



Bremen, 2. November 2025

An die **Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung**,

An die **Bremer Regierungsfractionen**,

An die **BRESTADT GmbH**,

Stellungnahme zum Abschlussbericht der Machbarkeitsstudie Papenstraße 5 – ehemaliges Horten-/Kaufhof-Gebäude

Am 19. September 2025 hat BRESTADT ihren „Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie“ zum ehemaligen Horten-/Kaufhof-Gebäude in Bremen veröffentlicht, in der drei Varianten zum weiteren Umgang mit dem Gebäude untersucht wurden:

1. Erhalt, Sanierung und Umnutzung
2. Teilabriss und Sanierung
3. Vollständiger Abriss und Neubau

Als Ergebnis wird der Abriss und Neubau empfohlen¹.

Als Architects for Future (A4F), Ortsgruppe Bremen, sehen wir die Notwendigkeit, erneut Stellung zu nehmen. Wir möchten auf wesentliche fachliche und gesellschaftliche Aspekte hinweisen, die in dem Abschlussbericht aus unserer Sicht unzureichend berücksichtigt wurden, und die angenommenen Bewertungskriterien falsch bewertet wurden. Aus diesem Grund sprechen wir im Folgenden von „Bericht“ oder „Studie“, denn als „abschließend“ ist dieser für uns nicht zu betrachten.

Auf Grundlage unserer Durchsicht des Berichts kommen wir zu den unten skizzierten Kritikpunkten, die uns anders als die BRESTADT schlussfolgern lassen. Für A4F bleibt der vollständige Abriss des Bestandsgebäudes eine inakzeptable Lösung. Sie ist weder als nachhaltig zu bewerten noch nachvollziehbar am Gemeinwohl der Stadt orientiert, ist unkreativ und verschließt sich sowohl den Realitäten des Klima- als auch des gesellschaftlichen Wandels in all seinen Ausprägungen.

Angesichts des **Klimaneutralitätsziels 2038 für die Stadt Bremen**² steht die Umsetzung weiterer Abriss-Neubau-Großprojekte in klarem Widerspruch zu den Klimaschutzzielen.

Die baupolitischen Sprecher:innen der SPD sowie der Grünen haben sich nach dem Erwerb des Kaufhof-Areals für einen Erhalt und Umbau des Gebäudes ausgesprochen³. Ausschlaggebend dabei waren

¹ vgl. BRESTADT GmbH: *Abschlussbericht zur Machbarkeitsstudie Papenstraße 5 – Entwicklung des ehemaligen Horten in drei Varianten*, 2025, https://brestadt.de/wp-content/uploads/2025/09/250919_BRESTADT_Abschlussbericht_Papenstr_Horten.pdf, S. 46.

² vgl. Bremische Bürgerschaft: *Abschlussbericht der Enquetekommission: „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“*, 12.2021, https://www.bremische-buergerschaft.de/presse/EK/Abschlussbericht_Enquetekommission_Bremen.pdf, S. 21.

³ vgl. Hinrichs, Jürgen: *Kaufhof-Gebäude bleibt stehen*, in: *Weser Kurier*, 22.01.2025b, <https://www.weser-kurier.de/bremen/bremer-kaufhof-gebäude-wird-voraussichtlich-nicht-abgerissen-doc7z06d9fbh8z161wota24>.

nicht nur Klimaschutz und Ressourcenschonung, sondern auch sozialen Beweggründen und die Chance, ein Pionierbeispiel für den Umgang der Stadt Bremen mit existierenden Gebäuden zu schaffen. Diese Offenheit für einen Prozess, der eine tiefgreifende Auseinandersetzung mit dem Gebäude und seiner zukünftigen Nutzung verlangt, hat sich mit der Festlegung der Bausenatorin auf Abriss und Neubau am 18.6.2025⁴ — vor Abschluss der Machbarkeitsstudie — ins Gegenteil verkehrt. Als städtische Entwicklungsgesellschaft muss BRESTADT ihren städtebaulichen Auftrag fachlich objektiv und unabhängig ausüben können.

