

SPURWERK

BEWEGT BREMEN



DIE WEICHEN SIND GESTELLT.
HIER WERDEN VISIONEN ZUR REALITÄT:

**DAS URBANE
GEWERBEAREAL
FÜR BREMEN.**

PRODUKTIV

EIN OFFENES UND INNOVATIVES STANDORTKONZEPT.
FÜR IDEENREICHTUM UND KREATIVITÄT.
FÜR FOKUSSIERUNG UND PERSPEKTIVWECHSEL.
FÜR BEGEGNUNGEN, AUSTAUSCH UND SYNERGIEN.

LEBENDIG

DIES IST KEIN GEWERBEAREAL, IN DEM NACH
FEIERABEND DIE BÜRGERSTEIGE
HOCHGEKLAPPT WERDEN. ES IST EIN DYNAMISCHER
ORT MIT HOHER AUFENTHALTSQUALITÄT.

MITTENDRIN

ZENTRALE LAGE, OPTIMALE
ANBINDUNG, BESTE SICHTBARKEIT.
HIER IST MAN MITTENDRIN
STATT NUR DABEI.

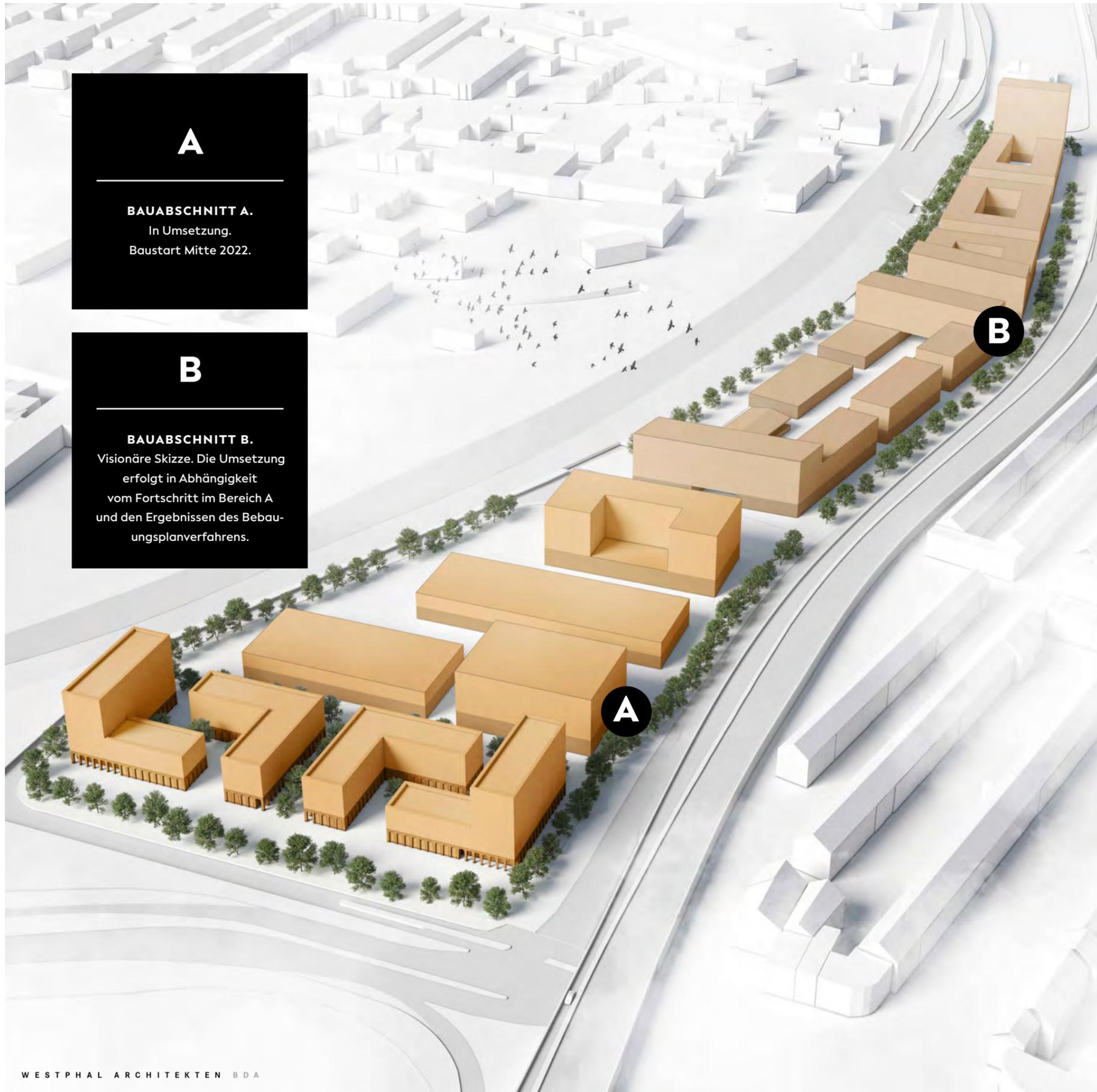




DER NEUSTADTS- GÜTER- BAHNHOF WIRD NEU

Die Identität des Quartiers spiegelt sich auch in Architektur und Materialität wider. Eine prägnante und moderne Kombination aus hell-grauem Ziegel, strukturiert durch Gesimsbänder aus Beton, Alufenstern sowie einem außergewöhnlichen Sockel aus Glasfaserbeton mit Arkadenstruktur unterstützt das offene Konzept und wirkt zeitgleich repräsentativ und einladend.

Das Zusammenspiel der 4 Kopfgebäude schafft übergreifende Nutzungsbereiche, Durchwegungsmöglichkeiten sowie urbane Innenhöfe, die zum Verweilen einladen.



A

BAUABSCHNITT A.
In Umsetzung.
Baustart Mitte 2022.

B

BAUABSCHNITT B.
Visionäre Skizze. Die Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit vom Fortschritt im Bereich A und den Ergebnissen des Bebauungsplanverfahrens.

