

Mitteilung des Senats

**Neupositionierung der Bremischen Wohnungspolitik
Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) -
Gesamtstädtische Handlungskonzeption**

**Mitteilung des Senats
an die Bremische Stadtbürgerschaft
vom 20. Oktober 2020**

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) - Gesamtstädtische Handlungskonzeption

Der Senat überreicht der Bremischen Stadtbürgerschaft den "Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) - Gesamtstädtische Handlungskonzeption" mit der Bitte um Beschlussfassung.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau legt den in der Anlage beigefügten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) zur Beschlussfassung und zur Weiterleitung an die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) vor.

Der STEP Wohnen stellt die gesamtstädtische Handlungskonzeption der Bremer Wohnungspolitik ab 2021 für die Stadtgemeinde dar. Er soll die Wohnungsbaukonzeption fortschreiben und den Rahmen, die Ziele sowie die Handlungsfelder des Wohnens auf gesamtstädtischer Ebene vor dem Hintergrund veränderter Bedingungen, Bedarfe und Anforderungen an Stadtentwicklung und Wohnungspolitik bis 2030 definieren. Der STEP Wohnen legt Handlungsschwerpunkte fest und soll von der Stadt, den Wohnungsmarktakteuren sowie der Stadtgesellschaft in der anstehenden Umsetzung gemeinsam getragen werden.

Wohnen ist eine der Vitalfunktionen einer Stadt. Der STEP Wohnen knüpft daher im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklungsplanung, soweit es die Belange des Themas Wohnen berührt, sektoral an andere Politik- und Handlungsfelder wie bspw. die Themen Arbeiten, Infrastrukturentwicklung, Mobilität, Klimaschutz und -anpassung etc. an. Wohnen ist gleichberechtigt mit und nicht getrennt von anderen Aspekten wie bspw. Arbeit, Erholung oder Mobilität zu betrachten.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dem stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) - Gesamtstädtische Handlungskonzeption am 03.09.20 zugestimmt.

Anlage:

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) – Gesamtstädtische Handlungskonzeption

Beschlussempfehlung:



STEP WOHNEN

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030
Gesamtstädtische Handlungskonzeption

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



Freie
Hansestadt
Bremen

Impressum

Projektleitung:

Markus Löwer

Gesamtkoordination:

Thomas Czekaj, Björn Döhle

STEP Wohnen Arbeitsteam:

Claudia Ammon, Jan Casper-Damberg, Klaus Koch,
Annett Schroeder, Claudia Schulze, Wolfgang Thiemann

Ressort-AG Wohnen:

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

Dr. Arno Marti, Prof. Dr. Iris Reuther,
Dr. Arne Sünemann, Reinhard Viering

Der Senator für Finanzen:

Volker Andrae, Anja von Hagen

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa:

Simone Gessner, Dr. Dirk Kühling

Senatskanzlei:

Dr. Ralph Baumheier, Thomas Kristen

Immobilien Bremen:

Tanja Meyer

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport:

Lena Kemker, Dr. Petra Kodré

Die Senatorin für Kinder und Bildung:

Dörte Kleemiß, Udo Stoessel

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen:

Manfred Schütte-Thuy

Wirtschaftsförderung Bremen GmbH:

Dr. Bernd Haustein

Bremer Aufbau-Bank:

Ulrike Reichow

Stand: Juli 2020

Inhalt

- 5 Vorwort
- 6 STEP Wohnen – ein Plädoyer für das Wohnen in Bremen
- 8 STEP Wohnen – Zielesystem
- 10 STEP Wohnen – Handlungsfelder und Leitprojekte
- 11 Fünf Handlungsfelder
- 12 Handlungsfeld A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen
- 14 Handlungsfeld B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand
- 20 Handlungsfeld C: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums
- 22 Handlungsfeld D: Wohnungspolitischer Rahmen und Regelung
- 26 Handlungsfeld E: Gemeinschaftsaufgabe Wohnen
- 30 Ausblick
- 31 Anhang

Vorwort

Es ist gut, dass Bremen moderat und stetig wächst. Rund 580.000 Einwohner*innen werden für das Jahr 2030 in Bremen prognostiziert. All diese Menschen mit attraktivem, bezahlbarem und passendem Wohnraum zu versorgen, ist das Ziel des Senats. Ein Werkzeug dafür ist der „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030“, kurz „STEP Wohnen“.

Der STEP Wohnen ist die Handlungsstrategie, die das vom Bremer Senat vorgegebene Leitbild einer wachsenden Stadt fortschreibt, weiterentwickelt und mit einem konkreten Instrumentarium hinterlegt. Es geht um die Entwicklung einer anwendungs- und umsetzungsorientierten sowie anpassungsfähigen Bremer Wohnungspolitik.

Die Wohnungspolitik wandelt sich nicht nur quantitativ aufgrund eines Zuwachs der Einwohnerzahl in Bremen. Um auf sich wandelnde Rahmenbedingungen frühzeitig reagieren zu können, gilt es besonders auch die qualitativen Veränderungen in den Blick zu nehmen. Wie wird sich die Struktur der Stadtgesellschaft weiter transformieren, welche demografischen Entwicklungen, welche ökonomischen, ökologischen, und klimatischen Bedingungen gilt es zu berücksichtigen und anschlussfähig zu machen?

Mehr Wohnungen für Singles einerseits und für große Familien andererseits ist eine von vielen Erfordernissen, die sich bereits heute abzeichnen und einen Beitrag dazu leisten können, dass weniger Bremer*innen in die Region abwandern. Bezahlbarer Wohnraum in einer Stadt der kurzen Wege mit funktional gemischten Quartieren ist ein weiteres Ziel einer nachhaltigen und sozial gerechten Wohnungspolitik. Auch den Fokus stärker auf den Wohngebäudebestand und seine Weiterentwicklung zu legen, ist Prämisse einer nachhaltigen Entwicklung.

Mit dem STEP Wohnen nehmen wir die Herausforderung an, die sich verändernden Rahmenbedingungen zu erkennen, zu bewerten und in einer aktiven Wohnungspolitik umzusetzen. Der STEP Wohnen setzt Maßstäbe, definiert Ziele und bietet Instrumente, benennt aber auch konkrete Projekte. Dabei ist er so

konzipiert, dass immer auf neue Herausforderungen und sich dynamisch verändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann.

Bremen hat bereits viel erreicht, wir fangen nicht von vorne an. Eine beachtliche Zahl von Wohnungsbauprojekten und Quartiersentwicklungen zeugt von einer neuen, auf Teilhabe und Nachbarschaft orientierten Qualität, die das Wohnen in der Stadt haben kann und sollte.

Es freut mich besonders, dass die Inhalte dieses Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 in einem breit getragenen Dialogprozess in der Stadtöffentlichkeit, mit Politik, den Beiräten und dem Bremer Bündnis für Wohnen, einer Vielzahl von Wohnungsunternehmen und Akteuren des Wohnungsmarkts erarbeitet worden ist. Der STEP Wohnen leistet einen Beitrag für eine integrierte Stadtentwicklung und wird in enger Abstimmung und Beziehung zu den gesamtstädtischen Zielen der Mobilitätsentwicklung, dem Klimaschutz, der sozialen und der wirtschaftlichen Entwicklung umgesetzt.

Mein Dank gilt an dieser Stelle allen, die sich mit ihren Ideen, Erfahrungen und ihrem Wissen in die Entwicklung des STEP Wohnen eingebracht haben.



Dr. Maike Schaefer

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Vorwort des vdw Verband der Wohnungs- und Immobilien- wirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.

Städtisches Wohnen erlebt seit einigen Jahren einen Boom, dessen Ende nicht abzusehen ist. Insbesondere Großstädte verzeichnen Zuzüge von Menschen aller Generationen und unterschiedlichster Herkunft; diese zeigen sich auch in dem moderaten Wachstum Bremens. Neben dieser Vielfalt prägen heterogene Lebensentwürfe und die damit verbundenen differenzierten Wohnwünsche die Entwicklung von Städten.

Daraus resultieren auch für Bremen völlig neue Herausforderungen für die Stadtplanung und die Wohnungspolitik. Richtig ist das Ziel, bezahlbaren Wohnraum in einer Stadt der kurzen Wege mit funktional gemischten Quartieren zu schaffen, zumal die zunehmende sozial-ökonomische Spreizung innerhalb der Bewohnerschaft nicht zu einer räumlichen Aufteilung des Stadtgebiets in „arm“ und „reich“ führen soll. In diesem Zusammenhang wird die Vision einer „Stadt für alle“ immer bedeutender. Im Land Bremen tragen drei starke kommunale Gesellschaften, acht Genossenschaften und zwei privatrechtlich organisierte, sozial orientierte Gesellschaften traditionell mit einem großen Angebot an bezahlbaren Wohnungen und einer engagierten Quartiersarbeit zu hoher Lebensqualität und sozialer Stabilität in allen Stadtteilen bei.

Der vdw Niedersachsen Bremen begrüßt ganz ausdrücklich die Absicht des Bremer Senats, den Wohnstandort Bremen ganzheitlich zu betrachten und konzeptionell weiterzuentwickeln. Der vorgelegte Entwurf eines „Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030“ ist vielversprechend und wird vom vdw Niedersachsen Bremen unterstützt. Der mit „STEP“ bezweckte Beitrag zu einer integrierten Stadtentwicklung mit Beziehung zu den gesamtstädtischen Zielen Klimaschutz, Mobilität, intakte Sozialstrukturen, Wirtschaftlichkeit findet eine inhaltliche Entsprechung in dem nachhaltigen Geschäftsmodell, das unsere Mitglieds-

unternehmen verfolgen. Besonders positiv bewerten wir, dass STEP Wohnen 2030 im Rahmen eines breit getragenen Dialogprozesses von Stadtöffentlichkeit, Politik, Beiräten und dem Bremer Bündnis für Wohnen entwickelt wurde.

Der STEP Wohnen 2030 ist aus Sicht des vdw Niedersachsen Bremen ein vielversprechender und ganzheitlicher Strategieansatz, der Vorbild sein sollte auch für andere Ballungsräume oder Großstädte. Die offenen Handlungsfelder und mögliche Maßnahmen, die die Attraktivität Bremens und die Qualität des Wohnens im Hinblick auf Klimaschutz, Mobilität, soziale Entwicklung und Wirtschaftsentwicklung steigern können, sind umfassend definiert und klar benannt. Dies ist aus Sicht des vdw Niedersachsen Bremen der richtige Schritt auf dem Weg, bezahlbarem Wohnraum in funktional gemischten Quartieren zu schaffen. Sehr gerne sind wir bereit, bei der weiteren Umsetzung und Evaluation mitzuwirken.



Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin



Gerhard Viemann
Prüfungsdirektor

STEP Wohnen – ein Plädoyer für das Wohnen in Bremen

Es gibt einen Paradigmenwechsel im Wohnungsbau – hin zu einer integrierten Quartiersentwicklung bei gleichzeitiger Erfüllung der Zielzahlen in einer wachsenden Stadt. Dies ist eine wesentliche Erkenntnis aus dem Fachgutachten „Wohnen in Bremen“, das als Ergebnis am Ende eines 2018 gestarteten mehrstufigen Erarbeitungsprozesses steht und eine wesentliche Grundlage für den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 darstellt.

Der spürbare Anstieg der Bevölkerung bestätigt einen Trend vergleichbarer Großstädte, Bremen wächst, aber anders als andere Städte moderat. Das birgt Chancen für eine stetige und nachhaltige Entwicklung. Auch in den kommenden Jahren ist mit einem ähnlichen Umfang im Wohnungsneubau wie in den letzten Jahren zu rechnen.

Richtung „Wachsende Städte – wachsendes Land“

Das moderate Wachstum erfordert dennoch eine präzise Zielformulierung, für die der neue Senat bereits eine richtungsweisende Grundlage geschaffen hat: Die Erstellung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums ist aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ein prioritäres Ziel. Und um im Rahmen der Gesamtstrategie „Wachsende Städte - wachsendes Land“ weitere Einwohner*innen gewinnen zu können, werden in der Legislaturperiode bis 2023 die Voraussetzungen für den Neubau von 10.000 neuen Wohnungen geschaffen.

Um die Größenordnung an benötigten Wohnungen zielgruppengerecht ermitteln zu können, wurde eine umfassende Wohnraumbedarfsprognose beauftragt, die den Wohnraumbedarf für den Zeitraum bis 2030 ermittelt. Mit diesen Ergebnissen lassen sich Entwicklungskorridore für den zukünftigen Wohnungsbau räumlich wie zeitlich benennen.

Entwicklungskorridore

Warum gerade die Erstellung von Entwicklungskorridoren eine hohe Priorität eingeräumt wird, zeigen die folgenden beispielhaft aufgeführten Herausforderungen, mit denen die Stadt Bremen konfrontiert ist:

- bezahlbarer Wohnraum,
- Bedarf an kleinen und an Familienwohnungen,
- Wanderungsbewegungen in der Stadt und innerhalb der Region,
- Stärkung Bremens innerhalb der Metropolregion.

Diese Herausforderungen zeigen, dass es sowohl kurzfristigen wie langfristigen Handlungsbedarf gibt. Während die Schaffung bezahlbaren Wohnraums einer unmittelbaren Lösung bedarf, erfordert die Stärkung Bremens eine langfristige Strategie. Bei dieser geht es darum, Abwanderungsbewegungen dauerhaft zu verhindern und umgekehrt durch attraktive, bedarfsgerechte Wohnquartiere Neubewohner*innen für die Stadt zu gewinnen.

Ausgangspunkt Fachgutachten „Wohnen in Bremen“

Die vielfältigen Rahmenbedingungen und Herausforderungen an die Bremer Wohnungspolitik galt es im Fachgutachten „Wohnen in Bremen“ zu berücksichtigen. Zur Bewertung der Situation haben die Gutachter*innen von raumscript Berlin / WohnBund-Beratung Dessau alle aktuellen Daten und Planwerke

einbezogen sowie die Ergebnisse der zusätzlich beauftragten Gutachten zum regionalen Wohnungsmarkt, den regionalen Wandlungsmotiven und den Nachfragegruppen des Bremer Wohnungsmarktes berücksichtigt. In einem intensiven mehrstufigen Dialogprozess mit Bürger*innen, Politik, Beiräten sowie Akteur*innen und Expert*innen des Wohnungsmarktes wurden die Erkenntnisse gemeinsam diskutiert, vertieft, gespiegelt und weiterentwickelt.

Für das Fachgutachten „Wohnen in Bremen“ waren neben der Bezahlbarkeit des Wohnens und der Berücksichtigung vielfältiger Ansprüche zugleich baulich-programmatische Grundsätze leitend. Besonders zu benennen sind der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, eine verstärkte Bestandsentwicklung und bautypologisch vielfältige Wohnangebote.

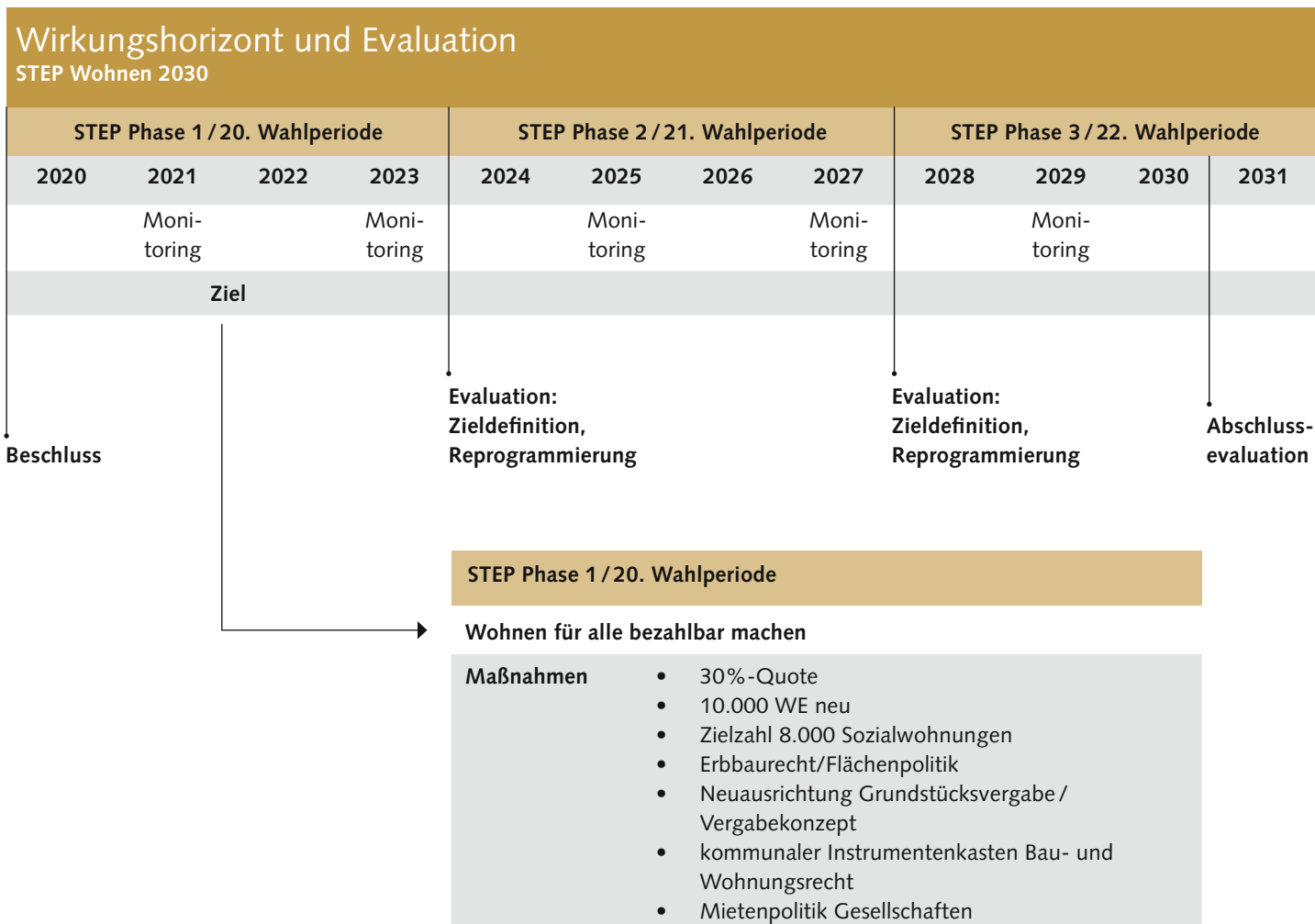
Im Ergebnis wurden ein Zielesystem aus Oberziel und Leitzielen definiert, sowie fünf Handlungsfelder aus

den Fachgutachten abgeleitet. Das Zielsystem und die Handlungsfelder bilden den Rahmen für die ausgewählten Instrumente und Maßnahmen, die für die Umsetzung des STEP Wohnen 2030 zur Anwendung kommen sollen.

Anpassung über Evaluation

In regelmäßigen Monitoring-Terminen wird die Umsetzung der einzelnen Handlungs- und Entwicklungsschritte geprüft und ggf. einer Korrektur unterzogen. Ergänzt wird diese Strategie durch auch weiterhin kontinuierlich durchgeführte Prognosen zur Ermittlung der tatsächlichen Wohnraumbedarfe.

Zielesystem, Handlungsfelder und die regelmäßige Evaluation dienen dazu, den aktuellen Herausforderungen auf dem Bremer Wohnungsmarkt gerecht zu werden und das Wohnen in Bremen im Geltungszeitraum des STEP Wohnen bis 2030 nachhaltig und zukunftsorientiert zu gestalten.



STEP Wohnen – Zielsystem

„Lebenswert – Bremen als attraktiver Wohnstandort für alle“, so lautet das Oberziel des hier dargestellten Zielsystems. Es spiegelt den Wunsch, die Attraktivität Bremens zu steigern, um damit einen Beitrag zur Erreichung des langfristigen Ziels „Bremen als wachsende Stadt“ zu leisten. Die Herausforderung ist hierbei, die Kontinuität trotz erforderlichen Wandels zu gewährleisten und Neues anpassungsfähig zu integrieren. Zukünftig muss dazu im Bestand und im Neubau zuerst die Frage der Qualität des Wohnens in den Quartieren beantwortet werden.

Was bedeutet das für die Wohnungsbaustrategie des STEP Wohnen? Zwei wesentliche Leitziele ordnen sich dem Oberziel unter:

Leitziel 1 – Vielfältig: differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot

Das erste Leitziel legt den Schwerpunkt auf die Erstellung von Wohnraum. Es geht vor allem um die Sicherung und Entwicklung bezahlbaren Wohnraums für alle Einkommensgruppen. Bezahlbar, vielfältig und differenziert ausformuliert soll neuer Wohnraum den verschiedenen und zum Teil spezifischen Bedürfnissen der Bewohner*innen gerecht werden. Diese neuen Angebote sollen in allen Teilräumen des Stadtgebiets entstehen.

