



Bremen Innenstadt 2025

# Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



Freie  
Hansestadt  
Bremen

Der Senator für Wirtschaft,  
Arbeit und Häfen



Bremen Innenstadt 2025

# Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum

## Impressum

### HERAUSGEBER

#### Freie Hansestadt Bremen

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

#### Ansprechpartner

Rainer Imholze  
rainer.imholze@bau.bremen.de  
Anne Gerken  
anne.gerken@bau.bremen.de  
Angela Weiskopf  
angela.weiskopf@bau.bremen.de

#### 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

### 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

<b>1</b>	<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b>	<b>8</b>
	2.2 Das Bundesland Bremen im Überblick	12
<b>3</b>	<b>Situation in Bremen</b>	<b>14</b>
	3.1 Bremen in Zahlen - Statistik vs. Markt	15
	3.2 Neue Lagen, neue Zielgruppen, neue Konzepte	16
	3.3 Zielgruppen und Kalkulationen	16
	3.4 Verhältnis Innenstadt - Überseestadt	
<b>4</b>	<b>Beispiele aus anderen Städten</b>	<b>22</b>
	4.1 Nationale Referenzprojekte	23
	4.2 Lyoner Straße 19 - Frankfurt am Main	24
	4.3 GoltsteinForum - Köln	26
	4.4 Grafenberger Allee 159 - Düsseldorf	28
<b>5</b>	<b>Fünf Fallbeispiele</b>	<b>30</b>
	5.2 Fallbeispiel 1 - Neuenstraße 76-80	32
	5.3 Fallbeispiel 2 - Am Wall 187-189	38
	5.4 Fallbeispiel 3 - Am Wall 175-177	44
	5.5 Fallbeispiel 4 - Birkenstraße 20/21	50
	5.6 Fallbeispiel 5 - Falkenstraße 45	56
	5.7 Immobilienwirtschaftliche Einschätzung	62
<b>6</b>	<b>Fazit</b>	<b>64</b>
	6.1 Mut zu neuem Denken	65
	6.2 Bremen im Aufbruch	66
	Literatur - und Quellennachweis	68
	Abbildungsverzeichnis	69

# 1 VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bremer Innenstadt liegt im Trend und ist ein nachgefragter Standort für das Arbeiten, Einkaufen und Wohnen. Mit ihren Kultur- und Freizeitadressen hat sie eine hohe Lebensqualität.

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 folgen und die Bremer Innenstadt als Zentrum der Metropolregion weiter stärken sollen.

Mit einer attraktiven Innenstadt will sich die wachsende Stadt Bremen profilieren. Seit 2004 kann die Bremer Innenstadt insgesamt einen kontinuierlichen Anstieg ihrer Bevölkerung verzeichnen. In der Altstadt und der Bahnhofsvorstadt steigen die Einwohnerzahlen besonders deutlich an. Die Attraktivität im Ostertor ist ungebrochen und die Alte Neustadt erlebt einen Aufwind.

Für die innerstädtischen Ortsteile besteht eine verstärkte Nachfrage nach guten Wohnlagen und urbanen Wohnformen. Hierfür werden innovative und attraktive Gebäudetypologien gebraucht. Für den Wohnstandort Innenstadt mit dem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot und urbanen Atmosphäre sprechen auch ganz praktische Gründe wie gute Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, kürzere Wege zur Arbeit, zu täglichen

Zielen, gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf und Freizeitaktivitäten.

Auf Basis des Konzeptes „Bremen Innenstadt 2025“ und den wohnungsbaupolitischen Zielen des „Bündnisses für Wohnen“ besteht die Aufgabe, im Immobilienbestand nach Potenzialen für zeitgemäße und zukunftsfähige Wohnungen zu suchen. Bis 2020 soll der Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen um 10 Prozent steigen. Hierfür sind attraktive Angebote für eine differenzierte Nachfrage erforderlich. Nicht nur einkommensstarke Gruppen, sondern allen Bevölkerungsschichten soll Wohnen in der Innenstadt in allen Lebensphasen und -formen möglich sein.

In der vorliegenden Broschüre stellt die „Arbeitsgemeinschaft Redevelopment City Bremen“ anhand von fünf Beispielen dar, wie sich Büroimmobilien zu Wohnraum umwandeln lassen und belegt deren immobilienwirtschaftliche Rentierlichkeit. Des Weiteren wurde unter der Überschrift „Neuer Raum für Arbeit – Revitalisierung von Büroflächen“ beispielhaft auch die Möglichkeit zur Wiederbelebung von vier weiteren leerstehenden Büroimmobilien im Innenstadtbereich unter architektonischen und bautechnischen Aspekten untersucht und zeigt auf, wie eine Revitalisierung machbar wäre.

Mit Blick auf die ausgewählten Standorte und Objekte wurden unabhängig vom geltenden Plaungsrecht Gestaltungsvorschläge aufgezeigt, die einen Impuls für die Stadtentwicklung geben werden. Die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum kann wohnungspolitische Ziele erfüllen und städtebauliche Qualitäten der Quartiere entfalten.

Hervorzuheben sind win-win-Effekte:

- für die Eigentümer der nicht mehr markt-gerechten Büroimmobilien,
- für die Quartiere mit neuen Stadtqualitäten und
- für die Stadt, die einen wachsenden Bedarf nach nachfrageorientiertem Wohnraum hat.

Die Umwandlung von geeigneten Büroimmobilien bietet die Chance, neue und ungewöhnliche Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen und Wohnwünsche zu entwickeln. Dazu gehören Appartements, Lofts, Hostels, junges und kreatives Wohnen, aber auch bezahlbare Wohnangebote. Für nicht mehr nachgefragte Büroimmobilien und Objekte ist dies eine große Chance wie Beispiele aus Frankfurt, Hamburg oder Köln zeigen.

Es zeigt sich, dass bei der Bestandsentwicklung viele Faktoren wie Eigentum, Planungsrecht, Bauordnungsrecht, baulicher Wärmeschutz, Immissionsschutz, Denkmalschutz, Nachbarschaft, funktionale und gebäudetechnische Struktur, Grundstücks- und Immobilienpreise eine Rolle spielen.


Vor allem ist das Engagement von Eigentümern und Investoren für eine erfolgreiche Umsetzung erforderlich.

Die entsprechenden Immobilien und Grundstücke müssen sich zum Wohnen eignen. Gegebenenfalls sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen noch zu schaffen. Nutzungskonflikte sind zu vermeiden. Schutzansprüche umliegender gewerblicher Nutzungen gegenüber Wohnen sind ebenso zu berücksichtigen wie der Schutz des Wohnens gegenüber gewerblichen und sonstigen Immissionen. Es braucht jeweils auf konkrete Standorte und Objekte bezogene Lösungen. Hier sind die Eigentümer, Investoren, Architekten und Projektentwickler gefragt.

Auch das Planungsrecht ist von Bedeutung. Um das Wohnen in bisher als Kerngebiet festgesetzten Bereichen der Bremer Innenstadt zu ermöglichen, werden momentan die noch bestehenden Bebauungspläne überarbeitet. Neben der Ausweisung von Wohnbaupotenzialen in der City sollen die kerngebietstypischen Nutzungen weiter erhalten und gesichert werden.



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



**Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**  
Martin Günthner

## 2 EINLEITUNG





Die Metropolen profitieren vom Megatrend „Reurbanisierung“ – somit auch Bremen.

Seit Jahren – mit aktuell nochmals zunehmender Dynamik – drängen Menschen zurück in die Städte und dort an Standorte, die vor Jahren aufgrund ihrer hohen Zentralität noch nicht „opportun“ oder neu und somit noch nicht oder nur ganz partiell nachgefragt waren.

„Wohnen mit Blick auf den Bremer Dom“ wird heute möglich – Sinnbild dafür, wie zentral die Standorte heute nachgefragt werden; vor Jahren undenkbar.

Die Mietpreise für Wohnraum in zentralen Lagen sind in den letzten Jahren in Teilen dynamisch gestiegen, ferner haben sie sich in Teilen mit Büromieten angeglichen und in bestimmten Lagen und Objektstrukturen werden sogar Werte erzielt, die oberhalb bisheriger Büro-Mietpreise liegen.

Die Menschen suchen nicht zuletzt aufgrund der demografischen Entwicklung in der „zweiten Lebenshälfte“ urbane Strukturen, kurze Wege sowie eine ausgemacht gute Infrastruktur. Gleichmaßen suchen junge Menschen und selektiv Wohngruppen die unmittelbare Innenstadtanbindung mit den bekannten Netzwerkvorteilen und Synergien. Die Nähe zu Kultur- und Freizeitangeboten, der mögliche Verzicht auf das Auto bzw. neue Mobilitätsüberlegungen spielen insoweit eine weitere, nicht geringe Motivation. Fachmedien, Podiumsdiskussionen und Hochschulen widmen sich von daher immer häufiger dem Thema der Umnutzung von Büro- in Wohnraum zugunsten der Realisierung von Modellen bzw. Modellvorhaben, die neue Chancen auch für Investoren und Bestandhalter von Büroraum skizzieren.

Diese vorgenannte Entwicklung steht gleichermaßen im Zeichen sich verändernder Büroimmobilienmärkte.

Unabhängig einer auch bundesweit beachteten sehr geringen Leerstandsquote von um 3,5 Prozent am Standort Bremen liegt der „gefühlte Leerstand“ höher. In der Analyse zeigt sich, dass die Leerstände häufig Gebäude aus den 50-er bis 70-er Jahren betreffen und von Leerstand bedrohte Objekte häufig durch außerordentlich niedrige Mietvertragsabschlüsse hinsichtlich der Kaltmiete Kompensationen erfahren. Letzteres gilt auch, da ältere Gebäude sehr häufig nicht mehr den aktuellen Anforderungen an moderne Bürokommunikation, Barrierefreiheit sowie energetischem Standard erfüllen. Dieses dokumentiert sich nicht zuletzt auch in oft sehr hohen Nebenkosten.

Betroffen sind zudem häufig sehr zentral gelegene, mitunter auch kleinteiligere Flächen. Hinzu kommt, dass die diesbezügliche Mietpreisentwicklung in den vergangenen Jahren neue Kalkulationsmöglichkeiten für Bestandhalter und Investoren eröffnen.<sup>1</sup>

Die nachfolgende Untersuchung widmet sich von daher neuen Optionen und Chancen am Bremer Immobilienmarkt – auch unter Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach zentralem Wohnraum und der weiter sich ausdifferenzierenden Nachfragestruktur. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass neben den o. g. Zielgruppen eine insgesamt viel höhere Akzeptanz von zentralem Wohnen – auch in Bremen – entstanden ist. Für diese Entwicklung kann neben der Bebauung des „Teerhofs“, vor Jahren sehr heterogen betrachtet, auch die weitere Entwicklung der „Schlachte“ herangezogen werden.

<sup>1</sup> Robert C. Spies Research



Abb. 02 Townhouse - Außer der Schleifmühle - Bahnhofsvorstadt



Abb. 03 Urbanes Wohnen an der Schlachte - Altstadt

In diversen Objekten wurden dort insbesondere in den oberen Etagen / Dachgeschossen Wohnungen mit einer exzellenten Marktakzeptanz und Wertentwicklung integriert. Gleiches kann für die in den letzten Jahren in die Bremer Überseestadt realisierten Wohnungsbestände benannt werden, die sich bisher einer sehr hohen Akzeptanz erfreuen – insbesondere für Zielgruppen, die ansonsten bisher im zentralen Umfeld nur ein geringes Angebot vorgefunden haben. Gleiches gilt für die Bebauung auf dem „Stadtwerder“. Hier konnten ebenfalls in kürzester Zeit diverse Wohnungen „Rückkehrer“ nach Bremen begeistern, gleichermaßen viele Bremer, die für diesen zentralen Standort ihre Stadt-

randlage aufgaben oder in einigen Fällen auch die perspektivische Eigennutzung den Kaufwunsch motivierte. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass Stadtentwicklungsprojekte wie die „Überseestadt“ und „Stadtwerder“ die Ausnahme auch in Bremen bleiben werden, sind Umnutzungsprojekte für die Stadt Bremen gleichermaßen ein optionaler, aus Sicht der Autoren prüfenswerter Teilmarkt mit in Teilen hoher Komplexität und Anforderung an den Eigentümer und Bestandhalter während der Projektierung. Anhand von regionalen und überregionalen Fallbeispielen soll die vorgenannte Entwicklung sowohl transparent dargestellt als auch plausibilisiert werden.

Aktuell gibt es insbesondere sowohl von institutionellen Investoren als auch von etablierten Bestandhaltern von Büroimmobilien noch Vorbehalte für eine Umnutzung – sei es aus Unkenntnis über die Rahmenbedingungen als auch gleichermaßen aus Sorge über die Höhe der Investitionsaufwendungen sowie der Marktchancen. Zudem sind Objekte in Fondsstrukturen häufig noch sehr stark „büroorientiert“ und die dortigen bzw. diesbezüglichen Anleger werden zukünftig auch nicht zuletzt durch Fallbeispiele und Marktentwicklungen ergänzend zu informieren sein. Ebenso spielt für die in Teilen restriktive Haltung von institutionellen Anlegern eine Rolle, dass das Wohnungs-Mietvertragsrecht aus der Sicht einiger Anleger bewirtschaftungsintensiver und verwaltungsaufwendiger ist, so dass in der Abwägung zwischen büro- und wohnwirtschaftlichen Investitionen auch



Abb. 04 Stadtwerder - Wohnen an der „umgedrehten Kommode“

dieser Aspekt eine nicht zu unterschätzende Rolle spielt bzw. bisher gespielt hat.

Die vorliegende Studie soll gleichermaßen sensibilisieren, Transparenz schaffen zu den Rahmenbedingungen aber auch zu den Abwägungs- und Entscheidungsprozessen zugunsten einer Umnutzung.

Erste national durchgeführte Projekte – insbesondere in großen Metropolen – zeigen, dass diesbezügliche Umnutzungsstrategien ein interessantes Instrument für Stadtgemeinden und Bestandhalter bzw. Investoren gleichermaßen sein können, um der Nachfrage nach zentrumsbezogenem Wohnraum zu begegnen, gleichermaßen aber auch Impulsinvestitionen zu entwickeln für von Leerstand bedrohte Büroimmobilien und Quartiere.

Des Weiteren sind Stadtentwicklungsprojekte bzw. eine stärkere Durchmischung der „Schlafstadt“ außerordentlich willkommene Instrumente einer modernen, sozialen Baupolitik.

Erste Studien gehen davon aus, dass bis 2015 bereits in zentralen Lagen jede zehnte Wohnung aus einer Umwidmung resultieren könnte, ferner dass mittel- und langfristig hohe Milliardenbeträge in die Umwandlung von Büro in Wohnraum investiert werden. Nichts desto trotz werden Umnutzungsprojekte den Markt vermutlich stets selektiv und für ausgewählte Projekte aufgrund nicht immer einfacher Kalkulationsvoraussetzungen sowie in Teilen aus der Sicht von Bestandhaltern immer noch möglicher (Interims-) Bürovermietungen skizzieren.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Savills, Analyse Umwidmung von Gewerbe- in Wohnimmobilien, Ausgabe 02/2012, S.1

**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.

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

Abb. 06 Stadt Bremen in Zahlen 2014

Abb. 05 Erweiterter Innenstadtbereich



# 3 SITUATION IN BREMEN



### 3.1 Bremen in Zahlen - Statistik vs. Markt

Nach neusten Untersuchungen des Institutes GEWOS wird Bremen auch mittel- und langfristig mit leicht steigenden Haushalts- und Bevölkerungszahlen rechnen können.

Dies ist ein wichtiges Investitionssignal für Bestandhalter und Investoren, gleichermaßen eine große Chance für den Stadtstaat Bremen – auch in der Außenwirkung und zugunsten von Immobilieninvestitionen.

Erfolgreich umgesetzte Umnutzungsprojekte gibt es aus den jüngeren Jahren insbesondere in den so genannten Top 7-Immobilienmärkten Düsseldorf, Köln, München, Frankfurt, Berlin, Hamburg, Stuttgart.

Diese so genannten „A-Städte“ sind regelmäßig gekennzeichnet durch hohe Umsätze im Wohninvestmentmarkt, ebenso aber auch in der Büroflächenumsatz-Statistik.

Bremen wird immobilienwirtschaftlich als so genannte „B-Stadt“ geführt, gleichermaßen aber mit sehr stabilen Umsätzen im Bereich der Büroflächen mit dort niedrigen Leerstandsquoten, ferner mit außerordentlich geringen Leerständen im Bereich der wohnwirtschaftlichen Bestände.

Rein statistisch würde – von außen betrachtet – nicht a priori eine Umnutzungsdebatte aus diesem Zahlenwerk ergehen.

Schaut man aber in die Büroflächenstatistik, so wird vergleichsweise schnell erkennbar, dass sich die für Bremen vorhandenen Leerstände von aktuell insgesamt ca. 118.000 Quadratmetern Bürofläche insbesondere auf ältere und hier überdurchschnittlich häufig kleinteiligere Flächen beziehen. Hinzu kommen Objekte, die kurz-/mittelfristig von strukturellem Leerstand bedroht sind.

Diese häufig aus den 50-er bis 80-er Jahren

stammenden Strukturen genügen vielfach nicht mehr den Standard – auch hinsichtlich von Governance-Kriterien größerer Firmen – bzw. den energetischen Ansprüchen. Ferner sind die Bestände häufig in ihrer technischen Infrastruktur, der Barrierefreiheit und auch im inneren und äußeren Erscheinungsbild vernachlässigt worden.

Der Markt erfordert zudem neue Kommunikationsstrukturen in denen häufig das kleinteilige Zellenbüro dem Team- oder Gruppenbüro weicht und Großraumstrukturen in den Unternehmen entstehen.

Hinzu kommen Lebenszyklen von Büroimmobilien, die hinsichtlich ihrer Revitalisierung bzw. ihres Redevelopments kürzer werden, so dass in Verbindung mit einer hohen Wohnungsnachfrage Umnutzungen deutlich leichter zu plausibilisieren sind.

Letzteres gilt auch unter Bezugnahme auf die Mietpreisentwicklung für ältere, energetisch und strukturell vernachlässigte Büroimmobilien. Gleichermaßen wirken sich die anziehenden Wohnungsmieten in Verbindung mit der vorgenannten hohen Nachfrage, welche unterstützt durch den Megatrend „Reurbanisierung“ einen nachhaltigen Charakter hat, positiv auf die Rentabilität von Umnutzungen aus.

Die Situation in Bremen wird durch die Umnutzung von Bestandsgebäuden zugunsten des Entstehens von Wohnraum durch eine aktuell außerordentlich geringe vorhandene Leerstandsquote von zentral gelegenen Wohnraum ergänzend motiviert. Letzteres gilt insbesondere für Ein- und Zweizimmerwohnungen, aber in Abhängigkeit von der Standortqualität auch für Drei- und Vierzimmerwohnungen – bei diesen aber sehr viel selektiver und objektspezifischer.

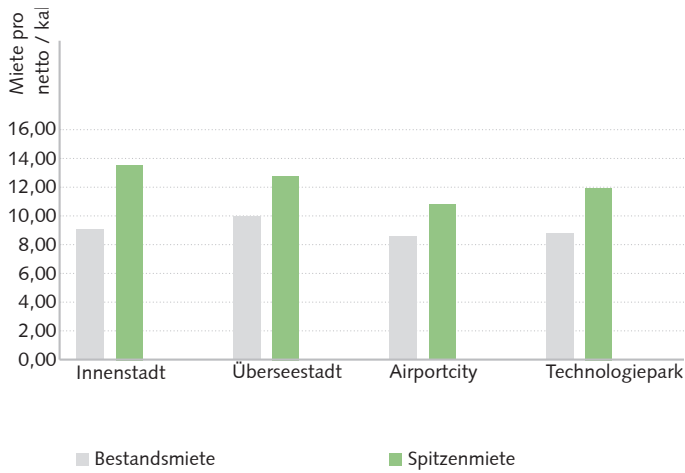


Abb. 08 Büromieten im Überblick

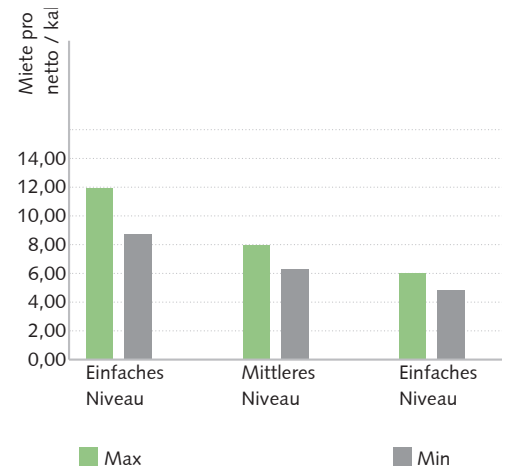


Abb. 09 Wohnmieten in Bremen

### 3.2 Neue Lagen, neue Zielgruppen, neue Konzepte

Insgesamt bietet die Innenstadt von daher hervorragende Perspektiven für unterschiedliche Zielgruppen, unterschiedliche Formate und architektonische Konzepte, aufgrund einer jetzt etablierten, deutlich breiteren Zielgruppe in der Nachfrage hinsichtlich der Einkommensklassen aber auch der Nachfragestruktur.

Neue „Lagen“ entstehen und werden selbst an frequentierten Straßen und in unmittelbarer Nähe zu gewerblichen Einrichtungen geprüft bzw. umgesetzt. Hierbei spielen auch neue Materialien, Dämmstoffe und Fensterqualitäten eine nicht zu unterschätzende Rolle, ferner aber auch der häufig im Verhältnis zum Stadtrand überkompensierende Wunsch, zentral zu leben. Objekteinschätzungen werden im Zentrum von daher zukünftig auch in Bremen viel flexibler und in Teilen auch mit hybriden Strukturen zu prüfen sein – zugunsten einer starken, auch stadtentwicklungspolitisch gewünschten Durchmischung.

