

SPURWERK

BEWEGT BREMEN

DIE
MARKE

DIE MARKE



VERBINDUNG

Netzwerk und Vernetzung sind wichtige Themen der digitalen Jetztzeit. Die hervorragende Lage des Areals vereinfacht dies für zukünftige Investoren, Mieter und Nutzer und schafft Konkurrenzvorteile.



BEWEGUNG

Heute gilt es in Bewegung zu bleiben, um auf dem Markt attraktiv zu sein. Der Standort bietet Unternehmen nicht nur logistisch viele Vorteile, sondern auch in Bezug auf das Thema Fachkräftemangel.



TRADITION

Als Bremer identifizieren wir uns mit unserer Stadt und ihrer Historie. Der Name schlägt diese Brücke zum ehemaligen Neustadtsgüterbahnhof. Auch hier ging es schon um Vernetzung und Bewegung – auf Gleisen.

**DAS SPURWERK IST DAS INNOVATIVE GEWERBEAREAL
IN INNENSTADTNÄHE, WO STARKE UNTERNEHMEN
PRODUKTE, THEMEN UND IDEEN LOKAL ENTWICKELN
UND ERFOLGREICH AUF SPUR BRINGEN.**

DAS GELÄNDE

WARUM GENAU HIER?



EHEM. NEUSTADTS- GÜTERBAHNHOF

- ca. 90.000 m²
 - Bahnrechtliche Entwidmung 2011
 - Kein geltendes Planungsrecht
 - Erwerb durch P&S Ende 2018
 - Laufendes Bebauungsplanverfahren von 2011 im Bereich A
- > Wiederaufnahme 2018



STÄRKEN

- Innenstadtnah
- Sehr gute Sichtbarkeit
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Eine der größten, zusammenhängenden Brachflächen in Bremen





UNSERE VISION

BÜRO UND GEWERBE
IM EINKLANG MIT HOHER
AUFENTHALTSQUALITÄT

**VOM SCHANDFLECK ZUM INNOVATIVEN
GEWERBEPARK – WIE AUS EINER VISION
EIN LEUCHTTURMPROJEKT FÜR
BREMEN WERDEN KANN.**

DAS AREAL



UNSERE VISION

- 90.000 m² für ein **neues, gewerblich geprägtes Quartier**
- Ein **urbaner gewerblicher Nutzungsmix**
- **Innenstadtnah** und verkehrstechnisch optimal erschlossen
- Werbliche Präsenz und **extreme Sichtbarkeit**
- **Nachhaltiges, ressourcenschonendes Gesamtkonzept**
- **Hochwertige**, optisch ansprechende, funktionale und langlebige **Architektur**
- Umfassendes **Grünflächenkonzept**
- **Barrierefreiheit** in allen Gebäuden
- Leistungsfähige **Glasfaseranbindung**











