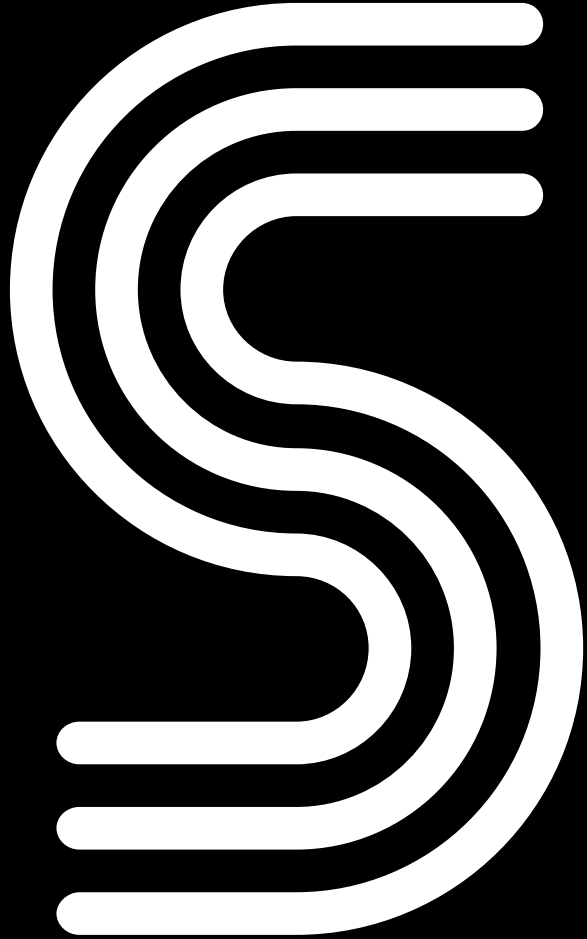



SPURWERK

BEWEGT BREMEN



AGENDA

- ÜBER UNS
- DAS SPURWERK
- USPS
- ZIELGRUPPEN
- ESG
- FREIRAUMKONZEPT
- GESTALTUNGSKONZEPT
- MOBILITÄTSKONZEPT



ÜBER
UNS

PEPER & SÖHNE IN ZAHLEN

47 
BESCHÄFTIGTE

682.813 m²
GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE 



52
OBST-
KÖRBE
/JAHR



2
BIENEN
VÖLKER

 7
DGNB
ZERTIFIZIERUNGEN

FIRMEN-
-HUND 1



30
KG HONIG
2023

2013
FIRMEN
GRÜNDUNG



7 CHARITY
PARTNER



100 %




BREMISCH



423.219.438
PROJEKTVOLUMEN



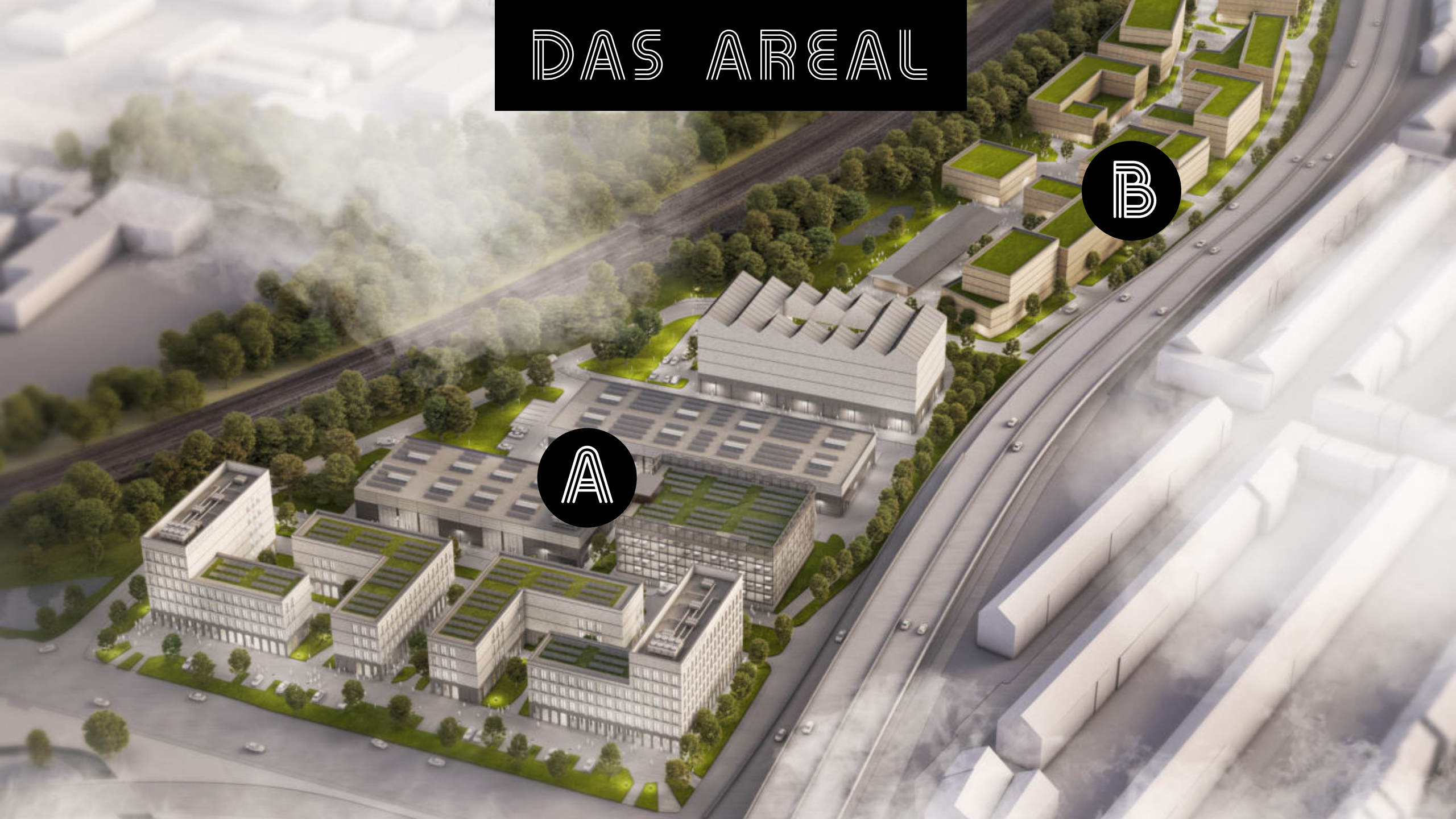
41
ABGESCHLOSSENE
PROJEKTE

3 
RENNFAHRER

DAS
SPURWERK

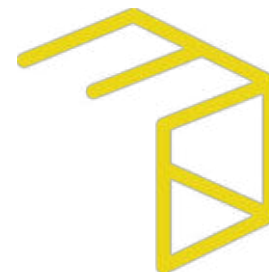


DAS AREAL



NACH=
BAR=
SCHAFT

FERCHAU



SITTIGhoch³

REESA[®]
Macht Farbe zum Erlebnis. Seit 1888.



Grünenwalds
Institut für Grillkunst

BASIC-FIT

rightmart.
group



SAAB

FAMO
Fachgroßhandel



LIFTKONTOR

 **WÜRTH**

sto



Bewusst bauen.