### 3.3 Zielgruppen und Kalkulationen

Argumentativ sind insbesondere für langfris-

tig ausgerichtete Bestandhalter und Investoren Umnutzungen auch vor dem Hintergrund einer sehr gering zu erwartenden Mietausfallquote artikulierbar. Ferner bieten gut konfigurierte Wohnungen eine langfristig belastbare Grundrissstruktur und nicht die häufig bei Bürobauten notwendige Anpassung aufgrund von Mieterwechseln. Kalkulatorisch bedarf dieses auch für den Bremer Markt der Betrachtung, da die Herstellungskosten von Wohnraum regelmäßig oberhalb der Investitionsaufwendungen für reinen Büroraum zu beziffern sind.

In diesem Zusammenhang sollte ausdrücklich erwähnt werden, dass in den letzten insbesondere fünf bis sechs Jahren ganz erhebliche Baupreissteigerungen für Bestandhalter und Investoren entstanden sind. Letztere können sowohl für Büro- als auch für Wohnraum mit durchaus um 40 bis 50 Prozent in diesem Zeitraum beziffert werden. Im Verhältnis beispielsweise zur Hansestadt Hamburg ergeht für Bremen auf der anderen Seite nach aktuellen Auswertungen ein marktbezogen ca. 20-prozentiger Minderaufwand bei den reinen Baukosten / Redvelopmentaufwendungen.<sup>3</sup>



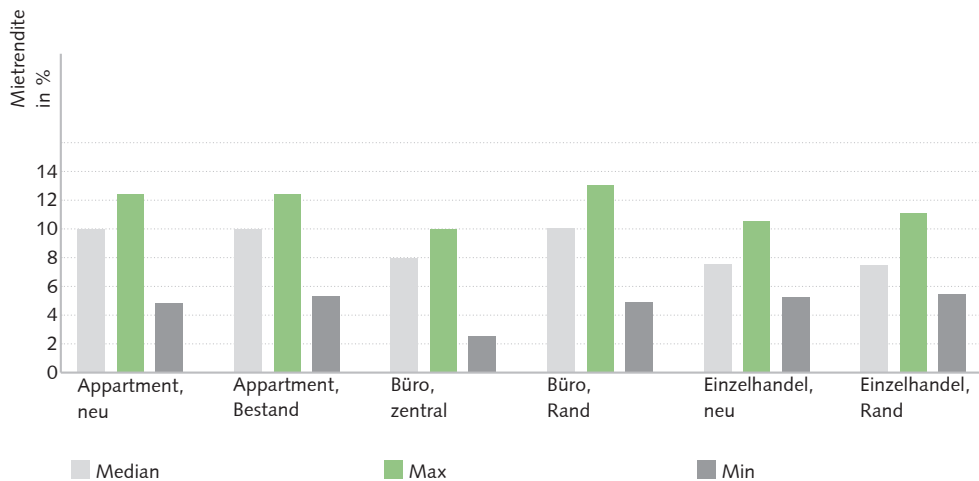


Abb. 10 Spannweite der jährlichen Gesamtrenditen von A- und B-Städten 2008-2013

In Zahlen bedeutet dieses, dass der reine Herstellungsaufwand am Standort Bremen häufig 300 bis 400 Euro Differenz pro Quadratmeter Mietfläche zu den Aufwendungen in „A-Städten“ ausmacht. Dieser Umstand ist sowohl dem Nachfragedruck als auch dem regionalen Lohnniveau geschuldet.<sup>4</sup>

Auf der anderen Seite zeigt sich, dass das Büromietniveau im Raum Hamburg zwar eine höhere Volatilität aufweist, regelmäßig aber die Büromieten um 50 bis 100 Prozent – je nach Lage, Ausstattung und Struktur – das Bremer Marktniveau übertreffen. Gleiches gilt für die Wohnungsmieten, so dass auch daraus selbstverständlich andere Kalkulationsgrundlagen – insbesondere für A-Städte resultieren.<sup>5</sup>

Basis für die weiteren Erläuterungen und das Verständnis von Bestandshaltern und Investoren bieten darüber hinaus u. a. die Renditecharts der Researchabteilung der Deutschen Bank, die jüngst erschienen sind. Diese wurden in Zusammenarbeit mit BulwienGesa sowie Thomson Reuters erstellt und zeigen gleichermaßen die grundsätzliche Attraktivität

von Immobilieninvestitionen für Anleger, gleichermaßen aber auch die Volatilität in dem jeweiligen Nutzungsbereich bzw. der Assetklasse.

Ebenso bieten die strukturellen Spannweiten der Gesamtrenditen, die nachfolgend aufgeführt sind, eine Einschätzung zur Motivation von Investoren.

Auffallend in der vorgenannten Untersuchung war weiterhin die Bedeutung der „Beimischung“ von Standorten in B-Städten für die Portfolioanalyse. Auch dieses stellt aus struktureller Sicht ein gutes Argument für Investitionen am Standort Bremen dar.

Die jüngere Erfahrung zeigt, dass auch in sogenannten A-Städten Redevelopmentobjekte stets nur sehr „knapp“ zu kalkulieren waren. Auf der anderen Seite konnten aber speziell dort Erfolge realisiert werden, wo notleidende Objekte häufig über einen längeren Zeitraum den Markt determiniert haben und ein umfassendes Redevelopment für zentral gelegene Objekte eine zukünftige Wohnnutzung in Verbindung mit dem starken Nachfragedruck Umnutzungsprojekte im gehobenen Segment unterstützt hat.

4 Robert C. Spies Research

5 Robert C. Spies Research



Abb. 11 Büros und Wohnungen in der Überseestadt

### 3.4 Verhältnis Innenstadt - Überseestadt

Im Raum Bremen zeigt sich in diesem Zusammenhang, dass auch das vergleichsweise große Volumen an bereits realisierter als auch zukünftig noch entstehender, neuer Bürofläche in der Bremer Überseestadt den Investitionsdruck auf die älteren Bestände der unmittelbaren Innenstadt hochhält. Die schnelle, hohe Marktabsorption der sowohl refurbishti Büroobjekte – siehe Schuppen eins, Schuppen zwei und Speicher XI – zeigen eindrücklich diese Entwicklung für neue „Büro- und Arbeitswelten“ auf, ebenso die sehr hohe Marktabsorption von praktisch allen in der Überseestadt realisierten Neubau-Bürohäusern.

Viele expandierende Unternehmen konnten mit diesem neuen Büroangebot in Bremen gehalten und Arbeitsplätze gesichert werden. Auf der anderen Seite sind mit der hohen Marktabsorption und innerstädtischen Umzügen auch bisherige, häufig ältere Bürostrukturen freigezogen worden. Dieses betrifft gleichermaßen Bürovillen, Objekte am Altstadtrand sowie an Aus- und Einfallstraßen und auch Objekte, die insbesondere aus den 50-er bis 80-er Jahren stammen und im

unmittelbaren Innenstadtbereich liegen. Es ist in diesem Zusammenhang auf die Tatsache hinzuweisen, dass die Überseestadt zwischenzeitlich für praktisch alle Ziel-/Nutzergruppen „opportun“ geworden ist – somit u. a. auch für Sozietäten und in der Tendenz u. a. „konservative Branchen“, die in den Anfangsjahren noch zurückhaltend mit Umzügen in die Überseestadt reagiert hatten.

Nicht zuletzt durch hoch energetische, kommunikative und sehr modern ausgestattete Bürohäuser mit häufig wettbewerbsprämiertes Architektur ergeht ein nicht unerheblicher Investitionsfokus auf die zentralen Bereiche der Innenstadt.

Der weiterhin nicht unerhebliche Bestand an Vorratsgrundstücken in der Überseestadt wird diesen Investitionsdruck hoch halten – von daher bedarf es einer sensiblen, gut ausbalancierten Stadtentwicklungspolitik, da letztlich vermutlich jeder oder annähernd jeder Interessent für die Überseestadt auch im zentralen Innenstadtbereich verblieben wäre, wenn es denn kommunikative, zeitgemäße Bürostrukturen – häufig großflächig auf der Ebene – im Angebot gegeben hätte.



Abb. 12 Hybride Nutzungsformen am Europahafen

Ohne diese Konstellation wäre der schnelle, hohe Erfolg der Überseestadt sicherlich kaum realisierbar gewesen, zumal Bürohausinvestitionen in der Überseestadt aufgrund eines moderaten Kaufpreisniveaus für die Grundstücke investorenseitig leichter umsetzbar waren.

Vor dem Hintergrund, dass das aktuelle Büro-Mietniveau in der Überseestadt annähernd jenem in der unmittelbaren Innenstadt entspricht, ergeben sich besonders hier für jene Objekte Kalkulationschancen, die entweder im erdgeschossigen Handelssegment belastbare Mieteinnahmen generieren können bzw. auch in Verbindung mit der zukünftigen Ansgaritentwicklung neu in den Fokus und in eine frequentiertere Standortkonstellation rücken. Lagen könnten hier beispielsweise auch die Knochenhauerstraße, die Hutfilterstraße sowie in Teilen auch die Martinstraße sein. Auch könnten sich hybride Nutzungsstrukturen in der Weise am Standort Bremen herausbilden, die erdgeschossig sowie im Basement Handelsnutzungen involvieren, in zwei bis drei obergeschossigen Etagen Büronutzungen sowie in den darüber liegenden,

häufig auch von den Blickbeziehungen hoch attraktiven Segmenten, Wohnungsnutzungen zukünftig anbieten. Investorenseitig waren diese hybriden Strukturen in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten häufig nur von privaten Anlegern sowie von Family Offices, Versorgungskassen und Stiftungen überwiegend akzeptiert. Institutionelle Anleger – wie Versicherungen und internationale Investoren – hielten sich hier sehr stark in dieser Assetklasse zurück.





Abb. 13 Entwicklungspotenzial entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße - Bahnhofsvorstadt

### 3.5 Zielgruppen für ein Redevelopment

Für Bremen spricht von daher insbesondere auch die Motivation von Redevelopments im Bereich derjenigen Bestandshalter und Investoren, die im Segment zwischen 1 bis 15 Mio. Euro investieren. Es zeigt sich, dass dieses Investitionsvolumen häufig für größere, institutionelle Gruppen ein zu kleiner Aufwand – auch gemessen an den Unternehmensstrukturen sowie Objektkalokationen – darstellt. Die starke Standortverbundenheit im Raum Bremen fördert darüber hinaus maßgeblich das Engagement, da Amortisationszeiten – aufgrund der häufig neubauähnlichen Redevelopmentaufwendungen – langfristig zu kalkulieren sind.

Auf der anderen Seite attraktiviert eine stärker durchmischte unmittelbare Innenstadt mit gewerblichen, handelsbezogenen und wohnwirtschaftlichen Nutzungen die Innenstadt weiter und nicht unerheblich, insoweit ist es von erheblicher Bedeutung, dass die Handelsattraktivität im unmittelbaren Innenstadtbereich zukünftig auch die Redevelopmentbereitschaft flankiert und treibt. Nur in dieser „Co-Existenz“ werden Redevelopments und wird eine Innenstadt die Attraktivität

aufweisen, um Gruppen nach wie vor in das Zentrum – auch wohnwirtschaftlich – zu motivieren. Vor Jahren galt für den Bremer Raum der Bereich Schwachhausen und die Neustadt – neben Einzellagen wie die Contrescarpe und der Teerhof – als das maximale Maß einer zentralen Wohnlage. Durch die vorgenannten Entwicklungen wird in der „Neuzeit“ immobilienwirtschaftlich auch in Bremen sehr viel mehr Potential an wohnwirtschaftlichem Raum vermarktbar – auch die Ausschreibung des Ansgaritorquartiers dokumentierte dieses in den vergangenen Monaten ausdrücklich.

### 3.6 Ausdifferenzierung der Produkte

Bremen bietet darüber hinaus nicht zuletzt in Verbindung mit der weiteren Fokussierung auf das Themencluster Forschung/Wissenschaft/Bildung – zukünftig sehr viel mehr Potential für Boardinghausstrukturen sowie Mikroapartments und kleinteiliges Wohnen. In Verbindung mit der Wahl zur Exzellenz-Uni, der Neukonfiguration der Jacobs University sowie der Modernisierung der Hochschullandschaft am Standort Bremen insgesamt wird für diverse Umnutzungs- und Redevelopmentsobjekte ein nicht



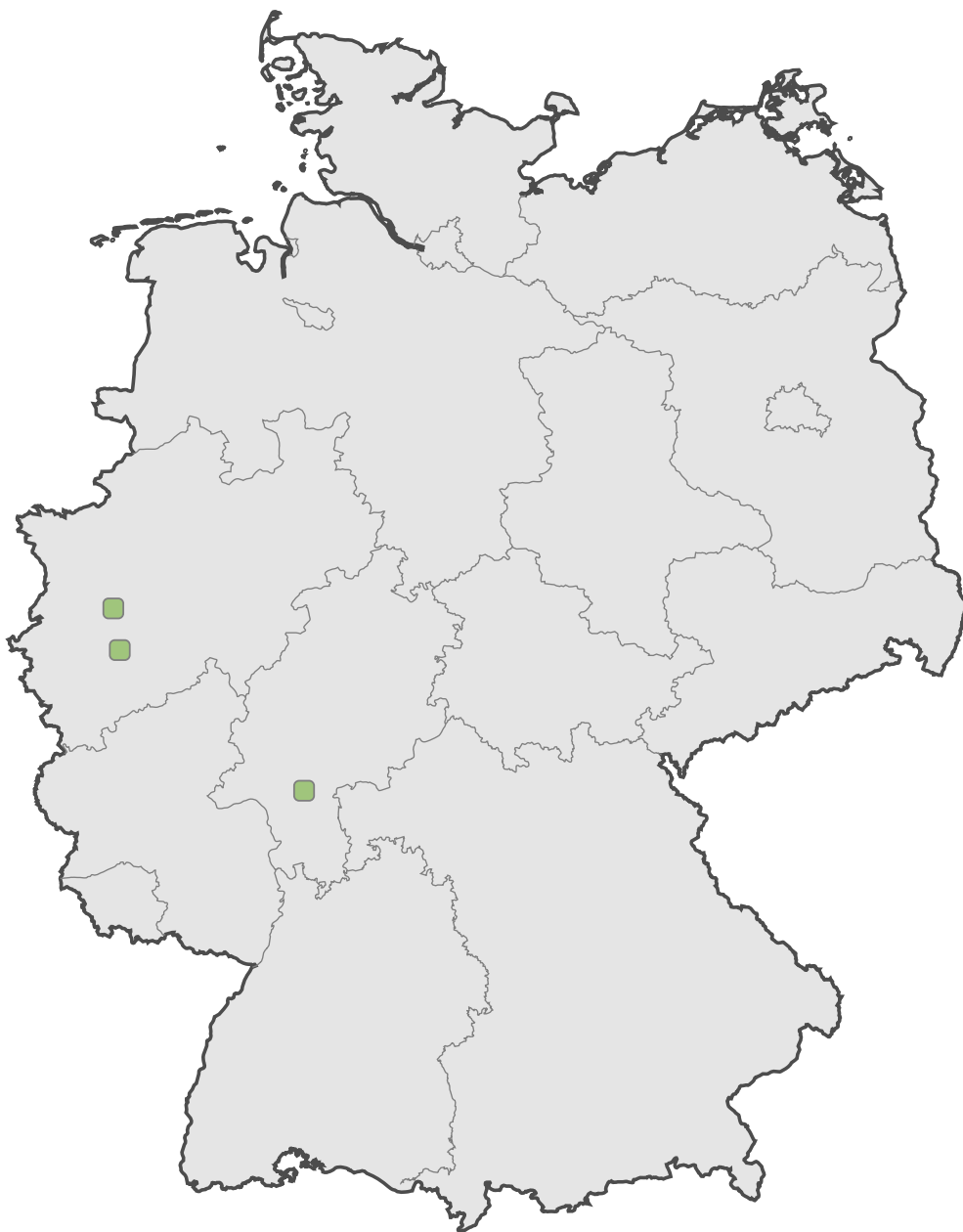


Abb. 14 Einzelhandel, Büro und Wohnen: Nutzungsmischung „Am Wall“ - Altstadt

unwesentlicher, neuer Zielgruppenmarkt möglich und erschlossen. In Teilen zeigt sich, dass diese neuen „Objektstrukturen“ auch mit „Pauschalpreisen“ honoriert werden und die reine Quadratmetermiete nicht mehr gänzliche Relevanz erlangt. Es bilden sich neue Typologien heraus, welche dem Nutzer ein „Gesamtkonzept“ offerieren und die Möblierung, Internetfazilitäten usw. beinhalten. Dies ist ein Angebot, dass in Bremen außerhalb der unmittelbaren Universitätslage bisher unterdurchschnittlich angeboten und platziert wurde und eine neue Kalkulationsebene auch für Investoren darstellt.

Die weitere Ausdifferenzierung und Individualisierung der Nachfrage von unterschiedlichen wohnwirtschaftlichen „Produkten“ bietet insoweit auch viel Potential in der Nachfrage für Umnutzungs- bzw. Redevlopmentobjekte am Standort.

# 4 BEISPIELE AUS ANDEREN STÄDTEN



#### 4.1 Nationale Referenzprojekte

Nachfolgend werden drei Projekte skizziert, die exemplarisch für eine umfassende Revitalisierung und eine konsequente Umnutzung stehen. Alle Objekte befinden sich in sehr zentraler, innenstadtbezogener Lage – in Teilen auch an frequentierten Standorten, ebenso sind ursprünglich reine Büronutzungen involviert gewesen.

Es zeigt sich insbesondere am Projekt Lyoner Straße in Frankfurt am Main wie auch bei der Revitalisierungsmaßnahme „GoltsteinForum“ in Köln, wie Hochhausstrukturen heute in moderne, marktseitig hoch akzeptierte Wohnformen transformiert werden konnten.

Auffallend ist, dass aus den Bürogrundrissen plausible Wohnungsgrundrisse konfiguriert werden konnten und ebenso die Wohnungen auch Balkone bzw. Loggien erhalten – eine grundsätzlich zwingende Voraussetzung bei Umnutzungsprojekten.

Gleichermaßen sind alle drei Projekte in hoch verdichteter, urbaner Struktur mit sehr hoher Flächeneffizienz und außerordentlich geringen Erschließungs- und Verkehrsweganteilen entstanden.

Ferner zeigen die Projekte insbesondere in Frankfurt und Köln, dass Gebäudehöhen heute nicht automatisch eine geringere Akzeptanz bzw. eine geringere Revitalisierungschance bei Nachfragern hervorrufen. In Teilen ist eher das Gegenteil der Fall, als dass Wohnhochhäuser heute wieder sehr viel stärker am Markt platziert werden – zum einen im Zuge einer akzeptierten innerstädtischen Verdichtung auch kundenseitig, ferner aus Gründen von häufig ganz außergewöhnlichen Blickbeziehungen in einem hoch modernen Objektfeld.

Umnutzungsprojekte sind vermarktungsseitig sehr häufig auch „umrahmt“ von einem komplett neuen und häufig sehr zielgruppenspezifischen, standortabhängigen Branding der Immobilie bzw. eines umfassenden, Design orientierten Marketingkonzeptes.

Alle drei Beispiele bieten aus Sicht der Verfasser eine langfristig hohe Marktakzeptanz und Integration. In Abhängigkeit zur Grundrisskonfiguration sind in Teilen auch großzügiger gestaltete Wohnungen in Köln realisiert worden, die sich insbesondere auch an Eigennutzer wenden. Dem gegenüber wird am Beispiel des Projektes in Frankfurt eine Zielgruppe von Apartmentnutzern angestrebt, die sich in außerordentlich zentraler Lage orientieren. Dies stellt ein Produkt dar, welches sich strukturell insbesondere auch an institutionelle Anleger bzw. für den Mietmarkt orientieren kann.

Insgesamt wird deutlich, dass konsequente, umfassende Umwandlungen im Ergebnis überdurchschnittlich oft „Neubauqualitäten“ mit hoher Marktakzeptanz und auch öffentlicher Aufmerksamkeit generieren.

Bremen braucht plausibilisierbare, etablierte „Vorbilder“, da bisher – auf Basis reiner Bürohäuser – in vergleichbarer Form Revitalisierungsprojekte nach Kenntnis der Autoren noch nicht umgesetzt wurden.

In Verbindung mit dem häufig für Eigentümer und Investoren werthaltigen Bestandsschutz von hoch verdichteten Bürohausgrundstücken und von flankierenden Maßnahmen der öffentlichen Hand sollte es möglich werden, auch zukünftig in Bremen mehrere Pilotprojekte in ähnlicher oder vergleichbarer Form kurz- und mittelfristig zu initiieren. Die Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass dieses insbesondere bei Objekten mit exponierten Standorten und hohen Leerständen motiviert werden kann, um zu kalkulatorisch möglichen Einstandswerten gelangen zu können.

Die Alternative sind perspektivreich und langfristig orientierte Investoren, die „pro aktiv“ den Lebenszyklus ihrer Immobilie managen und ein starkes Vertrauen in die Assetklasse „Wohnen“ mit zu prognostizierenden geringen Mietausfallwagnissen und geringen Anpassungsinvestitionen im Verlauf von Mieterwechseln aufweisen.





