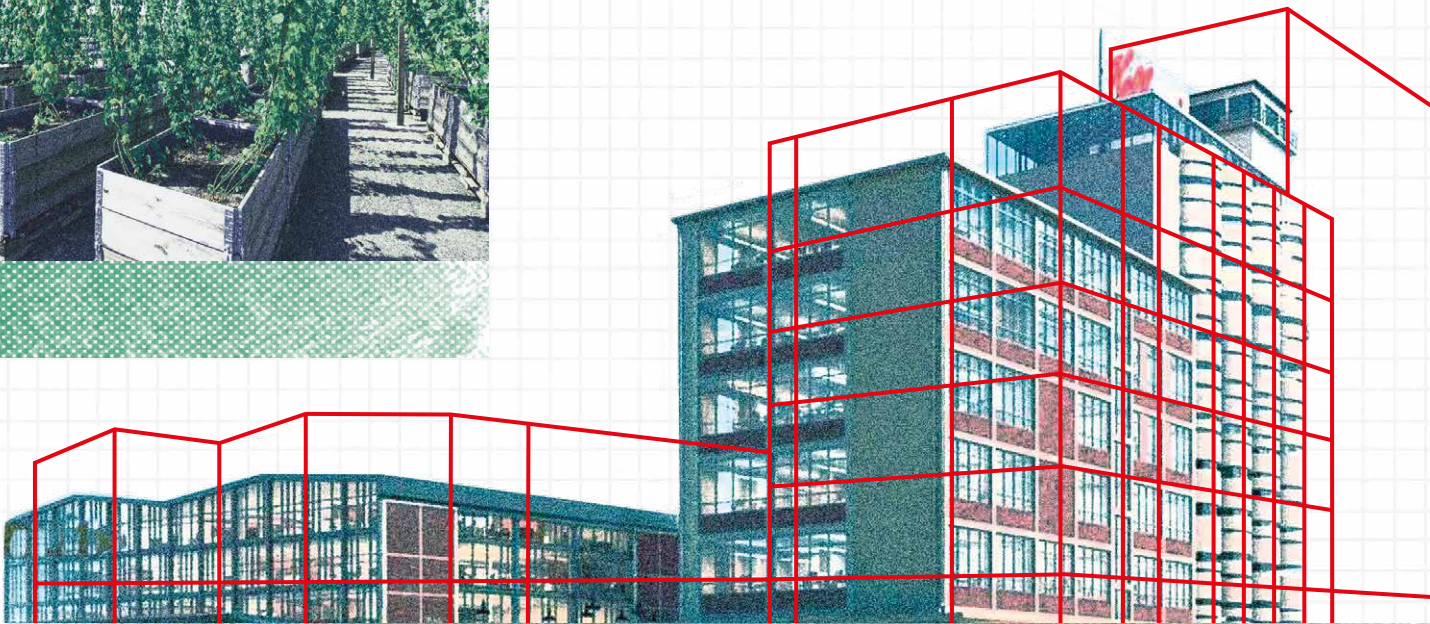




**BREMEN  
MOIN ZUKUNFT!**



# STRATEGIE ZUR ENTWICKLUNG VON NEUEN ORTEN DER PRODUKTIVEN STADT IN DER STADT BREMEN



Die Senatorin für Wirtschaft,  
Arbeit und Europa



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



# TABELLEN UND ABBILDUNGEN

## Tabellen

<b>Tabelle 1</b>   Urbane Produktion: Gewerbe mit materieller Produktion .....	11
<b>Tabelle 2</b>   Qualitätsmerkmale der Neuen Orte der Produktiven Stadt .....	22
<b>Tabelle 3</b>   Zentrale Instrumente der Neuen Orte der Produktiven Stadt .....	27
<b>Tabelle 4</b>   Übersicht zu den wichtigsten überregionalen Förderprogrammen .....	28
<b>Tabelle 5</b>   Prozess der projektbezogenen städtischen Zielbestimmung .....	31
<b>Tabelle 6</b>   Projektstruktur .....	34
<b>Tabelle 7</b>   Beispielhaft erwartete stadtwirtschaftliche Effekte dreier Projekte in Bremen (nach Länderfinanzausgleich (LFA) im Entstehungsjahr bzw. nach LFA Folgejahre, Stand September 2022) .....	41
<b>Tabelle 8</b>   Übersicht aktueller Projekte (A–Z) der Neuen Orte der Produktiven Stadt, Stand September 2022 .....	42

## Abbildungen

<b>Abbildung 1</b>   Orientierungswerte für die Flächen von Wohnen und Nicht-Wohnen inkl. Gewerbe/Urbaner Produktion .....	20
<b>Abbildung 2</b>   Übersicht Projektstruktur .....	33

# STRATEGIE ZUR ENTWICKLUNG VON NEUEN ORTEN DER PRODUKTIVEN STADT IN DER STADT BREMEN

<b>Vorwort</b> .....	<b>5</b>
<b>1   Einleitung: Strategie zur Entwicklung von – „Neuen Orten der Produktiven Stadt“ – in der Stadt Bremen</b> .....	<b>6</b>
<b>2   Zielsetzung der Neuen Orte der Produktiven Stadt und der Handlungsstrategie</b> .....	<b>8</b>
<b>3   Einordnung der Produktiven Stadt</b> .....	<b>10</b>
3.1 Produktion als Baustein der Produktiven Stadt .....	10
3.2 Wohnen als Baustein der Produktiven Stadt .....	13
3.3 Nutzungsmischung .....	14
<b>4   Typologie</b> .....	<b>16</b>
4.1 Herleitung .....	16
4.2 Typologie .....	19
4.3 Qualitätsmerkmale .....	22
<b>5   Instrumente</b> .....	<b>25</b>
5.1 Exemplarischer Entwicklungsprozess .....	25
5.2 Instrumente .....	27
5.3 Überregionale Förderprogramme .....	28
<b>6   Prozess der städtischen Zielbestimmung und Projektstruktur zur Umsetzung der Produktiven Stadt</b> .....	<b>30</b>
6.1 Prozess der projektbezogenen städtischen Zielbestimmung .....	30
6.2 Gesamtstädtische Projektstruktur zur Umsetzung der Strategie .....	33
<b>7   Berichterstattung</b> .....	<b>37</b>
7.1 Controlling .....	37
7.2 Monitoring .....	37
7.3 Stadtwirtschaftliche Effekte .....	38
<b>8   Laufende Projekte der Neuen Orte der Produktiven Stadt</b> .....	<b>42</b>
8.1 Projekte der Produktiven Stadt außerhalb Bremens .....	42
8.1.1 Beispiel Franklin (Mannheim) .....	44
8.1.2 Beispiel Turley (Mannheim) .....	44
8.1.3 Beispiel Alte Weberei Lustnau (Tübingen) .....	45
8.1.4 Beispiel Stadtquartier Neckarbogen (Heilbronn) .....	45
8.1.5 Beispiel Seestadt Mönchengladbach .....	45
8.2 Einordnung .....	46
<b>9   Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>47</b>



Quelle: Jan Rathke



Quelle: Tristan Yankann



# VORWORT

Bremen steht vor der Herausforderung als wachsende Stadt alle Einwohner:innen mit attraktivem, bezahlbarem und passendem Wohnraum zu versorgen, Grünflächen zu erhalten sowie auch die wirtschaftliche und gewerbliche Entwicklung vor dem Hintergrund der großen gesellschaftlichen Trends und dem Wandel der Arbeitswelten zu gestalten. Die Lösung liegt in der integrierten Stadtentwicklung mit einer räumlichen und funktionalen Verzahnung der vielfältigen Flächenansprüche wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Versorgung, Freizeit und ökologischen Belangen. Ziel ist es dabei, im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung die Flächeninanspruchnahme auf ein Mindestmaß zu reduzieren und Bremen gleichzeitig als attraktiven Wirtschafts- und Lebensort zukunftsfähig zu entwickeln.

Die Handlungsstrategie „Strategie zur Entwicklung von **Neuen Orten der Produktiven Stadt** in der Stadt Bremen“ dient der Entwicklung von ausgewählten Quartieren in Transformation mit hohen Dichten und vielfältigen Nutzungsmischungen in zentralen urbanen Lagen mit einer guten bestehenden oder perspektivischen Anbindung und Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs und einer guten verkehrlichen Anbindung für gewerbliche Nutzungen. Diese Quartiere bieten Raum für vielfältige Arten von Arbeitsplätzen in enger räumlicher Nähe zu Wohnen, zu Bildung, zu Kultur, Versorgung und Freizeit. Ein besonderer Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung in den **Neuen Orten der Produktiven Stadt** liegt dabei auf der Urbanen Produktion wie beispielsweise Handwerksbetrieben, verarbeitendem Gewerbe, (urbaner) Nahrungsmittelproduktion oder emissionsarmen (Klein-)Fabriken. Zudem soll der Trend zur stärkeren Verbindung von Wohnen und Arbeiten mit neuen räumlichen Wohn- und Arbeitstypologien unterstützt werden.

Der sparsame Umgang mit Flächen ist in einem Stadtstaat wie Bremen von hoher Bedeutung – aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen. Damit liegt ein zunehmender Nutzungsdruck auf den Flächen dieser Stadt. Mit der Umsetzung der Handlungsstrategie **Neue Orte der Produktiven Stadt** werden attraktive Stadtquartiere mit einer erhöhten Nutzungsmischung und effizienten Flächennutzung entstehen. Dies ermöglicht es, insbesondere auch Unternehmen innovative Orte in attraktiven Lagen der Stadt anzubieten und damit Arbeitsplätze in den Quartieren zu schaffen. Die Sicherung der gewerblichen Standorte im urbanen Raum stärkt den Wirtschaftsstandort Bremen und erhöht außerdem durch die Nutzungsmischung von Quartieren die Resilienz in einer Stadt der kurzen Wege. Damit werden die Ziele aus dem Prozess zur Erarbeitung des Gewerbeentwicklungsprogramm 2030 (GEP2030) sowie dem in Umsetzung befindlichen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) im Einklang mit der Neuen Leipzig-Charta für eine zeitgemäße Stadtpolitik in Deutschland und Europa umgesetzt.

Die vorliegende Handlungsstrategie setzt den Fokus auf die Schaffung neuer, stark nutzungsgemischter Quartiere. Sie ist in einem ressortübergreifenden Arbeitsprozess zwischen der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau entstanden. Die gemeinsame Definition der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** gibt die geeinte Entwicklungsrichtung für diese Standorte der Transformation vor. Die Handlungsstrategie strukturiert dafür die Zusammenarbeit, den Entwicklungsprozess und den Handlungsrahmen. Dies lässt sich auch auf die gewachsenen Strukturen in der Stadt im Sinne der Bestandsentwicklung übertragen, sodass die Nutzungsmischung im Bestand ebenfalls standortbezogen befördert werden kann. Die enge Zusammenarbeit von Stadtplanung, Stadtentwicklung, Stadtumbau, Gewerbeentwicklung und Wirtschaftsförderung wird mit der Umsetzung dieser Handlungsstrategie verstetigt und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer integrierten Stadtentwicklung in Bremen.

Stadtentwicklung, Stadtumbau, Gewerbeentwicklung und Wirtschaftsförderung wird mit der Umsetzung dieser Handlungsstrategie verstetigt und leistet damit einen wichtigen Beitrag zu einer integrierten Stadtentwicklung in Bremen.



**Kristina Vogt**

Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa



**Dr. Maike Schaefer**

Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

# 1 STRATEGIE ZUR ENTWICKLUNG VON – „NEUEN ORTEN DER PRODUKTIVEN STADT“ – IN DER STADT BREMEN

Das Leitbild der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** birgt Potenziale für die Stadt Bremen, untergenutzte häufig bislang gewerblich genutzte Bestandsflächen in einer nachhaltigen Transformation zu gemischt genutzten, lebendigen Quartieren zu entwickeln. Dabei ist die „Produktive Stadt“ ein zentraler Baustein des Leitbildes der durchmischten Stadt, die als eine Dimension von drei zentralen Handlungsdimensionen in der Neuen Leipzig-Charta 2020 für die zukünftige Stadtentwicklungspolitik verankert worden ist.<sup>1</sup> Die gemischt genutzten Quartiere, die im Sinne des Leitbildes der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** strukturiert sind, werden wie folgt definiert:

*„In den „Neuen Orten der Produktiven Stadt“ findet Arbeit in hoher räumlicher Nähe, Dichte und Vernetzung untereinander sowie zum Wohnen, zu Bildung, zu Kultur, Versorgung und Freizeitgestaltung in den urbanen Stadtquartieren statt. Die „Neuen Orte der Produktiven Stadt“ treten dabei mit unterschiedlichen Nutzungsmischungen in Erscheinung und erhöhen die Produktivität und Kreativität. Die Handlungsstrategie hat zum Ziel, im Rahmen von Quartiersentwicklung wieder Raum für vielfältige Arten von Arbeitsplätzen in der bestehenden urbanen Stadt zu ermöglichen. Hierbei wird der urbanen Produktion eine besondere Bedeutung beigemessen. Damit leistet die Entwicklung „Neuer Orte der Produktiven Stadt“ einen Beitrag zur Erfüllung der Leipzig-Charta 2020 und hat sowohl ökonomische als auch sozialpolitische und ökologische Relevanz. Die Produktive Stadt stärkt die Resilienz der Stadt.“<sup>2</sup>*

Die Stadt Bremen hat sich zum Ziel gesetzt, diese **Neuen Orte der Produktiven Stadt** zur Stärkung der städtischen Gesellschaft als einen Teil einer integrierten Stadtentwicklungs- und Gewerbeflächenpolitik umzusetzen, um die zukunftsfähige Transformation von städtischem Leben zu ermöglichen und neue Orte der Produktion, Arbeit und Leben zu entwickeln. Aktuell gibt es in der Stadt Bremen bereits eine Vielzahl entsprechender Projekte in unterschiedlichen Größen und in verschiedenen Stadtteilen. Um diese vielfältigen und zukünftigen Projektentwicklungen zu begleiten und neue Projektentwicklungen zu unterstützen, soll diese Handlungsstrategie einen Rahmen und eine Struktur geben, die ehrgeizigen Ziele der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** erfolgreich umzusetzen. Die aufgeführten Elemente dieser Handlungsstrategie können dabei auch in gewachsenen Strukturen im Sinne der Bestandsentwicklung Anwendung finden und zwecks einer Beförderung der Nutzungsmischung standortbezogen verfolgt werden.

Die Stadt Bremen versteht die gesamte Stadt als Produktive Stadt. Gleichwohl soll mit dieser Handlungsstrategie dieser konzeptionelle Ansatz an ausgewählten Transformationsorten besonders gewürdigt werden, um die Chancen der Transformation für eine urbane und stark nutzungsgemischte Quartiersentwicklung bestmöglich herauszuarbeiten und in Form von lebendigen und attraktiven Lebensorten in der Stadt zu realisieren<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Vgl. Die Neue Leipzig-Charta sieht drei Handlungsdimensionen im Kern der städtischen Entwicklungspolitik: die „gerechte“ Stadt, die „grüne“ Stadt und die „produktive“ Stadt. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2022): Neue Leipzig-Charta 2020: Die transformative Kraft der Städte, [https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Initiative/Leipzig-Charta/Neue-Leipzig-Charta-2020/neue-leipzig-charta-2020\\_node.html](https://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Initiative/Leipzig-Charta/Neue-Leipzig-Charta-2020/neue-leipzig-charta-2020_node.html) [abgerufen am 09.03.2022]

<sup>2</sup> Bremische Bürgerschaft (2021): Die Produktive Stadt – ein Zukunftskonzept?, Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 27. April 2021, Bremen.

<sup>3</sup> Die Innenstadt Bremen stellt auch einen Ort der Produktiven Stadt dar. Da die Innenstadt aktuell in gesonderten Prozessen und Konzepten begleitet wird, wird die Bremer Innenstadt aus dieser Handlungsstrategie ausgeklammert.

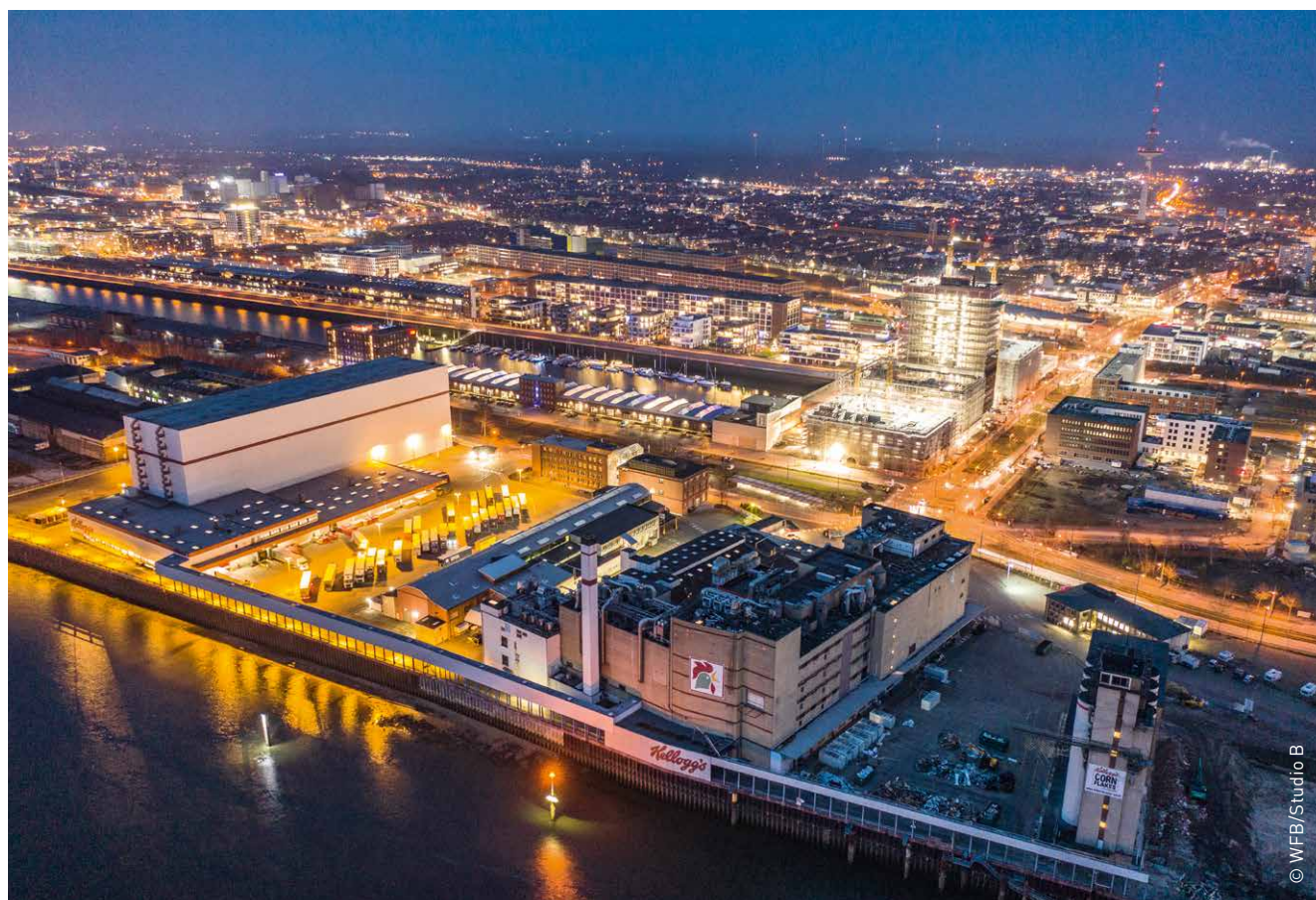


Zur Übersicht: Die Handlungsstrategie beschreibt die Zielvorstellung der **Neue Orte der Produktiven Stadt** (Kapitel 2) und ordnet das Konzept Produktive Stadt (Kapitel 3) genauer ein. Die Typologie dient der strategischen Auseinandersetzung mit potenziellen Quartieren für die Entwicklung als **Neue Orte der Produktiven Stadt** in Bremen (Kapitel 4).

