

*Bremen '20 – Komm mit nach Morgen!*

# Die Wohnungsbau- konzeption





## Vorwort

Bremen hat sich 2009 ein neues Leitbild der Stadtentwicklung für das Jahr 2020 gegeben: Bremen! Lebenswert – urban – vernetzt.

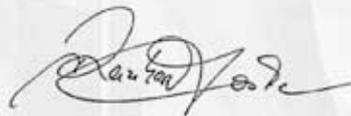
Das vom Senat als gemeinsamer Orientierungsrahmen der Stadtentwicklung beschlossene neue Leitbild benennt sieben vorrangige integrative Handlungsfelder sowie das Querschnittsfeld der regionalen Kooperation.

Vor allem für das Handlungsfeld der vitalen Quartiere, aber auch für das Handlungsfeld der räumlichen Qualitäten stellt die neue Wohnungsbaukonzeption des Senats einen zentralen Baustein der Umsetzung der Leitbild-Ziele dar.

Mit der Wohnungsbaukonzeption wird somit eine weitere konkrete Umsetzung des neuen Leitbilds der Stadtentwicklung vorgelegt. Der Senat belegt damit für den Teilbereich der Wohnungspolitik den Anspruch des Leitbilds, dass Bremen im Jahre 2020 eine grüne Stadt am Wasser mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten und eine sozial gerechtere Stadt mit vitalen Quartieren ist. Gerade für den Bereich der Wohnungspolitik kommt dem Leitbild-Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Stadterweiterung besondere Bedeutung zu.

Partizipation der Bürgerinnen und Bürger, der Wohnungswirtschaft und gesellschaftlicher Gruppen ist einer der wesentlichen Schlüssel einer nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung: Im Sinne des neuen Leitbilds der Stadtentwicklung setzt die Wohnungsbaukonzeption daher auf eine intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der Wohnungswirtschaft an der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen. Sowohl ein intensiver wohnungswirtschaftlicher Dialog als auch die Weiterführung und Vertiefung bürgerschaftlicher Beteiligung, beispielsweise in Form von Sanierungsbeiräten, sind daher wichtige Instrumente der Wohnungsbaukonzeption des Leitbildes.

Senator Dr. Reinhard Loske



Senator Dr. Reinhard Loske,  
Senator für Umwelt, Bau,  
Verkehr und Europa

# Inhalt

Wohnungsbaukonzeption Bremen Eine kürzere Fassung in zehn Punkten	6
--	---

## A. Die Wohnungsbaukonzeption - Baustein einer integrierten Stadtentwicklungspolitik

1  Der Kontext des neuen Leitbildes der Stadtentwicklung Bremen '20	9
2  Der Wohnungsmarkt in Bremen – Rahmenbedingungen	10
3  Schlussfolgerungen	14

## B. Handlungsfelder

1  Handlungsfeld Flächen	17
2  Handlungsfeld Wohnungsbauprogramme	24
3  Handlungsfeld Quartiersentwicklung	32

## C. Umsetzung in den Stadtteilen

1  Weitere Innenstadt	37
2  Bremer Osten	41
3  Bremer Süden	46
4  Bremer Westen	49
5  Bremer Norden	53

Impressum	59
-----------	----

# Wohnungsbaukonzeption Bremen

## Eine kürzere Fassung in zehn Punkten

- |1| Mit der Wohnungsbaukonzeption wird eine weitere konkrete Umsetzung des neuen Leitbilds der Stadtentwicklung vorgelegt. Der Senat belegt damit für den Teilbereich der Wohnungspolitik den Anspruch des Leitbilds, dass Bremen im Jahre 2020 eine grüne Stadt am Wasser mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten und eine sozial gerechtere Stadt mit vitalen Quartieren ist. Gerade für den Bereich der Wohnungspolitik kommt dem **Leitbild-Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung** vor der Stadterweiterung besondere Bedeutung zu.
- |2| Der Wohnungsmarkt in Bremen wird bis zum Jahr 2020 geprägt sein durch eine **grundsätzlich stabile Bevölkerungsentwicklung**, was für eine Großstadt in Deutschland in Zeiten des demographischen Wandels keine Selbstverständlichkeit darstellt. Die für den Wohnungsmarkt noch bedeutsamere Entwicklung der Haushaltszahlen wird bis 2015 zunächst noch leicht steigen, bevor sie danach bis 2030 rückläufig werden wird.
- |3| Neben der quantitativen Entwicklung ist für die Wohnungsbaukonzeption auch die **qualitative Entwicklung** von großer Bedeutung, also der Trend zu einer Verkleinerung der Haushalte, die steigende Anzahl der Senioren, die veränderten Wohnansprüche, aber auch der steigende Anteil an Geringverdienern. Die im überregionalen Vergleich sehr günstigen Immobilien- und Baulandpreise stellen hier durchaus einen Standortvorteil dar. Mit Blick auf das Leitbild-Ziel einer sozial gerechteren Stadt gilt es weiterhin, für preisgünstigen Wohnraum Sorge zu tragen, um so einer weiteren sozialen Spaltung der Stadt zu begegnen.
- |4| Als Ergebnis des im Vorfeld der Wohnungsbaukonzeption durch GEWOS erstellten Gutachtens lässt sich feststellen, dass rein quantitativ **bis zum Jahr 2020 ein Bedarf** für rund 15.000 Wohneinheiten besteht, der sich durch die seit Erarbeitung des Gutachtens erfolgte Baufertigstellung von rund 1.000 Wohneinheiten auf **rund 14.000 Wohneinheiten** verringert. Aus heutiger Sicht ergibt sich in der Gesamtschau bis 2020 ein **Flächenpotenzial von rund 13.500 Wohneinheiten**, d. h. eine weitgehende Erfüllung des von GEWOS prognostizierten Bedarfs.
- |5| Ungeachtet des von GEWOS vorrangig für den Kernstadtbereich Bremen ermittelten Flächenbedarfes berücksichtigt die Wohnungsbaukonzeption ebenfalls Flächen in **Bremen-Nord**, da auch dort aus stadtentwicklungspolitischer Sicht beachtliche Ansatzpunkte für eine Wohnungsbauentwicklung bestehen.
- |6| Aufgrund der vielfältigen Unsicherheiten, die sich sowohl hinsichtlich der Entwicklung einzelner Flächen als auch hinsichtlich der Nachfrageentwicklung über einen längeren Zeitraum ergeben, unterscheidet die Wohnungsbaukonzeption **zwei Zeithorizonte** – bis 2015 werden insgesamt rund 5.700 Wohneinheiten planerisch konkret ausgewiesen. Für den Zeitraum 2015 bis 2020 erfolgt überwiegend ebenfalls eine planerisch konkrete Ausweisung, die es teilweise aber noch weiter zu konkretisieren gilt. Für die Flächen des späteren Zeithorizonts sind zunächst verschiedene qualitative Anforderungen (insb. Einbindung in das ÖPNV-Netz, Lagegunst, klare Eigentumsverhältnisse sowie politische Bereitschaft zur Flächenentwicklung) zu erfüllen. Aus heutiger Sicht ergibt sich vor diesem Hintergrund in der Gesamtschau bis 2020 ein ausreichendes Flächenpotential.
- |7| Diese weitere Flächenentwicklung wird im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption begleitet durch eine **stärkere soziale und klimaschutzorientierte Profilierung der Wohnungsbauprogramme**, bspw. durch eine stärker zielgruppengerichtete Eigentumsförderung zur Verbesserung der sozialen Ausgewogenheit, durch verstärkte Umsetzung energieoptimierter Gebäudekonzepte für Neubauten und weitere klimaschutzorientierte Maßnahmen.
- |8| Um die ggfs. erforderlichen Anpassungen der Wohnungsbaukonzeption für den späteren Zeitabschnitt ab 2015 frühzeitig erkennen und einleiten zu können, wird eine regelmäßige **Wohnungsmarktbeobachtung** einschließlich Flächenmonitoring eingerichtet.
- |9| Die Wahl des Wohn- und Lebensstandortes in der Stadt wird wesentlich durch die **Attraktivität der Stadt- bzw. Ortsteile** bestimmt. Dies gilt insbesondere deshalb, weil der Wohnungsmarkt in ganz überwiegendem Maße durch Bestand geprägt ist und bleibt: Einer breit angelegten Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung insbesondere auch der Bildungs- und Sozialinfrastruktur im Sinne integrativer Entwicklungskonzepte (bspw. im Rahmen des Programms Aktive Zentren) kommt daher besondere Bedeutung zu. Die Attraktivität von Wohnstandorten ist außerdem eng verknüpft mit der Freiraumqualität des Wohnumfeldes. Hier kommt es darauf an, vielfältig nutzbare Grünflächen, Naturelemente in der Stadt und ein grünes Netz von Erholungswegen zu sichern und ggf. wieder zu entwickeln. Neue bauliche Qualitäten im Wohnungsbau sowie generationengerechte neue Wohnformen und eine stärkere Barrierefreiheit sind dabei weitere wichtige Aspekte.
- |10| Partizipation der Bürgerinnen und Bürger, der Wohnungswirtschaft und gesellschaftlicher Gruppen ist einer der wesentlichen Schlüssel einer nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung: Im Sinne des neuen Leitbilds der Stadtentwicklung setzt die Wohnungsbaukonzeption daher auf eine **intensive Beteiligung** der Bürgerinnen und Bürger sowie der Wohnungswirtschaft an der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen. Sowohl ein intensivierter wohnungswirtschaftlicher Dialog als auch die Weiterführung und Vertiefung bürgerschaftlicher Beteiligung beispielsweise, in Form von Sanierungsbeiräten sind daher wichtige Instrumente der Wohnungsbaukonzeption des Leitbildes.

# A. Die Wohnungsbaukonzeption – Baustein einer integrierten Stadtentwicklungspolitik

1   Der Kontext des neuen Leitbildes der Stadtentwicklung Bremen '20	9
1.1   Ausgangslage	9
1.2   Anforderungen aus dem Leitbild	9
2   Der Wohnungsmarkt in Bremen – Rahmenbedingungen	10
2.1   Bevölkerungsentwicklung	10
2.2   Haushaltsentwicklung	10
2.3   Veränderung der qualitativen Wohnungsnachfrage	12
2.4   Der Wohnungsbestand und seine Struktur	12
2.5   Immobilien- und Baulandpreise in Bremen	12
2.6   Wohnungsbauaktivitäten	13
2.7   Quantifizierung von Nachfrage- und Angebotspotentialen	14
3   Schlussfolgerungen	14

## | 1 | Der Kontext des neuen Leitbildes der Stadtentwicklung Bremen '20

### | 1.1 | Ausgangslage

Der demografische Wandel, die Veränderung von Rahmenbedingungen, die stärkere Ausdifferenzierung der regionalen Wohnungsmärkte und die damit einhergehende Veränderung der Wohnwünsche stellen Kommunen und Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

#### Diskutiert werden dabei insbesondere folgende Fragestellungen:

- Welche Wohnungsnachfrage ist zukünftig zu erwarten?
- Welche Nachfragergruppen sind auf den Wohnungsteilmärkten prägend?
- Welche Wohnungsangebote sind bei den verschiedenen Nachfragergruppen gefragt?
- Welche Anforderungen müssen aufgrund der sich verändernden Wohnwünsche erfüllt werden?
- Welche Standorte, welche Qualitäten und Größenordnungen sind für Neubauprojekte zukunftsfähig?
- Wie passen Nachfragestruktur und Angebotsstruktur zusammen?
- Wie sind die vorhandenen, geplanten oder in Erwägung gezogenen Wohnbauflächen quantitativ und qualitativ zu bewerten?

Im Rahmen des Leitbildprozesses „Bremen '20“ hat dazu der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gemeinsam mit der Bremer Aufbau-Bank, der GEWOBA, und der Landesbausparkasse Bremen das GEWOS-Institut beauftragt, ein Gutachten zur Entwicklung des Bremer Wohnungsmarktes zu erarbeiten. Diese Wohnbaukomponente des Leitbildes sollte Antworten auf die genannten Fragestellungen und Empfehlungen für eine Aktualisierung und Neupositionierung der bremischen Wohnungsbaupolitik geben.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat im Mai 2009 das GEWOS-Gutachten zur Kenntnis genommen und den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gebeten, in Abstimmung mit Kammern und Verbänden eine Wohnungsbaukonzeption zu erarbeiten, die die Ergebnisse des GEWOS-Gutachtens sowie die Empfehlungen aus dem Leitbildprozess und dem Armuts- und Reichtumsbericht einbezieht.

Ziel der Wohnungsbaukonzeption ist eine integrierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, durch die vorhandene Wohnungsbestände und Wohnquartiere nachfragegerecht angepasst und attraktive neue Wohnungsangebote in geeigneten Lagen und Qualitäten entwickelt werden können.

### | 1.2 | Anforderungen aus dem Leitbild

Das vom Senat im Mai 2009 als gemeinsamer Orientierungsrahmen beschlossene Leitbild beschreibt die generelle Zielvorstellung für das Jahr 2020.

#### Das Bremen des Jahres 2020 ist

- eine grüne Stadt am Wasser mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten,
- eine sozial gerechtere Stadt,
- eine Stadt des exzellenten Wissens,

- ein attraktiver und innovativer Wirtschaftsraum mit einem vielfältigen vitalen Arbeitsmarkt,
- eine Stadt in guter Nachbarschaft mit der Region,
- eine Stadt voller Bürgersinn und Sinn für gemeinsam entwickelte Ziel und Projekte.

Für die neue Wohnungsbaukonzeption sind die Zielsetzungen der grünen Stadt am Wasser und der sozial gerechteren Stadt von besonderer Bedeutung

#### Aus dem Leitbild ergeben sich sieben integrative Handlungsfelder, zu denen wiederum konkrete Ziele definiert wurden:

- Vitale Quartiere – Urbanität, sozialen Zusammenhalt, kulturelle Teilhabe und Vielfalt stärken
- Innovative und nachhaltige Wirtschaftsentwicklung anregen und unterstützen
- Bildungs- und Wissenschaftsoffensive fortsetzen und verbreitern
- Bremen klimafreundlich gestalten
- Mobilität in der Stadt verbessern
- Die räumlichen Qualitäten Bremens erhalten
- Die Bürgerstadt Bremen ausbauen

Insbesondere den Handlungsfeldern „Vitale Quartiere“, „Klimafreundliches Bremen“, „Räumliche Qualitäten Bremens“ und „Mobilität“ kommt ein besonderes Gewicht für die Ausgestaltung der Wohnungsbaukonzeption zu.

#### Hierzu definiert der Senat im Leitbild folgende konkrete Ziele, die bis 2020 erreicht werden sollen:

- Die Innenentwicklung ist zu unterstützen und möglichst viele brachgefallene oder untergenutzte Flächen sind für eine Revitalisierung zu nutzen.
- Den Abstand zwischen den zehn ärmsten und den zehn reichsten Ortsteilen ist zu verringern.
- Die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen sind bis 2020 um mindestens 40 % zu senken.
- Der Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen soll um 10 % erhöht werden.
- Im Regelfall sind Wettbewerbe zur städtebaulichen Qualitätssicherung durchzuführen.
- Der Anteil der wohnortnahen Parks, Grün- und Spielflächen in den Stadtteilen ist mindestens zu erhalten und deren Qualität bei Bedarf zu verbessern.

Auch das Landschaftsprogramm konkretisiert das Leitbildziel einer „grünen Stadt am Wasser mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten“, insbesondere im Handlungsfeld „Räumliche Qualitäten“, und zwar hinsichtlich der ökologischen und ästhetischen Funktionen von Freiräumen. Das Landschaftsprogramm bewertet und plant Flächen u. a. für Naherholung, stadtklimatischen Ausgleich, Biotopverbund, Grundwasser- und Bodenschutz. Damit bietet es die Grundlage für eine möglichst umweltverträgliche Auswahl von Wohnbauflächen. Das Landschaftsprogramm ergänzt die Wohnungsbaukonzeption gleichzeitig durch die Sicherung von Grün- und Erholungsflächen, die für langfristig attraktive Wohnstandorte wichtig sind.

## |2| Der Wohnungsmarkt in Bremen – Rahmenbedingungen

Eine nachfragegerechte Wohnungsbauentwicklung hat auf zwei Ebenen eine erhebliche regionalwirtschaftliche Bedeutung: Zum einen sind die Bautätigkeiten selbst arbeitsplatzwirksam. Zum anderen sind qualitativ hochwertige Wohnflächenpotenziale ein wichtiger weicher Standortfaktor um Bewohnerinnen und Bewohner an Bremen zu binden und um neue Einwohnerinnen und Einwohner zu gewinnen. Für eine entsprechend zielgerichtete Wohnungsmarktentwicklung ist eine Reihe von Rahmenbedingungen von Bedeutung, die im Folgenden kurz skizziert werden.

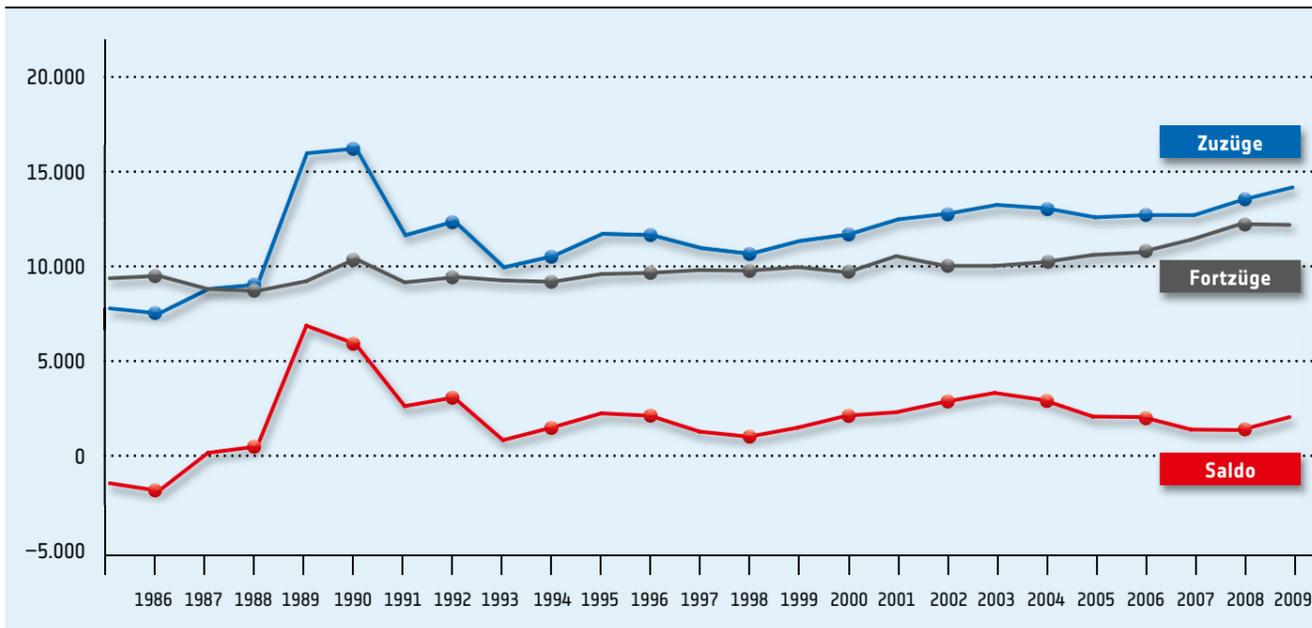
### |2.1| Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2008 lebten nach Angabe des Statistischen Landesamtes 547.360 Einwohner in Bremen. Während die Stadt Bremen in den Jahren 2001 bis 2006 regelmäßig einen leichten Einwohnerzuwachs verzeichnen konnte, zeigen sich seit 2007 moderate Bevölkerungsrückgänge (2007: -165, 2008: -400 Einwohner). Auch für die absehbare Zukunft zeigt die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Bremen eine weiterhin grundsätzlich stabile Bevölkerungsentwicklung in Bremen.

### Binnenfernwanderung

Der Bevölkerungsrückgang ist auf die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (2008: -1.263 Personen) zurückzuführen. Er fällt moderat aus, da Bremen seit dem Jahr 1985 regelmäßige Wanderungsgewinne verzeichnen kann. Im Jahr 2009 standen rund 14.200 Zuzüge rund 12.200 Fortzüge ins übrige Bundesgebiet (ohne Umlandwanderung) gegenüber. Im Saldo gewann Bremen somit rund 2.000 Einwohner bei der Binnenfernwanderung. In den letzten Jahren war ein Rückgang zu beobachten, der sich allerdings im Jahr 2009 positiv entwickelt hat (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Bremen und dem Bundesgebiet (Binnenfernwanderung)



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen (2009: vorläufige Zahlen)

### Umlandwanderung

Wie die Abbildung 2 zeigt, verliert die Stadt Bremen im Saldo durchgängig Einwohner an das Umland. Besonders ausgeprägt zeigt sich diese negative Entwicklung ab Beginn der 90er Jahre. In diesem Zeitraum drängte es insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge, die in die Lebensphase einer verstärkten Eigentumsbildung einmündeten, zunehmend in die Umlandgemeinden.

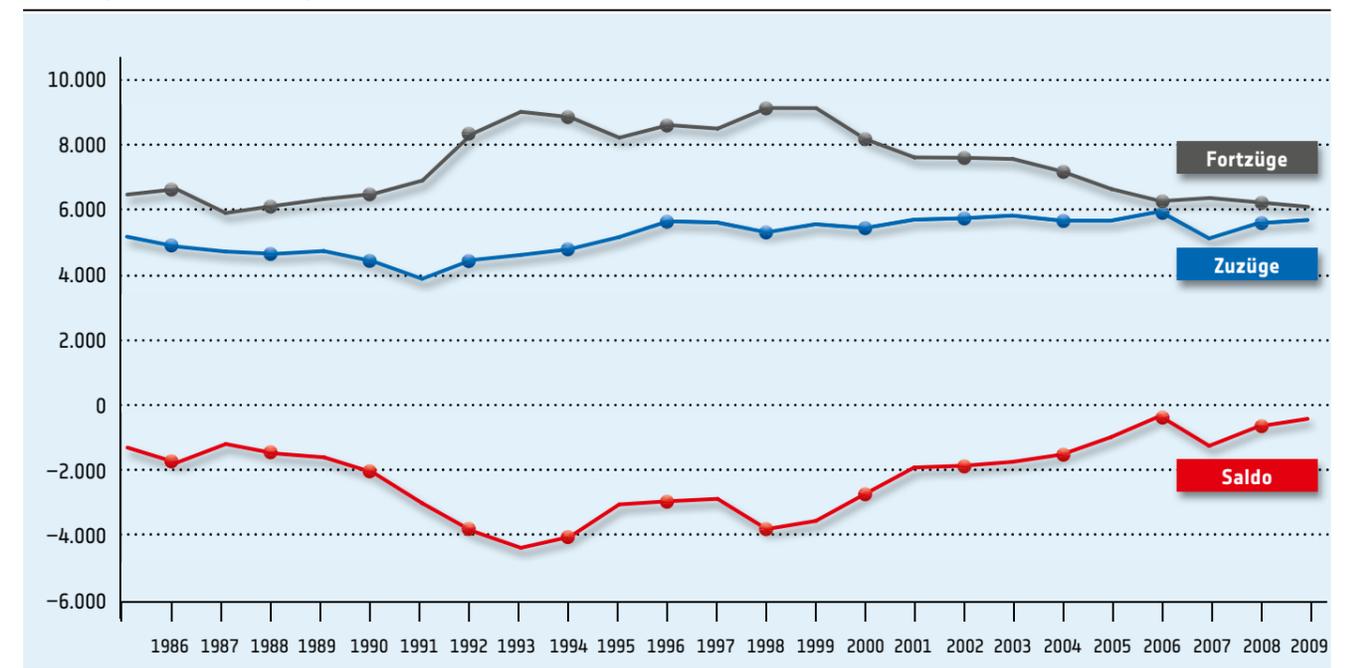
Ab Ende der 90er Jahre zeichnet sich eine annähernd kontinuierliche Verringerung des negativen Wanderungssaldos ab. Dieser positive Trend hält bis heute an und erreicht mit einem Wanderungsverlust von rund 400 Einwohnern im Jahr 2009 den zweitgünstigsten Wert seit Mitte der 80er Jahre.

Diese erfreuliche Entwicklung hat vermutlich mehrere Ursachen. Eine zentrale Rolle dürften die sich seit einigen Jahren abzeichnenden Veränderungen in den Wohnwünschen und Ansprüchen der Haushalte einnehmen. Die GEWOS-Studie bestätigt diese Trendwende nachdrücklich: Zunehmend gefragt sind alternative Wohnformen in urbanen Gebäudetypologien. Eine gute Infrastrukturausstattung, ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot, kurze Wege und damit verbundene Kosteneinsparungen halten die Menschen in der Stadt und ziehen Einwohner aus dem Umland an.

### |2.2| Haushaltsentwicklung

Für die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist weniger die Einwohnerzahl als die Zahl der Haushalte die bestimmende Kenngröße. GEWOS prognostiziert für die Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) aufgrund der anhaltenden Haushaltsverkleinerung bis zum Jahr 2020 weiterhin steigende Haushaltszahlen (2-3 %). In Bremen-Nord wird sich hingegen die Zahl der Haushalte bis 2020 um rund 4 % verringern.

Abbildung 2: Umlandwanderung Stadt Bremen

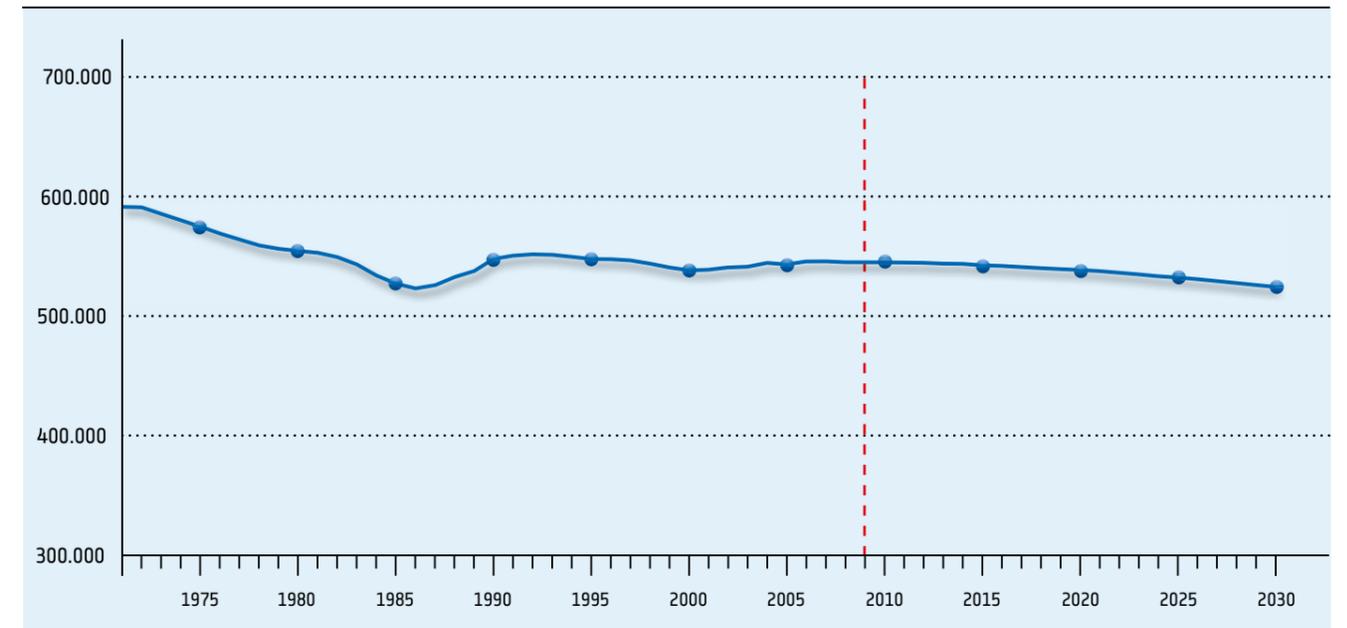


Quelle: Statistisches Landesamt Bremen (2009: vorläufige Zahlen)

Im Ergebnis wird der in der Stadt Bremen bereits aktuell bestehende rechnerische Nachfrageüberhang weiter zunehmen. Für Bremen-Nord führt der Rückgang der Zahl der Haushalte zu einer Erhöhung des bestehenden Angebotsüberhangs (s. 2.7).

