

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (L/S)

Vorlagennummer: 18/133 (L/S)

Vorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L/S)
am 06. September 2012

„Wohnraumförderung zwischen Juli 2010 und Mai 2012“

A. Sachdarstellung

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen und die Deputation für Bau und Verkehr haben im Juni 2010 ein Wohnraumförderungsprogramm 2010 beschlossen. Dieses Programm ist in der Zeit von Juli 2010 und Mai 2012 umgesetzt worden. Die Einzelheiten ergeben sich aus der anliegenden Broschüre. Die geförderten Wohnungen verteilen sich wie folgt:

	Neubau	Modernisierung	Gesamt
Bremen	27	3	30
Bremerhaven	22	35	57
Gesamt	49	38	87

Daraus ergibt sich, dass das Wohnraumförderungsprogramm 2010 (4,5 Mio. €/150 Wohneinheiten) nicht in vollem Umfang umgesetzt werden konnte. Das beruht im Wesentlichen darauf, dass die Förderbeträge i.d.R. nicht auskömmlich waren. Der Senat hat daher am 28.08.2012 eine Verbesserung der Förderkonditionen beschlossen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass Investoren, die im höherpreisigen Segment Eigentumswohnungen für Kapitalanleger bauen, kein Interesse an einer Förderung haben. Diese Wohnungen sind in aller Regel von den Zuschnitten und Wohnungsgrößen her nicht für die Zielgruppen der Wohnraumförderung geeignet. Hier gilt es, neben der Wohnraumförderung weitere Modelle zu entwickeln, um bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen zu generieren.

In Bremerhaven hat es aus stadtentwicklungspolitischen Gründen einen höheren Förderbedarf als in der Stadt Bremen gegeben. Hier sind in Wohnungsbeständen der 50er Jahre sowie in den Schrottimmobilenbeständen im Stadtteil Lehe richtungweisende Modernisierungen vorgenommen worden. Außerdem hat es auf einem Abrissgrundstück einen Ersatzneubau gegeben.

B. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L/S) nimmt den Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Kenntnis.

Wohnraumförderung im Land Bremen

Projekte von 7/2010 bis 5/2012

Inhalt

Seite

Ziele der Wohnraumförderung

Projekte von Juli 2010 bis Mai 2012

Gemeinschaftliches Wohnen

Bremen-Gröpelingen/ Walle, Auf dem Pickkamp 9a

6

Wohnanlage für ältere Menschen

Bremen-Osterholz/ Tenever, Stiftungsweg

7

Modernisierung und Erweiterung einer Wohnanlage

Bremerhaven-Geestemünde, Düppelstr. 5-9

8

Neubau einer Wohnanlage

Bremerhaven-Lehe, Körnerstr. 44-46

10

Altengerechter Umbau und Modernisierung

Bremerhaven-Lehe, An der Pauluskirche/ Neuelandstr.

12

Förderung von Eigentumsmaßnahmen

14

Ziele der Wohnraumförderung ab 2010

Der Senat und die Deputation für Bau und Verkehr haben im Juni 2010 das Wohnraumförderungsprogramm 2010 beschlossen.

Basis für dieses Wohnraumförderungsprogramm war die Wohnungsbaukonzeption für die Stadt Bremen, die von einem Nachfragepotential mit insgesamt ca. 14.000 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2020 ausgeht. Für die Stadt Bremerhaven hat das Stadtumbaukonzept gezeigt, dass es einen Angebotsüberhang an Wohnungen gibt. Abgesehen von einigen innerstädtischen Ergänzungsbebauungen gibt es dort keinen relevanten Neubaubedarf.

Für das Wohnungsraumförderprogramm 2010 lag der Schwerpunkt auf Modernisierungen und Sanierungen im Bestand; der Neubau stand hingegen nicht im Mittelpunkt. Das Wohnungsangebot im Bestand stellt mit seinen gewachsenen Strukturen weiterhin ein großes Potential dar, mit Wohnungsraumförderung substantiell aufgewertet zu werden und damit weiterhin für Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen zur Verfügung zu stehen.

