

# Stadtleben Ellener Hof

Ein sozial-ökologisches Modellquartier

05.06.2025

Dipl.-Ing. Christoph Theiling | p+t

## 1. Stadtleben Ellener Hof

- Lage, Idee und Entwicklung
- Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan

## 2. Sozial-ökologisches Modellprojekt

- Ein Quartier in Holz
- Mobilitäts- und Energiekonzept
- Freiraumkonzept
- Soziales Miteinander
- Akteure

## 3. Projekte auf dem Ellener Hof

## 4. Bremische und bundesweite Einordnung des Quartiers

# Stadtleben Ellener Hof – Lage, Idee und Entwicklung

- Bremer Stadtteil Osterholz
- 8 km Entfernung zur Innenstadt
- ca. 10 ha großes Grundstück
- Schaffung eines sozial-ökologischen Modellquartiers
- Nachhaltiges Bauen mit Holz
- Grundstücksvergabe per Erbbaurecht
- Viele verschiedene Grundstücke für eine bunte Mischung an Akteuren



# Stadtleben Ellener Hof – Lage, Idee und Entwicklung

## Die Bremer Heimstiftung

- Wurde 1953 als Pflegedienstleister gegründet
- Mehr als 30 Standorte
- Setzt sich auf vielen Ebenen für Menschen aller Generationen ein - Wohnen für Ältere als Schwerpunkt.
- Verwaltung des Grundstücks Verein „Ellener Hof“. Übergabe an die Bremer Heimstiftung im November 2015.
- Bis 1989 Betrieb als „Jungenhof“



Das 1850 errichtete „Bruderhaus“

# Stadtleben Ellener Hof – Städtebaulicher Entwurf

- Entwicklung des Stadtleben Ellener Hof **seit Herbst 2015**.  
Auslobung Wettbewerb für ein **städtebauliches Konzept**.
- **Motiv:** Leitbild der Stadtentwicklung für Bremen „lebenswert-urban-vernetzt“ und die Bremer Heimstiftung als „Stiftung für die Ewigkeit“
- **Akteure:** Viele verschiedene Akteure. Steuerung der einzelnen Bausteine und Prozesse.
- **Ziel:** Ein neues Quartier für alle Generationen, gleichermaßen in Alter und Sozialstruktur durchmischt **und** zugleich nachhaltig und klimagerecht



# Stadtleben Ellener Hof – Bebauungsplan

- Nachzeichnen des Städtebaulichen Entwurfs
- Dichte der Bebauung
- Festsetzungen für Altbaumbestand
- Problematisch: Hoher Flächenanteil für private und öffentliche Stellplätze