Die Bedürfnisse von besonderen Bedarfsgruppen wie Studierenden, Auszubildenden, Berufsanfänger*innen, älteren Menschen und Menschen mit Behinderung sollen dabei verstärkt im Sinne einer integrierenden Entwicklung anhand des Designs für Alle berücksichtigt werden. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Quartiersentwicklung vermehrt auch die Anforderungen von (großen) Familien und Alleinerziehenden in den Blick genommen werden. Insgesamt soll hiermit Bremen als Wohnstandort sowohl in der Region aber auch im überregionalen Kontext gestärkt werden.

Leitziel 2 – Vernetzt: Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklung

Das zweite Leitziel legt den Schwerpunkt auf Wohnen als Teil einer integrierten Stadtentwicklung und die funktionalen Voraussetzungen (z. B. Flächenpolitik, verkehrliche Integration) sowie zu erfüllende Rahmenbedingungen (z. B. Klimaschutz und Klimaanpassung).

Es sollen lebendige, sozial- und nutzungsgemischte urbane Quartiere und Nachbarschaften geschaffen und gestärkt werden. Ziele sind das nachhaltige Verbinden von Wohnen und Arbeiten, die Verbesserung der Erreichbarkeit vornehmlich mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes, der Erhalt der Nahversorgung, gute lokale Bildungsangebote und zeitgemäße Freizeitmöglichkeiten. Auch Themen wie Sicherheit und Sauberkeit sowie die Schaffung von Begegnungsorten und -angeboten sind relevant. Eine zukunftsgerechte Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung ist eng verbunden mit den Bedingungen für eine klimagerechte und -angepasste Stadt sowie für emissionsarme Mobilität.

Die Handlungskonzeption des STEP Wohnen wurde entlang dieser zwei Leitziele erarbeitet. Geplant ist, die Bausteine der Handlungskonzeption bis 2030 in Abstimmung mit den politischen Gremien in die Umsetzung zu bringen.

Oberziel

Lebenswert: Bremen als attraktiver Wohnstandort für alle

Leitziel 1 –

Vielfältig: differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot

Strategien:

- Wohnungsneubau fortsetzen und qualifizieren
- Bestand verstärkt in den Fokus nehmen
- Angebotsvielfalt für verschiedene und spezifische Benutzer*innen-gruppen mit den Akteur*innen des Wohnungsbaus in allen Stadtteilen ermöglichen
- Neue Wohnungsmarkttakteur*innen und kooperative Wohnformen unterstützen
- Bremen als Teil eines regionalen Wohnungsmarktes weiterentwickeln

Leitziel 2 –

Vernetzt: Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklung

Strategien:

- Wohnungsneubau als Teil einer integrierten Stadtentwicklung entwickeln, eingebettet in sozial und funktional gemischte urbane Nachbarschaften und Quartiere
- Wohnungspolitik zukünftig stärker auch auf den Bestand ausrichten
- Im Rahmen der Quartiersentwicklung einen Beitrag dazu leisten, die Stadt so schnell wie möglich klimaneutral zu machen
- Kooperationen mit (privaten) Wohnungsmarkttakteur*innen auf Quartiersebene
- Aufbau eines strategischen Flächen-managements als Grundlage für eine aktive und integrierte Stadt- und Quartiersentwicklung

STEP Wohnen – Handlungsfelder und Leitprojekte

Wie können wir den Wohnungsbau für Bremen so vorantreiben, dass die spezifischen Bedarfe gedeckt werden und ein lebendiges Miteinander in den Quartieren stattfinden kann? Dazu wurden fünf Handlungsfelder definiert (siehe Seite 11). Sie bilden den Rahmen für Instrumente und Maßnahmen, welche die Stadt Bremen jetzt und in Zukunft nutzen will. Die Handlungsfelder finden ihren Widerhall in den sogenannten Leitprojekten, Beispiele für einen richtungsweisen Wohnungsbau in der Stadt.

Die Handlungsfelder sind gleichsam der Rahmen einer für Bremen erfolgversprechenden Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes bis zunächst zum Jahr 2030. Die in ihnen formulierten Aufgabenstellungen, Instrumente und Maßnahmen sind aus dem Gutachten „Wohnen in Bremen“ abgeleitet und verdichtet worden.

Wichtig ist: Nicht jedes Handlungsfeld hat für jedes Leitprojekt Gültigkeit. Gleichzeitig kommen oft mehrere Handlungsfelder in einem Wohnungsbauprojekt zum Tragen. Die Idee ist, über die Handlungsfelder konkrete Bauprojekte oder solche, die den zukunftsweisenden Wohnungsbau indirekt fördern, besser bewerten und priorisieren zu können.

Übergeordnete Anforderungen

Handlungsleitend bei der Umsetzung der Handlungsfelder sind:

- die soziale und funktionale Mischung in den Quartieren mit einer engen Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
- die Stadt der kurzen Wege,
- der Klimaschutz und die Klimaanpassung,
- sowie eine emissionsarme Mobilität.

Eine nicht nur soziale, sondern auch funktionale Mischung der Quartiere ist Voraussetzung für kurze Wege und eine hohe Lebendigkeit in den Stadtquartieren. Diese Anforderungen an eine Bremer Wohnungspolitik bilden einen roten Faden, der sich durch alle Handlungsfelder und ihre Leitprojekte zieht.

Leitprojekte

Bremen kann bereits auf eine Reihe großer und kleiner Leitprojekte verweisen – als Orientierung gebende Leuchtturmprojekte des Wohnungsbaus in der Stadt.

Nachverdichtung ist ein Lösungsweg für die Aufwertung im Wohnungsbestand. In verschiedenen Bremer Stadtteilen wurden mit dem „Bremer Punkt“ oder dem Modellprojekt „Tarzan & Jane“ (beide Handlungsfeld B) Ergänzungsbauten realisiert, welche die Qualität im Quartier heben.

Mit der „Überseeinsel“ (Handlungsfelder A, B, D) wird gleich ein ganzes Quartier nach den Gesichtspunkten von Nachhaltigkeit entwickelt. Hier entsteht ein gemischt genutzter Stadtraum für kreative Arbeitswelten und neue Wohnformen. Das „Cambrai Dreieck“ (Handlungsfeld B) wiederum steht für die erfolgreiche Anwendung von Instrumenten der Städtebauförderung.

Diese und viele weitere Leitprojekte belegen: Der Wohnungsbau in Bremen ist auf einem guten Weg. Es gilt also, diese Projekte fortzuschreiben oder angepasst an die jeweiligen spezifischen Bedarfe und Anforderungen weiterzuentwickeln.

Fünf Handlungsfelder

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 Handlungsfelder mit ihren Maßnahmen gehen zurück auf das Gutachten „Wohnen in Bremen“ von Juli 2019.

Handlungsfeld A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen

Um dem Bedarf an Wohnraum und dem Leitziel der wachsenden Stadt auch zukünftig gerecht zu werden, müssen weiterhin kontinuierlich die Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden.

Die Instrumente hierfür existieren bereits und werden vor dem Hintergrund neuer Herausforderungen wie dem Klimaschutz und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels qualitativ weiterentwickelt und wie beim Themenfeld bezahlbares Wohnen oder den veränderten Mobilitätsanforderungen sinnvoll fortgeschrieben.

Flankiert werden die Zielsetzungen durch Maßnahmen der Flächenbevorratung, die den strategischen Einsatz

für weitere Modellvorhaben, die Kombination von Instrumenten und innovative Umsetzungsvarianten erst ermöglichen. Insbesondere Leitprojekte wie die Scharnhorstkaserne verhelfen, Konzepte für preisgedämpfte Mieten in Kooperation mit einem städtischen Wohnungsmarktakteur zu prüfen. Ein weiteres Beispiel ist der Ankauf des Bundeswehrhochhauses, durch den im Innenstadtbereich sozialer Wohnungsbau umgesetzt werden kann.

Handlungsfeld A umfasst folgende Bausteine:

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

- A1** Die **Flächenbereitstellung** nach Identifikation vorhandener Potentiale und Priorisierung von Standorten ist für die Verbreiterung des Wohnungsangebots eine wichtige Voraussetzung. Die bisherige Praxis, zusätzlichen Wohnraumbedarf qualitativ und quantitativ auf den größeren Flächenpotentialen im Bestand und auf neuen Flächenarealen auszuweisen, wird weiterverfolgt.

A1: Flächenbereitstellung

Ziel	Flächenbereitstellung durch Identifikation vorhandener Potentiale sowie Priorisierung von Flächen und anhand der Leitziele
Instrumente	Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Impulsprojekte und kontinuierliche, bedarfsangemessene Flächenbereitstellung • Monitoring Wohnen und Bauen • Wohnraumbedarfsanalyse • Umzugsmobilitätsanalyse
Maßnahme	Fortschreibung und ggf. Weiterentwicklung der Instrumente
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenbericht (Identifikation von Flächenpotentialen) • Monitoring Wohnen und Bauen (Darstellung der Entwicklungen am Wohnungsmarkt) • Impulsprojekte (Priorisierung der zu entwickelnden Flächen und Standorte)
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Teichquartier Aumund (90 WE) • Willakedamm (73 WE) • Baufeld 10 Hafenkante (290 WE) • Oberneuländer Mühle (194 WE) • Gartenstadt Werdersee

A2: Flächenbevorratung

Ziel	Flächenbereitstellung durch Flächenbevorratung
Instrument	Weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Flächenbevorratung durch Ankaufstrategie u.a. bundeseigene Flächen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Bundesflächen u.a. bewerten und in Wert setzen • Ankäufe tätigen • Ausübung Vorkaufsrecht
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Scharnhorst Quartier (200 WE, Erweiterung 200) • Bundeswehrhochhaus (140 WE) • Hachez (150 WE)

A2 Die strategischen Maßnahmen der vergangenen Jahre für die Schaffung neuen Wohnraums wie z.B. der Einsatz neuen Planungsrechts oder des Impulsprojekteprogramms werden intensiviert. Dieser erfolgreiche Ansatz wird zukünftig als strategisches Handlungsfeld durch ergänzende Instrumente wie eine **Flächenbevorratung** durch Vorkaufsrechte (z. B. Könecke-Gelände, Hachez) oder Ankäufe (z. B. Lüssum) weiterentwickelt.

A3: Neues Planungsrecht

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Wohnbauflächenanteile • Qualifizierung des Wohnungsbaus auf Gesamtstadt- und Stadtteilebene (Anwendung der Kriterien STEP-Wohnen, Berücksichtigung stadtteil-spezifischer Bedarfe)
Instrument	Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht: Intensivierung im Segment Wohnungsneubau
Maßnahme	Bei neuen Bebauungsplänen: Ausweisung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung qualitativer Anforderungen (bspw. sozial-ökologische Standards) auf Gesamtstadt- und Stadtteilebene
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Überseeinsel (1.300–2.500 WE) • WeserHöfe / Mondelez (250 WE) • Vorderes Woltmershausen (1.500–2.500 WE) • Kornstraße (300 WE) • Tauwerkquartier (105 WE) • Neues Hulsberg-Viertel (1.170 WE) • Das BlauHaus (84 WE)

A3 Zur Qualifizierung des zukünftigen Wohnungsbaus dient das **neue Planungsrecht**, das in neu zu erstellenden Bebauungsplänen die Voraussetzungen für die zukünftigen handlungsleitenden Anforderungen des Wohnungsbaus festschreibt (Klimaschutz, bezahlbares Wohnen etc.). Eine weitere Qualifizierung besteht darin, Wohnraum auch auf der Stadtteilebene bedarfs- und klimawandelgerecht anzubieten (Anzahl Wohneinheiten / Bautypen EFH u. MFH).

