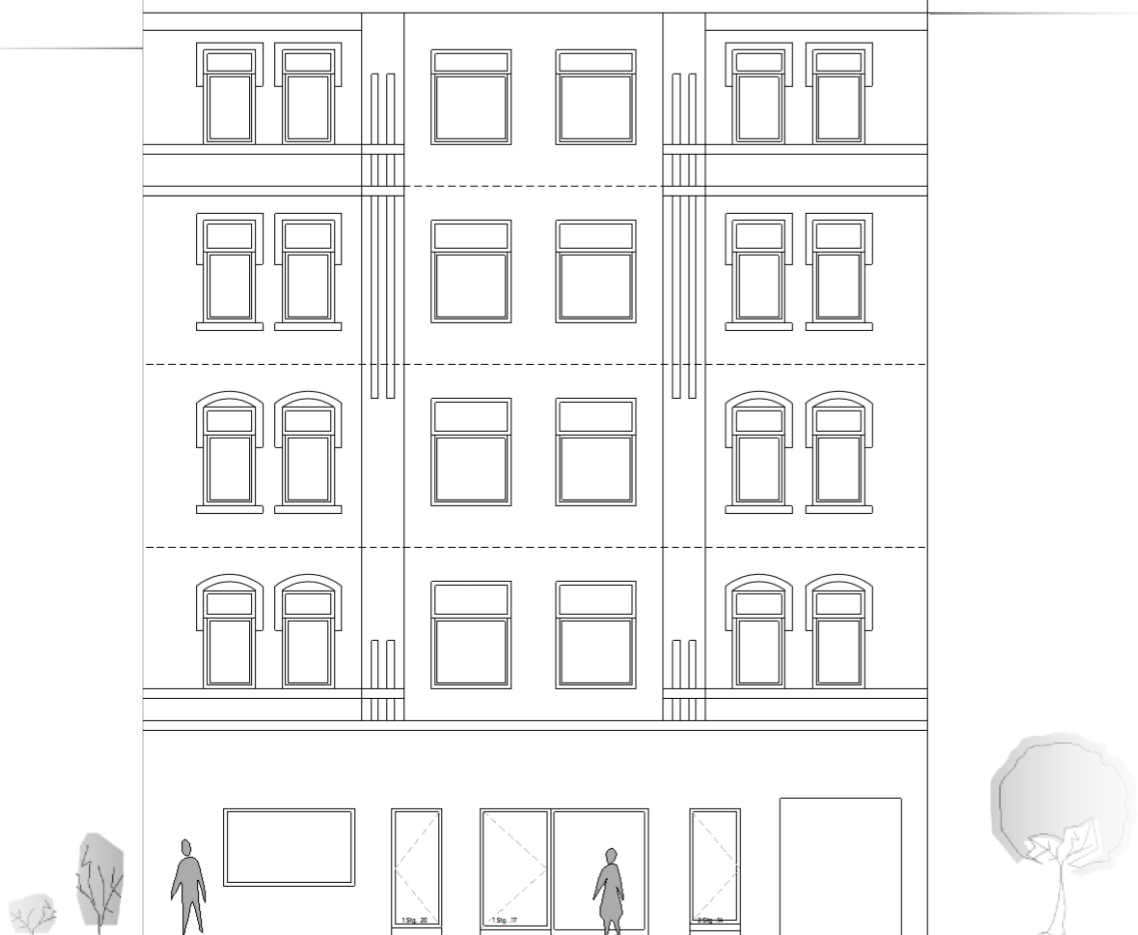


## SPEICHER 9



### Vorderhaus

9 Wohneinheiten / EG: 2 Gewerbeflächen

### Hinterhaus

4 Wohneinheiten / EG: 1 Gewerbefläche

<b>Genutzte Gesamtfläche:</b>	1420 qm
<b>Vorderhaus Gewerbefläche:</b>	158,59 qm
<b>Hinterhaus Gewerbefläche:</b>	72,45 qm



Ansicht geplante Frontfassade

## Vision & Vertragspartner

Mit dem **SPEICHER 9** entsteht ein Ort in der Alten Bürger, der studentisches Wohnen, kleine Büroräume sowie einen Event- und Gastronomiebereich in zentraler Lage vereint.

