

# STADTENTWICKLUNGSPLAN WOHNEN BREMEN 2030

## AKTEURSWORKSHOP

am 06. Juni 2018 im Martinsclub Bremen e.V.

### ZIEL DER VERANSTALTUNG

Am 11. Oktober 2016 fand eine Werkstatt mit sogenannten Schlüsselpersonen zum Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030 statt. Eingeladen wurden Bremer und Bremerinnen, die sich intensiv mit dem Thema Wohnen in Bremen auseinandersetzen. Die Werkstatt hatte zum Ziel die unterschiedlichen Blickwinkel und Sichtweisen der Bremer Stadtgesellschaft auf das Thema Wohnen einzufangen und gemeinsam zu diskutieren. Es wurden sowohl Persönlichkeiten, die sich beruflich mit dem Thema Wohnen auseinandersetzen, als auch solche, die sich ehrenamtlich für eine gute und soziale Wohnungspolitik einsetzen, einbezogen.

### BEGRÜßUNG UND INFORMATION



Senatsbaudirektorin Frau Prof. Dr. Reuther begrüßte die Teilnehmer\*innen zur Werkstatt und erläuterte den Prozess zur Erarbeitung des Stadtentwicklungsplans Wohnen.

Einleitend nahm Herr Löwer vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr unter dem Stichwort „Wachsende Stadt: Wunsch und Wirklichkeit“ die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Bremen in den Blick. Außerdem wurde über die Möglichkeiten des wohnungspolitischen Instruments „Stadtentwicklungsplan Wohnen“ informiert und der Prozess der Erarbeitung erläutert.



## ABLAUF

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer wurden dazu eingeladen in drei gemischten Kleingruppen zu folgenden Themen zu diskutieren:

1. Wohnungsmarkt
2. Wachsende Stadt
3. Flächenverfügbarkeit und Nutzungskonkurrenzen

Zum Abschluss wurden die Ergebnisse im Plenum vorgestellt und die Teilnehmer\*innen hatten die Gelegenheit jeweils einen besonders wichtigen Hinweis zu geben.



Die Ergebnisse der Werkstatt sind unmittelbar in die weitere inhaltliche Arbeit eingeflossen und bilden eine der Grundlagen für die Erarbeitung des Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030.

## WOHNUNGSMARKT IN BREMEN – GRUPPE 1

Um die Diskussion in dieser Gruppe anzustoßen wurden die folgenden zwei Fragen gestellt:

- Welche Bedarfe, Probleme und Chancen gibt es in der Bestandsentwicklung?
- Wo liegen Hemmnisse und Konflikte für ein attraktives Wohnen in Bremen?  
(Stichworte Bildung, Mobilität und Erreichbarkeit, soziale Mischung und Nachbarschaften)

Den Teilnehmenden war es frei gestellt, sich diesen Fragen zu widmen oder eigene Themen zu diskutieren. Im Folgenden sind die Ergebnisse thematisch sortiert und zusammengefasst.

### *Soziale Mischung*

- Soziale Mischung vorantreiben: Stadtteile sind abgegrenzt
  - Durchmischung der Stadtteile
  - Förderung der Infrastruktur (Bildung, ÖPNV, Kitas, soziale Einrichtungen etc.) v.a. in sozial schwächeren Stadtteilen
- „einkommensarm“ statt „sozial schwach“
- leistbare Wohnungen schaffen
- Quartiere sollen Chancengleichheit und Chancengerechtigkeit bieten
  - Gleiche infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Stadtteilen/Quartieren
    - Bildung
    - Stadtentwicklung
    - Rahmensetzungen für Chancengerechtigkeit
- Kein Stadtteil darf ein schlechtes Image haben

### *Vision 2030*

- Zeithorizont 2030 ist zu kurz gefasst und sollte verlängert werden auf 2040 oder sogar auf 2050
- Klimagerecht und klimaangepasst
- KfW-Programm (Bund) „Altersgerechtes Wohnen“



