

# Transformation

Der Wandel im Bestand

Am Beispiel des ehemaligen  
Kellogg's-Areales in Bremen (Überseeinsel)



Bildquellen: Überseeinsel GmbH



# Agenda

- 01 Warum Transformation?
- 02 Unsere Transformationsansätze
- 03 Transformation am Beispiel Kellogg's in Bremen (Überseeinsel)
- 04 Fazit
- 05 Referenzen

# **Warum Transformation?**

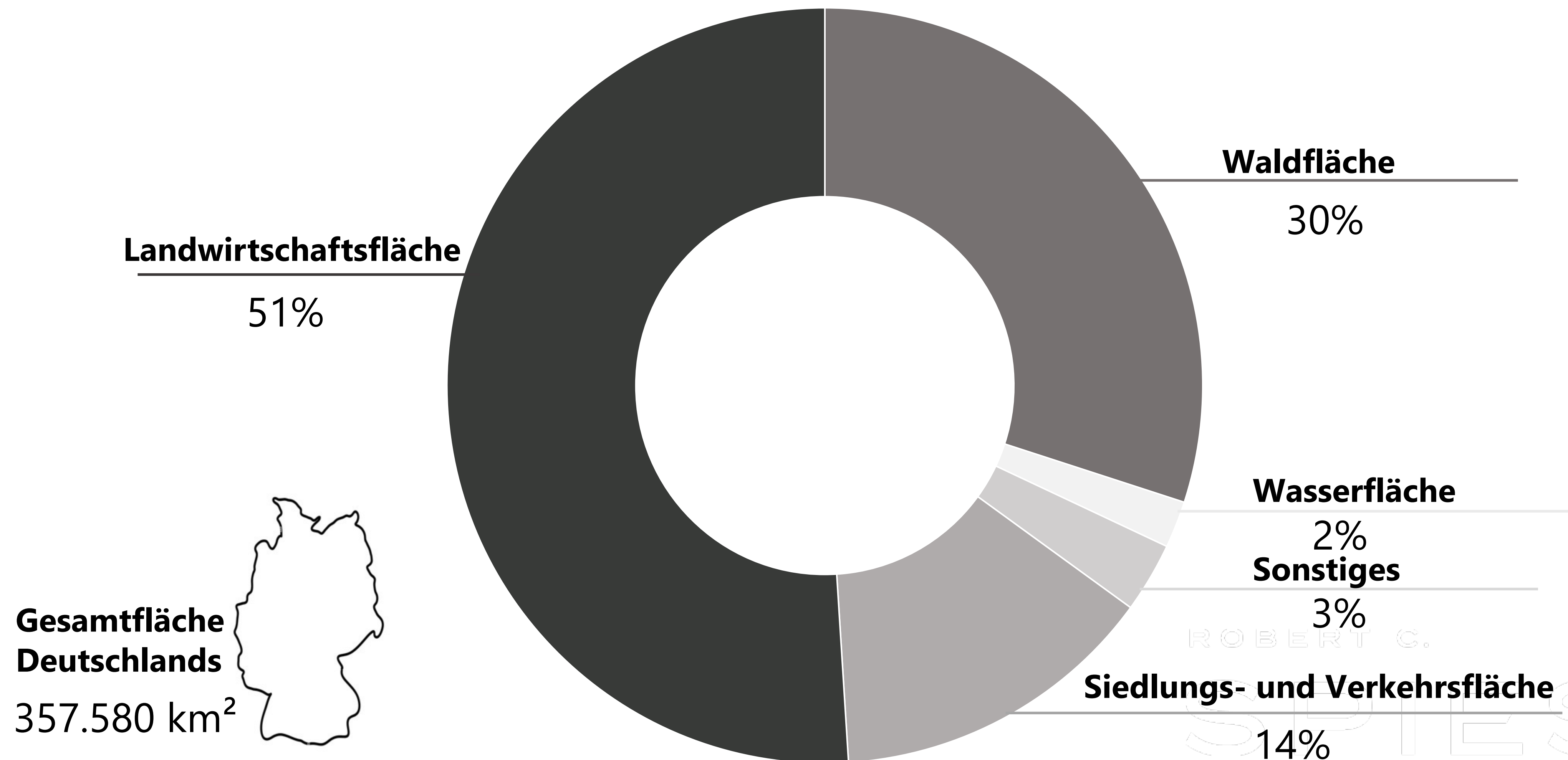
HERAUSFORDERUNGEN IN DER IMMOBILIEN- UND  
BAUWIRTSCHAFT

ROBERT C.  
SPIES



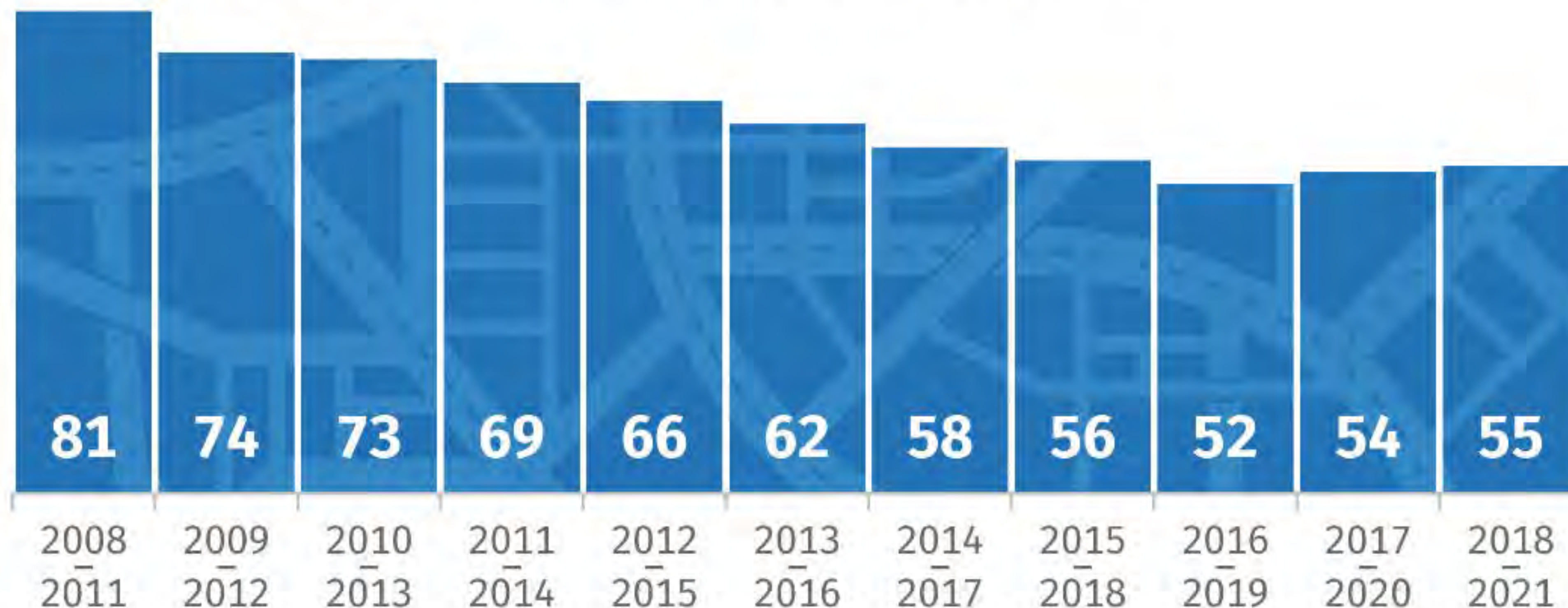
# Flächenknappheit







# Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar pro Tag im gleitenden Vierjahresdurchschnitt



**Ziel der Bundesregierung** in der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie ist es, den durchschnittlichen täglichen Anstieg bis zum Jahr **2030 auf unter 30 Hektar** zu begrenzen.

**Bis 2050** wird eine **Flächenkreislaufwirtschaft** angestrebt. Das heißt, es sollen dann netto **keine weiteren Flächen** für Siedlungs- und Verkehrszwecke beansprucht werden.

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

**DESTATIS**  
Statistisches Bundesamt



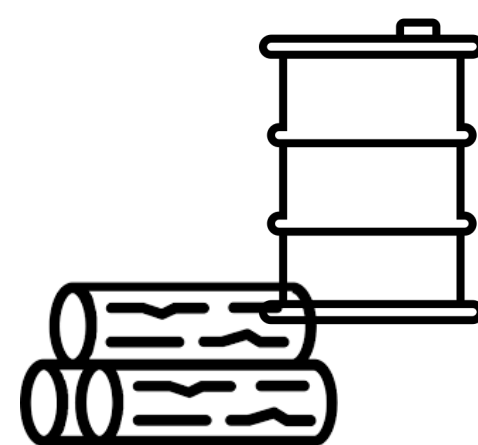
# Nachhaltigkeit







# Haupt CO<sub>2</sub>-Treiber bei Neubauten



## Rohstoffe

---

Verwendung inländischer  
verwerteter Entnahmen sonstiger  
mineralischer Rohstoffe