DAS AREAL

**PRODUKTIV. LEBENDIG.
MITTENDRIN.**

Auf dem 90.000 m² großen Gelände des ehemaligen Neustadtsgüterbahnhofs – einem Ort mit historischer Bedeutung – entsteht ein modernes Areal für Gewerbe, Handwerk und urbane Manufakturen. In Bremen. Genauer: Im Herzen von Bremen.

Da, wo das Leben tobt. Innenstadtnah, mit hervorragender Infrastruktur, einem exzellenten Parkplatzangebot und einer leistungsfähigen Glasfaseranbindung.

Die herausragende Lage des Areals bietet nicht nur werbliche Präsenz und extreme Sichtbarkeit. Es wird zudem neues Bindeglied der Stadtteile Neustadt und Woltmershausen – ein wichtiges Leuchtturmprojekt für Bremen.



UNSERE VISION

GEWERBE, NEU INTERPRETIERT.

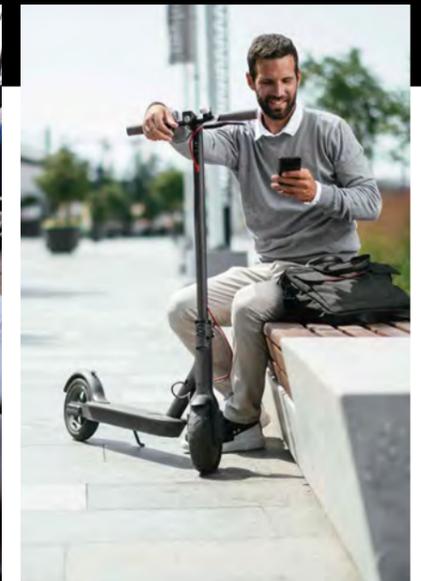
Wichtiger Fokus bei der Entwicklung des innovativen und energieeffizienten Gewerbeareals: Die Schwerpunkte Gewerbe und Büro mit einer attraktiven Aufenthaltsqualität in Einklang zu bringen.

Grundlage ist ein nachhaltiges und ressourcenschonendes Gesamtkonzept, das neben einem hohen Anspruch an die Architektur auch ein durchdachtes Freiflächenkonzept beinhaltet: Zahlreiche Grünbereiche und ein Biotop sorgen für Erholungsraum in direkter Innenstadt Nähe. 50% der Dachflächen werden als Gründächer realisiert, 50% dienen als Aufstellfläche für Photovoltaikanlagen.

