

DOKUMENTATION

# Wohntage Bremen

vom 23. - 25. August 2018 in der Hochschule für Künste Bremen

*Leseexemplar*

raumscrip**t**

Schwedter Straße 34 a  
10435 Berlin

und

WohnBund-Beratung Dessau

Humperdinckstraße 16  
06844 Dessau-Roßlau

## Inhaltsverzeichnis

<b>TAG 1: AUFTAKT UND AUSSTELLUNGSERÖFFNUNG .....</b>	<b>2</b>
WOHNTAGE BREMEN – BEGRÜßUNG UND EINFÜHRUNG .....	2
STEP WOHNEN – DER STADTENTWICKLUNGSPLAN WOHNEN BREMEN .....	3
STADT NEU DENKEN UND DIE NEUEN WOHNUNGSBAUAKTEURE .....	4
WARUM WIR FÜR LEBENSWERTE STÄDTE EINE BODENPOLITISCHE WENDE BRAUCHEN .....	4
WOHNEN IN BREMEN – AUS VIELFÄLTIGEN PERSPEKTIVEN .....	6
DER BLICK.....	6
WOHNEN IN BREMEN – STEP BY STEP .....	8
<b>TAG 2: DER FACHTAG.....</b>	<b>11</b>
FACHTAG WOHNTAGE BREMEN – EINFÜHRUNG .....	11
AUFTAKTHEARING: BREMEN ALS WACHSENDE STADT – RATSCHLÄGE VERSCHIEDENER AKTEUR*INNEN .....	11
DIE FACHHEARINGS .....	14
HEARING 1: VERÄNDERUNGEN VON WOHNEN UND LEBEN IN DER STADT – WIE KANN DIE STADTENTWICKLUNG REAGIEREN?.....	14
HEARING 2: DAS BREMER HAUS – EIN MODELL DER ZUKUNFT? .....	15
HEARING 3: ALTERNATIVE WOHNUNGSMARKTAKTEURE – TAKT- UND IMPULSGEBER FÜR NEUE QUARTIERE?.....	18
HEARING 4: BAUEN UND WOHNEN NEU DENKEN – QUARTIERE UND STADTTEILE ENTWICKELN .....	22
<b>TAG 3: DER WOHNBRUNCH .....</b>	<b>26</b>
WOHNEN IN BREMEN – DAS WOHNUNGSPOLITISCHE GESPRÄCH .....	26
DIE TISCHGESPRÄCHE .....	28
WOHNEN IN BREMEN – BEWERTUNG UND NÄCHSTE SCHRITTE.....	29
<b>ANLAGEN .....</b>	<b>31</b>
ANLAGE 1 MAßNAHMEN IN MÜNCHEN FÜR EINE SOZIALGERECHTERE BODENNUTZUNG .....	31
ANLAGE 2 PARTIZIPATIVE AUSSTELLUNG – DOKUMENTATION .....	32

# Wohntage Bremen vom 23. - 25. August 2018 in der Hochschule für Künste Bremen

## Kurzdokumentation der Veranstaltungstage – Thesen und Ergebnisse

*Mit dem Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen) setzt die Freie Hansestadt Bremen den Rahmen für ein neues Leitbild „Wohnen“ ab 2021. Darin wird unter anderem den Fragen nachgegangen: Auf welche Traditionen und Qualitäten kann man setzen? Wie sehen die zukünftigen Bedarfe, Anforderungen und Ziele aus? Auf welche Veränderungen müssen wir bei Planungen und Projekten reagieren?*

*Die Wohntage Bremen vom 23.-25. August 2018 in der Hochschule für Künste Bremen hatten zum Ziel, einen offenen, konzentrierten Dialog zur Zukunft des Wohnens in Bremen anzustoßen und an den drei Veranstaltungstagen Entwicklungen zu reflektieren, die in den Erarbeitungsprozess des STEP Wohnen einfließen sollen. Dabei waren die Inputs der Fachleute ebenso wichtig wie die Ideen und Meinungen des Publikums. Denn: Das Wohnen betrifft alle. Es geht um Lebensqualität in der Stadt und gute Nachbarschaften in den Quartieren.*

*Die vorgelegte Dokumentation greift die Impulse, Statements und Botschaften aus den drei Tagen auf und dient als Anregung für den weiteren Prozess. Es wurde Wert daraufgelegt eine möglichst umfassende Dokumentation aller Beiträge zu erarbeiten. Die Beiträge spiegeln die Diskussionen, Meinungen und Empfehlungen aus den Gruppen und der Teilnehmenden.*

## Tag 1: Auftakt und Ausstellungseröffnung

*Zum Auftakt der Wohntage wurden erste fachliche Blicke auf das Bauen und Wohnen geworfen. Hierbei spielte die Auseinandersetzung mit der Bodenfrage eine wichtige Rolle. Ein weiterer wichtiger Aspekt waren neue Akteur\*innen am Wohnungsmarkt. Dieser Einstieg wurde durch individuelle Erfahrungen und Hinweise zum Wohnen verschiedener Bremer\*innen ergänzt. Abschließend eröffneten Senator Dr. Lohse und die Senatsbaudirektorin Prof. Iris Reuther die Ausstellung zum Thema Wohnen in Bremen, die Dokumentation dieser ist in der Anlage 3 auf den Seiten 38 bis 44 zu finden.*

*Im Folgenden sind die wesentlichen Erkenntnisse und Ergebnisse des Auftakts dokumentiert. Zusätzlich wird es Film- und Bildmaterial geben, dass im Internet zur Verfügung gestellt werden wird.*

## Wohntage Bremen – Begrüßung und Einführung

*Dr. Joachim Lohse, Senator für Umwelt, Bauen und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen*

2009 hat sich Bremen auf den Pfad zu einer Wohnungsbauoffensive begeben. Die Wohnungsbaukonzeption 2010 wurde verabschiedet. In der Konzeption wurde ein Wohnungsneubaupotenzial von 14.000 Wohnungen für eine Einwohner\*innengewinnung bis 2020 prognostiziert. Daran orientiert sich Bremen. Mit den zunehmenden Veränderungen im und am

Wohnungsmarkt wurde die Konzeption regelmäßig angepasst und die Aktivitäten intensiviert. Zusätzlich wurde eine 25% Quote für bezahlbaren Wohnraum eingeführt und umgesetzt. Im Jahr 2017 wurde der Neubau von ca. 2.000 Wohneinheiten genehmigt.

Im Jahr 2030 wird weniger als ein Prozent der gesamten Wohnungen Neubau sein, 99 % des Bestands sind dann gebaute Substanz. Deshalb ist vor allem eine Auseinandersetzung mit dem Wohnungsbestand in den Quartieren wesentlich.

Der STEP Wohnen soll die unterschiedlichen Bedürfnisse der Stadtgesellschaft untersuchen und benennen. Dabei ist der Dialog mit der Bevölkerung zur Zukunft des Wohnens in Bremen ein wichtiger Impulsgeber, Wegweiser und Richtungsgeber. Die Wohntage sind ein Bestandteil des Beteiligungsprozesses zum STEP Wohnen und damit zur Zukunft des Wohnens in Bremen. Weitere Beteiligungsschritte sind geplant.

## STEP Wohnen – Der Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen

*Prof. Dr. Iris Reuther, Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen*

Der STEP Wohnen wird ein Handlungsleitfaden für Strategien zum Thema Wohnen bis zum Jahr 2030 sein. Durch den STEP Wohnen soll eine bedarfsgerechte Wohnungspolitik durchgesetzt werden, die an die bis 2020 entwickelten Ziele der Wohnungsbaukonzeption aus dem Jahre 2009 anschließt. Der STEP Wohnen wird neue strategische Ansätze enthalten, die sich auf aktuelle Grundlagen, Analysen, Prognosen und Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Wohnungspolitik beziehen.

Die Themen des STEP Wohnen sind vielfältig:

Es geht um das Thema Wohnen allgemein, nicht nur um den Wohnungsneubau, sondern vor allem um den Bestand und die Quartiere. Für Bremen als wachsende Stadt ist es wichtig festzustellen, in welchen Bereichen sich die Stadt entwickeln kann. Welche Strategien braucht Bremen für die Entwicklung des Wohnens? An welche Traditionen kann die Stadt anknüpfen? Dazu gehört die Betrachtung der verschiedenen Wohnstile: Wie wohnt „man“ in Bremen? Bei allem ist ein wichtiger Aspekt, wie das Wohnen in Bremen für alle Bremer\*innen bezahlbar bleibt.

Der Zeitplan zur Entwicklung des STEP Wohnen:

- 23.-25. August 2018: Wohntage Bremen
- Oktober 2018: Bericht „Wohnen und Bauen – Monitoring 2018“
- Herbst 2018: Fortschreibung des Berichts zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“
- 2020: Beschlussfassung STEP Wohnen
- Ab 2021: Umsetzung STEP Wohnen
- 2030: Zielperspektive STEP Wohnen

Das Vorgehen knüpft an diverse Untersuchungen, Gutachten und Beteiligungsveranstaltungen an, welche fachliche Grundlagen und inhaltliche Anknüpfungspunkte für die weitere Erarbeitung des STEP Wohnens liefern. Hierzu wurden Untersuchungen zur Umlandwanderung, zur Umzugsmobilität, zur regionalen Wohnungsmarktbeobachtung und zu Nachfragegruppen in Auftrag gegeben. Des Weiteren wurden je eine Werkstatt mit den Expert\*innen und Akteur\*innen

sowie eine Werkstatt mit den Bezirksbeirat\*innen durchgeführt. Die Wohntage sollten nun als Ideenlabor genutzt werden, um zu diskutieren, was in der Zukunft in Bremen zum Wohnen gebraucht wird, welche Veränderungen auf uns zukommen und was Wohnen im 21. Jahrhundert bedeutet.

## Stadt neu denken und die neuen Wohnungsbauakteure

*Dr. Sonja Beeck, freischaffende Architektin, chezweitz – Büro für museale und urbane Szenografie*

Dr. Sonja Beeck erläutert in ihrem Vortrag wie die intensive Kooperation von verschiedenen Koproduzent\*innen in der Stadt für eine neue Art der Nutzung und Nutzungsmischung sorgen kann. Es gilt neue Strategien einzuüben, um eine nachhaltigere und gerechtere Verteilung zu erreichen. Sie warnt gleichzeitig vor einer „Monokultur“ des Wohnens und spricht sich für die Entwicklung integrierter Quartiersformen aus. Dabei sollte das Handeln und Wirtschaften im Zusammenhang mit dem Thema des Wohnens gedacht und geplant werden. Anhand des Praxisbeispiels „Kunst- und Kreativquartier am ehemaligen Blumengroßmarkt in Berlin-Kreuzberg“ beschreibt sie die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers mit einer gewerblichen Baugruppe als neuem Stadtentwicklungsakteur.

Für die verfügbaren Flächen wurde hier in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Kreuzberg und der Berliner Senatsverwaltung statt im Meistbieterprinzip ein nutzerorientierter Vermarktungsprozess im Rahmen einer Konzeptvergabe eingeleitet, bei dem neben dem Preis das Nutzungskonzept der Bewerber ausschlaggebend für die Vergabe waren. Ein Standortentwicklungsvertrag sichert die Umsetzung der Ziele ab. Neben der Konzeptvergabe für die Grundstücke waren die begleitende Qualifizierung der Architekturentwürfe und Bauprojekte sowie die aktive Initiierung und Einbeziehung der Nachbarschaft im Quartier durch die neuen Nutzenden- und Baugruppen während des Planungs- und Bauprozesses wichtige Instrumente auf dem Weg zu einem lebendigen Großstadtquartier in der Friedrichstadt Berlins. Insbesondere der enge Kontakt zu den Anwohnenden in Form von Sommerfesten und einer Bauhütte, welche als Anlaufstelle für Nachbarschaft diente, stellte einen wichtigen Beitrag zu einem gut funktionierenden Quartier dar. Diese Einbindung wird auch über die Baumaßnahme fortgeführt.

## Warum wir für lebenswerte Städte eine bodenpolitische Wende brauchen

*Stephan Reiß-Schmidt, Stadtdirektor a.D., ehem. Leiter der Stadtentwicklungsplanung München*

Stephan Reiß-Schmidt stellt das Phänomen vieler wachsender Städte in Deutschland an den Anfang seines Vortrags. Vor allem so genannte Schwarmstädte und Universitätsstädte wachsen aktuell stark. Bremen erwartet bis 2035 einen Bevölkerungszuwachs von 5%, München sogar bis zu 20%.

In München hat sich eine Initiative zur Durchsetzung für ein soziales Bodenrecht gegründet, die angesichts explodierender Grundstückspreise Modelle einfordert, die Bodenpolitik zur Voraussetzung für bezahlbares Wohnen zu machen.

Gleichzeitig hat sich national und international eine Art „common sense“ darüber gebildet, was im Hinblick auf Strategien für nachhaltige, soziale und lebenswerte Städte wichtig ist. Dazu gehören:

- Gute und sichere Arbeit
- Kreativität und Innovation
- Bildung, Sport, Kultur
- Baukultur und Identität
- Umweltqualität, Resilienz
- Öffentlicher Raum, urbane Mobilität
- Vielfalt / Diversity
- Kommunale Selbstverwaltung, lokale Demokratie
- Kooperation, Partizipation
- Bezahlbares, urbanes Wohnen
- Sozialgerechte Bodennutzung

Der Boden darf nicht wie eine Ware gehandelt werden. Boden ist wie Luft und Wasser unvermehrbar und unverzichtbar. Staat und Kommunen sind gemäß § 1, Abs. 5 BauGB für eine sozialgerechte Bodennutzung verantwortlich.