Die verschiedenen Typen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** sollen dabei bereits im Rahmen erster Überlegungen Projektentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Profilbildung vorgeben, in welchem Rahmen und in Verhältnis zueinander Gewerbe, insbesondere Urbane Produktion, Wohnen und weitere Nutzungen in der Planung umgesetzt werden sollen. Damit stehen (potenziellen) Investor:innen frühzeitig und transparent Informationen zu den Rahmenbedingungen einer grundsätzlichen Nutzungsmischung in diesen Quartieren zur Verfügung. Insbesondere im Zusammenhang mit der Konversion bislang gewerblich genutzter Standorte wird die Definition und Sicherung gewerblicher Anteile erwartet. Die Prozesse hinsichtlich der Aufstellung und Entwicklung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** innerhalb der zu-

ständigen Ressorts und Stadtgesellschaft sind ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Strategie. Sie sollen bei der Begleitung und Umsetzung eine Hilfestellung und Orientierung geben (Kapitel 5 Instrumente und Kapitel 6 Prozess der städtischen Zielbestimmung).

Das Monitoring sowie die Evaluation zur Begleitung der Umsetzung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** ist bedeutsam, um die Zielerreichung der Strategie abbilden zu können (Kapitel 7). Das Strategiepapier schließt mit einer Übersicht der laufenden Projekte (Sachstand April 2022), verschiedenen Beispielen aus anderen Städten (Kapitel 8) und dem Kapitel der Handlungsempfehlungen (Kapitel 9).



Blick über die Überseestadt

## 2 ZIELSETZUNG DER NEUEN ORTE DER PRODUKTIVEN STADT UND DER HANDLUNGSSTRATEGIE<sup>4</sup>

Die Entwicklung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** leistet einen erheblichen Beitrag zu der vom Senat verfolgten Strategie der doppelten Innen- und nachhaltigen Bestandsentwicklung\*. Dabei entsteht in verschiedenen Lagen der Stadt neuer Raum für Arbeiten, Wohnen, Kultur, Bildung, Freizeit und soziale Interaktion unter Berücksichtigung der energetischen, klimatischen und ökologischen Anforderungen und innovativer zukunftsweisender Mobilitätskonzepte.

Im Zentrum der angestrebten mischgenutzten, urbanen Quartiersentwicklung steht das Potenzial der Schaffung neuer, innovativer und ggf. kombinierter Wohn- und Arbeitskonzepte. Hiermit kann sich Bremen folglich sowohl als Arbeits- als auch als Wohnort weiterentwickeln und an Attraktivität und überregionaler Ausstrahlung gewinnen. Gerade in den Quartieren der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** ist Raum für innovative Projekte, in denen sich ausprobiert und neue Wege aufgezeigt werden können. Die Quartiere zeichnen sich unter anderem durch ambitionierte Zielsetzungen in den Bereichen Lebendigkeit, Nachhaltigkeit, Kreativwirtschaft, Gewerbe und hier insbesondere Urbane Produktion, neuen Wohnformen in Verbindung mit Arbeiten und ihrer Attraktivität für Unternehmen, Arbeitskräfte und Bewohner:innen aus.

Die neuen, urbanen und mischgenutzten Quartiere werden mit hohen Nachhaltigkeitszielen zukunftsfähig entwickelt. Ambitionierte Energie- und Mobilitätskonzepte sowie Grünkonzepte unter der Maßgabe einer hohen Biodiversität sind beispielhafte Bausteine der Quartiersentwicklung, die dadurch einen aktiven Beitrag zu den Bestrebungen für den Klimaschutz und der Klimaanpassung leisten. Minder-

genutzte oder in Einzelfällen brachgefallene meist ehemals gewerblich oder infrastrukturell genutzte Grundstücke mit guter Lagequalität werden einer neuen vielfältigen Nutzung zugeführt. Der verstärkte Fokus auf regionale Produktion kann zudem zur Senkung des globalen, ökologischen Fußabdrucks beitragen. Eine qualitativ leistungsfähige digitale Infrastruktur (Breitband- und Mobilfunkanbindung) ist für die Einbindung von Start-ups und Gründungsaktivitäten ein wesentlicher Faktor. Ferner finden übergeordnete Zielsetzungen der Wohnungsbauentwicklung Bremens Berücksichtigung, wie bspw. die Bezahlbarkeit des Wohnens, die Stärkung des geförderten Wohnungsbaus, eine Transformation zur Klimaneutralität und die Ermöglichung von alternativen Wohnformen wie Baugemeinschaften.

Die gute Erreichbarkeit von Arbeitsplatz, Wohnen und sozialen oder kulturellen Institutionen führt zu weniger Verkehrsbelastung und einer gestärkten Fortbewegung zu Fuß und mit dem Fahrrad und somit auch zur Stärkung der einzelnen Stadtteile Bremens. Die Nutzungsmischung stärkt zudem die Resilienz des Quartiers, die kleinteiligere Struktur vor Ort ist robuster und flexibler gegenüber Krisen. Durch lokale Einbettung verschiedener sozialer, öffentlicher und freizeitbezogener Nutzungen werden zudem die soziale Vernetzung, das Gefüge vor Ort sowie eine Lebendigkeit und eine Nutzung über den Tag hinweg bis in die Abendstunden gestärkt.

Die zu entwickelnden Flächen und Quartiere können zur sichtbaren Verortung von innovativen und kreativen Angeboten genutzt werden und u. a. Start-ups, junger Kultur, Gastronomie und kreativen Initiativen nicht nur einen Raum, sondern auch ein förderliches Umfeld einschl. der erforder-

<sup>4</sup> Vgl. Auszüge aus der Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD. Vgl. Bremische Bürgerschaft (2021): Die Produktive Stadt – ein Zukunftskonzept?, Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 27. April 2021, Bremen.

\* „Im Sinne der Innenentwicklung werden Städte in ihrem Bestand nicht nur baulich nachverdichtet. Vielmehr erfolgt eine integrierte bauliche und funktionale Qualifizierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen (mehrfache Innenentwicklung). Das bedeutet insbesondere den Schutz und die Ergänzung relevanter Grün- und Wasserflächen sowie die Minimierung möglicher negativer Folgen baulicher Verdichtung. Dabei rücken aus dem Klimawandel resultierende Herausforderungen zunehmend in den Fokus: Durch Anpassung an den Klimawandel, energetische Ertüchtigung und umweltfreundliche Mobilitätssysteme sollen vorhandene Siedlungsgebiete zunehmend fit für die Zukunft gemacht werden.“



lichen digitalen Infrastruktur bieten. Der Wirtschafts- und Wohnstandort wird strukturell weiterentwickelt, qualitativ aufgewertet und für neue Zielgruppen attraktiver. In den **Neuen Orten der Produktiven Stadt** entsteht neuer Raum für innovative Geschäfts-, Arbeits- und Lebensmodelle, was auch attraktiv auf das Gründungsgeschehen insgesamt und das Image der Stadt ausstrahlt. Durch die Nutzungsmischung und Integration von produzierendem Gewerbe sollen Cross-Innovation-Prozesse befördert, eine bessere Vernetzung und Synergieeffekte erreicht und damit die Rahmenbedingungen für Innovationen geschaffen werden. Diese innovativen und identitätsstiftenden Projekte haben einen positiven Einfluss auf die Außenwirkung Bremens und sollen Fachkräfte sowie Unternehmen dazu motivieren, sich für einen Zuzug nach Bremen zu entscheiden oder am Standort Bremen zu bleiben. Zudem soll die urbane Nutzungsmischung neue Modelle zur Vereinbarkeit von Arbeit und Wohnen fördern und durch neue Raumkonzepte ermöglichen. Gerade für eine Stadt wie Bremen, die wirtschaftsstrukturell durch stark von Wohnlagen getrennte industrielle Nutzungen geprägt ist, birgt das Konzept das Potenzial, ehemalige Gewerbeflächen in einer nachhaltigen Transformation zu gemischt genutzten urbanen Quartieren zu entwickeln und hierbei auch insbesondere die Möglichkeiten der urbanen Produktion zu berücksichtigen. Diese Quartiere zeichnen sich dann häufig durch deutlich höhere Arbeitsplatzdichten aus, als vor Beginn der Transformation. Multifunktionale Quartiere können eine Leuchtturmfunktion einnehmen und als attraktives Angebot eines neuen Wohn- und Arbeitsumfeldes zur Gewinnung von Fachkräften, neuen Unternehmen und Einwohner:innen dienen. Hiermit wird zugleich ein positiver Beitrag für das Standortimage Bremens geleistet.<sup>5</sup> Insgesamt führt die gezielte und von der Stadt Bremen begleitete Entwicklung der Quartiere der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** und die damit verbundene Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Wohnraum zu einem Erhalt und einer Stärkung der fiskalischen Basis. Das Konzept trägt damit auch zur finanziellen Stabilisierung des Haushaltes Bremens bei.

Aktuell wurden und werden zentrale Leitdokumente wie beispielsweise die im Jahr 2021 beschlossene Innovationsstrategie des Landes Bremen oder das Gewerbeentwicklungsprogramm 2030 (GEP 2030) fortgeschrieben.<sup>6</sup> Bremen bekennt sich darin zu Industrie, Produktion, Häfen und Logistik und setzt sich das Leitbild der wachsenden „Produktiven Stadt“ als Ziel für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wirtschaftsflächen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) wurde im Jahr 2020 beschlossen und gibt die gesamtstädtische Handlungskonzeption für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2030 vor,<sup>7</sup> einschließlich nutzungsgemischter Quartiere im Sinne der „Produktiven Stadt“. Gleichzeitig gibt das Zentren- und Nahversorgungskonzept (2020) (ZNK) die verbindlich beschlossene kommunale Konzeption für die Zentrenentwicklung und Sicherung der Nahversorgung vor und definiert damit den Rahmen des Einzelhandels in den Quartieren. Durch kürzere Wege, Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sowie den Fokus auf die Innenentwicklung knüpft das Konzept der Produktiven Stadt an die Klimaschutzstrategie des Landes, eine Flächenkreislaufwirtschaft und das Konzept der 10-Minuten Stadt an.<sup>8</sup>

In dieser ressortübergreifenden Handlungsstrategie zu den **Neuen Orten der Produktiven Stadt**, die gemeinsam von der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau entwickelt wurde, sind die genannten Chancen als Entwicklungsziele ausformuliert und mit Handlungsempfehlungen und Instrumenten sowie einem Monitoring zur Steuerung und Erreichung der Ziele verknüpft. Sie dient als gesamtstädtische Strategie, die den definierten Projekten der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** einen Handlungsrahmen und eine Struktur gibt. Bremen als Stadt, die stets von urbaner Produktion und Industrie geprägt war, positioniert sich für die Entwicklung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** mit all den genannten Vorteilen und Chancen, die diese Transformation mit sich bringt.

<sup>5</sup> Vgl. Visionskultur (Hrsg.) (2021): Bremen, jung & kreativ, Bremen.

<sup>6</sup> Vgl. Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (Hrsg.) (2021): Innovationsstrategie des Landes Bremen 2030, <https://www.bremen-innovativ.de/innovationsstrategie-2030/> [abgerufen am 07/02/22].; Vgl. Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (Hrsg.) (2022): Schlüssel zu Innovationen 2030: Strategie für Innovation, Dienstleistungen und Industrie Land Bremen, <https://www.bremen-innovativ.de> [abgerufen am 18/05/22]; Vgl. Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (Hrsg.) (2022): Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen GEP 2030, <https://www.bremen-innovativ.de/gep2030/> [abgerufen am 07/02/22].

<sup>7</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) (2019): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 Kompakt, Bremen.

<sup>8</sup> Vgl. SPD-Bürgerschaftsfraktion Bremen (Hrsg.) (2021): Rot: Heute. Unsere 10-Minuten Stadt, [https://www.spd-fraktion-bremen.de/wp-content/uploads/2021/12/RotHeute\\_2021\\_01.pdf](https://www.spd-fraktion-bremen.de/wp-content/uploads/2021/12/RotHeute_2021_01.pdf) [abgerufen am 07/12/21]; vgl. Bremische Bürgerschaft (Hrsg.) (2021): Klimaschutzstrategie für das Land Bremen, Abschlussbericht der Enquetekommission, Bremen.

# 3 EINORDNUNG DER PRODUKTIVEN STADT

Das Konzept der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** bezeichnet das integrative Zusammenspiel aus Gewerbe – mit einem Fokus auf Urbane Produktion – sowie Wohnen, kulturellem und sozialem Leben in Quartieren.<sup>9</sup> In den deutschen Städten hat sich die Produktion in den letzten Jahrzehnten zunehmend aus den zentralen Stadtbereichen zurückgezogen, auch bedingt durch den strukturellen Wandel zu einer Dienstleistungsgesellschaft und dem gestiegenen Bewusstsein und Anspruch an ein gesundes Wohnumfeld. Dennoch bleibt die (industrielle) Produktion eine wichtige ökonomische Basis für Einkommen und Beschäftigung. In den letzten Jahren rückten zusätzlich neue Transformationsaspekte in den Fokus: Digitalisierung (Industrie 4.0), regionale und faire Produktion, die Klimakrise und die erforderliche Dekarbonisierung in allen Lebensbereichen.<sup>10</sup> Mit der Pandemie und dem Angriffskrieg auf die Ukraine erhöht sich der Druck auf die beschleunigte Umsetzung dieser Transformationsprozesse.

Eingeführt wurde der Begriff „Produktive Stadt“ in der Neuen Leipzig-Charta 2020.<sup>11</sup> In der Charta stellt die Produktive Stadt den Grundstein für eine transformative, nachhaltige Entwicklung dar. Die Produktive Stadt ist das übergeordnete Konzept, unter dem Gewerbe, Wohnen, soziale Strukturen, Bildung, Kunst und Kultur zusammengeführt werden. Die Urbane Produktion ist dabei der zugehörige Aspekt, der bei der gewerblichen Nutzung im Fokus liegt.

Die Stadt Bremen versteht im Sinne des Begriffes der Neuen Leipzig-Charta 2020 die gesamte Stadt als Produktive Stadt, in der neben dem Wohnen auch kulturelle und freizeitorientierte Nutzungen bis zu produzierenden, störenden und verkehrsintensiven gewerblichen Nutzungen ihren Raum finden. Mit dieser Handlungsstrategie der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** soll dieser konzeptionelle Ansatz an ausgewählten Transformationsorten besonders gewürdigt werden, um die Chancen der urbanen und stark nutzungsgemischten Quartiersentwicklung bestmöglich herauszuarbeiten und in Form von lebendigen und attraktiven Lebensorten in der Stadt zu realisieren.

## 3.1 PRODUKTION ALS BAUSTEIN DER PRODUKTIVEN STADT

Urbane Produktion findet im dicht besiedelten, urbanen Raum statt.<sup>12</sup> Durch technologischen Fortschritt ist emissionsarme, (wohn-)verträgliche und ressourceneffiziente Produktion im urbanen Raum möglich. Urbane Produktion wird damit nicht gegen, sondern gemeinsam mit dem Wohnen und dem umliegenden Quartier gedacht. Eine lokale Wertschöpfungskette, von der Zulieferung bis zur Abnahme der Produkte wird als erforderlich angesehen, um die Wertschöpfung des Gewerbes in der Stadt neu zu integrieren. Urbane Produktion stärkt die lokale Wertschöpfung. Hier gewinnt das Thema „Graue Energie“ an Relevanz, welche durch die verkürzten Wertschöpfungsketten deutlich eingespart werden kann. Somit ist Urbane Produktion aufgrund der lokalen Produktion nachhaltiger, bietet differenzierte Arbeitsplätze und birgt das Potenzial, die Abhängigkeit von Produktionsketten zu regionalisieren<sup>13</sup>. Damit stärkt die Urbane Produktion im Sinne der Nachhaltigkeitsziele der Organisation der Vereinten Nationen (UN) die Kreislaufwirtschaft.

<sup>9</sup> Produktive Stadt stellt den Überbegriff für das gesamte Konzept der Urbanen Produktion im Stadtentwicklungskontext dar, insbesondere unter dem Aspekt der „territorialen Nutzungsmischung“. Vgl. Gärtner, S.; Meyer, K.; Schlieter, D. (2021): Produktive Stadt und Urbane Produktion: Ein Versuch der Verortung anhand der Neuen Leipzig-Charta, Forschung Aktuell, No. 04/2021, Institut Arbeit und Technik (IAT).

<sup>10</sup> Vgl. Läßle, D. (2018): Perspektiven einer produktiven Stadt, in: Schäfer, K.: Aufbruch aus der Zwischenstadt (151-176), transcript verlag, Bielefeld.

<sup>11</sup> Vgl. Bundesministerium des Inneren und für Heimat (BMI) (Hrsg.) (2020): Neue Leipzig-Charta, Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl.

Die Besonderheit der Urbanen Produktion liegt in den Branchen, die unter Urbaner Produktion eingeordnet werden. Die enge Definition Urbaner Produktion umfasst ausschließlich wohnverträgliches Gewerbe mit materieller Produktion. Diese Strategie der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** Bremen zählt wohnverträgliche Handwerksbetriebe, verarbeitendes Gewerbe, urbane Landwirtschaft und emissionsarme (Klein-)Fabriken (vgl. Tabelle 1) zum Gewerbe mit materieller Produktion. Dies umfasst Gewerbebetriebe, von Schneidereien über Manufakturen bis zu Mikrobrauereien. Dabei kann es zwischen den Gewerbebranchen zu inhaltlichen Überschneidungen kommen (z. B. Herstellung von Möbeln ist dem Wirtschaftszweig Verarbeitendes Gewerbe zuzuordnen; es ist zugleich auch ein Handwerk). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass nicht jede Produktion bzw. jedes Handwerk hinsichtlich der erzeugten Emissionen und insbesondere Verkehre sich in ein urbanes, mischgenutztes Quartier verträglich integrieren lässt.

Es sind weiterhin robuste Standorte für die Sicherung und zukunftsorientierte Weiterentwicklung von kleinteiligem Gewerbe, Handwerk und insbesondere industrieller Produktion erforderlich.

