BRESTADT GmbH
Schlachte 22
28195 Bremen

BPW Stadtplanung
Baumgart Lemke Schlegelmilch
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70 – 71
28203 Bremen

Entwicklung Horten Grundstück

Zusammenfassung der Partizipationsergebnisse sowie der flankierenden Planungsabsichten inkl. konkretisierende Aussagen zum Nutzungsrahmen

30.06.2026

Inhalt

1 Ausgangslage und Zielsetzung 2
2 Nutzungsbezogenes Leitbild 2
3 Die zentralen Nutzungsbausteine 2
4 Verkehr und Mobilität 6
5 Freiräume als Teil des Ganzen 6
6 Quartierscharakter und Identität 7
7 Wirkung auf das Centrum Bremens 8
8 Anhang 8

Passagen im Standard-Textformat bilden Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess bzw. den verschiedenen Konzepten und Programmen der Stadt Bremen ab.

Passagen in kursiver Schrift sind vervollständigende Hinweise aus der Auslobung bzw. der Ausloberin (A) und aus dem Senatsbeschluss vom 11.11.2025 (SB 11/25).

BPW Stadtplanung

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Mit der Neuentwicklung des Horten-Grundstücks eröffnet sich für die Bremer Innenstadt eine zentrale Chance zur Transformation eines bislang monofunktionalen Handelsstandortes zu einem vielfältig nutzungscodierten, urbanen Stadtbaustein besonderer Qualität und Strahlkraft.

Grundlage dieses Nutzungsrahmens sind die Ergebnisse zweier öffentlicher Nutzungsworkshops, eine begleitende Onlinebeteiligung sowie die verschiedenen formellen und informellen Zielsetzungen der Stadt Bremen zur Innenstadtentwicklung (u. a. Bremen 2030+, Bebauungsplan 2440, Verkehrsentwicklungsplan …) sowie die geltende politische Beschlussfassung mit den formulierten städtebaulichen, funktionalen und nutzungsbezogenen Hinweisen.

2 Nutzungsbezogenes Leitbild

Das zukünftige Quartier versteht sich als ein urbaner Möglichkeits- und Erlebnisraum, der durch Offenheit, Vielfalt und Flexibilität geprägt ist.

Folgende Entwicklungsprinzipien werden abgeleitet:

- Weit über den lokalen Bezugsrahmen hinausreichende Identitätsbildung durch hohe städtebauliche Qualität und Attraktivität für alle Bevölkerungsgruppen sowie vielfältige Aneignungsmöglichkeiten
- Stärkung der Innenstadt als sozialer und kultureller Begegnungsraum
- Erlebnis und Aufenthalt statt reinem Konsum
- Nutzungsmischung statt Monofunktionalität
- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit für zukünftige Entwicklungen

Eine Kombination aus kommerziellen, öffentlichen und gemeinschaftlichen Nutzungen erzeugt eine kontinuierlich hohe Frequenz, steigert die Aufenthaltsqualität und trägt zur dauerhaften Belebung bei.

Ziel ist ein stabiles, lebendiges und identitätsstiftendes Quartier zu entwickeln, das über „klassische“ Innenstadtfunktionen hinausgeht und einen neuen Identifikationsort mit überregionaler Ausstrahlung schafft.

3 Die zentralen Nutzungsbausteine

Folgende prozentuale Aufteilung ist vorgesehen:

Impuls- und Entwicklungsräume	*20 %*
Gewerbliche Nutzungen	*40 bis 50%*
Wohnen	*30 bis 40 %*

Prozentuale Verteilung der oberirdischen BGF (Bruttogrundfläche (A)

3.1 Impuls- und Entwicklungsräume

Die „Impulsräume“ sind ein Herzstück des Nutzungskonzeptes. Sie erzeugen Identität, bieten Raum für Innovation, Kultur und Begegnung und wirken als Frequenzbringer für die Innenstadt. Diese Flächen werden sowohl Teil des Raumprogramms in den Gebäuden werden, stellen aber auch teilweise den programmatischen Rahmen für die Freiflächen dar. Siehe hierzu auch Kapitel 5.

