

# Hochhaus mit Aussicht?

Wie sich das Quartier Q45 rund ums ehemalige Bundeswehrhochhaus in der Bahnhofsvorstadt entwickelt

VON SIGRID SCHUER

**Bahnhofsvorstadt.** Das neue Viertel Q45, das nach jahrelanger Bauphase jetzt auf die Zielgerade geht, weckt naturgemäß die Neugier der alteingesessenen Anwohnerschaft. Das Gewoba-Projekt wird als Leuchtturm für eine positivere Entwicklung der Bahnhofsvorstadt gehandelt. Nicht umsonst wurde die Gewoba jüngst mit dem federführenden Projektleiter Johann Christian Plagemann für die Umgestaltung des Bundeswehrhochhauses und des Grundstücks mit dem Bremer Wohnbaupreis ausgezeichnet. Auf dem vierteljährlichen Netzwerktreffen der Bahnhofsvorstadt wurden an Robert Schleisiek viele Nachfragen gestellt. Er ist als Geschäftsbereichsleiter für das Projekt zuständig.

## Wann ziehen die nächsten Mieter ein?

Die zweite Tranche von 60 Mietern ist am 1. Mai in das ehemalige Bundeswehrhochhaus eingezogen. Damit sind auf dem Gelände inklusive der größeren, familientauglichen Wohnungen im Atelier- und Punkthaus bis auf 20 nun alle geförderten Wohnungen vermietet. Die ersten 60 Mieter waren vor zwei Monaten in das umgenutzte Hochhaus eingezogen, drei Monate später als ursprünglich geplant. „Der harte Winter hat für die Verzögerung gesorgt“, erläuterte Schleisiek. So leben die Mieter, die am 1. März zuerst eingezogen sind, seit zwei Monaten auf einer Baustelle, die allerdings nachts sehr gut beleuchtet ist. „Das Ganze war ein echter Kompromiss“, so der Geschäftsbereichsleiter. Doch das Ende sei nun absehbar. In dieser Woche soll der Innenhof fertiggestellt werden. Die Funktion der sozialen Kontrolle soll im Q45 ein Concierge-Service übernehmen, der auch Pakete entgegennimmt.

## Hat das Projekt noch Kinderkrankheiten?

Probleme gäbe es noch bei der Müllentsorgung, sagte Schleisiek. Der Grund: Zwar sind auf dem Gelände drei Standorte mit abschließbaren Müllbehältnissen vorhanden. Kleiner Schönheitsfehler: Zurzeit lassen sich



FOTO: FRANK THOMAS KOCH

Neuer Wohnturm im ehemaligen Bundeswehrhochhaus soll Leuchtturm des neuen Quartiers Q45 sein.

die Türen nicht öffnen. Deshalb wurden Müllcontainer vorübergehend an der Daniel-von-Büren-Straße aufgestellt. Der Mülltourismus an dieser verkehrsgünstig gelegenen Stelle halte sich zwar noch in Grenzen, dennoch wolle die Gewoba so schnell wie möglich diesen Zustand beenden, so Schleisiek. Besonders die Container für die Entsorgung der Pappe von angelieferten Möbeln seien momentan gut gefüllt, fügte er hinzu.

## Wer genießt den Blick aus dem 14. Stock?

Das ehemalige Offizierskasino in der 14.

Etage des Bundeswehrhochhauses bietet einen atemberaubenden 360-Grad-Blick. Auf den 400 Quadratmetern sollte ursprünglich ein Restaurant angesiedelt werden. Die Pläne zerschlugen sich jedoch wegen der Baukosten, die in der Folge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine in die Höhe geschossen waren. Spätestens im Sommer soll die Nutzungsänderung in trockenen Tüchern sein. Laut Schleisiek soll die 14. Etage einer kreativen, kulturellen Nutzung mit Workshops und Ausstellungen zugeführt werden, die Hand in Hand mit der

Quartiersarbeit gehen und für eine weitere Aufwertung der Bahnhofsvorstadt sorgen soll. Das Projekt soll Anfang Januar 2027 an den Start gehen. Ein Fitnessstudio in der 14. Etage einziehen zu lassen, wäre wegen der Schallschutzvorgaben nicht möglich gewesen, sagte er.

## Gibt es Lebensmittelläden und Ärzte?

Laut Robert Schleisiek ist beides nicht vorgesehen. Zwar habe sich die Gewoba intensiv um eine Ansiedlung eines Vollsortimenters bemüht, bislang ohne Erfolg. Nicht

viel anders sieht es mit Arztpraxen aus. Insgesamt gibt es auf dem Gelände acht Gewerbeeinheiten. Einen genaueren Zeitplan gibt es nun auch für die Eröffnung des Cafés im Parterre des Bundeswehrhochhauses. „Den Mieter haben wir bereits, die Bremer Werkgemeinschaft, die Mitarbeiter mit Beeinträchtigungen beschäftigt. Das Café wird im August oder September eröffnen“, so Robert Schleisiek. Dann soll es auch Sitzplätze auf der Terrasse geben. Das neue Quartier öffne sich dann mit den Treppen nach vorne hin zur Falkenstraße. Die Treppenanlage soll Pfingsten fertiggestellt sein. Hinzu kommt auf dem Gelände noch ein Bistro im Punkthaus.

