele Einzelprojekte wie möglich in Maßnahmen zu überführen und Momentum zu gewinnen ... Zum Beispiel die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Obernstraße und auf dem Domshof. Auch die Förderung der Interaktivität mit der Weser sollte nicht vernachlässigt werden.



**Oliver Platz**  
Präsident/Architektenkammer Bremen

Die Innenstadt besteht aus unterschiedlichen Quartieren und Verbindungen mit unterschiedlichen Eigenschaften und Potenzialen. Von zentraler Bedeutung sind zwei Wegerichtungen: der Weg parallel zur Weser vom Brill über Karstadt, Marktplatz zur Domsheide und orthogonal dazu der, oder die, Wege vom Wall, über Hanseatenhof, Karstadt, Langenstraße oder Marktplatz an die Weser. An einigen Stellen, zum Beispiel in der Langenstraße oder am Brill, gibt es schon potenzielle Projekte, die ihr Quartier und die gesamte Innenstadt nachhaltig positiv verändern können. Ein Projekt von herausgehobener Bedeutung ist sicherlich der zentrale Baustein der Entwicklung rund um das Karstadtgebäude. Ich freue mich sehr, dass hier nun wieder aktiv an guten Lösungen gearbeitet wird.



**Prof. Ulrike Mansfeld**  
Dekanin der Fakultät Architektur, Bau und Umwelt/HSB

Die Neuorganisation des Nahverkehrs – es gilt, die Tempi aller Verkehre auf den Menschen hin zu skalieren und die neu entstehenden Räume für den Aufenthalt zu qualifizieren: Freiraum, Beläge, Fassaden und Gebäude sind mit ausgewiesener Fachexpertise zu entwerfen.



**Markus Westermann**  
ver.di Bezirksgeschäftsführer Bremen-Nordniedersachsen

Neben dem Thema der Mobilität und des „Ankommens“ ist auch das Thema Nutzungsmix die zentrale Aufgabe. Die Innenstadt ist einer der wichtigsten Arbeitsorte in Bremen. Im Ortsteil Altstadt arbeiten allein in der Privatwirtschaft fast 28.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Dies sind mehr als 11 Prozent aller Bremer Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Die Arbeitsplatzdichte im privaten Sektor entspricht somit 293 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Hektar. Diese muss der Grundstein für weitere Ansiedlungen und Wohnraum sein, der neu geschaffen werden muss.



**Hermann Schünemann**  
Verleger/ Carl Ed. Schünemann KG

Für mich ist das Projekt „Hochgarage Mitte/ehemaliges Kaufhofgebäude“ das wesentliche Projekt. Beide Immobilien sind in ihrer jetzigen Form ein Hemmnis und Bremsklotz für die Bremer Innenstadtentwicklung. An diese Stelle gehört weder ein Parkhaus noch ein Gebäude-dinosaurier aus den 70er-Jahren. Hier gilt es m. E., durch private und/oder auch öffentliche Initiative schnellstmöglich mit der Umsetzung eines neuen Konzeptes zu starten.

# DAS PROJEKTBURO INNENSTADT BREMEN STELLT SICH VOR

## EINE PERSPEKTIVE



**Carl Zillich**  
Geschäftsführer/ Projektbüro Innenstadt

### NEU IM CLUB

Zehn Monate nachdem der Senat den Beschluss gefasst hat, quer zu etablierten Strukturen ein Projektbüro für die Bremer Innenstadt einzurichten, ging es am 1. Februar 2022 los. Seitdem bin ich in Bremen unterwegs, um eine intermediäre und innovative Struktur mit Leben zu füllen. In wenigen Wochen wird mein dreiköpfiges agiles Team als zentrale Schnittstelle für bestehende und potenzielle Akteure für die Bremer Innenstadt fungieren. Hinzu kommt die Koordina-

tion zwischen den zuständigen Senatsressorts, insbesondere um die im Aktionsprogramm Innenstadt angestoßenen Ansätze weiterzutragen und die Grundlagen und Projekte aus der „Strategie Centrum Bremen 2030+“ zur Umsetzung zu bringen.

Darüber hinaus geht es auch um Impulse, die ich als Neu-Bremer mit Blick von außen einbringen kann. Grundlage dafür ist meine langjährige Erfahrung, zunächst als bundesweiter Botschafter für Baukultur, an der Schnittstelle zwischen Wunsch und Wirklichkeit des Planens und Bauens in Deutschland. Die vergangenen neun Jahre konnte ich dann als Kurator der Internationalen Bauausstellung („IBA“) Heidelberg einen Think- und Do-Tank für ambitionierte Projektentwicklung – von etablierten Institutionen wie von unerfahrenen „Stadtmacher:innen“ – leiten. Jetzt gilt es, für Bremens

„gute Stube“ die Herausforderungen und Potenziale urbaner, oft durch globale Megatrends angetriebener Transformationsprozesse zu meistern. Gerade weil unsere Innenstädte, als Spiegelbild unserer Gesellschaft, einem epochalen Wandel unterworfen sind, gilt es, diesen mit Maß und Mut zu gestalten.

Dafür bin ich als „Kümmerer“ angetreten und engagiert worden. Gelingen kann es aber nur gemeinsam! Daher sei an dieser Stelle meine Einladung an alle ausgesprochen, die für die Bremer Innenstadt Verantwortung tragen oder tragen könnten, (weiter) mitzumachen. Eine nachhaltige und resiliente Innenstadtentwicklung wird nur im Ringen um die besten Lösungen erfolgreich sein. Als Koordinator, Moderator mit Haltung und Impulsgeber stehe ich Ihnen dafür gerne zur Verfügung!



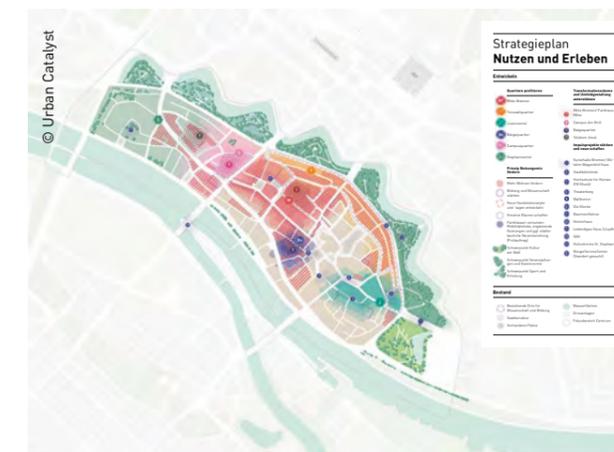
Das Land Bremen hat während der Corona-Krise auf mehreren Ebenen ein starkes Zeichen für die Zukunft der Bremer Innenstadt gesetzt. Nach Entwicklung der „Strategie Centrum Bremen 2030+“, dem Aktionsprogramm Innenstadt sowie neuerlich auch dem Zukunftsfonds Innenstadt, letztere zwei Programme, aus denen kurzfristige bis langfristige Maßnahmen finanziert werden, die die Erreichbarkeit, Erlebnis- und Aufenthaltsqualität der Innenstadt stärken sollen, wurde im September 2021 die Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH gegründet.

Vorausgegangen waren die beiden von Bürgermeister Dr. Bovenschulte initiierten Innenstadt-Gipfel vom 15.07.2020 und 30.04.2021, auf denen Multiplikatoren und Akteure der Bremer Innenstadt gemeinsam mit Politik die Situation und die Zukunft der Bremer City diskutierten – kontrovers, aber produktiv.

Der Projektbüro Innenstadt Bremen GmbH stehen neben Carl Zillich Staatsrätin Gabriele Nießen und Staatsrat Sven Wiebe als Geschäftsführer vor. Vorsitzender des Aufsichtsrates ist Bürgermeister Dr. Bovenschulte, weitere Mitglieder sind der Senator für Finanzen, Dietmar Strehl, die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, Kristina Vogt, sowie die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Dr. Maike Schaefer. Alle relevanten Ressorts sind somit direkt eingebunden. Mit dem Projektbüro kommt die Stadt Bremen der Forderung vieler Akteure, Verbände und der Innenstadtwirtschaft nach, einen übergreifenden Ansprechpartner zu stellen und der Innenstadtentwicklung mehr Gewicht zu verleihen.



// Abbildung aus dem Innenstadtkonzept 2030+



// Abbildung aus dem Innenstadtkonzept 2030+

## BAU- UND ENTWICKLUNGS- PROJEKTE

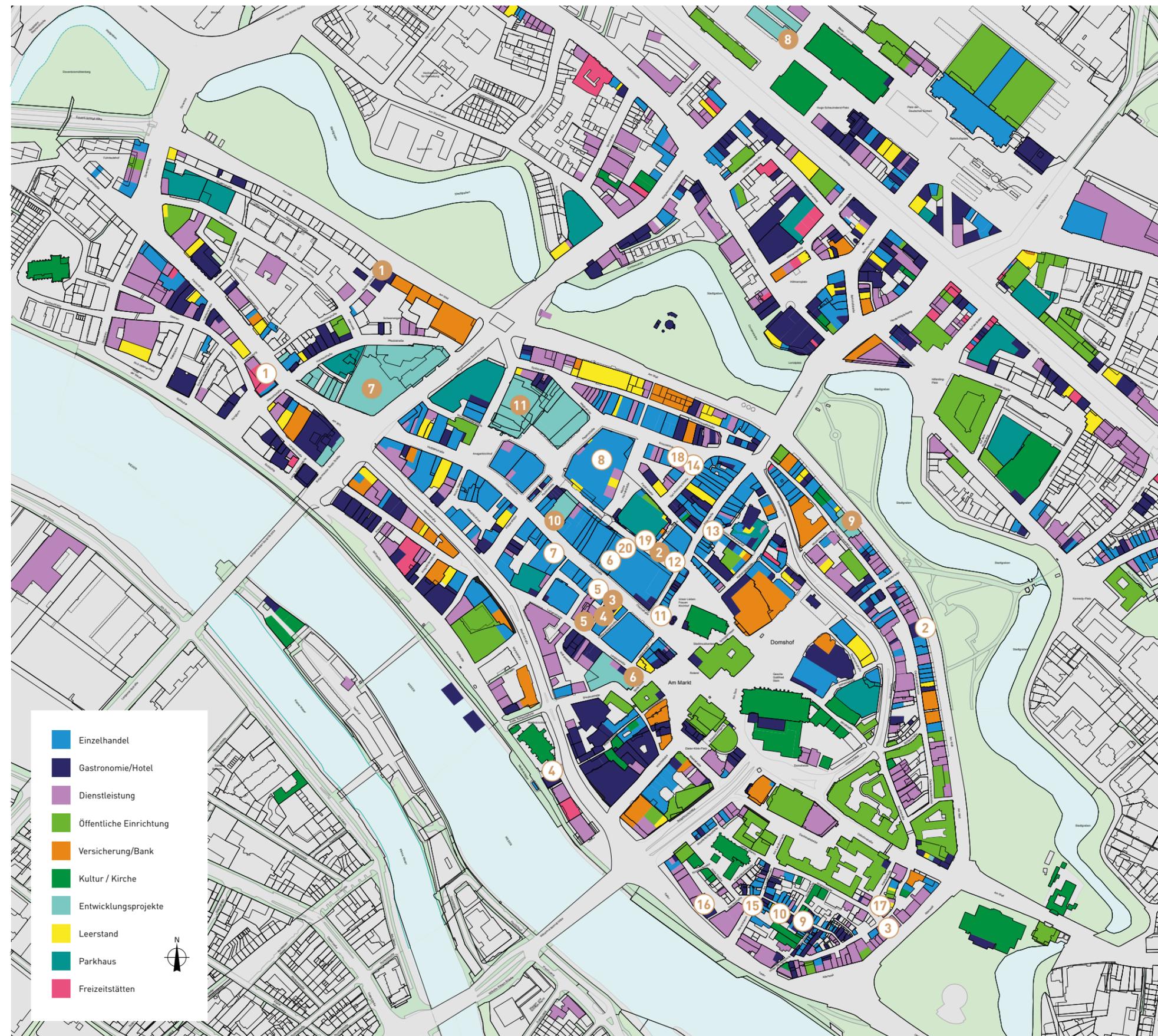
- |                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 1 JOYN Living*                     | 7 Campus Am Brill             |
| 2 DM (ehemalige Roland-Immobilie)* | 8 Fernbusterminal             |
| 3 Johann Jacobs Haus*              | 9 Walkkontor                  |
| 4 Jacobshof und Stadtwaage         | 10 Ehemalige Esprit-Immobilie |
| 5 Essighaus                        | 11 Lloydhof                   |
| 6 Kontorhaus am Markt              |                               |
- \*bereits fertig gestellte Projekte  
Stand 04/2022

