

Beginn der Sitzung: 19:00 Uhr
Ende der Sitzung: 21:00 Uhr

Nr.: XIV/2/25

Teilgenommen haben:

<u>Beiratsmitglieder</u>	<u>Sachkundige Bürger:innen</u>	<u>Vertreter:innen § 23.5 BeirOG</u>
Beatrix Eißer	Andrea Klose	
Katrin Grosch	Henry Ponty	
Luca Müller	Volker Sieg	
Oliver Otwiaska		

Verhindert ist: André Penzien (entschuldigt)

Gäste:

Thomas Czekaj	Abteilung Stadtentwicklung, Wohnungswesen, Städtebauförderung und Regionalentwicklung, Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)
Georgia Wedler	Referat Stadtplanung und Bauordnung West, Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS)
Ralf Lindemann	Mitglied des Vorstandes der Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG (ESPABAU)

sowie ca. 15 interessierte Bürger:innen

Die vorgeschlagene Tagesordnung lautet wie folgt:

- TOP 1: Beschlussfähigkeit und Tagesordnung**
- TOP 2: Genehmigung des Protokolls Nr.: XIV/1/24 vom 03.06.2025**
- TOP 3: Wohnen in Findorff**
(u. a. Aspekte wie Wohnbestand, Wohnentwicklung und Mietpreise)
- TOP 4: ESPABAU – Aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen der Zukunft**
- TOP 5: Entscheidungsbedarfe in Stadtteilangelegenheiten**
- TOP 6: Mitteilungen des Amtes/Verschiedenes**
-

TOP 1: Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Die Tagesordnung wird einstimmig beschlossen.

TOP 2: Genehmigung des Protokolls Nr.: XIV/1/24 vom 03.06.2025

Vor Genehmigung des Protokolls wird angemerkt, dass M3B mitgeteilt hat, dass 6-8 Veranstaltungen im Jahr zusätzlich zu Freimarkt und Osterwiese auf der Bürgerweide stattfinden, nicht wie im Protokoll vermerkt 4-5 Veranstaltungen. Das Protokoll wird überprüft und ggf. geändert. Hiermit wird das Protokoll XIV/1/24 vom 03.06.2025 einstimmig beschlossen.

TOP 3: Wohnen in Findorff

Herr Czekaj und Frau Wedler beantworten gemeinsam die Fragen des Ausschusses, die Ihnen im Vorhinein der Sitzung zur Verfügung gestellt wurden. Alle genannten Zahlen sind im [Monitoring Wohnen und Bauen](#) einsehbar.

Wie hat sich der Bestand an Wohnraum in Findorff in den letzten 10 Jahren entwickelt?

In Findorff sind zwischen 2015 und 2024 ca. 445 Wohnungen dazu gekommen. Der Bestand hat sich also von 15.200 auf ca. 15.700 Wohnungen erhöht. Das aktuelle Monitoring wird gerade erstellt, deswegen sind die Zahlen noch aus 2023.

Wie haben sich die Mietpreise in Findorff in den letzten 10 Jahren entwickelt?

Die Mietpreise in Findorff sind bei den Angebotsmieten (Neuvermietungen, Neubauten) von 2016 bis 2024 von 8,62 € auf 11,96 € pro Quadratmeter Wohnfläche gestiegen. Das ist eine Steigerung von 4,8 % pro Jahr.

Der Wert 11,96 € stellt den Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche im Median dar, nicht im Durchschnitt. Das bedeutet z. B. dass bei einem Erstbezug im Neubau der Mietpreis pro Quadratmeter Wohnfläche bei 13,04 € liegen kann und bei einer Weitervermietung nur bei 11,73 €.

Hat die Einführung des qualifizierten Mietspiegels einen Einfluss auf die Mietentwicklung in Findorff genommen?

Zu diesem Thema kann leider keine valide Aussage getroffen werden. Der Mietspiegel wurde erst am 01.01.2024 erstellt und wird 2027 zum ersten Mal evaluiert. SBMS hat bisher den Eindruck, dass es bisher kaum auffallende Anpassungen der Mietpreise nach oben gegeben hat.

Wie ist die allgemeine Wohnraumsituation in Findorff im Vergleich zu anderen Stadtteilen zu bewerten?

Findorff gehört zu den attraktiven Stadtteilen, deswegen sind die Mieten im Stadtteil im Vergleich zu z. B. Gröpelingen oder Walle eher hoch.

Wie viele geförderte Wohnungen gibt es in Bremen?

Der Mietpreis bei geförderten Wohnungen liegt fix bei 6,80 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Mittlerweise gibt es ein neues Preissegment, das bei 9 € liegt und über die Wohnraumförderung ermöglicht wird. Im Bestand sind derzeit 347 geförderte Wohnungen in Findorff, das sind ca. 6 %.