USPS



DIE USPS

01
ANSPRUCHSVOLLER
IMMOBILIENMIX

02
BESTE
INNENSTADTLAGE

03
EXTREME
SICHTBARKEIT

04
ATTRAKTIVES
NUTZUNGSKONZEPT

05
GEWERBEAREAL
DER KURZEN WEGE

06
HERVORRAGENDE
VERKEHRSANBINDUNG

07
EXZELLENTE
PARKPLATZANGEBOT

08
LEISTUNGSFÄHIGE
GLASFASERANBINDUNG

09
HOHE
AUFENTHALTSQUALITÄT

10
NACHHALTIGES & ENERGIE-
EFFIZIENTES GESAMTKONZEPT

11
UMFASSENDE
BARRIEREFREIHEIT

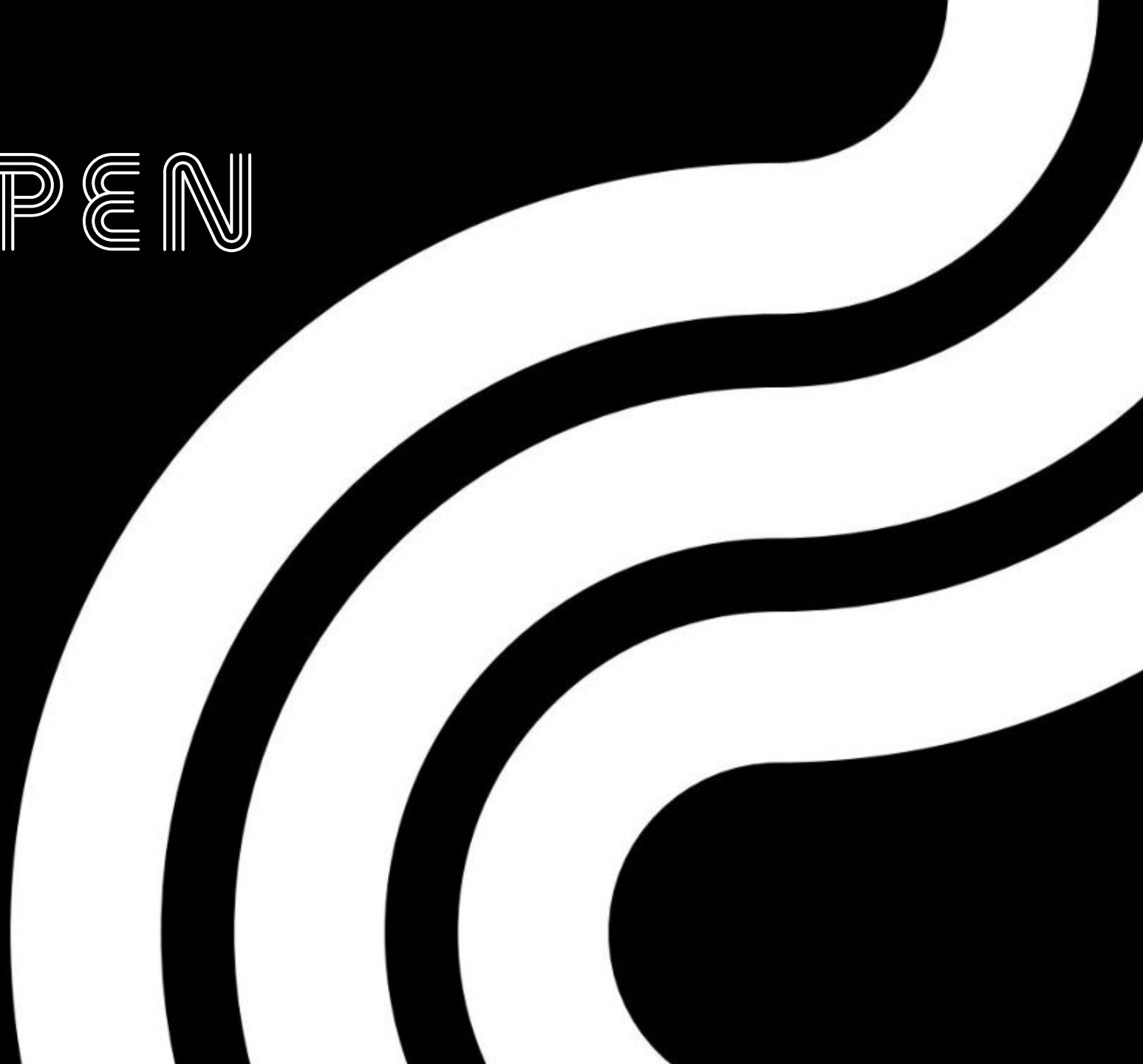
12
AUSSERGEWÖHNLICHE
BÜROGESCHOSSHÖHE

13
KOMBINATIONS-
KONZEPTE BÜRO/HALLE

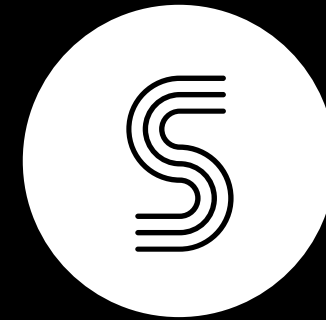
14
EFFIZIENTE
GRUNDRISSE

15
INDIV. GESTALTUNGS-
MÖGLICHKEITEN

ZIELGRUPPEN



ZIELGRUPPEN



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



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





Nachhaltiges Quartier
DGNB Vorzertifikat in Gold

DACHBEGRÜNUNG

zur Klima-Melioration. Die Verdunstungsleistung der Pflanzenschicht sorgt im Sommer für Kühlung. Im Winter hingegen wirkt der Gründachaufbau als Wärmedämmung

HOT-SPOTS

zur Steigerung der Biodiversität mit Nisthilfen für Vögel und Insekten

INSEKTENFREUNDLICHE BELEUCHTUNG

mit reduzierter 3000 Kelvin im Amber Ton. Zusätzlich werden in den Nachtstunden die Lichtleistungen reduziert - gesteuert mittels DALI. Die Beleuchtungsanordnung reduziert das Streulicht.

BIOTOP

mit großer Wasserfläche als Retentionsraum zur Verringerung der Regenwasserableitung und Klima Melioration

