



**STEP WOHNEN
BREMEN 2030**

STEP WOHNEN

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030
» Räumliche Handlungsempfehlungen

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



Freie
Hansestadt
Bremen

WEST

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

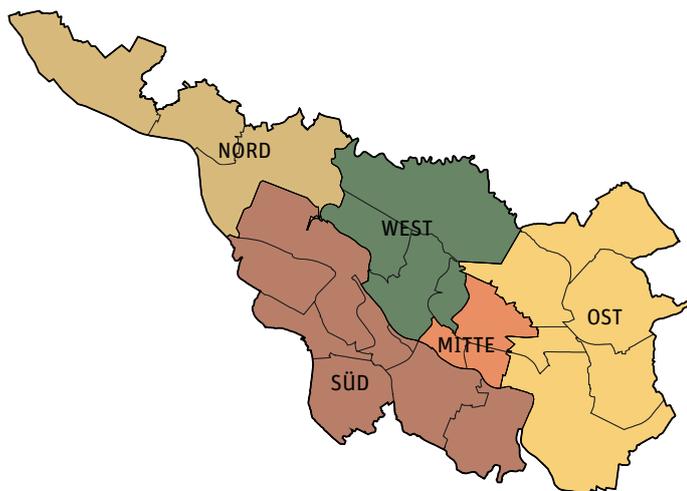


Abb. 3: Die fünf Teilräume Nord, West, Ost, Mitte, Süd

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

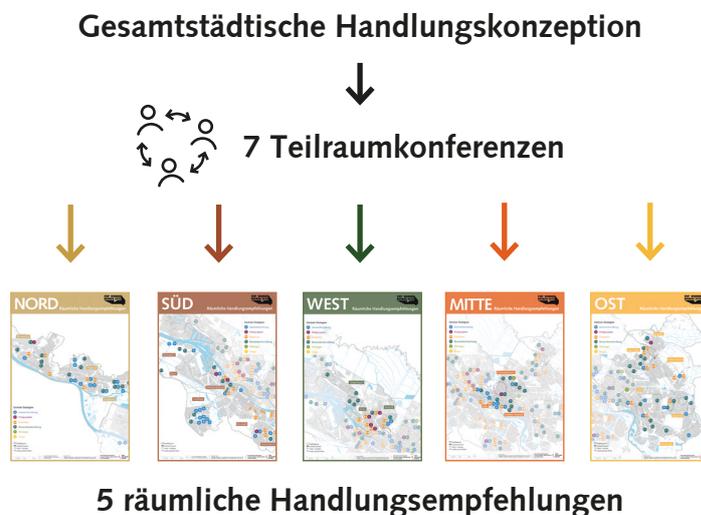


Abb. 4: Schematische Darstellung Entstehungsprozess der fünf räumlichen Handlungsempfehlungen

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.

