

# SPURWERK

BEWEGT BREMEN

# FORSCH

# ANS

# WERK

Entdecken Sie die optimale  
Infrastruktur für Forschung  
und Entwicklung.

KURZEXPOSÉ



## **DAS URBANE GEWERBEAREAL FÜR BREMEN.**

Flexible Gestaltungsmöglichkeiten  
Hohe Aufenthaltsqualität  
Exzellentes Preis-Leistungs-  
Verhältnis

## DAS AREAL

Wo zukünftig jede Form unternehmerischer Vision Realität werden soll, muss innovative immobilienwirtschaftliche Infrastruktur Raum zur Entfaltung haben. Das SPURWERK bietet mit über 90.000 m<sup>2</sup> Fläche genau das. Und noch so viel mehr.

Wenn unmittelbar vor den Toren der Bremer City das moderne Quartier für unterschiedlichste hochwertige Gewerbe- und Büronutzer fertiggestellt sein wird, werden nicht nur dessen Flexibilität und Nutzungspotenzial zu überzeugen wissen, sondern insbesondere auch die einmalige Lage.

Zentral gelegen, sehr gut angebunden, am Puls der Stadt – der herausragende Standort des Areals sucht in der Hansestadt seinesgleichen. Dank der direkten Nähe zu einer der Verkehrsadern der Stadt bietet das SPURWERK extrem gute Sichtbarkeit und werbliche Prä-



- zukunftsorientierte Konzeption
- direkte Mitgestaltung
- nachhaltige Bürolösungen
- flexible, individuelle Raumgestaltung
- hervorragende Aufenthaltsqualität
- Expansionsmöglichkeiten

senz. Unterstrichen wird die sehr gute Anbindung durch den geplanten Radschnellweg, der direkt durchs Quartier verlaufen wird. Das exzellente Parkplatzangebot rundet die attraktiven Standorteigenschaften stimmig ab.

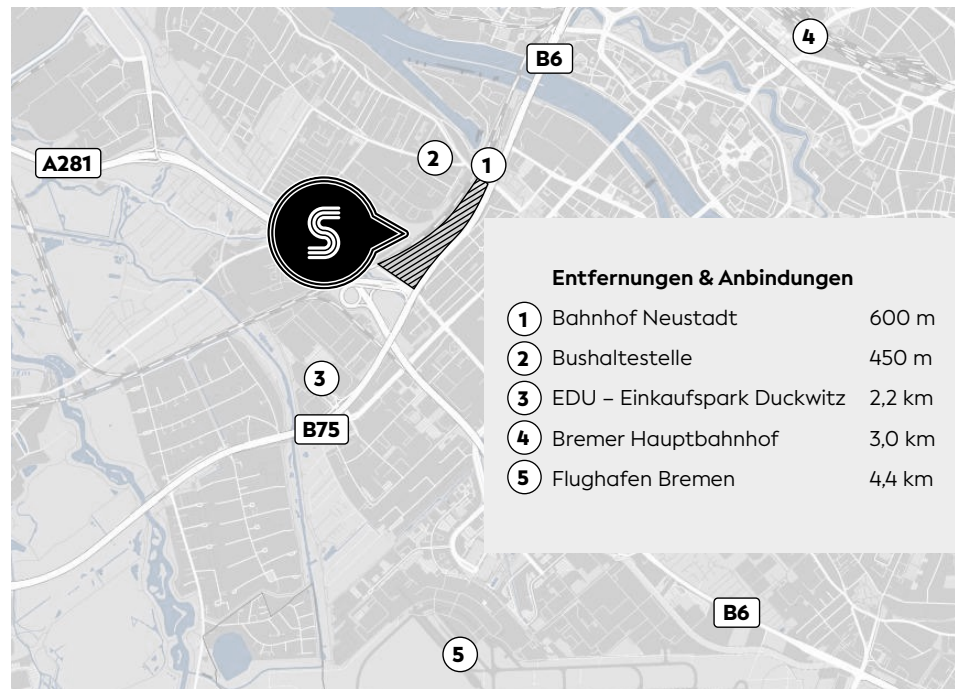
Doch das Funktionieren zeitgemäßer Quartiere hängt heutzutage nicht allein von ihrer Erreichbarkeit und Nutzungsqualität ab, sondern vor allem von einem verant-

tungsbewussten Gesamtkonzept. Aus diesem Grund steht beim SPURWERK auch die Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Dafür sprechen unter anderem durchdachte Gebäudestrukturen und die hochwertige Bauweise der Gebäudekörper. Ferner wird der Fokus auf die Reduktion des Energieverbrauchs sowie die regenerative Energiegewinnung gelegt. Es werden beispielsweise keine fossilen Brenn-

stoffe für die Deckung des Wärmebedarfs eingesetzt.

