



**STEP WOHNEN
BREMEN 2030**

STEP WOHNEN

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030
» Räumliche Handlungsempfehlungen

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



Freie
Hansestadt
Bremen

MITTE

Inhalt

Erläuterungen zu den Räumlichen Handlungsempfehlungen

Räumliche Handlungsempfehlungen

- **NORD**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Blumenthal
 - Vegesack
 - Burglesum

- **WEST**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Gröpelingen
 - Walle
 - Findorff

- **MITTE**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Mitte
 - Schwachhausen
 - Östliche Vorstadt

- **OST**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Borgfeld
 - Horn-Lehe
 - Oberneuland
 - Vahr
 - Osterholz
 - Hemelingen

- **SÜD**
 - Übersichtskarte
 - Handlungsfelder und Bausteine
 - Erläuterungen
 - Seehausen
 - Strom
 - Woltmershausen
 - Huchting
 - Neustadt
 - Obervieland

Die Räumlichen Handlungsempfehlungen

Räumliche Handlungsempfehlungen als gemeinsame Haltung von Beiräten und SKUMS zur wohnbaulichen Entwicklung vor Ort bis 2030

Ausgehend von der gesamtstädtischen Handlungskonzeption erfolgte eine Konkretisierung und Verortung der wohnungspolitischen Ziele auf teilträumlicher Ebene. Die Ortsbeiräte wurden in diesen Prozess eng miteinbezogen und haben sich aktiv beteiligt. Dieser Schritt ist im STEP Wohnen mit dem Baustein D8 als Vorhaben verankert (siehe Abbildung 1). Beiräte, Ortsämter und Verwaltung haben in einem gemeinsamen Arbeitsprozess als gleichberechtigte Partnerinnen und Partner diese Empfehlungen erarbeitet.

Die räumlichen Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030 sind für sich und in Summe wichtige Beiträge zur Umsetzung der gesamtstädtischen Handlungskonzeption. Sie sind die Verräumlichung des mit dem STEP Wohnen zur Verfügung gestellten Werkzeugkoffers und übertragen die darin genannten Instrumente auf die Teiräume. Sie veranschaulichen zugleich, welchen Beitrag die einzelnen Teiräume zur Erreichung der Ziele der gesamtstädtischen Handlungskonzeption leisten können. Mit den Teiräumkonferenzen und den räumlichen Handlungsempfehlungen wird ein Angebot für eine vertiefende Diskussion mit den Beiräten zu den wohnungspolitischen Zielen im jeweiligen Teirraum unterbreitet, aus der (in weiten Teilen) eine gemeinsame Haltung der Beiräte und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau hervorgeht.

D8: Räumliche Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030

Ziel	Beitrag der städtischen Teiräume zur Umsetzung der gesamtstädtischen Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none">• Räumliche Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none">• Erarbeitung von räumlichen Handlungsempfehlungen auf teilträumlicher Ebene unter Beteiligung der Ortsbeiräte• Anschauliche und komplexitätsreduzierte Aufbereitung der teilträumlichen Beiträge zur gesamtstädtischen Handlungskonzeption STEP Wohnen 2030
Indikator	Anzahl der erarbeiteten räumlichen Handlungsempfehlungen

D8 Ausgehend von der gesamtstädtischen Handlungskonzeption soll eine Konkretisierung der wohnungspolitischen Ziele auf teilträumlicher Ebene und unter Einbeziehung der Ortsbeiräte erfolgen. Die teilträumlichen Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030 sind für sich und in Summe wichtige noch zu erarbeitende Beiträge zur Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts Bremen.

Abb. 1: Baustein D8: Räumliche Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030

Vorbereitender Prozessschritt

Zur fachlichen Vorbereitung der Teiräumkonferenzen der Beiräte im Rahmen der Erstellung der räumlichen Handlungsempfehlungen fand eine fachliche Vorarbeit im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung statt. Im Rahmen dieses Prozesses wurden Datengrundlagen auf ihre Plausibilität geprüft, Handlungsempfehlungen generiert und planungsrechtliche Instrumente zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen identifiziert. Ziel war es, eine gemeinsame fachliche Haltung im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Teiräumen zu entwickeln. Die daraus entwickelten Vorschläge für zentrale Strategien für die jeweiligen Teiräume wurden textlich und kartographisch aufbereitet und als Grundlage in die Diskussion der Beiräte im Rahmen der Teiräumkonferenzen eingebracht.



Innenentwicklung

Innenentwicklung und sozial gerechte Bodenordnung mit Augenmaß und neuen Instrumenten



Pilotprojekte

Innovationen und Piloten für einfach, anders und begleitet wohnen



Quartiere

Nutzungsmischung in sozial und ökologisch gerechten Quartieren im Kontext der Stadtteile und in Bezug auf besondere Lagen



Bestandsentwicklung

Neuer Fokus auf die Bestände in ihrer Bandbreite von Einfamilienhäusern, Bremer Häusern und Geschosswohnungsbau



Klimaneutralität

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand



Image

Steigerung der Attraktivität von Quartieren

Abb. 2: Vorschlag für Räumliche Handlungsempfehlungen und zentrale Strategien für die Stadtteile

Durchführung der Teiräumkonferenzen und Aufbereitung der Ergebnisse

Dieser Arbeitsschritt erfolgte gemeinsam mit den Stadtteilbeiräten in einem ergebnisoffenen Dialogprozess. Zur organisatorischen und inhaltlichen Vorbereitung der Teiräumkonferenzen haben die Beiräte neben dem „STEP Wohnen 2030 – Gesamtstädtische Handlungskonzeption“, ein erklärendes Video zum STEP Wohnen (Abrufbar unter www.step-wohnen.de) sowie ergänzende statistische Informationen zum Stadtteil erhalten. Entlang von zur Verfügung gestellten Fragestellungen, die der Orientierung dienten, konnten sich die Beiräte im Vorfeld der Teiräumkonferenzen durch die Sammlung von Fragen, Anregungen und Beiträgen vorbereiten und sich in die Diskussion einbringen.

Die Gesamtstadt wurde in fünf Teiräume (Nord, West,

Ost, Mitte, Süd) unterteilt, welche aus organisatorischen Gründen nicht immer deckungsgleich sind mit den offiziellen Stadtbezirken (siehe Abbildung 3).

