

Mitteilung des Senats vom 17. Februar 2015**Pilotprojekte für integratives, soziales und nachhaltiges Bauen**

Die Bürgerschaft (Landtag) hat in ihrer Sitzung am 17. Juli 2014 zum Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und der SPD vom 14. Mai 2014 (Drucksache 18/1394) folgende Beschlüsse gefasst:

„Die Bürgerschaft (Landtag) bittet den Senat und den Magistrat der Stadt Bremerhaven, bei der Umsetzung und der Fortsetzung der Wohnungsbauoffensive in Bremen und Bremerhaven geeignete Pilotprojekte für nachhaltiges Bauen und Umbauen zu identifizieren und zu kommunizieren.

Die Projekte sollen beispielhaft deutlich machen,

1. wie durch Bauen in Serien und in Modulbauweise die Bauzeit und Baukosten gesenkt werden können,
2. welche Materialien, Techniken und Gebäudetypen für nachhaltiges Bauen besonders geeignet sind,
3. welche Grundrisse und Techniken geeignet sind, um Wohnraum zu schaffen, der sich wandelnden Wohnbedürfnissen im Laufe des Lebens anpassen kann.

Dazu sollen „best practices“ motiviert und dargestellt werden, um

1. Kooperationen zwischen Bauträgerinnen und Bauträgern, Nutzerinnen und Nutzern sowie Trägern und Ressorts sichtbar und fruchtbar zu machen,
2. technische und ökologische Innovationen in Architektur und Handwerk zu befördern und breit zu vermitteln,
3. den Passivhausstandard in Richtung Nullenergie- oder Plusenergiehaus zu entwickeln,
4. gesundheitliche Prävention als Faktor der Wohnqualität zu berücksichtigen und zu etablieren.

Darüber soll der Bürgerschaft (Landtag) bis Ende 2014 Bericht erstattet werden.“

Der Senat berichtet dazu wie folgt:

Vorbemerkung

Das Wohnen in der Stadt, die Planung und der Bau von Wohnungen sowie die Erneuerung der Wohnungsbestände und Wohnquartiere sind wieder zentrale Fragen der Stadtentwicklung geworden.

Bremen ist eine wachsende Stadt und verzeichnet einen Zuzug sowie kontinuierlich ansteigende Haushaltszahlen. Die Wanderungsgewinne der Bevölkerung ergeben sich insbesondere in den jüngeren Altersgruppen, aus Teilen des Bremer Umlands, anderen Bundesländern und aus dem Ausland. Das bietet eine Chance für nachhaltige Wachstumseffekte des Wirtschafts- und Wohnstandorts, wenn es gelingt, die neuen Einwohner und damit auch Haushalte an die Stadt zu binden. Von besonderer Bedeutung für die aktuelle Wohnungsnachfrage sind die tendenziell kleiner werdenden Haushalte und damit die wachsende Zahl an Haushalten sowie die Auswir-

kungen des demografischen Wandels auf die Alterung der Bevölkerung. Bei der Konzipierung von Standorten und Wohnformen sind darüber hinaus der sehr hohe Wohnflächenverbrauch pro Kopf sowie die sehr geringe städtebauliche Dichte der Freien Hansestadt Bremen im Vergleich zu allen anderen deutschen Großstädten von Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung und den Wohnungsbau.

Der für die Freie Hansestadt Bremen zu verzeichnende Trend entspricht dem aktuellen Bundestrend für die Großstädte sowie die Universitätsstädte und führt zu wachsenden Nachfragen nach Wohnraum in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Die Gewinnung von Neubürgern sowie die Bestandspflege und Bindung von Einwohnern und Haushalten an die Stadt durch einen quantitativ und qualitativ passenden Wohnungsbau und eine ebensolche Erneuerung der Wohnungsbestände ist deshalb die Strategie der wachsenden Stadt Bremen und ihre Profilierung als Wirtschaftsstandort und Standort der Wissensgesellschaft.