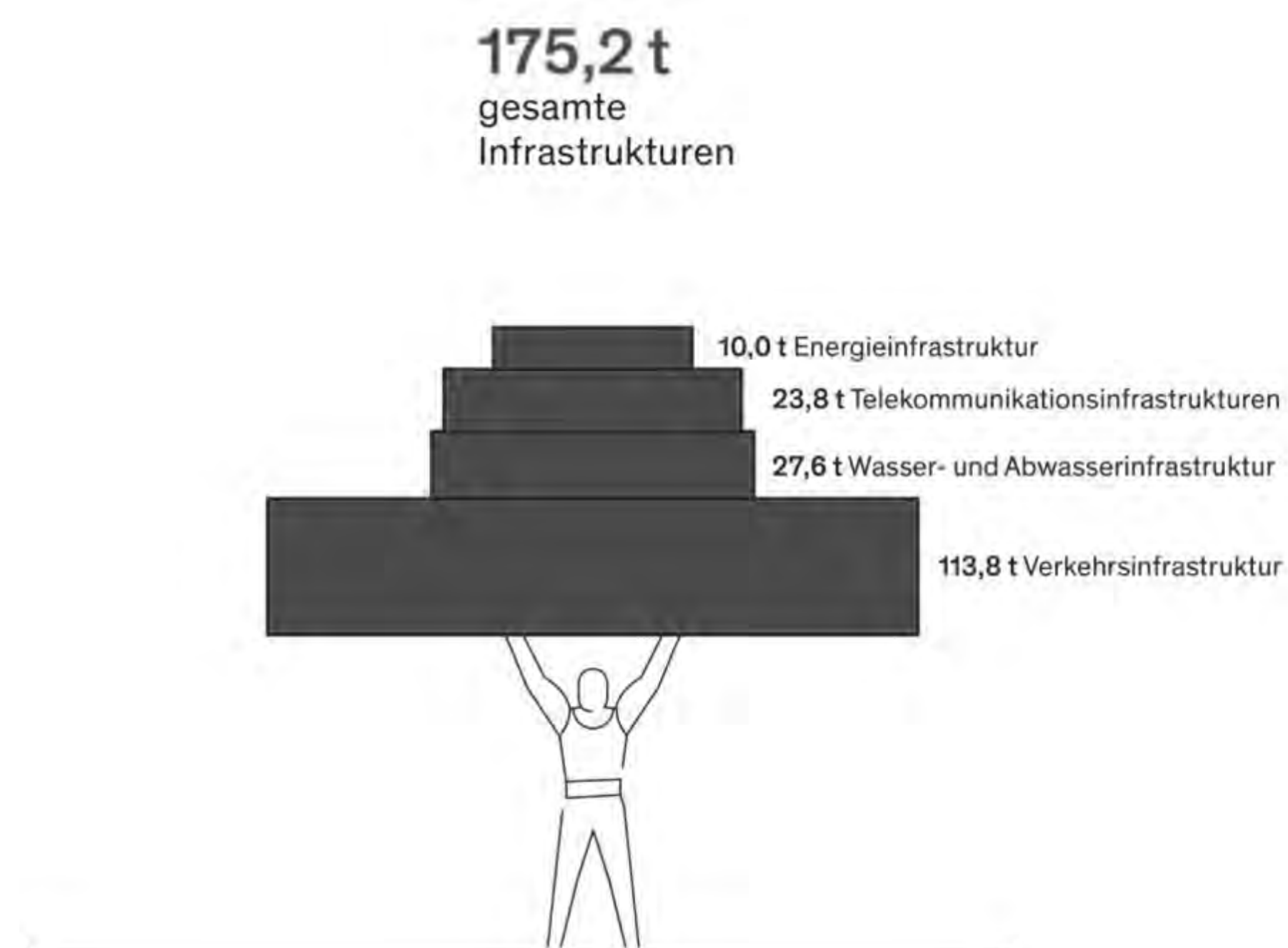
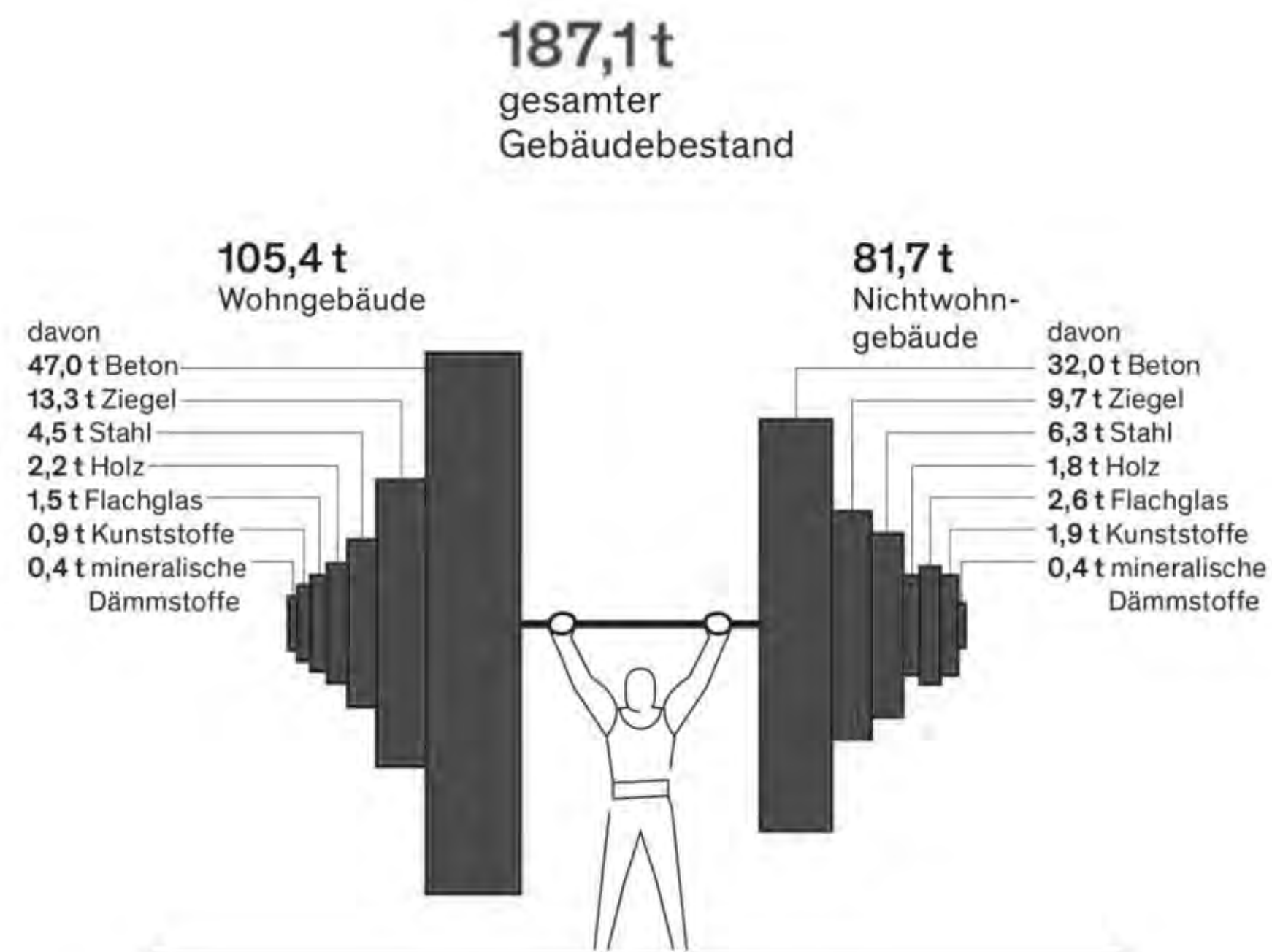