Ein umfassendes Wärmerückgewinnungskonzept steigert die Energieeffizienz und senkt die Nebenkosten. Und so entsteht ein nachhaltiges, funktionales und höchst attraktives urbanes Areal, welches gänzlich auf fossile Brennstoffe verzichtet.

Das gesamte Gebiet ist darüber hinaus barrierefrei. Für kurze, unkomplizierte Wege, umfasst das durchdachte und nachhaltige Erschließungskonzept neben dem zentralen Mobilitätshaus im ersten Bauabschnitt auch Lösungen für E-Mobilität.

Das Projekt setzt technisch, ökologisch, ökonomisch und funktional neue Maßstäbe – für mehr Komfort und geringere Nebenkosten.



GOLDBECK GmbH



ARBEITSWELTEN FOYER

Die offenen und einladenden Erdgeschossflächen mit einer lichten Deckenhöhe zwischen 4 & 5 m bestechen durch ihre Großzügigkeit und schaffen Platz für ausgewählte Shops und Gastronomiebetriebe.



ARBEITSWELTEN BÜRO

Die barrierefreien Bürolandschaften stehen vielfältigen Nutzergruppen offen. Helle Räumlichkeiten, gepaart mit modernsten Ausstattungparametern wie Glasfasertechnik, LED-Beleuchtung und smarter TGA, schaffen einen Ort, wo unternehmerische Visionen Realität werden.

DIE USPS

01

ANSPRUCHSVOLLER IMMOBILIENMIX

Gewerbe neu gedacht. Niemals 08/15, sondern abwechslungsreiche, urbane und vor allem richtig gut aussehende, maximal funktionale Gewerbearchitektur.

02

BESTE INNENSTADTLAGE

Die exzellente Lage bietet deutliche Standort- und Wettbewerbsvorteile.

03

EXTREME SICHTBARKEIT

Die exponierte Insellage an den Hauptverkehrsadern B75 und A281 sowie der Bahn rückt das Areal ins Zentrum des Interesses.

04

ATTRAKTIVES NUTZUNGSKONZEPT

Geplant ist ein urbaner Mix aus Gewerbe, Handwerk, Büro, Gastronomie, Hotel, Fitness, Bildung, Forschung, Kultur und Nahversorgung.

05

GEWERBEAREAL DER KURZEN WEGE

Eine durchdachte Wegeführung und Erschließung, das zentrale Mobilitätshaus und E-Mobilitäts-Angebote sichern eine schnelle Erreichbarkeit und fördern Synergien.

06

HERVORRAGENDE VERKEHRSANBINDUNG

Von nah und fern perfekt zu erreichen. Per ÖPNV, Auto, Flughafen, S-Bahn und Fahrrad.

07

EXZELLENTES PARKPLATZANGEBOT

Dank eines überzeugenden Erschließungskonzepts inklusive zentralem Mobilitätshaus gehören Parkplatzsorgen der Vergangenheit an.

08

LEISTUNGSFÄHIGE GLASFASERANBINDUNG

Eine hervorragende Glasfaseranbindung ist hier selbstverständlich. Als Voraussetzung für den schnellen Datenverkehr und das wirtschaftliche Wachstum im Areal.

09

HOHE AUFENTHALTSQUALITÄT

Ein offenes und innovatives Umgebungskonzept sowie ein umfangreiches Grünflächenkonzept ermöglichen Begegnungen und räumlichen Austausch.

10

NACHHALTIGES & ENERGIE- EFFIZIENTES GESAMTKONZEPT

Das nachhaltige Quartier strebt mindestens eine DGNB-GOLD Quartierszertifizierung an.

11

UMFASSENDE BARRIEREFREIHEIT

Für ein Optimum an Komfort wird das zukunftsorientierte Gewerbeareal barrierefrei gestaltet.

12

AUSSERGEWÖHNLICHE BÜRO-GESCHOSSHÖHE

Die Planung sieht Gewerbeflächen mit einer lichten Deckenhöhe zwischen 4 & 5 m im Erdgeschoss vor, in allen weiteren Geschossen ist mit 3 m lichter Höhe geplant.

13

KOMBINATIONSKONZEPTE FÜR BÜRO- & GEWERBEFLÄCHEN

Im Rahmen des differenzierten Nutzungsmixes ergeben sich vielfältige Möglichkeiten hinsichtlich der Kombination von Büro und Gewerbe.

