

IEK / VU Liegnitzquartier

Infoveranstaltung für Eigentümer:innen zum möglichen Sanierungsgebiet Liegnitzquartier (Ortsteil Lindenhof)

Montag, 16. März 2026, 17 Uhr
in der Grundschule Pastorenweg
&
Mittwoch, den 18. März 2026, 19 Uhr (Online)

IEK / VU Liegnitzquartier

Begrüßung und Einführung

SBMS, Frau Waschau

IEK / VU Liegnitzquartier – Was Sie heute erwartet

- *Begrüßung und Einführung*
- Hintergrund: Warum wird untersucht, ob ein Sanierungsverfahren im Liegnitzquartier (OT Lindenhof) erforderlich ist?
- Wie läuft das Untersuchungsverfahren ab?
- Was sind Ziele und Themen einer möglichen Sanierung?
- Private Eigentümer:innen in einem Sanierungsverfahren:
 - Rechte und Pflichten
 - Chancen und Möglichkeiten – für Sie und für das Quartier
- Fragen, Meinungen und Anregungen
- Weiteres Vorgehen

Warum wird ein Sanierungserfordernis im Liegnitzquartier (Ortsteil Lindenhof) geprüft?



IEK / VU Liegnitzquartier – Hintergrund

Das Liegnitzquartier ...

... weist viele Qualitäten auf, wie z.B.

- Architektonische Siedlungsschätze
- Jung, international & vielfältig
- Vielfältige Funktionen
 - als Wohn- und Lebensstandort
 - Wirtschaftsraum & Arbeitsplatzangebote
 - Standort für Nahversorgung
 - Bildung, Kultur und soziale Teilhabe / soziale Infrastrukturen
 - ...



IEK / VU Liegnitzquartier – Hintergrund

Das Liegnitzquartier

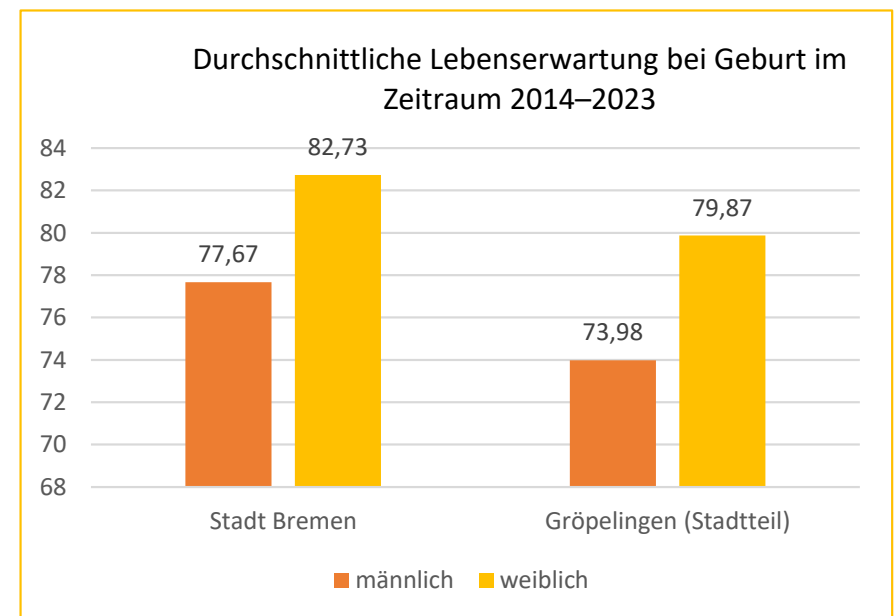
...ist aber auch durch viele Herausforderungen geprägt, wie z.B.:

- beengte und tlw. ungesunde Wohnverhältnisse, tlw. (vermutete) Überbelegungen
- Sanierungsstau an Gebäuden
- zunehmender Verlust städtebaulicher Qualitäten
- geringe Aufenthaltsqualitäten öffentlicher Räume
- Armutslagen, Teilhabe- und Chancendefizite, soziale und ethnische Segregation
- Gesundheitsstand und Lebenserwartung niedriger als in der Stadtgemeinde Bremen
- besondere Betroffenheit durch den Klimawandel (u.a. Versiegelung, Verkehrsbelastungen, geringe Biodiversität, geringe Qualität & Quantität öffentlicher Grün- und Freiräume ...)



