



Wohnen heißt Vertrauen –

Das Unternehmen für Bremen

**BREBAU**
RAUM ZUM LEBEN

seit 1938



Vorstellung BREBAU	4
Hafenkante	8
Stadtwerder	12
Arsten	16
Borgfeld-West	20

Vorstellung **BREBAU**



BREBAU – Menschen ein Zuhause geben

5.807

eigene Wohn- und
Gewerbeeinheiten

10,4 Mio. €

Stammkapital

125 Mio. €

Anlagevermögen

120

Mitarbeiter

190 Mio. €

Bilanzsumme

5,85 €

Durchschnittsmiete
pro m²

5.099

verwaltete Wohn- und
Gewerbeeinheiten

99 %

Vermietungsquote

Stand: 31. Dezember 2018

Die **BREBAU** ist ein wesentlicher Partner Bremens, was das Thema Wohnen betrifft, und steht somit für eines der wichtigsten Bedürfnisse des Menschen – ein Zuhause. Über 18.000 Hanseaten wohnen in unseren Mietwohnungen und Reihenhäusern, sind dort groß geworden oder haben dort selbst eine Familie gegründet.



Gemeinnützige Wurzeln

Am 2. September 1938 entstand aus einer Genossenschaft heraus die Bremische Bau- und Siedlungsgesellschaft. Durch die massive Wohnungsknappheit nach dem Krieg hatte der Bau von Mietwohnungen oberste Priorität. So entstanden bis 1955 allein in Gröpelingen über 700 Wohnungen – dabei immer charakteristisch für die **BREBAU**: rotsteinverblendete Fassaden und gestaltete Außenanlagen. In den 70er-Jahren haben wir als Unternehmen zudem die Wohnungseigentums- und Mietwohnungsverwaltung übernommen, die mittlerweile mit rund

5.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu einem gleichwertigen Geschäftsfeld neben dem Mietwohnungs- und Bauträgergeschäft zählt. Ein Jahrzehnt später änderte sich die Marktlage in Bremen, weshalb die **BREBAU** den Bau von Reihenhäusern und die Entwicklung ganzer Wohngebiete fokussierte – zum Beispiel in Borgfeld und Arsten. Bis zum heutigen Tag sind es rund 2.400 Reihenhäuser, aber auch hochwertige Eigentumswohnungen.



rund 10.900
Wohnungen in der
Bewirtschaftung

Großes Engagement

Die Geschäftsführer Bernd Botzenhardt und Thomas Tietje erklären den Kern der **BREBAU** folgendermaßen: „Wir möchten unseren Kunden mehr bieten als eine Wohnung. Es geht um ein Zuhause und dazu gehören auch das lebenswerte Umfeld, die Menschen und Angebote im Stadtteil.“ Deshalb engagieren wir uns auch über das Kerngeschäft hinaus für viele soziale Projekte in den Stadtteilen. In Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern vor Ort entstehen Freizeitangebote in Nachbarschaftshäusern, Sommerfeste und ganze Quartierszentren – wie der 2016 fertiggestellte Sonnenplatz in Kattenturm.

Erfolgreiche Zukunft

Heute zählt die **BREBAU** rund 120 Mitarbeiter und bietet mit 10.900 Wohnungen vielen Generationen ein Zuhause. „Wohnquartiere als Lebensraum zu gestalten und marktgerechte Angebote sowie Dienstleistungen über die normale Erstellung und Verwaltung von Immobilien hinaus zu schaffen – das ist unser Ansporn“, so die Geschäftsführer. Das zeigt sich in vielen Neubau- und Modernisierungsprojekten, zu denen hochwertige Eigentumswohnungen in der Überseestadt und auf dem Stadtwerder sowie Mietwohnungen in der Neustadt, Walle und Ober-

vieland gehören. Zudem werden vorhandene Wohngebiete in Gröpelingen und Kattenturm durch Großmodernisierungen aufgewertet und um Dachgeschosswohnungen ergänzt – und das, ohne den Vorkriegsbauten ihren optischen Reiz zu nehmen.

Insgesamt werden wir als **BREBAU** unser Angebot in den nächsten Jahren um knapp 350 Mietwohnungen, 220 Reihenhäuser und 200 Eigentumswohnungen erweitern.

Hafenkante





3 Baufelder

226 Einheiten

89 Mio. Euro
Projektvolumen

Entstehung eines neuen Wohngefühls

Das Projekt Hafenkante in der Bremer Überseestadt wird von der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante GmbH & Co. KG durchgeführt, die von der **BREBAU** gemeinsam mit den Unternehmen Zech Immobilien Beteiligungsgesellschaft, GEWOBA, DS-Bauconcept und Die Sparkasse Bremen gegründet wurde.