Aus technischen und organisatorischen Gründen war

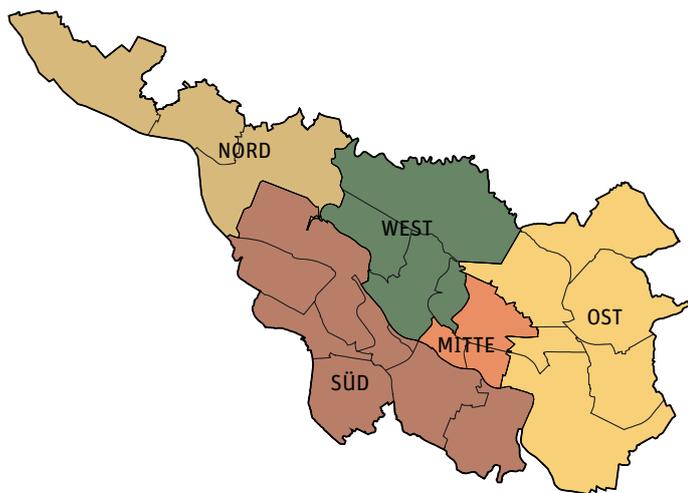


Abb. 3: Die fünf Teilräume Nord, West, Ost, Mitte, Süd

die Teilnehmendenzahl pro Beirat für die digitalen Teilraumkonferenzen auf maximal 10 Personen begrenzt und die Handlungsräume Süd und Ost wegen der größeren Anzahl an Stadtteilen auf je zwei Veranstaltungen aufgeteilt. Aufgrund der pandemiebedingten Situation wurden die sieben Veranstaltungen digital ausgerichtet und auf drei Stunden ausgelegt.

Auf diese Weise wurden die räumlichen Handlungsempfehlungen mit insgesamt 102 Beiratsmitgliedern diskutiert.

Die Diskussion mit den Beiräten fand dabei in einem „geschützten Raum“ in einer nicht öffentlichen Veranstaltung außerhalb einer offiziellen Beiratssitzung statt, um in einem ersten Schritt die Voraussetzungen für eine offene und vertrauliche Diskussion zu ermöglichen.

Nach der Vorstellung und Erläuterung der Bausteine und Instrumente des STEP Wohnen sowie der Vorschläge für die zentralen Strategien anhand der Icons inkl. Texterläuterung für die Teilräume wurden die fachlichen Inputs aus dem Fachbereich Bau und Stadtentwicklung bei der SKUMS durch Hinweise, Anregungen und Vorschläge der jeweiligen Beiräte ergänzt, modifiziert und teilweise in Frage gestellt. Die Hinweise, Anregungen und Kommentare wurden dokumentiert.

Es bestand nicht die Erwartung, dass in allen diskutierten Punkten und Vorschlägen eine Einigkeit erzielt werden kann. Divergierende Meinungen, Einschätzungen und Haltungen wurden dokumentiert und finden in den räumlichen Handlungsempfehlungen mit einem Hinweis eine entsprechende Erwähnung.

Die Ergebnisdokumentationen der Teilraumkonferenzen wurden anschließend einer internen Prüfung und Bewertung unterzogen und dann den jeweiligen Beiräten für eine Diskussion in den Gremien zwecks Vorbereitung einer Rückmeldung zur Verfügung gestellt.

Die auf diesem Wege abgestimmten Dokumente der Teilraumkonferenzen dienten als Grundlage für die Erstellung der räumlichen Handlungsempfehlungen (siehe Abbildung 4).

Die in der Teilraumkonferenz genannten Themen, die

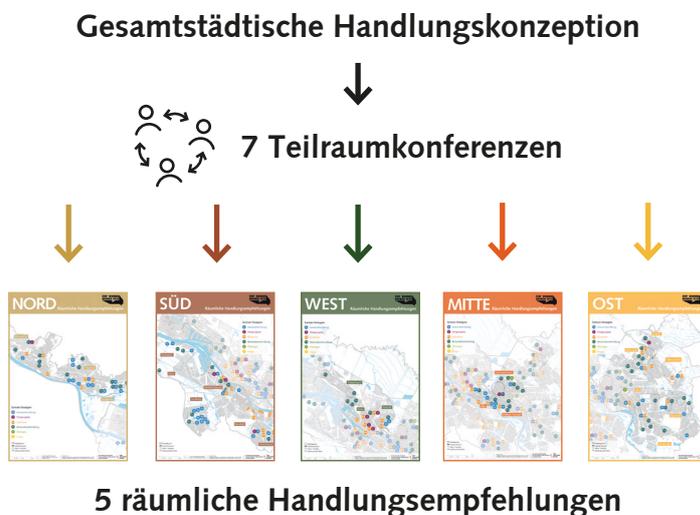


Abb. 4: Schematische Darstellung Entstehungsprozess der fünf räumlichen Handlungsempfehlungen

keinen direkten Bezug zum Handlungsfeld Wohnen hatten, wurden in einem Themenspeicher aufgenommen. Diese Themen wurden an die fachlich zuständigen Ressorts und Abteilungen im Rahmen der Ressort AG Wohnen weitergeleitet.

Die räumlichen Handlungsempfehlungen stellen eine wesentliche Grundlage zur teilräumlichen wohnbaulichen Entwicklung bis zum Jahr 2030 dar. Eine politische Beschlussfassung erfolgt nicht. Die räumlichen Handlungsempfehlungen werden der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zur Kenntnisnahme übermittelt. Sie sind nicht abschließend, sondern unterliegen einem fortlaufenden Dialog- und Anpassungsprozess.

Ausblick

Der Dank für die Erarbeitung der vorliegenden Räumlichen Handlungsempfehlungen gilt allen am Prozess beteiligten Beirätinnen und Beiräten, Ortsamtleitungen, Quartiersmanagerinnen und Quartiersmanagern sowie den Mitarbeitenden des Fachbereichs Bau und Stadtentwicklung. Der begonnene Dialogprozess entlang dieser gemeinsam formulierten Empfehlungen kann und sollte fortgesetzt werden. Geschehen kann dies im Rahmen von Teilraumkonferenzen, die sich am Wirkhorizont der Gesamtstädtischen Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030 orientieren.