Besonders in Bremerhaven gibt es einen großen Modernisierungsbedarf, der auch aus stadtentwicklungspolitischen Gründen zu befriedigen war. Das gilt dort sowohl für die innerstädtischen Gründerzeitquartiere als auch in Wohngebäuden der 50er und 60er Jahre.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen war es Ziel der Wohnraumförderung, Impulse für einen bedarfsgerechten und innovativen Wohnungsbau zu setzen und dabei zu einer lebendigen und gemischten Stadt mit stabilen Sozialstrukturen beizutragen. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn es ein generationengerechtes Angebot mit möglichst wenigen Barrieren gibt. Dieses Wohnungsangebot muss auch für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar sein, damit auch für sie ein Leben in der Stadt möglich ist. Außerdem muss das Wohnungsangebot auch so flexibel sein, dass neue Wohnformen gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens ihren Platz finden.

Dafür hat der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2010 für das Land Bremen 4,5 Mio. € bereitgestellt, die als zinsvergünstigte Darlehen an die Bauherren ausgereicht werden. Damit konnte die Modernisierung von 35 Wohnungen in 2 Wohnanlagen und der Neubau von 49 Wohnungen in 3 Wohnanlagen sowie der Erwerb und die Modernisierung von 3 Eigentumsobjekten unterstützt werden. Das sind insgesamt 87 Wohneinheiten in 8 Bauvorhaben, für die insgesamt Förderdarlehen von rund 3 Mio. € gewährt wurden. Die Mietwohnungen stehen bei bezahlbaren Mieten Haushalten mit kleinen bis mittleren Einkommen zur Verfügung.

Bei der Umsetzung des Wohnraumförderungsprogramms 2010 haben Investoren grundsätzlich Bereitschaft gezeigt, geförderten Wohnraum auch im Neubau zu errichten. Sie haben diese Bereitschaft jedoch in mehreren Fällen nicht umgesetzt, weil die Förderbeträge angesichts der Baukosten nicht auskömmlich waren. Das gilt vom Grundsatz her auch für die Modernisierung von Wohnraum. Das hat dazu geführt, dass in Aussicht genommene Neubauten oder Modernisierungen unterblieben sind oder im freifinanzierten Bereich mit entsprechend höheren Mieten umgesetzt wurden.

Der Senat beabsichtigt, die Förderbeträge in den Wohnraumförderungsprogrammen 2012/2013 zu erhöhen. Es ist daher zu erwarten, dass die Wohnraumförderung zukünftig wieder einen stärkeren Beitrag zur Befriedigung des Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen leisten wird.

Gemeinschaftliches
Wohnen

Gemeinschaftlich
Planen-Bauen-Wohnen

Umnutzung und Erweiterung
einer Gewerbefläche



Projektdaten:

Lage:	Auf dem Pickkamp 9a Bremen- Gröpelingen/ Walle Sanierungsgebiet
Bauherr:	Villa P. Umbau GmbH
Wohneinheiten:	6 WE davon gefördert 2 WE
Förderdarlehen:	€ 70.000
Baubeginn/ Bezug:	2011/ Bezug teilweise erfolgt

Stadtteilbezogene Aspekte

- Bebauung eines lange Zeit brachliegenden Gewerbegrundstücks
- Bestandsorientiertes und ressourcensparendes Bauen

Gemeinschaftliches Wohnprojekt

Villa P. – Gemeinsam wohnen in Bremen
Villa P. ist ein Wohnprojekt mit derzeit dreizehn Erwachsenen und zwei Kindern, die zusammen und selbstbestimmt unter einem Dach leben wollen. Das Haus soll sowohl gemeinsamen wie auch den individuellen Bedürfnissen der Bewohner entsprechen. Neben den sechs Wohnungen wird ein großer Anteil der Fläche wie der zentrale Gemeinschaftsraum mit Küche, Wintergarten und Garten, zwei Arbeitszimmern und einer Werkstatt gemeinschaftlich genutzt. Die Idee zum gemeinschaftlichen Wohnprojekt entstand 2006, ein Jahr später be-

gann die Suche nach einem geeigneten Grundstück. 2010 wurde das Grundstück „Am Pickkamp“ mit dem bereits seit zwei Jahren leerstehenden Gewerbe- und Wohngebäude, in Walle erworben und die Villa P. Umbau GmbH gegründet. Im selben Jahr wurde der Bauantrag gestellt, um 2011 mit dem Umbau und der Erweiterung der alten Wohn- und Gewerberäume zu zeitgemäßen Wohnungen zu beginnen.