SPURBUR

06 Office

05 Office

04 Office

03 Office

02 Office

01 Office

00 Innenhof

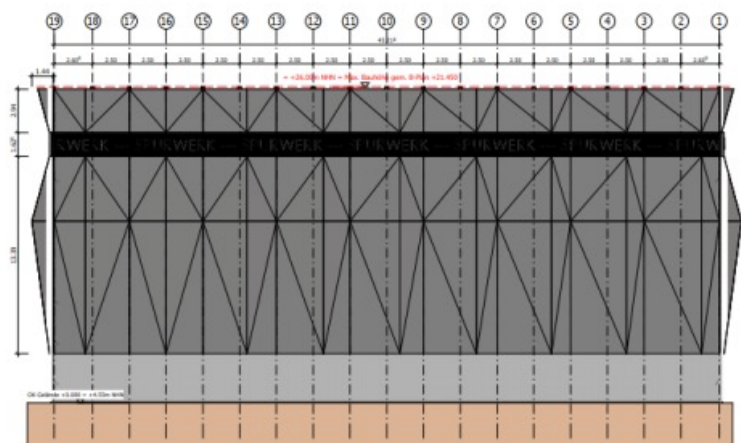




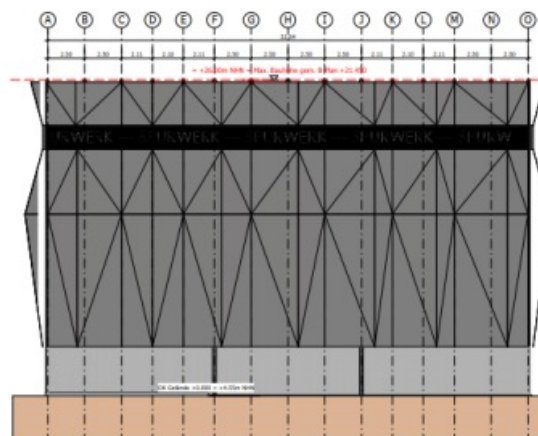


A

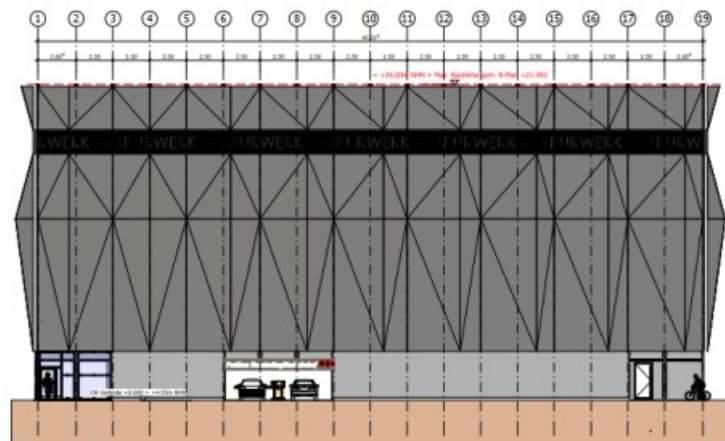
1. HANDETTI GARY
2. HANDETTI GARY
3. HANDETTI GARY
4. HANDETTI GARY



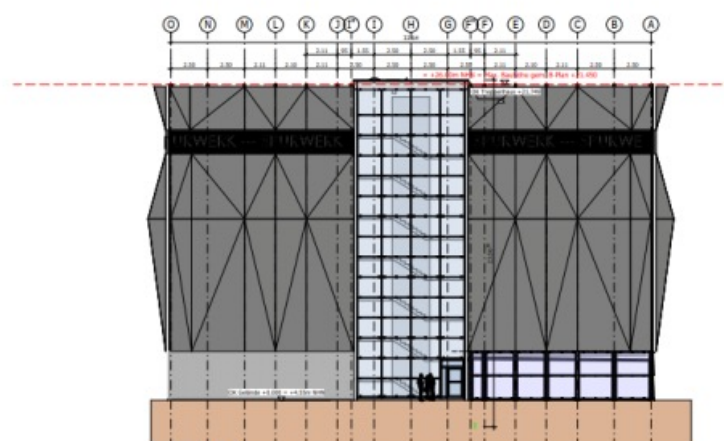
Nord - Ost



Süd - Ost



Süd - West



Nord - West



EIN EINMALIGER INNOVATIONSCAMPUS IM HERZEN DES SPURWERKS

USPS

Zentral & markant
Flexibel & multitentant
Rough & cool
Offen & herzlich
Inspirierend & innovativ

Einfach besonders.
Typisch SPURWERK.