Die Zahl der Haushalte wird allerdings nach einer aktuellen Modellrechnung des Statistischen Landesamtes Bremen spätestens in den Jahren nach 2020 rückläufig sein.

Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung Stadt Bremen – Bevölkerung 1971 bis 2030 (Prognosezeitraum ab 2009)



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen (ab 2008 Modellrechnungen)

### 2.3 Veränderung der qualitativen Wohnungsnachfrage

Im Zuge des demografischen Wandels und der Veränderungen im Zusammenleben der Menschen wird sich die Wohnungsnachfrage in Zukunft nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ verändern. Die wichtigsten Trends sind:

**Verkleinerung der Haushalte:** Die Zahl der Mehrpersonenhaushalte wird zukünftig weiter ab-, die Zahl der Einpersonenhaushalte hingegen zunehmen. Trotz der gleichzeitig zu verzeichnenden Steigerung der Pro-Kopf-Wohnfläche wird sich aufgrund der Veränderungen der Haushaltsstrukturen auch die Wohnraumnachfrage in Bezug auf die Wohnungsgröße und die Zimmerzahl verändern.

**Steigende Anzahl der Senioren:** Gleichzeitig wird der Anteil älterer Menschen zunehmen. Für das Jahr 2050 wird für Deutschland von einem Anteil der über 65-Jährigen von 30 % (heute: 18 %) ausgegangen. Für Bremen bedeutet dies, dass sowohl das Wohnungsangebot (z. B. durch die Schaffung von altengerechtem Wohnraum) als auch die soziale und technische Infrastruktur an die veränderten Bedarfe angepasst werden müssen.

**Veränderte Wohnansprüche:** Die Ansprüche der Personen und Haushalte an ihre Wohnungen ändern sich. Das bezieht sich nicht nur auf die Größe, sondern vor allem auch auf die Qualität der Wohnungen. Eine von GEWOS durchgeführte Befragung bei Wohnungsunternehmen zeigt, dass die Zahl der älteren „treuen“ Mieter mit relativ „bescheidenen“ Wohnansprüchen immer geringer wird, so dass die entsprechenden Wohnungen vor einer Neuvermietung saniert und den gestiegenen Wohnansprüchen der neuen Haushalte angepasst werden müssen.

**Steigender Anteil an Geringverdienern:** Aufgrund der Veränderung der ökonomischen Rahmenbedingungen und nicht zuletzt auch der Veränderungen in den Sozialsystemen Deutschlands steigt der Anteil der Haushalte mit einem geringen finanziellen Spielraum. Wohnungspolitische Maßnahmen und eine verstärkte Kooperation zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen und -eigentümern sind notwendig, um eine ausreichende Versorgung mit preiswertem und den Angemessenheitsgrenzen entsprechendem Wohnraum zu gewährleisten. (s. B. 2.7) Problematisch ist diese Entwicklung nicht zuletzt aufgrund des Rückgangs belegungsgebundener Wohnungen in den kommenden zehn Jahren.

### 2.4 Der Wohnungsbestand und seine Struktur

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes gibt es in der Stadt Bremen im Jahr 2008 rund 288.600 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dieser Bestand prägt heute und in Zukunft unsere Stadt, denn er verändert sich der Zahl nach in den nächsten Jahren auch bei wieder steigendem Neubauvolumen insgesamt nur relativ geringfügig. So stieg die Zahl der Wohnungen gegenüber dem Vorjahr nur noch um ca. 0,2 %.

Ein besonderes Merkmal der Struktur des bremischen Wohnungsbestandes ist der mit 36 % vergleichsweise hohe Anteil von Wohneinheiten in

Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Tradition des Bremer Hauses drückt sich entsprechend auch in der Struktur des Gebäudebestandes aus. Rund 64 % der Wohngebäude sind Gebäude mit ein bzw. zwei Wohneinheiten, nur ca. 36 % sind Gebäude mit drei und mehr Wohnungen (andere Städte: Hannover 16 % EFH / 84 % MFH; Dortmund 23 % EFH / 77 % MFH).

Da die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser von selbstnutzenden Eigentümern bewohnt werden, liegt die Eigentümerquote in der Stadt Bremen mit 35,4 % deutlich über dem Niveau anderer Städte (Hamburg: 20,2 %; Berlin: 14,1 %).

### 2.5 Immobilien- und Baulandpreise in Bremen

Der Grundstücksmarktbericht 2010 (Gutachterausschuss für Grundstückswerte) vermittelt einen guten Überblick über die Markt- und Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt Bremen für das Jahr 2009.

Insgesamt betrachtet ist für die meisten Teilmärkte – mit Ausnahme von Neubau-Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern – eine fallende Tendenz zu beobachten. Deutlich erkennbar ist auch eine sich fortsetzende Ausdifferenzierung des Gesamtmarktes nach Lagequalitäten: → Für innenstadtnahe und bevorzugte Wohnlagen zeigt sich für alle Teilmärkte ein stagnierendes bis steigendes Preisniveau → In den Stadtteilen Süd, West und Ost weist die Preisentwicklung weiter eine fallende und in Teilen stagnierende Tendenz auf → Auch in Bremen-Nord ist weiterhin eine fallende, in einigen Bereich stagnierende Marktentwicklung zu beobachten. In besonders bevorzugten Wohnlagen wie z. B. im Bereich der Lesum zeigt sich hingegen ein stabiles und im Neubaubereich leicht steigendes Preisniveau

**Baureifes Wohnbauland:** Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für baureifes Wohnbauland liegt in Bremen-Stadt mit rund 170 €/m<sup>2</sup> auf dem Niveau des Vorjahres. Eine Ausnahme bildet Oberneuland, wo die Preise von rund 195 €/m<sup>2</sup> auf rund 210 €/m<sup>2</sup> gestiegen sind. In Bremen-Nord zeigt sich mit einem durchschnittlichen Preisniveau von rund 95 €/m<sup>2</sup> eine fallende Tendenz. Allerdings ist festzustellen, dass sich diese Preisentwicklung nicht in allen Wohnlagen widerspiegelt. Bei differenzierter Betrachtung ist laut Grundstücksmarktbericht festzustellen, dass gute Wohnlagen preislich anziehen, während mäßige Wohnlagen nachgeben.

Ein- und Zweifamilienhäuser: In diesem Teilmarkt zeichnet sich für Neubauten eine insgesamt steigende Tendenz ab, wobei neu erstellte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser einen besonders starken Preisanstieg (13 %) erfahren haben. Bei den Bestandsobjekten sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit 9 % ebenfalls deutlich im Preis gestiegen, während gebrauchte Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Preis stagnieren.

**Eigentumswohnungen:** Die Preise für neu gebaute Eigentumswohnungen sind mit rund 11 % zurückgegangen, der Durchschnittspreis für Bestandswohnungen ging erneut leicht zurück (-1 %). Wie der IVD-Wohnpreisspiegel (Immobilienverband Deutschland) 2008/2009 bestätigt, liegt das Immobilienpreisniveau in der Stadt Bremen im Vergleich zu anderen

Städten auf einem günstigen Niveau. In Bremen sind sowohl die Grundstückspreise als auch die Baukosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche relativ preiswert, so dass hier eine Eigentumsbildung für viele Menschen bezahlbar ist.

### 2.6 Wohnungsbauaktivitäten

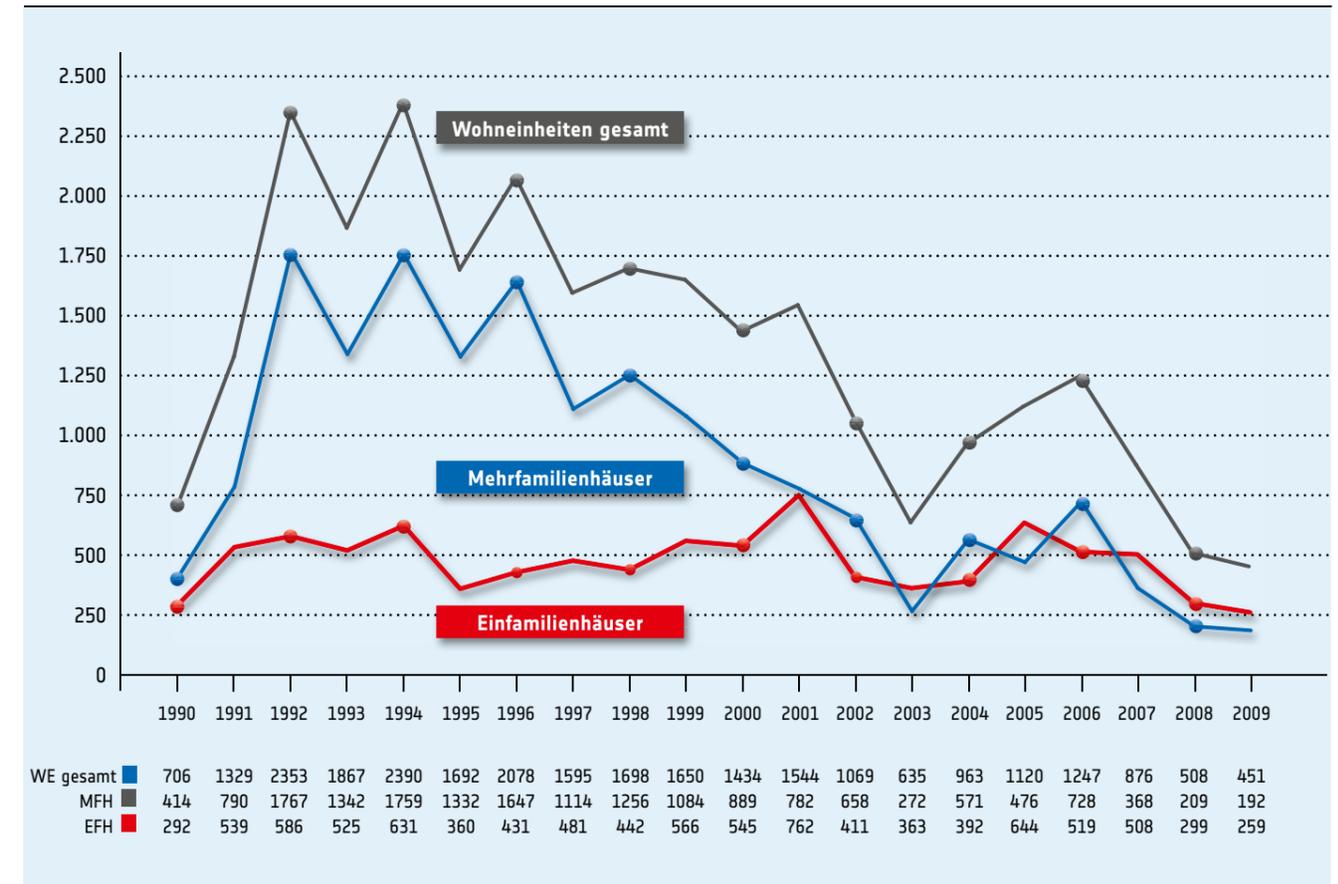
Wie die Abbildung 4 zeigt, ist seit Mitte der 90er Jahre in Bremen ein Rückgang der Wohnungsbauaktivitäten insbesondere im Mehrfamilienhausbau zu verzeichnen. Dieser Rückgang entspricht dem Bundestrend. Die Ursachen dieser Entwicklung sind vielfältig. Neben der demografischen Entwicklung und dem Wegfall der Eigentumsförderung spielen die unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven und die wachsende Bedeutung von Bestandsobjekten für den Immobilienmarkt eine nicht unerhebliche Rolle.

Angesichts des niedrigen Neubauniveaus sowie der in Teilen des Mietwohnungsmarktes zu verzeichnenden „Vollvermietung“ sind mittel- und langfristig in bestimmten Segmenten des Wohnungsmarktes Angebotsknappheiten sowie Miet- und Preissteigerungen nicht auszuschließen.

Zumindest gilt dies für den regionalen Teilmarkt Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord), wo bereits aktuell Nachfrageüberhänge zu verzeichnen sind (siehe dazu Punkt 3).

Wie ein Städtevergleich unter den 15 einwohnerstärksten Großstädte zeigt, liegt die Stadt Bremen bei den Genehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen jeweils im unteren Mittelfeld.

Abbildung 4: Baufertigstellungen von neuen Wohngebäuden pro Jahr von 1990 bis 2009



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

## Wohnungsbau im Großstädtevergleich 2008:

### Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbau, einschl. Maßnahmen im Bestand 2008

Stadt	Genehmigungen		Fertigstellungen	
	Anzahl WE	je 10.000 Einwohner	Anzahl WE	je 10.000 Einwohner
Berlin	6.297	18	3.833	11
Hamburg	3.765	21	3.758	21
München	5.730	44	4.861	37
Köln	2.974	30	3.250	33
Frankfurt / M.	2.256	34	2.136	32
Stuttgart	1.199	20	1.317	22
Dortmund	499	9	750	13
Düsseldorf	772	13	688	12
Essen	564	10	634	11
<b>Bremen</b>	<b>801</b>	<b>15</b>	<b>665</b>	<b>12</b>
Hannover	335	6	430	8
Leipzig	1.637	32	1.069	21
Dresden	910	18	840	17
Nürnberg	855	17	1.107	22
Duisburg	377	8	502	10

Quelle: Statisches Landesamt Bremen/ Statistische Hefte 2/2009

## |2.7| Quantifizierung von Nachfrage- und Angebotspotenzialen

Zur Abschätzung der quantitativen Wohnungsnachfrage wurde die für das Land Bremen im Jahr 2005 erstellte Wohnungsmarktprognose „Bremen 2020“ bezogen auf die Stadt Bremen durch GEWOS aktualisiert. Im Ergebnis prognostiziert GEWOS für die Stadt Bremen (ohne Bremen-Nord) einen rechnerischen Nachfrageüberhang von rund 21.400 Wohneinheiten (WE) bis zum Jahr 2020. Insbesondere angesichts der gegenwärtigen wirtschaftlichen Krisensituation ist nicht davon auszugehen, dass sich der rechnerische Nachfrageüberhang vollständig am Markt realisiert. Vor diesem Hintergrund geht GEWOS von einem Wohnungsneubaubedarf von rund 15.000 WE aus.

Unter Berücksichtigung der 2008 und 2009 schon erfolgten Baufertigstellungen (im Volumen von rund 1.000 Wohneinheiten im Neubau) wird im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption davon ausgegangen, dass der verbleibende, rechnerisch ermittelte Bedarfswert für den Zeitraum 2010 bis 2020 bei einer Größenordnung von rund 14.000 Wohneinheiten liegt.

Für Bremen-Nord weist die Wohnungsmarktprognose bereits heute einen Angebotsüberhang auf, der sich aufgrund rückläufiger Haushaltszahlen bis zum Jahr 2020 auf rund 2.800 WE erhöhen wird. Dennoch gibt es auch hier einen Bedarf an Neubauten, um eine qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes zur weiteren Profilierung von Bremen-Nord und eine Anpassung an die vorhandene Nachfrage in einzelnen Segmenten zu ermöglichen. Dies bezieht sich auf seniorengerechte Wohnungen und hochwertige Wohnungen in attraktiven Lagen, aber auch auf preissensible Nachfrage bspw. von Familien.

## |3| Schlussfolgerungen

Die vom Senat beschlossenen Ziele im neuen Leitbild der Stadtentwicklung lassen sich vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen zu sechs zentralen Zielsetzungen für die Wohnungsbaukonzeption verdichten:

1. Der Wohnungsmarkt in Bremen wird auch weiterhin in ganz überwiegendem Ausmaß durch den Bestand geprägt sein, einer breit angelegten Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung insbesondere auch der Bildungs- und Sozialinfrastruktur im Sinne integrativer Entwicklungskonzepte kommt daher besondere Bedeutung zu. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und unter Einbeziehung der in Jahren 2008 und 2009 erzielten Baufertigstellungen ist im Zeitraum von 2010 bis 2020 von einem Nachfragepotential von insgesamt **rd. 14.000 neuen Wohneinheiten** auszugehen, wobei sich dieses sowohl teileräumlich als auch hinsichtlich der nachgefragten Wohnungstypen stark ausdifferenziert. Neben dem besonderen Bedarf in Bremen-Stadt gilt es auch, die stadtentwicklungspolitischen Potenziale in Bremen-Nord stärker in Wert zu setzen.
2. Bei Ausweisung neuer Flächen bzw. der Mobilisierung bislang untergenutzter Flächen gilt es, möglichst viele brach gefallene oder untergenutzte Flächen für eine Revitalisierung zu nutzen und so zu einer **verstärkten Innenentwicklung** zu gelangen. Insbesondere gilt es, den Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen um 10 % zu erhöhen sowie in den Stadtteilzentren und längs der hoch frequentierten ÖPNV-Achsen eine verstärkte Innenentwicklung zu betreiben.

3. Bremen hat im neuen Leitbild ebenfalls als Ziel definiert, den Abstand zwischen den zehn reichsten und den zehn ärmsten Ortsteilen zu verringern und so zu einer **Verringerung der sozialen Unterschiede zwischen den Stadtteilen** beizutragen.
4. Im Hinblick auf die **Mobilität** besteht die Herausforderung des Leitbilds darin, den Anteil des Radverkehrs zu erhöhen und die Erreichbarkeiten zu Fuß, das Straßenbahnnetz und andere schienengebundene Verkehre noch weiter zu verbessern, da Bremen hier im Bundesvergleich noch Nachholbedarf hat. Dies kann nur gelingen, wenn neue **Wohnstandorte** ausgewiesen werden, die mit **Verkehrsmitteln des Umweltverbunds** gut erreichbar sind.
5. Das neue Leitbild zielt zudem darauf, bis 2020 die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 % zu vermindern und mindestens die Hälfte der Haushalte in Bremen mit regenerativ erzeugtem Strom zu versorgen. Der Wohnungsbau kann hier durch eine **Reduzierung des Energiebedarfs** von Gebäuden und durch den Ausbau der Solarenergienutzung auch für die Stromerzeugung an und auf Gebäuden einen entsprechenden Beitrag leisten.
6. Nicht zuletzt beschreibt das neue Leitbild Bremen im Jahr 2020 als **grüne Stadt am Wasser** mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten: Die im Rahmen der Wohnbaukonzeption enthaltenen neuen bzw. reaktivierten Flächen sollten daher die Wassernähe ebenso wie die Nähe zu attraktiven Erholungsräumen besonders berücksichtigen. Dabei sollen die Flächen für den Wohnungsbau möglichst unter Bewahrung der vorhandenen Umweltqualität entwickelt werden. Die im Landschaftsprogramm dargestellten Freiraumfunktionen wie Naherholung, grüne Wegenetze, Naturerleben und Identität stiftende Orte werden auch wegen ihrer Bedeutung für eine nachhaltig positive Innenentwicklung besonders berücksichtigt.

# B. Handlungsfelder

<b>  1   Handlungsfeld Flächen</b>	<b>17</b>
1.1   Bewertung der Flächenpotentiale durch GEWOS	17
1.2   Schlussfolgerungen	18
1.3   Prioritär zu entwickelnde Flächen (Flächenpotenziale 2010 bis 2015)	20
1.4   Mittelfristig zu entwickelndes Flächenpotenzial	20
1.5   Handlungsansätze zur Flächenaktivierung	21
1.5.1   Intensivierung des Baulückenprogramms	21
1.5.2   Weitere Handlungsansätze zur Flächenaktivierung	21
1.6   Laufendes Flächenmonitoring	24
<b>  2   Handlungsfeld Wohnungsbauprogramme</b>	<b>24</b>
2.1   Sanierung und Modernisierung im Bestand	24
2.2   Neue bauliche Qualitäten im Wohnungsneubau	25
2.3   Neue soziale Aspekte im Wohnungsbau	26
2.4   Generationengerechtes Wohnen	27
2.5   Neue Wohnformen/Gemeinschaftliches Wohnen	28
2.6   Klimaschutzaktivitäten im Bereich des Wohnungsbaus	29
2.7   Wohnraumförderung	29
2.8   Beratung und Marketing	31
2.9   Wohnungsmarktbeobachtung	31
2.10   Wohnungswirtschaftlicher Dialog	32
<b>  3   Handlungsfeld Quartiersentwicklung</b>	<b>32</b>
3.1   Attraktive Quartiere als Voraussetzung für Wohnungsnachfrage und soziale Mischung	32
3.2   Integrierte Entwicklungskonzepte als Grundlagen der Quartiersentwicklung	33
3.3   Einsatz von Förderprogrammen	33
3.4   Beteiligung der Bürger an der Quartiersentwicklung	34
3.5   Aufwertung von Quartieren durch Imagewechsel und Ansprache neuer Zielgruppen	35

Die Wohnungsbaukonzeption Bremen umfasst drei eng miteinander verbundene Handlungsfelder – Flächen, Programme und Quartiersentwicklung: Nur wenn es gelingt, Quartiere in der Stadt attraktiv und lebenswert zu gestalten, werden neue Flächen auch erfolgreich vom Markt angenommen werden; umgekehrt tragen attraktive neue Bauformen und –projekte zur Steigerung der Attraktivität und Imageverbesserung von Quartieren bei. Im Rahmen der begrenzten finanziellen Möglichkeiten Bremens können Wohnungsbauprogramme dieses unterstützen.

## | 1 | Handlungsfeld Flächen

Das GEWOS-Gutachten aus dem Jahr 2009 hatte das Ziel, erstmals die Wohnwünsche der Bevölkerung mit den verfügbaren Flächenpotenzialen zu spiegeln und zu beurteilen, welche Flächen den geäußerten Bedarfen am besten entsprechen und folglich prioritär entwickelt werden sollten. Entsprechend werden nachfolgend zunächst der Bewertungsgang durch GEWOS und die damit gewonnenen Schlussfolgerungen für die Wohnbauflächenkonzeption beschrieben. (1.1) Darauf aufbauend wird die Konzeption zur Bereitstellung der erforderlichen Wohnbauflächen dargestellt. (1.2–1.5)

### | 1.1 | Bewertung der Flächenpotenziale durch GEWOS

Im Vorfeld der Wohnbauflächenkonzeption wurden GEWOS rund 200 Einzelflächen für eine Bewertung des Flächenangebotes in Bremen vorgelegt. Dieses theoretische Wohnungsbau-potenzial\* umfasste rund 11.800 Wohneinheiten. Gleichermaßen wurden Baupotenziale in Baulücken (9.700 WE in 2.900 Baulücken) hinsichtlich ihrer Eignung für verschiedene Nachfragergruppen bewertet. Insgesamt sind somit Baupotenziale für rund 21.500 Wohneinheiten darstellbar.

#### Wohnwünsche: Wohnstiltypen

Die Wohnwünsche und finanziellen Möglichkeiten der Bremer Bevölkerung – also der Nachfragergruppen – wurden durch GEWOS über eine schriftliche Befragung von insgesamt 30.000 Haushalten ermittelt. Da die Bremer Haushalte sehr unterschiedliche Anforderungen im Hinblick auf die Woh-

\* Es wurden Eigentumsverhältnisse, Erschließungshindernisse wie Altlasten und andere zeitliche Verfügbarkeit bestimmende Faktoren nicht in die Bewertung miteinbezogen. Zweck war ausschließlich die grundsätzliche Bewertung der Eignung für Wohnungsbau durch den Gutachter.

nung, das Wohnumfeld, die Wohnungsgröße und die Wohnungsausstattung sowie die Infrastrukturausstattung im Wohnquartier aufweisen, wurde die Auswertung der Befragungsergebnisse auf der Basis einer Wohnstiltypologie vorgenommen. Aus den Anforderungen von insgesamt zehn definierten Wohnstiltypen an die Wohnung und das Wohnumfeld kann abgeleitet werden, welche Wohnungen und Wohnlagen in Bremen besonders nachgefragt werden und welche nicht.

#### Qualitative Bewertung der Flächenpotenziale

Von besonderer Bedeutung für die Wohnungsbaufächenkonzeption ist die Betrachtung der Qualität der zu entwickelnden Flächen. So wurde bei der Flächenauswahl berücksichtigt, welche gesellschaftlichen Teilgruppen in welchem Umfang derzeit Baugrundstücke bzw. Wohnungsangebote unterschiedlicher Lagen, Preisgefüge (Kernstadt, Stadtrand etc.) und Bautypologien (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen) suchen. Auf der Basis der hier von GEWOS vorgenommenen Einteilungen in Nachfragergruppen wurden die Flächensuche vorgenommen und die grundsätzlich geeigneten Flächen bewertet.

#### Flächentypen und angenommene Nachfragergruppen

- **Typ A:** Projektflächen in der Kernstadt für hochpreisiges Wohnangebot (Anspruchsvolle Urbane, Junge Urbane, Mobile Best Ager)
- **Typ B:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für mittel- bis hochpreisige Wohnangebote (Anspruchsvolle Urbane, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner, Mobile Best Ager)
- **Typ C:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher hochpreisige Wohnangebote (Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ D:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für eher preisgünstiges Wohnangebot (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ E:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher mittelpreisiges Wohnangebote (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ F:** Projektflächen in (Stadtteil-) Zentrennähe für preisgünstiges Wohnangebot (Junge Urbane, Mobile Best Ager)

Für die Ermittlung der Nachfrage nach Neubauwohnungen und Neubaeigenheimen sind die folgenden Wohnstiltypen relevant:

Bremer Wohnstiltypen	Gewünschter Gebäudetyp	Haushaltstypen
Die anspruchsvollen Urbanen	Modernes Mehrfamilienhaus	Ältere Singlehaushalte; Paar > 40 Jahre; Haushalte mit erwachsenen Kindern
Die qualitätsbewussten Eigentumsbildner	Freistehendes Einfamilienhaus	Junge Paare ohne Kinder; Paare mit minderjährigen Kindern
Die pragmatischen Eigentumsbildner	Freistehendes Einfamilienhaus/Reihenhaus	Junge Paare ohne Kinder; Paare mit minderjährigen Kindern
Die mobilen Best Ager	Mehrfamilienhaus/Eigenheim	Ältere Singles; Paare ohne Kinder > 40 Jahre; Haushalte mit erwachsenen Kindern
Die jungen Urbanen	Modernes Mehrfamilienhaus	Junge Paare ohne Kinder und Singlehaushalte

Quelle: GEWOS

### Abgleich von Angebot und Nachfrage

Die Bewertung der Flächenpotenziale zeigt, dass das GEWOS zur Bewertung vorgelegte Angebot für Wohnungsneubau hinsichtlich der Qualität teilweise nicht der Nachfrage entsprach. Dies gilt insbesondere für Wohnbauflächen, die dezentral gelegen sind und nur über eine mäßige Infrastrukturausstattung verfügen.