- Nachfrage könnte stärker sein
- Klimaschutz stärker berücksichtigen: Dekarbonisierung bis 2050: Was kann jetzt vorbereitet werden
- Klimaangepasstes und klimagerechtes Bauen; Bremen hat Beispiele
- Wie löse ich dies im Bestand?
- Durch den Ausbau von Dächern und Aufstockung neuen Wohnraum schaffen

### *Beispiele moderner Lösungen im Bau*

- Ellener Hof, Hulsberg; Maßstäbe für neue Quartiere in Bremen
- Beispiel Bremerhaven: STÄWOG „Living Streets“ -> Altbausanierung, bezahlbares Wohnen, Bremer Wohnbaupreis, Deutscher Bauherrenpreis

### *„Wohnformen der Zukunft“*

- Digital Natives, „Veränderungen im Wohnen“
- 2030 gibt es Akteure die anders wohnen wollen als bisher
- Wohnungsgröße sinkt; Wohnformen der Zukunft (z.B. tiny houses)
- Junges Wohnen; Nachfrage wird sich in Zukunft ändern (auch wenn niemand genau weiß, wie)
- Vereinbarkeit von Arbeit und Familie; Home Office, Digital Natives
- Weitere Themen: Schulen, Kitas, Nahverkehr

### *Stadtteile*

- Vision: Wie soll die Stadt aussehen?

- Ziel: „Jeder hat Lust in jedem Stadtteil zu wohnen“ ← nicht jeder will überall wohnen
  - soziale Mischung
  - bezahlbare Wohnungen (leistbar)
  - beste Schulen in den schwierigsten Stadtteilen
  - Infrastruktur
- Wollen alle beieinander wohnen?
  - Soziale Mischung kein Allheilmittel, bzw. nicht in jedem Stadtteil wünschenswert, „Will der Arbeitslose neben dem Millionär wohnen?“
  - „Soziale Kontrolle durch die Nachbarn ist am besten.“
- Stadt braucht Vielfalt
  - Vielfalt/Unterschiede der Stadtteile statt „Gleichmacherei“ → bestimmte Stadtteile für bestimmte Zielgruppen → Nicht jeder Stadtteil muss jedem gefallen → aber schlechtes Image der sozial schwachen Stadtteile aufbessern
  - Profilschärfe der Stadtteile ausbauen
- Stadtteile in Quartieren denken → „Mein Kiez“

### *Baufromen*

- Miet- und baugemeinschaftliches Wohnen, um Nachbarschaften zu stärken, Konzeptvergabe
- Fläche des bestehenden Wohnraums an Bedarfe anpassen → Flexibilität von Wohnungsgrößen/-aufteilungen

- Baugemeinschaften machen Nachbarschaft

### Städtebau

- Zur Zeit sind die Voraussetzungen im Wohnungsbestand in den Quartieren sehr unterschiedlich → Wohnungsbestand prägt die Menschen
- Die Stadt muss prüfen, wo Infrastrukturen fehlen
- Demographie/demographischer Wandel wird von der Stadt nicht ausreichend in den Blick genommen → sollte immer mitgedacht werden
- Stadt muss auch städtebaulich intervenieren

### Wohnkosten

- Es geht nicht um Wohnungen, sondern um Menschen, die in Wohnungen leben
- Zielmarke/Definition für leistbare/bezahlbare Wohnung/Miethöhe
- Daumenregel bezahlbares Wohnen 1/3 des Einkommens, oder unter 6 bis 8 €/m<sup>2</sup>
- Warmmiete statt Kaltmiete betrachten
- „Einfachwohnungen“ werden abgerissen, es braucht „Einfachwohnungen“ für z.B. schwer in den Wohnungsmarkt integrierbare Menschen (z.B. Suchtkranke)
- Konflikt zwischen bezahlbarem und klimaschützendem Wohnen/Bauen (?)
- Miethöhe muss für Wohnungsunternehmen ausreichen, um Bestand zu pflegen
- Prüfen, ob Abriss immer besser ist „Graue Energie“
- Bremen hat als einzige Großstadt keine Wohnungsbaugesellschaft
- Uneinigkeit, ob Fehlen einer Wohnungsbaugesellschaft in Bremen ein Defizit ist; Widerspruch angesichts der niedrigen Mieten in Bremen

