

Q 45

Aus dem ehemaligen
Bundeswehrhochhaus
wird ein neuer
Quartiersmittelpunkt



Neuer Stadtteilmittelpunkt in der Bremer Bahnhofsvorstadt

Öffentlich-gefördertes Wohnen, KfW 40- Neubauten und Gewerbe

Das Nutzungskonzept sieht eine nachhaltige und lebendige Mischung aus verschiedenen Nutzungsarten vor: Nach der Generalsanierung, bei der das Hochhaus für die neue Raumaufteilung komplett entkernt wurde und die jetzige Hülle verlor, werden 117 barrierefreie urbane Appartements für Studierende und junge Menschen in Ausbildung geschaffen. Zusätzlich entsteht eine städtebauliche Ergänzung mit 45 weiteren Wohneinheiten, aufgeteilt auf zwei Neubauten: größere Grundrisse, rollstuhlgerechte Wohnungen sowie Maisonette-Wohnungen ergänzen das Angebot im Hochhaus. Acht Gewerbeflächen, unter anderem für eine Kita, eine Sozialberatung sowie ein Mobilitätscafé, bereichern das Quartier. Ein öffentlicher Platz schafft eine grüne Mitte und soll den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern trotz der verkehrsreichen Lage einen Garten und baumbestandene Freiräume bieten.

Innerstädtisches Wohnen mit weiteren Benefits

Die zukünftigen Mieterinnen und Mieter können von allen Vorteilen des zentralen Wohnens profitieren – Innenstadt und Bahnhof sind mit ÖPNV und zu Fuß zu erreichen. Fahrradstell- und Ladeplätze haben eine hohe Bedeutung. Neue Mobilitätskonzepte und Share-Angebote ergänzen die individuelle Beweglichkeit der Menschen im Quartier. Ein Waschcenter im Haus, Paketservice, Reparaturwerkstatt sind ergänzende Angebote für modernes, ressourcensparendes Leben in der Stadt.

Am Knotenpunkt zwischen Hauptbahnhof, Bürgerweide, Wallanlagen und dem Bremer Westen lag das Gelände mit dem ehemaligen Bundeswehrhochhaus aus den 1960er Jahren wie eine verlassene Insel in der Bremer Bahnhofsvorstadt. Mit dem Q45, wie das Ensemble nach seiner Lage an der Falkenstraße 45 heißen soll, realisiert die GEWOBA nach den Plänen des Architekturbüros EM2N Architekten ein energieeffizientes Quartier mit bezahlbarem Wohnraum, modernen Neubauten und Gewerbeflächen. Insgesamt baut das Bremer Wohnungsunternehmen hier 162 Wohnungen und acht Gewerbeflächen. Die vollständige Fertigstellung des Projekts ist für 2026 vorgesehen.