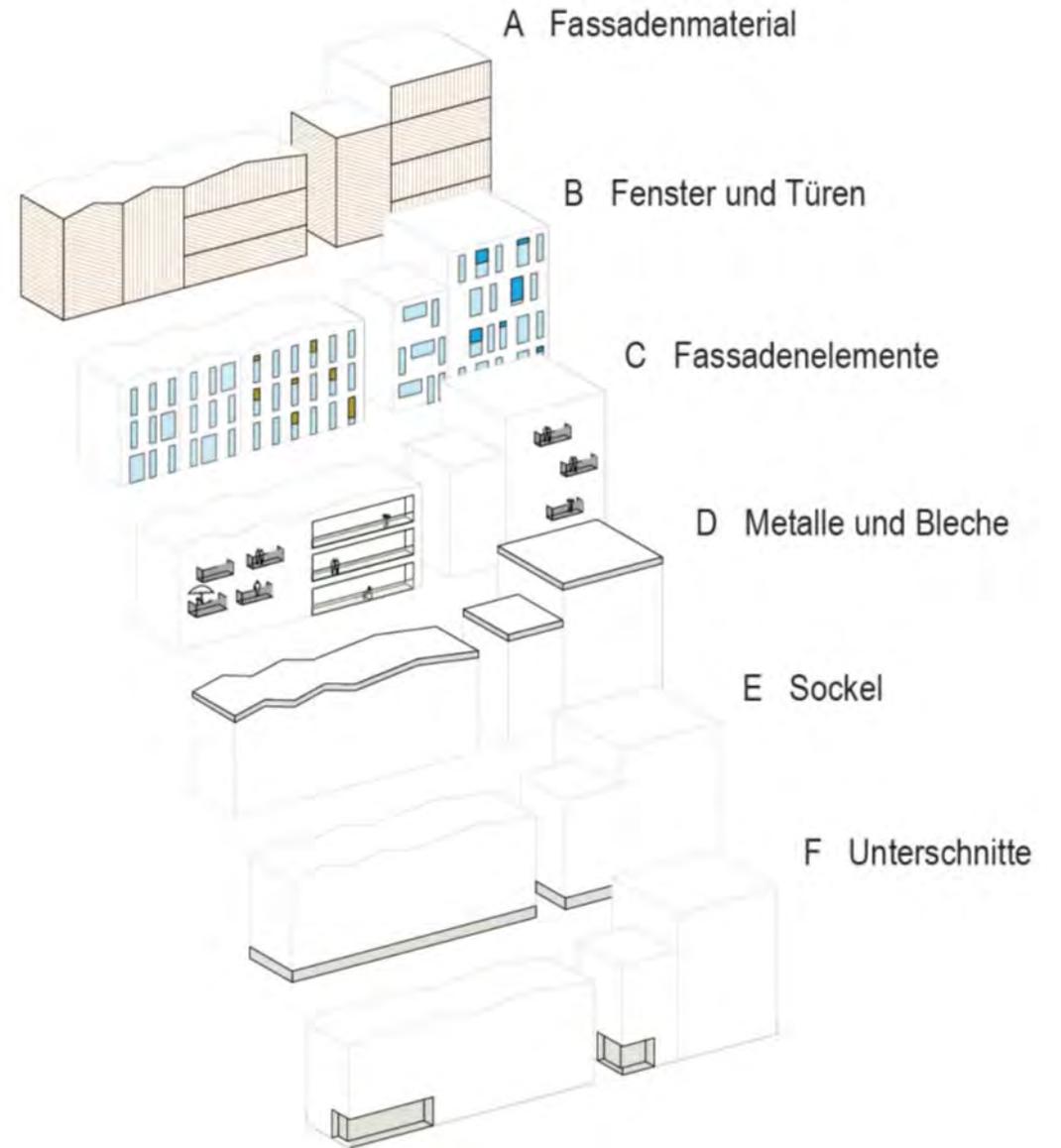
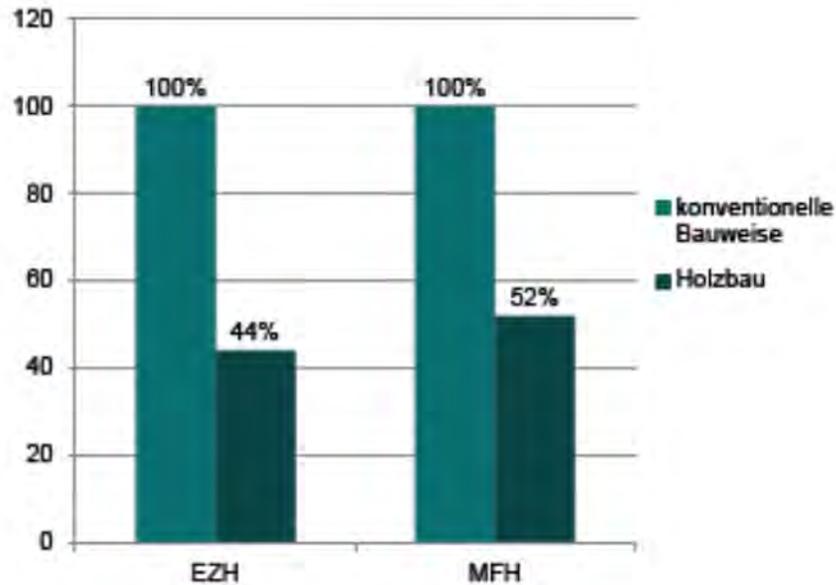
# Sozial-ökologisches Modellprojekt – Ein Quartier in Holz

- Holzbauweise als identitätsstiftendes Merkmal und in verschiedenen Variationen und Typologien bereits im städtebaulichen Entwurf mitgeplant
- Mindestens 70 % des in konstruktiven Bauteilen verbauten Materials, gemessen in m<sup>3</sup>, muss aus Holz sein Ausgenommen: erdberührende Bauteile
- Holz als nachwachsender Rohstoff und natürlicher Kohlenstoffspeicher
- Gebäude und Hülle müssen aus ökologisch unbedenklichen Baustoffen errichtet werden
- Gebäude wieder recycelbar: keine fossilen Dämmstoffe
- In einem kooperatives Architekt\*innenverfahren wurden die Rahmenbedingungen für ein Gestaltungshandbuch entwickelt
- Effizienzhaus 40 oder QNG-Nachweis
- Erhalt von Bestandsbauten