Zusammengefasst wird die Urbane Produktion im Kontext der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** als die Herstellung materieller Güter im dicht besiedelten, urbanen Raum verstanden, die eine besondere Stadtaffinität aufweisen. Hierbei handelt es sich größtenteils um Klein- und Kleinstunternehmen, die kleinteilig, individuell und kundennah produzieren. Eine gute Erreichbarkeit durch den Kunden und eine urbane, lebendige Nachbarschaft sind elementar für diese Unternehmen.

Eine Übersicht der Kategorien der Urbanen Produktion sowie weitere Beispiele sind in Tabelle 1 dargestellt.

**TABELLE 1**  
**URBANE PRODUKTION: GEWERBE MIT MATERIELLER PRODUKTION**

	Beispiele (nicht abschließend)
<b>Handwerksbetriebe<sup>14</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frisör:in, Schneiderei, Instrumentenbauer:in, Fahrradwerkstatt</li> <li>• Werkstatt oder Sozialwerkstätte, die materielle Produkte herstellen</li> </ul>
<b>Verarbeitendes Gewerbe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterverarbeitung und up- und down-cycling von Technologiekomponenten, Pharmaindustrie, Medizintechnik, Elektronikersteller:innen, digitale Spieleherstellung, Kreislaufwirtschaft</li> <li>• Manufakturen: kleinteilige Herstellung von Nahrungsmitteln, Kosmetika, Textilerzeugnissen, Möbel, Schmuck</li> </ul>
<b>(Urbane) Nahrungsmittelproduktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertikaler oder horizontaler Gemüseanbau, urbane Fischzucht, Zucht von Keimlingen</li> </ul>
<b>Emissionsarme (Klein-)Fabriken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mikrobrauereien, Manufakturen, Automatisierte Produktion von z. B. Süßwaren oder Fahrrädern</li> </ul>

<sup>12</sup> Urbane Produktion besitzt verschiedene definitorische Ansätze. Vgl. Nischwitz, G.; Chojnowski, P. & von Bestenbostel, M. (2021): Urbane Produktion für eine Produktive Stadt Bremen – Eine Chance für mehr Beschäftigung?, Reihe Arbeit und Wirtschaft in Bremen, No. 34, Institut Arbeit und Wirtschaft (IAW), Universität Bremen und Arbeitnehmerkammer Bremen; Brandt, M.; Gärtner, S. & Meyer, K. (2017): Urbane Produktion – ein Versuch einer Begriffsdefinition, Forschung Aktuell, No. 08/2017, Institut Arbeit und Technik (IAT).

<sup>13</sup> Vgl. Gärtner, S. & Meyer, K. & Schlieter, D. (2021): Produktive Stadt und Urbane Produktion: Ein Versuch der Verortung anhand der Neuen Leipzig-Charta 2020, Forschung Aktuell 04/21, IAT – Institut für Arbeit und Technik.

<sup>14</sup> Üblicherweise werden die Handwerksbetriebe nach der Wirtschaftszweigklassifizierung erfasst, hier beispielweise: Bäcker (WZ 10.7), Maßschneider (WZ 74.1), Fotografen (WZ 74.2) oder Instrumentenbauer (WZ 32.30). Vgl. Piegeler, M. & Spars, G. (2019): Urbane Produktion – Konzept und Messung. Schumpeter Discussion Papers, Universität Wuppertal.



## WILKENS AREAL | UNION BRAUEREI



Mit der Wiedereröffnung der Union Brauerei in Walle im Jahr 2015 bekam die Hansestadt ein Stück Biertradition zurück. In den Folgejahren siedelten sich weitere handwerkliche Produzenten erfolgreich auf dem Gelände der Union Brauerei in Walle an. Im Obergeschoss hat zudem das Bremer Kriminal-Theater seine Heimat gefunden. Bis Ende 2023 wird das historische Gebäude von Wilkens in Hemelingen ebenfalls neu belebt und es entsteht ein weiterer Braustandort der Union Brauerei mit Restaurant, Veranstaltungsräumen und großem Biergarten, sowie der neue Standort der Union Rösterei. Fotos: © Union Brauerei Bremen GmbH

Diese Gewerbetypen bilden die Kerncharakteristik der **Neuen Orte der Produktiven Stadt**<sup>15</sup> und stehen im Zentrum der Urbanen Produktion in den **Neuen Orten der Produktiven Stadt**.

Besonders öffentlich wirksame Formen der urbanen Produktion, die auch zur Attraktivierung des Standortes beitragen, sind

- ▶ Erlebnisökonomie wie Eventgastronomie: die Gastronomie wird in ein Erlebnis oder Veranstaltung miteinbezogen
- ▶ Gläserne Produktion: der Herstellung kann über Schaufenster oder Öffnung der Produktionsstätten zugeschaut werden
- ▶ Offene Werkstätten: es werden Maschinen oder Werkzeug in einer Werkstatt zur Nutzung von mehreren Akteuren angeboten
- ▶ Repair-Café: eine Selbsthilfwerkstatt/Werkstatt (mit Anleitung) zur Reparatur von beispielsweise Fahrrädern und kleineren Elektrogeräten in Verbindung mit einem Café

Diese verschiedensten Gewerbeformen werden als wesentlicher Baustein für die **Neuen Orte der Produktiven Stadt** in Bremen definiert. Sie bilden den Grundstein für eine nachbarschaftsbezogene und nachhaltige Produktion in den mischgenutzten Quartieren der Stadt und sollen den Grundpfeiler in den **Neuen Orten der Produktiven Stadt** einnehmen.

### 3.2 WOHNEN ALS BAUSTEIN DER PRODUKTIVEN STADT

Bremen hat sich u. a. mit dem STEP Wohnen 2030 das Ziel gesetzt, alle Einwohner:innen mit attraktivem, bezahlbarem und nachfragegerechten Wohnraum zu versorgen. Ein differenziertes und ausreichendes Wohnungsangebot sowie die Wohnungspolitik als Teil einer integrierten Stadtentwicklung sind die Leitziele für einen attraktiven Wohnstandort Bremen.

Ausgehend von steigendem Wachstumsdruck auf die Popularität der Städte und dem gleichzeitig immer knapper werdenden Wohnraum, ist das Thema „Wohnen“ ein zentraler Faktor für die städtische Entwicklung und soll auch in der Konzeption der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** hinreichend berücksichtigt werden. Der STEP Wohnen 2030 gibt den Handlungsrahmen für die bremische Wohnungspolitik bis zum Jahr 2030 vor. Die spezifischen Wohnraumbedarfe hinsichtlich Wohnungstypen, Wohnungsgrößen und Preisniveaus im Miet- und Eigentumbereich orientieren sich an der Wohnraumbedarfsanalyse, welche im Kontext des STEP Wohnen erarbeitet wurde.<sup>16</sup> Die Wohnflächen gilt es durch Nutzungsmischung und eine hohe bauliche Dichte möglichst flächeneffizient, klimaneutral, bezahlbar und in Hinblick auf die Anforderungen der Bewohner:innen zu gestalten. Das Wohnen ist als wichtiger Baustein und bei der Zielsetzung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** gemeinsam zu entwickeln.<sup>17</sup>

Die Coronapandemie hat zu neuen Arbeitsformen und einer verstärkten (räumlichen) Integration von Arbeiten und Leben geführt, insbesondere bei Büroarbeitstätigkeiten. Das Arbeiten im Homeoffice hat nicht nur zur ökonomischen Bewältigung der Pandemie beigetragen, sondern wird auch langfristig einen höheren Stellenwert und Anteil in der Arbeitswelt einnehmen.<sup>18</sup> So kann beobachtet werden, dass große Dienstleistungsunternehmen ihre Bürofläche

<sup>15</sup> Vgl. Bathen, A.; Bunse, J.; Gärtner, S.; Meyer, K.; Lindner, A.; Schambelon, S.; Schonlau, M. & Westhoff, S. (2019): Handbuch Urbane Produktion, Bochum.

<sup>16</sup> Vgl. empirica (Hrsg.) (2022): Wohnraumbedarfsprognose im Rahmen des Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP) der Stadt Bremen [https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/Wohnraumbedarfsprognose%2BSTEP%2BBremen%2B2030\\_Endbericht.pdf](https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/Wohnraumbedarfsprognose%2BSTEP%2BBremen%2B2030_Endbericht.pdf) [abgerufen am 01.06.2022].]

<sup>17</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) (2019): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 Kompakt, Bremen

<sup>18</sup> Vgl. Ehlert, A.; Zahlmann, T.; Wedemeier, J. (2021): The Role of COVID-19 in Spatial Reorganization: Some Evidence from Germany, HWWI Research Paper 195, Hamburg. Vgl. Günther, J.; Wedemeier, J. (Hrsg.) (2020): Struktureller Umbruch durch COVID-19: Implikationen für die Innovationspolitik im Land Bremen, HWWI Policy Paper 128, Hamburg.

weiter reduzieren und das Arbeiten im Homeoffice in ihren Raumbedarfen berücksichtigen.<sup>19</sup> Gegenläufig ist zu beobachten, dass zusätzliche, aber veränderte Raumbedarfe entstehen (agiles Arbeiten, mehr Besprechungsräume etc.). Mit der verstärkten Verlagerung des Arbeitens in die eigenen vier Wände verändern sich die Anforderungen an das Wohnen, die Wohnungen und das Wohnumfeld. Eine stärkere Verzahnung dieser Lebensbereiche und eine damit einhergehende neue räumliche Organisation von Arbeiten und Leben stellen die klassische Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen: es gilt nicht mehr nur Projekte zum Wohnen zu realisieren, sondern stärker hybride Modelle von Wohnen und Arbeiten auf vielfältige Arten zu entwickeln. In den **Neuen Orten der Produktiven Stadt** sollen solche neuen Modelle entwickelt und erprobt werden, im einzelnen Gebäude, im Gebäudeensemble oder im Quartier.

### 3.3 NUTZUNGSMISCHUNG

Insbesondere die Berücksichtigung von Wohnnutzung bedingt die Sicherung der notwendigen Nahversorgung und der wohnortnahen Infrastruktur in den **Neuen Orten der Produktiven Stadt**. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsteht in den Quartieren ein veränderter Bedarf an Infrastruktur wie etwa Mobilitätsanforderungen, Grünflächenausstattung, Verkehrsanbindungen oder

Bildungseinrichtungen, zu denen beispielsweise Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des Bildungswesens gezählt werden können. Im Rahmen der Nahversorgung leisten insbesondere kleinere Lebensmittelgeschäfte und Drogerien einen Beitrag für die Nahversorgung der Einwohner:innen. Auch in den **Neuen Orten der Produktiven Stadt** sind die Inhalte und Aussagen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts zu beachten.

Die **Neuen Orte der Produktiven Stadt** stellen im Zusammenspiel von Produktion und Wohnen einen besonderen Stadtentwicklungskontext dar, da sie ein Ort der „territorialen Nutzungsmischung“ abbilden.<sup>20</sup> Der Begriff steht somit für das integrative Zusammenspiel aus Gewerbe und Wohnen sowie kulturellem und sozialem Leben im urbanen Quartier.

Offene Räume ermöglichen Begegnungen und soziale Interaktionen. Diese Verweilorte ohne Konsumpflicht dienen als Lern-, Gemeinschafts- und Erlebnisraum<sup>21</sup>. Somit erhöhen diese Begegnungsorte die gesellschaftliche Teilhabe. Kunst und Kultur tragen entscheidend zur bremischen Lebensqualität bei und sind somit ein wesentlicher Standortfaktor. Mehr noch: Künstlerische und kulturelle Angebote haben einen Eigenwert, der sich der Messbarkeit entzieht und entfalten somit in besonderem Maße gesellschaftliche Relevanz.



<sup>19</sup> Vgl. Wüest Partner Deutschland, W&P Immobilienberatung GmbH (Hrsg.) (2022): Wichtige Büromärkte Deutschlands: Daten & Perspektiven 2022, Frankfurt am Main.

<sup>20</sup> Vgl. Gärtner, S.; Meyer, K.; Schlieter, D. (2021): Produktive Stadt und Urbane Produktion: Ein Versuch der Verortung anhand der Neuen Leipzig-Charta, Forschung Aktuell, No. 04/2021, Institut Arbeit und Technik (IAT), <https://www.econstor.eu/bitstream/10419/233104/1/1755123906.pdf> [abgerufen am 10/12/2021].

<sup>21</sup> Vgl. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS), Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE), Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven (Hrsg.) (2022): Strategie Centrum Bremen 2030+ Lebendige Mitte zwischen Wall und Weser, Bremen, [http://backend.medien.bremen.de/sixcms/media.php/41/220207\\_BremenCentrum2030\\_Download.27652%20%281%29.pdf](http://backend.medien.bremen.de/sixcms/media.php/41/220207_BremenCentrum2030_Download.27652%20%281%29.pdf) [abgerufen am 30/05/2022].



## TABAKQUARTIER | JUSTUS GROSSE



Von der historischen Zigarettenfabrik zum Vorzeigequartier für Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Auf dem über 20 Hektar großen Gelände entstehen Büros, Wohnungen, eine KITA, ein Hotel sowie Gastronomie- und Kulturangebote. Der alte Tabakspeicher ist der perfekte Ort fürs Networking. Urban, grün, am Puls der Zeit – so sieht modernes Wohnen aus. Sowohl das Zentrum für Kunst als auch die Philharmoniker sind dort bereits aktiv. Beide Fotos oben und Mitte links: © Justus Grosse Real Estate GmbH; Fotos Seite 14 und Seite 15 unten links und rechts: © Kerstin Rolfes

# 4 TYPOLOGIE

Die Erstellung einer Typologie als Teil der Handlungsstrategie dient der frühzeitigen strategischen Auseinandersetzung mit potenziellen Quartieren für die Entwicklung von **Neuen Orten der Produktiven Stadt**. Die verschiedenen Typen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** sollen dabei bereits zu Beginn der Entwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten eine Profilbildung vorgeben, in welchem Rahmen und Verhältnis zueinander Gewerbe, insbesondere Urbane Produktion, zu den weiteren Nutzungsbausteinen in der Planung umgesetzt wird.

## 4.1 HERLEITUNG

Die **Neuen Orte der Produktiven Stadt** sehen in der Regel eine Nutzungsmischung von Gewerbe, Wohnen, Bildung, Kultur, Versorgung und Freizeitgestaltung in den urbanen Stadtquartieren vor, die in hoher räumlicher Nähe zueinander stattfinden. Die Mischung unterscheidet sich in den Quartieren nach Lage der jeweiligen Quartiere in der Stadt und im Stadtteil, ihrer Erreichbarkeit, vorhandener Strukturen, Bedarfen angrenzender Stadträume sowie hinsichtlich der funktionalen Ausrichtung des Quartiers und den jeweiligen Anteilen der verschiedenen Nutzungen. Die verschiedenen Nutzungen sind dabei nicht zwingend in allen Quartieren unterzubringen. Um im Rahmen der Weiterentwicklung von Standorten des emittierenden Gewerbes Möglichkeiten der Urbanisierung durch den Einbezug weiterer mit dem Gewerbe verträglicher Nutzungen aufzeigen zu können, wird bei der Typenbildung mit einem besonderen Typ auf die Schutzansprüche des Gewerbes reagiert. Dies ermöglicht auch die Entwicklung **Neuer Orte der Produktiven Stadt** in überwiegend gewerblich geprägten Standorten, um hier mit einer Nutzungsmischung, die Wohnen ausschließt, eine erhöhte Attraktivität und eine gewerblich-urbane Quartiersentwicklung zu erreichen.

Mit der Zuordnung von urbanen Stadtquartieren in eine Typologie wird die jeweilige Nutzungsmischung frühzeitig definiert. Die wirtschafts- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen an diesen Standorten werden folglich von Beginn an transparent offengelegt. Damit werden ausreichend Flächen für die teilweise konkurrierenden Nutzungen geschaffen und eine bedarfsgerechte Quartiersentwicklung ermöglicht. Dies bildet einen Baustein für das Ziel der effizienten Flächennutzung im Sinne der Innenentwicklung und der Etablierung einer Flächenkreislaufwirtschaft.

Die Zielsetzung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** begegnet in urbanen Stadtquartieren stets einer Renditeerwartung von Projektentwicklung und Investition. Im Sinne des Gemeinwohls und der Daseinsvorsorge müssen diese Renditeerwartungen mit den wirtschafts- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** bedarfsgerecht abgewogen bzw. in Einklang gebracht werden. Durch die Typologie sollen Flächen für renditeschwächere Nutzungen gesichert, gleichzeitig die Möglichkeiten zur Umsetzung von Nutzungen mit höherer Renditeerwartungen aufgezeigt und damit der Grundstein für die wirtschaftliche Tragfähigkeit bei der Entwicklung von lebendigen urbanen Quartieren gelegt werden. Somit soll die Typologie auch dem Schutz vorhandener, gut funktionierender Strukturen in bestehenden Orten vor unerwünschten Entwicklungen (Verdrängung, Gentrifizierung, monostrukturierter Nutzungen) dienen.



Die frühzeitige Erarbeitung dieser funktionalen Ausrichtung der Quartiere und ihrer spezifischen Funktionserfüllung in der Stadt und deren Festlegung im Sinne der Ziele der integrierten Stadtentwicklung dienen als Grundlage der Quartiers- oder Projektentwicklung. Die typologische Zuordnung und Festlegung der Nutzungsmischung sind im Rahmen der Projektentwicklung zu konkretisieren. Eine ergänzende Bedarfsanalyse zum Projektstart (Phase 0) ermöglicht ggf. notwendige Aktualisierungen und Anpassungen dieser vorgesehenen Nutzungsmischung.

Alle aktuell bereits in der Umsetzung befindlichen Projekte der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** in Bremen sind Transformationen von untergenutzten, brachliegenden Gewerbestandorten (inkl. ehemaliger Sonderstandorte für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel im Sinne des ZNK) zu gemischt genutzten Quartieren im Sinne der **Neuen Orte der Produktiven Stadt**. Zum Schutz und zur Sicherung des Gewerbes in der Stadt Bremen und der angestrebten Nutzungsmischung ist daher ein Anteil von mindestens 30% der zukünftigen Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen in den Projekten verbindlich festzulegen. Eine Umwandlung zu einem **Neuen Ort der Produktiven Stadt** muss nicht grundsätzlich auf bislang gewerblich genutzten Flächen stattfinden. Dies kann zukünftig auch andere Transformationsräume umfassen.

Im Vorfeld sollten die **Neuen Orte der Produktiven Stadt** hinsichtlich der Transformation über mindestens folgende richtungsweisende Eigenschaften und Lagequalitäten verfügen, um als Eignungsräume der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** in Betracht zu kommen:

- ▶ Hohe bauliche Dichte
- ▶ Zentralität
- ▶ Bestehende oder perspektivisch gute Anbindung und Qualität des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)
- ▶ Ausreichende verkehrliche Anbindung für vorgesehene gewerbliche Nutzungen
- ▶ Verfügbarkeit von leistungsfähigen digitalen Infrastrukturen (Breitband, Mobilfunk etc.)