Beispielhafte Inhaltliche Ausrichtung:

- Makerspaces, offene Werkstätten, Reparatur- und Kreativangebote …
- Ausstellungsflächen für Kuns & Kultur, Unternehmen, Branchen …
- temporäre Interventionen (z. B. Graffiti-Wände, Installationen, projektspezifisch veränderbare Aneignungsräume)
- Lern- und Bildungsangebote
- konsumfreie Aufenthaltsorte für alle Generationen
- Ruhebereiche für alle Witterungslagen
- Sport- & Bewegungsangebote, mindestens 100 m^2 (Kleinst-) Kinderspielflächen (A)
- soziale Angebote (z. B. Beratung, Nachbarschaftstreffs, Kinderbetreuung)

Ziele:

- soziale Aktivierung, Teilhabe und Durchmischung („innen, außen, oben, unten“) motivieren verlorengegangene Bevölkerungsgruppen zum Besuch der Innenstadt
- offenes & innovatives Flair als Beitrag zur besonderen Identitätsbildung des Innenstadt-Quartiers
- besonderer Quartierscharakter als Sinnbild einer weltoffenen und innovationsfreundlichen Stadtgesellschaft mit sozialer Prägung
- hanseatische Identität und eine einladende Atmosphäre schaffen einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität, der Vertrautheit, Heimatverbundenheit und Wohlbefinden vermittelt

---

3.2 Einzelhandel (als Teil der gewerblichen Nutzungen)

Der Einzelhandel wird bewusst kleinteilig und ergänzend zum bestehenden Angebot der Innenstadt entwickelt.

Spezifische Hinweise:

- erlebnisorientierte Konzepte (z. B. Testflächen, Showrooms, Test- & Erprobungsmöglichkeiten bspw. für Sportbedarf)
- innovative Flagship-Stores und thematische Erlebniswelten
- Ergänzung statt Konkurrenz bestehender Handelslagen
- Stärkung lokaler Handels- und Warenströme

- Pop-up-Konzepte ergänzend und mit Augenmaß (besonderer Eventfaktor versus Verlässlichkeit des Standortangebots)
- Die modulare Gebäudestruktur sollte Ladeneinheiten ab 75 m^2, in Einzelfällen sogar von ca. 37 m^2 ermöglichen. (A)

Ziel:
Statt Warenhaus oder Shopping-Center ein umsichtig kuratiertes, vielfältige, mitunter lokales, Handelsangebot mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität.

3.3 Gastronomie (als Teil der gewerblichen Nutzungen)

Die Gastronomie übernimmt eine zentrale Rolle bei der Erzeugung von Atmosphäre und Frequenz.

Spezifische Hinweise:
- Fokus auf lokale Anbieter & regionale Produkte, Vermeidung großflächiger, austauschbarer Franchise-Strukturen
- Kombination mit besonderen Erlebnisangeboten (z. B. Dachterrassen, Aussichtspunkte/ Sky-Walk, Kinderspiel ...)
- Außengastronomie zur Bereicherung und ggf. Erweiterung der öffentlichen Räume
- ggf. Kombination von regionalem Erzeugermarkt und gastronomischem Angebot als zeitgemäße Weiterentwicklung einer Markthalle
- ein Ort mit einem Angebot sowohl kontinuierlicher als auch eventbezogener Programmatik und Anziehungskraft statt einem „Clubmilieu“
- bei der Platzierung von (insbesondere: Außen-) Gastronomieflächen ist das Ruhebedürfnis der Wohnnutzungen zu berücksichtigen
- Die Größe der modular aufgebauten Einheiten sollte sich an den Vorgaben für die EZH-Ladeneinheiten orientieren. (A)

Ziel:
Gastronomie repräsentiert Bremer Spezifika und trägt zur ganztägigen Belebung des Quartiers bei.

3.4 Sonstiges Gewerbe (Teil der gewerblichen Nutzungen)

Gewerbliche Nutzungen sichern die wirtschaftliche Tragfähigkeit und bringen zusätzliche Nutzungsimpulse.

