



Bremen Innenstadt 2025

Neuer Raum für Arbeit - Revitalisierung von Büroimmobilien

Der Senator für Wirtschaft,
Arbeit und Häfen



Freie
Hansestadt
Bremen

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr

Bremen Innenstadt 2025

Neuer Raum für Arbeit - Revitalisierung von Büroimmobilien

Impressum

HERAUSGEBER

Freie Hansestadt Bremen

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Zweite Schlachtpforte 3, 28195 Bremen

Ansprechpartner

Guido Zech
guido.zech@wuh.bremen.de

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Langenstraße 2-4, 28195 Bremen
mail@wfb-bremen.de

Freie Hansestadt Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Ansgaritorstr. 2, 28195 Bremen

Ansprechpartner

Rainer Imholze
rainer.imholze@bau.bremen.de

Angela Weiskopf

angela.weiskopf@bau.bremen.de

BEARBEITUNG

Die vorliegende Studie wurde von einer Arbeitsgemeinschaft mit folgenden Mitgliedern erstellt:

Aufbaugemeinschaft Bremen e.V.

Postfach 10 60 67, 28060 Bremen
kontakt@aufbaugemeinschaft.de
<http://www.aufbaugemeinschaft.de>
Uwe A. Nullmeyer

Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG

Domshof 21, 28195 Bremen
info@robertcspies.de
<http://robertcspies.de>
Jens Lütjen
Julian Hankel

WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA

Herbstraße 79, 28215 Bremen
info@westphalarchitekten.de
<http://www.westphalarchitekten.de>
Jost Westphal
Xenia C. Röpe
Brit Dommies
Martin Bertram

Kooperationspartner

pb+ Ingenieurgruppe AG
Henrich-Focke-Strasse 13, 28199 Bremen
info@pb-plus.de
<http://www.pb-plus.de>

Visualisierungen

monokrom
Schulterblatt 7, 20357 Hamburg
erdmann@monokrom.eu
<http://www.monokrom.eu>

Beratung

hhpberlin Ingenieure für Brandschutz GmbH
Rotherstr. 19, 10245 Berlin
email@hhpberlin.de
<http://www.hhpberlin.de/de/home.html>

Bremen, Oktober 2014



Inhalt

1	Vorwort	6
2	Einleitung	8
	2.2 Das Bundesland Bremen im Überblick	10
3	Situation in Bremen	12
	3.1 Bremen - die stabile B-Stadt	13
	3.2 Der Bremer Büromarkt in Struktur und Zahlen	13
4	Revitalisierung im Überblick	16
	4.1 Die Bedeutung und Plausibilität von Refurbishment-Projekten	
	4.2 Anforderungen an das Refurbishment	18
	4.3 Gründe für ein Refurbishment	19
	4.4 Zunehmende Bedeutung von Zertifizierungen	21
	4.5 Bürokonzepte – ein Überblick	22
	4.6 Beispiele aus anderen Städten	23
5	Fallbeispiele	30
	5.2 Fallbeispiel 1 - Faulenstraße 24-26	32
	5.3 Fallbeispiel 2 - Martinstraße 61	31
	5.4 Fallbeispiel 3 - Herdentorsteinweg 7	44
	5.5 Fallbeispiel 4 - Falkenstraße 45	50
	5.6 Immobilienwirtschaftliche Einschätzung	56
6	Fazit	58
	6.1 Mut zur Analyse	59
	6.2 Flankierende Maßnahmen der öffentlichen Hand	59
	Literatur- und Quellennachweis	62
	Abbildungsverzeichnis	63

1 VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Trend zur Innenstadt und die Rückbesinnung auf diesen Ort zum Arbeiten, Einkaufen und Wohnen sowie als Zentrum für Kultur und Freizeit sind ungebrochen.

Mit dem Innenstadtkonzept „Bremen Innenstadt 2025“, das gemeinsam vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der Handelskammer Bremen erarbeitet und von den politischen Gremien beschlossen wurde, sind Leitlinien formuliert worden, die diesem Trend mit dem Ziel folgen, die Bremer Innenstadt als Zentrum der Metropolregion weiter zu stärken. Die attraktive Innenstadt, die hohe Lebensqualität und die urbanen Quartiere bieten dabei eine ideale Ausgangssituation für die Profilierung im Wettbewerb der Städte.

Mit stabilem Wachstum, guten Preisniveaus und interessanten Projekten hat sich der Markt für Büroimmobilien in den vergangenen Jahren sehr dynamisch entwickelt. Die geringe Leerstandsquote in der Stadt Bremen

von 3-4% sorgt dafür, dass die meisten Flächen bereits bei Fertigstellung belegt sind.

Die Innenstadt ist dabei traditionell ein nachgefragter Standort. In den vergangenen Jahren wurden bis über 40% des Flächenumsatzes in den Innenstadtlagen erzielt. Ausschlaggebend hierfür sind die Konzentration von Unternehmen, Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen, kurze Wege, eine gute Anbindung und das Flair der historischen Altstadt.

Die gute Nachfragesituation trifft jedoch auf ein unzureichendes Angebot. Dabei finden sich im Innenstadtbereich zahlreiche Büroimmobilien, die nicht mehr vollständig die Anforderungen moderner Büronutzer befriedigen oder sogar leer stehen. Für diese Immobilien erscheint eine Nachfolgenutzung ohne bauliche Veränderungen kaum möglich. Unter der Überschrift „Neuer Raum für Arbeit – Revitalisierung von Büroflächen“ haben wir daher beispielhaft die Möglichkeiten zur Wiederbelebung dieser leerstehenden Büroimmobilien im Innenstadtbereich untersuchen lassen. Da die Innenstadt auch ein stark nachgefragter Wohnstandort

ist, werden neben der „Wiederbelebung“ als Bürofläche in der ergänzenden Studie „Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“ auch Möglichkeiten zur Umnutzung als Wohnstandorte untersucht. Die „Arbeitsgemeinschaft Refurbishment City Bremen“ hat exemplarisch insgesamt neun in der Bremer Innenstadt gelegene Objekte unter architektonischen und bautechnischen Aspekten untersucht. Die vorliegende Studie zeigt auf, wie eine Revitalisierung von vier der betrachteten Gebäude machbar ist und belegt dies auch durch immobilienwirtschaftliche Bewertungen.

Die in der Broschüre dokumentierten Entwicklungsansätze für Bestandsimmobilien wurden unabhängig vom geltenden Planungsrecht entwickelt. Sie bieten mit Blick auf ausgewählte Standorte und Objekte die Chance, neue Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen. Die Revitalisierung von Büroflächen erfordert Investitionen, schafft Arbeitsplätze, erhöht die Frequenzen und verbessert die Lagen in den Quartieren.

Hierbei entstehen win-win-Effekte. Es ergeben sich

- für den Eigentümer neue Renditeperspektiven für nicht mehr marktgerechte Büroflächen,
- für das Quartier neue positive städtebauliche Impulse,
- zusätzliche moderne Arbeitsplätze am Standort Bremen sowie
- positive Effekte für die Dienstleistungs- und Bauwirtschaft.

Bei der Bestandsentwicklung spielen viele Faktoren wie Eigentum, Planungsrecht, Bauordnungsrecht, baulicher Wärmeschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Nachbarschaft, funktionale und gebäudetechnische Struktur, Parkraumangebot und die Anbindung an den ÖPNV sowie Grundstücks- und Immobilienpreise eine Rolle. Die Studie macht deutlich, dass die bestehenden Hemmnisse überwindbar sind. Wirtschaftsförderung und Verwaltung werden die erfolgreiche Umsetzung durch Eigentümer und Investoren gezielt unterstützen.



Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Martin Günthner



Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Dr. Joachim Lohse

2 EINLEITUNG



Die nachfolgende Studie skizziert für Bestandshalter und Investoren die Bremer „Marktverhältnisse“ in der Assetklasse „Büroimmobilie“, steht aber sehr stark auch in Verbindung zu einem insbesondere für den Innenstadtbereich in weiten Teilen überalterten Gebäudebestand sowie einen seit vielen Jahren für die Branche zu skizzierenden Nachhaltigkeitskontext. Bremen bietet seit vielen Jahren praktisch die Benchmark-Position im Bereich der äußerst geringen Leerstandsquoten im nationalen Vergleich. Gleichmaßen wird Bremen in den Fachmedien bei diesbezüglichen Rankings nicht per se als relevanter Immobilienstandort berücksichtigt.

Die nachfolgende Studie versucht zum einen hier Gründe aufzuzeigen, ferner Antworten zu liefern, warum bisher kaum neue bzw. revitalisierte Gebäude zertifiziert bzw. als „Green Building“ am Markt platziert wurden. Die Untersuchung skizziert dabei auch das Verhältnis der etablierten Büromärkte zueinander bzw. insbesondere den Kontext aus dem unmittelbaren Innenstadtbereich im Verhältnis zur stark wachsenden und marktseitig hoch quotierten Überseestadt mit diversen Neubauten.

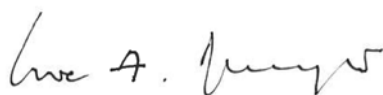
Das vorliegende Projekt steht auch im Zeichen einer sich am Büromarkt noch stärker sich differenzierenden Nachfrage. Am Beispiel

Bremen hat sich gezeigt, wie sich bestimmte Nutzergruppen neuer Formen von „Büroarchitektur“ annehmen. Insoweit steht das Thema „Revitalisierung“ nicht im Zeichen von Luxusmodernisierungen, vielmehr von zielgruppen- und standortspezifischer Antizipation.

Anhand von Fallbeispielen werden Revitalisierungen plausibilisiert bzw. transparent in ihrer Komplexität geschildert und gleichermaßen Lösungswege aufgezeigt, wie die marktseitigen Anforderungen in ein Refurbishment-Projekt einbezogen werden können. Dies geschieht stets mit dem Ziel, ältere Bausubstanz in grundsätzlich sehr attraktiver, zentraler Lage wieder langfristig in die Vermiet- und Vermarktbarkeit einzubeziehen, unter Berücksichtigung heutiger, energetischer und technischer Anforderungen, gleichermaßen aber einer vermietungsseitig hohen Drittverwendungsfähigkeit.


Refurbishment – ein Megatrend der Branche, ein ungemein wichtiges Stadtentwicklungsinstrument für Bremen und den unmittelbaren Innenstadtbereich insbesondere.

Trotz der Aktualität und Bedeutung des Themas der Revitalisierung / des Refurbishments von Bürohäusern gibt es heute nur sehr wenige statistische Kennzahlen, was häufig auch der Individualität der Projekte geschuldet ist.



Aufbaugemeinschaft Bremen e.V.

Uwe A. Nullmeyer



Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG

Jens Lütjen



WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA

Jost Westphal





2.2 Das Bundesland Bremen im Überblick

Die Hansestadt bildet mit dem 60 Kilometer entfernt liegenden Bremerhaven das flächen- und auch einwohnermäßig kleinste Bundesland Deutschlands. Dabei ist die Stadt Bremen mit rund 548.500 Einwohnern das unangefochtene Zentrum im vergleichsweise dünn besiedelten Nordwesten Deutschlands – die nächstgelegenen Großstädte mit gleicher oder größerer wirtschaftlicher Bedeutung wie Hamburg, Hannover oder Dortmund sind südlich wie östlich mehr als 100 km entfernt. Bremen fungiert ferner als Mittelpunkt der Metropolregion Bremen-Oldenburg. Insbesondere durch die Veränderungen in der Werftindustrie war Bremen überproportional vom Strukturwandel, einhergehend mit einer für westdeutsche Städte hohen Arbeitslosigkeit, betroffen. Bremen als inzwischen fünftgrößter Industriestandort in der Republik forciert den Strukturwandel sowie die Neuan siedlung von Firmen insbesondere auch über die politischen Rahmenbedingungen, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft, die Aktivitäten der Handelskammer als auch einer engen Kooperation mit der Exzellenz-Universität sowie den diversen Wissenschafts- und Hochschuleinrichtungen, die weit über Bremen hinaus strahlen.

Von daher konnte in den letzten Jahren sehr erfolgreich Ansiedlung von vielen Unternehmen – insbesondere in den Bereichen Fahrzeugbau / Automobilzulieferer, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel, Biotechnologie sowie Logistik realisiert werden. Durch die Ansiedlung dieser neuen Unternehmen konnte sich die Beschäftigungssituation spürbar verbessern. Bedingt durch die stete Zunahme der Anzahl der privaten Haushalte – als Folge kleinerer Haushalte – steigt in Bremen der Wohnraumbedarf kontinuierlich an.

Einwohner Stadt Bremen	548.000
Einwohner Stadt Bremerhaven	108.813
Durchschnittliche Wohnungsgröße	79,6 m ²
Wohnfläche je Einwohner	43,0 m ²
Arbeitslosenquote	10,60
Umsatzkennziffer	118,50
Zentralitätskennziffer	1,19
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	99,60
Übernachtungszahl (Tourismus)	1.700.000 (Stadt Bremen)

Abb. 03 Stadt Bremen in Zahlen 2014

Abb. 02 Erweiterter Innenstadtbereich

3 SITUATION IN BREMEN



3.1 Bremen – die stabile B-Stadt

Insbesondere nationale und internationale Investoren skizzieren die Märkte sehr stark in den Terminologien von A-, B- und C-Städten – auch hinsichtlich ihrer Bedeutung, Größe und Qualität.

Bremen – vor ca. 20 Jahren mit jährlichen Umsätzen von noch 35.000 bis 40.000 Quadratmetern Bürofläche – hat sich in den letzten Jahren auf eine durchschnittliche Büroflächenumsatzgröße von 80.000 bis 90.000 Quadratmetern stabil nach oben entwickelt, wengleich dieses im Vergleich zu Städten wie Düsseldorf mit ähnlichen Einwohnerzahlen eine eher geringe Umsatzgröße darstellt. Positiv fallen die vergleichsweise geringen Auswirkungen der erheblichen Baupreissteigerungen der vergangenen fünf bis sechs Jahre auf. Im Vergleich zur Hansestadt Hamburg ergeht für Bremen nach aktuellen Auswertungen ein marktbezogen ca. 20-prozentiger Minderaufwand bei den reinen Baukosten. Der reine Herstellungsaufwand am Standort Bremen weist folglich 200 bis 300 Euro pro Quadratmeter Mietfläche Differenz zu den Aufwendungen in „A-Städten“ auf. Dieser Umstand ist sowohl dem Nachfrage- druck als auch dem regionalen Lohnniveau geschuldet.

Darüberhinaus bietet Bremen anders als die etablierten A-Städte – Hamburg, Frankfurt, München, Berlin, Düsseldorf – eine deutlich geringere Volatilität sowie eine seit Jahren sehr geringe Leerstandsquote zwischen ca. 3,4 bis 3,8 Prozent! Dieses wird alljährlich hervorgehoben, dennoch zeigt sich, dass in prosperierenden Märkten dieses Argument von Investoren untergewichtet wird bzw. sowohl private Eigentümer am Standort als

auch Bestandshalter insgesamt vor Ort das „Gefühl“ haben, dass sich sehr viel Büroraum im Angebot befindet.¹

Insoweit bedarf es hier einer vertieften Analyse zu den Strukturen und Umständen, warum eben diese Einschätzung bei vielen Investoren vorherrscht, gleichermaßen aber auch Revitalisierungs-Projekte mit „Impulscharakter“ in Bremen nur unterdurchschnittlich anzutreffen sind. Bürohausneubauten sind im unmittelbaren Innenstadtbereich nicht kontinuierlich zu registrieren – auch hierüber versucht die Studie Gründe anzuführen. Ebenso bedarf es hier der verknüpften Analyse zur expansiven, bisher mit hohen Flächenabsorptionen gekennzeichneten Bremer Überseestadt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt. Die neuen Hafenuartiere haben in den letzten 10 Jahren für Furore gesorgt – auch im nationalen Kontext.

3.2 Der Bremer Büromarkt in Struktur und Zahlen

Nicht zuletzt durch ein in den letzten 25 Jahren deutlich gewachsenes Potential an Research-Unternehmen, einer sich deutlich professionalisierten Branche insgesamt sowie einem besseren Reporting der Städte ergibt sich auch für den Bremer Immobilienmarkt ein zwischenzeitlich transparentes, für Bestandshalter und Investoren sehr gut nachvollziehbares Gefüge von Angebots- und Nachfragestrukturen. Dieses hängt neben den erwähnten Instituten und diversen Fachbeiträgen auch mit dem Bremer Büromarktbericht sowie einer dort über Jahre kontinuierlich skizzierten Entwicklung zusammen. Das Verhältnis von Flächenabsorptionen an den in Bremen etablierten Bürostandorten

¹ Robert C. Spies Research

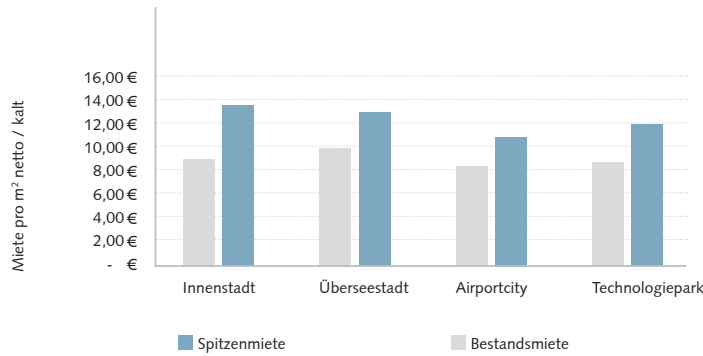


Abb. 05 Büromieten

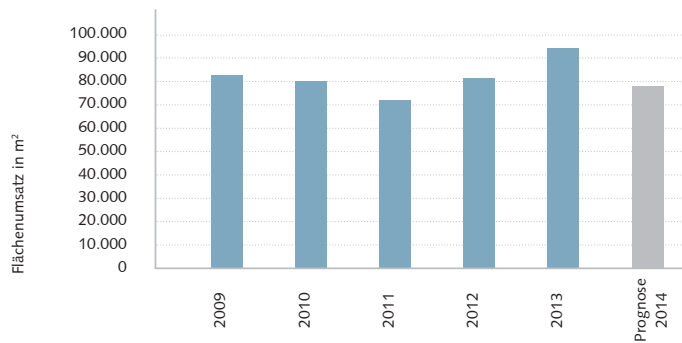


Abb. 06 Büroflächenumsatz

– Innenstadt, Überseestadt, Airportcity und Technologiepark – dokumentiert einerseits sehr deutlich die weitaus höchsten Marktabsorptionen im unmittelbaren Zentrumsbereich. Gleichmaßen werden aber auch Mietentwicklungen deutlich, die für den unmittelbaren Innenstadtbereich mitunter nicht mehr die aktuellen Spitzenmieten bzw. ein zu anderen Bürostandorten nur unterdurchschnittlich höheres Mietniveau artikulieren.