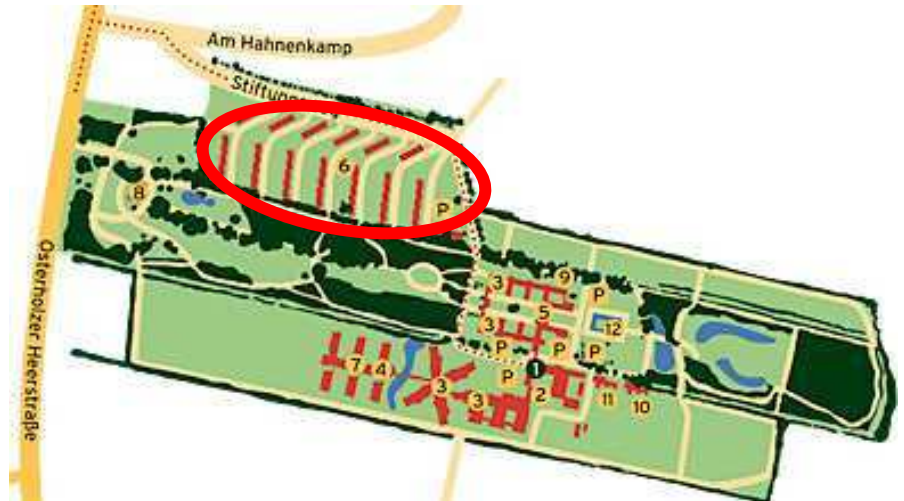
Energetische Maßnahmen

Es entstand ein Wohnhaus mit hohen energetischen und ökologischen Standards wie: Heizen und Warmwasser über Solarthermie und Holzpellettheizung, Regenwassernutzung, Dachbegrünung und in kompakter Bauweise sowie nachhaltig und umweltverträglich verwendeten Baustoffen.

Neuerrichtung einer Wohnanlage für ältere Menschen

Selbstbestimmtes Wohnen im Stiftungsdorf

II. und III. Bauabschnitt



Projektdaten:

Lage: Stiftungsweg
Bremen- Tenever
WiN/ Soziale Stadt

Bauherr: Egestorff-Stiftung-Altenheim

Wohneinheiten: insgesamt 100 WE (3 Bauabschnitte),
davon gefördert max. 50 WE (Zweiraum), davon 25 WE 2010

Förderdarlehen: gesamt € 1,75 Mio. (WRP 2009/ 2010), € 0,88 Mio. WRP 2010

Baubeginn: 2012

Projektbeschreibung

Die vorhandenen Schlichtbauten sind seinerzeit für die Flutopfer der Sturmflut von 1962 in einfacher Bauweise errichtet worden.

Der bauliche Zustand –insbesondere auch der der Wärmedämmung- der rd. 50 Jahre alten Schlichtbauten ist so schlecht, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich ist.

Die *Egestorff-Stiftung* will die vorhandenen Wohnungen daher abreißen und an gleicher Stelle günstigen Wohnraum für überwiegend ältere Menschen mit geringem Einkommen neu bauen.

Es werden jeweils 50 barrierefreie Zwei- und Einraumwohnungen mit hohem energetischen Standard entstehen.

Durch die beachtliche Reduzierung des Energiebedarfs verringern sich die Nebenkosten zur Miete erheblich, was zu tragbaren Mieten beiträgt.

Die besondere Leistung für den Bauherrn besteht darin, die z. T. hochbetagten Senioren während der Bauphase von den abzureißenden in die neuen Wohnungen umzusetzen.

Der I. Bauabschnitt wurde aus dem Wohnraumförderungsprogramm 2009 gefördert.



