

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Senatskanzlei

10.11.2025

Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 11.11.2025

**Umsetzung der Strategie Centrum Bremen 2030+ und des Aktionsplans
Centrum Bremen:
Entwicklung des Grundstücks des ehem. Horten-Gebäudes - abschließender
Variantenentscheid und weiteres Vorgehen**

A. Problem

Der Senat hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 die Darstellung der drei Entwicklungsoptionen für das ehemalige Horten-Gebäude zur Kenntnis genommen und folgende weitere Beschlüsse gefasst:

1. 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.
2. 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.

3. 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“.

Die im Senatsbeschluss vom 08.07.2025 geforderte vergleichende und detaillierte Prüfung der Entwicklungsoptionen liegt nun vor und wird im Folgenden näher erläutert. Auf Grundlage dieser Ergebnisse ist im Sinne der Strategie „Centrum Bremen 2030“ eine abschließende Entscheidung darüber zu treffen, welche Variante im Qualifizierungsverfahren weiterentwickelt werden soll. Ebenso sind die Schwerpunkte des Qualifizierungsverfahrens festzulegen, das neben architektonischen und ökologischen Aspekten auch die zukünftige Nutzung des Objekts umfasst.

B. Lösung

I. Ergebnisse der vergleichenden Variantenprüfung

Die BRESTADT GmbH hat Mitte September 2025 den „Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie Papenstraße 5 - Entwicklung des ehemaligen Horten in drei Varianten“ vorgelegt (s. Anlage).

Die Varianten reichen vom hauptsächlichen Bestandserhalt und Umbau des Kaufhaus-Gebäudes (Variante 1) über eine Kombination aus anteiligem Bestandserhalt und ergänzendem Neubau (Variante 2), bis hin zu einem vollständigen Abbruch mit anschließender Neubebauung (Variante 3).

Gemäß des Auftrags zur Untersuchung besteht im Projekt das Ziel, „durch eine qualitätsvolle städtebauliche Neuordnung und eine tragfähige, vertikale wie horizontale Nutzungsmischung zur Attraktivitätssteigerung der gesamten Bremer Innenstadt beizutragen. Angestrebt wird ein lebendiger und zukunftsweisender Nutzungsmix, der neben neuen Wohnangeboten auch soziale, kulturelle, konsumfreie und wissenschaftliche Nutzungen sowie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeitangebote integriert. [...]

Eine besondere Chance liegt dabei auch auf der gewünschten Rückgewinnung historischer Stadträume und Wegebeziehungen. Die Schaffung neuer Wege und Plätze sowie die mögliche Öffnung aktuell überbauter Straßenzüge, insbesondere der Pelzerstraße und der Kleinen Hundestraße (sog. „Hortentasche“), bieten die Möglichkeit, an den historischen Stadtgrundriss anzuknüpfen und diesen in zeitgemäßer Form neu zu interpretieren.“ (vgl. Abschlussbericht)

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie die drei Umsetzungsvarianten über definierte und durchgängig zugeordnete Bewertungskriterien in einem strukturierten Verfahren vergleichend beurteilt. Im Ergebnis zeigt sich für die Kriterien

- Städtebauliche Transformation,
 - Vielfalt der Nutzung,
 - Ökologische Qualität,
 - Flächen und Volumen,
 - Umsetzungsrisiken
- und
- Projektkosten

ein sehr klares Bild.

Zunächst ist festzustellen, dass die Variante 3, trotz des geringsten Bauvolumens, über die größte Nettogrundfläche verfügt. Im Vergleich zu den Varianten 1 und 2 schafft Variante 3 zudem nahezu das Drei- bis Vierfache an zusätzlichem Wohnraum in der Innenstadt, was insbesondere im Sinne der Centrum 2030+ Strategie zur Transformation der Innenstadt beiträgt, wonach diese eng mit der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zur Belebung der Innenstadt verknüpft ist.

Die Umsetzung der Variante 3 ermöglicht eine offene, flexible und kreative Planung und Gestaltung des Areals. Im Gegensatz zur Weiterentwicklung eines monolithischen Bestandsgebäudes erlaubt Variante 3 die Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypologien und flexibel gestaltbarer Grundrisse, die an die noch festzulegenden Nutzungen angepasst werden können. Darüber hinaus bietet Variante 3 im Vergleich zu den Varianten 1 und 2 optimale Belichtungsverhältnisse für unterschiedliche Nutzungsoptionen.