Das in den letzten 10 Jahren hohe Flächenabsorptions-Potential der Bremer Überseestadt hat gezeigt, wie sehr sich der Markt nach neuen „Formaten“ gesehnt hat – sowohl hinsichtlich energetischer Qualität, Flächenflexibilität und architektonischer Attraktivität. Letztere wurden sehr häufig generiert durch Architektenwettbewerbe bzw. von vornherein durch Projektkonfigurationen mit

renommierten Architekturbüros. Es ist allseits akzeptiert, dass die Attraktivität der Bremer Überseestadt im Bürosegment gleichermaßen auch in der Integration von revitalisierten Altbeständen wie Speicher XI, Speicher I sowie Schuppen eins und Schuppen zwei generiert werden konnte. Letztlich entstand ein „Milieu“, welches sowohl für Kreative, die dem Markt bisher häufig noch nicht so aufgeschlossen waren, interessant ist, als auch Konzernen und etablierten, mittelständischen Unternehmen ein zukunftsweisendes Standortkonzept mit hoher Attraktivität für die Nutzer und Arbeitskräfte bietet. Etablierte Neubau-Kaltmieten von 10,50 bis 12 Euro/m² waren vor Jahren hier undenkbar, gleichermaßen die Integration von Wohnungen in der Überseestadt, wo viele Jahre zuvor das Institut GEWOS sehr häufig bei Bremer Marktteilnehmern kaum eine Chance auf Realisierbarkeit hinsichtlich eines Marktpotentials benannt bekam.²

Insgesamt zeigt sich, dass die unmittelbare Bremer Innenstadt nicht zuletzt durch die Entwicklungen in der Überseestadt hinsichtlich ihrer Altbestände, die häufig aus den 50-er bis 70-er Jahren stammen und in ihrer architektonischen, strukturellen und technischen bzw. energetischen Ausstattung nicht mehr heutigen Anforderungen genügen, „unter Investitionsdruck“ gerät. Auf der anderen Seite bietet der Megatrend „Reurbanisierung“ gleichermaßen Bestandshaltern und Investoren eine auch für Bremen große Chance für eine Revitalisierung. Letzteres gilt um die Reattraktivierung der Bestände technisch wie optisch zu realisieren und darüber hinaus dem a priori gegebenen Standortvorteil der Innenstadt Folge zu leisten.

2 Robert C. Spies Research



Abb. 07 Bürgermeister-Smidt-Straße - Bahnhofsvorstadt



Abb. 10 Herdentorsteinweg - Bahnhofsvorstadt



Abb. 08 Schuppen eins - Büroeinheit - Überseestadt



Abb. 11 Speicher I - Überseestadt



Abb. 09 Überseestadt aus der Luft

4 REVITALISIERUNG IM ÜBERBLICK



4.1 Die Bedeutung und Plausibilität von Refurbishment-Projekten

Zum einen darf zweifelsfrei attestiert werden, dass das Thema „Refurbishment“ eines der zentralen, fachspezifischen Themen im Bereich der Stadtplaner, Architekten und Investoren ist, gleichermaßen aber im Detail jedes Projekt hoch individuelle, spezifische Facetten aufweist, die Refurbishment-Projekte so individuell sein lassen. Von daher bedarf es einer grundsätzlichen und einer sehr spezifischen Betrachtung, um das Thema adäquat zu analysieren.

Als unstrittig dürfen folgende Parameter vorangestellt werden:

- Praktisch alle Metropolen verfügen über einen ganz erheblichen Bestand an unmodernisierten / nicht refurbishton Objekten aus den 50-er bis 80-er Jahren.
- Nicht zuletzt in Folge der Globalisierung entsteht ein erheblicher Wettbewerbsdruck national/international aber auch auf die jeweiligen Firmen und damit an den Standorten sowie ihre dort vorhandenen Bürofacilitäten und Arbeitsplatzkonfigurationen / Produktivitäten.
- National wie international ergeben sich deutlich höhere Standards und Anforderungen an die energetische Sanierung. Letzteres steht in Teilen auch mit Governance-Kriterien sowie Benchmarkvorgaben in Zusammenhang – insbesondere von großen mittelständischen Unternehmen bzw. Konzernen. Damit einhergehend ist eine deutlich gestiegene „Nebenkostensensibilität“ von Nutzern und Nachfragern zu attestieren, ebenso eine deutlich höhere Sensibilität von Flächeneffizienzen bzw. Flächenverbräuchen von Arbeitsplatz.

- Die Rekrutierung von hoch qualifiziertem Fachpersonal steht nicht zuletzt auch in unmittelbarem Zusammenhang zur attraktiven Arbeitsplatzgestaltung / architektonischen Qualität der jeweiligen Unternehmens-/Unternehmerimmobilie.
- Es gibt sich keine grundsätzlichen Standards für Arbeitsplatzkonfigurationen bzw. Arbeitswelten. Diese sind vielmehr sehr stark von der jeweiligen Unternehmenskultur und Unternehmensführung abhängig, beispielsweise ob sehr funktional orientiert bzw. unternehmens- und branchenspezifisch in „Arbeitswelten“ agiert wird. Gleichermäßen entwickeln sich zunehmend Unternehmens-/Arbeitsplatzmodelle mit flexiblen Arbeitsplatzkonfigurationen unter Verwendung von Non-Territorial-Areas /Desksharing-Modellen, Arbeitswelten mit anderen Kommunikationsformen und Strukturen sowie in Teilen Erlebniswelten am Arbeitsplatz. Dies geschieht zusammen mit der Integration von Erholungs- und sogar Sportfacilitäten sowie einer damit verbundenen, betonten Aufenthaltsqualität. Letzteres findet im Einzelfall bisher stärker an den „A“-Standorten statt.

Die vorgenannten Rahmenbedingungen haben in den vergangenen Jahren dazu geführt, dass sich neben den Effizienz orientierten Refurbishment-Projekten hinsichtlich Technik, Energetik und Flächeneffizienz, in Teilen dazu auch Konzepte am Markt entwickeln, die nicht diametral, aber ergänzend einen anderen Weg gehen, um der jeweiligen Unternehmensphilosophie und der Arbeitskonfiguration Rechnung zu tragen.



Für Investoren und Bestandhalter ergeht daraus eine zukünftig hohe, weitere Anforderung an Nutzungsflexibilitäten und Marktpositionierungen ihrer Objekte – stets mit dem marktseitigen Parameter eines geringeren Lebenszyklusses als noch vor vielen Jahren. Büroimmobilien, vor Jahrzehnten häufig mit 80 bis 100 Jahren Standzeit bewertet und bemessen, werden (zurecht) heute auch von Stakeholdern wie Banken, Steuerberatersozietäten usw. mit Revitalisierungszyklen zwischen 20 und 25 Jahren sehr viel marktkonformer und realistischer beziffert. Auch dieser Aspekt führt dazu, dass Refurbishment-Projekte mit den involvierten Stakeholdern intensiv abgestimmt und plausibilisiert werden müssen, auch vor dem Hintergrund, dass 10 bis 15 Jahre laufende Mietvertragskonstellationen mit bonitätsstarken Mietern nicht allgegenwärtig sind bzw. geringere Laufzeiten hier stets Risiken hervorrufen.³

Auf der anderen Seite ist marktseitig festzustellen, dass top-refurbishite Flächen am Bremer Markt grundsätzlich auch (annähernd) ein Neubau-Spitzenmietniveau erreichen können. Dies stellt für das Objekt als solches und auch für die Stadt Bremen bei zielgruppen- und standortspezifischen Eingriffen eine große Chance dar.

4.2 Anforderungen an das Refurbishment – standort- und nutzerspezifisch

Ausgehend von dem vorgenannten Bremer „Mietpreisniveau“ ergeben sich für marktkonforme Refurbishment-Konzepte sensible Voraussetzungen bzw. nicht unkritischere Plausibilitätsanforderungen.

Auf der anderen Seite muss gleichermaßen festgestellt werden, dass ab einem bestimm-

Abb. 13 - 15 Bürobestand in der Bremer Innenstadt

ten Zeitpunkt der Nutzerqualität eines Gebäudes ein struktureller Leerstand unvermeidbar wird, Nebenkosten von häufig 4 bis 6 Euro pro Quadratmeter Mietfläche und mehr die Eigentümer zum Handeln zwingen oder – ultima ratio – zu Abrisszenarien führen.⁴

In vielen Fällen werden Revitalisierungen hier in der Abwägung zu einem Neubau adäquate Rahmenbedingungen bieten, zumal häufig eine gute, überdurchschnittliche Grundsubstanz von Objekten der 60-er bis 80-er Jahre geboten wird, um weiterhin zu mittel- und langfristigen Konzepten zu gelangen – unterhalb von Neubauinvestitionen für den Investor/Bestandshalter.

In fast allen Metropolen zeigt sich, dass „passgenaue“, in Teilen auch emotionale Revitalisierungen nicht nur Impulsinvestitionen für den jeweiligen Standort bzw. das Umfeld hervorrufen, vielmehr auch Mieten generieren, die das sonstige Spitzen-Mietniveau erreichen bzw. annähernd erreichen.

4.3 Gründe für ein Refurbishment

Die Plausibilität von Refurbishment-Projekten wird insbesondere gestützt und gefördert durch:

- die Nutzung des alten „Baurechtes“ mit heute nicht mehr zu erreichender baurechtlicher Verdichtung und Höhe
- die Nutzung einer flexiblen, belastbaren Objekt-Grundstruktur mit Skelettbauweise bzw. belastbarem statischen Konzept
- einen attraktiven, zentralen Standort mit guter Infrastruktur
- eine gute Basis für energetische Sanierung sowie barrierefreiem Büroraum
- die Anpassungsfähigkeit für bestimmte Zielgruppen / Nutzer



Abb. 16 Marktstraße 1 - Altstadt

Losgelöst von standort- und zielgruppenspezifischen Ausformungen wird das Refurbishment zukünftig dabei stets einen hohen Fokus auf folgende Rahmenbedingungen für eine Immobilie legen:

- Energetische Sanierung
- ohne Qualität in den Kommunikationsmöglichkeiten – intern/extern
- Hohe Belichtungsqualität sowie Berücksichtigung von Raumakustik – speziell in Großraumstrukturen/Gruppen-/Teambüros
- in Teilen Bauteilekühlung / Betonkernaktivierung
- Barrierefreiheit
- Technische Ausstattung

Im nationalen Kontext hat es sich darüber hinaus deutlich herauskristallisiert, dass in Verbindung mit erheblichen Folgeinvestitionen zugunsten einer optimalen Revitalisierung auch die Positionierung einer Büroimmobilie

³ Robert C. Spies Research

⁴ Robert C. Spies Research



Abb. 17 AWI - Bremerhaven - vor der Revitalisierung



Abb. 18 AWI - Bremerhaven - nach der Revitalisierung

am Markt durch ein geeignetes Branding deutlich wirtschaftliche Vorteile generiert. Das Refurbishment bietet hier ideale Voraussetzungen – auch in Verbindung mit einer aktiven Kommunikation des Prozesses – für eine Repositionierung in der adäquaten Nutzer-/Mieteransprache aber auch in der Repositionierung des Verkehrswertes insgesamt. In diesem Zusammenhang wird stets die Wiederherstellung der Beleihungsfähigkeit auch mit involvierten Stakeholdern / Banken in engster Abstimmung mit Planern sowie dem involvierten Immobilienberatungs-/Vermarktungsunternehmen zu erörtern sein. Hilfreich in diesem Zusammenhang sind Konstellationen, in denen (adäquate) Teilflächen bereits im Vorwege einer Revitalisierung durch Letters of Intent / Vorverträge nutzerseitig für den Investor / Bestandhalter gesichert werden konnten. In diesen Fällen

zeigt es sich nicht selten, dass das Refurbishment bei „gesicherter Nachvermietung“ hinsichtlich der integrierten Technik, der energetischen Sanierung usw. konsequenter umgesetzt wird.

Gleichermaßen bieten Objekte mit erdgeschossigem Handelsbesatz bzw. optional mehrgeschossigem Handelsbesatz in den unteren Etagen einer Immobilie eine häufig nicht zu unterschätzende Kalkulationsunterstützung und Basis – speziell am Standort Bremen. Dieses gilt auch vor dem Hintergrund, als dass der prozentuale Besatz an Handelsflächen im unmittelbaren Innenstadtbereich mit 16 bis 17 Prozent im nationalen Vergleich außerordentlich niedrig ist und hier mittel- und langfristig an plausibilisierbaren Innenstadtstandorten ergänzende Potentiale entwickelt werden können. Dennoch gilt



Abb. 19 Kaffee Quartier - Überseestadt

es auch hier, außerordentlich standort- und zielgruppenspezifisch zu agieren – nicht zuletzt auch im Zuge der Entwicklungen des stationären Handels im Verhältnis zum Onlinehandel.⁵

4.4 Zunehmende Bedeutung von Zertifizierungen

Der deutsche Büroimmobilienmarkt wird Untersuchungen zufolge in den nächsten Jahren durch eine beschleunigte Wertminderung und sich weiter verkürzende Lebenszyklen geprägt sein. Diese Entwicklung ist unter anderem auf die steigenden rechtlichen Anforderungen seitens der Büronutzer und der weiter zunehmenden Nutzung neuer Technologien zurückzuführen. Einer der Megatrends ist das Thema „Nachhaltigkeit“. Über die Hälfte der in Deutschland zertifizierten Gebäude sind Büroimmobilien, was für eine starke Etablie-

rung des Bürosegments im Bereich der Nachhaltigkeit spricht. Am häufigsten vertreten sind hierbei die Zertifizierungssysteme DGNB und LEED. Aktuell ist nur ein geringer Anteil der Büroflächen in den deutschen Bürozentren zertifiziert. Es ist davon auszugehen, dass Mieter das Thema Nachhaltigkeit zunehmend sensibler betrachten und damit die Zertifizierung von Immobilien zu einem zentralen Anforderungsmerkmal werden wird. Dennoch, in Bremen sind in den vergangenen Jahren Investoren und Eigennutzer sehr häufig von einer Zertifizierung abgewichen, auch aus Aufwands- und Kostengründen – vor dem Hintergrund eines insgesamt moderaten Mietniveaus sowie der für Investoren im Segment zwischen 1 bis 10 Mio Euro häufig über die verschärften Energieeinsparverordnungen „gefühlte“ ausreichenden, diesbezüglichen Aufwendungen.⁶

⁵ Robert C. Spies Research

⁶ Robert C. Spies Research

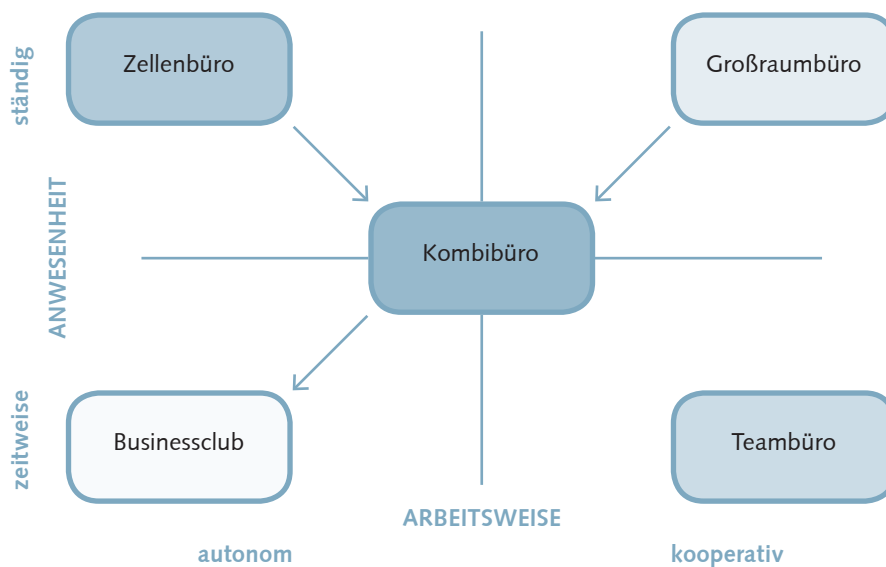


Abb. 20 Übersicht Bürokonzepte

4.5 Bürokonzepte – ein Überblick

Die enormen technischen Fortschritte der letzten Jahrzehnte haben die Büro- und Arbeitswelt revolutioniert. Innerhalb der klassischen Bürokonzepte werden vier aufeinanderfolgende Philosophien unterschieden: Zellenbüro, Großraumbüro, Teambüro, Kombibüro / Business Club. Ein primäres Unterscheidungsmerkmal dieser Bürokonzepte ist die Größe des Büros in Verbindung mit der Nutzungsart. Das klassische Büro mit dem zeitlich höchsten Flächenverbrauch ist das Zellenbüro. Dieses wurde erstmals in den frühen 50er-Jahren eingeführt. Die Merkmale des Zellenbüros sind geschlossene Räume mit einer zentralen Erschließung sowie eine vorwiegende Belegung zwischen ein bis vier Personen. Zellenbüros sind ferner ideal geeignet für konzentrierte Sachbearbeitung oder weisungsgebundene Tätigkeiten.

Technische Fortschritte ermöglichten Mitte der 60er-Jahre, weitestgehend stützenfreie Räume mit einer Tiefe von 20 bis 30 Metern zu bauen – die Entstehung des Großraumbüros. Durch diese Bauweise wurden Grundflächen von 600 bis 1.000 m² und mehr möglich. In einem Großraumbüro lassen sich Arbeitsplätze regelmäßig oder auch variabel anordnen. Merkmale eines Großraumbüros sind hohe Flächeneffizienzen, eine multifunktionale Mittelzone sowie eine sehr kommunikative Arbeitsform bei gleichzeitigem Bedarf an Konzentration. Nachteile dieses Typus sind der Geräuschpegel sowie wenig personalisierte Arbeitsplätze.