Handlungsfeld B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand

Der überwiegende Teil der Bremer Bevölkerung wird auch in Zukunft in den Bestandsquartieren wohnen. Deshalb kommt der qualitativen Bestandssicherung und -weiterentwicklung dieser oftmals gemischt genutzten Quartiere eine große Bedeutung zu.

Um den Bestand zu sichern und um attraktive und lebendige Quartiere zu schaffen, sind eine Reihe von Maßnahmen anzustreben. Zu ihnen zählen die Erhaltung und Förderung einer sozialen und funktionalen Nutzungsmischung, die Anpassung des Wohnraums an die aktuellen Bedürfnisse und zukünftigen Herausforderungen sowie die sinnvolle, effiziente und gerechte Nutzung vorhandener Flächenpotenziale.

Die Leit- und Modellprojekte der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Anwendung bereits bestehender Instrumente eine hohe innovative Kraft entfalten kann: So weist die Kombination der Städtebau- und

der Wohnraumförderung den Weg für zukünftige Handlungsoptionen. Auf der Ebene einzelner Gebäude beeindruckten Modellprojekte wie „Tarzan & Jane“ oder der „Bremer Punkt“. Mit ihrer architektonischen Ausformulierung, ihren Wohnkonzepten und Wohngrundrissen setzen sie Standards über die Bremer Landesgrenzen hinaus.

Mit der aktiven Entwicklung von Baulücken konnten in den vergangenen Jahren und auch in Zukunft weiterhin zahlreiche Wohnungsangebote im Bestand zusätzlich hergestellt werden.

Handlungsfeld B umfasst folgende Bausteine:

- 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

B1: Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen

Ziel	Stärkung von Innenentwicklung und Wohnungsbau
Bestehende Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Baulückenkataster • Beratungsstelle Baulücken
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau der Instrumente • Entwicklung einer Ankaufstrategie • Identifikation strategisch wichtiger Baulücken • Ausbau der Kommunikationsstrategie
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Wohnungen in Ergänzungs-/Ersatzneubauten • Anzahl Wohnungen in Baulücken • Sicherung oder Aktivierung von Grünfunktionen
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Bebauungsplan Wohnen Innenstadt • Zentrum Blumenthal • Benningsenstraße

B1 Ziel ist die verstärkte Aktivierung von unbebauten Baugrundstücken im Bestand. Die Aufgabe lautet: **Baulücken identifizieren, bewerten und in Wert setzen!** Das bereits existierende Baulückenprogramm wird erweitert um eine Ankaufstrategie und den Ausbau einer Kommunikationsstrategie gegenüber den Eigentümer*innen der Baugrundstücke sowie der Nachbar*innen. Neben der hochbaulichen Entwicklung von Baulücken kann im Sinne der doppelten Innenentwicklung auch eine Entwicklung als Grün- und Freiraum sinnvoll sein.

B2: Wohnraumförderung und Städtebauförderung kombinieren

Ziel	Herstellung und Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum an strategisch wichtigen Orten
Bestehende Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Programmstrategien Städtebauförderung und Wohnraumförderung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Einsatz der Städtebauförderung zur Finanzierung von Außen- und Freiraumanlagen in Kombination des Einsatzes von Wohnraumförderung zur Finanzierung bezahlbaren Wohnraums • Weiterentwicklung der abgestimmt kombinierten Instrumente an strategisch relevanten Orten
Indikator	Anzahl von Kombi-Projekten
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • IEK Lüssum-Bockhorn: Bestandsquartier Lüssumer Heide • IEK Schweizer Viertel: Neubau im Bestand „Schweizer Foyer“

B2 Für die zukunftsfähige Entwicklung von Bestandsquartieren ist es erforderlich, die bestehenden Instrumente **Wohnraumförderung und Städtebauförderung miteinander zu kombinieren**. Auf diese Weise wird das vielfältige Themenspektrum der Quartiersentwicklung umfassend adressiert. Erforderlich dabei ist die Berücksichtigung sozialräumlich konzentrierter Problemlagen, baulich-infrastruktureller Herausforderungen und lokaler Potentiale. Die Wohnraumförderung ermöglicht bezahlbaren Wohnraum. Das Instrument Integrierte Entwicklungskonzepte (IEK) wird eingesetzt, um ein ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Vorgehen und Zusammenwirken von Planungen und Entscheidungen zu gewährleisten.

- B3** Bei der **Nachverdichtung im Bestand** sind zum einen Konzepte für die Großwohnsiedlungen der 1950er–1970er Jahre mit Ergänzungs- und Ersatzneubauten notwendig. Zum anderen sind Modellprojekte erforderlich, die Wege für einen Generationswechsel im Einfamilienhausbestand aufzeigen.

B3: Nachverdichtung im Bestand

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsgerechten Wohnraum im Bestand sichern und schaffen, • Nachverdichtung und Verbesserung der Attraktivität von Großwohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahren • Generationswechsel im Bestand gestalten
Instrumente	Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Modellprojekte im Bestand • Kooperationsvereinbarungen zwischen Wohnungsbauunternehmen und Stadtgemeinde Bremen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikation von städtischen Teilräumen für Modellprojekte in Abstimmung mit der Regionalen Wohnungsmarktstrategie • Umsetzung von Konzepten in ausgewählten Modellräumen, • Fortschreibung und Intensivierung der Instrumente
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Modellprojekte • Anzahl Kooperationen mit Wohnungsbauunternehmen
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Bremer Punkt • Tarzan & Jane • Neue Vahr 2035

- B4** Integrierte Entwicklungskonzepte (IEK) werden als Instrument der **Städtebauförderung** eingesetzt, um ein vielfältiges Themenspektrum der Quartiersentwicklung zu adressieren. Sie sorgen für ein ganzheitliches, aufeinander abgestimmtes Vorgehen und das Zusammenwirken von Planungen und Entscheidungen.

B4: Städtebauförderung

Ziel	Ganzheitliche Entwicklung von Stadtquartieren
Bestehendes Instrument	<ul style="list-style-type: none"> • Einsatz der Städtebauförderung: Aufstellung und Umsetzung von IEK
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Verstärkter Einbezug quartiersbezogener Konzepte zum Aufbau lokal vernetzter Bildungslandschaften • Einbezug des Themas Arbeiten im Bestand (Mischnutzung, produktive Stadt, urbane Produktion) • Einbezug energetischer Quartierskonzepte für Bestandsquartiere (überwiegend Hochbau) • Einbezug von Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzepten (öffentlicher Raum) • Einbezug quartiersbezogener Mobilitätskonzepte • Förderung von Stadtnatur/Biodiversität in allen Maßnahmen
Indikator	Anzahl umgesetzte IEK unter Einbezug der Fachkonzepte in neuen Fördergebieten
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • IEK Gröpelingen • IEK Lüssum-Bockhorn • IEK Huckelriede • IEK Schweizer Viertel • IEK Grohn

B5: Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände

Ziel	Nachhaltige Sicherung bezahlbaren Wohnraums
Instrumente	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Ankauf von Beständen • Ankauf von Grundstücken • Ausübung von Vorkaufsrechten
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikation wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände • Ankauf von Bestandswohnraum und / oder Grundstücken • Implementierung und Weiterentwicklung der Instrumente
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Ankauf der BREBAU • Scharnhorst Quartier (200 WE, Erweiterung 200 WE) • Bundeswehrhochhaus (140 WE)

B5 Zur Weiterentwicklung des Themenfeldes „Bezahlbares Wohnen“ ist der **Ankauf wohnungspolitisch bedeutsamer Bestände** oder Flächen eine zielführende Option, um das Angebot an preisgebundenen Wohnungen nachhaltig zu sichern. Darüber hinaus bietet sich hier die Möglichkeit, weitere Instrumente des bezahlbaren Wohnens zu entwickeln und in der Praxis zu prüfen.

B6: Konversionsflächen für Wohnungsbau in Wert setzen

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Wohnbauflächenanteile für bezahlbaren Wohnraum • Qualifizierung des Wohnungsbaus auf Gesamtstadt- und Stadtteilebene (Anwendung der Kriterien STEP-Wohnen, Berücksichtigung stadtteil-spezifischer Bedarfe)
Instrumente	Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Teilräumliche Handlungskonzeptionen • Flächenbericht • Impulsprojekte • Konzeptvergaben • Städtebauliche Rahmenplanung • LOI / städtebaulicher Vertrag • Bauleitplanung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Benennung der Bedarfe differenziert nach bezahlbarem und frei finanzierten Wohnraum • Unterstützung und Vereinbarung impulsgebender Projekte/alternativer Wohnprojekte auch durch gezielte Grundstücksvergaben
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl bezahlbarer Wohnraum • Anzahl Grundstücksvergaben an impulsgebende Projekte / alternative Wohnprojekte
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Neues Hulsberg-Viertel (1.170 WE) • Cambrai-Dreieck (47 WE) • Überseestadt • Scharnhorst Quartier (200 WE, Erweiterung 200 WE) • Wohn- und Büropark Oberneuland I (79 WE), II (100 WE) • Tauwerkquartier (105 WE) • Lesum-Park West (105 WE)

B6 Die **In-Wert-Setzung von Konversionsflächen für Wohnungsbau** bietet die Möglichkeit, in der überwiegenden Zahl der Fälle den Bestand standortgerecht, impulsgebend und klimaangepasst weiterzuentwickeln. Darüber hinaus können die Erfahrungen aus den Leit- und Modellprojekten auf diesen Flächen einfließen und übergeordnete Anforderungen wie der Klimaschutz oder veränderte Mobilitätsanforderungen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums Berücksichtigung finden.

- B7 Die Verbesserung des Wohnungsangebots im Bestand kann nur in Zusammenarbeit mit den Eigentümer*innen gelingen. Zur Qualifizierung und Weiterentwicklung wichtiger Wohnungsbestände werden **quartiersbezogene Kooperationen mit Akteur*innen des Wohnungsmarkts** ausgebaut. Dazu zählen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und private Investor*innen. Mit ihnen soll bei der Aufwertung von Bestandsquartieren zusammengearbeitet werden, um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Alters- und Bewohnergruppen zu schaffen. Es können Synergien genutzt und im Hinblick auf geeignete Qualitätsstandards für die jeweiligen Nachbarschaften und Quartiere entwickelt werden. Dabei fallen GEWOBA und BREBAU besondere Rollen zu.