Abb. 16 Bestand



Abb. 17 Umbau

<b>Typologie</b>	Turm
<b>Baujahr</b>	1969
<b>Umbau</b>	2010
<b>Anzahl Geschosse</b>	17
<b>Wohnfläche</b>	6.900 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsverteilung nach Umbau</b>	EG Gewerbeeinheit 1. OG - 17. OG Wohnen
<b>Tiefgarage</b>	vorhanden
<b>Art der Wohnungen</b>	2 - 3-Zimmer-Wohnungen Penthousewohnungen
<b>Anzahl Wohnungen</b>	98
<b>Wohnungen pro Geschoss</b>	7/5
<b>Architekten</b>	Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main

#### 4.2 LYONER STRASSE 19 - FRANKFURT AM MAIN

Frankfurt am Main gilt als die Bürostadt. Trotzdem hat auch Frankfurt mit dem Leerstand von Büroimmobilien zu kämpfen – so auch in der Lyoner Straße im Stadtteil Niederrad. Hier wurde ein Büroturm etliche Jahre nicht genutzt und verfiel langsam. Das Unternehmen Dreyer stoppte in Zusammenarbeit mit dem Architekten Stefan Forster diesen Verfall. Im Jahr 2010 erfolgte die Sanierung des Gebäudes und die Umwandlung in einen „Wohnturm“. Im Zuge des Umbaus wurden die ehemals 14 Geschosse um drei weitere Etagen aufgestockt. Die Geschosse sind nun in großzügige Zwei- bis Dreizimmerwohnungen mit 46 - 82 m<sup>2</sup> unterteilt und verfügen alle über einen Balkon oder eine Loggia. In den oberen Etagen befinden sich Penthousewohnungen mit einer Fläche von jeweils 170 m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 98 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 6.900 m<sup>2</sup> geplant. Die Wohnungen befinden sich alle in den Obergeschossen; im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung untergebracht. Durch eine neue Fassade mit hohem Glasanteil erhält das Gebäude ein moderneres Gesicht. Gleichzeitig wird die quadratische Grundform durch eine umlaufende Bänderung betont.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> <http://www.stefan-forster-architekten.de/de/grossstadt/wohnhochhaus-lyonerstrasse> [15.09.2014]





Abb. 18 Blick in eine Musterwohnung



Abb. 19 Grundriss



Abb. 20 Bestand



Abb. 21 Umbau

<b>Typologie</b>	Turm
<b>Baujahr</b>	1970
<b>Umbau</b>	2010
<b>Anzahl Geschosse</b>	11
<b>Wohnfläche</b>	19.800 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsverteilung nach Umbau</b>	EG Gewerbe, 1. OG - 11. OG Wohnen
<b>Tiefgarage</b>	vorhanden
<b>Art der Wohnungen</b>	3 - 4-Zimmer-Wohnungen Penthousewohnungen
<b>Anzahl Wohnungen</b>	80
<b>Wohnungen pro Geschoss</b>	8
<b>Architekten</b>	JSK Architekten, Frankfurt am Main

### 4. 3. GOLTSTEIN FORUM - KÖLN

Das Goltsteinforum war lange eines von vielen Beispielen für ungenutzte Büroimmobilien in Köln-Bayenthal. An einem Platz an der Goltsteinstraße stand neben einem kleinen Einkaufszentrum ein verlassener Nachkriegsbau. Die Garbe Gesellschaft änderte diesen Zustand zusammen mit dem Architekturbüro JSK. Im Jahr 2010 begann der Umbau zu einem großzügig angelegten Wohngebäude. Seitdem befinden sich im neuen Goltsteinforum auf zehn Etagen jeweils acht Apartments mit drei bis vier Zimmern. Jede der insgesamt 80 Wohnungen ist entweder über einen Balkon oder eine Loggia mit dem Außenraum verbunden. Auch der Platz an der Goltsteinstraße wurde neu gestaltet. Um diesen wurden Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistungsbüros angesiedelt, welche teilweise auch aus der Umgebung als neue Mieter zugezogen sind. Insgesamt umfasst das Projekt ein Fläche von 19.600 qm.<sup>7</sup>

7 Garbe Immobilien-Projekte GmbH, Hamburg





Abb. 22 GoltsteinForum



Abb. 23 Musterwohnung

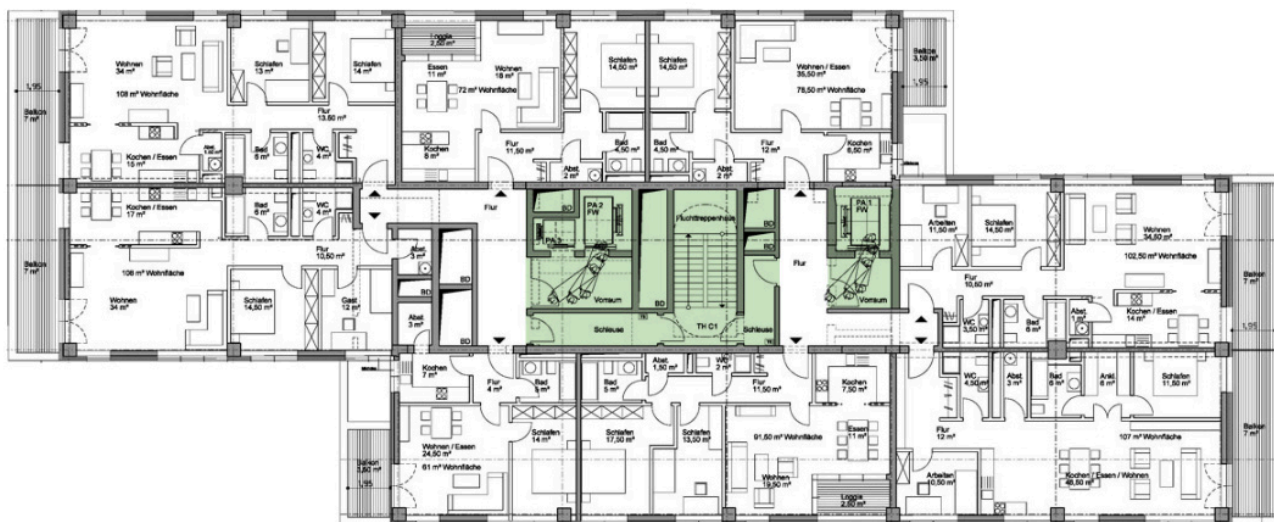


Abb. 24 Grundriss





Abb. 25 Visualisierung Umbau

<b>Typologie</b>	Eckhaus
<b>Baujahr</b>	1973
<b>Umbau</b>	vorraussichtliche Fertigstellung 2015
<b>Anzahl Geschosse</b>	8
<b>Wohnfläche</b>	6.233 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsverteilung nach Umbau</b>	EG Gewerbeeinheit 1. OG - 6. OG Wohnen
<b>Tiefgarage</b>	vorhanden
<b>Art der Wohnungen</b>	2 - 4-Zimmer-Wohnungen Penthousewohnungen
<b>Anzahl Wohnungen</b>	44
<b>Wohnungen pro Geschoss</b>	4-8
<b>Architekten</b>	Petzinka Pink Architektur, Düsseldorf

#### 4.4 GRAFENBERGER ALLEE 159 - DÜSSELDORF

Diese vormals als Bürogebäude genutzte Immobilie in der Grafenberger Allee war vor der Umwandlung in die Jahre gekommen und bereits längere Zeit nicht mehr rentabel. Im Jahr 2013 kaufte die Garbe Immobilien-Projekte GmbH das Haus und beauftragte das Architekturbüro Petzinka Pink mit der Umstrukturierung in ein hochwertiges Wohngebäude. Das Objekt wurde, wie bei einer Umwandlung heute üblich, vollständig entkernt und mit Loftwohnungen ausgestattet. Insgesamt bietet das Haus jetzt 44 Wohnungen, die allesamt über einen Balkon bzw. Loggia verfügen und mindestens 53 m<sup>2</sup> aufweisen. Es werden Wohnungen von zwei bis vier Zimmern bis hin zum Penthouse angeboten. Im Erdgeschoss ist darüberhinaus noch eine kleine Gewerbeeinheit angesiedelt. Die Rasterfassade des Gebäudes wurde komplett entfernt und durch eine Klinkerfassade mit mehr „Wohncharakter“ ersetzt. Als Reaktion auf die angrenzende Bebauung baute man das Dachgeschoss zu einem Staffelgeschoss um; so wurde der Übergang in die Satteldachgeometrie der Nachbarn eleganter gestaltet. Darüberhinaus entstehen durch den Rücksprung großzügige Dachterrassen für die anliegenden Wohnungen. In den unteren Etagen dominieren Fassadenbänder mit eingeschnittenen Loggien und auskragenden Balkonen nun das Fassadenbild.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Garbe Immobilien-Projekte GmbH, Hamburg



Abb. 26 Bestand



Abb. 28 Blick in eine Penthousewohnung



Abb. 27 Blick in eine Musterwohnung



Abb. 29 Grundriss

# 5 FÜNF FALLBEISPIELE





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

- Neuenstraße 76-80
- Am Wall 187-189
- Am Wall 175-177
- Birkenstraße 20/21
- 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 Weitergabe von Informationen zum Thema „Umwandlung“ 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 Gebäude eine Rolle – dabei werden nicht nur die Planer mit einigen Herausforderungen konfrontiert. Zu unterscheiden sind hier Herausforderungen durch geltende Regelwerke, technische Anforderungen und Mieteransprüche. Vor Beginn der Planung ist zu prüfen, ob eine Änderung der Nutzung von Büro zu Wohnen am Standort planungsrechtlich zulässig ist. Da es sich bei der Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnimmobilien um umfangreiche Eingriffe in den Bestand einschließlich der Änderung der Gebäudenutzung handelt, erlischt auch der bestehende Bestandsschutz. Aus diesem Grunde muss das Gebäude nach der Umwandlung 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 bereits näher erläutert, haben sich die Nutzeransprüche in den vergangenen Jahren stark verändert. Es bestehen unter anderem höhere Erwartungen an den Komfort sowie die technische Ausrüstung und ein größerer Wunsch nach Flexibilität.

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



FALLBEISPIEL # 1

# Neuenstraße 76-80





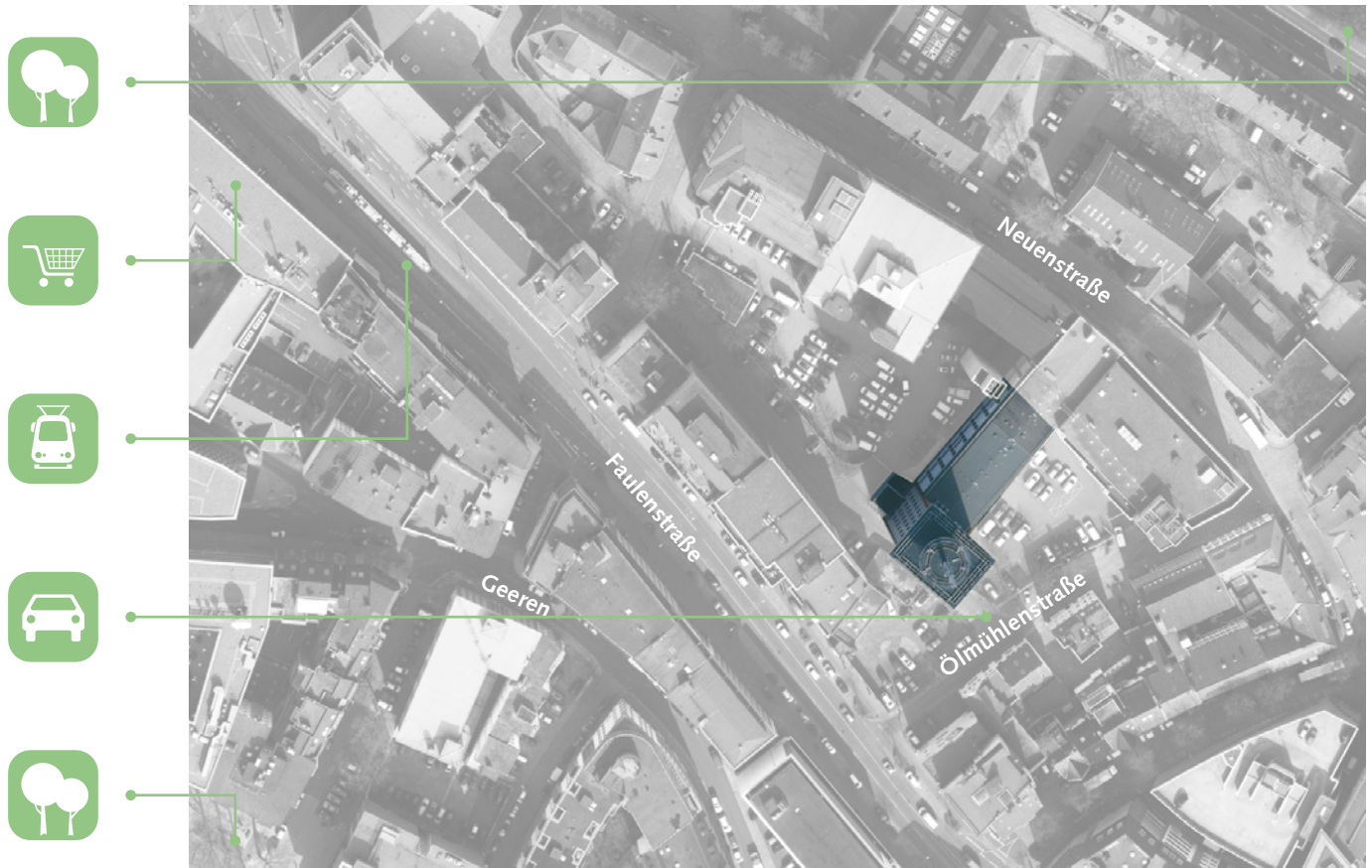


Abb. 32 Luftaufnahme Neuenstraße

### 5.2.A STANDORT

Die untersuchte Immobilie steht im Stadtteil Bremen Mitte, im Abbentorswallquartier. Für die Betrachtung in dieser Studie wurden zwei Bauteile ausgewählt: der weithin sichtbare „Telekomturm“ und das angrenzende „Bauteil C“. Positive Auswirkungen auf den Standort haben die Nähe zur Innenstadt und die fußläufige Erreichbarkeit der „Schlachte“ und des Naherholungsgebietes „Wallanlagen“. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nahversorgungsmöglichkeiten sind sehr gut. Die wichtigste Verkehrsachse vor Ort ist die Faulenstraße. Entlang dieser gibt es viele kleinere Gewerbeeinheiten, welche vermehrt durch Einzelhandel oder Gastronomie genutzt werden. Erhöhter Leerstand ist auch hier ein Thema.

Das Quartier befindet sich derzeit im Umbruch – in den vergangenen Jahren wurden in der näheren Umgebung einige Neu- und Umbauprojekte (Radio Bremen, Volkshochschule, etc.) realisiert. Nördlich des Ensembles befinden sich derzeit zwei Geschosswohnungsbauten im Bau und im Süden entsteht ein Hotel.

Kritisch zu bewerten ist die mangelnde Verknüpfung von Innenstadt und Abbentorswallquartier. Die Bürgermeister-Smidt-Straße bildet eine deutliche Trennung zwischen dem westlichen und östlichen Altstadt kern. Um eine positive Weiterentwicklung des Quartiers zu ermöglichen, müssen hier weitere Maßnahmen vorgenommen werden.

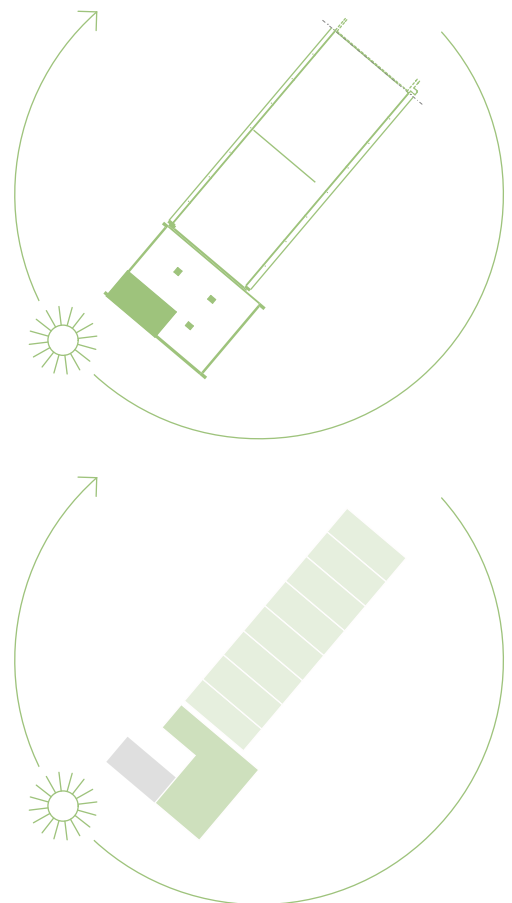


Abb. 31 Projektübersicht

Abb. 33 Piktogramm Bestand und Umbau



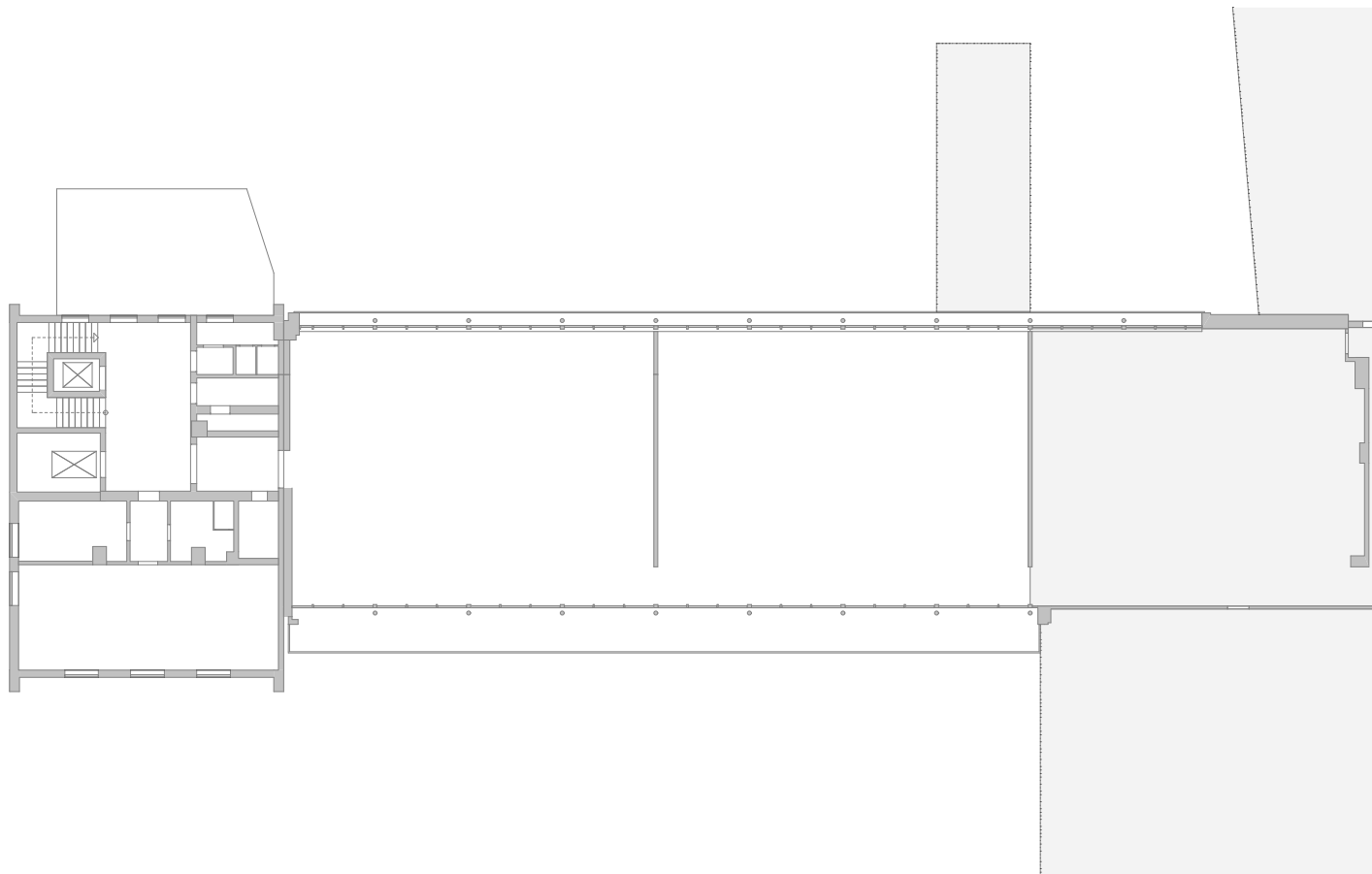


Abb. 34 Grundriss Bestand



<b>Typologie</b>	Turm / Zeile
<b>Baujahr</b>	1961
<b>Anzahl Geschosse</b>	Turm: 10 Zeile: 4
<b>BGF</b>	Turm: 186 m <sup>2</sup> Zeile: 410 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsverteilung nach Umbau</b>	Turm: EG - 10. OG Wohnen Zeile: EG + 1.OG Büro 2. + 3. OG Technik 4. OG Wohnen
<b>Tiefgarage</b>	nicht vorhanden
<b>Art der Wohnungen</b>	Turm: 4-Zimmer-Wohnung Zeile: 1-Zimmer-Appartments
<b>Anzahl Wohnungen</b>	Turm: 10 Zeile: 8

### 5.2.B INNERE AUFTEILUNG

**BESTAND:** Der Turm ist in den oberen Etagen durch Technik belegt und in Teilen zu Büroeinheiten ausgebaut. Erschlossen werden die Etagen über ein dreiläufiges Treppenhaus mit Aufzug, zusätzlich ist ein Lastenaufzug vorhanden. Gegenüber dem Erschließungskern liegen jeweils die dienenden Räume. Im Bauteil C gibt es gegenwärtig keine Einbauten; das Gebäude wird vollständig über das angrenzende Gebäude B und den Turm versorgt.