Stadtweit gilt eine Quote von 30 % geförderten Wohnungen bei Neubauten. In Bestandsquartieren gestaltet sich dies schwieriger, da oft keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. In Findorff können oft nur noch kleine Einheiten entwickelt werden, sodass der geförderte Wohnungsbau einem Mikro-Management gleichkommt (z. B. 5 neu Einheiten, davon 1 geförderte Einheit). Bei SBMS soll bis Mitte nächsten Jahres im Kontext bezahlbarer Wohnraum ein Konzept für eine stadtteilbezogene Quote der geförderten Wohnungen erstellt werden.

Der Bedarf an günstigem Wohnraum kann mit geförderten Wohnungen allein nicht abgedeckt werden. Deswegen gibt es die Sozialleistungen Wohngeld und Kosten der Unterkunft. Auf diese Weise steigt die Quote der bezahlbaren Wohnungen.

Wie wird sich der Wohnungsbau in Findorff entwickeln?

Derzeit gibt es eine Zielsetzung von 25 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Hierzu muss aber berücksichtigt werden, dass es kaum Baupotentialflächen gibt, das GESTRA-Gelände wäre eine solche Fläche gewesen.

Gibt es in den nächsten Jahren Wohnbauprojekte in Findorff?

Das nächste Potential, wo das Ziel 25 Wohneinheiten pro Jahr zu bauen für die nächsten 7-8 Jahre für Findorff realisiert werden könnte, ist die Plantage. Das Projekt fußt auf geltendem Planungsrecht. Die Chancen stehen gut, dass das Bauprojekt umgesetzt wird.

Frau Wedler nimmt den Wunsch nach mehr Informationen zum Bauvorhaben Plantage auf und wird den Vorhabenträger auffordern sich an das Ortsamt zu wenden. Die Plantage wird als Standort der urbanen Stadt gesehen, es soll also nicht nur Wohnraum realisiert werden, sondern ein belebter Raum werden. Beim Wohnungsbau müssen immer auch die Wohnfolgeeinrichtungen wie Kitas, Schulen, Grünflächen, Angebote für Familien, in Teilen Spielplätze mitbedacht werden.

Welche Entwicklungen gibt es derzeit im Wohnungsbau?

Da allgemein die Baupreise in den letzten Jahren stark gestiegen sind, ändern sich die Grundrisse der Wohnungen. Beispielsweise wurden in der Überseestadt anfangs weitläufige Lofts mit 160 m² umgesetzt, das wandelt sich derzeit in kompaktere, multifunktionale Wohnungen.

Wohnraummobilisierung – wie können die Flächen, die es bereits gibt, besser genutzt werden: Bremen ist eine Reihenhausstadt, was bei der derzeitigen demographischen Entwicklung dafür sorgt, dass die Menschen in Altersgruppe 70+ einen Flächenverbrauch pro Kopf von 77 m² haben. Wenn kleine Wohnungen in einer guten Versorgungslage im Stadtteil gebaut werden, wird für diese Menschen ein Anreiz zum Umzug geschaffen, da das urbane Umfeld und die Nachbarschaft bleiben. Auf diese Weise verkleinert sich der Flächenverbrauch pro Kopf, sodass es mehr Raum für mehr Menschen gibt. Dieser Ansatz wird auch im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes verfolgt, da eine weitere Verdichtung der Stadt nicht mehr Lebensqualität bedeutet. Es muss entsiegelte Flächen geben um ein lebenswertes Umfeld zu erhalten.

Wohnbebauungsverdichtung / Lückenschließung: Derzeit wird in Zusammenarbeit mit Otto Hydraulik Bremen (OHB) ein KI-gestütztes Baupotentialinformationssystem entwickelt, um Nutzungsmöglichkeiten von Baulücken zu identifizieren – auch im Hinblick auf Dachaufbauten. Leider sind Baulücken oft im Privatbesitz, was es schwieriger macht, diese zu schließen.

TOP 4: ESPABAU – Aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen der Zukunft

Die ESPABAU wird als Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Findorff kurz vorgestellt und gibt einen Überblick über ihren Bestand an Wohnungen, davon 2.224 (68 %) in Findorff. Die Entwicklung der preisgebundenen Wohnungen der ESPABAU in Bremen hat sich von 561 Wohnungen im Jahr 2016 auf 211 Wohnungen in 2025 verringert, davon sind ca. 140 preisgebundene Wohnungen in Findorff. Die ESPABAU plant derzeit nicht, weitere Sozialwohnungen in den Bestand aufzunehmen. Die Anzahl der neugebauten Wohnungen in Findorff schwankt über die Jahre, 2022 wurden zuletzt 10 Wohnungen gebaut, seitdem wurde nicht mehr neu gebaut. Die Durchschnittsmiete im letzten Geschäftsjahr lag bei 6,40 €, bei Mieten zwischen 3,90 € und 14 € pro Quadratmeter. Im Bestand wurden die Mieten in den letzten acht Jahren nicht erhöht.

