



Weiterentwicklung Rennbahnareal

Regionalausschuss Rennbahnareal

29.09.2025



Die Senatorin für Wirtschaft,
Häfen und Transformation

1. Ortsgesetz und Rahmenplan
2. Zwischennutzung des Rennbahnareals
3. Aktuelle und zukünftige Kosten der Unterhaltung des Rennbahnareals
4. Umsetzung weiterer Nutzungsbausteine (23,3 ha)
5. Idee: Wohnungsbau zur Finanzierung anderer Nutzungsbausteine
6. Weiteres Vorgehen

1. Ortsgesetz und Rahmenplan

1.1. Volksentscheid „Für unser lebenswertes Bremen - Städtebauliches Konzept zur Erhaltung des Rennbahngeländes im Bremer Osten als Grün-, Erholungs- und gemeinschaftlich genutzte Fläche“

§ 1

Ziel des Ortsgesetzes

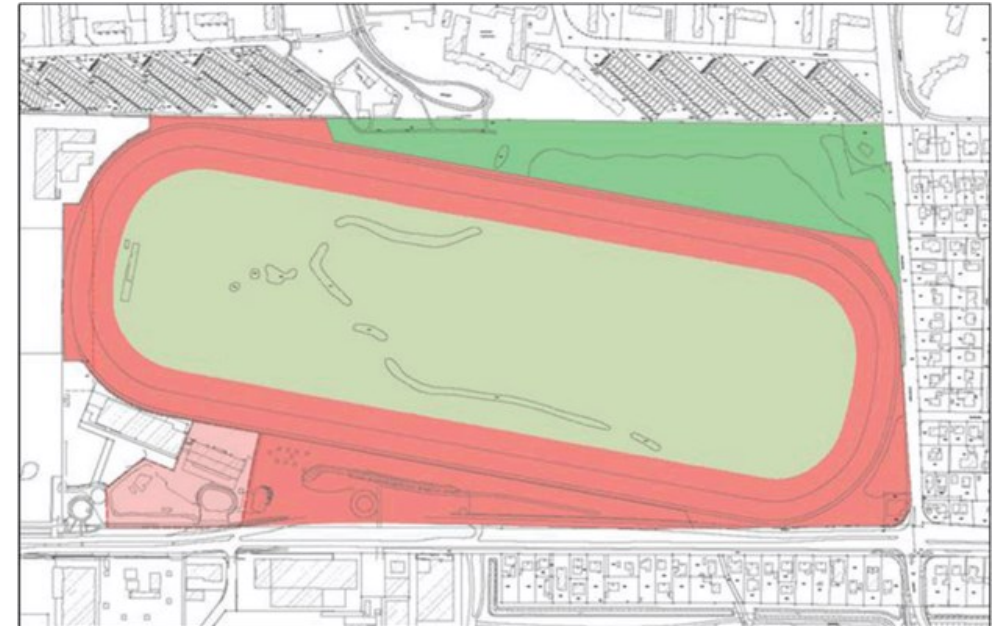
Mit den Regelungen dieses Ortsgesetzes wird eine Förderung und Erhaltung des Rennbahngeländes, dessen Grenzen in § 2 genau bezeichnet werden, in der Stadtgemeinde Bremen bezweckt. Die Regelungen sollen zugleich die städtische Lebensqualität verbessern und die Bremer Bürgerinnen und Bürger vor gesundheitlichen Einschränkungen schützen, die durch die Bebauung des Rennbahngeländes bewirkt werden kann.

§ 2 Erhaltung und Weiterentwicklung des Rennbahngeländes

Die Fläche des Bremer Rennbahngeländes, in den eingezeichneten Grenzen des Entwurfs zum Bebauungsplan 2488 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Neue Vahr Süd, Hinter dem Rennplatz, Ludwig-Roselius-Allee und Vahrer Straße, vergleiche die Karte auf Seite 2, ist als grüne Ausgleichsfläche für die schon vorhandene, verdichtete Bebauung und Industrieansiedlung im Bremer Osten zu erhalten, weiterzuentwickeln und für Erholung, Freizeit, Sport und Kultur zu nutzen.

§ 3 Keine Schaffung von Wohnbau und Industrie

Die Nutzungen Wohnbau und Industrieansiedlung werden mittels eines Bebauungsplanes ausgeschlossen.