MOBIL HUB

zur Stärkung der Fahrrad- und E-Mobilität

BLÜHFLÄCHEN / WILDBLUMENWIESE als Bienenweide

INNERSTÄDTISCHE RADWEGE

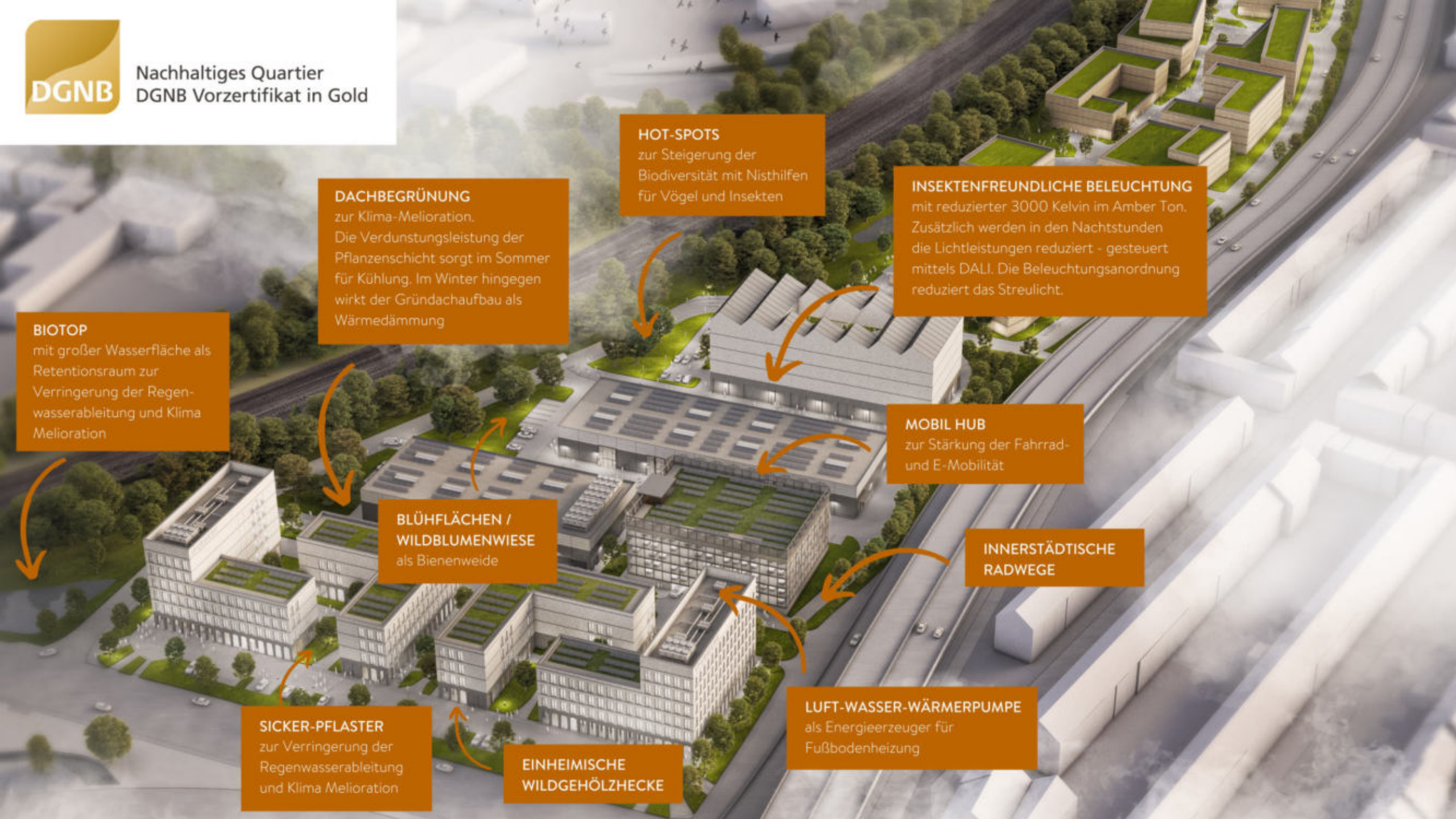
SICKER-PFLASTER

zur Verringerung der Regenwasserableitung und Klima Melioration

EINHEIMISCHE WILDGEHÖLZHECKE

LUFT-WASSER-WÄRMERPUMPE

als Energieerzeuger für Fußbodenheizung





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

URBANE AUFENTHALTSQUALITÄT



DIE ARBEITSWELTEN

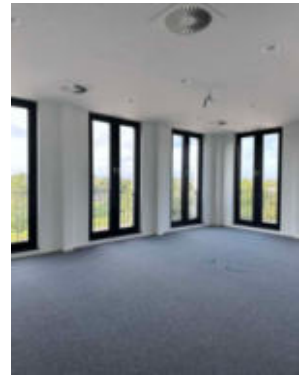
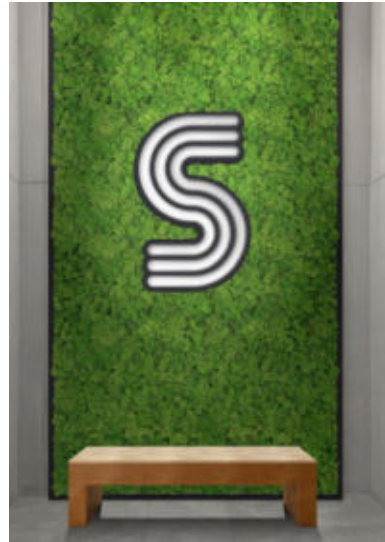


DIE ARBEITSWELTEN



DIE ARBEITSWELTEN







- Glasfaseranschluss
- KfW 55
- Barrierefreier Eingangsbereich
- Aufzug mit lichten Maßen 2,10 m x 1,10 m, Traglast 1.000 Kg/ 13 Personen.
- DGNB Zertifizierung in Gold angestrebt