**UMBAU:** Jedes Turmgeschoss wird zu einer Dreizimmerwohnung ausgebaut; im Fokus der Umwandlung steht die Besonderheit des Standortes und die Höhe des Turmes. Alle Wohnräume werden mit Blick auf die Innenstadt ausgerichtet; die Schlafzimmer weisen Richtung Weser. Küche und Bad sind innen liegend angeordnet; die Wohn- und Esszimmer können räumlich getrennt werden. Um den Erschließungskern großzügiger wirken zu lassen, wird der Personenaufzug zurückgebaut und der Lastenaufzug im Gegenzug überholt. Eine Verlegung des Übergangs zum Bauteil C ermöglicht künftig eine Erschließung über einen offenen Laubengang. Unter Berücksichtigung des Stützenrasters wurde das Dachgeschoss in Einzimmerapartments unterteilt. Bad und Küchenzeile werden erschließungsseitig angeordnet; der Wohnraum öffnet sich in voller Breite zur Stadt. Der Übergang zum Bauteil B wird geschlossen, kann aber im Brandfall weiterhin zur Entfluchtung genutzt werden.

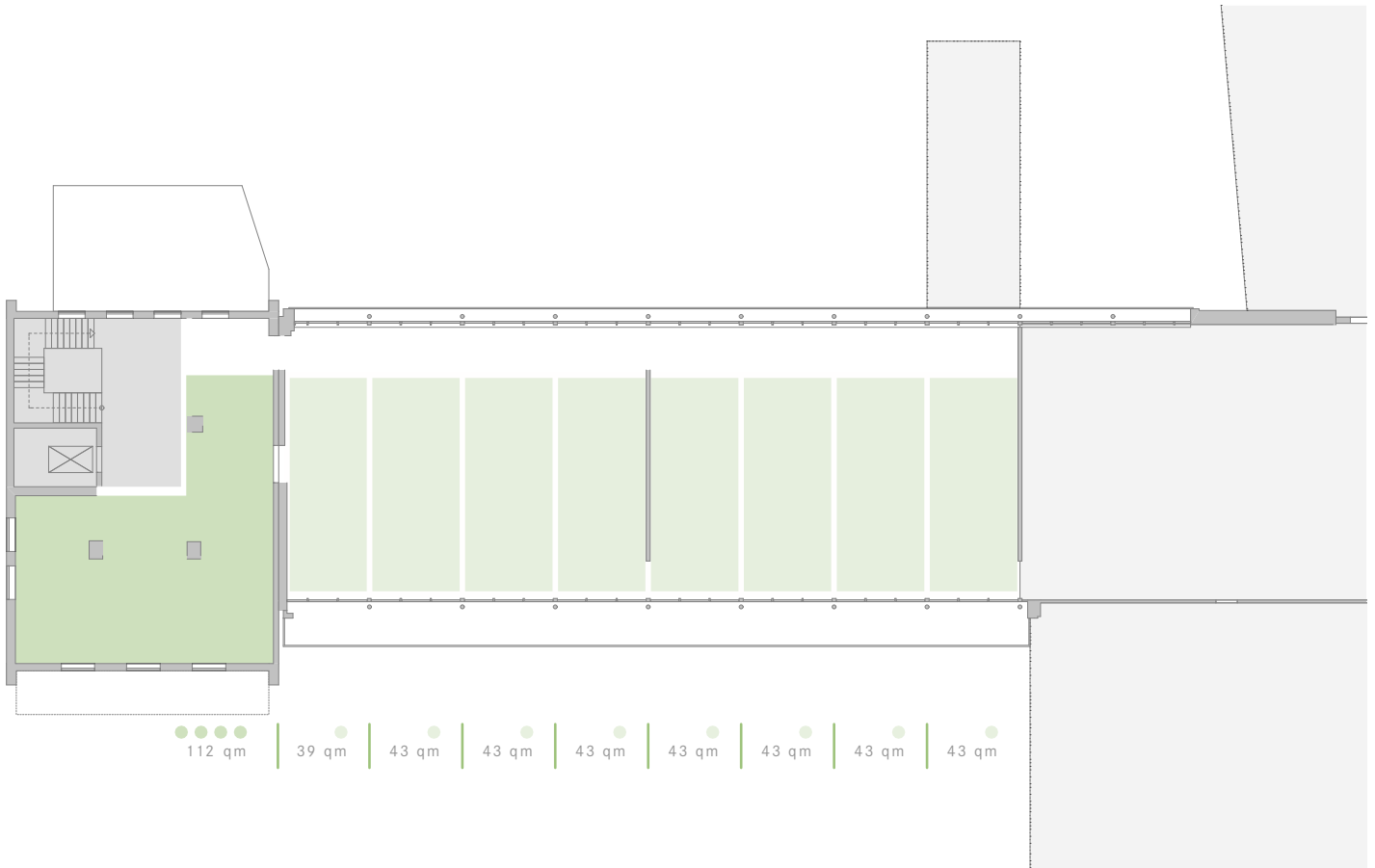


Abb. 35 Grundriss Umbau - Wohnungsaufteilung

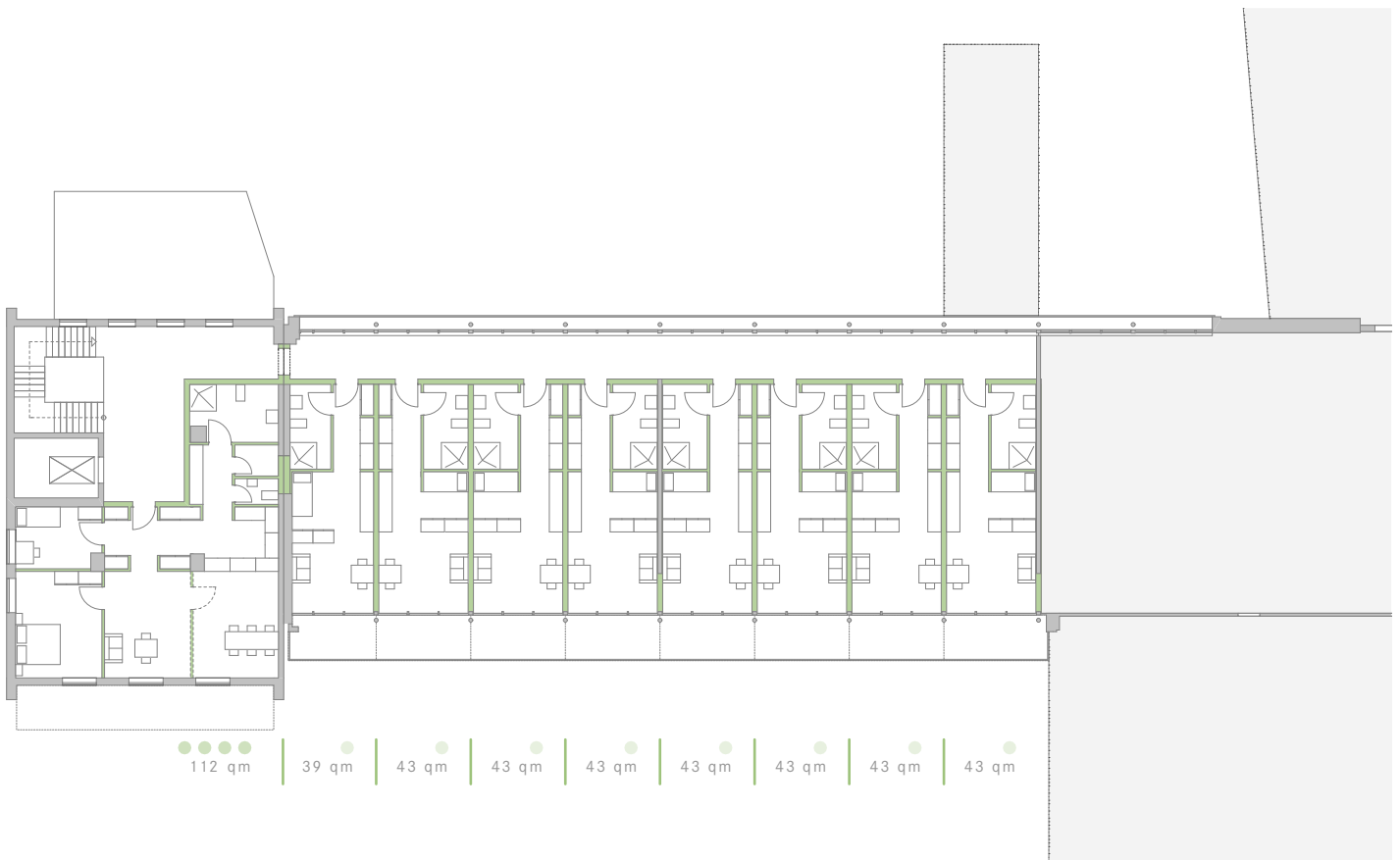


Abb. 36 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 37 Treppenhaus - Turm



Abb. 38 Rückseite Bestand - Corssengang



Abb. 39 Verkehrsfläche Obergeschoss



Abb. 40 Dachgeschoss - Bauteil C

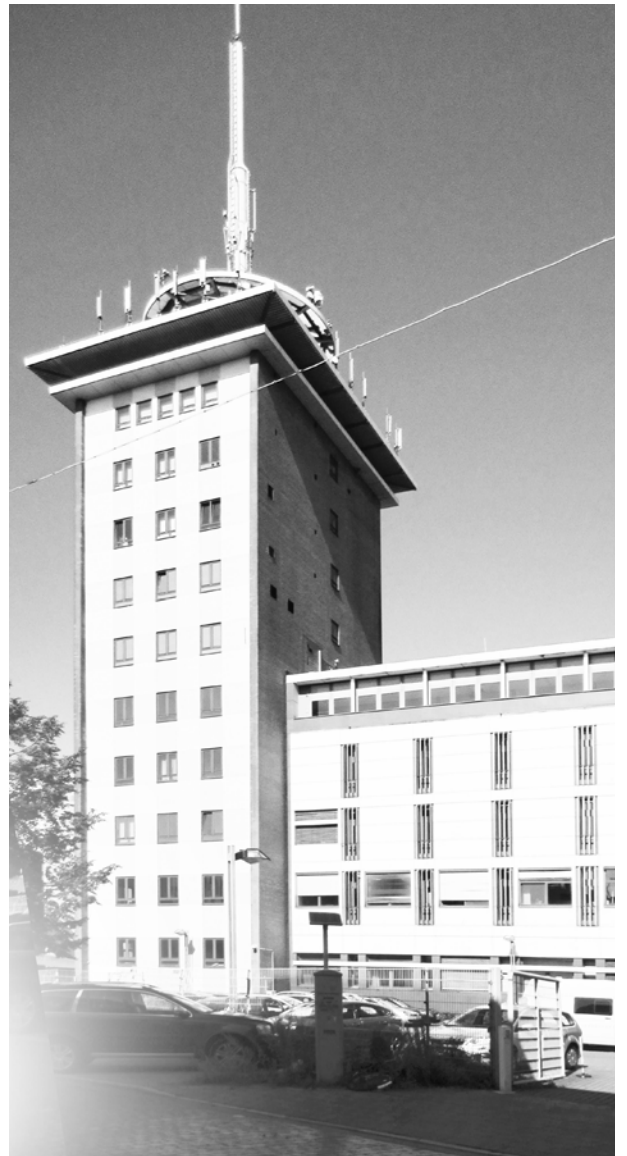


Abb. 41 Vorderseite Bestand - Ölmühlenstraße





Abb. 42 Perspektive Umbau

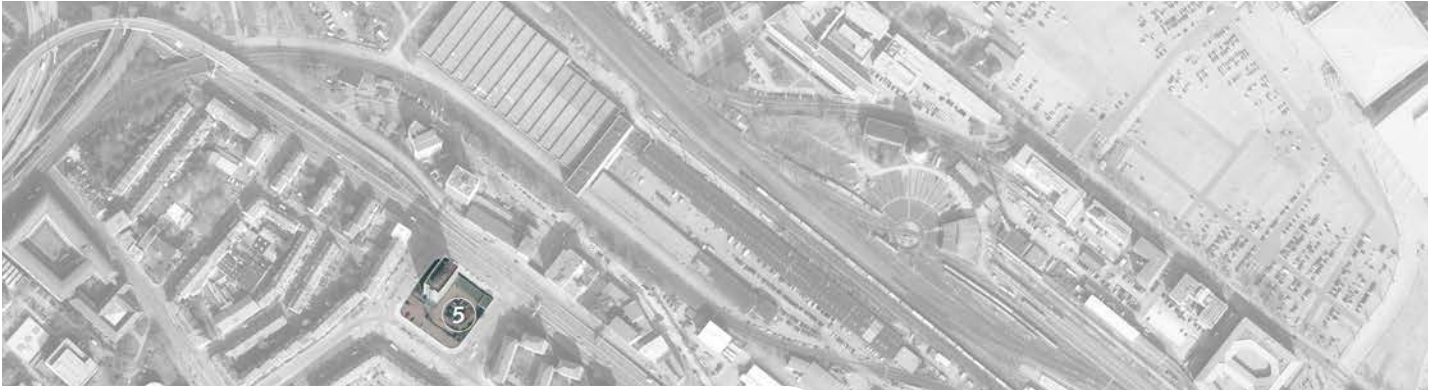
### 5.2.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

**BESTAND:** Im Bestand ist die technische Nutzung deutlich an der Fassade ablesbar und nur wenige Öffnungen belichten die Innenräume. Des Weiteren unterstreichen metallene Fassadenelemente den technischen Charakter einiger Bauteile. Eine Ausnahme bildet das Dachgeschoss des „Bauteils C“, da dieses Staffelgeschoss auf beiden Seiten durchgängig verglast ist. Der in Massivbauweise errichtete Turm präsentiert sich an den Längsseiten mit rötlichem Verblendmauerwerk; die Schmalseiten sind mit Hochglanzkeramik in zwei Farbtönen abgesetzt.

**UMBAU:** Der Überarbeitung der Fassade liegen zwei Kerngedanken zugrunde: der Erhalt der gebäudeeigenen Identität und die Erkennbarkeit der neuen Nutzung. Die Öffnungen am Turm werden bodentief erweitert, weitere Fenster werden hinzugefügt und Balkone mit Blick auf

die Bremer Innenstadt vorgehängt. In den oberen Geschossen können auch Küche und Bad natürlich belichtet werden. Sukzessive kann die Wohnnutzung im „Bauteil C“ auf alle weiteren Geschosse ausgedehnt werden. Dabei kann das bestehende Fassadenraster aufgegriffen werden und mithilfe von zusätzlichen Öffnungen die Voraussetzung für eine neue Nutzung geschaffen werden. Die freispannende Konstruktion des Hauses ermöglicht eine flexible Aufteilung der Geschosse. Im Rahmen der Studie wurde analog auch die hier nicht dargestellte mögliche Unterteilung in jeweils vier Zweizimmerwohnungen nachgewiesen. Auch hier werden entlang der gesamten Front vorgehängte Balkone vorgesehen.





FALLBEISPIEL # 2

# Am Wall 187-189





Abb. 44 Luftaufnahme Am Wall 187-189

### 5.3.A STANDORT

In zentraler Lage im Stadtteil Bremen Mitte befindet sich das Objekt „Am Wall 187 - 189“. Herausragendes Standortmerkmal ist die Nähe zu den angrenzenden Wallanlagen, ehemals Teil der Bremer Befestigungsanlagen. Dieser Grünzug ist heute ein beliebtes Naherholungsgebiet.

Die nur einseitig bebaute Einkaufsstraße „Am Wall“ markiert die Grenze der historischen Altstadt und umschließt den angrenzenden Innenstadtkern. Beginnend an der Kreuzung Am Wall/Ostertorstraße werden die Häuser hauptsächlich als Büroimmobilien genutzt, darauf folgen Einzelhandel und Gastronomie bis zum Herdentor. Hier beginnt der Übergang von Büroimmobilien in Wohnimmobilien. In unter fünf Minuten sind zwei Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs von der Immobilie aus fußläufig zu erreichen und die Nahversorgungsmöglichkeiten sind gut. Auch die Bremer Kulturmeile befindet sich in direkter Nachbarschaft und zum „Szeneviertel“ Ostertor ist es nicht weit.

In den vergangenen Jahren sind vermehrt Betriebe und Einzelhandelsunternehmen abgewandert, insbesondere stehen viele der Ladenlokale leer. Es besteht verstärkter Handlungsbedarf bei der Modernisierung und Revitalisierung der vorhandenen Bausubstanz. Trotzdem zählt „Am Wall“ auch heute noch zu den repräsentativsten Adressen Bremens.

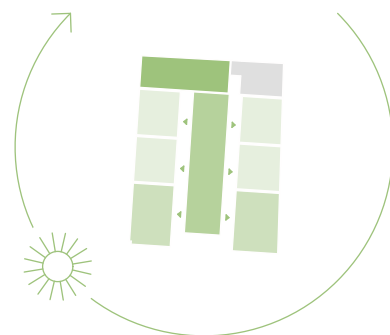
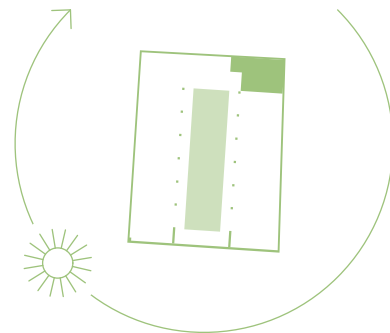


Abb. 43 Projektübersicht

Abb. 45 Piktogramm Bestand und Umbau



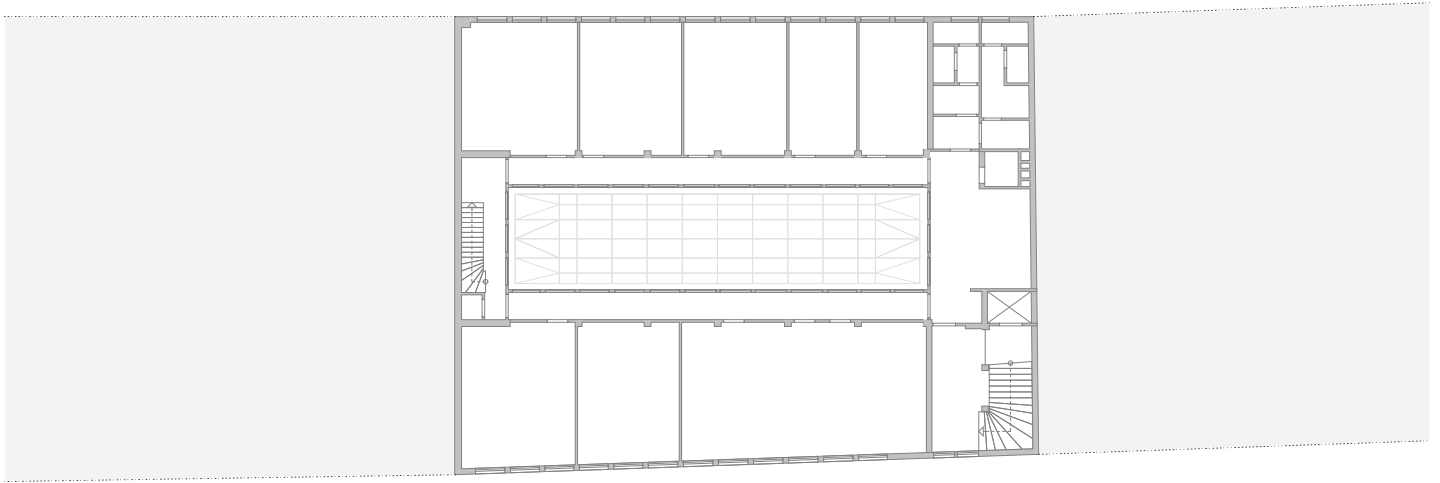


Abb. 46 Grundriss Bestand



<b>Typologie</b>	Reihe
<b>Baujahr</b>	1959
<b>Anzahl Geschosse</b>	6
<b>BGF</b>	399 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsverteilung nach Umbau</b>	EG Läden 1. - 4. OG Wohnen
<b>Tiefgarage</b>	vorhanden
<b>Art der Wohnungen</b>	2-Zimmer-Appartments
<b>Anzahl Wohnungen</b>	24
<b>Wohnungen pro Geschoss</b>	6
<b>Zielgruppe</b>	Wohngruppen

### 5.3.B INNERE AUFTEILUNG

**BESTAND:** Prägend für die Identität ist der Innenhof in der Mitte des Hauses. An den Schmalseiten befinden sich jeweils die dienenden Funktionen und die Erschließung und entlang der Längsseiten des Hofes sind Zellenbüros aufgereiht. Ein Erschließungsring umgibt den Hof, welcher aufgrund von brandschutztechnischen Anforderungen jedoch nur mit Einschränkungen umlaufend genutzt werden kann. Des Weiteren ist die Lage des zweiten internen Treppenhauses bei der geschossweisen Vermietung von Nachteil, da hier ein direkter Zugang zu den unterschiedlichen Nutzungseinheiten entsteht. Momentan sind nur das Dachgeschoss und ein Obergeschoss vermietet; alle anderen Geschosse stehen leer.