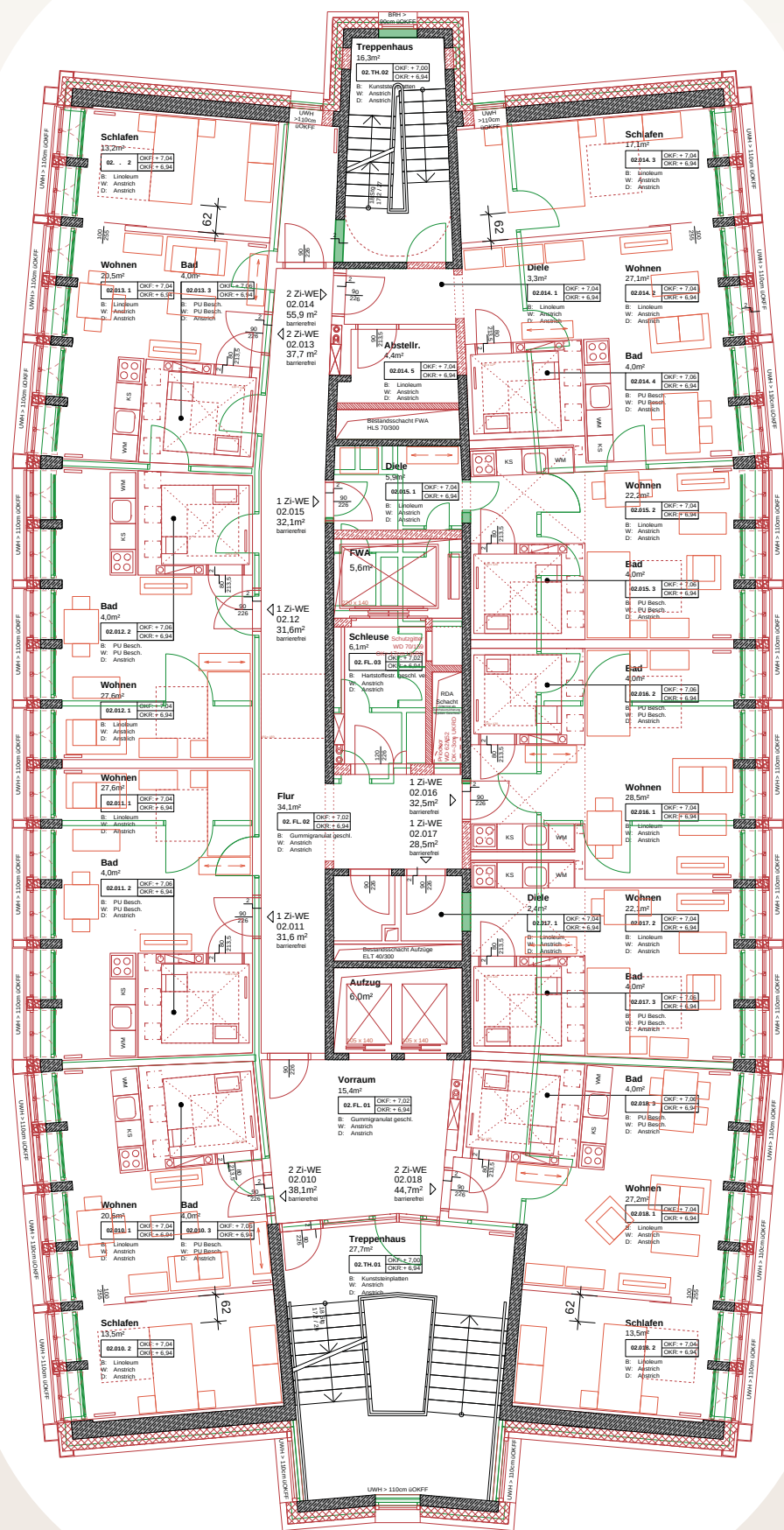
Modernisierung und Umbau des ehemaligen Bürohochhauses

Ziel für die umfassende Modernisierungsmaßnahme ist, in Zentrumsnähe bezahlbaren Wohnraum plus ergänzende Gewerbeangebote zu schaffen und hierfür die graue Energie eines leerstehenden Bürohauses umzunutzen. Zu Beginn stellte neben der Entkernung die komplexe Schadstoffsanierung sowie der Umgang mit den alten Atombunkern eine technische und logistische Ausnahmeleistung an einem Knotenpunkt der Bahnhofsvorstadt und der Hauptverkehrsader B75 dar.

Durch Sanierung und Umbau entstehen insgesamt 117 Ein- bis Zwei-Zimmer-Appartements mit Wohnungsgrößen von 22 bis 56 Quadratmetern. 116 werden davon künftig preisgebunden zu einer Netto-Kaltmiete ab 6,50 Euro pro Quadratmeter angeboten.



- Preisfreie Wohnungen: 1
- Preisgebundene Wohnungen: 116
- Gewerbeeinheiten: 3 (Gastronomie, Repair Café, Tagungs- und Konferenzzentrum)
- Wohnfläche: 9.135 m²
- Gewerbefläche: 985 m²
- Brutto-Grundfläche: 12.115 m²
- Miete preisgebundene Wohnungen: 6,50 bis 7,20 €/m²
- Energieeffizienzstandard: BEG EH 55 EE Bestand



Grüne Linien: Abbruch
Rote Linien: Neubau



Serielle Elementfassade

Für die Bekleidung des Hochhauses mit einer neuen Fassade wurden leichte und effiziente Lösungen entwickelt. Die auf einem Stahlrahmen basierende Elementfassade wurde gerüstlos montiert. Sie wird dem BEG EH 55 Standard gerecht und schafft eine hochwertige Fassade aus Blech und Keramik.