Modernisierung und Erweiterung einer Wohnanlage der 50er Jahre

- Grundrissanpassungen
- Fahrstuhleinbau



Projektdaten:

Lage:	Düppelstraße 5-9 Bremerhaven-Geestemünde
Bauherr:	STÄWOG- Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Wohneinheiten:	29 WE, davon gefördert 15 WE
Förderdarlehen:	€ 450.000
Fertigstellung:	2012

Stadtteilbezogene Aspekte

Nach erfolgreicher Modernisierung und Vermietung des Hauses in der Wittekindstraße hat die STÄWOG Mitte 2011 wie geplant mit der Modernisierung des gegenüberliegenden Hauses in der Düppelstraße begonnen.

Projektbeschreibung

In der Düppelstraße gab es über 4 Etagen 24 kleine bis mittelgroße Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Ein Aufzug war nicht vorhanden. Künftig werden es 29 Ein- und Zwei-Personen-Wohnungen in 5 Geschossen sein.

Grundrissveränderungen

Im Dachgeschoss entstehen 5 neue Wohnungen. Die Grundrisse der vorhandenen Wohnungen wurden so verändert, dass die Bäder barrierefrei sind und ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen in der Wohnung und außerhalb vorhanden sind. Zur Hofseite erhalten die Wohnungen erstmalig Balkone.

Barrierefreiheit

Das Gebäude hat keinen Vorgarten. Die neue barrierefreie Erreichbarkeit der Aufzüge kann nur durch den Innenhof erfolgen. Da aufgrund einer beidseitigen Grenzbebauung keine Zugangsmöglichkeit von der Straße zum Innenhof bestand, wurde das angrenzende mindergenutzte Garagengrundstück erworben.

Dadurch wurde die Möglichkeit geschaffen, zwei der drei Hauseingänge mit einem Aufzug von der Hofseite auszustatten, so dass 20 der insgesamt 29 Wohnungen zukünftig barrierefrei erreichbar sein werden. Bei den anderen Wohnungen wird innerhalb der Wohnungen eine weitestgehende Barrierefreiheit hergestellt. Diese Wohnungen werden für Menschen nutzbar sein, die zwar in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind, Treppen aber bewältigen können.

Energetische Maßnahmen

Energetisch wurde ein Effizienzhaus 100 nach KfW Standard erreicht. Für Heizung und Warmwasser wird gemeinsam das neu errichtete Blockheizkraftwerk mit dem Gebäude in der Wittekindstraße betrieben, als erneuerbare Energien werden Solarpanels installiert.

Stadtteilbezogene Aspekte

Die Lage des 50er Jahre-Quartiers ist attraktiv, war aber auf Grund des Generationenwechsels und des veränderten Nachfrageverhaltens in den letzten Jahren etwas heruntergekommen.

Die Modernisierung hat den gewünschten Impuls für eine Quartierserneuerung gegeben.

Die Wohnungen in der Wittekindstraße wie auch in der Düppelstraße werden gut nachgefragt. Der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof ist kurz vor der Fertigstellung. Durch seinen hohen Aufenthaltswert werden die Wohnungen noch attraktiver.

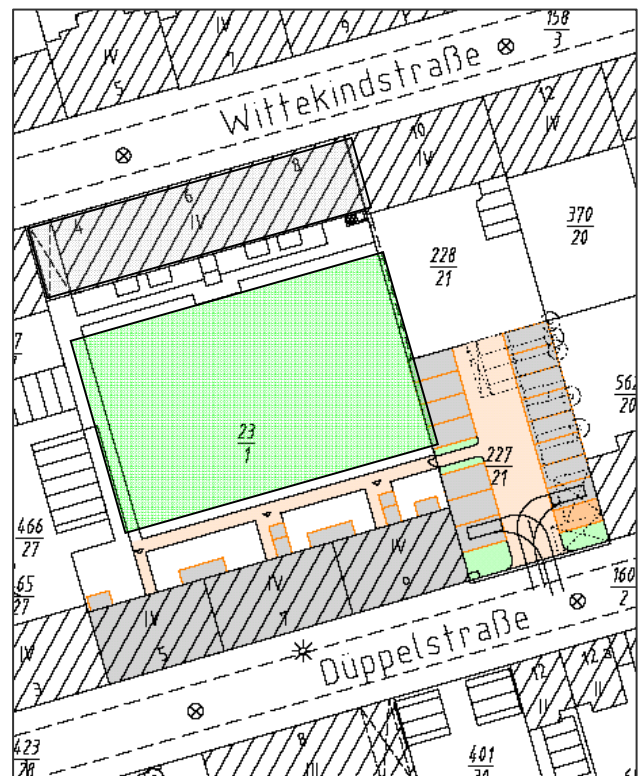
Die Stadt Bremerhaven wird noch in diesem Jahr mit der Aufwertung des öffentlichen Straßenraums rund um die Gebäude im Rahmen des Programms Stadtumbau-West beginnen.