Zentrale Strategien

 **Innenentwicklung**

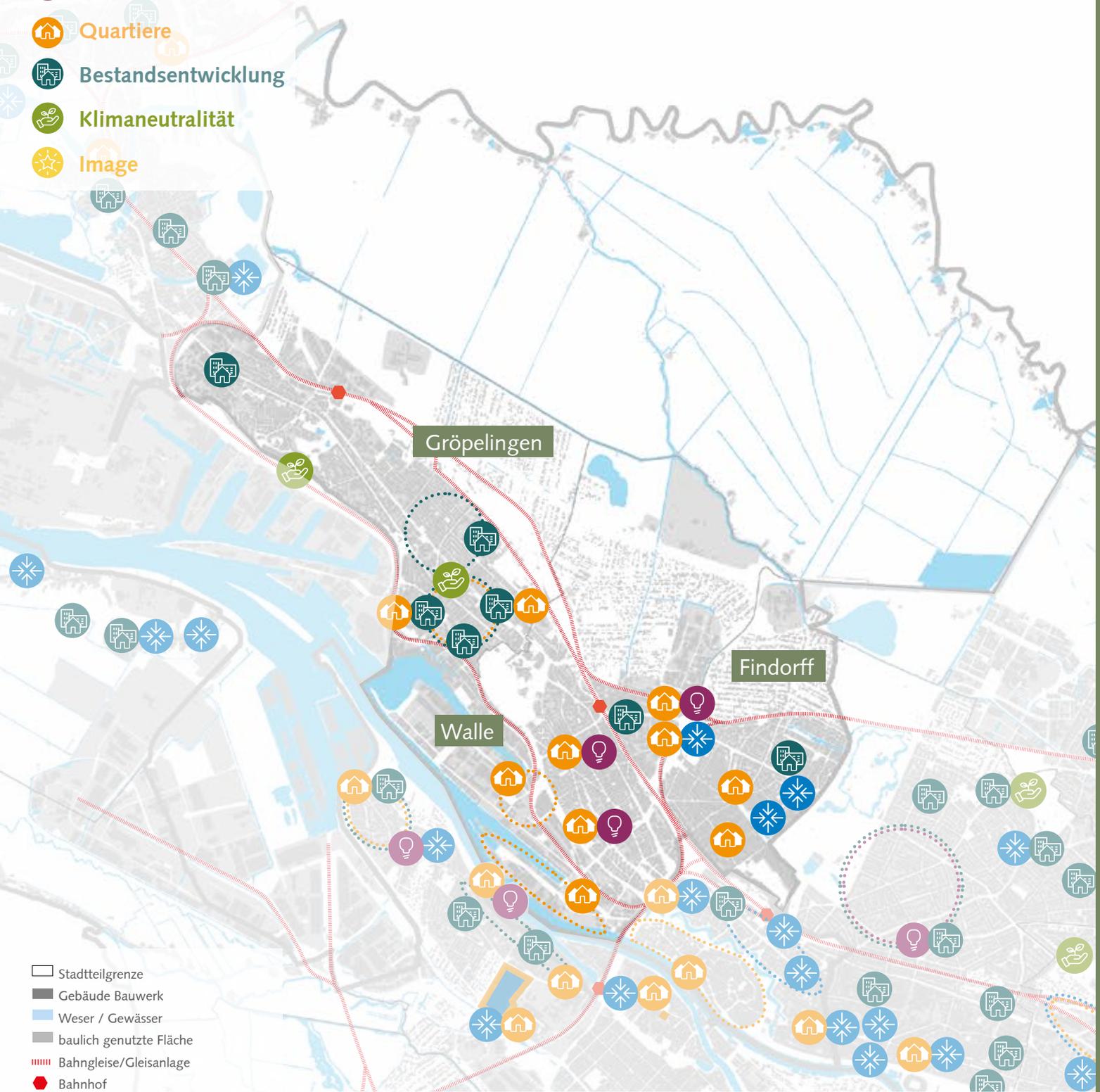
 **Pilotprojekte**

 **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 West beziehen sich auf folgende drei Stadtteile:

1. Gröpelingen

2. Walle

3. Findorff

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

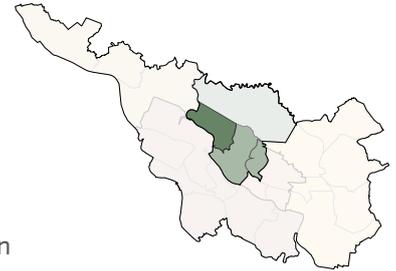
Steigerung der Attraktivität von Quartieren

Kennzahlen Gröpelingen (Stand 2020)

Einwohner:innen:	36.532
Fläche:	967,3 ha
Einwohner:innen/km ² :	3.777
Durchschnittsalter:	40,6 Jahre
Haushalte:	19.340
Ø Haushaltsgröße:	1,94 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: 650 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: 140 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 510 Wohnungen

Gesamt: 650 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

- Familiengerechte Häuser und Wohnungen im mittleren Preissegment zur Eigentumsbildung für Familien.
- Preiswerte Wohnungen für sehr große Familien.
- Kleinere Wohnungen im Geschosswohnungsbau für Ältere im niedrigen und mittleren Preisbereich als Mietangebot.

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



„einfach, anders, begleitet wohnen“ in Gröpelingen B2, B5, B7, B8

Im „Ankommensstadtteil“ haben Wohnungsbau und Bestandsentwicklung eine spezifische Aufgabe, um vielfältige bedarfsgerechte Angebote zu entwickeln. Empfohlen wird ein Mix aus verschiedenen migrantischen Haushaltsformen von „Housing first“ bis zum kostengünstigen Einfamilienhausbau, aber auch Projekte mit verantwortungsvollen Vermietern oder „begleitetes Wohnen“.



Flächenpotenzial Garagenhöfe D6

Empfohlen wird die Nutzung der Flächenpotenziale der Garagenhöfe für andere Funktionen, z.B. Wohnen, Grünflächen oder für Strukturen lokaler Ökonomie.



Funktionierende Quartiere B2, B4, B7, B8, B11, E6

Neben dem Wohnraumangebot sind auch funktionierende Quartiere von hoher Bedeutung. Hierzu zählt eine wohnbegleitende Infrastruktur, die angesichts der dichten vorhandenen Bebauung mitgedacht wird. Aufgrund der Flächenkonkurrenz sind neue und innovative Konzepte/ Nutzungsmischungen gefragt.



Räumliche Handlungsempfehlungen Gröpelingen



„Junges Wohnen“ stärken B7, B8, C1, E4

Studentisches und Auszubildendenwohnen sollen in Gröpelingen attraktiver gemacht werden. Dazu ist ein Modellprojekt mit der GEWOBA in Vorbereitung. Empfohlen werden außerdem geförderte Wohnungen im unteren Preissegment.