Vor allem seit der Finanzkrise 2007/08 sind auf dem Weltfinanzmarkt riesige Kapitalströme vorhanden, die nach Anlagemöglichkeiten suchen. Grund und Boden sowie Immobilien dienen dabei als Anlageobjekte für grenzüberschreitende Kapitalbewegungen. Zwischen dem Kapital- und Immobilienmarkt gibt es immer stärkere Verflechtungen. Die Folgen sind explodierende Baulandpreise. Die Mieten steigen konstant. In München haben sich die Preise für Bauland im Geschosswohnungsbau in den letzten zehn Jahren vervierfacht. Der Anteil des Bodenpreises bei einer neu gebauten Wohnung liegt in München heute bei ca. 50-70%.

Die Empfehlungen von Herrn Reiß-Schmidt befinden sich in der Anlage 1 auf der Seite 29.

Schlussfolgernd aus seinen Erfahrungen formulierte er folgende Empfehlungen:

- Kein Verkauf kommunaler oder städtischer Flächen
- Baulandentwicklung bevorzugt auf eigenen Flächen
- kein neues Baurecht ohne Gemeinwohlbindung durch städtebauliche Verträge (Gemeinwohlbindung als Genehmigungsvoraussetzung)
- aktive Baulandpolitik
- vorhandene Instrumente nutzen - z.B. städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- Bodenbevorratung auch für Tauschflächen zur Bestandssicherung
- Erbbaurecht vor Verkauf
- Konzeptausschreibungen und Widmung für Zielgruppen (z.B. Genossenschaften) statt Höchstgebot
- limitierte Grundstückspreise und langfristige Mietpreisbindungen

Außerdem zitiert Reiß-Schmidt einige Inhalte des aktuellen Koalitionsvertrags des Bundes. Darin wurde festgelegt, dass die BImA Ländern und Kommunen zu Zwecken der sozialen Wohnraumförderung bundeseigene Grundstücke zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung stellen soll und dass die Erstzugriffsoptionen für Länder und Kommunen auf entbehrliche Liegenschaften des Bundes ausgeweitet werden sollen. Weitere Verschärfungen der

Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt. In Deutschland hat immerhin eine neue Fachdebatte zur Bodenpolitik eingesetzt. Ein bundespolitischer Umschwung ist nötig, aber derzeit noch nicht in Sicht. Das Land Bremen sollte deswegen im Bundesrat initiativ werden, dies zu ändern, ebenso wie alle Parteien, Vereine und Initiativen.

Abschließend erinnert er daran, dass das Bundesverfassungsgericht bereits 1967 (mit dem Beschluss vom 12.01.1967) die klare Position bezog, dass es in Bezug auf Grund und Boden unabdingbar sei, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern, gerade weil diese Ressource nicht vermehrbar und unentbehrlich ist.

## Wohnen in Bremen – aus vielfältigen Perspektiven

*Neben den Anregungen aus der politischen und fachlichen Perspektive sollten der Blick und die Wohnenerfahrungen von Menschen aus Bremen selbst in die Eröffnungsdiskussion Eingang finden. Ein langjähriger Mieter in einer Großwohnsiedlung, die Mutter einer Familie, ein Unternehmer, ein Akteur einer Baugruppeninitiative und eine Studierende stellten ihre Wohnenerfahrungen und Wohnwünsche vor. Nachfolgend werden die Kernaussagen kurz skizziert.*

### Der Blick...

#### *...eines langjährigen Mieters aus Bremen Vahr*

Herr Diehl ist langjähriger und engagierter Bewohner in der Großsiedlung Vahr und dokumentiert über viele Jahre die Geschichte dieses Bremer Stadtteils. Er wohnt im Aalto-Hochhaus, das aus seiner Sicht über besondere Qualitäten, aber auch Probleme verfügt. Hier gibt es eine Mischung sehr unterschiedlicher Mieter\*innen. Die Architektur hat sich mit den Bedarfen der Wohnenden gut auseinandergesetzt, gleichwohl ist zu konstatieren, dass als Aufenthaltsorte und Treffpunkte gedachte Bereiche kaum genutzt werden, trotz einer zunehmenden Vereinsamung alter Menschen.

Herr Diehl macht deutlich, dass gutes Wohnen über Grundrisse, Bauformen und Kosten hinausgeht, im Alltagsleben sind insbesondere Themen wie Sauberkeit, Sicherheit, Barrierefreiheit und Nachbarschaft von großer Bedeutung.

#### *... einer Familie*

Frau Bärbel Kleinfeld vertritt eine vierköpfige Familie. Sie wohnen in einem sogenannten Bremer Haus in der Neustadt. Bremen wird aus ihrer Sicht als Dorf und Stadt zugleich gesehen und besitzt jeweils das Beste von beidem. Für sie bedeutet Wohnqualität u.a. Vertrauen in die Nachbarschaft und eine gute Versorgungslage. So findet an sechs Tagen der Woche in der Nachbarschaft ein Markt statt. Der Besitz eines Autos ist nicht unbedingt von Nöten, da die Infrastruktur in ihrem Viertel gut ist.

Ihre Hinweise zum Wohnen in Bremen beziehen sich darauf, dass es für größere Familien zunehmend schwerer wird bezahlbaren Wohnraum zu finden. Ihr Eindruck ist, dass Flächen in Bremen zwar vorhanden, diese jedoch möglicherweise aus wirtschaftlichen Gründen nicht entwickelt werden. Gutes Wohnen in Bremen bedeutet adäquate Schulen und Kindergärten in

allen Quartieren bereit zu halten und diese auch entsprechend auszustatten. Bestehende Grün-, Frei- und Spielflächen müssen kontinuierlich gepflegt werden.

### *...eines Unternehmers*

Klaus Hofmann ist Personalvorstand der OHB. Die OHB AG beschäftigt weltweit rund 2.400 Mitarbeitende und ist einer der größten Raumfahrt- und Technologiekonzerne Deutschlands. Herr Hofmann macht deutlich, dass die Qualität und Attraktivität der Stadt entscheidend ist für das Besetzen von Stellen. Bremen ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. In seinem Beitrag erläutert er, dass der Wohnstandort Bremen mit einem offensiven Marketing beworben werden sollte. Wichtige weitere Elemente sind der Erhalt von angemessenen und preisgünstigen Wohnstandorten, verbunden mit einem exzellenten ÖPNV, der auch Zukunftsperspektiven in sich trägt. Der Fokus der gesamten Stadtentwicklung sollte auf den Themen Wohnen, Arbeit und Bildung liegen.

### *...einer Baugruppe*

Herr Matthias de Riese stellt seine Baugruppe vor. Die Gruppe besteht aus rund 40 Personen vom Kleinkind bis zum Achtzigjährigen. Sieben Jahre haben die Initiatoren ein geeignetes Grundstück gesucht. Das Haus mit 21 Wohneinheiten wurde selbst gebaut. Die Finanzierung geschieht gemeinschaftlich über das Mietshäusersyndikat. Die (Re-)Finanzierung ist unabhängig von Mietpreissteigerungen auf dem Markt. Die Verwaltung des Hauses wird selbst organisiert und das Haus gehört über die Struktur einer GmbH sich selbst. Die Umsetzung des Modells war sehr herausfordernd, da die Baugruppenmitglieder in Konkurrenz zu „Bauprofis“ standen. Die Empfehlung an den STEP Wohnen ist es, Baugruppen mehr zu unterstützen, denn hier fehlt es oft an Wissen. Spezifische Beratungsstellen (bautechnisch, juristisch, finanziell, etc.) würden eine große Hilfe für alternative Baugruppen darstellen. Darüber hinaus sollte die Stadt mehr Werbung für den Wohnungsbau genossenschaftlicher bzw. gemeinschaftlicher Art machen, wenn sie bezahlbares Wohnen ermöglichen will.

### *... einer Studentin*

Frau Annemarie Maciolek ist Studentin und wohnt seit acht Jahren in Bremen und ist in dieser Zeit bereits sieben Mal umgezogen. Die Wohnungssuche von Studierenden hat sich zu großen Teilen auf die sozialen Plattformen verlagert. In ihrem Beitrag wird erkennbar, dass die Mietpreissteigerungen in den vergangenen Jahren signifikant waren. Das erste WG-Zimmer war 50% günstiger als das Zimmer in dem Annemarie Maciolek jetzt wohnt. WG-Zimmer sind oft ähnlich teuer wie 1-1,5-Zimmer-Wohnungen. Bei Neuvermietungen nutzen Eigentümer die Möglichkeit mit bis zu zehnpromzentigen Mieterhöhungen aus. Ein weiteres Problem scheint die Kommunikation zwischen Studierenden-WGs und Hausverwaltungen zu sein, wobei sich die Studierenden teilweise nicht ernstgenommen fühlen.

Im abschließenden Gespräch der fünf Bremer\*innen mit dem Moderator Herrn Mehlin werden die Anregungen und Gedanken zum Wohnen noch einmal fokussiert:

- Wohnen ist mehr als Bauen und Gebäude, es geht um begleitende Infrastrukturen, wie Schulen, Kindergärten und Begegnungsorte.
- Die soziale Komponente des Miteinanders muss beachtet werden, um Vereinsamung und Isolation zu vermeiden.



- Um eine gute und funktionierende Sozialstruktur zu erhalten, braucht es gemischte Quartiere in denen eine fußläufige Versorgung gesichert ist.
- Neue Akteur\*innen am Wohnungsmarkt können aktiv zu einer klugen und sozialverträglichen Mischung beitragen, diese benötigen jedoch gute und adäquate Unterstützung und Beratungsangebote.
- Gutes Wohnen bedeutet auch, die Auseinandersetzung mit dem Außenraum und den damit einhergehenden Sicherheitsaspekten sowie mit der Verschmutzung und Instandhaltung von Aufenthalts- und Grünflächen.
- Um die gute Basis, die Bremen im Bereich Wohnen und Leben bieten kann, gut zu kommunizieren, bedarf es eines klugen und begleitenden Marketings.

## Wohnen in Bremen – STEP by STEP

*Dr. Joachim Lohse, Prof. Dr. Iris Reuther, Dr. Sonja Beeck, Stephan Reiß-Schmidt*

*Als Reflektion auf die Beiträge des ersten Veranstaltungstages werden die vier Fach-Referent\*innen gebeten, ein Statement zur Einschätzung des Gehörten abzugeben.*

Senator Dr. Joachim Lohse zeigt sich beeindruckt von den Aussagen und Anregungen der fünf Bremer\*innen. Wohnen bedeutet mehr als vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Es geht bei dem Thema vor allem um den sozialen Zusammenhalt. Sicherheit und Sauberkeit sind wichtige Themen – sowohl im Straßenverkehr als im Wohnumfeld. Hieran werden Politik und Verwaltung gemeinsam arbeiten.

Für Prof. Dr. Iris Reuther sind die zentralen Themen, die im STEP Wohnen sichtbar gemacht werden müssen, funktionierende Nachbarschaften und gemischte Quartiere. Die Themen Arbeiten und Wohnen gehören zusammen. Das Wohnen und Leben in Bremen ist attraktiv – auch das sollte in den STEP Wohnen aufgenommen werden.

Das Thema Vereinsamung und Einsamkeit war für Dr. Beeck eine wichtige Erkenntnis aus den Anregungen. Wohnen ist Integrationsarbeit. Viele alte Menschen leben in Deutschland alleine: „Wer ist davon einsam und wohnt nur noch vor sich hin?“ ist eine wichtige Frage der Zukunft.

Es gibt aus Sicht von Herrn Reiß-Schmidt ein großes positives Potenzial der Identifikation der Bewohner\*innen mit der Stadt Bremen. Das Thema Wohnen ist nicht von den Aspekten Nachbarschaft, Grün und Mobilität getrennt zu betrachten. Bei der Entwicklung braucht es deshalb auch einen integrativen Ansatz. Beim Wachstum der Stadt muss sie „im Gleichgewicht gehalten“ werden. Um das zu erreichen, muss man ihren Bewohner\*innen zuhören. Dies ist ein guter Ansatz für den STEP Wohnen, den Bremen hier wählt.

## Tag 2: Der Fachtag

*Der zweite Tag der Wohntage Bremen ist geprägt durch die „Fachhearings“. Fachleute bringen auf Grundlage ihrer Erfahrungen Ideen zum Stadtentwicklungsplan ein und diskutieren diese öffentlich. Zum Ausklang des Tages lädt die Stadt Bremen zum „Wohnsound“ ein.*

### Fachtag Wohntage Bremen – Einführung

Nach einer kurzen Einführung zum Tag durch die Senatsbaudirektorin begrüßte die Moderatorin Birgit Schmidt Frau Prof. Elke Pahl-Weber. Die Professorin und geschäftsführende Direktorin des Instituts für Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin übernahm während der Wohntage die Funktion einer fachlichen Beobachterin und Kommentatorin.

In ihrer Reflektion des Vorabends und als Input für den Fachtag gibt Prof. Pahl-Weber einige Impulse zum Thema Wohnen und Stadtentwicklung.

Die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung ändern sich schnell. Was heute wichtig ist, wird in einigen Jahren wahrscheinlich nicht mehr wichtig sein. Man muss immer mit dem Unvorhergesehenen rechnen. Auch die Akteure in der Stadt ändern sich und damit die Nachbarschaften. Der öffentliche Raum sollte nicht länger nur als „Zusammenspiel von Stahl, Glas und Beton“ angesehen werden. Er ist vor allem ein sozialer Ort der gemeinschaftlichen Auseinandersetzung. Ohne Partizipation können keine zukunftsfähigen Räume entstehen.

Eine weitere Herausforderung der Zukunft ist der Klimawandel. Aspekte des Klimawandels und die Minderung seiner Folgen werden sich auch auf die Immobilienpreise der Zukunft auswirken, z.B. in Bezug auf die Felder Mobilitätskosten und Energieversorgung. Künftig muss das Wohnen auch mit der Digitalisierung verknüpft werden.