Innenhof mit Blick auf die Wittekindstr. alt



Innenhof mit Blick auf die Wittekindstr, neu



Neubau einer Wohnanlage

- Abriss von drei Schrottimmobilien
- Anwendung des Vorkaufsortgesetzes



Projektdate:

Lage:	Körnerstraße 44-46 Bremerhaven-Lehe/Goethestraße/ StadtumbauWest
Bauherr:	GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
Wohneinheiten:	23 WE, davon gefördert 22 WE
Förderdarlehen:	€ 770.000
Fertigstellung:	2013

Projektbeschreibung

Auf dem Grundstück mit einer Fläche von insgesamt rd. 1.300 m² entsteht ein fünfgeschossiges Gebäude mit 23 barrierefreien Wohnungen in der Größe von 55 m² bis 64 m² Wohnfläche. Alle Wohnungen verfügen über Terrasse oder Balkon und sind über einen Aufzug erreichbar.

Der energetische Standard entspricht einem KfW- Effizienzhaus 70.

Stadtteilbezogene Aspekte

Das Grundstück liegt im Stadtumbau-West-Gebiet.

An dem Standort befand sich eine vernachlässigte Schrottimmoblie, die vom Magistrat der Stadt Bremerhaven in das sogenannte Schrottimmoblien-Kataster einbezogen und vom Vorkaufsortgesetz erfasst wurde.

Die Stadt Bremerhaven hat das Grundstück mit den maroden Gebäuden erworben und aus Stadtumbau-West-Mitteln den Abriss vorgenommen.

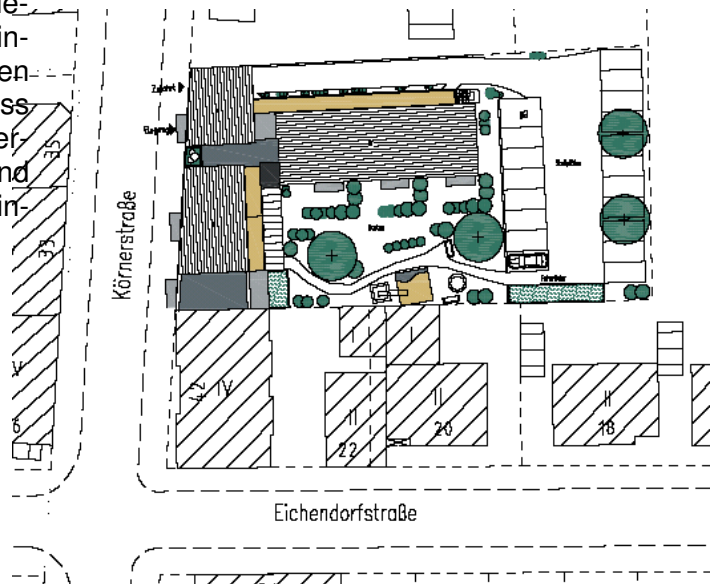
Die GEWOBA hat dann im Interesse der Aufwertung des Stadtteils das Grundstück von der Stadt erworben.

So entsteht nach mehr als 20 Jahren im Stadtteil Lehe erstmalig ein neues Wohnhaus.

Es stellt einen Ergänzungsbau dar, der die Nachfrage nach kleinen altengerechten Wohnungen in dem Stadtteil sinnvoll ergänzt. Bereits kurz nach Bekanntwerden der Baupläne gab es eine große Nachfrage vor allen Dingen von älteren Menschen.