# Sozial-ökologisches Modellprojekt – Ein Quartier in Holz: Eine Perspektive aus der ökologischen Krise im Bauen

CO<sub>2</sub>-Emissionen im Rahmen konventioneller Bauweise  
im Vergleich zur Holzbauweise  
nach Ruhr Universität Bochum 2017, Studie zur  
Treibhausgasbilanzierung von Holzgebäuden



# Sozial-ökologisches Modellprojekt – Mobilitäts- und Energiekonzept

- Thema Nachhaltigkeit als prägende Leitlinie des Stadtlebens
- Klima- & Fahrradquartier Ellener Hof
- **Klimaschutzmaßnahmen:**
  - Warenverteilstation am Quartierseingang
  - Fahrradstation mit Radverleih und Fahrrad-Selbsthilfe-Werkstatt
  - 300 zusätzliche Fahrradstellplätze
  - Umfangreiches Mobilitätskonzept zur Reduzierung des MIV sowie der Stellplatzflächen
  - Bildungsarbeit zu Themen wie Ernährung, Umgang mit Strom und Wärme etc.
- **Nahwärmekonzept:**  
Energieversorgung erfolgt mittels Fernwärme und eines auf dem Gelände installierten Blockheizkraftwerks



Klimaquartier  
Ellener Hof

# Sozial-ökologisches Modellprojekt - Erschließungsplanung M+O



# Stadtleben Ellener Hof – Umgang mit Niederschlagswasser

BWS, Hamburg

## Gebietsentwässerungsplan

- Regenwasser versickert komplett am Standort Ellener Hof, kein groß dimensionierter Rückstaukanal
- Voraussetzung: Sande, aber niedriger Grundwasserabstand
- Mulden im öffentlichen Straßenraum
- Mulden und Rigolen (für Dachflächenwasser) für bebaute Grundstücke, Retention als Aufgabe
- Problem: Bäume in Mulden



# Sozial-ökologisches Modellprojekt - Mobilitätskonzept

**Mobilitätsbausteine**, um den MIV und damit den Stellplatzbedarf im Quartier zu reduzieren.

1. Aussetzen von Stellplatzverpflichtungen im Rahmen der Investitionen für das Fahrradmodellquartier
2. Stellplatzreduzierung durch 300 zusätzliche Fahrradstellplätze
3. Carsharing
4. Zweckgebundene Ablösebeträge für eine elektronische Schnelltankstelle
5. Zweckgebundene Ablösebeiträge für Carsharing-Mitgliedschaften am Ellener Hof
6. Zweckgebundene Ablösebeiträge für ÖPNV-Tickets (MIA)
7. Aussetzen von privaten PKW-Stellplatzverpflichtungen durch Herstellung von nach Stellplatzortsgesetz zusätzlichen attraktiven privaten Fahrradstellplätzen auf den Bauflächen

→ **2022:** Fortschrittliches **Mobilitätsbauortsgesetz** (MobBauOG) löst das bisherige Stellplatzortsgesetz ab.  
Verpflichtung zur Umsetzung von Mobilitätsbausteinen zur Reduzierung des MIV bei Bauvorhaben.

# Stadtleben Ellener Hof – Freiraumkonzept

- Freiraumkonzept im städtebaulichen Werkstattverfahren von RMP Stefan Lenzen Landschaftsarchitekten gemeinsam mit DeZwarteHond. entwickelt.
- **Idee:**
  - Schaffung nutzbarer Vorzonen zwischen Häusern und Straßen um urbane und belebte Räume zu schaffen
  - Private Freiräume offen und vielfältig nutzbar gestalten
  - Keine Einfriedungen
  - Erhalt des Altbaumbestands + Neupflanzungen
  - Versickerung über Mulden und Rigolen
  - Unterflurmüll | insektenfreundliche, sensorgesteuerte Beleuchtung