## HANDEL IST WANDEL: NEUERÖFFNUNGEN

Letzte Eröffnungen

- |  |  |
|--|--|
| 1 <b>Final Escape</b><br>Faulenstraße 2-12     | 11 <b>Trauringschmiede</b><br>Sögestraße 1             |
| 2 <b>Lemon Garden</b><br>Am Wall 176           | 12 <b>DM</b><br>Sögestraße 16-20                       |
| 3 <b>Tütort Spiele</b><br>Marterburg 11        | 13 <b>DEPOT</b><br>Sögestraße 31-33                    |
| 4 <b>Luigi Ristorante</b><br>Martinistraße 16  | 14 <b>FAEX</b><br>Knochenhauerstraße 41-42             |
| 5 <b>HelloGoodBuy!</b><br>Obernstraße 22-24    | 15 <b>808 Boba Bar</b><br>Stavendam 12                 |
| 6 <b>WMF</b><br>Obernstraße 37                 | 16 <b>Dunia</b><br>Tiefer 8                            |
| 7 <b>REWE</b><br>Obernstraße 44-54             | 17 <b>Green Door Concept Store</b><br>Kolpingstraße 22 |
| 8 <b>Opti-Wohnwelt</b><br>Papenstraße 5        | 18 <b>M-pura</b><br>Knochenhauerstraße 41-42           |
| 9 <b>Schnoor Terrasse</b><br>Schnoor 31-34     | 19 <b>Wanted Vintage</b><br>LLOYD PASSAGE 39           |
| 10 <b>Goldschmiede Stichnoth</b><br>Schnoor 37 | 20 <b>CM Schmuckdesign</b><br>LLOYD PASSAGE 6          |

Stand 04/2022



# FERTIGGESTELLTE BAUPROJEKTE



## JOYN LIVING

Das historische Abbtentor markierte im mittelalterlichen Bremen einen Zugang aus den Wallanlagen in die Altstadt. Diese städtebauliche Akzentuierung ist Grundlage des Entwurfes für eine kraftvolle Bebauung Am Wall für ein Apartmentgebäude mit 85 Einheiten.

Die skulpturale Staffelung des Baukörpers leitet sich aus den angrenzenden Nachbarbebauungen ab und artikuliert einen deutlichen Akzent in der Ecksituation auf bis zu sieben Geschossen. Aus dem Haupteingang Am Wall führt ein öffentlicher Durchgang zum tiefer gelegenen Schwanengatt. Dieser ermöglicht nicht nur eine deutliche Belebung des Standortes, sondern auch eine allseitig barrierefreie Erschließung des Gebäudes. Aus dem Foyer entwickeln sich neben dem Empfangsbereich weitere Flächen, die ein Angebot für die Bewohner darstellen: Wartebereiche, Sitzgelegenheiten, aber auch eine „Living Kitchen“ sind ein zusätzliches Angebot für die Bewohner. Zudem erhält das Erdgeschoss großzügig belichtete Gemeinschaftsräume, die individuell nutzbar sind.

Alle 85 Apartments bieten Raum für ein oder zwei Personen in unterschiedlichen Größen von 22 bis 40 Quadratmeter inkl.



// Offizielle Visualisierung

eines individuell gestalteten Bades. Viele Zimmer erhalten zudem Terrassenzugänge und bieten Ausblick in die denkmalgeschützten Wallanlagen, zu den Turmspitzen des Doms oder zu den ehemaligen Hafenvierern der „Überseestadt“. Acht Bewohnerzimmer sind barrierefrei, ein Zimmer ist rollstuhlgerecht ausgestattet.

Die helle Ziegelfassade nimmt Bezug auf die angrenzenden Nachbarbebauungen, welche allesamt Zeitzeugen des Wiederaufbaus aus der Nachkriegszeit sind. Ein Wasserstrichziegel aus dem Ringofen wird ergänzt um eine horizontale Bänderung aus dunklerer Sortierung sowie einen plastisch modulierten Sockel. Großformatige anthrazitfarbene Fenster unterstreichen das ausdrucksstarke Erscheinungsbild der Fassade vom Kontorhaus Am Wall.

Großzügig belichtete Zimmer, flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume und eine zeitlos moderne Innenausstattung prägen den Charakter dieses neuen „Joyn Serviced Living“ in Bremen.

Eine natürlich durchlüftete Tiefgarage bietet Raum für 17 Pkw-Stellplätze zuzüglich 10 Fahrradstellplätzen. Ein Aufzug erschließt die Apartments in den oberen Geschossen.

## DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Neubau
Baubeginn	2020
Fertigstellung	2022
Bauherr	Grundbesitz Am Wall Bremen GmbH & Co. KG
Investitionsvolumen	9 Mio. Euro
Entwurf	Westphal Architekten BDA
Adresse	Am Wall 113



## DM (EHEMALIGE ROLAND-IMMOBILIE)

Als Entree zur LLOYD PASSAGE und im Herzstück der Haupteinkaufsstraße Sögestraße, der frequenzstärksten Fußgängerzone in Bremen, wurde zwischen 2020 und Herbst 2021 die ehemalige Roland-Immobilie, unter anderem Sitz von Roland-Kleidung, einem Damen- und Herrenausstatter für gehobene Ansprüche, durch den Eigentümer Brinkmann umgebaut. Nach Auszug des Traditionsgeschäfts entschied sich der Eigentümer der Immobilie, das Gebäude, in dem es auch diverse Wohnungen und weitere Gewerbebetriebe gab, zu entkernen und völlig neu zu gliedern, um zeitgemäß am Markt agieren zu können. 2021 wurde der Haupteingriff abgeschlossen, in den Erdgeschossflächen eröffnete eine Filiale des Drogeriemarktes dm. In den Obergeschossen wird die Neustrukturierung weiter vorangetrieben. Das Gebäude selbst ist schnörkellos und praktisch orientiert strukturiert, zeitgemäße Ansprüche an Klimaschutz wie eine umfangreiche Fassadendämmung wurden berücksichtigt.

Mit rund 600 Quadratmetern Verkaufsfläche im Erdgeschoss am zentral gelegenen Standort in Bremen bietet das europaweit agierende Drogerieunternehmen eine zusätzliche Möglichkeit, Alltagsbesorgungen und Einkäufe mit einem gemütlichen Shoppingbesuch zu verbinden, und trägt damit der voranschreitenden Nutzungsdurchmischung Rechnung.

## DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Sanierung
Baubeginn	2020
Fertigstellung	2021
Bauherr	Bugatti GmbH
Entwurf	eleks & wilmes PartmbB Architekturbüro
Adresse	Sögestraße 16



Die Langenstraße, die bis zum Brill reicht und erst seit Anfang der 1960er-Jahre von der Martinstraße durchschnitten wird, ist eine der ältesten Straßen Bremens und war über Jahrhunderte die wichtigste Kaufmannsstraße der Stadt. Sie verband die Domstadt auf der Bremer Düne mit dem ersten Hafen der Stadt an der Balge, einem der zahlreichen Nebenarme der Weser. Seit 2018 ist die Lage nun wieder im Wandel: Hier entsteht als groß angelegtes Investitionsprojekt von Dr. Johann Christian Jacobs das neue Balgequartier unter dem Projekttitel „Am Handlauf zur Weser“. Das ambitionierte Vorhaben verfolgt neben dem zeitgemäßen Umbau der bestehenden Gebäude die Vision einer erlebnisreichen Verbindung zum Fluss mit Zwischenstationen und Orten zum Verweilen, die vom Geestrücken der Innenstadt, auf dem die Obernstraße liegt, hinunterführt an die Weser.

## FERTIGGESTELLT: JOHANN JACOBS HAUS

Der Anfang des Balgequartiers wurde im Jahr 2020 mit der Fertigstellung des Neubaus des Johann Jacobs Hauses in der Obernstraße gemacht. Die heute zu sehenden Ziegel orientieren sich in der Manier der Steinsetzung am historischen Vorbild des Neuen Rathauses, die Architektur ist aber nicht historisierend, sondern mit großzügigen Öffnungen sowohl zur Obernstraße als auch zur Langenstraße betont modern. Die sich im Erdgeschoss zur Obernstraße befindenden Anbieter Espresso House und Läderach Chocolatiers und der Jacobs Heritage Store im EG des Jacobshofes werden trotz pandemisch bedingter Einschränkungen von Besuchern und Besucherinnen aller Altersgruppen gut angenommen.

## JACOBSHOF/ STADTWAAGE

Durch die Entwicklung des hinter dem Stammhaus liegenden Jacobshofes und der Neustrukturierung der Großen Waagestraße wird die Verbindung von der Obernstraße zur Langenstraße als Blick- und Laufachse zum Balgequartier be-



// Offizielle Visualisierung

tont. Die an den Jacobshof angrenzende Stadtwaage des Baumeisters Luder von Bentheim aus dem Jahr 1587 – der später auch die Renaissance-Fassade des Rathauses entwarf – ist Teil des Ensembles. Der innere Baukörper und die historische Giebelfassade aus der Weserrenaissance bleiben erhalten, auf der Rückseite wurde die Fensterverglasung bodentief geöffnet, um die Sicht- und Laufbeziehung vom Jacobshof durch die Stadtwaage hindurch bis zur Langenstraße zusätzlich zu betonen.

## NEUES ESSIGHAUS

Neben der Stadtwaage liegt das Essighaus, das in den 1960er-Jahren aufgrund von Kriegsschäden weitgehend neu errichtet wurde und von dem seinerzeit nur die historischen Utluchten (Ständerker) erhalten blieben. Das alte Essighaus, ein Nachkriegsbau, wird im Zuge der Neugestaltung des Balgequartiers abgerissen und an gleicher Stelle wird ein Neubau errichtet. Die Spolien werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege behutsam zurückgebaut. Die Pläne für den Wiederaufbau sehen einen dreistöckigen Bau entlang der Langenstraße vor, in dem die historischen Elemente aufgenommen und mit moderner Architektur verbunden werden. Die Utluchten werden wieder an gleicher Stelle platziert und durch eine historisch anmutende Fassade ergänzt. Der Sonnenapothekengiebel aus der Langenstraße stammte ursprünglich aus einem Gebäude in der Sögestraße und wandert an die neue Fassade im Jacobshof. Das Neue Essighaus wird ebenerdig begehbar sein und bietet im Erdgeschoss Gastronomie- und Einzelhandelsflächen und in den Obergeschossen moderne Büroräume mit umlaufenden Terrassen.