Dies soll und muss durch eine dezidierte Innenentwicklung als strategisches Ziel der Stadtentwicklung erfolgen, die zugleich zu einer Inwertsetzung kommunaler Flächen und Infrastrukturen durch den Wohnungsbau und zugehörige Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen führt. Dieser stadtentwicklungspolitische Entwicklungsansatz für die Siedlungsflächenentwicklung und den Wohnungsbau steht dabei im Einklang mit der Innenentwicklungsnovelle des (Bundes-)Baugesetzbuchs von 2013, nach der die städtebauliche Entwicklung vor allem durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Die Entwicklung von neuen Wohnungsbaustandorten erfolgt in Bremen deshalb auf integrierten Flächen und Standorten in unterschiedlicher Lage, städtebaulicher Situation und Größenordnung. Diese sind über die gesamte Stadt verteilt und unterliegen den oben angegebenen Kriterien. Die im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption und der Wohnungsbauoffensive des Bremer Bündnisses für Wohnen präferierte „30+ Liste“ (die laufend fortgeschrieben wird und bereits fast 40 Flächen umfasst) zielt deshalb auf die aktuellen Nachfragen, eine bessere Auslastung der Infrastrukturen sowie eine Sicherung stabiler Nachbarschaften und gemischter Nutzungsstrukturen in den Stadtteilen.

Aktuell kann festgestellt werden, dass sowohl die Dynamik des Wohnungsmarkts groß ist, als auch das Wohnungsbaugeschehen in der Freien Hansestadt Bremen an Tempo zugenommen hat. Die Zahl der genehmigten Wohneinheiten hat sich nach einem Tiefpunkt im Jahr 2010 mit 892 Wohneinheiten (WE) kontinuierlich auf 1 614 WE im Jahr 2013 erhöht. Im Mittel der Jahre 2008 bis 2013 sind etwa 1 100 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Für die Zielerreichung von 14 000 Wohnungen bis 2020 müssen etwa 1 300 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Mit Blick auf mehr als 1 700 genehmigten WE im Jahr 2014 kann also davon ausgegangen werden, dass die laufenden Anstrengungen beibehalten werden müssen und das gesteckte Ziel erreicht werden kann.

Unter diesen aktuellen Rahmenbedingungen steht Bremen vor großen Herausforderungen an die Qualitäten des Wohnungsneubaus und eine ausgewogene Entwicklung des Wohnungsbestands, die es zu konzipieren, zu planen und zu steuern gilt. Die Ziele für einen integrativen, sozialen und nachhaltigen Wohnungsbau können deshalb wie folgt zusammengefasst werden:

1 Die neuen Wohnungsfragen der wachsenden Großstadt

Der Nachholbedarf aus vergangenen Jahren muss ebenso wie die Auswirkungen der Reurbanisierung, die Veränderungen unserer Stadtgesellschaft und ihrer Lebensweisen, die wachsenden Spreizungen der Einkommenssituationen und die massive Zunahme kleiner und junger Haushalte – mithin die sozialen Fragen des Wohnens – aktualisieren und zukunftsfähig beantwortet werden. Das heißt, dass der Senat eine vorausschauende und verantwortungsvolle Auseinandersetzung mit Quantitäten und Qualitäten für den Wohnungsbau betreiben, langfristige Entwicklungspotenziale und Aufnahmekapazitäten der Flächen und Standorte in den Blick nehmen, aber auch auf aktuelle Tendenzen reagieren wird.

2 Preiswerter und bezahlbarer Wohnraum als Garant für die vitale, gemischte und solidarische Stadt

Der Senat wird dafür sorgen, dass neuer Wohnraum nicht nur im gehobenen Preissegment entsteht, sondern bezahlbarer Wohnraum für niedrige und mittlere

re Einkommen in ausreichender Größenordnung sowie in geeigneten Baustrukturen und Wohnformen geschaffen wird. Dieses Ziel wird z. B. durch das Bündnis für Wohnen und die den Senat beschlossenen 25-%-Quote für Sozialwohnungen an allen Standorten umgesetzt, wo entsprechend neues Baurecht geschaffen wird. Zentrale Instrumente sind dabei das Wohnraumförderprogramm, entsprechende Standards für die Wohnungen und Gebäude sowie flankierende Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft im Rahmen von Pilotprojekten und Fachveranstaltungen.