Alle Angebote im Quartier sollen möglichst über eine Quartiersapp (derzeit in Planung) abbildbar sein. In Hinblick auf Mobilitätsangebote wird die App das Routing zum Quartier sowie auf dem Quartier erleichtern, freie Stellplätze und Ladesäulen anzeigen, ÖPNV-Daten in Echtzeit übermitteln, Buchungs- sowie Zahlungsmöglichkeiten von Services (z. B. Nutzung E-Ladestationen, ÖPNV-Tickets, BSAG-Jobtickets) abbilden oder auch Sharing-Angebote und verfügbare Fahrzeuge aufzeigen.

In der Summe werden die gut 90.000 m<sup>2</sup> also nicht nur ein neuer Gewerbestandort in Bremen; sie werden zur richtungweisenden Arbeitsumgebung für diverse Wirtschaftszweige. Zum pulsierenden Bindeglied der Stadtteile Neustadt und Woltmershausen. Und zum wichtigen Leuchtturmprojekt der Region.



## LAGE & UMGEBUNG

Was Hinweise auf Dynamik und Mobilität im Namen trägt, muss in Sachen Erreichbarkeit und Angebot punkten können. Gesagt, getan: So liegen zwischen SPURWERK und Bremer Zentrum mitsamt Hauptbahnhof, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Norddeutschlands, nur wenige Kilometer beziehungsweise Fahrminuten. Gleiches gilt für den Airport Bremen mit seinen nationalen und internationalen Flugverbindungen.

Mehr noch: Diverse Möglichkeiten des ÖPNV sind Teil der Nachbarschaft – und auch die Bundesstraße B6/B75, die eingangs erwähnte wichtige Verkehrsader für Bremen, trumpft als direkter Zubringer zu den Bundesautobahnen A1, A27 und A28 auf.

So notwendig gute An- und Abreisemöglichkeiten sind, so elementar ist ein ansprechendes Umfeld. Die angrenzenden Stadtteile Woltmershausen und insbesondere die Neustadt sind diesbezüglich bekannt für ihr facettenreiches Angebot an kulturellen sowie gastronomischen Einrichtungen und Lokalitäten, die jene des Quartiers weiter flankieren werden. Auch sind auf Grund der zentralen Lageparameter die Nahversorgung sowie soziale Einrichtungen wie beispielsweise Kindertagesstätten gegeben.

## ARBEITSWELTEN & GEWERBE

Wie gestaltet sich das Besondere der Gebäude des SPURWERKS nun en détail? Die Arbeitswelten repräsentieren zukünftig das Entrée des Quartiers und spiegeln den hohen Anspruch des SPURWERKS an Erscheinungsbild und Qualität wider.

Dies zeigt sich bereits im Außenbereich. Das Zusammenspiel der derzeit geplanten vier Kopfgebäude wird übergreifende Nutzungsbereiche schaffen, die die Aufenthaltsqualität im Quartier nachhaltig prägen.

Das Konzept sieht Durchwegungsmöglichkeiten sowie umfassende Außenbegrünungen und urbane Innenhöfe vor, die den Arbeitswelten die nötigen Ausgleichsräume zur Seite stellen. Abgerundet wird dies durch eine zeitgemäße und stilvolle Arkadenstruktur im Erdgeschossbereich.

Dessen Flächen bestechen durch Großzügigkeit und Offenheit und schaffen Platz für ausgewählte Shops und Gastronomiebetriebe. Die gewerblichen Einheiten schließen sich nahtlos an die Arbeitswelten an und führen das Konzept und die Philosophie des Quartiers weiter fort.