14

EFFIZIENTE GRUNDRISSE

Multifunktionale Gestaltungsmöglichkeiten bedienen die Ansprüche von New Work und steigender Flexibilität.

15

INDIVIDUELLE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN

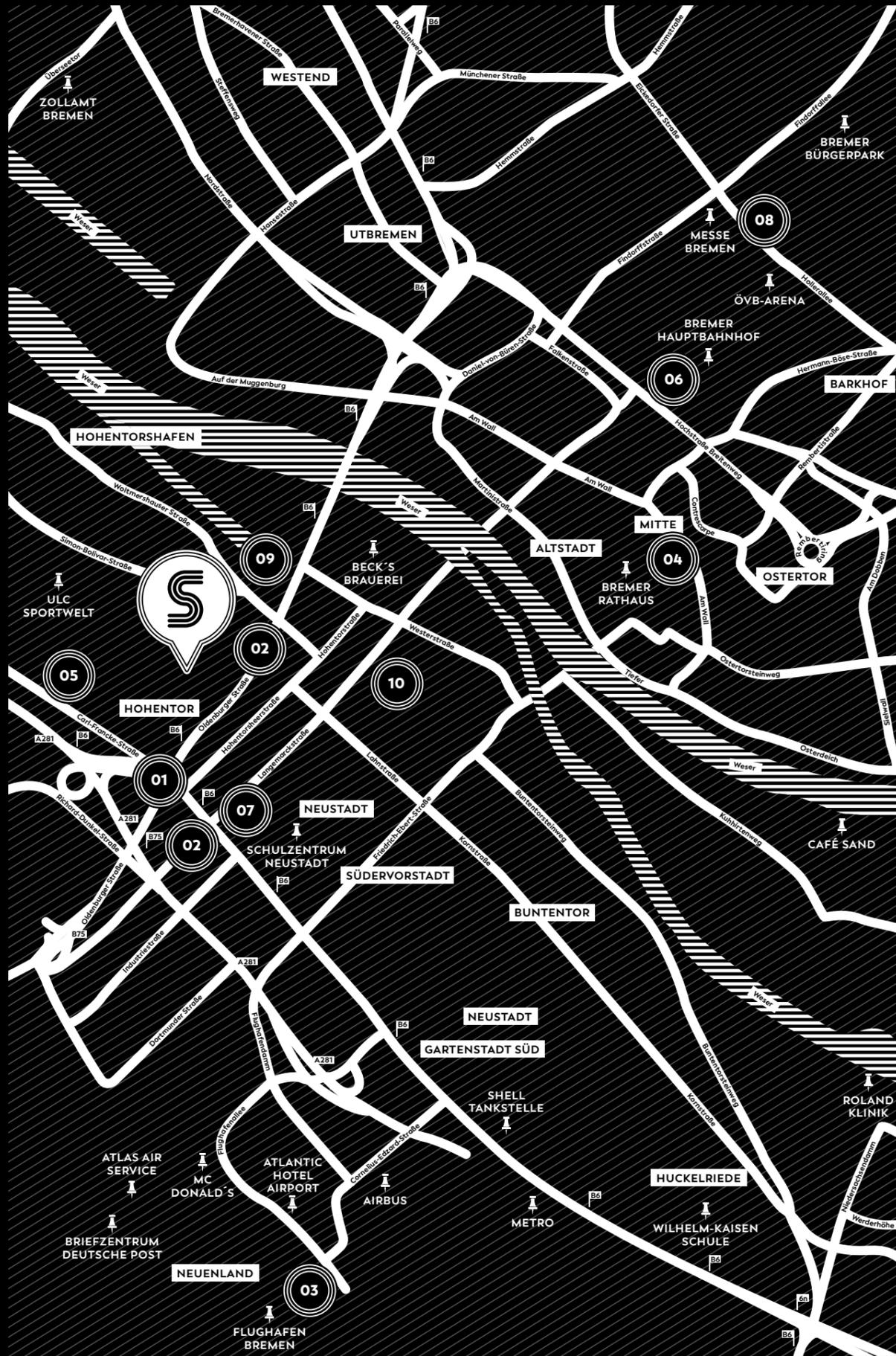
Potentielle Mieter haben die Möglichkeit, sich und ihre Wünsche und Ideen bereits in der Planungsphase mit einzubringen.



