



**STEP WOHNEN  
BREMEN 2030**

# STEP WOHNEN

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030  
» Räumliche Handlungsempfehlungen

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



Freie  
Hansestadt  
Bremen

OST

# 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 Teilräume. Sie veranschaulichen zugleich, welchen Beitrag die einzelnen Teilräume zur Erreichung der Ziele der gesamtstädtischen Handlungskonzeption leisten können. Mit den Teilraumkonferenzen und den räumlichen Handlungsempfehlungen wird ein Angebot für eine vertiefende Diskussion mit den Beiräten zu den wohnungspolitischen Zielen im jeweiligen Teilraum 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

<b>Ziel</b>	Beitrag der städtischen Teilräume zur Umsetzung der gesamtstädtischen Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
<b>Instrument</b>	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"><li>• Räumliche Handlungsempfehlungen des STEP Wohnen 2030</li></ul>
<b>Maßnahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Erarbeitung von räumlichen Handlungsempfehlungen auf teilträumlicher Ebene unter Beteiligung der Ortsbeiräte</li><li>• Anschauliche und komplexitätsreduzierte Aufbereitung der teilträumlichen Beiträge zur gesamtstädtischen Handlungskonzeption STEP Wohnen 2030</li></ul>
<b>Indikator</b>	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 Teilraumkonferenzen 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 Teilräumen zu entwickeln. Die daraus entwickelten Vorschläge für zentrale Strategien für die jeweiligen Teilräume wurden textlich und kartographisch aufbereitet und als Grundlage in die Diskussion der Beiräte im Rahmen der Teilraumkonferenzen 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 Teilraumkonferenzen und Aufbereitung der Ergebnisse

Dieser Arbeitsschritt erfolgte gemeinsam mit den Stadtteilbeiräten in einem ergebnisoffenen Dialogprozess. Zur organisatorischen und inhaltlichen Vorbereitung der Teilraumkonferenzen haben die Beiräte neben dem „STEP Wohnen 2030 – Gesamtstädtische Handlungskonzeption“, ein erklärendes Video zum STEP Wohnen (Abrufbar unter [www.step-wohnen.de](http://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 Teilraumkonferenzen durch die Sammlung von Fragen, Anregungen und Beiträgen vorbereiten und sich in die Diskussion einbringen.

Die Gesamtstadt wurde in fünf Teilräume (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

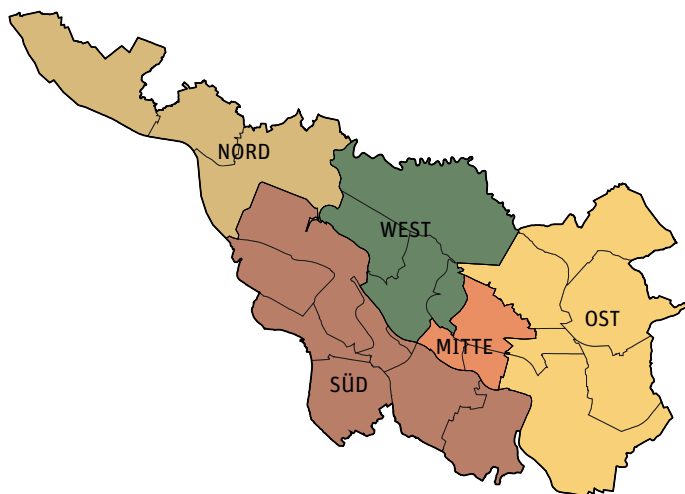


Abb. 3: Die fünf Teilräume Nord, West, Ost, Mitte, Süd

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

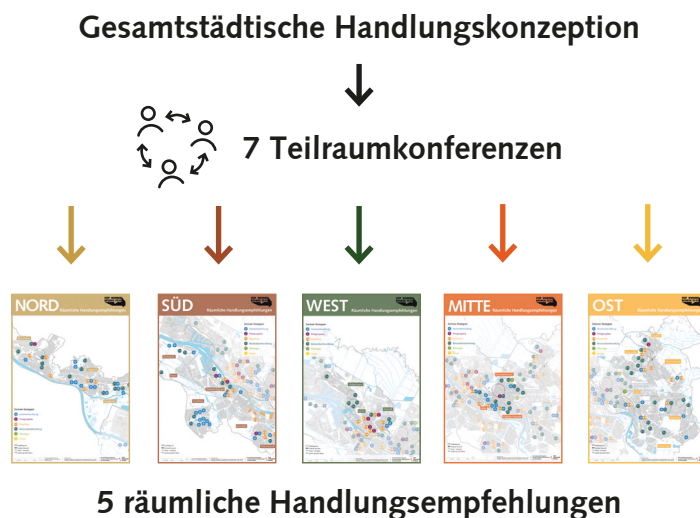


Abb. 4: Schematische Darstellung Entstehungsprozess der fünf räumlichen Handlungsempfehlungen

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.

### Zentrale Strategien

 Innenentwicklung

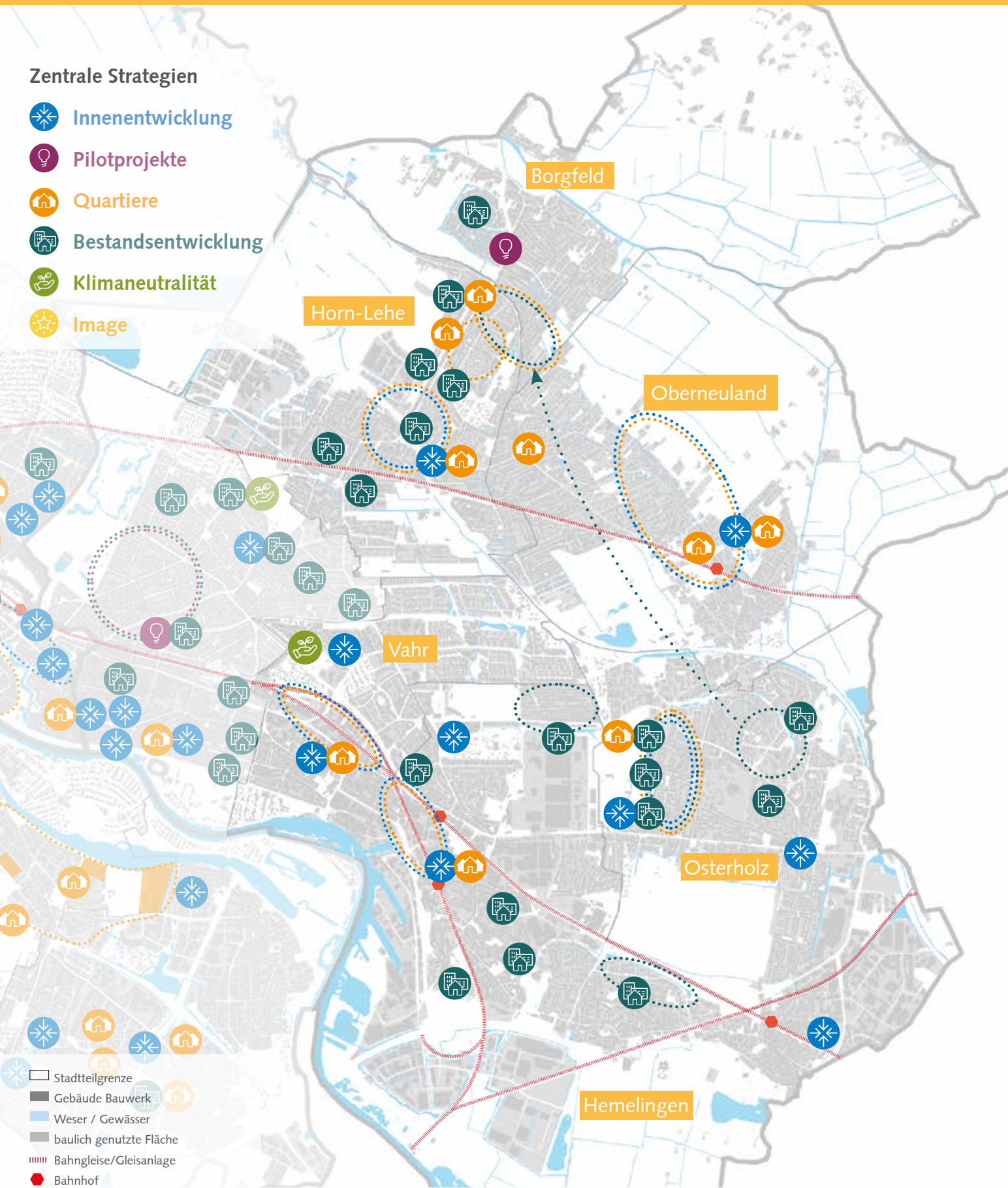
 Pilotprojekte






 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 / buerohalle.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 Ost beziehen sich auf folgende sechs Stadtteile:

1. Borgfeld

2. Horn-Lehe

3. Oberneuland

4. Vahr

5. Osterholz

6. Hemelingen

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

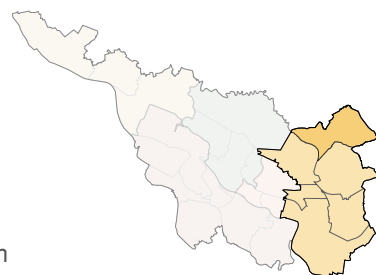
Steigerung der Attraktivität von Quartieren

### Kennzahlen Borgfeld (Stand 2020)

Einwohner:innen:	9.238
Fläche:	1.662,9 ha
Einwohner:innen/km <sup>2</sup> :	556
Durchschnittsalter:	43,2 Jahre
Haushalte:	3.994
Ø Haushaltsgröße:	2,35 Personen

### Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

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



### Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

#### Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 110 Wohnungen

Die gesamte 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:	0 Wohnungen
Bestandsentwicklung:	110 Wohnungen
Gesamt:	110 Wohnungen

### Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Angebote von senior:innengerechten Wohnungen (mit Unterstützungsangeboten) – auch im hochpreisigen Segment.

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 Borgfeld, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

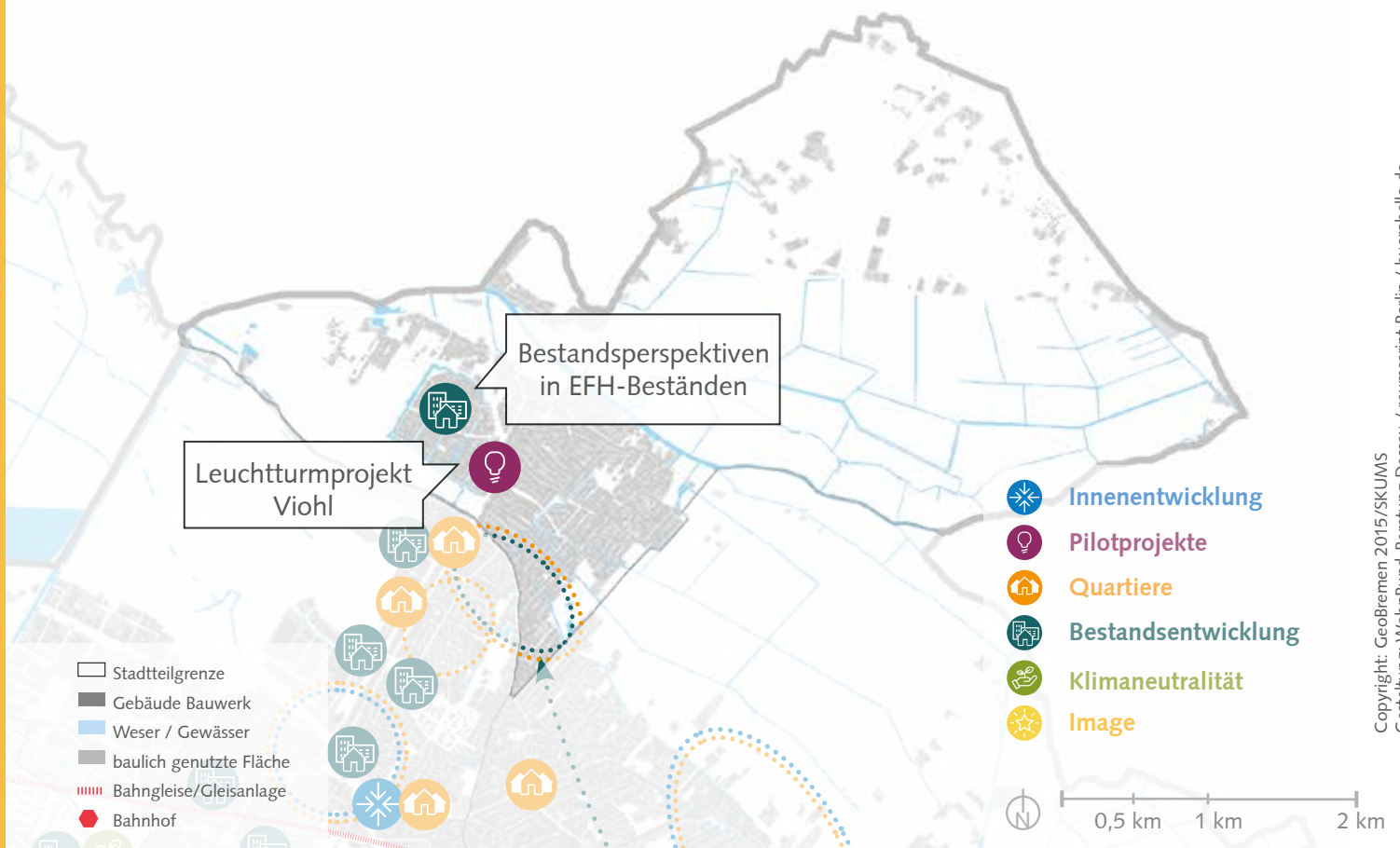


### Klimaneutralität D7

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



# Räumliche Handlungsempfehlungen Borgfeld



## Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Borgfeld

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### Bestandsperspektiven in den Einfamilienhaus-Beständen aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts mit klugen Instrumenten angehen B3, B9

Der Generationswechsel in Siedlungsbeständen/Einfamilienhaus-Gebieten der 50er & 60er Jahre soll begleitet und aktiv gesteuert werden, z.B. durch Ankauf und Neuvergabe bzw. Entwickeln der Flächen. Auch für die Bestandsentwicklung kleinteiliger Strukturen z.B. der 20/30er, 60er oder 80er Jahre sollen vorhandene und geeignete neue Instrumente eingesetzt werden.



### Leuchtturmprojekt Viohl A3, B3, D1

Mit dem Pilotprojekt „Viohl Markt“ entsteht eine beispielhafte Kombination aus sozialverträglichem, nachfragegerechtem und umweltschonendem Wohnen sowie Gewerbenutzung, die die Nahversorgung stärkt. Die Verbindung zum historischen Ortskern und den dortigen Angeboten ist zu stärken.

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



### Timmersloh und Planungssicherheit im Außengebiet A3, D1

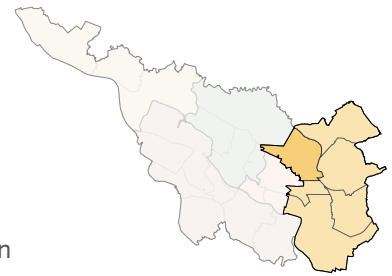
Das landwirtschaftlich geprägte Timmersloh mit seinen Einzelhoflagen ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Somit sind lediglich privilegierte Bauvorhaben zulässig. Der Beirat wünscht eine planungsrechtliche Absicherung durch einen Bebauungsplan. Seitens SKUMS wird an der bisherigen planungsrechtlichen Situation festgehalten.

### Kennzahlen Horn-Lehe (Stand 2020)

Einwohner:innen:	27.116
Fläche:	1.393,8 ha
Einwohner:innen/km <sup>2</sup> :	1.945
Durchschnittsalter:	44,9 Jahre
Haushalte:	13.317
Ø Haushaltsgröße:	1,98 Personen

### Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

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



### Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

#### Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 870 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: 440 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 450 Wohnungen

Gesamt: 890 Wohnungen

### Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Wohnungen im mittleren Preissegment.
- Barrierefreie Wohnungen.
- Studentisches Wohnen – neue bezahlbare Wohnformen im Bestand.
- Experimente wie Cluster-Wohnungen (gemeinschaftliches, flächensparendes Wohnen) und andere minimalistische Wohnformen wagen.