Die Überseestadt ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Der ehemalige Überseehafen für Stückgutfrachter wurde mit seinen Nebenanlagen seit den 1980er-Jahren nicht mehr genutzt. Das Land Bremen entschied im Jahr 2000, das Hafenbecken zu verfüllen. Der

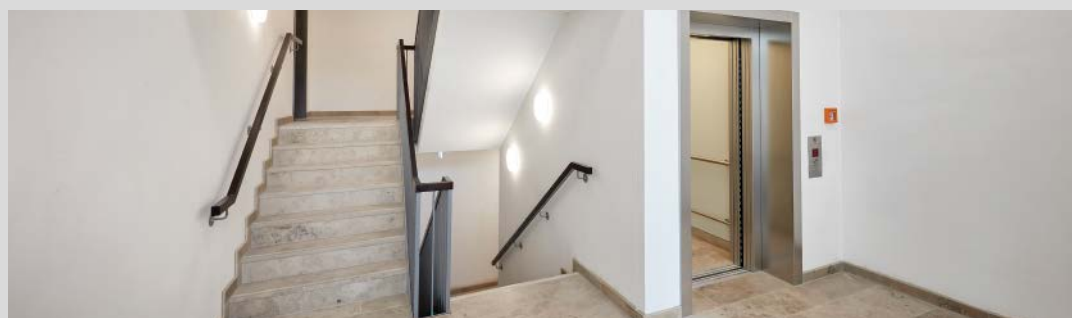
Europahafen und der Holz- sowie Fabrikhafen in direkter Nachbarschaft sind erhalten geblieben und werden weiterhin genutzt. Es entstand ein neues, innerstädtisches Areal von ca. 288 ha, in dem eine spannende Mischung aus Wohnen am Wasser, Naherholung und Gewerbe auf Industrie und Hafenbetrieb trifft.

Die Hafenkante ist eine 12 ha große Teilfläche der Überseestadt. Hier wird auf den insgesamt zwölf Baufeldern entlang der Weser und dem Wendebecken eine Bebauung für Wohnen und Gewerbe entwickelt und umgesetzt.



Projekte der BREBAU an der Hafenkante

	Einheiten	Investitionsvolumen
Bereits realisiert		
Baufeld 4 waveline		
Haus 1 Eigentumswohnungen	35	12.900.000 €
Haus 2 Eigentumswohnungen	25	8.700.000 €
Haus 3 Eigentumswohnungen	36	11.700.000 €
Zurzeit im Bau		
Baufeld 4 waveline		
Haus 4 Eigentumswohnungen	28	11.000.000 €
Haus 4 Gewerbeeinheiten	2	600.000 €
In Planung		
Baufeld 11.b Am Waller Sand		
Haus 1 Eigentumswohnungen	25	7.000.000 €
Haus 1 Gewerbeeinheiten	3	2.500.000 €
Haus 2 Eigentumswohnungen	33	9.000.000 €
Haus 2 Gewerbeeinheiten	1	1.000.000 €
Haus 3 Eigentumswohnungen	37	10.000.000 €
Baufeld 12.a Am Waller Sand		
Haus 1 ca. 3.700 m ² Gewerbe		14.800.000 €
Gesamtzahl	226	89.200.000 €



Eigene Projekte

Von den zwölf Baufeldern bebaut die **BREBAU** mit „waveline“ das Baufeld 4. Die Baufelder 11.b und 12.a am Waller Sand sind zurzeit in der Planung.

Mit „waveline“ wurden nach dem Siegerentwurf eines Architekturwettbewerbs vier Häuser umgesetzt, die sich ein gemeinsames Untergeschoss mit Tiefgarage teilen. Es entstehen insgesamt 124 hochwertige Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.

Auf dem Baufeld 11.b am Waller Sand sind drei Baukörper mit ca. 95 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten geplant. Für das benachbarte Baufeld 12.a ist eine fünfgeschossige Bebauung mit Gewerbenutzung für Gastronomie und Verwaltung vorgesehen, das ca. 3.700 m² Netto-Grundfläche bietet.