- Mietniveau in Bremen ist im Bundesvergleich relativ gering, auch dank der hiesigen Wohnungsunternehmen
- Gewoba verhält sich ähnlich einer Wohnungsbaugesellschaft
- Bremerhaven: STABOG, Beispiel Entwicklung im Bestand
- Dachaufstockung für zusätzlichen Wohnraum

### STEP

- Ideen für Umnutzungen mit konkreten Vorschlägen im STEP Wohnen
- Konkrete Vorschläge, Ideen, Maßnahmen im STEP für altersgerechtes/barrierearmes Wohnen

### Sonstiges

- Konzeptvergabe statt Höchstpreisverfahren
- Grundstücke über Konzeptvergabe
- Die Bewohnenden im Bestand wahrnehmen und ernst nehmen

## THEMA WACHSENDE STADT BREMEN – GRUPPE 2

Um die Diskussion in dieser Gruppe anzustoßen wurden die folgenden zwei Fragen gestellt:

- Wachsendes Bremen - Anforderungen, Konflikte, Chancen
- Wohnungsneubau von Eigenheim und Überseestadt bis Sozialquote: Wie entsteht aus der Summe der neugebauten Wohnungen eine urbane Vielfalt in den Quartieren und der Gesamtstadt?



Den Teilnehmenden war es frei gestellt, sich diesen Fragen zu widmen oder eigene Themen zu diskutieren. Im Folgenden sind die Ergebnisse thematisch sortiert und zusammengefasst.

### *Was bedeutet Wachstum?*

- Was heißt Wachstum?
- Verständnis für Wachstum ist wichtig
- Es ist kein Zufall, dass die Rede von Wachstumsschmerzen war (Moderation verwandt den Begriff), passender wäre der Begriff Wachstumsstress
- Das ist ein Problem, kostet Geld, ist aber per se nicht schlecht und bietet Chancen, v.a. für langfristige Entwicklungen
- V.a. Wachstumspolitik muss Armutspolitik sein
- Frage, wie kann städtische Armutspolitik, die weit agiert funktionieren
- Regierung von rot/grün muss sich der Frage stellen, ob es bei Innenentwicklung bleibt oder auch Flächenversiegelung stattfinden soll
- Der politische Gestaltungswille ist gefragt, wenn es um die Konsequenz vom Bekenntnis zur wachsenden Stadt geht und es gilt diese politisch umzusetzen
- Wie sieht es aus mit der Bereitschaft bestehende Standards (was bisher normal war) zu hinterfragen (höher, größer bauen)

### *Die Sorge um den Mittelstand*

- Kommentar sollte um den Mittelstand ergänzt werden, Problem, dass die BremerInnen ins Umland abwandern
- Das Halten des Mittelstandes wäre (bereits) super, eine Zunahme (Wachsen) wäre dann der nächste Schritt
- Es gibt große Vorbehalte von Familien in die Stadt zu ziehen



- Es braucht in Bremen auch Flächen zum eigenständigen Bauen, also bauträgerfreie Grundstücke, diese fehlen bisher (gemeint sind Bauvorhaben von Reihenhäusern und Einfamilienhäusern)
- Dies wäre gut für den Mittelstand und auch günstiger
- Diese Thematik wird auch Bestandteil des neuen Konzepts „Zukunftsprozess 2035“
- Für das eigenständige Bauen, werden größere Flächen benötigt

### *Was braucht die Wachsende Stadt*

- Aktuelle Sorge, dass die Plätze für Projekte zwar definiert sind, dass es aber auch starkes Wachstum bedarf, um die Projekte zu füllen
- Es braucht eine Balance im Projektangebot
- Es müssen massenhaft Flächen zur Verfügung gestellt werden
- Wachsende Stadt braucht gemischte, lebendige Quartiere
- Dazu sollten „Sowieso-Nutzungen“ kombiniert werden (Kitas, Schulen, etc.) und langfristig vorgedacht werden
- Keine einseitige Entwicklung
- Freiflächen frei lassen
  