## Abfälle

---

Bau- und Abbruch – sowie  
Siedlungsabfälle



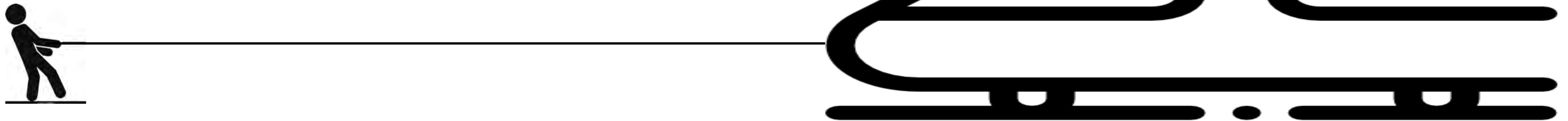


**Insgesamt 362,4 t pro Einwohner**



**362,4 t** pro EW

ICE T (5-teilig – 133m L)= **275 t** Leergewicht



ROBERT C.  
SPIES



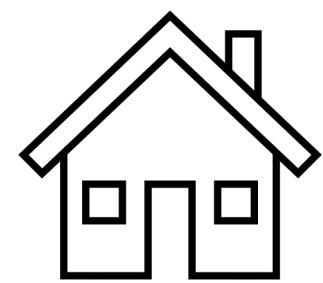
# Lebenszyklen



**Zum Vergleich:** Heugasse 3 in Esslingen, älteste durchgehend bewohntes Fachwerkhaus Deutschlands



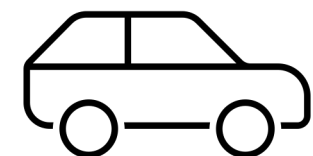
Ca. 750 Jahre



**Einfamilienhaus** (wirtschaftliche Lebensdauer)



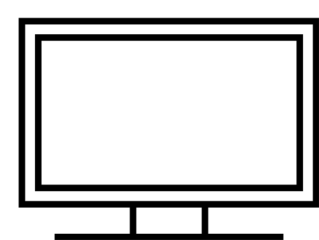
60-100 Jahre



**PKW**



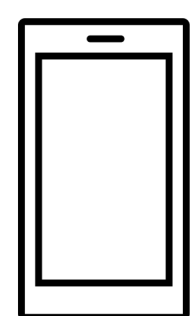
18 Jahre



**Flachbild-TV**



5,6 Jahre

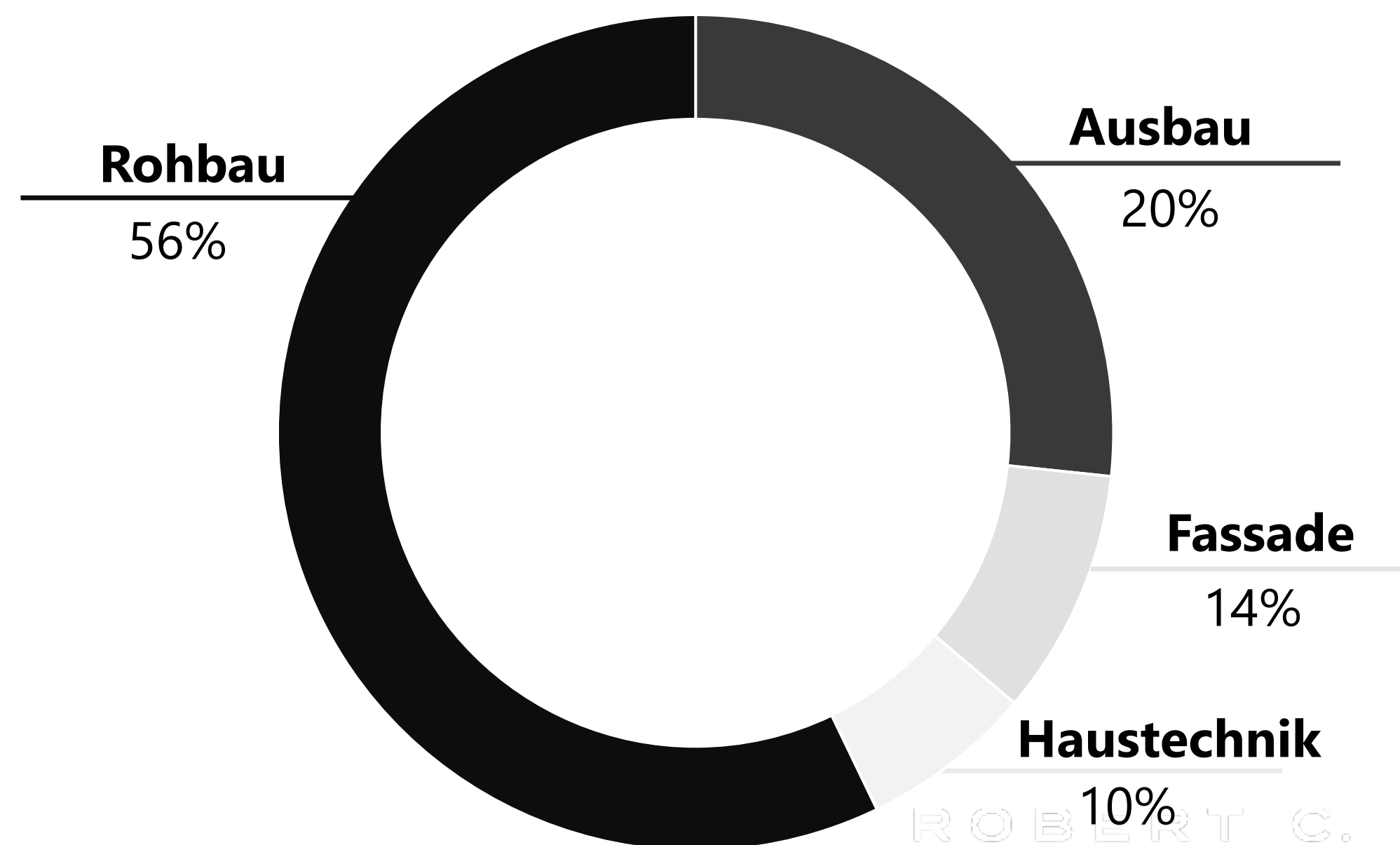
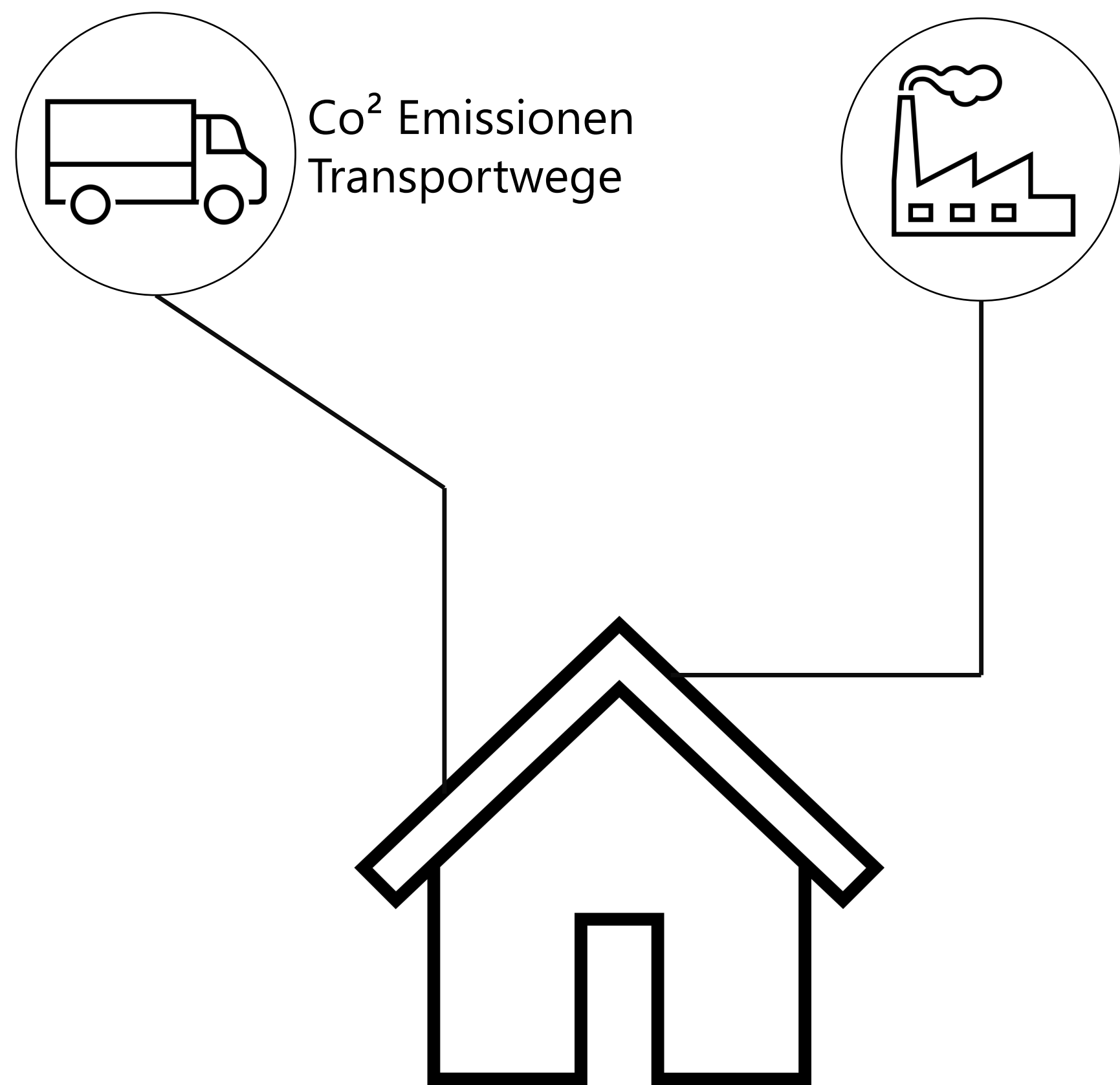


**Smartphone**



2,5 Jahre





ROBERT C.  
**SPIES**



# Steigende Baukosten





# Steigende Baukosten

// TRANSFORMATION

Nicht nur in den letzten Jahren waren die Baukosten nebst des teuren Grundstückspreises Treiber für die Entwicklung des Immobilienmarktes. Auch in den nächsten Jahren werden Kostensteigerungen in den Hauptgewerken erwartet.



## **Betonpreis**

Kostenerhöhung Rohbau



## **Stahlpreis**

Kostenerhöhung Rohbau

Der Einbezug des Bestandes umgeht in Teilen die obig genannten Kostenpositionen



# Herausforderungen

Flächen-  
knappheit

Nachhaltigkeit

steigende  
Baukosten

# (Teil-) Lösung Transformation Von Beständen

ROBERT C.  
SPIES



# **UNSERE TRANSFORMATIONS- ANSÄTZE**

ALTERNATIVE ANSÄTZE IM VERGLEICH ZUM „KLASSISCHEN“  
RÜCK- UND NEUBAU.