## KORNQUARTIER | PROJEKTENTWICKLUNG KORNSTRASSE





## KORNQUARTIER | PROJEKTENTWICKLUNG KORNSTRASSE



Aus brachliegenden und leerstehenden Flächen wird in Zukunft ein produktives Quartier. Im Kornquartier in der Neustadt steht die flexible Fläche für Wohnen und Arbeiten an erster Stelle. Co-Living und -Working-Flächen, Studentisches Wohnen, Gastronomie, Hotel, Kultur sowie kleine Gewerbe-Einheiten im EG sollen das neue Quartier prägen. Durch die vielfältigen Nutzungsstrukturen entsteht ein lebendiges Quartier für alle Generationen. Fotos: © Hilmes Lamprecht Architekten BDA

## 4.2 TYPOLOGIE

Die Typologie und die Zuordnung von **Neuen Orten der Produktiven Stadt** schaffen eine transparente Handlungsgrundlage und Operationalisierung. Dies ermöglicht Transparenz des Handelns der öffentlichen Hand sowie schnelle und nachvollziehbare Entscheidungen bei Umbrüchen und Transformationsprozessen in den identifizierten Potenzialquartieren. Die Typen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt (PS)** sind:

- ▶ **Neue Orte der PS** mit hohen Anteilen Gewerbe und Urbaner Produktion
- ▶ **Neue Orte der PS** mit hohen Anteilen Einzelhandel und Nahversorgung
- ▶ **Neue Orte der PS** mit hohem Anteil Bildungsangebot
- ▶ **Neue Orte der PS** mit Nutzungsmischung ohne Wohnen [Sonderform]

Die Typen werden in die Nutzungen Wohnen und Nicht-Wohnen unterteilt. Unter Wohnen fallen auch innovative Wohnformen. Zu den Nicht-Wohnnutzungen (inkl. bestehender Nutzungen im Plangebiet) zählen Gewerbe/ Urbane Produktion sowie sonstige Nicht-Wohnformen, wie der Einzelhandel. Jeder Standort wird im Hinblick auf die Nutzungsmischung einzeln betrachtet. Die Anteile der verschiedenen Flächennutzungen werden anhand der Bruttogeschossfläche (BGF) erfasst und unterschiedliche Orientierungswerte für die verschiedenen Typen vorgesehen. Diese Orientierungswerte für die verschiedenen Anteile der Flächennutzungen werden während der Projektentwicklung konkretisiert. Als Grundtyp dient der Typ **Neue Orte der Produktiven Stadt**. Dieser zeichnet sich durch ein gleiches Mischverhältnis von Wohnen und Nicht-Wohnen aus. Es wird ein Anteil von mindestens 30% an der zukünftigen Bruttogeschossfläche für Gewerbe genutzt. Die sonstige Nicht-Wohnen-Fläche kann durch diverse Nutzungen aus den Bereichen wie Kunst und Kultur, Soziales, Bildung und Innovation(sinstitutionen) geprägt sein und sollte eine hohe Nutzungsmischung aufweisen.






In dieser Typologie ist zur einfacheren Umsetzung und Implementierung der Strategie in die Entwicklungsprozesse der Anteil der Urbanen Produktion von der Gewerbefläche nicht weiter definiert. Dennoch muss sich Urbane Produktion im Sinne der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** in den Gewerbeflächen wiederfinden und sollte einen klar definierten Fokus darstellen. Im Monitoring der Projekte werden

die jeweiligen Anteile in einem regelmäßigen Turnus überprüft und bewertet. Wenn die Anteile für urbane Produktion zu gering ausfallen, ist eine Anpassung der Typologie notwendig und die verbindliche Festlegung von Anteilen an Urbaner Produktion zu bewerten und umzusetzen.

Somit werden die **Neuen Orte der Produktiven Stadt** in vier Typen unterteilt, die jeweils eine bestimmte Flächennutzung in den Fokus rücken (Abbildung 1):

- I. Der Typ **Neuer Ort der PS mit hohen Anteilen Gewerbe und Urbaner Produktion** ändert die Orientierungswerte dahingehend ab, dass die Nicht-Wohnen-Fläche bei über 50% liegt. Der Anteil des Gewerbes und der Urbanen Produktion an der Gesamt-BGF beträgt mindestens 50%.
- II. Beim Typ **Neue Orte der PS mit hohen Anteilen an Einzelhandel und Nahversorgung** liegt der Anteil an Wohnen bei ca. 40% und bei Nicht-Wohnen entsprechend bei ca. 60%. In dem hohen Anteil sonstiger Nicht-Wohnen-Fläche ist vor allem der Einzelhandel und die Nahversorgung berücksichtigt. Es wird dabei grundsätzlich davon ausgegangen, dass Einzelhandel und Nahversorgung (auch bei großflächigen Einzelhandels-einrichtungen) Bestandteil gebäudebezogener vertikaler Nutzungsmischungskonzepte sind. Der Anteil des Gewerbes und der Urbanen Produktion liegt weiterhin bei mindestens 30% an der Gesamt-BGF.
- III. Der Typ **Neue Orte der PS mit hohem Anteil Bildungsangebot** entspricht den Orientierungswerten des vorangegangenen Typs Neuer Ort der PS mit hohen Anteilen an Einzelhandel und Nahversorgung. Er unterscheidet sich dadurch, dass die sonstige Nicht-Wohnen-Fläche insbesondere durch Bildungsangebote genutzt wird. Der Anteil des Gewerbes und der Urbanen Produktion liegt weiterhin bei mindestens 30% an der Gesamt-BGF.
- IV. Die **Sonderform der Neuen Orte der Produktiven Stadt** stellt Nutzungsmischung ohne Wohnen dar. Diese lärmrobusten Quartiere kombinieren Gewerbeflächen mit sonstigen Nicht-Wohn-Flächen, wie kreativen, sozialen, innovativen oder bildungsspezifischen Flächennutzungen. Hierbei wird 100% der Fläche für Nicht-Wohnen genutzt, davon wird mindestens 70% der Nutzungen für Gewerbe und Urbane Produktion aufgewendet. Der Fokus liegt hierbei auf der Nutzungsmischung und dem integrativen Zusammenspiel von Gewerbe und sonstiger Flächennutzung, wie Kultur, Freizeit und Bildung.

**ABBILDUNG 1****ORIENTIERUNGSWERTE FÜR DIE FLÄCHEN VON WOHNEN UND NICHT-WOHNEN INKL. GEWERBE/URBANER PRODUKTION**

Neue Orte der PS*	Anteil der Gesamtfläche in %
	50 %   50 % davon mindestens 30 %
<b>* mit hohen Anteilen Gewerbe und Urbaner Produktion</b>	
	50 %   50 % davon mindestens 50 %
<b>* mit hohen Anteilen Einzelhandel und Nahversorgung</b>	
	60 %   40 % davon mindestens 30 %
<b>* mit hohem Anteil Bildungsangebot</b>	
	50 %   50 % davon mindestens 30 %
<b>Nutzungsmischung ohne Wohnen</b>	
	100 % davon mindestens 70 %

Hinweis: Die Anteile beschreiben jeweils in Prozent die Anteile der Gesamtfläche, erfasst in Bruttogeschossfläche. Das Gewerbe gehört zu Nicht-Wohnen, dennoch beziehen sich die Angaben auf die Gesamtfläche.



## HACHEZ QUARTIER | TOMS GROUP



Im Herzen der alten Neustadt entsteht ein urbanes Quartier mit einem Mix aus Wohnen, Gewerbe und Hybriden Nutzungen. Co-Living, Co-Working, Werkstätten, Start-ups. Planerische Gestaltung mit Fokus auf Nachhaltigkeit und viel Grün- und Freiräume. Ein Ort, der Geschichte und neue Architektur miteinander verbindet und sich für alle Menschen öffnet und der Geschichte und neue Architektur erlebbar macht. Beide Fotos oben: © GfG/Gruppe für Gestaltung, Michel Iffländer, Foto unten: © Cobe

### 4.3 QUALITÄTSMERKMALE

Mit den **Neuen Orten der Produktiven Stadt** werden vielfältige Qualitätsmerkmale und Anforderungen verknüpft. Durch diese erhalten die Quartiere Alleinstellungsmerkmale, die sie von anderen mischgenutzten Quartieren unterscheiden. Dies ermöglicht zudem, Ziele für Entwicklungsgebiete zu formulieren, die über die in der Typologie definierten Orientierungswerte bei Berücksichtigung eines Mindestanteils an gewerblicher Nutzung in Höhe von 30 % der zukünftigen BGF hinausgehen. Diese Qualitätsmerkmale sind in Tabelle 2 zusammengefasst. Darüber hinausgehend sind weitere Anforderungen denkbar, wie bspw. besondere städtebauliche Qualitäten im Hochbau und bei der Ausgestaltung der öffentlichen Frei- und Grünräume. Ein **Neuer Ort der Produktiven Stadt** sollte einige dieser Qualitätsmerkmale zusätzlich zu der in der Typologie angeführten Nutzungsmischung aufweisen (vgl. Tabelle 2).

**TABELLE 2**  
**QUALITÄTSMERKMALE DER NEUEN ORTE DER PRODUKTIVEN STADT**

<b>Ansätze einer Kreislaufwirtschaft</b>	Durch die Stärkung von Handwerk, insbesondere Urbaner Produktion, sollen die lokale Wirtschaft sowie Produktionskreisläufe gestärkt werden. Innerhalb des Quartieres und der Region sollen mit den ansiedelnden Unternehmen Möglichkeiten zur Kreislaufwirtschaft erarbeitet werden.
<b>Urbanität, hohe bauliche Dichte mit hoher städtebaulicher Qualität</b>	<b>Neue Orte der Produktiven Stadt</b> erfordern urbanen, dichten Städtebau, um die knappen, verfügbaren Flächen effizient zu nutzen. Dies gilt insbesondere auch für die integrierten Bausteine der Urbanen Produktion.
<b>Sehr gute Anbindung mit dem ÖPNV, zu Fuß und mit dem Fahrrad</b>	Erforderliche Mobilitätskonzepte im Sinne des Konzeptes der 10-Minuten-Stadt, und eine nutzungsfreundliche Verkehrsplanung sind elementar, sowohl im Quartier als auch in Anbindung an den Ortsteil und die gesamte Stadt. Gleichzeitig muss dies jedoch auch die notwendige Straßenanbindung für das Gewerbe berücksichtigen, um die logistischen Voraussetzungen zu gewährleisten. <sup>22</sup>
<b>Leistungsfähige digitale Infrastruktur (Breitband- und Mobilfunkanbindung)</b>	Mit der Entwicklung <b>Neuer Orte der Produktiven Stadt</b> wird die Zielsetzung der Errichtung innovativer Arbeitsorte verbunden, die insbesondere auch für Start-ups und Kreative interessant sein sollen. Dafür wird eine adäquate leistungsfähige digitale Infrastruktur angestrebt.

Fortsetzung TABELLE 2 siehe rechte Seite

<sup>22</sup> Vgl. Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Hrsg.) (2022): Moderne und stadtgerechte Mobilität: Deputation beschließt Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz, 28.04.2022, Freie Hansestadt Bremen, <https://www.senatspressestelle.bremen.de/pressemitteilungen/moderne-und-stadtgerechte-mobilitaet-deputation-beschliesst-mobilitaets-bau-orts-gesetz-392107?ast=bremen02.c.732.de> [abgerufen am 06.10.2022]

<b>Expliziter historischer Bezug</b>	Mit dem Bezug zur Historie des jeweiligen Quartiers kann ein wesentlicher Identifikationsbaustein entwickelt werden, der auch zur Milieubildung und als Alleinstellungsmerkmal beitragen kann. In der Quartiersentwicklung sollte der Geschichte des Geländes und damit insbesondere der erhaltenswerten grauen Energie eine besondere Beachtung zuteilwerden. Dieser Ansatz sollte sich in der Entwicklung des Quartiers flächendeckend oder punktuell widerspiegeln.
<b>Hoher Anteil an Grünfläche sowie Energieeffizienz und Erneuerbare Energien für Wärmebedarf<sup>23</sup></b>	Im Rahmen der Entwicklung <b>Neuer Orte der Produktiven Stadt</b> soll die Quartiersplanung mit einer Entsiegelung von Flächen, einer Stärkung der Grünflächen sowie umweltbewusstem und nachhaltigem Bauen einhergehen, um zu einer klimaverträglichen und klimaangepassten Entwicklung beizutragen. Vor allem die Transformation bisheriger Gewerbeflächen bietet hierfür Potenziale.
<b>Kulturelle und soziale Einrichtungen im Quartier oder angrenzend</b>	Kunst und Kultur sowie soziale Einrichtungen bzw. Infrastrukturen sind ein wichtiger Bestandteil einer integrativen Nachbarschaftsstruktur und sollten (je nach Größe des Quartiers) berücksichtigt werden.
<b>Nähe zu wissenschaftlichen und Bildungseinrichtungen</b>	Die Wissenschaft und berufliche Bildung und Weiterqualifizierung sind in Bremen starke und in Anbetracht des Fachkräftebedarfs bedeutsame Partner:innen des Gewerbes und der Industrie. Diese Synergieeffekte können gezielt gefördert werden, um Kooperationen im Quartier oder darüber hinaus zu etablieren und somit eine weitere Verknüpfungsdimension zu schaffen.
<b>Urbane Produktion als (Aus-)Bildungsstätte</b>	Die Förderung des Handwerks und der dualen Ausbildung beugt einem Fachkräftemangel vor und deckt vielfältige Berufszweige und Aufgaben ab. Das Handwerk und kleinteilige urbane Produktion bildet somit die Basis für das Gewerbe und die Versorgung mit wohnortnahen, alltagsrelevanten Dienstleistungen, welche wiederum einige der zentralen Bausteine der Produktiven Stadt darstellen.
<b>Starke Einbindung der angrenzenden Quartiere und ausgewiesene soziale und kulturelle Treffpunkte sowie Freizeit und Gastronomie</b>	Nutzungsmischung und integratives Zusammenspiel von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kunst, Versorgung und Kultur und Sozialem machen nicht an den Quartiersgrenzen halt, sondern müssen in den Ortsteil hinein und in das gesamte Stadtquartier gedacht werden. Dies fördert die Attraktivität und Belebung der Quartiere. Die Vernetzung mit dem umliegenden Stadtraum ist daher mitzudenken.
<b>Leuchtturmstatus (Vorbildfunktion für die Stadt/überregional)</b>	Projekte der <b>Neuen Orte der Produktiven Stadt</b> sind besonders geeignet, eine Leuchtturmfunktion einzunehmen und Strahlkraft für den Stadtteil, die gesamte Stadt und die Region zu entwickeln.

<sup>23</sup> Die Stadtgemeinde Bremen erarbeitet den Bremer Standard als handlungsleitende Grundlage der ökologischen Quartiersentwicklung. Dieser ist nach Beschlussfassung anzuwenden.



## STEINGUT | SCHÖNBORN SCHMITZ/M PROJEKT



Faszination für das Areal der Norddeutschen Steingut durch Gegensatz von Alt und Neu. Industrieanlagen mit ihren Backsteinschornsteinen und riesigen Hallen, auf der anderen Seite die kleinmaßstäblichen, punktuellen Bebauungsstrukturen mit ihrer reinen Wohnnutzung. Es werden verschiedene zukunftsweisende Gewerbe sowie unterschiedliche Wohnformen für alle Gesellschaftsgruppen und Anforderungen an neue Wohnideen zusammengeführt. Fotos: © Schönborn Schmitz Architekten

# 5 INSTRUMENTE

Zur Umsetzung der Handlungsstrategie zur Entwicklung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** stehen der Stadt Instrumente zur Verfügung, um zum einen die mit der Entwicklung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** verfolgte Zielsetzung der Stadt zu sichern und zum anderen den Entwicklungsprozess in den jeweiligen Phasen zu unterstützen. Nachfolgend wird eine Instrumentenliste der maßgeblichen Werkzeuge der öffentlichen Hand dargestellt. Diese Instrumente haben nicht den Anspruch, die Handlungsmöglichkeiten der Kommune vollständig abzubilden, sondern stellen die zentralen Instrumente für **Neue Orte der Produktiven Stadt** dar.

## 5.1 EXEMPLARISCHER ENTWICKLUNGSPROZESS

Auf Projektebene beginnt der Prozess der Quartiersentwicklung mit der Entscheidung, inwiefern ein untergenutzter Gewerbestandort oder eine Mischbaufläche oder weitere brachfallende Areale in einen **Neuen Ort der Produktiven Stadt** transformiert werden oder eine Sicherung und Weiterentwicklung der bisherigen Nutzung erfolgen soll. Dabei darf eine perspektivische Bodenwertsteigerung nicht den alleinigen Ausschlag geben. Kommt dieses Entscheidungsverfahren durch die ressortübergreifende Strategierunde zu dem Ergebnis, dass eine Transformation sinnvoll ist, sind diese Standorte im Sinne der Strategie **Neue Orte der Produktiven Stadt** zu entwickeln. Dies beinhaltet stets auch die Schaffung neuen Planungsrechtes, um die angestrebte Nutzungsmischung gemäß der Typologie nicht nur zu ermöglichen, sondern auch nachhaltig sicherzustellen.

Für eine Entscheidung, ob eine Transformation für eine Fläche oder ein Quartier in Frage kommt, werden die Eignungsmerkmale der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** geprüft: hohe bauliche Dichte, Zentralität, bestehende oder perspektivische Anbindung an den ÖPNV sowie die ausreichende verkehrliche Anbindung für vorgesehene gewerbliche Nutzungen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Fuß- und Radverkehr, wobei Lieferverkehr (LKW) möglich sein muss. Darüber hinaus werden weitere Voraussetzungen einbezogen wie bspw. die Verfügbarkeit der Fläche und die Entwicklungsmöglichkeiten.

Wenn größere Gewerbeflächen zu einem **Neuen Ort der Produktiven Stadt** umgewandelt werden sollen, muss darauf geachtet werden, dass gleichwohl ein „bedeutender Anteil Gewerbe“ festgelegt wird. Zudem wird geprüft, ob es sich hier um sogenannte „Gewerbeinseln“ handelt, also ein von Wohngebiet umschlossenes intaktes und weiterhin zukunftsfähiges Gewerbegebiet. Sind solche Gewerbeinseln bislang nicht ausreichend baurechtlich geschützt, sollen sie nicht als **Neue Orte der Produktiven Stadt** entwickelt, sondern als „Gewerbeschutzgebiete“ erhalten werden. Die Flächen für nicht integrierbares, robustes Gewerbe, für Industrieflächen oder große zusammenhängende Flächenangebote werden dabei besonders geschützt. Der Bestand an Flächen für Industrie und störendes, nicht integrierbares Gewerbe darf für ein bedarfsgerechtes und attraktives Gewerbeflächenangebot in der Stadt nicht kleiner werden.