## Wie sieht das Mobilitätskonzept aus?

Von den 29 Parkplätzen, einige davon behindertengerecht, sind derzeit 18 Stellplätze vermietet, es gibt also noch Luft nach oben. Ebenfalls in der Tiefgarage sollen 200 Fahrradstellplätze untergebracht werden. „In den größeren Wohnungen haben wir mit einem Fahrradstellplatz pro Raum kalkuliert. In den kleineren Wohnungen im ehemaligen Bundeswehrhochhaus mit einem Fahrradstellplatz pro Wohnung“, sagte Schleisiek.

## Gibt es noch Kita-Plätze?

Seit dem 1. März sind zehn Kinder unter drei Jahren in der Betreuungseinrichtung „Muh-Kuh“ untergebracht, die von der gemeinnützigen Gesellschaft „Pflegekinder in Bremen“ betrieben wird. Aktuell gibt es noch zwölf freie Plätze. Eine Kontaktaufnahme ist über das Portal „Kita Bremen“ möglich.

## Was wird mit der Buslinie 25?

Jahrelang hat die Anwohnerschaft der Daniel-von-Büren- und der Falkenstraße darauf gewartet, dass die Haltestelle der Buslinie 25 wieder an ihre ursprüngliche Stelle von der Daniel-von-Büren-Straße an den Kaufmannsmühlenkamp zurückverlegt wird. Das soll laut dem Geschäftsbereichsleiter im Juni der Fall sein, sobald die Tiefgarage, voraussichtlich am 1. Juni, fertiggestellt sein wird. Damit soll die Zeit des Umwegelaufens ein Ende haben.

**Waller Geschäftsleute e.V.**

URBAN GRÜN ZUHAUSE

BEWEGUNG

WELTOFFEN

OFFEN IDEEN

ECHT BUNT

WAILE

SOZIAL

ECHT BUNT

GUT WAILE

GAGIERT

LIEBEN

GUT

GESCHICHTE

echt

WAILE

VERLAGSSONDERVERÖFFENTLICHUNG

## Ein halbes Jahrhundert Immobilienkompetenz in Walle

Berger Immobilien verbindet langjährige Erfahrung mit persönlicher Beratung und einem realistischen Blick auf den Markt

Wer im Bremer Westen über Immobilien spricht, stößt schnell auf den Namen Berger Immobilien. Seit gut einem halben Jahrhundert ist das Unternehmen im Stadtteil verankert – und hat sich in dieser Zeit immer wieder neu erfunden. Heute führen Vincent Sabath und Sarah Isabelle Schumacher die Geschäfte in der Elisabethstraße 120. Ihr Anspruch: ein ehrlicher Blick auf den Markt und eine persönliche Begleitung für ihre Kunden.

Die Geschichte beginnt 1975 unter der Leitung von Jürgen Berger. Dass der Name des Gründers bis heute geblieben ist, hat einen guten Grund. „Wir haben hier einen etablierten Namen und ein gewachsenes Vertrauen“, sagt Sabath. Gerade in einem Geschäft, in dem Seriosität und Erfahrung zählen, sei diese Kontinuität ein Vorteil. Für ihn selbst war die Übernahme gemeinsam mit Schumacher im Jahr 2022

auch ein Schritt, um auf ein solides Fundament zurückzugreifen: „Man braucht in diesem Beruf nicht nur Seriosität, sondern auch eine gewisse Seniorität.“

Die erfahrenen Immobilienfachleute eint der Wunsch, nicht als Einzelkämpfer zu arbeiten. Stattdessen setzen sie auf Austausch und klare Prinzipien. Eines davon: Ehrlichkeit. „Realismus ist uns wichtig“, sagt Sabath. „Man hat nichts davon, wenn man Kunden das erzählt, was sie hören wollen – und es am Ende nicht funktioniert.“

Auch die enge Verbindung zu Walle prägt ihre Arbeit. Der Stadtteil gilt als vielfältig, gut angebunden und im Wandel – Eigenschaften, die beide schätzen. „Die Lage ist sehr attraktiv“, erläutert Schumacher. Gleichzeitig habe sich das Viertel in den vergangenen Jahren stark entwickelt. Sabath beobachtet, dass besonders junge Menschen diesen Teil Bremens für sich entdeckt haben: „Unglaublich vie-



Die erfahrenen Immobilienexperten Vincent Sabath und Sarah Isabelle Schumacher führen die Geschäfte von Berger Immobilien seit dem Jahr 2022. Der Sitz des Waller Traditionsunternehmens befindet sich in der Elisabethstraße 120. FOTOS: BERGER IMMOBILIEN (1), CHRISTINE PETERS (1)

le junge Familien sind nach Walle gekommen, weil die Preise im Vergleich zu anderen Stadtteilen lange noch akzeptabel waren.“ Heute seien genau diese Mischung aus gewachsenen Strukturen, urbanem Leben und Entwicklungspotenzial das Besondere.