3 Wohnstandorte in der inneren Stadt forcieren

Auf Basis des „Leitbildes Bremen 2020“ und des neu aufgestellten Flächennutzungsplans sind neue Wohnbaustandorte konzipiert worden, die in der sogenannten 30+-Liste zusammengefasst sind. Die Liste wird kontinuierlich aktualisiert. Sie enthält Grundstücke, die aufgrund ihrer Lage, Erschließung, Größenordnung und Einbindung in die Stadtstruktur eine gezielte Innentwicklung ermöglichen. Sie können Wohn- und Lebensqualitäten bieten, die an die bisherige Entwicklung und Aufwertung von citynahen Quartieren anknüpfen. Sie sollen neue Wohnadressen u. a. in Walle und Gröpelingen, in der Überseestadt, in der Neustadt, in Huchting, Hemelingen und in Bremen-Nord prägen, die Lagegunst haben sowie über Grünbezüge und eine gute Infrastrukturanbindung und -ausstattung verfügen.

4 Gutes Wohnen ist Qualitätsarbeit

Wohnungsbau ist Städtebau und Arbeit an Adressen. Das meint eine gezielte Programmierung der Standorte in der inneren Stadt. Dazu werden Konzepte für Wohnquartiere entworfen, die sich in den Kontext einfügen und mit geeigneten Nutzungsprogrammen und Wohnformen belegt sind. Für das in vielen Fällen noch zu schaffende Planungs- und Baurecht werden qualitätsvolle städtebauliche Entwürfe und gute Konzepte für den öffentlichen Raum sowie eine sorgfältige Abwägung von Dichten, Typologien und Nutzungsmischungen benötigt. Das ist eine Auseinandersetzung mit der gemischten Stadt und die Schaffung von neuen Stadtqualitäten.

5 Mehr für weniger – Arbeit an Standards, Grundrissen und Gebäudetypen

Mit dem Blick auf die sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stehen im Wohnungsbau gute Grundrisse für ausreichend große und komfortable Wohnungen sowie geeignete Gebäudetypologien auf der Tagesordnung. Das schließt die Anforderungen an nachhaltiges Bauen ein. Die neuen Wohngebäude müssen den veränderten Anforderungen genügen, robust, anpassungsfähig und alltagstauglich sein. Dafür sind gemeinsam mit der GEWOBA Pilotprojekte initiiert worden. Darüber hinaus werden Wettbewerbe oder Ideenkonkurrenzen durchgeführt, die Qualitäten sichern und als „best practises“ für alle Beteiligten funktionieren können.

6 Neue Wohnformen für eine veränderte Stadtgesellschaft

Bremen verfügt derzeit noch über wenig Erfahrungen und eine geübte Praxis des gemeinschaftlichen Wohnungsbaus in Baugruppen, Genossenschaften oder vergleichbaren Projekten. Gleichwohl gibt es ein wachsendes Interesse am Thema „Bauen in Gemeinschaft“ zu verzeichnen, das von uns in Pilotprojekten mit entsprechenden Rahmenbedingungen etabliert sowie durch die Beratung und Förderung von Initiativen und Trägerstrukturen unterstützt wird. Darüber hinaus erfordert die Unterbringung einer wachsenden Zahl an Studierenden und Auszubildenden, aber auch von Flüchtlingen besondere Anstrengungen und hierauf zugeschnittene Projekte. Beide Handlungsfelder sind bei der weiteren Umsetzung der Bremer Wohnungsbauoffensive stärker in die Programmstrukturen und Aktivitäten des Bündnisses für Wohnen zu integrieren.