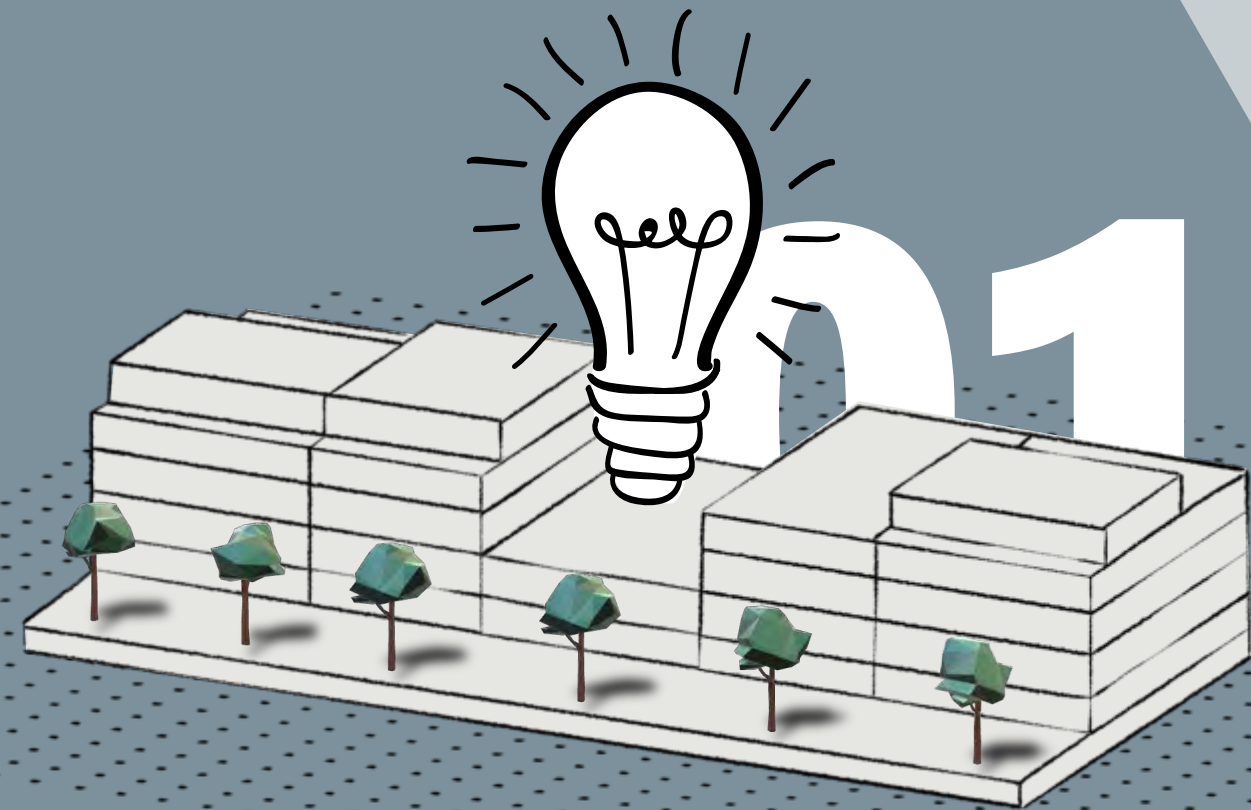
ROBERT C.  
SPIES



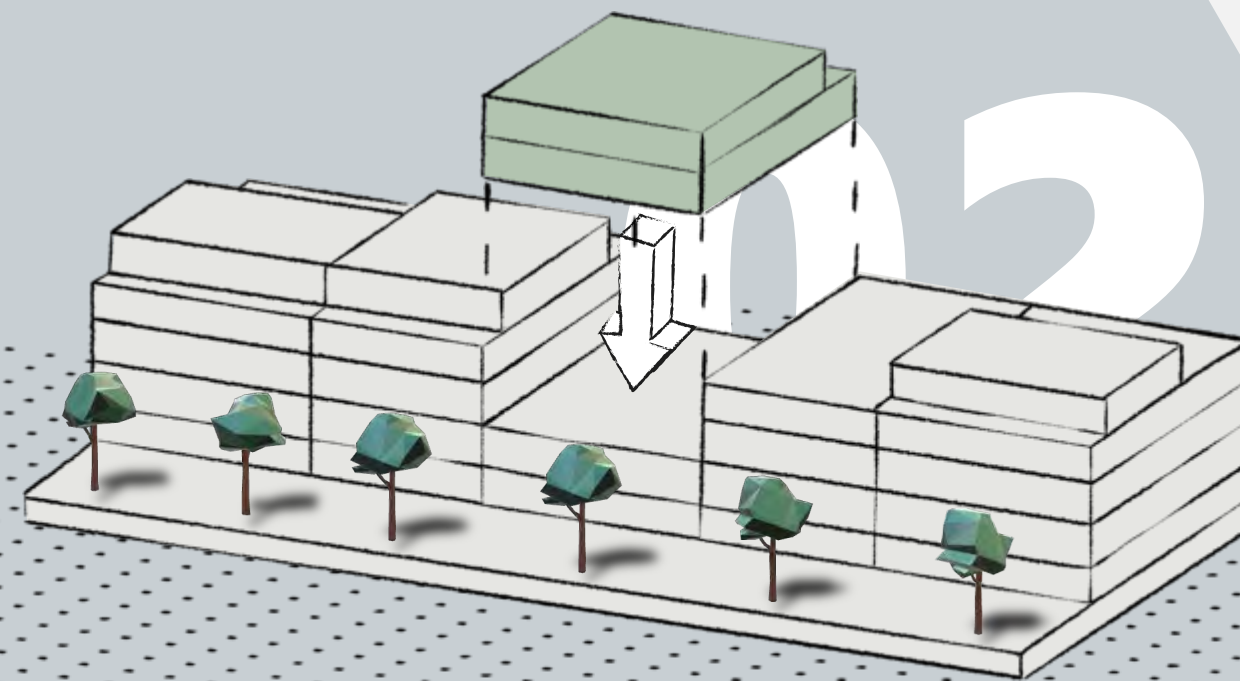
# Transformationsansätze

// EXEMPLARISCHE TRANSFORMATIONSANSÄTZE

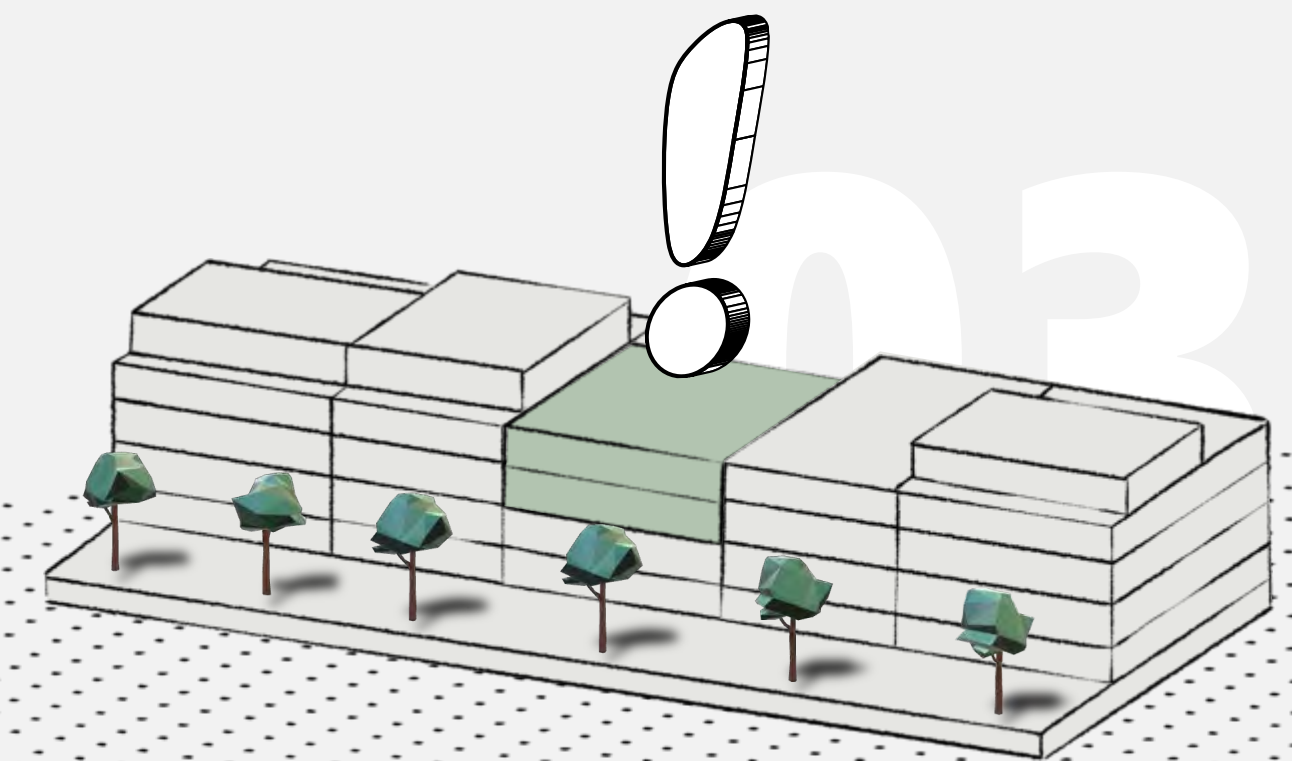
**VARIANTE 1:  
AUFSTOCKUNG**



**STRATEGIE**



**UMSETZUNG**



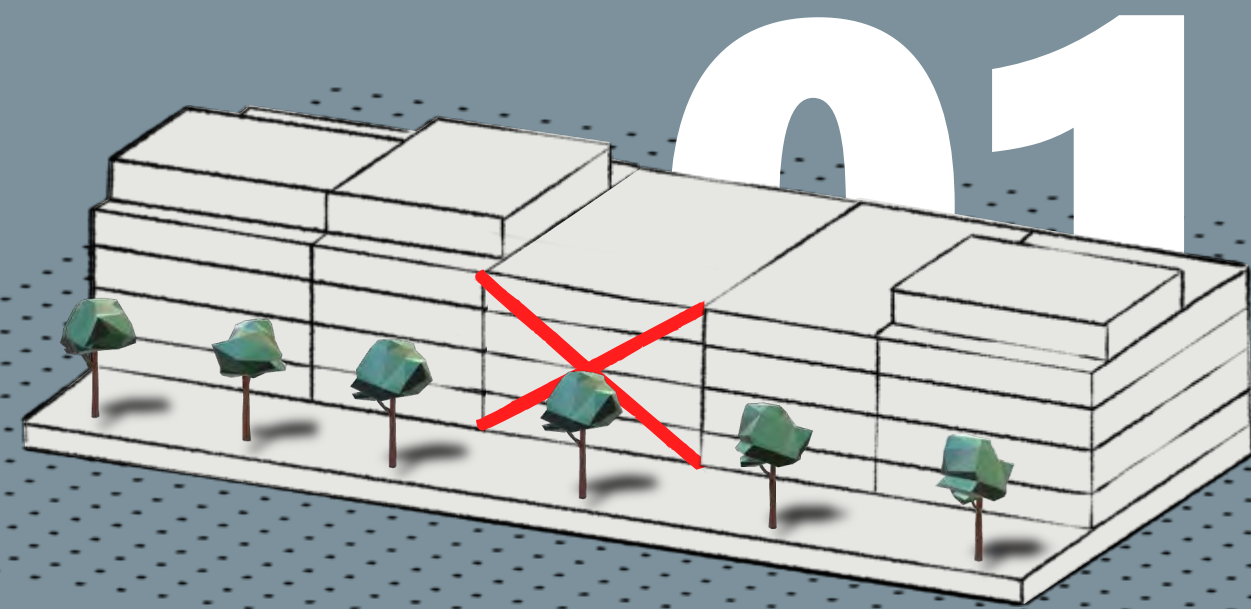
**WERTSCHÖPFUNG**



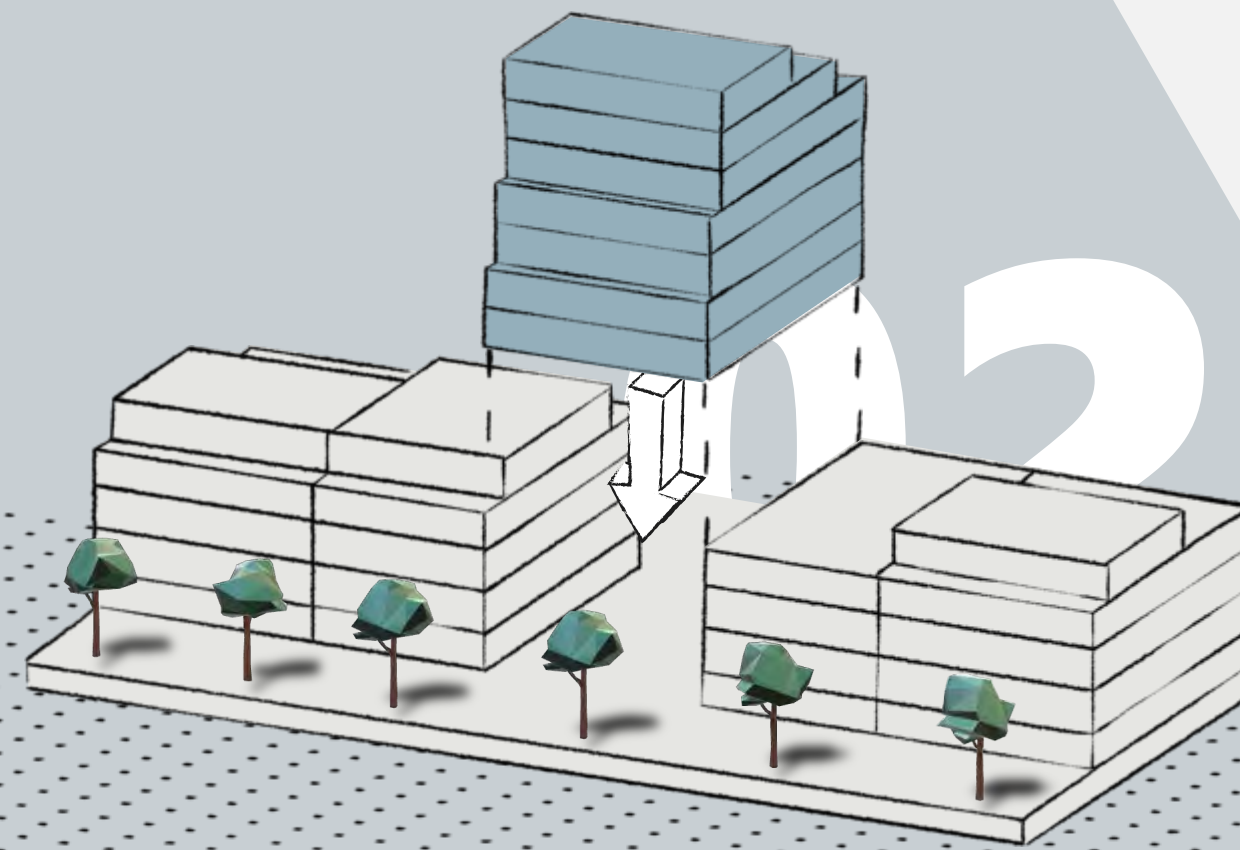
# Transformationsansätze

// EXEMPLARISCHE TRANSFORMATIONSANSÄTZE

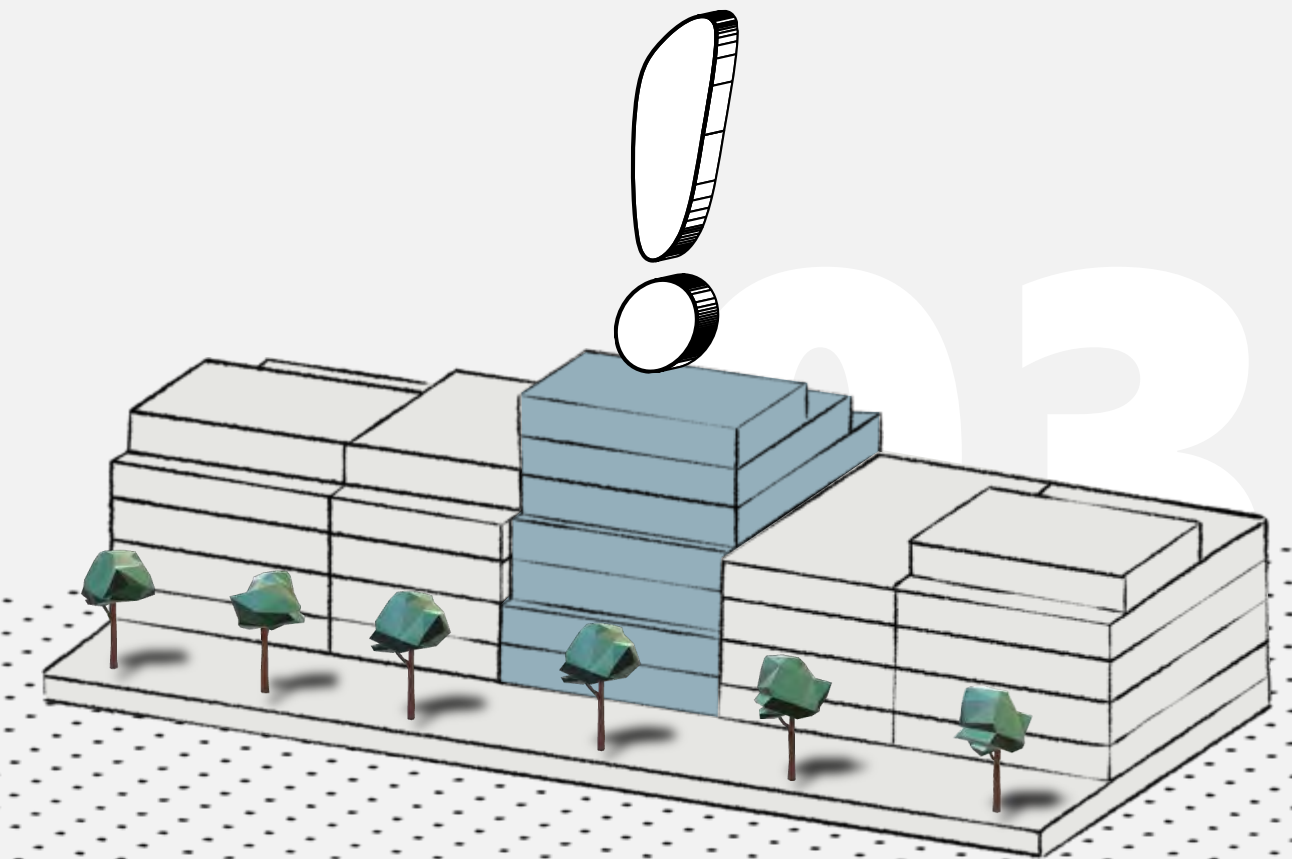
**VARIANTE 2:**  
RÜCKBAU/NEUBAU/LÜCKENSCHLUSS