- bei Quartiersentwicklung sollte beachtet werden, dass es um vieles, das vernetzt ist geht und nicht nur um Wohnungsbau geht
- manches funktioniert in diesem Zusammenhang bereits, anderes noch nicht
- Eine wachsende Stadt muss eine kinderfreundliche Stadt sein
- Öffentliche Freiräume werden bei kompakter Bauweise wichtiger, da sich Teile des Lebens nach draußen verlagern
- Borkfeld-West mit kombinierten Flächennutzungen im Bebauungsplan gilt als positives Beispiel

- Eine Metropole braucht und sollte ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot haben
- Volle Bandbreite, vom sozialen Wohnungsbau bis zu schwimmenden Häusern
- Wachstum braucht Vielfalt
- Der Altstadt-Bebauungsplan dient der Durchmischung, was der Nukleus einer attraktiven Stadt ist, und sollte stärker betont und umgesetzt werden
- Wohnen in der Innenstadt sollte vielmehr kultiviert werden und stellt ein spannendes Milieu zur Attraktivitätssteigerung dar
- Genanntes Positiv-Beispiel: Beispiel Genua, wo Studenten im Zentrum leben und Leipzig in Deutschland
- Emotionen sind wichtig
- Frage, ob es emotionale Orte in der Überseestadt gibt, Antwort: Eher nicht
- Bremen sollte Emotionen zulassen, etwas wagen und ausprobieren
- Studierende und Künstler brauchen Raum für Öffentlichkeit, dies sollte bedacht werden
- Es braucht Räume für Experimente
- Es braucht Räume für Demonstrationen und andere Versammlungen

### *Sozialer Wohnungsbau*

- Anteil an Menschen, die mehr als 30% für Wohnen ausgeben wächst
- In Bremen ist eine Akzeptanz für die private Wohnungswirtschaft entstanden und die Bereitschaft zu sozialem Wohnungsbau (eben auch von privaten) ist gestiegen und mittlerweile „normal“ in Bremen
- Der Investor/priv. Projektentwickler ist stigmatisiert, hat, aber, wenn er sozialen Wohnungsbau betreibt ein positives Image
- Hamburg hat seine Sozialwohnungsquote auf 30% erhöht
- In Bremen gibt es das Problem, dass nur noch 25% aller ehemaligen Sozialwohnungen noch solche sind



- Frage, Wie kann der Bestand (bezogen auf die Menge) gehalten werden
- Arme Leute können nicht ins Umland ziehen, weil sie sich das Pendeln nicht leisten können
- Gewoba: 80% aller Wohnungen haben eine Kaltmiete von unter 6,50€

### *Hindernisse*

- Es gibt aber dennoch Hindernisse:
  - Der Verkehr ist schwierig zu lösen, auch beim Ausbau vom Bestand und erwürgt die Kosten, dies ist ein zunehmendes Problem
  - Die energetischen Anforderungen (ENEF) dürfen nicht weiter steigen, wenn auch die Mieten günstig bleiben sollen
  - Beispielhafte Frage, ob ein Fahrstuhl bis ins Dachgeschoss gehen muss (wird auf die Miete von allen Bewohnenden umgelegt)
  - Barrierefreiheit ja, aber nicht überall (Anforderungen bedeuten Einschränkungen)
- Flexibilität im Umgang mit den Anforderungen wie Barrierefreiheit etc. wäre gut
- Ein wachsendes Problem ist der Rückgang des Handels (Innenstadt)

### *Architektur*

- Andere Architektur wagen
- Genanntes Beispiel: Oslo für positive Architektur mit vielen Wettbewerben und angesehenen Architekturbüros
- Architektur ist aber auch Geschmacksfrage, in Bremen gibt es einen hanseatischen Charakter, die Bauqualität ist hoch, aber nicht innovativ