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 Horn-Lehe, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### Klimaneutralität D7

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

# Räumliche Handlungsempfehlungen Horn-Lehe



Copyright: GeoBremen 2015/SKUMS  
Gestaltung: WohnBund-Beratung Dessau / raumscript Berlin / buerohallo.de

## Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Horn-Lehe

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### Aufstockung von Flachbauten A3, B10, D1

Empfohlen wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Siedlungsbestand durch Aufstockung von Flachbauten (Nahversorger/Discounter) oder Überbauung von Parkplätzen. Im Rahmen einer Innenentwicklungsstudie werden diese Fragestellungen zu Potenzialbauflächen behandelt. Bei Neubauten von Nahversorger/Discountern werden die Potenziale für Wohnbebauung durch eine vertikale Nutzungsmischung in den Gebäuden (inkl. Organisation des ruhenden Verkehrs) bereits zunehmend berücksichtigt.



### Bestandsperspektiven in den Einfamilienhausbeständen aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts mit klugen Instrumenten angehen B3, B9

Der Generationswechsel in Siedlungsbeständen/Einfamilienhaus-Gebieten der 50er & 60er Jahre soll begleitet und aktiv gesteuert werden, z.B. durch Ankauf und Neuvergabe bzw. Entwickeln der Flächen. Auch für die Bestandentwicklung kleinteiliger Strukturen z.B. der 20/30er, 60er oder 80er Jahre sollen vorhandene und geeignete neue Instrumente eingesetzt werden.



### Entwicklung von leerstehenden Gebäuden A3, B5, D1, D4

1. Horner Heerstraße / Ronzellenstraße
2. Lilienthaler Heerstraße / Autobahnzubringer Horn-Lehe

Eine Entwicklung von leerstehenden Gebäuden auf den genannten Grundstücken wird angestrebt. Proaktives Handeln durch Gespräche seitens der Stadtplanung mit den Eigentümer:innen sind ein erster wichtiger Schritt und werden empfohlen.



### Idee „Altenteiler“ für große Grundstücke A3, D1

Die vorhandenen zum Teil sehr großen Grundstücke in Horn-Lehe könnten im Sinne von „Altenteilern“ geteilt und baulich nachverdichtet werden. Dabei sollte der „Umzug“ auf dem Grundstück von der angestammten Immobilie in die neu zu erstellende Immobilie ermöglicht werden.



# Räumliche Handlungsempfehlungen Horn-Lehe



## Sozialer Wohnungsbau C1, C2, D7

Es gibt im Stadtteil einen Bedarf an geförderten Wohnungen im unteren Preissegment, z.B. im Kopernikus-Quartier.



## Zukunftsfähige Quartiersentwicklung am Lehester Deich B7, B9, B10, E6



Empfohlen wird eine Aufwertung des Geschosswohnungsbaus durch Aufstockung/ Ausbau der Dachgeschosse und eine barrierefreie Erschließung für barrierefreie Wohnungen. Denkbar ist eine Kooperation von Vonovia, GEWOBA und Stadt. Ziel ist die Verbindung von Freiraum- und Quartiersentwicklung mit der Entwicklung des Wohnungsbestandes. Die Erfahrungen im Entwicklungsprozess des „Schweizer Viertels“ können dabei als Beispiel dienen. Dort gab es einen intensiven Prozess mit Vonovia und GEWOBA.

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



## Postgebäude / Kopernikusstraße A3, B6, D4

Für das Postgebäude in der Kopernikusstraße gibt es zurzeit keine Planungsaktivitäten. Aufgrund mehrerer Planungsüberlegungen im Kreuzungsbereich und Entwicklungspotenzialen im Nebenzentrum sollte eine städtebauliche Gesamtentwicklung ebenfalls den Bereich Edisonstraße berücksichtigen.



## Städtisches Grundstück in der Kopernikusstraße A1, A2, A3

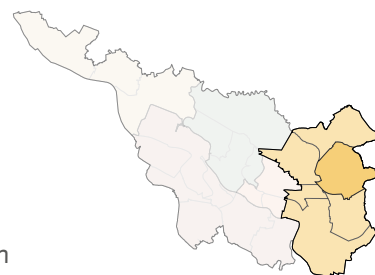
Für das städtische Grundstück in der Kopernikusstraße (gegenüber Deutsche Eiche) ist momentan keine Wohnbebauung geplant und kein entsprechendes Planungsrecht vorhanden.

### Kennzahlen Oberneuland (Stand 2020)

Einwohner:innen:	13.809
Fläche:	1.839,8 ha
Einwohner:innen/km <sup>2</sup> :	751
Durchschnittsalter:	47,4 Jahre
Haushalte:	6.496
Ø Haushaltsgröße:	2,07 Personen

### Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

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



### Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

#### Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 590 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: 590 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 180 Wohnungen

Gesamt: 770 Wohnungen

### Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Angebote von Wohnungen für Ältere (mit Unterstützungsangeboten) – auch im hochpreisigen Segment.
- Zur stärkeren Durchmischung des Stadtteils sollte das Angebot durch preisgünstigere gereichte bzw. gestapelte Einfamilienhäuser (Wohnhaus mit zwei zweigeschossigen Wohneinheiten übereinander gestapelt mit jeweils einer eigenen Adresse/einem eigenen Eingang) ergänzt werden.

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 Oberneuland, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### Baulückenkataster B1

Die Nutzung der Nachverdichtungspotenziale in den vorhandenen 215 Baulücken wird als sinnvolle Weiterentwicklung des Wohnungsangebots im Stadtteil empfohlen. Über das Baulückenkataster werden die vorhandenen Baulücken transparent und öffentlich dargestellt.



### Idee „Altenteiler“ für große Grundstücke A1, B3, D1



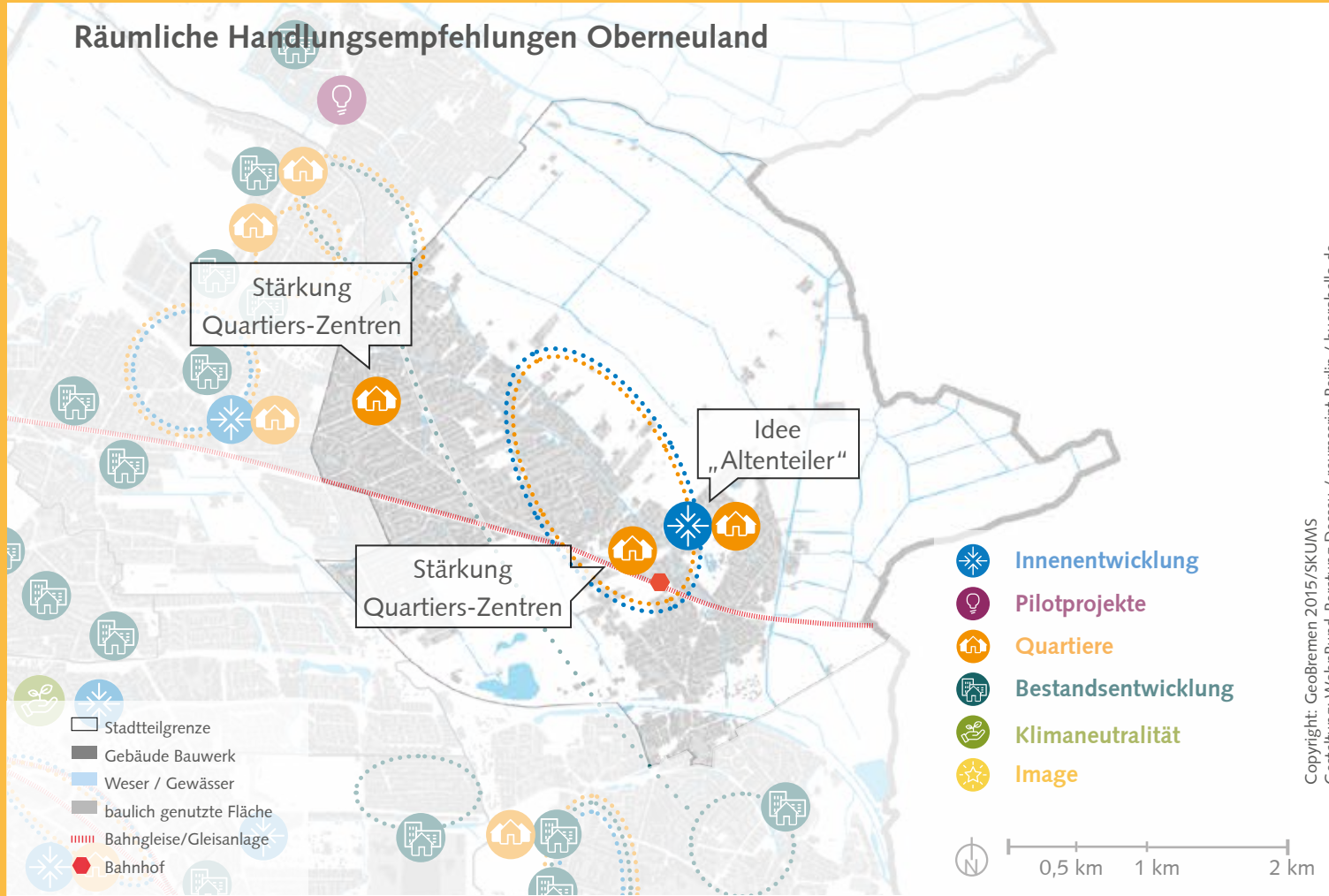
Die vorhandenen zum Teil sehr großen Grundstücke in Oberneuland könnten im Sinne von „Altentailern“ geteilt und baulich nachverdichtet werden. Dabei sollte der „Umzug“ auf dem Grundstück von der angestammten Immobilie in die neu zu erstellende Immobilie bei Bedarf ermöglicht werden. Zielperspektive ist die Schaffung von Grundstücksgrößen zwischen 500 und 800 m<sup>2</sup>.