**STRATEGIE**



**UMSETZUNG**



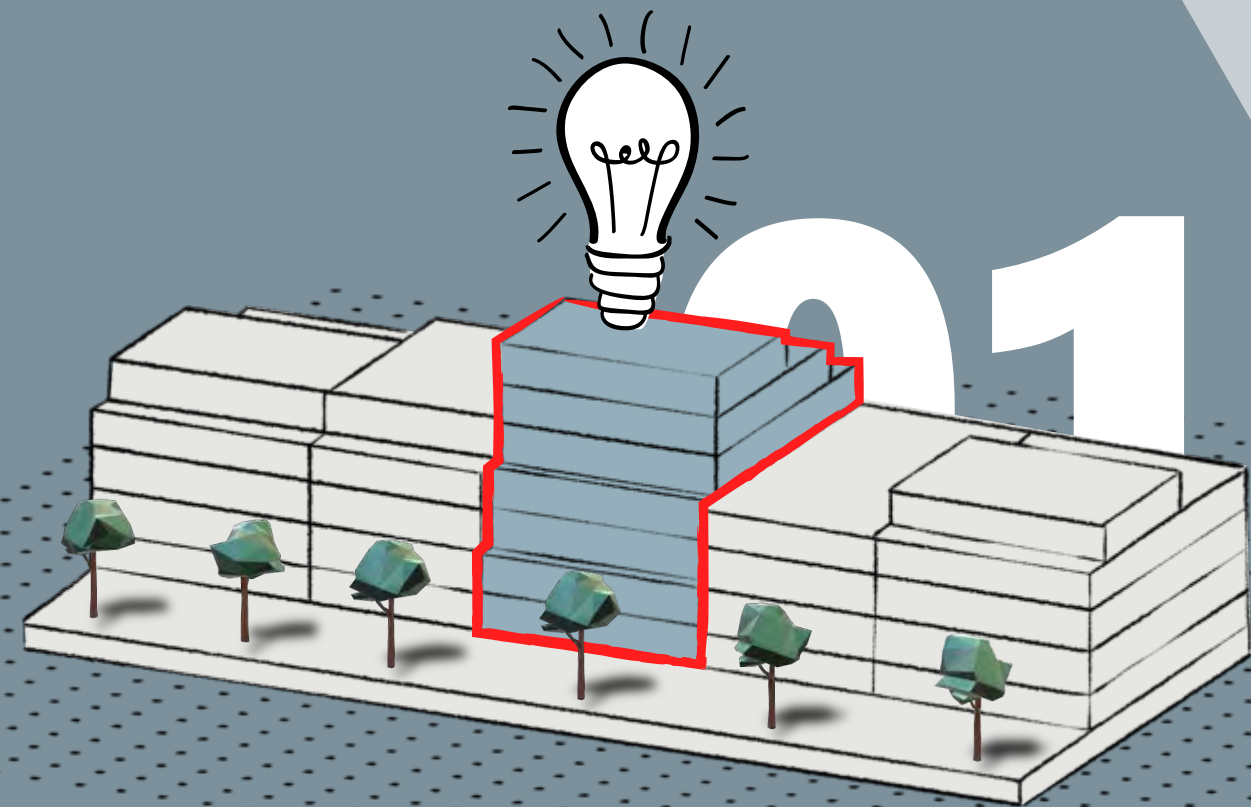
**WERTSCHÖPFUNG**



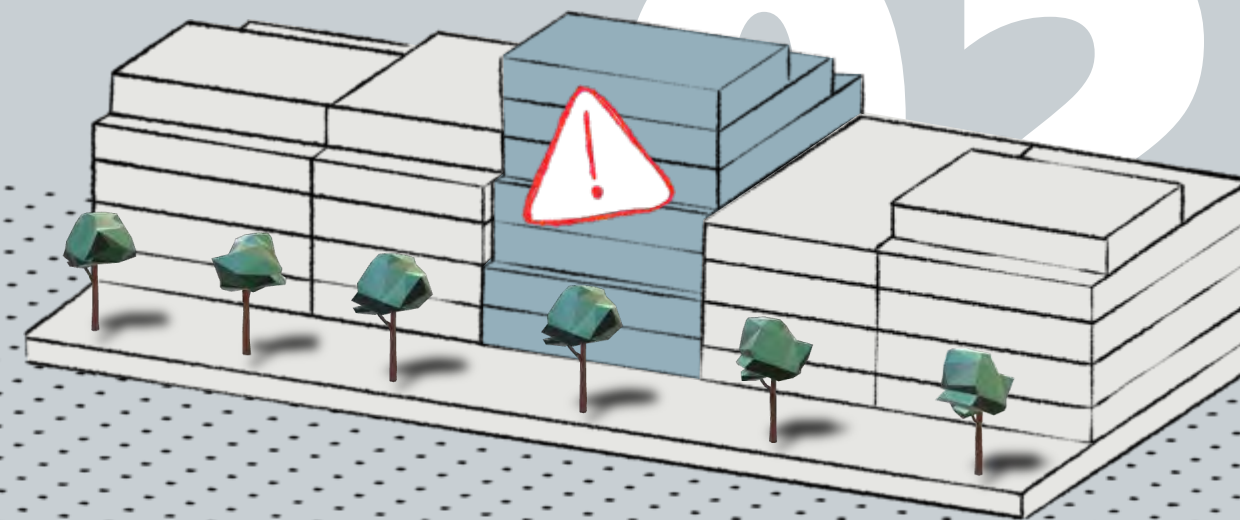
# Transformationsansätze

// EXEMPLARISCHE TRANSFORMATIONSANSÄTZE

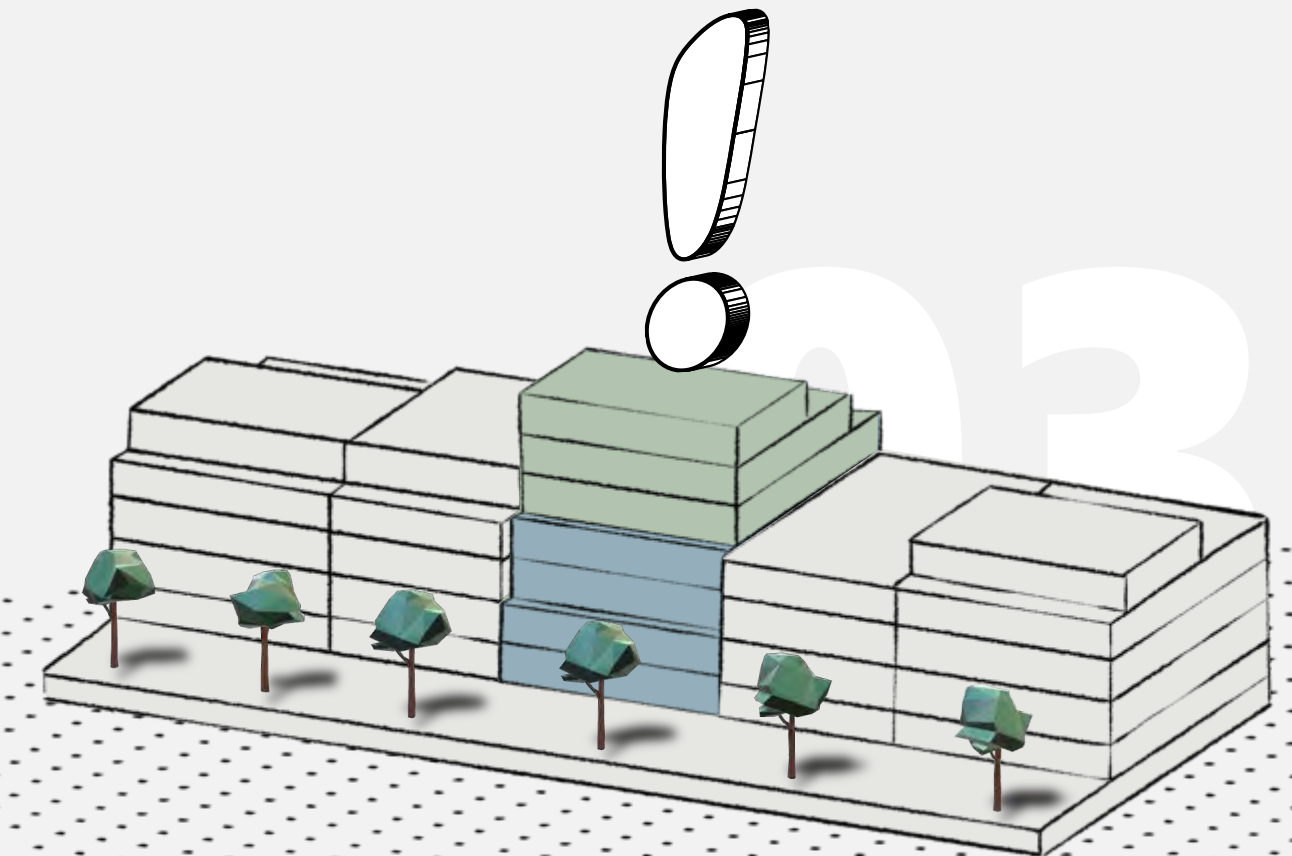
**VARIANTE 3:  
UMNUTZUNG IM BESTAND**



**STRATEGIE**



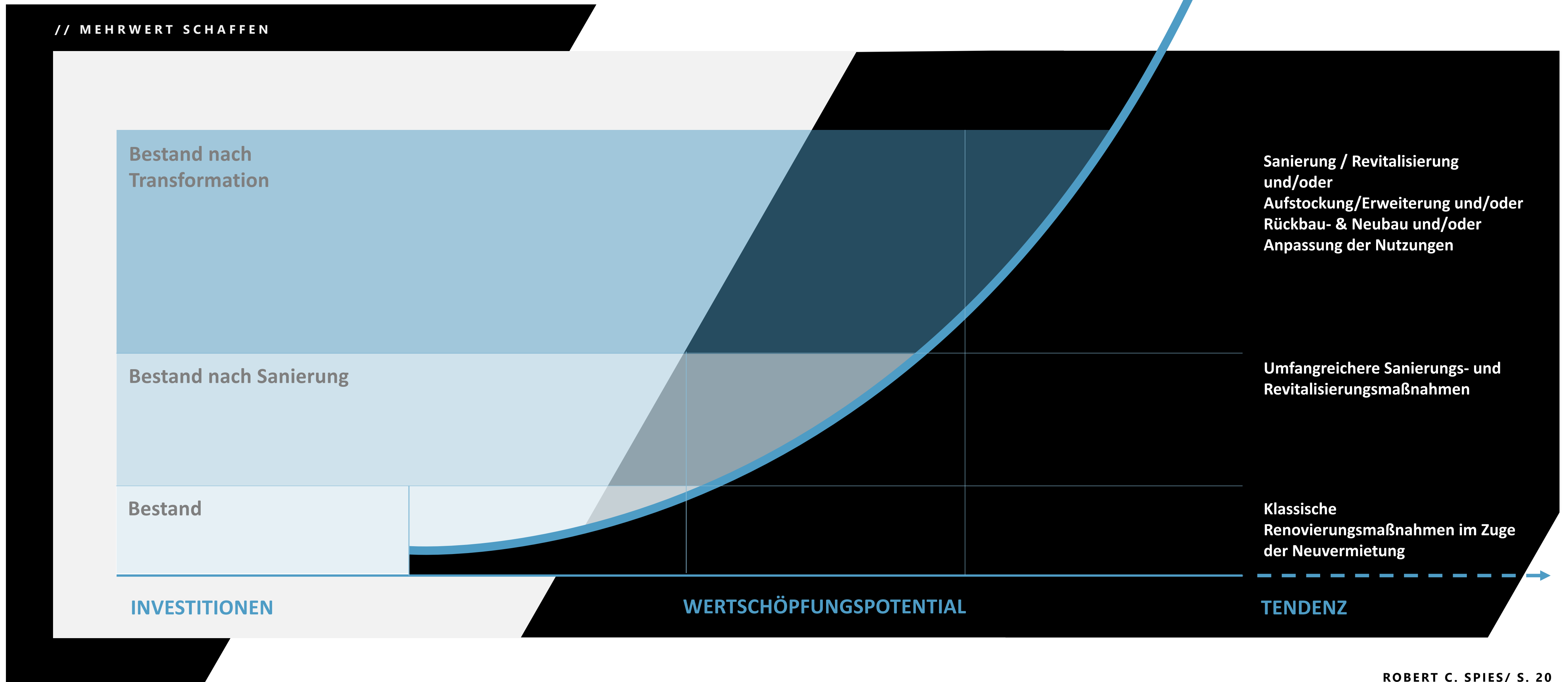
**UMSETZUNG**



**WERTSCHÖPFUNG**



# Der Transformationshebel





# Transformation

AM BEISPIEL KELLOGG'S  
IN BREMEN (ÜBERSEEINSEL)

Bildquellen: Überseeinsel GmbH



# Wertschöpfung



## ANALYSE & STRATEGIE

Standortanalyse  
 Marktanalyse  
 Analyse Bau- und Planungsrecht  
 Swot-Analyse  
 Zielgruppenanalyse  
 Development Strategie  
 Bewertung ihrer Immobilie



## PRODUKT-KONZEPT

Programmierung  
 Storybook/Branding  
 Nutzungskonzept  
 Produktdefinition



## PLANUNG

Städtebau  
 Bebauungsstudien  
 Städtebau-Konzept  
 Masterplanung  
 Gebäude



## KALKULATION

Flächenberechnung  
 Wirtschaftlichkeitsberechnungen  
 Developer-Kalkulation  
 Termin- und Budgetplanung  
 Gebäudestruktur  
 Objektplanung  
 Refurbishment-Konzepte



## CONSULTING

Prozessberatung und Begleitung Städtebauliche Wettbewerbe, Investoren-Wettbewerbe, Architektenwettbewerbe  