### Auftakthearing: Bremen als wachsende Stadt – Ratschläge verschiedener Akteur\*innen

*Die Ausgangsfrage für die Ratschläge verschiedener Akteur\*innen lautet: Was muss Bremen tun, um 2030 eine lebenswerte, vernetzte und urbane Stadt mit 600.000 Einwohner\*innen zu sein?*

#### **Stephan Reiß-Schmidt**

*Stadtdirektor a.D., ehemaliger Leiter der Stadtentwicklungsplanung München*

Der Zeithorizont 2030 heißt in der Stadtentwicklung „morgen“, der verbleibende Zeitraum ist also sehr kurz. Man muss mehr als zwölf Jahre im Voraus denken.

In Bremen sind Flächenpotenziale für die Stadtentwicklung vorhanden. Stadtentwicklung ist das Prinzip der sozialen Kompaktheit und luftigen Polyzentralität zu empfehlen. Grundsätzlich wesentlich ist eine aktive, langfristige und nachhaltige Bodenpolitik. Voraussetzung dafür sind strategische räumliche Ziele und ein kommunaler bzw. staatlicher Grundbesitz. Grund und Boden muss gehalten und darf nicht verkauft werden. Die Bodenvergabe sollte höchstens per Erbbaurecht geschehen, andernfalls können auch Nutzungsrechte erteilt werden. Der kommunale Grundbesitz kann durch die Ausübung des Vorkaufsrechts erweitert werden. Entbehrliche Grundstücke sollten von der BImA an die Gemeinden übergeben werden. Das Thema sollte auch stärker in der

Bundespolitik verankert werden. Zur Unterstützung sollten sich die Städte in der Bundespolitik verstärkt für größere Handlungsspielräume in der Bodenpolitik einsetzen. Regionale Kooperationen sollten verbindlicher gestaltet werden, z. B. über regionale Boden- und Infrastrukturfonds.

Darüber hinaus wird ein Raumbild für die Region benötigt. Alternative bzw. neue Wohnungsakteur\*innen brauchen die Unterstützung der Stadt durch entsprechende Beratungs- und Unterstützungsangebote. Bei allem muss Bremen eine Durchlässigkeit für Innovationen schaffen.

### **Prof. Julia Lossau**

*Professorin für Humangeographie, Universität Bremen*

Für die Entwicklung des Wohnens kommt es darauf an, nicht nur quantitativ, sondern vor allem qualitativ auf die Bedingungen zu achten. Dazu zählen die Fragen „Was heißt Wohnen für uns?“ und „Wann fühlt sich jemand wohl?“. Für die Stadt und ihre Partner in der Stadtentwicklung existieren verschiedene Handlungsebenen: Wohnung/Haus, Nachbarschaft, Quartier und Stadt. Für die kleinste räumliche Einheit Wohnung/Haus gilt es, eine Angebotsvielfalt zu schaffen und Stimmigkeit zu erzeugen. In der Nachbarschaft sollte Gemeinschaft gestiftet und der „sense of ownership“ gefördert werden. Die Quartiere benötigen neben einer Stärkung des Fußverkehrs eine kleinteilige soziale und funktionale Mischung. Die Stadt letztlich sollte in die Höhe bauen, um (Flächen-)Ressourcen zu sparen. Die Wohnungspolitik muss integriert gedacht werden.

### **Prof. Ulrike Mansfeld**

*Professorin und Dekanin an der School of Architecture Bremen*

Bremen ist unattraktiv für junge Frauen und von Männern dominiert, das ist auch der Grund, weshalb Frauen vermehrt ins Bremer Umland ziehen. Bremen sollte bei seinen Entscheidungen offener, mutiger und freier sein. Der Vorschlag ist, die Möglichkeiten Bremens als Stadtstaat auszunutzen und Bremen als Experimentierfeld für neue Entwicklungen zu etablieren. Damit kann die Stadt Vorbildfunktion auch für die Bundesebene bekommen.

Frau Mansfeld spricht sich dafür aus, bisher untergenutzte Räume besser zu nutzen und klug zu entwickeln. Als Beispiel führt sie die Bürgerweide am Hauptbahnhof für eine Bebauung an.

### **Andreas Bovenschulte**

*Bürgermeister der Gemeinde Weyhe, Vorsitzender Kommunalverbund Niedersachsen/  
Bremen e.V.*

Bremen benötigt bezahlbaren Wohnraum für alle. Dazu braucht es eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung mit Erfassung des Bestands, der Bedarfe und Potenziale. Darauf aufbauend sollte eine Wohnungsmarktstrategie entwickelt werden. Auch die regionale Ebene sollte als Handlungsebene der Wohnungsmarktpolitik ernst genommen werden. Dazu gehört das Angebot einer guten Mischung an Wohnformen in der gesamten Region -beispielsweise keine Konzentration des sozialen Wohnungsbaus in den Oberzentren. Stärken der Region sollten zu gemeinsamen Synergien führen. In der Stadt Bremen sollten die bestehenden Baulücken aktiviert und die Innenverdichtung gefördert werden. Dabei ist gleichzeitig auf eine gute Freiraumplanung zu achten.

## **Uli Hellweg**

### *freischaffender Architekt*

Bremen tut bereits eine Menge, um lebenswert zu wachsen. Es hat aber mit einigen Problemen zu kämpfen, die besonders die Zuzüge und Abwanderungen betreffen. So kommt der Zuzug derzeit fast ausschließlich aus dem Ausland, die regionale und nationale Wanderungsbilanz ist negativ. Die Pendlerströme nehmen zu und Familien ziehen vielfach aus der Stadt weg. Die sozialen Unterschiede zwischen den Quartieren sind zum Teil erheblich. Es sollten deshalb attraktive Quartiere für alle Einkommensschichten geschaffen werden. Der preiswerte Wohnungsbestand sollte erhalten und vermehrt werden.

Der Begriff „vernetzt“ lässt viele Interpretationen zu – vom Fahrradnetz bis zur Smart City. Stadtgestalterisch ergibt sich die Frage nach dem Umgang mit der Weser als Strang des städtischen Netzes. Sie ist Verbindung und Barriere zugleich. Hochwasserschutzmaßnahmen sollten gleichzeitig für den Ausbau des Rad- und Fußverkehrs genutzt werden. Die Wege über die Weser und die Ost-West-Grünverbindungen sind verbesserungsfähig.

Bei der weiteren Digitalisierung sollte die soziale Dimension mitbedacht werden, die Smart City sollte nicht den digitalen Unternehmen überlassen werden. Die Vorbildfunktion kommunaler Investitionen sollte bedacht und genutzt werden. Urbanität bedeutet Dichte und Nutzungsmischung.

## Die Fachhearings

In vier Fachhearings waren Fachleute zu den jeweiligen Themen eingeladen, ihre Erfahrungen aus Projekten und Städten vorzustellen und daraus Empfehlungen für die Entwicklung des Wohnens in Bremen bzw. den STEP Wohnen abzuleiten. Es fanden jeweils zwei Hearings parallel statt (Hearing 1 und 2 sowie Hearing 3 und 4).

### Hearing 1:

## Veränderungen von Wohnen und Leben in der Stadt – wie kann die Stadtentwicklung reagieren?

*Ricarda Pätzold, wissenschaftliche Mitarbeiterin beim Deutschen Institut für Urbanistik*

*Peter Kaiser, Principal im Politikfeld Investitionen bei der Prognos AG Bremen*

*Dr. Klaus Meier, Aufsichtsratsvorsitzender der wpd AG Bremen*

### **Zwischen Wunsch und Wirklichkeit – wer will wie und wo wohnen?**

*Ricarda Pätzold, wissenschaftliche Mitarbeiterin beim Deutschen Institut für Urbanistik*

Das Bild vom Wohnen zeigt, dass sich viele ideale Bedingungenwünschen: Vorteile des Urbanen und Ländlichen gleichermaßen. In der Realität sind aber fast immer Abstriche an den Ansprüchen zu machen.

#### Ergebnisse zum Thema Wohnwünsche in Umfragen

Umfragen zufolge möchten die meisten Befragten in einer eigenen Immobilie wohnen. Die Bundesregierung rechtfertigt mit diesem Wunsch u.a. auch die Förderung des Eigentums (z. B. die Einführung des Baukindergelds). Ein Drittel der Deutschen möchte lieber auf dem Land leben, nur 20% in einer Großstadt. Kann man daraus schlussfolgern, dass es wirklich so viele Menschen unfreiwillig in der Großstadt leben? Denn externe Faktoren (z. B. finanzielle Möglichkeiten, Familiensituation etc.) prägen häufig im Gegensatz zu den Wohnwünschen die reale Standortentscheidung zum Wohnen sehr wesentlich. Dabei gilt: Je geringer der Einfluss externer Faktoren, desto größer ist die Übereinstimmung mit dem Wohnwunsch.

#### Die Stadt als Sehnsuchtsort?!

Trotz der zitierten Umfragewerte hat das Wohnen in den größeren Städten Hochkonjunktur: es ziehen mehr Menschen in die Städte als weg (Wanderungsgewinne) – vor allem junge Menschen. Letzteres zieht auch steigende Geburtenraten in den Städten nach sich.

Allerdings: Die steigende Nachfrage bedingt eine Verknappung des Angebots und führt zu Preissteigerungen am Wohnungsmarkt. Zudem besteht eine wachsende Lücke zwischen dem Bedarf an Wohnungsneubau und den realisierten Bauvolumina. Die sinkende Baulandverfügbarkeit führt dazu, dass die „Möglichkeitenräume“ kleiner werden.

Die Nachteile am Wohnen in wachsenden Städten sind für die Bevölkerung Wachstumsmüdigkeit, Dichtestress, Verlust, Überfüllung und Übernutzung.

### „Es kann nicht jede/r in der Innenstadt wohnen“ (?)

Die Frage ist, ob man für die weitere Entwicklung der Stadt den Begriff Innenstadt nicht eher als Chiffre verstehen sollte. Teilhabe am Stadtleben bedeutet die Entwicklung von gemischten Quartieren und Bevölkerungsstrukturen, eine gute Versorgung mit Infrastruktur (Einzelhandel, Bildung, Kultur, ...), kurze Wege zur Alltagsorganisation und Optionsvielfalt in Bezug auf den öffentlichen Fahrrad- und Fußverkehr. Diese Qualitäten müssen als Aufgabe für die Entwicklung neuer Quartiere verstanden werden.

### Mehr Freude an der Stadtzukunft!

Es gibt oftmals Konflikte zwischen den bereits an einem Ort Wohnenden und denen, die hier künftig wohnen wollen. Nur wenige Bewohnerinnen und Bewohner haben die Ressourcen (Zeit, Kompetenzen, Finanzen, etc.) ihre Wohnumgebung selbst zu gestalten. Es ist wichtig, das Mitgestalten, Mitmachen und Mitbestimmen zu ermöglichen. Es braucht bei der Entwicklung einen Vorrang für Gemeinschaftsgüter und das Gemeinwohl („Stadtversprechen erneuern“).

### Stadt weiter entwickeln

In die Stadtentwicklung sollte die Vielfalt der (städtischen) Wohnwünsche einfließen; allerdings muss das Primat sein, dass das Wohnen bezahlbar bleibt. Die Fantasie und Zukunftsfreude wird durch die „Sollbruchstellen“ des Marktes eingengt: Geld sparen, Platz sparen, Qualität sparen?

Es gibt einen Zusammenhang zwischen den Gestaltungsspielräumen für die Stadt und dem Bodenbesitz: Die Grundlage hierfür ist eine aktive städtische Boden- und Immobilienpolitik, dafür benötigen die Städte eine entsprechende Finanzausstattung. Bei der Stadtentwicklung gibt es kein „weißes Blatt“, eine Planung von Null an. Für die Weiterentwicklung der Stadt muss die Stadt in ihrer Komplexität erklärt und Gemeinschaft gestiftet werden. Es wird eine Balance aus Eigennutz und Gemeinwohl benötigt. Die Stadt braucht Mittler\*innen und Macher\*innen, Protest, Selbstermächtigung und Verantwortung.

### ***Wohn- und Lebensqualität: Was ist den Menschen wichtig?***

*Peter Kaiser, Principal im Politikfeld Investitionen bei der Prognos AG Bremen*

Lebensqualität kann man nicht messen. Allerdings orientieren sich die Rahmenbedingungen der Qualität des Lebens in den Städten an den Grundbedürfnissen der Menschen und sind aufgeschlüsselt in eine Vielzahl von Indikatoren. Für ZDFzeit ist Peter Kaiser mit seinen Kolleg\*innen der Prognos AG der Frage nachgegangen, wo es sich in Deutschland am besten lebt. Dazu haben sie die „Deutschlandstudie“ angefertigt, deren Ziel es ist, die Lebensumstände in Deutschland möglichst umfassend zu messen – und zwar so, dass alle 401 Kreise und Städte direkt miteinander vergleichbar sind. Diese wurden anhand von 53 sozioökonomischen Indikatoren bewertet. Auf diese Parameter bezogen, ist das Gesamtergebnis für Bremen nicht gut.

### Die Herausforderungen für Bremen sind:

- Soziale Schieflage und soziale Segregation
- Haushalts(not)lage und jahrzehntelanger Investitionsstau
- Flächenknappheit und -konkurrenz

- Es werden Wohnangebote für alle Gesellschaftsgruppen benötigt – besonders auch für die Mittelschicht und junge Familien
- Bremen muss attraktiv sein für Hochqualifizierte im Metropolenwettbewerb
- Wichtig sind Außendarstellung und Image

Insgesamt ist eine integrierte Betrachtung der Felder notwendig, Silodenken hilft nicht weiter. Es braucht ressortübergreifende Strategien und gemeinsames Handeln.