1. Ortsgesetz und Rahmenplan

1.2. Volksentscheid – rechtliche Rahmenbedingungen

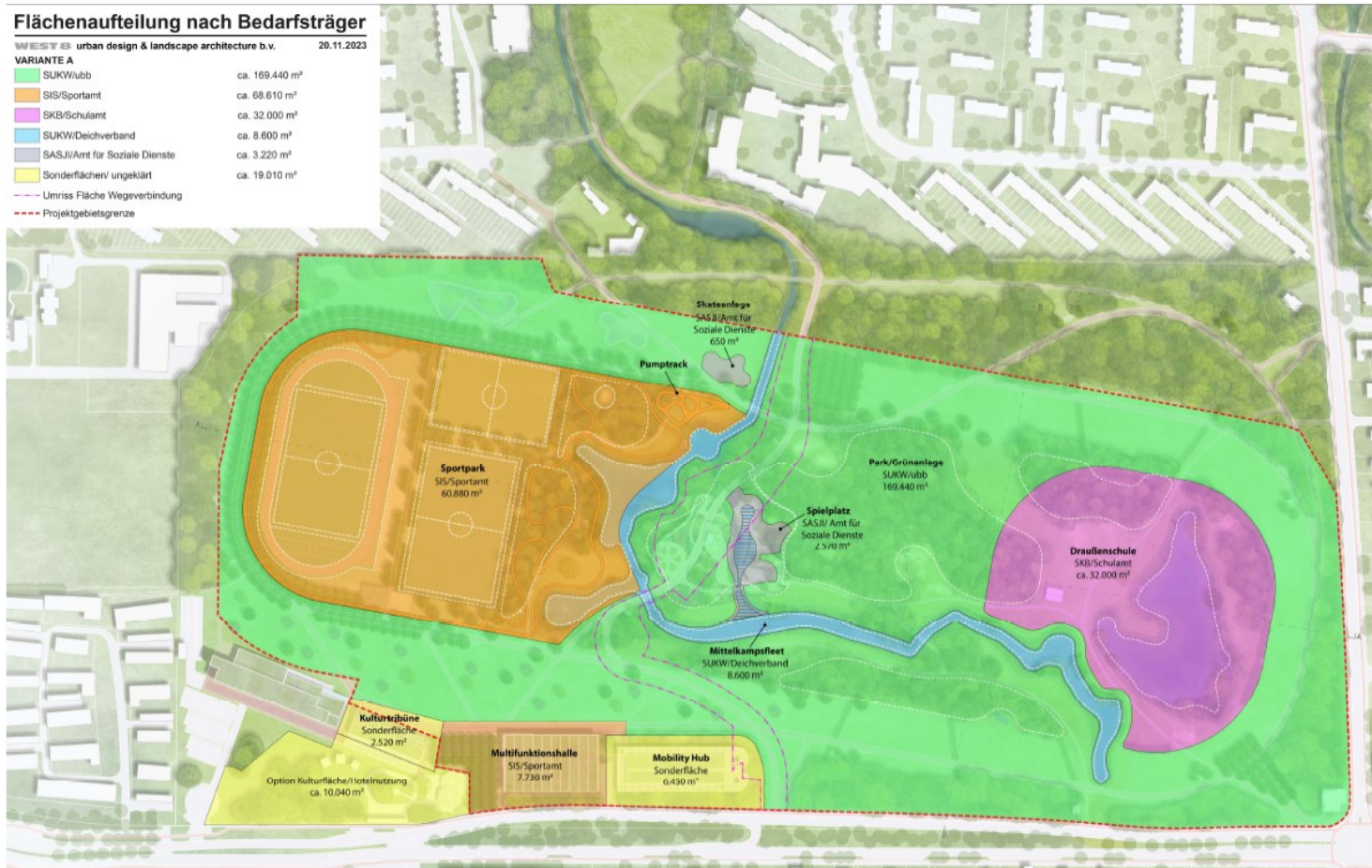
- gemäß Art. 73 Abs. 2 BremLV sollen durch Volksentscheid zustande gekommene Gesetze **zumindest 2 Jahre bestehen**, bevor sie geändert werden können.
- Da die zweijährige Dauer der Veränderungssperre, ausgehend vom Beginn am 29.06.2019, abgelaufen ist, gibt es aus der BremLV heraus keine Beschränkung für ein parlamentarisches Änderungsverfahren für das Ortsgesetz.
- Das bremische Gesetz über den Volksentscheid trifft im Hinblick auf eine Veränderungssperre keine eigenen Regelungen.
- **Im Ergebnis können bspw. im Rahmen eines neuen Bauleitplanverfahrens neue und auch wohnbauliche Entwicklungsziele für die Rennbahn festgesetzt werden.**

[illegible][illegible]

5

1. Ortsgesetz und Rahmenplan

1.3. Bedarfsträger zur Umsetzung des Rahmenplans



- SUKW / Grünflächen (grün gekennzeichnete Fläche; ca. 110.000 m²)
- SIS / Sportflächen (orange gekennzeichnete Flächen, 69.000 m²)
- SKB / „Draußenschule“ (lila gekennzeichnete Fläche, 32.000 m²)
- SASJI / Spielanlagen ca. 3.000 m² (grau hinterlegt)
- für die gelb hinterlegten „Sonderflächen“ mit 19.000 m² ist die Bedarfsträgerschaft noch nicht geklärt. Teil dieser Flächen sind die Bausteine „Kulturtribüne“ und Mobility Hub. Letztere ist allen Vorhabenträger:innen mit Stellplatzbedarfen zuzuordnen.