1. BEWERTUNG DES BERICHTS

1.1. Mangelnde Transparenz und Nachvollziehbarkeit

Eine Analyse der Studie lässt keine stringente Erklärung für die Bevorzugung der Abriss-Variante erkennen. Viele Grundannahmen, die in der Studie getroffen wurden, werden als Fakten dargestellt und als Grundlage für Schlussfolgerungen herangezogen.

Bewertungsmethoden, Gewichtungen einzelner Bewertungsfaktoren und Kostenannahmen zu den verschiedenen Varianten sind nicht transparent nachvollziehbar — und folgen, wo ersichtlich, nicht den aktuellen Best-Practice-Empfehlungen. Aus fachlicher Sicht fehlt es in der Studie an belastbaren und aktuellen Daten zur Lebenszyklusanalyse (LCA) und zu im Bestandsgebäude gebundenen, sogenannten „grauen Energien“. Ebenso stoßen wir auf eine Reihe irreführender Aussagen, die für Variante 3 sprechen sollen. Damit fehlt die fachliche Grundlage, um die Handlungsempfehlung als objektiv glaubhaft im Sinne der ökologischen Qualität zu bewerten.

Bewertungskriterien und Gewichtung:

Es gibt sechs Kriterien, um die drei Varianten zu bewerten, aber es ist nicht klar, wie diese gemessen und gewichtet werden sollen. Beides sind notwendige Grundlagen zur objektiven Bewertung einer Machbarkeitsstudie. Unklar bleibt auch, welche objektiven Werte den Farben der Ampel-Bewertung zugeordnet werden. Außerdem ist bei Kriterien wie der städtebaulichen Transformation und der Nutzungsvielfalt ungeklärt, wie diese messbar gemacht werden können. BRESTADT behauptet, dass die Gewichtung der Kriterien durch die politischen Entscheidungsträger gewählt werden muss.⁵ Dennoch geben sie eine Handlungsempfehlung, ohne ihre eigene Gewichtung zur Entscheidungsfindung zu erklären.

Veraltete Grundlage:

Das angewendete Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) in der Version von 2017 ist acht Jahre alt und in der Branche veraltet. In neueren Systemen, wie beispielsweise der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), ist die Kreislauffähigkeit als zentrales Element aufgenommen worden. Für DGNB-Platin-Projekte ist sogar eine Rückbau-Begründung beim Abriss erforderlich. Allerdings basiert die Berechnungen des Treibhausgaspotential (GWP)⁶ in dieser Studie, ein Teil des Kriteriums „Ökologischen Qualität“ des BNB, auf mittlerweile veralteten *Benchmarks* der DGNB aus dem Jahr 2021⁷.

⁴ vgl. Hinrichs, Jürgen: *Kaufhof: Bausenatorin für Abriss*, in: Weser Kurier, 18.06.2025, <https://www.weser-kurier.de/bremen/kaufhof-in-bremen-bausenatorin-plaediert-fuer-abriss-des-gebaeudes-doc814s7t965is1a3wgeaa0>.

⁵ vgl. BRESTADT GmbH: „Am Ende wird es aber genau darauf ankommen, welche Gewichtung den einzelnen Kriterien beimisst: Ob Ökologie stärker ins Gewicht fällt als städtebauliche Transformation, oder ob Flächenpotenziale gegenüber Umsetzungsrisiken höher bewertet werden. Das ist letztlich Teil der Priorisierung, die die Bremer Politik für das Bild der Innenstadt der Zukunft fällen muss.“, 01.10.2025b, https://www.linkedin.com/posts/brestadt_was-tun-mit-dem-ehemaligen-kaufhaus-in-der-activity-7379057132802899968-STjb/ (abgerufen am 01.11.2025).

⁶ GWP: Global Warming Potential = Treibhausgaspotential

⁷ vgl. Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen [DGNB e.V.]: Anlage 6.4: *Benchmarks für die Treibhausgasemissionen der Gebäudekonstruktion*, 08.2021, https://brestadt.de/wp-content/uploads/2025/09/BRESTADT_PAS_Abschlussbericht_DGNB_Studie.pdf.