### **Überseeinsel**

*Dr. Klaus Meier, Aufsichtsratsvorsitzender der wpd AG, Vertreter der Investorengemeinschaft*

Die Überseeinsel soll zu einem neuen Quartier auf dem ehemaligen Kellogs-Gelände entwickelt werden – einem derzeit noch stark industriell geprägten Bereich, gleichzeitig aber innenstadtnah und gut durch den ÖPNV angebunden. Es ist vorgesehen, einige Bestandsgebäude zu erhalten und zusammen mit Schulen und Kitas das Herz des Quartiers zu entwickeln.

Im Wesentlichen soll das neue Quartier autofrei sein. Geplant ist auch eine zentrale Paketannahmestation, um Teile des Lieferverkehrs aus dem Gebiet heraus zu halten. Der Verkehr wird sich an so genannten Mobilitätspunkten konzentrieren. Hier soll es vier überirdische Parkhäuser mit integrierten Quartiers-Carsharing-Angeboten geben.

Es wird eine Mischung der Wohnungsangebote angestrebt. Dazu gehören 25% geförderter Wohnungsbau sowie Angebote für verschiedene Altersgruppen und Einkommensschichten.

Ein nachhaltiges Energiekonzept soll das Quartier mit Strom und Wärme versorgen (z.B. über Wärmepumpen). Das Ziel ist, ein CO<sub>2</sub>-freies Quartier zu schaffen, auch wenn es einige Schwierigkeiten bei der Umsetzung gibt.

### **Gemeinsames Fazit aus Hearing 1 zur Umsetzung im STEP Wohnen**

- Es gibt für die Stadtentwicklung kein weißes Blatt, auf dem für Bremen vollständig neu geplant und gebaut werden kann.
- Wohnen ist eine der Vitalfunktionen der Stadt, andere Funktionen sind aber auch wichtig. Daraus folgt: Der STEP Wohnen kann kein Allheilmittel für alle Probleme der Stadtentwicklung (oder des Wohnens) sein.
- Neuen Akteur\*innen auf dem Wohnungsmarkt muss mehr Raum gegeben werden. Sie benötigen Unterstützung und eine aktive Begleitung durch die Stadt.
- Der Dialog während des Planungsprozesses ist ebenso wichtig wie die Planung, die am Ende steht. Kommunikation ist ein wesentlicher Teil des Plans.
- Wohnwünsche und Lebensqualität sind nicht in Rankings zu ermitteln, sondern nur im direkten Austausch mit den Bürger\*innen. Bedarfe müssen festgestellt und nicht nur Wünsche formuliert werden.

## Hearing 2:

### Das Bremer Haus – ein Modell der Zukunft?

*Martin Pampus, 1. Vorsitzender des BDA Landesverbands Bremen*

*Prof. Katja Pahl, School of Architecture Bremen*

*Uli Hellweg, freischaffender Architekt*

*Dr. Ben Brix, Architekt und Geschäftsführer der Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH*

*Anhand von ausgestellten Zeichnungen, Grundrissen und Schnitten eines originalen Bremer Hauses von 1835 waren Expert\*innen und das Publikum eingeladen, die Vor- und Nachteile des Bautyps Bremer Haus zu diskutieren und über Optionen der bautypologischen Weiterentwicklung nachzudenken.*

Prof. Katja Pahl stellte zum Auftakt des Hearings kurz die Besonderheiten des Bremer Hauses vor:

Das Bremer Haus gehört zur europäischen Tradition der urbanen Einfamilienhäuser und weist zwei Besonderheiten auf. Zunächst besitzt das Bremer Haus im Vergleich mit dem Straßenniveau einen Höhenversprung des Gartens. Außerdem zeichnet es sich durch die gleichwertigen Zimmer (2) aus, welche zusammengelegt werden können.

#### **Vortrag Uli Hellweg**

Der Nachteil des Bremer Hauses ist seine vertikale Organisation. Der Raum vor dem Haus kann als halböffentlicher Raum interpretiert werden. Die Vorzonen der Häuser strahlen Einheitlichkeit aus.

Die Neubauprojekte in Bremen zitieren viel Bekanntes, allerdings nichts Bremisches. Warum ist das so? Dazu unterbreitete U. Hellweg folgende Thesen:

- Das Neue Bremer Haus braucht kreative Impulse, z.B. im Bereich der Erschließung, der Dichte, der Mobilität, der Fassadengestaltung, etc. (Haus „stapeln“, Attraktivität steigern durch Geschäfte, Laubengangerschließung).
- Das Neue Bremer Haus braucht einen adäquaten öffentlichen Raum, d.h. verkehrsberuhigte und gut nutzbare Straßenräume. Der Pkw zerstört Haus und öffentlichen Raum!  
Eine Zurückgewinnung der Straßen bedeutet, sie neu zu interpretieren. Wo soll z.B. das Auto stehen: am Haus, unter dem Haus?
- Das Neue Bremer Haus muss als Straßenensemble und nicht als Einzelhaus geplant werden. (Erzeugung einer Dramaturgie, Einbettung in den öffentlichen Raum)
- Das Neue Bremer Haus braucht geeignete immobilienwirtschaftliche Akteur\*innen. Zur Umsetzung wäre z.B. eine Konzeptausschreibung „Bremer Haus“ sinnvoll, ggf. auch in Baugruppen.
- Das Neue Bremer Haus braucht mehr Dichte und Urbanität durch die städtebauliche Mischung mit Geschoss- und Gewerbebauten.
- Das Bremer Haus ist geeignet, eine neue urbane Bürgerlichkeit in der Stadt zu fördern und Suburbanisierungen entgegenzuwirken; es löst aber nicht das Problem des fehlenden



preisgünstigen Wohnens. Dies ist bekanntlich ein weiteres zentrales Problem des Wohnungsmarktes – nicht nur in Bremen!

- Es ein Wert an sich, eine wertvolle lokale Bautradition intelligent weiterzuentwickeln. Typologisch bietet das Bremer Haus eine Reihe von Vorteilen, man sollte dabei aber nicht zu dogmatisch sein. Es gibt auch Nachteile! Die Erfahrungen anderer Städte und Regionen sollten in die Weiterentwicklung einbezogen und neue kreative Wege gesucht werden.

### ***Vortrag Dr. Ben Brix***

Der Großteil der Bremer Häuser ist bis 1930 entstanden. Ihr Zuschnitt macht sie tauglich für Wohngemeinschaften. Zur Straßenseite prägt der Zuschnitt des Bremer Hauses den öffentlichen Raum, hinten ist das Grundstück ein privater Rückzugsort. Das hat in der Vergangenheit grundsätzlich gut funktioniert und sollte kopiert werden.

In Bezug auf den Geschosswohnungsbau muss man sich fragen, wie man die Menschen im Quartier hält? Die Quartiere müssen verschiedene Wohntypologien bieten, um Vielfalt zu schaffen und unterschiedliche Bedürfnisse zu decken.

### ***Gemeinsame Diskussion mit den Teilnehmer\*innen vor den Schnitten eines originalen Bremer Hauses***

- Das Bremer Haus hat eine Tradition, die weiterentwickelt werden sollte. Dabei sollte quartiersbezogen gedacht werden.
- Die Reihenhausstruktur des Bremer Hauses hat ursprünglich höhere Eckhäuser gehabt, in denen es Gewerbe im Erdgeschoss gab. So war eine urbane Situation gewährleistet.
- Das Bremer Haus ist mehr als eine Siedlungsform. Die Frage ist, wie kann die Siedlung auch im Außenraum gestaltet werden. Dieser Aspekt sollte weiterverfolgt werden. Konkrete Weiterentwicklungen müssten eine bessere Zugänglichkeit betreffen; Zimmer könnten zusammengelegt werden. Eine Problematik ist, dass Barrierefreiheit in einem Reihnhaus nicht gewährleistet werden kann.
- Bei der Umsetzung des Bautyps in neuen Quartieren bräuchte es eine höhere Dichte, Geschosswohnungsbau und flexible Wohnungsgrundrisse.
- Es besteht die Möglichkeit, den Garten aufzuschütten, um das erste Geschoss barrierefrei zu gestalten. Zukünftig wird jemand wahrscheinlich eine Lebensphase in einem Bremer Haus verbringen und dann aufgrund veränderter Bedürfnisse wegziehen (z.B. wegen des Alters, Einsamkeit, Haus ist nicht barrierefrei oder zu groß geworden). Für diese Gründe des Wegzugs müssen Wohn-Alternativen im Quartier geschaffen werden.
- Autos sollten aus dem Straßenraum verschwinden, bei Bedarf z.B. durch Schaffung von Quartiersgaragen. Der Straßengrundriss sollte so gebaut werden, dass Autos dort gar nicht erst fahren können.
- Die Blöcke sollten eine vertikale Struktur haben und behalten.
- Kaum ein Bremer Haus sieht noch so aus, wie es die Schnitte zeigen. Die meisten Häuser wurden mit der Zeit umgebaut (z.B. Dachterrassen, Fassaden, Garten, etc.), um sie den veränderten Bedürfnissen anzupassen.

- Historisch gesehen gab es verschiedenste Nutzungen des Bremer Hauses. Es ermöglichte Wohnen und Arbeiten im Quartier. Auch bei Neubauten sollte die Nutzungsvielfalt ermöglicht und Gewerberäume integriert werden.
- Das Argument, dass bei der Weiterentwicklung des Bremer Hauses dichter geplant und gebaut werden müsste, stimmt historisch so nicht. Das Bremer Haus konnte auch Dichte bieten.
- Eine Frage ist, wo es ein Baugebiet für das Bremer Haus gibt? Das Bremer Haus könnte auch zentral und mit modernen Innovationen errichtet werden.
- Es wird die Idee geäußert, für die Umsetzung bauträgerfreie Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Gutes Beispiel ist das Projekt Ellener Hof. Es gilt, Dinge auszuprobieren.
- Bremer Häuser werden heute ganz variabel gestaltet, sodass auch Menschen mit körperlichen Einschränkungen in ihnen leben können.
- Der durchgezogene Sanitärtrakt ist eine sehr sinnvolle Eigenschaft des Bremer Hauses, da so in jeder Etage Bäder errichtet werden können.
- Es werden Blockrandbebauung sowie höhere Gebäudehöhen gewünscht. Die Frage ist, wie das Mobilitätsproblem gelöst werden kann. Ist die Stellplatzverordnung nicht mehr zeitgemäß?
- Es gilt, eine gelungene Kombination von öffentlichem und privatem Raum vor dem Bremer Haus zu entwickeln.
- Bremen kann stolz sein auf das Bremer Haus. Schließlich ist es ein Haustyp, der nach der Stadt benannt wurde. Die Frage ist, wie die Situation in Bremen in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren aussieht. Es gilt allgemein, über das Haus in das Quartier zu denken und zu planen.

### *Gemeinsames Fazit aus Hearing 2 zur Umsetzung im STEP Wohnen*

- Die Weiterentwicklung des Bautyps „Bremer Haus“ sollte unter den Aspekten Urbanität, Flexibilität, Mischung/Nutzung betrachtet werden.
- Das Bremer Haus und dessen Weiterentwicklung stehen in einem engen Kontext zur Quartiersentwicklung und -betrachtung.
- Versuchsweise sollte in ausgewählten Baugebieten das Bremer Haus in einem zentrumsnahen Quartier entwickelt werden: kleinteilige Grundstücke, Funktionsmischung, Verkehr
- Bremen sollte stolz auf den Haustyp sein, der den Namen der Stadt trägt.
- Es besteht Beratungsbedarf für die (Weiter-)Entwicklung des Bremer Hauses in verschiedenen Lebens- und Nutzungsphasen.

## Hearing 3:

### Alternative Wohnungsmarktakeure – Takt- und Impulsgeber für neue Quartiere?

*Claudia Thiesen, Architektin und Vorstandsmitglied verschiedener Baugenossenschaften, Zürich*

*Mark Christiansen, Initiator und Projektleiter Tiny House Bremen*

*Bernhard Hummel, Architekt und Mitglied der Regionalkoordination des Mietshäuser-Syndikats für Berlin und Brandenburg*

*Dr. Tobias Behrens, Geschäftsführer STATTBAU HAMBURG*

#### **Mehr als Wohnen**

##### **Zürich – Genossenschaften als Impulsgeberinnen neuer Quartiere**

*Claudia Thiesen*

Gemeinnützige Bauträger in Zürich sind nicht-profitorientierte Bauträger. In der Stadt Zürich wurde per Volksentscheid entschieden, die Erhaltung und die Schaffung preiswerten Wohnens in der Gemeindeverordnung zu verankern. Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil von gemeinnützigen Wohnungen an den Mietwohnungen auf ein Drittel erhöht werden.

Die Stadt darf deshalb keine eigenen Grundstücke mehr verkaufen, sie vergibt deshalb Erbbaurechte. Ein gutes Beispiel der Projektentwicklung ist das Hunziker-Areal im Züricher Stadtteil Leutschenbach. Die Quartiersentwicklung war ein gemeinsames Projekt von gemeinnützigen Bautragenden und eine Experimentierplattform für neue Formen der Quartiersentwicklung. Die Erdgeschosszonen beherbergen hier Gemeinschaftsräume, unterschiedliche Gewerbe oder auch Ateliers. Die Dachnutzung ist gemeinschaftlich. Die im Quartier realisierten alternativen Wohnformen sollen einer Vereinsamung der Bewohner\*innen vorbeugen.

Eine weitere Genossenschaftssiedlung ist Zwicky-Süd im Norden von Zürich. Hier wurde Wohnungsbau für unterschiedliche Einkommensschichten realisiert. Es gibt hier zahlreiche Orte, die sich die Bewohner\*innen aneignen können, z.B. die Hallendächer und Zwischenräume.

#### *Antworten zu Nachfragen aus der Fragerunde*

---

- In der Schweiz gibt es keinen staatlich geförderten Wohnungsbau.
- Städtische Liegenschaften werden an Genossenschaften vergeben. Dies sind eher traditionelle Genossenschaften, die in sich aber sehr vielfältig sind.
- Anders als bei der Bremer Baugruppe, die sich am ersten Tag der Wohntage vorstellte, besteht das Know-how bei diesen Genossenschaften bereits und es gibt einen regen Austausch zwischen ihnen.