Durch Verzahnung des Zellen- sowie des Großraumbüros, entstand das Teambüro in den 70er- Jahren. Teambüros bestehen in der Regel aus 6 bis 20 Arbeitsplätzen. Hierdurch können ganze Teams, Arbeitsgruppen oder

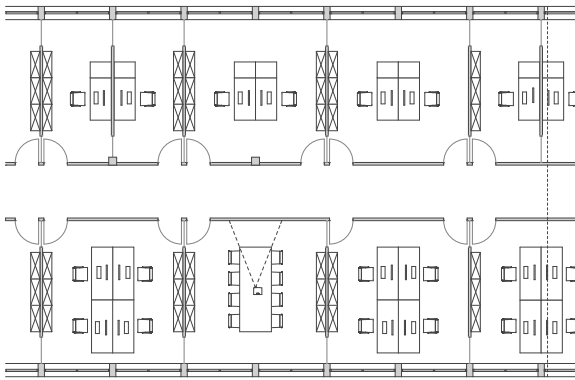


Abb. 21 Zellenbüro

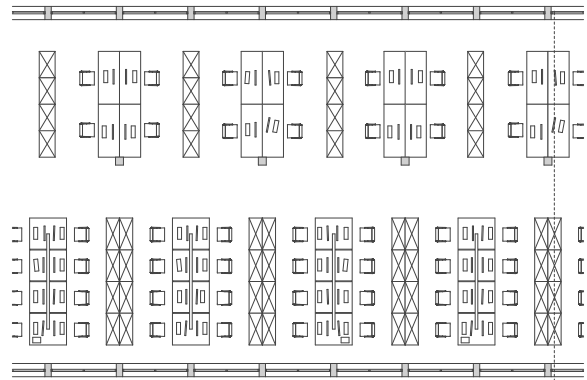


Abb. 23 Großraumbüro

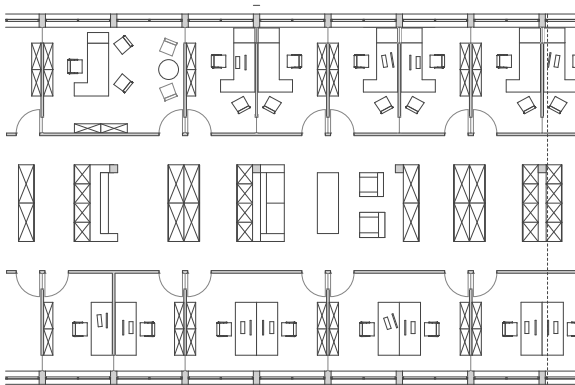


Abb. 22 Kombibüro

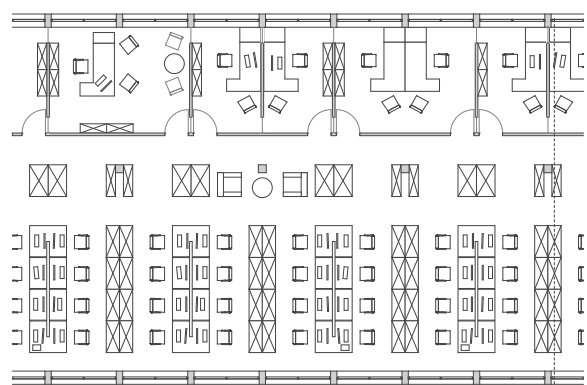


Abb. 24 Flexibler Gruppenarbeitsplatz

organisatorische Einheiten zusammengefasst werden, was ein Vorteil hinsichtlich der internen Kommunikation ist. Wichtig für konzentriertes Arbeiten sind Rückzugsmöglichkeiten innerhalb des Büros. Eine hohe Flexibilität in der Belegung, eine ideale Flächeneffizienz sowie sehr gute Kommunikationsmöglichkeiten zeichnen dieses Bürokonzept aus.

Das 1980 eingeführte Kombibüro vereinte erstmals Einzel- und Großraumbüros. Kombibüros sind durch Büros mit einer Grundfläche zwischen 8-12 m² und einer innen liegenden Multifunktionszone gekennzeichnet. In dieser sind Büroeinrichtungen wie Kopierer, Fax, Besprechungstische oder temporäre Arbeitsplätze zu finden. Der sogenannte „Business-Club“ – eine in den 90ern entstandene Variante des Kombibüros - ist eine sehr moderne sowie häufig verbreitete Bürokonzeption und weist keinem Mitarbeiter einen bestimm-

ten Arbeitsplatz zu. Vielmehr können die Arbeitnehmer an einer Vielzahl von Arbeitsorten ihrer Tätigkeit nachgehen. Wesentliche Vorteile bei einem solchen Nutzungskonzept sind die Flexibilität der Arbeitsprozesse sowie die ideale Ausnutzung der Flächenressourcen. Innerhalb des Bürokonzeptes „Business-Club“ steht die kommunikative Infrastruktur im Mittelpunkt.⁷

4.6 Beispiele aus anderen Städten

Vor dem Hintergrund der geringen Neubautätigkeit, des immer stärker alternden Gebäudebestandes sowie zunehmender energetischer Anforderungen an Büroimmobilien wird dem Thema Revitalisierung von Büroobjekten eine immer größere Bedeutung beigemessen. In den nachfolgenden Beispielen werden exemplarische, erfolgreich revitalisierte Büroobjekte in Deutschland kurz vorgestellt.

⁷ Robert C. Spies Research



Abb. 25 Bestand

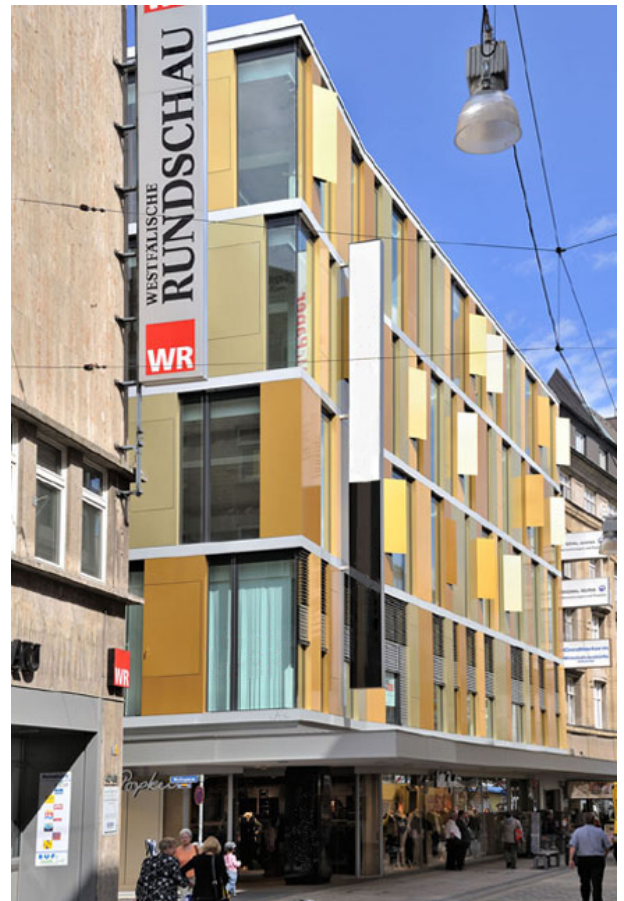


Abb. 26 Umbau

Typologie	Eckhaus
Baujahr	1970
Umbaujahr	2007
Anzahl Geschosse	6
Bürofläche	4.250 m ²
Nutzungsverteilung nach Umbau	EG Gewerbe, 1. OG - 4. OG Büro
Tiefgarage	nicht vorhanden
Bürotypus	Großraumbüro
Architekten Umbau	Eckert Manthos Tagwerker, Stuttgart

4.6.A OSTENHELLWEG 50/52 - DORTMUND

Diese Immobilie wurde in den 70er Jahren in der Dortmunder Innenstadt errichtet und beherbergte unter anderem ein Möbelhaus. Leider herrschte hier lange Zeit ein hoher Flächenleerstand und das Potenzial des Hauses konnte nicht voll ausgeschöpft werden. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2007 eine Konversion in ein modernes Bürogebäude von der Architektengruppe Eckert Manthos Tagwerker geplant und ausgeführt. Im Zuge der Revitalisierung wurde das Gebäude komplett entkernt und auf jedem Geschoss ein Großraumbüro etabliert. Insgesamt bietet das Objekt eine Fläche von 4.250 m² Bürofläche.

Die Fassade aus Waschbetonfertigteilen wurde aus energetischen Gründen entfernt und durch eine geschoss-überspannende Elementfassade ersetzt. Die Fassade wird durch ein abwechslungsreiches Spiel der Elemente bestimmt, durch die Spannung und Dynamik freigesetzt werden. Diesem Spiel liegt dennoch ein strenges Konstruktionsraster zugrunde. Die Farbigkeit der Elemente setzt sich aus drei verschiedenen Gold-Tönen zusammen. Das neue Bürohaus bildet ein modernes Zeichen in der Dortmunder Einkaufsmeile, das sich durch die Rhythmisierung der Fassade vom städtischen Kontext absetzt.⁸

8 http://www.german-architects.com/de/ag-emt/projekte-3/revitalisierung_buero_und_geschaefthaus-32341/?nonav=1 [15.09.2014]



Abb. 27 Fassadendetail



Abb. 28 Lichthof



Abb. 29 Grundriss



Abb. 30 Bestand



Abb. 31 Umbau

Typologie	Turm
Baujahr	1974
Umbaujahr	2009
Anzahl Geschosse	14
Bürofläche	27.000 m ²
Nutzungsverteilung nach Umbau	EG - 11.OG Büro
Tiefgarage	vorhanden
Bürotypus	Kombibüro
Architekt Bestand	Hubert Petschnigg
Architekten Umbau	hpp Architekten, Düsseldorf

4.6.B BENNIGSENPLATZ 1 - DÜSSELDORF

Das ehemalige Hauptverwaltungsgebäude der VEBA diente jahrelang als Sitz für die Aktiengesellschaft, stand jedoch nach der Auflösung des Konzerns leer. Es wurde 1974 vom Architekten Hubert Petschnigg geplant und erbaut. 2009 wurde das Bürogebäude unter der Leitung von hpp Architekten entkernt und an die heutigen Ansprüche an moderne Büroorganisation angepasst. Der Bestand wurde durch ein Stahlbetonskelett mit innerem Kern getragen, wodurch die Geschosse flexibel zu unterteilen waren. Bespielt werden die Etagen durch Kombibüros mit gläsern abgetrennten Zellenbüros und kleinen, freien Bürolandschaften, welche um den tragenden Erschließungskern angeordnet sind.

Das Gebäude wurde im Zuge der Revitalisierung um ein Geschoss aufgestockt. Des Weiteren wurde eine neue Fassade vor das Gebäude gehängt, welche aus versetzt angeordneten Segmenten besteht und im Rahmen der Sanierung eine Erhöhung der Anzahl der Öffnungsflügel ermöglichte.

Insgesamt umfasst das Projekt 27.000 m² Nutzfläche, auf der ca. 1.000 Arbeitsplätze angeboten werden.⁹

⁹ HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG



Abb. 32 Blick in ein Musterbüro



Abb. 33 Grundriss



Abb. 34 Bestand



Abb. 35 Umbau

Typologie	Turm
Baujahr	1972
Umbaujahr	2013
Anzahl Geschosse	20
Bürofläche	9.700 m ²
Nutzungsverteilung nach Umbau	EG - 16. OG Büro
Tiefgarage	vorhanden
Bürotypus	Großraumbüro Einzelbüro Kombibüro
Architekten Bestand	Max Meid Helmut Romeick
Architekten Umbau	KSP Jürgen Engel, Braunschweig

4.6.C TANUSANLAGE 11 - FRANKFURT AM MAIN

1972 entwarfen Max Meid und Helmut Romeick die Deutschlandzentrale der Chase Manhattan Bank. Jahrzehntlang dominiert das sogenannte „Rockefeller Brikett“ das Zentrum des Frankfurter Bankenviertels, doch nach der Auflösung des Unternehmens im Jahr 2000 stand das Gebäude leer. Aus diesem Grund wurde von KSP Jürgen Engel Architekten eine Revitalisierung des Gebäudes geplant und umgesetzt. Seitdem bietet der Turm auf 14 Obergeschossen eine Vielzahl von Kombinationsmöglichkeiten aus Großraum-, Zellen und Kombibüros - entweder mit einer Nutzungseinheit pro Etage oder auf 2 Nutzungseinheiten aufgeteilt. Im 15. Geschoss wird darüber hinaus eine Konferenzetage und im 16. Geschoss eine offene Panoramaaetage, welche die doppelte Raumhöhe der Büroetagen aufweist, angeboten. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Lobby, die sich nach außen hin offen präsentiert und Angestellte sowie Besucher u.a. durch eine ruhige Materialwahl freundlich empfängt. Die Fassade spiegelt die verschiedenen räumlichen Ansprüche des Turms wider. Geschosshöhe, bodentiefe Fensteröffnungen unterstreichen die Vertikalität des Hauses. Die obersten Etagen sind mit einer großflächigen Verglasung abgesetzt, welche den öffentlichen Charakter dieser Geschosse betont.¹⁰



Abb. 36 Panoramaetage



Abb. 37 Konferenzraum

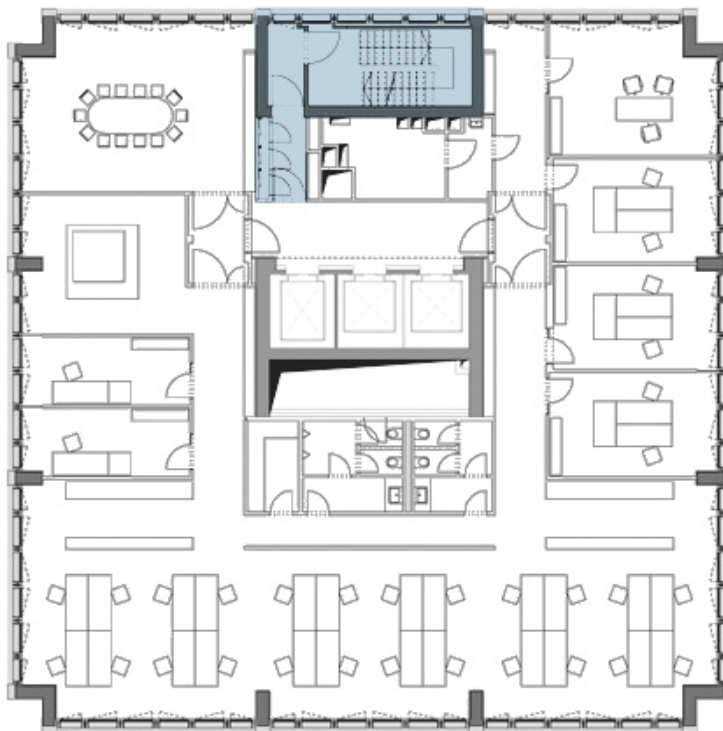
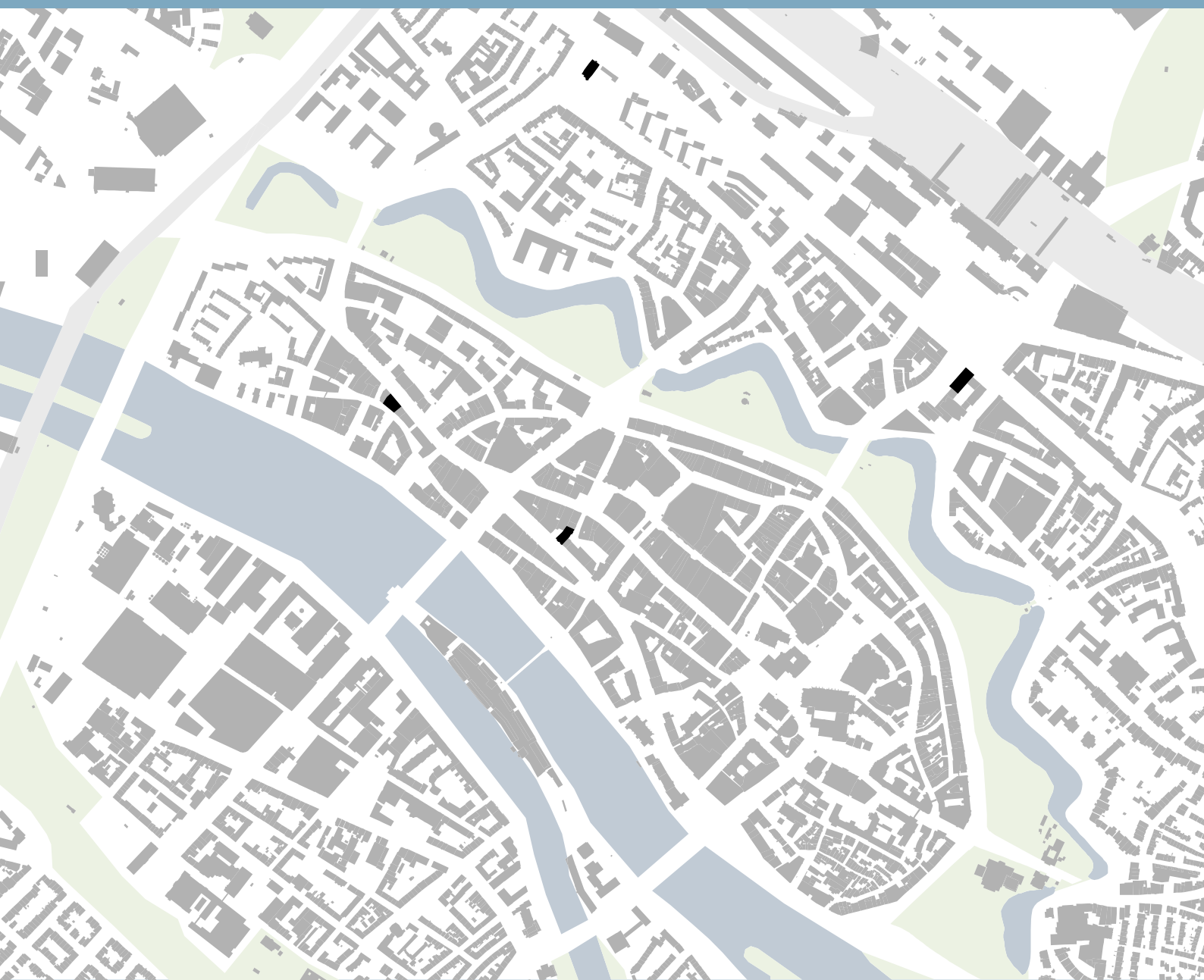


Abb. 38 Grundriss

5 VIER FALLBEISPIELE



Für diese Untersuchung wurden im Innenstadtbereich der Stadt Bremen vier Immobilien betrachtet:

- Faulenstraße 24-26
- Martinistraße 61
- Herdentorsteinweg 7
- Falkenstraße 45

Da diese Studie im Rahmen des Konzeptes „Bremen Innenstadt 2025“ erstellt wurde, kamen nur Immobilien innerhalb des erweiterten Innenstadtbereiches für die Analyse in Frage.

Weitere wichtige Kriterien für die Auswahl der Gebäude waren das Baujahr, Leerstand des Objektes und die Einwilligung der Eigentümer.

