

## **In der Senatssitzung am 8. Juli 2025 beschlossene Fassung**

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Senatskanzlei

24.06.2025

Vorlage  
für die Sitzung des Senats  
am 08.07.2025

### **Umsetzung der Strategie Centrum Bremen 2030+ und des Aktionsplans Centrum Bremen: Entwicklung des Grundstücks des ehem. Horten-Gebäudes**

#### **A. Problem**

Der 2021 gefasste Senatsbeschluss zur „Strategie Centrum Bremen, SCB 2030+, Lebendige Mitte zwischen Wall und Weser“ sowie der im Mai 2025 im Senat behandelte Aktionsplan Centrum Bremen haben die Zielsetzungen des Bebauungsplans 2420 in den Kontext der integrierten Innenstadtentwicklung für den zentralen Bereich der Bremer Innenstadt eingeordnet und den Projektraum „Mitte Bremen“ als einen der zentralen räumlichen Schwerpunkte der Innenstadtentwicklung herausgestellt. Im Vordergrund der zukünftigen Entwicklung stehen hier ein differenzierter Nutzungsmix, eine besondere Aufenthalts- und Erlebnisqualität sowie die Attraktivität des öffentlichen Raumes.

Von strategischer Bedeutung ist damit der Schwerpunktraum „Mitte Bremen“, hier konkret das Parkhaus-Grundstück (Pelzerstraße 40) und das ehem. Horten-Grundstück (Papenstraße 5), die zur Attraktivitätssteigerung der gesamten Bremer Innenstadt beitragen sollen. Zentrale Zielsetzung im Planungsbereich ist eine vielfältige, zukunftsorientierte und tragfähige horizontale und vertikale Nutzungsmischung.

Mit dem Ankauf der ehemaligen Horten-Immobilie verfügt die neue bremische Stadtentwicklungsgesellschaft BRESTADT GmbH zusammen mit dem bisherigen Parkhaus Mitte über die übergreifende Gestaltungsmöglichkeit im Kern der Bremer Innenstadt. Damit kann die vollständig kommunale BRESTADT GmbH wesentliche Beiträge zur Umsetzung der in der Strategie Centrum Bremen 2030+ und im Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2420 beschriebenen Zielsetzung des Senats zur Weiterentwicklung und Belebung der Bremer Innenstadt leisten.

Ziel ist eine zukunftsweisende lebendige Nutzungsmischung und die Rückgewinnung historischer Stadträume für Bremen:

- Der nunmehr komplett im städtischen Zugriff befindliche Projektraum mit dem Parkhaus- und dem Horten-Grundstück soll zur intensiven Attraktivitätssteigerung der gesamten Bremer Innenstadt beitragen - durch eine städtebaulich qualitätsvolle Entwicklung neuer Nutzungen, insbesondere durch neue Wohnangebote in Verbindung mit sozialen, kulturellen, konsumfreien und wissenschaftlichen Nutzungsbausteinen sowie dem Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeitangebote.
- Der Stadtgrundriss und die öffentlichen Räume sollen durch die Entwicklung neuer Wege und Platzräume maßgeblich neugestaltet werden. Bestehende Wegeverbindungen sollen erhalten bleiben, im Sinne des aktuellen Verkehrsentwicklungsplans weiterentwickelt und durch neue öffentliche Wegebeziehungen erweitert werden.
- In Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss besteht die besondere Chance, die Überbauung der Pelzerstraße und der Kleinen Hundestraße (sog. Hortentasche) zurückzunehmen und den Straßenraum insgesamt neu zu gestalten.

Wegweisend wird dabei die Grundsatzentscheidung zum Umgang mit der Bestandsimmobilie des ehemaligen Horten-Kaufhauses. Hierbei ist zu entscheiden, ob das vorhandene Gebäude – das mit Abstand größte Gebäude in der Bremer Innenstadt und zugleich das größte Transformationsprojekt – ganz oder teilweise durch einen Neubau ersetzt oder im Bestand erhalten werden soll.

## **B. Lösung**

Die BRESTADT GmbH hat das Architekturbüro HildundK MünchenBerlin GmbH beauftragt, auf Grundlage der bereits vorliegenden Entwürfe, Konzepte, Studien und Untersuchungen sowie der übergreifenden planerischen Zielsetzungen unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen grundsätzliche Entwicklungsoptionen für das Horten-Grundstück im Kontext des Gesamtprojekts (mit dem Parkhaus-Grundstück) zu skizzieren.

Im Rahmen der beauftragten Studie wurden drei Entwicklungsszenarien für das Horten-Grundstück erarbeitet und aus städtebaulicher sowie immobilienwirtschaftlicher Sicht bewertet.