#### **Tiny House-Initiative Bremen**

*Mark Christiansen*

Die Tiny-House-Bewegung entstand 2008 in den USA als Folge der Finanzkrise und aus einer damit verbundenen erzwungenen Reduzierung der Wohnfläche. In den folgenden Jahren schwappte der

Trend auch nach Europa. Die Motivation, in einem Tiny House zu wohnen, ist hier eher die Reduktion, das „Sich-Befreien“ von zu vielen materiellen Gütern, um sich wohler zu fühlen.

Die Bremer Initiative besteht aus einer Kerngruppe von elf Personen, die sich vor etwa einem Jahr gegründet hat. Diese Gemeinschaft ist wichtig zur Umsetzung des Projekts. Die Gruppe hofft auf ein Grundstück, das ihnen die Stadt zur Umsetzung ihres Projekts anbietet. An dem Projekt sind mehrere Generationen beteiligt. Themen wie Selbstversorgung und ökologisches Wohnen stehen im Mittelpunkt der Entwicklung, die Häuser sollen komplett autark sein.

Im Hinblick auf die Flächenversiegelung ist vorgesehen, die Häuser auf ein 6-Punkt-Fundament zu stellen und den Boden damit nicht vollständig zu versiegeln. Auch in einem Kleingartengebiet wohnen zu können, wäre für die Initiative wünschenswert. Bislang wurde dieser Wunsch von der Politik aber nicht unterstützt.

### **Mietshäuser-Syndikat**

*Bernhard Hummel*

Die Idee hinter der Beteiligungsgesellschaft Mietshäuser-Syndikat ist die Frage, wie man es schafft, Häuser langfristig vom Markt zu nehmen, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen.

Das Eigentumsmodell ist so organisiert, dass jeweils eine GmbH ein Haus besitzt. Diese Haus-GmbH hat zwei Gesellschafter – den Hausverein und das Mietshäuser-Syndikat als eine Art Kontroll- und Wächterorganisation.

Das Stimmrecht des Mietshäuser-Syndikats ist auf wenige Grundlagenfragen (z.B. Kauf oder Verkauf von Grundstücksteilen, Vergabe von Erbbaurechten, Aufteilung von Grundstücken) beschränkt. Bei allen anderen Angelegenheiten hat der Hausverein generell alleiniges Stimmrecht (z.B. hinsichtlich der baulichen Veränderungen im Haus).

Die Finanzierung erfolgt für jedes Hausprojekt separat über Eigen- und Fremdkapital von Banken. Das Haus gehört quasi sich selbst. Die Mieter\*innen selbst müssen keine Einlagen zahlen. Sie können aber solange wie sie im Haus wohnen mitbestimmen, was im Haus passiert.

### *Antworten zu Nachfragen aus der Fragerunde*

---

- Es gibt auch Genossenschaften, die Etikettenschwindel betreiben:  
Gemeinwohlorientierung ist die Voraussetzung für eine Unterstützung durch das Syndikat.

### **Wohnprojekte und Baugemeinschaften in Hamburg**

*Dr. Tobias Behrens*

Die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH berät soziale Bauherren, Projekte und Initiativen im Gemeinbedarfsbereich bei der Planung und Umsetzung ihrer Bauvorhaben und stellt für die Projektentwicklung Know-how, wirtschaftliche Baubetreuung und Architektur zur Verfügung.

### Qualitäten der Baugemeinschaften aus Sicht der Stadt

- Baugemeinschaften schaffen durch den gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbau Daseinsvorsorge. Dies steht im Gegensatz zum spekulativen Wohnungssektor.
- Sie bieten sich als Partnerinnen der städtischen Wohnungs- und/ oder Stadtentwicklungspolitik an (Integration, Inklusion) und übernehmen Verantwortung für das Quartier.
- Baugemeinschaften bieten Möglichkeiten, die weichen Faktoren des Wohnens entfalten zu können (Nachbarschaftshilfen, gemeinsame Kinderbetreuung, Einkaufsdienste, Geräte- oder Maschinenpools, Mobilitätskonzepte, kulturelle Aktivitäten in Gemeinschaftsräumen, etc.).

### Qualitäten der Baugemeinschaften aus Sicht der Bewohner\*innen

- Es werden dauerhaft gute Nachbarschaften etabliert. Diese sind Teil des Konzepts, also nicht zufällig.
- Über die Häuser, Wohnungen und Standards kann mitbestimmt werden.
- Es wird eine dauerhaft sichere Wohnsituation geschaffen, finanziell und sozial.
- Es ist möglich, ökologische Bauweisen und alternative gemeinschaftliche Wohnformen umzusetzen, die der Wohnungsmarkt sonst nicht bietet.

### Baugemeinschaften in unterschiedlichen Rechtsformen

- Im Eigentum können Wohnprojekte als Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEGs) umgesetzt werden.
- Als Mietwohnungsbauvorhaben bei einer Genossenschaft in Form von neuen Genossenschaften (Projektgenossenschaften, Dachgenossenschaften, Mietergenossenschaften) oder als Kooperationsprojekte mit Traditionsgenossenschaften oder als Mietwohnungsbauvorhaben in anderer Rechtsform (GmbH)

### Rahmenbedingungen für ein gutes Gelingen

- Öffentliche Wohnungsbauförderung
- Rechtzeitige Information über Grundstücksvergaben mit speziellen Veranstaltungsformaten (Wohnprojektetage, Projektbörsen, etc.)
- Grundstücksvergaben nach Konzeptqualität zum Verkehrswert und einem festen Kontingent
- Die Baugruppen erhalten die Grundstücke zunächst als „Anhandgabe“ und haben so 1-2 Jahre Zeit, das Projekt weiter zu entwickeln und die Finanzierung zu klären.
- Baugemeinschaftsquartiere (Bündelung statt Einstreuen) und „baugemeinschaftskompatible“ Einheiten (20-40 WE)
- Gute langjährige Zusammenarbeit aller Beteiligten

### *Gemeinsames Fazit aus Hearing 3 zur Umsetzung im STEP Wohnen*

- Es ist ein anderes Verständnis von Steuerung notwendig: im Dialog und auf Augenhöhe mit neuen Akteur\*innen sowie offen für Kooperationen (z.B. für die Zusammenarbeit von Bautragenden). Dies bietet die Chance und den Freiraum für Vielfalt, neue Projekte und Akteur\*innen.
- Neue Träger sind starke Impulsgeber für die Quartiere und wichtige Ankerpunkte für Vielfalt.
- Neue Wohnprojekte bzw. neue Akteur\*innen verfügen über eine große Vielfalt der Träger- und Rechtsstrukturen; die Akteur\*innen sind sehr heterogen aufgestellt.
- Quartiere brauchen eine Vielfalt der Akteur\*innen und ein Verständnis für die Heterogenität dieser Akteur\*innen.
- Es sind Unterstützungsangebote für nicht-professionelle bzw. neue Wohnungsmarktakteur\*innen notwendig. Diese betreffen Grundstücke, Know-how-Transfer, Konzeptvergabe von Grundstücken und die Finanzierung nicht in erster Linie für Investitionen, sondern vor allem für Beratung und Vermittlung.
- Entsprechende extern angesiedelte Beratungsstrukturen gibt es in München (Mitbauzentrale), Hamburg (STATTBAU) und Leipzig (Koordinierungsstelle Netzwerk Leipziger Freiheit).
- Die Stadt Bremen hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bereits eine Koordinierungsstelle Baugemeinschaften (KORB) eingerichtet, die allerdings noch wenig bekannt ist.

## Hearing 4: Bauen und Wohnen neu denken – Quartiere und Stadtteile entwickeln

*Dr. Sonja Beeck, freischaffende Architektin, chezweitz – Büro für museale und urbane  
Szenografie*

*Philipp Fleischmann, Dezernatsleiter für Stadtteilplanung und Flächenwidmung, Wien  
Stefan Heinig, Leiter des Stadtplanungsamts Leipzig*

### **Vortrag Dr. Sonja Beeck**

Anhand des Kunst- und Kreativquartiers am ehemaligen Blumengroßmarkt in Berlin-Kreuzberg stellt Frau Dr. Beeck die Instrumente und das Verfahren der Quartiers- und Grundstücksentwicklung in den Mittelpunkt ihres Vortrags. Für die verfügbaren Flächen wurde hier in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Kreuzberg und der Berliner Senatsverwaltung statt im Meistbieterprinzip ein nutzerorientierter Vermarktungsprozess eingeleitet, bei dem neben dem Preis das Nutzungskonzept der Bewerber\*innen ausschlaggebend für die Vergabe war. Eine Jury aus Bezirk und Senat entschied in dem Konzeptverfahren über die künftigen Bauprojekte mit dem passenden Konzept, die auch wichtig für die gewünschte Entwicklung des Kunst- und Kreativquartiers waren. Ein Standortentwicklungsvertrag sichert die Umsetzung der Ziele sowie die Einbindung der neuen Bauherren und Nutzer in die Quartiers- und Nachbarschaftsentwicklung ab. Statt eines Architektur-Wettbewerbes wurde die vom Senat gewünschte architektonische Qualität der Neubauprojekte der gewerblichen Baugruppen über ein qualifizierendes Verfahren gesichert. Dazu wurde der Planungs- und Entwurfsprozess der Baugruppe aller drei Wochen von einem Beirat begleitet.

Entstanden ist ein urbanes, nutzungsgemischtes Quartier, in dem gewerbliche Baugruppen wesentliche Akteur\*innen der Quartiersentwicklung waren: Die Selbstbaugenossenschaft „Frizz23“ baut ein Haus mit einem vielfältigen Nutzungsmix: Bildungseinrichtungen, Kreativwirtschaft, Einzelhandel, Minilofts, Kunst und Gastronomie. Das geplante „Metropolienhaus am Jüdischen Museum“ plant die Integration von Wohnen, Arbeiten und interkulturellem Leben. Die „Projektgruppe X Blumenmarkt“ entwickelte ihr Gebäude mit einem Mix von Wohnungen, Ateliers, Studios, Büroräumen, Bildungseinrichtungen, Projekträumen, Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in enger Zusammenarbeit mit ihrer künftigen Nachbarschaft.

### **Wien: Seestadt Aspern – Das ganze Leben**

*Philipp Fleischmann*

Die Aspern-Seestadt in Wien entsteht auf einem ehemaligen Flugfeld der Stadt. Der entsprechende Masterplan sieht für das Quartier Durchmischung, Vielfalt, Stadt der kurzen Wege, sanfte Mobilität, Energieeffizienz und hochwertige öffentliche Räume vor. Das Konzept der Seestadt ermöglicht eine Flexibilität bei der Umsetzung und gleichzeitige Prägnanz in den Elementen. Teil des Konzepts sind die Bereitstellung viel öffentlichen Raums und hohe Qualitätsstandards. Dazu gehören:

- Life – Space – Building: Zuerst werden die Nutzungen definiert, dann das Konzept für den öffentlichen Raum. In diesem Rahmen werden die Gebäude geplant.

- Definition der Qualitäten: Basis für jeden Grundstücksverkauf/Bauträgerwettbewerb
- Qualitätskontrolle: Der Aspern-Beirat begutachtet jede Gebäudeplanung bevor das Grundstück an die Bauträger verkauft wird und fungiert als Jury bei Wettbewerben.

Die gewählte Dichte entspricht der Struktur. Garagen werden gebündelt und die Straßenflächen vom Autoverkehr freigehalten.

Die U-Bahnlinie U2 stellt eine 30-minütige Verbindung in die Stadt her. Sie wurde frühzeitig angelegt, um die Erreichbarkeit des Quartiers mit dem ÖPNV zu gewährleisten.

Die Erdgeschosszonen sind in der Regel dem Gewerbe vorbehalten. Dafür wurde ein spezielles Erdgeschoss-Management entwickelt. Die EG-Zonen können auf diese Weise besser und ausgewogener entwickelt sowie der Besatz gesteuert werden.

Die Seestadt Aspern wird in Etappen gebaut. Ein Stadtteilmanagement unterstützt den Bau- und Entwicklungsprozess.

### ***Vom Wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig zum Projekt***

*Stefan Heinig*

In Leipzig gibt es eine steigende Nachfrage nach Wohnraum, die Stadt ist in den letzten 5 Jahren um 60.000 Einwohner gewachsen und hat heute einen spekulativen Wohnungsmarkt. Am Beginn des Wachstums (2014/15) wurde ein neues wohnungspolitisches Konzept erarbeitet. Ein Jahr lang wurden dazu Workshops mit Wohnungsmarktakteur\*innen und Themenabende mit Bürger\*innen durchgeführt. Das Konzept beinhaltet neben Zielen und Handlungsfeldern eine Reihe von Maßnahmen und Instrumenten, die schrittweise umgesetzt werden. Zugleich werden jährlich die Entwicklung des Wohnungsmarktes beobachtet und anhand der Einschätzungen der Einsatz von Instrumenten und Maßnahmen überprüft und fortgeschrieben.

Den Weg vom Konzept zum Projekt beschreibt Stefan Heinig anhand von drei Beispielen:

1. Die Leipziger Wohnungsbaugesellschaft (LWB) als städtische Tochter neu aufstellen und Erhöhung des Marktanteils:

Dafür wurden die Eigentümerziele neu vereinbart. Dazu gehören die Erhöhung des Wohnungsbestandes von 36.000 auf 40.000 Wohnungen, der Aufbau neuer Strukturen innerhalb der LWB, um nach 20 Jahren Stadtumbau künftig aktiver in den Neubau einsteigen zu können und der Neubau von Wohnungen, z.Z. 1.000 WE an 5 Standorten.