**„KEINE WARE
VON DER STANGE!“**

CHRISTOPH S. PEPER

Peper & Söhne Unternehmensgruppe
Eigentümer & Projektentwickler
des Gewerbeareals am alten
Neustadtsgüterbahnhof



LAGE & UMGEBUNG

EIN GEWERBEAREAL DER KURZEN WEGE. INMITTEN BREMENS. MIT DIREKTEM ANSCHLUSS AN DIE STADTAUTOBAHN A281 UND DAMIT AN DAS GÜTERVERKEHRSZENTRUM (GVZ) SOWIE DIE A1.



ZUFAHRT STADTAUTOBAHN A281

Die Zufahrt zur Stadtautobahn A281 befindet sich direkt am Grundstück.



ZUFAHRT B6/B75

Die Zufahrt zur B6/B75 liegt quasi direkt vor der Haustür.



FLUGHAFEN BREMEN

Der Flughafen liegt in direkter Nachbarschaft (4,6 km) und ist über die A281 in nur 10 Minuten zu erreichen.



INNENSTADT

Nach Feierabend schnell in die 2,8 km entfernte Innenstadt ist auch kein Problem. Die City ist in nur 12 Minuten mit dem Auto erreicht.



BUS-HALTESTELLE

Die Haltestelle Senator-Paulmann-Straße ist fußläufig ca. 80 m entfernt. Die Buslinie 63 fährt unter der Woche alle 15 Minuten.



BREMER HAUPTBAHNHOF

Bis zum Bahnhof ist es auch nicht weit. Dieser liegt 5,2 km entfernt und ist mit dem Bus in 13 Minuten zu erreichen.



STRASSENBAHN-HALTESTELLE

Die Straßenbahn-Haltestelle Neuenlander Straße ist fußläufig ca. 300 m entfernt. Die Linie 8 und die Linie 1 fahren unter der Woche im 10-Minuten-Rhythmus.



MESSE BREMEN

Die 3,2 km entfernte Messe Bremen ist in nur 11 Minuten mit dem Auto erreicht.



BAHN-HALTESTELLE

Die Anbindung an den regionalen Schienenverkehr Richtung Bremen HBF und Delmenhorst/Oldenburg ist fußläufig nach 600 m erreicht.



HOCHSCHULE BREMEN

Alle drei Campus sind max. 3,5 km entfernt und per Fahrrad in unter 15 Minuten zu erreichen.