Bei Flächen, für die eine Transformation zu einem **Neuen Ort der Produktiven Stadt** in Frage kommt, wird der Entscheidungsprozess durch Analysen der Voraussetzungen und Bedarfe unterstützt. Hierbei bilden die für Bremen definierten programmatischen Zielsetzungen der Stadtentwicklung (bspw. STEP Wohnen, GEP 2020/2030)<sup>24</sup> die Basis dieser Standort- oder Bedarfsanalyse (vgl. Abschnitt 7.1).

<sup>24</sup> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.) (2019): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 Kompakt, Bremen; Vgl. Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (Hrsg.) (2022): Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen GEP 2030, <https://www.bremen-innovativ.de/gep2030/> [abgerufen am 07/02/22].

In der Konkretisierung und Umsetzung eines **Neuen Ortes der Produktiven Stadt** werden die Zielsetzungen anhand von Absichtserklärungen (Letter of Intent, Lol) und städtebaulichen Absichtserklärungen mit den Projektentwickler:innen verbindlich festgelegt und umgesetzt. Neben den privaten Projektbeteiligten sind die Fachressorts SWAE und SKUMS Vertragsbeteiligte. Bei zwischenzeitlichen Leerständen im Planungsprozess sind Zwischennutzungen denkbar und sinnvoll. Aus diesem Grund sind in der Projektstruktur, Kapitel 6.2, auch Akteure der Zwischennutzung integriert.

Ein **Neuer Ort der Produktiven Stadt** wird sowohl während als auch nach Abschluss der Umsetzung mit einem Monitoring und einer Evaluation begleitet (vgl. Abschnitt 7). Dies stellt sicher, dass die Zielsetzungen in den Quartieren umgesetzt und ermittelt werden, und ermöglicht einen gesamtstädtischen Vergleich zwischen Projekten, um Stärken und Schwächen zu identifizieren und das Handeln der öffentlichen Hand bzw. die Handlungsstrategie der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** weiterzuentwickeln.

## SODENMATT | PROJEKTGESELLSCHAFT SODENMATT



Das Sodenmatt-Quartier umfasst ca. 4 ha und wird vom reinen Industriequartier als neuer Gewerbestandort neu entwickelt. Gewerbliche Nutzungen mit urbaner Produktion, KITA und neue Wohnquartiere werden einander ergänzen. Es werden ca. 40.000 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbeflächen entstehen. Verschiedene Zwischennutzungen mit Lager und Handel von Metallen und Naturstein bis hin zur Honigproduktion bringen neues Leben nach Huchting. Das Quartier soll urbanes Miteinander und nachhaltige Mobilität bieten. Foto oben: ©dbp Architektur/Projektgesellschaft Sodenmatt, beide Fotos unten: © De Zwarte Hond/Projektgesellschaft Sodenmatt



## 5.2 INSTRUMENTE

Zur strukturierten Umsetzung des Entwicklungsprozesses wurden die relevanten Instrumente der Stadtgemeinde durch die ressortübergreifenden Arbeitsgruppe zusammengetragen. Diese sollen einen Überblick über die zentralen Handlungsmöglichkeiten geben, sind jedoch keine abschließende Darstellung aller Instrumente. Sie sind strukturiert in Programmierung, Konkretisierung und Umsetzung sowie Evaluierung und Monitoring (vgl. Tabelle 3).

**TABELLE 3**  
**ZENTRALE INSTRUMENTE DER NEUEN ORTE DER PRODUKTIVEN STADT**

Phase	Instrumente
Programmierung	<p><b>Gesamtstädtische Ebene</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ermittlung und Bewertung von Potenzialflächen</li> <li>• Bodenbevorratung/Ankauf von Potenzialflächen</li> <li>• Ressortübergreifende Abstimmung in der Projektstruktur nutzen</li> </ul> <p><b>Projektebene / quartiersbezogen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorkaufsortsgesetz zur Sicherung von Entwicklungszielen</li> <li>• Städtebauliche Analysen/Standortanalyse/Bedarfsanalyse (inkl. Gewerbe)</li> <li>• Quartiersbezogene Machbarkeitsstudie</li> <li>• Rahmenplanung, Städtebauliche Konzepte</li> <li>• Standortbezogen, ggf. Synergien + Verknüpfung zu Projektgebieten der Städtebauförderung</li> <li>• Letter of Intent (LoI)/städtebauliche und wirtschaftsstrukturelle Absichtserklärung</li> <li>• Projektspezifische Arbeitsstruktur unter Einbindung der Eigentümervertretungen</li> </ul>
Konkretisierung und Umsetzung (Projektebene / quartiersbezogen)	<p><b>Stadtentwicklung / Stadtplanung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan (FNP))</li> <li>• Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan [B-Plan] oder Vorhabenbezogener Bebauungsplan)</li> <li>• Zurückstellung von Baugesuchen/Veränderungssperren</li> <li>• Städtebauliche Verträge</li> <li>• Einsatz des besonderen Städtebaurechts (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, Sanierungsgebiete)</li> <li>• Städtebauförderung</li> <li>• Beteiligungsverfahren</li> </ul> <p><b>Wirtschaft</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelbetriebliche, monetäre Förderung in Form von Existenz-, Investitions- oder Innovationsförderung</li> <li>• Nicht-monetäre Beratungsleistung in der Bestandbetreuung und Existenzgründung</li> <li>• Einbindung in das Standortmarketing für die Stadt Bremen als „Stadt der produktiven Quartiere“ sowie Urbane Produktion in Bremen</li> <li>• Stakeholder-Bedarfserhebung</li> </ul> <p><b>Überregionale Förderprogramme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Europäische oder Bundesprogramme (vgl. Abschnitt 6.3)</li> </ul>
Evaluierung / Monitoring	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monitoring, Typologie, Branchenstruktur, Stadtwirtschaftliche Effekte (vgl. Abschnitt 8)</li> </ul>

Die Programmierung unterscheidet dabei die Instrumente nach gesamtstädtischer Ebene und quartiersbezogener Ebene. Die gesamtstädtische Ebene betrachtet die Gesamtentwicklung in der Stadt und die stadtweiten Potenzialflächen. Die Programmierung auf Projektebene betrachtet die Fläche selbst in ihrem Umfeld. Bei der Konkretisierung und Umsetzung selbst kann nur die Ebene des Quartiersbezugs adressiert werden, da spezifische Projekte mit den Instrumenten angesprochen werden sollen. Auch die Evaluierung findet ausschließlich projektspezifisch bzw. quartiersbezogen statt, wobei das Instrumentarium auch einen gesamtstädtischen Vergleich zulässt.

### 5.3 ÜBERREGIONALE FÖRDERPROGRAMME

Durch die vielfältigen Zielsetzungen der Produktiven Stadt sind Finanzierungszuwendungen in vielen Bereichen für die **Neuen Orte der Produktiven Stadt** denkbar. Für eine Förderung müssen entsprechende Schwerpunkte und Projektansätze identifiziert werden. Diese sind beispielsweise in den Bereichen der Kulturförderung, Unterstützung der kleineren und mittleren Unternehmen (KMU), Klimaschutz, Städtebauförderung, Klimaanpassung oder Bauphysik denkbar. Die Zielsetzung bei der Nutzung von

**TABELLE 4**  
**ÜBERSICHT ZU DEN WICHTIGSTEN ÜBERREGIONALEN FÖRDERPROGRAMMEN**

Programm	Kurzbeschreibung
<b>Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)</b>	Das Programm ExWoSt ist ein Forschungsprogramm des BBSR, welches über seine Forschungs-, Entwicklungs- und seine Ressortforschungsprogramme als nationales Kompetenzzentrum in allen Fragen des Wohnens, Bauens, der Stadt- und Raumentwicklung agiert.
<b>Europäische territoriale Zusammenarbeit (INTERREG)</b>	Das INTERREG ist Teil der Struktur- und Investitionspolitik der Europäischen Union und unterstützt grenzüberschreitende Kooperationen zwischen Regionen und Städten, die das tägliche Leben beeinflussen.
<b>Horizon Europe</b>	Horizon Europe stellt mit einem Budget von 95,5 Mrd. Euro eines der wichtigsten Förderprogramme für Forschung und Innovation in der EU dar.

überregionalen Programmen sollte immer die Flankierung des eigentlichen Projektes des **Neuen Ortes der Produktiven Stadt** sein. Dabei kann sich die Förderung auf eine indirekte Projektunterstützung wie z. B. ÖPNV-Haltestellen im Umfeld, wie auch auf die direkte Projektunterstützung beziehen, wie z. B. Ankermieter:innen aus dem Kulturbereich. Hierzu soll die ressortübergreifende Arbeitsgruppe der Produktiven Stadt laufend die Programmatik von überregionalen Programmen sondieren und bewerten.

Die Akquise von Fördermitteln – bspw. aus europäischen Förderprogrammen – kann durch eine konzeptionelle

Fokussierung des jeweiligen Projekts im Rahmen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** befördert werden. Denn für die Einwerbung von Drittmitteln ist eine klare Definition von Schwerpunkten und Zielsetzungen notwendig. Somit können Drittmittel auch zur Schaffung und Kommunikation einer klaren Projektidentität beitragen.

Programmschwerpunkte	Adressat, an wen richtet sich das Programm
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datengestützte Analysen</li> <li>• Umsetzung von Ressortforschungsprogrammen, Investitions- und Förderprogrammen</li> <li>• Geschäfts- und Kompetenzstelle</li> </ul>	Politik, vor allem im Bund, aber auch auf Landes- und Kommunalebene.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energie und Klimawandel</li> <li>• Umwelt- und Ressourcenschutz</li> <li>• Arbeitsmarkt</li> <li>• Verkehr</li> <li>• Soziale Themen</li> </ul>	Förderfähig sind sowohl öffentliche als auch private Partner. Investitionen werden nur in begrenztem Umfang im Rahmen von Pilotvorhaben co-finanziert.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimawandel</li> <li>• Ziele der nachhaltigen Entwicklung</li> <li>• Förderung des Wettbewerbs</li> <li>• Förderung des Wachstums der EU</li> </ul>	Horizon Europe unterstützt europäische Partnerschaften, in denen sich die EU, die nationalen Behörden oder auch der Privatsektor dazu verpflichten, die Entwicklung und Umsetzung eines Programms zu Forschungs- und Innovationsaktivitäten zu unterstützen.



# 6 PROZESS DER STÄDTISCHEN ZIELBESTIMMUNG UND PROJEKTSTRUKTUR ZUR UMSETZUNG DER PRODUKTIVEN STADT

Um der Zielsetzung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** gerecht zu werden, einen Beitrag zur nutzungsgemischten, lebendigen Stadt zu leisten und funktionierende Quartiere zu entwickeln, bedarf es einer frühen flächenspezifischen Festlegung auf gewünschte Nutzungsformen. Das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe, soziale und kulturelle Akteure sowie Wohnungsmarktakeure benötigen unterschiedliche Voraussetzungen am Standort, haben verschiedene Bedarfe und weisen zum Teil spezifische Verteilungen im Stadtgebiet auf. Um die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Umsetzung der gewünschten Gewerbe- und Institutionsarten zu erhöhen und weiteren Nutzungen Raum zu geben, ist eine frühe Bedarfsanalyse unter Einbeziehung relevanter Stakeholder aus den jeweiligen Wirtschafts-, Gesellschafts- und Verwaltungseinheiten notwendig. Gleiches gilt auch für den zukünftigen anzustrebenden Wohnungsmix im Quartier.

## 6.1 PROZESS DER PROJEKTBEZOGENEN STÄDTISCHEN ZIELBESTIMMUNG

Ziel ist es, politische Zielvorgaben oder artikulierte Partikularinteressen (z. B. von lokalen Akteuren) nicht nur mit den vorhandenen Flächenpotenzialen abzugleichen, sondern auch in Hinblick auf tatsächliche Bedarfe des konkreten Projektes und zu erwartende lokal- und regionalwirtschaftliche Effekte zu prüfen und damit potenzielle Partner der Projektentwicklung zu ermitteln. Eine frühzeitige Bedarfsprüfung im Entwicklungsprozess bezieht neben den oben aufgeführten Faktoren auch weitere Flächenbedarfe relevanter Bereiche ein und greift auf vorhandene Daten zurück (z. B. Schulstandortplanung, Nahversorgungskonzept, Start-up- und Kulturbedarfe, STEP Wohnen, GEP 2030). Eine in der Phase der Programmierung angesetzte Bedarfsprüfung verspricht mehrere Vorteile (siehe auch Tabelle 5):

- ▶ Zum einen werden Projektpartner:innen direkt identifiziert und können ihre Expertise und Netzwerke in den Entwicklungsprozess einbringen (zum Beispiel Kreis-handwerkerschaft, Handwerkskammer, Handelskammer, Wirtschaftsförderung und Verbände, Kulturvereine, lokale Projekte, soziale Träger, Bürger:innen, Wohnungswirtschaft, alternative Wohnungsmarktakeure).
- ▶ Zum anderen wird das Angebot an der Flächennachfrage ausgerichtet. Damit kann ungewünschten Leerständen oder späteren Umnutzungen (Nutzungen laut Baunutzungsverordnung (BauNVO)) vorgebeugt werden. Ein Beispiel hierfür wäre das Handwerk, welches im Rahmen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** eine zentrale Rolle spielt, allerdings auch sehr spezifisch in seinen Anforderungen vor allem an Mietflächen ist.

Die Bedarfsprüfung und die frühe Beteiligung der Stakeholder gemäß der Nutzungsplanung ermöglichen einen faktenbasierten und sachlichen Abgleich zwischen Partikularinteressen und der städtischen Strategie sowie eine realistische Erhebung der Bedarfe relevanter Stakeholder. Vor dem Hintergrund der übergeordneten Zielsetzung der Schaffung von Arbeitsplätzen, Gewerberäumen, Wohnraum und gemischt genutzten Quartieren sollen Anforderungen und Bedarfe für das konkrete Projekt möglichst früh abgeglichen werden.

Erreicht werden soll eine frühzeitige, dem Prozess der Bedarfserhebung in der Programmierung entspringende Festlegung auf gemeinsame Ziele (z. B. Lärmbelastung) und Voraussetzungen (z. B. Flächengröße, Traglasten, Anlieferungsmöglichkeiten). So sollen die städtischen Zielsetzungen für den konkreten **Neuen Ort der Produktiven Stadt** mit konkreten, branchenspezifischen Anforderungen an Flächen und Räume abgeglichen werden, um somit auch die spätere erfolgreiche Vermarktung für die vorgesehenen Nutzungen zu gewährleisten. Die frühzeitige Kommunika-

tion mit den o.g. Netzwerken und ggf. Partner:innen aus dem Bereich der Start-up- und Kulturförderung sowie aus dem Bildungsbereich und mit sozialen Trägern fördert ebenfalls die Entwicklung neuer Ideen an Schnittstellen und etabliert im Idealfall ein robustes Netzwerk an Unterstützer:innen, die im späteren Verlauf des Projekts herangezogen werden können. Als Unterstützung zur Definition der gewerblichen Anteile werden moderierte Workshops mit den Projektbeteiligten durchgeführt.

Die Bedarfsprüfung, die Programmierung und die Kommunikation findet durch die AG Produktive Stadt zur Weiterführung und Verfestigung der Strategie statt. Die gesamtstädtische Projektstruktur mit all ihren Beteiligten kann der Tabelle 6 entnommen werden.

Die Stadt Bremen setzt sich intensiv mit Beteiligungsprozessen auseinander. Insbesondere zur Bürger:innenbeteiligung in Planungsprozessen liegen umfangreiche Erfahrungen sowie bestehende Hilfsmaterialien vor. Daran wird auch bei der Entwicklung von **Neuen Orten der Produktiven Stadt** angeknüpft und das „Leitbild und Kriterien der Bürgerbeteiligung in Bremen“<sup>25</sup> zugrunde gelegt, um Bürger:innen die Partizipation zu ermöglichen. Die Einbeziehung der Bürger:innenbeteiligung soll bei der Entwicklung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** über ein projektbezogenes passendes Verfahren umgesetzt werden – zum Beispiel im Rahmen von informellen Planungsphasen wie Master-, Rahmen- und/oder Quartiersplanung.

Die Bedarfserhebung und die Beteiligung bilden die Grundlage für die Formulierung eines Zielprogramms für den konkreten **Neuen Ort der Produktiven Stadt**.

**TABELLE 5**  
**PROZESS DER PROJEKTBEZOGENEN STÄDTISCHEN ZIELBESTIMMUNG**

<p><b>Bedarfserhebung unter Einbeziehung von Stakeholdern</b></p>	<p>Abgleich Flächenpotenziale mit lokalen und regionalen Bedarfen und zu erwartenden Effekten mit realistischen Umsetzungsszenarien</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschaffenheit</li> <li>• Fläche</li> <li>• Eigentümer:innenstruktur</li> <li>• Rechtlicher Rahmen usw.</li> <li>• Quartiersbezogene Gewerbeflächenbedarfe</li> <li>• Regionale Gewerbeflächenbedarfe</li> <li>• Nahversorgung</li> <li>• Bildungsangebote</li> <li>• Wohnraumbedarfe/Wohnungsmix</li> <li>• Soziale und gesundheitliche Infrastruktur</li> <li>• Freiflächen und Freizeitangebote</li> <li>• Kulturangebot</li> <li>• Arbeitsplätze</li> <li>• Steuereffekte wie bspw. Gewerbesteuer-einnahmen; Einkommenssteuer</li> <li>• Potenziale spezifischer Branchenförderung (z. B. Tech, Handwerk, Kultur- und Kreativwirtschaft)</li> <li>• Stadtimage</li> </ul>
<p><b>Formulierung Zielprogramm</b></p>	<p>Auf der Basis der Bedarfserhebung</p>	

<sup>25</sup> Vgl. Senatskanzlei Unesco-Welterbe Rathaus Bremen (2018): <https://www.rathaus.bremen.de/leitbild-buergerbeteiligung-80792>, [abgerufen am 14/06/22].

## ÜBERSEEINSEL | ÜBERSEEINSEL GMBH



Auf der Überseeinsel schafft die Überseeinsel GmbH den Rahmen, um Arbeit, Leben, Freizeit und die Herstellung von Waren ganz natürlich ineinanderfließen zu lassen. Die Menschen, die hier leben, arbeiten und sich treffen, schaffen neue Synergien. Es soll kleine Manufakturen, Gastronomie, urbane Landwirtschaft und Kunst geben. So wird es zahlreiche Werkstätten, Läden und Ateliers geben, Marktstände mit gastronomischen Angeboten und eine Gemüserwerft, die integrative, urbane Landwirtschaft betreibt. Fotos: © Überseeinsel GmbH



## 6.2 GESAMTSTÄDTISCHE PROJEKT-STRUKTUR ZUR UMSETZUNG DER STRATEGIE

Die Projektstruktur dient als Grundlage für die Zusammenarbeit zur Umsetzung der Handlungsstrategie unter gemeinsamer Federführung der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) und der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (SWAE). Die Projektstruktur ist unterteilt in einen gesamtstädtischen sowie einen projektbezogenen Teil (vgl. Abbildung 2). Die gesamtstädtische Struktur umfasst die bereits bestehende Strategierunde sowie die Weiterführung und Verstetigung der Arbeitsgruppe Produktive Stadt zur Umsetzung, zum Monitoring, Controlling und zur Weiterentwicklung der Handlungsstrategie. Dies wird ergänzt um einen Beirat, der einen breiten Akteurskreis aus der Stadtgesellschaft vereint, mit dem Ziel, anhand der Ermittlung konkreter, quartiersbezogener Bedarfe die Ausarbeitung und Umsetzung der Nutzungsmischung zu unterstützen. Diese sollen einen gesamtstädtischen, einheitlichen Rahmen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** gewährleisten und die Entwicklung und Umsetzung dieser Strategie begleiten.

