

ausbau fassade

Stuck, Putz, Trockenbau und Wärmedämmung

02
2026



Vom Silo zum Hotel

Imposante
Umnutzung

10

Zukunft braucht Herkunft

Wohnsitz
findet neue
Bestimmung

20

Die Kunst der Fuge

Sanierung von
Fachwerk

28

Offizielles Organ
des Bundesverbandes
Ausbau und Fassade



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit den 1960er Jahren hielten knackige Cornflakes Einzug auf bundes-deutschen Frühstückstischen. Neben den klassischen Flakes waren es vor allem auch die honigsüßen Smacks, die die Herzen der Teenager-Generationen der 60er, 70er und 80er Jahre eroberten. Erfunden vom US-amerikanischen Hersteller Kellogg's und produziert in Bremen an der Weser. Das Industriegebäude mit dem ikonischen Logo auf dem Dach und den weithin sichtbaren Getreide- und Mais-Silos wurde zur Landmark in der Hansestadt. Mitte 2018 war Schluss und die Produktion wurde an dem Standort eingestellt. Das Gelände verkam zur Industriebrache und ging in die Hände eines Inverstors über. Mit der Reaktivierung des Gebietes an der Weser zu einem neuen Stadtviertel, starteten auch die Silos eine zweite Karriere – als Hotelzimmer. Das Ergebnis lässt sich nicht nur sehen, sondern vor allem auch bewohnen. Alles zum Kellogg's Hotel ab Seite 10.

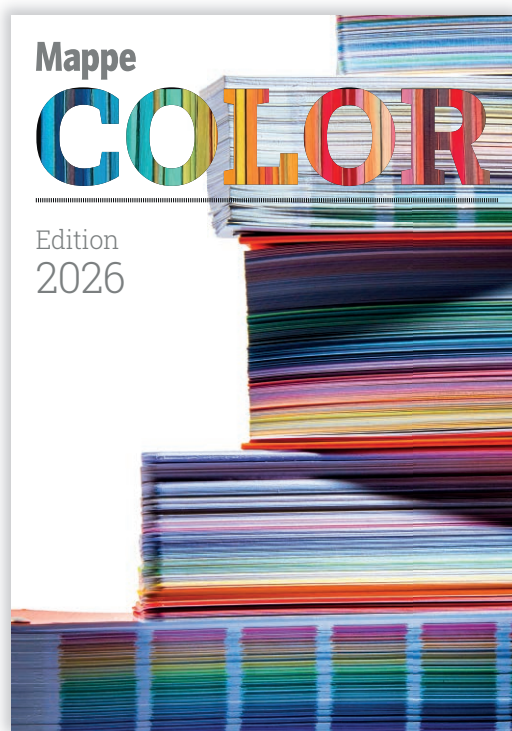


Außerdem möchte ich Ihnen einen ganz besonderen Lesetipp ans Herz legen: Die Edition COLOR unseres Schwester-titels Mappe ist soeben erschienen. Auf gut 100 Seiten eröffnet sich die ganze bunte Welt der Farben. Ausgehend von der praktischen Lehre der Farbsysteme, die den roten Faden durch das Magazin bildet, dürfen Sie sich auf eine spannende Exkursion freuen: von Streetart-Künstlern bis zu Farbforschern, von Gestaltungskonzepten für Museen, Küchen und Workspaces bis zu Industriefassaden und noch viele weitere Themen. Ab sofort erhältlich unter www.shop.maurer-fachmedien.de

Viel Spaß mit der neuen Ausgabe!

Herzliche Grüße aus der Redaktion

Natalie Häntze
Chefredakteurin



Vom Getreidesilo zum Hotel

Umnutzung einer Industriebrache: Das Projekt auf dem ehemaligen Kellogg's-Gelände ist einzigartig, da es alte Industrieareale nachhaltig und innovativ neu nutzt. Unverputzte Wände, und solche, die nur teils verputzt sind, gehören zum Konzept.





Foto: Baunit



Das Kellogg's Gebäude mit seinen markanten Silos wurde in den frühen 1970er Jahren errichtet. Bereits seit 1964 wurde an dem Standort in einer ehemaligen Reismühle produziert. Die Silos wurden für die Lagerung von Mais aus Südamerika benötigt. Das charakteristische Gebäude prägt seit dem die Skyline an der Weser in Bremen.