Seit der Herausgabe dieser Bewertungssysteme und Benchmarks hat sich viel verändert. Beispielhaft ist hier die Annahme, dass der Anteil der Treibhausgase (THG) aus der Materialerzeugung und dem Bau nur 35 % des Gesamtausstoßes über die Lebensdauer des Gebäudes beitragen, während sie nach aktuellem Wissensstand auf über 50 % geschätzt werden⁸. Dies resultiert in gegenüber dem Gebäudebetrieb stärker zu gewichtenden Bau- und Rückbauphasen. Es gibt aktuellere Werte, die anstelle der alten Benchmark-Daten der DGNB hätten verwendet werden können, beispielsweise vom Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl).

Fehlende Informationen, inkonsistente Bewertungen:

Die Studie berücksichtigt nur das GWP als Maßstab für die spezifische Nachhaltigkeit. Dieser Ansatz schränkt den Umfang der Nachhaltigkeitskriterien ein. Fraglich ist damit, welcher Bilanzrahmen und -grenzen für die GWP-Bilanzierung verwendet wurden. Dies hat womöglich Einfluss auf die Gesamtmenge des bilanzierten GWPs, wenn die Bilanzierungsgrenzen vor der Freisetzung von THGs am Lebenszyklus-Ende gezogen werden.

Angesichts der fehlenden Informationen ist es zudem fraglich, warum Variante 1 und 2 trotz des Erhaltungsanteils immer noch ein hohes GWP aufweisen – vergleichbar mit dem des Bestandsgebäudes. Da es keinen detaillierten Entwurf oder genaue Festlegung von Materialität und Konstruktion gibt, ist außerdem unklar, ob die Sanierungsmaßnahmen dieser beiden Optionen mit konventionellen und nicht mit nachhaltigeren Bauweisen durchgeführt werden. Dies würde automatisch einen großen Vorteil für Variante 3 bedeuten, bei der eine Holzhybrid-Tragstruktur vorgesehen ist.

Trotz der optimierten Bauweise und den Vorteilen des Holzhybrid-Baus weist Variante 3 im Vergleich zur Variante 1 immer noch ein höheres GWP auf. Die Leistung des Neubaus ist daher fraglich. Warum erhält sie dann eine grüne Bewertung für das Kriterium „Ökologische Qualität“ in der Ergebnis-Tabelle auf Seite 46 des Berichtes?

Die Studie berücksichtigt nicht, dass die Klimakrise bereits in vollem Gange ist. Entscheidend ist, die gegenwärtigen Treibhausgasemissionen massiv zu reduzieren. Ein Abriss würde hingegen zusätzliche Emissionen verursachen und die CO₂-Bilanz weiter verschlechtern.

1.2. Defizite im Nachhaltigkeitsverständnis

Erschreckenderweise verkennt die Studie die zentrale Bedeutung der Bestandserhaltung für Klimaschutz im Sinne von Emissionsreduktion, Ressourcenschonung und Abfallaufkommen. Die Aussagen zum Nutzungszeitraum des Bestandsgebäudes sind irreführend: „Die Ökologische Qualität ist demnach anhand der längeren Betriebs- und Lebensdauer des effizienteren Neubaus zu beurteilen.“⁹ Nach einer vollwertigen Sanierung im Zuge eines Umbaus besteht kein Unterschied zwischen der Haltbarkeit eines Bestandsgebäudes aus den 1970er Jahren und einem neu erbauten Gebäude. Außerdem ist die Begrenzung der Lebensdauer auf 50 Jahre im Rahmen einer Lebenszyklusanalyse erfolgt, unabhängig davon ob es sich um einen Bestand oder Neubau handelt, aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach DIN EN 15978 (Annahme der Verfassenden, da die Grundlage der Bilanzierung im Bericht nicht dargelegt wird). Die im Bericht dahingehend herangezogene Herleitung ist falsch und impliziert einen nicht verifizierten Nachteil des Bestands gegenüber dem Neubau.