Ihre Aufgabe sehen beide darin, zwischen Käufern und Verkäufern zu vermitteln. „Unser Job ist es, beide Seiten zusammenzubringen“, so Sabath. Das bedeutet auch, Preise realistisch einzuordnen und individuelle Faktoren zu berücksichtigen. Pauschale Bewertungen leh-

nen sie ab: „Man kann Immobilien nicht über einen Kamm scheren. Lage, Zustand, Entwicklungspotenzial – das muss man sich immer im Detail anschauen.“ Dabei spielt die regionale Verwurzelung eine zentrale Rolle. Berger Immobilien versteht sich bewusst als

Stadtteilmakler. Die Nähe zum Markt zahlt sich aus: Viele Kunden kommen über Empfehlungen oder kehren nach Jahren erneut zurück.

Gleichzeitig hat sich die Arbeit verändert. Während früher Immobilien oft schnell verkauft wurden, ist heute wieder mehr Beratung

gefragt. „Das macht den Job für mich sogar spannender“, erläutert Sabath. „Man begleitet die Kunden intensiver und findet gemeinsam Lösungen.“ Auch Themen wie Energieeffizienz oder Immobilienfinanzierung spielen eine größere Rolle. Hier sehen sich beide als Aufklärer: „Viele sind verunsichert durch Schlagzeilen. Wir versuchen, das einzuordnen und Optionen aufzuzeigen“, erläutert Schumacher.

Neben Zahlen geht es dabei immer auch um Menschen. „Jede Immobilie hat ihre eigene Geschichte“, sagt die Immobilienfachfrau. „Und genau das interessiert uns.“ Ob Familienhaus oder Anlageobjekt – hinter jedem Verkauf stehen persönliche Entscheidungen. „Da hängen oft Erinnerungen dran“, ergänzt Sabath. „Manchmal merkt man das erst ganz am Ende, wenn die Tür des Elternhauses ein letztes Mal geschlossen wird.“ PEC

Evelyn Reim

Rechtsanwältin  
und Fachanwältin  
für Erbrecht und  
Familienrecht

Vegesacker Str. 10 – 12  
Telefon: 3 87 91 67

audio.hansa

HÖRSYSTEME

- Höranalyse
- Hörgeräte
- Tinnitusberatung
- Gehörschutz

Waller Heerstraße 33  
28217 Bremen  
Tel.: 0421-578 90 580  
[www.audiohansa.de](http://www.audiohansa.de)  
Termine auch online buchbar!  
[info@audiohansa.de](mailto:info@audiohansa.de)

Wir haben für jeden  
das richtige Gerät!

Elektro-Lühning

Wartburgstraße 63 – 65 • 38 53 30  
[www.elektro-luehning.de](http://www.elektro-luehning.de)

BERGER  
IMMOBILIEN

Rufen Sie uns gerne an:  
27 65 990

- ✓ VERKAUF
- ✓ VERMIETUNG
- ✓ BEWERTUNG
- ✓ FINANZIERUNG

IHRE STADTTEILMAKLER  
seit 1975  
[info@berger-bremen.de](mailto:info@berger-bremen.de)  
ELISABETHSTRASSE 120 - 28217 BREMEN

Komplett aus einer Hand:  
Elektroinstallation  
mit Beratung &  
Ausführung!

Planung, Installation,  
Verdrahtung,  
Geräte, Zähler...

BERGMANN

Bäder mit Ideen –  
Heizung mit System

Bergmann GmbH  
Rosenheimer Str. 11 | 28219 Bremen  
T 0421 69 67 440  
E [kontakt@bergmann-bremen.de](mailto:kontakt@bergmann-bremen.de)  
W [www.bergmann-bremen.de](http://www.bergmann-bremen.de)

Darüber spricht man doch nicht?

Aber klar, mit uns schon!  
Wir sind 11x für Sie vor  
Ort in Bremen und umzu.

Bestattungsvorsorge ist ein  
Thema, das uns alle angeht.  
Wir sind an Ihrer Seite!

GE-BE-IN

Bestattungsinstitut

0421 - 38 77 60 | Facebook: [ge.be.in](https://www.facebook.com/ge.be.in) | Instagram: [ge.be.in\\_bestattungsinstitut](https://www.instagram.com/ge.be.in_bestattungsinstitut)