### *Sonstiges*

- Es ist gut, dass sich Bremen zur wachsenden Stadt bekennt



- Das hochpreisige Segment ist gesättigt, es kommen weitere Projekte in diesem Segment auf den Markt, es bleibt spannend, ob diese angenommen werden
- Modell urban: Mietshäuser
- In ganz Deutschland ist der Projektentwickler als Akteur, der private Wohnungen baut nicht akzeptiert
- „Durchmischung und Quartiere“ sind akzeptiert
- Bündnis für Wohnen funktioniert relativ gut, aber in der Bildungspolitik, der Sozialpolitik, der Arbeitsmarktpolitik funktioniert es noch nicht gut, hier gibt es wenige private Akteure, wenig Initiativen, das ist im Baubereich ausgewogener
- Der Erfolgsfaktor für das Bündnis für Wohnen ist, dass es dort keine leeren Versprechen gibt
- Frage, Wie bekommen Kommunen ihre Schulbauten revitalisiert?
- Pool von Stiftungsgeldern zur Finanzierung von Projekten wird eingesetzt und funktioniert
- Hamburg praktiziert auch Direktvergaben
- Frage, was ist der Unterschied von Bremen zu Hamburg (Hamburg gilt hier als positives Beispiel), es geht nicht nur um die unterschiedlichen Haushalte
- Gibt auch in Bremen gut begleitete Projekte
- Thema Deregulierung
- Balance
- Nähe zum Projektentwickler (Zusammenarbeit)



- Es geht darum Geld zu verdienen UND ein gutes Produkt abzuliefern, dies wird auch besser in Bremen
- Es sollten Private gefordert und gefördert werden
- Genanntes Beispiel: Konzept „Vahr 2035“ wird im August oder September 2018 veröffentlicht
  - Es dient der Modernisierung der Vahr
  - Beinhaltet verschiedene Themen: „Die öffentliche Vahr - blau und grün“ (es gibt viele Wasserläufe und Wasser in der Vahr, Thema Leben am Wasser; „Die mobile Vahr“ (Rückbau von großen Straßen, Entwicklung von Netzwerkknoten, kleinräumige soziale Einrichtungen); „Die Vahr für jeden“ (Barrierefreiheit, Demographie, Einkommen)

## THEMA FLÄCHENVERFÜGBARKEIT UND NUTZUNGSKONKURRENZEN – GRUPPE 3

Um die Diskussion in dieser Gruppe anzustoßen wurden die folgenden zwei Fragen gestellt:

- Welche Fläche wofür mit welcher Perspektive?  
(Stichworte: Innen vor außen, Flächenkonkurrenz von Wohnen und Gewerbe/Infrastruktur, bauen contra grün)
- Wie geht „lebendig – urban – vernetzt“ bei begrenzten Flächen?  
(Stichworte: Lebendige Quartiere entwickeln, keine reinen Wohngebiete, Durchmischung sozial und funktional, wohnen und arbeiten verbinden, Mix der Wohnformen)

Den Teilnehmenden war es frei gestellt, sich diesen Fragen zu widmen oder eigene Themen zu diskutieren. Im Folgenden sind die Ergebnisse thematisch sortiert und zusammengefasst.

### *Nutzungsmischung*

Ziel: Durchmischte Quartiere – Wohnen

Gewerbegebiet für studentisches Wohnen öffnen

Uni-nahes Wohnen → durchmischte Quartiere

Nutzungsmischung → geringerer Verkehr (arbeitsplatznahes Wohnen) und dadurch weniger Verkehrsflächen

Nutzungsmischung in Gebäuden in München

Urbanes Gebiet (Begriff im Bauleitplan gemeint?!)

Weitere Instrumente?

Baurecht B.Haus → EG für GE / DL

Erdgeschossnutzung: GE/DL - Wohnen → Nachfrage?