7 Reprogrammierung der Wohnungsbestände und Quartiere

Die großen Wohnungsbestände und Siedlungen der Zwischen- und Nachkriegs-epoche des 20. Jahrhunderts stellen eine wesentliche Säule der Versorgung mit preiswerten und bezahlbaren Mietwohnungen in Bremen dar. Sie erfordern dringend eine gezielte Qualifizierung ihrer Angebote und eine bauliche Ertüchti-

gung sowie eine energetische Sanierung. In Anknüpfung an die Erfahrungen eines gezielten Stadtumbaus, unter Berücksichtigung von Aktivitäten der GEWOBA (siehe Wettbewerbe „ungewöhnlich wohnen/weiter wohnen“) und anderer Wohnungsunternehmen die angemessenen Qualifizierungsstrategien für zukunftsfähige Bremer Wohnquartiere. Das gilt insbesondere mit Blick auf die Siedlungsbestände in Walle, Gröpelingen, Huchting, der Vahr und Bremen-Nord. Sie können als gute Beispiele Quartierslösungen für die Anreicherung von Wohnungsangeboten sowie die Entwicklung individueller Wohnprojekte mit geeigneten Betreuungsangeboten als Teil der Quartiere aus dem Bestand heraus und für die Bewohner vor Ort angesehen werden.

Das Bremer Bündnis für Wohnen hat für das Erreichen dieser Ziele entsprechende Arbeits- und Kommunikationsstrukturen geschaffen sowie Pilotprojekte initiiert, über die der Senat wie folgt berichtet:

Pilotprojekte

Ziel 1: Die Pilotprojekte sollen beispielhaft deutlich machen, wie durch Bauen in Serien und in Modulbauweise die Bauzeit und Baukosten gesenkt werden können.

Der Senat ist der Überzeugung, dass eine serielle Bauweise sowie eine Modularisierung von wiederkehrenden Nutzungseinheiten ein großes Potenzial für mehr bezahlbare Wohnungsangebote und die Weiterentwicklung von gemischt genutzten Wohnquartieren darstellt.

Das gilt insbesondere auch im Rahmen der Innenentwicklung, wo die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands ein wichtiges Handlungsfeld ist. Dafür sind in den Ideenwettbewerben im Format „ungewöhnlich (weiter) wohnen“ durch die GEWOBA intelligente Erweiterungskonzepte entwickelt worden. Sie sind die Basis für den weiteren Neubau sowie Um-, An- und Ausbau der Bestandsgebäude in gewachsenen Wohnquartieren.

Diese Konzepte schaffen neue Wohnqualitäten in den Bestandsgebäuden und ihrem Wohnumfeld, aber auch in den jeweiligen Wohnquartieren. Sie bieten beispielsweise bauliche Lösungen zur Nachrüstung von Aufzügen, zur barrierearmen Erschließung oder zur Ergänzung des Wohnungsangebots durch Aufstockung von Etagen oder angedockte Baukörper.

Die im Rahmen von zwei bundesweit und international ausgelobten Wettbewerben präferierten Entwürfe fungieren als Prototypen und sind auf andere Standorte übertragbar. Sie sind außerdem geeignet für das Bauen in Serie. Dadurch wird der Planungsaufwand verringert. Außerdem werden Baukosten und Mieten gedämpft. Darüber hinaus werden durch die Wiederholung der Gebäudetypen sowohl die Kosten als auch die Planungs- und Bauzeit verkürzt.

Als Beispiele können die Projekte „Neue Perspektiven in Huchting (Arbeitstitel Tarzan und Jane)“ sowie der „Bremer Punkt“ genannt werden, der an verschiedenen Standorten zum Einsatz kommen soll.