B7: Quartiersbezogene Kooperationen mit Akteuren des Wohnungsmarkts

Ziel	Verbesserung des Wohnungsangebots im Bestand
Instrumente	Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Verträge • Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgesellschaften (insbesondere GEWOBA und BREBAU), Genossenschaften und privaten Investor*innen (z.B. Baugemeinschaften, Martinsclub e.V. etc.)
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifizierung von Schwerpunktgebieten / strategisch bedeutsamen Standorten • Gemeinsame Konzepterstellung zur Aufwertung von Bestandsquartieren mit folgenden Schwerpunkten: Baustandards, insb. energetische Standards im Hinblick auf das Ziel klimaneutraler Quartiere • bezahlbares Wohnen, • lokale Impulsgebung • Schaffung von Angeboten mit Belegungsbindungen für das sog. „Einfach-Wohnen“ für Menschen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt
Indikator	Anzahl Kooperationen
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Vahr 2035 • Ellener Hof (500 WE) • Cambrai-Dreieck (47 WE) • Gartenstadt Süd (Mietgemeinschafts- und Inklusionsprojekt im Bremer Punkt) • Grohner Düne

B8: Impulse durch Modellprojekte im Bestand

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Bedarfsgerechten Wohnraum im Bestand sichern und schaffen • Nachverdichtung und klimagerechte Modernisierung von Großwohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre • Generationswechsel im Bestand gestalten • Alternativkonzepte für Wohnen und Mobilität
Instrumente	<p>Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> • quartiersbezogene Kooperationen mit Wohnungsgesellschaften (insbesondere GEWOBA und BREBAU), • quartiersbezogene Kooperationen mit Genossenschaften und privaten Investor*innen (z.B. Baugemeinschaften, soziale Träger*innen) • Kooperationen mit Kommunen aus der Region im Rahmen der Regionalen Wohnungsmarktstrategie • Milieuschutzsatzung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifikation von Standorten zur Umsetzung von Modellprojekten • Kooperative Konzepterstellung • Ggf. Bereitstellung oder Ankauf von geeigneten Grundstücken • Gewinnung von Fördermitteln
Indikator	Anzahl Modellprojekte
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Neue Vahr 2035 • Bremer Punkt • Tarzan & Jane • Ellener Hof (500 WE) • Tauwerkquartier (105 WE) • Cambrai-Dreieck (Kooperationsprojekt GEWOBA / Martinsclub e.V.) • Wettbewerb „ungewöhnlich Wohnen KidS“ (Kinder in der Stadt) u.a. Lüssumer Heide, Bgm.-Reuter-Str., Rübekamp, Grohner Düne

B8 Viele Bremer Modellprojekte unterschiedlicher Träger haben in den letzten Jahren Wege aufgezeigt, wie den Herausforderungen am Wohnungsmarkt innovativ begegnet werden kann. **Impulse durch Modellprojekte im Bestand** gaben z. B. der „Bremer Punkt“ oder das Projekt „Ellener Hof“. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf die Klimaschutzgerechte Ausrichtung der Quartiere, eine Integration alternativer Mobilitätskonzepte und die Berücksichtigung alternativer Wohnungsmarktakeure wie Genossenschaften und Baugemeinschaften gelegt. Dieser bereits beschrittene und sehr erfolgreiche Weg soll mit weiteren Modellprojekten fortgesetzt und weiterentwickelt werden.

- B9** Neben der Fortschreibung und Weiterentwicklung von Instrumenten, wie der Wohnraumförderung ist die **Modernisierung von Beständen** erforderlich, um bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Schwerpunktgebiete oder strategisch relevanten Orte sind noch zu identifizieren.

B9: Modernisierung von Beständen

Ziel	Bedarfsgerechten Wohnraum im Bestand durch Modernisierung für bezahlbares Wohnen sichern
Instrumente	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Quartiersbezogene Kooperationsvereinbarungen mit Wohnungsgesellschaften (insbesondere GEWOBA und BREBAU) • Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Wohnraumförderung • Aktivierung von Wohnungsgesellschaften die bislang nicht erreicht worden sind
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Identifizierung von Schwerpunktgebieten / strategisch bedeutsamen Standorten • Konzepterstellung für ein Programm „Modernisierungszuschüsse“

- B10** Die Nutzung der **Potenziale im Bestand** erfordert eine kleinteilige Betrachtung auf Haus- und Wohnungsebene. Hier gilt es, die Optionen in Hinblick auf Dachausbauten oder neue Wohnungsteilungen zu prüfen und, wo möglich, in Wert zu setzen.

B10: Potenziale im Bestand

Ziel	Ungenutzte Potenziale im Bestand in Wert setzen wie z.B. Dachausbauten und Wohnungsteilungen.
Instrumente	Weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Planungsrecht und Landesbauordnung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptentwicklung für eine systematische Identifizierung von Potenzialen im Bestand • Prüfung von Möglichkeiten für Förderungen oder Zuschüsse
Indikator	Anzahl Bauanträge für Dachausbauten / Wohnungsteilungen

B11: Besonderes Städtebaurecht

Ziel	Auf Grundlage von Entwicklungszielen Grundstücke / Quartiere mit strategischer und / oder zentraler Bedeutung in Wert setzen
Instrumente	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Sanierungsmaßnahme • Städtebauförderung • Städtebauliche Gebote • Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung der Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts in Quartieren mit Grundstücken von zentraler Bedeutung • Ggf. Einleitung eines Verfahrens zum Einsatz eines adäquaten Instruments
Indikator	Vorliegen des Prüfergebnisses

^{B11} Das **Besondere Städtebaurecht** soll zukünftig stärker genutzt werden, wenn keine einvernehmliche Einigung mit den Grundstückseigentümer*innen erfolgen konnte. Dies gilt insbesondere für den Einsatz von Instrumenten wie Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen oder Städtebauliche Gebote. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gemäß §165 BauGB werden für die Entwicklung größerer Flächen und Teile einer Stadt angewendet, die eine besondere Bedeutung für die ganze Stadt haben und deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Es ist allerdings ein Sonderinstrument, dessen Einsatz rechtlich nur möglich ist, sofern keine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen besteht.

Handlungsfeld C: Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Wohnen soll für alle bezahlbar sein. Deshalb ist, neben der finanziellen Absicherung von Einzelpersonen über das Wohngeld, der soziale Wohnungsbau ein wichtiges Instrument. Auch oberhalb des preisgebundenen Wohnungsbaus besteht Bedarf für bezahlbare, an die Einkommensverhältnisse angepasste Mieten.

Geringes Einkommen führt dazu, dass Teile der Bremer Bevölkerung ihren Wohnbedarf am freien Markt nicht oder nicht mehr decken können. Besonders betroffen sind Singles, Alleinerziehende und ältere Menschen. Wohngeld und Sozialer Wohnungsbau sind wichtige Instrumente, um hier Abhilfe zu schaffen. Gleichzeitig gilt es bezahlbaren Wohnraum auch oberhalb des preisgebundenen Wohnungsbaus anzubieten. Denn stark steigende Mieten führen derzeit zu einer Verknappung bezahlbarer Wohnungen und zu einer Verschärfung der Situation am freien Wohnungsmarkt.

Über bestehende Programme soll dieser Trend möglichst kompensiert und Wohnen auch für Geringverdienende wieder bezahlbar werden. Bei der Umsetzung der neuen Herausforderungen und bei der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sind Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften und private Investor*innen wichtige Partner*innen. Eine besondere Rolle kommt dabei den kommunalen Wohnungsbaunternehmen GEWOBA und BREBAU zu.

Handlungsfeld C umfasst folgende Bausteine:

- 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

C1: Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen

Ziele	Stabilisierung und Ausbau des Sozialwohnungsbestands
Instrumente	Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Sozialwohnungsquote in der Stadt Bremen • Wohnraumförderungsprogramme des Landes
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Sozialwohnungsquote auf 30 %, Absenkung der Bagatellgrenze auf einheitlich 20 Wohnungen • Aufstellung auskömmlicher und bedarfsgerechter Landes-Wohnraumförderungsprogramme, insbesondere mit verlängerten Sozialbindungen (Verlängerung von bisher 20 Jahren auf 30 Jahre) • Einführung von Baukostenzuschüssen • Berücksichtigung der relevanten Zielgruppen (ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, Familien/Alleinerziehende, Studierende/Auszubildende/Berufseinsteiger*innen) • Berücksichtigung von Aspekten des Klimaschutzes • Verlängerung von demnächst auslaufenden Bindungen durch Gewährung von Zuschüssen in der Stadt Bremen
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtbestand an Sozialwohnungen: 8.000 Wohnungen in der Stadt Bremen im Jahr 2023 • Zielzahl für 2030 nach Evaluation im Jahr 2023

C1 Dem sukzessiven Rückgang geförderter Wohnungen mit Bindungen wird durch gezielte Maßnahmen begegnet. Die Herausforderung lautet: Die bestehende **Wohnraumförderung ausbauen und verstetigen!** Ein Ziel ist die Sicherung und Erhöhung der Zahl der Sozialwohnungen auf insgesamt 8.000 bis Ende 2023. Der weitere Bedarf zur Entwicklung von Sozialwohnungen wird im Rahmen der ersten Evaluierung des STEP Wohnen in 2023 ermittelt und das weitere Vorgehen darauf aufbauend bedarfsgerecht ausgerichtet.

C2: Instrumente gegen den Mietenanstieg

Ziel	Eindämmung des Mietenanstiegs
Instrumente	Erforderlich / Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Landesrechtliche Regelungen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlängerung der sog. Mietpreisbremse nach der notwendigen Anpassung der Ermächtigungsgrundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (Neuvermietung) • Verlängerung der Kappungsgrenzen-Verordnung ab September 2024 (Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen) • Prüfung eines landesrechtlichen Mietendeckels unter Berücksichtigung der Erfahrungen in anderen Bundesländern • Monitoring der Mietentwicklung
Indikator	Entwicklung der Mieten

C2 In Bremen müssen Menschen teilweise einen hohen Anteil ihres Einkommens für ihre Wohnkosten aufwenden. Wer nicht regelleistungsberechtigt ist, läuft Gefahr, keinen bezahlbaren Wohnraum zu finden. **Instrumente gegen den Mietanstieg** sollen diese Gefahr eindämmen. Solche Instrumente sind z. B. die im Landesrecht verankerte Kappungsgrenzen-Verordnung oder die Mietpreisbremse. Des Weiteren wird die Einführung eines Miet spiegels in Bremen geprüft. Diese Übersicht über ortsübliche Vergleichsmieten kann Transparenz schaffen sowie Rechtssicherheit im Verhältnis zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen.