# Stadtleben Ellener Hof – Grünordnungsplan

RMP Stefan Lenzen Landschaftsarchitekten

## Idee:

- Möglichst viele öffentlich zugängliche Flächen
- Erhalt des schützenswerten Altbaubestands
- Baumneupflanzungen
- Vorhandene Grünstrukturen und Bestandsgebäude geben die zentrale Wegeführung und den Rahmen für die Bebauung vor
- Drei Freiflächen stehen für Alle zur Aneignung zur Verfügung



# Stadtleben Ellener Hof – Soziales Miteinander

- Bunte Mischung durch kleinteilige Parzellierung
- Verschiedene soziale Träger  
Wohnen: preisgebunden, zur Miete,  
in Eigentum, Bauträgerfreie Reihenhäuser,  
gemeinschaftliche Wohnformen
- Kultur, Arbeit, Bildungseinrichtungen,  
Kita als tägliche Arbeits- und Erlebnisorte
- 500 WE / 1000 neue Bewohner\*innen
- Mischung aus Bestandsgebäuden und  
neuen Gebäuden
- Freiraumqualitäten mit vielen informellen  
Wegen, Durchlässigkeit, Aneignungsfähigkeit,  
öffentlichen Orten und Straßen für  
Kommunikation



# Stadtleben Ellener Hof – Akteure & Partner\*innen



**STADTLEBEN ELLENER HOF**  
Gemeinsam wohnen und wachsen



Klimaquartier  
Ellener Hof



**Dr. med. Afsaneh Raefi**  
Fachärztin für Frauenheilkunde und Geburtshilfe



scholle47



aufgrund eines Beschlusses  
des Deutschen Bundestages



# Stadtleben Ellener Hof – Akteure



„Wir verstehen uns als gute Nachbarn, die immer da sind, um Pakete anzunehmen, gerne helfen und ihr Werkzeug mit anderen teilen. Die meisten hier im Stadtleben Ellener Hof haben keine Garage oder einen Keller, in dem man basteln und schrauben kann. Dafür steht ihnen unsere Selbsthilfe-Werkstatt offen, in der schon viele Räder wieder zum Laufen gebracht wurden und viele Kontakte entstanden.“

Regina Matthies von bras e. V., die sowohl die Fahrradstation als auch die Waren- und Paketverteilung leitet



„Mein Lebensgefährte und ich haben uns das Gelände erstmals mit unserer ehemaligen Baugemeinschaft angesehen. Entschieden haben wir uns dann aber für ein Neues Bremer Haus. Die Themen Holzbau und Nachhaltigkeit haben uns sehr gereizt, ebenso wie die Möglichkeiten, hier eigene Interessen einzubringen oder neue zu entdecken. Ich habe zum Beispiel meine Bienen von unserer Waller Parzelle mitgebracht. Sie stehen jetzt im Ellener Hofgarten.“

Nicole Ehnert, Besitzerin eines Neuen Bremer Hauses



STADTLEBEN ELLENER HOF  
Landschaftsmäßig verbunden und miteinander



„Einige aus unserer Gruppe sind richtig von Fach, viele hatten oder haben einen Garten, wieder andere sammeln im Ellener Hofgarten erste Erfahrungen mit dem Säen und Aufziehen von Pflanzen. Unterm Strich kann man sagen: Wir ergänzen uns prima und lernen viel mit- sowie voneinander. Übrigens kann jeder kommen und gehen, wann er oder sie möchte. Freitagnachmittag aber sind wir – wenn möglich – alle da!“

Lisa Eidens, Mitglied der engagierten Gartengruppe



Murugathas Karalasingam, Vorsitzender Bremer Hindu Gemeinde



André Vater, Vorstandsvorsitzender der Bremer Heimstiftung; Zamira Faqiryar, Bremer Stiftungs-Service GmbH; Christoph Theiling, p+t planung; Sabine Schöbel, Koordinatorin Stadtleben Ellener Hof; Edo Lübbling, Beauftragter für Holzbau der Bremer Heimstiftung



# Projekte auf dem Ellener Hof

Eine Auswahl

# Projekte auf dem Ellener Hof – Baufeld 1

- Gebäude 1:  
Wohn- und Geschäftshaus  
14 Wohneinheiten; Arztpraxen;  
Büroräume u.a. AOK und BiPS  
Atelier PK Architekten, Berlin
- Gebäude 2 & 4:  
14-24 Wohneinheiten, 5 R-Wohnungen  
gruppe omp, Bremen
- Gemeinsamer grünen Innenbereich im  
1. OG mit Kinderspiel
- Gemeinsame Stellplatzfläche im EG