Klimaanpassung im Quartier D7

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



Siedlungsbestände B4, B7, B9

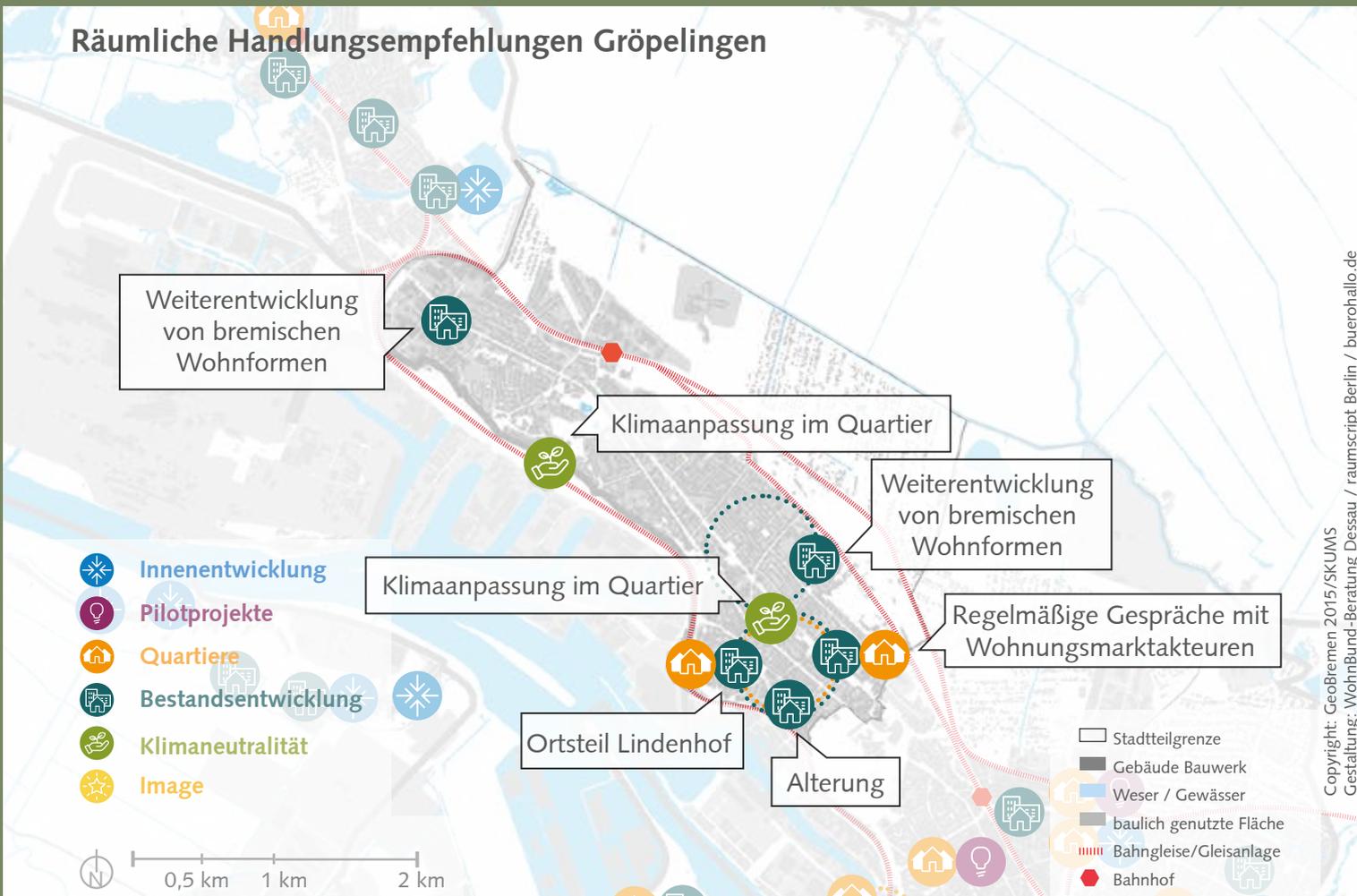
Die besondere Qualität der attraktiven Siedlungsbestände in Gröpelingen soll erhalten und gestärkt werden. Bsp. Breitenbachhof.



Problemimmobilien B4, B11, D4

Der Umgang mit Problemimmobilien ist in der Regel schwierig und die Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand bei privatem Eigentum stark eingeschränkt. Ein neues Sanierungsinstrument für Problemimmobilien wird im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes für den Ortsteil Lindenhof geprüft.

Räumliche Handlungsempfehlungen Gröpelingen



Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Gröpelingen

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)



Alterung B3, B7, B8

Damit die Menschen auch im Alter in ihrem Quartier leben bleiben können, soll das Angebot von barrierefreien Wohnungen verbessert werden. Sowohl bei der Bestandsentwicklung als auch bei Neubauten wird dies bei der Ausgestaltung des Wohnungsmixes berücksichtigt. Ein positives Beispiel ist das Projekt in der Martha-Heuer-Straße.



Klimaanpassung im Quartier D7

Die Potenzialstudie „Klimaanpassung in Gröpelingen“ identifiziert besonders von den Auswirkungen des Klimawandels betroffene Räume in Gröpelingen, sowohl im Hinblick auf die bauliche Struktur als auch die sozialräumlichen Indikatoren. Daraus ableitend werden Maßnahmen entwickelt, die die Klimabetroffenheit der Quartiere reduzieren und Folgen des Klimawandels besser abpuffern können. Identifizierte Fokusgebiete sind u.a. der Ortsteil Lindenhof sowie der bei Starkregen besonderes betroffene Straßenzug An der Finkenau in Oslebshausen Süd. Die Vorgehensweise dieser Studie soll als Blaupause für andere Quartiere in Bremen dienen, um die Handlungsbedarfe für unterschiedliche Strukturtypen frühzeitig erkennen zu können.



Ortsteil Lindenhof: Durchmischung / Segregation, Städtebauförderung / IEK Projekte B2, B4



Die Schaffung von Wohnraum für Alle ist Ziel des STEP Wohnen. Dabei steht eine soziale Durchmischung in den Quartieren ebenfalls im Fokus. Für den Ortsteil Lindenhof folgt daraus das Ziel, qualitativ (und preislich) höherwertigeren Wohnraum zu schaffen. Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) greift bereits eine Vielzahl von Ansätzen zu dieser Zielerreichung auf. Es bestehen allerdings weiterhin Prüfungsbedarfe, insbesondere zum Instrumenteneinsatz und Steuerungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand. Flankierend zu den Projekten der Städtebauförderung (z.B. Platzgestaltungen) wird die Entwicklung von qualitativ ansprechenden Wohnungen angestrebt.