Von dem ermittelten Flächenpotenzial sind nach GEWOS in Bremen (ohne Bremen-Nord) Flächen und Baulücken für rund 9.300 WE (davon rund 2.700 in Baulücken) nachfragegerecht und für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung geeignet. Die übrigen Flächenpotenziale entsprechen derzeit nicht der Nachfrage und sind allenfalls für eine langfristige Entwicklung geeignet.

Beim Abgleich der grundsätzlich nachfragegerechten Flächenpotenziale mit der Nachfrage der jeweiligen Wohnstiltypen wird deutlich, dass es hierbei wenig Angebote für die jungen Urbanen und die mobilen Best Ager gibt, die Miet- oder Eigentumswohnungen in zentralen und besonderen Lagen nachfragen. Auch das Flächenangebot für die pragmatischen Eigentumsbildner war zu gering. Hingegen zeigten sich für die qualitätsbewussten Eigentumsbildner sowie die anspruchsvollen Urbanen, die sich für hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungen interessieren, ausreichende Flächenangebote und teilweise Angebotsüberhänge.

### 1.2.1 Schlussfolgerungen im Rahmen der Wohnbaukonzeption

1. Als Ergebnis des GEWOS-Gutachtens lässt sich für den Zeitraum 2010 bis 2020 ein Bedarfswert von rund 14.000 Wohneinheiten feststellen. (s. o. A 2.7 und A 3.) Die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Gutachtens durch GEWOS berücksichtigten Flächen und Baulücken ergeben unter qualitativen Nachfragespekten ein Flächenpotenzial für rund 9.300 Wohneinheiten.

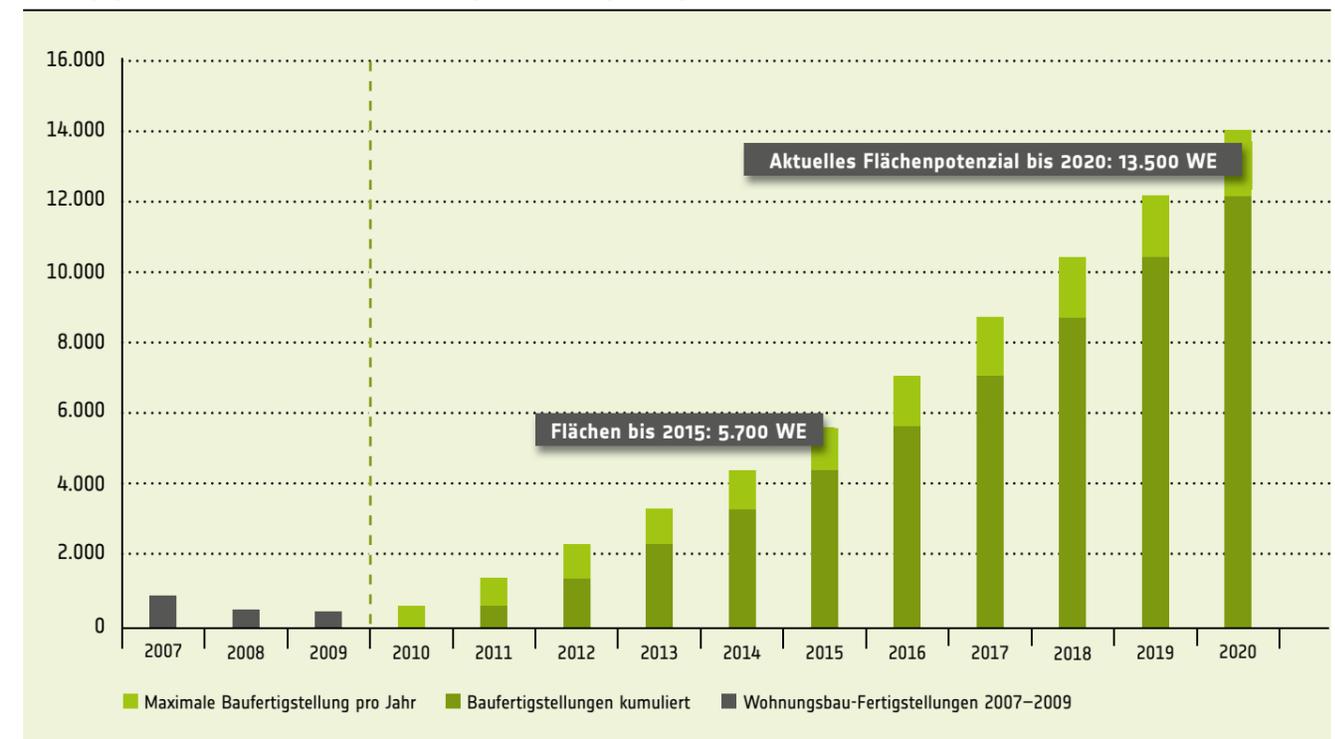
### Nachfragegerechte Potenziale

	WE	Anteile	Bedarf bis 2020
<b>Nachfragegerechtes Potenzial bis 2020</b>	<b>rd. 13.500</b>		<b>rd. 14.000</b>
Wohnbauflächen	rd. 7.000		(gemäß GEWOS)
Baulücken	rd. 5.000		
weitere Ansätze der Flächenaktivierung	rd. 1.500		
<b>Davon im Zeitraum 2010 – 2015</b>	<b>rd. 5.700</b>	ca. 40 %	
Wohnbauflächen	rd. 3.200		
Baulücken	rd. 2.000		
weitere Ansätze der Flächenaktivierung	rd. 500		
<b>Im Zeitraum 2015 – 2020</b>	<b>rd. 7.800</b>	ca. 60 %	
Wohnbauflächen	rd. 3.800		
Baulücken	rd. 3.000		
weitere Ansätze der Flächenaktivierung	rd. 1.000		

\* Eine Überprüfung der Baulückendatei ergab, dass in den vergangenen fünf Jahren im Durchschnitt etwa 500 Wohneinheiten pro Jahr durch Neubaumassnahmen geschlossen werden konnten. Die Trendanalyse ergab weiter, dass sich die Anzahl der pro Baulücke errichteten Wohneinheiten von 3,8 auf 3,5 WE pro Baulücke reduzierte. Beide Trends werden in der vorliegenden Konzeption berücksichtigt.

- Die Wohnbaukonzeption berücksichtigt neben diesen Flächen und Baulücken auch weitere Ansätze zur Flächenaktivierung insbesondere in baustrukturell zu erneuernden Siedlungen und Stadtbrachen. So soll verhindert werden, dass Nachfrageengpässe aufgrund eines zu knappen bzw. nicht marktgerechten Flächenangebotes entstehen. Weitere konkrete Flächen und Baulücken\* wurden mit in die Betrachtungen – insbesondere im Sinne mittel- bis langfristiger Entwicklungschancen – eingestellt, zumeist im Sinne von Mischnutzungen. Hierzu gehören u. a.:
  - das Güldenhausquartier,
  - das vordere Woltmershausen,
  - Teile der früher geplanten Horner Spange sowie
  - das Gelände des früheren Heidbergbades.
- Aufgrund der vielfältigen Unsicherheiten, die sich sowohl hinsichtlich der Entwicklung einzelner Flächen als auch hinsichtlich der Nachfrageentwicklung über einen längeren Zeitraum ergeben, wird im folgenden zwischen zwei Zeithorizonten unterschieden:
  - Für den Zeitraum 2010 bis 2015 erfolgt eine detaillierte Benennung und kartographische Darstellung der (meist schon bauleitplanerisch vorbereiteten) Flächen und ihrer Potenziale. Das Flächenpotenzial von 2010 bis 2015 (bestehend aus rund 3.200 Wohneinheiten auf Wohnbauflächen, rund 2.000 WE in Baulücken und rund 500 WE durch weitere Flächenaktivierungen) beläuft sich auf insgesamt rund 5.700 Wohneinheiten bzw. 1.100 WE pro Jahr. Das sind etwa 40 % aller zwischen 2010 und 2020 prognostizierten Wohneinheiten. Diese Wohnbauflächen überschreiten die durchschnittlichen Baufertigstellungen der vergangenen drei Jahre 2007–2009 (665 Wohneinheiten) um gut 40 %.
  - Das nachfragegerechte Flächenpotenzial von 2015 bis 2020 beläuft sich nach aktuellem Kenntnisstand auf rund 7.800 Wohneinheiten. Das sind etwa 60 % aller zwischen 2010 und 2020 prognostizierten Fertigstellungen. Hierzu zählen rund 3.800 Wohneinheiten auf Wohnbauflä-

### Nachfragegerechtes Flächenpotenzial für Wohnungsbau Baufertigstellung ab 2010 Modellannahme in Wohneinheiten (WE)



Quelle: GEWOS Statistisches Landesamt Bremen/Eigene Bearbeitung (SUBVE)

chen, rund 3.000 Wohneinheiten in Baulücken sowie rund 1.000 Wohneinheiten im Rahmen weiterer Ansätze der Flächenaktivierung (s. u. 1.5).

Rund die Hälfte der Wohneinheiten auf Wohnbauflächen ist auf den bereits für den ersten Zeitraum bis 2015 dargestellten Flächen, die entsprechendes weiteres Potenzial bieten, realisierbar. Die darüber hinausgehenden neuen Wohnbauflächen können überwiegend ebenfalls bereits kartographisch dargestellt werden. Teilweise handelt es aber eher noch um Suchräume mit weitergehenden Klärungsbedarfen (bspw. im vorderen Woltmershausen, im Büropark Oberneuland oder im Einzugsbereich des ÖPNV-Haltepunktes Mahndorf). Das Potenzial dieser Suchräume wird mit rund 800–900 WE eingeschätzt. Hierzu erfolgt eine Benennung der Anforderungen an die Flächenentwicklung sowie von Handlungsfeldern, da hier z. B. genaue Abgrenzungen erst planerisch und in öffentlichen Beteiligungsprozessen im Rahmen der gemeinsamen Neuaufstellung des Landschaftsprogramms und des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden können.

Die zeitliche Abstufung wird auch vorgenommen, da die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass sich sowohl das Nachfragevolumen als auch die Art der besonders nachgefragten Immobilien – ungeachtet von zu berücksichtigenden Basistrends wie dem demografischen Wandel – sehr schnell ändern können. Dies zeigt sich aktuell u. a. in dem starken Einbruch der Bautätigkeit (wobei die umliegenden Städte und Gemeinden meist noch stärker betroffen sind als Bremen) und einer möglicherweise anziehenden Re-Urbanisierung.

Die Einteilung der Wohnbauflächenkonzeption in einen Zeitraum bis 2015 und einen längerfristigen Entwicklungshorizont bis 2020 erfüllt damit folgende Anforderungen:

- Ein konkret belegtes, ausreichendes Wohnbauflächenangebot für die unterschiedlichen Marktsegmente auch für den Fall mittelfristig erheblich steigender Nachfrage
- Eine Konzentration auf die infrastrukturell gut versorgten Bereiche und damit Schonung der Außenbereiche. Damit soll sowohl ökonomischen wie ökologischen Gesichtspunkten Rechnung getragen werden.

Um die bestehenden und sich in den kommenden Jahren entwickelnden Bedarfe zu bedienen, müssen auf den für den Zeitraum bis 2015 benannten Flächen die begonnenen bauleitplanerischen Vorbereitungen und Erschließungsarbeiten konsequent fortgeführt werden. Gleichzeitig sollen die für den Zeitraum bis 2020 ins Auge gefassten Flächen für eine mögliche Bauleitplanung und Erschließung weiter vorbereitet werden (z. B. Klärung des Umgangs mit Umweltproblemen wie Lärm, Präzisierungen des Nutzungsmixes und von möglichen Benachbarungen, geeignete Verfahren um städtebauliche Qualitäten sicherzustellen usw.). Unabdingbar sind die vorgesehenen flexiblen Fortschreibungsmöglichkeiten auf der Basis eines Wohnungsmarkt- und Flächenmonitorings für den Zeitraum nach 2015, um ökonomisch und ökologisch problematische Fehlallokationen zu vermeiden und doch gleichzeitig über schnelle Reaktionsmöglichkeiten auf Marktveränderungen zu verfügen.

4. Bremen Nord wurde in geringem Umfang in die Betrachtungen mit einbezogen, da davon ausgegangen wird, dass in besonderen Lagen und in Bereichen mit guter Infrastruktur auch dort eine Nachfrage existiert: Eine gesamtstädtische Wohnungsbaukonzeption kann sich ungeachtet des von GEWOS vorrangig für den Kernstadtbereich Bremen ermittelten Flächenbedarfes nicht ausschließlich auf Bremen-Stadt konzentrieren. Es gilt, die stadtentwicklungspolitischen Potenziale in Bremen-Nord – auch durch einen aktiven Umgang mit den Beständen – wohnungspolitisch in Wert zu setzen: Die neu geschaffene und sehr gut angenommene SPNV-Verbindung der Farge-Vegesacker Eisenbahn bietet hervorragende Ansatzpunkte auch für eine verstärkte Wohnungsentwicklung längs der Trasse. Mit dem Fahrplanwechsel zur Regio-S-Bahn 2011/12 und der dann gegebenen umsteigefreien Direktanbindung an den Bremer Hauptbahnhof wird diese Standortgunst noch weiter zunehmen.
- Darüber hinaus hat Bremen-Nord durch die besonderen Lagen an der Geestkante zur Lesum und zur Weser auch attraktive Flächenpotenziale für den Wohnungsbau. Hier ist eine hohe Nachfrage zu verzeichnen, auch durch zuziehende Neubürger.

#### Maßnahmen:

- Angemessene Flächenentwicklung unter Beachtung der qualitativen Erfordernisse und Nachfragergruppen in verschiedenen Stadträumen
- Flexible Reaktionsmöglichkeiten auf qualitative und quantitative Nachfrage
- Verzahnung der Wohnbauflächenentwicklung mit Stadtteilentwicklung, u. a. der Schulpolitik

#### 1.3 | Prioritär zu entwickelnde Flächen (Flächenpotenziale 2010 bis 2015)

Für den Zeitraum von 2010 bis 2015 sind Flächen und Innenentwicklungspotenziale für rund 5.700 WE als prioritär zu entwickeln eingestuft worden. Dieses gesamtstädtische Volumen ermöglicht fast eine Verdoppelung der jährlichen Baufertigstellungen gegenüber heute. Dieses „Flächenpotenzial 2010 bis 2015“ enthält die Flächen, in denen schon ein Baubeginn erfolgte oder bei entsprechender Marktnachfrage bis 2015 erfolgen kann. So ist in der überwiegenden Mehrzahl die Bauleitplanung, d.h. Planungsrecht, vorbereitet.\*

Konkret handelt es sich um rund 3.200 Wohneinheiten (vgl. Karte unten) auf den von GEWOS untersuchten Projektflächen und rund 2.500 WE in Baulücken, die sich als „nachfragegerecht“ erwiesen haben, um die Marktnachfrage auf diesen prioritär zu entwickelnden Flächen zu befriedigen, bedarf es allerdings gemeinsamer Anstrengungen der Stadt und der Wohnungsbauunternehmen. Nicht zuletzt werden auch weiterhin für Baulückenschließungen private Bauherren aktiv über das Potenzial und die Möglichkeiten einer Bebauung informiert werden (s. u. Flächenaktivierung).

\* Mindestens Planaufstellungsbeschluss vorliegend. In einzelnen Fällen ist die Bauleitplanung abgeschlossen. In vielen Fällen insbesondere von Flächen in der Innenentwicklung ist keine Bauleitplanung erforderlich, da es sich um zulässige Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des BauGB handelt.

#### Maßnahmen:

- Gemeinsame Entwicklung von nachfragegerechten und ökologisch verträglichen Bebauungskonzeptionen für städtische und private Flächen in enger Abstimmung mit weiteren Akteuren, u. a. mit der Bauwirtschaft
- Bauleitplanerische Entwicklung von Flächen bis 2015
- Fortführung der Baulückenaktivierung durch Information und Beratung von Grundstückseignern und Bauwilligen

#### 1.4 | Mittelfristig zu entwickelndes Flächenpotenzial

Für den Zeitraum von 2015 bis 2020 sind Flächen und Baulücken für rund 7.800 Wohneinheiten nachfragegerecht. Diese sind prioritär zu entwickeln. Für den Zeitraum nach 2015 sind aus heutiger Sicht noch nicht für alle Flächen grundstückscharfe Aussagen möglich.

Großflächige Angebotsplanungen beziehungsweise Vorratserschließungen sind aus ökologischen und ökonomischen Gründen sowie wegen der notwendigen Flexibilität hinsichtlich sich verändernder Nachfragestrukturen nicht sinnvoll. Darüber hinaus zeigt die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes Bremen eine zwar weiterhin grundsätzlich stabile Bevölkerungsentwicklung in Bremen, allerdings im Gegensatz zur bisherigen Annahme einer (sehr) leichten Erhöhung um 0,6% bis 2020 nunmehr einen leichten Rückgang um 1,2 %. Ab 2015 ist zudem davon auszugehen, dass auch die Zahl der Haushalte abnehmen wird.

Neben der weiteren Intensivierung der Nutzung von Baulücken sowie Nutzung von Potenzialen in baustrukturell zu erneuernden Siedlungen sollen weitere Flächenangebote für diesen Zeitraum stufenweise und zeitgerecht entwickelt werden, um die bis 2020 prognostizierten Baufertigstellungen realisieren zu können.

Hierfür geeignete neue Flächen müssen im Sinne einer „Checkliste“ insbesondere folgenden Anforderungen gerecht werden bzw. in diese Richtung entwickelt werden können:

1. Einbindung in das ÖPNV-Netz (oder realistische Option darauf)
2. Lagegunst im Sinne einer kompakten Stadt (Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung)
3. besondere ökologische Anforderungen
4. klare Eigentumsverhältnisse
5. politische Bereitschaft zur Flächenentwicklung
6. Schaffung geeigneten Baurechts

Die genaue Anzahl und qualitative Ausgestaltung des hier zu entwickelnden Wohnungsangebotes ist somit von der Erfüllung dieser Anforderungen sowie von den in den nächsten Jahren zu präzisierenden städtebaulichen Entwürfen abhängig.

#### Maßnahmen:

- Konkretisierung weiterer Entwicklungspotenziale und deren flächenhafte Abgrenzung in verschiedenen Stadträumen gemeinsam mit Grundstückseignern, Wohnungswirtschaft und Ortspolitik
- Technische und planerische Lösungsvorschläge für Flächen, die derzeit aufgrund von Umweltbelastungen Entwicklungshemmnisse aufweisen
- Koordinierte Umfeld- und Stadtteilentwicklung
- Bauleitplanerische Vorbereitung der oben genannten Flächen

#### 1.5 | Handlungsansätze zur Flächenaktivierung

Um die genannten quantitativen und qualitativen Anforderungen zu erfüllen, sollen – insbesondere mit Blick auf den Zeitraum nach 2015 – in folgenden Handlungsfeldern besondere Anstrengungen gemeinsam mit den unterschiedlichen Partnern unternommen werden.

##### 1.5.1 | Intensivierung des Baulückenprogramms

Das Bremer Baulückenprogramm hat bislang bereits sehr erfolgreich die Potentiale der Baulücken aktiviert. Etwa die Hälfte aller seit 1990 in Bremen neu gebauten Wohnungen ist in Baulücken entstanden. Der Erfolg des Baulückenprogramms liegt ursächlich in einer ganzen Reihe von Faktoren, vor allem aber in den Verhandlungen mit den Baulückeneigentümern, dem Baulückenkataster, breit angelegten, öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten, dem Beratungs- und Unterstützungsangebot sowie nicht zuletzt auch ökonomischen Vorteilen.

Baulücken sind nahezu ausschließlich private Flächen. So hängt es im Wesentlichen von den privaten Eigentümern ab, ob diese Grundstücke für Bautätigkeiten zur Verfügung gestellt werden. Es geht also vor allem darum, private Entscheidungsprozesse im direkten Kontakt mit den Grundstückseigentümern anzuregen und zu unterstützen und so Baulücken für den Markt verfügbar zu machen.

Die Baulücken liegen gestreut im gesamten besiedelten Stadtgebiet. Diese Streulage erschwert die individuelle Suche nach einem geeigneten Baugrundstück in den Bestandsgebieten erheblich. Das Baulückenprogramm unterstützt deshalb diese Suche gegenwärtig mit 17 Stadtteilkatalogen, die Informationen zu etwa 2.500 Einzelflächen enthalten.

Vornehmlich durch die Streulage der Baulücken ist dieses Baulückenpotenzial im öffentlichen Bewusstsein weniger präsent als beispielsweise größere Bauflächen. Baulücken werden seltener beworben und sie bekommen auch ein deutlich kleineres Medienecho. Durch öffentlichkeitswirksame Aktivitäten und Pressearbeit unterstützt das Baulückenprogramm deshalb die Publizität der Baulücken.

Häufig erschweren spezifische Problematiken und fehlende Anreize die Bebauung von Lücken. Das Baulückenprogramm bietet deshalb ein breit angelegtes Beratungs- und Unterstützungsangebot, im Kern insbesondere die Bau- und Finanzierungsberatung. Das Baulückenprogramm bietet und unterstützt aber auch ökonomische Anreize für die Lückenbebauung, wie ermäßigte Hypothekenzinsen bei vier im Programm beteiligten Banken, einen reduzierten Versicherungsbeitrag eines beteiligten Versicherers, die günstige PKW-Stellplatzablösung und die öffentliche Mietwohnraumför-

derung. Die Möglichkeit der reduzierten Stellplatzablösung durch ein Baulückentat trifft gerade im Mietwohnungsbau mit mehreren Wohneinheiten auf großes Interesse.

Programmatisch ist die Aktivierung der Bremer Baulücken damit sehr gut aufgestellt. Aktuell lässt sich zudem neben der kontinuierlichen Nachfrage durch private Bauherren zur Eigentumbildung eine vermehrte Nachfrage von Investoren bilanzieren, die im zentrumsnahen Gebiet und außerhalb größerer Baugebiete eine verdichtete städtische Infrastruktur als vorteilhaft erkannt und in einen Mietwohnungsbau als längerfristige Anlageform bei derzeit zinsgünstigem Darlehensangebot oder zur Eigenkapitalsicherung investieren möchten.

Hierbei handelt es sich um oft um ältere Interessenten oder Geschäftsleute (auch aus der Region) mit ländlichem Besitz, die eine Rückkehr in den städtischen Raum beabsichtigen. Räumlich richtet sich das Interesse nach wie vor auf beliebte Gebiete wie die östliche Vorstadt, Mitte, Schwachhausen, Findorff, Horn-Lehe und Borgfeld. Erkennbare Nachfrage besteht auch in den Stadtteilen Neustadt, Obervieland (Habenhausen), Walle und Hastedt.

##### 1.5.2 | Weitere Handlungsansätze zur Flächenaktivierung

#### Stärkung des flächensparenden Bauens bei Neubauvorhaben

Im Vergleich zu den angrenzenden Regionen Niedersachsens wird in Bremen bereits heute erheblich dichter gebaut. Dennoch sollen weitere Anstrengungen unternommen werden, um flächensparendes Bauen und damit urbane Wohnsituationen zu fördern und den Anforderungen des Klimaschutzes (Verringerung des Verkehrs) und anderen ökologischen Gesichtspunkten gerecht zu werden.

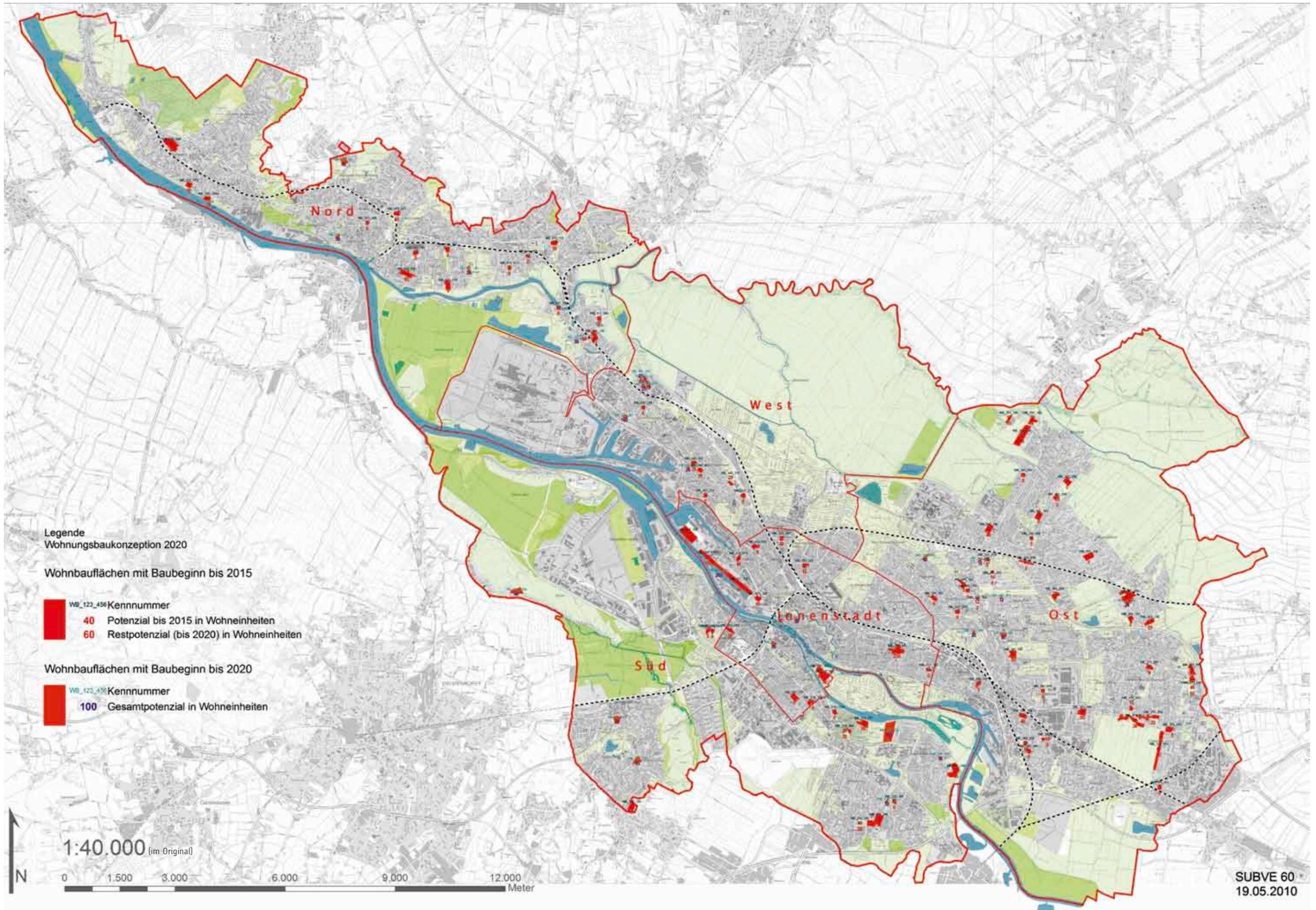
Gerade in landschaftlich hochwertigen Lagen, z. B. in Wassernähe, sind verdichtete und gleichzeitig hochwertige individuelle Wohnformen das Ziel, damit die große Nachfrage befriedigt werden kann. Unter anderem über unterschiedliche Dialogformen und städtebauliche Wettbewerbsverfahren sollen hier hohe Standards für nahezu alle zukünftigen Baugebiete erzielt werden.