2. Quartiersentwicklung:

Für die Entwicklung größerer Neubauquartiere stehen nicht nur städtische Flächen zur Verfügung, so gehören bspw. Bahnbrachen nicht der Stadt. Für diese Flächen und Projekte mussten neue Verfahren entwickelt werden. Wichtig ist die klare Definition der Stadtentwicklungsziele für neue Stadtquartiere, z.B. städtebauliche Qualitäten, Nutzungen und Mischungen. Zur städtebaulichen Projektsteuerung wurden kooperative Verfahren und klare Abläufe entwickelt:

- Grundsatzvereinbarung zu Zielen
- Kontinuierliche Bürgerbeteiligung
- Städtebaulicher Wettbewerb
- Masterplanung



- Bauleitplanung und städtebaulicher Vertrag

Die Arbeitsstruktur zur Steuerung dieser Quartiersprojekte wurde neu aufgebaut und soll künftig auch weitere Quartiersentwicklungen steuern, um aus den gemachten Erfahrungen zu lernen und Kompetenzen zu nutzen.

3. Das Netzwerk Leipziger Freiheit wurde als Starthilfe für kooperatives und bezahlbares Wohnen aufgebaut:

Es unterstützt als Anlaufstelle und Drehscheibe Wohnprojektinitiativen z.B. durch ein Beratungsangebot zu allen Fragen rund ums kooperative Bauen und Wohnen. Zudem koordiniert die Netzwerkstelle die Vergabe städtischer Liegenschaften im Konzeptverfahren für kooperative Projekte. Damit sollen Hürden für die Umsetzung kooperativer Wohnprojekte abgebaut werden.

### ***Bauen und Wohnen in Bremen neu denken***

*Axel König*

In Bremen herrschen andere Größenordnungen als z.B. bei der Seestadt Aspern in Wien. Die Vorhaben Ellener Hof oder Hulsberg-Viertel betreffen ca. 500-1.000 Wohneinheiten. Diese Projekte werden alle in ein vorhandenes Quartier integriert und mit diesem vernetzt. Aber auch in Bremen werden die Dimensionen größer.

Die Beachtung der Nachhaltigkeit aller Entwicklungen sollte Priorität haben.

Bei der Umsetzung von gemischten Quartieren hapert es häufig an der Bereitschaft von Investor\*innen.

Baugruppen und Zwischennutzungen sind auch in Bremen bekannt. Bemerkenswert sind aber die gezeigten Modelle, bei denen sich Gewerbe und Kreative zusammentun bzw. zusammenfinden.

In Bezug auf Beispiele der Konzeptvergabe ist das Prinzip der Bodenvorratspolitik, die Herr Reiß-Schmidt angesprochen hat, sehr interessant. Die Frage ist, ob und welcher Form dieser Aspekt im STEP Wohnen weiterverfolgt werden kann.

### *Meinungen aus der Diskussionsrunde*

---

- Der Anteil von Sozialwohnungen sollte erhöht werden; im Moment wird lediglich der Schwund abgebremst.
- Ein Problem ist, dass die Förderung des sozialen Wohnungsbaus immer befristet ist (Sozialbindung).
- Beeindruckend ist die Forderung von Herrn Reiß-Schmidt nach absolutem Stopp eines Verkaufs städtischer Flächen.
- Ein besseres Management sollte gewährleisten, dass die Wohnfläche pro Kopf reduziert wird (z.B. über die Vermietung von „Omas Wohnung“ an Studierende).
- Bei einem attraktiven Angebot mit Einbindung gemeinschaftlicher Aspekte und Konzepte wären viele bereit, ihre Häuser oder Wohnungen aufzugeben.
- Die Reduktion der Quadratmeteranzahl pro Person ist ein zweischneidiges Schwert.

- Die Stadt Wien wird mit Kapital überschwemmt, die Bebauungspläne werden derzeit maximal ausgenutzt. Das geschieht mit österreichischem Geld, das früher in Staatsanleihen geflossen wäre.

#### *Gemeinsames Fazit aus Hearing 4 zur Umsetzung im STEP Wohnen*

- Baugemeinschaften/-gruppen sollten auch für gewerbliche und Mischnutzungen aktiviert werden, nicht nur für Wohnprojekte.
- Es braucht die Instrumente der Konzeptvergabe und des Erbbaurechts auch für gewerbliche Projekte („zarter Test“ in Bremen: Lankenauer Höft)
- Für größere Entwicklungen/Projekte sollten Entwicklungsgesellschaften gegründet werden. Beispiele sind Projekte wie Aspern/Wien bzw. die LWB, die eine eigene Entwicklungsgesellschaft für neue Wohnungsbauprojekte gegründet hat.
- Definition klarer Ziele als Grundlage für die integrierte Quartiersentwicklung
- Beispiel Aspern: Wien hat Instrumente und Strukturen für Nutzungsentwicklung (funktionale Mischung) geschaffen (Einkaufsmanagement, Stadtteilmanagement)
- Bodenpolitik: Bremen verkauft bisher Flächen, um Vorhaben zu finanzieren (bisher kein strategisches Flächenmanagement in Bremen). Beispiel Berlin: Clustering (Zuordnung städtischer Flächen für bestimmte Nutzungen).
- Vorbild strukturiertes Vorgehen in Leipzig: vom Wohnungspolitischen Konzept zum Projekt/Quartiersentwicklung. Für komplexe städtebauliche Projekte werden Projektstrukturen und Ressourcen benötigt.

## Tag 3: Der Wohnbrunch

*Den dritten Tag der Wohntage Bremen eröffnet Bürgermeister Dr. Sieling. Anschließend stehen Beteiligung und Diskussion der Stadtgesellschaft im Mittelpunkt: Beim Frühschoppen diskutiert die Bremer Politik über zentrale Themen der Stadtentwicklung und eine Bremer Künstlerin bietet interaktive Kinderbeteiligung zum Thema Wohnen. Mitarbeitende der Fachressorts stehen für Tischgespräche zu unterschiedlichen Themen zur Verfügung. Zum Ausklang fassen Senator Dr. Lohse und Frau Prof. Pahl-Weber gemeinsam die vergangenen drei Tage zusammen.*

*Nachfolgend wird das wohnungspolitische Gespräch dokumentiert.*

### Wohnen in Bremen – das wohnungspolitische Gespräch

*Rainer W. Buchholz (FDP), Claudia Bernhard (DIE LINKE), Silvia Neumeyer (CDU), Robert Bücking (Bündnis 90/ DIE GRÜNEN), Jürgen Pohlmann (SPD), Jens Deutschendorf (Bremer Staatsrat für Bau und Verkehr)*

*Die Moderatorin bat vorab die baupolitischen Sprecher\*innen, fachliche Fragen zum STEP Wohnen 2030 zu formulieren. Diese Fragen wurden anonym zur Diskussion gestellt, so dass keine parteipolitische Wahlkampfdiskussion geführt wurde, sondern eine fachliche Diskussion mit dem Austausch von Positionen und Argumenten im Mittelpunkt des wohnungspolitischen Gesprächs steht:*

**Herr Reiß-Schmidt hat Bremen für die Menge an „Fläche“ bewundert, mit der man gestalten kann. Das steht im Gegensatz zur Wahrnehmung in der Stadt, dass hier „Fläche gefressen“ wird. Wie lösen wir diesen Konflikt im Kontext aktueller Planungen?**

- Für den Bremer Osten sollte ein Entwicklungsvertrag geschlossen werden, der die zentralen Ziele und Projekte benennt.
- Kein Ausverkauf von Grundstücken und städtischem Boden: wem muss der Boden gehören, damit man die Fläche gestalten kann? Über den Einsatz des Erbbaurechts sollte nachgedacht werden, um niedrigere Grundstückspreise zu sichern und darüber bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Vorhandene Nachbarschaften, also die Bürger\*innen vor Ort, sollten bei dem Einsatz der stadt- und wohnungspolitischen Instrumente „mitgenommen“ werden.
- Die Stadt sollte in die Lage versetzt werden, Boden wieder zu erwerben (bzw. zurück zu erwerben).
- Der notwendige Wohnraumzuwachs ist nicht nur über Innenentwicklung zu leisten.
- Es sollten bauträgerfreie Grundstücke angeboten werden.
- Die Entscheidung, nach Bremen zu ziehen, setzt ein entsprechendes freies Wohnungsangebot voraus.
- Ab 2020 wird es mehr finanzielle Spielräume in Bremen geben. Dann ist kein Verkauf mehr von Grundstücken notwendig. Es wird Spielräume geben, Grundstücke z. B. über Konzeptvergaben, Erbbaurecht u.a. zu vergeben.

**Wie bekommt die Stadt/die Stadtregierung die Gestaltungs- und Definitionsmacht über die Stadtentwicklung zurück? In welchen Schritten? Mit welchen Instrumenten?**

- Zunächst über die Nutzung der Planungshoheit der Kommune – und die wird in Bremen genutzt
- Beteiligung der Bürger\*innen
- Die Stadtentwicklung muss auf bestimmte Themen reagieren, vor allem die Segregation in bestimmten Stadtteilen (Beispiel Blumenthal). Die Mischung mit sozialem Wohnungsbau sollte über die gesamte Stadt verteilt werden.
- In Bezug auf die Soziale Mischung ist die Sozialquote (für den Wohnungsbau) zwar positiv, man sollte damit aber flexibler umgehen. Die Quote sollte je nach vorhandener Sozialstruktur des Stadtteils und der Nachbarschaft angepasst und entschieden werden, an welchen Orten wie viele Wohneinheiten im Sozialen Wohnungsbau realisiert werden sollen.
- Es besteht Kritik an der Investorenarchitektur, insbesondere in der Überseestadt. Stattdessen sollte es Konzeptentwicklungen geben, um eine soziale Mischung, also Wohnungsbau auch für Familien, Studierende oder Alleinerziehende zu gewährleisten – nicht nur für SGB II-Empfänger.
- Es braucht Respekt vor dem Eigensinn und der inneren Dynamik der Stadt. 45.000 Menschen ziehen jährlich innerhalb der Stadt um, nur 25.000 von außen zu. Das ist keine Definitionsmacht der Regierung, sondern es ist notwendig, Veränderungen bzw. Entwicklungen wahrzunehmen und auf die innere Dynamik der Stadt zu reagieren. Dafür braucht es Instrumente der Sozialraumorientierung und ein Wohnungsmarktmonitoring.
- Für die Kommunikation der Prozesse ist es wichtig zu verstehen, dass es kein schwarz und weiß bei den Akteuren gibt. Die Stadt ist nicht automatisch „richtig oder gut“.
- Über eine entsprechende Bodenpolitik muss der Zugriff auf den Boden gestärkt werden.
- Beachtung der Umlandwanderung.
- Zuwander\*innen müssen besser integriert werden. Dies läuft nur über die Schulen (Problem-Beispiel Neubaugebiet Vegesack – Grohner Düne).
- Plädoyer für die Sozialquote.

**Wie lässt sich Urbanität planen bzw. erzeugen? Was ist in der Überseestadt noch möglich, um ein bisschen besser dabei zu werden? Quartiersbildung!? Kelloggs-Grundstück?**

- Bei der Überseestadt wurde „das Pferd von hinten aufgezäumt“. Aus diesem Grund gibt es dort noch keine Infrastruktur. Es ist notwendig, eine ausreichende Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung zu schaffen.
- Es sollte keine Denkverbote geben. Alle Verkehrsarten sollten bedacht werden: ÖPNV, Fahrrad, Fußgänger und Pkw.
- Bisher fehlen Einrichtungen der Nahversorgung in der Überseestadt
- Eine grundsätzliche Frage zur Entwicklung von Urbanität ist, was wir überhaupt unter ‚Urbanität‘ verstehen?

- Das Nebeneinander von Quartiersblöcken mit hochpreisigem und sozialem Wohnungsbau in der Überseestadt wird kritisiert: Die Blockstrukturen (Quartiersblöcke) sind kein lebendiges Quartier.  
Für eine bessere Planung braucht es den Querschnitt der Ressorts: z. B. Wohnen und Bildung und Soziales. Ressortegoismen sollten überwunden werden!
- Die Überseestadt mehr als Stadtteil entwickeln

*Zum Abschluss bat die Moderatorin die baupolitischen Sprecher\*innen um je einen Satz mit Handlungsempfehlungen zum STEP Wohnen.*

### **Was sind Ihre Handlungsempfehlungen zum STEP Wohnen Bremen 2030?**

- Mischung, bezahlbarer Wohnraum, Nachbarschaft, Soziale Infrastruktur, Chancen für Menschen, die dort aufwachsen > wirkliche Bedarfe, von den Bürgern einsammeln - gut sortiert
- Befragung zu Wandermotiven: Sammlung von Informationen darüber, warum die Menschen umziehen und zu den erwarteten Qualitäten und Ansprüchen, um daraus Angebote zu entwickeln.
- Kein Bodenverkauf, Ausbau der Stadtentwicklungsstrukturen im SUBV, Einbindung aller Ressorts und Akteur\*innen, Bürgerbeteiligung
- Ein ganzheitlicher Blick auf die Stadt: Sozialen Herausforderungen sollte mit Instrumenten der Stadtentwicklung begegnet werden. Um den sozialen Zusammenhalt zu sichern und zu gestalten, sollte die Stadt parteiübergreifend in den Blick genommen werden. Die Stadt ist nicht nur die Summe ihrer Einzelteile.
- Die Entwicklung von Arbeiten und Wohnen sollte berücksichtigt und mit entsprechender Flächenentwicklung gestaltet bzw. untersetzt werden.