## KONTORHAUS AM MARKT

Das Kontorhaus, 1912 im Stil der Neorenaissance für die Bank der Familie Wolde (später aufgegangen in der Disconto-Bank) errichtet, bildet in seiner

# BALGEQUARTIER

Masse und seiner Gliederung eine würdige Nachbarschaft zum Schütting und zieht schon vom Markt aus die Blicke auf sich. Hier soll unter anderem und unter Beteiligung der Stadt das „Bremer Stadtmusikanten- und Literaturhaus“ entstehen: Ausgehend von dem weltweit bekannten Tierquartett wird das Thema Deutsche Demokratiegeschichte aufbauend auf den Märcen der Brüder Grimm gespielt, die Bremer Literaturzene erhält im Galeriegeschoss eine prominente Adresse, es gibt ein Literaturcafé und vielfältige kulturelle Angebote. Die Willkommenshalle im Erdgeschoss mit einem elf Meter hohen Lichthof soll Ort der Begegnung werden und zum Verweilen einladen. In den Obergeschossen stehen mehr als 5.000 Quadratmeter hochwertigste Büroflächen zur Verfügung. Der Umbau ist ab Ende 2022 geplant. Das Hochparterre soll auf Straßenniveau abgesenkt werden und so eine barrierefreie Querung unter anderem von der Hakenstraße über die Langenstraße durch das Gebäude ermöglichen – und Besucher und Besucherinnen der Stadt weiter über eine Öffnung zur Bredensstraße bis an die Weser führen.



// Offizielle Visualisierung

## DATEN + FAKTEN

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

## CAMPUS AM BRILL/FERNBUSTERMINAL



// Offizielle Visualisierung

### CAMPUS AM BRILL

Die ehemalige und in Teilen unter Denkmalschutz stehende Sparkassen-Hauptimmobilie sowie die angrenzenden Gebäude wurden im Jahr 2018 von den Schapira-Brüdern erworben. Zur Entwicklung des Standorts hat im Herbst 2021 der Senat für die zukünftige Nutzung des Areals zwei wichtige Beschlüsse gefasst und damit bereits Weichen zur weiteren Entwicklung der Innenstadt gestellt: in genereller Hinsicht mit der „Strategie Centrum Bremen 2030+“ sowie spezieller zum Themenfeld Wissenschaft in der Innenstadt, konkret mit der Idee zu einem Campus Innenstadt mit einem Fokus auf den Bereich Am Brill. Zentrales Herzstück des Campus: die Sanierung und Umstrukturierung des Hauses Am Brill 1–9. Mit den getroffenen Entscheidungen bietet sich aus Sicht des Senats die große Chance, die Zentralität und Anziehungskraft des Centrums Bremen durch das Potenzial von Auszubildenden und Studierenden zu stärken. Zugleich kann Wissen, Kommunikation und gesellschaftliche Auseinandersetzung an einem zentralen Ort von Bremen stattfinden und sich mit kulturellen Aktivitäten, Kunstproduzenten,



// Offizielle Visualisierung

handwerklicher Fertigung und der Rolle und Ausstrahlung von Kultur-, Bildungs- und Wissenschaftseinrichtungen verknüpfen.

Im Mittelpunkt des angestrebten „Campusquartier“ steht die Entwicklung der ehemaligen Sparkassen-Immobilie. Auf ca. 40.000 Quadratmetern entsteht hier unter der Stabsführung der Wallhaus GmbH ein multifunktionaler und belebter Ort, der das Gebäude zum Stadtraum öffnet: Durch einen öffentlich zugänglichen Innenhof mit gastronomischem Angebot und der Umwandlung des Ortes zum Studierenden-Campus wird die Immobilie zum Anker und Verbindungsstück ins Stephaniquartier gleichermaßen. Umliegende Gebäude, insgesamt stundenlang zur Verfügung, sollen in Funktion und Struktur den Ansprüchen von jungen Menschen hinsichtlich Wohnen, gastronomischen Angeboten, Einzelhandel und sozialen Nutzungsformen folgen und dahingehend der Umbau des Quartiers vorangetrieben werden.

### FERNBUSTERMINAL

Hinter dem Übersee-Museum entsteht seit Frühling 2020 das neue Fernbusterminal. Rund 90 Busse sollen hier täglich halten. Markantes Wahrzeichen des Fernbusterminals ist das Gebäude „High Eleven“, welches seinem Namen entsprechend elf Stockwerke hoch gebaut wird. Das Hotel wird über 126 Zimmer verfügen und auch Büroflächen auf den oberen Etagen integrieren. Pächter ist die Meininger Hotelgruppe. Ein Parkhaus mit rund 500 Stellplätzen, welches zukünftig von Goldbeck Parking Services betrieben werden wird, vervollständigt das Ensemble. Hotel und Parkhaus realisiert die Firma Buhlmann Immobilien, eine Fertigstellung ist für 2022 geplant.

Reisende sollen sich an dem neu entstehenden Busbahnhof gut und schnell orientieren können. Zudem wird ein besonderes Augenmerk auf die Barrierefreiheit



gelegt: Es sind breite Bussteige mit ausreichend Platz für Rollstuhlfahrer vorgesehen, der Einstieg in die Busse soll höhengleich und damit barrierefrei sein und vom Hauptbahnhof ist ein durchgängiges Blindenleitsystem geplant. Die gesamten Bauten haben eine moderne Anmutung, die Fassaden sind aus Beton. Prägendes Merkmal des neuen Fernbusterminals wird die Dachkonstruktion, die neun Haltestellen überspannt. „Es ist eine Konstruktion mit einem durchsichtigen Schirm, die sich an der Höhe der Arkadengänge des Hotels und Parkhauses orientiert“, sagt Paul Schmelzer, Vertreter von KNERER UND LANG Architekten aus Dresden, deren Entwurf den Architekturwettbewerb gewonnen hat.

Die Erdgeschossflächen des Parkhauses sind für den Betrieb des Fernbusterminals und für den Einzelhandel vorgesehen, mit Angeboten für Reisende. Das Hochhaus mit Hotel und Büroflächen sowie der Rohbau des Parkhauses stehen bereits. Für die Dachkonstruktion des Fernbusterminals wurde die Gründung mit Betonpfählen vorbereitet.

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Neubau
Baubeginn	Frühling 2020
Voraussichtliche Fertigstellung	2022
Eigentümer	Stadt Bremen/ Buhlmann Immobilien
Bauherr	Buhlmann Immobilien
Entwurf	KNERER UND LANG Architekten
Spatenstich	03.07.2020
Adresse	Bürgermeister-Smidt-Straße



// Offizielle Visualisierung

### WALLKONTOR

Die Bauarbeiten für das Wallkontor auf den Grundstücken Am Wall 157–161 laufen auf Hochtouren. Nach der Grundsteinlegung 2020 konnte der Hochbau 2021 nahezu abgeschlossen werden. Bis Ende 2022 läuft der Innenausbau des Geschäftsgebäudes, in dem Gewerbeflächen auf rund 7.500 Quadratmeter in neun Stockwerken Platz für Einzelhandel und Büros bieten. Am 13. November 2021 wurde Richtfest gefeiert. Der Neubau ersetzt das aus dem Jahr 1909 stammende dreiteilige Harms-Gebäude, das im Mai 2015 bei einem Brand vollständig zerstört wurde. Der neue, moderne Gebäudekomplex mit dem Namen Wallkontor gibt wichtige Impulse für die Modernisierung und Belebung der Bremer City. Mit eleganter Architektur und einer hochwertigen Natursteinfassade fügt sich der Neubau gut in das Gebäudeensemble Am Wall ein und setzt zugleich einen neuen Akzent in der Innenstadt.

Herzstück des Wallkontors bildet die neue Wallpassage, die durch das Gebäude führt und eine direkte Verbindung und Sichtachse zwischen Am Wall, der Museumstraße und der Domshof-Passage schafft. So bietet die Passage eine neue Chance zur Belebung und

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Neubau
Baubeginn	April 2018
Voraussichtliche Fertigstellung	Ende 2022
Eigentümer	Müller & Bremermann GmbH & Co. KG
Investitionsvolumen	ca. 100 Mio. Euro
Richtfest	19.11.2021
Adresse	Am Wall 157–161

## WALLKONTOR/OBERNSTRASSE



// Offizielle Visualisierung

Das von der HD Gruppe ausgearbeitete Konzept greift darüber hinaus Maßnahmen der „Strategie Centrum Bremen 2030+“, beispielsweise über die Bepflanzung von Dachterrassen, auf. Ziel des Unternehmens ist es, das Zentrum als Wohn- und Alltagsort und die Ausweitung sozialer und kultureller Nutzungen voranzutreiben. Das Micro-Living schließt dabei als innovatives Wohnkonzept die Lücke zwischen klassischem Wohnen und Hotel und schafft damit Alternativwohnraum für zeitgenössische Lebensmodelle wie Projekt- und Remotearbeit.

besseren Integration des Walls in das städtebauliche Innenstadtkonzept Bremens. Im Wallkontor werden zudem historische Funde aus der Bauphase, wie zum Beispiel Teile der alten Bremer Stadtmauer, architektonisch integriert, damit sie für die Bremerinnen und Bremer erhalten und sichtbar bleiben.

Das Gebäude ist auch technisch eine Besonderheit: Die ausgehobene Baugrube hatte bis zur Oberkante Am Wall eine Tiefe von 11,5 Metern und das Gebäude misst nun insgesamt eine Höhe von etwa 32 Metern. Für genügend Stabilität sorgt eine 1,2 Meter dicke Sohle aus etwa 2.000 Tonnen Beton und mehr als 245 Tonnen Stahl. Im gesamten Gebäude sind sogar mehr als 10.000 Tonnen Beton verbaut worden.

### OBERNSTRASSE

Im Jahr 2021 wurde die ehemalige Esprit-Immobilie in der Obernstraße von Deko Immobilien an die Investmentgesellschaft HD Gruppe veräußert. Das aus Berlin stammende Unternehmen ist auf die Revitalisierung und Repositionierung innerstädtischer Handelsimmobilien spezialisiert. Heute steht bereits fest: Ein überzeugendes Konzept auch zur Förderung der Nutzungsdurchmischung wird an dem Standort auf den Weg gebracht.

So hat im Frühjahr dieses Jahres der Investor die Entwürfe für das Bauvorhaben fertiggestellt und eng mit der Baubehörde abgestimmt, um kurzfristig den Bauantrag stellen zu können. Das bestehende Gebäude wird komplett abgerissen und mit einer Mehrfachnutzung wieder errichtet: Ab dem zweiten Obergeschoss sollen mehr als 100 Micro-Appartements entstehen, während im Untergeschoss bis einschließlich des ersten Obergeschosses Räumlichkeiten für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen werden. Zudem wird im ersten Obergeschoss die Integration von Büroflächen und Co-Working-Areas erwogen.



// Offizielle Visualisierung

### DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Abriss und Neubau
Baubeginn	2021
Voraussichtliche Fertigstellung	1. Halbjahr 2024
Eigentümer	HD Gruppe
Entwurf	SKAI Siemer Kramer Architekten Ing
Adresse	Obernstraße 45–47



// Offizielle Visualisierung

Der ehemalige Lloydhof ist 40 Jahre alt und erinnert mit seinem Namen an das ehemalige Lloydgebäude, das in unmittelbarer Nähe am Hanseatenhof stand. Dort hatte von 1910 bis 1945 die Reederei Norddeutscher Lloyd (NDL) ihren Sitz. Der Lloydhof liegt am Ansgarikirchhof und war ein Geschäfts- und Bürokomplex, in dem lange Jahre unter anderem die Umweltbehörde untergebracht war. Das Haus gehörte einem Immobilienfonds der österreichischen Sparkasse, bevor es Ende 2012 für 25 Millionen Euro in städtischen Besitz kam. Im Jahr 2018 wurde der Lloydhof an eine Investorengemeinschaft für 21,5 Millionen Euro verkauft.