Foto: Dr. Andreas Müller/
denkmalstadt GmbH





Im Jahr 2018 verabschiedete sich Kellogg's mit seinem Firmensitz aus Bremen und hinterließ ein brachliegendes Industrieareal. Die dafür gegründete Überseeinsel GmbH übernahm das Gelände, um es zu einem urbanen Quartier in der innenstadtnahen Bremer Überseestadt zu entwickeln. Für den Sonderpreis des Deutschen Städtebaupreises hatte das Architekturbüro Delugan Meissl Associated Architects aus Wien eine zentrale Gebäudegruppe eingereicht – bestehend aus ehemaligen Getreidesilos, Büros und Lagerflächen auf dem 250.000 m² großen Areal. Mit Erfolg. Der Kellogg Pier wurde mit dem Sonderpreis 2025 für „Umbaukultur in der zirkulären Stadt“ des Deutschen Städtebaupreises ausgezeichnet. Die Jury-Begründung: „Der KELLOGG Pier in Bremen zeigt, wie aus industrieller Architektur durch kreative Umnutzung, behutsamen Umbau und nachhaltige Energiekonzepte ein lebendiges Quartier mit neuer Identität entsteht.“

Betonmassen ausgefräst und händisch abtransportiert

Der Umbau der Kellogg's Silos, in denen früher bis zu 5.000 Tonnen Mais, Weizen oder Hafer lagerten, war ein anspruchsvolles Projekt.

Der Deutsche Städtebaupreis

wird von der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (DASL) in Kooperation mit der Wüstenrot Stiftung vergeben. Ausgezeichnet werden nachhaltige Projekte, die innovative Beiträge zur Stadtbaukultur leisten. Für den Sonderpreis zum Thema „Umbaukultur in der zirkulären Stadt“ wurden Beispiele gesucht, wie bestehende Strukturen durch kreative Ansätze neu belebt werden können.

„Die Entwurfsidee ging mit der Beauftragung des Bauherrn einher, den Industriecharakter und die Symbolkraft der Silos auf jeden Fall zu bewahren. Das sieht man zum Beispiel an den Sägeschnitten im Beton, die sichtbar blieben. In den Hotelzimmern und Treppenhäusern sieht man unverputzte Wände. Im Hotel kamen neue Sichtestrichböden hinzu“, erklärt Eva Schrade, Senior Project Manager vom Architekturbüro DMAA. Die Verwandlung vom Speicher zu Zimmern gelang, indem Fensteröffnungen in die 16 cm dicken Betonringe gefräst wurden. Markant schmale Schlitzfenster gewähren in unterschiedlichen Höhen Aussicht auf die Weser. Um eine Erschließung der Zimmer zu ermöglichen, wurden verbindende Strukturen zwischen den Silos aufgeschnitten. Allein im Hotelbereich mussten 3500 m³ Betonmassen ausgefräst und per Schubkarre abtransportiert werden. Unter dem roten Schriftzug „Kellogg's“ erhebt sich die Kontur der charakteristischen 40 Meter hohen Silos, die nun in ihren Schalungen 117 kreisrunde und halb kreisförmige Hotelzimmer beheimaten. Der niedrigere Anbau, der ehemals als Vitaminlager genutzt wurde, beherbergt nach seinem



Foto: Dr. Andreas Müller/denkmalstadt GmbH



Foto: Dr. Andreas Müller/denkmalstadt GmbH

Umbau auf fünf Geschossen Büroräume und Konferenzsäle und am Dachgeschoss einen Veranstaltungsraum mit Weitblick.

11 Silo-Stockwerke neu errichtet

Die innenliegenden Silos wurden entfernt, um die Erschließung der äußeren Silotürme zu ermöglichen. Alle massiven Bestandteile blieben erhalten – selbst die alten, markanten Trichterausgänge der Silos. Sie wurden in den Decken der Hotellobby integriert. In den Silos, benannt nach den Flockenerfindern John & Will, liegen heute statt Getreide Hotelzimmer: In acht Silotürmen stapeln sie sich über elf Geschosse. Das ehemalige Vitaminlager wurde mit minimalen Eingriffen (Dämmung mit Silicatplatten) zum Bürogebäude umgenutzt. Das frühere Reislager überstand die Sanierung nicht, wurde aber nach historischem Erscheinungsbild neu errichtet. Heute bietet es Raum für Gastronomie, Gewerbe, Büros, Handel und Coworking.