1. Ortsgesetz und Rahmenplan

1.4. Sachstand der Umsetzung

- **Wegeverbindung** – SBMS (14.300 m²); bereits umgesetzt
- **Klima-Waldpark** (haneg/AMB, 46.500 m²); beschlossen, Umsetzung in Vorbereitung
- **Aufwertung Mittelskampfleet** (Deichverband RDW, 8.500 m²)

Gemäß dem Rahmenplan werden 69.300 m² auf dem Rennbahnareal realisiert. Für circa 233.000m² besteht aktuell keine Aussicht auf eine zeitnahe Umsetzung.

2. Zwischennutzung

Neue Anträge seit 2022		
Jahr	Anzahl	Art
2022	8	5 Sportveranstaltungen, 1 Demokratiecamp, 1 Kulturveranstaltung/Schwankhalle, 1 religiöse Veranstaltung
2023	6	2 Sportveranstaltungen, 1 Digital Impact Lap, 1 Pilzzucht, 1 Raum in der Tüte, 1 Fotoevent
2024	4	3 Sportveranstaltungen, 1 Kunstaustellung
2025	2	Musikveranstaltung (für 2026 beantragt), Aufstellung Mobilfunkmast
längerfristige Zwischennutzungen		
Draußenschule, Radcross-Strecke, Golfsport, Bogenschießen, Digital-Impact-Lap, Galoppgarten (Sportangebote der KSA), Cirque on edge (Akrobatik), Walk @ Talk (Spaziermöglichkeit), Bürgerinnenfläche		

3. Aktuelle und zukünftige Kosten

3.1. Laufende Instandhaltungskosten für das Rennbahnareal

- Die Kosten, die der Stadt Bremen für die grundsätzliche Nutzung des Rennbahnareals entstehen, umfassen Grünpflege-, Instandhaltungs- sowie Sicherungsmaßnahmen der Fläche und den darauf befindlichen Gebäuden.
- Diese Maßnahmen werden von der ZwischenZeitZentrale und der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) als Geschäftsbesorgerin für das Sonstige Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt) auf den jeweiligen verwalteten Flächen durchgeführt.
- Kleinstreparaturen werden über die ZZZ durchgeführt, finanziert über Einnahmen aus Zwischennutzungen und Mittel der ZZZ.

Übersicht Instandhaltungsaufwand des Rennbahnareals durch die WFB (SV Gewerbeflächen) und ZZZ						
Jahr	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ausgaben WFB	208.012,15 €	317.979,13 €	327.201,83 €	331.477,95 €	161.724,34 €	85.127,45 €
Ausgaben ZZZ		insgesamt 72.000 €				

3. Aktuelle und zukünftige Kosten

3.2. Kosten für Projektentwicklung und zukünftige Aufgaben

Kosten für Umsetzung von Projekten

- **Klimawald:** 485 T € werden für die zusätzlichen Kosten des Flächenankaufs für die Projektrealisierung verausgabt. Diese Kosten werden geteilt finanziert von SWHT, SBMS, SUKW. Die Herstellung des Waldes wird über eine Ausgleichsmaßnahme der haneg finanziert und realisiert.
- **Entwicklung Gewässer Mittelkampsfleet:** 114 T€ für den Flächenankauf werden aus Mitteln zur Umsetzung von Maßnahmen im Sinne der europäischen Wasserrahmenrichtlinie finanziert. Die Kosten für die Maßnahmenumsetzung werden auf 167.000 € geschätzt. Die Förderquote über das ANK-Förderprogramm beträgt 90 %.