Alle drei Szenarien gehen von einem freistehenden Neubau auf dem Parkhaus-Grundstück (in Umsetzung des Architekturwettbewerbs) sowie von einem weiteren (kleineren) Neubau in der Pelzerstraße innerhalb des Horten-Grundstücks zur Arrondierung der bestehenden Baustruktur aus.

### **Entwicklungsvarianten für das ehem. Horten-Gebäude:**

#### **(1) Weitgehender Bestandserhalt: Erhalt und Umbau zu einem freistehenden großen Haus mit Teilabriss im Bereich der Kleinen Hundestraße und Freilegung eines Lichthofs**

Das bestandsorientierte Entwicklungsszenario geht vom weitgehenden Erhalt und Umbau des Horten-Gebäudes zu einem freistehenden großen Haus aus. Das Umbaukonzept umfasst dabei einen Teilabriss im Bereich der Kleinen Hundestraße, eine dezente Aufstockung im Rahmen der statischen Belastbarkeit sowie die Gestaltung eines Lichthofs. Die Wiederherstellung der Kleinen Hundestraße sieht einen verbreiterten, großzügigen Querschnitt vor. Die Durchlässigkeit der Kubaturen stellt ein Passagensystem im Gebäude sicher.



#### **(2) Umgestaltung mit anteiligem Bestandserhalt und relevanten Neubauanteilen**

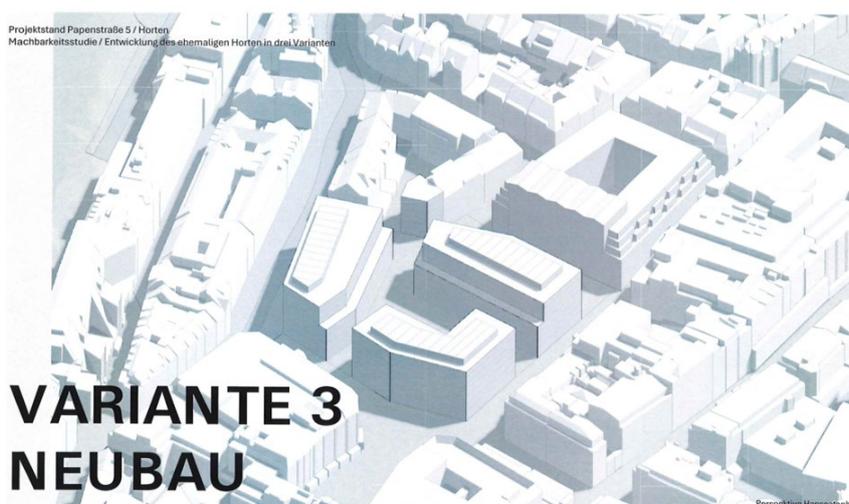
Das zweite Szenario geht von einer auf einzelne große Häuser bezogenen Bebauung auf dem ehem. Horten-Grundstück aus. Diese weitergehende Variante im Vergleich zur Variante (1) untersucht dabei eine bestandsbasierte Entwicklung mit drei freistehenden Gebäudekörpern, die eine Entwicklung des Gebäudebestands und ergänzende Neubauten in Verbindung mit Teilabrissen der bestehenden Bausubstanz ergeben. Erforderlich für diese Variante ist ein intensiver Eingriff in die Tragwerksstruktur.

Der Baukörper im Bereich der sog. Hortentasche muss aufgrund der Parkhausstruktur einschließlich des Tiefgeschosses neu erstellt werden.