MITTE

STEP WOHNEN
BREMEN 2030

Räumliche Handlungsempfehlungen

Zentrale Strategien

 Innenentwicklung

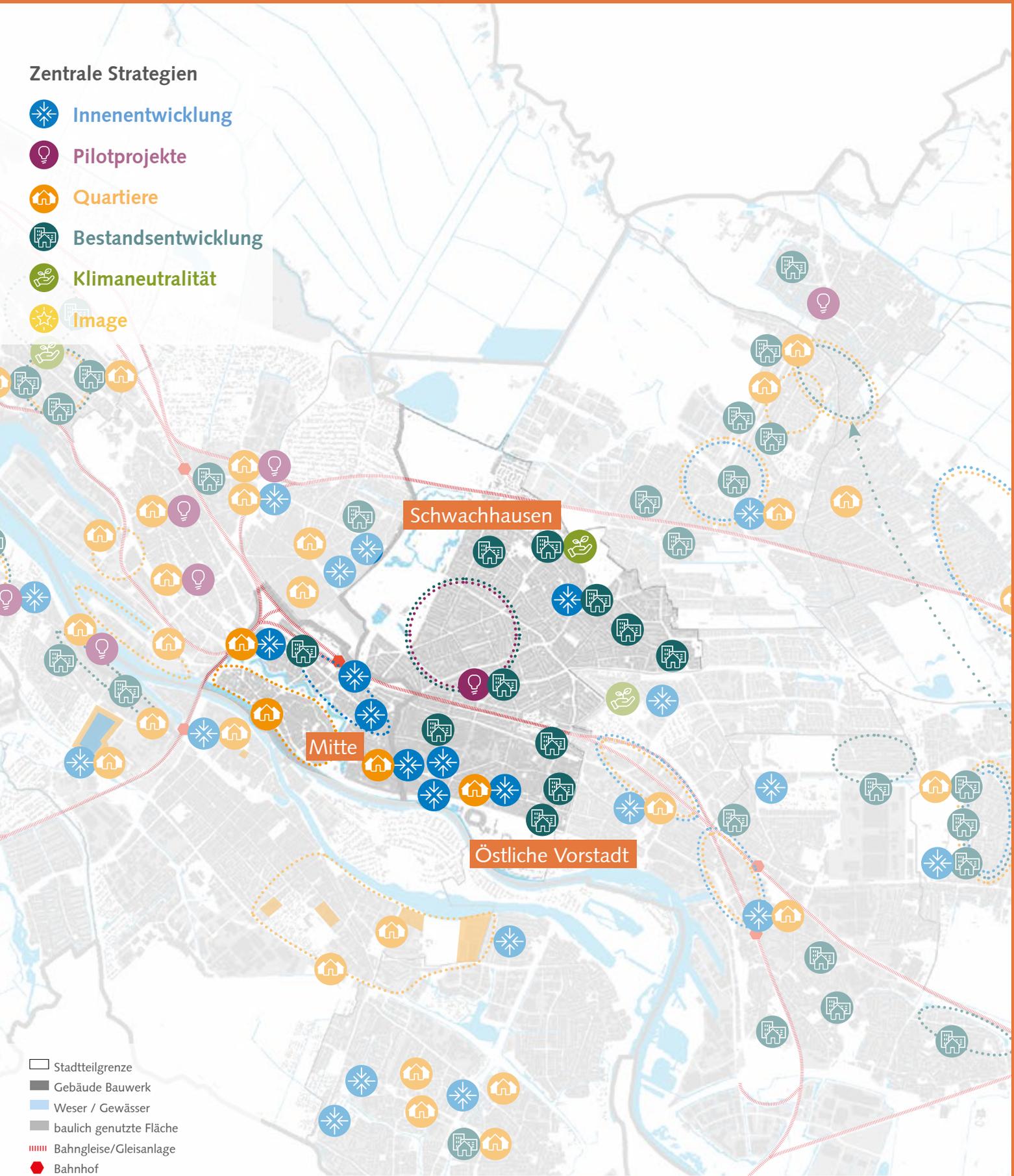
 Pilotprojekte

 Quartiere

 Bestandsentwicklung

 Klimaneutralität

 Image



-  Stadtteilgrenze
-  Gebäude Bauwerk
-  Weser / Gewässer
-  baulich genutzte Fläche
-  Bahngleise/Gleisanlage
-  Bahnhof

0,5 km 1 km 2 km 

Keine Handlungsempfehlungen in nicht abgebildeten Teilen des Stadtteils

Copyright: GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2021 / SKUMS | Gestaltung: WohnBund-Beratung Dessau / raumscript Berlin / buerohallo.de

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

 Freie Hansestadt Bremen

Handlungsfelder und Bausteine

des STEP Wohnen Bremen 2030 (Auszug)

Handlungsfeld A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen

- A1: Flächenbereitstellung
- A2: Flächenbevorratung
- A3: Neues Planungsrecht

Handlungsfeld B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand

- B1: Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen
- B2: Wohnraumförderung und Städtebauförderung kombinieren
- B3: Nachverdichtung im Bestand
- B4: Städtebauförderung
- B5: Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände
- B6: Konversionsflächen für Wohnungsbau in Wert setzen
- B7: Quartiersbezogene Kooperationen mit Akteuren des Wohnungsmarktes
- B8: Impulse durch Modellprojekte im Bestand
- B9: Modernisierung von Beständen
- B10: Potenziale im Bestand
- B11: Besonderes Städtebaurecht

Handlungsfeld C: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

- C1: Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen
- C2: Instrumente gegen den Mietenanstieg
- C3: Angebot an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete
- C4: Wohngeld effizient verwalten
- C5: Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien
- C6: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften/gemeinschaftliches Wohnen
- C7: Genossenschaftsgründungen fördern

Handlungsfeld D: Wohnungspolitischer Rahmen und Regelung

- D1: Innenentwicklungsstrategie
- D2: Grundstücksrichtlinie
- D3: Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D4: Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur
- D5: Kooperative Baulandentwicklung
- D6: Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln
- D7: Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen erarbeiten
- D8: Teilräumliche Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
- D9: Laufende Wohnungsmarkt- und Raumbesichtigung
- D10: Bundesratsinitiativen

Handlungsfeld E: Gemeinschaftsaufgabe Wohnen

- E1: Bremer Bündnis für Wohnen
- E2: Regionale Wohnungsmarktstrategie
- E3: Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten
- E4: Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete
- E5: Imagestrategie „Wohnen in Bremen“
- E6: Entwicklung von Wohnstandorten in Kooperation mit privaten Akteuren

Die räumlichen Handlungsempfehlungen Mitte beziehen sich auf folgende drei Stadtteile:

1. Schwachhausen

2. Mitte

3. Östliche Vorstadt

Erläuterung zum Wohnraumbedarf und Angebot der stadtteilbezogenen Handlungsempfehlungen:

- **Quantitative Neubaunachfrage:** Berücksichtigung von Wanderungen und demographischem Wandel
- **Qualitative Neubaunachfrage:** Berücksichtigung von Angebotsmängeln im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte
- **„Wohnbauflächen“:** Größere Entwicklungsflächen, die soweit planerisch vorbereitet sind, dass sie sich in der Umsetzung befinden oder mit großer Wahrscheinlichkeit bis 2030 umgesetzt werden können. Die Potenzialflächen unterliegen einer ständigen Weiterbearbeitung, so dass sich die Anzahl der Wohneinheiten im Zeitverlauf ändern kann.
- **„Diffuse Bautätigkeit“ / „Bestandsentwicklung“:** Baupotenziale, die sich aus der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ergeben (Nachverdichtung). Dies sind beispielsweise Baulücken, Umbauten, Ersatzbauten (Abriss eines EFH, Bau eines MFH), Umnutzung von Gewerbe in Wohnen, Dachgeschossausbauten, Wohnungsteilungen etc.