Zukünftige, noch nicht finanzierte und bezifferbare Kosten

- Grundsanierung Tribüne (wird ermittelt)
- Rettungsweg zum Golfgebäude
- Kosten weiterer Bedarfsträger

4. Umsetzung weiterer Nutzungsbausteine (23,3 ha)



Die Senatorin für Wirtschaft,
Häfen und Transformation

4.1. Herausforderungen der Umsetzung

- Das Sondervermögen Gewerbe, Teilsondervermögen Rennbahn, ist Eigentümerin des Rennbahnareals und trägt infolgedessen das jährliche Defizit aus der Verwaltung des Areals.
- Als zuständige Grundstücksverwaltung ist das Teilsondervermögen Rennbahn zuständig für die Umsetzung der Rahmenplanung.
- Das Teilsondervermögen ist keine Bedarfsträgerin für die definierten Bausteine der Rahmenplanung. Für eine Umsetzung ist es auf die Flächenübernahme und die Finanzierung der Maßnahmen durch die Bedarfsträger angewiesen.
- Die fehlende Ausfinanzierung der in der Rahmenplanung definierten Nutzungsbausteine verhindert derzeit eine vollständige Umsetzung.
- 233.000 m² Fläche müssen noch entwickelt werden, sind aber bislang weder finanziert noch durch Bedarfsträger übernommen

4. Umsetzung weiterer Nutzungsbausteine (23,3 ha)



Die Senatorin für Wirtschaft,
Häfen und Transformation

4.2. Derzeit nicht realisierbare Nutzungsbausteine

Sportflächen – SIS (69.000m²)

- Es sind keine finanziellen Mittel bei SIS für den Erwerb und die Herrichtung der Sportflächen vorhanden.
- SIS hat den Ausbau eines Kunstrasenplatzes finanziert, weil eine Finanzierung des Projektes auf der Rennbahn nicht möglich ist.

Sonderflächen (Mehrzweckhalle und Mobility-Hub, 19.000m²)

- Die Fläche ist bislang keinem Bedarfsträger zugeordnet.
- SIS plant keine Entwicklung der Mehrzweckhalle und des Mobility-Hubs für Zwecke des Sports.
- Über den Sport hinaus besteht kein weiterer Bedarf nach einer Mehrzweckhalle.

Grünflächen / Waldentwicklung – SUKW (110.000m²)

- SUKW verfügt über keine finanziellen Mittel, um die vorgesehenen Grünflächen zu erwerben und eine freiraumplanerische Gestaltung umzusetzen
- SUKW schätzt die Kosten auf 100-200 €/m², bei einer hochwertigen Gestaltung sogar höher.

Spielplätze – SASJI (3.000m²)

- SASJI bewertet die Umsetzung der Spielplätze auf Grundlage der derzeitigen und zu erwartenden Haushaltsmittel als nicht gesichert. Der örtliche Beirat hat Mittel in Höhe von 5.000 € (Preisgeld des Bundespreises Stadtgrün) zur Verfügung gestellt, diese sind jedoch nicht ausreichend.

4. Umsetzung weiterer Nutzungsbausteine (23,3 ha)



Die Senatorin für Wirtschaft,
Häfen und Transformation

4.3. Derzeit realisierbarer Nutzungsbausteine (3,2ha)

Draußen-Schule – SKB (32.000m²)

- Die Draußenschule wird voraussichtlich aufgeteilt in einen Kernbereich Schule und einen Bereich öffentliche Grünanlage mit Sondernutzungsrecht Schule
- Die Verstetigung der Draußen-Schule und die damit verbundene Flächenübertragung wird weiterhin angestrebt.