Kernindikatoren der Klimabetroffenheit

ecole | RFW Stadtplanung



IEK / VU Liegnitzquartier – Hintergrund

Warum wird ein Sanierungserfordernis im Liegnitzquartier (Ortsteil Lindenhof) geprüft?

Fast 15 Jahre IEK-Fördergebiet in Gröpelingen:
Vieles wurde erreicht, aber manches konnte auch nicht erreicht werden, insb. im Hinblick auf private Immobilien:

- Sanierung von Gebäuden,
 - problematische Bewirtschaftung von Gebäuden (Überbelegung, bauliche / hygienische Zustände...)
- ➔ Einige wenige Gebäude beeinträchtigen das ganze Quartier negativ und stehen einer nachhaltigen Stabilisierung des Quartiers entgegen



In einem Sanierungsgebiet (§142 BauGB)

- Mehr Fördermöglichkeiten für Eigentümer:innen
- Mehr Eingriffsrechte (z.B. Genehmigungspflichten)

IEK / VU Liegnitzquartier – Verfahren

Verfahren: „Vorbereitende Untersuchungen“ gem. §141 BauGB

- Grundlage: §141 Baugesetzbuch: Untersuchung, ob in einem Gebiet eine Sanierung erforderlich ist
 - Beschluss der Stadtgemeinde Bremen über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) → erfolgt am 30. September 2021 (öff. Bekanntmachung 10.01.22)
 - VU wird erarbeitet, um „hinreichende Beurteilungsgrundlagen für das ausgewählte Quartier zu ermitteln, ob und in welchem Umfang der Einsatz sanierungsrechtlicher Instrumentarien notwendig, erforderlich und geeignet ist“
- Nachweis, dass es im Quartier bauliche, funktionale, soziale, klimatische Missstände und Defizite gibt**

IEK / VU Liegnitzquartier – Verfahren

Verfahren: „Vorbereitende Untersuchungen“ gem. §141 BauGB

- Erarbeitung der VU in einem transparenten Verfahren, u.a. durch die Information & Erörterungen der beabsichtigten Sanierung mit den Beteiligten & Betroffenen
- Prüfung und Benennung von Auswirkungen einer Sanierung auf die Betroffenen
- Im Anschluss an die VU kann ein Sanierungsgebiet durch die Politik beschlossen werden
- Parallel dazu: Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK), um Fördermittel (aus der Städtebauförderung) für die Sanierung einzuwerben

IEK / VU Liegnitzquartier – Ziele & Handlungsfelder

Welche Ziele verbinden sich mit einem Sanierungsgebiet?

Welche inhaltlichen Ziele werden gesehen (Arbeitsstand)?

Öffentliche Maßnahmen, wie z.B.

- Stadtstruktur & Städtebau
 - Sicherung, Erhalt und Wiederherstellung städtebaulicher Besonderheiten
 - Abbau von Barrieren
 - Aufwertung städtebaulicher Missstände, u.a. Koschnick-Haus ...
- Umwelt, Klima, Freiraum
 - Stärkung öffentlicher Grün- und Freiräume, z.B. Grüngürtel
 - Stärkung der Anpassung an den Klimawandel
- Verkehr
 - Reduzierung der Belastungen durch den Kfz-Verkehr (rollend & ruhend)
 - Stärkung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur
- Versorgung, Kultur & Freizeit
 - Schaffung nicht Konsum orientierter, nicht konfessionell gebundener Räume

IEK / VU Liegnitzquartier – Ziele & Handlungsfelder

Welche Ziele verbinden sich mit einem Sanierungsgebiet?