#### Förderung des Wohnens in der Kernstadt

Im Bereich der Kernstadt ist die bauliche Entwicklung meist schon durch hohe Dichte geprägt, so dass nur durch Umnutzungen, ggf. auch durch Abriss und Neubau, der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich Rechnung getragen werden kann. So weit wie möglich sollen daher im Einzelfall komplizierte bauliche Maßnahmen (z. B. Umnutzung von Büroflächen) durch eine aktive Bauberatung gefördert werden. Dies gilt insbesondere für die Bahnhofsvorstadt, die Innenstadt und die alte Neustadt.

#### Innenentwicklung im Rahmen von Bestandsergänzungen

Die in den letzten Jahren gestiegene Nachfrage nach Wohnstandorten auch in den angrenzenden Quartieren der Kernstadt erfordert eine weitere bauliche Ergänzung in diesen Bereichen. Dabei sind selbstverständlich ökologische Kriterien (u. a. Stadtgrün mit seinen vielfältigen Wirkungen und Nutzen für die Bewohner) zu beachten. Das Spektrum der Möglichkeiten reicht von der planerischen Neuordnung von Gebieten hin zu Gebäu-



deaufstockungen und Dachausbauten. Diese sollten unterstützt und – soweit sie durch Bauleitplanung beeinflusst werden können – aktiv durch den Senat vorangetrieben werden. Bei den Ergänzungsbebauungen sollte es sich vorrangig um Angebote handeln, die das vorhandene Wohnungsangebot in den Quartieren um neue nachgefragte Wohnformen ergänzen und ggf. eine Kombination mit anderen quartiersgerechten Nutzungen erlauben.

Um die Infrastrukturauslastung zu stärken, soll die Innenentwicklung vor allem an ÖPNV-Achsen und Stadtteilzentren vorangetrieben werden.

### Konversion von Stadtbrachen

Nach wie vor existieren in Bremen Stadtbrachen (z. B. in Woltmershausen), die aufgrund von Entwicklungshemmnissen und der in der Vergangenheit geringen Nachfrage nach innerstädtischen Lagen schwierig zu entwickeln waren.. In gemeinsamer Anstrengung der verschiedenen behördlichen Akteure und potentiellen Investoren werden hier Lösungsvorschläge erarbeitet.

### Potenziale in baustrukturell zu erneuernden Siedlungen sowie Maßnahmen im Bestand

Langfristig ergeben sich in einer Reihe von Siedlungen durch Umbau, Zusammenlegung von Grundstücken und dichtere Neubebauung erhebliche zusätzliche Wohnbaupotentiale Die genauere Identifizierung, Untersuchung und ggf. die Neuaufstellung von Bebauungsplänen für derartige Gebiete mit nicht mehr zukunftsgerechter Bau- und Siedlungsstruktur ist nicht nur zur Erschließung von neuen Wohnbaupotentialen erforderlich, sondern auch, um Leerständen vorzubeugen, Potentiale für energetische Sanierungen zu erschließen und so die schleichende Entwicklung städtebauliche Missstände zu vermeiden.

### [1.6] Laufendes Flächenmonitoring

Als Basis für eine Fortschreibung der Wohnbaukonzeption sowohl in qualitativer wie quantitativer Hinsicht wird ein laufendes Monitoring der Flächenentwicklung durchgeführt. So werden in einer internen Datenbank sowohl die Entwicklungsstände hinsichtlich der Bauleitplanung als auch anderer Entwicklungsschritte erfasst. Nicht zuletzt wird in diesem Zusammenhang auch der Vermarktungsbeginn und Vermarktungsfortschritt einzelner Flächen beobachtet. Es ist vorgesehen, dass im zweijährigen Rhythmus die Erkenntnisse zusammengefasst und bewertet werden, um zu entscheiden, inwieweit die Flächenbereitstellung hinsichtlich des zeitlichen Fortschritts, der inhaltlichen Konzepte und der Lage der Projekte sowie anderer Faktoren den Anforderungen entspricht. Die im Rahmen des Monitorings gewonnenen Daten werden unter anderem mit den Baufertigstellungszahlen abgeglichen, damit im Ergebnis festgestellt werden kann, ob die Flächenbereitstellung quantitativ und qualitativ den Anforderungen des Marktes, des demografischen Wandels und den fortgeschriebenen stadtentwicklungspolitischen Ziele entspricht.

### Maßnahmen:

- Intensivierung der Bau- und Finanzierungsberatung von Bauherren
- Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit (z. B. Baulücken-Preisausschreiben gemeinsam mit der Landesbausparkasse, Wettbewerb „Auf Lücke bauen“)
- Einrichtung einer internetgestützten, öffentlich zugänglichen Baulückendatenbank
- Gezielte Aktivierung von Baulücken in Stadterneuerungsgebieten, Bündelung der öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten und des Mitteleinsatzes
- Fortschreibung Wohnungsbaudatenbank
- Kontinuierliche Auswertung und Berichterstattung

## [2] Handlungsfeld Wohnungsbauprogramme

Die bremischen Wohnungsbauprogramme sollen so eingesetzt werden, dass sie zur Umsetzung dieser Wohnungsbaukonzeption beitragen. Dabei sind Schwerpunkte sowohl auf den Neubau von Wohnungen als auch auf Maßnahmen zur Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands zu legen und auch neue bauliche Qualitäten zu entwickeln. Soziale Aspekte im Wohnungsbau sind in diesem Kontext ebenso von Bedeutung wie ökologische Anforderungen und die Erfordernisse, die sich auch einem generationengerechten Wohnen auch in Form von neuen gemeinschaftlichen Wohnformen ergeben. Diese Gesichtspunkte werden durch eine maßvolle und zielgenaue Wohnraumförderung und durch ein optimiertes Beratungsangebot unterstützt.

Die zukünftige Notwendigkeit zur Weiterentwicklung des Wohnungsangebots in Bremen soll durch eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung überprüft und im Rahmen eines Wohnungswirtschaftlichen Dialogs mit der Wohnungswirtschaft im Konsens konkretisiert werden.

### [2.1] Sanierung und Modernisierung im Bestand

Ein ganz wesentlicher Anteil der Wohnungen, die in Zukunft am Markt angeboten werden, ist bereits gebaut. Dieser Bestand und sein Umfeld stellen mit ihren gewachsenen Strukturen ein großes Potenzial für das Wohnungsangebot in Bremen dar. Die Nutzung dieses Potenzials hat im Interesse einer möglichst flächensparenden und ökologisch verträglichen Stadtentwicklung auch den Vorteil, dass den Bewohnern die vorhandenen Infrastrukturen ohne zusätzliche Investitionen zur Verfügung stehen und auch langfristig genutzt werden. Aus diesem Grund muss sich eine nachhaltige Wohnungs- und Städtebaupolitik neben der nachfragegerechten Entwicklung neuer Wohngebiete und Schließung von Baulücken vor allem auf die Innenentwicklung und damit insbesondere auch die Sicherung und Verbesserung der Qualität und Attraktivität der Bestände konzentrieren. Darüber hinaus sind entsprechende Maßnahmen Voraussetzung dafür, dass die derzeitigen Bewohner gehalten und neue gewonnen werden können.

### Der überwiegende Teil der rund 288.600 Wohnungen Bremens stammt aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg. Er verteilt sich auf folgende Baualterklassen (Stand 2008):

Baualter	Wohnungszahl
bis 1948	74.400
1949 bis 1968	127.850
1969 bis 1988	58.850
1989 bis 2008	27.500

Der Bau des Großteils dieser Wohnungen wurde seinerzeit durch Wohnungsbauauf Förderungsmittel unterstützt und unterlag somit Mietpreis- und Belegungsbindungen. Wegen der je nach Förderart unterschiedlichen Bindungsdauer zwischen 10 und 38 Jahren sinkt die Zahl der noch gebundenen Wohnungen kontinuierlich. Dabei ist für die Stadt Bremen von folgenden Zahlen auszugehen:

Jahresende	Anzahl gebundener Wohnungen
2000	25.300
2005	15.000
2009	8.600
2015	3.600

Wie in Abschnitt A, Kapitel 2.3 aufgeführt, wird die Wohnraumnachfrage in Zukunft auch in qualitativer Hinsicht großen Veränderungen unterworfen sein. Die zentralen Trends sind:

- Wachsende Bedeutung von **Barrierefreiheit** in Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnumfeld. Dies gilt nicht nur für ältere und behinderte Menschen, sondern ist auch ein Qualitätsmerkmal für andere Bevölkerungsgruppen wie z. B. Familien. Für nicht umzugsbereite ältere Haushalte muss auch die Möglichkeit bestehen, die Wohnungen durch kleine bauliche Maßnahmen an die Bedarfe des Haushalts anzupassen. Daneben müssen Maßnahmen zu Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Gewährleistung der Sicherheit sowie ein wohnortnahes Dienstleistungsangebot bereitgestellt werden
- Steigende Anforderungen an den **energetischen Standard** der Gebäude. Aufgrund steigender Energiepreise sind Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs ein wesentlicher Beitrag zur Begrenzung der Betriebskosten und damit der gesamten Wohnkosten
- Erhöhte Nachfrage nach **preisgünstigen Wohnungen** durch ältere Menschen mit geringem Einkommen sowie Singlehaushalte, Paare und Alleinerziehende mit Kindern, die nur über geringe Einkommen verfügen oder Transferleistungen beziehen. Insbesondere für Familien muss ein geeignetes Angebot auch an großen, für Familien geeigneten Mietwohnungen bereit gestellt werden, um Abwanderungstendenzen ins Umland zu unterbinden
- **Ausdifferenzierung der Wohnwünsche** (Wohnstiltypen), wie in Teil B, Kapitel 1.1 ausgeführt

Diesen veränderten Ansprüchen wird der vorhandene Wohnungsbestand zum Teil nicht mehr gerecht. Es ist somit erforderlich, Strategien zu entwickeln, den vorhandenen Wohnraum an die zukünftige Nachfrage anzupassen.

### Maßnahmen:

- Vermeidung und Beseitigung von Barrieren in den Wohngebäuden und im Wohnumfeld
- Verbesserung des energetischen Standards der Bestandswohnungen
- Anpassung der Grundrisse an die veränderte Nachfrage (insbesondere für ältere Menschen, Familien, Berufseinsteiger)
- Bereitstellung von preiswerten Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, zur Gewährleistung von Sicherheit und zur Bereitstellung wohnortnaher Dienstleistungen

### [2.2] Neue bauliche Qualitäten im Wohnungsneubau

Das Wohnen in der Stadt ist wieder gefragt, Urbanität und kurze Wege, die Vielfalt des städtischen Angebotes an Kultur, Kontakten und Freizeitangeboten sind nur einige Beispiele, die ein „Zurück in die Stadt“ messbar erscheinen lassen. Das Wohnen in der Stadt ist und bleibt ein Dauerthema und es stellt sich zunehmend mehr die Frage, wie das Wohnen in der Stadt zukünftig gestaltet werden soll und welchen Trends zu folgen ist, damit die Nachfrage auf ein passendes Angebot trifft.

Durch verschobene gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen haben sich auch die damit einhergehenden Wohnwünsche und entsprechend das Nachfrageverhalten geändert. Für die Stadt Bremen gilt es daher, nachfragegerecht neue Wohnstandorte zu entwickeln und mit dem Wohnungsbau Impulse für die Stadtentwicklung zu geben. Dies eröffnet Chancen für viele Stadtteile und Quartiere. Bestehende Infrastrukturen können stabilisiert werden und gleichzeitig können an anderen Stellen neue Angebote entstehen.

### Wegweisende Projekte

Insbesondere zwei Projekte – die Überseestadt und der Stadtwerder – bieten eine Chance, neue städtebauliche und architektonische Akzente zu setzen. Beide Projekte haben eine Vorbildfunktion und sind Orte mit einer besonders hohen Qualität für städtisches Wohnen. In beiden Fällen spielt das Wohnen eine bedeutende Rolle, denn beide Standorte liegen zentral und treffen damit in besonderer Weise die Standortpräferenzen der Wohnungsnachfrager. Hier entstehen in verschiedenen Lagen neue Wohnungsangebote, die es in dieser Form in Bremen noch nicht gibt. Das Wohnhochhaus „Landmarkstower“ sowie weitere architektonisch ambitionierte Geschosswohnungen entstehen zwischen Land und Wasser. Der Europahafen erweitert das Angebot in naher Zukunft mit Loft-Wohnungen und neuen Bremer Häusern.

Auch die freiwerdenden Flächen des Klinikums Mitte bieten eine herausragende Chance, ein dichtes, städtisches und vielfältiges neues Wohnumfeld zu entwickeln. Darüber hinaus gibt es weitere Standorte wie die Bahnhofsvorstadt, innerhalb des Wallrings, Abtentor und das Stephaniquartier, die als nachfragegerechte innerstädtische Wohnstandorte stärker als bisher entwickelt werden sollten. Durch Wettbewerbsverfahren wird stärker als bisher die architektonische und städtebauliche Zukunft der Stadt bestimmt. Neben innovativen Bauformen hat die Stadt Bremen jedoch mit

dem Bremer Haus einen traditionellen Gebäudetyp, der auch zukünftig in seinen Varianten wieder verstärkt in nachgefragten Lagen für die Wohnungsversorgung Bedeutung haben wird.

Maßnahmen:
→ Etablierung einer Verfahrenskultur zur Entwicklung städtebaulicher, freiräumlicher und architektonischer neuer Qualitäten
→ Im Regelfall Durchführung von Wettbewerben zur städtebaulichen Qualitätssicherung
→ Neuinterpretation des Wohntyps „Bremer Haus“
→ Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit, u. a. durch Ausstellungen

### |2.3| Neue soziale Aspekte im Wohnungsbau

Großstädte sind in Deutschland durch eine Gleichzeitigkeit von zunehmender Armut und wachsendem Reichtum geprägt. Diese Entwicklung zeigt sich v. a. in der Auseinanderentwicklung der regionalen Wohnungsmärkte, der so genannten sozialen Segregation. Dies gilt auch für Bremen – der seit der Jahrtausendwende spürbare Aufwärtstrend der bremischen Wirtschaft hat längst nicht alle Menschen erreicht. Die Sicherung des sozialen Zusammenhaltes in der Stadt und ihren Quartieren ist daher eine der größten stadtpolitischen Herausforderungen.

Dabei ist der Wohnungsmarkt durch vielfältige Einflüsse geprägt, die teilweise gesamtgesellschaftlicher Natur und damit lokal kaum beeinflussbar sind. Teilweise kann aber durch kommunalpolitische Maßnahmen und Rahmensetzungen Einfluss genommen werden. Hierzu zählen auch städtebauliche Maßnahmen und die konkrete Ausformung der jeweiligen Bauleitplanung. Im Gesamtgefüge aller Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes stellen die bauleitplanerischen und städtebaulichen Instrumente allerdings nicht das vorrangige bzw. wirkungsvollste Mittel dar.

#### Münchener Modell

Diese notwendige Relativierung der Möglichkeiten, über Bauleitplanung soziale Segregation zu verhindern, bedeutet allerdings nicht, dass es gar keine Einsatzmöglichkeiten gibt. Das bundesweit bekannteste Modell der Nutzung bauleitplanerischer Instrumente zur Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen ist der Münchener Ansatz der sog. „Sozialen Bodenordnung“: Seit 1994 werden in München in Form städtebaulicher Verträge Vereinbarungen mit Investoren und Eigentümern getroffen, wonach einerseits Maßnahmen zur Verhinderung einer sozialen Monostruktur vereinbart werden und andererseits der Planungswertzuwachs der Grundstücke bis zu zwei Dritteln für öffentliche Leistungen eingesetzt wird.

Gerade der zweite Aspekt, der in München erkennbare Effekte hatte (zwischen 1994 und 2006 wurden so 91 Mio. € für soziale Infrastruktur „geschöpft“), zeigt aber zugleich, dass die besondere Struktur des Münchener Wohnungsmarktes als einer der teuersten Standorte in Deutschland eine zentrale Voraussetzung für das Funktionieren des Ansatzes der sozialen Bodenordnung darstellt: Entscheidend sind eine starke und zahlungskräftige Nachfrage und damit einhergehend entsprechende wirtschaftliche Spielräume bei Wohnungsbauprojekten. In dieser Hinsicht weist der bremische Wohnungsmarkt grundsätzlich andere Rahmenbedingungen als die Region München auf.

Die Beteiligung von Investoren an den Kosten der sozialen Infrastruktur ist auch in Bremen erprobt, in der Regel aber nur unter speziellen Rahmenbedingungen durchsetzbar: Etwa in Borgfeld unter den rechtlichen/wirtschaftlichen Bedingungen der Entwicklungsmaßnahme und einem relativ hohen Grundstückspreisniveau, vereinzelt auch in hochpreisigen Bereichen ohne die Vorteile der Entwicklungsmaßnahme.

Standard ist in Bremen die Übertragung der vollen Erschließungslast auf Wohnungsbauinvestoren, auch in Gebieten mit geringerem Grundstückspreisniveau. Spielräume für weitere Auflagen zur Finanzierung „sozialer Ausgleichsmaßnahmen“ bestehen allenfalls in Ausnahmefällen. Die sehr verhaltene Wohnungsbau-Entwicklung macht deutlich, dass die Marktbedingungen – auch ohne weitergehende soziale Ausgleichsforderungen – schwierig sind und wenig Spielräume bieten, um der Segregation deutlich zu begegnen. Gleichwohl sollen geeignete Möglichkeiten genutzt werden, in städtebaulichen Verträgen entsprechende Vereinbarungen zu treffen (z. B. durch Bereitstellung von Teilflächen für preisgünstigen Wohnraum/Wohnungsbau oder auch durch Mitfinanzierung sozialer Infrastruktur)

Teilweise kann der Segregation auch dadurch entgegengewirkt werden, dass in Stadtteilen mit eher einkommensschwächerer Bewohnerstruktur – bei entsprechender Lagegunst – höherpreisige neue Quartiere entwickelt werden. Aktuelle Beispiele sind die Stadtwerder-Bebauung mit Orientierung zum Quartier Buntentor oder die geplante Reihenhausbauung auf den Abrissflächen in Tenever-Nord. Außerdem wird auf das geplante Konzept zur Aktivierung besonders preiswerter kostengünstiger Wohnungsneubauten hingewiesen. Je nach konkreter Lage der dafür genutzten Grundstücke kann auch dies zu einer weniger homogenen Bewohnerstruktur beitragen.

#### Projekte des preiswerten Wohnungsbaus

Daneben sollte das Segment des preiswerten Wohnungsbaus durch Angebote der Wohnraumförderung (s. dazu Punkt 2.7) und durch gemeinsame Initiativen mit Wohnungsunternehmen gefördert werden. Im Fokus dieser Initiative sollen preiswerte, alltagstaugliche und zugleich soziale und innovative Mietwohnungsprojekte stehen.

#### Als mögliche Projekte kommen insbesondere in Frage:

→ Neubaumaßnahmen als Ergänzungsbebauungen im Siedlungsbestand der Wohnungsunternehmen auf preiswerteren, weil bereits erschlossenen Grundstücken

→ Baumaßnahmen, die in Anwendung z. B. der „Experimentierklausel“ (§ 67 LBO) oder modifizierter Stellplatzregelungen der Bremischen Landesbauordnung bzw. neuer Mobilitätskonzepte Kostenvorteile generieren und neue kreative Wohnformen realisieren

Bei der Projektentwicklung sollten geeignete Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe, Workshopverfahren o. a.) Anwendung finden. Mit der GEWOBA sind bereits erste Projekte in verschiedenen Stadtteilen (Neustadt, Schwachhausen, Horn-Lehe, Huchting, Westliche Vorstadt u. a.) definiert worden, die in der beschriebenen Weise entwickelt werden sollen. Mit diesen Beispielen sollen auch weitere Maßnahmen in Bremen angeregt werden.

Maßnahmen:
→ Nutzung geeigneter Möglichkeiten, in städtebaulichen Verträgen entsprechende Vereinbarungen zu treffen (z. B. durch Bereitstellung von Teilflächen für preisgünstigen Wohnraum/Wohnungsbau oder auch durch Mitfinanzierung sozialer Infrastruktur)
→ Initiierung preiswerter Wohnungsbauvorhaben
→ Pilotprojekte u. a. mit der GEWOBA

### |2.4| Generationengerechtes Wohnen

Die demografisch bedingten Veränderungen der Bevölkerungsstruktur werden zukünftig erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik haben. Neben umweltrelevanten Standards wie der Energieeffizienz wird vor allem die Schaffung möglichst barrierefreier Wohnungen im Neubau sowie im Wohnungsbestand – insbesondere der Altbauten – das Planungshandeln bestimmen.

Vor diesem Hintergrund hat der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa die Beratungsstelle kom.fort e.V. beauftragt, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Qualitätsstandards für Barrierefreiheit im Wohnungsbau zu erarbeiten, die über die bereits bestehenden Vorschriften, z. B. in der Landesbauordnung, hinausgehen. Die Ergebnisse sind in der Reihe „Wohnen in Bremen – eine generationengerechte Adresse“ in Form eines Leitfadens „Qualitätsstandards für Barrierefreiheit im Wohnungsbau“ im April 2007 veröffentlicht worden, in dem übersichtlich und verständlich aufgezeigt wird, wie ältere Wohnungen unterschiedlicher Kategorien den heutigen Anforderungen an eine möglichst barrierefreie Nutzbarkeit angepasst werden können. Manchmal sind es nur kleine bauliche Veränderungen, die eine große Vereinfachung im täglichen Leben darstellen.

Die definierten Qualitätsstandards sollen zu mehr Barrierefreiheit bei der Sanierung und Modernisierung im Wohnungsbestand beitragen und konkrete Hinweise geben, wie und was in den jeweiligen Wohnungen verändert bzw. angepasst werden könnte. Angestrebt wird, eine gemeinsam getragene Qualität von Barrierefreiheit für die zahlreichen Bestandswohnungen in Bremen zu erreichen. Ziel ist es, vielfältige Impulse für strukturelle Anpassungsmaßnahmen für mehr barrierefreie, generationengerechte Wohnungen in Bremen zu schaffen und sie auch stärker als bisher auf den Neubau zu übertragen. Dabei müssen Aspekte wie Qualität, Alltags-tauglichkeit, Finanzierbarkeit und Realisierbarkeit der Maßnahmen gleichermaßen berücksichtigt werden.

#### Aufbau einer Datenbank barrierefreier Wohnungen

Im Land Bremen gibt es eine wachsende Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen von Menschen mit Behinderungen bzw. älteren Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen. Insbesondere für Nutzer von elektrischen Rollstühlen mit spezifischen Wohnbedarfen sowie für Senioren ist ein transparenter Wohnungsmarkt mit verlässlichen Informationen hinsichtlich der Qualität der Wohnungen von großer Bedeutung.

Deshalb hat die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen-Bremerhaven (agwohnen) unter Beteiligung von Haus & Grund Bremen e.V. (H&G) und in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa ein Internetportal [www.barrierefrei-wohnen-bremen.de](http://www.barrierefrei-wohnen-bremen.de) sowie [www.barrierefrei-wohnen-bremerhaven.de](http://www.barrierefrei-wohnen-bremerhaven.de) im Land Bremen eingerichtet, das für Interessierte seit April 2010 frei einsehbar ist.

Auf diesen Internetseiten stellen die Mitgliedsunternehmen der agwohnen (z. B. GEWOBA, BREBAU, ESpaBau, StäWoG Bremerhaven) frei gemeldete und aktuell verfügbare barrierefreie Wohnungen ein. Es ist beabsichtigt, dass zukünftig auch die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund für ihre Mitglieder entsprechende Angebote einstellt.

Auf der Internetseite wird zwischen den Kategorien „barrierefrei“ und „eingeschränkt barrierefrei“ unterschieden. Darüber hinaus werden die einzelnen Wohnungen hinsichtlich der Details ihres Barrierestandards beschrieben, so dass sich der Wohnungssuchende schon im Internet einen Überblick darüber verschaffen kann, ob die zur Vermietung anstehende Wohnung für ihn in Frage kommt. Im Einzelfall, z. B. speziell für Rollstuhlfahrer, sind die Wohnungsunternehmen auch bereit, Wohnungen an die individuellen Bedürfnisse des Mieters anzupassen.

#### „Wohnagentur Barrierefrei“

Ergänzend zum Aufbau der beschriebenen Datenbank hat der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa die Beratungsstelle kom.fort beauftragt, konkrete Vorschläge für die „Aktivierung von barrierefreien Wohnungen für Rollstuhlfahrer im Bestand“ zu erarbeiten. Aus der bisherigen Bearbeitung leitet sich die Idee ab, zukünftig ein niedrigschwelliges Beratungs- und Vermittlungsangebot in Form einer „Wohnagentur Barrierefrei“ einzurichten. Diese Aufgabe wäre eine sinnvolle Erweiterung der bisherigen Aufgaben von kom.fort und würde das Leistungsangebot der Beratungsstelle optimieren. Die Möglichkeit der Einrichtung einer Wohnagentur ist zwischen den Beteiligten noch zu klären.

#### Folgende Arbeitsschwerpunkte könnte die Agentur haben:

- Unterstützung von behinderten Menschen bei der Suche nach einer Wohnung
- Kontaktstelle zu Wohnungsanbietern
- Beratung und Information zu Anpassungsmöglichkeiten und deren Finanzierung sowie Begleitung der Durchführungsarbeiten
- Kooperation und Zusammenarbeit mit Behindertenverbänden und der Wohnungshilfe Bremen (Zentraler Fachdienst im Amt für Soziale Dienste)
- Vermittler zwischen „Angebot und Nachfrage“
- Integration der Erkenntnisse und Erfahrungen in die im Aufbau befindliche Datenbank der Wohnungswirtschaft Bremen/agwohnen
- Abbau von „Barrieren“ und Entwicklung von Hilfen und Unterstützungsangeboten für Rollstuhlfahrer/innen bei der Wohnungssuche
- Kooperationspartner des Landesbehindertenbeauftragten

Maßnahmen:
→ Verstärkte Berücksichtigung der „Qualitätsstandards für Barrierefreiheit im Wohnungsbau“ und Einbeziehung der Beratungsstelle kom.fort bei der Modernisierung/Sanierung sowie Anpassung des Wohnungsbestandes
→ Intensive Pflege und weiterer Aufbau der Datenbank der Wohnungswirtschaft über barrierefreie Wohnungen sowie Integration der privaten Wohnungsangebote über Haus&Grund
→ Prüfung der Einrichtung einer „Wohnagentur Barrierefrei“ als Schnittstelle zwischen den Wohnungsanbietern und den suchenden Personen als Auftragserweiterung bei dem Verein kom.fort sowie Klärung der Finanzierung

## 2.5 Neue Wohnformen/Gemeinschaftliches Wohnen

In der städtischen Gesellschaft sind hinsichtlich des Wohnens immer stärker ausdifferenzierte Wohnungsangebote gefragt. Es gilt, Privatheit, individuelle Architektur in einem attraktiven Wohnumfeld und funktionierende Nachbarschaft miteinander zu vereinen. Darüber hinaus suchen zunehmend mehr Menschen neue Modelle des Zusammenwohnens, ausgerichtet auf barrierefreie und altengerechte Wohnformen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte tragen in besonderer Art und Weise zur Wohn- und Lebensqualität der Stadtteile bei und wirken über das Haus hinaus in die einzelnen Quartiere. Gemeinschaftliche Wohnprojekte bedeuten darüber hinaus Nachbarschaftshilfe und Engagement im Stadtteil und sind somit Vorbilder für städtische Wohn- und Lebensformen.