Wie auch in der Studie erwähnt, geht Nachhaltigkeit über eine Bewertung auf rein wirtschaftlicher Basis hinaus und berührt soziokulturelle, ökologische und technische Dimensionen¹⁰. Selbst unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist unklar, wie die Gesamtkosten für Abriss und Entsorgung in die

⁸ vgl. BRESTADT GmbH, 2025, S. 31.

⁹ vgl. BRESTADT GmbH, 2025, S. 32.

¹⁰ vgl. BRESTADT GmbH, 2025, S. 30.

Berechnung einbezogen wurden. Ebenso wird mehrfach erwähnt, dass die Varianten 1 und 2 erhebliche Eingriffe erfordern würden, um die Energieeffizienz, Brand- und Wärmeschutz zu gewährleisten, als handle es sich dabei um einen zusätzlichen Schritt und nicht um eine der Hauptaufgaben jeder Gebäudesanierung im Rahmen eines Umbaus¹¹.

Darüber hinaus tragen wir zur Identitätsstiftung der Stadt bei, indem wir bereit sind, Vorhandenes zu nutzen, umzugestalten und weiterzuentwickeln, wenn alte Nutzungen nicht mehr relevant sind. Diese Transformation bestehender Gebäude erhält das, was funktioniert, und verändert das, was notwendig ist — statt alles zu ersetzen. Die Studie zeigt, dass das Gebäude konstruktiv umbaubar ist. Veränderbar sind das äußere Erscheinungsbild, der energetische Zustand, die Erschließung, die Adressbildung, die Nutzungen und damit das Potenzial zur städtebaulichen und baulichen Transformation.

1.3. Fehlende konzeptionelle und kreative Tiefe

Die Studie zitiert den Auftrag des Bremer Senats: „Angestrebt wird ein lebendiger und zukunftsweisender Nutzungsmix, der neben neuen Wohnangeboten auch soziale, kulturelle, konsumfreie und wissenschaftliche Nutzungen sowie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeitangebote integriert.“¹² Dennoch spiegeln die angenommenen Nutzungen für alle drei Varianten diesen Auftrag nicht wider. Es gibt einen permanenten Bestand an leerstehenden Einzelhandels- und Büroflächen in der Bremer Innenstadt, was die vorgeschlagenen Nutzungen für alle drei Varianten und das *business-as-usual* fragwürdig erscheinen lässt. Insbesondere die Variante 1 geht von eingeschränkten Nutzungs- und Entwurfsmöglichkeiten aus, ohne zu erklären, warum innovative Optionen zu möglichen Nutzungen und vorgeschlagenen Anordnungen nicht entwickelt oder in Betracht gezogen wurden. Die als Grundlage der Studie betrachteten (Vor-)Entwürfe beinhalten hier sehr invasive, kostenintensive Maßnahmen zur Gebäudeerschließung — wie die Erstellung der Atrien — die nicht als technisch oder gestalterisch stringently notwendig herzuweisen sind.

Mit kreativer Flexibilität sind die genannten Einschränkungen des Bestandsgebäudes kaum ein limitierender Faktor und stattdessen eine Quelle der Innovation. Selbst Variante 3 bietet keine wesentlich vielfältigere und innovativere Nutzung des Raums. Dennoch kommt die Studie zu dem Schluss, dass Variante 3 tatsächlich die hier benötigte städtebauliche Transformation bewirken wird.

Grundsätzlich stellen wir klar: Ein Ideenwettbewerb wäre nach wie vor ein passendes Instrument, um alle Möglichkeiten einer zukünftigen und zukunftsgerechten Nutzung des Ortes auszuloten und zu diskutieren.

Angesichts der Art und Weise, wie sich das Stadtzentrum derzeit entwickelt, benötigen wir mutigere und menschenzentrierte Räume, die kulturelle und Freizeitangebote für alle zugänglich machen.