- C3** Auch Haushalte, welche die Einkommensgrenzen des Sozialen Wohnungsbaus überschreiten, haben oft Schwierigkeiten, sich mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Um **Angebote an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete** zu schaffen, sind Genossenschaften und Wohnungsgesellschaften besonders gefragt. Zu nennen sind die GEWOBA und BREBAU, aber auch private Investor*innen sowie Wohnungs- und Immobilienunternehmen sollen durch geeignete, noch zu entwickelnde Programme in die Lage versetzt werden, bezahlbare Mieten oberhalb des preisgebundenen Segments (zwischen 8 und 9 Euro Stand 2020) anzubieten.

- C4** Der Erhalt von Wohngeld soll für die Antragsteller*innen vereinfacht werden. **Wohngeld effizient verwalten** lautet das Ziel. Maßnahmen wie Digitalisierung der Wohngeldstellen, Verbesserung der Information und Antragstellung sowie Vereinheitlichung von Online-Anträgen sollen den Weg zum Wohngeld ebnen. Die Möglichkeit der kurzfristigen Verfügbarkeit von Wohngeld muss dabei dauerhaft gegeben und gesichert werden.

- C5** Für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung sind neben Mietwohnungen auch Eigenheime von besonderer Bedeutung. Diese werden insbesondere von Familien nachgefragt. Um diese Nachfragegruppe zu unterstützen, soll das **Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien** überarbeitet und fortgeführt werden. Das Förderprogramm des Bremer Senats richtet sich an Familien, die in der Stadtgemeinde Bremen Wohnungseigentum zur Selbstnutzung erwerben und in denen minderjährige Kinder leben.

C3: Angebot an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete

Ziel	Verbesserung des Angebots an bezahlbaren Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete
Instrumente	Erforderlich: Kooperationen mit: <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsgesellschaften, insbesondere GEWOBA und BREBAU • Genossenschaften • privaten Investor*innen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Pilotprojekt Scharnhorst-Kaserne mit der GEWOBA zur Entwicklung geeigneter Instrumente • Entwicklung eines Genossenschaftsförderprogramms, das die Förderung von Schwellenhaushalten beinhaltet
Indikator	Anzahl bezahlbarer Wohnungen oberhalb der Sozialwohnungsmiete

C4: Wohngeld effizient verwalten

Ziel	Wohngeld stärken
Instrumente	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Initiative auf Landesebene gegenüber dem Bund • Digitalisierungsstrategie • Ertüchtigung der Wohngeldstellen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Modernisierung der Wohngeldstellen (Digitalisierung) • Verbesserung der Antragstellung und Information • einheitlicher Online-Antrag
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Volumen Wohngeld • Umsetzung der Maßnahmen

C5: Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien

Ziel	Versorgung mit bezahlbaren Eigenheimen
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Programm zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum durch Familien
Maßnahmen	Überarbeitung des Programms: <ul style="list-style-type: none"> • Ausweitung auf Bestandserwerb • Ausweitung auf Gesamtstadt
Indikator	Anzahl der geförderten Eigenheime

C6: Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / gemeinschaftliches Wohnen

Ziel	Steigerung der Anzahl kooperativer Wohnprojekte
Instrumente	Fortschreiben und weiterentwickeln: <ul style="list-style-type: none"> • Koordinierungsstelle Baugemeinschaften • Grundstücksrichtlinie der Stadtgemeinde Bremen • Koordinierungsrunde für Baugemeinschaften „KORB“ (U-AG der Ressort AG Wohnungsbau)
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Beratungsangebote • Erarbeitung beihilfekonformer Vergaben mit dem Ziel der vergünstigten Abgabe von städtischen Grundstücken • Anhandgabe • Einräumung von Erbbaurechten • Entwicklung eines Genossenschaftsförderprogramms • Konzeptausschreibung von Grundstücken
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der bereit gestellten städtischen Grundstücke • Anzahl der hergestellten Wohnungen • Anzahl der Erbbaurechte im Segment Wohnungsbau

C6 Da kooperative Wohnungsmarktakteur*innen wie Genossenschaften und Baugemeinschaften in vielen Fällen besondere soziale und/oder kulturelle Leistungen und somit positive Impulse für die Quartiere erbringen, sind sie ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus. Eine **Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften und gemeinschaftliches Wohnen** soll diese Impulsgeber unterstützen, so dass die Zahl der kooperativen Wohnprojekte gesteigert werden kann.

C7: Genossenschaftsgründungen fördern

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • bezahlbares Wohnen • stabile Mieten • gemischte Sozialstrukturen
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Genossenschaftsförderprogramm
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht • Anhandgabe • Fortsetzung der Förderung im Sozialen Wohnungsbau • Einführung einer Förderung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen • Einführung einer Förderung von Schwellenhaushalten • Einführung von Baukostenzuschüssen
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl der geförderten Genossenschaften • Anzahl der geförderten Wohnungen • Bezahlbare Mieten im Neubau

C7 Genossenschaften und andere kollektiv-solidarische Formen des Wohneigentums sind eine wichtige Bereicherung der Eigentumslandschaft. Durch ihre renditeunabhängige Rechtsform sorgen sie für stabile Mieten. **Genossenschaftsgründungen fördern** heißt, neben guten Beratungsangeboten, Konzeptausschreibungen und Anhandgaben, auch eine finanzielle Unterstützung in Form eines Genossenschaftsförderprogramms bereitzustellen.

Handlungsfeld D: Wohnungspolitischer Rahmen und Regelung

Für die Umsetzung der dargestellten Handlungsfelder bedarf es geeigneter Rahmensetzungen. Es müssen Grundlagen und Voraussetzungen geschaffen werden, auf denen die skizzierten Instrumente und Maßnahmen in den Segmenten Neubau, Bestandsentwicklung und bezahlbarer Wohnraum sich voll entfalten können.

Bei den zu schaffenden Voraussetzungen ist das zentrale Themenfeld die Flächenfrage. Bestehende Instrumente wie die Grundstücksrichtlinie werden weiterentwickelt und fortgeschrieben. Neue Instrumente wie eine Ankaufstrategie und ein Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur, müssen ausgearbeitet und implementiert werden. Nur auf diese Weise ist es möglich, die bestehenden Potenziale in der Innenentwicklung (ca. 10.000 WE) nachhaltig in Wert zu setzen. Um die kommunale Handlungsfähigkeit zur Flächenaktivierung zu erhöhen, wird flankierend der Status als Stadtstaat auf der Bundesratsebene

aktiv eingesetzt.

Zentrale Elemente für einen dringend erforderlichen Klimaschutz sind innerhalb des STEP-Wohnen 2030 der Wohnungsbau und die Mobilität. Beides muss noch stärker verzahnt und aufeinander abgestimmt werden. Die effektivste Maßnahme für eine geringe motorisierte Mobilität sind kurze Wege zwischen Wohnort, Arbeitsort und den Einkaufsgelegenheiten. Zugleich werden die Erfahrungen aus laufenden Modellprojekten bezüglich z.B. energetischer Einsparpotentiale und anderer Standardisierungsmöglichkeiten evaluiert und in den entsprechenden Regelwerken berücksichtigt oder als neue Kriterien implementiert.

Handlungsfeld D umfasst folgende Bausteine:

- 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

D1: Innenentwicklungsstrategie

Ziele Stärkung von Innenentwicklung und Wohnungsbau

Instrument

Erforderlich:

- Innenentwicklungsstrategie

Maßnahmen

- Kooperationen mit Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Investor*innen
- Stärkere Nutzung des Baulückenprogramms
- Überprüfung bestehender Bebauungspläne bzgl. Überplanung und Ergänzung zum Thema Wohnen und Darstellung in Übersicht, Auswahl für schrittweise Umsetzung
- Ausbau der Kommunikationsstrategie

Indikatoren

- Anzahl Wohnungen in Ergänzungs-/ Ersatzneubauten
- Anzahl Wohnungen in Baulücken
- neue bzw. geänderte Bebauungspläne

Leitprojekte

- Bebauungsplan Wohnen Innenstadt
- Bebauungsplan Zentrum Blumenthal

D1 Bei einer Versorgung der Bevölkerung mit nachfragegerechtem und bezahlbarem Wohnraum spielt die Bereitstellung von städtischen Grundstücken eine maßgebliche Rolle. Zusätzlicher Wohnraum soll im Rahmen der **Innenentwicklung** geschaffen werden. Bremen verfügt im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplans über ein Wohnbauflächenpotenzial für rund 19.000 Wohneinheiten. Zusätzlich gibt es im Rahmen der Innen- und Bestandsentwicklung ein Potenzial von rund 10.000 zusätzlichen Wohneinheiten. Bis zum Jahr 2023 werden ausgehend von diesen Potenzialen die Voraussetzungen für rund 10.000 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Zudem kann die vorhandene Innenentwicklungsstrategie einen Beitrag zur konfliktärmeren Adressierung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen leisten.

D2: Grundstücksrichtlinie

Ziel Einflussmöglichkeiten/Steuerungsmöglichkeiten des Senats bei strategisch bedeutsamen Grundstücken und Immobilien stärken

Instrument

Weiterentwickeln:

- Grundstücksrichtlinie (Richtlinien zum Ankauf und zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen 2018)

Maßnahmen

- Bereitstellung von Grundstücken im Erbbaurecht für den Wohnungsbau mit geeigneten Nutzungsbindungen
- Erarbeitung beihilfekonformer Vergaben mit dem Ziel der vergünstigten Abgabe von städtischen Grundstücken (Erbbaurechte und Verkauf)
- Vorrang von Konzeptausschreibungen (inhaltliches Konzept im Verhältnis zum gebotenen Preis mindestens gleichberechtigt, bzw. alleiniges Kriterium)
- Anhandgabe von Grundstücken für bestimmte Zielgruppen, insbesondere neue Genossenschaften (Siehe oben B)

Indikatoren

- Anzahl vergebener Wohnbauflächen
- Anzahl dort neu geschaffener Wohnungen

D2 Neben der Entwicklung einer Ankaufstrategie und der Nutzung von Vorkaufsrechten durch die Stadt soll in diesem Zug auch die **Grundstücksrichtlinie** überarbeitet und weiterentwickelt werden. Damit sollen Wohnbaugrundstücke zukünftig verstärkt mit Erbbaurechten belegt werden. Sowohl beim Verkauf als auch bei der Einräumung von Erbbaurechten sollen die Widmung für bestimmte Zielgruppen und das inhaltliche Konzept zur künftigen Nutzung die entscheidenden Rollen bei der Vergabe spielen.