### Infrastrukturplanung A3


Bei der Realisierung privater Wohnungsbauvorhaben und bei der Erstellung neuer Bebauungspläne sollen die (Weiter-)Entwicklung der öffentlichen Infrastruktur (soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur) mitgedacht und die unterschiedlichen Planungen besser aufeinander abgestimmt werden.


# Räumliche Handlungsempfehlungen Oberneuland




## Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Oberneuland


(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

 **Idee „Altenteiler“ für große Grundstücke A3, B3, D1**  
Die Idee „Altenteiler“ bietet neue Entwicklungsmöglichkeiten für eine stärkere Altersmischung der Bewohner:innen oder ein gemeinsames Entwickeln neuer Wohn- und Nachbarschaftsformen von Alt und Jung.

 **Stärkung der Quartiers-Zentren B3, B9**  
Durch das Fehlen einer Ortsmitte erhält die weitere Stärkung der Quartiers-Zentren in der Mühlenfeldstraße und Apfelallee eine größere Bedeutung. Die weitere städtebauliche Entwicklung der Quartierszentren ist im Rahmen der begrenzten Ressourcen zu betreiben.

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

 **Bebauung der Flächen am Achterdiekpark A3**  
Die Fläche am Achterdiekpark ist im Rahmen politischer Entscheidungen Prüffläche zur Erweiterung des Büro- und Wohnparks. Die Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

 **Stadtteilidentität von Oberneuland D1**  
Oberneuland versteht sich als ein modernes Dorf mit eigener „DNA“ und der Bereitschaft sich weiterzuentwickeln. Wie eine solche zukünftige Identität Oberneulands aussehen könnte, darüber gibt es bisher kein grundsätzliches Einvernehmen zwischen Beirat und SKUMS. Hierzu bedarf es weiterer Klärung.

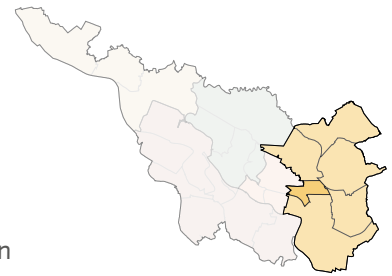


### Kennzahlen Vahr (Stand 2020)

Einwohner:innen:	26.724
Fläche:	435,2 ha
Einwohner:innen/km <sup>2</sup> :	6.141
Durchschnittsalter:	44,2 Jahre
Haushalte:	15.282
Ø Haushaltsgröße:	1,78 Personen

### Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

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



### Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

#### Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 560 Wohnungen

Die gesamte 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: 240 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 430 Wohnungen

Gesamt: 670 Wohnungen

### Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Angebote von kleinen und mittleren Wohnungen im Geschosswohnungsbau für ältere Alleinlebende und Paare, in allen Preissegmenten.
- Angebote von barrierefreien mittelgroßen Wohnungen (Miete und Eigentum).
- Zur stärkeren Durchmischung des Stadtteils sollte das Angebot auch durch gereichte bzw. gestapelte Einfamilienhäuser ergänzt werden. Angebot an Eigenheimen für Familien zur sozialen Stabilisierung.
- Angebote für jüngere Menschen schaffen (z.B. Studierendenwohnungen) für stärkere soziale Mischung.

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 Vahr, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### Altersgerechtes Wohnen B7, B8, B9, C6



Empfohlen wird ein Wohnungsmix, der sowohl alte als auch junge Menschen im Quartier anspricht. Vor allem ältere Menschen sollten durch ein Angebot für altersgerechtes Wohnen möglichst lange in ihrer Wohnung bleiben können. Bauvorhabenträger:innen werden im Zuge der Schaffung neuen Planungsrechts auf die Herstellung eines festgelegten Wohnungsmixes sowohl für den geförderten als auch den freifinanzierten Wohnungsbau verpflichtet. Die Ausgestaltung alternativer, flächeneffizienter und flexibler Wohnungsgrundrisse steht dabei zunehmend im Fokus.



### Gemischte, attraktive Quartiere A3, C1, C5, C7, D9, E4

Ziel der Stadtentwicklung sind robuste und sozial gemischte, attraktive Quartiere. Empfohlen werden dafür eine Erhöhung der Eigentumsquote im Stadtteil, die Schaffung von Angeboten für Wohnen im Alter im Quartier und die Findung passgenauer Lösungen mit Investor:innen. Angebote im mittleren und höheren Preissegment sowie als Eigentumswohneinheiten können umzugswillige Menschen im Stadtteil halten. Gelingen kann dies durch Nachverdichtungsprojekte wie im Bereich Johanna-Kirchner-Weg / Otto Braun Straße.

## Räumliche Handlungsempfehlungen Vahr



### Ökologisches Wohnen / klimaneutrales Wohnen B7, B9, D6, D7



Klimaschutz und bezahlbares Wohnen müssen in Einklang gebracht werden. Aufbauend auf den Ergebnissen der Enquetekommission „Klimaschutzstrategie für das Land Bremen“ arbeitet der Senat an zahlreichen Umsetzungsschritten. Im Rahmen der „Innenentwicklungsstudie“ werden Quartiere mit hohen Energieeinsparpotenzialen ermittelt, um als nächste Schritte wirkvolle Maßnahmen zur Treibhausgasminderung im Gebäudebestand anzugehen. Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft werden für dieses Ziel verstärkt.