Die projektspezifische Struktur sieht eine gemeinsame Projektleitung von SKUMS und SWAE für die Entwicklung

der neuen Quartiere der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** vor, um den Zielsetzungen und hier insbesondere den gewerblichen Entwicklungspotenzialen gerecht zu werden. Dabei liegt die formale Projektleitung bei der Stadtplanung. Zusätzlich können themenspezifische Arbeitsgruppen, je nach Projektgröße, -ziel und -phase spezifisch besetzt werden. Beispielsweise zur Begleitung und Abstimmung des Bauleitplanverfahrens, zur Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes, zur Bestimmung und ortsspezifischen Analyse der Bedarfe und Möglichkeiten, zur Einbindung der Nutzungsmischung im Quartier und in den angrenzenden Gebieten. Die Umsetzung von **Neuen Orten der Produktiven Stadt** wird damit durch eine projektspezifisch unterschiedliche Struktur begleitet, die bei Bedarf verändert und weiterentwickelt werden kann. Bereits laufende Projekte werden mit den bereits etablierten Arbeitsstrukturen weitergeführt und nur bei Bedarf um neue Elemente ergänzt.

Diese spezifische Projektstruktur für die Entwicklung und Begleitung **Neuer Orte der Produktiven Stadt** soll im Rahmen des Monitorings und der Evaluierung hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit, Wirksamkeit und Zielerreichung im Sinne dieser Handlungsstrategie betrachtet werden. Anhand der hieraus zu gewinnenden Erkenntnisse ist die Projektstruktur bei Bedarf weiterzuentwickeln.

## ABBILDUNG 2 ÜBERSICHT PROJEKTSTRUKTUR

### Gesamtstädtische Struktur

- Strategierunde
- AG Produktive Stadt
- Beirat Nutzungsmischung

### Projektspezifische Struktur

- Gemeinsame städtische Projektleitung SKUMS (Federführung)/SWAE
- Projektgruppe unter enger Einbindung der Eigentümer:innen-/Investor:innen

**TABELLE 6**  
**PROJEKTSTRUKTUR**

Struktur	Beteiligte Häuser
<p><b>Strategierunde</b> halbjährig Gemeinsame Leitung SKUMS/SWAE</p>	<p>SKUMS, SWAE/WFB, (wechselseitige Federführung und Einladung), SKB, SfK</p>
<p><b>Weiterführung /Verstetigung der AG Produktive Stadt</b> halbjährig</p>	<p>SKUMS, SWAE/WFB (wechselseitige Federführung und Einladung)</p>
<p><b>Beirat Nutzungsmischung und Bedarfe</b> halbjährig</p>	<p>SWAE/WFB (Federführung), SKUMS, SfK, SKB, SIJS</p>
<p><b>Gemeinsame Projektleitung</b> Mit formaler Steuerung durch die Stadtplanung</p>	<p>SKUMS, SWAE/WFB</p>
<p><b>Projektgruppe</b> Regelmäßig</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SKUMS, SWAE/WFB, ggf. weitere SfK, SKB, SIJS</li> <li>• Ortsamtsleitung</li> <li>• Eigentümer:innen und Investor:innen</li> </ul>

**Der Projektgruppe arbeiten zusätzlich themenspezifisch und anlassbezogen Arbeitsgruppen fachlich zu, wie bspw. AG Bauleitplanung , AG Mobilität, AG Nutzungsmischung etc.**

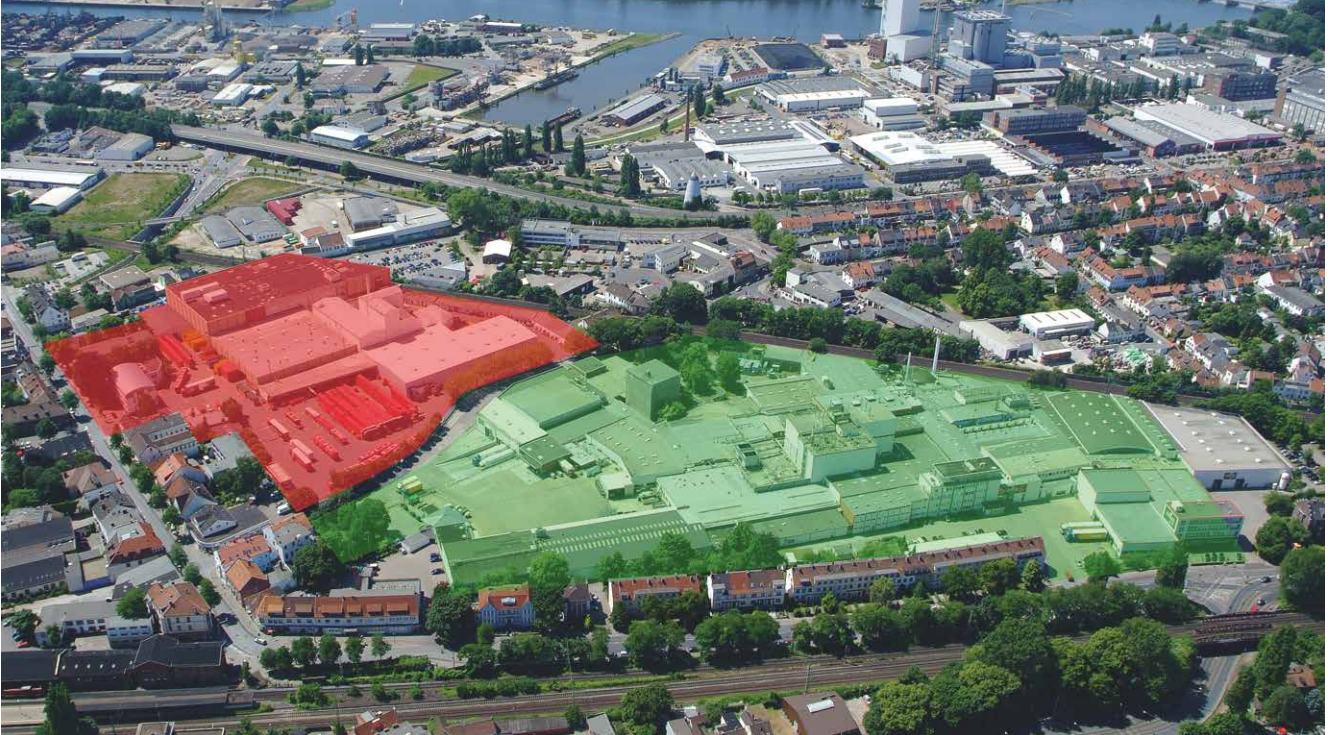
<sup>26</sup> AL/RL SKUMS: Abteilung 6, 7, 5; AL/RL, SWAE: Abteilung 1, 2

<sup>27</sup> SWAE: Vertreter:innen der Fachressorts Arbeit, Gewerbeplanung, Innovation, SKUMS: Koordinierungsstelle jung und kreativ, Stadtplanung, Stadtentwicklung

<sup>28</sup> SKUMS Referate: Ref. 61-64, BBN, 71, 72, 51, 30, 01-4, SWAE: Referat 10, 41, 40; SKB: Abt. 5, SfK Abt 1-2, Referat 13; SIJS Referat 34

Vertreter:innen	Inhalt
Senatsbaudirektorin, Abteilungsleitungen/Referatsleitungen aus den jeweiligen Häusern <sup>26</sup>	Austausch und Diskussion zu den stadtweiten Projekten und zur Gesamtstrategie; Begleitung Monitoring und Evaluierung; Ableitung von Erfahrungswerten und Weiterentwicklung der Strategie; Festlegung und Typologisierung von <b>Neuen Orten der Produktiven Stadt</b>
Vertreter:innen aus den Ressorts Stadtplanung, Stadtentwicklung, Gewerbeflächenplanung, Unternehmensservice und Standortentwicklung	Umsetzung der Handlungsstrategie; Durchführung des Monitorings und der Evaluierung; Erarbeitung von Vorschlägen zur Weiterentwicklung der Handlungsstrategie; Vorschlag zur Auswahl und Typologisierung <b>Neuer Orte der Produktiven Stadt</b>
Fachliche Vertreter:innen aus den beteiligten Häusern <sup>27</sup> und Vertreter:innen der Handelskammer, Handwerkskammer, Wissenschaftsbetriebe, Akteur:innen der Zwischennutzungsagentur und der Wohnungswirtschaft, soziale Träger	Projektübergreifende Begleitung, Monitoring und Sicherung der Nutzungsmischung in den <b>Neuen Orten der Produktiven Stadt</b> durch verwaltungsinterne sowie -externe Akteur:innen und Institutionen der Stadt, Bedarfsabfrage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtentwicklung</li> <li>• Stadtplanung</li> <li>• Gewerbeplanung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Koordination</b> Arbeitsgruppen</li> <li>• Leitung der Projektgruppe</li> </ul>
Beispielressorts aus der Praxis <sup>28</sup> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• SKUMS – Stadtplanung, Stadtentwicklung, Koordinierungsstelle Jung &amp; Kreativ, Stadtumbau, Verkehrsprojekte, Grünordnung, Klimaschutzmanager:innen, Klimaanpassungsmanagement (Hochwasserschutz, Starkregenereignisse, Umbau/Begrünung von z. B. Bestandsgebäuden)</li> <li>• SWAE/WFB: Gewerbeplanung, Unternehmensservice/ Standortentwicklung</li> <li>• SKB – Schul- und Kitabau</li> <li>• SfK – Strategische Kulturplanung, Stadtkultur</li> <li>• SJIS – Soziale Stadtentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Projektumsetzung</b></li> <li>• <b>Regelmäßiger Austausch</b> zwischen den Ressorts sowie mit Eigentümer:innen, Investor:innen und Ortspolitik</li> <li>• Klärung von <b>Nutzungsstrukturen</b></li> </ul>



**COCA-COLA | WOHNINVEST**

Neues Leben in Hemelingen: Auf dem acht Hektar großen, ehemaligen Areal von Coca-Cola und Könecke entsteht ein neues und einzigartiges Wohn- und Geschäftszentrum. Ein Highlight wird ein modernes Mobilitäts-Hub, das Carsharing und Ladestationen für E-Mobility miteinander verbindet. Fotos: © Wohninvest/Studio B



# 7 BERICHTERSTATTUNG

Zur strukturierten Gliederung und Begleitung der Umsetzung von **Neuen Orten der Produktiven Stadt** findet für das Controlling und Monitoring eine regelmäßige Berichterstattung über die Projekte statt. Das Controlling erfolgt verwaltungsintern über einen Bericht an die Strategierunde, insbesondere mit einer transparenten Sachstandsdarstellung der einzelnen Projekte und zur Möglichkeit der (Nach-)Steuerung hinsichtlich der Umsetzung der Handlungsstrategie in den Einzelprojekten. Aus den Ergebnissen lassen sich Nachsteuerungen entwickeln. Das Monitoring richtet sich an die Deputationen und bietet die Möglichkeit, die Strategie und ihre Zielsetzungen sowie die erzielten Effekte gesamtstädtisch zu reflektieren und zu bewerten.

## 7.1 CONTROLLING

Das Controlling dient der projektbegleitenden Beobachtung der Entwicklung in den **Neuen Orten der Produktiven Stadt** durch die Projektgruppe und die Strategierunde. Es bildet die Projektziele

- ▶ mit Abschluss städtebaulicher und wirtschaftsstruktureller Absichtserklärungen (LOI),
- ▶ über Projektbeginn (städtebaulicher Vertrag im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan),
- ▶ über die Umsetzung (städtebaulicher Vertrag zur Erschließung zur baulichen Umsetzung)
- ▶ zur Projektfertigstellung
- ▶ bis zur Expost-Betrachtung nach Umsetzung des Gesamtprojektes

anhand von Kennzahlen ab und ermöglicht die Steuerung dieser Projektziele im Laufe der Entwicklung des **Neuen Ortes der Produktiven Stadt**. Das Controlling stellt damit eine fundierte Entscheidungsgrundlage für Nachsteuerungsmaßnahmen im Entwicklungsprozess seitens der Verwaltung dar.

## 7.2 MONITORING

Das Monitoring der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** dient der Berichterstattung über die Weiterentwicklung der Projekte und die erreichten Ziele. Vorgeschlagen wird, alle vier Jahre ausführlich über die Umsetzung der Handlungsstrategie zu berichten, während im jährlichen Bericht über die Umsetzung des Gewerbeentwicklungsprogramms an die Deputationen für Wirtschaft und Arbeit sowie Mobilität, Bau und Stadtentwicklung ein kurzer Überblick über die maßgeblichen laufenden Projektentwicklungen erfolgen wird. Im ausführlichen Monitoring werden gesamtstädtisch u. a. die Flächenentwicklungen und Anzahl der perspektivischen, laufenden und abgeschlossenen Projekte erfasst. In den einzelnen Projekten werden vier zentrale Punkte überprüft.

- I. Die Typologie: Hier werden insbesondere die Orientierungswerte der Flächen „Wohnen, Nicht-Wohnen und Gewerbe“ mit den Werten des Typs **Neue Orte der Produktiven Stadt** abgeglichen. Es wird also fortlaufend geprüft, ob die tatsächlichen Nutzungsformen den definierten Voraussetzungen **Neuer Orte der Produktiven Stadt** entsprechen. Im gesamtstädtischen Kontext wird zusätzlich die Typologie reflektiert und Anpassungen dieser können diskutiert und vorgenommen werden.
- II. Die Qualitätsmerkmale: Die Liste der Qualitätsmerkmale stellt die Grundlage für eine Betrachtung der Merkmale eines Quartiers dar, die durch eine qualitative, projektbezogene Analyse ergänzt wird.
- III. Die stadtwirtschaftlichen Effekte. Hier werden die Arbeitsplätze, Bewohner:innen und Steuereinnahmen hinsichtlich ihrer monetären Wirkung betrachtet (vgl. Abschnitt 8.1).

IV. Die Nutzungsmischung: Eine erste Übersicht erfolgt über die prozentualen Flächenanteile der verschiedenen Nutzungen der Nicht-Wohnen-Fläche (u. a. Gewerbe, Soziales, Kultur, Bildung). Eine konkrete Einschätzung erfolgt qualitativ durch die Betrachtung der individuellen Begebenheiten im Quartier durch eine kurze, formlose Projektbeschreibung. Hierbei soll insbesondere der Anteil an Urbaner Produktion bewertet werden.

Zusätzlich können in dem Monitoring die Projekte der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** einheitlich gegenübergestellt und Optimierungen in den Prozessen oder der Strategie projektübergreifend identifiziert werden. Im Rahmen des Monitorings soll in einem Vierjahresrhythmus, zum Ende einer Legislatur unter gemeinsamer Federführung von SWAE und SKUMS den beiden Deputationen für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sowie für Wirtschaft und Arbeit berichtet werden. Zentrale Schwerpunkte sollen dabei insbesondere die tatsächliche Nutzungsmischung und die Umsetzung von Urbaner Produktion darstellen.

Insbesondere der Anteil der Urbanen Produktion, der in der Typologie nicht mit Orientierungswerten festgelegt wird, aber zentraler Baustein der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** ist, wird im Rahmen des Monitorings erfasst. Eine Zusammenfassung der Unternehmen und deren Arbeitsbereiche (nach Wirtschaftszweig-Systematik), die sich in Bremen als Urbane Produktion in den **Neuen Orten der Produktiven Stadt** niederlassen, bietet sich an. Dies ermöglicht, diese Gewerbebranchen im Kontext möglicher Projektvorhaben gezielt zu adressieren und gleichzeitig die Gründe für das Fernbleiben anderer Gewerbebranchen zu analysieren. Eine kritische Reflexion der Zielsetzung dieser Strategie, der Orientierungswerte der Typologie und des Anteils der Urbanen Produktion in den Quartieren sollte in der Berichterstattung bzw. im Monitoring integriert werden.

## 7.3 STADTWIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE

Bei der Entwicklung von Bestandsgebieten zu **Neuen Orten der Produktiven Stadt** können starke stadt- und regionalwirtschaftliche Effekte durch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Zunahme an Einwohner:innen entstehen. Diese Entwicklung kann in der Planungsphase durch steuerabhängige Einnahmeeffekte von zu erwartenden neuen Einwohner:innen und Arbeitsplätzen geschätzt werden. Hierbei werden die Effekte der privatwirtschaftlichen Investitionen, der Vorleistungsnachfrage und der einkommens-induzierten Effekte (Konsum) mitberücksichtigt.

In der Planungsphase werden die wirtschaftlichen Effekte anhand der geplanten Bruttogeschossfläche (BGF) und Annahmen zu Einwohner:innen und Arbeitsplatzdichte erhoben. Grundlage der Daten bieten hier die bestehenden städtebaulichen Absichtserklärungen, Vorstudien und Rahmenpläne. Bei dieser Schätzung werden einzig die erwarteten Effekte berücksichtigt, ohne die mit den Projekten ggf. verbundenen Kosten der öffentlichen Hand.

Die Angaben in den Berechnungen werden in Korridoren (Minimum- und Maximalwerte) angegeben, da es sich um Schätzwerte handelt und bspw. die genauen Werte für die exakte Nutzung von zukünftigem Wohnen und Nicht-Wohnen unbekannt sind. Eine erste Einschätzung der zu erwartenden direkten steuerabhängigen Einnahmeeffekte findet dabei auf Basis folgender Annahmen statt:<sup>29</sup>

- Grundsätzlich wird in den Projekten zwischen BGF Wohnen, BGF Nicht-Wohnen (Gewerbe einschließlich weitere Nutzungsbausteine wie bspw. kulturelle und soziale Infrastrukturen) sowie hybride Nutzungen unterschieden. Sofern der hybride Anteil der Fläche nicht weiter spezifiziert ist, wird zur Vereinfachung von 50 % Wohnen und 50 % Nicht-Wohnen ausgegangen.

- Es wird aktuell von 2,65 Einwohner:innen pro 100 m<sup>2</sup> BGF Wohnen ausgegangen.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Angaben nach Auskunft der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, zum Stand September 2022.

