

# TABAK QUARTIER

Leben, Arbeiten  
und Freizeit



NEUGIERIG? JETZT MEHR ERFAHREN!

☎ 0421 • 30 80 6-891

WWW.TABAKQUARTIER.COM 

Eine Quartiersentwicklung der:

**JUSTUS GROSSE**  
REAL ESTATE

# Aktuelle Wohn- und Gewerbeprojekte

Mit dem TABAKQUARTIER entwickelt Justus Grosse derzeit das **über 20 Hektar** große ehemalige Areal der Martin Brinkmann Zigarettenfabrik, **einst Europas größte Tabakfabrik**, zum **Bremer Vorzeigequartier für Arbeit, Wohnen, Freizeit und Kultur**. Viele Bereiche sind bereits umgesetzt und über 300 Unternehmen im Quartier ansässig. Die Fertigstellung des TABAKQUARTIERS ist für 2027 geplant. Insgesamt investiert Justus Grosse **rund 700 Millionen Euro** in das Quartier.

## TQ STUDIOS

**Bestandsentwicklung  
Bis 2025**

**192 Wohnungen  
Ca. 65 Mio. € Investitionsvolumen**

Mit den „TQ Studios“ entstehen insgesamt 192 moderne Wohnungen in zwei historischen Tabakhallen. Hier trifft zeitgemäße Architektur und Ausstattung auf traditionellen Industriecharme. Neben den klassischen 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen gibt es auch Wohnungen im Mehrgenerationenhaus. Die „TQ Studios“ setzen dabei mit Photovoltaikanlagen, einer extensiven Begrünung auf den Dächern und regenerativen Energien zur Beheizung auf ein ganzheitliches Energiekonzept.



## LIGHTHOUSE

**Büroneubau  
Bis 2025**

**Ca. 3.700 m<sup>2</sup> Gewerbefläche  
Ca. 15 Mio. € Investitionsvolumen**

Das siebengeschossige Bürogebäude wird in einer für Bremen einzigartigen Holzbauweise realisiert. Es erfüllt höchste Umweltstandards und vereint diese mit komfortablen und hochwertigen Arbeitsbedingungen. Dank nachhaltiger Baumaterialien, Gründach mit Photovoltaikanlagen und vor Ort gewonnener Energie entsteht ein klimafreundliches und nahezu CO<sub>2</sub>-neutrales Konzept. Das „Lighthouse“ erreicht damit eine EH 40-Zertifizierung und ist bereits vollständig an das weltweit führende reine Kaffee- und Teeunternehmen JDE Peet's vermietet.

## WOHNEN AM PARK: ALVA, PEER UND LUX

**Wohnneubau  
Bis 2026**

**92 Wohnungen  
Ca. 35 Mio. € Investitionsvolumen**

Urbanes Wohnen im Grünen: Direkt am Quartierspark bietet das Neubauensemble insgesamt 92 barrierefreie Wohnungen, die modernes Design mit urbaner Lebensqualität verbinden. So punkten die Häuser auch durch KfW 40 QNG-Standard. Dank Photovoltaikanlagen, einer extensiven Begrünung auf den Dächern sowie einer CO<sub>2</sub>-neutralen und fossilfreien Wärmeversorgung sind die Gebäude zukunftsweisend aufgestellt.