### Formen des gemeinschaftlichen Wohnens

Der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen kann sehr unterschiedliche Ursachen haben, wobei nicht nur wirtschaftliche Aspekte ausschlaggebend sind. Die Hauptzielgruppe für gemeinschaftliches Wohnen bildet die Gruppe der Generation 60+. Für sie soll neben Hilfeleistungen im Bedarfsfall auch einer Vereinsamung im Alter entgegengewirkt werden. Gemeinschaftliche Wohnformen stellen damit eine Alternative zu den derzeitigen „Rundum-Sorglos-Paketen“ des Betreuten Wohnens dar, die für Ältere oftmals nicht zu finanzieren sind. Sie entsprechen überdies (noch) nicht dem Lebensbild der Generation 60+, die mobil sind und gemeinsame Aktivitäten suchen.

Neben der älteren Zielgruppe sind häufig auch jüngere Personen an Mehrgenerationenwohnprojekten interessiert, da sie sich auf diesem Wege auch eine Unterstützung bei der Organisation ihrer Familie wünschen. Angestrebt werden Wohnprojekte im Rahmen einer Hausgemeinschaft, wobei in erster Linie Objekte mit mehreren Wohnungen und Räumen für eine gemeinsame Nutzung gesucht werden. Auch Nachbarschaftsprojekte mit kurzen Wegen innerhalb einer Straße oder eines Quartiers sind gefragt.

Die Form eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes kann eine private Baugemeinschaft sein, die in einer Eigentümergemeinschaft Einzeleigentum bildet. Ebenso ist ein Mietmodell denkbar, das in der Regel mit einem Bauträger oder als Mitglied einer Genossenschaft entstehen kann. Eine Bremer Umfrage aus dem Jahr 2006 bei bestehenden Wohngruppen kam zu dem Ergebnis, dass ca. 60–70% der Befragten eine Mietwohnung

bzw. ein Genossenschaftsmodell bevorzugen. Benötigt werden bezahlbare Projekte für Geringverdienende, für Alleinerziehende oder Ältere mit einer kleinen Rente. Gerade für diese Gruppen bedeuten gemeinschaftliche Wohnprojekte zugleich soziale Nähe und nachbarschaftliche Hilfe sowie Ersatz für veränderte Familienbindungen.

Da dieses Thema sehr vielfältig und bunt ist, hat der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa im Februar 2010 in der Reihe „Wohnen in Bremen – eine generationengerechte Adresse“ die Broschüre „Gemeinschaftlich Wohnen – ein Leitfaden“ veröffentlicht. Dieser soll als Orientierungshilfe dienen, informieren und anregen, über die Wohnform des gemeinschaftlichen Wohnens nachzudenken.

### Anlaufstelle innerhalb der Verwaltung/ Aufbau einer Koordinierungsstelle

Die bisherige Beratung und Unterstützung von Interessenten für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa soll intensiviert werden. Eine Koordinierungsstelle ist in der frühzeitigen Phase der Bauleitplanung stärker einzubinden, um die Nutzungsform des gemeinschaftlichen Wohnens in die Überlegungen zu integrieren. Dies kann sich beispielsweise auf die Ausweisung von neuen Flächenpotentialen beziehen sowie auf die Frage der Eignung von Umnutzungsarealen für gemeinschaftliche Wohnprojekte.

→ Der Verkauf von städtischen Immobilien und Grundstücken erfolgt zentral über Immobilien Bremen AöR. Bei der Vermarktung und der veränderten Nutzung von Grundstücken und Gebäuden in Bremen sollen neben dem fiskalischen Interesse künftig durch die Gründung einer Immobilienkommission noch stärker städtebauliche, sozialinfrastrukturelle, örtliche und konzeptionelle Aspekte berücksichtigt und in die Ziele und Planungen der Stadtentwicklung eingepasst werden.

### Rahmenbedingungen für den Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen sowie Förderungsmöglichkeiten

Die Vergabe von Grundstücken und Immobilien wurde Ende 2008 mit den „Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen“ neu angepasst und mit dem Teil „Verkauf von Grundstücken für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens/gemeinschaftlicher Nutzung“ erweitert. Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung der Baugemeinschaften und der damit verbundenen Schwierigkeiten, ein Nutzungs-, Bebauungs- oder Finanzierungskonzept abzustimmen, kann nun die Vergabeentscheidung bis zu 12 Monate nach erfolgter Ausschreibung getroffen werden. Nach den derzeitigen Wohnraumförderungsprogrammen ist für Modellprojekte in Bremen sowohl im Wohnungsbestand als auch bei Neubauten eine Wohnraumförderung möglich, die Bestimmungen und Regelungen der Sozialen Wohnraumförderung sind dabei zu berücksichtigen.

Maßnahmen:
→ Ausbau der Beratung und Koordinierung von Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens in der Bauverwaltung
→ Prüfung der Integration von Beratungsangeboten in einer „Serviceagentur Gemeinschaftliches Wohnen“
→ Ausweitung städtischer Grundstücks- und Immobilienangebote für gemeinschaftliche Wohnprojekte
→ Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit

## 2.6 Klimaschutzaktivitäten im Bereich des Wohnungsbaus

Bremen verfolgt das Ziel, die bremischen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Niveau des Jahres 1990 zu senken. Dieses Ziel ist im Aktionsprogramm 2010 und im Leitbild Bremen 2020 enthalten. Mit dem Klima- und Energieprogramm 2020 (KEP 2020) vom Dezember 2009 hat der Senat ein Programm beschlossen, das die Ziele und Strategien der bremischen Klimaschutzpolitik für den Zeitraum bis 2020 festlegt.

Allein die Bereitstellung von Raumwärme ist für gut ein Drittel des gesamten Endenergieverbrauchs verantwortlich. Um Mengeneffekte im Bestand zu erzielen, kommt es darauf an, die Eigentümer zur Umrüstung ihrer Gebäude auf einen modernen energetischen Standard zu motivieren. Dazu sollen die Aktivitäten des Landes fortgesetzt, intensiviert und weiterentwickelt werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Handlungsfelder:

- Informations-, Motivations- und Beratungsangebote
- Qualifizierungsangebote für Handwerk und planende Berufe
- Verstärkte Inanspruchnahme von Fördermitteln auf Bundesebene
- Fortsetzung und Weiterentwicklung der bestehenden Förderangebote auf Landesebene
- Vergabe von Fördermitteln an die Einhaltung energetischer Standards, z. B. in der Wohnraumförderung binden
- Weitergehende Vernetzung der Akteure
- Verstärkte Kooperation mit der bremischen Wohnungswirtschaft im Klimaschutz, z. B. in Verbindung mit einem „Wohnungswirtschaftlichen Dialog“ (s. 2.10)

Im Neubau bietet sich die Chance, mit geringfügig höherem Einsatz investiver Mittel eine sehr hohe Reduzierung des Wärmebedarfs zu erreichen. Die energetischen Anforderungen an neue Gebäude sind Gegenstand bundesgesetzlicher Regelungen, die mit der Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und der Einführung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) ausgeweitet und verbessert worden sind.

Auf Landes- und kommunaler Ebene bestehen gleichwohl Handlungsmöglichkeiten, um die energetische Qualität von Neubauten positiv zu beeinflussen. Moderne Gebäude- und Versorgungskonzepte und die dafür notwendigen Technologien sind entwickelt. Um sie in Zukunft verstärkt in die Praxis umzusetzen, müssen die entsprechenden Rahmenbedingungen auch im Rahmen der Bauleitplanung geschaffen werden. So können die Möglichkeiten zur passiven und aktiven Solarnutzung z. B. durch Südausrichtung und geringe Verschattung durch Nachbargebäude und Bepflanzung optimiert werden. Insbesondere durch Maßnahmen in folgenden Bereichen sollen die Handlungsmöglichkeiten des Landes genutzt werden:

- Gewährleistung eines effektiven Vollzugs der EnEV und des EE-WärmeG
- Modellprojekte mit erhöhten energetischen Anforderungen
- energetische Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa prüft, ob eine landesrechtliche Regelung, die weitergehende energetische Anforderungen an die Errichtung neuer Gebäude stellt als die Energieeinsparverordnung

(EnEV 2009), einen relevanten Beitrag zur Erreichung der bremischen Klimaschutzziele leisten kann.

Die klimaverträgliche Optimierung der Wärmeversorgung ist ein weiteres wichtiges Handlungsfeld. Art der Bebauung und Bebauungsdichte haben einen wesentlichen Einfluss. Bereits bei der Zuordnung von Flächenpotentialen zu bestimmten Nutzungsvarianten ist deshalb auch der Energieversorgungsaspekt zu berücksichtigen, um günstige Voraussetzungen für Wärmenetze zu schaffen. Durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien können die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Wärmeversorgung auch in bestehenden Wärmenetzen deutlich gesenkt werden.

Mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) hat der Bundesgesetzgeber eine Nutzungspflicht für erneuerbare Energien im Neubau eingeführt. Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa wird prüfen, ob eine landesrechtliche Regelung, mit der entsprechende Pflichten auch für die Sanierung bestehender Gebäude eingeführt werden, einen quantitativ relevanten, wirtschaftlich vertretbaren und sozial verträglichen Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.

Maßnahmen:
→ Gebäudeeigentümer zur Umrüstung auf einen modernen energetischen Standard motivieren
→ Energieoptimierte Gebäudekonzepte für Neubauten verstärkt in die Praxis umsetzen

## 2.7 Wohnraumförderung

Ziel der Wohnungsbaukonzeption ist, das städtische Wohnen wieder attraktiver zu machen. Daher wird der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa auch im Rahmen der Wohnraumförderungsprogramme die sich aus dem demografischen und wirtschaftlichen Wandel ergebende Ausdifferenzierung der Nachfrage ebenso berücksichtigen wie die Anforderungen, die sich aus dem Armuts- und Reichtumsbericht und dem Klima- und Energieprogramm 2020 ergeben.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa strebt in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Mitteln an, die soziale Wohnraumförderung von ihrem finanziellen Volumen her auch zukünftig wie im Programmrahmen der Jahre 2008 und 2009 (4,5 Mio. € p.a. für das Land Bremen) durchzuführen. Dabei werden die Förderungsbedingungen so ausgestaltet, dass Fördermittel des Bundes (z. B. der Kreditanstalt für Wiederaufbau) vorrangig eingesetzt werden und sich die soziale Wohnraumförderung mit anderen bremischen Förderprogrammen sinnvoll vernetzt.

Es kann keine flächendeckende Förderung stattfinden, eine Beschränkung auf Modellprojekte ist weiterhin notwendig. Dabei orientiert sich die Förderung an folgenden Auswahlkriterien:

### Zielgruppen der Förderung

Die Soziale Wohnraumförderung dient aufgrund der Vorgaben des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) der Versorgung von Haushalten, die Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt haben. Aus diesem Grund sind Zielgruppe der Förderung i.d.R. Haushalte mit geringen Einkommen, z. B. Hartz-IV-EmpfängerInnen. Darüber hinaus haben auch ältere und behinderte Menschen sowie Familien und junge Menschen/Berufseinsteiger nicht selten Schwierigkeiten, eine Wohnung zu finden, die ihren Bedürfnissen entspricht. Außerdem fehlt Wohnraum für alternative gemeinschaftliche Wohnformen.

### Sozialpolitische Zielsetzungen

Soziale Wohnraumförderung muss aufgrund des WoFG das Ziel verfolgen, sozial stabile Bewohnerstrukturen in den Stadtquartieren zu erhalten oder zu schaffen. Sie ist daher ein Instrument einer integrativen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik, Segregation zu vermeiden und damit auch die Handlungsanforderungen des Armuts- und Reichtumsberichts umzusetzen. Ziel ist, in den verschiedenen Gebieten sowohl Wohnraum für Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen als auch für Besserverdienende bereit zu stellen. Dazu kann die Soziale Wohnraumförderung durch den zielgenauen Einsatz von Fördermitteln einen Betrag leisten.

### Räumlicher Einsatz der Fördermittel

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben wird sich der Einsatz der Fördermittel wie bisher auf Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf konzentrieren. Dies sind in erster Linie Stadtumbau-, Sanierungs- und Entwicklungsgebiete, Gebiete der Programme Wohnen in Nachbarschaften / Die Soziale Stadt sowie Baulücken. Mit dem Ziel der Schaffung und Erhaltung stabiler Sozialstrukturen wird die Förderung als Anschubfinanzierung auf Standorte ausgedehnt, die nach dieser Konzeption von besonderer Bedeutung sind. Das wird i.d.R. dann der Fall sein, wenn in der Innenstadt oder einer innenstadtnahen Lage Wohnraum geschaffen wird oder eine Innenentwicklung beziehungsweise Nachverdichtung angestrebt wird. Auch die Konversion von Gewerbe- oder Industriebrachen o. ä. wäre bei der Förderung in Betracht zu ziehen.

### Förderung von Maßnahmen im Neubau und im Bestand

Die Förderung des Neubaus von Wohnungen ist auch ein Instrument, Baulücken zu schließen und die Bebauung von neuen Baugebieten anzustoßen. Diese Form der Förderung soll daher fortgesetzt werden. Darüber hinaus stellt der vorhandene Wohnraum ein großes Potenzial dar. Seine Anpassung an die zukünftige Nachfrage wird daher ein wichtiger Baustein der Förderpolitik sein. In diesem Zusammenhang ist es auch sinnvoll, die Umnutzung von als Büro genutzten Räumen oder bislang öffentlich genutzten Räumen zu Wohnungen zu unterstützen.

### Anforderungen an den geförderten Wohnraum

Vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele und einer Begrenzung der Betriebskosten soll geförderter Wohnraum einen möglichst hohen energetischen Standard aufweisen. Darüber hinaus muss der Wohnraum generationengerecht gestaltet, also möglichst barrierefrei und auch für neue Wohnformen nutzbar sein. Dies kommt sowohl der wachsenden Zahl von älteren und behinderten Menschen als auch Familien zugute.

In Bezug auf die Bedürfnisse von Familien muss berücksichtigt werden, dass diese häufig preiswerten, ebenerdigen Wohnraum nachfragen. Aus diesem Grund darf sich die Förderung nicht nur auf den klassischen Geschossmietwohnungsbau richten. Es sollen auch kreative Weiterentwicklungen des Bremer Hauses als Modellvorhaben initiiert werden.

### Entwicklung der Wohnraumförderung

Die Förderung der Eigentumsbildung im Rahmen der Wohnraumförderung wurde 2007 im Grundsatz beendet. Der Schwerpunkt der Förderung soll wie bisher auf der Förderung der Modernisierung und des Neubaus von Mietwohnungen liegen. Flankierend zu dieser grundsätzlichen Entscheidung soll im Rahmen von Pilotprojekten im Wohnraumförderungsprogramm 2010 (maximal 20 Wohneinheiten) geprüft werden, ob und in welchem Umfang in besonderen Fällen auch die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum sozial- und wohnungsbaupolitisch sinnvoll ist. Näheres ist im Rahmen des zu beschließenden Wohnraumförderungsprogramms 2010 festzulegen.

Aus dem Armuts- und Reichtumsbericht ergibt sich ebenso wie aus dem Leitbild der Stadtentwicklung, dass ein zentrales Handlungsfeld der bremischen Wohnungs- und Sozialpolitik die Vermeidung der sozialen Spaltung der Stadt ist. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass Eigentumsbildung gerade in Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf wie z. B. Gebieten der Programme WiN/Soziale Stadt oder in Stadtumbaugebieten eine sozial befriedigende und segregationsdämpfende Wirkung zukommt. Als Beispiele dafür sind besonders die Reihenhäuser in der Vahr sowie eine Reihenhausezeile am Rande des Stadtumbau-West-Gebiets in Bremerhaven-Wulsdorf zu nennen.

Auf der Grundlage einer Evaluation des Programms 2010 soll geprüft werden, ob eine entsprechende Anpassung der Förderprogramme ab 2011 sinnvoll ist.

#### Maßnahmen:

- Aufstellung eines Wohnraumförderungsprogramms mit einem Volumen von bis zu 4,5 Mio. € im Jahr 2010
- Einsatz vorrangig für Modernisierungen, bei besonderem Handlungsbedarf auch im Neubau
- Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen
- Unterstützung bei klimaschützenden Maßnahmen und bei der Beseitigung von Barrieren
- Förderung des Erwerbs von Wohneigentum in besonderen Fällen (im Rahmen von Pilotprojekten)

### |2.8| Beratung und Marketing

#### Kostenlose Bauberatung

Für die Aktivierung geeigneter Wohnbauflächen kann die kostenlose Bauberatung ein wesentlicher Baustein sein. Allerdings ist die Beratung von Bauherrn oder anderen am Bau Beteiligten nach der geltenden Kostenverordnung gebührenpflichtig, wenn sie länger als 15 Minuten dauert (Ziffer 101.29 der Kostenverordnung Bau). Eine Differenzierung in dem Sinne, dass die Beratung zur Aktivierung von Wohnbauflächen kostenfrei gestellt wird, während die sonstige Bauberatung gebührenpflichtig bleibt, wäre nicht sachgerecht. Auch in herkömmlichen Beratungsgesprächen geht es immer wieder um Aspekte, die im öffentlichen Interesse erörtert werden, etwa gestalterische Optimierungen oder Veränderungen des Vorhabens auf dem Grundstück, um besser Rücksicht auf Bäume oder sonstige schutzwürdige Belange zu nehmen. Insbesondere aus solchen Gründen ist die praktische Relevanz der Beratungsgebühr auch gering geblieben. Die Einnahmen lagen in der Vergangenheit deutlich unter 1.000.- € pro Jahr. Dies spricht auch für eine geringe Akzeptanz bei den Beteiligten. Hinzu kommt, dass die Bauverwaltung plant, im Erdgeschoss des Siemens-Hochhauses ein Service-Center einzurichten, um Beratungs- sowie sonstige Dienstleistungen für Bauherrn und Entwurfsverfasser konzentriert und möglichst „niedrigschwellig“ anzubieten. Zur Vermeidung weiterer Abgrenzungsschwierigkeiten und Akzeptanzprobleme ist daher die Abschaffung der Beratungsgebühr in der Baukostenverordnung geplant. Gleichzeitig soll ein kostenloses Beratungsangebot für die Aktivierung von Wohnbauflächen aufgebaut werden.

#### Beratung für Bauinteressierte als Pilotprojekt

Im Rahmen eines Pilotprojektes in den Stadterneuerungsgebieten Hohentor und Huckelriede soll ermittelt werden, welche Art von Beratung nachgefragt wird und welche Kombination von Beratungsangeboten tatsächlich sinnvoll ist.

Die Stadtteile Hohentor und Huckelriede sind förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete. Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel und die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen. Dazu gilt es u. a., die Wohngebäude bei Bedarf auch im Interesse stabiler Bewohnerstrukturen nachhaltig zu modernisieren und aufzuwerten.

Um dieses Ziel erreichen zu können, müssen die betreffenden Eigentümer bereit und in der Lage sein, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Die Eigentümer dazu zu motivieren und ihnen im Grundsatz aufzuzeigen, was gemacht werden kann und ob und wie eventuell Fördermittel verschiedener Programme zur finanziellen Unterstützung eingesetzt werden können, ist in solchen Gebieten eine wichtige Aufgabe der Gemeinde.

Nach einer ersten Anlaufphase soll im 2. Halbjahr 2010 entschieden werden, ob und inwieweit das bestehende Beratungsangebot erweitert, modifiziert bzw. besser vernetzt werden kann. Dabei wird dann sicher gestellt, dass keine Konkurrenzsituation z. B. zu Banken, Verbraucherberatung usw. entsteht.

#### Maßnahmen:

- Abschaffung der derzeitigen Beratungsgebühr gemäß der Kostenverordnung und Aufbau einer kostenlosen Bauberatung
- Ermittlung des Beratungsbedarfs privater Bauherren als Pilotprojekt in den Sanierungsgebieten Hohentor und Huckelriede
- Öffentliche Informationsveranstaltungen unter Beteiligung von Bremer Energiekonsens und Bremer Aufbau-Bank GmbH
- Vernetzung der verschiedenen Beratungsangebote
- Evaluation der Pilotphase und Entscheidung über das zukünftige Beratungsangebot Ende 2010

### |2.9| Wohnungsmarktbeobachtung

Ziel des Aufbaus eines jährlichen kommunalen Monitorings ist die Schaffung eines Instrumentes zur laufenden Beobachtung und Analyse von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und der Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Das Monitoring hat die Aufgabe, Informationen über Trends und Trendwenden in relevanten Themenfeldern bereitzustellen und auf Handlungsbedarfe aufmerksam zu machen. Insofern hat es eine Frühwarnfunktion zu übernehmen und die Überprüfung von Zielerreichungen (Evaluation, wirkungsorientierte Steuerung) zu unterstützen.

In den Aufbau und die Durchführung des Wohnungsmarktmonitorings ist ein breiter Akteurskreis aus den Bereichen Wohnen und Stadtentwicklung innerhalb und außerhalb der Verwaltung einzubeziehen. Um eine schnelle Verfügbarkeit von Ergebnissen zu gewährleisten und angesichts begrenzter personeller und finanzieller Ressourcen ist vorgesehen, das Monitoring sukzessive und pragmatisch Zug um Zug aufzubauen. Es ist als „lernendes System“ anzulegen. Neue Themen und Indikatoren können im Laufe der Zeit modular hinzukommen.

Die Ermittlung von vorrangigen Informationsbedarfen, Kernthemen des Monitorings und aussagefähigen Indikatorensets wird kooperativ erfolgen, auch weil es der Zusammenführung unterschiedlicher Datenquellen bedarf. Es ist geplant, im Rahmen der ressortübergreifenden AG Stadtmonitoring eine Arbeitsgruppe zum Aufbau des Monitorings einzurichten.

Im Ergebnis wird ein jährlicher Monitoringbericht erstellt, der in einem anschließenden Fachworkshop diskutiert werden soll. Themenfelder und Gliederungspunkte des Berichtes sind:

- Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Demografische Entwicklungen
- Wohnungsangebote, Bautätigkeit und Entwicklung im Wohnungsbestand
- Soziale Aspekte des Wohnens
- Energieeinsparung/energetische Modernisierung
- Wohnungsmarktregion Bremen
- Vergleich Prognose und Zielsetzungen/tatsächliche Entwicklung

Die vorgeschlagene Auswahl der Themenfelder orientiert sich an bundesweit gängigen bzw. praktizierten Monitoringsystemen und ist im weiteren Verfahren hinsichtlich der thematischen Breite, Relevanz, Ausprägung und Praktikabilität zu überprüfen.

Es ist weiter zu prüfen, ob dem indikatorengestützten Monitoringsystem durch die schriftliche Befragung von ausgewählten lokalen Akteuren des Wohnungsmarktes und der Stadtentwicklung ein qualitativer Ansatz zur Seite gestellt werden sollte. In einem solchen separaten „Wohnungs-marktbarometer“ können quantitative Ergebnisse und Fortschreibungen durch die Einschätzung aktueller und künftiger Entwicklungen sinnvoll ergänzt und korrigiert werden.

Maßnahmen:
→ Aufbau und Durchführung eines Bremer Wohnungsmarktmonitorings unter Einbeziehung von Akteuren innerhalb der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft
→ Erstellung eines regelmäßigen Monitoringberichts

### |2.10| Wohnungswirtschaftlicher Dialog

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beabsichtigt einen „Wohnungswirtschaftlichen Dialog“ einzurichten. Die Schirmherrschaft wird der Senator persönlich übernehmen. Teilnehmer sollen Vertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der betroffenen Verbände sein.

Im Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Dialoges soll ein kontinuierlicher Austausch über die Wohnungsmarktentwicklung und die Wohnbauflächenplanung stattfinden. Dies ermöglicht eine frühzeitige Einbindung der Betroffenen und erlaubt, wichtige stadtentwicklungspolitische Maßnahmen im Konsens weiter zu konkretisieren und umzusetzen. Dabei besteht auch die Gelegenheit, weitere Themen z. B. aus den Bereichen Soziales, Verkehr, Energie und Klimaschutz einzubeziehen. Hieran haben die Akteure ein deutliches Interesse gezeigt.

Maßnahmen:
→ Initiierung und Durchführung eines regelmäßigen Dialogs zwischen Wohnungswirtschaft und Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa

## |3| Handlungsfeld Quartiersentwicklung

Die Wahl eines Wohn- und Lebensstandortes in der Stadt wird neben den konkreten Wohn- und Flächenangeboten wesentlich durch die Attraktivität des in Frage kommenden Stadtteils oder Quartiers beeinflusst. Insofern ist eine aktive Quartiersentwicklung ein wichtiger Baustein im Gesamtgefüge einer integrierten Wohnungs- und Städtebaupolitik und daher auch ein wichtiger Bestandteil der Wohnungsbaukonzeption.

### |3.1| Attraktive Quartiere als Voraussetzung für Wohnungsnachfrage und soziale Mischung

Das Image eines Quartiers, sein sozialer Status, das vorhandene Infrastrukturangebot und die Qualität des vorhandenen Gebäudebestands sind dabei wesentliche Beurteilungskriterien. Das Image eines Quartiers – ob positiv oder negativ – spiegelt selten dessen reale Gegebenheiten wider. Vielmehr ist es eine sich an subjektiven Kriterien orientierende Wahrnehmung, die sich stark an der stadtgeschichtlichen Bedeutung des Stadtteils innerhalb des Stadtgefüges orientiert.

Die verkehrliche Erschließung eines Standortes, seine Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr, das Vorhandensein von Grünflächen und Spiel- und Sporteinrichtungen sind ebenso wichtige Kriterien eines attraktiven Quartiers wie der Zustand des vorhandenen Wohnungsbestands. Unsanierte, nicht zeitgemäße oder nicht nachfragegerechte Wohnungsbestände in peripheren Lagen werden auch bei anhaltender Wohnungsnachfrage aus dem Markt fallen.

Einen hohen Stellenwert bei der Beurteilung von Stadtquartieren haben die vorhandenen Infrastrukturangebote wie Einzelhandel, soziale und kulturelle Einrichtungen. Von größter Bedeutung ist die Qualität der Schulen in den Quartieren und Stadtteilen. Positiv beleumundete Schulen mit einem optimalen Betreuungsschlüssel, Erfolgen bei der Integration von Migranten und spezifischen Profilen und Angeboten über die im engeren Sinne schulischen hinaus – wie z. B. die Gesamtschule Ost in Tenever und ihre Kooperation mit der Kammerphilharmonie Bremen – beeinflussen die öffentliche Wahrnehmung eines Quartiers in besonderer Weise.