Räumliche Handlungsempfehlungen Gröpelingen



Regelmäßige Gespräche mit Wohnungsmarktakteuren B5, B7, B9

In regelmäßigen Gesprächen zwischen Bestandshaltern, Sozialressort, Wohnungsbauressort und Senatskanzlei werden die Wohnungsbestände und die Quartiersentwicklung thematisiert. Durch verbindliche Vereinbarungen sollen notwendige quartiersbezogene Entwicklungsmaßnahmen noch stärker adressiert werden.



Weiterentwicklung von bremischen Wohnformen B1, B2, B3, C1, C3, E4

Abgeleitet aus den Siedlungsmustern von Gröpelingen soll eine Aktivierung und Arrondierung von bremischen Wohnformen / Bremer Häusern in Beständen erfolgen. Die notwendige Kleinteiligkeit in der Bestandsentwicklung soll mit Instrumenten des STEP Wohnen unterstützt werden. Dazu wird u.a. eine Förderung von kleinteiligem und mittelpreisigem Wohnungsbau auf Flächen im Bestand angeregt.

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



Aufenthaltsqualität A3

Der Beirat kritisiert die aktuelle Nutzung der Erdgeschosszonen, die nicht zu einer notwendigen Aufenthaltsqualität beitragen. Das Bauressort hat keinen Einfluss auf die Auswahl von Mietern/Nutzern von Erdgeschosszonen, soweit diese planungsrechtlich zulässig sind.



Wohnraum reaktivieren / Idee einer „Vermietungsagentur“ B8, D9, E4

Der Beirat schlägt vor, bestehenden Leerstand zu nutzen. Länger leerstehender privater Wohnraum soll z.B. über eine „Vermietungsagentur“ reaktiviert werden. Diese grundsätzlich spannende Idee muss zunächst hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und des Ressourcenbedarfs durch SKUMS geprüft werden.



Zentrenentwicklung / Qualitative Verdichtung D1, E4

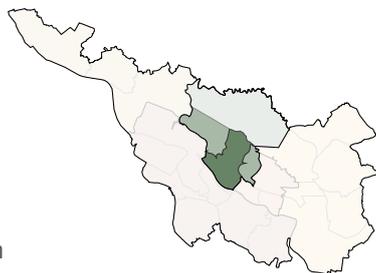
Der Beirat wünscht sich eine geringere bauliche Ausnutzung für Wohnraum in Gröpelingen, damit ausreichend Raum für andere Nutzungen wie qualitätsvolle Infrastrukturen und öffentliche Räume bleibt. Zur Veränderung der bestehenden Baustruktur hat das Planungsrecht jedoch nur geringe Eingriffsmöglichkeiten. Im Rahmen der mehrfachen Innenentwicklung sind diese Anforderungen an die Raumnutzung aber besonders zu berücksichtigen.

Kennzahlen Walle (Stand 2020)

Einwohner:innen:	31.055
Fläche:	1.234,8 ha
Einwohner:innen/km ² :	2.515
Durchschnittsalter:	41,6 Jahre
Haushalte:	17.499
Ø Haushaltsgröße:	1,75 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: 3.490 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: 3.570 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 470 Wohnungen

Gesamt: 4.040 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

Das „diffuse Baupotenzial“ in den Bestandsquartieren in Alt-Walle sollte schwerpunktmäßig auf folgende Nutzer:innengruppen ausgerichtet werden:

- Angebote von kleinen Wohnungen im niedrigen Preissegment für Singles im Geschosswohnungsbau zur Miete (insbes. geförderter Wohnungsbau).
- Kleine Wohnungen zur Miete/Eigentum im niedrigen und mittleren Preissegment für Ältere.
- Angebote von kleinen bis mittleren Wohnungen im niedrigen Preissegment für Alleinerziehende im Geschosswohnungsbau zur Miete (insb. geförderter Wohnungsbau).
- Angebote für junge Singles und Paare im mittleren und hohen Preissegment (kleine und mittlere Wohnungsgrößen).
- Mittelgroße barrierefreie Wohnungen zur Miete/Eigentum im mittleren und hohen Preissegment für Ältere.
- Angebote für Familien im mittleren Preissegment (Bremer Haus 2.0).
- Kooperative Wohnprojekte/Baugemeinschaften.

„Diffuses Baupotenzial“: 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.

Für die Überseestadt wird im Sinne der Stärkung des Quartiersgedankens folgender Mix an Wohnungen empfohlen:

- Angebote im niedrigen Preissegment für Singles, kleine Wohnungen im Geschosswohnungsbau (geförderter Wohnungsbau).
- Attraktive Häuser (im Stil des Bremer Hauses 2.0) im mittleren Preissegment für Familien.
- Wohnungen im Geschosswohnungsbau im mittleren Preissegment.
- Mittel- bis hochpreisige Eigentumswohnungen mit „Besonderheiten/Extravaganz“.
- Besondere Wohnformen, z.B. 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)

Räumliche Handlungsempfehlungen Walle

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



Begleitet anders Wohnen B5, B7, B8, C2, E6

Empfohlen wird die Schaffung von Angeboten für Wohnen mit besonderen Bedarfen im Stadtteil.