<sup>30</sup> Der Wert ist ein Mittelwert und entstanden aus den unten genannten aktuell laufenden Projekten der Neuen Orte der Produktiven Stadt (siehe Tabelle 7 unten). Der Einwohnerwert in den stadtwirtschaftlichen Effekten wird mit dem Controlling bei jedem Projekt laufend geprüft und ggf. angepasst. Der Wert kann im Mittel, je nach projektierten Wohnungstypen bzw. Wohnungsmix und der städtebaulichen Dichte, in den einzelnen Projekten der Neuen Orte der Produktiven Stadt zwischen 2,3 und 2,7 Einwohner:innen pro 100 m<sup>2</sup> BGF Wohnen schwanken.

- Für das Gewerbe werden branchenspezifische Schätzungen der Arbeitsplatzdichte je 100 m<sup>2</sup> BGF verwendet, unterteilt in 23 Branchen. Für Handwerksbetriebe werden zum Beispiel 1,25 bis 2,5 Arbeiter:innen je 100 m<sup>2</sup> BGF angenommen. Für publikumsorientierte Dienstleistungen sind es hingegen 2 bis 4 Arbeitsplätze je 100 m<sup>2</sup> BGF.
- Pro Einwohner:in werden aktuell 5.327 bzw. 5.330 € und pro Arbeitsplatz 1.226 bzw. 945 € als jährlich steuerabhängige Einnahmeeffekte angenommen (nach Länderfinanzausgleich (LFA) im Entstehungsjahr bzw. nach LFA Folgejahren).<sup>31</sup>

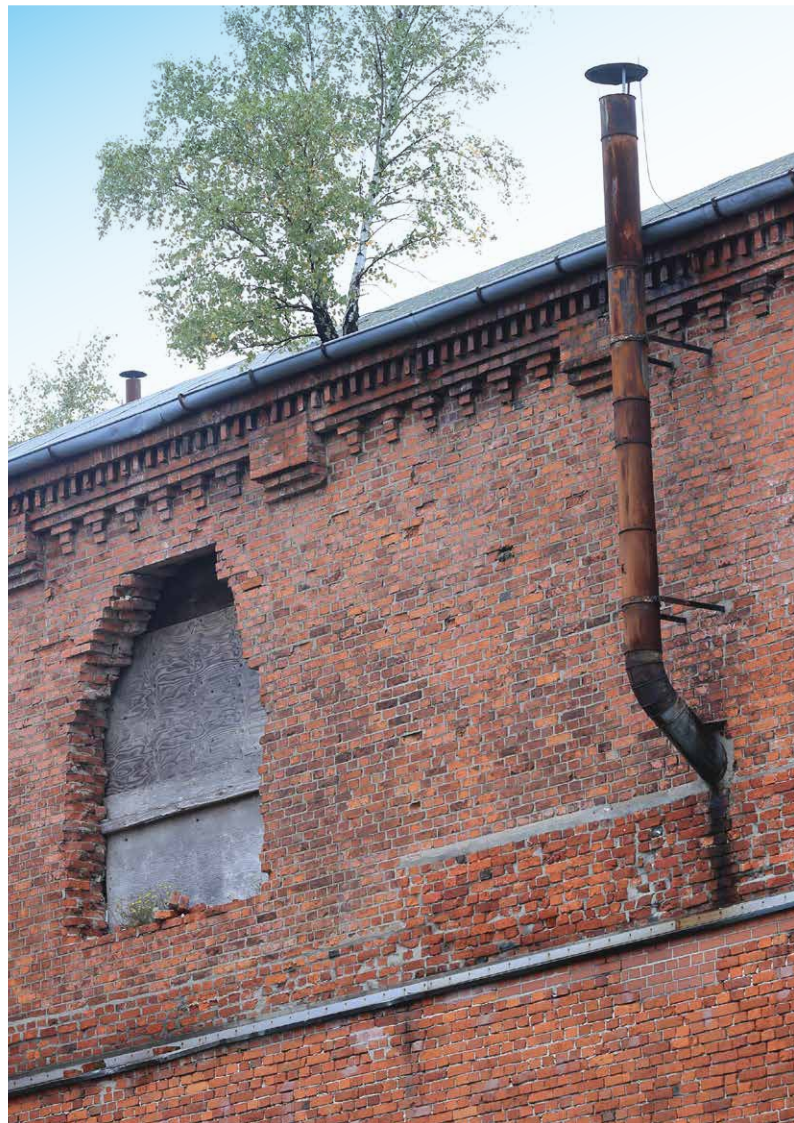
Auf dieser Grundlage lassen sich erste Schätzungen für aktuell laufende Projekte aufstellen. In den Beispielprojekten Tabakquartier, Kornstraße und Hachez sind auf Basis dieser ersten Einschätzung fiskalische Effekte in Höhe von jährlich bis zu 20,45 Mio. € zu erwarten. Diese verdeutlichen die fiskalische Bedeutung der Projekte für die Stadt Bremen (vgl. Tabelle 7).

Die stadtwirtschaftlichen Effekte werden im Monitoring begleitend erfasst und ergänzen die Planung und Evaluation der Projekte. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt in der Phase der Programmierung können, spätestens zur Städtebaulichen Absichtserklärung, Schätzwerte zu den Bruttogeschossflächen angegeben werden und daraus die erwarteten Arbeitsplatz- und Steuereffekte ex ante berechnet werden.

Nach Umsetzung des Projektes können die realisierten Zahlen mit den tatsächlich erreichten Arbeitsplätzen und Bewohner:innen ex post verglichen werden. Dies trägt zu einer nachträglichen Evaluation der Umsetzung der festgelegten Zielsetzungen bei. Zudem kann nach Abschluss einer Evaluation die Datengrundlage für die Schätzung dieser Effekte erweitert und die Schätzgenauigkeit für zukünftige Projekte verbessert werden.

<sup>31</sup> Vgl. Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Finanzen (2017); <https://www.finanzen.bremen.de/haushalt/wirtschaftlichkeitsuntersuchungen/1-hilfe-fuer-vorlagenersteller/1-3-rahmendaten/1-3-7-steuerliche-effekte-7663>, [abgerufen am 13/07/22]. Der Wert wird im Weiteren auf Basis der Angaben des Senators für Finanzen laufend überprüft und angepasst.







**TABELLE 7****BEISPIELHAFT ERWARTETE STADTWIRTSCHAFTLICHE EFFEKTE  
DREIER PROJEKTE IN BREMEN**

(nach Länderfinanzausgleich (LFA) im Entstehungsjahr bzw. nach LFA-Folgejahre, Stand September 2022)

Neue Orte der Produktiven Stadt	Tabakquartier	Kornstraße	Hachez
Nutzungsverteilung in m <sup>2</sup> BGF	78.500 W; 130.000 NW	32.000 W; 32.000 NW	18.000 W; 12.000 NW
Erwartete Anzahl Arbeitsplätze	1.696 – 2.527	449 – 811	168 – 304
Jährl. Steuerabh. Einnahmeeffekte AP	1,6 – 2,4 Mio. €	0,4 – 0,8 Mio. €	0,2 – 0,3 Mio. €
Erwartete Anzahl EW	2.080	848	477
Jährl. Steuerabh. Einnahmeeffekte EW	11,1 Mio. €	4,5 Mio. €	2,5 Mio. €

Hinweis: AP = Arbeitsplätze; EW = Einwohner:innen; W = Wohnen; NW = Nicht-Wohnen.

Eine Besonderheit des Kämmerlei-Quartiers in Bremen-Nord ist die Architektur der Gründerzeit. Hier gibt es viel Potenzial, auch für weitere Nutzungen, beispielsweise aus der Kreativwirtschaft.

## 8 LAUFENDE PROJEKTE DER NEUEN ORTE DER PRODUKTIVEN STADT

Eine große Anzahl ehemaliger Gewerbestandorte in der Stadt Bremen werden bereits als **Neue Orte der Produktiven Stadt** entwickelt und transformiert. Diese befinden sich zum Großteil noch in einer frühen Phase der Umsetzung, geben aber einen ersten Überblick über die aktuelle Entwicklung der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** in den unterschiedlichen Stadtgebieten. Aktuell (Stand September 2022) werden mehr als zehn Projekte als **Neue Orte der Produktiven Stadt** entwickelt (Tabelle 8). In der Zukunft sollen weitere Flächen, die die Voraussetzung und das Potenzial für einen **Neuen Ort der Produktiven Stadt** bieten, mit aufgenommen werden.

**TABELLE 8**  
**ÜBERSICHT AKTUELLER PROJEKTE (A – Z) DER NEUEN ORTE DER PRODUKTIVEN STADT** (Stand September 2022)

Projekt	Stadtteil
Alte Süßwarenfabrik	Hemelingen
Dello – Ehemaliges Autohaus / Georg-Bitter-Straße	Östliche Vorstadt
Hachez	Neustadt
Kornstraße	Neustadt
Silberwarenfabrik	Hemelingen
Könecke / Coca-Cola	Hemelingen
Sodenmatt-Quartier / Thyssen	Huchting
Steingut	Veegesack
Tabakquartier / Vorderes Woltmershausen	Woltmershausen
Überseeinsel: Kellogg Pier und Höfe	Walle
Überseestadt Hafenkante-Nord	Walle

### 8.1 PROJEKTE DER PRODUKTIVEN STADT AUSSERHALB BREMENS

Das verbindende Element der vielfältigen Quartiere der Produktiven Stadt ist jeweils die Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie die Einbeziehung von Freiflächen, sozialen Infrastrukturen und Kulturangeboten zur Steige-

rung der lokalen Resilienz des Gebietes. In diversen europäischen Großstädten spielt die Entwicklung von Nutzungsmischungen bei der Quartiersentwicklung, vor allem bei der Umwidmung von Konversionsflächen, eine Rolle. Eine Abkehr von monofunktionalen Quartieren ist zu beobachten.<sup>32</sup>

<sup>32</sup> Vgl. Kunzmann, Klaus R. (2021): Buchbesprechung: Industrie. Stadt – Urbane Industrie im digitalen Zeitalter, disP – The Planning Review, 57(2): 128-131. DOI.org/10.1080/02513625.2021.1981023. Vgl. Hosoya, H.; Schaefer, M. (2020): Industrie. Stadt – Urbane Industrie im digitalen Zeitalter, Zürich. Siehe auch für weitere Projektbeispiele in den folgenden Abschnitten

Es liegt jedoch keine einheitliche Definition der Produktiven Stadt vor (siehe auch zur Einordnung der Produktiven Stadt, Kapitel 3).

Der ganzheitliche Ansatz der Nutzungsmischung dieser Strategie, welcher nicht nur Einwohner:innen und Arbeitsplätze, sondern auch Kultur, Soziales und Bildung mit einbezieht, ist nur in wenigen Projekten zu finden. Die nachfolgenden Beispiele verdeutlichen dies und sind bewusst aufgrund ihrer unterschiedlichen Ausgangssituationen, Zielsetzungen und Umsetzungskonzepte ausgewählt worden. Bei den Gebieten handelt es sich um vorher wenig genutzte Flächen, deren Entwicklung als Beispiel gelungener urbaner Transformation im Zuge des Strukturwandels angeführt werden kann.

Durch den erst startenden Bedeutungsgewinn der Urbanen Produktion und der Produktiven Stadt in der Stadtentwicklung sind bislang keine kommunalen Umsetzungsstrategien in der Diskussion und Planung bekannt. Daher sind auch Beispiele baulich umgesetzter Quartiere nach dem Leitbild der Produktiven Stadt schwer zu identifizieren, was zu einer Knappheit belastbarer Daten, Abgrenzung und Informationen führt. Die folgenden Beispiele stellen deshalb keine direkten Beispiele der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** dar, sondern gewähren lediglich einen Einblick in die vielfältigen Ausgestaltungen der Entwicklung urbaner Quartiere.

Box 1 stellt – neben den ausgewählten Beispielen – weitere Beispiele aus Frankreich und der Schweiz vor.

## BOX 1

In Lyon wird mit dem industriellen Konversionsgelände „La Confluence“ zwischen zwei Flüssen ein massives Entwicklungsprojekt auf 150 Hektar umgesetzt. Zielsetzung ist die Verdopplung der Fläche des Stadtzentrums ohne die Anhebung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, weshalb Smart-City-Solutions eine hervorgehobene Rolle spielen. Ab 2025 soll in „La Confluence“ Wohnraum für 20.000 Einwohner:innen und 22.000 Arbeitsplätze entstehen sowie zentrale Leuchttürme der Kulturlandschaft, die zusammen einen zentralen Baustein der Produktiven Stadt – die Nutzungsmischung – umsetzen.<sup>33</sup>

„Les Lumières Pleyel“ in Paris entwickelt sich dagegen in die Höhe. Komprimiert auf 17,6 Hektar soll das stark verdichtete und in die Höhe gebaute Quartier einen Nutzungsmix aus Arbeit, Wohnen und Kultur ermöglichen und den Charakter der Metropolregion Paris maßgeblich prägen.<sup>34</sup>

Zusätzlich zu den in der Handlungsstrategie behandelten Beispielen lassen sich weitere Projekte aus dem Buch „Industrie.Stadt Urbane Industrie im digitalen Zeitalter“ von Hosoya und Schäfers (2021) entnehmen. In dem Beitrag werden einige Schweizer Projektbeispiele aufgeführt, die mit der Produktiven Stadt viele Gemeinsamkeiten teilen. Aufgrund von Platzgründen und der unterschiedlichen ländlichen Struktur werden diese Beispiele jedoch im Vergleich zu den restlichen nur kurz wiedergegeben.

Ein Beispiel aus dem oben genannten Beitrag ist das Projekt „Werkstadt Zürich“, welches eine Fläche von 42 ha einnimmt und in den nächsten fünfzehn Jahren zu einem lebendigen Freizeit- und Arbeitsquartier umgewandelt werden soll, welches Start-up-Unternehmen, kommerzielle und Innovationen sowie Kulturbetriebe miteinander vereint.

Ein anderes Projekt hingegen liegt in Genf und beherbergt ebenfalls ein großes Industriegebiet. Dieses Gelände soll bis 2050 komplett neu umstrukturiert werden und zukünftig 11.000 neue Wohneinheiten, 6.200 Arbeitsplätze sowie neue öffentliche Einrichtungen Platz bieten. Ziel ist es, neue kulturelle Einrichtungen, Dienstleistungs- und Unterhaltungsangebote sowie Sportstätten etc. zu ermöglichen.

Ein letztes Beispiel ist das Escher-Wyss-Areal. Der ehemalige Industriestandort gilt heute als wichtiger Bestandteil des Stadtzentrums, welches sowohl Wohnen, Kultur als auch Industrie beherbergt. Seit 2006 ist eine Entwicklung einer 60 ha großen Fläche geplant, wobei der Industrie weiterhin die größte Nutzung zuteil kommt, diese jedoch mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten wie Bildungseinrichtungen und Wohnungen aufgewertet werden soll.<sup>35</sup>

<sup>33</sup> Vgl. Lyon Confluence (2022) Lyon Confluence: urban planning committed to the sustainable city; <https://www.lyon-confluence.fr/en> [abgerufen am 10/07/2022].

<sup>34</sup> Vgl. BauNetzARCHITEKTEN (2022) Les Lumières Pleyel; <https://www.baunetz-architekten.de/snohetta/7589183/projekt/7590253> [abgerufen am 10/07/2022].; Baumschlager eberle architekten (2022): Les Lumières Pleyel: Pleyel Saint-Denis, Frankreich; [https://www.baumschlager-eberle.com/werk/projekte/projekt/les-lumieres-pleyel/?no\\_cache=0](https://www.baumschlager-eberle.com/werk/projekte/projekt/les-lumieres-pleyel/?no_cache=0) [abgerufen am 10/07/2022].

<sup>35</sup> Vgl. Kunzmann, Klaus R. (2021): Buchbesprechung: Industrie. Stadt – Urbane Industrie im digitalen Zeitalter, disP – The Planning Review, 57(2): 128-131. DOI.org/10.1080/02513625.2021.1981023. Vgl. Hosoya, H.; Schaefer, M. (2020): Industrie. Stadt – Urbane Industrie im digitalen Zeitalter, Zürich.

### 8.1.1 BEISPIEL FRANKLIN (MANNHEIM)

Das Quartier FRANKLIN liegt rund 5,5 Kilometer nordöstlich der Mannheimer Innenstadt, südlich von Viernheim (Hessen), und ist verkehrlich gut erschlossen und damit aus der Innenstadt gut erreichbar. Es handelt sich um ein Gebiet in Randlage, das an das bewaldete Umland angrenzt.

Zwischen 2016 und 2025 werden auf FRANKLIN Wohnangebote für ca. 9.300 Menschen und etwa 2.000 Arbeitsplätze entstehen. Ziele sind eine umweltbewusste sowie komfortable Infrastruktur und großzügige Grünflächen. Für diese Ziele wurden Bestandsgebäude zurückgebaut und durch neue Konzepte ergänzt. Fünf Quartiere innerhalb des Gebietes, die jeweils unterschiedliche Schwerpunkte aufweisen und an Investor:innen vergeben werden. Insgesamt sind über 25 Akteur:innen aus der (Immobilien-)Wirtschaft am Projekt beteiligt.

Neben Flächen für Wohnen und Arbeiten sind Bildungs-, Kultur- und Sozialangebote, eine vierzügige Grundschule sowie eine Kita mit 12 Gruppen, ein Ärzt:innenhaus am westlichen Ende und integrative Wohn- und Pflegeeinrichtungen sowie Angebote für betreutes Wohnen vorgesehen. Hinzu kommen Kultur und Freizeitaktivitäten wie Autokino, Klettern und weitere Sportflächen sowie 50 ha Grün für Sport und Naherholung

Die Grundfläche der Kasernengebäude ist 11 ha groß, die zurückgebaut und entsiegelt wurden. Auf dem Gelände sollen 4.400 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Wohnformen entstehen. Geplant ist folgende Zusammensetzung:

- ▶ 60 % Wohnungen und Hauseigentum zum Kauf.
- Davon:
  - 73 % Wohnungen im mittleren bis gehobenen Segment sowie 4 % günstige Wohnungen
  - 10 % günstiges Hauseigentum und 12 % Hauseigentum im mittleren bis gehobenen Segment

- ▶ 40 % Wohnungen zur Miete.
- Davon:
  - 38 % im mittleren bis gehobenen Segment, sowie
  - 62 % günstige Mietwohnungen bis 7,50 €/m<sup>2</sup> <sup>36</sup>

Von den insgesamt 4.400 Wohneinheiten zum Kaufen oder Mieten sind insgesamt 25 %, also 1.100 Wohneinheiten, in einem preisgünstigeren Segment vorgesehen.<sup>37</sup>

Das Mobilitätskonzept sieht unter anderem vor: eine neue Bahnlinie, eine Teststrecke für automatisierte ÖPNV-Shuttle, eine E-Buslinie, eine weitere Straßenbahnlinie, Bikesharing und Fahrzeugsharing, Lastenräder, Fahrzeugpooling, Ladesäulen und eine E-PKW/E-Roller-Mobilitätszentrale. Während das Gebiet „FRANKLIN“ aufgrund seiner Größe auch monofunktionelle Zeilen aufweist, soll das Quartierszentrum Mitte jedoch als urbanes Zentrum mit Wohnen, Gewerbe, sozialer und kultureller Nutzung funktionieren.<sup>38</sup>

### 8.1.2 BEISPIEL TURLEY (MANNHEIM)

Die Ziele des Weißbuchprozesses sehen für Mannheims geschichtsträchtigste Konversionsfläche<sup>39</sup> eine hochwertige, urbane Mischung aus besonderem Wohnen und innovativem Forschen und Arbeiten vor. Im zentral angesiedelten Quartier sollen unterschiedliche Wohnformen entstehen: klassische Eigentums- und Mietwohnungen, Townhouses und auch gemeinschaftliche Wohnmodelle sowie betreutes und inklusives Wohnen. Auf 12,7 ha sollen insgesamt 817 Wohneinheiten für 1.700 Bewohner:innen entwickelt werden. Außerdem 650 Arbeitsplätze und 2,3 ha Grünfläche. E-Ladestationen und Bikesharing-Angebote wurden bereits implementiert und auch eine Tiefgarage ist geplant. Einige Unternehmen haben sich bereits angesiedelt: unter anderem aus den Bereichen Medizintechnik, Forschung, Einrichtungskonzepte und Automobilzubehör. Auch ein Hotel sowie eine Ballettschule sind bereits eingezogen.<sup>40</sup>

<sup>36</sup> Vgl. MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (2022): Franklin: Mannheims bunter Stadtteil

<sup>37</sup> Vgl. MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (2022): Franklin: Mannheims bunter Stadtteil

<sup>38</sup> Vgl. MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (2022): <https://franklin-mannheim.de/> [abgerufen am 13.06.2022]

<sup>39</sup> Der Begriff Konversion beschreibt in der Stadtplanung die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschafts- und Naturkreislauf oder die Nutzungsänderung von Gebäuden. Er wird vor allem im Zuge der Umnutzung von ehemaligen militärischen Anlagen für zivile Zwecke verwendet.