BGF GESAMT
10.250 qm

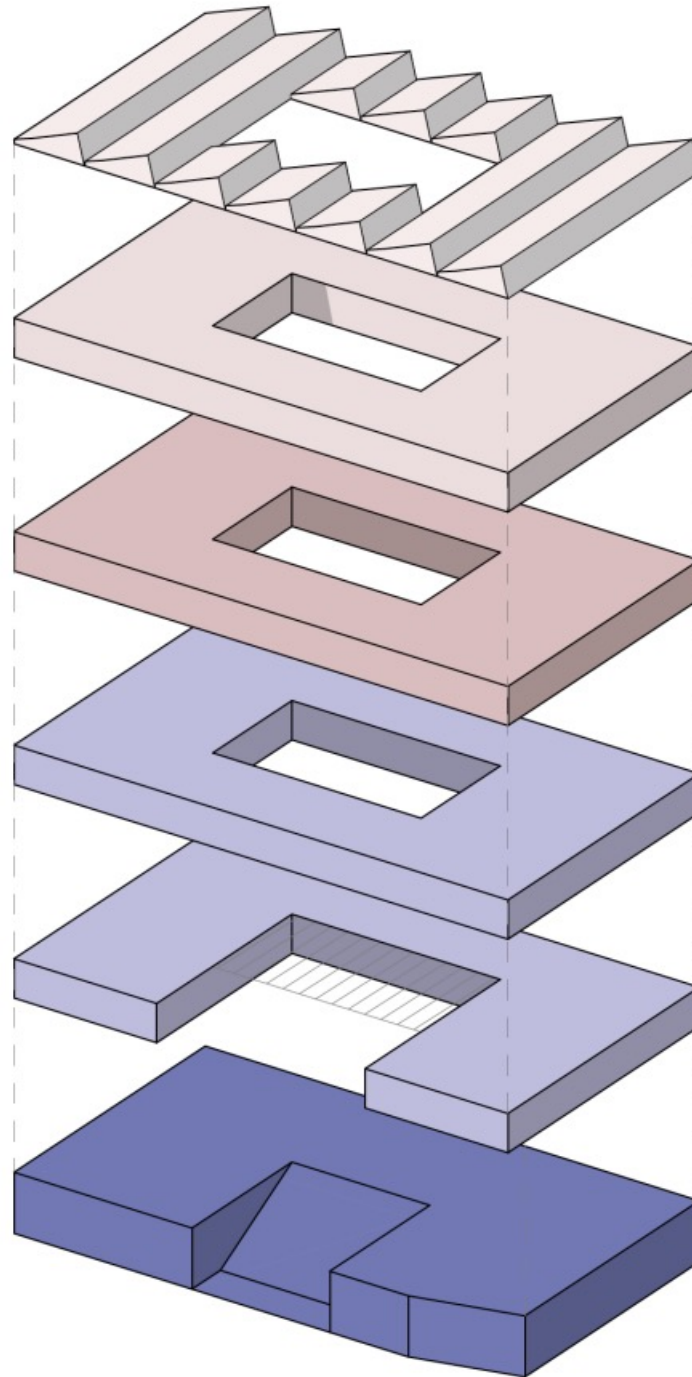
4. OG + 20,5 M
1.950 qm

3. OG + 16,00 M
1.950 qm

2. OG + 11,50 M
1.950 qm

1. OG + 7,00 M
1.950 qm

ERDGESCHOSS
± 0,00
2.450 qm



GEWERBE 3

INNOVATION CAMPUS

NUTZUNG EXTERN

ca. 4.000 qm

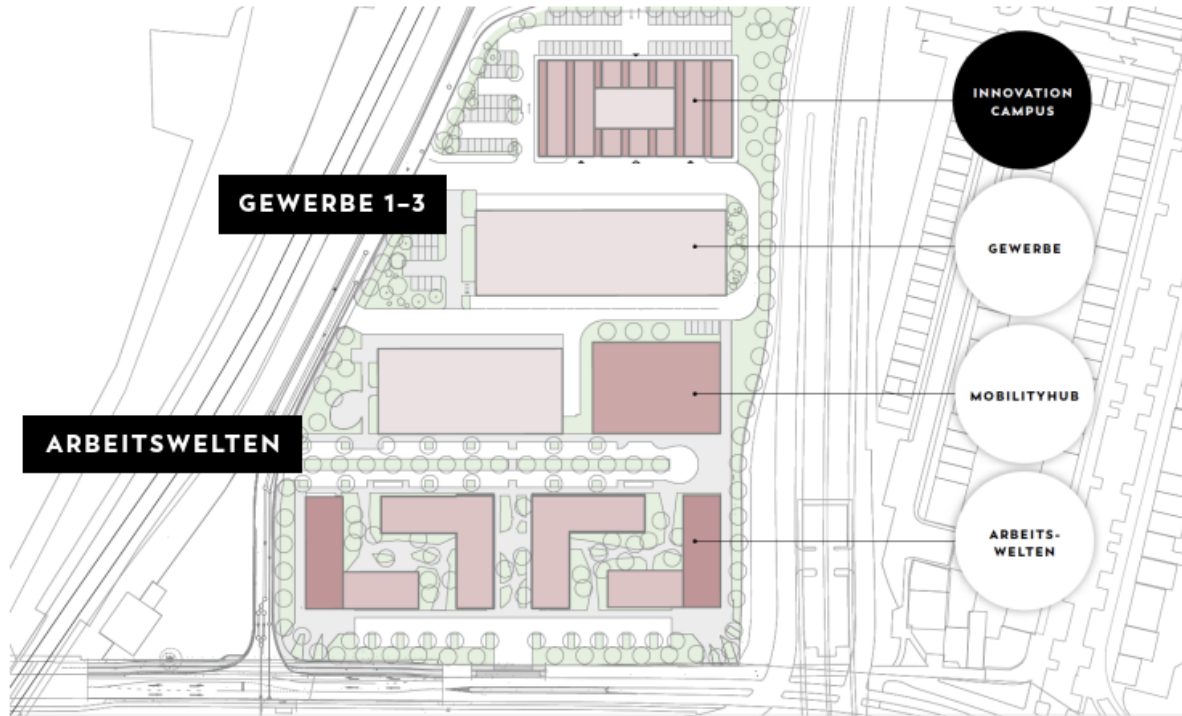
MÖGLICHE NUTZUNG

ca. 6.000 qm

Beispielhafte Zonierung. Variable Nutzungskonzepte
über die Gesamtfläche sind möglich.

BEREICH A:

Grundstücksfläche 43.347 m²
(48 % vom Gesamtgrundstück)



LAGEPLANKONZEPT ABSCHNITT



GEWERBE 1-3

Modernste, modular teilbare Hallenflächen
für verschiedenste Nutzungen.

Kombinationskonzepte für Büro- und
Hallenflächen.

ARBEITSWELTEN

Moderne, flexible Arbeitswelten mit
repräsentativer Adresse und zentralem Foyer.

Prägnante gemeinsame Identität
für Büro und Gewerbe mit Durchwegungs-
möglichkeiten, Aufenthaltszentren und