**UMBAU:** Für die Umwandlung in eine Wohnimmobilie wird die Nutzung durch Wohngruppen angedacht. Der nun begrünte Hof im Zentrum des Hauses verbildlicht den Gemeinschaftsgedanken der Wohngruppe und fasst die einzelnen Wohneinheiten zu einem großen Ganzen zusammen. Auf jeder Etage befinden sich sechs Zweizimmerwohnungen, davon sind je zwei für Paare und vier für alleinstehende Bewohner dimensioniert. Das zweite Treppenhaus im Süden wird geschlossen und der Hof kann deshalb zukünftig vollständig umlaufen werden. Gemeinschaftlich genutzte Räume im Norden ergänzen das Raumangebot.

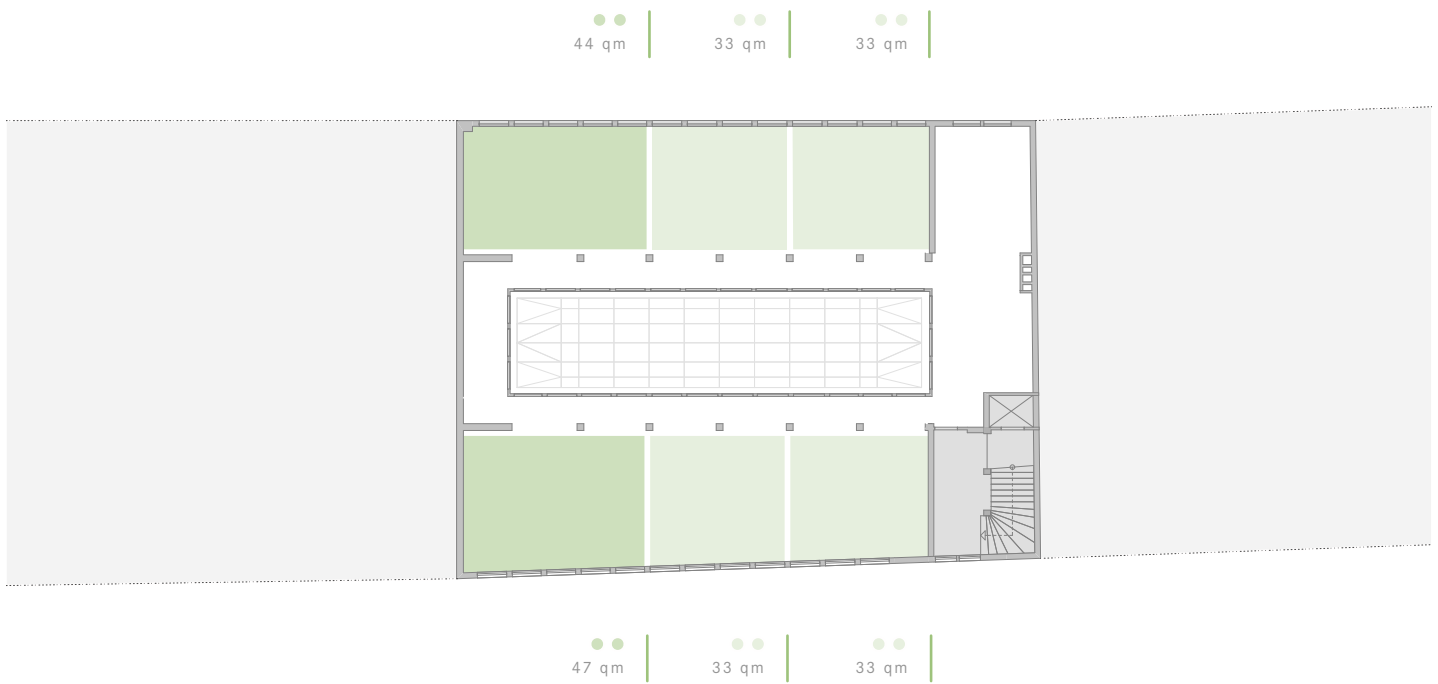


Abb. 47 Grundriss Umbau - Wohnungsaufteilung

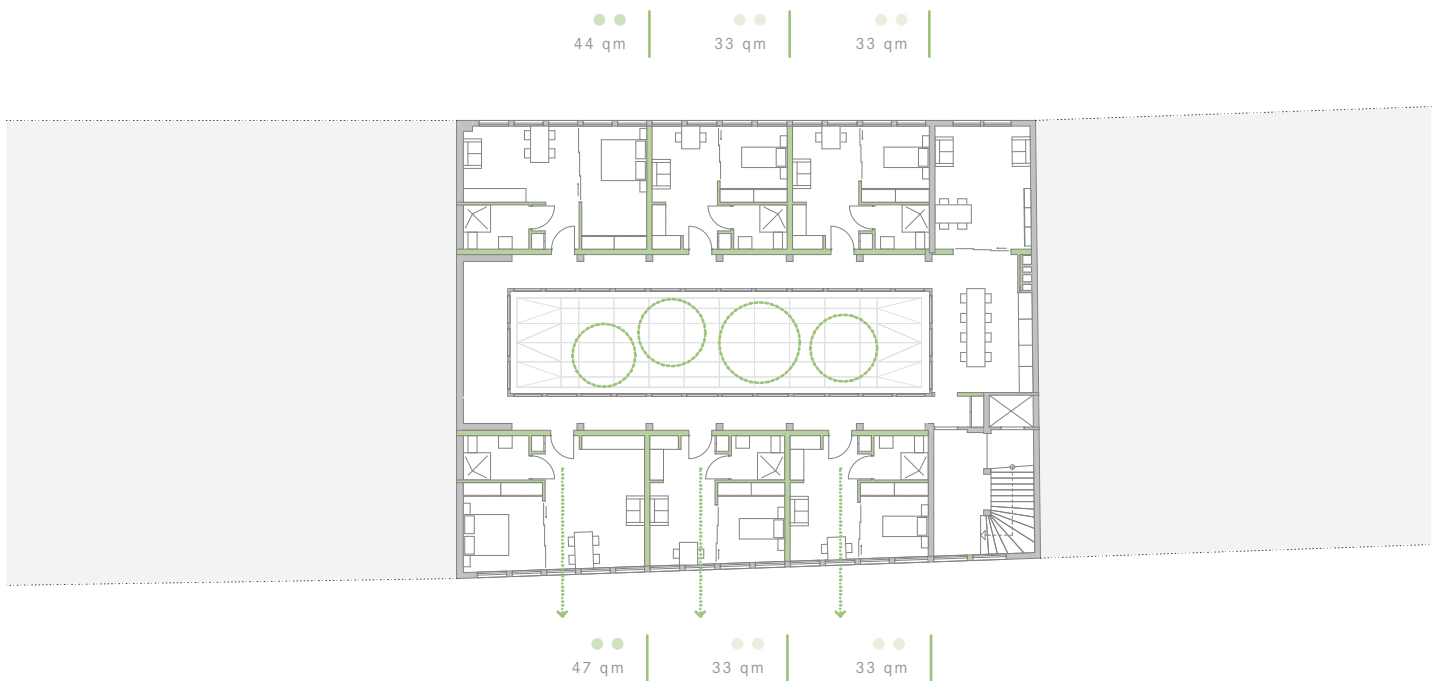


Abb. 48 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 49 Eingangsbereich



Abb. 52 Rückseite Bestand - Ostertorswallstraße



Abb. 50 Obergeschoss - Innenhof

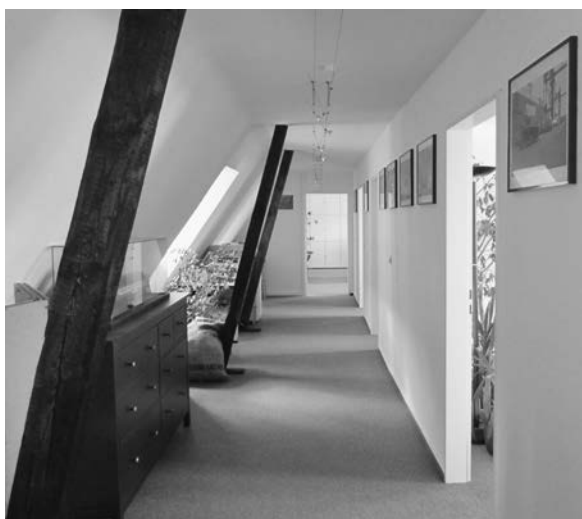


Abb. 51 Dachgeschoss

### 5.3.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

**BESTAND:** Das Haus präsentiert sich heute eher zurückhaltend mit einer hellen Putzfassade. Auf der Wallseite gliedern Natursteinelemente das deutlich höhere Erdgeschoss und der Eingang wird zusammen mit dem Treppenhaus durch einen Giebel betont. Plastisch hervorgehoben werden auch die Fenster im Obergeschoss durch Lisenen und Schattenfugen. Eine störende Wirkung hat der nachträglich hinzugefügte Sonnenschutz. Eine Besonderheit der Lage ist die Überdachung des Fußweges „Am Wall“, die durchgängig entlang der gesamten Einkaufsmeile realisiert wurde und ein Einkaufserlebnis „trockenen Fußes“ ermöglicht.

An der Rückseite ist der Sockel nur farbig abgesetzt – die plastische Überformung der Fenster entfällt. Ein zweiter Eingang lässt eine rückwärtige Erschließung zu, von hier aus erfolgt auch die Zufahrt zur Tiefgarage.

**UMBAU:** Französische Balkone verleihen dem Gebäude zukünftig eine neue Identität und erhöhen die Wohnqualität. Im Dachgeschoss werden die Gauben erweitert und bodentief verglast; der Dachüberstand entfällt. Die Südseiten des Dachgeschosses werden ausgebaut und entlang der Ostertorswallstraße sind weitere eingeschnittene Terrassen geplant. In der Erdgeschosszone werden die Fensteröffnungen erweitert und zusammengefasst. Für den Eingangsbereich und das Treppenhaus werden weitere Fensteröffnungen vorgesehen, um das Haus heller und einladender wirken zu lassen.





Abb. 53 Perspektive Umbau



Abb. 54 Vorderseite Bestand - Am Wall





FALLBEISPIEL # 3

# Am Wall 175-177





Abb. 56 Luftaufnahme Am Wall 175-177

#### 5.4.A STANDORT

Die Immobilie „Am Wall 175-177“ befindet sich nur wenige Meter von Fallbeispiel Nr. 2 entfernt im Stadtteil Bremen Mitte; die Standortbedingungen sind vergleichbar. Im direkten Vergleich ist die geringere Bautiefe des Gebäudes auffallend – aus diesem Grund sind ein Innenhof und Rücksprünge zur Belichtung hier nicht notwendig.

Da die Immobilie nicht über eine hauseigene Tiefgarage verfügt und es kaum kostenlose Stellplätze in der näheren Umgebung gibt, müssen die Nutzer des Hauses entweder das kostenpflichtige Stellplatzangebot in der Violonstraße nutzen oder auf die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zurückgreifen.

#### Die Wallanlagen

Die Wallanlagen entstanden im Mittelalter als Teil der Bremer Stadtbefestigung. Bereits vor mehr als 200 Jahren begann man mit der Umwandlung der befestigten Verteidigungsanlage in eine städtische Grünanlage. Im Jahre 1977 wurden die Wallanlagen unter Denkmalschutz gestellt, da sie zu den wenigen gut erhaltenen Wallgrünflächen in Europa zählt. Heute sind die Wallanlagen ein gerne besuchtes Naherholungsgebiet, welches regelmäßig durch künstlerische Darbietungen und Freiluftausstellungen zusätzlich belebt wird.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Stadtgrün Bremen: Wallanlagen Bremen; Bremen, 1997

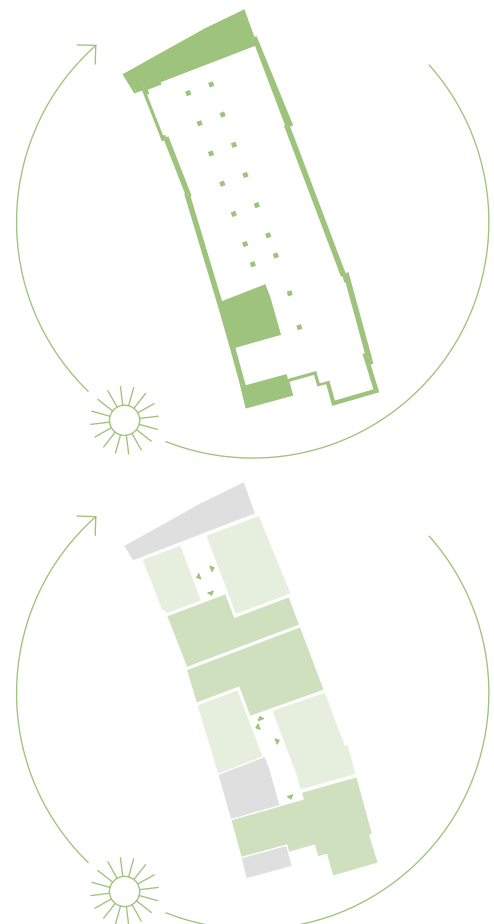


Abb. 55 Projektübersicht

Abb. 57 Piktogramm Bestand und Umbau



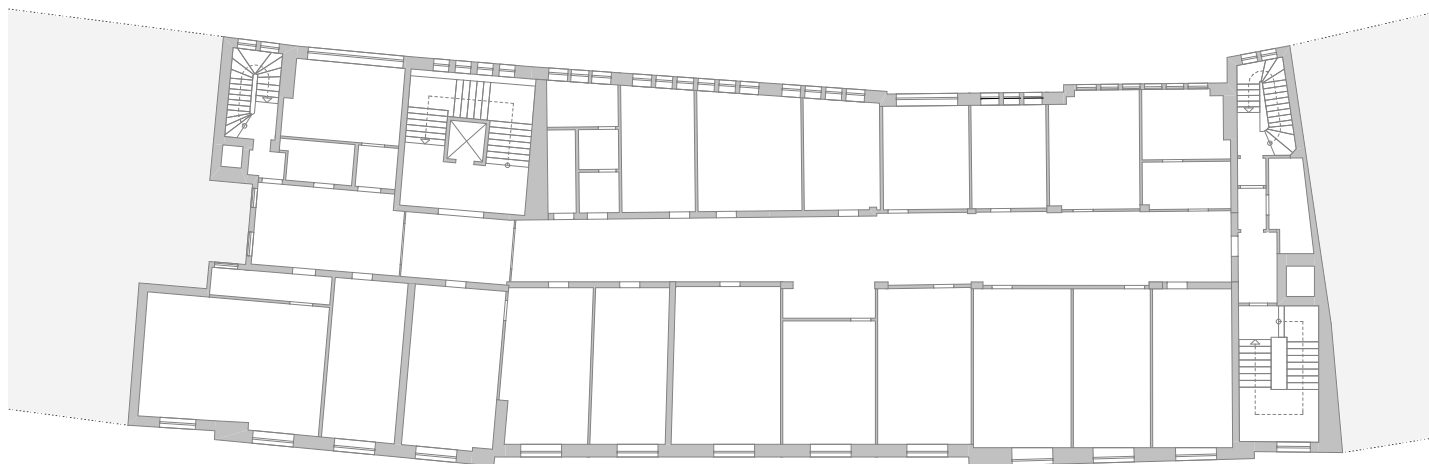


Abb. 58 Grundriss Bestand



<b>Typologie</b>	Reihe
<b>Baujahr</b>	1911
<b>Anzahl Geschosse</b>	8
<b>BGF</b>	770 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsverteilung nach Umbau</b>	EG Läden 1. OG Büro 2. - 6. OG Wohnen
<b>Tiefgarage</b>	im SG möglich
<b>Art der Wohnungen</b>	3-Zimmer-Wohnungen
<b>Anzahl Wohnungen</b>	42
<b>Wohnungen pro Geschoss</b>	7
<b>Anzahl Eingänge</b>	2

#### 5.4.B INNERE AUFTEILUNG

**BESTAND:** Alle Geschosse sind zurzeit zweihüftig organisiert und werden über einen großzügigen Mittelflur erschlossen. Zusammen mit der Gebäudelänge wirkt die Reihung von Zellenbüros recht monoton. Der Innenausbau ist in den unteren Etagen detailreich und historisierend, die oberen Geschosse sind zunehmend funktionaler ausgebaut. Jede Etage wird über je zwei Treppenhäuser an den Gebäudeenden erschlossen; hier befinden sich auch die dienenden Räume. Im Erdgeschoss des Hauses mietet ein Einrichtungshaus einen Großteil der verfügbaren Fläche, die Obergeschosse stehen derzeit leer.

**UMBAU:** Da bereits zwei Eingänge und Erschließungskerne vorhanden sind, ist die Trennung des Baukörpers in zwei separat erschlossene Bauteile leicht durchzuführen, um eine Verringerung der Flurlängen zu erreichen. Jeweils ein Treppenhaus erschließt nun drei/vier Wohnungen pro Geschoss. Die Position und Breite des Flurs wurde beibehalten; im Süden wurde ein Aufzug hinzugefügt. Möglichst viele statische Elemente sowie Vor- und Rücksprünge des Baukörpers wurden in der Grundrissgestaltung aufgenommen. Die großzügig geschnittenen Wohnungen haben meist drei Zimmer. Küchen und Bäder sind entlang der Flure angeordnet. So viele Wohnungen wie möglich sind zu den Wallanlagen hin orientiert, doch auch die rückwärtigen Wohnungen gewinnen durch ihren Ausblick auf die Bremer Altstadt an Qualität.

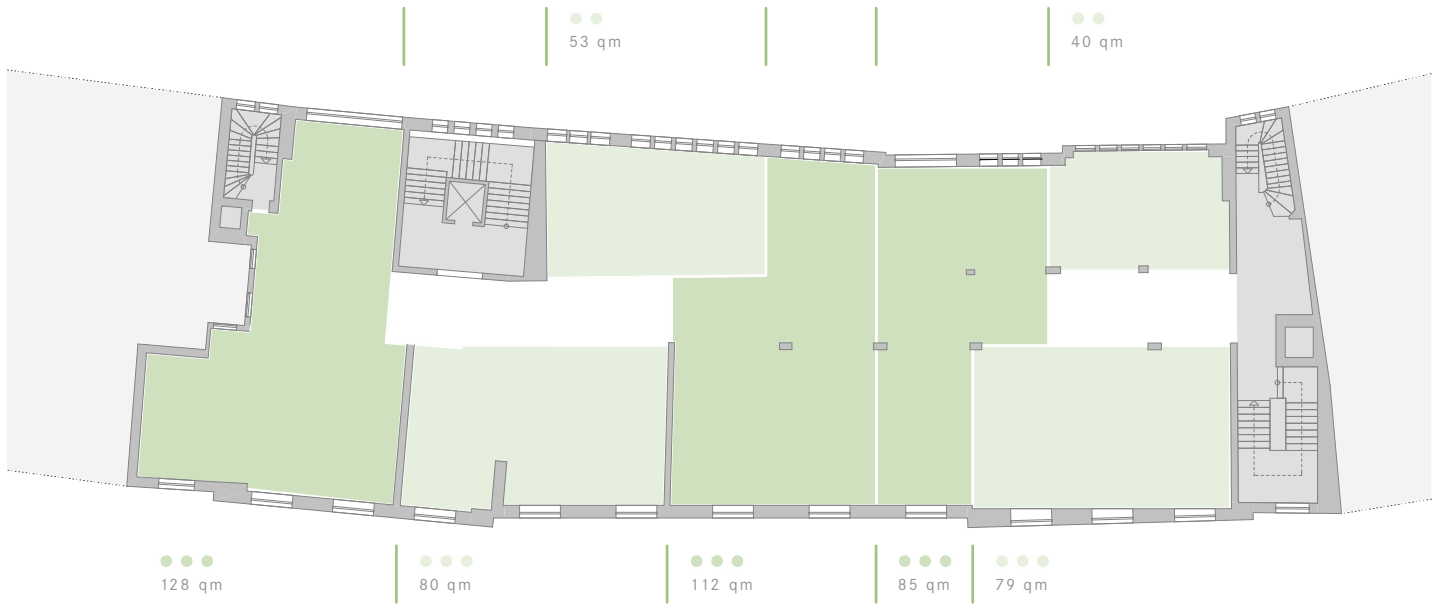


Abb. 59 Grundriss Umbau - Wohnungsaufteilung

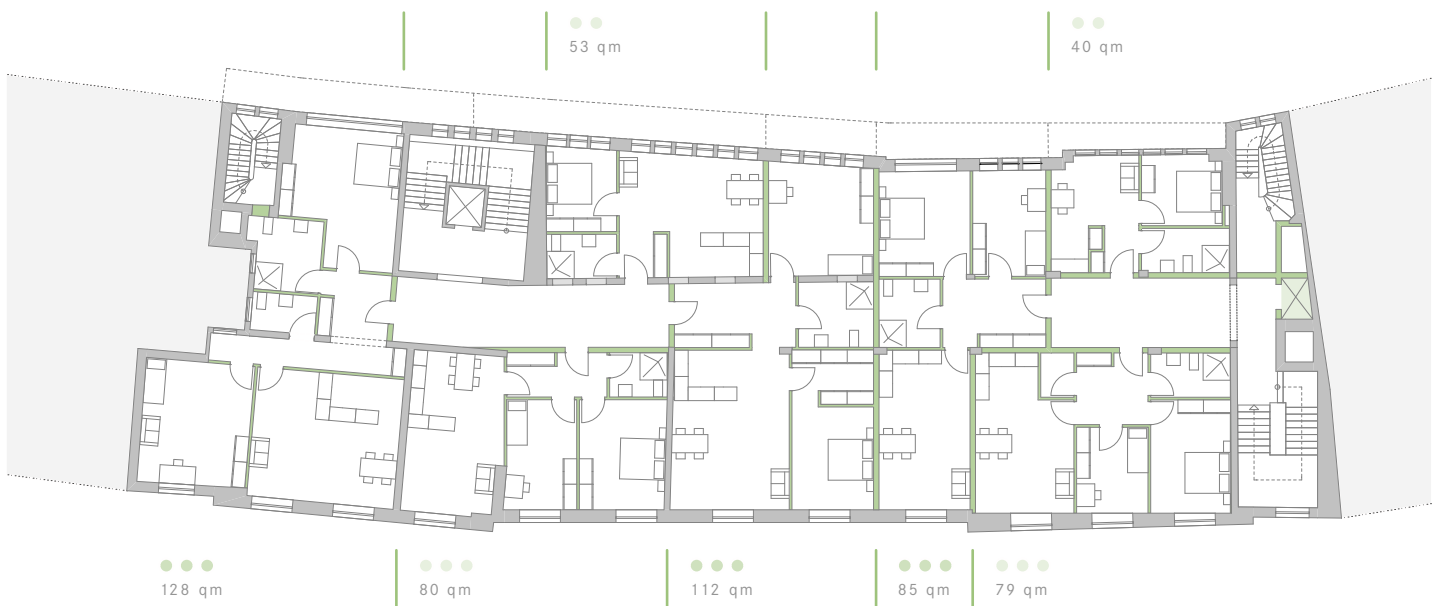


Abb. 60 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 61 Eingangsbereich



Abb. 64 Rückseite Bestand - Ostertorswallstraße



Abb. 62 Obergeschoss - Verkehrsfläche



Abb. 63 Dachgeschoss

#### 5.4.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

**BESTAND:** Das Haus präsentiert sich zu den Wallanlagen hin mit einer nahezu axial-symmetrischen Rauputzfassade und Natursteindetails. Großformatiges Natursteinmauerwerk betont das Erdgeschoss. Die Eingänge liegen etwas zurückversetzt, sind plastisch herausgearbeitet und detailreich verziert. Auffallend ist auch das hohe Mansarddach mit seinen vielen verschiedenen Gauben. Zur Ostertorswallstraße hin wirkt die Fassade zeitgenössischer – sie ist als glatte Putzfassade ausgeführt und weniger detailliert. Die Sockelgeschosse sind farbig von den Obergeschossen abgesetzt, auch die Fensterrahmen sind hier weiß und nicht wie die anderen schwarz. Treppenhäuser und Nebeneingänge sind durch die Anordnung der Fensteröffnungen und deren Format ablesbar, hierdurch entsteht ein etwas unruhiger Gesamteindruck. Prägend für das Fassadenbild ist auch der leicht gekrümmte Straßenverlauf. Die konkave Form des Baukörpers erschwert die Wahrnehmung des Hauses in seiner Gesamtheit.