Funktionierende Quartiere B2, B4, B7, B8, B11, E6

Neben dem Wohnraumangebot sind auch funktionierende Quartiere von hoher Bedeutung. Hierzu zählt eine wohnbegleitende Infrastruktur, die angesichts der dichten vorhandenen Bebauung mitgedacht wird. Aufgrund der Flächenkonkurrenz sind neue und innovative Konzepte/ Nutzungsmischungen gefragt.



Klimaneutralität D7

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



Quartiersbildungszentrum A3, B3, B6, B8, D1, D2

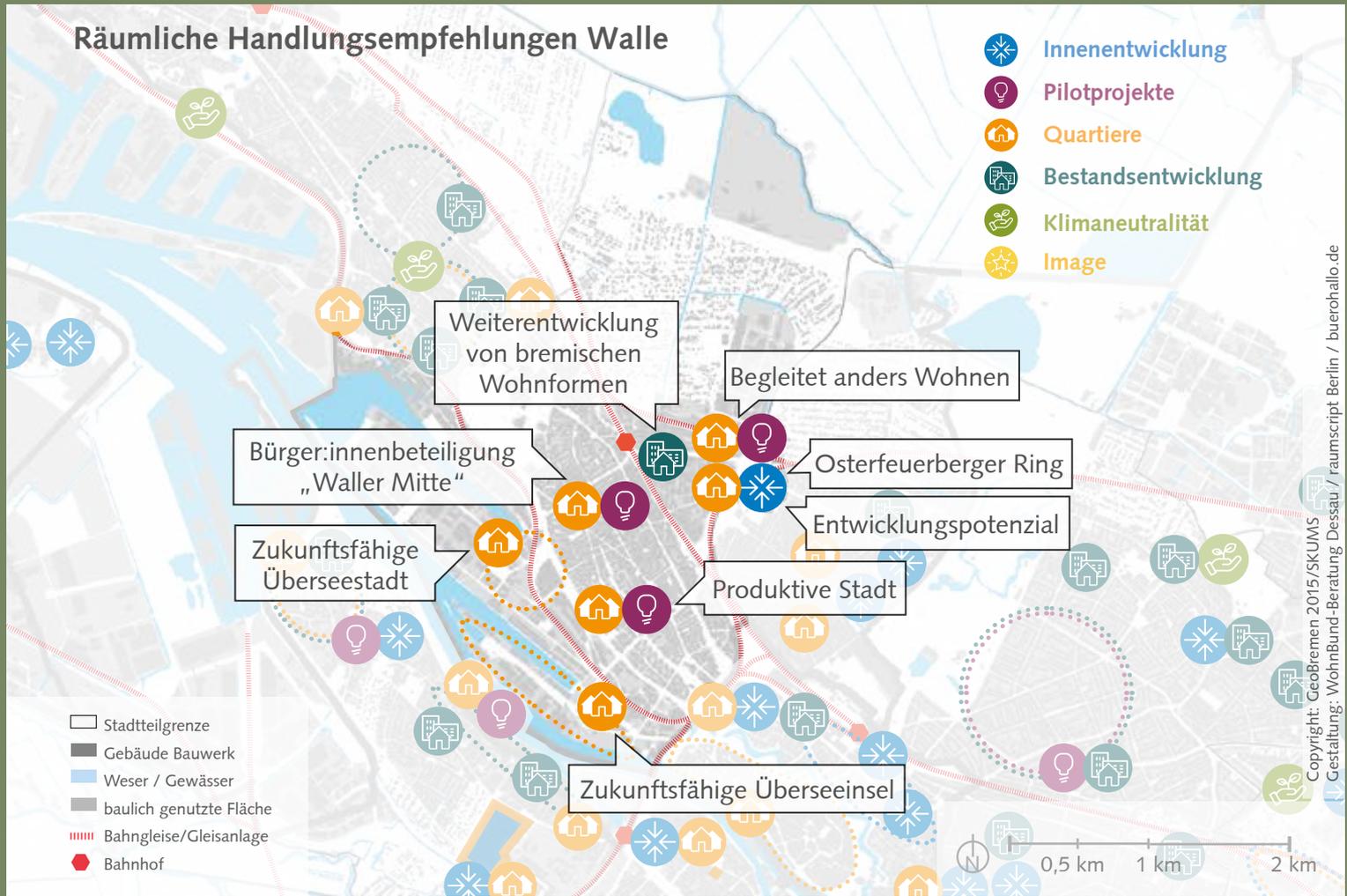
Mit dem neuen Berufsschulcampus in der Überseestadt werden voraussichtlich einige bisherige Berufsschulstandorte im Stadtteil aufgegeben. Empfohlen wird, dass diese Standorte insbesondere für Wohnraumangebote für das Quartier nachgenutzt werden. Um eigene Gestaltungsoptionen zu haben, sollten städtische Grundstücke nicht veräußert werden.