 Kommunal-, Architekten- und Investorenberatung  
 Prozessberatung- und Begleitung, Planungsrechtsprozesse Baurecht



## VERMARKTUNG

Beratung zur Kommunikation  
 Beratung Immobilienmarketing  
 Entwicklung von Vermarktungsstrategien  
 Beratung zu Social Media  
 Beratung zu Public Relations  
 Beratung zu Verkaufsprozessen  
 Durchführung strukturierter Bieterverfahren



## NETZWERK

Verwaltung & Politik  
 Fachplaner & Gutachter  
 Stadtplaner & Architekten  
 Agenturen / Designer  
 Hochschulen  
 Investoren / Investment Partner



## CONSULTING

Investorenwettbewerbe  
 Wirtschaftlichkeitsberechnungen & Bewertung  
 Pre-Developmentstrategien



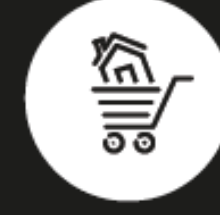
## ANALYSE

Marktanalyse  
 Standortanalyse  
 SWOT-Analysen  
 Zielgruppenanalyse



## STRATEGIE & MARKTEXPERTISE

Machbarkeits-Studien  
 Beratung zu Bau- und Planungsrecht  
 Assetklassenübergreifendes Know-How



## PRODUKT/MARKT

Produktdefinition  
 Programmierung & Nutzungskonzept  
 Immobilienmarketing  
 Storybook & Branding

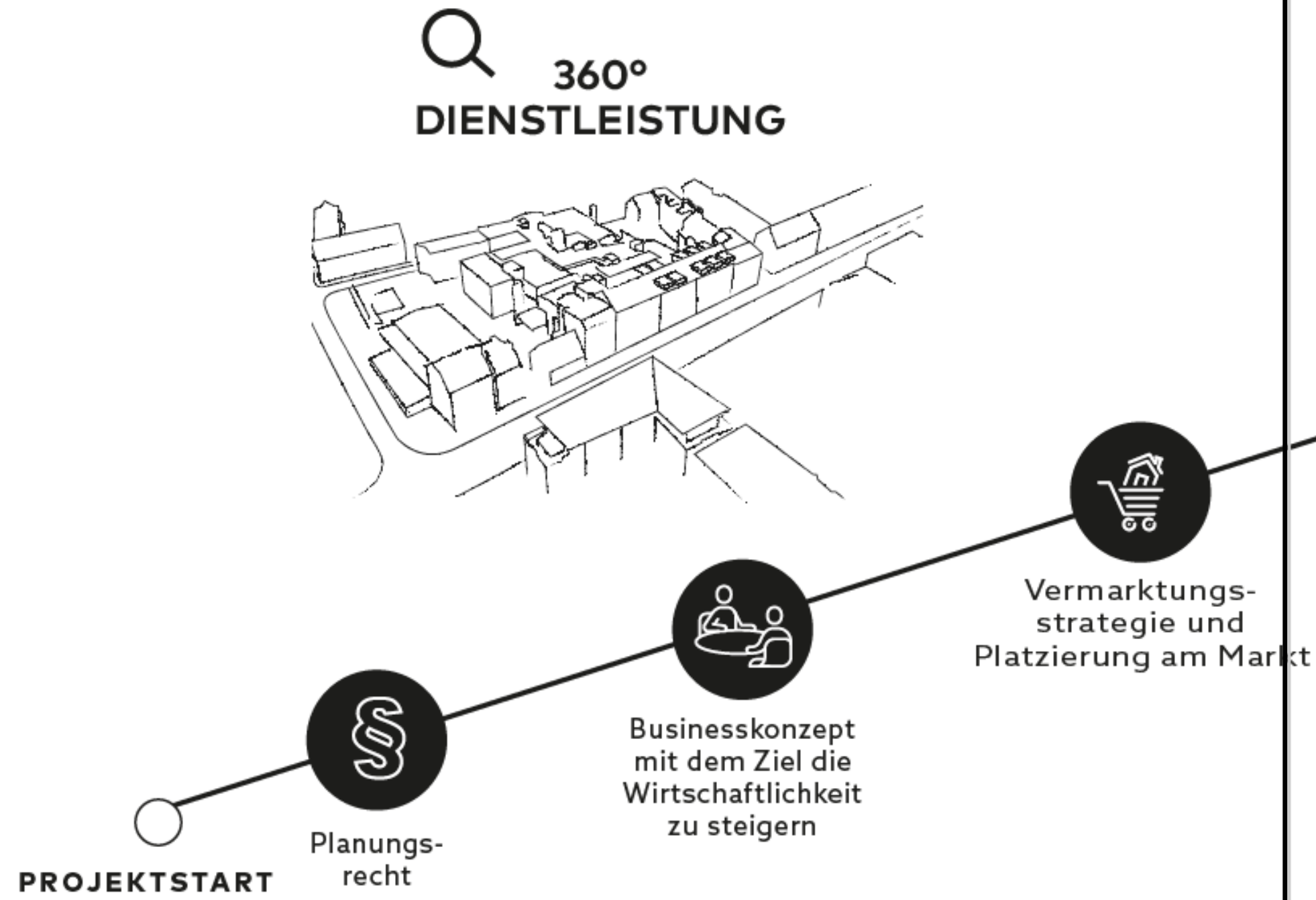


## PLANUNG

Verkehrskonzepte  
 Landshaftskonzepte  
 Bebauungsstudien / Objektplanung  
 Wettbewerbe  
 Städtebauliche Konzepte / Masterplanung / Refurbishment