**UMBAU:** Die Fassade „Am Wall“ steht unter Denkmalschutz, deshalb können hier keinerlei Eingriffe vorgenommen werden.

Rückwärtig wird die Ergänzung von vorgehängten Balkonen vorgeschlagen. Des Weiteren ist eine Beruhigung des Fassadenbildes durch eine Vereinheitlichung der Öffnungsformate der Fenster in den Obergeschossen vorgesehen.





Abb. 65 Perspektive Umbau - Erhalt der denkmalgeschützten Fassade „Am Wall“



Abb. 66 Vorderseite Bestand - Am Wall





FALLBEISPIEL # 4

# Birkenstraße 20/21





Abb. 68 Luftaufnahme Birkenstraße

### 5.5.A STANDORT

Die untersuchte Immobilie befindet sich in der Bahnhofsvorstadt im Stadtteil Bremen Mitte.

Die Birkenstraße geht im Süden in den Hillmannplatz über, eine Fußgängerzone mit Einzelhandels-, Gastronomie- und Hotelangebot. Trotz der Nähe zur stark befahrenen Bürgermeister-Smidt-Straße und der Hochstraße Breitenweg handelt es sich bei der Birkenstraße um eine ruhige Nebenstraße, welche nur vereinzelt Durchgangsverkehr aufnimmt.

Überquert man die Birkenstraße, gelangt man über einen der zahlreichen Durchstiche direkt in das Gartendenkmal Wallanlagen. Eine Besonderheit in den Wallanlagen ist die letzte verbliebende Wallmühle Bremens, ein beliebtes Fotomotiv gegenüber der Immobilie Birkenstraße 20/21. Die Bahnhofsvorstadt ist in den letzten Jahren stärker in den Fokus der Stadtentwicklung gerückt, da hier zunehmend Handlungsbedarf besteht. Auch in der direkten Nachbarschaft der Birkenstraße 20/21 ist die Nutzungsmischung noch nicht gänzlich verträglich mit der neuen Wohnnutzung. Einige Neubauprojekte in der direkten Umgebung (Geschosswohnungsbau zwischen Birkenstraße und Contrescarpe, Designhotel zwischen Bürgermeister-Smidt-Straße und Große Weidestraße) lassen jedoch mittelfristig auf einen positiven Wandel schließen.

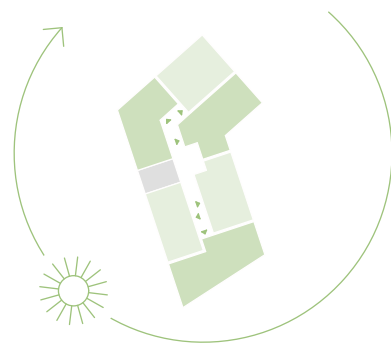
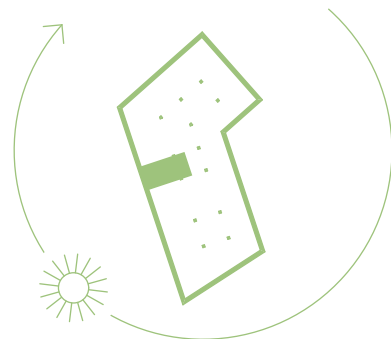


Abb. 67 Projektübersicht

Abb. 69 Piktogramm Bestand und Umbau



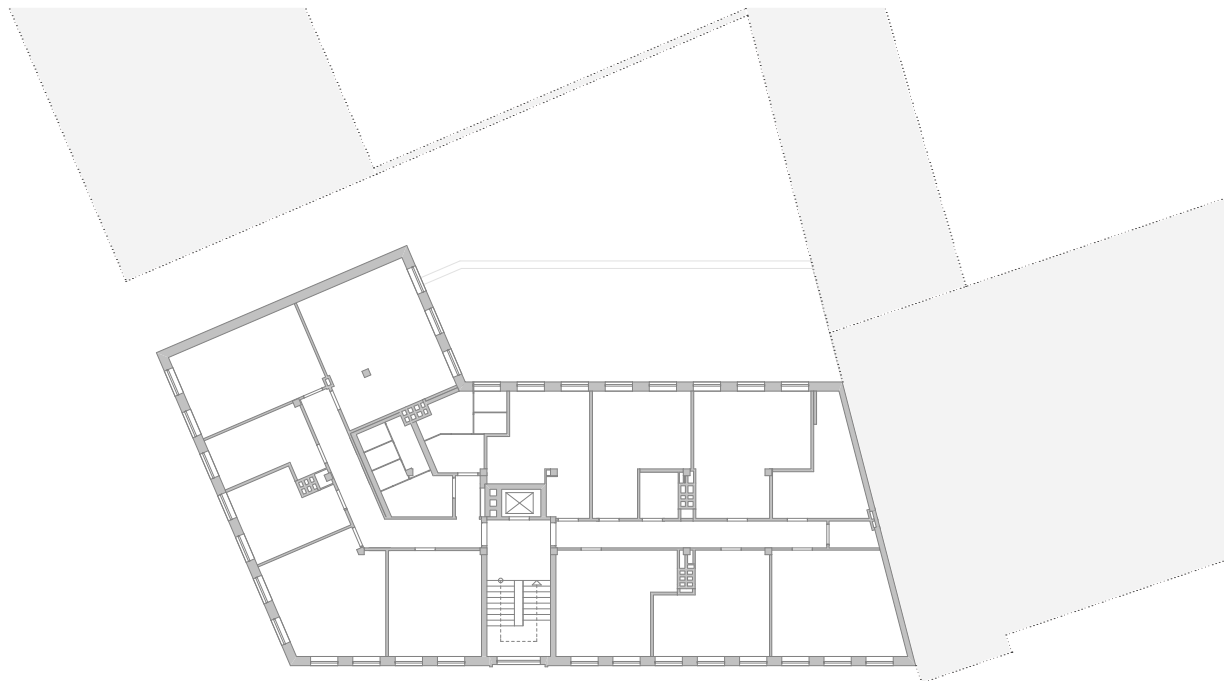


Abb. 70 Grundriss Bestand



<b>Typologie</b>	Eckhaus
<b>Baujahr</b>	1945/46; 54/55; 61
<b>Anzahl Geschosse</b>	6
<b>BGF</b>	303 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsverteilung nach Umbau</b>	EG Läden 1. - 5. OG Wohnen
<b>Tiefgarage</b>	nicht vorhanden
<b>Art der Wohnungen</b>	2-Zimmer-Wohnungen
<b>Anzahl Wohnungen</b>	30
<b>Wohnungen pro Geschoss</b>	6
<b>Aufstockung</b>	vorgesehen

### 5.5.B INNERE AUFTEILUNG

**BESTAND:** Die Immobilie ist im Bestand eher funktional und wirtschaftlich geprägt. Jede Etage wird durch ein zweiläufiges Treppenhaus mit Aufzug in zwei Nutzungseinheiten geteilt. Auf beiden Seiten des Erschließungskernes werden Zellenbüros über einen Mittelflur erschlossen. Entlang dieses Flures sind auch die dienenden Funktionen in Form von Einbauten untergebracht. Einzige Ausnahme ist das Erdgeschoss, welches eine größere Tiefe aufweist als die Obergeschosse.

In dem vormals durch die Finanzbehörde genutzten Gebäude stehen gegenwärtig alle Obergeschosse leer, nur die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sind vermietet. **UMBAU:** Die Umstrukturierung der einzelnen Geschosse erfolgt mit dem Ziel, eine möglichst homogene Wohnungsverteilung sicherzustellen. Die Erschließungssystematik bleibt unverändert: es werden pro Etage sechs Zweizimmerwohnungen erschlossen. Alle Einbauten werden entfernt und die tragende Struktur wird freigelegt. Flurseitig werden Küchen und Bäder in einer Spange angeordnet. Die Wohn- und Essbereiche werden zu einem Raum zusammengefasst.



Abb. 71 Grundriss Umbau - Wohnungsaufteilung

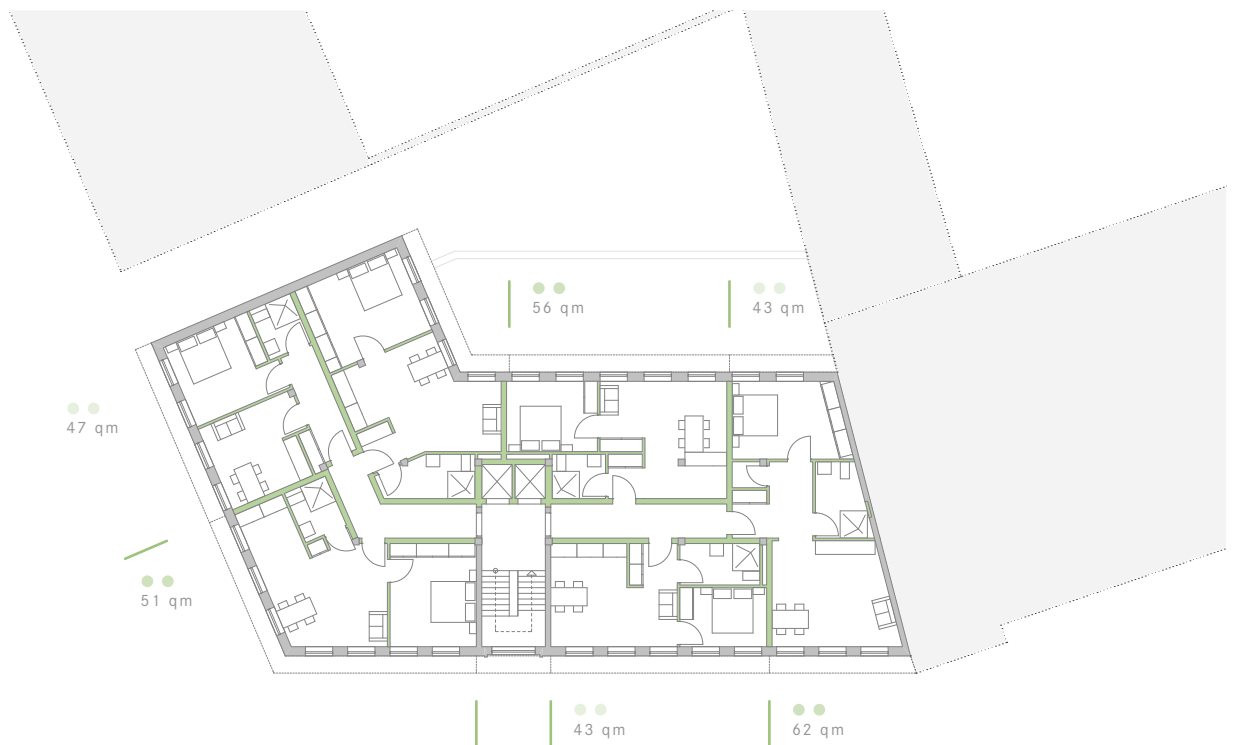


Abb. 72 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 73 Eingang - Birkenstraße



Abb. 76 Rückseite - Innenhof



Abb. 74 Rückseite - Balkone



Abb. 75 Dachgeschoss

### 5.5.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

**BESTAND:** Die Rationalität der inneren Aufteilung spiegelt sich auch im äußeren Erscheinungsbild wieder. Eine weiße Putzfassade mit annähernd quadratischen Öffnungen und wenigen gestalterischen Merkmalen lässt das Haus nur bedingt einprägsam wirken. In den Obergeschossen rahmen Schattenfugen die Fensteröffnungen und lassen die Geschossaufteilung außen sichtbar werden. Einzig das Treppenhaus ist farbig abgesetzt und in Ansätzen plastisch ausgestaltet.

Im Erdgeschoss befinden sich hinter großformatigen Öffnungen mehrere kleine Ladenlokale. Auf der Hofseite ist das Erdgeschoss dunkler abgesetzt und mit einem weiteren Eingang versehen worden. Die Fassade ist auch hier streng gerastert und wenig ausgestaltet.

**UMBAU:** Das Satteldach wird entfernt, ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss werden hinzugefügt. Allseitig werden Balkone vorgehängt und die Fensteröffnungen bodentief erweitert.

Die rückwärtig erschlossene Gewerbeeinheit kann entweder zurückgebaut werden, um einen nutzbaren Innenhof für alle Bewohner des Hauses zu schaffen, oder die Dachfläche des Erdgeschosses kann ertüchtigt werden, um die Nutzung als Terrasse für die Bewohner des ersten Obergeschosses zu ermöglichen.





Abb. 77 Perspektive Umbau



Abb. 78 Vorderseite Bestand - Birkenstraße





FALLBEISPIEL # 5

# Falkenstraße 45





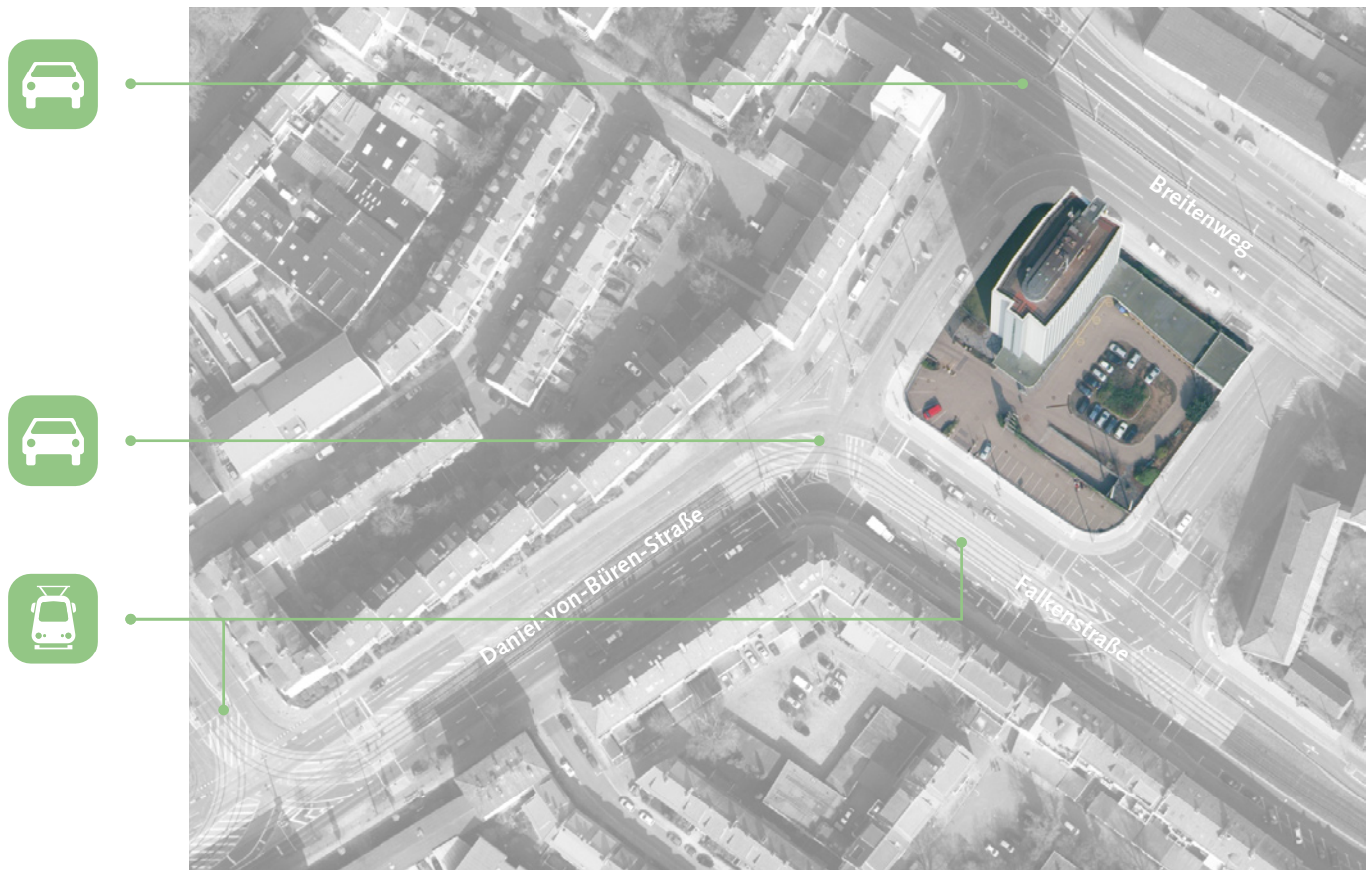


Abb. 80 Luftaufnahme Falkenstraße

### 5.6.A STANDORT

Bei dem Fallbeispiel „Falkenstraße“ 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 Bahnleise 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 und dementsprechend gestaltete sich auch die Stadt- und Verkehrsplanung. 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.

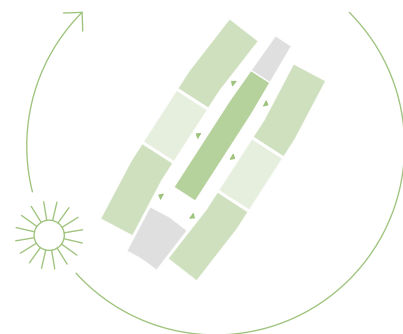
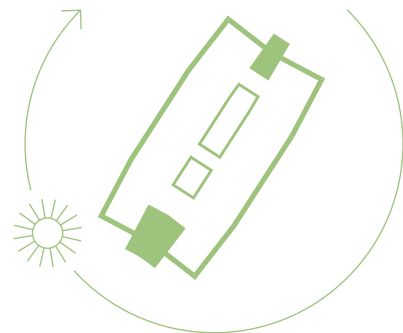


Abb. 79 Projektübersicht

Abb. 81 Piktogramm Bestand und Umbau



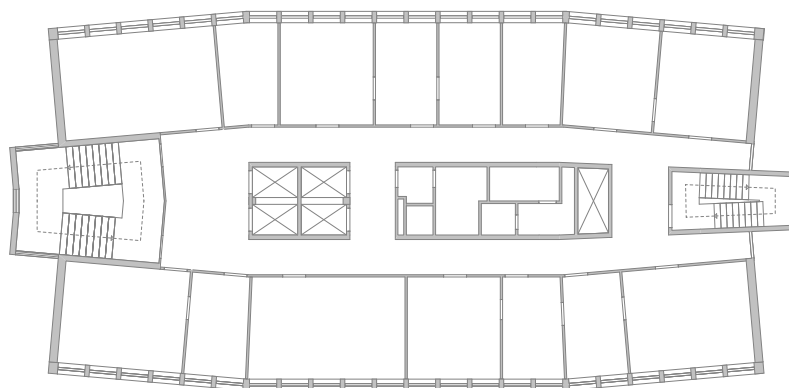


Abb. 82 Grundriss Bestand



<b>Typologie</b>	Hochhaus
<b>Baujahr</b>	1968
<b>Anzahl Geschosse</b>	18
<b>BGF</b>	419 m <sup>2</sup>
<b>Nutzungsverteilung nach Umbau</b>	EG Läden 1. - 5. OG Büro 6. - 13. OG Wohnen 14. OG Gastronomie 15. OG Technik
<b>Tiefgarage</b>	vorhanden
<b>Art der Wohnungen</b>	2-Zimmer-Appartments
<b>Anzahl Wohnungen</b>	48
<b>Wohnungen pro Geschoss</b>	6

### 5.6.B INNERE AUFTEILUNG

**BESTAND:** Die innere Organisation des Hauses ist leicht verständlich und klar ablesbar. Zwei kleinteilige Zellenbürospangen werden über eine Mittelzone versorgt, deren Abschluss bildet jeweils ein Erschließungskern. Jedes Obergeschoss wird von vier Aufzügen erschlossen.