Soziale Durchmischung C1, C3, D1

Die Schaffung von Wohnraum für Alle ist Ziel des STEP Wohnen. Dabei steht eine soziale Durchmischung in den Quartieren ebenfalls im Fokus. Neben dem geförderten Wohnungsbau ist die Schaffung von Wohnraum im mittleren Preissegment notwendig. Inwiefern diesbezüglich Handlungsmöglichkeiten bestehen, ist zu prüfen. Ein gutes Beispiel ist das Projekt im Rübekamp, welches aus der Architekturwettbewerbsserie „ungewöhnlich Wohnen“ zum Thema „Kinder in der Stadt“ (uw kids) hervorgegangen ist.

Räumliche Handlungsempfehlungen Walle



Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Walle

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

- Begleitet anders Wohnen** B5, B7, B8, C2, E6

Empfohlen wird die Schaffung von Orten und Wohnraum für Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen, wie sie im kleinen Format im Stadtteil Gröpelingen umgesetzt und mit anderen Wohnformen ergänzt wird.
- Bürger:innenbeteiligung „Waller Mitte“** A3, B4, D7, E6

Neugestaltung einer Freifläche mit Bürger:innenbeteiligung: Das Projekt „Waller Mitte“ ist ein gelungenes Beispiel für eine partizipative und integrierte Stadtplanung mit engagierten Bürgerinitiativen.
- Entwicklungspotenzial** B3, D1

Nachdem der Baumarkt in der Holsteiner Straße abgebrannt ist, wird eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche angestrebt. Die Ausgestaltung der Entwicklung soll über einen Wettbewerb erfolgen.
- Osterfeuerberger Ring** A3, B3

Empfohlen werden Wohnungsbau und eine Verdichtung der Nutzungen. So kann der gesamte Osterfeuerberger Ring stärker zusammenwachsen.
- Produktive Stadt** A3, B4, D7, E6

Unter dem Titel „Walle Zentral“ wird eine ganzheitliche Quartiersentwicklung im Sinne der produktiven Stadt angestrebt. Sie wird geprägt durch eine urbane Dichte mit enger Nachbarschaft von Wohnen, Einzelhandel und Arbeit, die als Impulsfunktionen in das Quartier wirken.

Räumliche Handlungsempfehlungen Walle



Weiterentwicklung von bremischen Wohnformen B1, B3, B4, B7, B9, C1, C3, E4

Abgeleitet aus den Siedlungsmustern von Walle soll eine Aktivierung und Arrondierung von bremischen Wohnformen / Bremer Häusern in Beständen erfolgen. Die notwendige Kleinteiligkeit in der Bestandsentwicklung soll mit Instrumenten des STEP Wohnen unterstützt werden. Dazu wird u.a. eine Förderung von kleinteiligem und mittelpreisigem Wohnungsbau auf Flächen im Bestand angeregt.



Zukunftsfähige Überseestadt / Zukunftsfähige Überseeinsel A1, A3, C1, C3, C6, D4

Zukunftsfähige Überseestadt mit der Überseeinsel als urban genutztes Energiequartier und einer lebendigen Mitte Überseestadt. Die Überseestadt soll eine eigene Qualität als gemischtes Quartier mit verschiedenen Wohnmilieus, Preissegmenten und zugehöriger Infrastruktur entwickeln. In Ergänzung zum Sozialwohnungs- und Eigentumswohnungsbau wird besonders mittelpreisiger Wohnungsbau in großer Vielfalt auf zentralen Baufeldern der Überseestadt angestrebt. Dabei sollen auch besondere Wohnformen, z.B. für Ältere, Familien oder Baugemeinschaften Berücksichtigung finden.

Der STEP Wohnen soll mit seinen Instrumenten einen Beitrag leisten, die Überseestadt/-insel als gemischtes und urbanes Gebiet in Bremen zu profilieren. So sollen z.B.

- besondere Ausschreibungsformate wie Konzeptvergabeverfahren,
- die Ermöglichung von preisgedämpftem Wohnungsbau und
- eine Vielfalt der Bauherr:innen und Akteur:innen zum Tragen kommen.

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



Lost Places / Lost Houses / Problemimmobilien B5, B11, D4, E4

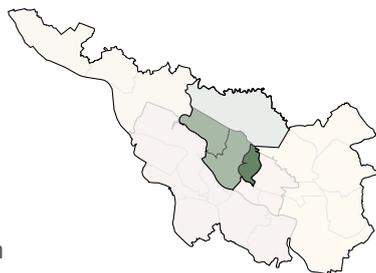
Der Umgang mit Problemimmobilien ist in der Regel schwierig und die Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand bei privatem Eigentum stark eingeschränkt. Es bestehen weitergehende Klärungsbedarfe.

Kennzahlen Findorff (Stand 2020)

Einwohner:innen:	25.624
Fläche:	427,7 ha
Einwohner:innen/km ² :	5.991
Durchschnittsalter:	44,8 Jahre
Haushalte:	15.929
Ø Haushaltsgröße:	1,61 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: 440 Wohnungen

Die gesamte Nachfrage ist qualitativ bedingt.