Aspekt Digitalisierung führt zu anderer Durchmischung

Zweckentfremdungsverordnung GE→WO, WO→GE | Was ist gewollt?

### *Vereinbarkeit von Gewerbe und Wohnen*

Wohnen – Gewerbe – Freiraum

GEP → reine GE-Flächen / keine Mischung?

Wo kreative Nutzung verdrängt wo nicht kreative Nutzung → Wohnen

Verdrängung KMN (ist hier kreative Nutzung gemeint?) für höherpreisige Nutzung Wohnen (Rendite Grundstückseigentum)

Wo Gewerbe verdrängt ist, kommt es nicht zurück

Private oder öffentliche Grundstücke? → verschiedene Möglichkeiten

### *Experimentelle Räume*

Hachez-Gelände als Potenzial für offene Mieter (Exist., Gründer, ...)

Attraktiv für Studenten, Kreative, Kleingewerbe

Innenstadtnah = urban?, Beispiel Hemelingen, Ist Hemelingen urban?

Studenten/Absolventen in HB halten → fehlende Räume

Existenzgründung (WO+A), familienfreundliches Wohnen und IS (Quartiere)

Wie hält man die Gruppe der 25-30 jährigen?

Kleinräume / offene / experimentelle A.-räume anbieten

Keine passenden Räume in HB? Tiny Houses, keine Produkte im Angebot? Andere Angebote und Formen entwickeln

Klassische und neue Wohnformen mischen → soziale und funktional gemischte Quartiere

Regelwerk und Zeiten für neue Modelle (dynamisch für dynamische Entwicklung)

Experimentelle Flächen

In gesamter Stadt Räume und Flächen fürs Ausprobieren (frei halten)

Neue Finanzierungsmodelle

Start-ups ermöglichen, Handwerker-Heimathöfe belassen

Toleranz üben und Kompromisse suchen

Baurecht

### *Prioritäten in der Stadtentwicklung*

Welche Prioritäten setzt man? Stadträumlich definieren: Wo will man was?

Störendes Gewerbe, Reines Wohnen, Gemischte Quartiere

Ressorts für integrierte Entwicklungen → Aushandlung notwendig (Konkurrenzen)

### *Das Bremen der Bremer*

Warum Bremer Bremen gut finden? Grün, nicht dicht, kurze Wege

Viel aus historischen Bautypen (Bremer Haus)

Bild der Stadt = Wunschdenken?!

### *Schulen und Kitas*

Thema Bildung (Kitas, Schulen) → Quartiersentwicklung, Beispiel Blumenthal  
(Aufwärtstrend?)

Beispiel Rennbahn: Schule in die Mitte → Wo ist die Mitte?

Öffentliche IS muss mitwachsen bei Wohnungsneubau, dabei gibt es auch  
Flächenkonkurrenzen

Kita auch in Nutzungsstapelung denken

### *Konkurrenzen*

Was ist eigentlich Konkurrenz?

Konkurrenzdruck innen stärken → urbanen Raum auch außerhalb der Innenstadt  
entwickeln

Nutzungskonkurrenz zwischen verdichtetem Bauen und Einfamilienhaus und Umland

„Zartere Diskussion“, (statt „Kühe“) Ränderbebauungen und Flächen, Beispiel Osterholzer  
Feldmarkt, Bautypenmischung (EFH), Beispiel Galopp?!

Portfolio differenzieren, Qualitative und quantitative Nachfrage

Welche Segmente braucht es wo?

Konkurrenz der Ressorts

Aushandlung mit anderen Ressorts zu Flächen und Nutzungen

### *Sonstiges*

Untergenutzte Flächen → Vernetzung / IS / Entwicklung, Beispiel KGA zwischen Uni und Schwachhausen

„Heilige Kühe“: KGA (genauer ansehen), Bürgerweide (9 Monate leere Parkflächen, brauche ich eine Messe in der Innenstadt?) – Kulturgut „Freimarkt“, Osterholzer Feldmarkt, nicht-mehrgeschossige Wohnungen („HH“)