Ziel & Vision dieses Konzepts ist die nachhaltige Integration von Studierenden, Unternehmensgründern, Künstlern und Kreativschaffenden in das Stadtbild Bremerhavens. Mit dem **SPEICHER 9** wird in Mitten der Alten Bürger ein Ort geschaffen, der bisher getrennt agierende Gruppen vermischt, zusammenführt und so einen bisher fehlenden Austausch ermöglicht. Durch diesen Austausch und gewollte Interaktion können neue kulturelle und unternehmerische Projekte entstehen und letztendlich auch nachhaltige Verwurzelungen in der Stadt wachsen. Der **SPEICHER 9** wird ein Leuchtturmprojekt, das das Image von Bremerhaven in der Innen- und Außenwahrnehmung stärkt.

Hauptinitiatoren des Projektes und gleichzeitig Vertragspartner der Stäwog werden Simon Niedermann und Niklas Gisbert Piatkowski in Form einer GbR sein.

## Nutzungskonzept

Das Haus vereint modernen Gemeinschaftswohnraum in 3er Wohngemeinschaften sowie Büroflächen für Freiberufler, Kleinunternehmer oder Gründer.

Im Erdgeschoss wird ein gemütlicher Kreativraum mit Cafécharakter zentraler Ort zum Austausch von Bewohnern und Gästen, welcher gezielt die Kreativ-, Kultur- und Gründerszene anspricht und konzeptionell sich immer wieder neu erfinden darf. Der hintere Bereich des Hauses verfügt zudem über eine Eventfläche, die für Ausstellungen, Vorträge, Workshops oder kleinere Hochschulveranstaltungen genutzt werden soll.

Den ungedeckten Bedarf eines solchen Ortes bestätigen nicht nur unsere eigenen Erfahrungen in Bremerhaven, sondern auch bereits durchgeführte Studien.

### **Raumbedarfsanalyse „Ratatouille“ der AAA GmbH**

„Bremerhaven sollte Start-ups und neuen Produkten eine Bühne im Stadtraum geben und Orte schaffen, an denen sich die „Szene“ trifft, sich kennenlernt und sich vernetzt und die über Bremerhaven hinaus ausstrahlen“

### **Studie der HS Bremerhaven „Studentisches Leben in Bremerhaven**



***Über 50% der Befragten vermissen ein Café in der Alten Bürger und würden dies als Teil Ihres Wohnhauses begrüßen***

Zur Umsetzung des Vorhabens und zur proaktiven Integration des Konzepts in die Stadt besteht seit Juni 2016 auch ein intensiver Austausch mit der BiS Bremerhaven (Frau Dr. Barbara Schieferstein), der Quartiersmeisterei der Alten Bürger (Herr Jens Rilke) sowie der Hochschule Bremerhaven (Frau Prof. Dr. Petra Milde). Das Projekt stößt dabei auf große Unterstützung. Der **SPEICHER 9** als Verbindung zwischen Unternehmertum, Hochschule und Kulturszene, im Herzen der Alten Bürger bietet für alle Interessensgruppen spannendes Potential für neue Strömungen und kreative Stadtentwicklung.

Die Alte Bürger 163 (**SPEICHER 9**) bietet eine ideale Ausgangsbasis zur Umsetzung dieses Konzepts aufgrund ihrer bei Studenten und Kreativen sehr beliebten Lage, der Ladenflächen im Erdgeschoss sowie der WG-geeigneten Raumgrundrisse.

### Visualisierung der Nutzungskonzepte



**i** In der Visualisierung sind die geplanten Nutzungskonzepte farblich hervorgehoben.

## Sanierungskonzepte & Zeitplan

Nach bereits intensiver Beschäftigung mit dem **SPEICHER 9** und der Beauftragung einer Architektin wurden folgenden Dokumente erarbeitet: Grundrisse, Flächenbestände, Raumbuch / Bestand, Sanierungskonzept, Flächennutzungskonzept, Kostenschätzung, Fotodokumentationen und Visualisierungen.