Welche inhaltlichen Ziele werden gesehen (Arbeitsstand)?

Private Maßnahmen (als Förderangebote), wie z.B.

- Sicherung, Erhalt (und bei überformten historischen Fassaden soweit möglich Wiederherstellung) der privaten Gebäudesubstanz
- (Energetische) Modernisierung & Instandsetzung (Wohn- und Gewerbegebäude)
- Reduzierung leerstehender Gewerbeflächen in den Erdgeschossbereichen
- Vorgärten: Mehr Grün, weniger Versiegelung (wenn möglich)
- Ertüchtigung von Hinterhöfen
- Prüfung zur punktuellen Schaffung neuer, attraktiver Wohnangebote z.B. durch Nachverdichtung im Bestand und/oder auf potenziellen Neubauflächen (Baulücken)

IEK / VU Liegnitzquartier – Auswirkung Sanierung auf Eigentümer:innen

Eigentümer:innen in einem Sanierungsverfahren

OHNE SIE GEHT ES NICHT!

**Chancen und
Möglichkeiten**

Deshalb würde die Stadtgemeinde Bremen private Eigentümer:innen bei der (energetischen) Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude im Sanierungsgebiet unterstützen u.a. durch:

- Beratungsangebote zu baulichen & energetischen Maßnahmen, die Sie umsetzen wollen
- Zuschüsse zur Finanzierung von Modernisierungs- Instandsetzungsmaßnahmen (auf Basis einer sog. Modernisierungsrichtlinie)
- Möglichkeit der steuerlichen Sonderabschreibung gemäß Einkommenssteuergesetz (§ 7h) für Private nach Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

IEK / VU Liegnitzquartier – Auswirkung Sanierung auf Eigentümer:innen

Eigentümer:innen in einem Sanierungsverfahren

OHNE GEWISSE EINGRIFFSMÖGLICHKEITEN KOMMT DIE STADT ABER NICHT WEITER!

Rechte und Pflichten

Pflichten für private Eigentümer:innen in Sanierungsgebieten.

- Sanierungsvermerk wird im Grundbuch eingetragen wenn es zu einem Sanierungsverfahren kommt (hinweisender, kein belastender Charakter)
→ Löschung nach Abschluss der Sanierung
- Sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §§ 144 & 145 BauGB für bestimmte (Bau-)Maßnahmen am Gebäude und Rechtsgeschäfte (z.B. Verkauf) erforderlich
- Noch keine Entscheidung über die Wahl des Verfahrens
- Ggf. Erhebung von Ausgleichsbeträgen – wenn es am Ende des Sanierungsverfahrens zu sanierungsbedingten (!) Bodenwerterhöhungen gekommen sein sollte.
- Vertiefende Informationen und Antworten auf Ihre Fragen dazu bei einer nächsten Veranstaltung im Sommer 2026

[illegible]

IEK / VU Liegnitzquartier - Fragen, Meinungen und Anregungen

**Ihre Fragen, Meinungen und
Anregungen sind gefragt!**

IEK / VU Liegnitzquartier – Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- Weitere Veranstaltungen im Quartier, die öffentlich angekündigt werden
 - Bewohnerinformation und -beteiligung am Freitag, den 20.03.2026 um 16 Uhr in der Grundschule Pastorenweg
- Auslage von Listen, um sich bei Interesse einzutragen und auf dem Laufenden zu bleiben
- Weitere Eigentümer-Information im Sommer 2026
- Ansprechperson in der Verwaltung der Bausenatorin:
Herr Max Polzien
Tel: 0421 / 361 50504, E-Mail: max.polzien@bau.bremen.de

**Vielen Dank für Ihr Interesse und
Ihre Mitwirkung!**