Für die nähere Betrachtung wurden Immobilien gesucht, die aus den späten 50er bis frühen 80er Jahren stammen. Diese waren aus zwei Gründen von besonderem Interesse: Zum einen sind in diesem Zeitraum viele Gebäude in Skelettbauweise errichtet worden und die Grundrissaufteilung ist somit vergleichsweise flexibel. Zum anderen ist die Akzeptanz durch potenzielle Mieter dieser Häuser in den letzten Jahren stark zurückgegangen und der Leerstand dementsprechend hoch.

Das Untersuchungskriterium Leerstand ist über die Notwendigkeit der Revitalisierung und den Bedarf an Veränderung zu begründen. Ein wichtiger Sekundäreffekt der Reattraktivierung ist nicht nur die monetäre Wertsteigerung der Immobilie, sondern auch die Aufwertung des städtischen Umfeldes, welche aus der Neubelebung der leerstehenden Objekte resultiert.

In der Vorbereitungsphase zur Erstellung dieser Studie wurden an viele Eigentümer von Immobilien in der Bremer Innenstadt Anfragen zur Teilnahme an der Studie gestellt. Schon allein, um die für die Bearbeitung notwendigen Unterlagen zu erhalten, war eine Zustimmung der Immobilienbesitzer zwingend notwendig. Leider wurde eine Betrachtung der Häuser jedoch in vielen Fällen abgelehnt, was erneut belegt, wie wichtig die Weiterga-

be von Informationen zum Thema Revitalisierung seitens der Stadt zugunsten einer „Win-win-Situation“ zwischen Eigentümer und Stadtgemeinde ist.

Die Herangehensweise bei der Bearbeitung der Fallbeispiele war bei allen Objekten dieselbe: Im ersten Schritt erfolgte eine Besichtigung der Immobilie mit anschließender Bestandsanalyse. Im zweiten Schritt wurde die innere Aufteilung an die neue Nutzung angepasst. Abschließend wurde im dritten Schritt das äußere Erscheinungsbild überarbeitet, um den Anforderungen der neuen Nutzung und den heutigen energetischen und ästhetischen Ansprüchen gerecht zu werden.

Viele Faktoren spielen bei der Überarbeitung der einzelnen Immobilien eine Rolle – dabei werden nicht nur die Planer mit einigen Herausforderungen konfrontiert. Zu unterscheiden sind hier Herausforderungen durch die geltenden Regelwerke, technische Anforderungen und Mieteransprüche. Je nach Umfang der Eingriffe in den Bestand ist mit einem Erlöschen des bestehenden Bestandsschutzes zu rechnen. Sollte eine Kombination aus Büro- und Wohnnutzung geplant sein, handelt es sich um eine Nutzungsänderung, der Bestandsschutz erlischt in diesem Fall ausnahmslos. Aus diesem Grunde muss das Gebäude nach der Revitalisierung allen aktuell geltenden Vorschriften des öffentlichen Rechts entsprechen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, Abstandsflächen und Stellplatzpflicht. Auch Denkmalschutz und Urheberrecht spielen in einigen Fällen eine Rolle. Die Anforderungen der Mieter sind meist anderer Natur. Wie zuvor bereits näher erläutert, haben sich die Nutzeransprüche in den vergangenen Jahren stark verändert. Es bestehen unter anderem höhere Erwartungen an den Komfort, die technische Ausrüstung der Gebäude und ein größerer Wunsch nach Flexibilität und modernen Arbeitswelten.

Im Folgenden wird der Umgang mit diesen Herausforderungen exemplarisch an vier Fallbeispielen erläutert.



FALLBEISPIEL # 1

Faulenstraße 24-26





Abb. 41 Luftaufnahme Faulenstraße

5.2.A STANDORT - FAULENSTRASSE 24-26

Das Objekt „Faulenstraße 24-26“ befindet sich innerhalb der Grenzen der Bremer Altstadt im Stadtteil Bremen Mitte. Sowohl die Weser im Süden und die Wallanlagen im Norden sind zu Fuß schnell erreichbar, beeinflussen die Identität des Viertels jedoch nur geringfügig. Die Faulenstraße gehört zu den stärker frequentierten Verkehrsadern der Innenstadt und zeichnet sich durch eine nahezu geschlossene Randbebauung aus. Prägend für die Faulenstraße ist der hohe Anteil an gewerblichen Nutzungen, insbesondere Hotellerie und Gastronomie sind stark vertreten, doch auch hier ist vermehrt Leerstand sichtbar.

Mit den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist die Immobilie gut zu erreichen und auch die Anbindung an überregionale Verkehrswege ist sehr gut. Autofahrer müssen trotz hauseigener Tiefgarage sehr wahrscheinlich auf das kostenpflichtige Angebot des Parkhauses am Brill zurückgreifen, da nur wenige kostenfreie Stellplätze in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Im Südosten des Stephaniviertels bildet die Bürgermeister-Smidt-Straße eine deutliche Grenze zwischen Stephaniviertel und der Bremer Innenstadt. Trotz vieler Neubaulprojekte in den vergangenen Jahren (Jugendherberge, Radio Bremen, etc.) ist es zu diesem Zeitpunkt noch nicht gelungen, die beiden Stadtteile stärker zu verbinden.

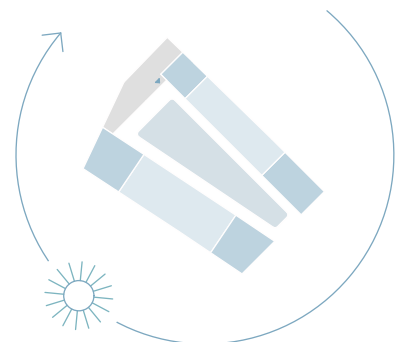
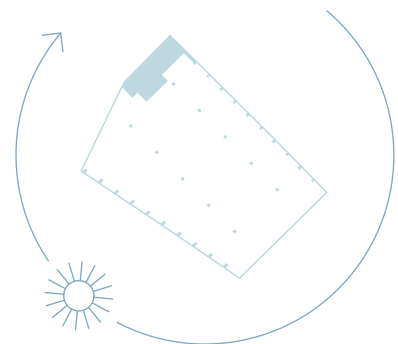


Abb. 40 Projektübersicht

Abb. 42 Piktogramm Bestand und Umbau

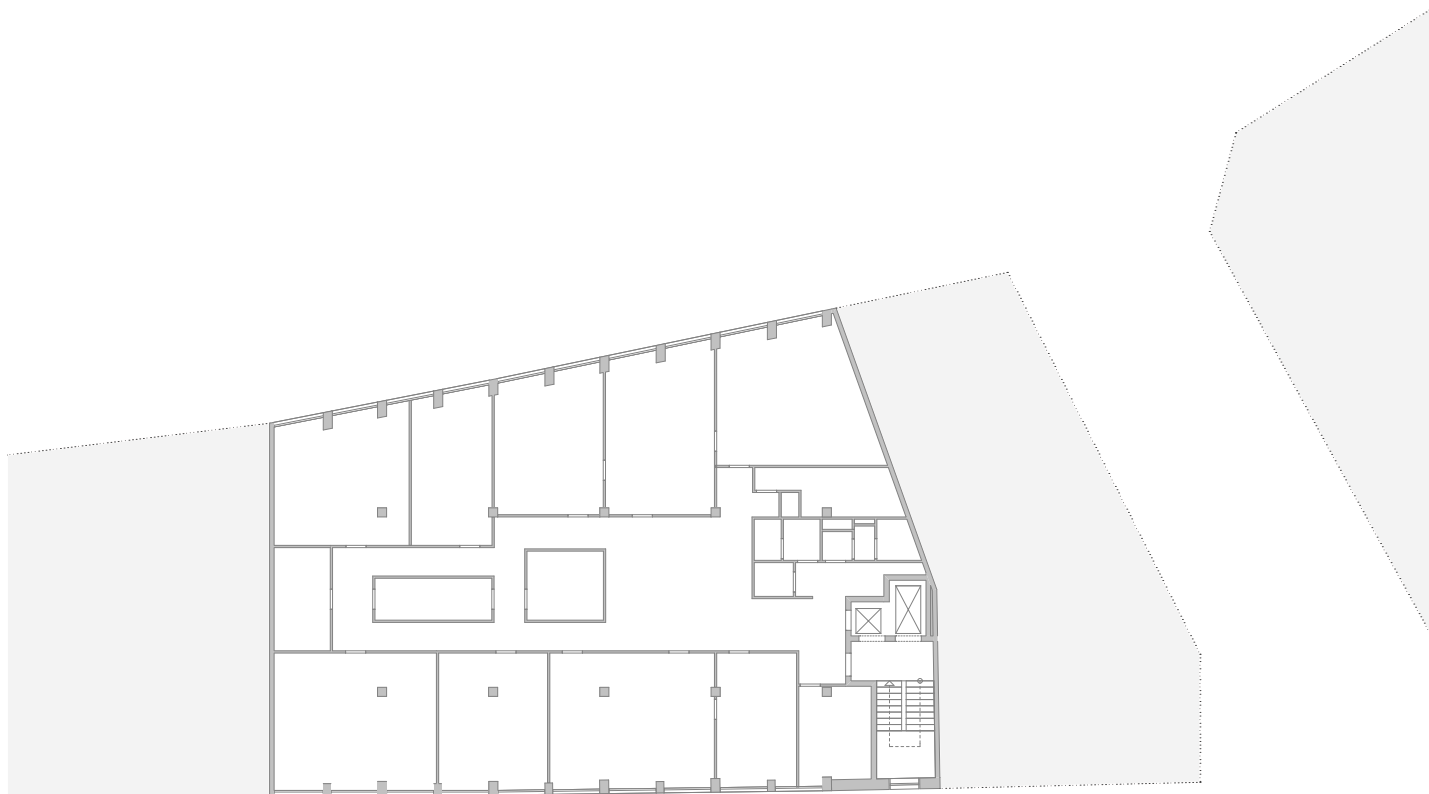


Abb. 43 Grundriss Bestand



Typologie	Reihe
Baujahr	1973
Anzahl Geschosse	9
BGF	515 m ²
min. Nutzfläche	211 m ²
max. Nutzfläche	473 m ²
Nutzungsverteilung nach Umbau	EG Dienstleistung/ Läden 1.-5. OG Büro 6. OG Wohnen
Tiefgarage	vorhanden
Anzahl Nutzungseinheiten	5 - 10
Einheiten pro Geschoss	1 - 2
Bürotypus	Kombibüro

5.2.B INNERE AUFTEILUNG

BESTAND: Auffallend an der Immobilie ist die ungewöhnliche Bautiefe von max. 21 m. Ein Lichthof oder Oberlichter sind nicht vorhanden. Erschlossen wird das Gebäude über ein Treppenhaus mit Aufzug an der Faulenstraße, rückwärtig befindet sich die Tiefgarageneinfahrt. Die Obergeschosse sind durchgängig als Zellenbüros organisiert. Der trapezförmige Grundrisszuschnitt resultiert hier in einer breiten, unbelichteten Mittelzone mit vielen Einbauten. Die weiten Stützenabstände führen zu einer für heutige Standards unökonomischen Flächenausnutzung und die Büros sind für Einzelarbeitsplätze nicht geeignet. Momentan sind einzig die Wohnungen im Dachgeschoss vermietet.

UMBAU: Im Fokus der Umplanung steht der Umgang mit der Bautiefe. Das Prinzip einer Nutzungseinheit pro Geschoss bleibt erhalten, die Zellenstruktur wird jedoch aufgelöst. Gruppenarbeitsplätze ersetzen die Einzelbüros - die Größe der einzelnen Geschosse wird so im Alltag erfahrbar. In den Gebäudeecken werden künftig Besprechungsräume und weitere Sonderräume angeordnet. Mit Hinblick auf die Verbesserung der Belichtung bleibt der Großteil der fassadenseitigen Flächen frei von Einbauten. Eingestellte Raumkörper, welche die dienenden Funktionen aufnehmen, prägen die Mittelzone und gliedern den Raum. Kommunikative Gemeinschaftsflächen im Zentrum der Etagen ergänzen das Flächenangebot.

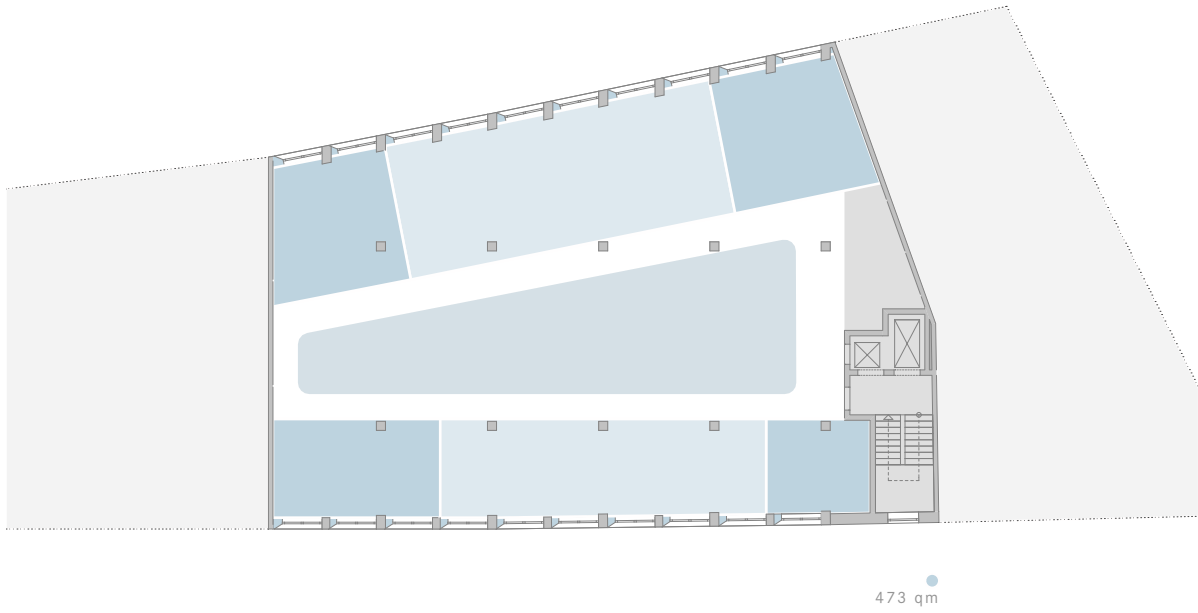


Abb. 44 Grundriss Umbau - Nutzungseinheiten

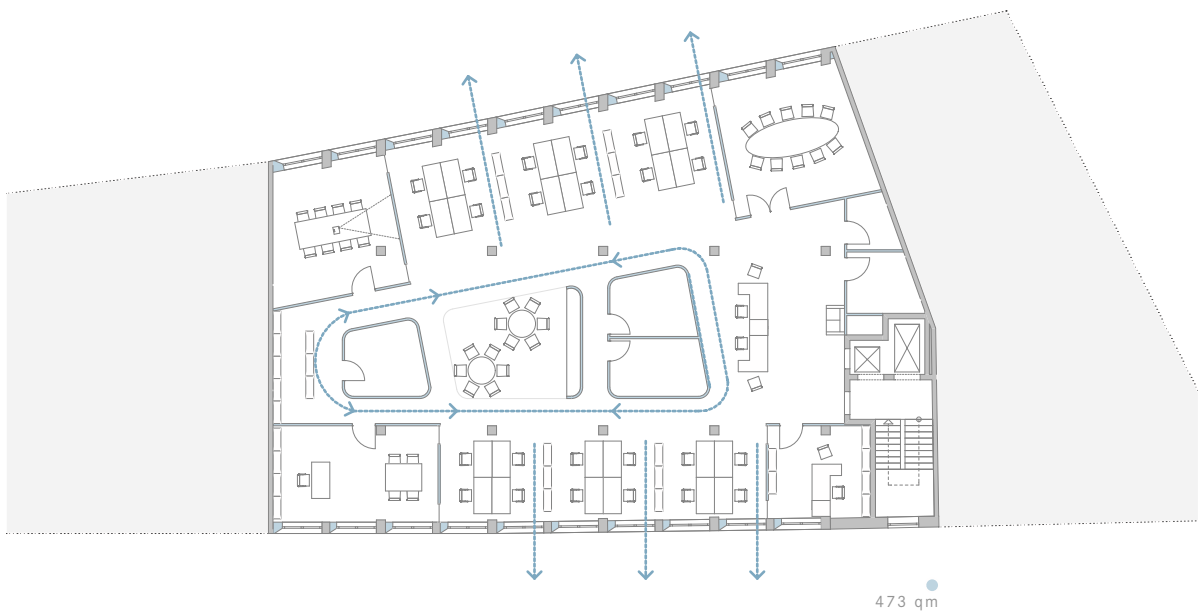


Abb. 45 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 46 Eingang



Abb. 49 Rückseite



Abb. 47 Treppenhaus

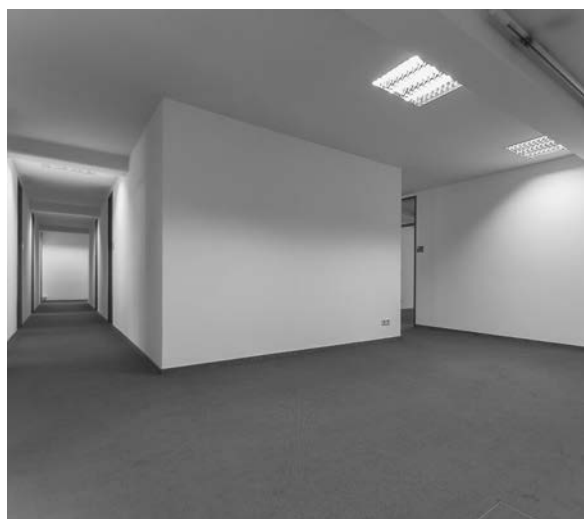


Abb. 48 Verkehrsfläche Obergeschoss

5.2.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

BESTAND: Die Immobilie sticht wenig aus ihrem Umfeld hervor, da sowohl die Geschossigkeit des Hauses, als auch die Grenzständigkeit in der angrenzenden Bebauung fortgeführt werden. Durch seinen dunklen Ziegelfarbtönen und den geringen Öffnungsanteil wirkt das Gebäude eher abweisend. Liegend orientierte Fensteröffnungen setzen sich mit weißen Rahmen auf einem durchgängigen Hintergrund aus rotbraunem Blendmauerwerk ab, nur das Staffelgeschoss wird durch Material und Farbe weiter herausgearbeitet. Das Erdgeschoss unterscheidet sich allein durch größere Fensteröffnungen von den Obergeschossen und die Eingangssituation ist durch eine Dopplung von Türen und deren Gestalt unklar und wenig repräsentativ.