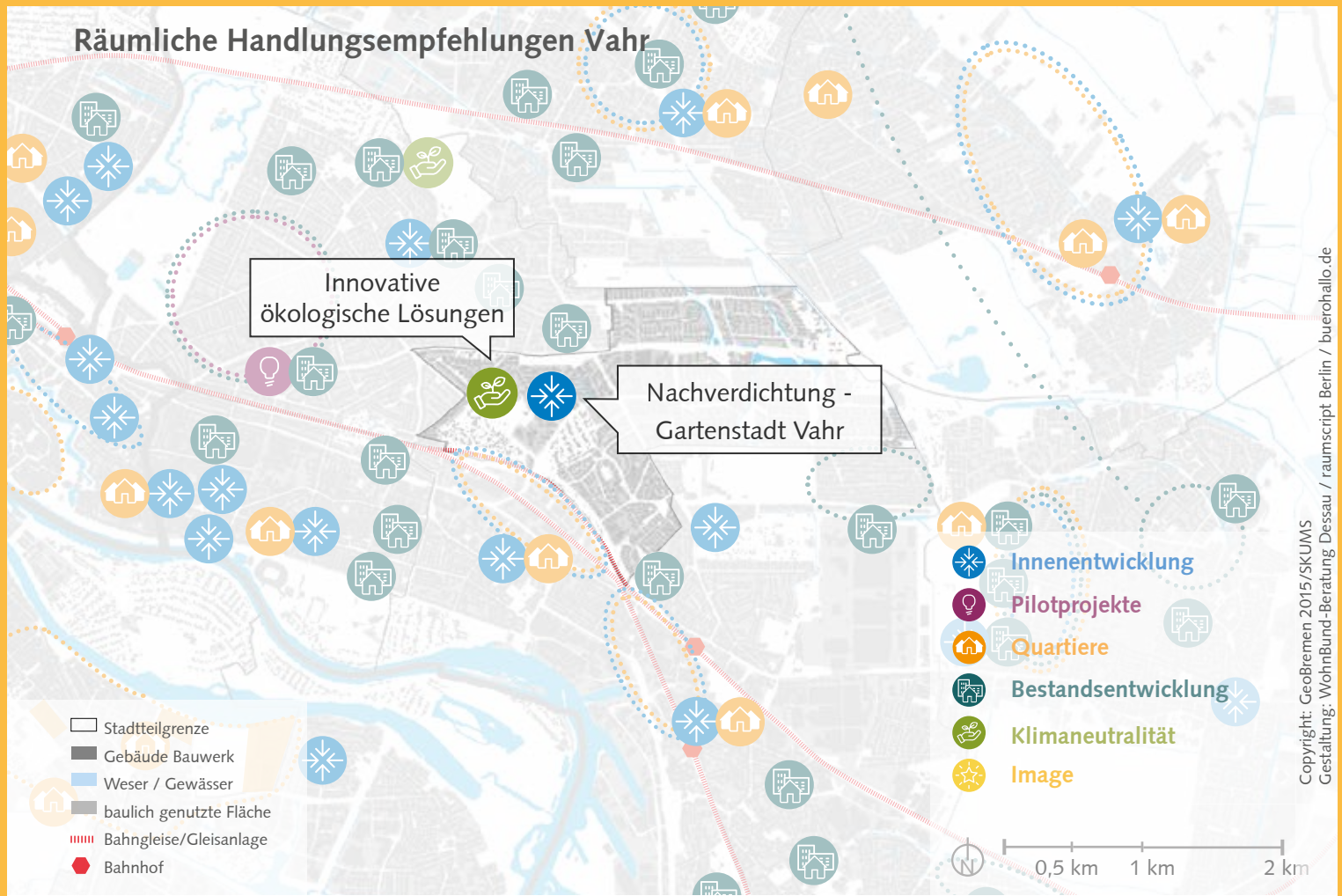
Im Neubau wird den Fragen der Energieeffizienz und der Lebenszyklusbetrachtung weiterhin zunehmende Bedeutung zukommen. Ziel ist die Schaffung klimaneutraler Quartiere.



### Umbau im Bestand B7, B9, B10

Empfohlen wird ein Umbau im Bestand hin zu barrierefreiem und altersgerechtem Wohnen in der Neuen Vahr. Aufgrund der bereits hohen Bebauungsdichte wird eine weitere bauliche Nachverdichtung als nicht sinnvoll angesehen. Zudem wird ein Umbau der Wohnungsbestände im Stadtteil unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit (Einbau Fahrstuhl) und sozialverträglichen Mieten empfohlen.

# Räumliche Handlungsempfehlungen Vahr



Copyright: GeoBremen 2015/SKUMS  
Gestaltung: WohnBund-Beratung Dessau / raumscript Berlin / buerohallo.de

## Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Vahr

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### Innovative ökologische Lösungen B7, B8, B9, D7

Empfohlen werden innovative ökologische/energieeffiziente Lösungen für Wohnungsbestände (z.B. durch Ausbau von Photovoltaik) und Neubauquartiere auf dem Weg zum Solarstadtteil. Leitprojekte wie die Klimaschutzsiedlung in der Ostpreußischen Straße und Photovoltaik auf den Wohnungsbeständen der GEWOBA zeigen, wie dies gelingen kann. Über kostenlose Beratungsleistungen auch zu Fördermöglichkeiten wird Eigentümer:innen ein entsprechendes Angebot bedarfsgerecht und niedrigschwellig unterbreitet.



### Nachverdichtung - Gartenstadt Vahr B7, B9, B10

Empfohlen wird eine bauliche Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zum Beispiel durch Ergänzungsbauten des vorhandenen Geschosswohnungsbaus in der Gartenstadt Vahr. Dabei ist die gute soziale Durchmischung zu erhalten.

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



### Potentielle Bauflächen A3, B3, B6

Ob sich das bisher vom Umweltbetrieb Bremen genutzte Gelände am nördlichen Zugang zum Rennbahngelände als potenzielle Wohnbaufläche eignet, ist erst nach Abschluss der Entwicklungsperspektiven für das ehemalige Rennbahngelände zu beantworten.

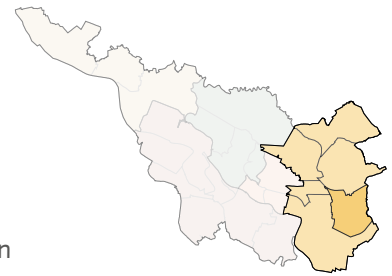


### Kennzahlen Osterholz (Stand 2020)

Einwohner:innen:	37.648
Fläche:	1290,3 ha
Einwohner:innen/km <sup>2</sup> :	2.918
Durchschnittsalter:	44,1 Jahre
Haushalte:	18.166
Ø Haushaltsgröße:	2,08 Personen

### Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

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



### Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

#### Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 810 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: 300 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 510 Wohnungen

Gesamt: 810 Wohnungen

### Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Wohnangebote im niedrigen und mittleren Preissegment, um Familien und Haushalten mit mittleren Einkommen Wohnangebote im Stadtteil zu unterbreiten.
- Attraktive Häuser im mittleren und auch im höheren Preissegment zur Eigentumsbildung für Familien, auch aus der Region.
- Barrierefreie kleine und mittlere Wohnungen für ältere Alleinlebende und Paare (Miete und Eigentum).

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 Osterholz, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### Bestandsperspektiven in den Einfamilienhausbeständen aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts mit klugen Instrumenten angehen B3, B9

Der Generationswechsel in Siedlungsbeständen/ Einfamilienhausgebieten der 1950er & 60er Jahre (wie in Blockdiek und im Ellener Feld) soll begleitet und aktiv gesteuert werden, z.B. durch Ankauf und Neuvergabe bzw. Entwickeln von Flächen. Auch für die Bestandsentwicklung kleinteiliger Strukturen z.B. der 1920/30er, 60er oder 80er Jahre sollen vorhandene und geeignete neue Instrumente eingesetzt werden.



### Idee „Altenteiler“ für große Grundstücke A3, B3

Die vorhandenen, zum Teil sehr großen Grundstücke in Osterholz könnten im Sinne von „Altenteilern“ geteilt und baulich nachverdichtet werden (z.B. in Alt-Osterholz entlang der Osterholzer Dorfstraße und in der Kuhkampsiedlung). Dabei sollte der „Umzug“ auf dem Grundstück von der angestammten Immobilie in die neu zu erstellende Immobilie bei Bedarf ermöglicht werden, um damit einen Beitrag zum Generationswechsel zu leisten.

# Räumliche Handlungsempfehlungen Osterholz



## Ökologisches Wohnen / klimagerechtes Wohnen D7

Die Klimaschutzagentur „energiekonsens“ ist eine wichtige Institution und kann bei der Identifikation und Begleitung von energieeffizienten Wohnprojekten und der energetischen Sanierung im Bestand unterstützen. Zudem bietet die Bremer Aufbaubank kostenlose Beratungsleistungen zur Förderung an. Das Klimaquartier Ellener Hof kann als Beispiel dienen.