Stadtwerder





2 Baufelder

149 Einheiten

63 Mio. Euro
Projektvolumen

Vom Wasser zur Wohnoase

Das Projekt Stadtwerder wird von der Projektgesellschaft Stadtwerder GmbH & Co. KG (PGS) durchgeführt, an der die **BREBAU** als federführendes Gründungsmitglied mit 33 Prozent beteiligt ist. Mitgesellschafter sind die GEWOBA, die GWB-Gesellschaft für wirtschaftliches Bauen und die ESPABAU.

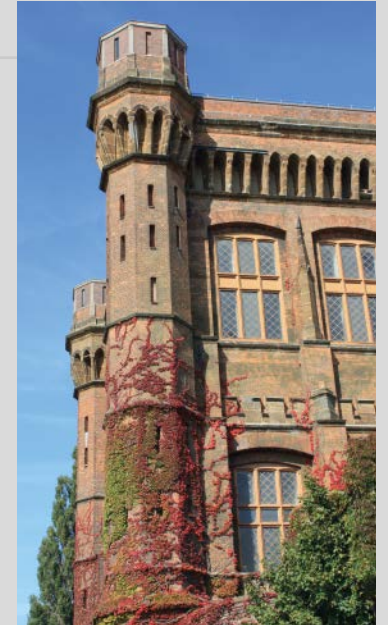
Das Gelände Stadtwerder war ursprünglich im Besitz der Stadtwerke und wurde zur Wassergewinnung für die bremische Bevölkerung genutzt. Nachdem der Nutzungsgrund entfiel, war die stadtnahe Lage ausschlaggebend für eine Verwendung als Wohnbaufläche – und nach langen Verhandlungen erhielten zwei Bietergemeinschaften den Zu-

schlag für das gesamte Gelände. Die PGS hat den Teil links von der „umgedrehten Kommode“ in einer Größe von ca. 55.000 m² erworben.

Um baureife Grundstücke zu erhalten, hat die PGS die Wassergewinnungsbecken zurückgebaut, die auf dem Grundstück vorhanden waren, und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen umgesetzt. Parallel dazu wurden der städtebauliche Rahmenplan erstellt und Architekturwettbewerbe für die einzelnen Baufelder durchgeführt. Ein Teil des Geländes wurde in Einzelgrundstücke parzelliert, um sie als bauträgerfreie Grundstücke zu veräußern – den Vertrieb dieser Grundstücke hat die **BREBAU** im Auftrag der PGS übernommen.

Eigene Projekte

Die **BREBAU** hat anschließend Baugrundstücke für acht Projekte von der PGS erworben, um hierauf eine Zeile mit Stadthäusern sowie sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 149 Einheiten zu errichten. Es ergeben sich die Investitionssummen in der Tabelle auf der gegenüberliegenden Seite 15.



Projekte der BREBAU auf dem Stadtwerder

	Einheiten	Investitionsvolumen
Bereits realisiert		
Eigentumswohnungen Riverview	31	14.400.000 €
Stadthäuser Riverside	9	5.100.000 €
Zurzeit im Bau		
Eigentumswohnungen Haus 6	14	5.200.000 €
Eigentumswohnungen Haus 5	14	5.600.000 €
Eigentumswohnungen Haus 4	14	5.800.000 €
In der Umsetzung		
Mietwohnungen Haus 3	27	10.800.000 €
In Planung		
Eigentumswohnungen Haus 2	20	8.000.000 €
Eigentumswohnungen Haus 1	20	8.000.000 €
Gesamtzahl	149	62.900.000 €



Insgesamt ergibt sich ein vielfältiges Projekt mit einem Gesamtvolumen von rund 63 Millionen Euro aus hochwertigen Eigentumswohnungen, Stadthäusern und Mietwohnungen, das sehr gut auf dem Markt angenommen wird.

Bremen-Arsten





4 Baufelder

236 Einheiten

58 Mio. Euro
Projektvolumen

Vielfalt mit anspruchsvollem Wohnkonzept

Im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau vom Bremer Senat erwarb die **BREBAU** in Arsten ein Grundstück mit rund 15.000 m² – angrenzend an die Hans-Hackmack-Straße. Auf diesem Gebiet werden insgesamt 144 Mietwohnungen und 21 Reihenhäuser realisiert.

Im Detail entstehen 108 frei finanzierte Mietwohnungen und 16 Reihenhäuser im Bauträgergeschäft sowie 36 Wohnungen und fünf Reihenhäuser mit öffentlicher Förderung und Mietpreisbindung. Die Häuser fügen sich mit Verblendmauerwerk und Satteldach in ein übergeordnetes Fassadenkonzept für das Quartier ein.