Anhand dieser Dokumente konnte ein umsetzbares Sanierungskonzept erarbeitet werden, dessen Umsetzung nach dem Erwerb der Immobilie startet und insgesamt nach 6 Jahren abgeschlossen wird. Das Haus wird hierbei räumlich in zwei Teilen betrachtet. Die erste Teil stellt das Vorderhaus dar, die zweite Teil das Hinterhaus. Im Rahmen des Sanierungskonzeptes werden die vier baufälligen Wohneinheiten des Hinterhauses vernachlässigt, da in der aktuellen Finanzierungsplanung und der damit verbundenen Finanzierungsmöglichkeit keine Mittel für den Abriss vorhanden sind. Es bleiben die neun Wohneinheiten des Vorderhauses sowie die Gewerbeeinheiten des Vorder- und Hinterhauses.

### Innerhalb der ersten 6 Jahre

#### Jahr Beschreibung

- 1** Das Erdgeschoss der 1. Teils und die dort vorhandenen Gewerbeflächen werden bereits im ersten Jahr entkernt und nutzbar gemacht, damit zeitnah kulturelles Programm angeboten werden kann. Um weiteren Schäden vorzubeugen, werden alle benötigten Ausbesserungs-Maßnahmen am Dach und Schornstein vorgenommen. Der kleine, baufällige Schuppen im Hinterhof soll abgerissen werden. Heizungs-, Sanitär und Elektroinstallationen werden für diese Ebene ertüchtigt.
- 2** Im Laufe des 2. Jahres wird das Erdgeschoss der 2. Teils mit seiner großen Eventfläche entkernt, saniert und nutzbar gemacht.
- 3** Innerhalb der ersten 3 Jahre sollen die Wohneinheiten des Vorderhauses, der Schornstein und das Treppenhaus saniert sowie die Heizungs-, Sanitär und Elektroinstallationen installiert werden.
- 6** Im Verlauf der Jahre 4-6 Jahren soll das Dach sowie die Fassade Stück für Stück saniert sein.

Durch die Aktivierung des **SPEICHER 9** werden ca. 1400 qm in der Alten Bürger belebt und bieten kreativen Spielraum, der die Stadt, Straße und Bewohner inspiriert. Nach dem Kauf beginnt die chronologische Umsetzung der aufgeführten Planung und somit erfolgt schon im ersten Jahr eine kreative Aktivierung.