UMBAU: Ziel der Überarbeitung des äußeren Erscheinungsbildes war es unter Berücksichtigung der statischen Elemente den Lichteinfall in das Innere zu maximieren. Hierfür wurden die Fensteröffnungen in der Höhe erweitert und die Laibungen mit einer Schräge versehen, welche den Lichteinfall erhöhen. Im Bereich des Treppenhauses wird mit einem geschossübergreifenden Einschnitt ein vertikaler Akzent gesetzt, welcher das Treppenhaus großzügiger erscheinen lässt. Der Zugang in der Faulenstraße wird verlegt und vergrößert, des Weiteren erhält das Haus einen überdachten Haupteingang mit repräsentativem Eingangsbereich. Der Gebäudeabschluss wird weiterhin durch eine Wohntage gebildet, diese erhält eine neue durchgehende Verglasung und eine Absturzsicherung, um das Flachdach in Zukunft auch als Terrasse zugänglich zu machen. Mit der Bestrebung, das Haus insgesamt heller und freundlicher wirken zu lassen, wird das Verblendmauerwerk in einem hellen und warmen Farbton gewählt, welcher die Farbe der im Süden angrenzenden Bebauung aufgreift.



Abb. 50 Perspektive Umbau



Abb. 51 Perspektive Bestand



FALLBEISPIEL # 2

Martinstraße 61





Abb. 53 Luftaufnahme Martinstraße

5.3.A STANDORT - MARTINISTRASSE 61

Das Fallbeispiel „Martinstraße 61“ steht in zweiter Reihe südlich der Haupteinkaufsstraße „Obernstraße“ im Stadtteil Bremen Mitte. Die angrenzende „Kurze Wallfahrt“ stellt eine direkte Verbindung zwischen Martinstraße und Obernstraße dar. Über den davon abgehenden Jakobihof wird der Lieferverkehr der Anrainer abgewickelt. Die Martinstraße ist Teil des Bremer „Innenstadtringes“ und dementsprechend verkehrsbelastet. Sie trennt die Einzelhandelsflächen in der Innenstadt vom gastronomischen Angebot der im Süden gelegenen Schlachte und verfügt nur über eine geringe Anzahl von Übergängen. Somit wird das Martinquartier trotz seiner zentralen Lage nur wenig durch Fußgänger belebt. Die Weiterentwicklung der Querverbindungen zwischen Innenstadt und Schlachte hat also für das Quartier eine besondere Bedeutung, auch um das Bild von Bremen, der „Stadt am Fluss“, weiter herauszuarbeiten. Nur wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt kreuzen sich „Am Brill“ die wichtigsten Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen Bremens und bilden einen der Hauptverkehrsknotenpunkte in der Innenstadt. Weiterhin ist hier auch ein guter Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr garantiert. Die Parkplatzsituation ist im Vergleich zu anderen innerstädtischen Lagen in der Martinstraße vergleichsweise entspannt und ein Parkhaus in der Langenstraße vervollständigt das Parkangebot.

Abb. 52 Projektübersicht

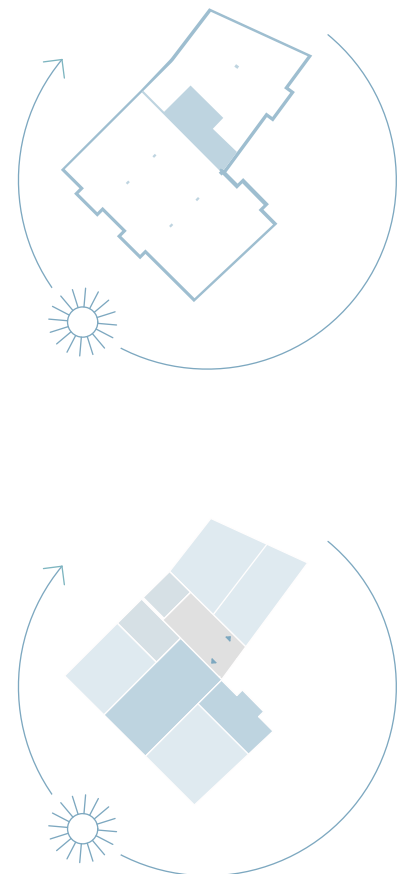


Abb. 54 Piktogramm Bestand und Umbau

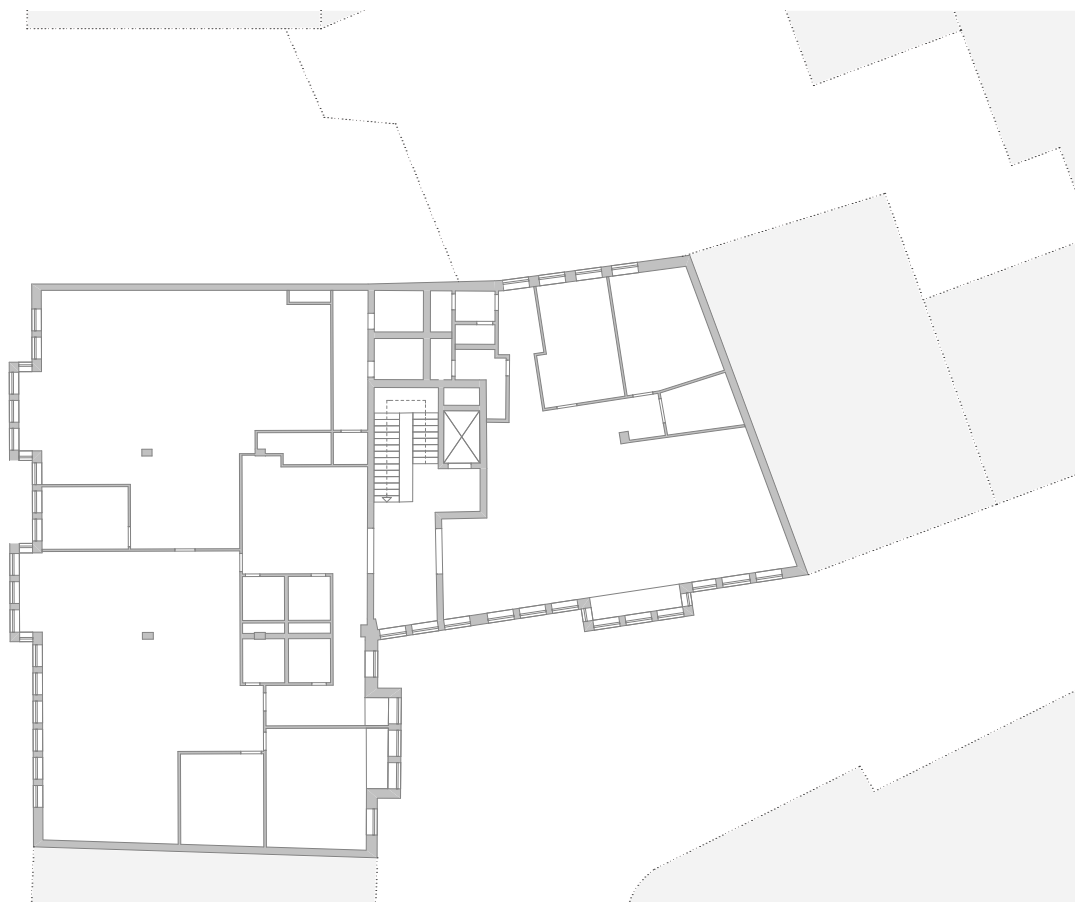


Abb. 55 Grundriss Bestand



Typologie	zur Zeit Eckhaus
Baujahr	1983
Anzahl Geschosse	9
BGF	648 m ²
min. Nutzfläche	179 m ²
max. Nutzfläche	365 m ²
Nutzungsverteilung nach Umbau	EG Dienstleistung / Gewerbe 1.-4.OG Büro 5.-6. OG Wohnen
Tiefgarage	vorhanden
Anzahl Nutzungseinheiten	8 - 12
Nutzungseinheiten pro Geschoss	2 - 3
Aufstockung	1 Geschoss
Bürotypus	Großraumbüro

5.3.B INNERE AUFTEILUNG

BESTAND: Das Gebäude in der Martinstraße wird durch den wenig repräsentativen Erschließungskern im Zentrum geprägt und durch diesen in zwei separate Nutzungseinheiten geteilt. Der Gebäudeteil an der Martinstraße leidet unter einseitiger Belichtung und großer Raumtiefe. An der Rückseite führt der trapezförmige Zuschnitt der Nutzungseinheit zu Schwierigkeiten in der Raumaufteilung. Insbesondere in den Dachgeschossen wird die Nutzbarkeit der Einheiten durch sehr komplexe Einbauten eingeschränkt. Die teilweise verschachtelten Räume im Gebäudeinneren werden alle nur künstlich beleuchtet. Derzeit steht das Gebäude bis auf eine der beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss komplett leer.

UMBAU: Mit der Intention, die Immobilie zu revitalisieren, werden sämtliche Einbauten entfernt und das Gebäude auf seine Rohbaustruktur zurückgebaut. An der Martinstraße werden Gruppenarbeitsplätze mit großzügiger kommunikativer Mittelzone vorgesehen. In Eingangsnähe wird ein durch Glaselemente abgetrennter Besprechungsraum vorgesehen, der Großraum bleibt so trotz Einbauten erlebbar und eine Belichtung von zwei Seiten wird ermöglicht. Die Organisation der rückwärtigen Nutzungseinheit erfolgt analog, allerdings entfällt hier die Mittelzone. Der Eingangsbereich auf den Geschossen wird vergrößert und in seiner Form vereinfacht; rückwärtig werden die dienenden Räume angeordnet.

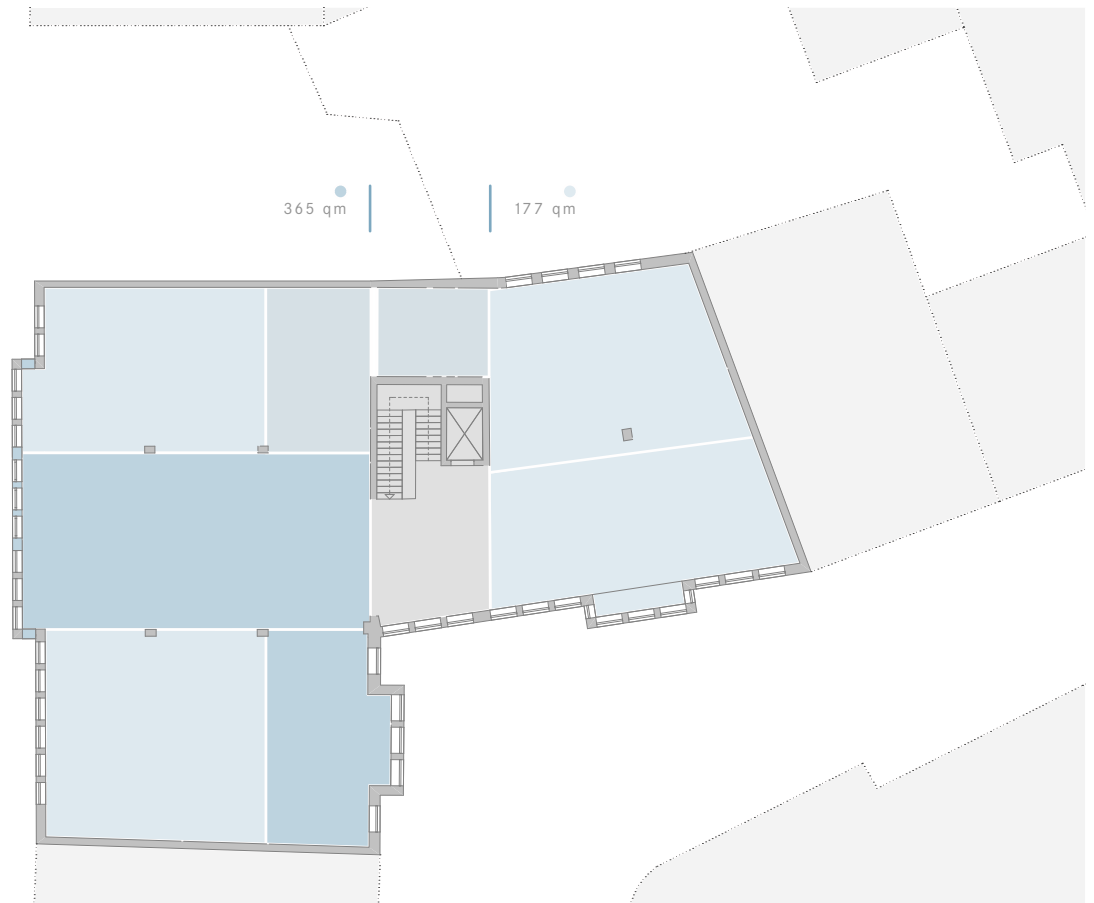


Abb. 56 Grundriss Umbau - Nutzungseinheiten

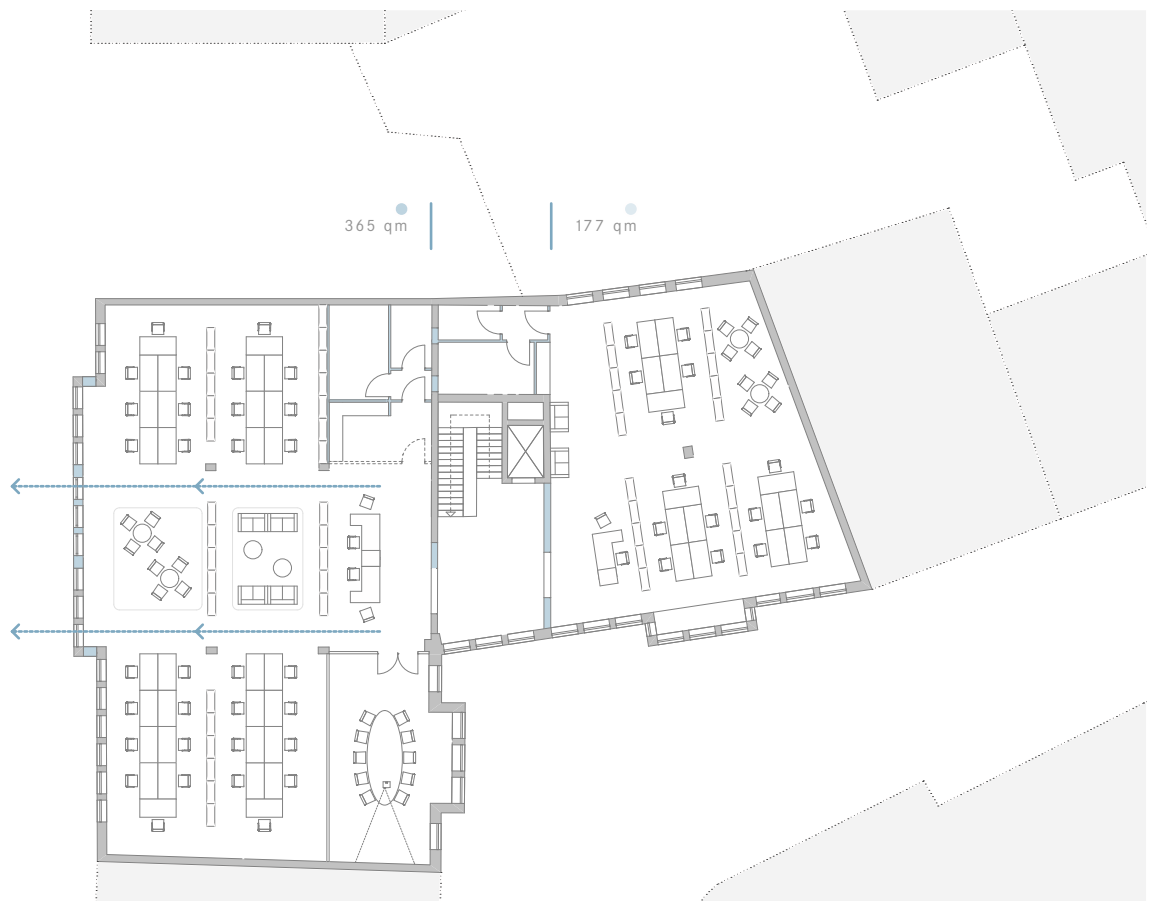


Abb. 57 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 58 Eingangsbereich



Abb. 61 Rückseite



Abb. 59 Obergeschoss



Abb. 60 Dachgeschoss

5.3.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

BESTAND: Hauptmerkmal des „Jacobihauses“ sind die vorgehängten Erker, welche die Fassade vertikal gliedern. Betont werden diese durch Natursteinelemente, die in das rötliche Mauerwerk eingelassen sind.

Eine Besonderheit der Immobilie ist die in das Gebäude integrierte Durchfahrt zur Obernstraße, über die auch der Haupteingang des Hauses erschlossen wird. Das Haus hat folglich zwei Hauptfassaden: die Eingangsfassade an der „Kurzen Wallfahrt“ und die Fassade zur stark frequentierten Martinstraße.

UMBAU: Im Rahmen des Umbaus ist eine Aufstockung des Gebäudes vorgesehen. Das Dach wird komplett entfernt und ein weiteres Staffelgeschoss hinzugefügt. Die Fensteröffnungen werden erhalten und in der Höhe erweitert, um die bereits vorhandene Betonung der Vertikalen weiter herauszuarbeiten. Damit die beiden schmalen Erker an der Martinstraße in Zukunft auch der nutzbaren Geschossfläche zugeschlagen werden können, werden sie zu einem großen Erker zusammengefasst. Im Erdgeschoss wird der Grundriss neu strukturiert und der Eingang zum Ladenlokal verlegt. Vorgehängte Betonfertigteilelemente lassen das Haus künftig moderner, heller und freundlicher wirken. Zusätzlich werden die Terrassen der Wohnungen in den Staffelgeschossen das Fassdenbild weiter beleben.

Derzeit präsentiert sich das Gebäude als Eckhaus, da sich im Norden eine Baulücke befindet. Langfristig wird diese Lücke geschlossen werden müssen, um dem innerstädtischen Flächenbedarf gerecht zu werden, weshalb hier keine weiteren Fassadenöffnungen vorgesehen sind.