Synergieeffekten.

ZIEL= GRUPPEN





ZIEL-GRUPPEN

ANSPRÜCHE DER ZIELGRUPPEN

- Flexibilität
- Planerische Mitbestimmung
- Innenstadtnähe
- Hochwertiges Ambiente
- Gelebte Nachhaltigkeit
- Smarte Konzepte
- Aufenthaltsqualität
- Teil der Airportstadt
- Hochschulnähe
- Kleinflächen ab 250 m²
- Kombinationskonzepte Büro / Gewerbe
- Single-Tenant-Use
- High Speed Internet (Glasfaser)
- Parkplätze

ESG



**ESG-
ENVIRONMENTAL
SOCIAL GOVERNANCE**

Nachhaltig und wertsteigernd



ENVIRONMENTAL

Effiziente Gebäude
nach EG-40 bzw.
EG-55 Standard

**Anschluss an den
Radschnellweg**
Komfortabler
Zugang für Radfahrer
aus allen Bremer
Stadtteilen

**PV bzw.
Begrünung**
auf mindestens
50 Prozent der
Dächer

**Abwasserwärme-
tauscher**
zum Heizen bzw.
Kühlen des
Quartiers

Mobilitätskonzept
Öffentliche
Ladestationen
für E-Bikes und
E-Autos



GOVERNANCE
(Unternehmens-
führung)