1.4. Keine Beteiligung der Öffentlichkeit

Als womöglich alleinige Entscheidungsgrundlage zur Handlungsempfehlung der BRESTADT dem Senat gegenüber verpasst der „Abschlussbericht“ eine weitere, — und für A4F wichtige — Chance: entgegen ihrer eigenen Missionsbeschreibung¹³ finden sich keine Stimmen aus einem partizipativen Prozess. Hier hat die BRESTADT die einzigartige Chance, eine zukunftsweisende, aufsuchende Partizipation zu initiieren.

Wir betonen: Eine Machbarkeitsstudie, die ohne partizipative Verfahren erstellt wird, kann keine ganzheitlich nachhaltige Entscheidungsgrundlage liefern.

¹¹ vgl. BRESTADT GmbH, 2025, S. 40-43.

¹² BRESTADT GmbH, 2025, S. 4.

¹³ vgl. BRESTADT GmbH: Über uns, o. D., <https://brestadt.de/ueber-uns/>.

Gerade bei städtebaulichen Fragestellungen wie Abriss, Neubau, Umbau, Nachverdichtung oder Nutzungsmischung haben die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie erhebliche Auswirkungen auf das städtische Umfeld. Wird die Studie ohne Beteiligung von Anwohner:innen, Nutzer:innen oder anderen lokalen Akteur:innen durchgeführt, besteht das Risiko einseitiger Ergebnisse, mangelnder Akzeptanz in der Bevölkerung und der Vernachlässigung wichtiger lokaler Bedürfnisse.

2. UNSERE POSITIONEN

2.1. Bestandserhalt ist Klimaschutz.

Jede vermiedene Tonne Bauschutt und jedes weitergenutzte Material spart erhebliche Mengen „grauer Energie“ und Treibhausgase.

2.2 Zukunftsfähige Innenstädte brauchen Nutzungsvielfalt statt traditioneller Marktlogik.

Eine nachhaltige Innenstadtentwicklung erfordert ganzheitliche Konzepte, die das öffentliche Wohl, soziale, kulturelle, Bildungs- und Freizeitangebote sowie Grünflächen fördern. Ein Ideenwettbewerb würde eine Vielfalt an Lösungsvorschlägen hervorbringen.

2.3. Öffentliche Akteure tragen besondere Verantwortung.

Als kommunales Unternehmen sollte BRESTADT Vorbild für gemeinwohlorientierte, nachhaltige Stadtentwicklung sein — nicht für kurzfristige Renditeorientierung. Ein willkürlich gesetzter Zeithorizont darf den notwendigen Prozessen nicht im Weg stehen und zu vorschnellen, unvollständig hinterfragten Entscheidungen führen.

2.4. Planung braucht Offenheit und Beteiligung.

Eine tragfähige Lösung kann nur im Dialog mit der Stadtgesellschaft entstehen. Dies bedeutet in unseren Augen die Notwendigkeit von aufsuchender, ergebnisoffener Partizipation und eine interessierte Zuwendung an alle Bevölkerungsgruppen. Wir sind überzeugt, dass Bremen dies auch als eine Chance für eine Stärkung demokratischer Prozesse, stärkere Integration und die Schaffung von Teilhabe am öffentlichen und politischen Leben der Stadt begreifen darf.

Der Abriss des Horten-/Kaufhof-Gebäudes wäre ein fatales Signal in Zeiten der Klimakrise. Stattdessen bietet der Um- und Weiterbau des Bestands die Chance, **ein Leuchtturmprojekt für nachhaltige, kreative und gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung** zu schaffen.

A4F Bremen fordert BRESTADT und politische Vertreter:innen der Stadt Bremen auf, den Bericht kritisch zu hinterfragen und die Ergebnisse zu prüfen, den Prozess transparent zu gestalten und Partizipation ernsthaft einzubeziehen und zukunftsorientiert fortzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

die Ortsgruppe Bremen von Architects for Future Deutschland e.V.

Ansprechpersonen: Frida Kopka, Adriana Lemus, Thomas Schmidt