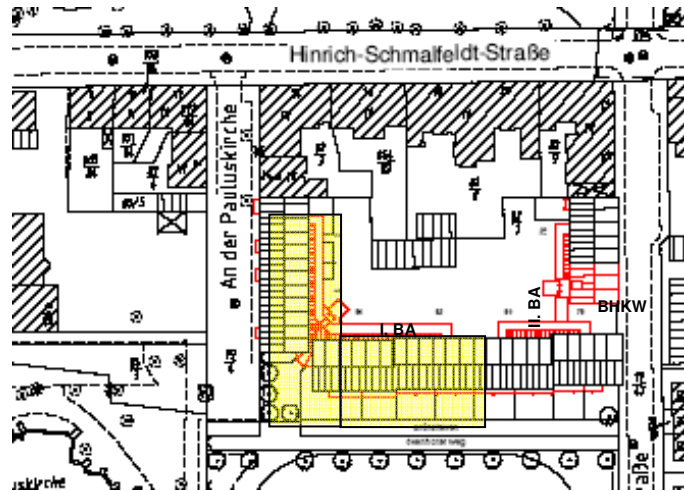
Die Wohnraumförderung soll der Schaffung und Erhaltung intakter Sozialstrukturen dienen. Aufgrund dessen sieht die Koalitionsvereinbarung für die laufende Legislaturperiode vor, dass in benachteiligten Quartieren auch Wohnraum für Haushalte mit höheren Einkommen geschaffen werden soll. Mit dieser Zielsetzung ist mit der GEWOBA vereinbart, dass die neu errichteten Wohnungen mittelbar belegt werden. Das bedeutet, dass diese neuen Wohnungen frei vermietet werden und dass die GEWOBA Belegungen und Bindungen an anderen Wohnungen einräumt.

Es ist daher zu erwarten, dass der Neubau den Ortsteil für neue Mieterschichten attraktiv macht, einen positiven Impuls gibt und der Leerstandsentwicklung in dem zentralen Quartier entgegenwirkt.



Altengerechte Modernisierung

- Barrierefreie Erschließung durch Aufzug und Laubengang
- Grundrissveränderungen
- Zentrales Blockheizkraftwerk



Projektdaten:

Lage:	An der Pauluskirche 3-5/ Neulandstraße 76-84 Bremerhaven-Lehe/ StadtumbauWest
Bauherr:	STÄWOG- Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Wohneinheiten:	32 WE im I. Bauabschnitt davon gefördert 20 WE
Förderdarlehen:	€ 700.000
Baubeginn:	Frühjahr 2012

Projektbeschreibung

Die ursprünglich 62 Wohnungen umfassende Wohnanlage wurde 1958 in bester städtischer Wohnlage errichtet. Sie entspricht vom energetischen Standard und von den Wohnungszuschnitten her nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist auch wegen des fehlenden Aufzugs nicht mehr zeitgemäß.

Im I. Bauabschnitt entstehen 32 barrierefreie Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen mit 50 m² bis 95 m² Wohnfläche. Die Erschließung erfolgt über einen verglasten, frei vom Haus stehenden Laubengang. Die Hauseingänge werden zentral an der Schnittstelle der beiden Gebäude zu einer gläsernen Eingangshalle zusammengelegt. Alle Wohnungen erhalten Balkone oder Terrassen und - wenn möglich- Mietergärten.

Energetische Maßnahmen

In der Neulandstraße wird in einem noch zu errichtenden Heizhaus ein Blockheizkraftwerk untergebracht, welches durch große Glas-scheiben einsehbar sein wird. Sichttafeln und Monitore erklären die Anlage.