- D3** Die konzeptionelle Entwicklung und Einrichtung eines **Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Infrastruktur** ermöglicht, ressortübergreifende Entscheidungen hinsichtlich der Verwendung der in öffentlicher Hand befindlichen Flächen und Liegenschaften zu treffen. Dazu gehört, dass die Entscheidungen zur Flächennutzung bzw. zur Nachnutzung von Gebäudebeständen künftig stärker fachlich begründet werden müssen.

D3: Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür benötigte Quartiersinfrastruktur

Ziel	Stärkung der Handlungsfähigkeit des Senats hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und Infrastrukturentwicklung
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Flächen- und Infrastrukturfonds für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Infrastruktur
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtung eines Flächen- und Infrastrukturfonds mit entsprechender Liquidität • Nutzung von Vorkaufsrechtssatzungen • aktive Wahrnehmung von Erwerbsgelegenheiten und Vorkaufsrechten • Überarbeitung Grundstücksrichtlinien: Erstellung Kriterienkatalog zur fachlich begründeten Veräußerung von Liegenschaften
Indikator	Flächenbestand des Flächen- und Infrastrukturfonds
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Könecke und Coca-Cola (400 WE) • Hachez (150 WE)

- D4** Die neue **Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Quartiersinfrastruktur** der Stadt gründet auf einem Flächenmanagement mit vorausschauendem Flächenerwerb und intelligenter Flächenbevorratung. So können nachhaltige Infrastrukturen entwickelt werden.

D4: Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Quartiersinfrastruktur

Ziel	Stärkung der Handlungsfähigkeit des Senats hinsichtlich der Flächenverfügbarkeit und Infrastrukturentwicklung
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Ankaufstrategie für den Wohnungsbau und die dafür erforderliche Quartiersinfrastruktur
Maßnahme	Entwicklung einer Ankaufstrategie
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Politischer Beschluss, strategische Ankäufe zu tätigen • Ankäufe
Leitprojekt	Lüssum

D5: Kooperative Baulandentwicklung

Ziel	Stadtweit einheitliche Beteiligung von Investor*innen an Infrastrukturfolgekosten
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Kooperative Baulandentwicklung
Maßnahme	Anwendung der Verfahrensgrundsätze einer kooperativen Baulandentwicklung bei allen neuen Projekten des Wohnungsbaus, bei denen neues Baurecht geschaffen wird
Indikator	Kostenbeteiligung der Investor*innen an den Infrastrukturfolgekosten
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Überseeinsel (1.300–2.500 WE) • Vorderes Woltmershausen (1.500–2.500 WE) • Gartenstadt Werdersee • Kooperatives Baulandmodell Berlin

D5 Für eine gesamtstädtisch einheitlich **kooperative Baulandentwicklung** sollen noch zu entwickelnde Verfahrensgrundsätze bei allen neuen Wohnbauprojekten zur Anwendung kommen. Dabei wird die Idee der sozialgerechten Flächennutzung verfolgt, bei der Investor*innen u. a. an den Infrastrukturfolgekosten beteiligt werden. Auch die Verpflichtung zur Schaffung von Sozialwohnungen (Sozialwohnungsquote) ist in diesem Rahmen gängige Praxis in Bremen.

D6: Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der verkehrsinduzierten Emissionen und des Parkdrucks durch Verringerung des MIV-Anteils • Aufwertung der Lebensqualität und des öffentlichen Raums • Stadt der kurzen Wege • Funktionsmischung im Quartier
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Stellplatzortsgesetz zu Mobilitätsortsgesetz weiterentwickeln
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Weiterentwicklung des Stellplatzortsgesetzes zu einem Mobilitätsortsgesetz • Verkehrsreduzierende Stadtentwicklung/-planung • Parkraumbewirtschaftung • Verpflichtung für größere Bauvorhaben, ein projektbezogenes Mobilitätskonzept zu erstellen
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Mobilitätskonzepte • Pkw-Besitz • Geringerer MIV • Steigende Nutzungszahlen ÖPV • Modal Shift zugunsten Rad- und Fußverkehr
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Neues Hulsberg-Viertel (1.170 WE) • Ellener Hof (500 WE) • Überseeinsel (1.300–2.500 WE)

D6 Quartiersentwicklung ist untrennbar verbunden mit der Entwicklung neuer, klimafreundlicher Mobilitätskonzepte für Bestands- und Neubaugebiete. Hier soll entsprechend ein neues **Mobilitätsortsgesetz** Anwendung finden. Erkenntnisse aus Bremer Modellprojekten wie dem Ellener Hof, dem Neuen Hulsberg-Viertel und dem Fahrradmodellquartier Alte Neustadt werden in den Gesetzesvorschlag ebenso einfließen wie analysierte Beispiele aus anderen Städten. Insgesamt gilt es, den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch attraktive alternative Angebote zu reduzieren und die Lebensqualität im Quartier aufzuwerten.

- D7 Quartiere, die heute geplant werden, müssen einen Beitrag dazu leisten, die Stadt so schnell wie möglich klimaneutral zu machen. Der neue, noch zu erarbeitende **Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen** soll dies leisten. Flächensparsamkeit, Funktionsmischung, alternative Mobilitätskonzepte und weitere klimaschutzrelevante Maßnahmen sollen unter Berücksichtigung des sozialen Gleichgewichtes in den Quartieren implementiert werden. Projekte wie das sozial-ökologische Quartier „Ellener Hof“, das „neue Bremer Haus“ als Haus- und Quartierstyp, Projekte aus dem Wettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ u. a. m. werden dazu ausgewertet.

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

D7: Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen erarbeiten

Ziel	Klimaneutrale und soziale Wohnquartiere
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> Bremer Standard für sozial-ökologisches Wohnen
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Evaluation: Auswertung umgesetzter Modellprojekte vor dem Hintergrund Klima, Energie, Flächensparsamkeit, Sozialverträglichkeit, Mobilität. Ggf. sind weitere Modellprojekte erforderlich. Erarbeitung von Grundsätzen und Checklisten inklusive prüfbarer Kriterien für emissionsarme Mobilität, kurze Wege und soziale wie funktionale Mischung. Grundsatzentwicklung für Gebäude: Erarbeitung von Grundsätzen und Checklisten inklusive prüfbarer Kriterien für ökologisches aber auch bezahlbares Wohnen. Übertragbarkeit: Erfahrungen in die Anwendung übertragen, weiterentwickeln und in die Bauleitplanung (z.B. urbane Gebiete u.ä.) implementieren Systematisches Anstoßen neuer Modellquartiere Implementierung in die Bauleitplanung
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> Anzahl realisierter Modellprojekte Abgestimmte Handlungsgrundsätze Prüfkriterien
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> Tarzan & Jane Tauwerkquartier (105 WE) Bremer Punkt Ellener Hof (500 WE) Überseeinsel (1.300–2.500 WE)

D8: Teilräumliche Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030

Ziel	Beitrag der städtischen Teilräume zur Umsetzung der gesamtstädtischen Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030
Instrumente	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> Teilräumliche Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung von teilräumlichen Handlungskonzeptionen auf teilräumlicher Ebene unter Beteiligung der Ortsbeiräte Anschauliche und komplexitätsreduzierte Aufbereitung der teilräumlichen Beiträge zur gesamtstädtischen Handlungskonzeption STEP Wohnen 2030
Indikatoren	Anzahl der erarbeiteten teilräumlichen Handlungskonzeptionen

D9: Laufende Wohnungsmarkt- und Raumb Beobachtung

Ziel	Transparente Darstellung der Entwicklungen am Wohnungsmarkt sowie der Indikatoren gestützten Raumb Beobachtung
Instrument	Fortschreiben: <ul style="list-style-type: none"> • Laufende Raumb Beobachtung und Wohnungsmarktbeobachtung
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Zweijährliche Fortschreibung des Monitorings Wohnen und Bauen • Zweijährliche Fortschreibung des Monitorings Wohnbauflächen in Bremen • Laufendes Sozialraummonitoring
Indikator	Anzahl der Veröffentlichungen zur Raumb Beobachtung und Wohnungsmarktbeobachtung

D9 Für die richtigen Weichenstellungen in der Wohnungspolitik und für neu zu definierende Regelungen darin, ist die **laufende Wohnungsmarkt- und Raumb Beobachtung** erforderlich. Über ein Monitoring werden Entwicklungen am Wohnungsmarkt erst transparent. Alle zwei Jahre wird das Instrument des Monitorings fortgeschrieben.

D10: Bundesratsinitiativen

Ziel	Stärkung der Flächenverfügbarkeit im Innenbereich
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Bundesratsinitiative
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Bundesebene (Bundestag, Bundesrat, Verbände etc.) bringt sich Bremen verstärkt in die Debatte zur Flächenpolitik ein • Implementierung einer Innenentwicklungsmaßnahme in das Baugesetzbuch vorantreiben / initiieren
Indikator	Novellierungen des BauGB

D10 Bremen hat als Stadtstaat die Möglichkeit, über den Bundesrat gesetzgeberische Initiativen zur Bundesgesetzgebung zu ergreifen und wird diesen vorhandenen Weg beschreiten. Die **Bundesratsinitiativen** helfen bei der Neuausrichtung der Flächenpolitik und damit bei der Verbesserung der kommunalen Handlungsfähigkeit, wenn es darum geht, Flächen zu aktivieren. Hierzu liegen zahlreiche Vorschläge u. a. aus der Baulandkommission auf Bundesebene vor. Diese beinhalten auch eine Weiterentwicklung des Baurechts und somit Änderungen am Baugesetzbuch.

Handlungsfeld E: Gemeinschaftsaufgabe Wohnen

Kommunikation und Kooperation verstärken das Bewusstsein für Bremen als attraktiven Wohnstandort für alle. Neben der Implementierung eines differenzierten Wohnungsangebots gilt es, Qualitäten mit möglichst vielen Akteur*innen zu diskutieren.

Die Diskussion sollte allerdings nicht Selbstzweck sein und lediglich den Schlusspunkt markieren. Vielmehr gilt es, Strategien von Politik, Verwaltung und den Akteur*innen am Wohnungsmarkt gemeinsam zu erarbeiten – über die Grenzen der Stadt hinaus.

Tatsächlich spielt Bremen als Metropole eine entscheidende Rolle für die Region. Gleichzeitig wirken die Entwicklungen in der Region auf die Stadt Bremen. Es gilt also, Bremen und die Region zusammen zu betrachten, dabei die bestehenden Kooperationen zu intensivieren und ihre Ergebnisse in eine gemeinsame Wohnungsmarktstrategie zu überführen.