Die drei Reihenhausezeilen haben eine Achsbreite von 4,70 m Metern sowie eine Wohnfläche von ca. 125 m² und erfüllen die Richtlinien zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Zudem wird das Angebot der **BREBAU** um einen kleineren Haustyp erweitert. Grundlage des Kaufvertrages ist ein Integrationsvertrag, abgestimmt mit der Senatorin für Soziales – aufgrund der darin enthaltenen Vereinbarungen sind weitere 36 Wohneinheiten für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte bestimmt.

Ein Gewinn für Bremen

Insgesamt entstehen in sieben Mehrfamilien- und fünf Reihenhäusern über 9.100 m² Wohnfläche, die langfristig im Bestand der **BREBAU** bleiben. Als größter Anbieter in Obervieland sind wir in der Lage schnell und in Serie zu bauen, wobei sich der gewählte rote Klinker und die maximal viergeschossigen Gebäude optimal in das Gesamtbild des Stadtgebiets integrieren. Aktuell wird das städtebauliche Konzept der Stadt Bremen bereits zügig umgesetzt.

Durch unterschiedliche Gebäudehöhen sowie Vor- und Rücksprünge erhält die Bebauung eine aktive Lebendigkeit. Die durchweg barrierefreien Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 28 und 95 m² und sind mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet.

Der grüne Charakter des Wohngebiets wird durch weitgehenden Erhalt des Baumbestandes und Neupflanzungen unterstützt. In unmittelbarer Nähe zum Quartier an der Hans-Hackmack-Straße wird zudem ein Kindergarten mit 120 Plätzen gebaut – die genaue Gestaltung ist in der Planungsphase.

In der Nachbarschaft hat die **BREBAU** zwei weitere Wohngebäude errichtet. Am Arsterdamm befinden sich insgesamt 46 Mietwohnungen, die ebenfalls im Sofortprogramm Wohnungsbau der Stadt Bremen aufgeführt sind. 23 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die Wohnungsgrößen der Ein- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen entsprechen mit einer Größe von 30 bis 85 m² den Bremer Förderrichtlinien.



Projekte der BREBAU in Arsten

	Einheiten	Investitionsvolumen
Bereits realisiert		
Hans-Hackmack-Straße		
Reihenhäuser Verkauf Zeile B	8	2.800.000 €
Zurzeit im Bau		
Hans-Hackmack-Straße		
Reihenhäuser Vermietung Zeile A	5	1.800.000 €
Reihenhäuser Verkauf Zeile C	8	2.800.000 €
Mietwohnungen	144	30.000.000 €
Arsterdamm		
Mietwohnungen Haus A und B	46	7.600.000 €
In der Umsetzung		
Martin-Buber-Straße		
Reihenhäuser drei Zeilen	24	8.500.000 €
In Planung		
Hans-Hackmack-Straße		
Kindergarten für 120 Kinder	1	5.000.000 €
Gesamtzahl	236	58.500.000 €



Weitere Projekte

Nördlich der Martin-Buber-Straße in Arsten verwirklicht die **BREBAU** ein zusätzliches Wohnprojekt.

Da die Baugenehmigung nun vorliegt, projiziert die **BREBAU** auf ihrem Grundstück – angrenzend an den Autobahnzubringer Arsten und die Habenhausener Brückenstraße – die Errichtung von 24 Reihenhäusern im Bauträgergeschäft.

In enger Zusammenarbeit mit der Umweltbehörde und dem Amt für Straßen und Verkehr wurde die Erschließung des Grundstücks abgestimmt. Die **BREBAU** entwickelt hier einen kleinen, preisgünstigen Haustyp, um mehr Wohnraum je Reihenhausezeile zu ermöglichen.

Borgfeld-West





9 Baufelder

280 Einheiten

64 Mio. Euro
Projektvolumen

Mehr als ein Wohngebiet

Das Projekt Borgfeld-West wurde von der Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co KG (PBG) realisiert, an der die **BREBAU** mit 34,4 Prozent beteiligt ist. Mitgesellschafter sind die Firmen GWB-Gesellschaft für wirtschaftliches Bauen, ESPABAU und GEWOBA.