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

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

Angebot bis 2030

Auf Wohnbauflächen: 0 Wohnungen

Bestandsentwicklung: 440 Wohnungen

Gesamt: 440 Wohnungen

Folgender nachfragegerechter Mix an Wohnungen wird empfohlen:

Das „diffuse Baupotenzial“ sollte schwerpunktmäßig auf folgende Nutzer:innengruppen ausgerichtet werden:

- Angebote von kleinen bis mittleren Wohnungen im niedrigen Preissegment für Singles, Alleinerziehende und Ältere im Geschosswohnungsbau zur Miete.
- Kleine (barrierefreie) Wohnungen zur Miete/Eigentum im niedrigen und mittleren Preissegment für Ältere.
- Angebote für junge Singles und Paare im mittleren und hohen Preissegment (kleine und mittlere Wohnungsgrößen).
- Mittelgroße barrierefreie Wohnungen zur Miete/Eigentum im mittleren und hohen Preissegment für Ältere (Aufzug).
- Angebote für Familien im mittleren Preissegment (Bremer Haus 2.0).

„Diffuses Baupotenzial“: 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.

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

Räumliche Handlungsempfehlungen Findorff

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



Begleitet anders Wohnen B3, B8

Schaffung von Angeboten für Wohnen mit besonderen Bedarfen in Findorff, damit sich entsprechende Angebote nicht nur auf bestimmte andere Stadtteile verteilen.



Funktionierende Quartiere B2, B4, B7, B8, B11, E6

Neben dem Wohnraumangebot sind auch funktionierende Quartiere von hoher Bedeutung. Hierzu zählt eine wohnbegleitende Infrastruktur, die angesichts der dichten vorhandenen Bebauung mitgedacht wird. Aufgrund der Flächenkonkurrenz sind neue und innovative Konzepte/ Nutzungsmischungen gefragt.



Hohe Dichte / Funktionsabwägung D1, D6

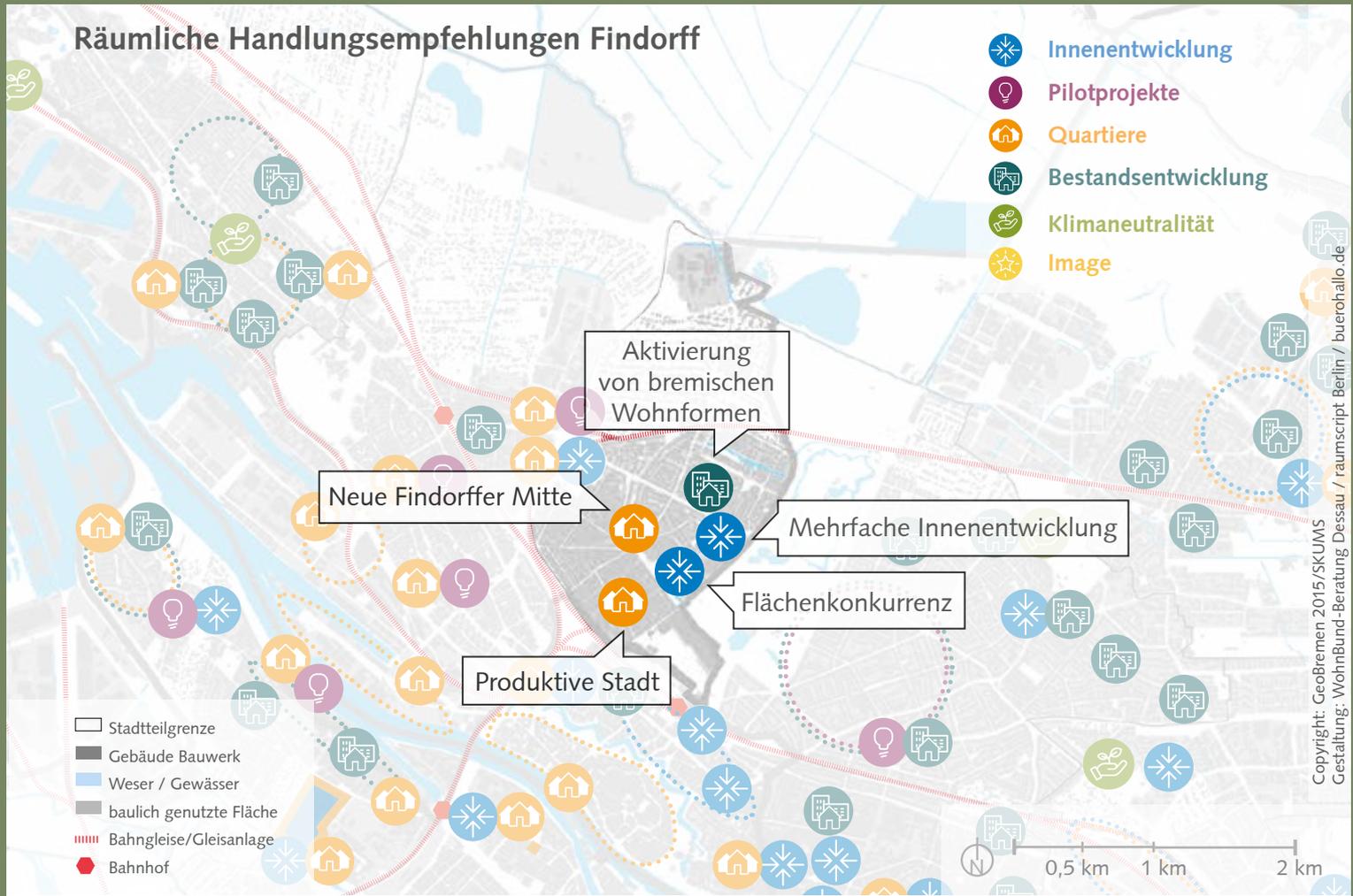
Die hohe Bebauungsdichte in Findorff erfordert bei weiteren Neubauvorhaben und ergänzenden Funktionen jeweils eine Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen. Das angedachte Bewohnerparken kann entlastend für den Straßenraum wirken. Vor dem Hintergrund des sich veränderten Stadtklimas (Hitzeinseln) sind dringend neue grün-blaue Strukturen auch im Bestand zu entwickeln und nachhaltig zu stärken. Die hohe Bebauungsdichte in Findorff und die geringe Ausstattung mit Frei- und Grünräumen in Teilen des Stadtteils erfordert bei weiteren Neubauvorhaben und ergänzenden Funktionen jeweils eine Abwägung zwischen den unterschiedlichen Belangen und der vorhandenen Nutzung des knappen öffentlichen Raumes. Hier geht es insb. um alternative Nutzungsmöglichkeiten der durch den zunehmenden Individualverkehr belegten Flächen im Bestand sowie um Potentiale und Ansätze innovativer Mobilitätsformen. Diese sollten z.B. durch Modellprojekte (weiter)entwickelt und getestet werden. Das angedachte Bewohnerparken kann entlastend für den Straßenraum wirken.