Die ESPABAU sieht die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft derzeit darin, dass die Wohnungen baulich und technisch stets zeitgemäß und somit vermietbar gehalten werden müssen, während sich durch höhere Baustandards bei gleichzeitig stark gestiegenen Baukosten und höheren Zinsen die Rahmenbedingungen geändert haben. Die Instandhaltung des Bestands kostet die ESPABAU um die 5 Millionen Euro pro Jahr. Dies wird über die Mieten finanziert. Das genossenschaftliche Prinzip sieht vor, dass die Genossenschaft an Miete nur so viel Geld einnimmt, wie sie braucht, um ihren Bestand an Wohnungen bewohnbar zu halten. Es gibt keine Gewinnorientierung.

Eine zusätzliche Herausforderung ist die Dekarbonisierung im Wohnbestand, also die Umstellung der Wärmesysteme auf CO₂-freie Energieträger (z. B. Fernwärme, Wärmepumpen) bis zum Jahr

2045. Viele Wohnungen und Gebäude im Bestand sind bereits gedämmt, aber 94 % der Heizungsträger müssen noch umgestellt werden. Derzeit sind nur 6 % alternative Energien im Einsatz. Das Gesamtprojekt wird die ESPABAU 93 Millionen Euro kosten. Umgelegt auf 20 Jahre bedeutet dies Mehrkosten von ca. 5 Millionen Euro pro Jahr, die über Mieterhöhungen finanziert werden müssen. Im Gesamtbestand wird es also eine Mieterhöhung um 15 % geben, nach drei Jahren wird eine inflationsbedingte Mietanpassung eingeführt.

TOP 5: Entscheidungsbedarfe in Stadtteilangelegenheiten

- **Lärmbelastung ausgehend von Großveranstaltungen auf der Bürgerweide**, Antwort der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung im August 2025 (Lärmmessungsprotokolle von Iron Maiden am 20.07.2022, Bremen Ole am 10.08.2024, Iron Maiden am 15.07.2025, Sido am 20.07.2025, Paul Kalkbrenner am 31.05.2025, Turn Up Brmn am 02.08.2025, Bremen Ole am 09.08.2025):

Der Ausschuss stellt fest, dass die Ergebnisse der Lärmschutzmessungen deutlich machen, dass die festgelegten Grenzwerte der Freizeitlärmrichtlinie, vor allem zwischen 20-22 Uhr, nicht eingehalten werden.

Es liegt folgender Vorschlag vor: Der Fachausschuss „Wirtschaft, Kultur, Inneres und Sport“ des Stadtteilbeirates Findorff bittet das Referat Bauordnung Sonderbau dem Fachausschuss zu erklären, warum die meisten Konzertveranstalter auf der Bürgerweide in diesem Jahr die zulässigen Richtwerte für Lautstärke, gemessen vor den Fenstern von ausgewählten Wohnungen, überschritten haben. Ferner bitten wir um die Beratung von geeigneten Maßnahmen, wie die Wohnbevölkerung der Findorffstraße und angrenzender Straßen zukünftig effektiver vor dem Lärm (Lautstärke und Bassfrequenzen) von Konzertveranstaltungen geschützt werden kann.

Es wird einstimmig beschlossen die Fragen als Prüfauftrag an die Fachbehörde zu geben.

TOP 6: Mitteilungen des Amtes/Verschiedenes

Bereits an die Mitglieder des Fachausschusses per E-Mail versandt:

- Bestätigung einer Freiluftparty: Stadtwaldsee am 05.07.2025 ab 18.00 Uhr.
- Beschwerdeschreiben betr. Lärmbelästigung, Freiluftparty Stadtwaldsee am 05.07.2025.
- Anmeldung einer Freiluftparty: Stadtwaldsee am 02.08.2025 ab 18.00 Uhr.
- Absage einer Freiluftparty: Stadtwaldsee am 02.08.2025.
- Anmeldung einer Freiluftparty: Stadtwaldsee am 09.08.2025 ab 18.00 Uhr.
- Bestätigung einer Freiluftparty: Stadtwaldsee am 09.08.2025 ab 18.00 Uhr.
- Schreiben (Zwischennachrichten) der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) betr. Lärmschutzmessungen/Schallmessprotokolle auf der Bürgerweide.
- Bestätigung einer Freiluftparty: Stadtwaldsee am 06.09.2025 ab 18.00 Uhr.

Vorsitz/Protokoll:

Sprecher:

- Laura Kersting –

- Luca Müller –