„Neue Perspektiven in Huchting (Arbeitstitel Tarzan und Jane)“

Das Projekt „Neue Perspektiven in Huchting (Arbeitstitel Tarzan und Jane)“ umfasst in einem Bestandsquartier insgesamt fünf Standorte mit jeweils einem Gebäudepaar. Jedes einzelne Gebäudepaar wird mit verschiedenen Grundrissen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse realisiert. Insgesamt können in diesem Projekt 82 geförderte und barrierefreie Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sowie Appartements für gemeinschaftliches Zusammenleben realisiert werden.

Das erste von fünf Objekten wurde im August 2014 am Standort Kötnersweide/Ecke Buddeskamp mit Unterstützung durch die soziale Wohnraumförderung begonnen. Hier werden insgesamt 14 barrierefreie Wohnungen geschaffen. Bei der Vorbereitung und Umsetzung dieses Projekts sind wesentliche Parameter einer seriellen Anwendung entwickelt worden.

„Bremer Punkt“

Für diesen Typus werden auf Basis eines wirtschaftlichen Grundriss- und Erschließungssystems für die Fassaden Holz bzw. Holzwerkstoffe verwendet. Dabei werden die einzelnen Bauteile bis hin zu ganzen Außenwänden in der Halle montiert. Diese Elemente werden vor Ort nur noch zusammengesetzt, was die Bauzeit erheblich verkürzt und eine geringere Belastung der Anwohner darstellt.

Die ersten beiden „Bremer Punkte“ sind mit sozialer Wohnraumförderung in der August-Hinrichs-Straße sowie in der Friedrich-Wagenfeld-Straße geplant. Der Bau eines dritten frei finanzierten Gebäudes in der Gartenstadt Süd ist ebenfalls in Vorbereitung. Weitere Punkthäuser sind in anderen Bremer Ortsteilen in Planung. Der „Bremer Punkt“ gibt damit Aufschluss über wesentliche städtebauliche und gebäude-technische Parameter eines flexiblen Grundriss- und Gebäudetyps.

Ziel 2: Die Pilotprojekte sollen beispielhaft deutlich machen, welche Materialien, Techniken und Gebäudetypen für nachhaltiges Bauen besonders geeignet sind.

Die unter den Ausführungen zum Ziel 1 bereits genannten „Bremer Punkte“ der GEWOBA sind besonders klimafreundlich konzipiert und verbrauchen nur wenig Energie. Das für die Fassaden verwendete Holz bzw. die verwendeten Holzwerkstoffe sind als nachwachsende Baustoffe wiederverwertbar und ermöglichen eine überdurchschnittlich gut gedämmte Gebäudehülle. Damit entsteht bei den Bremer Punkten im Interesse des Klimaschutzes nur ein geringer CO₂-Ausstoß. Die Bewohner profitieren von niedrigen Energiekosten.

Die „Bremer-Punkt“-Häuser können an unterschiedliche Wohnbedarfe und Energiestandards angepasst werden. Bezüglich der Materialisierung und konstruktiven Durchbildung sind entsprechende Varianten entwickelt worden, die auf bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen entsprechend flexibel reagieren können.

Ziel 3: Die Pilotprojekte sollen beispielhaft deutlich machen, welche Grundrisse und Techniken geeignet sind, um Wohnraum zu schaffen, der sich wandelnden Wohnbedürfnissen im Laufe des Lebens anpassen kann.

Die Beispiele „Neue Perspektiven in Huchting (Arbeitstitel Tarzan und Jane)“ sowie der „Bremer Punkt“ sind so konzipiert, dass sie an die Nachfrage am jeweiligen Standort und an unterschiedliche Nutzungskonzepte sowohl im Rahmen ihrer Errichtung, als auch über einen längeren Nutzungszeitraum hinweg angepasst werden können.

Bei dem Gebäudetyp „Tarzan und Jane“ werden an dem ersten Standort „Kötnerweide/Ecke Buddeskamp“ insgesamt 14 barrierefreie Wohnungen geschaffen, die sich in neun Zweieinhalb- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, drei Vier-Zimmer-Wohnungen sowie zwei Wohneinheiten für fünf bis sechs Personen aufteilen. Mit Wohnungsgrößen zwischen 50 und 110 m² und einer Niederlassung des Mütterzentrum e. V. Huchting im Erdgeschoss richtet sich das Angebot an Familien, kleinere Haushalte und speziell an Alleinerziehende.