Die Dynamik der Außen- und Innenentwicklungen spielen bei der Gemeinschaftsaufgabe Wohnen eine wichtige Rolle für Bremen. Innerhalb der Bremer Stadtgrenzen werden besonders die Stadtteile und Quartiere näher betrachtet, die derzeit wenig nachgefragt sind. Die Aufgabe lautet hier, besondere Qualitäten zu identifizieren und herauszustellen – und damit für diese Stadtteile neue Bewohner*innen zu gewinnen.

Handlungsfeld E umfasst folgende Bausteine:

- 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

E1: Bremer Bündnis für Wohnen

- Ziele**
- Verbesserung der Kommunikation zwischen allen Akteur*innen am Wohnungsmarkt
 - Erarbeitung von gemeinsamen Strategien von Politik, Verwaltung und den Akteur*innen am Wohnungsmarkt

- Instrument** Fortschreiben und weiterentwickeln:
- Bremer Bündnis für Wohnen

- Maßnahmen**
- Regelmäßige Termine für das Plenum des Bündnisses für Wohnen (mindestens einmal jährlich)
 - Einsetzung Arbeitsgruppen zu Einzelthemen

- Indikatoren**
- Anzahl Sitzungen Plenum
 - Anzahl Arbeitsgruppen

- E1** Ein breit angelegter Konsens aller beteiligten Entscheidungsträger*innen ist das Ziel bestehender Formate wie das **Bremer Bündnis für Wohnen** und der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. Sie sollten mit ihren jeweiligen lokalen und regionalen Schwerpunktsetzungen folglich in die Abstimmung über die Handlungsstrategie Wohnen aktiv mit eingebunden werden.

E2: Regionale Wohnungsmarktstrategie

- Ziele**
- Stärkung der Region im Wettbewerb mit anderen Stadtregionen
 - Differenzierte Wohnungstypologien in den Kommunen des Kommunalverbundes
 - Bezahlbare Wohnraumangebote in der Region
 - neue Wohnstandorte mit einer hohen Bevölkerungsdichte und einer guten ÖPNV Verbindung
 - Interkommunaler Dialog

- Instrument** Erforderlich:
- Regionale Wohnungsmarktstrategie

- Maßnahmen** Maßnahmen auf regionaler Ebene:
Durchführung sektoraler Konzepte und teilsräumlicher (Modell-) Projekte

Maßnahmen auf kommunaler Ebene:

- Berücksichtigung durch die kommunale Bauleitplanung
- Anwendung der Instrumente des Städtebaurechts
- Einsatz kooperativer Baulandmodelle, Anlastung von Infrastrukturfolgekosten, Konzeptausschreibungen u. ä.

- Indikator** Evaluation der Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung/-strategie

- E2** In Kooperation mit dem Kommunalverbund wird eine **regionale Wohnungsmarktstrategie** mit Leitsätzen zur Wohnungspolitik erarbeitet. Mitgliedskommunen sollen diese Leitsätze in ihre Wohnungspolitik einbinden. Die Idee ist eine weiterhin interkommunale Zusammenarbeit in Teilräumen mit einer besonderen siedlungsstrukturellen Prägung. Hier können gemeinsame Herausforderungen auch gemeinsam angegangen und gelöst werden.

- E3 Nach den Wohntagen ist vor den Wohntagen. Die **Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten** dient der Transparenz und ist ein wesentlicher Baustein für eine weitere erfolgreiche Umsetzung des STEP Wohnen. Dabei wird es sowohl einen Dialog mit den Ortsbeiräten, der Wohnungswirtschaft als auch mit Bürger*innen geben. Deren Anliegen sollen einbezogen werden – mit dem Ziel, vor Ort möglichst viel Akzeptanz für Wohnprojekte und Bauvorhaben zu erlangen. Neue, auf den Einzelfall zugeschnittene Dialogformate ergänzen bestehende Qualifizierungsinstrumente und Präsentationsformate wie z.B. der Bremer Wohnbaupreis.

- E4 Die Öffentlichkeitsarbeit für das Thema Wohnen wird intensiviert. Es werden sowohl Zielgruppen außerhalb als auch innerhalb Bremens angesprochen. Eine **Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete** soll der Abwanderung in benachbarte Kommunen entgegenwirken.

E3: Fortführung und Weiterentwicklung von Dialogformaten

Ziel	Steigerung der Akzeptanz von Maßnahmen der Wohnungspolitik
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von geeigneten Dialogformaten
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Beirätebeteiligung im Rahmen der Erstellung der teilräumlichen Handlungskonzeptionen des STEP Wohnen 2030 • Einbeziehung der Wohnungswirtschaft und weiterer Akteur*innen am Wohnungsmarkt im Rahmen des Bündnisses für Wohnen • Breite Bürgerbeteiligung im Rahmen des Formats Wohntage Bremen • Entwicklung von Dialogformaten für Einzelprojekte • Fortführung des Bremer Wohnbaupreises
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Anzahl Dialog- und Präsentationsformate • Akzeptanz der Dialogformate
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Bremer Bündnis für Wohnen • Bremer Wohnbaupreis • Bremer Wohntage

E4: Kommunikationsstrategie für wenig nachgefragte Gebiete

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • positive Selbstdarstellung der Stadt(teile) • Segregation entgegenwirken durch eine räumlich ausgewogene Entwicklung der Stadtteile • Der Abwanderung in andere Stadtteile oder in die Region entgegenwirken
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Kommunikationsstrategie für weniger nachgefragte Gebiete
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Durchführung einer quartiersbezogenen Image- und Kommunikationskampagne • Entwicklung einer zielgruppenspezifischen Kampagne
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen • Steigende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil • Steigende Einwohnerzahlen im Stadtteil

E5: Imagestrategie „Wohnen in Bremen“

Ziele	<ul style="list-style-type: none"> • Charakteristika und Stärken der Stadt hervorheben • Der Umlandwanderung in Kommunen der Region entgegenwirken
Instrument	Erforderlich: <ul style="list-style-type: none"> • Imagestrategie „Wohnen in Bremen“
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Imagestrategie für die Gesamtstadt entwickeln • Durchführung einer Image- und Kommunikationskampagne (auch zielgruppenspezifisch) • regelmäßige Koordinierungstreffen der beteiligten Ressorts • Erkenntnisse der teilräumlichen Handlungskonzeptionen nutzen und ergänzen • Einbindung in das Standortmarketing mitdenken
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Steigende Nachfrage nach Wohnraum • Steigende Einwohnerzahlen • Sinkende Umlandwanderungszahlen
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Vis-a-Vis • Kultur vor Ort

E5 Für Stadtteile, die unter einem schlechten oder mangelnden Image leiden, sind wirksame Kampagnen erforderlich, die die bestehenden aber oft unentdeckten Qualitäten hervorheben. Mit der **Imagestrategie „Wohnen in Bremen“** wird ein besonderes Augenmerk auf die Zielgruppe der jungen Menschen gelegt. Dafür wird ein vierteljährliches Koordinierungstreffen aller beteiligten Ressorts etabliert.

E6: Entwicklung von Wohnstandorten in Kooperation mit privaten Akteuren

Ziel	Kooperative Entwicklung von Standorten und Quartieren mit privaten Akteuren
Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> • Rahmenplanung, Qualifizierungsverfahren und Bauleitplanung • Städtebauliche Verträge
Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> • Kooperative Projektentwicklung • Quartiersansatz
Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> • Gemischt nutzbare Quartiere auch im Sinne der „Produktiven Stadt“ • gemeinsame Projektentwicklung und Rahmenplanung • Interessenausgleich
Leitprojekte	<ul style="list-style-type: none"> • Europahafenkopf (320 WE) • Haven Hööv't (135 WE) • Konrad-Adenauer-Allee (150 WE) • Kornstraße (300 WE) • Tabakquartier (1.500 WE) • WeserHöfe / Mondelez (250 WE)

E6 In Kooperation mit und auf Initiative von **privaten Akteuren des Wohnungsmarktes** werden Standorte und zunehmend auch Quartiere partnerschaftlich mit verschiedenen Akteuren und der Stadtgemeinde entwickelt. Das funktionsgemischte Quartier, in dem das Wohnen und Arbeiten nachbarschaftlich ermöglicht wird, ist ein wesentlicher Aspekt ebenso wie der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Aufbauend auf einer einvernehmlichen Zusammenarbeit wird dieser erfolgreiche Bremer Weg fortgeschrieben und im Sinne der Nutzungsmischung und Zukunftsfähigkeit von Standorten und Quartieren weiterentwickelt.

Ausblick – Evaluation

Die Ziele des STEP Wohnen 2030 sind in eine langfristige Handlungskonzeption eingebettet, deren Umsetzung von der Politik auch über die Legislaturperiode 2019-2023 hinaus in einem breiten Konsens mitgetragen werden soll.

Nur auf diese Weise ist es möglich, den langfristigen Herausforderungen auf dem Bremer Wohnungsmarkt gerecht zu werden und Wohnen in Bremen zukunftsorientiert zu gestalten. Deshalb wurde in die hier vorliegende Handlungskonzeption des STEP Wohnen 2030 ein Evaluationsraster implementiert, das die Umsetzung der einzelnen Handlungs- und Entwicklungsschritte regelmäßig prüft und gegebenenfalls einer Korrektur unterzieht. Ermöglicht wird dies durch eine Gliederung in drei Phasen, die sich zeitlich mit der laufenden und den folgenden Legislaturperioden deckt.

Die Evaluation beinhaltet eine „Erfolgskontrolle“ entlang der in der Handlungskonzeption aufgeführten Instrumente und den daraus abgeleiteten Maßnahmen zum Ende einer Legislaturperiode und zum Abschluss des STEP Wohnen in 2030.

Diese Vorgehensweise ermöglicht es der Stadtgemeinde Bremen, vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen oder sich ändernder Bedarfslagen auf neue, auch unerwartete Herausforderungen, angemessen und im politischen Konsens zu reagieren. Der Evaluationsprozess wird während der laufenden Phasen durch die zukünftig alle zwei Jahre erscheinenden Monitoringberichte zum Wohnungsmarkt und zur Flächenverfügbarkeit flankiert, deren Daten eine kontinuierliche Beobachtung und damit auch innerhalb der Phasen strategisch notwendige Nachbesserungen sicherstellen.

Wirkungshorizont und Evaluation

STEP Wohnen 2030

STEP Phase 1 / 20. Wahlperiode				STEP Phase 2 / 21. Wahlperiode				STEP Phase 3 / 22. Wahlperiode				
2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
	Monitoring		Monitoring		Monitoring		Monitoring		Monitoring			
Beschluss				Evaluation: Zieldefinition, Reprogrammierung				Evaluation: Zieldefinition, Reprogrammierung				Abschluss- evaluation

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

Contrescarpe 72

28195 Bremen

www.bauumwelt.bremen.de