## **Die Tischgespräche**

### *Mitarbeitende des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr*

*Über eine Stunde lang können sich Besuchende der Wohntage mit Mitarbeitenden der Verwaltung sowie der Bremer Aufbaubank und Immobilien Bremen an Thementischen unterhalten. Für ein Gespräch an einem Tisch sind jeweils rund zehn Minuten vorgesehen. Die Themen und die Uhrzeiten hängen auf Klebezetteln an einer Wand, wo Gäste sich anmelden konnten, indem Sie sich einen oder mehrere Zettel mitnehmen. So fungieren die Zettel sozusagen als Tickets. In den Gesprächen wurden viele Fragen gestellt, Informationen ausgetauscht und Hinweise gegeben. Die Gesprächspartner protokollieren parallel die wichtigsten Punkte eines jeden Gesprächs. Aufgrund*

## Wohnen in Bremen – Bewertung und nächste Schritte

*Senator Dr. Joachim Lohse im Gespräch mit Prof. Elke Pahl-Weber*

*Zum Abschluss der Wohntage bittet die Moderatorin Frau Schmidt Senator Dr. Lohse und Frau Prof. Pahl-Weber um ihre Einschätzungen und Erkenntnisse aus den Wohntagen:*

### Was waren die interessantesten Aspekte dieser drei Wohntage?

Senator Lohse betont, dass sich das Experiment gelohnt habe. Es gibt eine Fülle von Anregungen, viele haben sich sehr aktiv beteiligt. Die unterschiedlichen Gesprächsformate haben sich bewährt.

Bremen hat zwar schon in den letzten Jahren eine Menge richtig gemacht aber es gibt Bereiche, in denen noch mehr getan werden kann. Beispielsweise konnte noch kein Mittel gegen die steigenden Boden- und Immobilienpreise gefunden werden. Herr Reiß-Schmidt hat hierzu verschiedene Instrumente vorgestellt (z.B. mehr Erbpacht oder Rückkaufsrechte für die öffentliche Hand).

Ein weiteres interessantes Thema war, die Vielfalt des Wohnens zu erhöhen sowie Genossenschaften und Baugruppen zu unterstützen. Der Dialog dazu muss fortgesetzt werden, die Beratungsangebote reichen offenbar noch nicht aus. Was dabei konkret fehlt, wurde bisher aber aus der Diskussion mit den Akteur\*innen noch nicht deutlich genug. Die Wohntage sind jedoch sicher der Anfang des Dialogs.

Frau Prof. Pahl-Weber stellt fest, dass die Bürger\*innen der Stadt sehr engagiert sind und für ihre Stadt stehen. Auch aus ihrer Sicht ist das Experiment „Wohntage“ gelungen.

Aus ihrer Sicht ist das Thema Boden nicht nur für Bremen, sondern auch für die Region relevant. Es gibt einen regionalen Austauschprozess. Auf den Wohntagen ist deutlich geworden, dass eine Verständigung in der Bodenfrage eine wichtige Aufgabe darstellt.

Das Thema Wohnen bezieht sich nicht nur auf die eigene Wohnung, sondern auch auf die Nachbarschaft, die Umgebung, kurze Wege (Fußläufigkeit ist wichtig). An einigen Orten in Bremen sind diese Qualitäten in Gefahr. Hier muss aufgepasst werden, denn grundsätzlich sind diese Aspekte eine Qualität dieser Stadt.

### Was kann der Senat für eine gute Zukunft des Wohnens tun?

Senator Lohse sieht folgende Handlungsansätze:

- Wohnraumförderprogramme: Der Bau von Sozialwohnungen muss weiter durch entsprechende Kreditvergünstigungen unterstützt werden.
- Es braucht eine andere Art von Flächenbevorratung: Bisher entscheidet jedes Ressort gesondert über die jeweiligen Flächen. Notwendig wäre eine Art zentraler Liegenschaftsfonds, um ressortübergreifende Entscheidungen zu treffen und einen direkteren Zugriff zur Umsetzung dessen zu ermöglichen, was auf der politischen Ebene beschlossen wird.

### **Was sind Gefahren, wenn man in das Jahr 2030 blickt und sich auf Prognosen, Statistiken beziehen möchte bzw. muss?**

Senator Lohse konstatiert, dass die politische Steuerung nicht leicht ist. Es gibt eine Diskrepanz zwischen der Ermittlung des quantitativen Bedarfs und der Zeit, die es braucht, bis die Wohnungen, die politisch beschlossen wurden, bezugsfähig sind.

### **Frau Prof. Pahl-Weber: Sie haben Einblick in die Thematik des Wohnens in vielen Städten Deutschlands. Wo ist Bremen besonders und wo kann Bremen lernen?**

Die Besonderheit Bremens liegt in seiner Kompaktheit. Vieles ist fußläufig erreichbar – daran muss man festhalten.

Es ist grundsätzlich entscheidend, zunehmend neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt (Baugruppen, einzelne Unternehmer, etc.) für die richtigen Aufgaben einzusetzen oder verfügbar zu machen. Neben dem STEP Wohnen wäre die Entwicklung eines Instrumentes wichtig, das die räumliche Ebene beschreibt.

### **Herr Senator Lohse: Sie waren in der Ausstellung und haben sie auch als wachsende Ausstellung wahrgenommen. Was sind für Sie die interessantesten Aspekte?**

Besonders die fünf Personen, die am Donnerstagabend von ihren Lebenswelten berichtet haben, zeigen, welchen Stellenwert Gemeinschaft und Nachbarschaft für das Wohnen haben. Vor allem das Thema Einsamkeit und wie sich diese vermeiden lässt, hat zum Nachdenken angeregt. Bei allen Personen spielte das Thema Gemeinschaft eine wichtige Rolle. Das zeigt, dass dies in den unterschiedlichsten Wohnformen von Bedeutung ist und unterstützt werden muss – beispielsweise durch Gemeinschaftsräume (Gemeinschaftsküchen) und Quartierstreffs. Neue Formen der Begegnung werden immer wichtiger.

### **Herr Senator Lohse: Wie geht es jetzt weiter mit dem STEP Wohnen? Was passiert mit den Ergebnissen?**

Der Prozess zur Erarbeitung des STEP wird etwa die nächsten zwei Jahre weitergehen – auch basierend auf Bevölkerungsprognosen und auf einer Befragung nach den Motiven derer, die her- oder weggezogen sind bezüglich der Gründe für ihre neue Standortwahl.

Die genannten Aspekte aus den Wohntagen werden aufgegriffen und es folgt außerdem eine Internet-Beteiligung. Das Format der Wohntage soll zu gegebener Zeit auch nochmals wiederholt werden. Themen, die bei den diesjährigen Wohntagen besonders relevant waren oder zu kurz gekommen sind, können dann vertieft werden.

### *Frage aus dem Publikum an Senator Lohse: Besteht die Gefahr, dass private Investoren der Stadtverwaltung das Heft aus der Hand nehmen und bestimmen, wohin sich die Stadt entwickelt?*

---

Auch auf Seiten der Unternehmer macht man sich heutzutage Gedanken und ist auf der Suche nach Orientierung. Die Investoren stellen sich natürlich die Frage, wie sich eine Investition am Ende rechnet. In Zukunft wird es einen Aushandlungsprozess um öffentliche und private Räume geben. Man muss jedoch hervorheben, dass die Stadt auf private Investoren angewiesen ist, da sie selbst nicht das Geld für derartige Investitionen hat. Dabei muss man sehr aufpassen, dass Stadt handlungsfähig bleibt. Es gibt einen starken politischen Willen im Bremer Senat und in der Bremer Bürgerschaft. Die kritische Begleitung der Öffentlichkeit ist dabei immer erwünscht.

# Anlagen

## Anlage 1

### Maßnahmen in München für eine sozialgerechtere Bodennutzung

- *Von 2017 bis 2021 werden 870 Millionen Euro aus städtischen Mitteln in das Handlungsprogramm Wohnen investiert. Das Ziel ist, 8.500 Wohnungen im Jahr neu zu bauen, davon 2.000 im geförderten Wohnungsbau*
- *Die Grundstücksvergabe erfolgt im Erbbaurecht oder Konzeptvergabeverfahren*
- *30% geförderte und 10% preisgedämpfte Wohnungen in allen privat entwickelten Gebieten, 50% auf städtischen Flächen*
- *Seit 2010 sind 30% der städtischen Grundstücke an Genossenschaften veräußert worden.*
- *Es gibt eine städtische Genossenschaftsberatung und ein Münchener Modell der „Mietpreislösung“*
- *Verzicht auf Gewinnabführung bei Wohnungsbau*

Der Münchener Ratschlag für Bodenpolitik stellte im Juni 2018 Forderungen an Bund und Länder auf:

- *Berücksichtigung bodensparender Anreize bei der Grundsteuerreform*
- *Schaffung einer einheitlichen Arbeitsweise der Gutachterausschüsse und erweiterte Transparenz bei Wertermittlung/Bodenrichtwerten*
- *Ertragswertverfahren ‚Was sollte Boden kosten?‘*
- *Abschaffung des Privilegs der 10-Jahres-Frist in §23 EStG*
- *Preislimitiertes kommunales Vorkaufsrecht zu Gemeinwohlzwecken für alle Grundstücke im Gemeindegebiet*
- *Übertragung der von Bund und Ländern nicht mehr für eigene Zwecke benötigten Immobilien an die Kommunen*
- *Einrichtung revolvingierender Boden- und Infrastrukturfonds als Sondervermögen auf Landes- oder regionaler Ebene, unterstützt durch Bund und Länder*
- *Beseitigung gesetzlicher Beschränkungen der Verlängerung von Bindungsfristen bei öffentlich geförderten Wohnungen*
- *Ermöglichung von Grundstücksvergaben mit limitiertem Grundstückspreis im Zusammenhang mit Mietpreisbegrenzungen und Konzeptverfahren (Änderung des Gemeinde(haushalts)rechts)*
- *Durchsetzung von Gemeinwohlzielen mit städtebaulichen Verträgen auch im ungeplanten Innenbereich (§34 BauGB)*
- *Ausweitung und Verschärfung des Genehmigungsvorbehalts für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen*
- *Effektivierung bestehender Planungsinstrumente (Vorkaufsrecht, Baugebot, Innenentwicklungsmaßnahme)*



## Anlage 2

### Partizipative Ausstellung – Dokumentation

#### *Bremen wächst – Ihre Empfehlungen (große Wandkarte)*

→ Neben der Stadtkarte platzierte Karten: Kategorien des Online-Dialoges entnommen

#### *Bestandsentwicklung*

---

- bezahlbarer Wohnraum als Priorität (und zwar ohne Hartz IV)
- „Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum“ → Wieso lässt man überhaupt erst unbezahlbaren Wohnraum zu und entstehen?

#### *Mobilität*

---

- Nebeneinander von allen Mobilitätsarten
- Das Ende der Diskriminierung des Individualverkehrs (Auto) zur Förderung der Zufriedenheit aller darauf Angewiesenen.
- flexibler ÖPNV – z.B. nicht Linien/Takt gebundene Pilotprojekte?
- Bessere Infrastruktur für Auto-freies Leben
- Stadtentwicklung kann nicht ohne die Frage der Mobilität gedacht werden – Bremen braucht Konzepte + Ideen, wie öffentlicher Verkehr Verbindungen zwischen den Quartieren schafft!

#### *Quartiersentwicklung*

---

- Man sollte das Stadtzentrum mit den umliegenden Stadtteilen bewusst verschmelzen um das Zentrum attraktiver werden zu lassen. Indem es größer wird und mehr Möglichkeiten entstehen.

#### *Wohnumfeld*

---

- Mehr Raum auch mal einfach freie Flächen lassen.
- Fast alle Straßen sind zugeparkt mit Autos → Dafür Lösungen finden
- öffentliche Spielplätze: zu Mehrgenerationen-Spielplätzen ausbauen und nur noch solche neu einrichten.
- öffentliche Parkanlagen zu Themen-Parks ausbauen
  - z.B. nach Märchen für Kinder
  - mit Hanse-„Rolands“ versehen
  - historische Bezüge: Handel, Luftfahrt, usw.
- wenig: soziale Durchmischung, diese würde hohe Wohnzufriedenheit bringen → leider in Bremen kein Potential

#### *Wohnungsneubau*

---

- Bau von großen Wohnungen 5-6 Zimmer für einkommensarme Haushalte, große Familien
- Wohnen „aus eigener Kraft!“ ermöglichen → Teilhabe, preiswerte Grundstücke, Genossenschaften wie in der 50er/ Anfang 60er Jahren, ansprechende Gestaltung!

#### *Sonstiges*

---

- Miteinander von Stadt und Region
- Die alten und neuen Bewohner SCHWÄRMEN für Bremen

## **Bremen wächst – Ihre Empfehlungen (große Wandkarte)**

→ Auf der Stadtkarte innerhalb der Bezirksgrenzen platzierte Karten: Bezirke alphabetisch sortiert

### *Findorff*

---

- Gelände des Messeparkplatzes neu entwickeln → Innenentwicklung
- mehr unversiegelte Flächen, für die Pflege das Nachbarschaftsnetz einbinden, Bepflanzung von den Bewohnern

### *Häfen*

---

- Ausbau Rad- und Fußverkehr
- autofreie Innenstadt
- Förderung von Diversität, soziale/kulturelle/funktionale Mischung, Arbeit & Wohnen, Jung & Alt, Produktion in der Stadt, alternativer Wohnraum
- Stellplatznachweis abschaffen, PKW-Flächen reduzieren und für die Öffentlichkeit umwidmen

### *Hastedt*

---

- Bremen fehlt eine strukturierte, zielgerichtete, ressortübergreifende und innovative Stadtentwicklungspolitik (siehe Leipzig!!). Hier hat jeder/jede ihre eigenen Interessen im Fokus + sieht eher Probleme + Hindernissen. Mehr Leute + mehr Klagen!

### *Hemelingen*

---

- Wohnen und Mobilität:
  - Fußwege im Quartier
  - Ende des Stellplatzschlüssels (Kfz)
  - Mitdenken von Quartiersgaragen
  - mehr Baugruppen und Bauträgerfreies Bauen
  - Wohnen und Arbeit zusammen denken!