---



## Sozialgerechte Sanierung / Best Practice Schweizer Foyer B7, B9



Bei der Entwicklung von Wohnungsbeständen und Quartieren wird eine sozialgerechte Sanierung wie beim Leuchtturmprojekt „Schweizer Foyer“ angestrebt. Empfohlen wird die Herstellung zeitgemäßer Wohn- und Energiestandards bei Erhalt des bisherigen Mietniveaus.

---

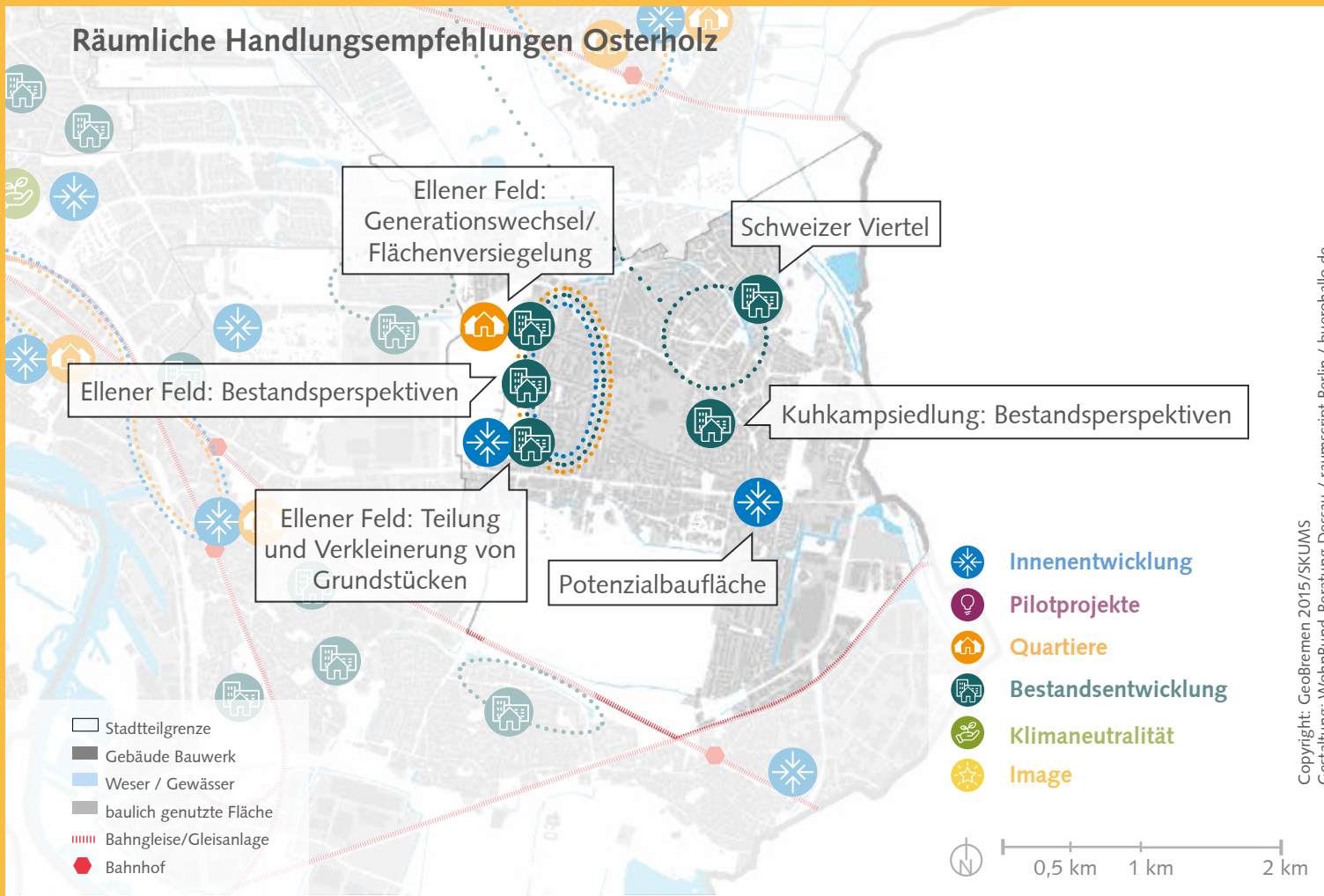


## Wohnungsgrößen A3



Es gibt einen Bedarf an kleinen und an großen Wohnungen im mittleren Preissegment. Bei Neubauvorhaben wird ein entsprechender Wohnungsmix angestrebt und bei der Schaffung von neuem Planungsrecht mit den Bauvorhabenträger:innen verbindlich sowohl für den geförderten als auch freifinanzierten Wohnungsbau vereinbart.

# Räumliche Handlungsempfehlungen Osterholz



## Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Osterholz

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

### **Ellener Feld: Bestandsperspektiven in den Einfamilienhaus-Beständen aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts mit klugen Instrumenten angehen B3, B9**

Der Generationswechsel in Siedlungsbeständen/ Einfamilienhausgebieten der 1950er & 60er Jahre soll begleitet und aktiv gesteuert werden, z.B. durch Ankauf und Neuvergabe bzw. Entwickeln von Flächen. Auch für die Bestandsentwicklung kleinteiliger Strukturen z.B. der 1920/30er, 60er oder 80er Jahre sollen vorhandene und geeignete neue Instrumente eingesetzt werden. Beispielhaft für eine Nachverdichtung im Bestand können die Planungen für den Bremer Punkt im Bereich Luzerner/Züricher Straße sein.

### **Ellener Feld: Generationswechsel / Flächenversiegelung A3, B3, D6, D7**

Die Hintergründe einer Flächenversiegelung sind vielfältig. Bei einem Generationswechsel in den Bestandsquartieren sollte darauf geachtet werden, dass es zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen z.B. der Vorgärten kommt.

### **Ellener Feld: Teilung und Verkleinerung von Grundstücken A3, B3**

Durch eine Nachverdichtung im Zuge von Teilung und Verkleinerung von Grundstücken kann der Generationswechsel begleitet werden.

### **Potenzialbaufläche - Osterholzer Heerstraße/Pfälzer Weg A3**

Für eine Innen- und Bestandsentwicklung eignen sich Potenzialflächen wie diese (B-Plan 2463). Diese Fläche ist im Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ enthalten und wird in der laufenden Dekade entwickelt.



# Räumliche Handlungsempfehlungen Osterholz



## Schweizer Viertel B7, B9, E6

Empfohlen wird eine Kooperation von Wohnungsunternehmen mit dem Ziel, die Freiraum- und Quartiersentwicklung mit der Entwicklung des Wohnungsbestandes zu verbinden. Quartierskonzepte zur Bestandsentwicklung bilden hierfür die Grundlage. So kann Quartiersentwicklung mit Stadterneuerung/ Städtebauförderung, Freiraumentwicklung und ergänzendem Wohnungsneubau (Bsp. Vahr 2035/Tenever) verbunden werden. Die Erfahrungen aus dem Schweizer Viertel können als Anregung für andere Stadtteile und eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung wie zum Beispiel am Lehester Deich dienen.

---

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



## Altersgerechtes Wohnen / Barrierefreiheit B7, B9

Die in Blockdiek zahlreich vorhandenen Wohnungsbestände wurden zwar in den vergangenen Jahren umfassend saniert, eine barrierefreie Erschließung erfolgte aber nicht. Dabei ist ein grundsätzliches Problem derartiger Wohnungsbestände die bauliche Struktur mit Zwischenstockwerken, so dass der Einbau von Fahrstühlen technisch schwierig und sehr kostenintensiv ist. Herausforderung in Blockdiek ist eher das Thema Generationenwechsel.



## Neubaufäche / Gewerbefläche Gebrauchtwarenhändler A2, A3, B5, D4

Die Fläche an der Osterholzer Heerstraße 215 wird aktuell für eine gewerbliche Nutzung bebaut und steht für eine Wohnbauentwicklung daher nicht mehr zur Verfügung.



## Neubaugebiet und Bestandsentwicklung A3, B7, B9, E6

Bei der Neuwieder Straße 1 und 3 ist derzeit unklar, welche Entwicklungsperspektiven die Eigentümer:innen verfolgen. Es besteht somit weitergehender Klärungsbedarf mit den Eigentümern:innen.