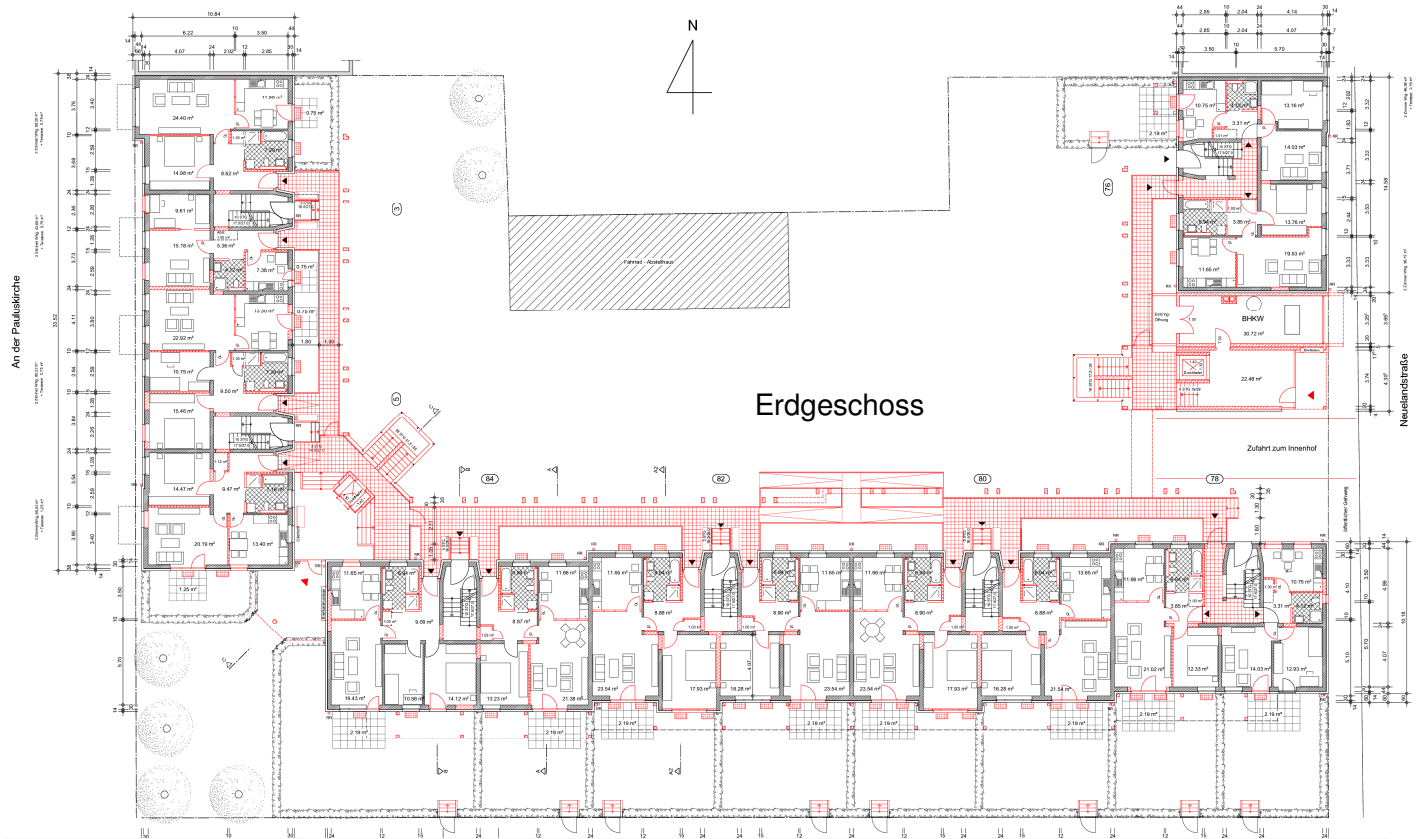
Die energetischen Maßnahmen werden den CO²- Ausstoß erheblich verringern. Bei vergleichbaren Objekten lag die Reduktion bei über 70%.

Modernisierung

Stadtteilbezogene Aspekte

Das Vorhaben liegt im Schwerpunktgebiet des Stadtumbaugutachtens von 2009 und ist Bestandteil des Stadtumbauegebietes Lehe. Es unterstützt die städtebaulichen Maßnahmen der Stadtplanung im Bereich von Infrastruktur und Freiflächen in besonderer Weise. Das Gebäude liegt in direkter Nähe zum Stadtpark Lehe. Das Umfeld der Integrierten Gesamtschule Lehe, das direkt an das Grundstück der STÄWOG grenzt,

wird zurzeit im Bereich der Außenanlagen bereits umfassend modernisiert. Die Modernisierung der Wohnanlage wird das Umfeld attraktiver machen und bietet die Chance, auch neue Bewohnergruppen in den Stadtteil zu holen.