Abb. 62 Perspektive Umbau



Abb. 63 Perspektive Bestand



FALLBEISPIEL # 3

Herdentorsteinweg 7



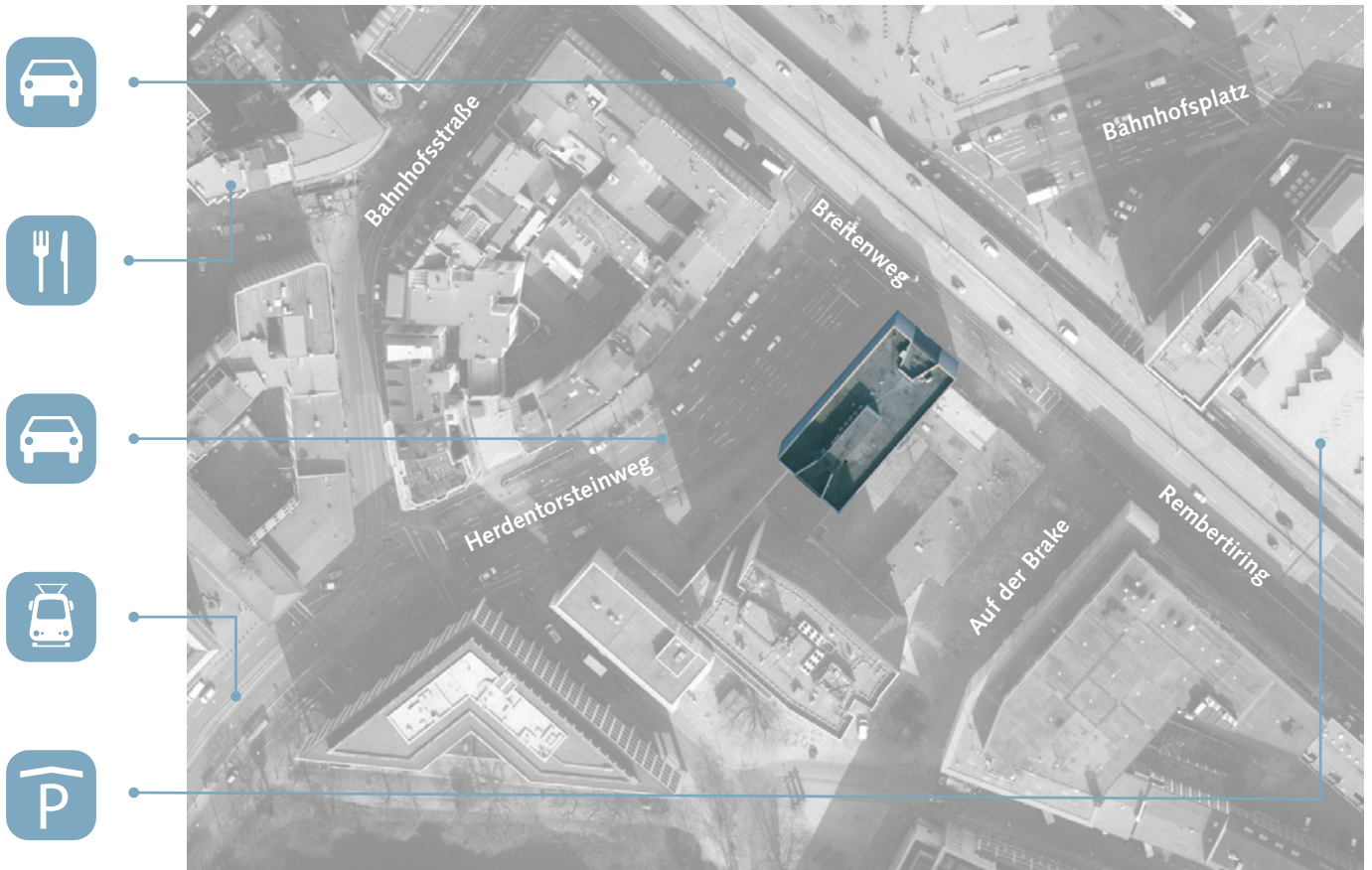


Abb. 65 Luftaufnahme Herdentorsteinweg 7

5.4.A STANDORT - HERDENTORSTEINWEG 7

Die Immobilie „Herdentorsteinweg 7“ ist Teil eines größeren Gebäudeensembles in Sichtweite des Bremer Hauptbahnhofes im Stadtteil Bremen Mitte. Der Herdentorsteinweg verbindet den Hauptbahnhof mit der Innenstadt und ist somit einer der wichtigsten Verkehrswege in der Innenstadt Bremens. Prägend für das Gebäude ist auch die Lage direkt an der Hochstraße und der angrenzenden sogenannten „Diskomeile“. Die Immobilie hat also sowohl bei Tag als auch bei Nacht eine Funktion als Wegweiser und „Tor zur Stadt“. Über die Hochstraße ist eine gute Verkehrsanbindung mittelfristig gesichert, langfristig sollte die Ausgestaltung des „Stadtraumes Breitenweg“ städtebaulich untersucht werden. Da die Immobilie über keine eigenen Stellplätze verfügt, muss auf das durchgängig kostenpflichtige Parkplatzangebot in den unmittelbar angrenzenden Parkhäusern zurückgegriffen werden. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und den Fernverkehr kann diesen Standortnachteil jedoch mindern. In der direkten Nachbarschaft finden derzeit große Veränderungen statt. Die Fahrspuren und das Umfeld an der „Diskomeile“ sollen umgestaltet und die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit verbessert werden. Zusammen mit den geplanten Häusern auf dem Bahnhofplatz und den fertiggestellten Neubauten im Westen wird der Charakter des Quartiers so positiv beeinflusst.

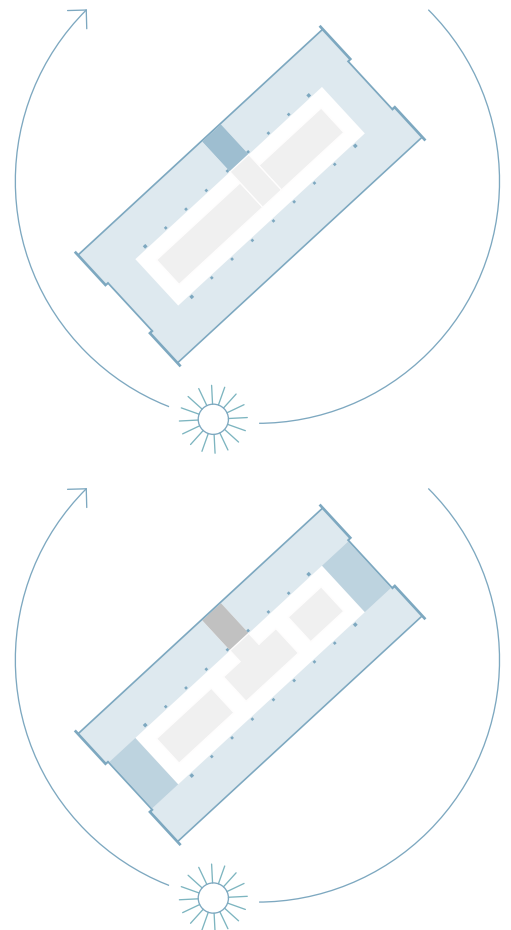


Abb. 64 Projektübersicht

Abb. 66 Piktogramm Bestand und Umbau

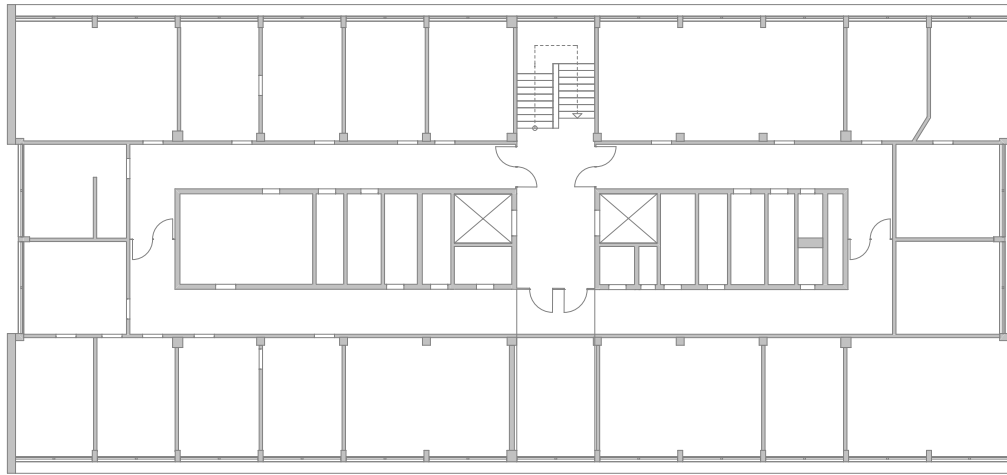


Abb. 67 Grundriss Bestand

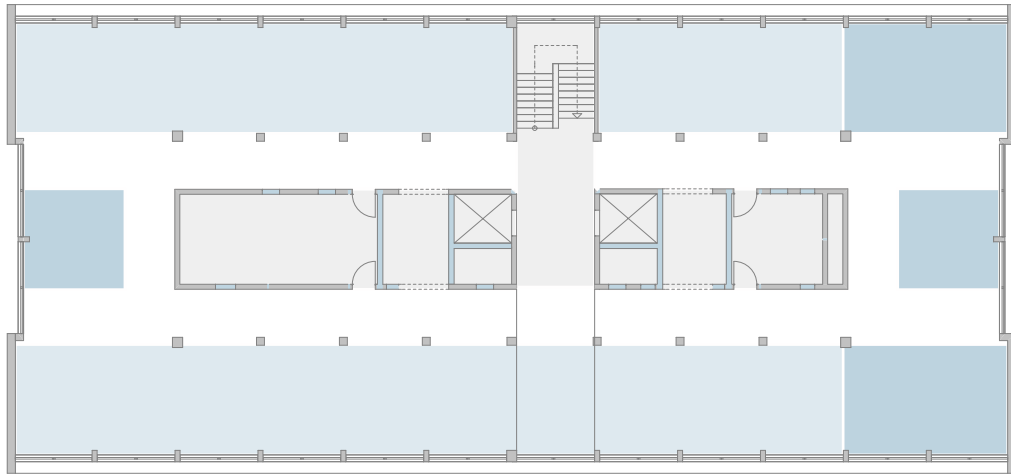


Typologie	Solitär auf Sockel
Baujahr	1968
Anzahl Geschosse	10
BGF	846 m ²
min. Nutzfläche	164 m ²
max. Nutzfläche	767 m ²
Nutzungsverteilung nach Umbau	EG Läden OG Büro
Tiefgarage	nicht vorhanden
Anzahl Nutzungseinheiten	8 - 32
Nutzungseinheiten pro Geschoss	1 - 4
Bürotypus	Flexibler Gruppenarbeitsplatz
Aufstockung	1 Geschoss

5.4.B INNERE AUFTEILUNG

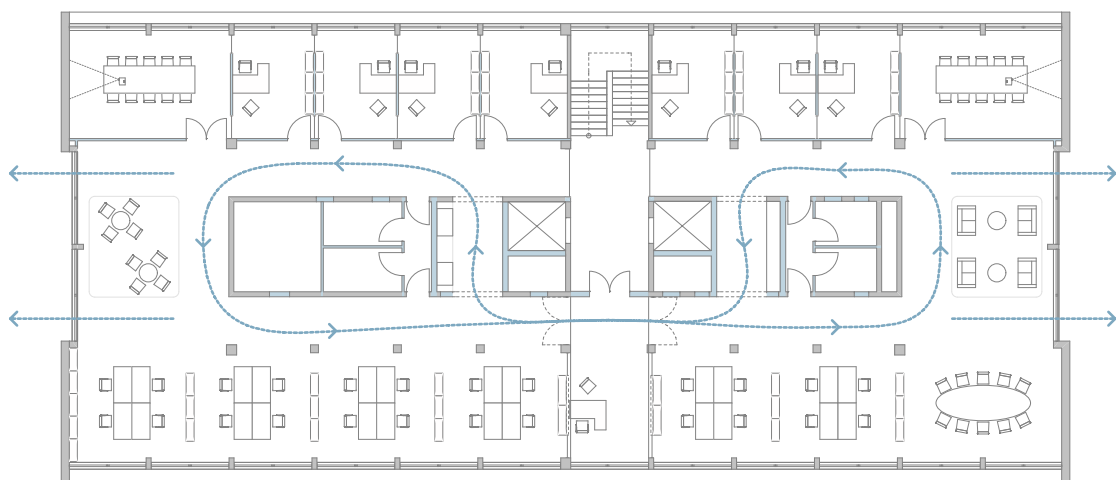
BESTAND: Das Grundprinzip der Grundrissgestaltung ist im Bestand klar ablesbar: ein Ring von Zellenbüros umschließt einen Versorgungskern im Inneren. Ein Treppenhaus und zwei Aufzüge in der Gebäudemitte erschließen die einzelnen Etagen. Leider ist der „Erschließungsring“ auf allen Ebenen geschlossen worden, da im Büroalltag keine ständige Zugangskontrolle möglich ist. Da die Zirkulation um den Gebäudekern unterbrochen wurde und der Erschließungsring umlaufend nur wenige gestalterische Merkmale aufweist, ist der räumliche Gesamteindruck wenig spannungsvoll und leicht desorientierend.

UMBAU: Der Grundgedanke der dienenden Mittelzone mit umlaufender Funktionsschicht wird beibehalten. Da das Zellenbüro heute nicht mehr zeitgemäß ist, wird es in flexible Gruppenarbeitsplätze aufgelöst. Die Mittelzone wird an den Enden nach außen hin geöffnet und an den Kopfseiten werden Gemeinschafts- und Kommunikationsbereiche geschaffen. Im Norden entstehen Einzelarbeitsplätze und Besprechungsräume und im Süden wird großflächig Raum für Gruppenarbeitsplätze und einen Empfangsbereich geschaffen. Auf Grund der Anforderungen an Rettungswege und Sicherheit wird der Erschließungsring weiterhin nicht in seiner ursprünglichen Form nutzbar sein, Querungen der Mittelzone ermöglichen jedoch zukünftig wieder ein kontinuierliches Erschließungsprinzip ohne „Sackgassen“.



767 qm

Abb. 68 Grundriss Umbau - Nutzungseinheiten



767 qm

Abb. 69 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 70 Eingangszone



Abb. 73 Rückseite



Abb. 71 Obergeschoss

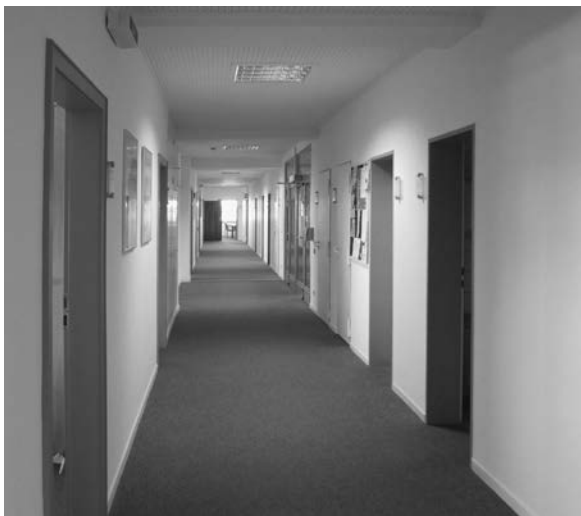


Abb. 72 Obergeschoss

5.4.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

BESTAND: Die Längs- und die Schmalseiten sind im Bestand stark unterschiedlich gestaltet. An den Längsseiten ist das Gebäude mit einer vorgehängten metallenen Elementfassade verkleidet. Jedes Element ist dreigeteilt und setzt sich aus zwei Öffnungsflügeln und einem geschlossenen, horizontal profilierten Brüstungselement zusammen. An den Schmalseiten ist die Anzahl der Öffnungen deutlich reduziert und es dominieren vorgehängte Natursteinplatten. Das Erdgeschoss setzt sich am Herdentorsteinweg und zur Hochstraße hin durch eine Arkade und einen dunkleren Naturstein ab, außerdem sind die Fassadenöffnungen hier großformatiger und betonen den öffentlichen Charakter der Erdgeschosszone. **UMBAU:** Als Teil eines Ensembles ist das Haus immer in seinem Kontext zu betrachten. Die Natursteinplatten an den Schmalseiten finden sich auch an den anderen Gebäudeteilen wieder und werden als erhaltungswürdig eingestuft. Die Elementfassade kann ohne große Probleme abgenommen und ersetzt werden, wobei die horizontale Gliederung des Baukörpers erhalten bleibt. Indessen wird die Materialität der Fassadenelemente zeitgemäß neu interpretiert.

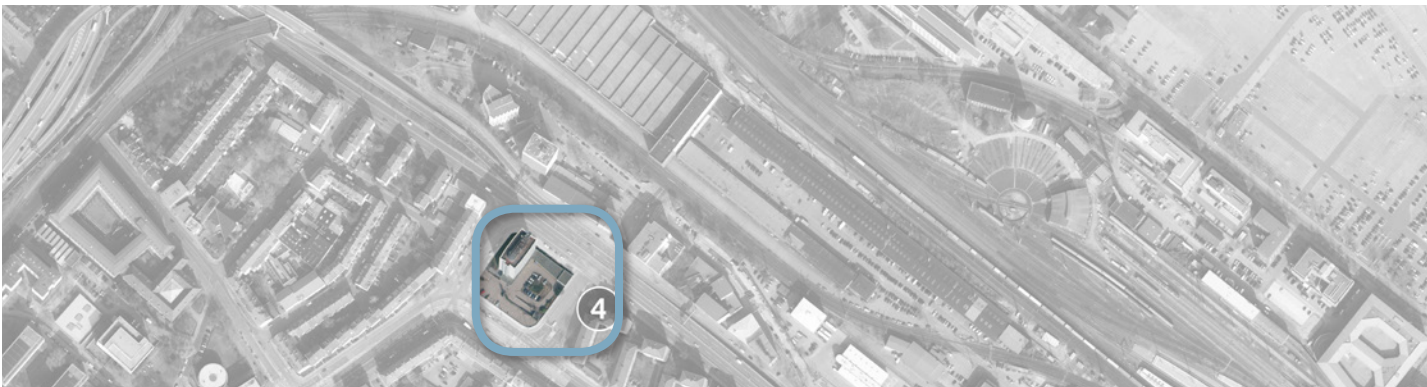
Eine Aufstockung ist statisch möglich und städtebaulich zu empfehlen, führt jedoch zur Umdeklarierung des Gebäudes als Hochhaus. Die aus der Anwendung der Hochhausrichtlinie des Landes Bremen resultierenden Anforderungen an die Fluchtwege und die technische Ausrüstung des Gebäudes wurden in der Grundrissaufteilung nicht berücksichtigt.