LED BELEUCHTUNG

LICHTE DECKENHÖHE

EG: 4-5 Meter
OG: 3 Meter

SONNENSCHUTZ
außenliegend

BODENTANKS
für Strom und IT

ENERGIEBODEN
zum Heizen und Kühlen

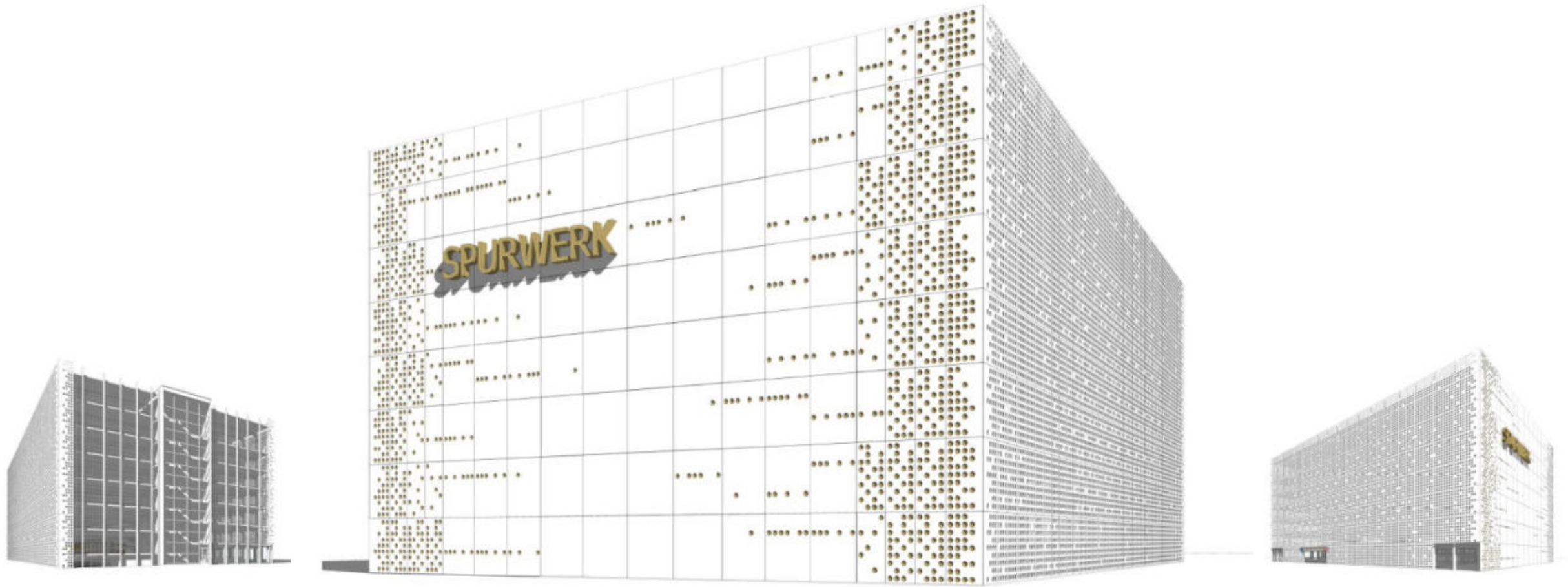


GEWERBEEINHEITEN





PARKHAUS



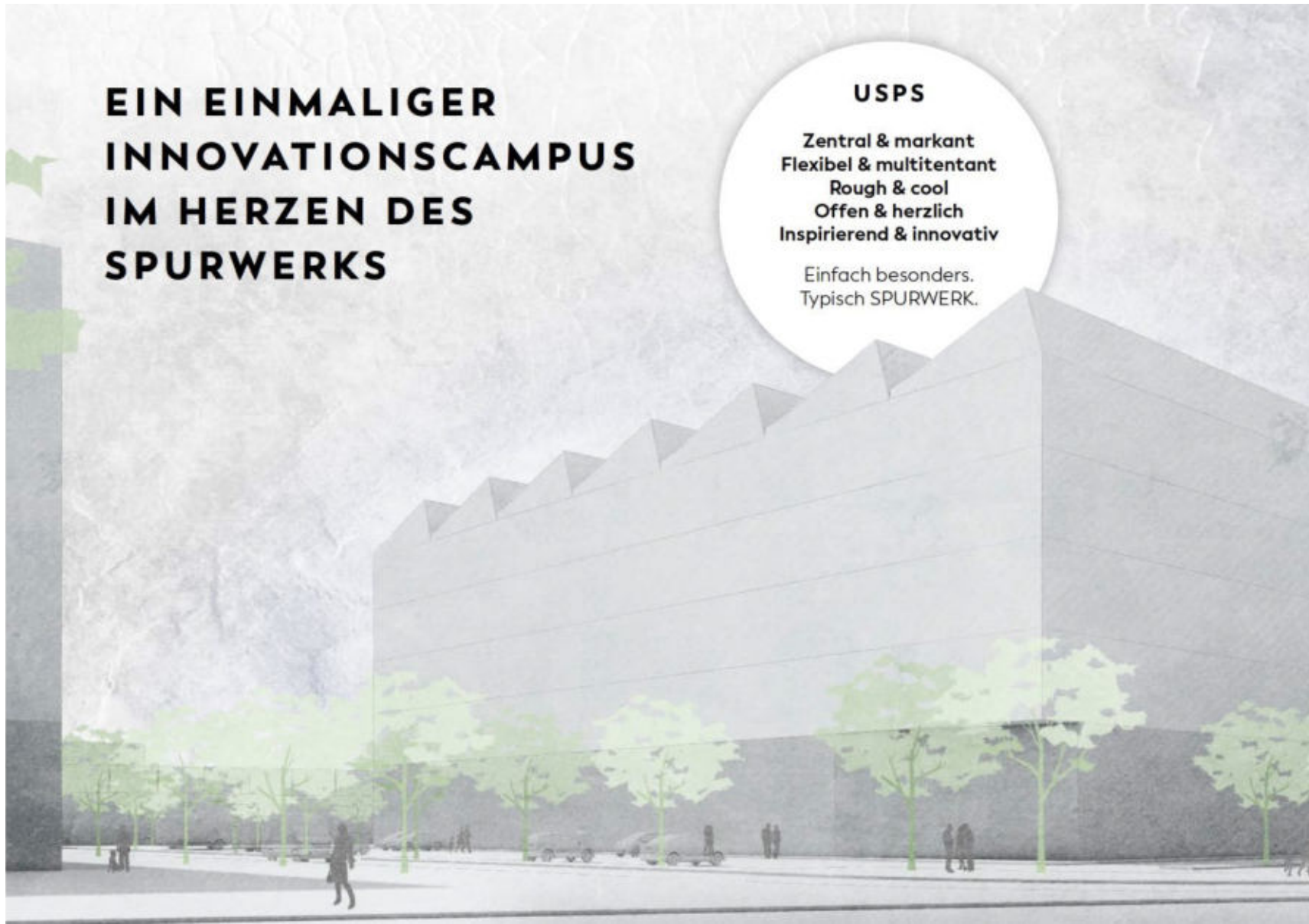
VISIONÄRE SKIZZE

**EIN EINMALIGER
INNOVATIONSCAMPUS
IM HERZEN DES
SPURWERKS**

USPS

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

**Einfach besonders.
Typisch SPURWERK.**



VISIONÄRE SKIZZE

BGF GESAMT