**Involvierung
der Nutzer**
bei der Planung
maßgeschneiderter
Flächenzuschnitte



SOCIAL

**Umfangreiches
Grünflächenkonzept**
über das von der
Stadt geforderte
Maß hinaus

Quartiers-App
für digitale
Interaktion aller
Nutzer

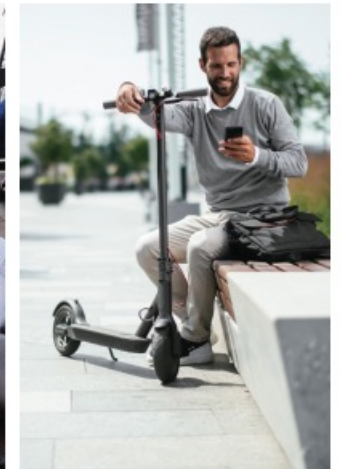
**Smartes Facility
Management**
Live-Messung und
Steuerung von
Verbräuchen der
Immobilien

DGNB

Das SPURWERK verfolgt ein nachhaltiges und energieeffizientes Gesamtkonzept und wurde dafür bereits mit dem DGNB Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet. Dieses Zertifikat bewertet ökologische Qualität, ökonomische Qualität, soziokulturelle und funktionale Qualität, technische Qualität und Prozessqualität.



Nachhaltiges Quartier
DGNB Vorzertifikat in Gold



FREIRAUM=
KONZEPT

FREIRAUM= KONZEPT

- Eigenständiger und repräsentativer Charakter
- Üppige Begrünung
- Biotop als Rückzugsraum für heimische Arten
- Gestalterisches Aufgreifen der Historie des Areals
- Urbaner Charakter
- Aufenthaltsqualität und Durchwegungskonzepte
- Austausch und Begegnung





GESTALTUNGS- KONZEPT

GESTALTUNGS- KONZEPT

- Die Gebäude des SPURWERKS werden mit großen, haptisch hervorstehenden Lettern gebrandet.
- Die einzelnen Firmen passen sich dem Branding des SPURWERKS an und werden ebenfalls haptisch von den Oberflächen hervorstehen.
- Die großen Beschriftungen sowie die Logos der Firmen sollen zusätzlich noch beleuchtet werden.
- Um dem SPURWERK ein urbanes Flair zu verleihen, setzen wir beim Interior auf einen Mix aus Materialien wie Beton, Backstein und Holz.
- Die Linien, die das Corporate Designs des SPURWERKS ausmachen, setzen sich auch im Interiordesign weiter fort.



Beispielhafte Darstellung zur
Verdeutlichung des angestrebten
Look & Feels. Kein finales Konzept.