### **(3) Weiterentwicklung dieser neuen städtebaulichen Figur durch Neubauten**

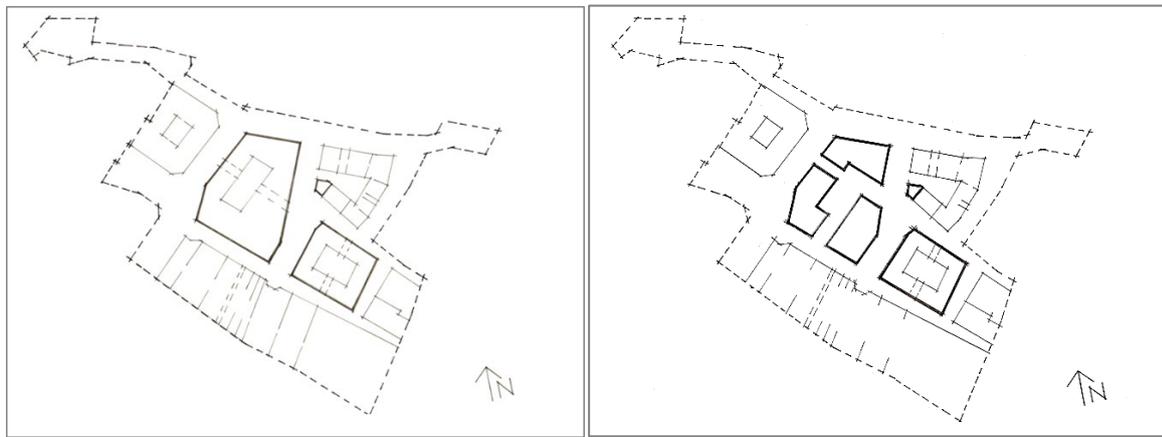
Dieses Entwicklungsszenario geht von drei freistehenden Neubauten aus, die eine Gestaltung von neuen Stadt- und Platzräumen sowie eine Fortführung der Pelzerstraße ermöglichen. Diese Variante begünstigt die Grundriss- und Schnittgestaltung (Geschosshöhen und Abstandsflächen) für einen differenzierten und flexiblen Nutzungsmix mit einem erheblichen Anteil an Wohnnutzungen. Die Körnigkeit im Projektareal wird hier aus dem städtebaulichen Umfeld der zentralen Bremer Innenstadt abgeleitet.



## Vergleich der Varianten

(1) weitgehender Bestand

(2) und (3) Aufgegliederte Struktur



Deutlich erkennbar wird bei einer vergleichenden Betrachtung der drei Varianten der Unterschied der stärker gegliederten Aufteilung auf mehrere Gebäude im Vergleich zu der stark am Bestand orientierten Variante (1), die mit neuen Fassaden und Passagen für Offenheit und Durchlässigkeit sorgen müsste.

Alle Varianten sind u.a. sowohl hinsichtlich des Aspekts der Grauen Energie als auch hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten zu bewerten.

In Bezug auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz („Graue Energie“) lassen sich zumindest im Verhältnis zur resultierenden Nutzfläche keine wesentlichen Unterschiede zwischen den Varianten feststellen. Bei einer Bewertung des Gesamtprojektes könnte es andere Ergebnisse geben. Entsprechende Bewertungen der BRESTADT haben ergeben: der sog. GWP-Wert (*global warming potential*) bezogen auf den Quadratmeter ergibt für die Variante 1 rd. 410 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, für die Variante 2 rd. 430 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> und für die Variante 3 rd. 425 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Hinsichtlich erster Kostenschätzungen auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen lassen sich keine wesentlichen Unterschiede der drei Varianten erkennen.

In der Variante (1) ist aufgrund der Grundrisstiefe und der großen Geschosshöhen ein differenzierter Nutzungsmix mit einem erheblichen Anteil an Wohnnutzung schlechter realisierbar.

Erste intensivere Begutachtungen zum technischen Erhaltungszustand, insbesondere zur Statik, haben zudem Bedenken hinsichtlich eines weitgehenden Erhalts ergeben. Allerdings könnte eine schrittweise Umnutzung und ein folgender Umbau die Möglichkeit einer flexiblen Anpassung an die sich wandelnden Innenstadtbedürfnisse bieten. Dazu könnten auch innovative und sozialinklusive Nutzungen zählen, die einen neuen Anziehungspunkt in der Stadt schaffen.

Mit der Variante (1) kann nach Auffassung der vorliegenden Ressorts eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung mit dem gewünschten Nutzungsmix nur schwer erfüllt werden. Eine langfristig tragfähige Bausubstanz bei dieser Variante kann nur mit baulicher Ertüchtigung gewährleistet werden.

Die planerischen Ziele des Planaufstellungsbeschlusses und die programmatische Ausrichtung der Strategie Centrum Bremen 2030+ und deren Konkretisierung können nach Abriss beziehungsweise teilweiseem Abriss durch die kleinteiligere Körnigkeit der Varianten 2 und insbesondere der Variante 3 erreicht werden.

Für die städtebaulichen Lösungen dieser beiden Varianten spricht neben einer sehr guten Nutzungsmischung und wirtschaftlichen Flächeneffizienz insbesondere auch die vorgesehene Großzügigkeit des öffentlichen Raumes und das Potenzial für eine gute Adressbildung und Erschließung.

Der zentrale Vorteil der Varianten 2 und 3 besteht außerdem in der Aufteilung des bisherigen monolithischen Großvolumens hin zu einer neuen städtebaulichen Qualität, die zudem neue öffentliche Räume ermöglicht. Bei Variante (2) ist allerdings aufgrund des erforderlichen intensiven Eingriffs in die Tragwerksstruktur ein hohes technisches Risiko, in der Konsequenz auch für Baukosten und Bauzeit, zu erwarten, das weiter bewertet werden muss. Variante (3) ermöglicht im Vergleich eine deutlich größere Nutzfläche.