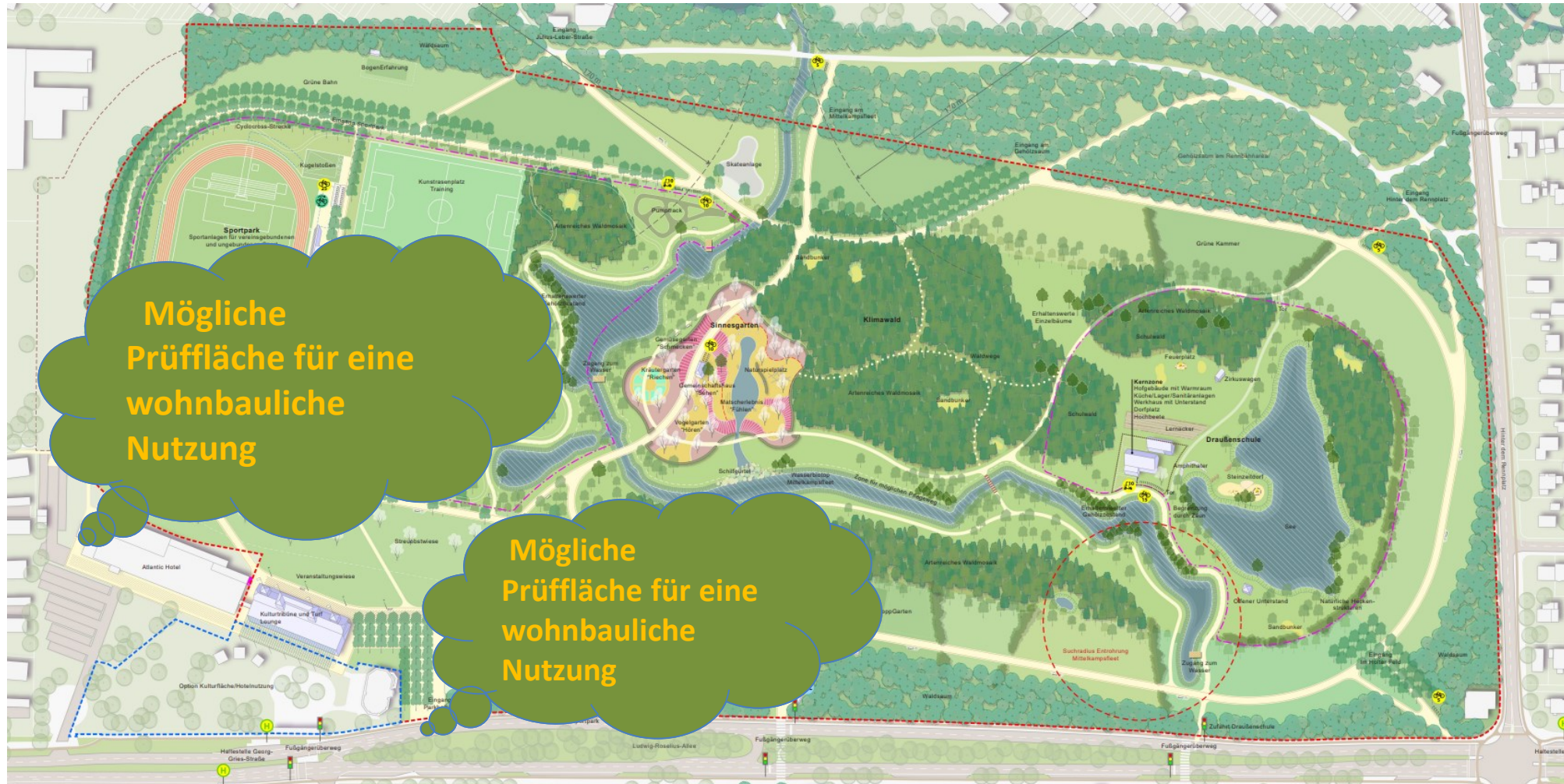
5. Idee:

Wohnungsbau zur Finanzierung anderer Nutzungsbausteine

5.1. Vorschlag und Idee SWHT

- Es gibt einen Vorschlag der Senatorin Vogt, einen untergeordneten Teil von ca. 1/3 der Fläche des Rennbahnareals zukünftig einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und mit den Erlösen auf der verbleibenden ca. 2/3 der Fläche die qualitätsvolle Grün- und Freiraumstruktur entsprechend der Ziele der Rahmenplanung umzusetzen.
- Der Vorschlag verfolgt gleichzeitig das Ziel, einen Beitrag zur erforderlichen Wohnraumbereitstellung zu leisten.
- Das Thema wurde in zwei Sitzungen der Senatskommission Wohnungsbau durch Senatorin Vogt angesprochen.
- Bislang liegt keine Konkretisierung der Planung vor. Hierzu wäre ein senatsseitig beschlossener Prozess zur weiteren Entwicklung des Rennbahnareals erforderlich.
- Aus Sicht des Wirtschaftsressorts wären an dieser Stelle familienorientiertes Wohnen und die Realisierung von Ausbildungswohnen denkbare Prüfbausteine. Obligatorisch sind zudem mind. 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau zu errichten.

5. Idee: Wohnungsbau zur Finanzierung anderer Nutzungsbausteine



6. Weiteres Verfahren

Voraussetzung:

Grundsätzliche politische Verständigung zur Umsetzung der vorliegenden Projektidee

Mögliches Vorgehen, wenn die Idee weiterverfolgt werden soll:

Die bestehende ressortübergreifende Steuerungsgruppe erarbeitet zeitnah einen Vorschlag für eine Weiterentwicklung des Rahmenplans einschließlich geeigneter öffentlicher Beteiligungsformate (Prozessbeschreibung).

A pair of hands, one on the left and one on the right, are holding a white rectangular card. The card is centered and contains text. The background is a blurred, light-colored surface.

Vielen Dank

SWHT
Abteilung 1, Wirtschaft

Dr. Dirk Kühling, Simone Geßner, Anka Böhne