Abb. 74 Perspektive Umbau



Abb. 75 Perspektive Bestand



FALLBEISPIEL # 4

Falkenstraße 45





Abb. 77 Luftaufnahme Falkenstraße

5.5.A STANDORT

Bei dem Fallbeispiel „Falkenstraße 45“ handelt es sich um ein Hochhaus im Westen der Bremer Bahnhofsvorstadt, im Stadtteil Bremen Mitte. Sein besonderer Charakter entsteht insbesondere durch seine Insellage - das Haus steht als Solitär auf einem eigenen Sockel und ist umgeben von mehrspurigen Straßen. Die Bebauung in der Umgebung hat eine völlig andere Bautypologie und einen anderen Maßstab; es handelt sich vielfach um Geschosswohnungsbau. Entlang der Falkenstraße befinden sich im Erdgeschoss der Reihenbebauung kleinteilige gewerbliche Nutzungen mit gastronomischem Angebot; es mangelt allerdings an Nahversorgungsmöglichkeiten. Die direkt angrenzende Hochstraße und die Bahngleise im Norden belasten den Standort nicht nur durch ihre räumlich abgrenzende Wirkung, sondern auch durch das hohe Lärmaufkommen. Die gute Erreichbarkeit mit dem PKW wird durch den Mangel an Stellplätzen in der Umgebung eingeschränkt, die Anbindung an den Nahverkehr ist gut. Das Hochhaus entstand in einer Zeit, als Bremen zu einer Millionenstadt avancieren wollte. Dementsprechend wurde auch die Stadt- und Verkehrsplanung gestaltet. Mit der Hochstraße Breitenweg entstand ein Abschnitt der nie realisierten „Stadtautobahn“ - langfristig sollte der „Stadtraum Breitenweg“ städtebaulich untersucht werden, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

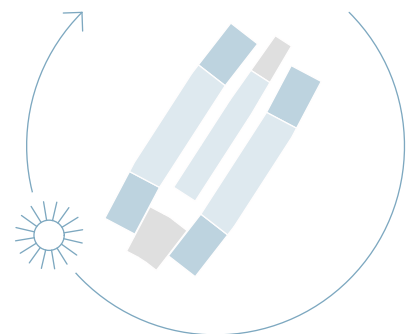
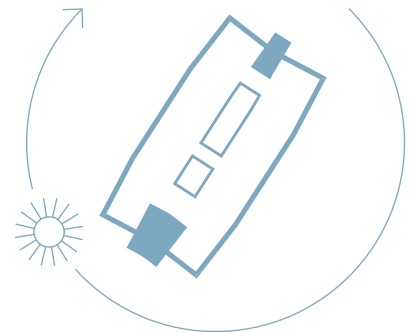


Abb. 76 Projektübersicht

Abb. 78 Piktogramm Bestand und Umbau

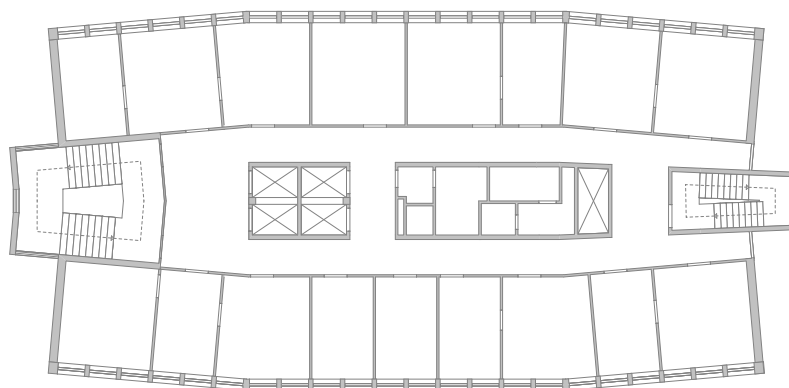
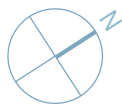


Abb. 79 Grundriss Bestand



Typologie	Hochhaus
Baujahr	1968
Anzahl Geschosse	18
BGF	419 m ²
min. Nutzfläche	197 m ²
max. Nutzfläche	393 m ²
Nutzungsverteilung nach Umbau	EG Läden 1. - 5. OG Büro 6. - 12. OG Wohnen 13. OG Gastronomie 14. OG Technik
Tiefgarage	vorhanden
Anzahl NE	5 - 10
Nutzungseinheiten pro Geschoss	1 - 2
Bürotypus	Kombibüro

5.5.B INNERE AUFTEILUNG

BESTAND: Die innere Organisation des Hauses ist leicht verständlich und klar ablesbar: Zwei kleinteilige Zellenbürospannen werden über eine Mittelzone versorgt, deren Abschluss jeweils ein Erschließungskern bildet. Positiv fallen die Öffnungen an den Gebäudeenden auf, welche Ausblicke aus der Mittelzone zulassen und das Gebäude in der Wahrnehmung strecken. Das Haus wurde lange von der Bundeswehr und danach vom Zoll genutzt. Es ist im Besitz des Bundes und steht derzeit zum Verkauf.

UMBAU: Für den Umbau wird die schlichte Eleganz des Bestands aufgegriffen - die Grundstruktur des Hauses bleibt erhalten und weiterhin ablesbar. Pro Geschoss ist je eine Büroeinheit vorgesehen, welche vorwiegend über die beiden vorderen Aufzüge erschlossen werden. Eingriffe in das Erschließungssystem sind aufgrund der heutigen Anforderungen an Flucht- und Rettungswege notwendig, insbesondere die rückwärtige Erschließungskern muss neu strukturiert werden. Neben den Erschließungskernen werden die öffentlichkeitswirksamen Besprechungsräume angesiedelt, das Innere des Hauses wird überwiegend von Einbauten freigehalten und mit Gruppenarbeitsplätzen belegt. Die Mittelzone wird beibehalten und durchlässiger gestaltet. Durch die Auflösung der vormals kleinteiligen Grundrissstruktur entsteht auf jeder Geschossebene im Zusammenspiel mit dem Ausblick auf die Stadt eine Illusion von Größe und Weite.

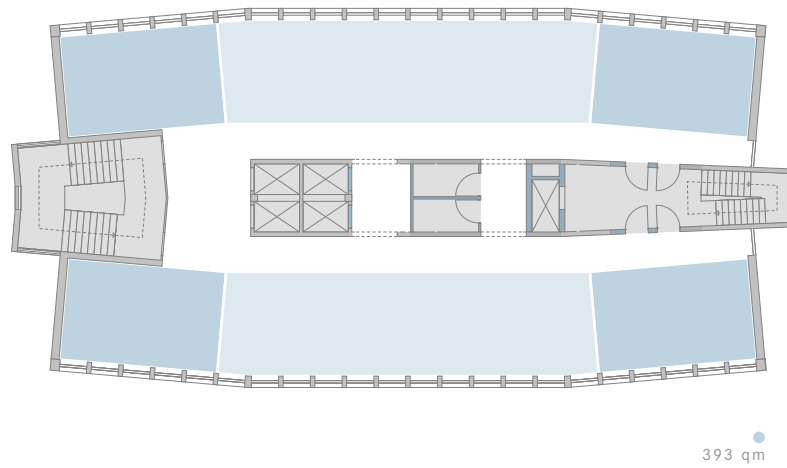


Abb. 80 Grundriss Umbau - Nutzungseinheiten

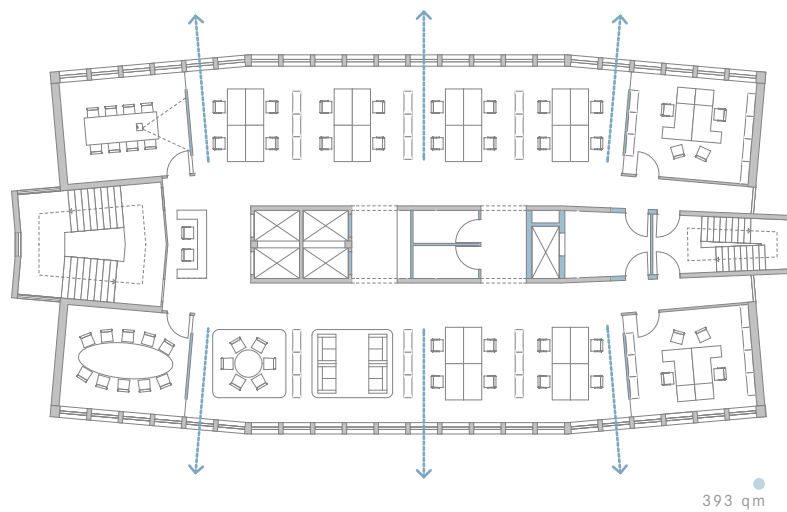


Abb. 81 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 82 Treppenhaus



Abb. 85 Schmalseite Bestand - Eingang

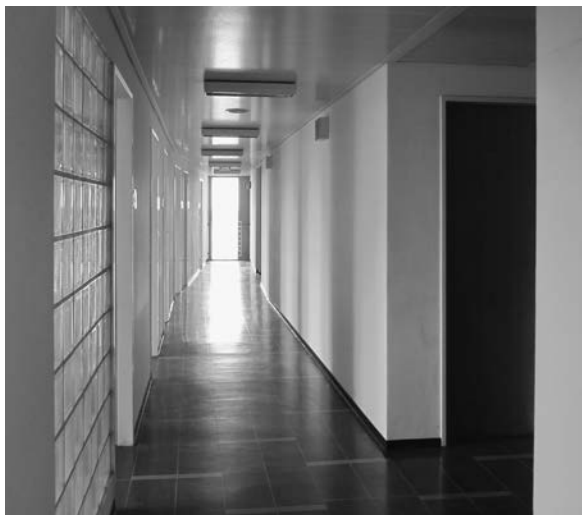


Abb. 83 Obergeschoss - Verkehrsfläche



Abb. 84 Dachgeschoss



Abb. 86 Längsseite Bestand - Falkenstraße



Abb. 87 Perspektive Umbau

5.5.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

BESTAND: Das Haus präsentiert sich zur Falkenstraße hin sehr geschlossen und einzig das Treppenhaus ist auf dieser Gebäudeseite herausgearbeitet. Die Längsseiten sind sehr klar strukturiert, jede Achse ist mit einer vertikalen Lisene ablesbar. Zwischen den Achsen befinden sich jeweils offene und geschlossene Elemente. Leider wurde die Fassade auf Grund von Bauschäden kurz nach Fertigstellung zusätzlich metallisch verkleidet und die Eleganz der Konstruktion somit stark vermindert.

UMBAU: Die vorgehängte Metallverkleidung wird entfernt und der ursprüngliche Fassadeneindruck wiederhergestellt. In den oberen Geschossen befinden sich künftig Wohnungen, die unteren Etagen werden zu Büros. In den Büroetagen werden die Fenster und die Brüstungsverkleidung zeitgemäß erneuert.

Besonders in den oberen Etagen wird die veränderte Nutzungsstruktur des Hauses deutlich an der Fassade ablesbar. Die Wohnnutzung wird durch bodentiefe Fenster und eingeschnittene Loggien sichtbar.

Die Umnutzung des Dachgeschosses von Büro zu Gastronomie zeichnet sich durch eine vorgelagerte „Aussichtsplattform“ ab, von der zukünftig alle Besucherinnen und Besucher den Blick vom sogenannten „Bundeswehrhochhaus“ auf die gesamte Stadt genießen können.

5.6 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

5.6.1 Fallbeispiel Faulenstraße 24-26:

Im Zuge des Refurbishments wird die Folgevermarktung des Objektes plausibel, da insbesondere auch durch die Öffnung der Fassade zur Faulenstraße hin eine neubauidentische Angebotskonfiguration mit neuer Objektpositionierung ergeht.

Der Standort insgesamt etabliert sich zunehmend für unterschiedliche Nutzergruppen und Kreise – wie Sozietäten, Handels-, Schifffahrts- und Logistikunternehmen sowie in Teilen auch der Kreativbranche. Nicht zuletzt durch die weitere Ansiedlung des im Umfeld befindlichen neuen Hotels „Motel One“ wird die Lage

sich weiter stabilisieren und die Chance auf eine langfristige Etablierung erhalten. Letztere werden gestützt sowohl durch (hochwertige) Wohnungsbauprojekte im Umfeld als auch in den nächsten Jahren – beispielsweise auf dem Grundstück der ehemaligen Stephanschule. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Refurbishment-Aktivitäten ergeht die Chance, ein belastbares, deutlich gestiegenes Mietpreisniveau zwischen 9 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete zu erzielen. Ferner wird das Mietausfallwagnis zukünftig deutlich reduziert.¹¹

11 Robert C. Spies Research



Abb. 88 Fallbeispiel Faulenstraße 24-26



Abb. 89 Martinistraße 61

5.6.2 Fallbeispiel Martinistraße 61:

Ein umfassenderes Refurbishment ist für die vorgenannte Immobilie zugunsten einer neuen, langfristigen Vermietungsebene praktisch unumgänglich.

Die schwierigen vorgenannten Rahmenbedingungen dokumentieren die Notwendigkeit für umfassendere Eingriffe – insbesondere auch im Verhältnis zu einem vergleichsweise hohen, kontinuierlichen Flächenangebot im Umfeld der Martinistraße insgesamt. Bestandsmieten von 7 bis 9 Euro (Kaltmiete) im Durchschnitt prägen die Lage. Nach dem Refurbishment sollten diese Mietwerte auch von dieser Immobilie neu erreicht

werden können. Ebenso sind die Entwicklungen für ein Refurbishment für die Büro- und erdgeschossigen Handelsflächen unter Bezugnahme auf die anstehende Bebauung des Ansgariquartiers hilfreich und standortunterstützend. Gleiches würde selbstverständlich auch für die Attraktivierung der Martinistraße bzw. der dortigen Querungen für dieses Objekt insbesondere gelten.¹²

12 Robert C. Spies Research

5.6.3 Fallbeispiel Herdentorsteinweg 7:

Die exponiert gelegene Innenstadtimmobilie am Einfahrtstor zur Innenstadt – vis-à-vis des Hauptbahnhofes – bietet grundsätzlich eine sehr gute Vermietungsperspektive und Basis, insbesondere nach einer Revitalisierung. Die erhebliche Aufwertung der Kommunikationsqualitäten in den Flächen als auch die energetische Überarbeitung lassen zukünftig eine Vermarktung der Flächen auch langfristig absolut plausibel erscheinen. Bei einem umfassenden Refurbishment werden Mieten zwischen 10 und 11 Euro kalt pro Quadratmeter marktseitig realistisch dies gilt

auch im Hinblick auf die mögliche Flächenteilung pro Ebene, die gesunkenen Nebenkosten durch die energetische Aufwertung als auch eine mögliche Werbewirksamkeit von Betrieben am „Eingangstor“ zur Stadt.¹³

13 Robert C. Spies Research



Abb. 90 Herdentorsteinweg 7



Abb. 91 Falkenstraße 45

5.6.4 Fallbeispiel Falkenstraße 45:

Die immobilienwirtschaftliche Betrachtung von (Wohn-) Hochhäusern bzw. Hochhäusern mit hybrider Nutzungsstruktur hat sich in den letzten fünf Jahren deutlich verändert. Diverse Beispiele von Wohnhochhäusern und „Landmarkarchitektur“ prägen viele Metropolen – bisher insbesondere in A-Städten. Im vorliegenden Fall wird die Integration von kleinteiligem Wohnen im Objekt eine gute und plausible Marktabsorption insbesondere für Mikroapartments an diesem zentralen Standort haben. Die Plausibilität von Büroflächen an diesem Standort kann nur durch

eine umfassende, ganzheitliche Refurbishment-Strategie einhergehen. Ggf. könnten sich auch Synergien aus einer wohnwirtschaftlichen obergeschossigen Nutzung zu themenspezifischen Nutzungen in den unteren, gewerblich zu nutzenden Bereichen ergeben. Aufgrund der Zentralität könnten unter Umständen neben Büronutzungen idealerweise auch drittverwendungsbezogenen Hostel-Nutzungen oder günstige Hotelkonzepte durch fußläufige Verbindungen zur Innenstadt, zum Hauptbahnhof und durch beste Verbindungen zum Flughafen chancenreich sein.¹⁴

14 Robert C. Spies Research

6 FAZIT



6.1 Mut zur Analyse

Die vorliegende Studie soll gleichermaßen motivieren, sensibilisieren und Rahmenbedingungen für eine Revitalisierung aufzeigen.

Die vorgenannten Fallbeispiele und auch die national bisher umgesetzten Projekte dokumentieren die Chancen einer Revitalisierung und beleuchten gleichermaßen die in Teilen vorhandene Komplexität und Notwendigkeit, in engen, kompetenten Projektteams ein derartiges Projekt umzusetzen.

In den seltensten Fällen agieren aus der Erfahrung der Verfasser die Eigentümer „proaktiv“ hinsichtlich einer Revitalisierung. Sehr häufig steht dieses unmittelbar in Verbindung mit bereits eingetretenen Negativ-Szenarien wie Leerstände, geringe noch zu vereinbarenden Mietlaufzeiten, hohe Nebenkosten, Mietminderungen bzw. Kündigungen.

Die Studie soll insoweit motivieren, proaktiver den Lebenszyklus einer Büroimmobilie eigentümer- und investorensseitig zu begleiten, um insoweit die vorgenannten, exemplarischen Negativ-Szenarien einer Investition bzw. einer Büroimmobilie zu kompensieren bzw. den Lebenszyklus kompetent zu managen. Die Erfahrung und Praxis zeigt, dass die Repositionierung einer Büroimmobilie sehr häufig die langfristige Integration des vorhandenen Mieterbesatzes wieder sichert, Mietverhältnisse stabilisiert und Mieten entsprechend steigert. Dies geschieht sowohl zugunsten der Beleihungsfähigkeit der Objekte als auch der Verkehrswertanpassung. Im Idealfall ergeht insofern eine absolute „Win-win-Situation“ für Nutzer und Eigentümer und auch für die Stadtgemeinde. Immobilien mit langen Standzeiten repräsentieren

das Stadtbild für Bürger und Touristen in besonderer Form. Die Innenstadt sowie die Hauptein- und Ausfallstraßen sind Visitenkarten einer Stadt. Insofern wirkt die Studie hier auch für einen engen Schulterschluss aus Eigentümer- und Nutzerinteressen sowie einer vertrauensvollen, partnerschaftlichen Integration von Verwaltung, Architekten und Immobilienberatern.

Letzteres geschieht auch, da Revitalisierungen an vielen Stellen durchaus komplex zu bearbeiten sind und Reinvestitionsaufwendungen häufig in der Gesamtkalkulation Neubaaufwendungen in Teilen erreichen können, so dass sich mittel- und langfristige Amortisationszeiten häufiger ergeben. Das Vertrauen in die Revitalisierung, in den Standort und in die Stadt sind insoweit maßgebliche Treiber einer konsequenten, umfassenden Revitalisierung – letztlich auch zugunsten hoch attraktiver Arbeitsplätze und effizienter Nutzerkonfigurationen – mit auch energetisch zukunftsweisenden Rahmenbedingungen.