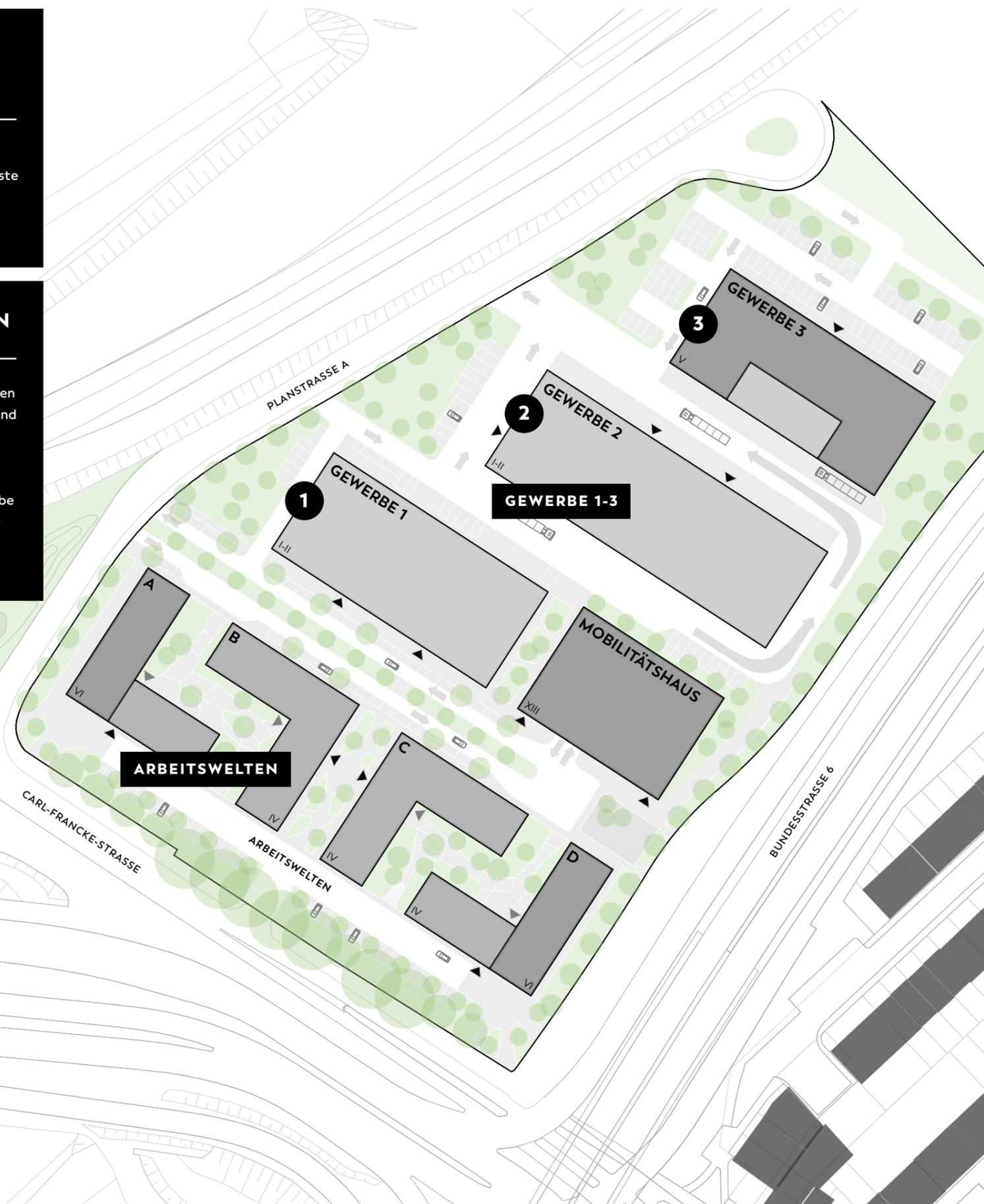
GEWERBE 1-3

Moderne, modular teilbare Hallenflächen für verschiedenste Nutzungen.

ARBEITSWELTEN

Moderne, flexible Arbeitswelten mit repräsentativer Adresse und zentralem Foyer.

Prägnante gemeinsame Identität für Büro und Gewerbe mit Durchwegungsmöglichkeiten, Aufenthaltszentren und Synergieeffekten.



**LAGEPLANKONZEPT
ABSCHNITT**



ARBEITSWELTEN

Offene und einladende Erdgeschossflächen mit einer lichten Deckenhöhe zwischen 4 & 5 m (viele Nutzungen vorstellbar)

3 m lichte Raumhöhe in sämtlichen weiteren Geschossen

Kombinationskonzepte für Büro- und Gewerbeeinheiten

GEWERBEEINHEITEN

Flexible, kleinteilige Mieteinheiten (Module) ab 500 m² für den individuellen Flächenbedarf

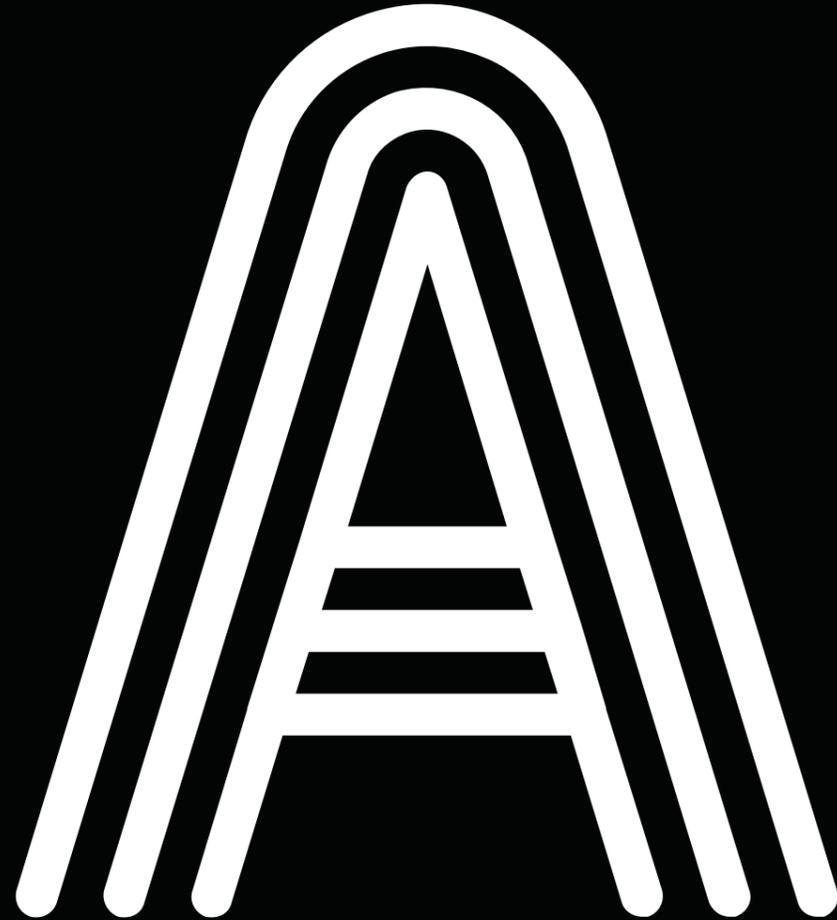
Abgestimmte Hallen- und Mezzaninflächen für Lager-, Büro- und Sozialbereiche