Minimalistischer Materialeinsatz

„Wir sind sehr minimalistisch mit dem Einsatz von Materialien umgegangen, was der Ressourcenschonung dient“, so Schrade. Mit der neuen Nutzung als Hotel mussten sehr viele thermische Anpassungen gemacht werden. Am Bauprojekt beteiligt waren u.a. die Firmen Art-Color Malermeisterbetrieb aus Brake und Farben Tiedeken GmbH & Co. KG aus Friesoythe. Die bislang ungedämmten Silorohre wurden von außen mit WDVS gedämmt und mit einer Putzfassade versehen. Der Eindruck von Sichtbetonröhren sollte erhalten bleiben. Bereiche mit Rettungswegen und Serviceaufzug wurden als Pufferzone ausgebildet. Hier verzichtete man auf eine thermische Ertüchtigung. Um den Silo-Charakter zu erhalten, wurden die Fenster nicht als einzelne Löcher in die Silos eingeschnitten. „Ziel war es, nicht zu zeigen, dass es Geschossigkeit gibt“ erläutert Schrade. Die Projektidee von DMAA spiegelt die konkreten Anweisungen des Kunden wider, den industriellen Charakter und die symbolische Kraft der Silos zu bewahren. Deshalb erscheinen die neun neu geschaffenen Böden nicht an ihren Fassaden. Besonders ist auch, dass die Fensterbänder in der Höhe variiert wurden. Auf diese Weise ließ sich der geschlossene, massive Charakter der Silos bewahren. Die festverglasten Teile sind gebogen. Unterhalb wurden Lüftungsgeräte für die Frischluftversorgung bei geschlossenen Fenstern eingebaut.



Sichtbare Sägeschnitte im Beton, unverputzte Wände und Sichtestrichböden sollen den Industriecharakter und die Symbolkraft der Silos bewahren.

Eva Schrade,
Senior Project Manager vom
Architekturbüro DMAA
Foto: DMAA

Putzarbeiten schaffen coolen Look

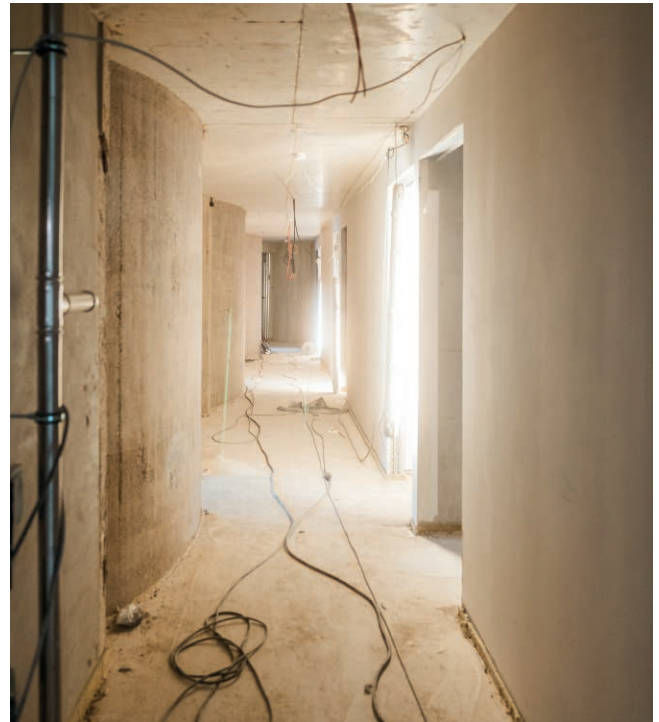
Einen ganz speziellen Look haben die Handwerksfirmen der neuen Nutzung verpasst. Um den Industriecharme zu erhalten und aus Gründen der Nachhaltigkeit wurden weder in den Hotelzimmern noch in der Hotellobby Wände oder Decken verputzt. Innen wurde die Beton-Oberfläche der Silos im Rohzustand belassen. Nur bei Beton-Abplatzungen wurde punktuell saniert, was den Räumen einen eigenwilligen und coolen Charakter verleiht.

Insgesamt setzt das Bauprojekt Kellogg Pier ein Zeichen für den positiven Umgang mit sperriger Bausubstanz. Dabei geht es nicht nur um die Wertschätzung des Erhalts grauer Energie, sondern auch um weitere Dimensionen der Nachhaltigkeit, wie etwa die Energieversorgung. Das innovative Energiekonzept funktioniert über Flusswärmetauscher und den Einsatz von Solar- und Windenergie. Mit einem Wärmeübertrager wird die Energie zum Heizen und Kühlen aus dem Wasser der Weser entnommen. Mit einer Großwärmepumpe wird das Wasser auf die gewünschte Temperatur erwärmt oder gekühlt. Teil des Nahwärme- und Kältenetzes ist eine im Winter betriebene Eislaufbahn direkt neben dem John & Will Hotel. Die Eislaufbahn dient von November bis März als Speicher. Das energetische Konzept ist für das gesamte Quartier angelegt. 

Christine Speckner



Foto: Dr. Andreas Müller/denkmalstadt GmbH



Insbesondere der Umbau der Silos zu Hotelzimmern war eine technische Herausforderung, da die Betonoptik sowohl Innen wie Außen bleiben sollte, um den gewünschten Industrie-Chic zu erhalten. Die anspruchsvolle technische Betreuung und fortlaufende Lösungsentwicklung wurde durch die Baunit Zentrale gewährleistet.





Fotos: Dr. Andreas Müller/denkmalstadt GmbH