10.250 qm

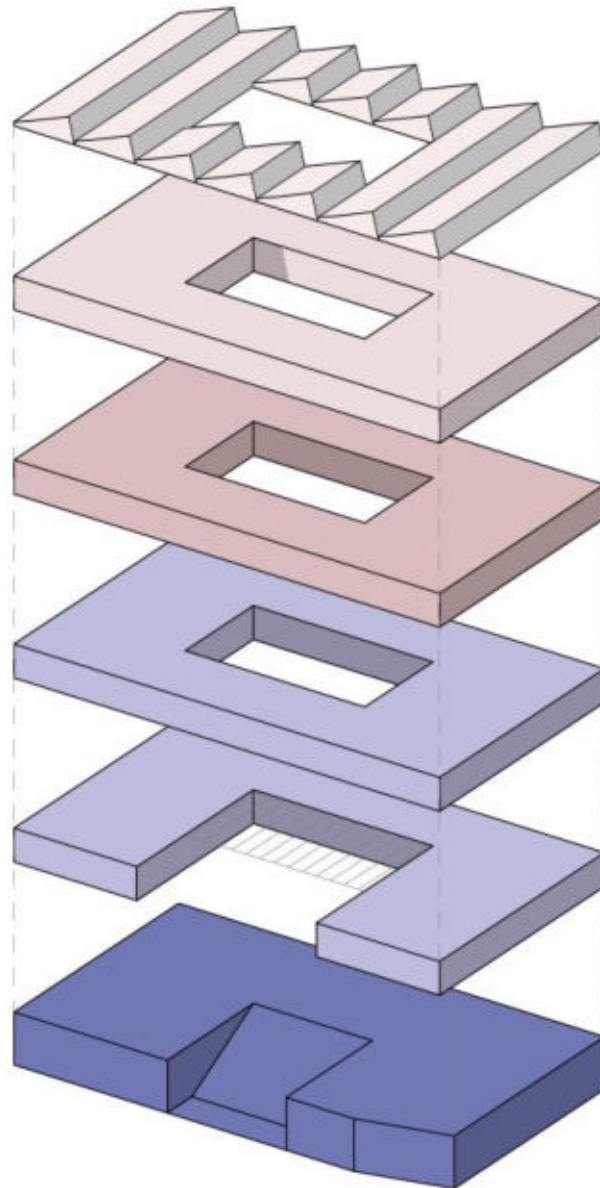
4. OG + 20,5 M
1.950 qm

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

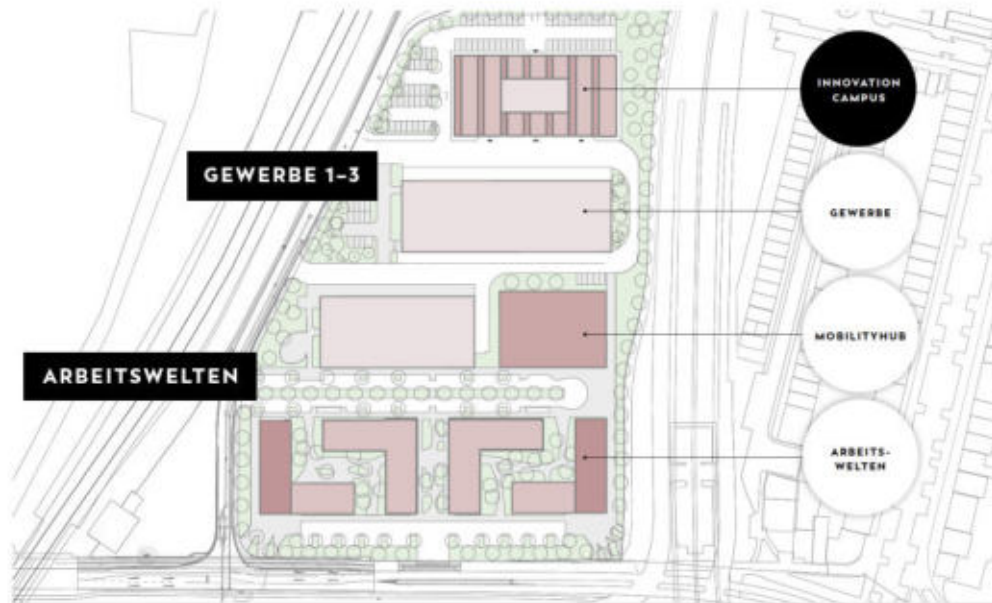
MÖGLICHE NUTZUNG
ca. 6.000 qm

Beispielhafte Zonierung. Variable Nutzungskonzepte über die Gesamtfläche sind möglich.

VISIONÄRE SKIZZE

BEREICH A:

Grundstücksfläche 43.347 m²
(48 % vom Gesamtgrundstück)



LAGEPLANKONZEPT ABSCHNITT



GEWERBE 1-3

Moderne, 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.