Maßnahmen:
Attraktivitätssteigerung der Quartiere durch:
→ Sanierung und Modernisierung sowie nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes
→ Erhalt und Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums (Straßen, Frei- und Grünflächen)
→ Bedarfsgerechter Ausbau der vorhandenen Infrastruktur (Schulen, Kindertagesstätten, ÖPNV, kulturelle Einrichtungen, Einzelhandel etc.)
→ Imagekampagnen und Umsetzung von Schlüsselprojekten
→ Beteiligung der Bürger an der Quartiersentwicklung

### |3.2| Integrierte Entwicklungskonzepte als Grundlage der Quartiersentwicklung

Bremen verfolgt seit vielen Jahren den Ansatz einer integrierten und ressortübergreifenden Quartiersentwicklung. Aufgrund des immer dynamischer werdenden ökonomischen und gesellschaftlichen Strukturwandels vollzieht sich die Entwicklung der verschiedenen Stadtteile zunehmend differenziert und heterogen. Hierauf reagiert Bremen mit einem Bündel von Maßnahmen, die die positiven Entwicklungspotentiale stärken und die problematischen Entwicklungshemmnisse mindern sollen.

Die Definition von Zielen, quartiersbezogenen Handlungsbedarfen und Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Aufstellung von integrierten Entwicklungskonzepten für städtebauliche Förderprogramme (siehe Punkt 3.3). Aufbauend auf einer lokalen Stärken- und Schwächenanalyse werden die räumlichen Ziele definiert, die daraus folgenden Handlungsfelder und Maßnahmen abgeleitet und in konkrete Umsetzungsprojekte überführt. Es werden dabei sowohl städtebauliche als auch soziale und ökonomische Aspekte der Stadtentwicklung beachtet und bearbeitet.

### |3.3| Einsatz von Förderprogrammen

**Ressortübergreifender, problemspezifischer Mitteleinsatz**  
Die Finanzierung der Quartiersentwicklung erfolgt in der Regel durch Förderprogramme der Stadtgemeinde (Wohnen in Nachbarschaften WiN), des Bundes (Städtebauförderprogramme) und der EU (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung EFRE und Europäischer Sozialfonds ESF). Zwingende Voraussetzung für einen Mitteleinsatz ist die Ausweisung von Gebietskulissen, d. h. einer verbindlichen Festlegung der Stadterneuerungsgebiete.

- Zur Zeit gibt es in Bremen folgende Gebietsfestlegungen:**
- drei aktive Sanierungsgebiete (Waller Heerstraße, Hohentor und das kurz vor dem Abschluss stehende Hemelingen),
  - zwei Stadtumbaugebiete (Lüssum-Bockhorn und Huckelriede)
  - elf Gebiete, in denen Mittel des Bundesförderprogramms „Soziale Stadt“ bzw. des kommunalen Programms „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN) eingesetzt werden
  - zwei Gebiete des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Walle und Neustadt/Buntentor)
  - ein Programmgebiet „Städtebaulicher Denkmalschutz West“ (Hohentor)

**Ziele der Förderprogramme:**  
Soziale Stadt: Eine Sonderstellung unter den Städtebauförderprogrammen nimmt das Programm Soziale Stadt ein. Hier werden Gebiete gefördert, die einen erheblichen Entwicklungsbedarf haben. Sowohl städtebauliche als auch soziale, ökonomische und ökologische Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung dieser Gebiete werden unterstützt. Zielsetzung ist eine ganzheitliche Aufwertungsstrategie, die die unterschiedlichen Belange beachtet und in Zusammenhang setzt. Das Maßnahmenspektrum reicht von der Förderung soziokultureller Einrichtungen (z. B. Streichelzoo Wilder Westen, Boxzentrum Huchting, Familien- und Quartierszentrum Neue Vahr) über die Umgestaltung von Schulhöfen, die Anschaffung von Spielgeräten bis hin zur Finanzierung investiver Klein- und Kleinstprojekte

im Rahmen der den Gebieten zur Verfügung stehenden Budgets. Inhaltlich bedient das Programm mit seinen Förderschwerpunkten die vielfältigen Facetten der Quartiersentwicklung.

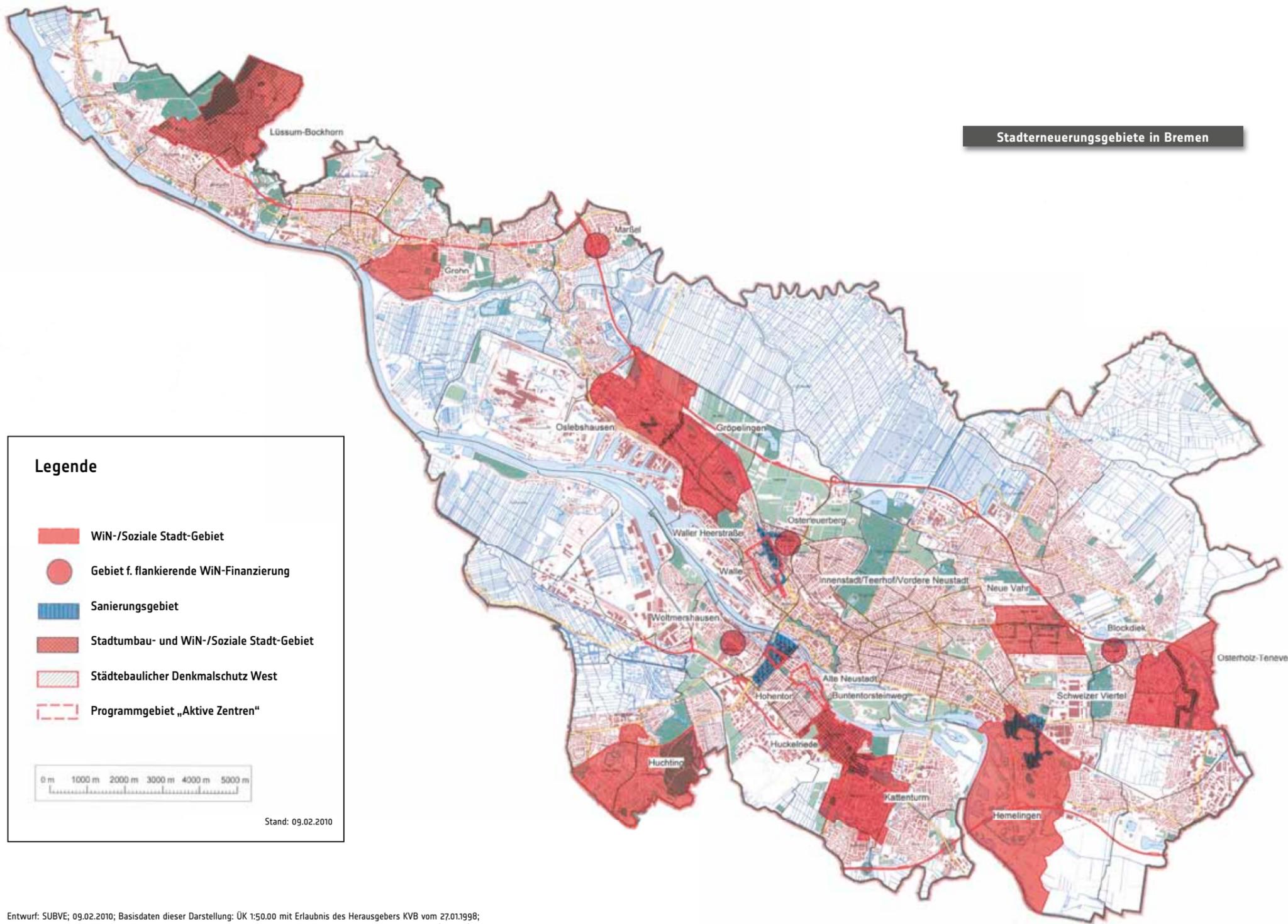
Investitionspakt: Über die Städtebauförderprogramme hinausgehend hat der Bund 2008 den Ländern zudem die Möglichkeit eingeräumt, mit Mitteln aus dem Programm „Investitionspakt“ die vorhandene soziale Infrastruktur unter besonderer Beachtung der Energiebilanzen instand zu setzen. In Bremen werden in den Jahren 2010/2011 fünf Bestandsschulen unter energetischen Gesichtspunkten modernisiert, die alle in festgelegten Erneuerungsgebieten liegen.

EFRE 2007–2013 (städtische Dimension): Auch über den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) können Mittel zur Unterstützung der Entwicklung von Stadtteilen bereitgestellt werden. Das entsprechende operationelle Programm des Landes Bremen beschreibt explizit Maßnahmen als förderfähig, die dem Ausbau und der Sicherstellung wettbewerbsfähiger Stadtstrukturen dienen.

ESF-Programme: Neben den vorbenannten Programmen zur städtebaulichen und quartiersbezogenen Aufwertung werden aus dem Europäischen Sozialfonds (ESF) weitere, vornehmlich sozial und arbeitsmarktorientierte Programme stadtteilbezogen angeboten, die zu einer Stabilisierung der Gesamtentwicklung beitragen: Bremen Produktiv und Integrativ sowie LOS-Bremen II.

Wohnen in Nachbarschaften (WiN): Das Programm Wohnen in Nachbarschaften (WiN) ist wesentlicher Bestandteil einer langfristig angelegten, integrierten sozialen Stadtentwicklungspolitik der Stadt Bremen mit dem Ziel, eine tiefergehende Spaltung der städtischen Gesellschaft zu verhindern. Das seit 1999 laufende Programm wird zumeist in Kopplung mit dem Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ in mittlerweile 11 Gebieten der Stadt eingesetzt. In vier weiteren Gebieten können Stabilisierungsmaßnahmen im Rahmen bereitgestellter Quartiersfonds und Beratungsleistungen durchgeführt werden. Zu diesen Gebieten zählen auch Marßel und Blockdiek, die nach einer Phase der Stabilisierung aus dem WiN-Programm entlassen werden konnten.

Programm- und Mittelsteuerung durch Monitoring und Evaluation  
Die Programme der EU, der Städtebauförderung sowie das sozialraumorientierte kommunale Programm Wohnen in Nachbarschaften werden regelmäßig evaluiert. Ziel ist es dabei, den Entwicklungsprozess zu verfolgen und gegebenenfalls zu optimieren. Der Zielerreichungsgrad wird fortlaufend festgestellt. Dabei sind die unterschiedlichen Instrumente der Raumbearbeitung (Monitoring, Evaluation etc.) als Wechselspiel von Ergebnisanalyse und Programmqualifizierung anzusehen. Die Ziele der unterschiedlichen Wirkungsanalysen wie z. B. der Evaluierung sind hierbei Information, Erkenntnisgewinnung, Kontrolle, Frühwarnung und Kommunikation über den Stand der Programmumsetzung sowie deren politische Legitimation. Alle Instrumente dienen der Optimierung der kommunalen Steuerungsprozesse.



Entwurf: SUBVE; 09.02.2010; Basisdaten dieser Darstellung: ÜK 1:50.00 mit Erlaubnis des Herausgebers KVB vom 27.01.1998; Az.: 84071-31-7/31033; Liedke H:\Stadterneuerungs- und Entwicklungsgebiete\09-02-10-Stadterneuerungsgebiete (WoBau).vdb

- Maßnahmen:**
- Einrichtung eines Sanierungsgremiums in Hohentor
  - Einrichtung eines Sanierungsgremiums in Huckelriede
  - Fortsetzung des PP Prozesses Lüssum-Bockhorn
  - Fortsetzung der WiN/Soziale-Stadt-Stadtteilforen in 11 Fördergebieten

**[3.5] Aufwertung von Quartieren durch Imagewechsel und Ansprache neuer Zielgruppen**

Neben der Umsetzung investiver und nichtinvestiver Projekte ist die Imageaufwertung von Quartieren ein wesentliches Erfolgskriterium zur Stabilisierung von Gebieten. Ziel ist es, dass sich die Bewohner stärker mit ihrem Stadtteil identifizieren und dass neue Zielgruppen (Neubewohner, Investoren) gewonnen werden können. Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass sich insbesondere die Außenwahrnehmung von Quartieren trotz umfassender baulicher Aufwertung und sozialer Unterstützung nur sehr langsam verändert und Imagekampagnen diesen Prozess unterstützen müssen. In Bremen werden aktuell in Hemelingen und in Tenever (OTe) Imagekampagnen durchgeführt.

Die im Rahmen der integrierten Quartiersentwicklungskonzepte erarbeiteten Handlungsstrategien bilden die Grundlage für die Bestimmung und Ableitung von sogenannten Schlüsselprojekten. Schlüsselprojekte bündeln ausgewählte Maßnahmebereiche für die Quartiersentwicklung. Sie fassen idealerweise mehrere Handlungsfelder zusammen und dienen der Darstellung wichtiger thematischer und räumlicher Aktionsschwerpunkte innerhalb der Stadt. Beispiele für diese stadtteilbezogenen Schlüsselprojekte waren in den letzten Jahren zumeist die Initiierung und Förderung von Quartierszentren als Orte des sozialen Miteinanders (z. B. Mobile Hemelingen, KuBiKo Hemelingen, Gemeinschaftshaus Stuhmer Straße, Familien- und Quartierszentrum Neue Vahr Nord). Die Umsetzung solcher wichtigen Projekte findet stadtweit Aufmerksamkeit und trägt zur Verbesserung der Außenwahrnehmung der Quartiere bei.

- Maßnahmen:**
- Imagekampagnen Hemelingen und OTe
  - Realisierung von Schlüsselprojekten für einen positive Quartiersentwicklung in den Bereichen Bildung (z. B. Quartiersbildungszentrum Robinsbalje) und Zentrenstärkung (z. B. Walle und Huckelriede)

- Maßnahmen:**
- Integrierte Entwicklungskonzepte als Grundlage der Quartiersentwicklung liegen für alle Fördergebiete der Stadterneuerung vor und werden kontinuierlich fortgeschrieben
  - Ableitung von projektbezogenen Kosten- und Finanzierungs-konzepten
  - Ressortübergreifender, problemspezifischer Fördermitteleinsatz
  - Förderprogramm- und Mittelsteuerung durch Monitoring und Evaluation

**[3.4] Beteiligung der Bürger an der Quartiersentwicklung**

Partizipation der Bewohner ist einer der Schlüssel zur nachhaltigen Wirkung von Quartiersentwicklungen. Die Programme WiN und Soziale Stadt ermöglichen im Rahmen lokaler öffentlicher Stadtteilforen Diskussionen zur Quartiersentwicklung, u. a. bezüglich der Verwendung von Gebietsbudgets für Quartiersbelange.

Sanierungsgremien haben die Funktion, den fachlichen Informationsaustausch in den Sanierungs- und Stadtumbaugebieten herzustellen. Sie set-

zen sich aus Vertretern folgender Institutionen zusammen: Ortsamt, Beirat, Stadtteilmanagement, SUBVE, SWH, SAFGJS, Amt für Soziale Dienste und Sanierungsbeauftragter.

Freiwillige Kooperationen mit den Akteuren vor Ort sind ein weiteres wichtiges Element zur Aufwertung und Stabilisierung von Quartieren. Beispielhaft für eine solche Kooperation steht der Public-Private-Partnership-Prozess in Lüssum-Bockhorn.

## C. Umsetzung in den Stadtteilen

<b>  1   Weitere Innenstadt</b>	<b>37</b>
1.1   Rahmenbedingungen	37
1.2   Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung	37
1.3   Wohnbauflächen	38
1.4   Maßnahmen der Städtebauförderung	39
1.5   Maßnahmen der Wohnraumförderung	40
1.6   Weitere Maßnahmen	40
<b>  2   Bremer Osten</b>	<b>41</b>
2.1   Rahmenbedingungen	41
2.2   Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung	41
2.3   Wohnbauflächen	41
2.4   Maßnahmen der Städtebauförderung	44
2.5   Maßnahmen der Wohnraumförderung	45
2.6   Weitere Maßnahmen	45
<b>  3   Bremer Süden</b>	<b>46</b>
3.1   Rahmenbedingungen	46
3.2   Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung	46
3.3   Wohnbauflächen	46
3.4   Maßnahmen der Städtebauförderung	48
3.5   Maßnahmen der Wohnraumförderung	48
3.6   Weitere Maßnahmen	48
<b>  4   Bremer Westen</b>	<b>49</b>
4.1   Rahmenbedingungen	49
4.2   Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung	49
4.3   Wohnbauflächen	49
4.4   Maßnahmen der Städtebauförderung	51
4.5   Maßnahmen der Wohnraumförderung	52
4.6   Weitere Maßnahmen	52
<b>  5   Bremer Norden</b>	<b>53</b>
5.1   Rahmenbedingungen	53
5.2   Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung	53
5.3   Wohnbauflächen	53
5.4   Maßnahmen der Städtebauförderung	55
5.5   Maßnahmen der Wohnraumförderung	55
5.6   Weitere Maßnahmen	55

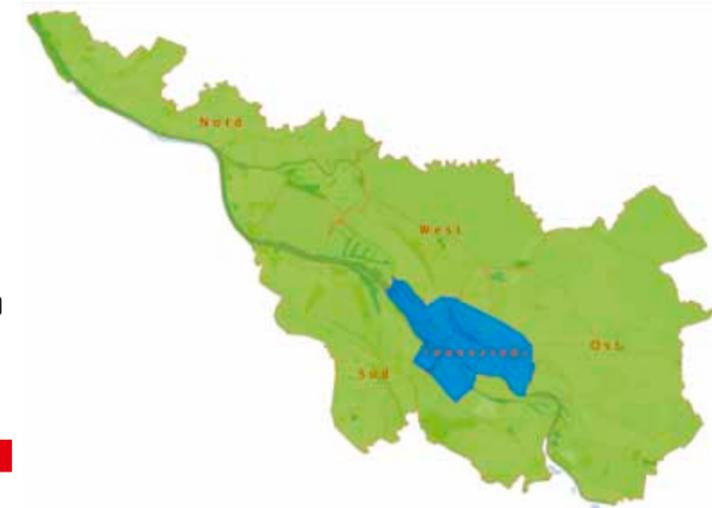
Die Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption erfolgt in den Stadtteilen – hier liegen die Flächen und Baulücken, hier wirken die Wohnungsbauprogramme, hier geht es konkret um die Quartiersentwicklung. Gegliedert nach größeren Stadtbereichen erfolgt in diesem Kapitel in übersichtlicher Form der konkrete Nachweis der Flächen (in Wohneinheiten) in tabellarischer und kartographischer Form sowie ein Überblick zu den verschiedenen Maßnahmen der Städtebauförderung, der Wohnraumförderung sowie ggfs. ergänzender Maßnahmen. Jeweils eingeleitet werden die einzelnen Darstellungen durch kompakte Beschreibungen der jeweiligen Rahmenbedingungen und der generellen stadtentwicklungspolitischen Zielsetzung.

### | 1 | Weitere Innenstadt

- Mitte
- Östliche Vorstadt
- Schwachhausen (nur Ortsteile: Schwachhausen, Gete, Barkhof)
- Findorff
- Walle (nur Ortsteile: Überseestadt, Utbremen, Steffensweg, Westend)
- Vorderes Woltmershausen
- Neustadt (nur Ortsteile: Alte Neustadt, Neustadt, Hohentor, Südvorstadt, Buntentor, Gartenstadt-Süd)

#### | 1.1 | Rahmenbedingungen

Der Bereich der weiteren Innenstadt wird von Wohnungsbauinteressenten besonders nachgefragt. Er ist durch eine zentrale innerstädtische Lage, ausgeprägte Mischnutzungen, eine hohe Dichte von Kultur-, Dienstleistungs-, und Freizeitangeboten und attraktive Wohnquartiere charakterisiert. In der Altstadt dominieren Dienstleistungen, Administration und Einzelhandelsfunktionen. Wohnungsbaupotenziale sind insbesondere im Stephaniviertel vorhanden. Das Bremer Haus prägt die Wohnbereiche jenseits der Wallanlagen besonders in Richtung „Viertel“, Neustadt und Schwachhausen. Die Überseestadt befindet sich auf einem dynamischen Weg zu einem neuen, modernen Stadtteil. Erste Wohnbauprojekte befinden sich in der Realisierung und ergänzen die neuen Büro- und Gewerbebauten. Die Bevölkerungsstruktur ist sehr unterschiedlich. Auffällig ist neben dem Zuzug jüngerer Erwerbstätiger die hohe Anzahl der Einpersonenhaushalte. Die insgesamt hohe Nachfrage ist in den Stadtteilen Walle, Findorff und Woltmershausen etwas geringer ausgeprägt. Durch die weitere Entwicklung in der Überseestadt und der Nähe zur Innenstadt ist in Zukunft auch in diesem Bereich mit einer steigenden Nachfrage zu rechnen.



#### | 1.2 | Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung

Die gestiegene Nachfrage nach innerstädtischen Wohnmöglichkeiten führt zu einer Vielzahl von Wohnbauprojekten auf innenstadtnahen Brachflächen wie dem Wasserwerksgelände auf dem Stadtwerder, auf alten Schulstandorten in der Neustadt (Gottfried-Menken-Straße/Kornstraße) sowie zu neuen Wohnbauvorhaben in der Überseestadt. Um einerseits auf die gestiegene Nachfrage zu reagieren, aber auch um die urbane Qualität Bremens insgesamt zu erhöhen, sollen im Zeitraum bis 2015 je nach Baufortschritt bis zu ca. 1.100 Wohneinheiten im Bereich der weiteren Innenstadt realisiert werden. Die planerische Entwicklung ist in vielen Gebieten weit vorangeschritten. Entsprechend dem Leitbild Bremen '20 soll bis zum Jahr 2020 der Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen um 10% gesteigert werden.

### 1.3 Wohnbauflächen

#### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

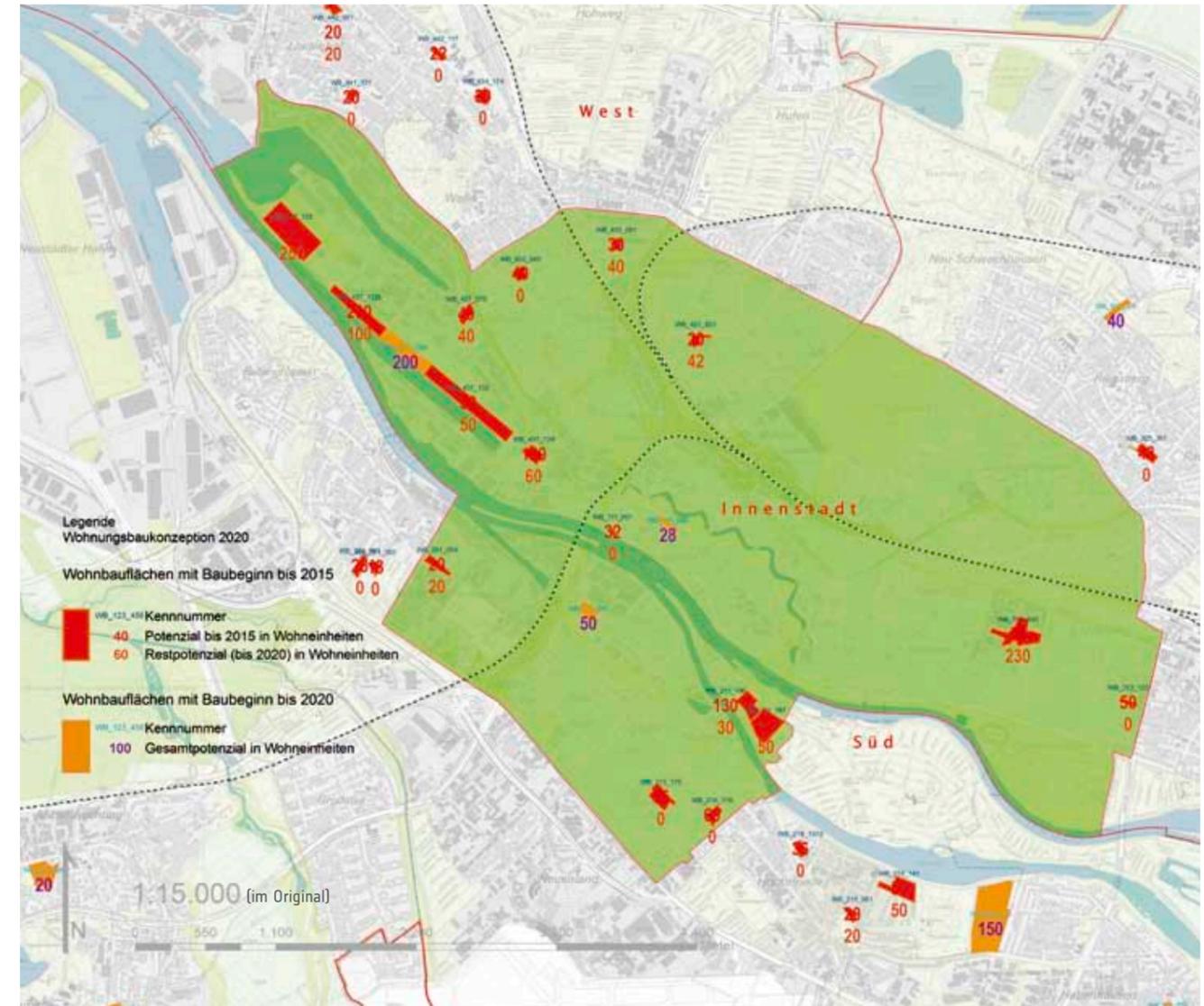
Stadtteil	Projektname	Projekt-nummer	Ortsteil	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ
Mitte	Vor Stephanitor/Schlachte	WB_111_001	Altstadt	32	32	0	32	A
	Abbentorswallquartier	WB_111_002	Altstadt	28	0	-	-	A
Neustadt	Stadtwerder 1 (EVS)	WB_211_196	Alte Neustadt	160	130	0	130	A
	Stadtwerder 2 (PGS)	WB_211_197	Alte Neustadt	200	150	60	90	A
	Gottfried-Menken-Straße	WB_215_175	Gartenstadt Süd	65	65	65	0	B
	Kornstraße	WB_216_176	Buntentor	60	60	0	60	F
	Güldenhausquartier	WB_211_011	Alte Neustadt	50	0	-	-	A
Woltmershausen	Herman-Ritter-Straße	WB_251_054	Woltmershausen	40	20	20	0	B
Östliche Vorstadt	Hermine-Berthold-Straße/ Georg-Bitter-Straße	WB_313_101	Peterswerder	16	16	0	0	B
	TÜV-Gelände	WB_313_122	Peterswerder	50	50	0	50	A
	Hulsberg Quartier	WB_314_145	Hulsberg	280	50	5	45	A
Findorff	Gestra	WB_421_001	Regensburger Straße	62	20	7	13	B
Walle	Dedesdorfer Straße	WB_433_045	Westend	40	40	40	0	D
	Unionsbrauerei	WB_435_001	Osterfeuerberg	70	30	9	21	F
	An der Bogenstraße	WB_437_078	Überseestadt	80	40	10	30	D
	Hafenkante	WB_437_128	Überseestadt	300	50	0	50	B
	Am Kaffeequartier	WB_437_129	Überseestadt	180	120	67	53	A
	Speicher1/Schuppen 1	WB_437_132	Überseestadt	100	50	0	50	A
	Westlich Schuppen 3	WB_437_132b	Überseestadt	300	200	0	200	B
	Schuppen 3	WB_437_132c	Überseestadt	200	0	-	-	A
<b>Summe</b>				<b>2.313</b>	<b>1.123</b>	<b>283</b>	<b>840</b>	

#### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

Bereich	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ A	Flächen-typ B	Flächen-typ C	Flächen-typ D	Flächen-typ E	Flächen-typ F
Weitere Innenstadt	2.313	1.123	283	840	582	371	80	0	0	90
Ost	2.062	1.272	968	304	685	27	300	180	80	0
Süd	891	380	360	40	212	150	38	0	0	0
West	455	122	102	20	112	0	0	0	0	10
Nord	595	285	190	95	190	25	70	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>6.316</b>	<b>3.182</b>	<b>1.903</b>	<b>1.299</b>	<b>582</b>	<b>1.458</b>	<b>202</b>	<b>562</b>	<b>218</b>	<b>180</b>

#### GEWOS – Flächentypen und Zielgruppen

- **Typ A:** Projektflächen in der Kernstadt für hochpreisiges Wohnangebot (Anspruchsvolle Urbane, Junge Urbane, Mobile Best Ager)
- **Typ B:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für mittel- bis hochpreisige Wohnangebote (Anspruchsvolle Urbane, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner, Mobile Best Ager)
- **Typ C:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher hochpreisige Wohnangebote (Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ D:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für eher preisgünstiges Wohnangebot (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ E:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher mittelpreisige Wohnangebote (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ F:** Projektflächen in (Stadtteil-) Zentrennähe für preisgünstiges Wohnangebot (Junge Urbane, Mobile Best Ager)



### 1.4 Maßnahmen der Städtebauförderung

#### Hohentor – Sanierungsgebiet/Denkmalchutz-West-Gebiet seit Ende 2008

##### Schlüsselprojekte in der Umsetzung/Vorbereitung:

- Entwicklung Güldenhausquartier
- Umgestaltung Hohentorspark nach denkmalgerechten Aspekten
- Aufwertung des öffentlichen Raums: Erlenstraße, Pappelstraße, Rückbau Neustadtswall
- Multifunktionaler Treffpunkt Grundschule an der Oderstraße
- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude

## 1.5 Maßnahmen der Wohnraumförderung

Projekt	Fördergegenstand	Ziele der Förderung
Große Johannisstraße 141–147 Bremen – Alte Neustadt	Modernisierung und Umbau eines bestehenden Gebäudes mit 15 WE, davon 10 WE geförderte Mietwohnungen Fertigstellung Mitte 2010	→ Aufwertung eines Gebäudes im Sanierungsgebiet → Barrierefreie Wohnungen → Bezahlbarer gut ausgestatteter Wohnraum für ältere Menschen
Süderstraße 40–44 Bremen – Alte Neustadt	Neubau von 17 geförderten Mietwohnungen Fertigstellung 2010/2011	→ Schließen einer Baulücke im Sanierungsgebiet → Barrierefreie Wohnungen → Bezahlbare gut ausgestattete kleine Wohnungen

## 1.6 Weitere Maßnahmen

- Generationengerechter Wohnungsbau 50+, verbunden mit neuen Wohnformen des gemeinschaftlichen
- Wohnens wie z.B. das realisierte Projekt „Haus am Fleet“ in Findorff
- Entwicklung des Baugemeinschaftsprojektes Buntentorsteinweg
- Ausschreibung weiterer Baugemeinschaftsgrundstücke in der östlichen Vorstadt und der Gartenstadt Vahr
- Weiterentwicklung des Projektes „Wohnen an Wall und Weser“
- Gezielte Ansprache von Baulückeneigentümern in Stadterneuerungsgebieten (Hohentor)
- Projekt der Blauen Karawane „Wohnen, Leben und Arbeiten in der Überseestadt“



## 2 Bremer Osten

- Schwachhausen  
(nur Ortsteile: Neu-Schwachhausen, Riensberg, Radio Bremen)
- Horn-Lehe
- Vahr
- Borgfeld
- Oberneuland
- Osterholz
- Hemelingen

### 2.1 Rahmenbedingungen

Der Bremer Osten wird geprägt durch Ortsteile, die aus alten Siedlungs- und Dorfkernen entstanden sind (Schwachhausen, Horn-Lehe, Borgfeld und Alt-Osterholz) sowie durch die großen Siedlungserweiterungen der Nachkriegszeit (Neue Vahr, Blockdiek und Osterholz-Tenever). In den gewachsenen stadtnahen Bereichen ist die Nachfrage weiterhin sehr hoch. In den Stadtgebieten mit sozialem Wohnungsbau konnten in den letzten Jahren durch Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen verbesserte Wohnperspektiven erreicht werden. Die Neubaugebiete in Horn-Lehe und Borgfeld und die Entwicklung des Technologieparks und der Universität führten zu einer insgesamt positiven Bevölkerungsentwicklung im Bremer Osten.

### 2.2 Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung

Entsprechend der unterschiedlichen Qualitäten der Stadtteile können im Osten verschiedene Nachfragegruppen angesprochen werden. Mit den noch vorhandenen Baumöglichkeiten in Borgfeld-West und kleineren Vorhaben in Oberneuland wird die Nachfrage nach (freistehenden) Einfamilienhäusern am Stadtrand mit Nähe zur freien Landschaft gedeckt. In den wenigen Vorhaben in Horn-Lehe und Schwachhausen stehen das urbane Umfeld und die Nähe zum Arbeitsplatz im Vordergrund. In den Stadtteilen Osterholz / Hemelingen richtet sich das aktuelle Angebot auf Grund der geringen Nachfrage eher an die preissensiblen, pragmatischen Eigentümbildner.

### 2.3 Wohnbauflächen

#### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

Stadtteil	Projektname	Projekt-nummer	Ortsteil	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ
Schwachhausen	Hansewasser/ Stadtgrün Betriebshof	WB_325_301	Radio Bremen	48	48	30	18	B
	Jakobsche Grundstück	WB_325_302	Radio Bremen	13	13	13	0	B
	Freiligrathstraße	WB_325_303	Radio Bremen	30	30	30	0	B
	Friedrich-Mißler-Straße	WB_325_305	Radio Bremen	15	15	0	15	B
	August-Bebel-Allee/ Bgm-Spitta-Allee	WB_325_309	Radio Bremen	12	12	0	12	B
H.-H.-Meier-Allee/ Kampa Häuser	WB_321_306	Neuschwachhausen	40	0	–	–		
Vahr	Eislebener Straße/ Julius-Brecht-Allee	WB_331_309	Gartenstadt Vahr	20	0	–	–	
	August-Bebel-Allee	WB_332_001	Neue Vahr Nord	12	0	–	–	D
	Östlich Vahrer Straße/ Am Herbert-Ritze-Bad	WB_334_200	Neue Vahr Südwest	60	0	–	–	D
Horn-Lehe	Gartenallee Achterndiek	WB_341_218	Horn	70	70	70	0	B
	Ronzelenstraße	WB_341_219	Horn	25	25	25	0	B
	Rhododendronpark	WB_341_220	Horn	16	16	0	16	B
	Telekomgelände Horn-Lehe	WB_342_086	Lehe	110	50	50	0	B
	Konsul-Cassel-Straße	WB_343_094	Lehesterdeich	70	70	50	20	B
	Hollergrund/Fleetinsel	WB_343_097	Lehesterdeich	20	20	10	10	B
	Nernstraße	WB_343_099	Lehesterdeich	16	16	0	16	B
	Ronzelenstraße	WB_341_082	Horn	10	0	–	–	B

→

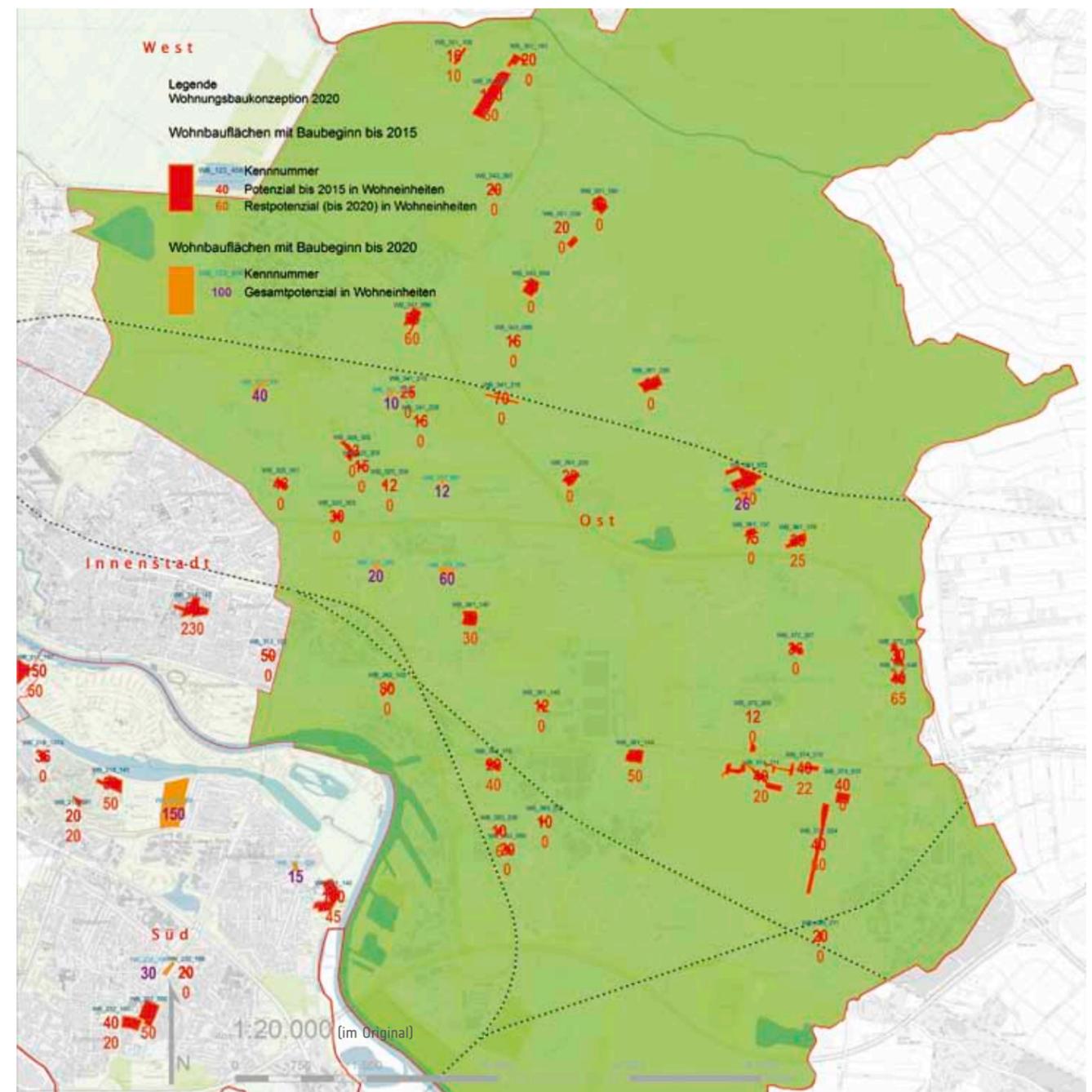
Stadtteil	Projektname	Projekt-nummer	Ortsteil	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ
Borgfeld	Hans-Wendt-Stiftung	WB_351_038	Borgfeld	20	20	20	0	B
	Hinter dem Großen Dinge/ Wochenendhäuser	WB_351_100	Borgfeld	26	16	16	0	B
	Wellhausen Fläche	WB_351_180	Borgfeld	39	39	39	0	B
	Borgfeld West BA7+8	WB_351_181	Borgfeld	210	150	150	0	B
	nördlich Hamfhofsweg/ östlich Jan-Reiners	WB_351_183	Borgfeld	20	20	20	0	B
Oberneuland	Auf dem Mühlenfelde	WB_361_072	Oberneuland	100	30	21	9	B
	Heinrich-Baden-Weg	WB_361_151	Oberneuland	15	15	15	0	C
	Südlich am Heiddamm	WB_361_178	Oberneuland	50	25	25	0	B
	Jürgenspark/Im Holze	WB_361_226	Oberneuland	12	12	12	0	C
	Lisa-Keßler-Straße/ Seerosenpark	WB_361_229	Oberneuland	20	20	20	0	E
Mühlenfeld/Mühlenweg	WB_361_068	Oberneuland	26	0			B	
Osterholz	Osterholzer Sielgraben	WB_372_201	Ellenerbrok-Schevem.	36	36	36	0	D
	Große Laake	WB_372_202	Ellenerbrok-Schevem.	12	12	12	0	D
	Tenever Pfälzer Weg	WB_373_048	Tenever	105	40	10	30	D
	Tenever Neuwieder Straße	WB_373_053	Tenever	64	30	0	30	D
	Ehlersdamm	WB_374_024	Osterholz	100	40	40	0	E
	Scholener Straße	WB_374_037	Osterholz	40	40	40	0	E
	Nördlich Osterholzer Dorfstraße	WB_374_210	Osterholz	62	40	40	0	E
Südlich Osterholzer Dorfstraße	WB_374_211	Osterholz	60	40	40	0	E	
Hemelingen	Krankenhaus Sebaldsbrück	WB_381_144	Sebaldsbrück	170	50	25	25	D
	Schlossparkbad	WB_381_145	Sebaldsbrück	12	12	12	0	D
	Rennplatz/In der Vahr	WB_381_146	Sebaldsbrück	70	40	17	23	D
	Am Rosenberg	WB_382_142	Hastedt	80	80	0	80	F
	Böschenhof	WB_383_085	Hemelingen	20	20	20	0	D
	Diedrich-Wilkens-Straße (Tunnel Hemelingen)	WB_383_119	Hemelingen	60	20	20	0	D
	Osterhoop/ Minna-Wilkens-Weg	WB_383_235	Hemelingen	10	10	10	0	D
	Schlegelstraße	WB_383_236	Hemelingen	16	10	10	0	D
	Schanzendorfer Straße	WB_385_211	Mahndorf	20	20	20	0	D
<b>Summe</b>				<b>2.062</b>	<b>1.272</b>	<b>968</b>	<b>304</b>	

#### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

Bereich	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ A	Flächen-typ B	Flächen-typ C	Flächen-typ D	Flächen-typ E	Flächen-typ F
Weitere Innenstadt	2.313	1.123	283	840	582	371		80		90
Ost	2.062	1.272	968	304		685	27	300	180	80
Süd	891	380	360	40		212	150		38	
West	455	122	102	20				112		10
Nord	595	285	190	95		190	25	70		
<b>Summe</b>	<b>6.316</b>	<b>3.182</b>	<b>1.903</b>	<b>1.299</b>	<b>582</b>	<b>1.458</b>	<b>202</b>	<b>562</b>	<b>218</b>	<b>180</b>

#### GEWOS – Flächentypen und Zielgruppen

- **Typ A:** Projektflächen in der Kernstadt für hochpreisiges Wohnangebot (Anspruchsvolle Urbane, Junge Urbane, Mobile Best Ager)
- **Typ B:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für mittel- bis hochpreisige Wohnangebote (Anspruchsvolle Urbane, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner, Mobile Best Ager)
- **Typ C:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher hochpreisige Wohnangebote (Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ D:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für eher preisgünstiges Wohnangebot (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ E:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher mittelpreisige Wohnangebote (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ F:** Projektflächen in (Stadtteil-) Zentrennähe für preisgünstiges Wohnangebot (Junge Urbane, Mobile Best Ager)



## 2.4 Maßnahmen der Städtebauförderung

### Tenever – Stadtbaugebiet seit 2002/Umfassende Erneuerung 2009 abgeschlossen/WiN – Soziale Stadt-Gebiet seit 1999

#### Realisierte Schlüsselprojekte:

- Abriss von Gebäuden
- Sanierung des Wohnungsbestandes und Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Modernisierung der Infrastruktur (u.a. Spielhaus Pfälzer Weg, Halle der Bewegung, Tenever Zentrum)

#### Schlüsselprojekte in der Umsetzung:

- Energetische Erneuerung des Gebäudebestands Schule Andernacher Straße
- Umgestaltung der Außenanlagen Schule Andernacher Straße
- Image- und Vermarktungskampagne OTE

### Hemelingen – Sanierungsgebiet seit 1997 (umfassende Sanierung in den Jahren 1997-2009 erfolgt)

#### Realisierte Schlüsselprojekte:

- Verkehrsinfrastruktur (u.a. Hemelinger Tunnel)
- Sanierung des Wohnungsbestandes und Aufwertung des Öffentlichen Raums (u.a. Hemelinger Bahnhof-straße, Hemelinger Marktplatz, Brüggeweg, Schlegstraße)
- Infrastrukturprojekte (Fachmarktzentrum Hemelingen, Kultur-, Bildungs- und Kommunikationszentrum KuBiKo)

#### Schlüsselprojekte in der Umsetzung/Vorbereitung:

- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude
- Freianlagengestaltung Schlengpark und Diedrich-Wilkens-Straße
- Wohnbaufläche Diedrich-Wilkens-Straße
- Wohnbaufläche Böschenhof
- Unterführung Sebaldsbrücker Bahnhof
- Aufwertung des öffentlichen Raums: Hemelinger Rampe
- Imagekampagne Hemelingen

### Neue Vahr – WiN/Soziale Stadt-Gebiet seit 1999

#### Schlüsselprojekte mit ressortübergreifender Ausrichtung und Finanzierung in der Umsetzung/Vorbereitung:

Projekt	Fördergegenstand	Ziele der Förderung
Familien- und Quartierszentrum	Bündelung und Etablierung von generationsübergreifenden Beratungs-, Bildungs- und Freizeit-Angeboten an einem Standort	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Verbesserung der Lebensqualität für alle Generationen im Quartier</li> <li>→ Etablierung von generationsübergreifenden Beratungs-, Bildungs- und Freizeit-Angeboten im Quartier für die Zielgruppen Familien und Senior/innen sowie Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen</li> <li>→ Verbesserung bestehender und Schaffung zusätzlicher sozialer Infrastruktur</li> <li>→ Ausweitung des bürgerschaftlichen Engagements in neuen, niedrigschwellig zugänglichen Räumen</li> <li>→ Umbau vorhandener Infrastruktur</li> </ul>

## 2.5 Maßnahmen der Wohnraumförderung

Projekt	Fördergegenstand	Ziele der Förderung
Stiftungsweg Bremen-Tenever	Neubau von ca. 100 Mietwohnungen in 3 Bauabschnitten, davon ca. 50 WE gefördert	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Abriss der nicht mehr zu modernisierenden Altanlage</li> <li>→ Barrierefreier Wohnraum</li> <li>→ Bezahlbarer gut ausgestatteter Wohnraum für alte Menschen</li> </ul>
Otto-Brenner-Allee Bremen-Tenever OTe/Nord-Quartier	Fertigstellung ab Ende 2010 bis Herbst 2012 II. und III. BA vorgesehen für WRP 2010/11	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Revitalisierung von Abrissflächen</li> <li>→ Genossenschaftliches generationsübergreifendes Wohnprojekt</li> <li>→ Barrierefreier Wohnraum</li> <li>→ Planen-Bauen-Wohnen in der Gruppe</li> </ul>
	Neubau von ca. 39 Genossenschaftswohnungen, davon 15 WE gefördert	
	Fertigstellung 2011	

## 2.6 Weitere Maßnahmen

- Weitere Abwicklung der Bereitstellung bauträgerfreier Grundstücke im Baugebiet Borgfeld-West
- Ausschreibung weiterer Baugemeinschaftsgrundstücke in der Vahr
- Anpassung der Mietwohnungsbestände der GEWOBA an eine Barrierefreiheit
- Integration von gemeinschaftl. Wohnprojekten in geeignete Bestände des Mietwohnungsbaus in der Vahr
- Gezielte Ansprache von Baulückeneigentümern (Schwachhausen)
- Weitere Umsetzung des Projektes „Am Rosenberg“ als generationsgerechter Standort 50+



### [3] Bremer Süden

- Woltmershausen (westlicher Teil)
- Neustadt (nur Ortsteile: Neustadt, Hohentor, Südvorstadt, Buntentor, Gartenstadt-Süd, Huckelriede)
- Huchting
- Strom
- Obervieland

#### [3.1] Rahmenbedingungen

Im Bremer Süden befinden sich landschaftlich gut eingebundene Wohnquartiere, aber auch große Gewerbe- und Logistikflächen wie das GVZ, der Flughafen und der Neustädter Hafen. Mit der Entwicklung der Airport Stadt und dem Bau der A281 hat in Teilbereichen bereits ein Umstrukturierungsprozess begonnen, der sich zukünftig in den Stadtteilen Huckelriede und Woltmershausen fortsetzen wird und weitere Potenziale für Wohnungsbauprojekte eröffnet. Insbesondere die wassernahen Flächen am Werdersee und an der Weser bieten vielfältige Möglichkeiten für stadtnahe Wohnprojekte, die sich trotz geringer Nachfrage erfolgreich vermarkten lassen.

#### [3.2] Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung

Im Bremer Süden lassen sich mehrere Bereiche des Wohnungsneubaus unterscheiden: Attraktive Wohnlagen sollen in der Nähe des Werdersees in Huckelriede realisiert werden. Die bereits begonnenen Sanierungsmaßnahmen werden die Wohnqualität im Ortsteil weiter verbessern. In Obervieland werden mit dem Baugebiet am Bunnsackerweg wassernahe Wohnlagen erschlossen.

In Arsten-Südwest entstehen Wohnquartiere mit preisgünstigen Einfamilienhäusern und guter ÖPNV-Anbindung durch die Straßenbahnlinie 4/5. In Huchting kann über kleine Neubaugebiete die vorhandene Baustruktur ergänzt werden. Dies gilt auch für Rablinghausen und Woltmershausen.

#### [3.3] Wohnbauflächen

##### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

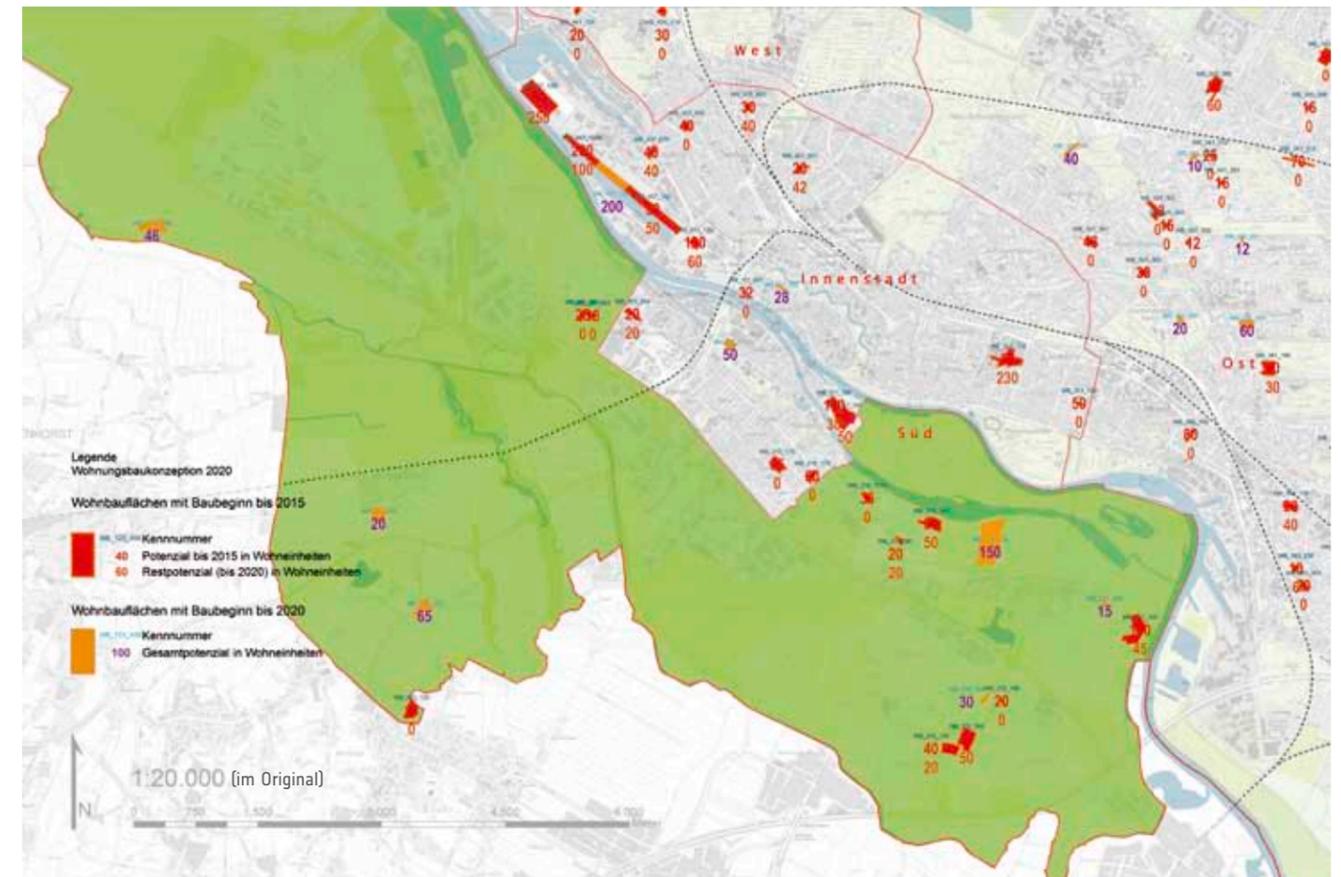
Stadtteil	Projektname	Projekt-nummer	Ortsteil	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ
Neustadt	Niedersachsendamm/ Buntentorsdeich	WB_218_081	Huckelriede	40	20	20	0	B
	Am Damacker	WB_218_137d	Huckelriede	36	36	36	0	B
	Kaserne Huckelriede	WB_218_141	Huckelriede	100	50	35	15	C
	Huckelrieder Friedhof	WB_218_139	Huckelriede	150	0	-	-	C
Obervieland	Bunnsackerweg	WB_231_140	Habenhausen	145	100	100	0	C
	Arsten Süd-West „1995 C“/ Felix-von-Eckhardt-Str.	WB_232_165	Arsten	60	40	40	0	B
	Arsterdamm	WB_232_198	Arsten	20	20	20	0	B
	Arsten Süd-West/ Hans-Hackmack-Str.	WB_232_500	Arsten	100	50	25	25	B
	Windmühlenberg	WB_231_028	Habenhausen	15	0	-	-	C
Huchting	Brenningstraße	WB_232_199	Arsten	30	0	-	-	C
	Achterkampsweg	WB_243_135	Kirchhuchting	18	18	18	0	E
	Lampe Hof	WB_241_026	Mittelhuchting	20	0	-	-	D
Woltmershausen	Willakedamm	WB_243_133	Kirchhuchting	65	0	-	-	D
	Pestruper Weg	WB_251_061	Woltmershausen	28	28	28	0	B
Strom	Sportplatz Im Langen Brink	WB_251_062	Woltmershausen	18	18	18	0	B
	Stromer Landstraße	WB_271_169a	Strom	46	0	0	0	E
<b>Summe</b>				<b>891</b>	<b>380</b>	<b>340</b>	<b>40</b>	

##### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

Bereich	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ A	Flächen-typ B	Flächen-typ C	Flächen-typ D	Flächen-typ E	Flächen-typ F
Weitere Innenstadt	2.313	1.123	283	840	582	371		80		90
Ost	2.062	1.272	968	304		685	27	300	180	80
Süd	891	380	360	40		212	150		38	
West	455	122	102	20				112		10
Nord	595	285	190	95		190	25	70		
<b>Summe</b>	<b>6.316</b>	<b>3.182</b>	<b>1.903</b>	<b>1.299</b>	<b>582</b>	<b>1.458</b>	<b>202</b>	<b>562</b>	<b>218</b>	<b>180</b>