Die sechs zentralen Strategien des STEP Wohnen Bremen 2030 sind:



Innenentwicklung

Innenentwicklung und sozial gerechte Bodenordnung mit Augenmaß und neuen Instrumenten



Pilotprojekte

Innovationen und Piloten für einfach, anders und begleitet wohnen



Quartiere

Nutzungsmischung in sozial und ökologisch gerechten Quartieren im Kontext der Stadtteile und in Bezug auf besondere Lagen



Bestandsentwicklung

Neuer Fokus auf die Bestände in ihrer Bandbreite von Einfamilienhäusern, Bremer Häusern und Geschosswohnungsbau



Klimaneutralität

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand



Image

Steigerung der Attraktivität von Quartieren

MITTE_{1/3} Schwachhausen

STEP WOHNEN
BREMEN 2030

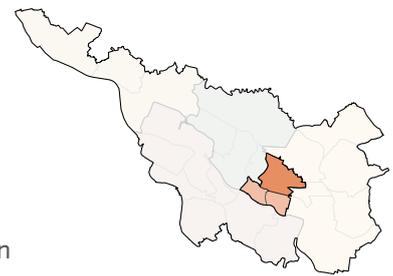
Räumliche Handlungsempfehlungen

Kennzahlen Schwachhausen (Stand 2020)

Einwohner:innen: 39.806
Fläche: 1.291,2 ha
Einwohner:innen/km²: 3.083
Durchschnittsalter: 45,5 Jahre
Haushalte: 23.736
Ø Haushaltsgröße: 1,65 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen: 566.573
Fläche: 33.245 ha
Einwohner:innen/km²: 1.704
Durchschnittsalter: 43,6 Jahre
Haushalte: 307.820
Ø Haushaltsgröße: 1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 750 Wohnungen

Der überwiegende Teil der Nachfrage ist qualitativ bedingt.

Qualitative Neubaunachfrage: Berücksichtigung von Angebotsmängeln im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte.

Abgleich: Bereits das 2020 bestehende Wohnbaupotenzial ist ausreichend, um die Nachfrage zu decken.

Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen: 150 Wohnungen
Bestandsentwicklung: 660 Wohnungen
Gesamt: 810 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Angebot von barrierefreien Eigentums-/Mietwohnungen in direkter Nachbarschaft für Menschen, die in viel zu großen und nicht altersgerechten Häusern oder Wohnungen leben („empty nests“).
- Barrierefreie Wohnungen für ältere Bewohner:innen in räumlicher Nähe zum bisherigen Wohnort bereitstellen und das möglichst kleinteilig im Stadtteil verteilt.
- Diversität fördern:
 - » Angebote im mittleren Preissegment für Familien (Wohnungen im Eigentum oder zur Miete)
 - » Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte (mehr öffentlich geförderte Wohnungen)

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Stadtteil Schwachhausen, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Altersgerechtes Wohnen (Empty Nest) B3, B7, B8

Empfohlen werden Angebote an bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen, die ein altersgerechtes Wohnen und Umzüge im Quartier ermöglichen.



Erhaltungssatzungen A3, B3, B11, D1

Erhaltung des Ortsbildes: Für die in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege identifizierten Gebiete wird die Aufstellung von Erhaltungssatzungen vertieft geprüft und angegangen.



Klimaneutralität D7

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand.

Räumliche Handlungsempfehlungen Schwachhausen



Konzeptvergabe A1, B6, C6, C7, D2



Bei Neubauvorhaben wird empfohlen, im Eigentum der öffentlichen Hand befindliche Grundstücke nach dem besten Konzept zu vergeben und nicht an den Meistbietenden. Der ganz überwiegende Teil der Immobilien befindet sich allerdings in Privatbesitz.