# Projekte auf dem Ellener Hof – Studierendenwohnheim

- Höchstes Holzgebäude in Bremen,  
7 Geschosse
- 66 Wohneinheiten auf 2.700 m<sup>2</sup>
- Barrierefreie sowie rollstuhlgerechte  
Wohnungen
- Atelier PK Architekten, Berlin



# Projekte auf dem Ellener Hof – GEWOBA

- Drei- bis viergeschossige Gebäude in Holzskelettbauweise
- 40 Wohneinheiten mit barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen
- 100 % geförderter Wohnungsbau
- Lukas Lang, Building Technologies GmbH



# Projekte auf dem Ellener Hof – Das Neue Bremer Haus

- Ideenwerkstatt 2018 der Bremer Senatoren für Umwelt, Bau und Verkehr sowie Wirtschaft, Arbeit und Häfen + Bremer Heimstiftung + Architektenkammer Bremen
- 7 Entwürfe von Architekt\*innen
- Bauträgerfreies Bauen mit Architekturbüro



# Projekte auf dem Ellener Hof – Gut's Haus

- Mehrgenerationenhaus
- Realisierung über das Mietshäusersyndikat.  
Sicherung bezahlbarer Mieten.
- 18 Wohneinheiten
- Torbogen zum Innenhof des Baufeldes
- Thomas Isselhard, Architekten für  
nachhaltiges Bauen



# Projekte auf dem Ellener Hof – Kita und Wohnen

- Viergeschossiges Wohnhaus plus Staffelgeschoss mit Kita im EG und 1. OG
- Zweigeschossiges Gebäude mit ausschließlicher Nutzung als Kita
- 9 Wohneinheiten
- ZRS Architekten, Berlin



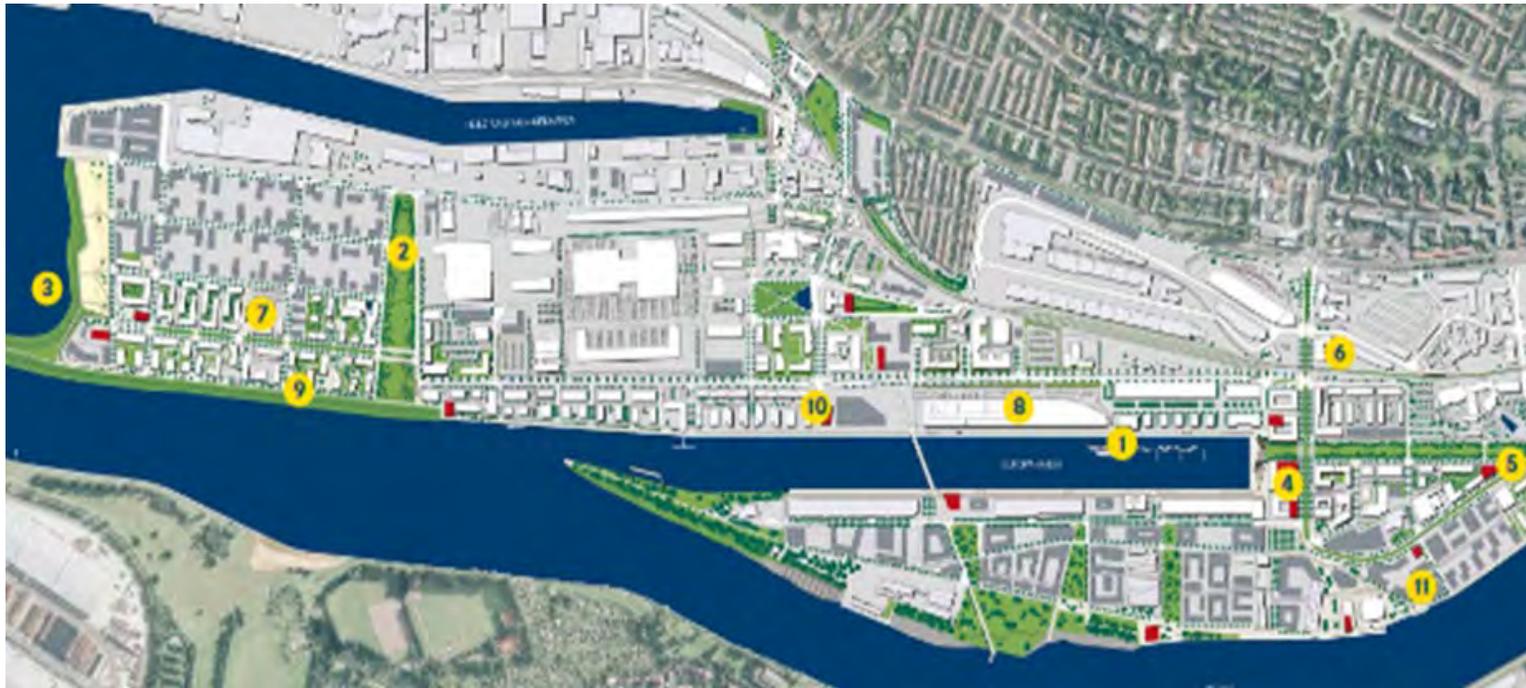
# Projekte auf dem Ellener Hof – Sri Varasiththivinayakar -Tempel