# Werte steigern



ROBERT C.  
**SPIES**

ERGEBNIS

**maßgeschneidert. nachhaltig.  
zukunftsfähig. realistisch**





# Meilensteine

## VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

**2017/2018**

Entwicklung der  
Grundidee,  
Storybook,  
Masterplankonzept &  
Nutzungskonzept,  
Wirtschaftlichkeits-  
berechnung

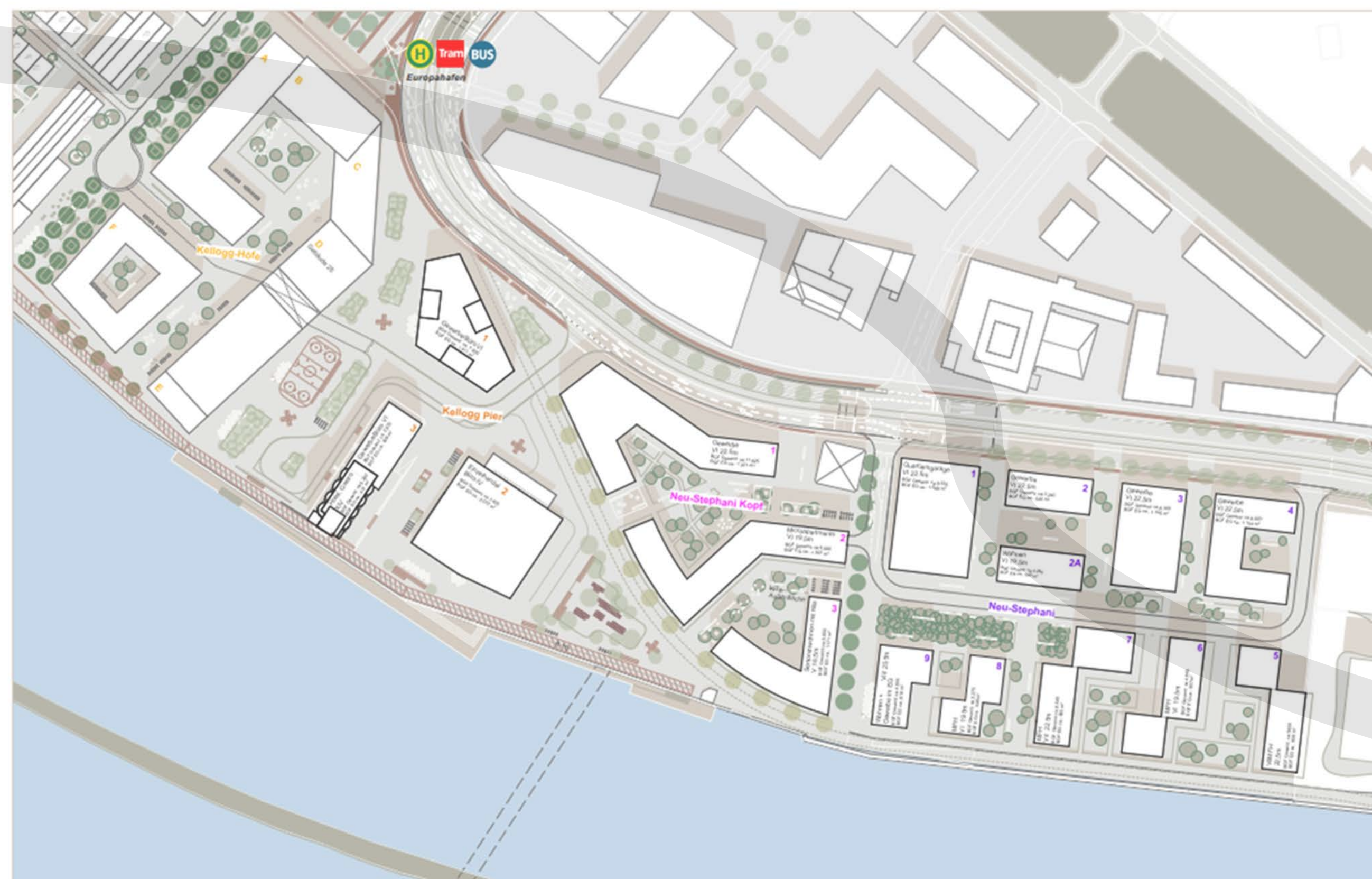
**JAHR**

**2017**

Beauftragung  
Verkauf

ÜBERSEEINSEL BREMEN

ROBERT C. SPIES  
PROJEKTE & ENTWICKLUNG



Anmerkung: Alle Flächenangaben beziehen sich auf die oberirdischen Bruttogrundflächen, Untergeschosse sind nicht berücksichtigt.

ROBERT C.  
**SPIES**



**2018**  
Verkauf des  
Areal

**JAHR**

# Meilensteine

VON DER  
BEAUFTRAGUNG BIS  
ZUR FERTIGSTELLUNG



ROBERT C.  
**SPIES**

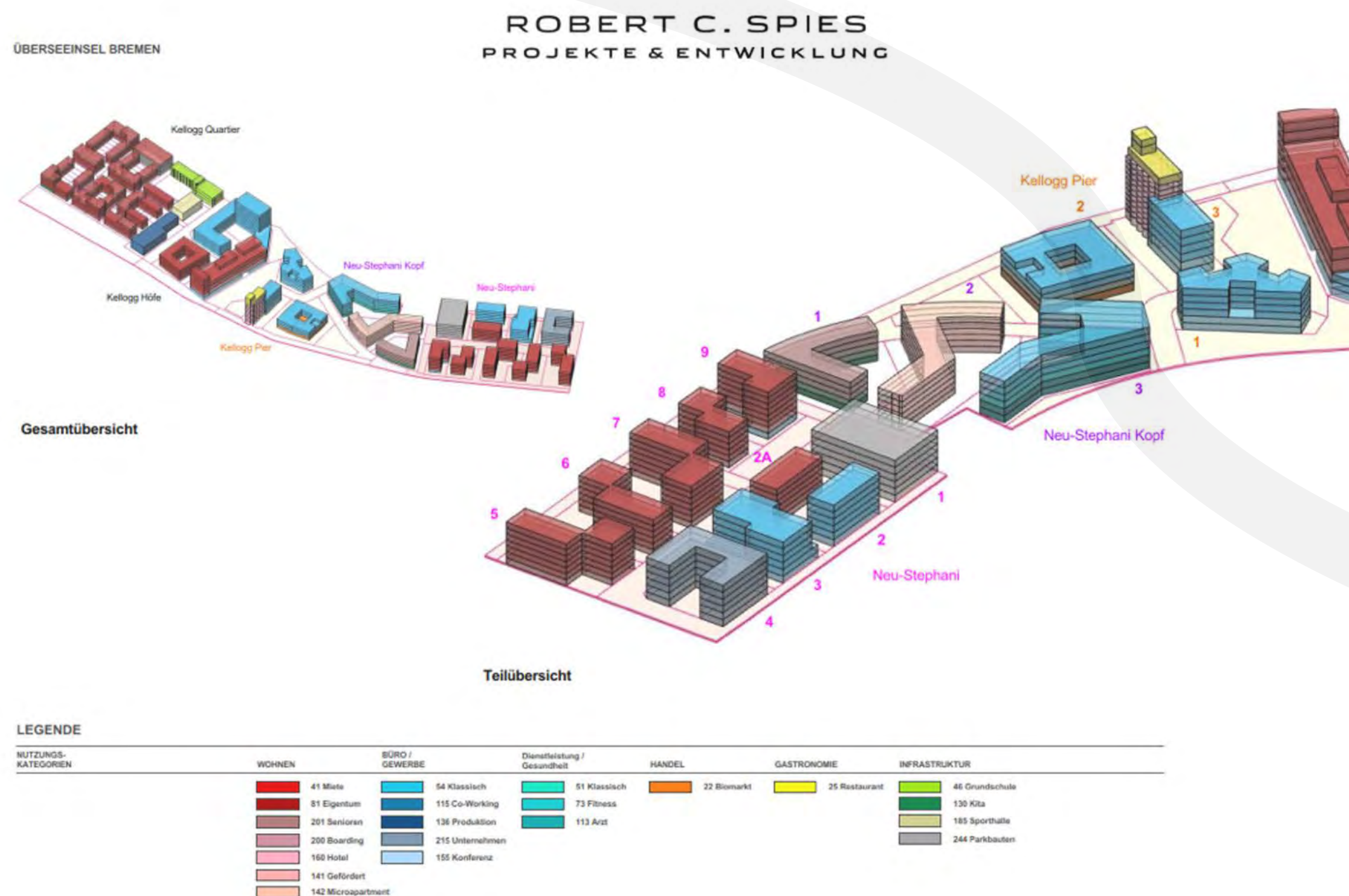


# Meilensteine

## VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

**2018/2019**  
Schärfung der  
Nutzungsmöglichkeiten,  
Entwicklung der  
identitätsstiftenden  
Themen, Architekten-  
und Marketingpitch,  
Erstellung und  
Begleitung des  
städtebaulichen  
Entwurfs

**JAHR**



ROBERT C.  
**SPIES**



# Meilensteine

## VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

**2019**  
Beginn der  
(Interims-)  
Vermietungen  
wie z.B. Gastronomie,  
Veranstaltungsstätte,  
Gemüsewerft,  
Brauerei

**JAHR**





# Meilensteine

## VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

**2019/2020**  
Umbau im  
Bestand und  
Betriebsbeginn  
der **Schule**  
**Überseestadt**  
+ sukzessive  
Erweiterung bis  
2025

ROBERT C.  
**SPIES**

**JAHR**



In die Schule ist bereits Leben eingezogen.

© Casper Sessler

Bildquellen: Überseeinsel GmbH



# Meilensteine VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

2022/2023

Fertigstellung

**Reislager**

(Lebensmitteleinzelhandel,  
Markthalle, Gastro,  
Brauerei)

Fertigstellung

**Vitaminlager**

(Büro, Café)

**JAHR**



Das frühere Reislager wird der Lebensmittelpunkt der Überseeinsel.

Bildquellen: Überseeinsel GmbH

© Delugan Meissl Associated  
Architects



So soll das Vitaminlager aussehen.

© Delugan Meissl Associated  
Architects



# Meilensteine

## VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

**JAHR**

**2024**  
Fertigstellung **Hotel  
Hohn & Will**  
(Hotel)  
Fertigstellung **Bora**  
(Büro, Kita)



In den Röhren des alten Getreidesilos entstehen 120 Hotelzimmer.  
Bildquellen: Überseeinsel GmbH

© Delugan Meissl Associated  
Architects



# Meilensteine

## VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG



Die Fassadenbegrünung des GRØN wird nachhaltig bewässert.