## Anhang

Sanierungs-Zeitplan (visualisiert)  
Empfehlungsschreiben

*Wir freuen uns auf ihre Rückmeldung.*

## Kontakt

**Niklas Piatkowski**

**E-Mail:** niklas.np@me.com

**Tel.:** 0178 16 76 108

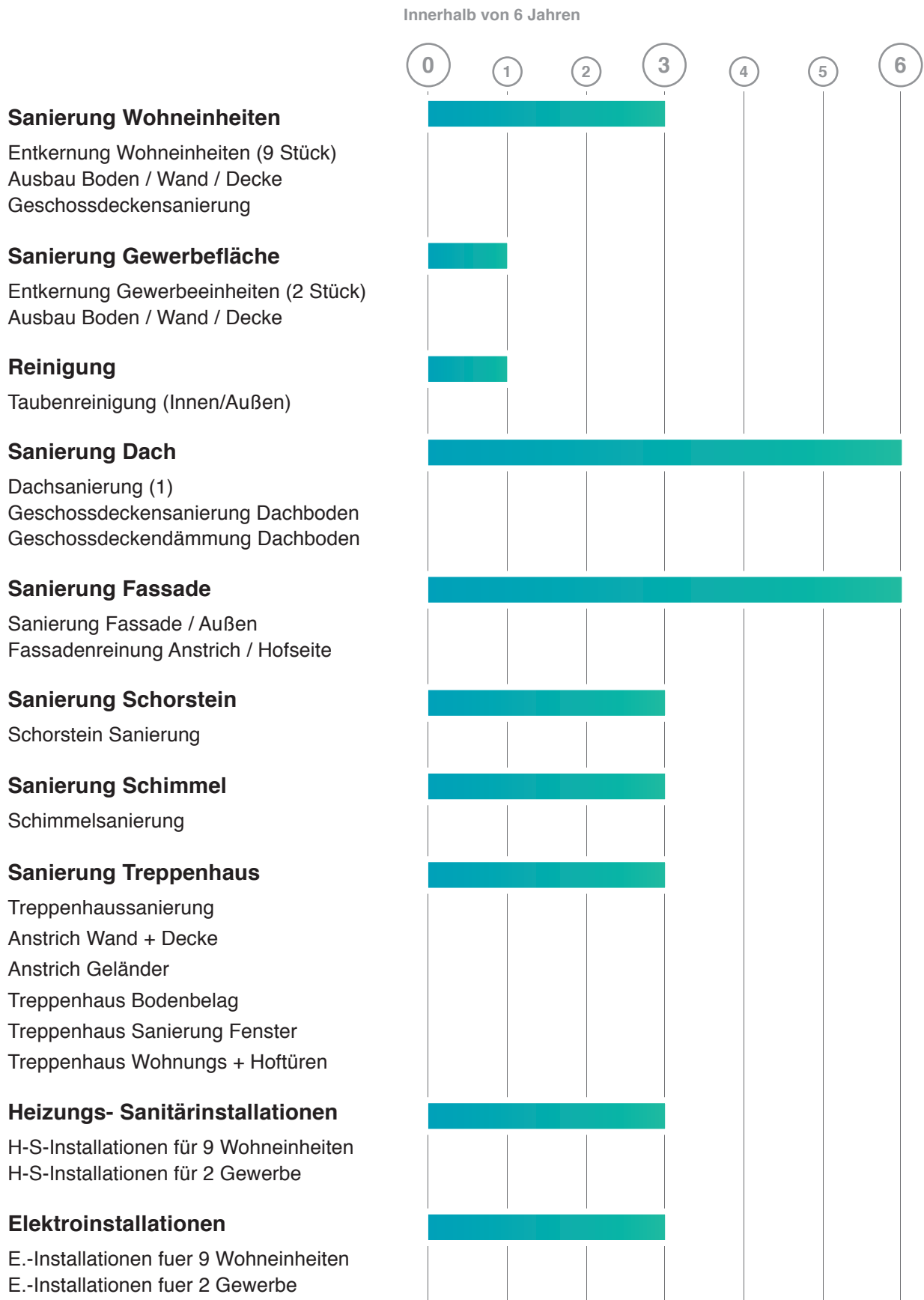
**Simon Niedermann**

**E-Mail:** simon-niedermann@web.de

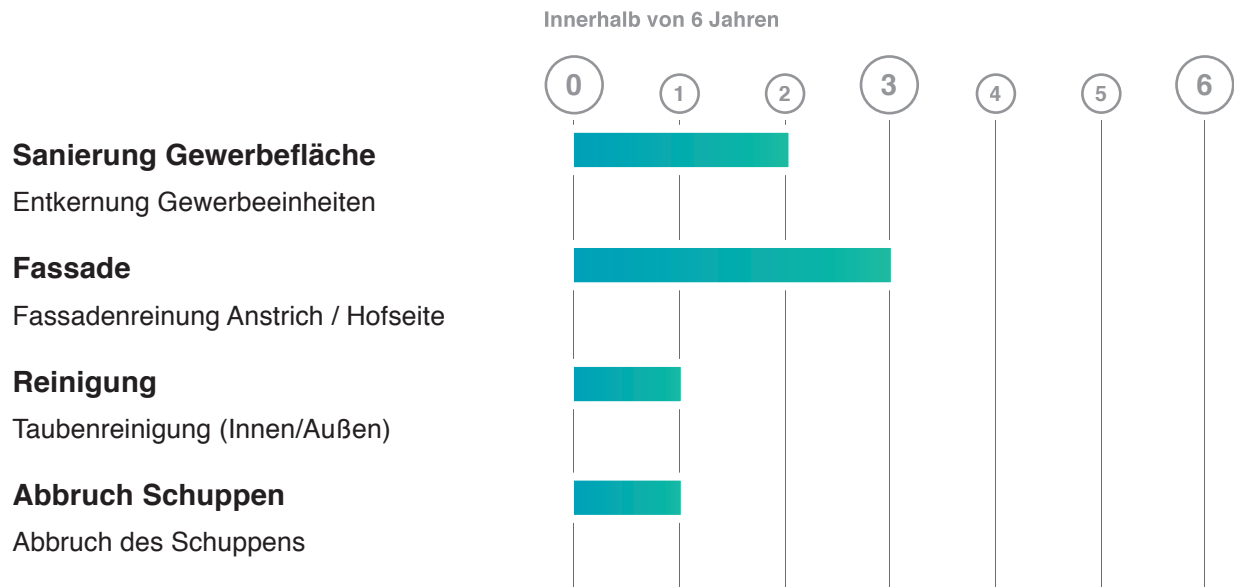
**Tel.:** 0176 57843480



# 1. Teil: Sanierung Vorderhaus



## 2. Teil: Sanierung Hinterhaus





BIS GmbH – Am Alten Hafen 118 – 27568 Bremerhaven

STÄWOG Bremerhaven GmbH  
Herrn Sieghard Lückehe  
Barkhausenstraße 22  
27568 Bremerhaven

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom      Unsere Zeichen

Durchwahl / Ansprechpartnerin  
Dr. Barbara Schieferstein  
☐ [schieferstein@bis-bremerhaven.de](mailto:schieferstein@bis-bremerhaven.de)  
☎ 94646-922 ☎ 94646-690

Bremerhaven,  
20.02.2017

### Nutzungskonzept Bürgermeister-Smidt-Straße 163

Sehr geehrter Herr Lückehe,