Positiv fallen die Öffnungen an den Gebäudeenden auf, welche in den Fluchten der Erschließungsflächen Ausblicke aus der Mittelzone ermöglichen.

Das Haus wurde lange von der Bundeswehr und anschließend vom Zoll genutzt. Es ist im Besitz des Bundes und steht derzeit zum Verkauf.

**UMBAU:** Für eine Umwandlung in eine Wohnimmobilie ist die zur Verfügung stehende Tiefe der ehemaligen Bürospangen eine Herausforderung. Für den Umbau wird die schlichte Art von Eleganz in der Grundrissgestaltung aufgegriffen - die Grundstruktur des Hauses bleibt erhalten und weiterhin ablesbar. Die Erschließung der Wohnebenen erfolgt hauptsächlich über die beiden rückwärtigen Aufzüge in der Mittelzone. In diesem Bereich befinden sich auch zusätzliche Mieterräume. Jeder Etage beherbergt zukünftig sechs Zweizimmerapartments mit eigener Loggia im Zentrum jeder Wohnung. Die Loggia ist als Erweiterung der Wohnräume zu betrachten und vermittelt im Zusammenspiel mit dem Ausblick einen Eindruck von Weite trotz der begrenzten Raumzuschnitte.

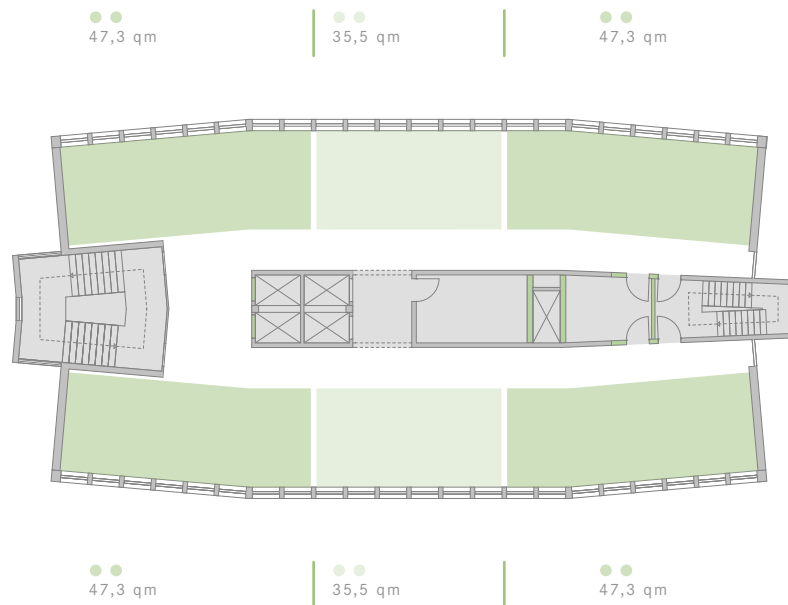


Abb. 83 Grundriss Umbau - Wohnungsaufteilung

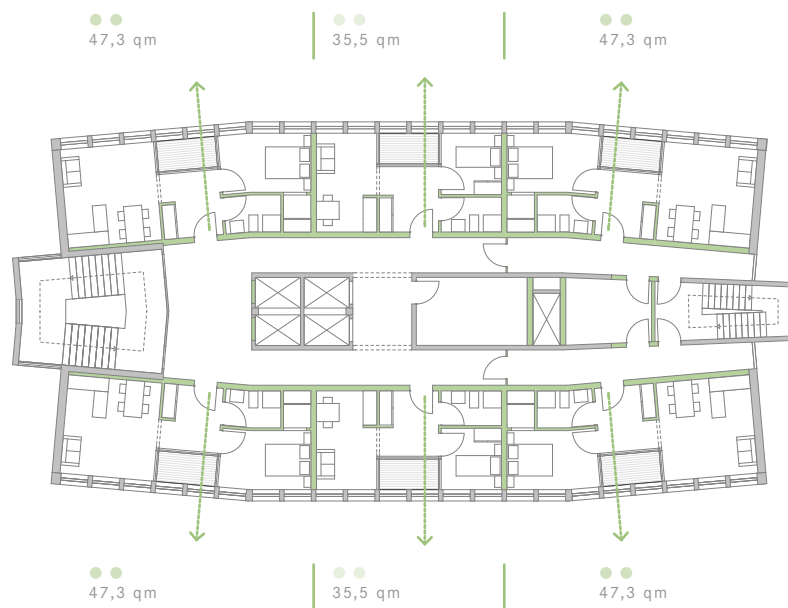


Abb. 84 Grundriss Umbau - Grundrissaufteilung



Abb. 85 Treppenhaus



Abb. 88 Schmalseite Bestand - Eingang

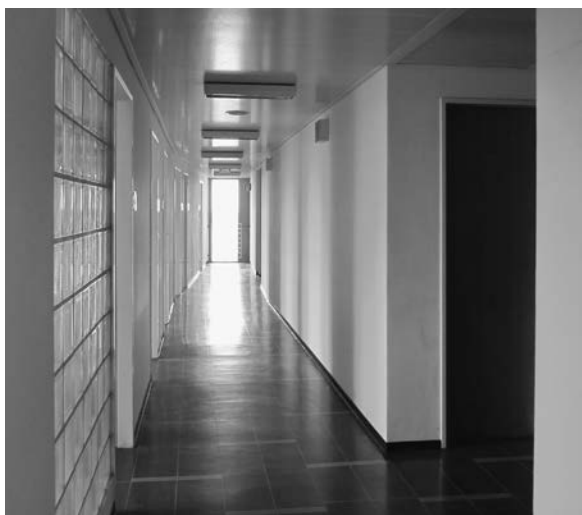


Abb. 86 Obergeschoss - Verkehrsfläche



Abb. 87 Dachgeschoss



Abb. 89 Längsseite Bestand - Falkenstraße





Abb. 90 Perspektive Umbau

### 5.6.C ÄUSSERES ERSCHEINUNGSBILD

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

**UMBAU:** Die vorgehängte Metallverkleidung wird entfernt und der ursprüngliche Fassadeneindruck wiederhergestellt. Besonders in den oberen Etagen wird die veränderte Nutzungsstruktur deutlich an der Fassade ablesbar. Die Wohnungen werden durch bodentiefe Fenster und eingeschnittene Loggien sichtbar, diese Loggien dienen

auch als Pufferzone für den Lärm von der Hochstraße Breitenweg und den nahen Gleisanlagen. Im Rahmen der Studie wurde alternativ auch eine hier nicht dargestellte mögliche barrierefreie Grundrissaufteilung unter Einbeziehung des Fassdenrasters und der neuen Loggien nachgewiesen.

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.

## 5.7 IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE EINSCHÄTZUNG

### 5.7.1 Fallbeispiel Neuenstraße 76-80:

Das Abtentorswallquartier profitiert in der marktbezogenen Nachfrage insbesondere seit zwei bis drei Jahren durch wichtige Impulsinvestitionen des Umfeldes. Es ergeht auch zukünftig eine sehr gute Vermarktungsprognose – insbesondere für kleinteilige, kompakte Ein- bis Dreizimmerwohnungen – und nur im Einzelfall größenseitig darüber.

Zielgruppen sind insbesondere Singles und Paare, die die hervorragende Infrastruktur am Standort begrüßen und ferner das in Teilen noch moderatere Mietpreisniveau zu schätzen wissen. Die Immobilie bietet im Zuge eines Redvelopments grundsätzlich sehr viel Potential, auch durch eine Landmarkstruktur mit hoher, möglicher Identifikation – dieses auch für unterschiedliche Zielgruppen bzw. Altersstrukturen.



Abb. 92 Neuenstraße 76-80



Abb. 91 Am Wall 187-89

### 5.7.2 Fallbeispiel Am Wall 187-189:

Die Lage „Am Wall“ ist in den vergangenen Jahren bereits häufiger partiell hinsichtlich der Integration von Wohnungen in die Betrachtung gelangt. Die vis-à-vis liegende „Contrescarpe“ dokumentiert seit Jahren und Jahrzehnten die besondere Bedeutung als Wohnlage. Einige Entrépreneure – insbesondere in den Dachgeschossen der Straße Am Wall dokumentieren auch seit einigen Jahren das vorhandene Potential.

Insoweit bietet die vorliegende Immobilie grundsätzlich aus heutiger Sicht hervorragende Vermarktungsperspektiven – insbesondere für kompakte, kleinteilige Wohnungen und für unterschiedlichste Zielgruppen. Die im vorliegenden Fall gegebene Möglichkeit, auch Wohngruppen zu integrieren, verbreitert die Vermarktungsbasis ergänzend zu einer Einzelvermarktung nochmals. Bei der Realisierung und Umsetzung wird immobilienwirtschaftlich die weitere Prüfung zugunsten der Integration von Loggien / Terrassenaustritten deutlich favorisiert. Dieses bedürfte einer weiteren Detailplanung.



### 5.7.3 Am Wall 175 – 177:

Speziell unter Beachtung der repräsentativen, aufwendigen Außenarchitektur – mit Blickbeziehung zur „Contrescarpe“ – gibt es „Am Wall“ ein großes, grundsätzlich flexibles Potential an Wohnungsnutzern und marktbezogenen Interessenten. Die Immobilie kann unter dem vorgenannten Aspekt hinsichtlich eines zukünftigen, möglichen Wohnungsmixes auch etwas großzügiger konfiguriert werden – dies insbesondere in den oberen Geschossen. Für größere Wohnungszuschnitte, die aufgrund der Objekt-Grundstruktur denkbar sind, ergibt sich ein sehr attraktives „Durchwohnen“ sowie Mieterwartungen, die – bei umfassendem Redevlopment und der Integration von Terrassen/Balkonen – bei um 10 bis 11 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter möglich werden.



Abb. 95 Am Wall 175-177



Abb. 93 Birkenstraße 20/21

### 5.7.4 Fallbeispiel Birkenstraße 20/21:

Die funktionale Grundstruktur der Immobilie in Verbindung mit einer sich erst noch etablierenden Wohnungsbeimischung im Umfeld lassen im vorliegenden Fall kompakte Zweizimmerwohnungen sehr zielführend erscheinen. Die marktbezogene Zielgruppe für eine derartige Strukturierung ist groß und hoch. Ferner bieten integrierbare Balkone/Terrassen auch gute Chancen auf längere Verweildauern und geringere Fluktuationen. Ein Redevlopment zugunsten von Wohnraum in diesem Bereich würde eine weitere, wichtige Impulsinvestition im Bereich der Bahnhofsvorstadt sein. Die Vermarktungsaussichten unter Bezugnahme auf die o. g. Strukturierung sind überdurchschnittlich.

### 5.7.5 Fallbeispiel Falkenstraße 45:

Die immobilienwirtschaftliche Betrachtung von Wohnhochhäusern hat in den letzten fünf Jahren – auch hervorgerufen durch Impulsinvestitionen in großen Metropolen – eine neue Betrachtung und Wertung erhalten. „Höhe“ bedeutet nicht automatisch unangemessene Wohnqualität. Ferner zeigt in Bremen exemplarisch der „Landmarktower“ in der Überseestadt, wie mit neuen Konzepten und Strukturen in exponierter Lage eine außerordentlich hohe Nachfrage entwickelt werden kann. Marktbezogen wird im vorliegenden Fall durch die Integration von kleinteiligem Wohnen / Mikroapartments eine hohe Nachfrage zu antizipieren sein. Letztere sowohl für Ein- bis Zweipersonenhaushalte, in Teilen aber auch für Studenten und Entscheidungsträger, die ihren Hauptwohnsitz nur am Wochenende nutzen. Optional sollte ein Concierge integriert werden. Ebenso bieten sich erdgeschossig neben Büroflächen unter Umständen wohnwirtschaftlich „verwandte“ Nutzungsstrukturen wie z.B. ein Hostel an.



Abb. 94 Falkenstraße 45



# 6 FAZIT



### 6.1 Mut zu neuem Denken

Mit der vorliegenden Ausarbeitung soll gleichermaßen ein ergänzendes, alternatives Denken von Bestandshaltern und Investoren motiviert werden – auch vor dem Hintergrund der sehr stabilen, etablierten Rahmenbedingungen am Bremer Wohnimmobilienmarkt.

Weiterhin soll die Studie auf die aus Sicht der Autoren zukünftig umfassenderen Investitionsaufwendungen hinweisen, die zwangsläufig marktbezogen auf die Altbestände zukommen. Wie bereits skizziert entstehen diese nicht zuletzt aufgrund der heutigen Anforderungen an eine moderne Bürofazilität bzw. einen modernen Büroarbeitsplatz und auch aus Gründen der Entwicklung insbesondere in der Überseestadt.

Aus Sicht der Verfasser werden zukünftig für die unmittelbare Innenstadt insbesondere (dieses schließt gleichermaßen gedanklich Objekte auch im Innenstadtrand bzw. in peripheren innerstädtischen Lagen nicht aus) ein aufgeschlosseneres, flexibleres Nutzungsprofil für bisher reine Bürohäuser möglich, notwendig und denkbar.

Insbesondere auch für plausibilisierbare Wohnlagen werden langfristig orientierte Bestandshalter und Investoren eine mögliche, hybride Struktur zunehmend prüfen können. Wichtig ist, dass sich gleichermaßen die interdisziplinäre Konfiguration von Kompetenz-/Beraterteams manifestiert, um komplexere Redvelopments in dieser Weise adäquat umzusetzen und bei nachvollziehbarer Gesamtkalkulation zu beraten.

Diverse Interimsvermietungen zeugen davon, dass sich auch die Vorbehalte - insbesondere von Bestandshaltern - gegenüber einer Umwandlung nach wie vor am Markt artikulieren. Die „Vernichtung von Büroraum“ zugunsten von Wohnraum wird vorsichtig

betrachtet, so dass sehr häufig erst bei absolut „notleidenden Fällen“ die Motivation eine Umwandlung vorzunehmen steigt. Häufig sind dann allerdings die „Cashflows“ der Immobilien so weit gesunken, dass die bisherigen Eigentümer und Investoren nicht mehr bereit oder in der Lage sind, ein umfassendes Redevlopment selbst zu entwickeln. Unser Stadtbild kennt hier diverse Beispiele und Projekte auf diesem auch optisch sehr schnell erkennbaren „Leidensweg“.

Insoweit soll die Untersuchung möglichst auch frühzeitige, perspektivische Entwicklungen für und zugunsten von älteren Bürohäusern motivieren, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen werden muss, dass auch die Stadt hier unterstützende, flankierende Maßnahmen zunehmend einbringt und auch die Notwendigkeit und Bereitschaft dafür insbesondere in den letzten Jahren erkannt hat.

Um insoweit diese „win-win-Situation“ für Eigentümer und Stadtgemeinde gleichermaßen herzustellen, sind neben einem partnerschaftlichen, vertrauensvollen Umgang insbesondere auch folgende Aspekte wichtig und von fördernder Natur:

- Möglichkeit der Integration von Wohnraum in Kerngebieten / in unmittelbaren Innenstadtbereichen. Bremen bietet hier bereits mit der Überarbeitung der Bebauungspläne im Innenstadtbereich eine wichtige, sehr wesentliche Voraussetzung!
- Unterstützung der behutsamen, innerstädtischen Verdichtung u. a. auch durch Erhalt des Bestandsschutzes von in Teilen hoch ausgenutzten Bürohäusern – zugunsten einer möglichen Integration von (partiell) Wohnraum.
- Förderung von Pilotprojekten u. a. als Impulsinvestition für den Innenstadtbereich. Hier können auch flexible Nachweise von Stellplätzen (siehe novellierte Stellplatzver-



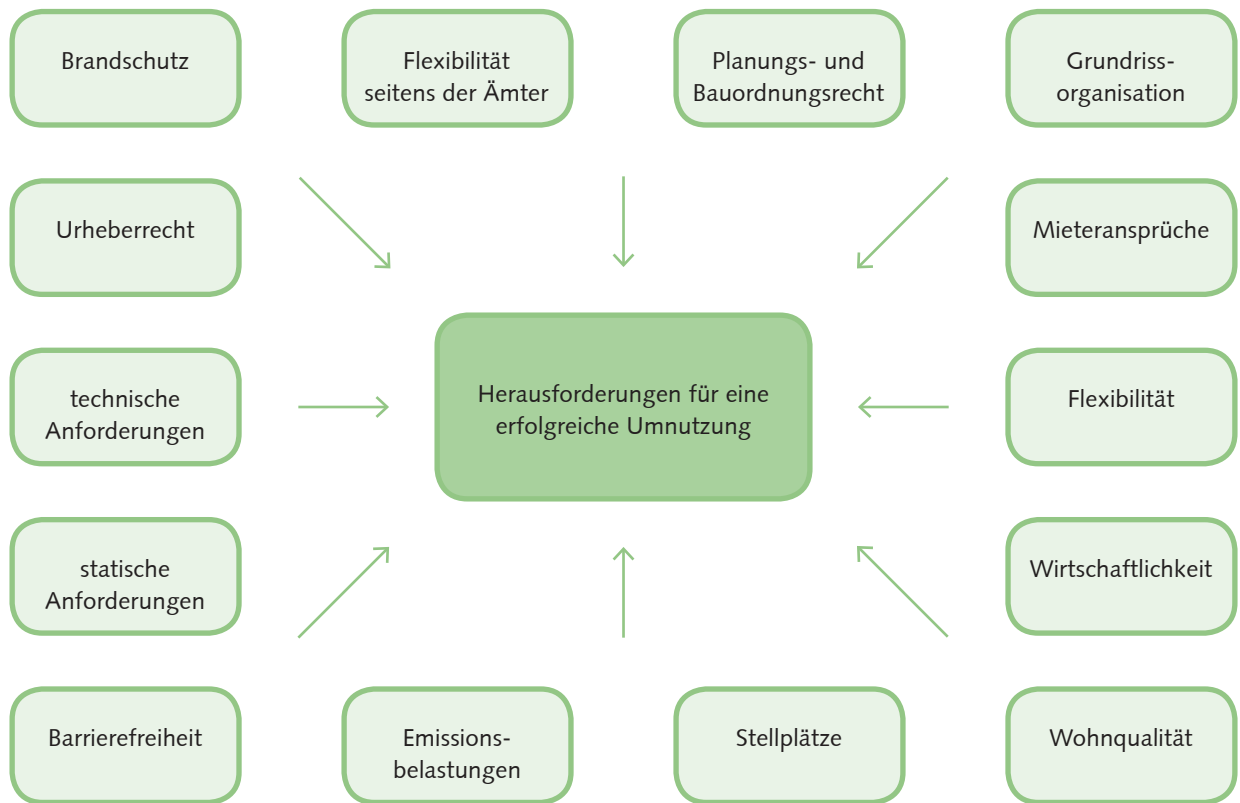


Abb. 97 Herausforderungen für eine erfolgreiche Umnutzung

ordnung in Bremen) und ebenso die kompetente, integrative Zusammenarbeit zwischen Behörden und Privatwirtschaft im Bereich von Brandschutz- und Schallschutzkonzepten Unterstützung bieten.

- Aufbau von Kompetenzen bei der Bearbeitung und Betrachtung von Umnutzungen oder hybriden Nutzungskonzepten – vice versa Büronutzung zu Wohnnutzung. Eine diesbezüglich flexible, zukünftige Umnutzungsoption für refurbishmentaffine Investoren würde weiterhin fördernd wirken.
- Breiter öffentlicher Konsens und Sensibilisierung für eine stärkere Durchmischung des Innenstadtbereiches. Dieser Aspekt zielt insbesondere auch auf die engere Verzahnung aus wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen im Innenstadtbereich sowie diesbezüglichen Vorbehalten auch von gewerblichen Bestandsnutzern. Fachübergreifende Foren, unter Integration der Ortsbeiräte, Fraktionen und politischen Parteien mit den Fachdisziplinen aus der Immobilienwirtschaft bzw. dem technischen Bereich, würde eine konsens- und zielorientierte Umsetzung fördern.

## 6.2 Bremen im Aufbruch

Das Innenstadtkonzept 2025, die Reurbanisierungswelle sowie das gewünschte Arbeiten und Wohnen in Co-Existenz in zentralen Lagen bieten eine Plattform und Entscheidungsgrundlage für Redevelopment-Projekte im Bereich der Umnutzung.

Die Rahmenbedingungen am Standort Bremen – wie in anderen Städten und Kommunen auch – sind komplex und anspruchsvoll. Dennoch, es ist unbestritten, dass zukünftig maßgeblich Redevelopment-Projekte die Städte und Kommunen im unmittelbaren Innenstadtbereich determinieren (müssen), um zu plausiblen Strategien und Strukturen für die bisherigen, in die Jahre gekommenen Bestandsobjekte zu gelangen.

Gleichermaßen gilt es Antworten auf die Professionalisierung der Büroraumstrukturen und Nutzeranforderungen zu finden sowie dem deutlich gestiegenen Volumen der Nachfrage nach zentral gelegenem, innenstadtbezogenem Wohnraum Rechnung zu tragen. Die Entwicklungen und Analysen zeigen, dass die diesbezügliche Nachfrage dabei vielschichtiger ist, als ursprünglich angenommen.