Nach dem Umbau wird der Lloydhof eine Mischung aus Gastronomie, Einzelhandel, Büro, Wohnen und Hotellerie beherbergen. Das Appartementhaus mit 50 Einheiten auf 2.000 Quadratmetern

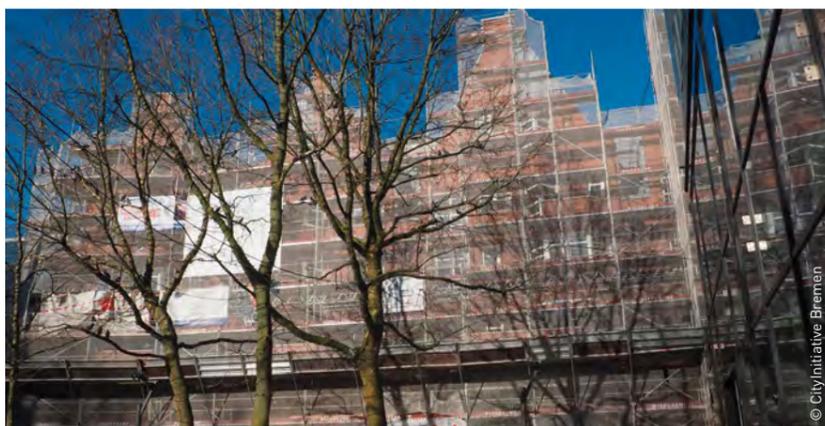
wird von der Numa-Group betrieben, die bis Juli unter dem Namen Cossi-Group firmierte.

Neben dem Appartementhaus wird es in dem Komplex auf 1.600 Quadratmetern auch Wohnungen mit Dauermietern geben. Eine ursprünglich geplante Dachterrasse mit Sky-Bar, die öffentlich zugänglich sein sollte, wird aufgrund von statischen Herausforderungen und enormem Kostenaufwand nicht mehr umgesetzt. Nun wird die Fassade ganz oben so aussehen, dass die prägnanten Giebel des Lloydhofes weiterhin frei stehen, alle Fenster energetisch und farblich angepasst werden und das neue Dach erst gut zehn Meter dahinter aufragt.

Die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH hat in dem rot geklinkerten Gebäudekomplex auf fünf Obergeschossen

rund 7.700 Quadratmeter angemietet. Das städtische Unternehmen wird im Lebendigen Haus gut 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterbringen – die Belegschaft ist dann unter einem Dach und nicht länger auf drei Standorte verteilt wie bisher: zusammengezogen werden die BTZ Bremer Touristik-Zentrale, bremen.online und der WFB-Stammsitz.

Von Beginn an war die etwa 3.000 Quadratmeter große Fläche im Erdgeschoss eine Herausforderung. Sie wurde vor dem Umbau kleinteilig von mehreren Geschäften genutzt und soll nun einem einzigen Mieter übergeben werden. Es wird an einem gastronomischen Betriebskonzept mit Außenbestuhlung zur Belebung des Platzes gearbeitet. Die Verhandlungen mit potenziellen Mietern sind am Laufen.



## DATEN + FAKTEN

Vorhaben	Sanierung/ Rekonstruktion
Baubeginn	Februar 2020
Voraussichtliche Fertigstellung	verzögert, 2023
Eigentümer	DLH Bremen GmbH
Investitions- volumen	ca. 51,5 Mio. Euro
Adresse	Ansgaritorstraße 4

## VOM QUARTIER ZUR INNENSTADT – QUARTIERSENTWICKLUNG



// Langenstraße

Europäische Innenstädte als Handels- und Machtzentren sind über Jahrhunderte entstanden. Sie haben originär gewachsene Gebiete, aber auch Bereiche, die in späteren Epochen durch starke stadtplanerische Eingriffe dem jeweiligen Zeitgeist unterworfen waren. Ihre Lagen hatten und haben unterschiedliche Aufgaben und unterschiedliche Nutzungsformen, beides ist bis in die heutige Zeit zu spüren. Dabei kann und sollte eine Innenstadt auch immer als Mosaik verstanden werden, in dem einzelne kleine Quartiere am Ende im Zusammenspiel das Gesamtbild der Innenstadt prägen. In den augenblicklichen Planungsprozessen und Zukunftsvisionen für Innenstädte im Allgemeinen, aber auch insbesondere in der Diskussion um die Bremer Innenstadt wird oft nach einer gesamtinnerstädtischen Strategie gesucht, werden oft gesamtinnerstädtische Bilder geschaffen. Dies berücksichtigt selten die Potenziale und Heterogenität der Quartiere. Stadtentwicklung muss nicht immer nur von oben



// Kontorhaus vom Marktplatz aus gesehen

betrachtet werden, sondern es kann in Teilen nützlicher und klüger sein, die Qualitäten der Quartiere und Lagen zu nutzen, um daraus eine vielschichtige und urbane Innenstadt zu entwickeln – frei nach dem Bottom-up-Prinzip.

Das Aktionsbündnis Innenstadt hat sich Ende 2021 mit diesem Perspektivwechsel, der neue Chancen in der Bremer Innenstadtentwicklung bietet, beschäftigt und sowohl einzelne Quartiere, aber auch einzelne Funktionen in den Betrachtungsmittelpunkt der Entwicklung einer zukünftigen starken Stadt mit Oberzentrumsfunktion, aber auch mit einer höheren Nutzungsdurchmischung gerückt. Einzelne Quartiere können Keimzellen des Aufbruchs sein, ihre Nachbarschaft in positivem Sinn anstecken und mehr Aufbruch auslösen. Dabei wird man auf städtebauliche Rahmenseetzungen nicht verzichten können und ein Verkehrskonzept für die ganze Stadt im Blick behalten müssen.

Das Aktionsbündnis Innenstadt verlässt damit (vorerst) die Flughöhe des einen großen Wurfes im Rahmen eines Gesamtkonzepts und begibt sich mitten hinein in die Quartiere und damit auf die Ebene des Konkreten und vielleicht auch schon jetzt Machbaren: Welche Funktion kann das jeweilige Quartier in seiner Besonderheit als Aushängeschild für die gesamte Stadt übernehmen? Wo gibt es historische Anknüpfungspunkte? Welche Nutzungen gibt es hier? Was lässt sich entwickeln? Gibt es schon einen architektonischen oder nutzungsdefinierten Anker oder muss ein neuer Schwerpunkt entwickelt werden? Wo sind öffentliche Flächen und Wegbeziehungen? Was funktioniert gut? Wo ist dringender Handlungsbedarf?

Die Ideen und Visionen sind unter Einbeziehung von Investoren, Stadtentwicklern und anderen Akteuren aus den Quartieren entstanden. Die Impulse aus dem Perspektivwechsel werden im Folgenden vorgestellt.



Das Aktionsbündnis Innenstadt hat sich 2020 im Nachgang des ersten Innenstadt-Gipfels gegründet und vereint nahezu alle zivilen Teilnehmenden: Kammern, Vereine und Verbände, Unternehmer und Arbeitnehmervertreter. Das Bündnis macht sich stark für eine zukunftssträchtige und innovative Bremer Innenstadt sowie eine integrierte Stadtentwicklung.

Initiiert wurde das Aktionsbündnis Innenstadt durch Dr. Johann Christian Jacobs, die CityInitiative Bremen Werbung e.V. und die Handelskammer Bremen. Zum Aktionsbündnis Innenstadt zählen darüber hinaus Arbeitnehmerkammer Bremen, Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen, Aufbaugemeinschaft Bremen e.V., Deutscher Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Bremen e.V., Handelsverband Nordwest e.V., Handwerkskammer Bremen, Justus Grosse GmbH, Justus Wohltmann oHG, Müller & Bremermann Projekt GmbH & Co. KG, Robert C. Spies KG, Ruddat Grundbesitz GmbH & Co. KG, ver.di Bezirk Bremen-Nordniedersachsen, Zech Group SE.



// Zukünftig mehr Wohnen in der Knochenhauerstraße?

Was vor ein paar Jahren noch unvorstellbar war, beflügelt jetzt die Fantasie von Stadtplanern und Immobilienentwicklern: Wohnen mitten in der City. Zwischen Brill, Sögestraße und Martinistraße sollen Wohnungen entstehen, nicht nur im gehobenen Segment für Singles, sondern auch für Familien, mit allem, was dazugehört wie Kita, Grundschule, Spielmöglichkeiten im Freien und wohnungsnahen Lebensmittelläden.

#### Zurück in die Zukunft

Wohnen und Arbeiten waren früher nicht getrennt. Im Balgequartier oder in der Martinistraße wohnten die Kaufleute über ihrem Kontor. Teile des Hauses wurden als Speicher oder Warenlager genutzt. Handwerker hatten ihre Werkstatt in dem Haus, in dem sie mit ihrer Familie lebten. Flussfischer, Schiffer und Arbeitskräfte für den Hafen und die Kontore wohnten in kleinen Häusern in der Nähe, etwa im Schnoorviertel.

Die Trennung von Wohnen und Arbeiten gehörte zum Programm der Reformbewegung in der Stadtplanung seit den 1920er-Jahren. Arbeiterfamilien sollten in größere und bessere Wohnungen außerhalb der Zentren ziehen. In dieser Tradition stehen auch Siedlungen wie die Neue Vahr oder Osterholz-Tenever. Das funktionierte unter ökonomischen Aspekten für die Innenstädte trotzdem ziemlich lange, weil Einkaufen zur Hauptfunktion der City wurde. Aber sie verloren ihr Gesicht, Fußgängerzonen wurden immer austauschbarer, denn die

Konzentration auf den Einzelhandel führte zu steigenden Mieten, die oft nur noch große Ketten zahlen konnten.

#### Nutzungsmix bringt Leben in die Stadt

Weil große Ladenflächen über mehrere Geschosse heute kaum noch an einen einzelnen Ankermieter vergeben werden können, sich Leerstände häufen und das Mietniveau sinkt, denken Stadtplanung, Eigentümer und Immobilienentwickler verstärkt über einen Nutzungsmix nach, in dem Wohnen eine wichtige Rolle spielt.

Große Neubaufächen stehen dafür in der dicht bebauten City nicht zur Verfügung, aber bestehende Flächen könnten anders genutzt werden, durch Lückenbebauung, Umbau von Büro- und Ladenflächen, Aufstockung und den Ausbau von Dachgeschossen. „Eine Möglichkeit ist die Umwandlung nicht genutzter Büroflächen für eine Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten“, sagt Jens Lütjen vom Immobilienentwickler Robert C. Spies. Das sei gerade in der Kernstadt zwischen Knochenhauerstraße und Hutfilterstraße/Obernstraße eine Option, unter anderem mit Wohnungen für Studierende. Auch am Wall, Richtung Doventor/Stephaniviertel könnten Gebäude umgenutzt werden. Der aktuelle Bebauungsplan Altstadt (B-Plan 2440) erleichtert Eigentümern die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnflächen ebenso wie Aufstockungen und den Ausbau von Dachgeschossen.



Eine weitere rechtliche Hürde für das Wohnen in der Stadt könnten mögliche Konflikte durch Lärm beziehungsweise die typische Geräuschkulisse einer Stadt sein. Um auch rechtlich mehr Toleranz für Gastronomie, Kultur und zum Beispiel Manufakturen in unmittelbarer Nähe von Wohnungen zu schaffen, müssten allerdings die Lärmschutzgesetze auf Bundesebene geändert werden. Dafür sollte Bremen sich einsetzen.