6.2 Flankierende Maßnahmen der öffentlichen Hand

Bremen bietet grundsätzlich hervorragende Voraussetzungen am Büromarkt: die Leerstandsquoten sind gering, die MarktabSORPTION hat sich auf einem guten, höheren Niveau eingependelt und für Investoren und Bestandshalter sind transparente, plausible Rahmenbedingungen marktseitig artikuliert. Dennoch, das Mietniveau in Bremen ist begrenzt und setzt praktisch für jedes Refurbishment-Projekt alleine daraus resultierend enge Rahmenbedingungen.



Abb. 93 Ehemaliges Amerikanisches Generalkonsulat am Präsident-Kennedy-Platz nach der Revitalisierung - Innenstadt

Auf der anderen Seite profitiert eine Stadt nicht unerheblich durch Impulsinvestitionen in einem aus älteren Bestandsgebäuden geprägten Areal. Ferner zeigt gerade die Vergangenheit, wie das architektonische Stadtbild Touristen und Bürger gleichermaßen involviert und motiviert.

Die energetische Sanierung konsequent umzusetzen, verlangt in besonderer Weise das Vertrauen in ein Projekt und in einen Standort. Insoweit ist das vertrauensvolle, kompetente Mitwirken von Verwaltungen mit Bestandshaltern und Investoren ein weiterer, wesentlicher Schlüssel für eine Stadterneuerung.

Flankierende Maßnahmen für Revitalisierungsprojekte sind verwaltungs- und stadtseitig dabei insbesondere:

- Prüfung der vorhandenen Bebauungspläne
- Unter Umständen Anpassung der Bebauungspläne bzw. des vorhabenbezogenen Baurechtes
- Bearbeitungsdauern von Refurbishment-Anträgen
- Förderung auch von hybriden Nutzungskonfigurationen – mit unter Umständen

Wohnungsbeimischungen in Kerngebieten bzw. sehr zentralen Innenstadtbereichen

- Innovative Handhabung von Mobilitätskonzepten bzw. Ablösung von Stellplätzen
- Aufklärung und Unterstützung bei der Zertifizierung von Gebäuden
- Breiter öffentlicher Konsens – unter bestmöglicher Information und Einbeziehung auch von Ortsbeiräten, Fraktionen/Abgeordneten zur Bedeutung und weiteren Sensibilisierung

Bremen hat sich vor geraumer Zeit mit dem Innenstadtkonzept 2025 entschieden, proaktiv die Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches zu planen, zu fördern und zu flankieren.

Damit einher geht die Überarbeitung des innenstadtbezogenen Baurechtes bzw. Planungsrechtes. Ebenso bieten die neue Stellplatzverordnung und das etablierte Baulückenprogramm exemplarisch auch für Refurbishment-Projekte wichtige, flankierende Rahmenbedingungen.

Die weitere Attraktivierung der Innenstadt durch das neue Ansgaritorquartier sorgt ebenfalls für einen zukünftig neuen, wesent-



Abb. 94 Neuer Standort für die Kreativwirtschaft „Alte Schnapsfabrik Bremen“ - Neustadt

lichen innerstädtischen Baustein sowie eine diesbezügliche Impulsinvestition im Umfeld der Lloydpassage bzw. der Obernstraße / Hutfilterstraße. Die zukünftige Anbindung des Ansgaritorquartiers wird maßgeblich auch über den Bereich Am Brill / Bürgermeister-Smidt-Straße mit erfolgen. Allein daraus resultierend ergeben sich für die dortigen, in Teilen noch älteren, nicht refurbishten Objekte Chancen und Potentiale. Gleiches gilt auch für die Bestände im Bereich des Stephaniviertels, wo erste wichtige Impulsinvestitionen bereits erfolgt sind. Ebenso wird zukünftig durch die Bebauung des Bahnhofsvorplatzes eine Impulsinvestition für die dortigen, häufig stark vernachlässigten Bestände im Bürosegment getätigt.

Bremen als Metropole und Oberzentrum kann vom Megatrend „Reurbanisierung“ profitieren. Die neuste GEWOS-Prognose bestätigt nochmals, dass Bremen sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auch zukünftig über leicht steigende Haushalts- und Bevölkerungszahlen artikulieren wird – eine weitere, wichtige Aussage für Investitionen in die Bestandsobjekte und Arbeitsplätze vor Ort.

Literatur- und Quellennachweis

Allgemeine Quellen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Handelskammer Bremen
Bremer Innenstadt 2025. Entwurf
Bremen, 2013

Eisele, Johann / Staniek, Bettina
Bürobau Atlas. Grundlagen, Planung, Technologie,
Arbeitsplatzqualitäten
München, 2005

Congena Gesellschaft für Planung, Training und
Organisation mbH
Kombi - Büro
Baden-Baden, 1990

Oswald, Ansgar
Handbuch und Planungshilfe. Bürobauten
Berlin, 2013

Eisle, Johann / Kraft, Ellen
Hochhaus Atlas. Typologie und Beispiele, Planung und
Konstruktion, Technologie und Betrieb
München, 2002

Beispiele aus anderen Städten

HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG
Kaistraße 5, 40221 Düsseldorf

FREO Financial & Real Estate Operations GmbH,
Frankfurt am Main
<http://www.taunusanlage11.de> [15.09.2014]

Architektengruppe Eckert Manthos Tagwerker,
Stuttgart
http://www.german-architects.com/de/ag-emt/projekte-3/revitalisierung_buero_und_geschaefthaus-32341 [15.09.2014]

Abbildungsverzeichnis

BILDER UND FOTOS

Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG, Bremen

Abb. 07, 11, 13 - 15, 19, 48, 93

Westphal Architekten BDA, Bremen

Abb. 01, 04, 10, 12, 16, 46, 47, 49, 58-61, 70 - 73, 82 - 85, **92**

Architektengruppe EMT, Stuttgart

Abb. 25 - 28 http://www.german-architects.com/de/ag-emt/projekte-3/revitalisierung_buero_und_geschaefthaus-32341
[15.09.2014]

Anke Müllerklein, Hamburg

Abb. 18

Conné van d'Grachten, Ulm

Abb. 08

FREO Financial & Real Estate Operations GmbH, Frankfurt am Main

Abb. 34 - 35 <http://www.taunusanlage11.de/>
[15.09.2014]

Abb. 36 - 37 <http://www.freogroup.com/index>
[15.09.2014]

GeoInformation Bremen - Landesamt

Abb. 40 - 41
Abb. 52 - 53
Abb. 64 - 65
Abb. 76 - 77

HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG, Düsseldorf

Abb. 30 - Abb. 32

Klemens Ortmeier, Hannover

Abb. 17

Studio B, Detmar Schmoll

Titelbild
Abb. 09

WFB Wirtschaftsförderung Bremen

Abb. 94 Fotograf: Jens Lehmkühler

PLÄNE UND ABBILDUNGEN

Westphal Architekten BDA

AUSNAHMEN:

Abb. 29 http://www.german-architects.com/de/ag-emt/projekte-3/revitalisierung_buero_und_geschaefthaus-32341
[15.09.2014]

Abb. 33 HPP Hentrich-Petschnigg & Partner GmbH + Co. KG, Düsseldorf

Abb. 38 <http://www.taunusanlage11.de/flaechen.html> [15.09.2014]

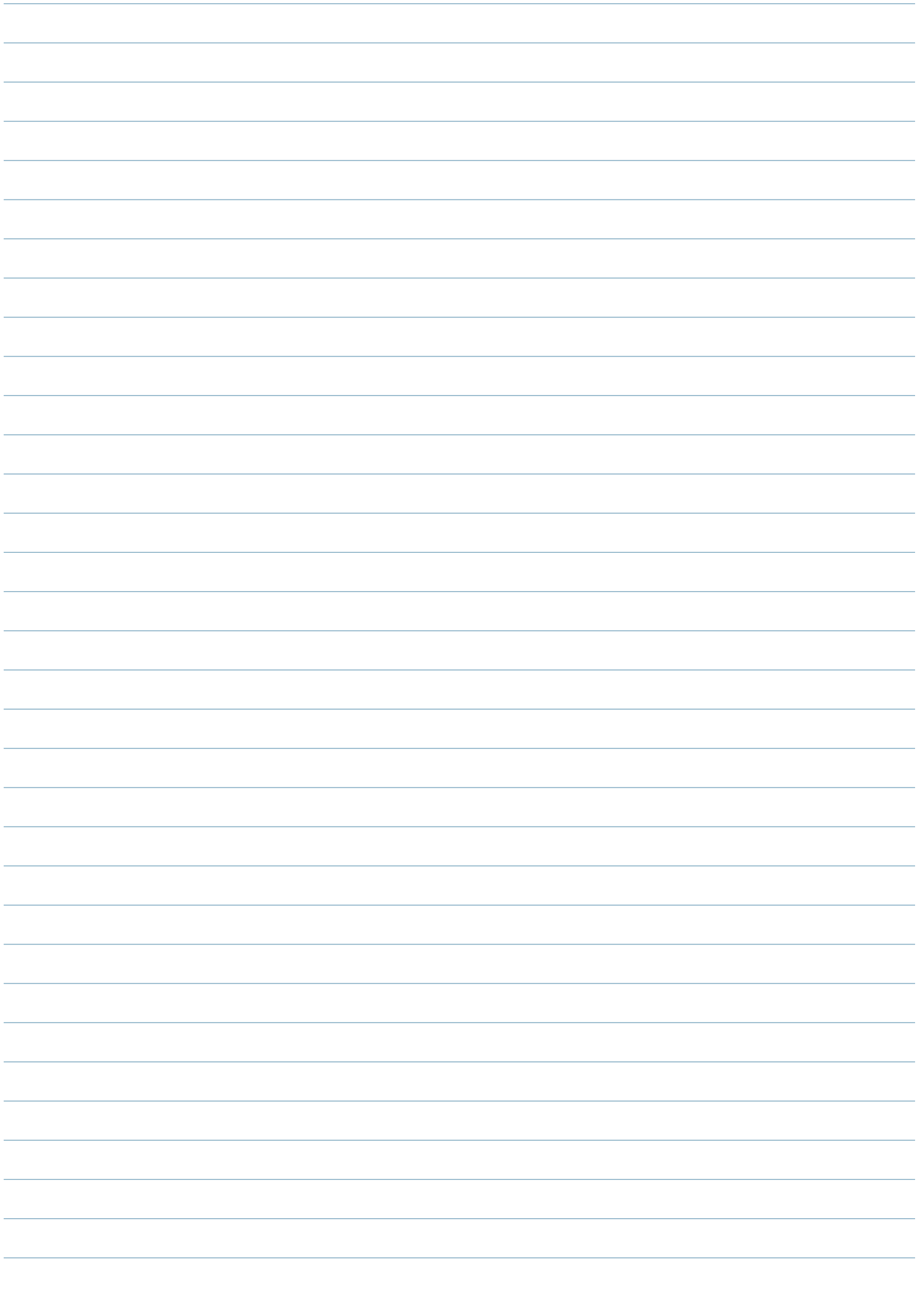
VISUALISIERUNGEN BESTAND UND UMBAU

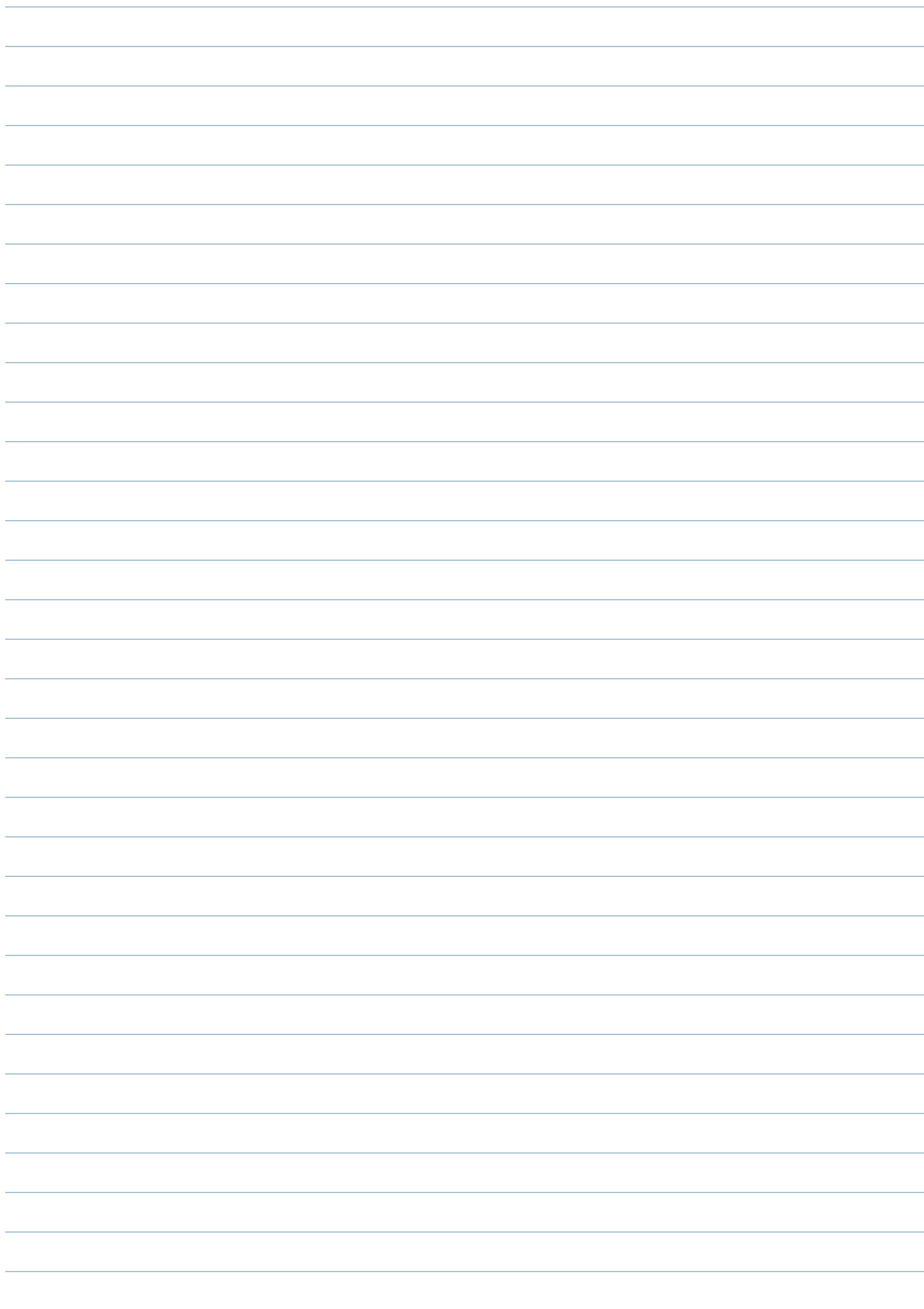
Tim Erdmann, Hamburg

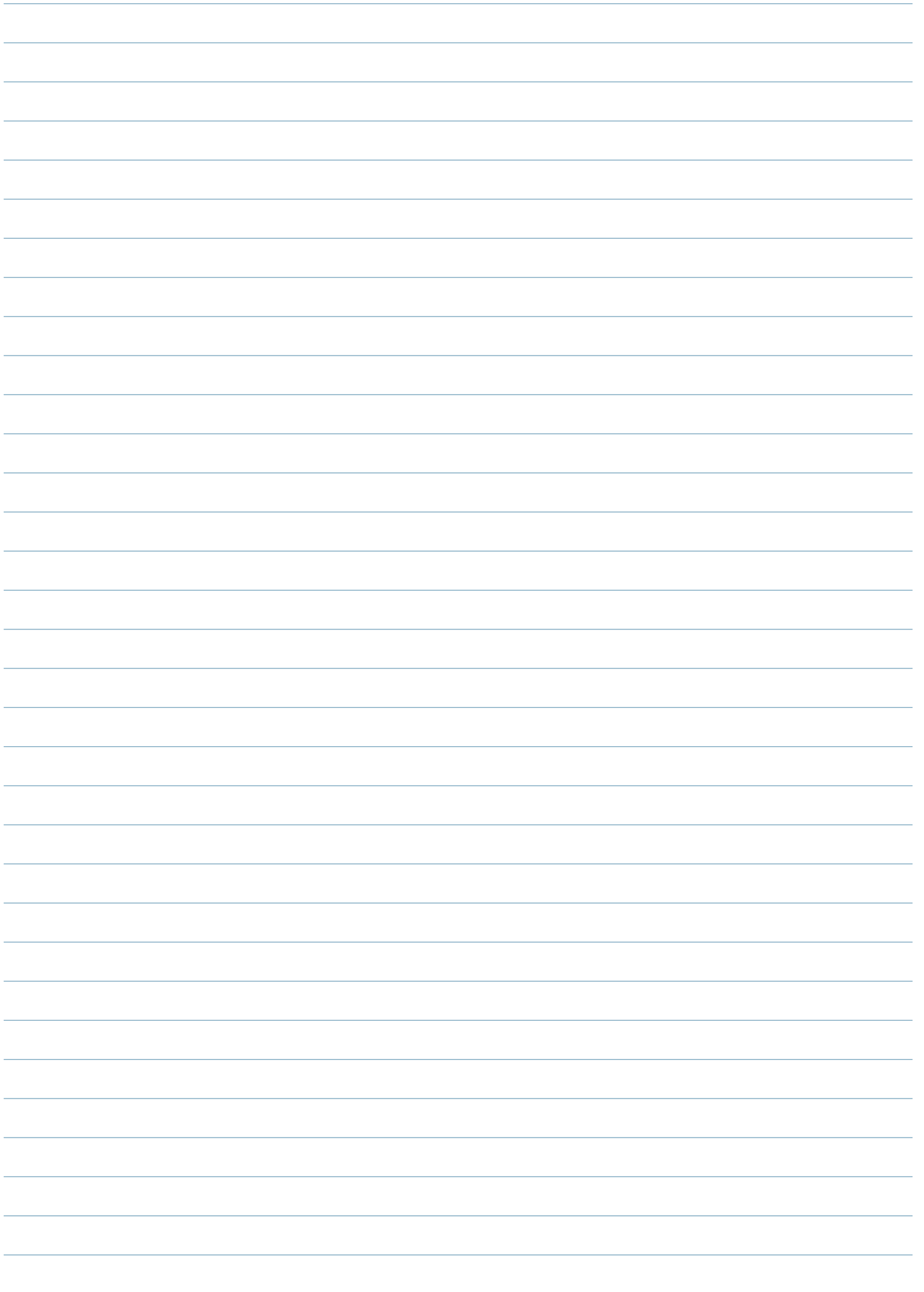
DATEN ZAHLEN UND FAKTEN

Abb. 03 http://www.statistik.bremen.de/six-cms/media.php/13/biz14_pdfa.pdf
[15.09.2014]

Abb. 05 - 06 Robert C. Spies Research







Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Ansgaritorstrasse 2
28195 Bremen