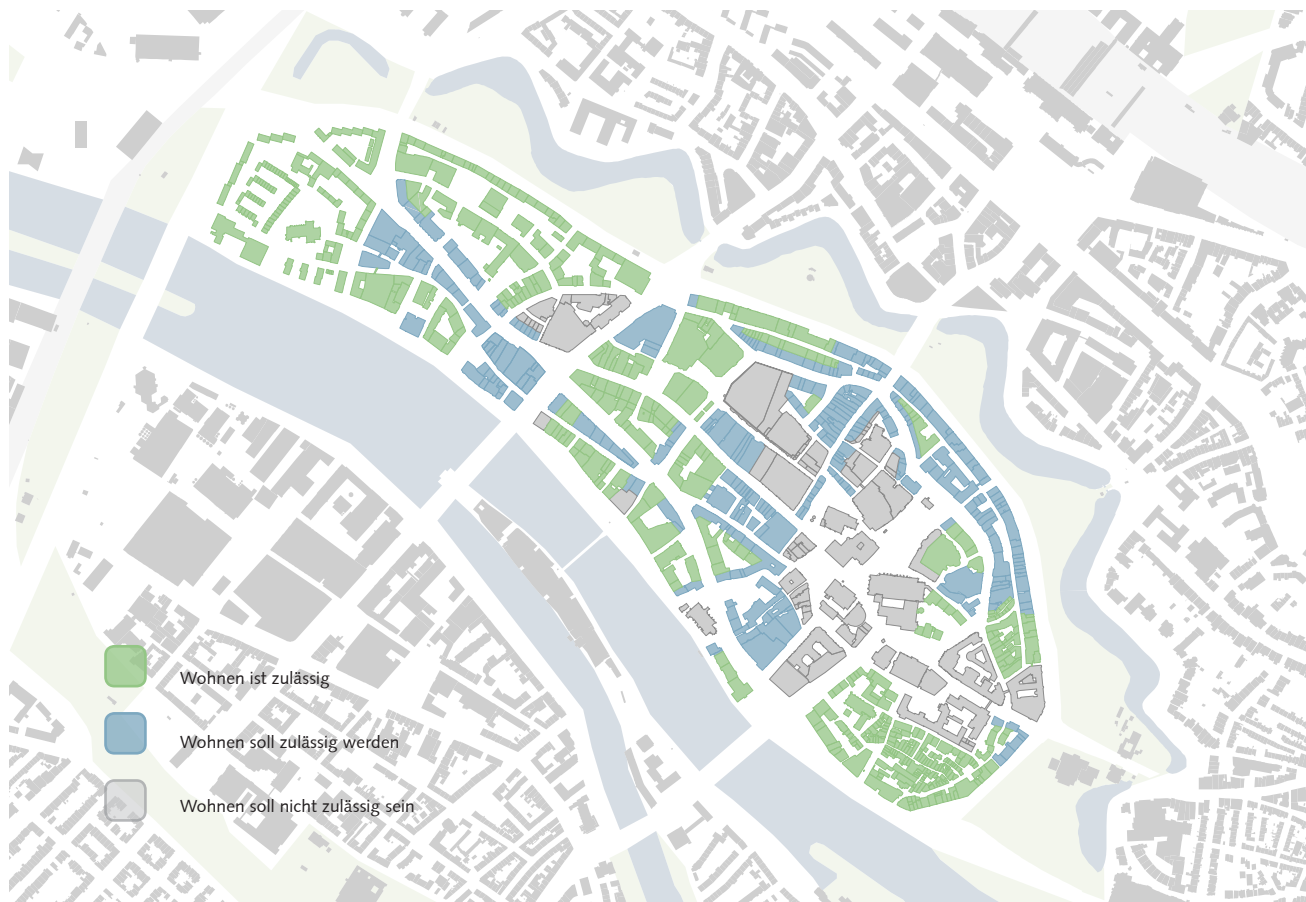


Abb. 98 Erweiterung der für Wohnen zulässigen Flächen in der Bremer Altstadt - B-Plan Verfahren

Diverse Einkommensgruppen sowie Jung und Alt gleichermaßen wünschen sich kurze Wege, neue Mobilitätskonzepte sowie urbanen Wohnraum mit in Teilen auch neuen Grundrissstrukturen und Nutzerkonfigurationen. Wohngruppen, studentisches Wohnen, Wohnraumangebote für Singles und Paare – all dieses wird aus Sicht der Autoren auch nachhaltig Bestand haben können, fußend auf einer attraktiven Innenstadt mit Führungsvorteilen und Synergien für die Beteiligten.

Um dafür die immobilienwirtschaftlichen Fazilitäten zur Verfügung zu stellen und Kalkulationen nachvollziehbar zu gestalten und zu motivieren, dient diese Untersuchung im Sinne einer „Win-win-Situation“ allen Beteiligten am Standort. Die Bahnhofsvorstadt, Quartiere im Umfeld der Faulenstraße, der Bürgermeister-Smidt-Straße und der Martinistraße, um nur einige Bereiche exemplarisch zu benennen, könnten und würden profitieren. Sie würden gleichermaßen für die Nutzer neue, langfristige Perspektiven offerieren, wie auch ihren Eigentümern und Bestandshaltern eine Repositionierung ihrer Objekte belastbar generieren.

Nicht jede Büroimmobilie wird sich auch zukünftig für eine Umnutzung bzw. hybride Nutzung unter Integration von Wohnungen eignen. Auch dieses muss offen angesprochen und artikuliert werden. Letzteres gilt ausgehend von technischen und statischen Voraussetzungen bzw. Schallschutz- und Brandschutzaufgaben, gleichermaßen aber auch durch spezifische Standortfaktoren. Dennoch soll die Studie zeigen, wie vielseitig und flexibel heute diesbezügliche Themen „neu zu denken“ sind, wo vor Jahren nicht im Ansatz eine derartige Offenheit marktseitig als auch von den technischen Voraussetzungen hätte motiviert werden können.

Wenn es gelingt, durch diese Ausarbeitung insoweit auch eine weitere Öffnung des Diskussionsprozesses, eine Bereitschaft von auch institutionellen Investoren insbesondere für eine Öffnung zugunsten von hybriden Nutzungsstrukturen und Umnutzungen insgesamt zu erreichen, hätte diese Studie ein großes Ziel – auch im Sinne Bremens – erreicht.

## Literatur- und Quellennachweis

### Allgemeine Quellen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen  
Handelskammer Bremen  
Bremer Innenstadt 2025  
Bremen, 2014

Bauverlag BV GmbH  
Bauwelt 11, 14  
Berlin, 2014

brandeins Medien AG  
brand eins. Ruhe! Schwerpunkt Konzentration  
Hamburg 2014

Die Sparkasse in Bremen  
Das Bremer Haus. Geschichte; Programm, Wettbewerb  
Bremen, 1982

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

Institut für internationale Architektur-Dokumentation  
GmbH und Co.KG  
Detail. Vedichtet Wohnen Serie 2014 Ausgabe 3  
München, 2014

Kähler, Gert / Kritzmann, Bernd / Venus, Carsten  
Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen,  
unrentabel und unfunktionell gewordenen,  
innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, sechziger  
und siebziger Jahr zu Wohnraum umzunutzen  
Stuttgart, 2009

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main  
Stadtplanungsamt  
Baustein 2 / 07. Chancen zur Umnutzung von  
Büroflächen zu Wohnraum in Frankfurt am Main

Savills, Analyse Umwidmung von Gewerbe- in Woh-  
nimmobilien, Ausgabe 02/2012, S.1

Stadtgrün Bremen:  
Wallanlagen Bremen  
Bremen, 1997

### Beispiele aus anderen Städten

competitionline Verlags GmbH  
Charlottenstr. 95, 10969 Berlin  
<http://www.competitionline.com/de/projekte/44150>  
[15.09.2014]

Garbe Immobilien-Projekte GmbH  
Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg

STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN GmbH  
Hedderichstraße 108-110, 60596 Frankfurt am Main  
<http://www.stefan-forster-architekten.de/de/gross-stadt/wohnhochhaus-lyonerstrasse> [15.09.2014]

## Abbildungsverzeichnis

### BILDER UND FOTOS

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

Abb. 02, 03, 11 - 14, 61

**Westphal Architekten BDA, Bremen**

Abb. 01, 07, 37 - 41, 49 - 52, 62 - 64, 73, 74, 76, 85 - 88

**competitionline Verlags GmbH, Berlin**

Abb. 16 <http://www.competitionline.com/de/projekte/44150/per/post/52809>  
[15.09.2014]

**Garbe Immobilien-Projekte GmbH, Hamburg**

Abb. 20- 23  
Abb. 25 -28

**GeoInformation Bremen - Landesamt**

Abb. 31 - 32  
Abb. 43 - 44  
Abb. 55 - 56  
Abb. 67 - 68  
Abb. 79 - 80

**Klemens Ortmeier, Hannover**

Abb. 04

**MIMOA, Rotterdam, NL**

Abb. 17 <http://www.mimoa.eu/projects/Germany/Frankfurt/residential%20tower%20Lyonerstra%DFe> [15.09.2014]

**pb+ Ingenieurgruppe AG, Bremen**

Abb. 75

**STEFAN FORSTER ARCHITEKTEN GmbH, Frankfurt am Main**

Abb. 18 <http://www.stefan-forster-architekten.de/de/grossstadt/wohnhochhaus-lyonerstrasse> [15.09.2014]

**Studio B, Detmar Schmoll**

Titelbild  
Abb. 96

### PLÄNE UND ABBILDUNGEN

**Westphal Architekten BDA**

AUSNAHMEN:

Abb. 19 <http://www.competitionline.com/de/projekte/44150/per/post/52809>  
[15.09.2014]

Abb. 24 Garbe Immobilien-Projekte GmbH, Hamburg

Abb. 29 Garbe Immobilien-Projekte GmbH, Hamburg

### VISUALISIERUNGEN BESTAND UND UMBAU

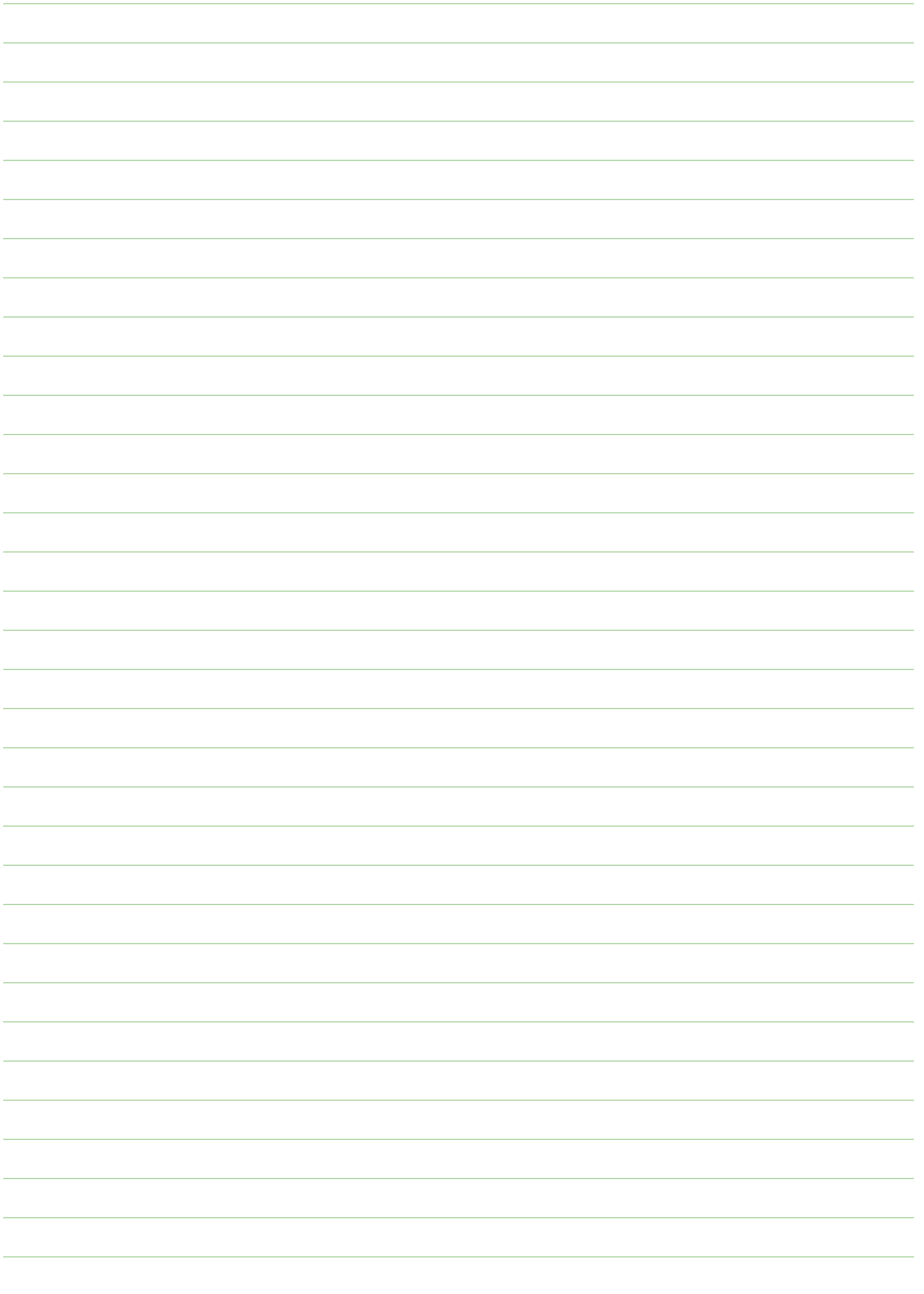
Tim Erdmann, Hamburg

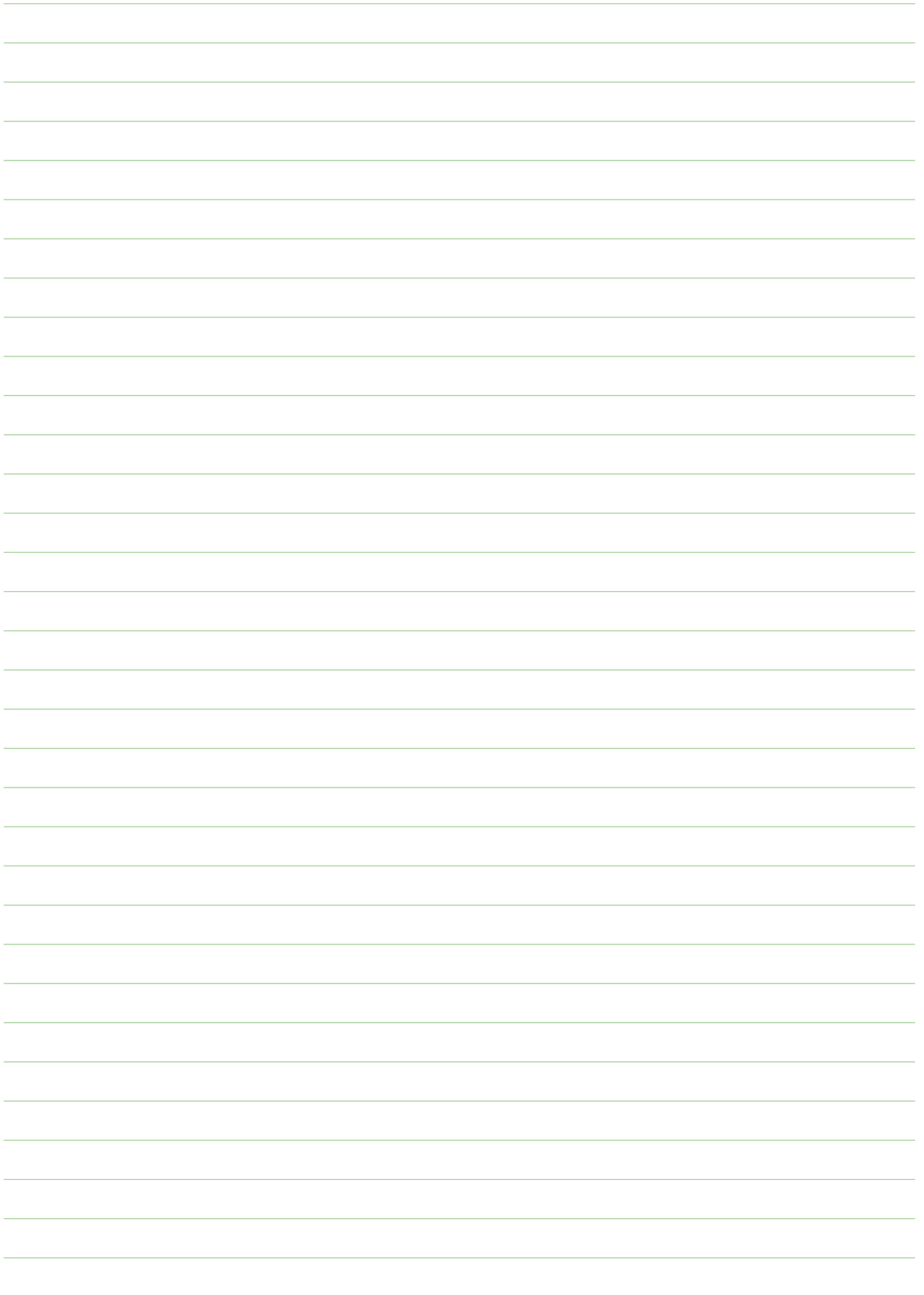
### DATEN ZAHLEN UND FAKTEN

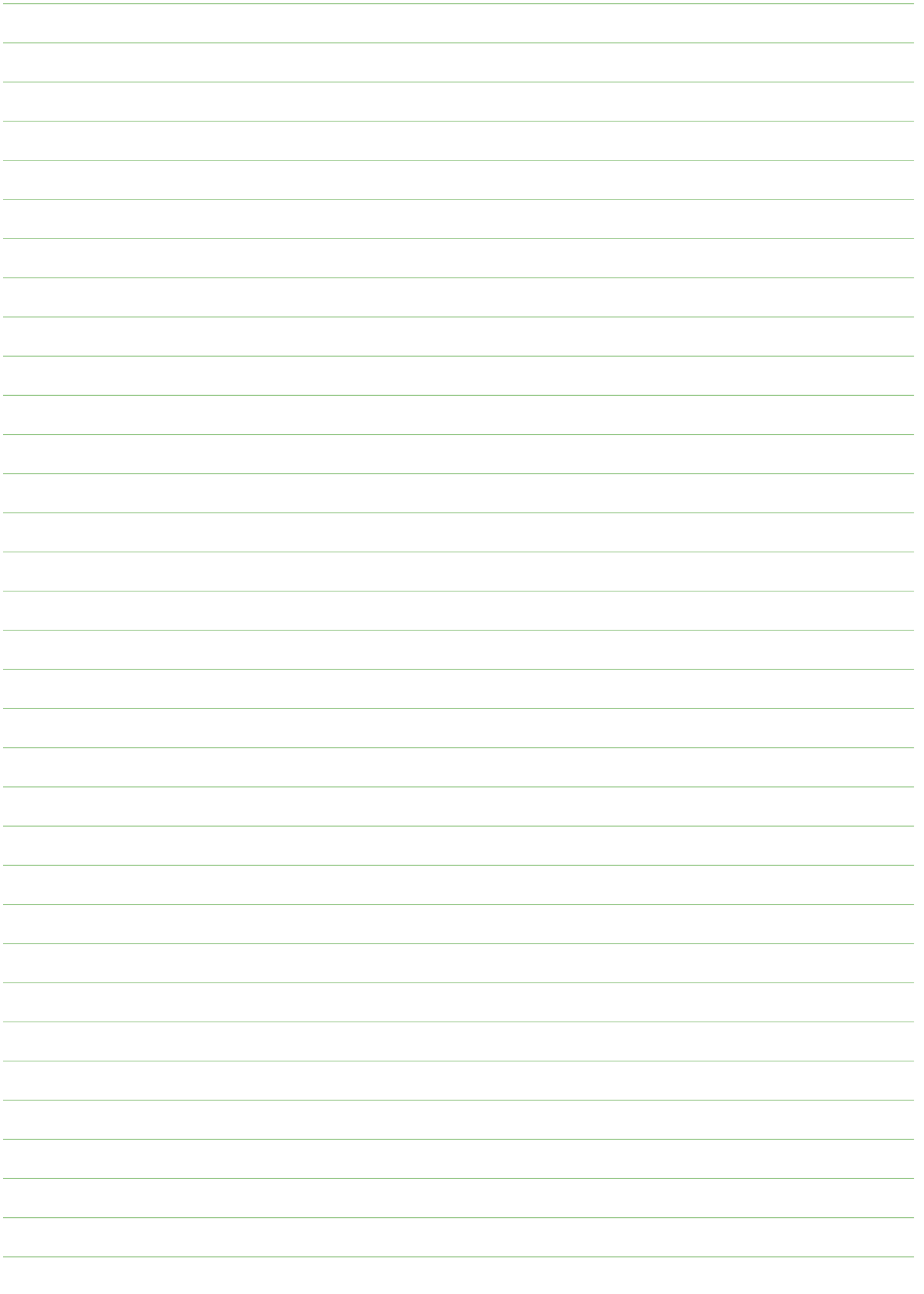
Abb. 06 [http://www.statistik.bremen.de/six-cms/media.php/13/biz14\\_pdfa.pdf](http://www.statistik.bremen.de/six-cms/media.php/13/biz14_pdfa.pdf)  
[15.09.2014]

Abb. 08 - 10 Robert C. Spies Research













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

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