Fenster

Bodentiefe Fenster lassen Licht hinein und bieten gleichzeitig Schutz vor Lärm der benachbarten B75.

Außenliegender Sonnenschutz schützt vor sommerlicher Wärme. Mit schalldämmten Lüftungsöffnungen kann man auch lüften, ohne das Fenster zu öffnen.

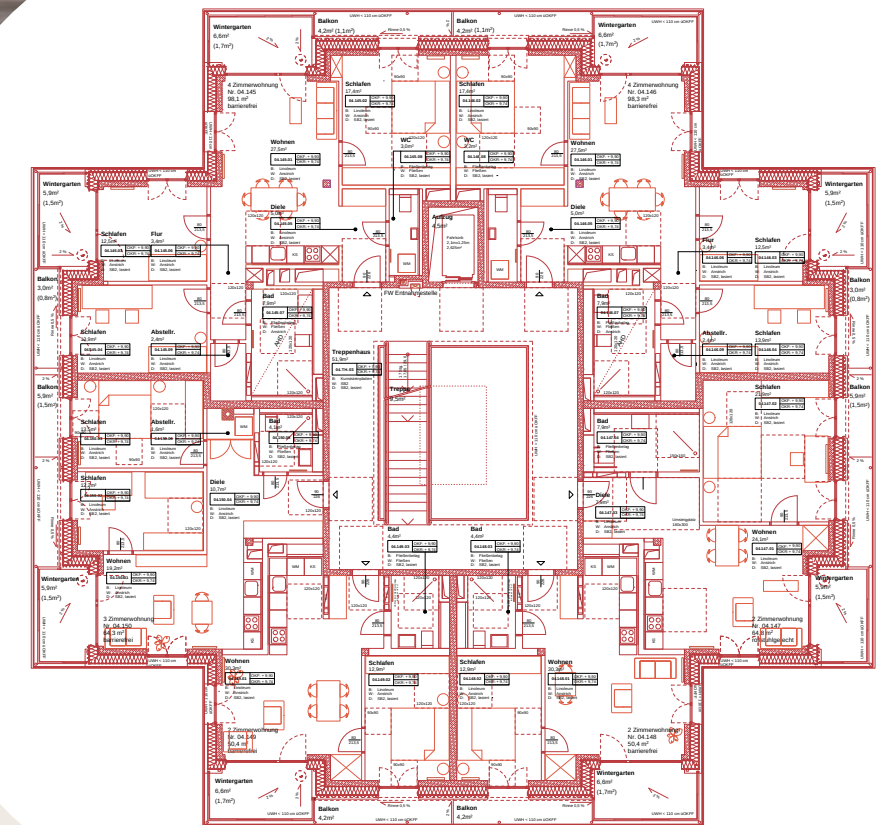
Hoher Umbau- standard im alten Bürohaus

Neubau mit größeren Wohnungen für Stadtmenschen. Im Erdgeschoss entstehen Gewerbeflächen.

Mit dem Punkthaus und dem Atelierhaus ergänzen zwei Neubauten das Quartier um weiteren preisgebundenen Wohnraum. Im Punkthaus entstehen 40 geförderte, teils rollstuhlgerechte, Wohnungen mit ein bis vier Zimmern. Der barrierefreie Zugang zu den Wohnräumen wird über einen Aufzug gewährleistet.



Gewerbereinheiten öffnen das Quartier an der Falkenstraße und dem Kaufmannsmühlencamp zum Stadtraum.