An den zukünftigen vier weiteren Standorten können entsprechend den dortigen Anforderungen andere Wohnungsgemenge und Angebote geplant werden.

Beim „Bremer Punkt“ ermöglicht die Holzbauweise eine hohe Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Mit einem Katalog an Grundrissstypen zwischen einem und fünf Zimmern kann die GEWOBA Wohnungen nach den jeweiligen Bedürfnissen des Standorts realisieren und so Wohnungen für Singles, Paare, Alleinerziehende, Großfamilien oder Wohngemeinschaften schaffen. Alle Appartements sind komplett barrierefrei und dank des integrierten Aufzugs im Laubengang problemlos zu erreichen.

Best practices

Auftrag 1: Es sollen „best practices“ motiviert und dargestellt werden, um Kooperationen zwischen Bauträgerinnen und Bauträgern, Nutzerinnen und Nutzern sowie Trägern und Ressorts sichtbar und fruchtbar zu machen.

Beispiele für eine umfassende Kooperation zwischen verschiedenen Akteuren vor Ort sind in der Stadt Bremen die Bauvorhaben in der „Bunten Berse“, das Projekt am Cambrai-Dreieck sowie das oben genannte Projekt „Tarzan und Jane“ (Kötnerweide/Ecke Buddeskamp). In Bremerhaven sind die Projekte in der Lutherstraße und in der Neulandstraße zu nennen.

Bunte Berse

Für das Projekt „Bunte Berse“ wurde im Jahr 2012 vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und den zukünftigen Nutzern ein gemeinsames städtebauliches Konzept für das 5 000 m² große Grundstück entwickelt. Das Konzept beinhaltet den Bau von drei eigenständigen Wohnanlagen sowie Vereinbarungen zur Nutzung des Gesamtareals.

Eine der Wohnanlagen wird von einem privaten Investor errichtet und gemeinsam mit dem Verein Komsu als Wohngruppe geplant. Es entstehen dort insgesamt 20 neue Wohnungen, davon elf Sozialwohnungen, die voraussichtlich Anfang 2015 bezogen werden. Der Verein, der auch die Vermietung der neuen Wohnungen organisiert, besteht aus Menschen mit Migrationshintergrund und deutschstämmigen Mitgliedern sowie aus behinderten und nicht behinderten Menschen.

Eine weitere Wohnanlage mit 25 (davon 22 Sozialwohnungen) neuen Wohnungen wird errichtet, die im Jahr 2015 bezogen werden können. Auch dieses Projekt richtet sich an Menschen verschiedener Nationalitäten sowie an Menschen mit und ohne Behinderungen. Im Erdgeschoss werden eine Zahnarztpraxis, eine allgemeinmedizinische Praxis und die Büroräume der „Initiative für soziale Rehabilitation“ angesiedelt.

Auf dem dritten Teil der Bunten Berse ist ein Projekt gemeinschaftlichen Wohnens geplant.

Cambrai-Dreieck

Das Cambrai-Dreieck ist eine Wohnbaufläche, die sich in drei größere Bauabschnitte aufteilt.

Hier errichtet die GEWOBA in Zusammenarbeit mit dem Martinsclub insgesamt 47 neue Wohnungen, von denen 33 gefördert werden. Ein Teil der neuen Wohnungen wird von Menschen bewohnt werden, die vom Martinsclub betreut werden. Im Erdgeschoss gibt es Quartierseinrichtungen, wie z. B. eine Kindertagesstätte. Das Projekt wird mit dem Ziel der Vernetzung von Förderprogrammen auch durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt.

In einem zweiten Bauabschnitt wird das generationsübergreifende und sozial gemischte Wohnprojekt „Mosaik“ entstehen, in dem behinderte und nicht behinderte Menschen gemeinsam leben wollen. Von den 22 neuen Wohnungen, die im Jahr 2015 insgesamt errichtet werden sollen, werden elf im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert.