Die mit der Variante 3 verbundene Entwicklung neuer Gebäude ermöglicht außerdem die Schaffung neuer Wegeführungen und geschlossener Rundläufe in diesem Bereich der Innenstadt. Bereiche mit eingeschränkter Sichtbarkeit oder wenig frequentierte Passagen, wie sie beispielsweise bei einer Weiterentwicklung des Bestands (Variante 1) entstehen könnten, werden dadurch vermieden. Dagegen können begrünte Zwischenzonen und grüne Naherholungsräume, die den Bedürfnissen einer stärkeren Wohnnutzung des Gebiets gerecht werden, entstehen. Variante 3 schafft zudem gestalterische Freiheiten, die im Rahmen des weiteren Qualifizierungsverfahrens (s. II.) durch entsprechend formulierte Anforderungen aufgegriffen werden müssen. Gleiches gilt für das noch zu erarbeitende Nutzungskonzept.

Beim Vergleich der drei Entwicklungsvarianten hinsichtlich ihrer ökologischen Qualität, insbesondere des Global Warming Potentials (GWP) über einen Lebenszyklus von 50 Jahren, zeigt sich: Varianten 1 und 2 profitieren von der gespeicherten „Grauen Energie“ durch Nutzung vorhandener Bausubstanz, erzielen jedoch keine signifikanten

CO₂-Einsparungen, da umfangreiche Eingriffe in die Tragstruktur und der kombinierte Bestand-Neubau die Emissionen kaum reduzieren. Da in der Variante 1 auf Grund der Bestandteile nur ein Lebenszyklus von 50 Jahre angesetzt werden kann, wurde dieser Nutzungszeitraum auch für Variante 3 angesetzt. Bei einem realen Ansatz des Lebenszyklus für einen Neubau von 80 Jahren würde die Variante 3 eine weitaus positivere Beurteilung erhalten. Der betrachtete Lebenszyklus von 50 Jahren entspricht dabei den zu erwartenden Gesamtlebensdauer von Variante 1. Variante 3 überzeugt durch eine energetisch optimierte Gebäudehülle, den Einsatz nachhaltiger Materialien und eine bessere Planbarkeit des Gebäudebetriebs. Obwohl der Neubau initial mit einem höheren Ressourceneinsatz verbunden ist, wird dieser durch verbesserte Energieeffizienz und längere Lebensdauer mehr als ausgeglichen. Die GWP-Werte der Gebäudekonstruktion liegen bei allen Varianten eng beieinander, doch überwiegen bei Variante 3 die Vorteile durch geringeren Energieverbrauch im Betrieb und optimierte Materialwahl. Insgesamt bietet Variante 3 die beste ökologische Bilanz und ermöglicht eine nachhaltigere, zukunftsfähige Lösung mit reduziertem Treibhausgasausstoß.

Im Hinblick auf die Projektkosten weist Variante 3 die niedrigsten Baukosten pro Quadratmeter Nettogrundfläche auf. Gleichzeitig sind bei Variante 3 durch die geringeren Geschosshöhen und Raumvolumina deutlich geringere Betriebskosten zu erwarten.

Bezüglich der Umsetzungsrisiken zeigt die Analyse, dass Variante 3 eine verlässlichere Planungs- und Kalkulationsgrundlage bietet als die Varianten 1 und 2. Bei den Varianten 1 und 2, bei denen mit dem über 50 Jahre alten Bestand gearbeitet werden muss, bestehen hingegen erhöhte Unsicherheiten hinsichtlich des Bauablaufs. Darüber hinaus erschweren die verbleibenden Strukturen in den Varianten 1 und 2 die Entsorgung, Anlieferung, Lagerung und den Einsatz von Baugeräten, was zu einem erhöhten logistischen Aufwand und potenziellen Zeitverzögerungen führen kann. Dabei ist für den weiteren Prozess jede weitere Verzögerung des Verfahrens im Sinne der Innenstadt zu vermeiden. Das Horten-Gebäude steht seit Ende 2024 weitestgehend leer, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Umfeld (Lloyd-Passage, Knochenhauerstraße etc.). Die Innenstadt braucht eine zügige Entwicklung des neuen Gebiets.