- Preisgebundene Wohnungen: 40
- Davon rollstuhlgerecht: 10
- Gewerbereinheiten: 3 (Gastro, Einzelhandel, Büro)
- Wohnfläche: 2.565 m²
- Gewerbefläche: 525 m²
- Brutto-Grundfläche: 4.814 m²
- Miete preisgebundene Wohnungen: 6,50 €/m²
- Energieeffizienzstandard: BEG EH 40 EE Neubau

Bezahlbare Wohnungen im Punkthaus

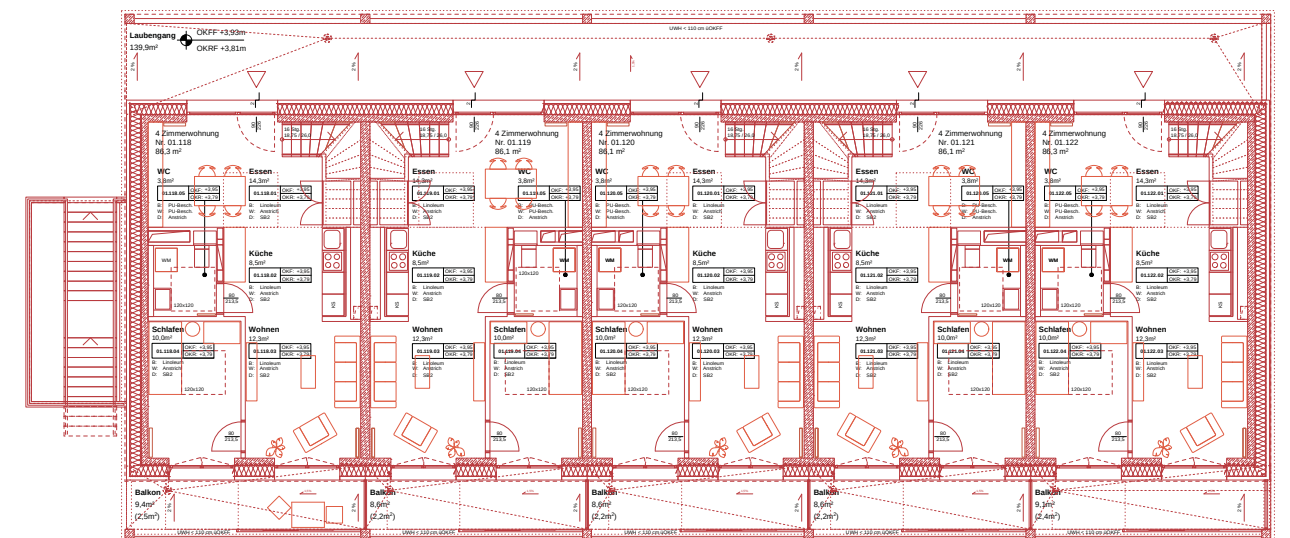
Das Atelierhaus Neubau für Familien

Mit dem dreistöckigen Atelierhaus wird das neue Quartier an der Falkenstraße 45 durch ein besonders attraktives Wohnangebot erweitert. Der Neubau bietet geräumigen Wohnraum mit Maisonette-Wohnungen für Familien zum Gartenhof. Gleichzeitig schirmt das Atelierhaus das Q45 zur verkehrsstarken Seite ab.



Attraktive Maisonette- wohnungen mit großzügiger Öffnung zum Gartenhof

Wie kleine Einfamilien-Reihenhäuser wirkt das Atelierhaus, der bauliche Charakter bietet in dieser Lage exzellente Wohnqualitäten und begrenzt das Areal zu einem abgeschlossenen Quartier.