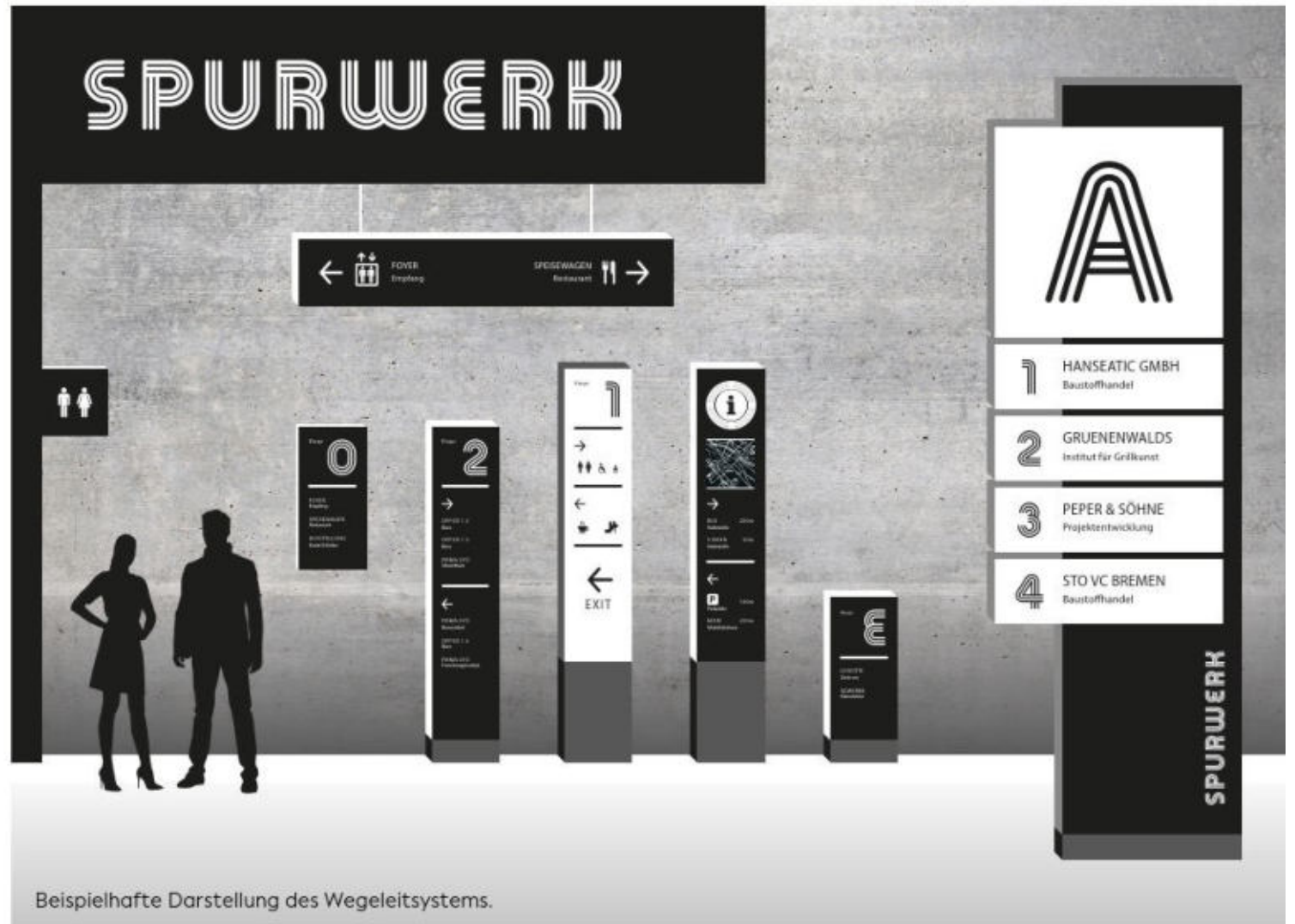
MOBILITÄTS- KONZEPT

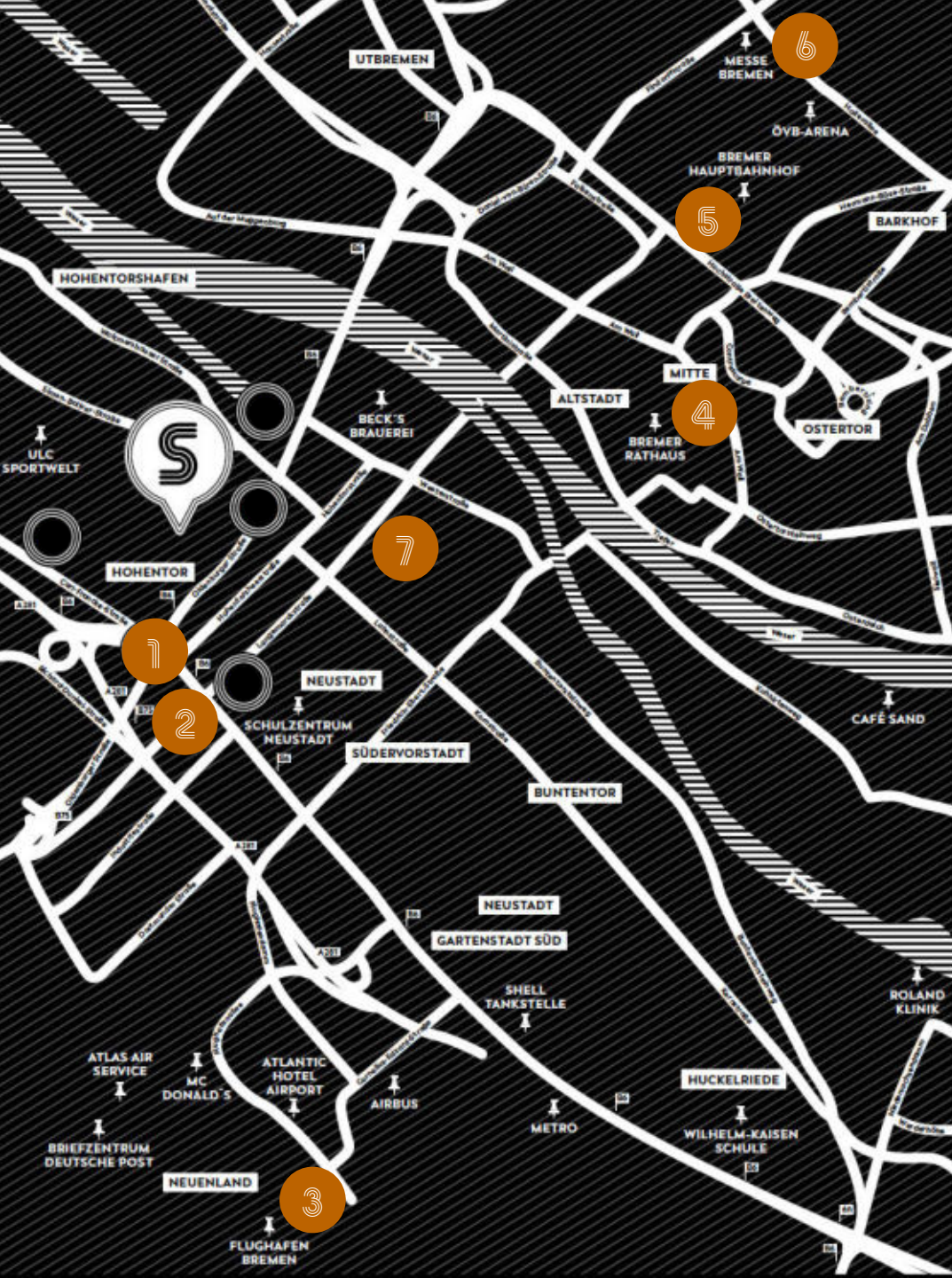


MOBILITÄTSKONZEPT

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





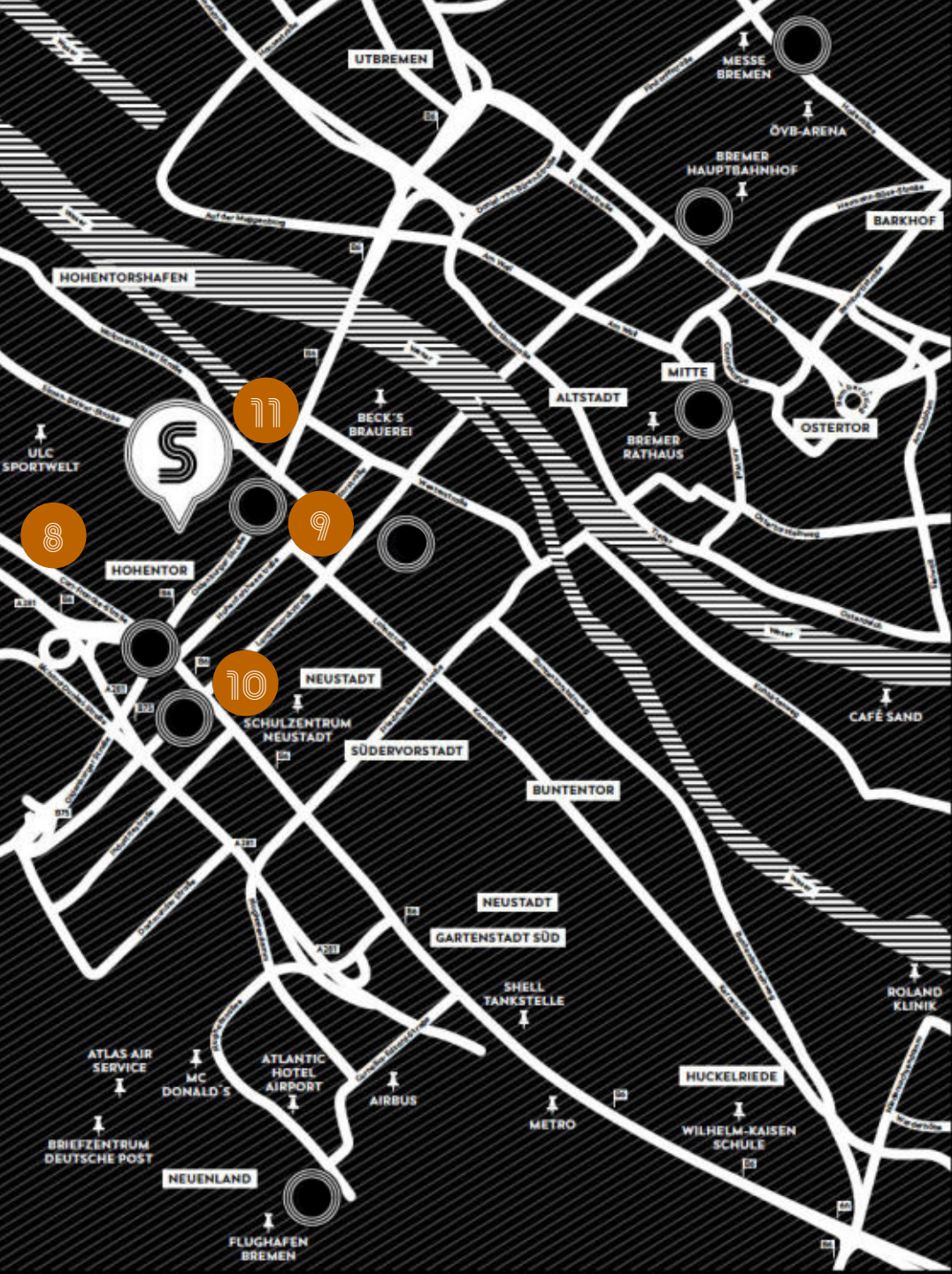
ANBINDUNG

- 1 – ZUFAHRT STADTAUTOBAHN A281 direkt am Grundstück
- 2 – ZUFAHRT B6/B75 quasi direkt vor der Haustür
- 3 – FLUGHAFEN BREMEN in direkter Nachbarschaft (4,6 km)
- 4 – INNENSTADT 2,8 km entfernt
- 5 – BREMER HAUPTBAHNHOF 5,2 km entfernt
- 6 – MESSE BREMEN 3,2 km entfernt
- 7 – HOCHSCHULE BREMEN

Alle drei Campus max. 3,5 km entfernt