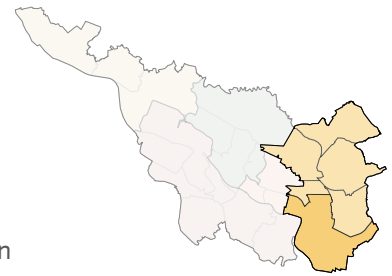


### Kennzahlen Hemelingen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	43.390
Fläche:	2.975,8 ha
Einwohner:innen/km <sup>2</sup> :	1.458
Durchschnittsalter:	43,0 Jahre
Haushalte:	22.989
Ø Haushaltsgröße:	1,91 Personen

### Kennzahlen Bremen (Stand 2020)

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



### Wohnraumbedarf und Angebot (Stand 2020)

#### Nachfrage Prognose 2019-2030

Gesamt: 840 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. Durch aktuelle Entwicklungen kommen voraussichtlich ca. 450 Wohnungen hinzu.

#### Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen:	220 Wohnungen
Bestandsentwicklung:	620 Wohnungen
Gesamt:	840 Wohnungen

### Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Attraktive Angebote für Familien, d.h. Reihenhäuser oder Bremer Haus 2.0 im mittleren und oberen Preissegment.
- Wohnungsangebote mit Schwerpunkt Familienorientierung entwickeln.
- Barrierefreier Wohnraum für ältere und einkommensschwache Menschen

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 Hemelingen, die keinem konkreten Ort zugewiesen sind (inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### Aufstockung / Sanierung B4, B7, B9, B10, D7

Bei Aufstockungen von Geschosswohnungsbauten und dem Ausbau von Dachgeschossen sollte eine barrierefreie Erschließung Berücksichtigung finden.



### Bestandsperspektiven in den Einfamilienhausbeständen aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts mit klugen Instrumenten angehen B3, B9

Der Generationswechsel in Siedlungsbeständen/ Einfamilienhausgebieten der 1950er & 60er Jahre soll begleitet und aktiv gesteuert werden, z.B. durch Ankauf und Neuvergabe bzw. Entwickeln von Flächen. Auch für die Bestandsentwicklung kleinteiliger Strukturen z.B. der 1920/30er, 60er oder 80er Jahre sollen vorhandene und geeignete neue Instrumente eingesetzt werden.

## Räumliche Handlungsempfehlungen Hemelingen



### Bezahlbaren Wohnraum sichern B7, C1, C2, C3,



Bestehender bezahlbarer Wohnraum soll erhalten und wo möglich gesichert werden. Bei auslaufenden Mietpreisbindungen zeigt sich bei den meisten Wohnungsbaugesellschaften, dass die Mieten sich dennoch im weiteren Verlauf sehr moderat entwickeln. Zudem stellt die Verlängerung von Mietpreisbindungen eine weitere Möglichkeit zur Sicherung preisgünstigen Wohnraums (vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Mitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm) dar. Neben geförderten Wohnungen im unteren Preissegment besteht insbesondere ein Bedarf an Wohnungen im mittleren Preissegment, der bei künftigen Wohnungsbauvorhaben zu berücksichtigen ist.



### Energetische Sanierung B4, B7, B9, E4

Energetische Sanierungsmaßnahmen bei (zahlreichen) Geschosswohnungsbauten sind mit den Bestandshalter:innen (über Kooperationsvereinbarungen) verbindlich zu verabreden. Die Bezahlbarkeit der Mieten für die Bestandsbewohner:innen ist dabei zu beachten.



### Nachverdichtung B1, D1

Empfohlen wird die Nutzung von Baulücken für eine Nachverdichtung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums.



### Wohnungsgrößen A3, C1

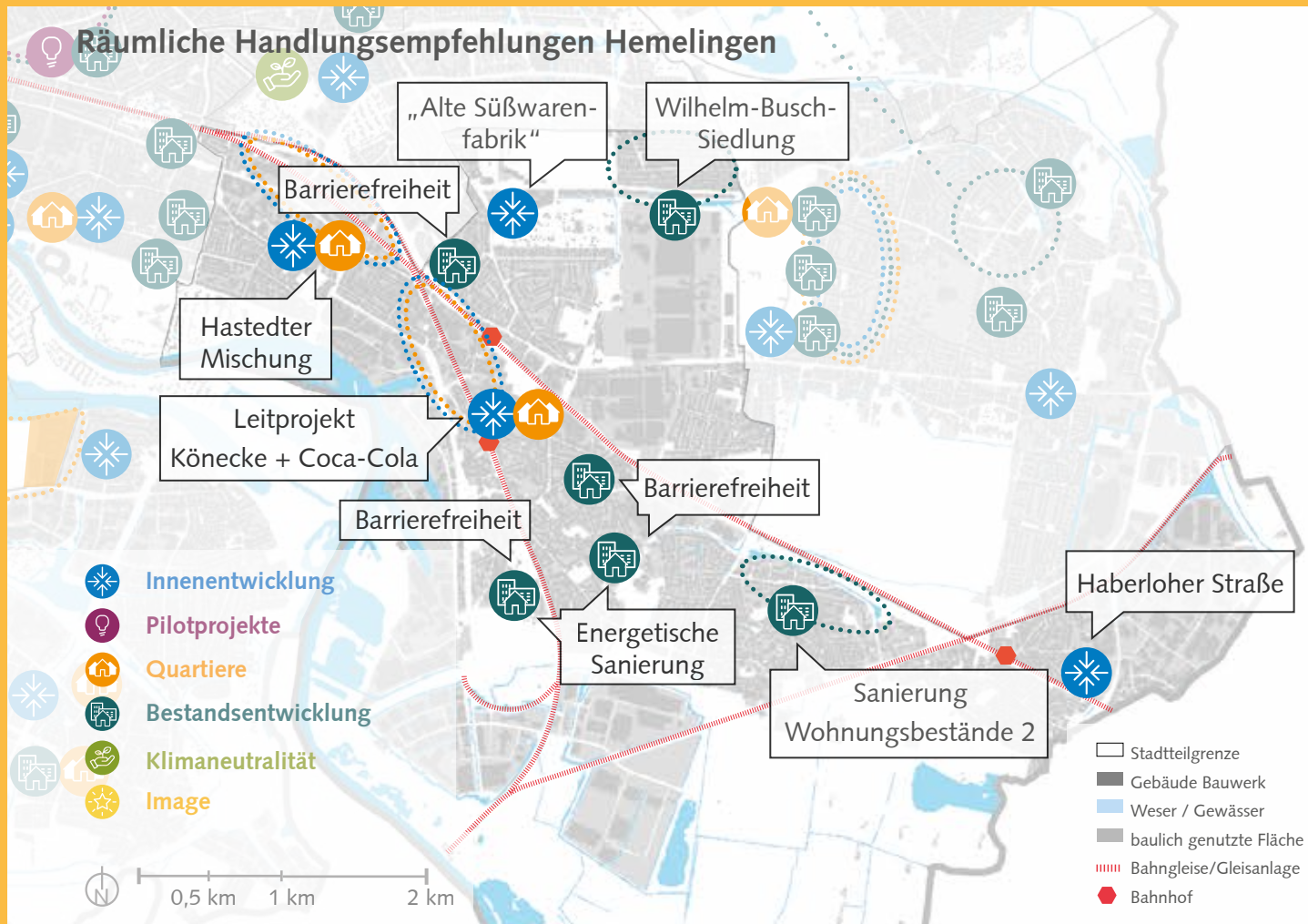


Es besteht Bedarf an größeren Wohnungen (4-5 Zimmer). Beim Wohnungsmix von Neubauvorhaben sollte dieser Bedarf Berücksichtigung finden.



### Ökologisches Wohnen / klimaneutrales Wohnen B7, B9, D7

Klimaschutzmaßnahmen sollten im Neubau und im Bestand im Einklang mit bezahlbarem Wohnraum umgesetzt werden. Neben Neubauten eignen sich auch Bestandsbauten für PV-Anlagen.



## Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Hemelingen

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



### „Alte Süßwarenfabrik“ A3

Der ehemalige Einzelhandels-Sonderstandort des real-Marktes soll als Neuer Ort der Produktiven Stadt mit einer urbanen Nutzungsmischung unter Beachtung der Entwicklungspotenziale auf dem ehemaligen Rennbahngelände und unter Berücksichtigung der Bedarfe in den angrenzenden Quartieren neu entwickelt werden. Hierzu wird das Planungsrecht neu aufgestellt. Empfohlen werden für diesen Standort z.B. große Wohnungen (vier und mehr Zimmer) für Familien mit Kindern.



### Barrierefreiheit B7, B9

Eine barrierearme Erschließung und barrierefreie Wohnungen sollen in bestehenden Wohngebäuden und Wohnungen angestrebt werden (4-Geschosser von GEWOBA und Vonovia).



### Energetische Sanierung B4, B7, B9, E4

Die energetische Sanierung von Wohnungsbeständen aus den 1960er Jahren ohne hinreichende Wärmedämmung (z.B. Vonovia Bestände im Quartier „Hinter den Ellern“ und „Angeln“) ist zeitnah mit den Bestandhalter:innen (über Kooperationsvereinbarungen) verbindlich zu verabreden. Die Bezahlbarkeit der Mieten für die Bestandsbewohner:innen ist dabei sicherzustellen.



### Hastedter Mischung für die Produktive Stadt B6, D1, E6



Für den Bereich zwischen Stresemannstraße und Hastedter Heerstraße wird Entwicklungspotenzial für ein stärker gemischt genutztes Quartier gesehen. Da es sich im Gebiet bisher vorwiegend um gewerbliche Nutzungen handelt, ist in einem gemeinsamen Prüfprozess der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und dem Beirat das zukünftige Entwicklungspotenzial für das Areal im Sinne einer Hastedter Mischung herauszuarbeiten.



## Räumliche Handlungsempfehlungen Hemelingen



### Leitprojekt Könecke + Coca-Cola A3, B6, B7, D7, E6

Für die Stärkung und Aufwertung des Stadtteilzentrums Hemelingen werden im Bereich der Hemelinger Bahnhofstraße Gewerbebrachen mit dem Ziel gemischter Strukturen als neue Orte der Produktiven Stadt entwickelt. Mit der Entwicklung der Fläche von Könecke und Coca-Cola werden bis zu 900 Wohneinheiten, zahlreiche neue Arbeitsplätze sowie soziale und Versorgungsinfrastrukturen entstehen.



### Sanierung Wohnungsbestände B7, B9

Die Wohnungsbestände in der Hermann-Osterloh-Str./ Kronberger Str. bedürfen einer Sanierung. Hierzu sollen die Eigentümer:innen aktiv durch den Fachbereich Bau und Stadtentwicklung angesprochen werden.



### Haberloher Straße A3

Planung eines neuen Wohngebiets (B-Plan 2480 „Haberloher Straße“).



### Wilhelm-Busch-Siedlung B3, B9

Der Generationswechsel in den 1950er/60er Jahre-Gebäuden ist durch die Schaffung alternativer barrierearmer Wohnungen in zu entwickelnden Ergänzungsbauten zu unterstützen. Der Wohnungswechsel sollte aktiv durch die Bestandshalter:innen unterstützt werden.



### Potentielle Wohnbaufläche - Am Sacksdamm A3

Der Standort Am Sacksdamm / ehemals Umweltbetrieb Bremen und ATSV Sebaldsbrücke Gelände kann unter bestimmten noch zu klärenden Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen.

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



### Neues (hochpreisiges) Wohnquartier / Entwicklungspotentiale A3, C3, C7

Für ein Wohnquartier mit hochpreisigem Wohnen am Wasser im Bereich Kraftwerk bis Pfalzburger Straße (letztes Hafenbecken vor Kraftwerk) besteht aufgrund der vorhandenen gewerblichen / industriellen Nutzungen derzeit keine Entwicklungsmöglichkeit.



### Rodenfleet A3

Die Entwicklung von Wohnbauflächen in diesem Bereich, bis an den Rodensee heran, würde sehr aufwändige und kostenintensive Maßnahmen nach sich ziehen. Hier sind unter anderem der Ausbau der Bahnstrecke (3. / teilweise 4. Gleis, südlich der bestehenden Bahnlinie) und die mit einer Wohnbebauung zwingend zu errichtende Lärmschutzwand zu nennen. Diese Maßnahmen bei gleichzeitig eher geringer Bebauungsmöglichkeit schließen somit eine Bebauung aus städtebaulichen und besonders lärmtechnischen Gründen nahezu aus.

## Mitwirkende an den Teilraumkonferenzen Ost I und II

### Horn-Lehe:

Inga Köstner (Ortsamtsleiterin)  
Maren Gagelmann (Ortsamt)  
Michael Koppel (stellv. Beiratssprecher / Die Grünen)  
Petra Bockholt (Beiratsmitglied / Die Grünen)  
Karen Scharfenort (sachkundige Bürgerin / Die Linke)  
Claus Gülke (Beiratsmitglied / CDU)  
Gerhard Amenda (Beiratsmitglied / CDU)  
Dirk Eichner (Beiratsmitglied / SPD)  
Birgit Bäuerlein (Beiratsmitglied / SPD)

### Borgfeld:

Karl-Heinz Bramsiepe (Ortsamtleiter)  
Gernot Erik Burghardt (Beiratssprecher)  
Jörn Broeksmid (Beiratssprecher / CDU)  
Wolfgang Klüver (Beiratsmitglied / CDU)  
Jens Burghardt (Beiratsmitglied / CDU)  
Jürgen Klaes (Beiratsmitglied / Die Grünen)

### Oberneuland:

Matthias Kook (Ortsamtleiter)  
Tamina Kreyenhop (Beiratssprecherin / CDU)  
Hans-Jürgen Lotz (Fraktionssprecher / CDU)  
Kay Entholt (Vorsitzender Bürgerverein Oberneuland / CDU)  
Simon Zeimke (Beiratsmitglied / CDU)  
Meike Hethey (Fraktionssprecherin / SPD)  
Birthe Körnich (Beiratsmitglied / SPD)  
Dr. Stefan Kraß (Fraktionssprecher / Die Grünen)  
Uwe Bornkeßel (Beiratsmitglied / FDP)

### Hemelingen:

Jörn Hermening (Ortsamtleiter)  
Nurtekin Tepe (Sprecher Fachausschuss / SPD)  
Susanne Alm (sachkundige Bürgerin / SPD)  
Uwe Janko (stellv. Sprecher Fachausschuss / FDP)  
Harry Rechten (Beiratsmitglied / Die Linke)  
Carsten Koczwarra (Beiratsmitglied / Die Partei)  
Ralf Andreas Bohr (Beiratsmitglied / Die Grünen)

### Osterholz:

Ulrich Schlüter (Ortsamtleiter)  
Wolfgang Haase (Beiratssprecher und Mitglied Fachausschuss / SPD)  
Hans-Werner Bösch (sachkundiger Bürger / SPD)  
Jörn Krauskopf (stellv. Beiratssprecher / CDU)  
Klaus-Peter Sporleder (Sprecher Fachausschuss / CDU)  
Günter Hohn (Fraktionssprecher / CDU)  
Ralf Dillmann (stellv. Sprecher Fachausschuss / Die Grünen)  
Reinald Last (Mitglied Fachausschuss / Die Linke)

### Vahr:

Bernd Siegel (Beiratssprecher / SPD)  
Anja von Hagen (Fachausschuss Bau, Umwelt und Verkehr)  
Dr. Tim Haga (Sprecher Fachausschuss Bau, Verkehr und Umwelt / CDU)  
Jens Emigholz (Mitglied Fachausschuss / FDP)

### Quartiersmanagements:

Heike Schilling (QM Hemelingen)  
Stefan Kunold (QM Blockdiek)  
Katrin Hoepker (QM Tenever)  
Dirk Stöver (QM Vahr)  
Aykut Tasan (QM Osterholz)

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

Markus Löwer  
Björn Döhle  
Torsten Kaal  
Jan-Niclas Döpkins  
Max Polzien  
Dr. Monika Nadrowska  
Kay Borchers (Soziales)

### 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](http://www.step-wohnen.de)