<sup>40</sup> Vgl. MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (2022): <https://www.mwsp-mannheim.de/projekte/turley/#zahlen>, [abgerufen am 13.06.2022]



Im denkmalgeschützten ehemaligen Casino soll ein Quartierszentrum entstehen, mit gastronomischem Angebot, Räumen für Veranstaltungen, Co-Working und Ladenverkauf sowie Angeboten der Johannes-Diakonie Mosbach.<sup>41</sup>

### 8.1.3 BEISPIEL ALTE WEBEREI LUSTNAU (TÜBINGEN)

Das ehemalige Firmenhauptgebäude der Alten Weberei Lustnau in Tübingen, inzwischen eine Industriebrache, wurde von 2011 bis 2016 mit dem Ziel saniert, ein produktives Szeneviertel zu entwickeln, welches Flächen für Kunst und Kultur, Büronutzung, Kunsthandwerk, Gastronomie und Wohnen bietet. Auf Basis voriger Beteiligungsrunden und eines Wettbewerbs durch die Grundstückseignerin, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WIT), wurden Grundstücke zum Festpreis auf Konzeptbasis vergeben. Auf der 10 ha großen Fläche wurden rund 50% als Grünflächen und öffentliche Plätze sowie Straßen eingeplant und 50% der Erdgeschossflächen für Gewerbe bereitgehalten. Die öffentliche Förderung betrug circa 4,2 Millionen Euro, welche aus unterschiedlichen Förderprogrammen bereitgestellt (Stadtumbau West, Förderprogramm Soziale Integration im Quartier [SIQ], Förderrichtlinie Altlasten) und durch „ein hohes Maß an privatem Kapital“<sup>42</sup> ergänzt. Das Gebiet „Alte Weberei“ beheimatet 100 Arbeitsplätze und 285 Wohneinheiten und ist am Stadtrand Tübingens gelegen.

### 8.1.4 BEISPIEL STADTQUARTIER NECKARBOGEN (HEILBRONN)<sup>43</sup>

Das mit rund 30 Hektar wesentlich größere Areal in direkter Zentrumslage Heilbronn wurde, obwohl noch im Entwicklungsprozess, bereits mit einer Vielzahl an Auszeichnungen versehen. Bei der Entwicklung des Hafen- und Bahnareals definierte die Stadt konkrete Zielvorgaben im Rahmen eines Gestaltungshandbuchs, das neben der Kommunikation von Zielmarken, öffentlichem Interesse und Richtlinien auch Vorschläge an Investor:innen formulierte. Auf Basis des Handbuchs wurden die im Rahmen von Wettbewerben für

verschiedenen Teilstücke eingereichten Bewerbungen von einer interdisziplinären Kommission ausgewertet. Die Kommission konnte auch Empfehlungen zu Vergabeinstrumenten geben (Kaufvertrag, Bebauungsplan, Städtebaulicher Vertrag). Das Entwicklungsgebiet soll, nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts, rund 1.000 Arbeitsplätze und Wohnraum für 3.500 Menschen schaffen.

### 8.1.5 BEISPIEL SEESTADT MÖNCHENGLADBACH

Der Rat der Seestadt Mönchengladbach hat 2013 einen Masterplan als städtebauliches Konzept beschlossen, indem sich die Seestadt zu einem lebendigen Quartier entwickeln soll. Es kombiniert 150.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 60.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Neben Wohn- und Büroflächen entstehen eine Wasserfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup> und Freiflächen von 80.000 m<sup>2</sup>. Das Quartier ist zentral in der Innenstadt gelegen, unweit des Hauptbahnhofes. Der See mit seinen Uferzonen, die Grün- und Freizeitflächen, sowie die Promenaden im Quartier sollen eine besondere Aufenthaltsqualität schaffen.<sup>44</sup>

Die Seestadt erfüllt mit ihrer urbanen Lage, baulichen Dichte und guten Anbindung alle Grundvoraussetzungen, die auch für die **Neuen Orte der Produktiven Stadt** gelten. Dennoch zeigen sich im Vergleich zu den Zielsetzungen der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** dieser Strategie auch Unterschiede. Insbesondere der Fokus auf die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten und die Gestaltung des öffentlichen Raumes stehen in der Seestadt im Fokus. Die Freiraumgestaltung wurde dabei insbesondere für Fußgänger und Fahrradfahrer geschaffen und legt Wert auf eine grüne und nachhaltige Struktur. In diesem Quartier lassen sich jedoch kaum soziale und kulturelle Bausteine finden. Zusätzlich liegt der Fokus des Gewerbes hauptsächlich auf Büros und weniger auf produzierendem Gewerbe oder Urbaner Produktion. Dies sind die kritischen Punkte, in denen sich die **Neuen Orte der Produktiven Stadt** von anderen, nutzungsgemischten Stadtentwicklungsprojekten wie der Seestadt in Mönchengladbach abheben wollen.

<sup>41</sup> Vgl. MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH (2022): <https://www.mannheim.de/de/stadt-gestalten/konversion/konversionsflaechen/turley-barracks>, [abgerufen am 13.06.2022]

<sup>42</sup> Vgl. Wirth, Thomas/Schurr, Martina/Stein, Andreas (2021): Sanierungsdokumentation Lustnau Süd.

<sup>43</sup> Vgl. Dezernat II/IV – Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung Planungs- und Baurechtsamt; Amt für Straßenwesen, (2018): Konzeption Afsiedlung Neckarbogen ab Ende 2019; Stadt Heilbronn (2017): Neckarbogen – Stadtquartier Heilbronn – Fluss.Leben.Puls.

<sup>44</sup> Vgl. Catella Project Management GmbH (2022): Seestadt, <https://seestadt-mg.de>.

## 8.2 EINORDNUNG

Der Blick über die Landesgrenzen hinaus zeigt, dass sich viele deutsche und europäische Städte dem Thema der Entwicklung nutzungsgemischter Quartiere und Stadtteile widmen. Neu entwickelte Quartiere, besonders Konversionsflächen, werden vielerorts unter dem Leitbild einer Mischung von Wohnen, Freiflächen und Gewerbe entwickelt. Auch Kultur- und Bildungsangebote werden in einigen Städten explizit in diese Entwicklungen einbezogen (vgl. 9.1.3. und 9.1.5.). Zwar wurden auch einige kommunale Strategiepapiere in Bezug auf die Ziele der produktiven Stadt entwickelt (z. B. in Gelsenkirchen)<sup>45</sup>, doch fokussieren diese sich zumeist auf Maßnahmenpakete. Mit der Entwicklung einer umfassenden Handlungsstrategie zum Umgang mit Konversionsflächen und neu zu entwickelnden Quartieren unter Einbeziehung quantitativer Faktoren geht Bremen einen Schritt weiter. Das gilt auch für die Einbeziehung von quantitativen Kriterien, die Entwicklung eines Monitorings und die entsprechende, ressortübergreifende Prozessbegleitung.

Die Auswertungen machen deutlich, dass Bremen mit der Entwicklung von mehr als zehn **Neuen Orten der Produktiven Stadt** national aber auch über die Landesgrenzen hinweg eine Vorreiterrolle einnimmt. Die Entwicklung des neuen Themas der Produktiven Stadt steht gleichwohl erst am Anfang. Bremen hat die große Chance, sich als innovativer Standort mit neuen Ansätzen in der Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zu profilieren und hiermit gleichzeitig viele gute Arbeitsplätze und Wohnangebote zu schaffen.

<sup>45</sup> Vgl. Stadt Gelsenkirchen, Referat 15 – Wirtschaftsförderung (2022): Produktive Stadt Gelsenkirchen. Strategiekonzept zur Förderung Urbaner Produktion

# 9 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Das Ziel der nachhaltigen Entwicklung mischgenutzter, urbaner Quartiere soll mit den beschriebenen Handlungsansätzen erreicht werden. Die angestrebte Stadt der kurzen Wege kann im Sinne der Neuen Leipzig-Charta nur durch eine integrierte Stadtentwicklung erreicht werden.

## Ressortübergreifende Projektstruktur und Stakeholder nutzen

Dafür ist eine ressortübergreifende Projektstruktur vorgesehen, die die Umsetzung der Handlungsstrategie begleitet. Die Projektstruktur gliedert sich in die gesamtstädtische Ebene und die konkrete Projektebene. Diese Abstufung ermöglicht die projektbezogene Prüfung, Präzisierung und ggf. Nachsteuerung einer gesamtstädtischen Strategie in der Quartiersentwicklung, sodass die strategischen Ziele erreicht und gleichzeitig projektbezogen notwendige Spielräume genutzt werden können. Der stadtweite Blick auf gesamtstädtischer Ebene ermöglicht einen strategischen Umgang mit den vielfältigen Anforderungen verschiedener Nutzer:innen. Durch die Beteiligung von Stakeholdern werden Bedarfe frühzeitig erfasst und können stadtweit koordiniert werden. Dafür ist insbesondere der Beirat Nutzungsmischung ein geeignetes Instrument. Die ressortübergreifende Arbeit auf der konkreten Projektebene vereint die unterschiedlichen Expertisen, sodass die anspruchsvollen Ziele der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** koordiniert und gemeinsam erreicht werden können. Das in den Ressorts und in der Wirtschaftsförderung vorhandene Know-How kann durch die ressortübergreifende Projektstruktur gewinnbringend genutzt werden.

## Typologie frühzeitig festlegen

Die Typologie dient der frühzeitigen strategischen Auseinandersetzung mit potenziellen Quartieren und charakterisiert dabei unterschiedliche Typen für die **Neuen Orte der Produktiven Stadt**. Dieser Entscheidungsprozess ist innerhalb der Projektstruktur zu diskutieren und eine Typologie als Orientierung für die Entwicklung festzulegen. Das Controlling ermöglicht ein ressortübergreifendes Nachsteuern im Prozess der Quartiersentwicklung. Das Ziel ist der Erhalt und die Neuschaffung gewerblich genutzter Flächen in den urbanen Stadtquartieren, indem das Verhält-

nis von Wohnen, Nahversorgung, Bildungsangebot sowie Gewerbe mit der Urbanen Produktion zueinander im Rahmen der Planung frühzeitig und transparent abgesteckt wird. So wird wieder Raum für Gewerbe und Urbane Produktion in der Stadt gesichert und geschaffen. Durch die unterschiedlichen Typen wird eine Profilbildung der Quartiere unterstützt.

## Bedarfe frühzeitig benennen

Für die inhaltliche Ausgestaltung der unterschiedlichen Typologien durch konkrete Nutzungen und potenzielle Nutzer:innen müssen die Bedarfe möglichst frühzeitig benannt werden. Dies bezieht sich auf das gesamte Nutzungsspektrum für **Neue Orte der Produktiven Stadt** und dabei sowohl auf die Bedarfe hinsichtlich des zukünftigen Wohnungsmixes als auch die gewerblichen Nutzungen inkl. der urbanen Produktionen. Die quantitativen und qualitativen Wohnraumbedarfe sind sowohl für den geförderten als auch den frei finanzierten Wohnungsbau frühzeitig zu benennen. Für die gewerblichen Nutzungsbausteine und die Möglichkeiten der urbanen Produktion sind die konkreten Bedarfe ebenso zu ermitteln. Stakeholdern und Investor:innen wird bei der Ermittlung von potenziellen Nutzer:innen insbesondere durch die Wirtschaftsförderung Unterstützung angeboten. Ebenfalls aus den Bereichen Kultur, Freizeit, Sport, Bildung und Schule etc. sind durch die jeweilig zuständigen Ressorts frühzeitig die Bedarfe möglichst konkret zu benennen.

## Instrumentenkasten nutzen

Die Handlungsstrategie gibt einen Überblick über die möglichen Instrumente, welche dazu dienen, den Entwicklungsprozess in den Quartieren strukturiert umzusetzen. Diese Instrumente werden vielfach seit langer Zeit erfolgreich angewendet. Darüber hinaus sind auch weitere Instrumente abgebildet, die bislang keine Anwendung finden, deren zielführender Einsatz dennoch projektbezogen zu prüfen und zu bewerten ist. In Abhängigkeit der räumlichen und inhaltlichen Ausgangslage muss der erarbeitete Instrumentenkasten auf die jeweilige Eignung geprüft und zielorientiert zur Anwendung gebracht werden.

### Fördermittellandschaft beobachten

Zudem werden verschiedene Förderungen als Instrumente dargestellt. Die unternehmensbezogene Förderlandschaft wird durch SWAE, WFB und das Starthaus an Unternehmen vermittelt. Die weiteren Charakteristika und Qualitätsmerkmale der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** können durch Förderprogramme des Bundes oder der EU unterstützt werden. Dabei gibt es bislang keine passgenaue Förderung für die Schaffung von stark nutzungsgemischten Quartieren mit einem hohen gewerblichen Anteil und dem Ziel von urbaner Produktion in diesen Quartieren. Viel mehr ist die Fördermittellandschaft zu beobachten und durch die AG Produktive Stadt auf die verschiedenen Aspekte der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** regelmäßig zu prüfen, sodass einzelne Bausteine durch Fördermittel fokussiert unterstützt werden können.

### Urbane Nutzungsmischung als neue Herausforderung

Sektoral agierende Investor:innen besitzen in ihren spezifischen Entwicklungsfeldern eine hohe Kompetenz und Expertise bspw. im Wohnungsbau oder in der gewerblichen Entwicklung. Häufig haben sich die sog. Developer auf ein Segment spezialisiert. Somit werden die Developer mit dem Ansatz einer starken sowohl horizontalen als auch vertikalen Nutzungsmischung in urbanen Quartieren mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Diesbezüglich ist durch die Stadt im Rahmen der vorhandenen Beratungsstellen (Bremer Aufbaubank, Starthaus, Wirtschaftsförderung) das Förderangebot hinsichtlich der Entwicklung gemischter urbaner Quartiere im Sinne der **Neuen Orte der Produktiven Stadt** zu präzisieren und Möglichkeiten zur Vernetzung, zum Austausch und für Lernprozesse zwischen den unterschiedlichen Investor:innen zu prüfen.

### Erfahrungsaustausch und Stadtmarketing

Die nutzungsgemischte Stadt und die urbane Produktion spielen spätestens seit der Leipzig-Charta 2007 bundesweit eine wichtige Rolle und werden auch im europäischen Raum forciert. Die Effekte und Potenziale von veränderten Arbeitswelten, zunehmender Digitalisierung in Zusammenhang mit sich verändernden Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt vor dem Hintergrund energie- und umweltpolitischer Ziele werden vielerorts diskutiert und bearbeitet. Daher ist der Erfahrungsaustausch sehr wertvoll. Bremen sucht stets die Anknüpfung an aktuelle Diskussionen der Fachöffentlichkeit und vernetzt sich mit anderen Städten. Dadurch werden immer wieder neue Impulse in die Stadt geholt. Bremen wirkt dazu u. a. mit

an einem Netzwerktreffen Urbane Produktion und tauscht sich mit Hamburg, Bonn, Duisburg, Düsseldorf und Neuss zu den Fragestellungen der Urbanen Produktion aus. Es können andere Herangehensweisen, verschiedene Konzepte und Strategien beobachtet werden. Ein intensiver Erfahrungsaustausch ermöglicht es, von guten Beispielen für Bremen zu lernen.

Gleichzeitig kann Bremen das Konzept der Produktiven Stadt und die vielen bereits begonnenen Projekte für das Stadtmarketing noch intensiver einsetzen. So war beispielsweise „Bremen, Stadt der Quartiere“ das Leitthema der Expo-Real 2022 in München, die im Sommer 2022 in Bremen gezeigte bundesweite Ausstellung zur Urbanen Produktion hat die Aufmerksamkeit auf Bremen gelenkt und bereits 2019 wurde ein Stadtdialog zu diesem Thema durchgeführt. Mit den bereits „anfassbaren Projektentwicklungen“ kann und muss Bremen diese Potenziale noch stärker nutzen.

Modernes Arbeiten in historischem Ambiente im Kämmerlei-Quartier. Gründerzeitarchitektur mit großem Entwicklungspotenzial, Lage direkt an der Weser in Bremen-Nord.





# IMPRESSUM

**Herausgeberin:**

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Simone Geßner, Anka Böhne

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Zweite Schlachtpforte 3

28195 Bremen

[www.wirtschaft.bremen.de](http://www.wirtschaft.bremen.de)

[www.bremen-innovativ.de](http://www.bremen-innovativ.de)

[www.bauumwelt.bremen.de](http://www.bauumwelt.bremen.de)

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

Markus Löwer, Sarah-Carina Bruhse

**Gestaltung:**

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

SMS | Scheer Medien Service GmbH

**Titelgestaltung:**

Stephanie Roscher artdirection

**Druck:**

Girzig + Gottschalk GmbH

**Stand:** November 2022

Wir haben uns bemüht, alle in dieser Studie enthaltenen Angaben sorgfältig zu recherchieren und zu verarbeiten. Dabei wurde zum Teil auf Informationen Dritter zurückgegriffen. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf oder infolge von gesetzlichen Änderungen als nicht mehr zutreffend erweisen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben kann daher keine Gewähr übernommen werden.

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung des Werkes oder seiner Teile ist ohne Zustimmung nicht gestattet. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Mikroverfilmung, Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.