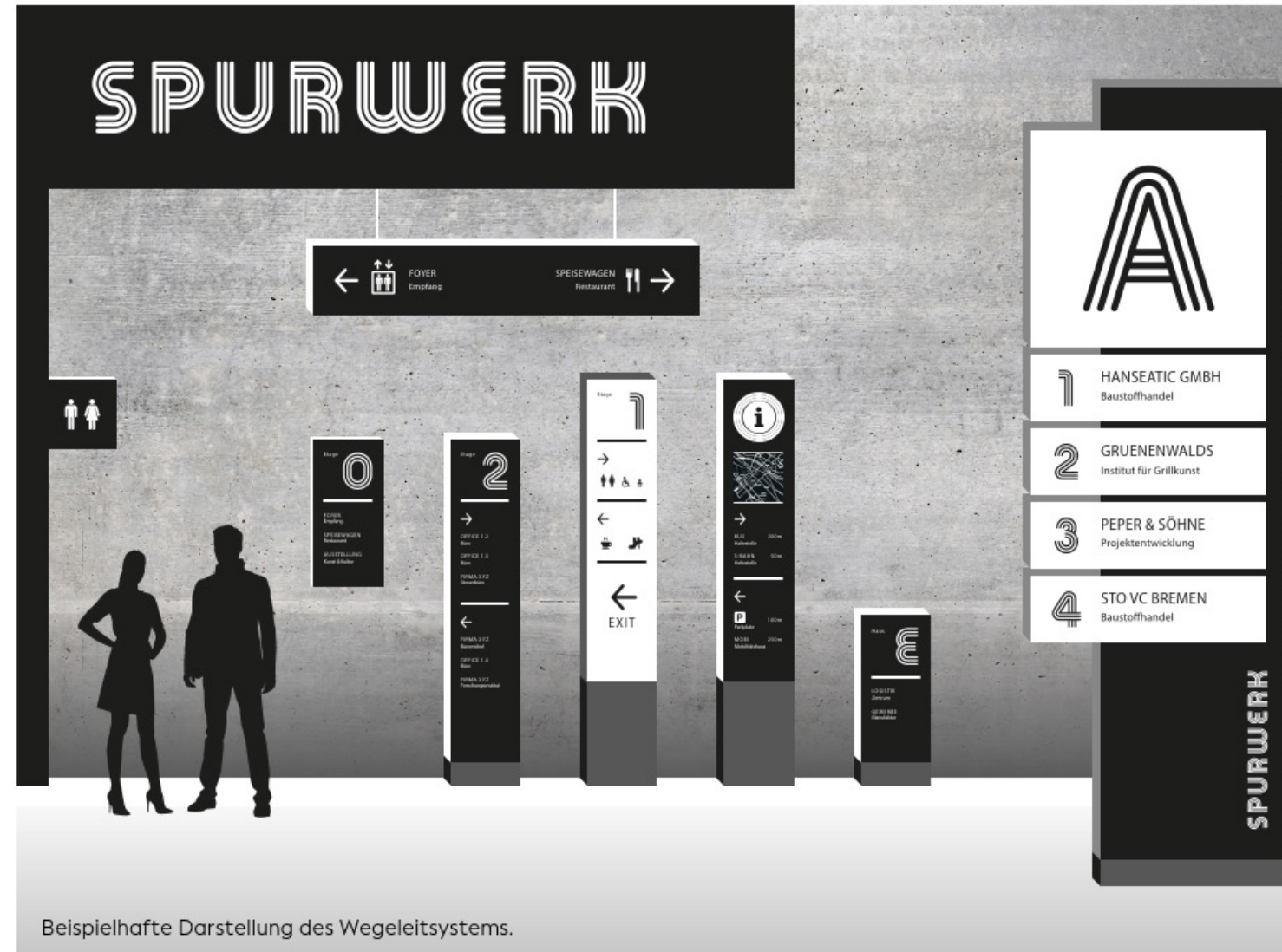
MOBILITÄTS- KONZEPT



MOBILITÄTS- KONZEPT

QUARTIER DER KURZEN WEGE

- Zentrales Mobilitätshaus mit Sharing-Angeboten
- Attraktivierung der Nutzung von Rad und ÖPNV
- Fußläufige Erreichbarkeit zahlreicher Angebote
- Synergien für die Nutzer durch Serviceangebote auf dem Gelände
- Reduktion des Verkehrsaufkommens auf Gelände und Umfeld
- Durchdachtes Wegeleitsystem
- Quartiers-App für vereinfachten Zugang zu Mobilitätsangeboten
- Sukzessive Angebotserweiterung



Beispielhafte Darstellung des Wegeleitsystems.