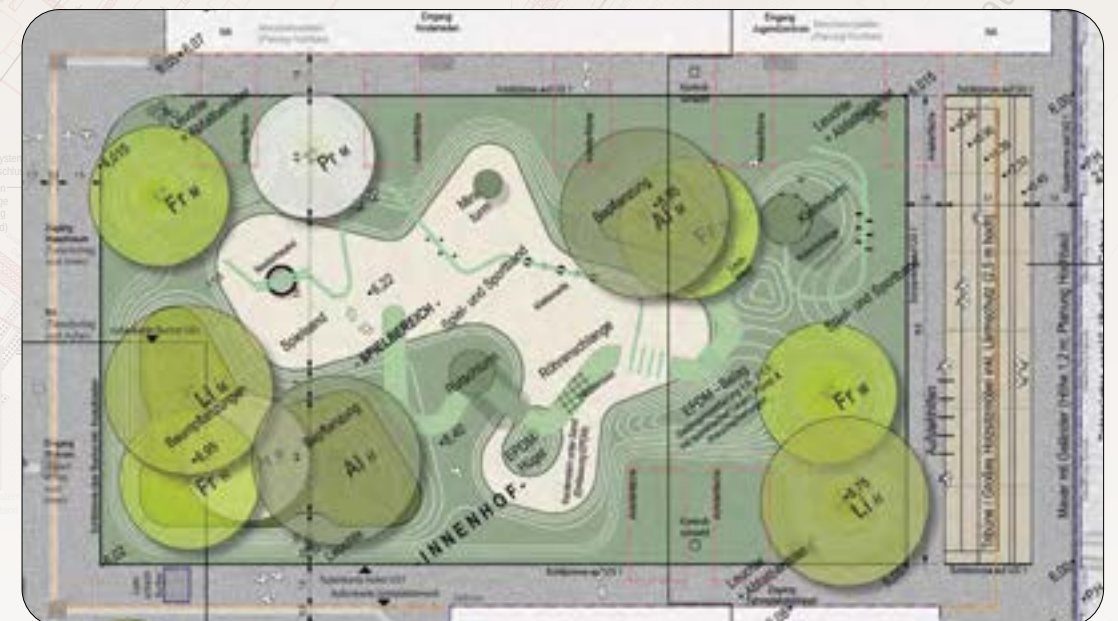


Wohnraum für Familien im Atelierhaus

- Preisgebundene Wohnungen: 5
- Gewerbeeinheiten: 2 (Kindertagespflege, Jugendtreff)
- Wohnfläche: 430 m²
- Gewerbefläche: 325 m²
- Brutto-Grundfläche: 1.180 m²
- Miete preisgebundene Wohnungen: 6,50 €/m²
- Energieeffizienzstandard: BEG EH 40 EE Neubau

Begrünte Dächer und ein bepflanzter Gartenhof für Klimaausgleich und Aufenthaltsqualität

Die Planung der Landschaftsarchitekten des Ateliers Loidl schafft besondere Freiräume, gegliedert in zwei Bereiche. Einen durch sich sanft erhebende Treppenstufen öffentlich zugänglichen Vorplatz und einen geschützten Innenhof mit eigener Terrasse: abgeschrmt vom Verkehr ist hier Platz für Spielen, Sport und Aufenthalt im Grünen. Nachhaltige Prinzipien leiten dabei die Planung. So werden die Gründächer der Neubauten Lebensräume für Biodiversität bieten, die Stadt kühlen, Staub binden und Regenwasser zurückhalten. Bäume und Beete schaffen dort Grün, wo es vorher gefehlt hat.



Freiraum für alle

Der mit Bäumen und Stauden begrünte Gartenhof bietet eine Spielefläche für Kinder und Calisthenics-Angebote für Erwachsene.