Klimaneutralität D7

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

Räumliche Handlungsempfehlungen Findorff



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

Erläuterung der räumlichen Handlungsempfehlungen für den Stadtteil Findorff

(inklusive Bausteine STEP Wohnen 2030, Zuordnung siehe Mantelbogen)

-  **Aktivierung von bremsischen Wohnformen B1, B3, C1, C3**
Abgeleitet aus den Siedlungsmustern von Findorff soll eine Aktivierung und Arrondierung von bremsischen Wohnformen / Bremer Häusern in Beständen erfolgen. Die notwendige Kleinteiligkeit in der Bestandsentwicklung soll mit Instrumenten des STEP Wohnen unterstützt werden. Dazu wird u.a. eine Förderung von kleinteiligem und mittelpreisigem Wohnungsbau auf Flächen im Bestand angeregt.
-  **Mehrfache Innenentwicklung D1, D3, D4, D7**
Im Sinne einer mehrfachen Innenentwicklung (z.B. der Funktionen Wohnen und Freiraum) sollen auch die Anforderungen an eine kinder- und jugendgerechte Stadt Beachtung finden.
-  **Flächenkonkurrenz B10**
Zur Minderung der Nutzungs-/Flächenkonkurrenzen wird zukünftig eine stärkere Mehrfachnutzung von Flächen geprüft. Auf den noch vorhandenen wenigen freien Flächen (z.B. am Torfkanal) werden die unterschiedlichen Nutzungsinteressen im Rahmen der Stadtplanung berücksichtigt.
-  **Neue Findorffer Mitte B7, B8, B9, D4**
Das Thema Findorffer Mitte soll weitergedacht werden. Zwischen Verwaltung und Beirat werden Ideen für eine zukünftige Entwicklung grundsätzlich vertieft.
-  **Produktive Stadt B4, E6**
Plantagen-Quartier: Empfohlen wird die Entwicklung eines gemischten Quartiers mit den Funktionen Wohnen und Gewerbe im Sinne der Produktiven Stadt mit einer guten Rad- und Fußwegeanbindung.

Räumliche Handlungsempfehlungen Findorff

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



Ersatzneubau / Nachverdichtung B3, B7, B9, B10, D1

Der ESPABAU hat umfassende Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten (Dachausbau, Ersatzneubau in Siedlungsstrukturen) vorgenommen und teilweise alte Bausubstanz abgerissen und neu gebaut. Hieran gibt es Seitens des Beirates Kritik. Die Bestandsmodernisierung ist grundsätzlich zu begrüßen und nach bestehendem Planungsrecht entwickelt worden. Durch den Ersatzneubau sind barrierefreie Wohnungen entstanden. Die Entwicklung blau-grüner Infrastrukturen wird zukünftig stärker im Rahmen der mehrfachen Innenentwicklung Berücksichtigung finden.

Mitwirkende an der Teilraumkonferenz West

Gröpelingen:

Hans Peter Halle (Die Grünen)
Pierre Hansen (SPD)
Thorsten Schild (Die Linken)

Walle:

Brunhilde Willhelm (Die Grünen)
Brigitte Grziwa-Pohlmann (SPD)
Gerald Höns (AFD)
Jörg Tapking (Die Linken)
Kerstin Eckardt (CDU)

Findorff:

Christina Contu (Ortsamt West)
Helga Eule (SPD)
David Theisinger (SPD)
Marcella Dammrat-Tiefensee (SPD)
Anja Wohlers (Die Grünen)
Kevin Helms (Die Grünen)
Marcel Gaytan (Die Linken)
Pia Straßburger (Die Linken)
Beatrix Eißen (Die Grünen)
Oliver Otwiaksa (CDU)

Quartiersmanagements:

Rita Sänze (Gröpelingen)
Renate Dwellkotte (Oslebshausen)
Bärbel Frömel (Gröpelingen)

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

Markus Löwer
Georgia Wedler
Björn Döhle
Jan Casper-Damberg
Juliane Hesse
Jan-Niclas Döpfkens

raumscrip und WohnBund-Beratung Dessau:

Marco Mehl
Birgit Schmidt
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