seit einigen Monaten ist die STÄWOG in der glücklichen Lage, Eigentümerin von Immobilien in der Bürgermeister-Smidt-Straße zu sein. Dazu gehört auch das Gebäude mit der Hausnummer 163, zu dem wir hinsichtlich eines zukünftigen Nutzungskonzeptes bereits Austausch mit Ihnen und den potentiellen Käufern Herrn Simon Niedermann und Herrn Niklas Piatkowski, hatten. Die beiden haben ein Nutzungskonzept vorgestellt, das studentisches Wohnen mit Projektaktivitäten in der Stadt verbinden möchte. Seitens der BIS begrüßen wir es, wenn studentisches Wohnen und Gestalten in der „Alten Bürger“ und darüber hinaus ausgebaut wird. Wir sehen ebenfalls Bedarf an attraktivem und zentralem Wohnraum sowie an einem offenen Begegnungsort für Studierende der Hochschule. Die Belebung der Innenstadt mit jungen Menschen trägt darüber hinaus zur positiven Imagebildung bei und stärkt somit auch den Wirtschaftsstandort Bremerhaven.

Vor diesem Hintergrund unterstützen wir das Kaufinteresse der Herren Niedermann und Piatkowski, der aus unserer Sicht einen weiteren Baustein in der Belebung der Innenstadt bilden kann.