#### Es bewegt sich was

Ein Zentrum für Wohnen in der Innenstadt ist das Areal zwischen Angarikirchhof und Hanseatenhof. Hier wäre auch ein guter Standort für eine Kita, eine Grundschule und vielseitig nutzbare öffentliche Flächen, für Anwohnerinnen und Anwohner und ihre Kinder als auch für Passanten.

Neue Wohnungen entstehen bereits im ehemaligen Lloydhof. Neben Büros für die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) sind auf 2.000 Quadratmetern 50 Appartements vorgesehen und dazu 1.600 Quadratmeter für Wohnungen. Nach dem Umzug von C&A vom Hanseatenhof in die Obernstraße braucht auch dieses Gebäude einen neuen Nutzungsmix. Wohnen könnte ein Bestandteil sein.

Im (verkehrsberuhigten) Martiniquartier könnten mehr Menschen wohnen, etwa durch Umnutzung nicht mehr benötigter Büroimmobilien. Eine Wohnbebauung wäre perspektivisch auch auf dem Gelände des Weser-Kuriers denkbar. Eine entsprechende städtebauliche Studie schlägt dazu vor, das gesamte Areal zwischen Langenstraße, Wilkenstraße und Martinistraße neu zu beplanen. Das heutige Pressehaus könnte zu einem mehrgeschossigen Wohnturm werden, als markantes Tor zur Langenstraße.



// Die Glocke: bedeutendes Konzerthaus an der Domsheide

#### Domsheide/Glocke: Da ist Musik drin

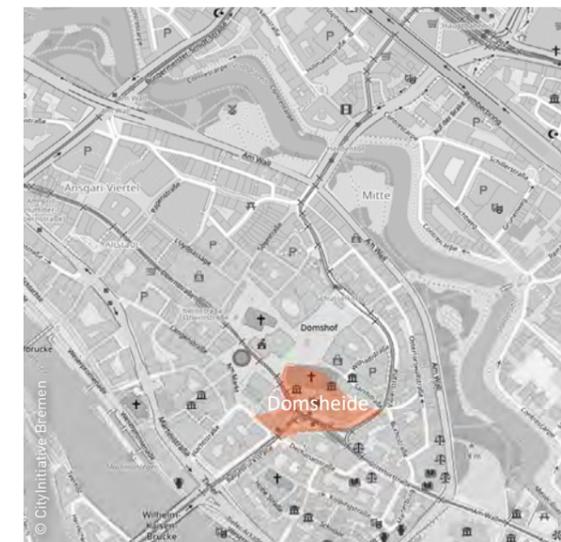
Die Domsheide spielte für das Leben der Stadt im Bewusstsein der Bevölkerung immer eine wichtige Rolle. Während rund um den Marktplatz Politik und Kaufmannschaft dominierten, war hier geschichtlich der Sitz der Gerichtsbarkeit, des Post- und Fernmeldewesens (und damit historisch gesehen von Modernität und Aufbruch) und das Zentrum des Musiklebens. In der Gegenwart stellt sie einen der drei wichtigsten Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrsnetzes dar, auf dem täglich über 13.000 Fahrgäste zwischen den verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien aus- und umsteigen. Dass hier etwas geschehen muss, ist Konsens zwischen Politik, Stadtplanung und Anrainern. Aber was?

#### Musikalische Strahlkraft über die Innenstadt hinaus

Im Zentrum einer grundlegenden Erneuerung der Domsheide steht „Die Glocke“. Sie ist der Anziehungspunkt für Musikliebhaberinnen und -liebhaber aus aller Welt und ein Schlüsselprojekt für das gesamte Quartier rund um die Domsheide. Durch eine Zusage über 40 Millionen Euro Bundesmittel und einer entsprechenden Gegenfinanzierung durch die Kommune könnten richtige Proben- und Einspielräume entstehen und Platz für moderne Musikvermittlung und kreative Veranstaltungsformate generiert werden. Potenziell könnte ein dritter, multifunktionaler Saal geöffnet werden, mit mobilen Bühnen und beweglichem Mobiliar für 400 bis 900 Personen.



// Aktueller Blick auf die Domsheide



Mit einer rückwärtigen Zufahrt, der optischen Öffnung des Foyers und Platz für Außengastronomie würde die Eingangssituation entzerrt werden und der Platz vor der Glocke zum Aufenthalt einladen. Große Visionen, hohe Kosten – was erst einmal abschreckend klingt, ist auf lange Sicht unausweichlich, da ohnehin notwendige Renovierungsarbeiten anstehen und das Haus im jetzigen Zustand nicht mehr wettbewerbsfähig ist. Die Chance ist also jetzt da, die Strahlkraft der Glocke zu erkennen und ihr Potenzial zu nutzen, welches richtungsweisende Maßstäbe für die kommenden 50 Jahre setzen kann.

#### Verlegung der Straßenbahn

Erst seit 1965 halten die Straßenbahnen auf der Domsheide. Vorher war die Haupthaltestelle am Marktplatz. Die Überlegungen für eine Verlegung der Haltestellen von der Balgebrückstraße auf die Domsheide sind schon relativ weit fortgeschritten. Ohne jeden Zweifel muss die Umsteigesituation nicht nur für Menschen mit eingeschränkter Mobilität verbessert werden. Aber ist die Verlegung auf die Domsheide wirklich die einzige – und vor allem die optimale – Lösung? Warum nicht die Straßenbahn über Martinistraße, Tiefer und Wall bis zum Bahnhof führen? Offenbar sind der Landesbehindertenbeauftragte und die BSAG bereit, den Reset-Knopf zu drücken und neu nachzudenken.

Für Menschen mit eingeschränkter Mobilität könnten zwischen Domsheide und Brill flexible E-Mobile, Sammeltaxis oder kleine Caps verkehren. Nicht zuletzt könnten durch diese Umgestaltung völlig neue Blickachsen eröffnet und Museumsmeile und Viertel enger an die Stadt angebunden werden. Schon entstehen ganz neue Möglichkeiten für das gesamte Quartier.

# QUARTIER: BRILL-QUARTIER



// Offizielle Visualisierung

**Am Brill – von damals bis heute**  
Vom Mittelalter bis zum 16. Jahrhundert war der Brill (alte Bedeutung Loch oder Öffnung) eine Pforte in der Bremer Stadtmauer und stellte die Trennlinie zwischen der Altstadt und dem Stephanierviertel dar. Später entstand an dieser Pforte ein kleiner Platz, der an Bedeutung zunahm, als 1874 eine Straße von der damaligen Kaiserbrücke, der heutigen Bürgermeister-Smidt-Brücke, zum Hauptbahnhof gebaut wurde. Um 1900 veränderte sich die Bebauung rund um den Brill, der Platz wurde größer und durch den Ausbau der Straßenbahn wurde das Areal zu einem immer wichtigeren Verkehrsknotenpunkt. Nicht zuletzt der imposante Neubau des Berliner Architekten Wilhelm Martens aus dem Jahre 1906, der lange Zeit Hauptsitz der Sparkasse war und dessen Fassade bis heute den Brill prägt, verhalf dem einst kleinen Platz zu einem wichtigen Ankerpunkt der Bremer Innenstadt zu werden. Heute ist der Brill vor allem Straßenbahnhalte- und Umsteigestelle, die Sparkasse hat die Innenstadt verlassen und das ehrwürdige Gebäude an die

Brüder Schapira veräußert. Neben einer neuen Nutzung nicht nur für das Gebäude, sondern auch für das Quartier gilt es, zukünftig die trennende Wirkung der doch viel befahrenen Bürgermeister-Smidt-Straße zu überbrücken.

### Das Brill-Quartier: Impulsgeber für die gesamte Innenstadt

In diesen Tagen nehmen neue Pläne für das Brill-Quartier Gestalt an. Die Investoren-Brüder, Pinchas und Samuel Schapira, die zuerst auf einen Abriss des Sparkassen-Komplexes spekulierten, um zusammen mit dem Stararchitekten Daniel Libeskind einen spektakulären Neubau zu errichten, wirken heute an einer Idee mit, die als Impulsgeber auf die gesamte Innenstadt ausstrahlen könnte. Danach bleibt der Gebäudebestand weitgehend erhalten und wird mit einem Mix aus wissenschaftlicher Lehre, Büro- und Atelierräumen, Gastronomie, Dienstleistung und Handel gefüllt. Rundherum sollen Angebote für studentisches Leben, Kultur, Sport und Freizeit, Mobilität und Unternehmensgründung geschaffen werden, um einem jungen



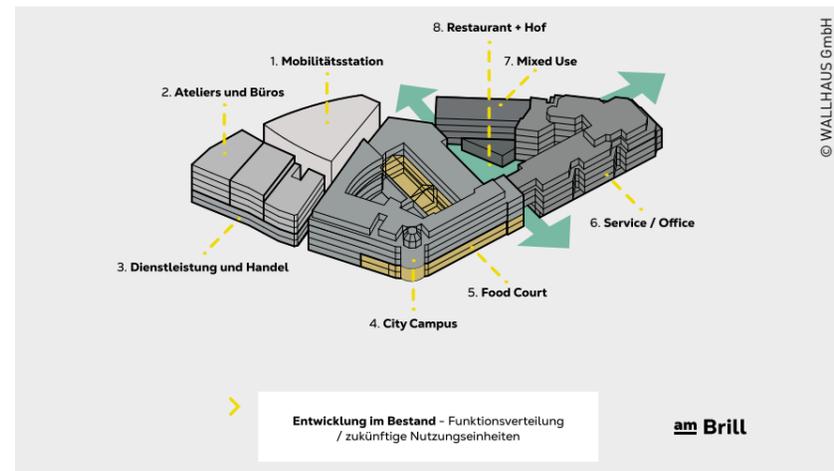
Publikum einen passenden Entfaltungsraum zu geben. Nicht zuletzt hat das Projekt das Potenzial, die Trennwirkung zwischen der Kernstadt und dem Stephanierviertel aufzuheben und die Innenstadt auch nach Ladenschluss mit Leben zu füllen.

### Wissenschaftscampus am Brill: Lernort, Treffpunkt, Ideenschmiede

Wenn die Verhandlungen zwischen den Eigentümern und der Stadt gut laufen, könnte der Wissenschaftscampus am Brill schon bald mit Leben gefüllt werden. Die Erwartungen sind groß. Neue Orte, unerwartete Momente würden entstehen. C-Lagen würden belebt werden und auf der anderen Seite, im Stephanierviertel, wären Verbindungen denkbar zwischen Radio Bremen und angehenden Medienschaffenden, zwischen Volkshochschule im Bamberger-Haus und dem Wissenschaftscampus am Brill. Diese Linie lässt sich gedanklich verlängern bis in die Überseestadt, in der Studierende ebenfalls Wohnungen, Jobs und Orte für erste Versuche als Unternehmensgründer und -gründerinnen finden könnten.



// Offizielle Visualisierung



// Übersicht Kern des Brill-Quartiers, Planungen der Wallhaus GmbH

# QUARTIER: WALLBOULEVARD UND WALLANLAGE



// Ideenskizze | Visualisierung CityInitiative Bremen: So könnte der Theaterberg in den Wallanlagen mit einer Kulturgastronomie zum Verweilen einladen.