Das Gebiet Borgfeld – bestehend aus den Bereichen Ost und West – wurde von der PBG auf eigenes Risiko und eigener Rechnung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorbereitet und durchgeführt. Auch die Erstellung städtebaulicher Entwürfe ist durch die PBG beauftragt

worden. Zu den Aufgaben gehörten neben dem Grundstücksankauf und den Erschließungsplanungen auch deren Umsetzung mit Straßen, Wegen und Plätzen sowie den Gewässer- und Grünflächen. Außerdem hat die PBG die Neueinteilung des Gebietes und die Weiterveräußerung der bebaubaren Grundstücke vorgenommen. Durch Verträge mit der Stadtgemeinde Bremen hat die PBG zusätzlich die Verpflichtung zur umfassenden Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen übernommen.



Auf einer Fläche von 117 ha wurden insgesamt 1.221 Wohneinheiten errichtet. Das Gebiet Borgfeld-West – eingerahmt durch den Jan-Reiners-Weg, den Kuhweideweg und den Hamfhofsweg – erfasst 856 Wohneinheiten auf einer Fläche von 54 ha, die bis 2017 fertiggestellt wurden. Das Gebiet entstand ausschließlich auf brachgelegenen landwirtschaftlichen Ackerflächen.

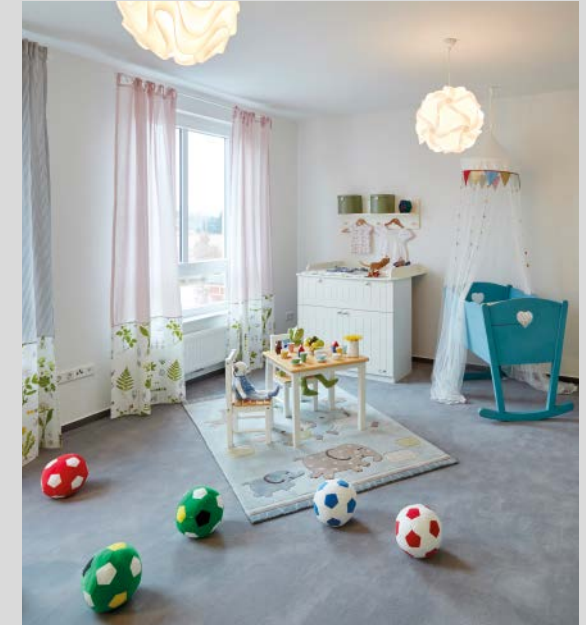
Im Baugebiet sind eine Grundschule und Kindertagesstätte in einem Multifunktionsgebäude, eine Zweifach-Sporthalle und ein Jugendfrei-

zeitheim entstanden sowie zwei Kinderspielplätze – einer davon gestaltet nach dem „Freiburger Modell“.

Auch ein Stiftungsdorf hat auf einer Grundstücksfläche von 9.111 m² in Borgfeld-West seinen Platz gefunden. Als Pflegeheim der Bremer Heimstiftung wurden insgesamt 45 Seniorenwohnungen mit einer Arzt- und Physiotherapiepraxis, einer Bankfiliale sowie einer Bäckerei inklusive Café errichtet.

Projekte der BREBAU in Borgfeld-West

	Einheiten	Investitionsvolumen
Bereits realisiert		
Reihenhäuser in 35 Zeilen, in der Zeit von Mai 2002 bis Juli 2017	280	64.200.000 €
Gesamtzahl	280	64.200.000 €



Das Baugebiet ist direkt an die Borgfelder Heerstraße angebunden, sodass eine zusätzliche Belastung von vorhandenen Wohnstraßen vermieden werden konnte. Für die Nahversorgung der Gebiete Borgfeld-West und -Ost wurden zudem ein Supermarkt errichtet.

Die verbleibenden Landschaftsräume zwischen Jan-Reiners-Weg und Kreuzdeich fanden ihren Platz in einem gemeinschaftlichen Konzept, um Landwirtschaft, Erholung und Naturschutz zu verbinden. So ist auf einer Fläche der Stadtgemeinde Bremen „Kreuzdeich“ als Kompensationsmaßnahme, insbesondere für die Wohngebiete Borgfeld-West und -Ost, ein umfassendes Auenbiotop einschließlich eines Polders (eingedeichte Wasserrückhaltefläche) geplant.

Kontakt

Heinz Riering
Abteilungsleiter
Planung und Neubau

Tel. 0421 3 49 62 35
h.riering@brebau.de

Stephan Oldag
Abteilungsleiter
Immobilienvertrieb

Tel. 0421 3 49 62 45
s.oldag@brebau.de

Geschäftsführung

Bernd Botzenhardt (Vors.)
Thomas Tietje

Hauptverwaltung

BREBAU GmbH
Schlachte 12–14
28195 Bremen

Tel. 0421 34 96 20
info@brebau.de
brebau.de