Beispielhafte Inhaltliche Ausrichtung:
- Innovations- und Technologielabore (z. B. Smart Labs, Fab Labs, Forschungsschaufenster ...)
- Kooperationen mit Hochschule, Universität, regionalen Unternehmen ...
- Urbanes Handwerk und Produktion (auch als Erlebnisfaktor)
- hochwertige Büroflächen für kreative und wissensbasierte Branchen

- Die Gebäudestruktur sollte für Büronutzungen und Dienstleistungen Einheiten ab ca. 100 m^2 BGF möglich machen, die modular erweiterbar/ zusammenschaltbar sind. (A)

Ziele:

- Frequenzsteigerung und Standortprofilierung
- Stabilisierung der Umsatzstruktur
- Adaptierbarkeit der Gebäudestruktur für unterschiedliche Nutzungsgrößen

---

3.5 Wohnen (ca. 30–40 % der oberirdischen BGF)

Ein substanzieller Wohnanteil ist entscheidend für die dauerhafte Belebung des Quartiers und entspricht den formulierten Leitlinien der Innenstadtentwicklung.

Leitlinien:

- vielfältige Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen
- 30 % geförderter Wohnraum, möglichst auch mit Bezug zum „Jungen Wohnen“ (in Bezug auf das entsprechende Sonderprogramm des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) (SB11/25)
- ausgewogener Wohnungsmix:
    - ca. 30 % 1 Zimmer WE (A)
    - ca. 30% 2 Zimmer WE (A)
    - ca., 30% 3 Zimmer WE (A)
    - ca. 10% 4 Zimmer WE (A)
- Förderung stabiler Nachbarschaften („vertikales Dorf“, gemeinschaftliche Angebote/ Räume)
- Wohnen darf die belebenden Nutzungen, wie bspw. Gastronomie, nicht verhindern

Spezifische Hinweise:

- temporäre Wohnformen (gewerbl. Wohnen) allenfalls untergeordnet
- Konfliktvermeidung mit den sonstigen Nutzungen durch gute Planung und gutes Management
- Prüfung der Standorteignung für Familienwohnen im Rahmen des baulich-freiraumplanerischen Konzepts
- alle Wohneinheiten sollten nach Möglichkeit über Balkone verfügen (A)

---

4 Verkehr und Mobilität

Das Quartier wird im Rahmen der im Verkehrsentwicklungsplan 2025 beschlossenen Zielsetzungen für den Bereich der nördlichen Innenstadt Bremens weiterentwickelt. Die Detailplanung ist dabei noch im Abgleich mit den konkreten Erfordernissen nach dem Wettbewerb zu erarbeiten.

Schwerpunkte

- die grundsätzliche Reduktion des motorisierten Individualverkehrs zugunsten nachhaltiger Mobilität wird im Beteiligungsprozess kontrovers diskutiert. Neben Befürwortung gab es auch wiederholte und dezidierte Meinungsäußerungen, die den Wegfall von Stellplätzen kritisch sehen. Insbesondere für Anwohnende und mobilitätseingeschränkte Personen sind hier Lösungen zu finden.
- die Stärkung des Radverkehrs (öffentliches Fahrradparkhaus *mit ca. 600 Stellplätzen im UG, zusätzlich 400 separate (A),* gut erreichbare Fahrradstellplätze für die Bewohnerschaft bzw. Angestellten mit separater Erschließung)
- eine effiziente und störungsarme Anlieferungslogistik und Entsorgung (zeitgemäße Steuerung und Abwicklung der Lieferketten unter Beachtung von Lieferzeiten etc.) unter Beachtung hoher Sicherheitsstandards in einem belebten Umfeld (u.a.: *Multifunktionsflächen als Teil des freiraumplanerischen Konzepts). (A)*
- undogmatische Prüfung und Ermöglichung des erforderlichen Individualverkehrs für Handwerker, temporäre Dienstleister, Paketzusteller, mobilitätseingeschränkte Personen etc. *(600 m² Logistikfläche im UG und zusätzliche Multifunktionsflächen als Teil des freiraumplanerischen Konzepts). (A)*
- die Vermeidung dienender Rückseiten

---

5 Freiräume als Teil des Ganzen

Die Chance auf eine besondere Identität liegt in der Verknüpfung von Nutzungen, Städtebau und Freiraum.