### Der Wall: Bremens elegante Einkaufsmeile mit Blick ins Grüne

Die Straße Am Wall ist zweigeteilt. Zwischen Herdentor und Doventor prägen überwiegend Verwaltungsgebäude das Straßenbild. Auf dem Teilstück zwischen Herdentor und Ostertorsteinweg, bietet sich hingegen ein anderes Bild: Hier hat die Straße Boulevardcharakter, hochwertiger Einzelhandel offeriert ein Sortiment, das es in der Innenstadt sonst nicht gibt. Gastronomie mit Außenplätzen und der Blick auf die Wallanlagen laden dazu ein, sich länger aufzuhalten, weg von der Betriebsamkeit der City und doch ganz nah dran.

### Die Straße Am Wall: Ein bisschen Luxus tut Bremen gut

Einkaufen am Wall war immer ein bisschen exklusiver. Inhabergeführte Geschäfte für den gehobenen Bedarf haben hier seit Jahrzehnten einen Ort und waren und sind ein Anziehungspunkt weit über Bremen hinaus. Wer hierher-

kommt, den erwartet ein attraktives und komfortables Einkaufserlebnis. Einige der alteingesessenen Einzelhändler halten es für unverzichtbar, dass ihre Kundenschaft direkt vor dem Geschäft parken kann, und auch die neu entstehenden Büroarbeitsplätze im Wallkontor werden nicht nur von Binnenbremerinnen und -bremer besetzt werden, die dieses Quartier mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Rad ansteuern können oder wollen. Die Erreichbarkeit des Walls muss für alle Verkehrsteilnehmenden gesichert werden, gleichzeitig lässt sich der öffentliche Raum ohne parkende Autos besser nutzen und gestalten. Ein Widerspruch, der nicht so einfach zu lösen ist.

### Das Quartier aus dem Dornröschenschlaf wecken

Der Wall mit den angrenzenden Wallanlagen ist schon aus der Historie heraus etwas Besonderes. Die als englischer Landschaftsgarten angelegten ehemaligen Befestigungsanlagen sind Blickfang



// Blick vom Wall auf die Herdentorkreuzung

und grüne Lunge, könnten aber stärker mit der Stadt vernetzt und vielfältiger genutzt werden. Durch eine Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und die Belebung des Theaterbergs könnten vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Wallanlagen, der Einkaufsmeile Am Wall und der Altstadt entstehen. Freiluftkonzerte, ein Restaurant und Café sowie mobile Café- und Gastronomieangebote sind nur einige Ideen, um einen neuen Anziehungspunkt für Besucherinnen und Besucher zu schaffen. Und durch eine bessere Gestaltung der Zuläufe an der Bischofsnadel, den Arkaden des Allianzhauses und dem Übergang zum Ostertor könnten die Voraussetzungen für einen attraktiven Rundlauf hergestellt werden.

### Attraktive Laufwege schaffen

Nicht zuletzt durch das neue Wallkontor entsteht aktuell ein Schlüsselprojekt Am Wall, welches schon allein wegen seiner Größe die Zukunft der Straße und des umliegenden Stadtbereichs mitgestalten wird. Mit dem Neubau wird die Wall-Passage über die Museumstraße direkt auf den Domshof eine neue Wegbeziehung herstellen und eine Möglichkeit zu einem Rundlauf bieten, der den Wall entlang Richtung Herdentor, durch die (möglichst gastronomisch genutzten) Arkaden des Allianzhauses über den Schlüsselkorb in die Sögestraße führt. Von da ginge es weiter durch die Katharinen-Passage auf den (bald attraktiv aufgewerteten) Domshof und dann entweder über Bischofsnadel oder Museumstraße und Wall-Passage zurück auf den Wall.



## WIE UND WOVON WOLLEN WIR IN DER INNENSTADT ZUKÜNFTIG LEBEN?

Die europäischen Innenstädte stehen gegenwärtig vor der Herausforderung eines rasanten Wandels – und dies gilt für die Bremer City in einem besonderen Maß. Doch die Frage stellt sich: Wohin geht der Wandel? Für wen wandeln sich die Zentren und wer wird sie warum in Zukunft nutzen? In diesem Transformationsprozess gibt es viele gemeinsame Vorstellungen über die Innenstadt von morgen, selbst zwischen ansonsten sehr unterschiedlichen Akteuren und Nutzergruppen, aber natürlich auch Differenzen. Dabei spielt nicht nur die Nutzungsart (bewege ich mich beispielsweise als Unternehmer, Kunde, Arbeitnehmer in der City), sondern auch die Altersstruktur eine Rolle. Wer die Innenstadt der Zukunft gestalten will, muss ein besonderes Augenmerk auf die Erwartungen und Wünsche derer legen, die die Zentren zukünftig beleben und nutzen sollen. Aus diesem Grund hat das Aktionsbündnis Innenstadt im Herbst 2021 unter dem Motto „Wie und wovon wollen wir in der Innenstadt leben?“ Vertretende von Jugendgruppen unterschiedlichster Couleur geladen, um in den aktiven Austausch zu gehen. Es wurde diskutiert, konstruktiv und vor allem produktiv, und schließlich haben sich klare Bilder ergeben, wohin die Reise der Bremer Innenstadt gehen soll, wenn es nach den Wünschen junger Menschen geht – auch nach denen, die zurzeit ihren Alltag nicht hier verbringen. Folgende Ergebnisse sind ein Auszug aus dem Hackathon.



// Mehr Grün und Urban Gardening in der Bremer Innenstadt?

### Wohnen und Arbeiten

Wo sollen Jugendgruppen in den Austausch gehen können? Ganz klar, zukünftig in der Innenstadt. Der Wunsch nach Treffpunkten, auch für die Jugend- und Vereinsarbeit, ist groß. Hierfür gilt es, entsprechende Räumlichkeiten zu schaffen. Die Wissenschaft rückt neben dem Campus am Brill auch in anderen Lagen in die Innenstadt, es entstehen Bildungs- und Informationsorte, beispielsweise auch ein Schaufenster für die maritime Wissenschaft. Gewohnt werden soll auch in der Innenstadt, sozial durchmischt, mit Angeboten für Studierende und Auszubildende, und dass in

umgebauten Gewerbeflächen, beispielsweise in der ehemaligen C&A-Immobilie am Hanseatenhof, in der Oberrn- und Hutfilterstraße, am Fangturm, in der Martinstraße und nach Umbau im Gebiet des jetzigen Parkhauses Mitte. Dabei wird die Architekturqualität durch Fassadensanierungen aufgewertet. Für ein angenehmes Wohnen werden die infrastrukturellen Rahmenbedingungen geschaffen – mit dem Wohnflair eines lebendigen, attraktiven Stadtteils und den Funktionen eines Oberzentrums. Die Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums werden erweitert, es entstehen Spielstraßen und Spielplätze,



// Zukünftig wie in Rotterdam mit dem Wassertaxi auf der Weser unterwegs sein?

## PERSPEKTIVEN DER JUNGEN GENERATION



// Dacherschließungen mit Sportplätzen oder Klettergärten – hier Kopenhagen

Wasserspiele, Sportplätze für Basketball, Soccer oder Skaten sowie Save Spaces und es gibt eine Anlaufstelle für diejenigen Netzwerker, die die Innenstadt aktiv mitgestalten wollen. Neue Arbeitsplätze und Arbeitsplatzstrukturen entwickeln sich in Co-Working- und Business-Treffs oder in Kreativräumen. Auch in Sachen Arbeitsort werden die Rahmenbedingungen verbessert: Gute Erreichbarkeit für Auswärtige durch Quartiersgaragen und ein größeres Mittagstischangebot machen die Bremer Innenstadt zum attraktiven Arbeitsplatz. Und: Sauberkeit ist ein wichtiger Aspekt fürs Wohlbefinden, genauso wie die Verbesserung der Sicherheit nach 21 Uhr.

### Aufenthalts- und Erlebnisqualität sowie Angebotsstruktur

Zukünftig wird die Innenstadt von vielen Live-Events belebt. Die Achsen Domschhof, Oberrnstraße, Unser Lieben Frauenkirchhof und die Sögestraße werden dafür aktiviert, neben Bühnen mit Kulturprogramm gibt es auch Foodtruck-Feste. Der Wochenmarkt wird bunter und vielfältiger, hinzu kommen Themenmärkte. Die Diversität des Kulturangebotes

wächst, die junge Kunst- und Kreativszene wird gestärkt und auch im öffentlichen Raum entstehen Streetart-Flächen. Innenstadt-Spielplätze werden gebaut und für Wagemutige gibt es einen Hochseilgarten über den Dächern. Überhaupt werden die Dächer miterlebt: das Parkhausdach wird zur Eventlocation und Bar, grüne Oasen entstehen auf anderen Gebäuden, werden zur Aufenthaltsfläche und zum Ausblickspunkt gleichermaßen. Wer während seines Aufenthalts in der Innenstadt shoppen geht, tut das in einem Mix aus Flagship Stores großer Marken und regionalen, inhabergeführten Läden. Handwerk und gläserne Manufakturen sowie Reparaturwerkstätten und ein Service-Hub mit Kinderbetreuung und Fahrradabstellflächen runden das Angebot ab. Die Aufenthaltsqualität steigt durch mehr Grün und saisonale Dekorationen wie Lichterinszenierungen und Sonnensegel. Nebenlagen werden abseits des Konsum-Ls (Oberrnstraße/Sögestraße) aktiviert, Angebote nach Ladenschluss geschaffen. Erlebnisgastronomie, insbesondere an Plätzen, macht die Bremer Innenstadt zum beliebten Treffpunkt.



Die junge Generation wurde beim Hackathon zum Thema „Wie und wovon wollen wir in der Innenstadt leben?“ vertreten durch Mitglieder der evangelischen und katholischen Jugend, der Jusos, der Jungen Union, der Gewerkschaftsjugend, der Wirtschaftsunioren sowie durch Auszubildende und Studierende. Das Aktionsbündnis Innenstadt hat den Hackathon am 9. Oktober 2021 veranstaltet, moderiert wurde der Workshop von Felix Krömer.



// Wasserspiele und Aufenthaltsbereiche für öffentliche Plätze

### Verkehr und Erreichbarkeit

Mehr Fahrradstellplätze, beispielsweise im Brilltunnel, in der Kleinen Hundestraße oder im Parkhaus Balgebrückstraße, und Angebote wie Reparaturservices und sichere Wegeführungen ermöglichen eine fahrradfreundliche Innenstadt. Für Menschen aus dem Umland werden die Park-and-Ride-Konzepte ausgebaut, gleichermaßen entstehen Quartiersgaragen. Die Kern-Altstadt ist vorwiegend autoarm und ohne weitere Durchgangsverkehr, die Oberrnstraße wird zum Erlebnisraum ohne Straßenbahn, mit der man nun über den Altenwall die City erreicht. Und was ist mit der Nutzung der Weser? Eine Machbarkeitsstudie soll Licht ins Dunkel bringen, ob ein Weser-Shuttle oder Wasser-Taxis die Erreichbarkeit der Innenstadt verbessern und die Verbindung zu den anderen Stadtteilen stärken.

### Fazit

Undogmatisch und ideologiefrei denkt die Bremer Innenstadt von morgen Nachhaltigkeit und Einzelhandel generell mit. Sie wird darüber hinaus aber zum sauberen, sicheren und diversen „Lebensquartier“ für alle, in dem man Erlebnisse in der Gastronomie, über diverse Freizeit- und Kulturangebote, aber auch in konsumfreien Räumen drinnen, draußen und auf den Dächern teilt. Hier wird ausgebildet, studiert, kreativ gearbeitet und gewohnt – und in den aktiven Austausch gegangen. Die Bremer City bleibt für alle Verkehrsteilnehmer komfortabel erreichbar und fördert zudem den Fahrradverkehr.