© Hilmes Lamprecht Architekten



**2025/2026**  
Fertigstellung der  
Gebäude **GRØN** (Büro)  
und  
**Wohngewächshaus**  
(Wohnen)



**JAHR**



# Meilensteine

## VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

JAHR



**2027**  
**Stephanietorhöfe**  
(Wohnen,  
Gesundheitszentrum,  
Fitness, Schwimmbad  
Handwerksbetriebe  
Kunsthandel,  
Manufaktur



Blick auf das künftige Stephanitor-Süd.  
Bildquellen: Überseeinsel GmbH

© floorer für Felgendreher Olfs  
Koechling



# Meilensteine

## VON DER BEAUFTRAGUNG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG

2027/2028  
Fertigstellung  
**Kellogg-Höfe und des  
Kesselhauses**  
(Wohnen, Wintergarten,  
Hängende  
Gärten)



Die Flakes Fabrik wird das Rückgrat der Kellogg-Höfe bilden.

© SMAQ

Bildquellen: Überseeinsel GmbH



JAHR

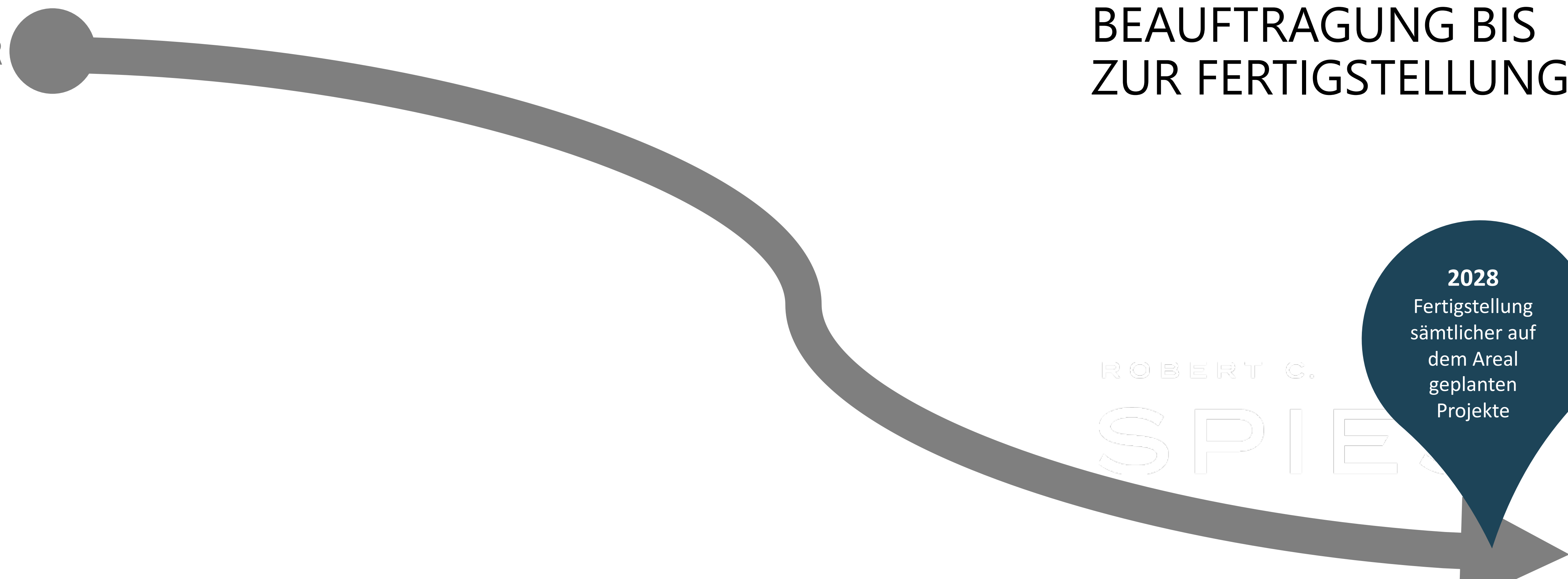
ROBERT C. SPIES



# Meilensteine

VON DER  
BEAUFTRAGUNG BIS  
ZUR FERTIGSTELLUNG

JAHR



**2028**  
Fertigstellung  
sämtlicher auf  
dem Areal  
geplanten  
Projekte

ROBERT C.  
SPIES





## KELLOGG-HÖFE

Gesamtfläche	56.750 m <sup>2</sup>
Projekte	Flakes-Fabrik Maschinen- und Kesselhaus Werkturn, Atelierterrassen
Wohnungen	ca. 300
Gewerbeflächen	21.000 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Energiezentrale für das gesamte Quartier, angrenzende Grundschule, gestaltete Frei- und Grünflächen, Gastronomie



## SCHULE

Gesamtfläche	3.900 m <sup>2</sup>
Projekte	Schule
Schulform	Integrative Grundschule



## KELLOGG-PIER

Gesamtfläche	23.500 m <sup>2</sup>
Projekte	Hotel John & Will mit 116 Zimmern Vitaminlager (Büroflächen) Markthalle und Gastronomie im Reislager
Gewerbeflächen	14.400 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Café im Vitaminlager, Eislaufbahn



## STEPHANITOR

Freiflächen	ca. 9.000 m <sup>2</sup> Freiflächen (private und halböffentliche Flächen, Dachgärten, Innenhöfe, Quartiersanger, Pocket-Park, Nachbarschaftsgarten, Gemüsewerft)
Projekte	Stephanitorhöfe Stephanitor Süd I & II Wohngewächshaus Bürogebäude Bora Bürogebäude Grøn
Wohnungen	ca. 450
Gewerbeflächen	ca. 32.000 m <sup>2</sup>
Besonderheiten	Gesundheitszentrum mit Schwimmbad



# Chancen in Umbruchzeiten

FAZIT



# Transformation

Eine (Teil)-Lösung und alternative zum Szenario Rück- und Neubau

- **Nachhaltig** - Einsatz bestehender und verbauter Rohstoffe
- **Flächenschonend** – Umgeht eine weitere unnötige Nachverdichtung, da bestehende Flächen mit einbezogen werden
- **Teillösung** – Eine Alternative oder synergetische Komponente zum Modell Rück- und Neubau
- **Identitätsstiftend** – Greift bestehende und identitätsstiftende Gebäude und Architektur auf und führt zu einem „2nd-Life“ einer Immobilie
- **Baukosten** – Kann eine kostengünstigere Alternative darstellen



# Statement

ROBERT C.  
SPIES



ROBERT C.  
**SPIES**

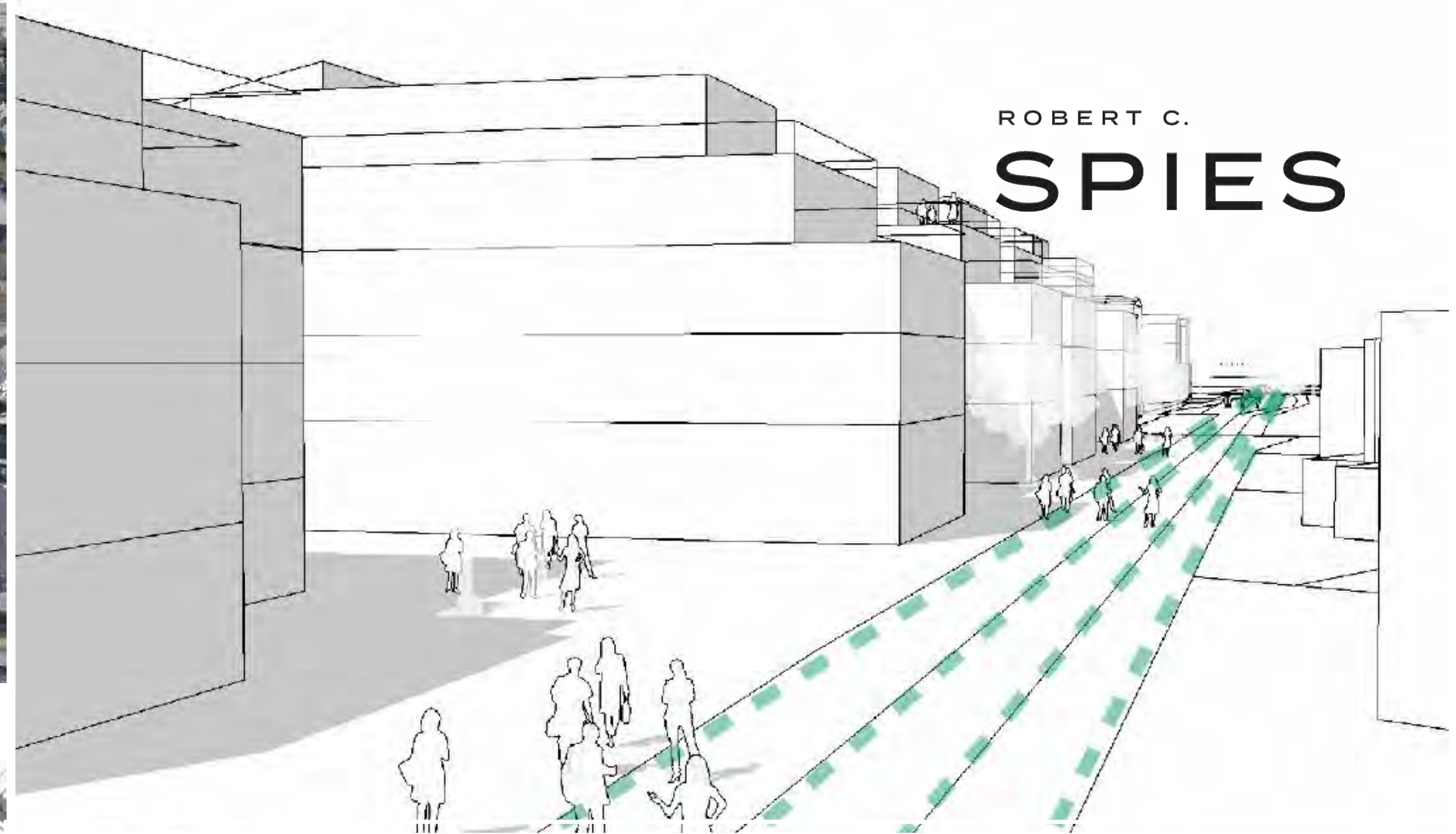
# **REFERENZEN**

ROBERT C.  
SPIES











# Ansprechpartner

ROBERT C.  
**SPIES**

## **ROBERT C. SPIES KG**

Domshof 21  
28195 Bremen

## **ROBERT C. SPIES IMMOBILIEN GMBH & CO. KG OLDENBURG**

Kleine Kirchenstraße 7  
26122 Oldenburg

## **ROBERT C. SPIES INDUSTRIAL REAL ESTATE GMBH & CO. KG**

Domshof 21  
28195 Bremen

## **ROBERT C. SPIES GMBH & CO. KG HAMBURG**

Caffamacherreihe 8  
20355 Hamburg

## **CORELEUS GMBH**

Rathenauplatz 1A  
60313 Frankfurt am Main

## **ROBERT C. SPIES NORDICS APS**

Bryghuspladsen 8  
DK-1473 Copenhagen



**Martin  
Zunken**

**ADVISORY & VALUATION**

**+49 (0)160 97082335**

**m.zunken@robertcspies.de**



**Vielen  
Dank.**