Spezifische Anforderungen und Ideen

- die Integration von Grünstrukturen als identitätsprägendes Element in der „steinernen Innenstadt“
- das Schwammstadtprinzip verfolgen (Dach-, Fassadenbegrünung …)
- Klimaanpassungsmaßnahmen mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität verbinden (z. B. bespielbare Wasserelemente, „schicke“ Verschattung)
- wettergeschützte Aufenthaltsbereiche ohne Konsumzwang schaffen
- enge Verknüpfung der Innen- und Außenräume
- Einbindung von Teilen der Fassaden in das Freiraum- und Erlebniskonzept des Ortes

- klare Zonierung zur Vermeidung von Nutzungskonflikten
    - Übergangszonen und halböffentliche (Impuls-/ Entwicklungs-) Räume („dazwischen“) außen – aber auch innen, siehe 3.1Quartierscharakter und Identität
- Plätze für Veranstaltungen und spontane, informelle Nutzungen
- Nutzung von Dachflächen (Gastronomie, Öffentlichkeit)

Aus den Beteiligungsformaten ergibt sich das Bild der zukünftigen Identität.

Das Quartier zeichnet sich in der Zukunft aus durch…

- … seine positiv ausstrahlenden Ermöglichungsräume für Ideen und Innovation
- … beständige hohe & vielfältige positive Erlebnisfaktoren auf Grundlage einer kontinuierlichen Kuratierung
- … seine geschäftliche & kulturelle Lebendigkeit und soziale Durchmischung
- … seinen hanseatischen Wohlfühlfaktor mit einer intuitiv wahrnehmbaren Verankerung in Geschichte und Ort
- … die Besonderheit von Architektur & Stadträumen mit hoher Alltagstauglichkeit und differenzierten Aufenthaltsqualitäten
- … die Ausschöpfung des Lagepotenzials als eine zentrale Schnittstelle der Wegebeziehungen im Centrum Bremen mit eigener Anziehungskraft
- … seine Resilienz durch Anpassungsfähigkeit der Innen- und Außenräume an sich ändernde Bedarfe in der Zukunft

Es entsteht kein austauschbares Produkt bzw. fremdadressiertes Leuchtturm- oder Prestigeprojekt, sondern ein charmantes, hochwertiges, lebendiges und erkennbar Bremisches Quartier mit überregionalem Bekanntheitsgrad, zu dessen DNA auch eine - kontinuierliche und gesteuerte – Weiterentwicklung, Abwechslung und Dynamik gehören.

---

6 Wirkung auf das Centrum Bremens

Die Neuentwicklung des Horten-Grundstücks bietet die Chance, die bereits laufenden Transformationsprozesse der Bremer Innenstadt weg von der überkommenen (Einzel-) Handelsfokussierung zum attraktiven Zentrum einer weltoffenen, prosperierenden und sozialverantwortlichen Metropole mit reicher Geschichte ganz entschieden voranzutreiben.

Die Reintegration in die städtebauliche Maßstäblichkeit der Umgebung wertet die Raumstruktur des Bremer Centrums insgesamt auf und schafft die Voraussetzung für fließende und gut frequentierte Wegebeziehungen in alle Richtungen.

Der Standort entwickelt sich zu einem wertigen, spannenden, offenen, und identitätsstiftenden Stadtraum, der das „Portfolio“ und die Verknüpfung der attraktiven Orte des Bremer Centrums ganz eindeutig ergänzt und verbessert.

Als progressiver Stadtraum mit hohem Identifikationspotenzial entsteht ein im besten Sinne bemerkenswerter Anziehungspunkt; nicht nur zum Einkaufen, sondern zum Einbringen, Verweilen, Begegnen, Genießen und Erleben – niedrigschwellig für die Bremer:innen und spannend, einladend und reizvoll für externe Besucher:innen.

7 Anhang

- Volldarstellungen und Auswertungen der Nutzungsworkshops 1 und 2 vom 22.04. und 29.05.2026
- Zusammenfassung der Online-Beteiligung im Zeitraum vom 09.04. bis zum 03.05.2026

Sämtliche andere Planungen, Konzepte und Beschlüsse sind dem Transparenzportal der Hansestadt Bremen zu entnehmen.

Bremen, 30.06.2026