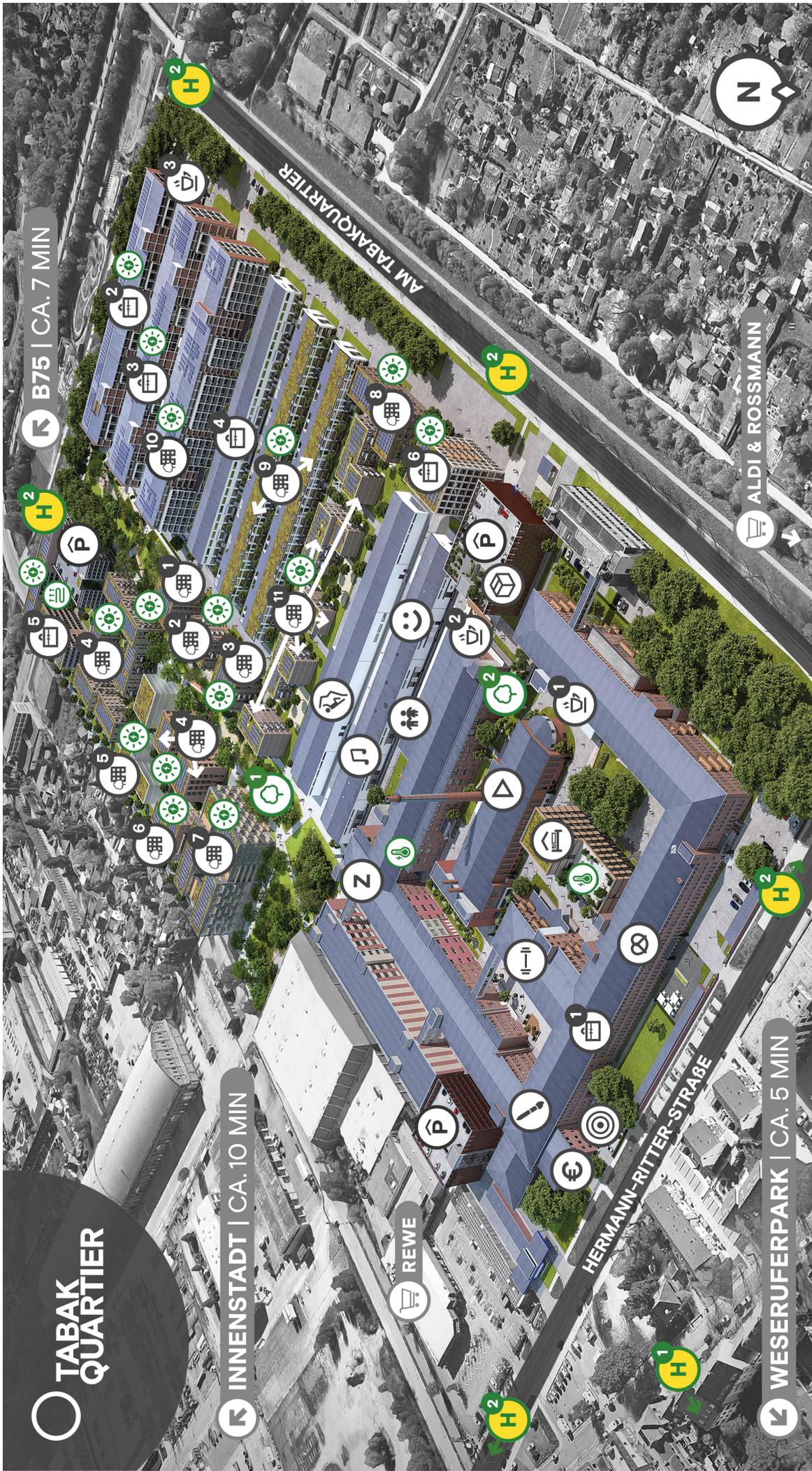


# TABAK QUARTIER

B75 | CA. 7 MIN

INNENSTADT | CA. 10 MIN

WESERUFERPARK | CA. 5 MIN



## GEWERBE

- DIE FABRIK** (GEWERBE - MIETE)
- ALTER TABAKSPEICHER** (GEWERBE - MIETE)
- ALTER TABAKSPEICHER II** (GEWERBE - MIETE)
- ATELIERHÄUSER** (GEWERBE - KAUF & MIETE)
- FORUM** (GEWERBE - MIETE)
- LIGHTHOUSE** (GEWERBE - MIETE)

## WOHNEN

- WOHNEN AM PARK: ALVA** (WOHNEN - KAUF & MIETE)
- WOHNEN AM PARK: PEER** (WOHNEN - KAUF & MIETE)
- WOHNEN AM PARK: LUX** (SENIORENGERECHTES WOHNEN - MIETE)
- WOHNEN AM PARK: LORD, LLOYD & FLEETHÄUSER** (WOHNEN - KAUF)
- WOHNEN AM PARK: TQ HOME** (WOHNEN - KAUF)
- WOHNEN AM PARK: TQ HOME 2** (WOHNEN)

## TABAKCARRÉE

- TQ LIVING** (WOHNEN - KAUF & MIETE)
- TQ STUDIOS** (WOHNEN - KAUF & MIETE)
- SPEICHERLOFTS** (WOHNEN - MIETE)
- 5 FREUNDE** (WOHNEN - MIETE)

## FREIZEIT

- UNIQUE BY ATLANTIC HOTELS** (HOTEL)
- HEIZWERK** (EVENTLOCATION)
- FOODBOX** (GASTRONOMIE)
- JUSTUS** (GASTRONOMIE)
- BISTRO MAYAPAPAYA** (GASTRONOMIE)
- MÜLLER & EGERER** (BÄCKEREI & KONDITOREI)
- BOULEVARDTHEATER BREMEN** (THEATER)

## ENERGIE

- BREMER PHILHARMONIKER** (ORCHESTERSAAL)
- ZENTRUM FÜR KUNST** (KUNST- & KULTURRÄUME - MIETE)
- BARBARELLA EVENTS** (KREATIVLOCATION)
- EASYFITNESS** (LIFESTYLE AND SPORT-STUDIO)
- BOULDER BASE BREMEN** (BOULDERHALLE)
- KITA** (KINDERTAGESSTÄTTE & KRIPPE)
- SPARKASSE BREMEN** (BANKFILIALE)