- Hinduistischer Tempel
- Tempelbau in traditioneller Bauweise der Hindus mit in Indien angefertigten Elementen + Gemeindehaus in schlichter Holzbauweise
- Ayvaz Dursun, rd Architekten Delmenhorst



# Bremische Einordnung des Quartiers \*

- Überseestadt & Überseeinsel
- Gartenstadt Werdersee



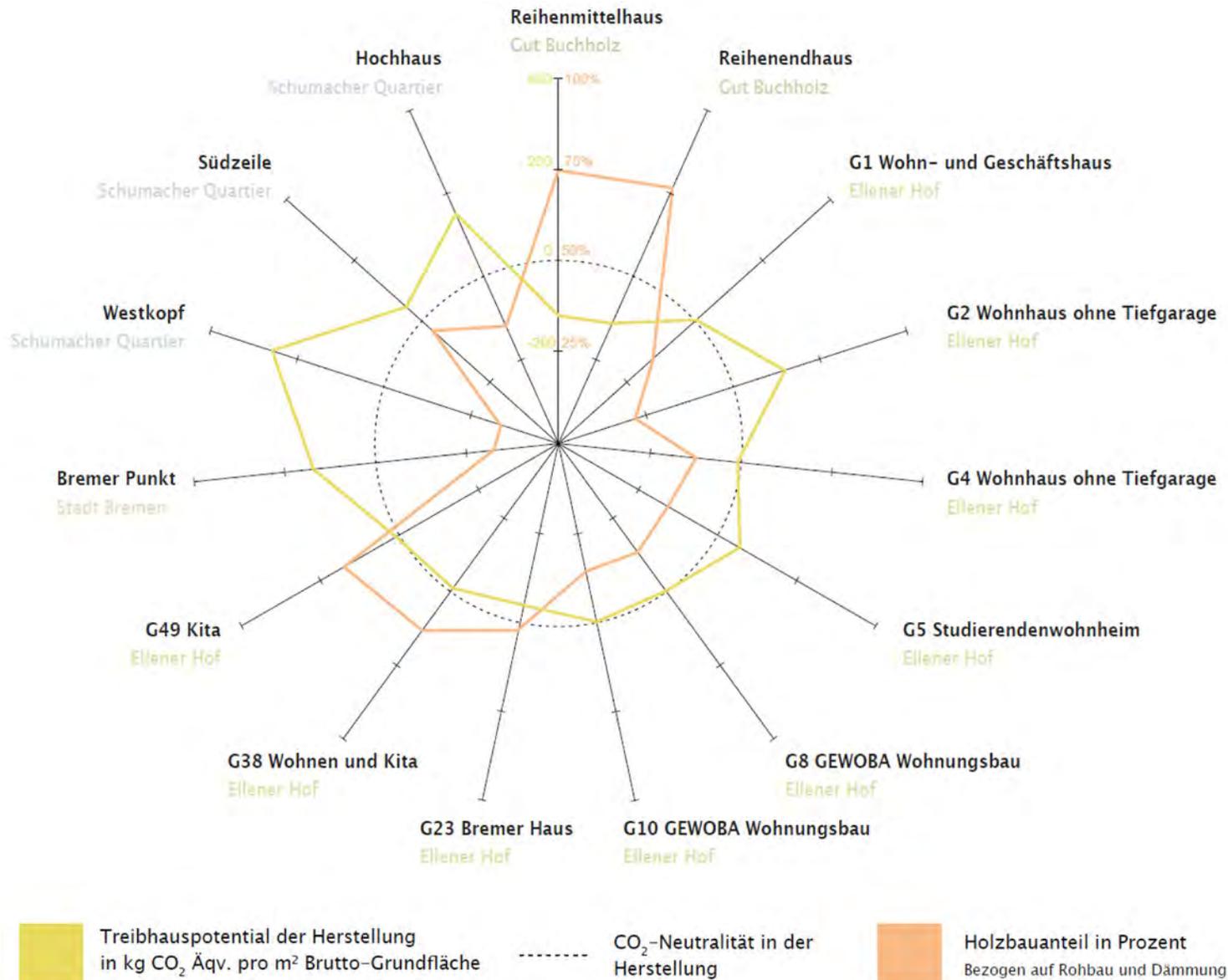
Alle folgenden Abbildungen aus „Good Practice - Quartiere für die Zukunft“ SKUMS 2022