In der Gesamtschau entspricht Variante 3 umfassend dem für die weitere Projektentwicklung des ehemaligen Horten-Kaufhauses maßgeblichen Senatsbeschluss: ausschließlich eine Neubebauung gem. Variante 3 entspricht allen formulierten Bewertungskriterien im besonderen Maße.

Mit hohem Transformationspotenzial, flexibler Grundrissgestaltung und konsequenter Öffnung zum Stadtraum leistet Variante 3 zudem den stärksten Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Bremer Innenstadt.

Im Ergebnis schlagen die vorlegenden Ressorts dem Senat vor, die Variante 3 (Neubau) als Grundlage der weiteren Qualifizierung (s.u.) zu beschließen. Angesichts der besonderen und zentralen Bedeutung des Neubauvorhabens wird zudem vorgesehen, dass sich die BRESTADT GmbH bei der konkreten weiteren Umsetzung an den Anforderungen einer Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit bestmöglicher Auszeichnungsstufe (Platin) orientiert und diese Zertifizierung anstrebt, um so insgesamt die Qualität eines städtebaulichen Vorzeigeprojekts zu erreichen. Als weitere qualitätssteigernde Maßnahmen sind – orientiert am Schwammstadt-Konzept - die Begrünung des umgebenden Stadtraums und relevanter Anteile der Fassaden sowie - in Abstimmung mit anderen Nutzungen - der Dachflächen (in Verbindung mit einem innovativen Energiekonzept) in die konkreten Planungen einzuarbeiten. Zudem wird es bei der weiteren Qualifizierung eine Anforderung zur Berücksichtigung ökologischer Baustoffe (wie Holz oder recycelte Baustoffen) geben.

II. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der mit dieser Vorlage angestrebten finalen Variantenentscheidung für einen umfassenden Neubau ist im nächsten Prozessschritt die Durchführung eines sog. Qualifizierungsverfahrens vorgesehen, um die innovativste und beste Lösung für diesen bedeutenden Ort der Bremer Innenstadt zu finden.

Im Rahmen dieses Qualifizierungsverfahrens werden drei vier ausgewählte Architekturbüros, je zwei überregionale und zwei regionale, in einem iterativen Prozess eingebunden. Ziel ist es, die zukünftigen Nutzungen sowie die städtebaulichen und gestalterischen Aspekte des Neubaus weiter zu konkretisieren und zu vertiefen:

- Vorgesehen ist zunächst ein kooperativer Verfahrensteil, in dem in einer Planungsworkstatt gemeinsam von allen beteiligten Büros ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet wird.
- Integriert in diese Phase ist die weitere Konkretisierung der Nutzungsinhalte, aufsetzend auf der Programmatik der Strategie Centrum Bremen 2030+. Wohnen, insbesondere Junges Wohnen, ist dabei ebenso wie ein nachhaltiges Baukonzept und innovative Nutzungsangebote einschließlich sog. Dritter Orte erklärtes Ziel des Senats. Lösungen, die einen untergeordneten Bestandserhalt favorisieren und die Machbarkeit nachweisen können, werden zugelassen.
- Die Beteiligung der Stadtgesellschaft, insbesondere bei der Konkretisierung der Nutzungsinhalte, erfolgt parallel in einem strukturierten Verfahren in Zusammenarbeit mit einer erfahrenen, auf partizipative Planungsprozesse spezialisierten Dienstleisterin. In dieser Phase soll auch der Kontakt zu wünschenswerten nicht-

kommerziellen, kulturellen oder sozialen Mieterinnen und Mietern für die Gebäude aufgenommen werden, um Nutzungen aus diesem Bereich zu ermöglichen.

- In einer anschließenden zweiten Phase erfolgt – nunmehr in kompetitiver Aufstellung der beteiligten Büros – die weitere Überarbeitung hin zu finalen Entwürfen. Die Büros sind dabei aufgerufen, Entwürfe mit Alleinstellungsmerkmalen für die künftige Bremer Innenstadt zu schaffen. Dies kann sowohl architektonisch und/oder in Bezug auf eine besondere Nutzung des/der Neubauten erfolgen.
- Die abschließende Entscheidung über den Siegerentwurf ist im Rahmen einer Jury-Sitzung mit Fach- und Sachpreisrichter:innen vorgesehen.
- Mit Abschluss des Verfahrens wird eines der teilnehmenden Büros den Zuschlag für den Planungsauftrag in den Leistungsphasen 1 bis 4 der „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ erhalten.