PERSPEKTIVISCH:

Tunnel und Straßenbahn Richtung Woltmershausen



ÖPNV

8 – BUS-HALTESTELLE Senator-Paulmann-Straße / Carl-Francke-Straße (Bus 63) fußläufig ca. 50 m entfernt

9 – BUS-HALTESTELLE Hohentorsplatz fußläufig ca. 500 m entfernt (Bus 24 Neue Vahr / Rablinghausen, Bus 63 Hauptbahnhof Bremen / GVZ)

10 – STRASSENBAHN-HALTESTELLE Neuenlander Straße fußläufig ca. 300 m entfernt (Linie 1 (Bahnhof Mahndorf / Roland Center Huchting), Linie 8 (Kulenkampallee Schwachhausen / Roland Center Huchting))

11 – BAHN-HALTESTELLE Richtung Bremen HBF und Delmenhorst/Oldenburg (RS 3, RB 58). Fußläufig ca. 600 m



**DAS PROJEKT SPURWERK (...) IST
BEISPIELGEBEND FÜR DIE
STANDORTPOLITISCH SINNVOLLE,
RESSOURCENSCHONENDE
NUTZUNG VON ALTFLÄCHEN.**

DR. MATTHIAS FONGER,
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DER HANDELSKAMMER BREMEN



**ES IST GELUNGEN, EINEN ÜBER JAHRE
NICHT BEACHTETEN ORT FÜR
DIE STADTENTWICKLUNG
ZURÜCKZUGEWINNEN UND
EINEN AUFTAKT FÜR EINEN
NEUEN GEWERBESTANDORT
(...) ZU SETZEN.**

GABRIELE NIEBEN, STAATSRÄTIN A.D.

SPURWERK

BEWEGT BREMEN

spurwerk.net

PEPER & SÖHNE

peperundsoehne.de