In einem dritten Bauabschnitt wird die „Deutsche Reihenhäuser“ preiswerte Einfamilien-Reihenhäuser errichten.

Tarzan und Jane

Ein weiteres Beispiel für eine gelungene Kooperation ist das Projekt Kötnerweide/Ecke Buddeskamp. Hier werden Wohnungen realisiert, die sich an Familien und an Alleinerziehende richtet. Dieses Wohnungsangebot wird durch eine Kooperation mit dem Mütterzentrum e. V. Huchting ergänzt, das im Erdgeschoss eine Niederlassung betreiben wird.

Lutherstraße/Bremerhaven

In Bremerhaven gibt es in innenstadtnahen Lagen eine Vielzahl von Wohngebäuden, die vernachlässigt wurden und daher dringend sanierungsbedürftig sind. Besonders hier gilt es Maßnahmen zu ergreifen, die die Entwicklung der Innenstadt stärken und eine Verwahrlosung zentraler Wohnlagen vermeiden bzw. einer solchen entgegenwirken.

Aus diesen Gründen muss sich eine nachhaltige Wohnungs- und Städtebaupolitik neben der nachfragegerechten Entwicklung neuer Wohnbauflächen auch auf die Sicherung und Verbesserung der Qualität und Attraktivität der Wohnungsbestände richten.

In der Lutherstraße wurde eine Schrottimmoblie abgerissen. Der Ersatzneubau wurde gemeinsam mit den zukünftigen Mietern geplant. Die Mieter haben sich als gemeinschaftliches Wohnprojekt organisiert. Sie engagieren sich z. B. in Zusammenarbeit mit der örtlichen Schule ehrenamtlich im Quartier.

Das Projekt wurde im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Im Interesse stabiler Bewohnerstrukturen wurde mit der Stäwog eine mittelbare Belegung vereinbart.

Neulandstraße/Bremerhaven

Es ist festzustellen, dass ein ganz wesentlicher Anteil der Wohnungen, die in der Zukunft in Bremen und Bremerhaven am Markt angeboten werden, bereits gebaut

ist. Dieser Bestand und sein Umfeld stellen mit ihren gewachsenen Strukturen ein großes Potenzial für das zukünftige Wohnungsangebot dar. Er ist auch wichtiges Handlungsfeld für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

In diesem vorhandenen Wohnungsbestand ist es oft so, dass die Wohnungen weder von den energetischen Standards her noch von den Wohnungsgrößen, dem Ausstattungsstandard oder von den Grundrissen her den heutigen und zukünftigen Ansprüchen entsprechen. Dabei ist die mangelnde Barrierefreiheit besonders hervorzuheben. Es gibt in diesem Bereich einen erheblichen Modernisierungsbedarf. Insbesondere fehlen in den meisten Geschossbauten älterer Jahrgänge Aufzüge. Außerdem sind die Bäder in den meisten Fällen nicht für Menschen nutzbar, die in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind.

In der Neuelandstraße hat die Stäwog 60 Wohnungen einer Schlichtwohnanlage aus dem Jahr 1958 umfassend modernisiert und einen neuen Aufzug angebaut. 22 Wohnungen wurden gefördert. Alle Wohnungen sind jetzt barrierefrei, darunter auch einige rollstuhlgerecht im Sinne der DIN. Darüber hinaus wurden neue Gemeinschaftsräume errichtet, um den Zusammenhalt zwischen den Mietern zu fördern.

Zur Verbesserung des Wohnumfelds an diesem Standort wurden auch Städtebauförderungsmittel eingesetzt. Damit wurde die Erneuerung eines Sportplatzes und der Schule ermöglicht.

Auftrag 2: Es sollen „best practices“ motiviert und dargestellt werden, um technische und ökologische Innovationen in Architektur und Handwerk zu befördern und breit zu vermitteln.