Zur kontinuierlichen engen Begleitung und Rückkopplung ist ein kompaktes Fachgremium vorgesehen, das neben den vorlegenden Ressorts auch Mitglieder der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung und der Deputation für Wirtschaft und Häfen einbezieht. Zu den ersten Aufgaben dieses Fachgremiums zählt auch die Mitwirkung an der Entscheidung über die auszuwählenden Architekturbüros. Für die verlässliche weitere Planung und zur Vermeidung von Verzögerungen ist eine Entscheidung darüber bis Jahresende 2025 erforderlich.

Darüber hinaus sind drei öffentliche Veranstaltungen zum jeweiligen Projektfortschritt vorgesehen:

- zum Auftakt als generelle Information,
- als Zwischenpräsentation nach Abschluss der ersten kooperativen Erarbeitungsphase,
- zur Abschlusspräsentation nach erfolgter Entscheidung über den Siegerentwurf.

Für das Verfahren wird ein Zeitraum von insgesamt unter einem Jahr angestrebt. Damit kann parallel in 2026 die koordinierte Rückbau- und Abrissplanung für die beiden Objekte Parkhaus Mitte und ehemals Horten erfolgen und ab 2027 umgesetzt werden. Die vom Senat in seinem Beschluss vom 08.07.2025 erbetene Prüfung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß BauGB zur Sicherung einer zukunftsfähigen Erschließung und Qualifizierung der öffentlichen Stadträume im Gesamtbereich des Schwerpunktraumes „Mitte Bremen“ wird bis Mitte 2026 abgeschlossen.

C. Alternativen

Das Ausbleiben einer Entscheidung über die weiter zu verfolgende Variante würde zu weiteren Verzögerungen bei der Realisierung der Nachnutzung des Horten-

Grundstücks führen. Damit verbunden wären die nach Baukostenindex zu erwartenden Baukostensteigerungen. Zudem würde sich die finanzielle Belastung durch die laufenden Betriebskosten des weitestgehend leerstehenden Gebäudes weiter verlängern.

Eine Entscheidung für die Variante 1 oder 2 würde – abhängig von der jeweiligen Alternative – den vom Senat gesetzten Zielsetzungen widersprechen und/oder mit erhöhten Umsetzungsrisiken verbunden sein. Darüber hinaus würde eine ausbleibende Entscheidung die Entwicklung im weiteren Umfeld des Grundstücks hemmen bzw. zeitlich verzögern, was grds. zu weiteren Belastungen des Umfeldes führen würde. Aus diesen Gründen wird die Verfolgung alternativer Varianten nicht empfohlen.

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, zunächst keine Auswirkungen auf den Klimaschutz. Die Umsetzung der Ergebnisse des Qualifizierungsverfahrens mit dem Abriss und Neubau der Immobilie werden Auswirkungen auf den Klimaschutz haben. Diese werden nach Abschluss der Leistungsphase 4 berechnet werden können.

E. Beteiligung/ Abstimmung

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

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt den Abschlussbericht der BRESTADT zustimmend zur Kenntnis und beschließt mit Blick auf die damit verbundene städtebauliche, stadträumliche und architektonische deutliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt die Umsetzung der Neubau-Variante (Variante 3) für das Grundstück des ehemaligen Horten-Gebäudes.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in Abstimmung mit der Senatskanzlei, gemeinsam mit der BRESTADT die Umsetzung des weiteren Qualifizierungsprozesses, wie in der Vorlage beschrieben, zu Beginn 2026 zu starten und eine angemessene Beteiligung der Stadtgesellschaft sicher zu stellen.
3. Der Senat bittet die BRESTADT, sich bei der konkreten weiteren Umsetzung an den Anforderungen einer Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit bestmöglicher Auszeichnungsstufe (Platin) zu orientieren und diese Zertifizierung anzustreben.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung in Abstimmung mit der Senatskanzlei, dem Senat im Juni 2026 einen Statusbericht zum Stand des Qualifizierungsverfahrens und eine konkretisierte Rückbau- und Abrissplanung für die Objekte Parkhaus-Mitte und Horten zur Kenntnisnahme vorzulegen.