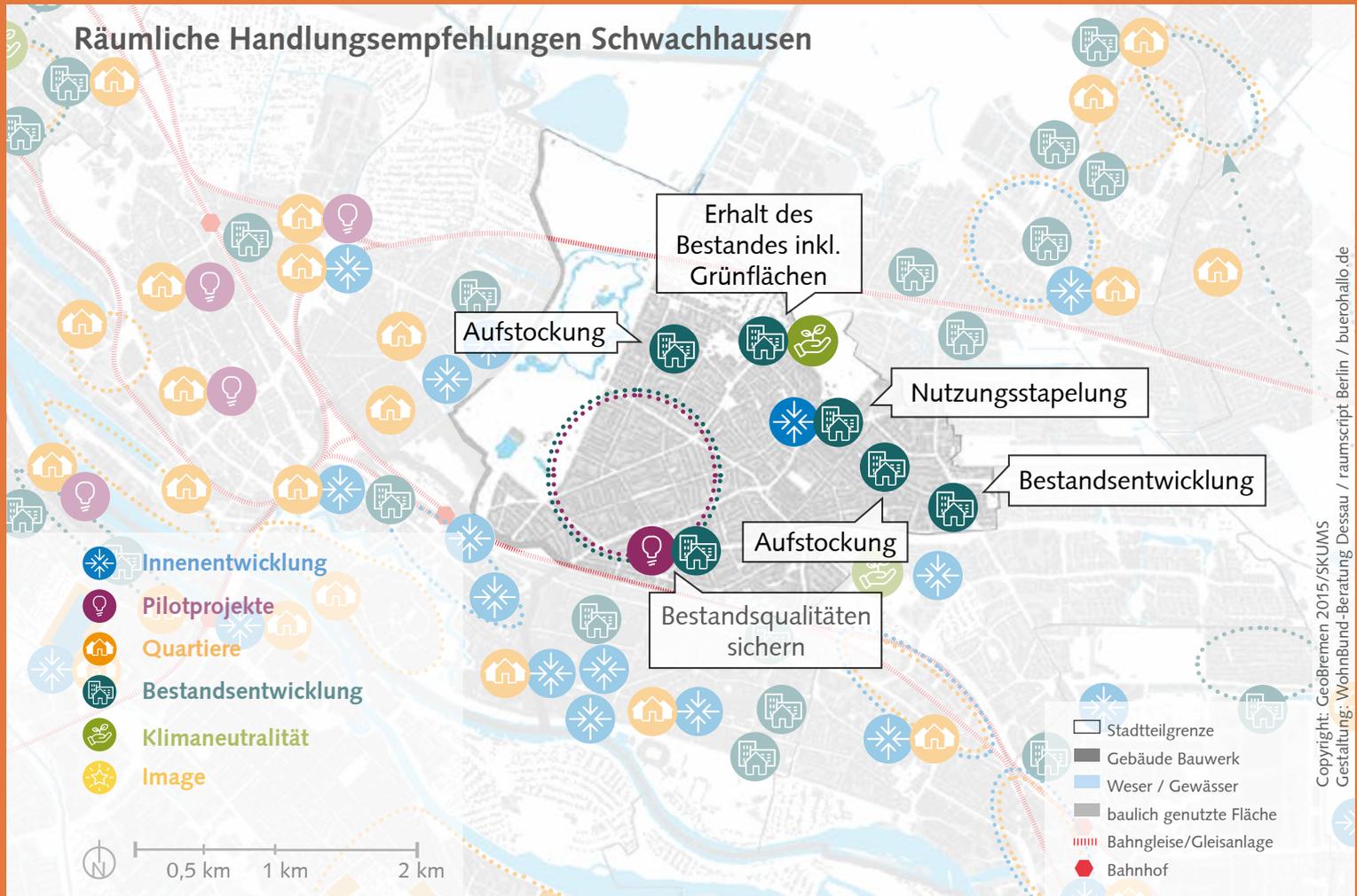


Nachverdichtung D7



Bei Bauvorhaben im Rahmen von Innenentwicklung soll der Baumbestand in den Genehmigungsverfahren gebührend berücksichtigt werden.

Räumliche Handlungsempfehlungen Schwachhausen



Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Schwachhausen

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

- Aufstockung B1, B3, B7, B8**
Empfohlen wird eine Aufstockung von Nachkriegsbauten, eingeschossigen Gewerbeimmobilien und/oder schon versiegelten Flächen (Parkplätze, Umwidmung von kleinen Gewerbeflächen in Mischgebiete) für die Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum (u.a. auch für Studierendenapartments).
- Bestandsentwicklung B5, B7**
Empfohlen wird eine Entwicklung der Wohnungsbestände inklusive der Außenbereiche. Gespräche mit Bestandshalter:innen werden seitens der Verwaltung aufgenommen.
- Bestandsqualitäten sichern B3, B8, B9, B10**
Für Wohnungsneubau und die Entwicklung des Wohnungsbestandes werden neue Instrumente und Steuerungsmöglichkeiten für die Bestandsentwicklung sowie die Mischung im Bestand unter Wahrung vorhandener städtebaulicher Qualitäten benötigt. Empfohlen wird die Erprobung in einem exemplarischen Quartier (Modellquartier für Nachverdichtung), in dem sich mehrere Herausforderungen bündeln lassen.
- Erhalt des Bestandes inklusive Grünflächen B1, B3**
Eine wohnbauliche Entwicklung wird am Friedhof Riensberg nicht weiter verfolgt. Der Bestand bleibt inklusive der Grünflächen erhalten.
- Nutzungsstapelung Supermarkt Riensberger Straße B3, B9**
Grundsätzlich kann zusätzlicher Wohnraum im Siedlungsbestand durch eine Aufstockung von Flachbauten (Nahversorger/Discounter) oder Überbauung von Parkplätzen geschaffen werden. Im Rahmen einer Innenentwicklungsstudie werden diese Fragestellungen zu Potenzialbauflächen behandelt. Bei Neubauten von Nahversorgern/ Discountern werden die Potenziale für Wohnbebauung durch eine vertikale Nutzungsmischung in den Gebäuden (inkl. Organisation des ruhenden Verkehrs) bereits zunehmend berücksichtigt.

Räumliche Handlungsempfehlungen Schwachhausen

Im Rahmen der Teilraumkonferenzen konnte zu folgenden Punkten bisher keine gemeinsame Haltung entwickelt werden. Es besteht weiterer Klärungsbedarf.



Bestandsentwicklung A3

Eine behutsame Weiterentwicklung eines Angebotes an Apartments durch Teilung von Bremer Häusern kann förderlich sein. Vorteile von kleineren Wohneinheiten sind eine geringere Wohnfläche pro Kopf sowie eine bessere Energiebilanz. Für die Wahrung des Gebietscharakters wird geprüft, inwiefern dies partiell über Erhaltungssatzungen unterstützt werden kann, damit die Akzeptanz im Stadtteil gegenüber diesem Wohnangebot gesteigert werden kann.



Sozialer Wohnungsbau C1, C2, C3

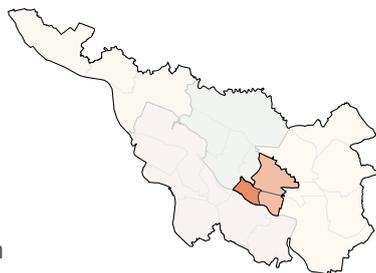
Da in diesen Quartieren überwiegend kleine Projekte mit wenigen Wohneinheiten und ohne die Schaffung neuen Planungsrechts realisiert wurden, griff die Sozialwohnungsquote nicht. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz und der Möglichkeit, sektorale Bebauungspläne für Wohnungsbau zu erstellen, besteht eine zusätzliche Möglichkeit, sozialen Wohnungsbau im Bestand zu unterstützen.

Kennzahlen Mitte (Stand 2020)

Einwohner:innen:	18.000
Fläche:	318 ha
Einwohner:innen/km ² :	5.660
Durchschnittsalter:	41,3 Jahre
Haushalte:	12.282
Ø Haushaltsgröße:	1,48 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	566.573
Fläche:	33.245 ha
Einwohner:innen/km ² :	1.704
Durchschnittsalter:	43,6 Jahre
Haushalte:	307.820
Ø Haushaltsgröße:	1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 940 Wohnungen

Der überwiegende Teil der Nachfrage ist quantitativ bedingt.

Quantitative Neubaunachfrage: Berücksichtigung von Wanderungen und demographischem Wandel.

Abgleich: Bereits das 2020 bestehende Wohnbaupotenzial ist ausreichend, um die Nachfrage zu decken.

Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen: 660 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 300 Wohnungen

Gesamt: 960 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

Auch aufgrund der überregionalen Bedeutung des Stadtteils werden vielfältige und auch experimentelle Wohnformen in Ergänzung zu dem vorhandenen, eher klassischen Mix an Wohnungen empfohlen:

- Attraktive Angebote für Singles, kleine Wohnungen im Geschosswohnungsbau zur Miete
- Attraktive Wohnangebote für junge Familien und generationsübergreifendes Wohnen (Duplex, Gemeinschaftsräume und -gärten, z.B. auf dem Dach etc.)
- Mittel- bis hochpreisige Eigentumswohnungen mit „Besonderheiten/Extravaganz“
- Besondere Wohnformen, z.B. genossenschaftliches Wohnen, Co-living

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Stadtteil Mitte, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Grünflächenentwicklung D1, D7

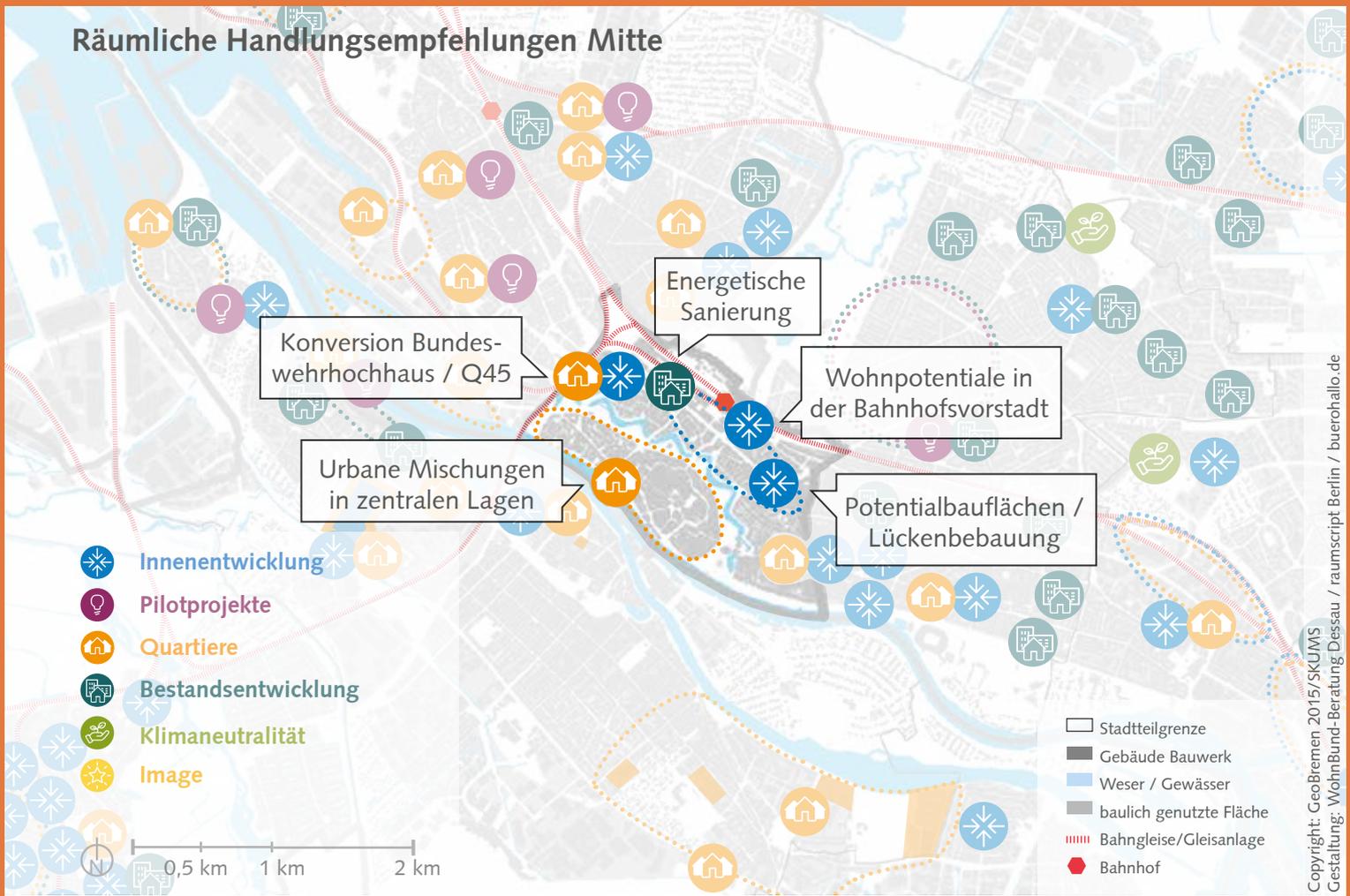
Empfohlen wird der Erhalt und die Qualifizierung von Grünflächen im Rahmen von Klimaanpassungsmaßnahmen.



Klimaneutralität D7

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand.

Räumliche Handlungsempfehlungen Mitte



Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Mitte

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Energetische Sanierung B7

Empfohlen wird eine energetische Sanierung der Wohnungsbestände. Gespräche zu Bestandshaltern werden seitens Verwaltung aufgenommen.



Konversion Bundeswehrhochhaus / Q45 B7



Mit der Aufwertung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes entsteht ein Mix an verschiedenen und bezahlbaren Wohnformen unter einem Dach in der Innenstadt. Auch die Mischung verschiedener Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe machen aus dem Projekt einen Impulsbringer für das gesamte Quartier mit Strahlkraft in die benachbarten Quartiere.



Potentialbauflächen / Lückenbebauung A3, B1, B3, D6

Der Remberti-Kreisel stellt eine wichtige Potentialbaufläche für den Wohnungsbau dar, unter der Voraussetzung des Rückbaus und der sachgerechten Dimensionierung der Verkehrsflächen. Empfohlen wird eine wohnbauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Umfeldes nach verkehrstechnischer Neuorganisation.



Urbane Mischungen in zentralen Lagen A3, D1

Neuer Wohnungsbau in der Stadtmitte ist immer als Teil gemischter Nutzungen in Gebäuden und Arealen zu verstehen und als typischer Nutzungsmix Innenstadt zu entwickeln. Deshalb werden keine expliziten Wohnungsbauflächen ausgewiesen. Es geht um eine „Neuprogrammierung Wohnen“ mit innerstädtischen Wohnungstypen, neuen Nachfragegruppen und gutem Nutzungsmix als Programmbaustein.

Räumliche Handlungsempfehlungen Mitte



Wohnpotentiale in der Bahnhofsvorstadt A3, B4

Um diffuse Baupotentiale für den Wohnungsbau in der Bahnhofsvorstadt nutzen zu können, muss Wohnen planungsrechtlich ermöglicht werden. Dafür können die Erkenntnisse aus dem Multiklima-Förderprozess für integrierte Entwicklung am Rembertikreisel genutzt werden.