Die Erkenntnisse aus dem Projekt „Bremer Punkt“, bei dem Holz als nachwachsender Rohstoff im Bereich der Fassade und einer Vormontage einzelner Bauteile sowie eine flexible Grundrissgestaltung zum Einsatz kommen und erprobt werden, sollen im Sinne eines „best practice“ ausgewertet werden. Hier kann auf die bereits erfolgte Publikation des Projekts und insbesondere seine Präsentation im Rahmen des Fachgesprächs „weniger ist mehr – zukunftsfähige Grundrisse“ am 7. Mai 2014 verwiesen werden.

Auftrag 3: Es sollen „best practices“ motiviert und dargestellt werden, um den Passivhausstandard in Richtung Nullenergie- oder Plusenergiehaus zu entwickeln.

„Bremer Punkt“

In dem Projekt „Bremer Punkt“ der GEWOBA werden Möglichkeiten eruiert, den CO₂-Ausstoß zu minimieren. Zu diesem Zweck wird zunächst eine überdurchschnittlich gut gedämmte Gebäudehülle errichtet. Des Weiteren können die benötigten Energien vom Gebäude fast komplett autark produziert werden. Durch die haus-eigene Fotovoltaikanlage und Luft-Wasser-Wärmepumpe kann ein Großteil des Strom- und Wärmebedarfs gedeckt werden, sodass der Passivhausstandard hier voraussichtlich einsetzbar ist.

Die Erkenntnisse aus diesem Projekt sollen dahingehend ausgewertet werden, unter welchen Voraussetzungen weitere Verbesserungen des Energiestandards möglich sind. Dabei ist eine Rückkopplung mit den Effekten einer seriellen Bauweise angezeigt.

Neuelandstraße/Bremerhaven

Wie in der Stellungnahme zu Auftrag 1 dargelegt, ist der vorhandene Wohnungsbestand ein wesentliches Handlungsfeld der Wohnungspolitik. Das gilt besonders auch im Hinblick auf die Erfüllung der Klimaschutzziele. Dieser Bestand stellt ein wichtiges Handlungsfeld für die Einsparung von Energie dar.

In dem in den Ausführungen zu Auftrag 1 genannten Stäwog-Projekt in der Neuelandstraße in Bremerhaven wurde der sogenannte KfW-70-Standard erreicht. Dies ist eine Leistung, die auch im Bundesvergleich beispielhaft ist. Es wurde gezeigt, dass es möglich ist, auch Fünfzigerjahrebauten auf einen guten energetischen Standard zu bringen.

Auftrag 4: Es sollen „best practices“ motiviert und dargestellt werden, um gesundheitliche Prävention als Faktor der Wohnqualität zu berücksichtigen und zu etablieren.

Der Senat erkennt die Bedeutung der gesundheitlichen Prävention und sieht dieses Thema auch als wesentlichen Bestandteil der Wohnqualität an. Aus diesem Grund

sind gesundheitliche Standards auch verbindlich in der Landesbauordnung festgeschrieben. Danach müssen Wohnanlagen so gebaut werden, dass sie dem Leben und der Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer dienen.

Ein wesentlicher Beitrag in diesem Handlungsfeld ist die Verbesserung des Barrierestandards im vorhandenen Wohnungsbestand. Als Beispiel dafür ist das Projekt in der Neuelandstraße in Bremerhaven zu nennen, wo ein Großteil der Wohnungen mit Rollstühlen nutzbar ist. Die entsprechende DIN ist hier erfüllt.

Gesundheitliche Standards können auch dadurch verbessert werden, dass z. B. Arztpraxen und soziale Einrichtungen, wie z. B. in den Projekten „Bunte Berse“, „Tarzan und Jane an der Kötnerweide/Ecke Buddeskamp“ und Cambrai-Dreieck gut erreichbar sind.

Die Erkenntnisse aus den genannten Projekten werden zu gegebener Zeit ausgewertet und kommuniziert.