### *Horn-Lehe*

---

- Nicht-zentrumsnahe Stadtteile sollten attraktiver werden, durch bessere Anbindung und Infrastruktur wie Bars, Cafés und kulturelle Angebote.

### *Huchting*

---

- Mehr Urban Gardening - in den verschiedenen Altersgruppen anpflanzen gemeinsam und ernten. Dabei kann man Alt/ Jung/ Flüchtlinge – Neubremer/ Altbremer zusammen bringen, Austausch

### *Mitte*

---

- Hochstraße zur High-Line
- Hochwasserschutzmaßnahmen für Fuß- und Radverkehr nutzen
- Parkraumbewirtschaftung neu denken: kreativ, neue alternative Nutzergruppen einbinden, auch in Parkhäusern
- öffentliche Räume neugestalten: Kommunikationsräume für jedermann attraktiv gestalten

### *Neustadt*

---

- Wir brauchen eine Brücke zwischen Neustadt und Viertel

- zentralen Wohnraum + Park für Viele statt Kleingärten für Wenige!
- In der Nähe zum Fluss oder Werdersee in gewachsenen oder neuen Nachbarschaften

### Obervieland

---

- Arsten braucht mehr Infrastruktur und Gewerbe statt zig Häuser

### Osterholz

---

- attraktive Quartierszentren in den Randstadtteilen entwickeln

### Schwachhausen/Östliche Vorstadt

---

- Investiert in die Bremer Schulen – Wären Schulen Gewerbeunternehmen, würde die Gewerbeaufsicht viele (Schulen) schließen müssen!

### Walle

---

- zu wenig Dorf-/ Quartierseinzelhandel (bezahlbar) → City-Konzepte <800 qm fußläufig „human scale“ für Jung (<14 Jahre) + Alt (>75 Jahre) in 200m erreichbar

### Woltmershausen

---

- mehr Brücken – z.B. Woltmershausen → Überseestadt
- drei neue reine Wohngebiete in den letzten 20 Jahren - von 4 auf 0 Fleischer in der gleichen Zeit
- Brinkmann(gelände) demnächst – 1000 Wohnungen dazu, wo wird die Leere vielen Menschen im alltäglichen Leben bleiben – hoffentlich nicht nur die einzige Ausfahrt durch den Tunnel verstärken
- Das Wohnen erweitert demnächst Justus Grosse. Das alltägliche kulturelle Leben etc. → Wohn-Lebensgefühl muss auch weiter entwickelt werden! Nur Kultur-Laden + Golden City wird nicht reichen
- Woltmerhshausen wird Geheimtipp!

### Ideen für gutes Wohnen in der Stadt – Hinweise aus den Fachveranstaltungen (Plakat)

- Bodenpolitik
  - 1) stärkere Bodenbevorratung, auch Ankäufe für längerfristige Bevorratung über Konzeptplan + Programme hinaus
  - 2) Kein Verkauf landeseigener Grundstücke (höchstens Tausch), Erbbaurecht u.a.! Ziel: Rückfall nach Ende der Nutzung in städtischer Hand
  - 2a) Nutzungsgestaltung: alternative Nutzungsverträge zum Erbbaurecht entwickeln/prüfen, die beleihungsfähig sind
  - 2b) Prüfen: Kosten Rückbau – lässt sich finanzielle Vorsorge rechtlich entwickeln (z.B. wie Rekultivierung auflage-entsprechend)
  - 3) Prüfen: Wie kann System „Miethäuser Syndikat“ in städtische Bodenpolitik einbezogen werden
- Nachbarschaft: Gemeinschaft stiften, „sense of ownership“
- Wohnung: Angebotsvielfalt schaffen und Stimmigkeit erzeugen
- differenzierte Quote für öffentlich geförderte Wohnungen in Abhängigkeit vom Quartier und der sozialen Zusammensetzung
- Erhaltung und Vermehrung des preiswerten Wohnungsbestandes
- attraktive Quartiere für ALLE Einkommensschichten schaffen
- Quartier: kleinteilige Mischung (funktional/sozial), Fußverkehr stärken
- Stadt: in die Höhe bauen (flächenschonend), Wohnungspolitik integriert denken

- Potenzial der „kleinen Stadt“ nutzen
- gemeinsame Stärken der Region zusammen nutzen
- regionale Kooperationen verbindlicher und handlungsfähiger gestalten
- regionale Wohnungsmarktstrategie, die nicht unter einer ungesunden Arbeitsteilung leidet
- Bremen ist nicht sexy für junge Frauen (Männerdominanz)
- Bremer Haus: flexibel nutzbar, gute Verknüpfung öffentlicher & privater Raum, mehr Dichte?
- Bremen: offener, mutiger, frei!
- bedenken → Urbanität = Dichte UND Nutzungsmischung
- Beratungs- und Unterstützungsstrukturen für Akteure des Wohnungsbaus schaffen
- verantwortungsvoller Umgang mit einer Smart-City → soziale Dimension mitdenken
- Freiheiten des Stadtstaates Bremen nutzen → Vorbild für den Bund werden (Experimentierfeld)
- Vorbildfunktion kommunaler Investitionen bedenken und nutzen

### ***(Noch mehr) Ideen für gutes Wohnen in der Stadt – Anmerkungen zum STEP Wohnen aus dem Publikum (Plakat)***

- Wohnen → Bremen → Bezahlbar??? oder: leistbar?
- viel mehr / stärker gemeinschaftliches Wohnen + Leben zulassen und fördern!
- keine Wegwerf-Architektur! bauen – abreißen – neubauen → SANIEREN
- weniger Quadratmeter pro Kopf, mehr Qualität
- Bauen im Innenbereich erleichtern: Stellplätze, Schallschutzvereinbarung außen
- mehr Altbremer Häuser, Altbremer Häuser finden alle gut (Identifikation mit der Stadt bzw. dem Quartier = Engagement)
- Einfach Wohnungen erhalten! Zur Verfügung stellen!
- Neue Wohnungsgenossenschaften fördern
- bestehende Bremer Genossenschaften beim Neubau unterstützen
- unbedingt „neue Mischungen“ im Wohnen befördern: Wohnen + Arbeiten, Alters-WG, neue Wohnstiltypen (Minihaus, Wohnregal, ...)
- Stellplatzpflicht abschaffen
- Alternative Mobilität fördern
- Zusammenarbeit verschiedener Verantwortungsträger und Handelnder um Sicherheit als Lebensqualität zu fördern

### ***In Bremen lässt es sich gut wohnen! Wo gefällt es Ihnen in Bremen besonders und → was macht diesen Ort wohnenswert? (Tisch)***

#### *Bezirksunabhängig:*

---

- in den vielen Grünanlagen → Quartiere – Nachbarschaft – kurze Wege – die Weser
- Meine Heimatstadt → Echt! Radikal ehrlich!
- Das Grün / die „Dörfer“ in der Stadt → Nähe, Norden, Menschenschlag, Erinnerungen, viel Grün, Fahrrad, Weser und Deiche
- (In Bremen lässt es sich gut wohnen!), besonders wenn es auch mit den Freiräumen, den Nachbarschaften, den Kindergärten, Schulen, Freizeits, Geschäften, der Arbeit und dem Verkehr/Mobilität klappt.
- Wo ich mit Freunden zusammen sitze → das Bremer Durcheinander (Mischung), wo man interessanten Leuten begegnet

- alle Stadtteile, die in den letzten 300 Jahren entstanden sind → Schönheit, Straßenensembles, Fassaden abgestimmt, Stilrichtung einheitlich, Wohlfühlumgebung, wenig Individualität
- Wir brauchen viele kleine Brücken über die Weser, eine in Hemelingen/Obervieland.
- Leider aufgrund Flächenmangel in Stuhr gelandet. Flächenpool?!

**Bezirks- oder Orts-spezifisch:** Bezirke alphabetisch sortiert

### Burglesum

---

- St. Magnus → Schöne Wohngegend, in einer halben Stunde in die Innenstadt, relativ gut an den ÖPNV angeschlossen.

### Findorff

---

- Hemmstraße in Findorff → kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Lebens & nette Gespräche auf diesen Wegen
- Mittendrin, neues Quartier: Bürgerweide → Nähe zu Mitte/Innenstadt, Infrastrukturen, Bürgerpark, hohe Dichte, Urbanität
- Findorff, Münchener Straße → Nähe Bürgerpark, sozial gemischtes Wohngebiet, Klimacafé, Findorffmarkt

### Gröpelingen

---

- Gröpelingen → Hier ist Vielfalt vorhanden + Potenzial ausbaubar.

### Häfen

---

- Häfen → Der große Wasseranteil, schöne Schiffe.
- Häfen → sehr schönes Neubaugebiet, Urlaubsfeeling, leider öfters Stau um in die Innenstadt zu kommen

### Hohentorshafen

---

- Hohentorshafen → Nicht wohnenswert, aber schön. Obwohl ich dort auch gerne wohnen würde, wenn ich dürfte.

### Horn

---

- Horn/Riesberg → Mittendrin und doch oft fast ländlich (Bin vom Dorf in die Stadt gezogen.), mit dem Rad zum HBF in 10 Minuten, zur Landesgrenze in 5 Minuten – Wo gibt's das sonst?
- Horn-Lehe → Dorfcharakter, Nähe zum Technologiepark, Anbindung, Natur

### Mitte

---

- Altstadt - Schlachte → kurze Wege, nette Nachban, guter ÖPNV
- Mitte → Sehr schöne Altstadt, viele Shoppingmöglichkeiten. Außerdem herrscht eine sehr schöne Atmosphäre.
- Ostertor → Die Menschen, der Mix der verschiedenen Nationalitäten

### Neustadt

---

- Neustadt → Die Nähe zum Werdersee. Eine gute Nachbarschaft. Keine Vereinsamung.
- in großen Teilen der Neustadt → Vertrautheit, kulturelle + soziale Teilhabe, Urbanität, kein Stillstand, bunte Bewohner\*innenschaft

- Neustadt-Flüsseviertel → Quartier-/Kiezcharakter. Funktionierende Nachbarschaft. Gute Durchmischung mit Geschäften, Gastronomie, Kitas, etc.
- Neustadt Buntentor → Nähe zum Werdersee und gleichzeitig entspanntes Wohnen, Cafés besuchen, einkaufen, Kultur
- Neustadt → Diversität. Festivals. Entwicklung vieler kleiner Einzelhändler und Cafés. Gemütlich aber zentral. Viele Märkte, Kalle-Co-Werkstatt.
- Neustadt → Kinder, Familien, Studentenfreundlich. Kalle-Co-Werkstatt. Summer Sounds. Kulturelle Angebote. Vielseitigkeit, gemischtes Quartier, belebt. Viele Bremer Häuser. Naherholung. Das Papp. Einzelhandel, Produktion, Handwerk.
- Neustadt → Nette Menschen, zu-verschenken-Kisten, Gemeinschaftsgefühl, Werdersee, sehr schöne Kneipen und Cafés, schöne Häuser.
- Neustadt → Urbanität. Alle Parkplätze kostenpflichtig 100€ pro Monat, Geld für BSAG/Quartiersparkhäuser, Fahrradwege nutzen
- Walle und Neustadt → Menschliche Vielfalt, gute Infrastruktur + Anbindung, viele Cafés, Bars und kulturelle Angebote
- St.-Pauli-Deich → Stadtteil am und im Fluss ☺
- Werdersee, Park links der Weser → Bäume, Wasser, Wiesen – unsere Lebensgrundlage! Bremen muss grün bleiben!

### *Oberneuland*

---

- Oberneuland → der ländliche Charakter, die schönen alten Bäume und Häuser

### *Obervieland*

---

- Werdersee, Park links der Weser → Bäume, Wasser, Wiesen – unsere Lebensgrundlage! Bremen muss grün bleiben!

### *Östliche Vorstadt*

---

- Viertel (Steintor) → Toleranz im Miteinander, leben + leben lassen!
- Viertel (Steintor) → Toleranz, Offenheit, buntes Miteinander. Alles nah bei (einkaufen, Kultur) fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Es verändert sich immer wieder was, Qualität des Unfertigen bzw. nicht Perfektem.
- im Viertel, im Grünen, unter Bäumen → kurze Wege, Vielfältigkeit, Leben

### *Schwachhausen*

---

- Bürgerpark → Er ist einer der grünsten großen Orte Bremens
- Schwachhausen (wohnen, Arbeit in Walle) → kleinteilig, grün, ruhig, wenig Verkehr + alles was ich brauche. Ich bin gerne im grünen Bürgerpark, an der Weser + an der Lesum
- Schwachhausen → die schönen alten Häuser und „grünen“ Straßenzüge
- Bürgerpark → Bäume, Wasser, Wiesen – unsere Lebensgrundlage! Bremen muss grün bleiben!

### *Vahr*

---

- die Neue Vahr Süd → das Grün, die Offenheit für Ankommende, die Freiheit, wo man alles hat
- Neue Vahr → Wohnen im Park, ruhig, sauber, vielfältig, multikulturell

### *Vege sack*

---

- Vege sack → Etwas weit draußen, aber schön zum Besuchen, Shoppen, Kultur.

### Woltmershausen

---

- Lankenauer Höft (Rablinghausen/Häfen) → Echt ohne Schicki-Micki-Attitüde. Die Aussicht! Der schönste Sonnenuntergang! Golden City!
- Lankenauer Höft → Nicht so sehr zum Wohnen, eher zum Sitzen und Bier trinken und das Stahlwerk anschauen.
- Rablinghausen → Dörflicher Charakter, viel Grün!

### Walle

---

- Walle und Neustadt → Menschliche Vielfalt, gute Infrastruktur + Anbindung, viele Cafés, Bars und kulturelle Angebote