Förderung von Eigentumsmaßnahmen



Erwerb vorhandenen Wohnraums zur Selbstnutzung, verbunden mit einer umfassenden energetischen Modernisierung



Im Wohnraumförderungsprogramm 2010 wurde die Förderung der Bildung von Wohneigentum wieder aufgenommen. Es konnte der Erwerb von vorhandenem Wohnraum gefördert werden, wenn bis zum Bezug eine umfassende energetische Modernisierung durchgeführt wurde, durch die der Standard eines KfW-Effizienzhaus 115 erreicht wurde. Dadurch sollte ein Beitrag zur Erreichung der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zum Klimaschutz geleistet werden.

Für diese Fördervariante hat es ca. 25 Anfragen gegeben. Die Interessenten sahen es in vielen Fällen als schwierig an, die nach den Förderbedingungen notwendige Modernisierung vor dem Einzug durchzuführen. Einige Antragsteller hatten an einer energetischen Modernisierung auch kein nennenswertes Interesse.

Inzwischen hat sich die Nachfrage allerdings verstärkt. Es soll deshalb im Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 untersucht werden, ob eine Modifizierung der Förderbedingungen notwendig ist.

Lage:	Bremen-Neustadt Hermannstraße, Reihemittelhaus, Baujahr ca.1950 angrenzend an das Stadterneuerungsgebiet „Alte Neustadt“
Bauherr:	Junge Familie mit drei Kindern
Förderdarlehen:	€ 35.000
Maßnahmen:	Die letzten umfassenden Modernisierungsmaßnahmen wurden in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts durchgeführt. Die Sanierung umfasst die Dämmung der Außenwände und der Dachflächen sowie den Einbau neuer Fenster. Umstellung von Öl- auf Gasheizung in Verbindung mit einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Die Wohnfläche wurde durch den Ausbau des Dachgeschosses dem Flächenbedarf der Familie angepasst. Die sanitären Anlagen wurden erneuert. Die Kosten der energetischen Modernisierung betragen ca. € 60.000

Lage:	Bremen-Hemelingen Kleine Westerholzstraße, Doppelhaushälfte, Baujahr ca.1900 WiN/Soziale Stadt-Gebiet
Bauherr:	Junge Familie mit drei Kindern
Förderdarlehen:	€ 35.000
Maßnahmen:	Die junge Familie ist seit mehreren Jahren Mieterin des Hauses. Durch den Kauf des Hauses besteht die Möglichkeit, das Haus energetisch auf den heutigen Stand zu bringen und durch Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen an den Flächenbedarf der Familie anzupassen. Alle baulichen Maßnahmen werden unter Bezug stattfinden.

Lage:	Bremen-Huckelriede Werderhöhe, Reihenmittelhaus, Baujahr ca.1924 angrenzend an das Stadtumbaugebiet „Huckelriede/Sielhof“ Verkauf eines im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindlichen Erbbau-rechtgrundstücks
Bauherr:	Familie mit einem Kind
Förderdarlehen:	€ 35.000
Maßnahmen:	Das zurzeit leerstehende Haus verfügt weder über eine Heizungsanlage noch über Sanitäranlagen heutigen Standards. Es erfolgt eine Komplettsanierung. Die Sanierung umfasst die Dämmung der Außenwände und der Dachflächen sowie den Einbau neuer Fenster, Einbau einer Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung. Erneuerung aller Installations- und Elektroleitungen, Einbau neuer Sanitäranlagen. Die Wohnfläche wird dem Flächenbedarf der Familie angepasst. Die Kosten der energetischen Modernisierung inkl. der baulichen Maßnahmen betragen ca. € 72.000

Impressum

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Abtl. Regional- und Stadtentwicklung,
Stadtumbau, Wohnungswesen

Anne Gerken

Tel.: 361- 6022; anne.gerken@bau.bremen.de

Imke Vollmer

Tel.: 361- 6020; imke.vollmer@bau.bremen.de

Bremen, Juni 2012