Die kleinste Mieteinheit in den Arbeitswelten startet bei rund 250 m<sup>2</sup> und kann in Summe rund 25.000 m<sup>2</sup> bemessen. Für die Gewerbeeinheiten liegen die Flächenkonfigurationen zwischen rund 500 und knapp 2.000 m<sup>2</sup>. Das Besondere bei den Arbeitswelten ist hierbei, dass sie in diesem Raster flexibel – sowohl horizontal als auch vertikal – erweiterbar sind. Ein moderner Standard hinsichtlich der Ausstattungsparameter wie Glasfasertechnik, LED-Beleuchtung sowie eine durchdachte TGA werden bei diesem Projekt als Selbstverständlichkeit definiert. Gleiches gilt im Übrigen für die Barrierefreiheit. Am Ende entsteht nicht weniger als ein visionäres und vielfältiges Quartier. Für morgen. Für alle.

## ECKDATEN UND KUNDENKONDITIONEN DER ARBEITSWELTEN & GEWERBE

### GEBÄUDEAUFTeilUNGEN:

• Arbeitswelten – Büro:	ab rd. 250 m <sup>2</sup>
• Gewerbe – GE1:	ab rd. 500 m <sup>2</sup>

### MIETKONDITIONEN (NETTO/KALT):

<b>• Arbeitswelten:</b>	
• Erdgeschoss:	ab rd. 13,50 €/m <sup>2</sup>
• 1. Obergeschoss:	ab rd. 13,00 €/m <sup>2</sup>
• 2. Obergeschoss:	ab rd. 13,50 €/m <sup>2</sup>
• 3. Obergeschoss:	vermietet
• 4. Obergeschoss:	ab rd. 14,50 €/m <sup>2</sup>
• 5. Obergeschoss:	ab rd. 14,50 €/m <sup>2</sup>
• Gewerbe – GE1 – Gewerbeinheit:	ab rd. 9,50 €/m <sup>2</sup>
• PKW-Stellplatz:	ab rd. 45,00 €/Stück
• PKW-Stellplatz mit Ladesäule:	ab rd. 60,00 €/Stück
• PKW-Stellplatz in der Quartiersgarage:	ab 80,00 €/Stück
• PKW-Stellplatz mit Ladesäule in der Quartiersgarage:	ab 95,00 €/Stück
• Werbeanlagefläche:	ab 500,00 €/Stück

### BEZUGSTERMINE:

• Arbeitswelten – Büro:	derzeit für das 3. Qtl. 2023 geplant
• Gewerbe – GE1:	derzeit für das 3. Qtl. 2023 geplant

### ERGÄNZUNGEN:

- Sämtliche Preise verstehen sich als monatliche Nettokaltmieten, zuzüglich 19 % USt.
- Das Projekt befindet sich derzeit in der Planungsphase, somit haben Sie als potenzieller Mieter noch umfassende Mitgestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der räumlichen Aufteilung und der Ausbaugüten.
- Die gewünschte Qualität der Ausstattung, die Größe der Mieteinheit und mögliche Sonderwünsche können in Abhängigkeit zur angestrebten Vertragslaufzeit Einfluss auf den Mietpreis nehmen.

**DE  
USPS  
& KEY FACTS**

- mindestens DGNB-Gold Quartierszertifizierung
- Glasfaseranschluss
- LED-Beleuchtung
- Aktivboden & außenliegender Sonnenschutz in den Arbeitswelten (Kälte-Wärmeausgleich)
- Bodentanks für Strom & IT
- Bodenbelag nach Wunsch
- Dachbegrünung bzw. Photovoltaik

- Wärmeversorgung ohne fossile Brennstoffe
- gute Infrastruktur (Kitas, Schulen, Nahversorgung)
- repräsentativer & barrierefreier Eingangsbereich
- höchst werbewirksame Lage
- ausreichend dimensionierte Parkplatzflächen (eigenes Mobilitätshaus)
- E-Ladeinfrastruktur für PKW & E-Bikes



## KONTAKT

PROJEKTENTWICKLER:

PEPER & SÖHNE

### JONAS BAUMEISTER

Vertrieb

**T** +49 (0) 421 4585529-68

**E** j.baumeister@peperundsoehne.de

**W** peperundsoehne.de



spurwerk.net

VERTRIEBSPARTNER:

ROBERT C.

SPIES

### MARTIN ZUNKEN

Vertrieb

**M** +49 (0) 160 97082335

**E** m.zunken@robertcspies.de

**W** robertcspies.de

### MALTE SEEMANN

Vertrieb

**T** +49 (0) 421 1739326

**M** +49 (0) 172 4789795

**E** m.seemann@robertcspies.de

**W** robertcspies.de