Die Bahnhofsvorstadt steht auf der Prioritätenliste für die Neuentwicklung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes. Zudem wird das Gebiet um die Daniel-von-Büren-Straße ein „Kleinquartier“ mit besonderen, WiN-ähnlichen Förderbedingungen im Rahmen des Landesprogramms Lebendige Quartiere (Chancen und Teilhabegechtigkeit in den alltäglichen Lebens- und Wohnlagen stärken).

Im Rahmen der Teilraumkonferenzen konnte zu folgenden Punkten bisher keine gemeinsame Haltung entwickelt werden. Es besteht weiterer Klärungsbedarf.



Sensibilität für Verdichtung schaffen B3, E3

In der Kohlhöcker Straße entstehen viele Wohneinheiten und Sozialwohnungen in hochzentraler Lage. SKUMS vertritt hier die Auffassung, dass diese Lage eine hohe städtebauliche Dichte verträgt.



Potenzialfläche Sparkassenareal B1, B3

Eine Wohnnutzung auf dem Sparkassenareal erfordert weitergehende Klärungen und Prüfungen im Zusammenhang mit der Reprogrammierung dieses Standorts.



Entwicklung neues Essighaus A3, D1

Die verstärkte Nutzungsmischung in der Innenstadt ist allgemeiner Konsens. Dennoch wird es in Zukunft weiterhin reine Büroneubauten in der Innenstadt geben (müssen), auch wenn dies im Einzelfall nicht immer von allen beteiligten Seiten geteilt wird.

MITTE_{3/3}

Östliche Vorstadt

STEP WOHNEN
BREMEN 2030

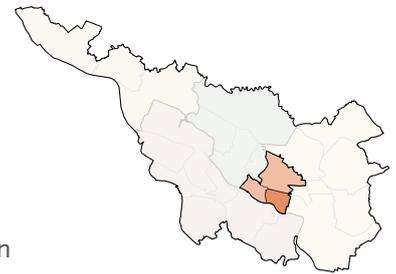
Räumliche Handlungsempfehlungen

Kennzahlen Östliche Vorstadt (Stand 2020)

Einwohner:innen: 29.298
Fläche: 331,0 ha
Einwohner:innen/km²: 8.851
Durchschnittsalter: 43,2 Jahre
Haushalte: 19.619
Ø Haushaltsgröße: 1,51 Personen

Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

Einwohner:innen: 566.573
Fläche: 33.245 ha
Einwohner:innen/km²: 1.704
Durchschnittsalter: 43,6 Jahre
Haushalte: 307.820
Ø Haushaltsgröße: 1,82 Personen



Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 1.280 Wohnungen

Der überwiegende Teil der Nachfrage ist qualitativ bedingt.

Qualitative Neubaunachfrage: Berücksichtigung von Angebotsmängeln im Bestand, Präferenzen der Nachfragenden und Preiseffekte.

Abgleich: Bereits das 2020 bestehende Wohnbaupotenzial ist ausreichend, um die Nachfrage zu decken.

Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen: 1.170 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 520 Wohnungen

Gesamt: 1.690 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

Auch aufgrund der überregionalen Bedeutung des Stadtteils werden vielfältige und auch experimentelle Wohnformen in Ergänzung zu dem vorhandenen, eher klassischen Mix an Wohnungen empfohlen:

- Attraktive Angebote für Singles, kleine Wohnungen im Geschosswohnungsbau zur Miete
- Attraktive Wohnangebote für junge Familien und generationsübergreifendes Wohnen (Duplex, Gemeinschaftsräume und -gärten, z.B. auf dem Dach etc.)
- Mittel- bis hochpreisige Eigentumswohnungen mit „Besonderheiten/Extravaganz“
- Besondere Wohnformen, z.B. genossenschaftliches Wohnen, Co-living

Quellen: Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen (September 2020, empirica); Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ (Dezember 2021, SKUMS)

Übergeordnete und zentrale Strategien zur Umsetzung des STEP Wohnen im Stadtteil Östliche Vorstadt, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Nutzungsstapelung A3, B1

Beim Neubau oder der Revitalisierung von Supermärkten bzw. Nahversorgern wird eine vertikale Nutzungsstapelung und die bauliche Integration von Stellplätzen angestrebt, um Grundstücksflächen effizienter zu nutzen und die städtebauliche Qualität zu stärken.



Weiterentwicklung Bremer Haus A3, B1

Das „Bremer Haus“ als Haustyp und die „Bremer Haus“-Quartiere bieten eine Vielzahl von Vorteilen. Empfohlen wird eine Weiterentwicklung des Bremer Hauses unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit, Wohnungsstapelung und Nutzungsmischung für mehr Dichte und Urbanität.



Klimaneutralität D7

Realisierung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Einklang mit bezahlbarem Wohnen, insbesondere im Bestand.