##### GEWOS – Flächentypen und Zielgruppen

- **Typ A:** Projektflächen in der Kernstadt für hochpreisiges Wohnangebot (Anspruchsvolle Urbane, Junge Urbane, Mobile Best Ager)
- **Typ B:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für mittel- bis hochpreisige Wohnangebote (Anspruchsvolle Urbane, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner, Mobile Best Ager)
- **Typ C:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher hochpreisige Wohnangebote (Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ D:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für eher preisgünstiges Wohnangebot (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ E:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher mittelpreisige Wohnangebote (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ F:** Projektflächen in (Stadtteil-) Zentrennähe für preisgünstiges Wohnangebot (Junge Urbane, Mobile Best Ager)



### |3.4| Maßnahmen der Städtebauförderung

#### Huckelriede – Sanierungsgebiet/Stadtumbaugebiet seit Ende 2008 WiN/Soziale Stadt-Gebiet seit 2008

##### Schlüsselprojekte in der Umsetzung / Vorbereitung:

- Freiflächengestaltung Huckelrieder Park
- Neuordnung Umsteigestelle und Huckelriede
- Grünverbindung „Mittlere Quartiersachse“  
(von den Sportanlagen Wilhelm-Kaisen-Schule bis zum Werdersee)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes: Niedersachsendamm, Kornstraße, Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindung Sieldeich
- Freiflächengestaltung Endpunkt Niedersachsendamm im Bereich Roland-Klinik – Werdersee
- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude

#### Huchting – WiN/Soziale Stadt-Gebiet seit 1999

##### Schlüsselprojekte mit ressortübergreifender Ausrichtung und Finanzierung in der Umsetzung/Vorbereitung:

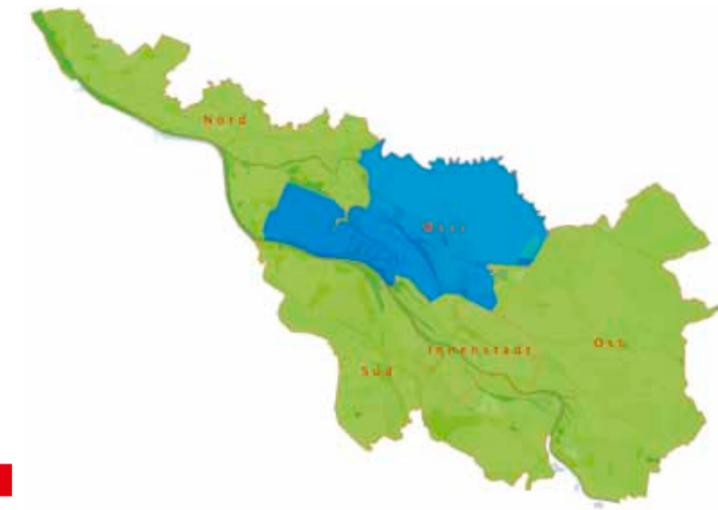
Projekt	Fördergegenstand	Ziele der Förderung
Quartiersbildungszentrum Robinsbalje	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Bildung von Akteursnetzwerken zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Stadtteiles</li> <li>→ Bildung lokaler Kommunikations- und Dienstleistungszentren</li> <li>→ Kommunikation und Transparenz auf Behörden- und Ämterebene stärken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Anreizsysteme für Kooperationen auf Stadtteilebene entwickeln</li> <li>→ Akteure qualifizieren</li> <li>→ Durch strukturelle Vorgaben „soziale Entmischung“ stoppen</li> <li>→ Auf Stadtteilebene Konflikten vorbeugen</li> <li>→ Ausgangslagen für qualifiziertere Bildungsabschlüsse verbessern (Spracherziehung für Kinder und Eltern, Erhöhung Erziehungskompetenz)</li> <li>→ Ausbildungsfähigkeit erhöhen, Zugänge zur Ausbildung erleichtern</li> <li>→ Bedingungen für beruflichen Wiedereinstieg verbessern</li> <li>→ Angebote für spezifische Gruppen (Alleinerziehende, ältere Mitmenschen) etablieren</li> </ul>
Boxzentrum Huchting	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ausbau einer Sporteinrichtung für spezifische Nutzergruppen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Boxtrainig für spezifische Nutzergruppen, unter integrativen Gesichtspunkten sowie Sportangebote mit pädagogischer Betreuung</li> </ul>

### |3.5| Maßnahmen der Wohnraumförderung

Keine Projekte

### |3.6| Weitere Maßnahmen

- Gezielte Ansprache von Baulückeneigentümern in Stadterneuerungsgebieten (Hohentor, Huckelriede)
- Entwicklung des Cambrai-Dreiecks (Nds-damm/Buntentorsdeich) und Teilflächen der Kaserne in Huckelriede zu Wohnstandorten



### |4| Bremer Westen

- Findorff (nur Ortsteile: Oberer Weidedamm, In den Hufen)
- Walle (nur Ortsteile: Walle, Hohweg)
- Gröpelingen
- Blockland

#### |4.1| Rahmenbedingungen

Der Bremer Westen ist gekennzeichnet durch die beiden Pole der Häfen und Industrieanlagen an der Weser und dem „grünen“ Erholungsraum Blockland. Dazwischen befinden sich die (ehem.) Arbeiterquartiere Gröpelingen, Walle und Oslebshausen. Der eher mittelständisch geprägte Ortsteil Weidedamm liegt nördlich der Innenstadt direkt am Bürgerpark und ist größtenteils erst in den Neunziger Jahren entstanden. Durch das Neubauprojekt Weidedamm hat sich der Ortsteil in den letzten zwanzig Jahren stark erweitert. In den ehemaligen Arbeiterquartieren hat es hingegen weniger baustrukturelle Veränderungen gegeben. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und multikulturelle Einflüsse haben zu neuen Stadtteilidentitäten geführt. In Findorff ist die Nachfrage nach Wohnraum hoch. In Walle und Gröpelingen fällt die Nachfrage geringer aus.

#### |4.2| Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung

Im Bremer Westen kann auf verschiedenen kleineren Flächen der preis-sensiblen Nachfrage nach neuen Wohnungen entsprochen werden. Zudem ist zu erwarten, dass die Entwicklungen in der Überseestadt und den anderen innenstadtnahen Bereichen auf den gesamten Bremer Westen ausstrahlen werden und so auch in Baulücken und auf anderen Flächen angemessene Bauprojekte realisiert werden können.

Ergänzende Maßnahmen der Städtebauförderung, die Programme „WiN / Soziale Stadt“ und „aktive Ortsteilzentren“ tragen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität bei.

#### |4.3| Wohnbauflächen

##### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

Stadtteil	Projektname	Projekt-nummer	Ortsteil	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ
Walle	Rübekamp	WB_434_174	Walle	30	30	30	0	D
Gröpelingen	Pastorenweg/Dockstraße	WB_441_131	Lindenhof	20	20	20	0	D
	St-Nikolaus-Kirche/ Beim Ohlenhof	WB_442_001	Gröpelingen	40	20	20	0	D
	Lissaer Straße	WB_442_117	Gröpelingen	22	22	22	0	D
	Opel Burr	WB_443_001	Ohlenhof	45	20	10	10	D
	Im Weinberge	WB_445_184	Oslebshausen	10	10	0	10	F
	Bersestraße	WB_441_002	Lindenhof	26	0	–	–	D
	Ritterhuder Heerstraße	WB_445_016	Oslebshausen	25	0	–	–	D
	Ritterhuder Heerstraße	WB_445_017	Oslebshausen	25	0	–	–	D
	Ritterhuder Heerstraße	WB_445_018	Oslebshausen	25	0	–	–	D
	An der Brakkuhle	WB_445_061	Oslebshausen	160	0	–	–	F
	Ritterhuder Heerstraße	WB_445_168	Oslebshausen	27	0	–	–	D
<b>Summe</b>				<b>455</b>	<b>122</b>	<b>102</b>	<b>20</b>	

#### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

Bereich	Gesamtpotenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächentyp A	Flächentyp B	Flächentyp C	Flächentyp D	Flächentyp E	Flächentyp F
Weitere Innenstadt	2.313	1.123	283	840	582	371		80		90
Ost	2.062	1.272	968	304		685	27	300	180	80
Süd	891	380	360	40		212	150		38	
West	455	122	102	20				112		10
Nord	595	285	190	95		190	25	70		
<b>Summe</b>	<b>6.316</b>	<b>3.182</b>	<b>1.903</b>	<b>1.299</b>	<b>582</b>	<b>1.458</b>	<b>202</b>	<b>562</b>	<b>218</b>	<b>180</b>

#### GEWOS – Flächentypen und Zielgruppen

- **Typ A:** Projektflächen in der Kernstadt für hochpreisiges Wohnangebot (Anspruchsvolle Urbane, Junge Urbane, Mobile Best Ager)
- **Typ B:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für mittel- bis hochpreisige Wohnangebote (Anspruchsvolle Urbane, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner, Mobile Best Ager)
- **Typ C:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher hochpreisige Wohnangebote (Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ D:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für eher preisgünstiges Wohnangebot (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ E:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher mittelpreisige Wohnangebote (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ F:** Projektflächen in (Stadtteil-) Zentrennähe für preisgünstiges Wohnangebot (Junge Urbane, Mobile Best Ager)



#### 4.4 Maßnahmen der Städtebauförderung

##### Gröpelingen – Sanierungsgebiet seit 1988/Umfassende Sanierung in den Jahren 1988–2009 erfolgt/WiN – Soziale Stadt-Gebiet seit 1999

###### Realisierte Schlüsselprojekte:

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Städtebauliche Entwicklung des südlichen Lindenhofviertels
- Infrastrukturprojekte (Lindenhofcenter, Stadtteilbibliothek, Feuerwache, Lichthaus)

###### Schlüsselprojekte in der Umsetzung/Vorbereitung:

- Energetische Sanierung Grundschule Halmer Weg

###### Schlüsselprojekte mit ressortübergreifender Ausrichtung und Finanzierung in der Umsetzung/Vorbereitung:

Projekt	Fördergegenstand	Ziele der Förderung
Quartiersbildungszentrum an der Grundschule Fischerhuder Straße	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Bildung von Akteursnetzwerken zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Stadtteiles</li> <li>→ Bildung lokaler Kommunikations- und Dienstleistungszentren</li> <li>→ Kommunikation und Transparenz auf Behörden- und Ämterebene stärken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Anreizsysteme für Kooperationen auf Stadtteilebene entwickeln</li> <li>→ Akteure qualifizieren</li> <li>→ Durch strukturelle Vorgaben „soziale Entmischung“ stoppen</li> <li>→ Auf Stadtteilebene Konflikten vorbeugen</li> <li>→ Ausgangslagen für qualifiziertere Bildungsabschlüsse verbessern (Spracherziehung für Kinder und Eltern, Erhöhung Erziehungskompetenz)</li> <li>→ Ausbildungsfähigkeit erhöhen, Zugänge zur Ausbildung erleichtern</li> <li>→ Bedingungen für beruflichen Wiedereinstieg verbessern</li> <li>→ Angebote für spezifische Gruppen (Alleinerziehende, ältere Mitmenschen) etablieren</li> </ul>

##### Walle – Sanierungsgebiet seit 2002

###### Realisierte Schlüsselprojekte:

- Aufwertung des öffentlichen Raums (u. a. Waller Ring, Helgolander Straße, Wartburgstraße, Freiflächen)
- Infrastrukturprojekte (Schule Helgolander Straße, Spielplätze)
- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude

###### Schlüsselprojekte in der Umsetzung / Vorbereitung:

- Osterfeuerberger/Waller Ring
- Wartburgplatz
- Theaterbereich Waldau Theater
- Modernisierung und Instandsetzung privater Wohngebäude

#### |4.5| Maßnahmen der Wohnraumförderung

Projekt	Fördergegenstand	Ziele der Förderung
Humannstr. 69 Bremen-Ohlenhof	Modernisierung und Umbau eines bestehenden Gebäudes mit 10 WE Fertigstellung Frühjahr 2010	→ Aufwertung eines Gebäudes WiN/Soziale Stadt Gebiet → Barrierefreie Wohnungen → Bezahlbarer gut ausgestatteter Wohnraum
Gröpelinger Heerstr. 267 Bremen-Lindenhof	Neubau von 10 geförderten Mietwohnungen Fertigstellung Mitte 2010	→ Schließen einer Baulücke im Sanierungsgebiet → Barrierefreie Wohnungen → Bezahlbare gut ausgestattete kleine Wohnungen
Kamerunstr. 19 Bremen-Oslebshausen	Modernisierung und Umbau eines bestehenden Gebäudes mit 8 WE Fertigstellung in 2009	→ Aufwertung eines Gebäudes im WiN/Soziale Stadt Gebiet → Wohnprojekt für junge Mütter ohne Schul- und Berufsabschluss
Seewenjestr. 103 Bremen-Gröpelingen	Neubau von 22 WE, davon 21 geförderte Mietwohnungen Fertigstellung 2010/2011	→ Schließen einer Baulücke im WiN/Soziale Stadt Gebiet → Barrierefreie Wohnungen → Generationsübergreifendes Wohnungsangebot → Bezahlbare gut ausgestattete kleine Wohnungen
Gröpelinger Heerstr. 246 Bremen-Lindenhof	Neubau von ca. 37 Genossenschaftswohnungen davon 15 WE gefördert Fertigstellung Ende 2011	→ Schließen einer Baulücke im Sanierungsgebiet → Genossenschaftliches generationsübergreifendes Wohnprojekt → Barrierefreier Wohnraum → Planen-Bauen-Wohnen in der Gruppe

#### |4.6| Weitere Maßnahmen

Keine Projekte



#### |5| Bremer Norden

- Blumenthal
- Vegesack
- Burglesum

##### |5.1| Rahmenbedingungen

Der Bremer Norden ist insgesamt ein attraktiver Wohnstandort mit hoher Lebensqualität nah der Lesum und Weser und mit großen Parkanlagen. Deindustrialisierungsprozesse der vergangenen Jahrzehnte haben den Bremer Norden besonders getroffen und seit geraumer Zeit auch Auswirkungen auf die Sozialstruktur und Anzahl der Bewohner. Gleichwohl ist der Bremer Norden nach wie vor in Teilen einer der vitalen gesundheitswirtschaftlichen und industriellen Kernbereiche Bremens. Modernisierungsprozesse wurden u.a durch die Ansiedlung der Jacobs University Bremen unterstützt. Stark ausgebaut wurden touristische und kulturelle Angebote. Die Wohnlagen reichen von größeren Einfamilienhausgebieten in landschaftlich sehr bevorzugten Ortsteilen wie St. Magnus bis hin zu größeren Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus. Von der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (Ausbau B 74) und Einrichtung der S-Bahn nach Farge werden weitere Impulse für den Wohnstandort erwartet.

##### |5.2| Stadtentwicklungspolitische Zielsetzung

Trotz insgesamt geringer Nachfrage können in Bremen-Nord vor allem wassernahe Lagen an Lesum und Weser entwickelt werden. Auch das Umfeld der Jacobs University bietet größere Entwicklungsflächen unter anderem mit dem Gebiet der „kleinen Wolke“. Weiterhin sind perspektivisch Entwicklungsimpulse für Baugebiete längs der neu eingerichteten S-Bahnlinie sowie des vorhandenen Heerstraßenzuges in Grambke durch die Umnutzung ehemaliger Betriebsflächen und Schulgelände gegeben.

##### |5.3| Wohnbauflächen

###### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

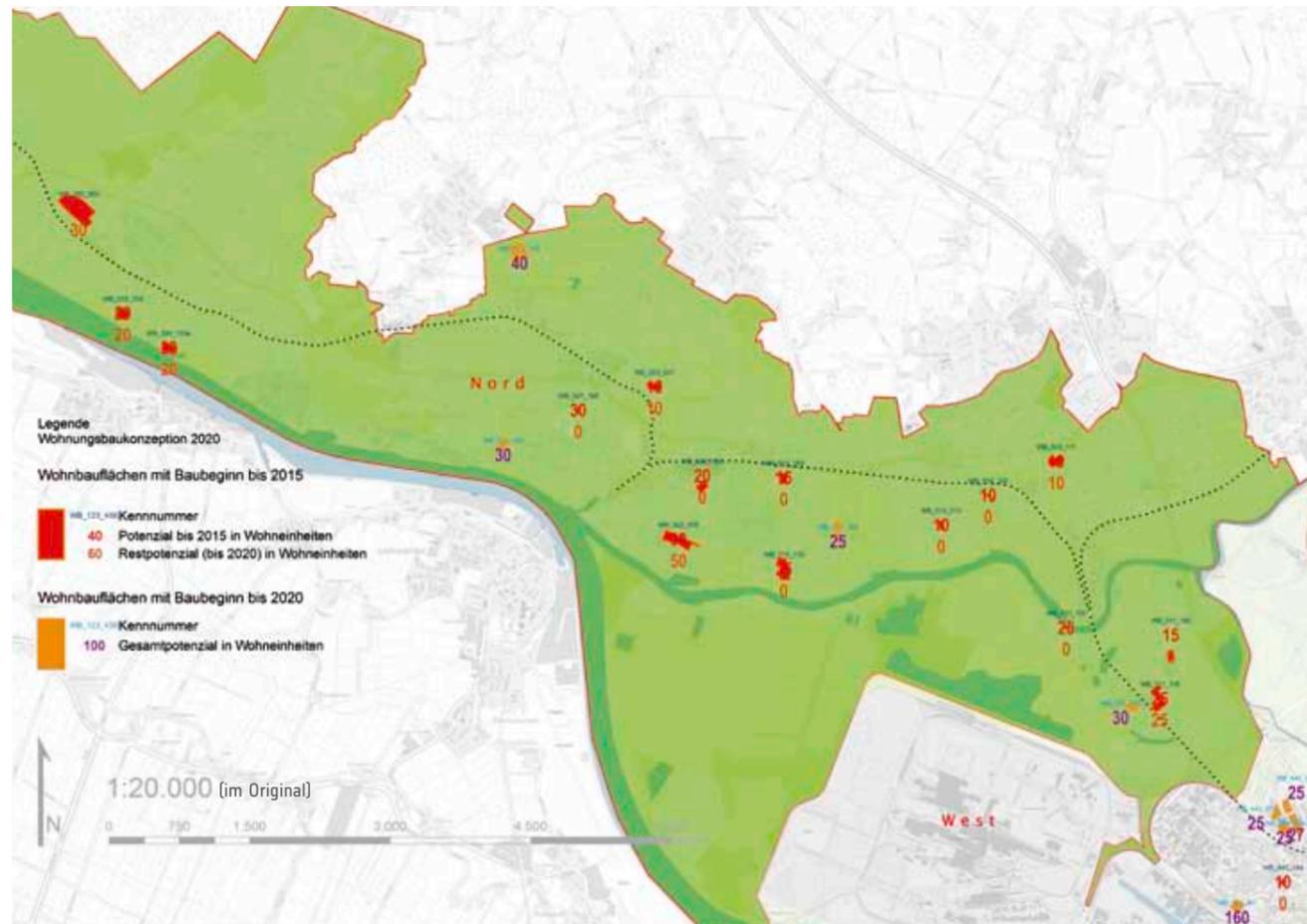
Stadtteil	Projektname	Projekt-nummer	Ortsteil	Gesamt-potenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächen-typ
Burglesum	An der Burger Brücke/ Lesumufer	WB_511_100	Burg-Grambke	25	25	0	25	C
	Grönlandstraße	WB_511_116	Burg-Grambke	50	25	25	0	D
	Sportplatz An Smidts Park	WB_511_180	Burg-Grambke	15	15	15	0	D
	Am Heidbergbad	WB_513_111	Burgdamm	20	10	10	0	D
	Maronenweg	WB_514_013	Lesum	10	10	10	0	B
	Zentrum Lesum	WB_514_100	Lesum	10	10	0	10	B
	Gut Hoher Kamp	WB_515_179	St.Magnus	25	25	25	0	B
	Hans-Hermann-Sieling-Str.	WB_515_183	St.Magnus	15	15	15	0	B
	Am Geestkamp	WB_511_043	Burg-Grambke	30	0	-	-	D
	Billungstraße	WB_515_182	St.Magnus	25	0	-	-	B
Vegesack	Zollstraße	WB_521_188	Vegesack	30	30	15	15	B
	Kleine Wolke/ Grohner Reeperbahn	WB_522_056	Grohn	80	30	15	15	B
	Sportplatz Schönebecker Str.	WB_522_193	Grohn	20	20	20	0	B
	Im Rahland	WB_523_041	Schönebeck	20	10	10	0	B
	Bauamt Bremen-Nord	WB_521_100	Vegesack	30	0	-	-	B
	Beckstraße	WB_524_143	Aumund-Hammersbeck	40	0	-	-	B
Blumenthal	Rönnebecker Hafen	WB_531_155a	Blumenthal	40	20	0	20	B
	Cranzer Straße	WB_532_002	Rönnebeck	70	20	20	0	D
	Dewers Gelände	WB_532_154	Rönnebeck	40	20	10	10	B
<b>Summe</b>				<b>595</b>	<b>285</b>	<b>190</b>	<b>95</b>	

### Wohnbauflächen (Angaben in Wohneinheiten)

Bereich	Gesamtpotenzial	Potenzial bis 2015	davon EFH	davon MFH	Flächentyp A	Flächentyp B	Flächentyp C	Flächentyp D	Flächentyp E	Flächentyp F
Weitere Innenstadt	2.313	1.123	283	840	582	371		80		90
Ost	2.062	1.272	968	304		685	27	300	180	80
Süd	891	380	360	40		212	150		38	
West	455	122	102	20				112		10
Nord	595	285	190	95		190	25	70		
<b>Summe</b>	<b>6.316</b>	<b>3.182</b>	<b>1.903</b>	<b>1.299</b>	<b>582</b>	<b>1.458</b>	<b>202</b>	<b>562</b>	<b>218</b>	<b>180</b>

### GEWOS – Flächentypen und Zielgruppen

- **Typ A:** Projektflächen in der Kernstadt für hochpreisiges Wohnangebot (Anspruchsvolle Urbane, Junge Urbane, Mobile Best Ager)
- **Typ B:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für mittel- bis hochpreisige Wohnangebote (Anspruchsvolle Urbane, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner, Mobile Best Ager)
- **Typ C:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher hochpreisige Wohnangebote (Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ D:** Projektflächen in (Stadtteil-)Zentrennähe für eher preisgünstiges Wohnangebot (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ E:** Projektflächen fern der Siedlungsachsen für eher mittelpreisige Wohnangebote (Pragmatische Eigentumsbildner, Qualitätsbewusste Eigentumsbildner)
- **Typ F:** Projektflächen in (Stadtteil-) Zentrennähe für preisgünstiges Wohnangebot (Junge Urbane, Mobile Best Ager)



### |5.4| Maßnahmen der Städtebauförderung

#### Lüssum-Bockhorn – Stadtumbaugebiet seit 2006 WiN/Soziale Stadt-Gebiet seit 1999

##### Realisierte Schlüsselprojekte:

- Abriss von Punkthochhäusern
- Errichtung von Stellplätzen
- Errichtung von Spielplätzen

##### Schlüsselprojekte in der Umsetzung / Vorbereitung:

- Grünes Band Lüssum (Freiflächengestaltung auf Abrissflächen)
- Aufwertung Schulhof Tami-Oelfken Schule
- Energetische Erneuerung Schulzentrum Lehmhorster Straße
- Modernisierung und Aufwertung Freibad Blumenthal

#### MarBel – Schlüsselprojekte mit ressortübergreifender Ausrichtung und Finanzierung in der Umsetzung/Vorbereitung:

Projekt	Fördergegenstand	Ziele der Förderung
Sportzentrum MarBel	Gesundheits- und bewegungsorientiertes Quartierszentrum	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Ermöglichung von Begegnung und Kommunikation durch die Halle für Begegnung für alle Bewohner/innen MarBels im Bereich des Kinder- und Jugendsports sowie für den Erwachsenensport erweiterte Angebote</li> <li>→ Förderung von Senior/innen im Präventions-, REHA- und Gesundheitsbereich</li> <li>→ Förderung der Integration von Migrantinnen und Migranten und Menschen mit Behinderung</li> <li>→ Behindertengerechter Umbau</li> <li>→ Kooperationen mit weiteren Einrichtungen</li> </ul>

### |5.5| Maßnahmen der Wohnraumförderung

Keine Projekte

### |5.6| Weitere Maßnahmen

- Entwicklungskonzept BWK-Gelände und Blumenthal Zentrum
- Stadtteilmarketing Vegesack
- Entwicklung der Baugemeinschaftsprojekte Fröbelstraße und Färberstraße
- Eignungsprüfung weiterer Flächen in Vegesack für gemeinschaftliche Wohnprojekte







## Impressum

### **Herausgeber:**

Der Senator für Umwelt, Bau,  
Verkehr und Europa  
Ansgaritorstraße 2  
28195 Bremen  
Telefon: +49 (0)421 361-2407  
www.stadtentwicklung.bremen.de

### **Leitung:**

Senatsbaudirektor Franz-Josef Höing

### **Gesamtkoordination Leitbild-Prozess:**

Dr. Ralph Baumheier, Dr. Arne Sünemann

### **Text, Daten und Karten; Redaktion:**

Dr. Ralph Baumheier, Anne Gerken,  
Annette Jüngst, Tom Lecke-Lopatta,  
Wim Petry, Regina Schröder,  
Dr. Detlev Söffler, Rita Thielbar

### **unter Berücksichtigung von Beiträgen von:**

Dr. Heike Adam, Die Senatorin für Finanzen;  
Bernd Bluhm, Der Senator für Umwelt, Bau,  
Verkehr und Europa;  
Dr. Karl Bronke, Die Senatorin für Arbeit,  
Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales;  
Dirk Hürter, Der Senator für Umwelt, Bau,  
Verkehr und Europa;  
Dr. Olaf Joachim, Senatskanzlei;  
Ulrich Just, Der Senator für Umwelt, Bau,  
Verkehr und Europa;  
Dr. Rita Kellner-Stoll, Der Senator für Umwelt,  
Bau, Verkehr und Europa;  
Bernd Liedke, Der Senator für Umwelt,  
Bau, Verkehr und Europa;  
Edo Lübbling-von Gärtner, Der Senator für  
Umwelt, Bau, Verkehr und Europa;  
Thomas Kristen, Senatskanzlei;  
Dr. Dirk Kühling, Der Senator für  
Wirtschaft und Häfen;  
Eberhard Mattfeldt, Der Senator für Umwelt,  
Bau, Verkehr und Europa;  
Michael Richts, Der Senator für Umwelt,  
Bau, Verkehr und Europa;  
Reinhard Viering, Der Senator für Umwelt,  
Bau, Verkehr und Europa

### **Kartengrundlagen:**

GeoInformation Bremen

### **Gestaltung:**

moskito Kommunikation und Design, Bremen

### **Druck:**

BerlinDruck, Achim

### **Die Wohnungsbaukonzeption wurde auf Maxisatin gedruckt.**

Diese Papiersorte ist FSC-zertifiziert.

ISBN 3-933229-36-7



Der Senator für Umwelt,  
Bau, Verkehr und Europa



ISBN: 3-933229-36-7