Ansprechende Fassaden- und Architekturvarianten

Intelligente TGA-Konzepte und mieterspezifische Verbrauchserfassung

Optimierte Anordnung der Flächen und Verladezonen

FACTS & FIGURES
BEREICH:



Bereich A: ca. **31.000 m²** BGF
Arbeitswelten A-D

Gewerbe 1: Multi-User-Unit (3 Mieteinheiten / Halleneinheiten)

Gewerbe 2: Multi-User-Unit (3 Mieteinheiten / Halleneinheiten)

Gewerbe 3: Multi-User-Werk (4 Mieteinheiten)

Mobilitätshaus: ca. **400** Stellplätze

Summiert: 2 Multi-User-Units, 1 Multi-User-Werk und 4 Büro- / Geschäftsgebäude, Mobilitätshaus

Fertigstellung geplant 2025-26

Hinweis: Single Tenant Angebote sind selbstverständlich möglich.



Gesamt: ca. **91.000 m²** BGF (nach vorläufiger Planung)

FACTS & FIGURES
BEREICH:



Bereich B: ca. **60.000 m²** BGF

Gewerbehof 4-7 und Büro E-G / Urbanes Gewerbegebiet

Mobilitätshaus: ca. **400** Stellplätze

Summiert: 7 Mehrgeschossige Büro- und Gewerbeeinheiten, Mobilitätshaus

Fertigstellung geplant ab 2026



Gesamt: ca. **91.000 m²** BGF (nach vorläufiger Planung)

KONTAKT

PROJEKTENTWICKLER:

PEPER & SÖHNE

Jonas Baumeister
Projektentwicklung

T: +49 (0) 421 458 55 29-68
E: j.baumeister@peperundsoehne.de
W: peperundsoehne.de

VERTRIEBSPARTNER:

ROBERT C.
SPIES

Martin Zunken
Key Account & Vertrieb

T: +49 (0) 421 173 93-62
M: +49 (0) 160 970 823 35
E: m.zunken@robertcspies.de
W: robertcspies.de

Malte Seemann
Vertrieb

T: +49 (0) 173 93-26
M: +49 (0) 172 478 97 95
E: m.seemann@robertcspies.de
W: robertcspies.de

Exklusive Vorabversion. Alle Angaben vorbehaltlich der Bebauungsplanung.

spurwerk.net



Das SPURWERK in Bremen ist ein Projekt der
Peper & Söhne Unternehmensgruppe.

Peper & Söhne mit Sitz in Bremen-Hemelingen,
hat sich seit der Gründung im Jahr 2013
auf die Entwicklung, Vermietung und Verwaltung
von Gewerbeimmobilien spezialisiert.

Das Kerngeschäft Projektentwicklung und
Immobilienmanagement umfasst die Konzeptionierung,
Planung, Entwicklung und Revitalisierung von
Gewerbeimmobilien – individuell von der Projektidee
bis zur Schlüsselübergabe.

Mit einem Immobilien-Projektvolumen
von über 260 Millionen Euro ist die
Peper & Söhne Unternehmensgruppe im
norddeutschen Markt etabliert.

PEPER & SÖHNE