## MOBILITÄT

- DHL PACKSTATION** (PAKETSTATION)
- GRÜNE MITTE** (PARKANLAGE)
- HIGHLINE-GARTEN** (GRUNANLAGE)
- PHOTOVOLTAIKANLAGEN** (SOLAR- & KUNDENSTROMANLAGE)
- BLOCKHEIZKRAFTWERK** (STROM & WÄRME AUS ERDGAS)
- WÄRMEPUMPE** (CO<sub>2</sub>-NEUTRALE WÄRMEVERSORGUNG)

- MOBILITÄTSHÄUSER** (PARKHAUSER PLUS)
- MOBILITÄTSPUNKT** (CAR- BIKE- & E-SCOOTER-SHARING)
- LINE 24: RABLINGHAUSEN - NEUE VAHR NORD (ÜBER HBF)** (BSAG-HALTESTELLE - ÖPNV)
- LINE N8: RABLINGHAUSEN - BF MAHNDORF (ÜBER HBF)** (BSAG-HALTESTELLE - ÖPNV)
- LINE 63: GVZ - HAUPTBAHNHOF** (BSAG-HALTESTELLE - ÖPNV)

# Wärme- und Energiekonzept

## PHOTOVOLTAIK UND GRÜNDÄCHER

Durch neue Photovoltaikanlagen auf den Bestandsdächern und den Neubauten wird ein Großteil des benötigten Stroms direkt im TABAKQUARTIER produziert. Der dabei generierte Strom verbleibt als Nutzer-/Mieterstrom auf dem Gelände. Dort, wo es möglich ist, werden die Photovoltaikanlagen direkt auf Gründächer gebaut und leisten damit neben der verbesserten Gebäudeisolation auch ihren Beitrag zur „Grünen Stadt“.

## WÄRME AUS ABWASSER: FERNWÄRME UND WÄRMEPUMPEN

Mittels Wärmetauscher wird dem Abwasser die Abwärme entzogen und in einem geschlossenen Wasserkreislauf zum TABAKQUARTIER transportiert. Dort wird die Wärme durch zwei Großwärmepumpen mit jeweils rund 600 kW thermischer Leistung auf die gewünschte Heizwassertemperatur angehoben und im Quartier verteilt. Alle Neubauten sowie die „Speicherlofts“ und „TQ Studios“ sind über diese Wärmepumpen an ein CO<sub>2</sub>-neutrales hochwertiges Wärmenetz angebunden. Der „Alte Tabakspeicher I und II“ werden über ein Nahwärmenetz der swb versorgt und dabei durch regenerative Blockheizkraftwerke unterstützt.

## BLOCKHEIZKRAFTWERK UND BRENNWERTHEIZUNGEN

Das historische Ensemble „DIE FABRIK“ und das „unique“ Hotel werden in der jetzigen Phase über ein neues Blockheizkraftwerk mit modernster Technik versorgt. Langfristig ist die Anlage darauf ausgerichtet, an das Fernwärmenetz der swb angeschlossen zu werden, das unter anderem die Überseestadt und weitere Teile Bremens versorgt.

## SELBSTLERNENDE GEBÄUDELEITTECHNIK

Die Regel- und Steueranlage der gesamten Wärmeerzeugungsanlagen wird über eine mithilfe von KI selbstlernende und optimierte Gebäudeleittechnik gesteuert, um damit ebenfalls eine hocheffiziente Energieausnutzung zu gewährleisten. Somit geht nur sehr wenig Energie verloren und die Wärmeerzeugungsanlagen werden optimal für das TABAKQUARTIER genutzt.

## Mobilitätskonzept

### MOBILITÄTSHÄUSER, ÖPNV, CAR-, BIKE- UND E-SCOOTER-SHARING SOWIE E-LADESTATIONEN

Neben insgesamt drei Mobilitätshäusern mit einer Vielzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen befinden sich auf dem Gelände des TABAKQUARTIERS viele weitere attraktive Möglichkeiten, um von A nach B zu gelangen. Gut erreichbare ÖPNV-Angebote mit einer kurzen Anbindung in die Innenstadt, Car-, Bike- und E-Scooter-Sharing sowie E-Ladestationen schaffen nachhaltige und zukunftsgerichtete Mobilitätskonzepte.

NEUGIERIG? JETZT MEHR ERFAHREN!

☎ 0421 • 30 80 6-891

WWW.TABAKQUARTIER.COM 

Eine Quartiersentwicklung der:

**JUSTUS GROSSE**  
REAL ESTATE