# OBERNSTRASSE: PERSPEKTIVEN FÜR EINEN STADTRAUM

Die Diskussionen um die Verlegung der Straßenbahn aus der Obernstraße zeigen, wie vielfältig die Perspektiven sind, mit denen auf den öffentlichen Raum geschaut wird und werden muss. Dabei wurde während der letzten Jahrzehnte in der Diskussion das Hauptaugenmerk ausschließlich auf den Verkehr gelegt. Verkehr sollte aber in einer integrierten Stadtentwicklung nur eine dienende Funktion einnehmen, Verkehre erfüllen keinen Selbstzweck. Im Vordergrund bei der Entwicklung einer Perspektive für

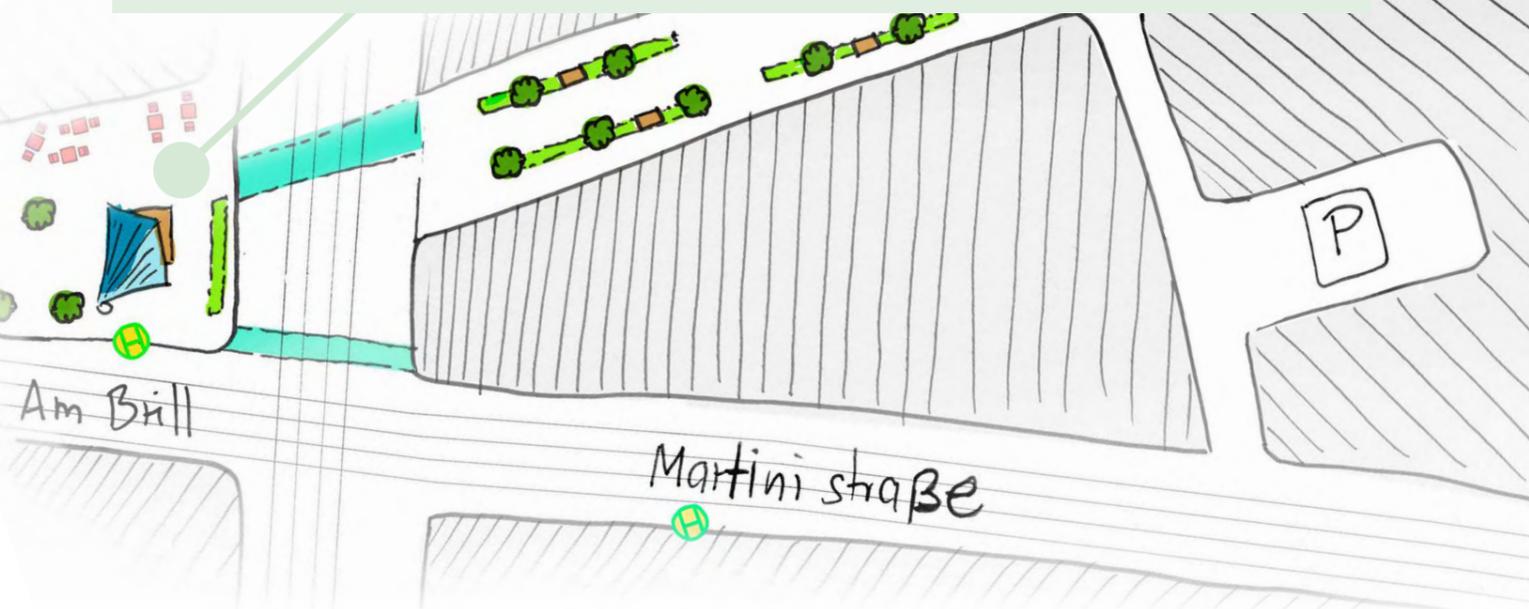
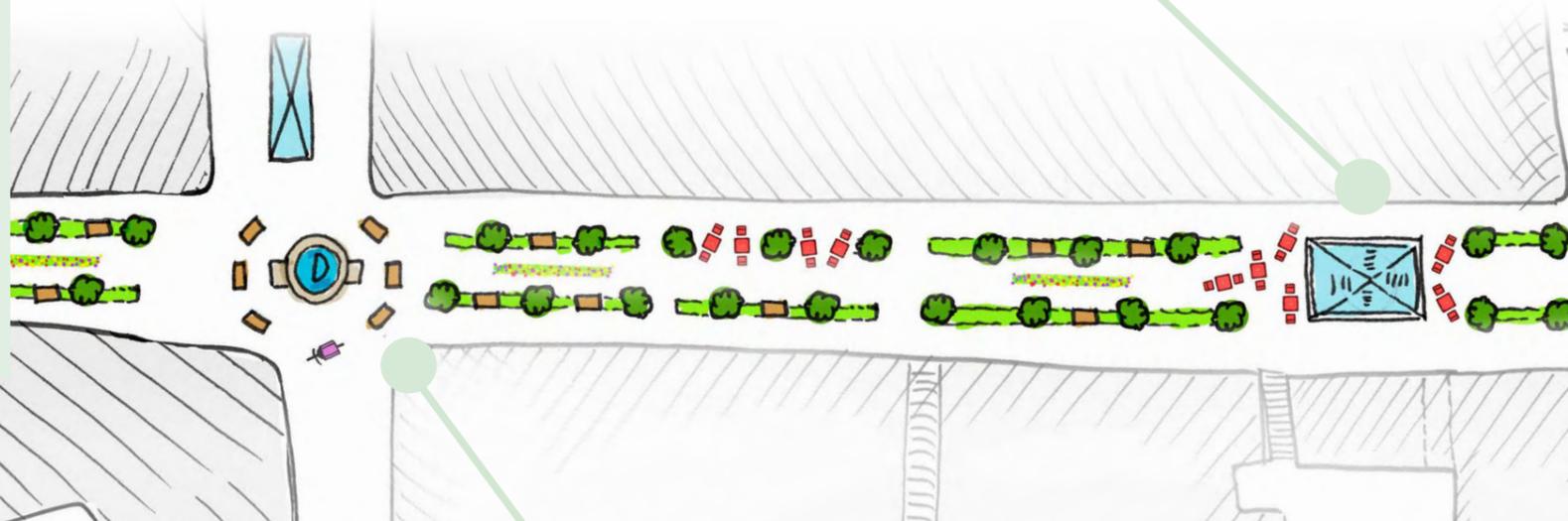
die Obernstraße muss die Frage gestellt werden, wie der öffentliche Raum genutzt werden kann und soll, um den übergeordneten Zielen und Wünschen der Menschen, die ihn nutzen, gerecht zu werden oder diese zukünftig zu erfüllen. Im Falle der Innenstadt und vor dem Hintergrund der aktuellen Programme und des Innenstadtkonzeptes können hier als Ausgangspunkte der Diskussion sicherlich folgende Fragen gestellt werden: Welche Potenziale bietet die Obernstraße im Allgemeinen, um die Erlebnis- und

Aufenthaltsqualität zu erhöhen? Wie kann sie entwickelt werden, um der Funktion als zentrale Straße der Innenstadt gerecht zu werden? Was erwarten die Menschen, die die Innenstadt nicht nur heute, sondern auch morgen nutzen wollen? Der Stadtraum verändert sich durch die Beantwortung der Fragen. Und ob die Straßenbahn dabei weiterhin eine Rolle spielen kann, hängt von der Klarheit der Antworten ab. Im Folgenden werden verschiedene Perspektiven eingenommen.



// Ideenskizze | Visualisierung CityInitiative Bremen

Das Brill-Quartier wird zukünftig zum Campus und damit Anker und Verbindungsstück zwischen Stephaniquartier und klassischer Altstadt gleichermaßen. Die Anbindung wird durch die Verlegung der Straßenbahn in die Martinistraße und die Bündelung der Verkehre dort gestärkt. Der Platz vor dem Campus kann neu gestaltet und zur Aufenthaltsfläche für die Studenten und Auszubildenden werden, zum Beispiel durch Gastronomie und einen konsumfreien Bereich, der zum Austausch einlädt. Es wird begrünt: sowohl vertikal als auch horizontal.



# OBERNSTRASSE: PERSPEKTIVEN FÜR EINEN STADTRAUM



// Ideenskizze | Visualisierung CityInitiative Bremen

Die Obernstraße, als ehemals reine Einkaufsstraße, wird zur Allee und weitere Begrünungseinseln, die zur Entsiegelung der Oberfläche beitragen, stärken die City für morgen. Neben dem Thema Shoppen laden gastronomische Highlights, ob in der Außengastronomie oder in der Orangerie, zum Verweilen ein. Konsumfreie Sitzbereiche ergänzen das Angebot. Große Ladenflächen werden aufgebrochen und nach außen in Form von kleinen Einheiten geöffnet. Es entsteht eine Markthallenatmosphäre unter freiem Himmel. In den oberen Stockwerken gibt es nun Raum für Wohnen, da der Verkehrslärm verdrängt wurde.



// Ideenskizze | Visualisierung CityInitiative Bremen

In der Achse der Pieper- und Papenstraße wird der Unterhaltungs- und Erlebnischarakter hervorgehoben. Im Zusammenspiel mit dem anliegenden Hanseatenhof, in dem es ein ausgeglichenes Spielangebot für Kinder gibt, unterstützt ein Wasserspiel die Wegebeziehung zur Weser und wird gleichzeitig zur Spielstätte für Bremer Stadtmusikanten. Hier trifft man sich, hört Musik und nutzt die Gelegenheiten, in den angrenzenden Gastronomien zu speisen.

## OBERNSTRASSE: PERSPEKTIVEN FÜR EINEN STADTRAUM

Wird die Obernstraße unter den Gesichtspunkten einer integrierten Stadtentwicklung betrachtet und der Blick weg vom Verkehr als Schwerpunkt der Perspektive gelenkt, zeichnet sich schnell ein oft ähnliches Bild. In diesem scheinen die Bedarfe von menschenrechterem Stadtraum zum Ausdruck ge-

bracht zu werden: Mehr Grün, mehr Sitz- und Aufenthaltsbereiche, zusätzliche Nutzungen wie Spielbereiche, ein Boulevard-Charakter mit Gastronomien und kleineren Läden, die sich hin zum Straßenzug öffnen. Dies ist sicherlich eine Chance, die Innenstadt nicht nur in ihren Wegebeziehungen zu stärken, die Auf-

enthaltsqualität zu erhöhen, sondern zudem auch die wirtschaftlichen Standbeine der Bremer City zu sichern. Und das nicht nur kurz-, sondern langfristig. Sie unterstreichen zudem die Ziele des Innenstadtkonzeptes. Diese Chance sollte genutzt werden.



// Visualisierungen der SPD aus dem Jahr 2021 zur Neugestaltung des Stadtraums Obernstraße. Im Mittelpunkt stehen Begrünungen, Entsiegelungen und konsumfreie Aufenthaltsbereiche sowie Spielmöglichkeiten.



// Visualisierung der CDU aus dem Jahr 2021. Im Mittelpunkt stehen Spielmöglichkeiten, Entsiegelung und Außengastronomie.

### STATEMENTS ZUR OBERNSTRASSE

Wir haben um weitere Perspektiven gebeten und gefragt: Wenn Sie sich die Obernstraße in 15 Jahren vorstellen: Wie sehen Sie den Straßenzug, was findet an diesem Ort statt, für was steht die Obernstraße?



**Hermann Schünemann**  
Verleger/  
Carl Ed. Schünemann KG

In 15 Jahren ist die Obernstraße die Meile für Essen, Trinken, Einkaufen und Wohnen. Ohne die Straßenbahn ist die Obernstraße über den Marktplatz hinaus eine belebte Verbindung vom Brill-Campus bis hin zum Viertel. Kleinteilige inhabergeführte Geschäfte, Cafés und Handwerk lockern die Straßenschlucht auf. Diverse Wohnungen in den oberen Etagen beleben das neue Rückgrat der Bremer City rund um die Uhr und auch an den Wochenenden.