# Bundesweite Einordnung des Quartiers

- Gut Buchholz, Berlin
- Prinz-Eugen-Park, München
- Neckarbogen, Heilbronn





## ZRS: Holzbau optimieren für CO<sub>2</sub>-Senke beim Bauen

- Holzbauanteil und Treibhauspotential korrespondieren
- Graue Energie reduzieren
- Treibhauspotential bis hin zur Senke optimieren für weitere Klimaneutralität des jeweiligen Quartiers

---

# ARGUS: Mobilitätsorientierter Städtebau

- Die städtebauliche Struktur folgt der Logik des Fuß- und Radverkehrs
- Der Parkraum für Pkw und Fahrräder wird frühzeitig, gleichwertig und effizienter konzipiert
- ÖV-Stationen sind die Basis fußläufiger Quartiere | Nahversorgung ist fußläufig zu erreichen
- Ein qualitätsvoller öffentlicher Raum bietet neben Barrierefreiheit auch eine gute Atmosphäre
- Logistikströme im Quartier werden ganzheitlich betrachtet
- Mobilitätsstationen im Quartier ermöglichen autounabhängige Multi-Modalität
- Mobilitätsangebote müssen auf Schlüsselmomente ausgerichtet sein
- Mobilität wird mit Bewohner\*innen und Stakeholder\*innen gemeinsam programmiert
- Mobilitätsräume sind anpass- und erweiterbar

---

## ZEBAU: Konsequente Dekarbonisierung

- Quartiersplanungen müssen von einem Leitbild geprägt sein. Festlegung des Energie-Qualitätsmanagements (Ebene Energiekonzept / Wärmeplanung, städtebauliche Verträge)
- Anpassbare Versorgungs-Infrastruktur: Flexibilität für die vollständige Versorgung mit erneuerbaren Energien je nach Lage und Voraussetzungen
- Anreize durch Bonussysteme: z. B. Rückerstattung von 10 €/m<sup>2</sup> vom Grundstückspreis\* für erreichte Klimaschutzziele
- Monitoring zur Nachsteuerung und Anpassung (interdisziplinäre Aufbereitung von Praxiserfahrungen). In Anlehnung an Begleitforschung Energetische Stadtsanierung
- Planung nach den zukunftsorientierten Standards ausrichten: „Innovationsschrauben drehen schnell“

# Difu: Rahmenbedingungen im Drama-Dreieck früh ausloten

(Zielkonflikte und deren „Auflösbarkeit“)



Difu 2022, Seite 23

# Quartiere für die Zukunft planen

- Phase Null
- Stadtteilperspektive (Handlungsraum)  
Städtebauliches Konzept, Bauleitplanung,  
Planungsrecht und Erschließung
- Bauen und Realisierung
- Evaluierung und Monitoring
- Merkmale und Typologien für Quartier  
entlang der hier gewählten 5  
Themenfelder fortschreiben (QNG für  
Quartiere)
- **Vom Neubau zum Umbau**



+  
Danke

für Ihre Aufmerksamkeit

**p+t** planung  
stadt · land · freiraum

**protze + theiling GbR**  
Am Hulsberg 23 · 28205 Bremen  
Tel. 0421 178 647-70 · Fax -69  
post@pt-planung.de · pt-planung.de

Christoph Theiling

theiling@pt-planung.de