DIGITALE LÖSUNGEN



DIGITALE LÖSUNGEN

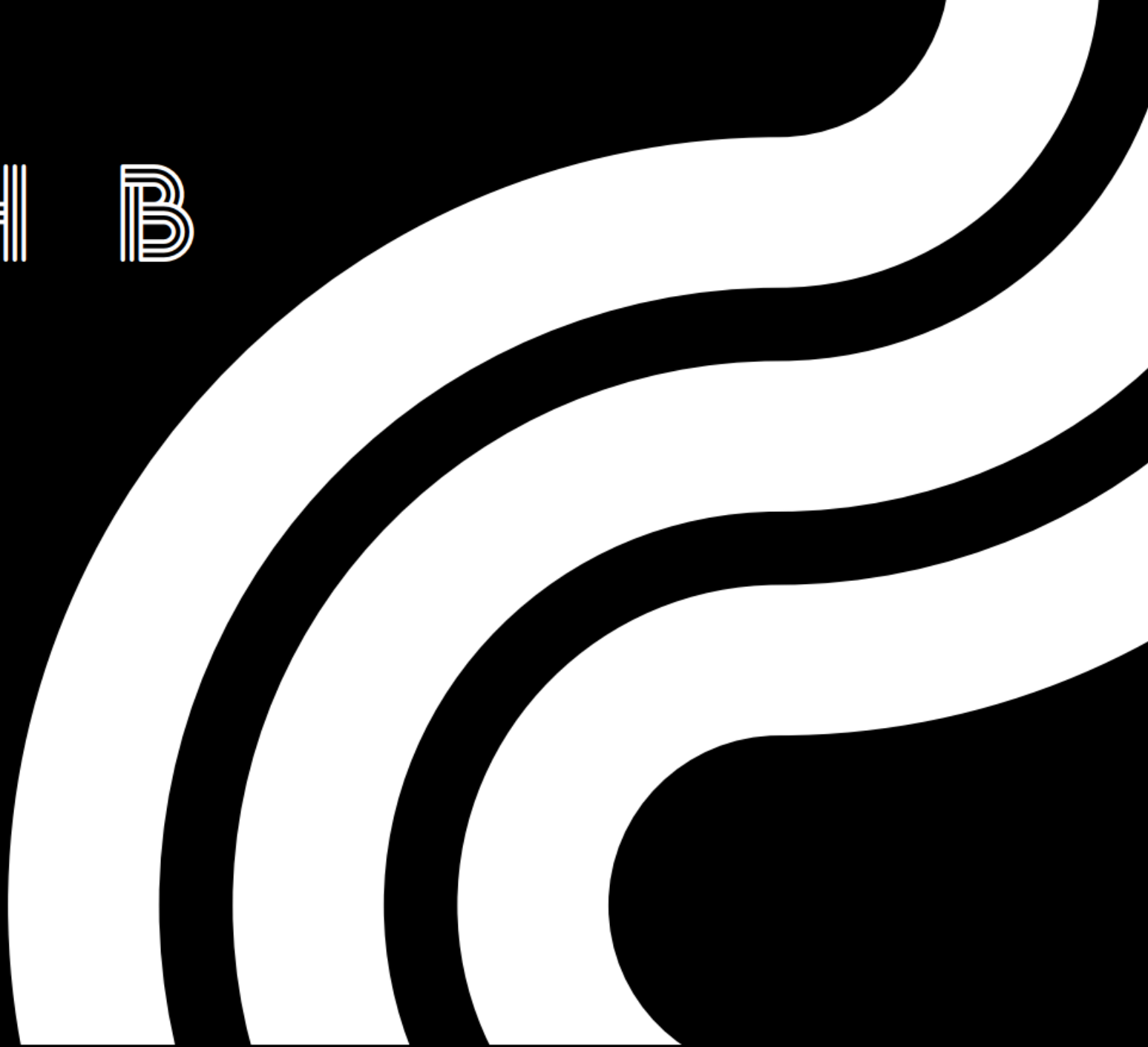
GLASFASERTECHNIK IM GESAMTEN SPURWERK

QUARTIERS-APP

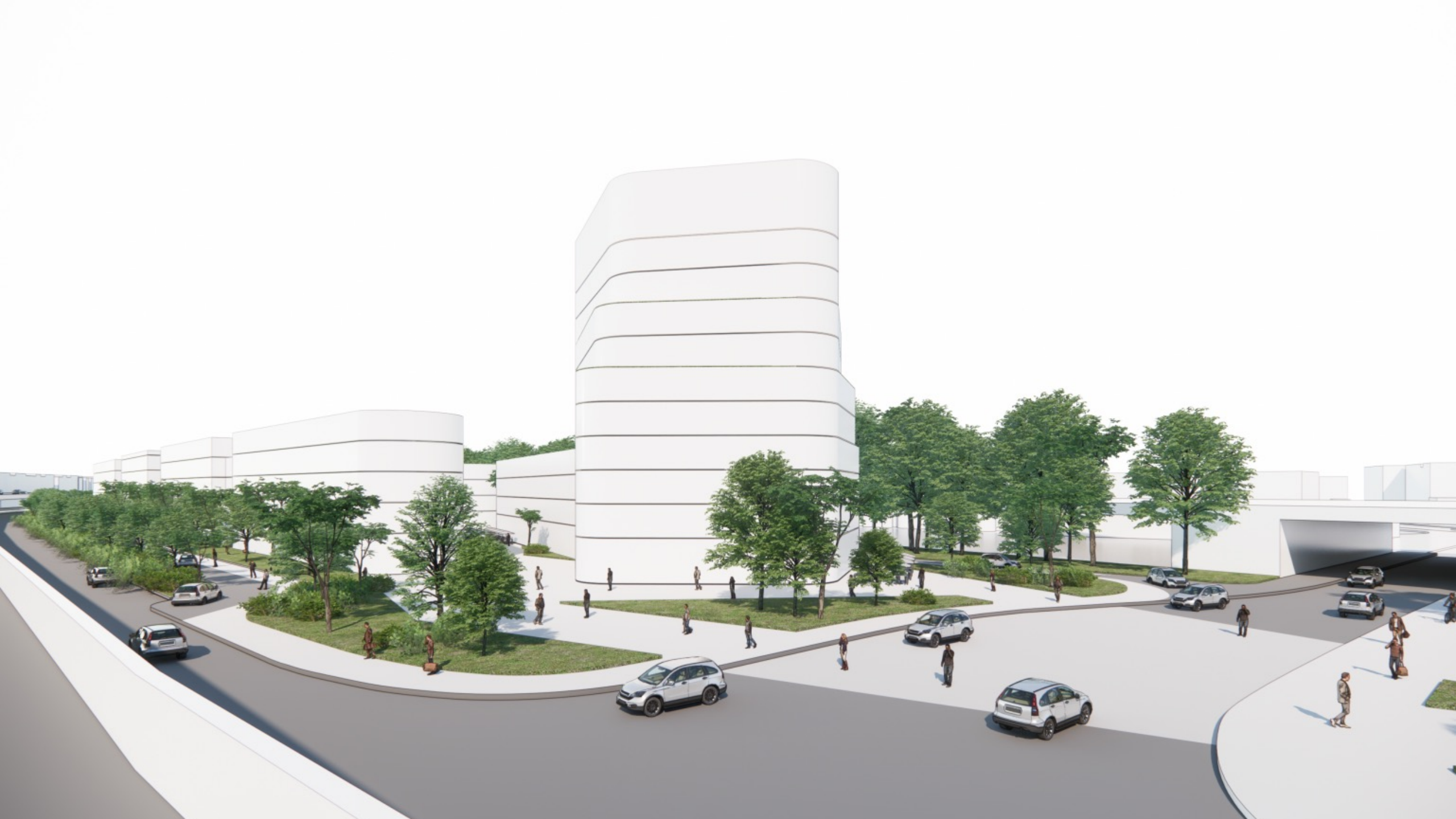
- Neuer Maßstab für Bremer Gewerbegebiete
- Verbräuche tracken und steuern
- Informations- und Serviceangebote
- Aufbau einer lebendigen Community
- Steigerung der Identifikation mit dem Standort



BEREICH B









AUFTAKT

AM HOHENTOR-PLATZ



CYRUS.ARCHITEKTEN

SPURWERK

BEWEGT BREMEN

spurwerk.net

PEPER & SÖHNE

peperundsoehne.de