Energie im Q45

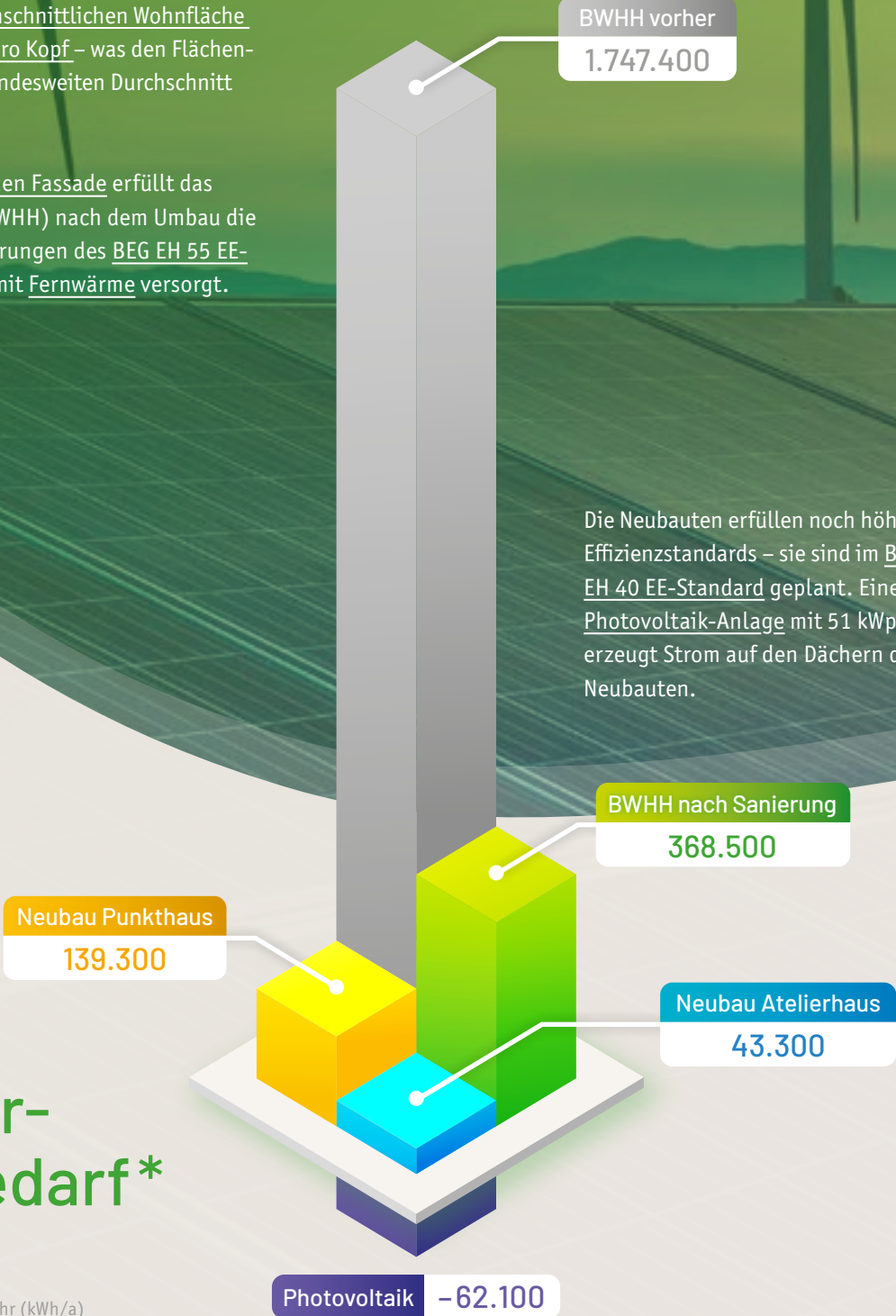
Ein Ansatz zum nachhaltigen Wohnen

Das Vorhaben adressiert die Grundlagen des energetisch effizienten Bauens: Suffizienz und Effizienz. Es bietet gutes Wohnen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rund 33 Quadratmetern pro Kopf – was den Flächenverbrauch gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt um circa 30 % reduziert.

Mit der neuen hochdämmenden Fassade erfüllt das ehemalige Bürohochhaus (BWHH) nach dem Umbau die hohen ökologischen Anforderungen des BEG EH 55 EE-Standards. Das Projekt wird mit Fernwärme versorgt.