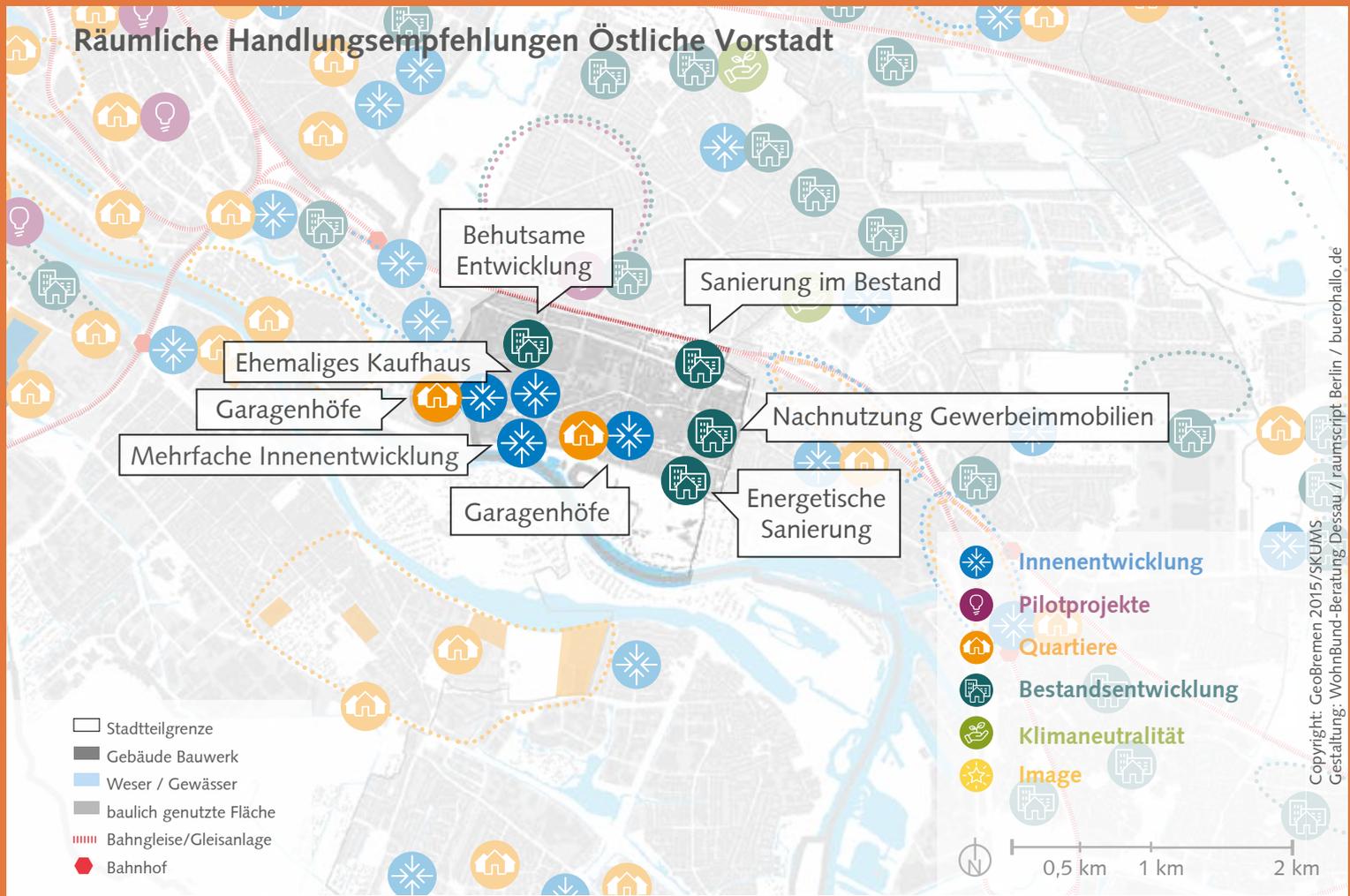
Räumliche Handlungsempfehlungen zum STEP Wohnen Bremen 2030

Östliche Vorstadt | Mitte (3/3) | Seite 1/3 | Stand: Oktober 2022

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau

Freie
Hansestadt
Bremen

Räumliche Handlungsempfehlungen Östliche Vorstadt



Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Östliche Vorstadt

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Behutsame Entwicklung Östliche Vorstadt / Hulsberg B3, B8, B10

Eine Nachverdichtung wird als behutsame Entwicklung im Umgang mit den baulichen Beständen und sozialen Strukturen realisiert. Ein mögliches Instrument dafür sind Milieuschutzsatzungen, deren Einsatz geprüft wird.



Ehemaliges Kaufhaus A3, B3

Die Entwicklung von nicht genutzten Immobilien in prominenter Lage durch die Funktionen Wohnen und Gewerbe soll zur Belebung des Umfeldes beitragen.



Energetische Sanierung B7

Empfohlen wird eine energetische Sanierung der Wohnungsbestände. Gespräche zu Bestandshaltern werden seitens Verwaltung aufgenommen.



Garagenhöfe A3, B3, E3

Empfohlen wird die Nutzung von Garagenhöfen für die Innenentwicklung. Im Rahmen einer Innenentwicklungsstudie werden die Fragestellungen zu Potenzialbauflächen behandelt. U.a. erfolgt eine gesamtstädtische Betrachtung der Garagenhöfe.



Mehrfache Innenentwicklung B3, D6

Empfohlen wird die Nutzung der Potenziale von Parkplätzen und Garagenhöfen für Wohnungsbau und Grünflächen. Im Rahmen einer Innenentwicklungsstudie werden diese Fragestellungen zu Potenzialbauflächen behandelt.

Räumliche Handlungsempfehlungen Östliche Vorstadt



Nachnutzung von Gewerbeimmobilien A3, E9, E6

Die Fläche des ehemaligen Autohauses Dello stellt eine Verbindung zwischen der östlichen Vorstadt und Hastedt her. Ziel ist eine intensive Nutzungsmischung und die Entwicklung als Neuer Ort der Produktiven Stadt. Im Entwicklungsprozess wird ein Rahmenplan unter Einbeziehung des Beirates aufgestellt.



Sanierung im Bestand B5, B7, B9

Empfohlen wird eine (energetische) Sanierung der Wohnungsbestände. Gespräche zu Bestandhaltern werden seitens der Verwaltung intensiviert.

Im Rahmen der Teilraumkonferenzen konnte zu folgenden Punkten bisher keine gemeinsame Haltung entwickelt werden. Es besteht weiterer Klärungsbedarf.



Widerstand gegen Nachverdichtung in zentralen Lagen B1, D1, E3

Durch Innenentwicklungsprojekte in zentralen Lagen können nachfragegerechte und bezahlbare Wohneinheiten entstehen. Ein Bewerben dieser Wohnangebote könnte eine Akzeptanz in der Nachbarschaft schaffen und die Widerstände gegenüber derartigen Bauvorhaben abfedern.

Mitwirkende an der Teilraumkonferenz Mitte

Schwachhausen:

Ralf Möller (Ortsamtsleiter)
Thomas Berger (Ortsamt)
Kay Middendorf (CDU)
Dr. Vera Helling (Die Grünen)

Östliche Vorstadt:

Manuela Jagermann (Ortsamt)
Peter Böhme (Die Linke)
Anke Kozlowski (SPD)
Harald Klussmeier (Die Grünen)

Mitte:

Michael Steffen (SPD)
Waltraud Steimke (Die Grünen)
Dirk Paulmann (CDU)
Michael Rüppel (Die Grünen)

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS):

Markus Löwer
Björn Döhle
Marion Skerra
Wilhelm Petry
Patrick Chojnowski
Thomas Czekaj

raumscrip und WohnBund-Beratung Dessau:

Marco Mehlin
Birgit Schmidt
Jule Klandt
Sebastian Essig

IMPRESSUM

Herausgeberin

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS)

Contrescarpe 72, 28195 Bremen

V.i.S.d.P

Kai Ole Hausen (SKUMS)

Projektleitung:

Kai Ole Hausen (SKUMS)

Gesamtkoordination:

Björn Döhle (SKUMS)

Layout:

raumscrip
Schwedter Straße 34a
10435 Berlin

Bearbeitung und Satz:

raumscrip
Schwedter Straße 34a
10435 Berlin

und

WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Stand: Januar 2023

www.step-wohnen.de