Mit freundlichen Grüßen

BIS Bremerhavener Gesellschaft  
für Investitionsförderung und  
Stadtentwicklung mbH

  
Schnorrenberger

  
ppa.  
Wiesinger-Trompeter



Geschäftsführer:  
Nils Schnorrenberger

Vorsitzender  
des Aufsichtsrates:  
Oberbürgermeister  
Melf Grantz

Handelsregister  
Bremen  
Abt. B, Nr. 2514 BHV

Ust-Id Nr. DE 173584721  
Steuer-Nr. 75 557 10962

Bankhaus Neelmeyer AG  
BLZ 290 200 00  
Konto 34 850  
IBAN-Code:  
DE85 2902 0000 0000 0348 50  
BIC-Code: NEELDE22XXX

Sparkasse  
Bremerhaven  
BLZ 292 500 00  
Konto 1 109 006  
IBAN-Code:  
DE67 2925 0000 0001 1090 06  
BIC-Code: BRLADE21BRS



Kulturamt

Herrn

Niklas Piatkowski

Parkstraße 20

16775 Löwenberger Land

Kulturamt

Öffnungszeiten:

Mo. bis Do. 09:00 Uhr bis 15:00 Uhr

Fr. 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Auskunft erteilt: Frau Starke

Stadthaus 1, 2. OG, Zi. 219

Tel.: 0471 590-2849

Fax: 0471 590-2878

E-Mail: Dorothee.Starke

@magistrat.bremerhaven.de

Datum: 29. Mai 2017

Bürgermeister-Smidt-Strasse 163

Sehr geehrter Herr Piatkowski,

hiermit bestätige ich Ihnen gern, dass wir von Seiten des Kulturamts Ihr Projekt eines Kulturhauses in der Bürgermeister-Smidt-Strasse 163 begrüßen. Ich kann mir sehr gut vorstellen, dass wir für unsere Veranstaltung auch die von Ihnen geplanten Räumlichkeiten in unsere Planung mit einbeziehen.

Bis dahin wünsche ich Ihnen viel Erfolg bei der Realisierung und verbleibe mit freundlichen Grüßen -

Dorothee Starke

Kulturamtsleiterin



Postanschrift:  
Postfach 21 03 60  
27524 Bremerhaven

Hausanschrift:  
Hinrich-Schmalfeldt-Straße  
27576 Bremerhaven

Internet: [www.bremerhaven.de](http://www.bremerhaven.de)

Konto der Stadtkasse:  
Weser-Elbe Sparkasse  
IBAN: DE98 2925 0000 0001 1000 09  
BIC: BRLADE21BRS



Simon Niedermann

Niklas Piatkowski

University of Applied Sciences

**Ausgezeichnet!**  
Wettbewerb exzellente Lehre



Der Rektor

Professor Dr.-Ing.  
Peter Ritzenhoff

10.05.2017

## Letter of Intent

### Kreativhaus in der Alten Bürger – „Bürgermeister-Smidt-Straße 163“

Sehr geehrter Herr Niedermann, sehr geehrter Herr Piatkowski,

wir stehen dem Nutzungskonzept Kulturhaus „Alte Bürger“, welches studentisches Wohnen mit Projektaktivitäten der Studierenden verbindet, sehr positiv gegenüber. Eine Begegnungsstätte der Studierenden innerhalb des Stadtzentrums kann für die Bevölkerung und Unternehmen der Region die Attraktivität des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts erheblich steigern. Seitens der Hochschule begrüßen wir insbesondere die „Sichtbarkeit“ der Studierenden innerhalb des Stadtkerns sowie die Vielfältigkeit des Nutzungskonzepts. Wir können uns sehr gut vorstellen, wissenschaftliche Projektarbeiten dort anzusiedeln sowie passgenaue und bedarfsgerechte Veranstaltungen vor Ort stattfinden zu lassen. Besonders vor dem Hintergrund der zukünftigen Einführung eines Studiengangs, der sich mit der Thematik Team-Academy/ Entrepreneurship beschäftigt, schätzen wir es, dass für Start-Ups in der Existenzgründungsphase finanzierbare Fläche zur Verfügung stehen wird. Die Hochschule Bremerhaven spricht sich für eine Öffnung in die Innenstadt aus. Die Chance bunter, vielfältiger und junger im Stadtbild zu werden, muss wahrgenommen werden.

Für das weitere Projekt wünschen wir gutes Gelingen und eine erfolgreiche und glückliche Hand.

Mit besten Grüßen aus der Hochschule,