**Dr. Arne Sünnemann**  
Abteilungsleiter Regional- & Stadtentwicklung,  
Stadtumbau, Wohnungswesen/SKUMS

Ich persönlich halte nichts von der Verlegung der Straßenbahn, das ist ein Luxusprojekt. Wir haben aktuell andere Herausforderungen und Aufgaben zu meistern. In 15 Jahren werden die Immobilien saniert sein, neben Einzelhandelsgeschäften wird vor allem Gastronomie in der Obernstraße die Aufenthaltsqualität nachhaltig auch im Außenraum erhöhen. Die Obernstraße ist die Meile zwischen Markt und Brill und wird daher an Bedeutung jenseits des Einzelhandels gewinnen.



**Dr. Dirk Kühling**  
Abteilungsleiter Wirtschaft/  
Senatorin für Wirtschaft,  
Arbeit und Europa

Die Obernstraße ist in 15 Jahren Bremens Aushängeschild für Touristen und Anlaufstelle für Binnen-Bremer. Neben qualitativ hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten bietet die begrünte Einkaufsstraße ansprechende Sitzgelegenheiten und Cafés. Deutlich wird hier auch Bremens Geschichte als Nahrungs- und Genussmittelstandort – durch Ausstellungen, Gastro-Angebote und hochwertige Einzelhandelskonzepte. Die gelungene Wegebeziehung führt zu den nahe gelegenen Highlights der City – wie der Böttcherstraße, dem Schnoor und der Schlachte. In ehemaligen Hinterhöfen entlang der Obernstraße finden Besucher inzwischen charmante Orte zum Verweilen und Genießen.



**Prof. Ulrike Mansfeld**  
Dekanin der Fakultät  
Architektur, Bau und  
Umwelt/HSB

Nach einer Phase von Umbau und Umbruch, Leerstand und Anpassung der Mietniveaus kehren Akteure und Unternehmer:innen zurück in die Innenstadt und beleben mit neuen Angeboten und Nutzungen die sich in den öffentlichen Raum auf voller Länge öffnenden Erdgeschosses. So, dass sich der Aufenthalt zu einem „Verbleib“ ausdehnen wird.



**Oliver Platz**  
Präsident/Architekten-  
kammer Bremen

Ich sehe eine lebendige Straße. Die Straße, in der Bremen als Großstadt erlebt werden kann. Viele Menschen aller Altersstufen, aus der Nachbarschaft, aus der Stadt, dem Umland, Hamburg, München, Amsterdam und New York. Ich sehe eine vor allem durch Einzelhandel und Erlebnisse geprägte Straße, in der aber auch gewohnt und gearbeitet wird. Vielleicht ein Kindergarten und ein Spielplatz. Viele Bäume, viel Grün, vielleicht eine Baumverbindung vom Brill bis zum Marktplatz, nicht zuletzt als nötige Klimaanpassung. Die Obernstraße in 15 Jahren hat eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität als heute. Neben einer lebendigen Obernstraße mag ich die Idee eines wirklich großen Wochenmarktes vom Domschhof über den Marktplatz, rund um Unser Lieben Frauen bis zur Domsheide sehr. Diese Qualitäten zu ermöglichen ist ohne Straßenbahn sicher einfacher.

## PLÄTZE IM WANDEL: HANSEATENHOF



// Hanseatenhof 1990

Ein zentraler und gegenwärtig vielen Entwicklungen unterworfenen Platz in der Bremer Innenstadt ist der Hanseatenhof. Wie ist er entstanden und welche Potenziale bietet er für das Miteinander und Leben in der Bremer Innenstadt? In der bremischen Historie hat der Hanseatenhof keine zentrale oder gar politisch bedeutsame Rolle im innerstädtischen Leben eingenommen. Vielmehr war er Alltagsraum und bot Platz für zufällige Begegnungen. Sein Name leitete sich von den Bewohnern der Stadtgemeinde Bremen, den Hanseaten, ab. Allerdings wurde der Hanseatenhof, auch räumlich betrachtet, stark durch die baulichen Veränderungen der angrenzenden Quartiere und Gebäude geprägt. So befand sich südlich vom heutigen Hanseatenhof im Mittelalter die Kirche St. Ansgarii, auf dem Platz selbst standen zur gleichen Zeit Wohnhäuser. Sowohl die Kirche als auch die Häuser wurden im Zweiten Weltkrieg direkt oder indirekt zerstört und die eingestürzte Kirchenruine Anfang 1959 beseitigt.

### Der Hanseatenhof im Wandel des Handels

Direkt in der Bremer Innenstadt gelegen, ist die Geschichte des Hanseatenhofes stark geprägt durch die Entwicklungen des Handels. Dort, wo einst die Ansgarii-Kirche stand und auf der gegenüberliegenden Seite der Papenstraße, wurde am 3. September 1960 der Neubau des Kaufhauses Hertie nach Plänen von Hans Soll eingeweiht. Die beiden neu entstandenen Gebäudekomplexe waren

mit einer Brückenkonstruktion verbunden, wurden aber bereits im Jahr 1987 wieder abgerissen. Auf den Flächen entstanden das Bremer Carree und das Kaufhaus C&A – und dazwischen der Hanseatenhof, wie wir ihn von seinen Ausmaßen bis heute kennen. Nachdem das Bremer Modehaus H. W. Meyer das entstandene Bremer Carree Anfang 2012 verlassen hatte, wurde bis 2017 wieder umfangreich umgebaut. Heute finden sich im Bremer Carree Modeanbieter und ein Drogeriemarkt. Gegenüber dem Areal befand sich seit 1907 das im Stil der Neorenaissance nach Entwürfen von Johann Georg Poppe errichtete Lloydgebäude des Norddeutschen Lloyd. Das Bauwerk galt als kolossal, wurde 1910 fertiggestellt und reichte von der Pelzerstraße und der Kleinen Hundestraße bis hin zum Hanseatenhof und zur Papenstraße. Nachdem das Gebäude am Ende des Krieges stark beschädigt worden war, wurde es in Teilen instand gesetzt und auch wieder bespielt, aber nach dem Verkauf an die Horten AG komplett abgerissen. Es entstand der charakteristische Wabenbau der Kette, das Haus öffnete 1972. Von 1997 bis 2020 firmierte das Warenhaus unter dem Namen Galeria Kaufhof.

### Gegenwart und Zukunft des Hanseatenhofes

Gegenwärtig wird der Hanseatenhof für Veranstaltungen genutzt, es gibt Sitzgelegenheiten, ein Kunstwerk, seit dem Auszug des Alex jedoch keine gastronomische Nutzung. Zudem ist der Raum



// Kaufhaus Horten 1977



// Lloydgebäude 1968

vielen aktuellen Projektentwicklungen, aber auch einer geänderten Anspruchshaltung an seine Funktion unterworfen. Dabei wird der Handel weiterhin, wenn auch eher untergeordnet, eine Rolle spielen. Während an der einen Seite des Platzes bereits das Lebendige Haus entsteht, welches sowohl Büros, Wohnen als auch Einzelhandel vereint, wird der Umbau der C&A-Immobilie noch geplant. Handel wird in der ehemaligen Galeria-Immobilie weitergeführt und reaktiviert: Seit März 2022 ist die ehemalige Galeria-Immobilie wieder im vollen Besitz, neben Saturn beherrscht das Gebäude nun auch den Mobilisten Opti-Wohnwelt. In der Diskussion, auch um die angrenzende Projektentwicklung rund um das Parkhaus Mitte, wird deutlich, dass Arbeiten und Wohnen zukünftig eine besondere Rolle am Ort spielen werden. Hierfür muss die entsprechende Infrastruktur geschaffen werden, die den Platz nachhaltig zum Treff- und Aufenthaltspunkt werden lässt. Kleine Bausteine hierfür sind bereits die Renovierung des Spielplatzes vor Ort, das Schaffen von konsumfreien Sitzbereichen und Begrünungen sowie die Bestrebungen, Außengastronomie am Standort anzusiedeln. Der Hanseatenhof hat zusammen mit der Papenstraße das Potenzial, ein kleines, eigenständiges und nutzungsdurchmischtes Quartier sowie ein Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität im Herzen der Bremer City zu werden. Auch seine Verbindungsaufgaben zwischen den Lagen Ansgarikirchhof, der Knochenhauerstraße und dem Lloydhof würden damit gestärkt.



// Ideenskizze | Visualisierung CityInitiative Bremen: Die Ansicht zeigt nur eine Idee zur Umgestaltung und eine mögliche Perspektive.

# BREMEN: ZAHLEN UND FAKTEN

**136.475 tägliche Einpendler**

nach Bremen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)<sup>2</sup>

**Bedeutender Hochschulstandort**

► **37.646 Studenten** an den privaten und öffentlichen Hochschulen des Landes<sup>3</sup>

**280.627 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**

am Arbeitsplatz in der Stadt Bremen<sup>2</sup>

Mit ca. **3.000** Züchtungen und **600** verschiedenen Arten hat Bremen die zweitgrößte Rhododendronsammlung der Welt<sup>5</sup>

**100.000 m<sup>2</sup>**

vermietete Büroflächen in 2020<sup>10</sup>

Bremen ist die **fahrradfreundlichste** Großstadt Deutschlands<sup>7</sup> und auf Platz elf in Europa<sup>8</sup>

Bremen hat mehr als **1.300** maritime Industrie- und Dienstleistungsunternehmen<sup>5</sup>

**11 Fahrminuten** mit dem ÖPNV vom **Bremer Flughafen in die City**<sup>4</sup>

► **1,2 Milliarden Euro**

zur Bekämpfung der Corona-Krise (Bremen-Fonds)<sup>3</sup>

In 2021 **Wachstum** auf

**3,2 Millionen m<sup>2</sup>** Logistikhallenfläche<sup>10</sup>

Bremen besitzt im Verhältnis zu seiner Einwohnerzahl die bundesweit

**höchste Dichte an Großforschungseinrichtungen**<sup>6</sup>

**566.573 Einwohner**

► Stadt Bremen<sup>2</sup>

Bremen hat die **höchste Exportquote**

der Industrie im Bundesländervergleich ► 2021: 62,7%<sup>9</sup>

Das **Bruttoinlandsprodukt** von Bremen betrug im Jahr 2021 rund **31,58 Milliarden Euro**<sup>1</sup>

In Bremen sitzen Deutschlands **älteste Handels-** (1451) und **Handwerkskammern** (1849)<sup>6</sup>

## EINZELHANDELSKENNZIFFERN BREMEN 2021

Kaufkraftkennziffer (EH-relevant)	95,6
Umsatzkennziffer	111,1
Zentralitätskennziffer	116,2
EH-relevante Kaufkraft (in Mio. Euro)	3.686,2
Umsatz (in Mio. Euro)	3.546,7

Quelle: Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

1 Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2 Statistisches Landesamt Bremen

3 Freie Hansestadt Bremen – Pressestelle des Senats

4 Bremen Airport – Verkehrsstatistik 2021

5 Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

6 Land Bremen 4.0 – Standort der digitalen

Kompetenzen (Die Senatorin für Wirtschaft,

Arbeit und Europa)

7 ADFC-Ranking 2020

8 VCÖ-Mobilitätshebung

9 Statistischer Jahresbericht

der Handelskammer 2020

10 Immobilienmarkt-Report 2021



CITY INITIATIVE  
BREMEN