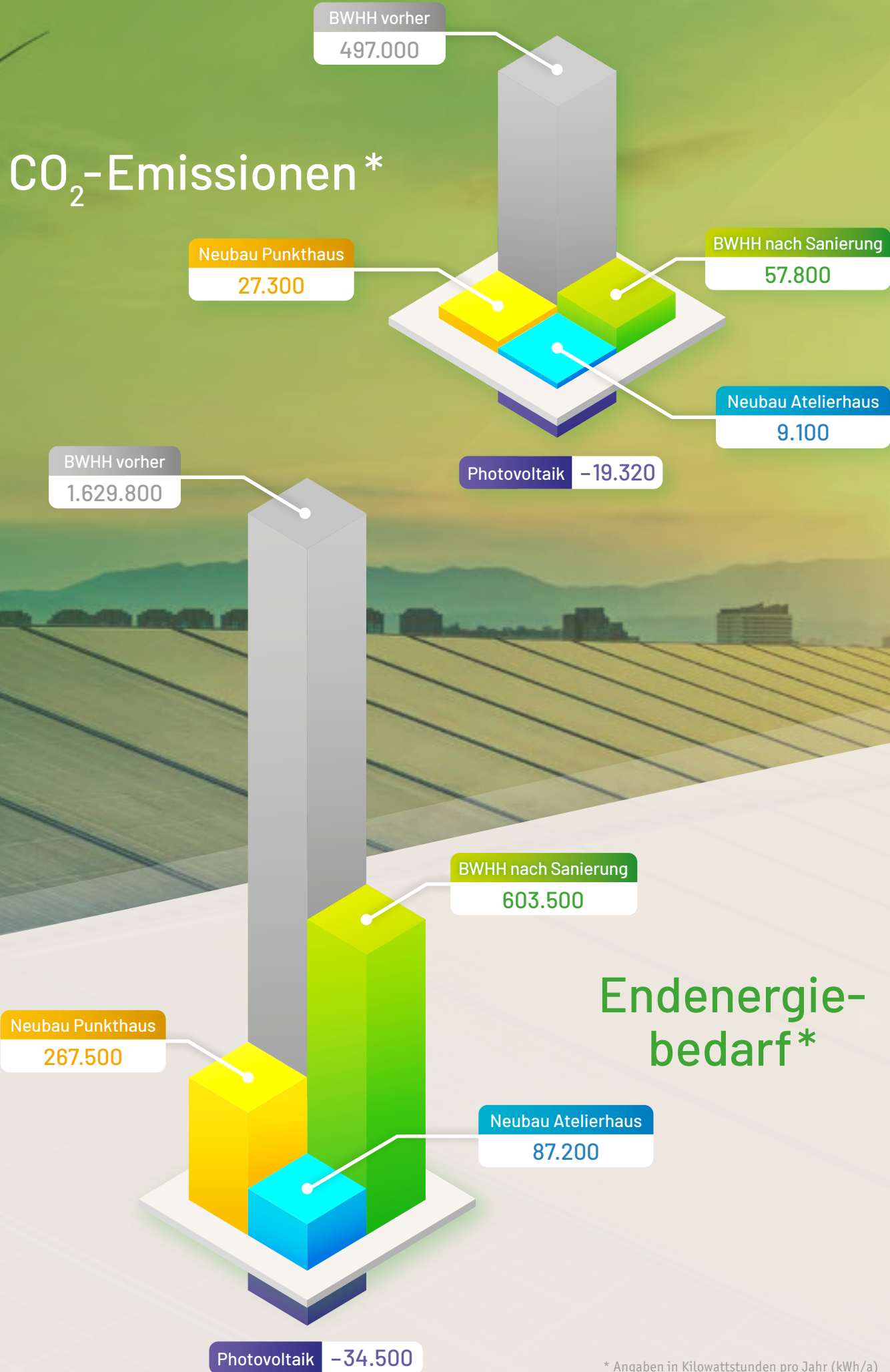
Die Neubauten erfüllen noch höhere Effizienzstandards – sie sind im BEG EH 40 EE-Standard geplant. Eine Photovoltaik-Anlage mit 51 kWp erzeugt Strom auf den Dächern der Neubauten.

Primär-energiebedarf*



* Angaben in Kilowattstunden pro Jahr (kWh/a)

CO₂-Emissionen*



* Angaben in Kilowattstunden pro Jahr (kWh/a)

GEWOBA

Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen
Rembertiring 27
28195 Bremen
www.gewoba.de
www.q45-bremen.de

Projektleitung Q45

Johann Christian Plagemann
plagemann@gewoba.de