## **Weiteres Vorgehen:**

Mit Blick auf den angestrebten Grundsatzbeschluss des Senats werden folgende nächste Schritte vorgeschlagen:

- Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wird gemeinsam mit der BRESTADT GmbH die Varianten mit einer vergleichenden und detaillierten Prüfung weiter qualifizieren und bis Ende 2025 eine konkrete Entscheidungsgrundlage vorlegen. Dabei sollen vor allem die Aspekte der besonderen Innovations- und Erlebnisqualität und eine weitere Präzisierung der GWP-Bewertung (global warming potential) berücksichtigt werden.
- Darauf aufsetzend erfolgt für die finale Variante die weitere Qualitätssicherung der städtebaulichen, hochbaulichen und freiräumlichen Entwicklung des Gesamtprojekts: Die finale Variante soll in einer Parallelbeauftragung durch drei ausgewiesene Planungsbüros mit spezifischen Fachkenntnissen konkretisiert werden. Dieser Prozess soll im Rahmen öffentlicher Informationsformate begleitet werden.
- Parallel zu dieser Qualitätssicherung erfolgt die Entwicklung der Nutzungsinhalte aufsetzend auf der in der Strategie Centrum Bremen 2030+ und der Vertiefung dargelegten Programmatik. Wohnen, insbesondere Junges Wohnen mit einem Anteil bezahlbarem Wohnraum für Studierende und Auszubildende, ist dabei erklärtes Ziel. Explizit können auch größere Raumbedarfe, z.B. von wissenschaftlichen Einrichtungen oder anderen öffentlichen Einrichtungen sowie Potentiale für „Dritte Orte“ berücksichtigt werden. Öffentlichkeitsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss und idealerweise auch auf der Dachebene als neue Nutzungskomponente ergänzen den Nutzungsmix.
- Vorbereitung einer koordinierten Rückbau- und Abrissplanung für das Parkhausgrundstück und gegebenenfalls Horten durch die BRESTADT GmbH
- Beantragung der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) für das Parkhausgrundstück auf Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses durch die BRESTADT.
- Ebenfalls parallel wird die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur Sicherung einer zukunftsfähigen Erschließung und Qualifizierung der öffentlichen Stadträume im Gesamtbereich des Schwerpunktraumes „Mitte Bremen“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß BauGB prüfen.

## **C. Alternativen**

Wurden unter B. Lösung dargestellt.

#### **D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck**

Die für die beschriebenen nächsten Schritte erforderlichen Mittel sind über die vorhandene Eigenkapitalausstattung der BRESTADT GmbH gewährleistet.

Die mit dem Projekt vorgesehene Attraktivierung der Bremer Innenstadt richtet sich an alle Geschlechter.

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben, auf Basis des Klimachecks, voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

#### **E. Beteiligung/ Abstimmung**

Die Abstimmung ist mit der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation und der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft erfolgt und mit dem Senator für Finanzen eingeleitet.

#### **F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Geeignet

#### **G. Beschluss**

1. Der Senat nimmt die vorgelegte Darstellung der drei Entwicklungsoptionen für das ehemalige Horten-Gebäude zur Kenntnis.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, gemeinsam mit der BRESTADT GmbH die Varianten mittels einer vergleichenden und detaillierten Prüfung weiter zu qualifizieren und dem Senat in Abstimmung mit der Senatskanzlei bis Ende 2025 zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung gemeinsam mit der BRESTADT GmbH um die Vorbereitung der für eine konzentrierte und zügige Durchführung erforderlichen nächsten Schritte; dazu gehören insbesondere:
  - die Vorbereitung eines Qualifizierungsverfahrens für die bis Ende 2025 zu entscheidende finale Variante für das Grundstück des ehemaligen Horten-Gebäudes (unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses für das Grundstück Parkhaus Mitte) und die umliegenden Straßen- und Stadträume;
  - die Planung und Durchführung von passenden Formaten zur öffentlichen Begleitung des Prozesses;

- die Entwicklung von Nutzungsinhalten aufsetzend auf der in der Strategie Centrum Bremen 2030+ und der Vertiefung dargelegten Programmatik. Wohnen, insbesondere Junges Wohnen, ist dabei ebenso wie innovative Nutzungsangebote erklärtes Ziel;
  - die Vorbereitung einer koordinierten Rückbau- und Abrissplanung für das Objekt Parkhaus Mitte und gegebenenfalls Horten
4. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung um die Prüfung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß BauGB zur Sicherung einer zukunftsfähigen Erschließung und Qualifizierung der öffentlichen Stadträume im Gesamtbereich des Schwerpunktraumes „Mitte Bremen“.