

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

**Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für  
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)  
am 11.08.2016**

**„1. Zwischenbericht zum Sofortprogramm Wohnungsbau“**

**A. Sachdarstellung**

Der Senat 15.12.2016 das Sofortprogramm Wohnungsbau beschlossen. Zur Umsetzung dieses Programms hat der Senator für Umwelt, Bau, und Verkehr einen 1. Zwischenbericht erstellt. Dieser Bericht enthält sowohl die bisher umgesetzten Maßnahmen als auch weitere Handlungsschritte, die unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen kurz- und mittelfristig umgesetzt werden sollen.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Senatsvorlage (Anlage), verwiesen.

**B. Beschlussvorschläge**

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

**Anlage**  
**zum Bericht der Verwaltung (Sofortprogramm Wohnungsbau)**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

**Bremen, den 09.06.2016**

Senatskanzlei

☎ : 0421/361-6022 (Frau Gerken)  
0421/361-5200 (Herr Viering)

Die Senatorin für Finanzen

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen,  
Integration und Sport

Die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und  
Verbraucherschutz

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

**Vorlage**  
**für die Sitzung des Senats am 10.06.2016**

**1. Zwischenbericht**  
**zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau**

**A. Problem**

Der Senat hat am 15.12.2015 ein Sofortprogramm Wohnungsbau auf den Weg gebracht. Anlass war der enorme Zuzug von Flüchtlingen, der auch für den Bremer Wohnungsmarkt eine neue Herausforderung ausgelöst hat. Man ging seinerzeit davon aus, dass in den Jahren 2016 und 2017 jährlich rund 12.000 Flüchtlinge in das Land Bremen einreisen würden.

Das entsprach für die Stadtgemeinde Bremen einer zusätzlichen jährlichen Zuwanderung von 9.600 Menschen. Hinzuzurechnen waren dazu noch jährlich ca. 700 unbegleitete minderjährige Ausländerinnen und Ausländer (umA) sowie die Zahl derjenigen Flüchtlinge, die Ende 2015 noch in Übergangs- oder Notunterkünften untergebracht waren. Letzteres waren rd. 7.000 Erwachsene und Familien sowie rd. 2.000 unbegleitete Jugendliche, d.h. insgesamt rd. 9.000 Menschen. Auf dieser Grundlage ging man davon aus, dass in der Stadtgemeinde Bremen rd. 29.600 Menschen mit einem Flüchtlingshintergrund im Zeitraum 2016 bis 2017 zusätzlich mit Wohnraum zu versorgen seien.

Die prognostizierten Zuwanderungszahlen haben sich in den ersten Monaten des Jahres 2016 deutlich verringert, so dass im Rahmen der Umsetzung der Beschlüsse vom 15.12.2015 zu überprüfen ist, ob und inwieweit diese anzupassen sind.

Die Beschlüsse vom 15.12.2015 hatten im Einzelnen folgende Inhalte:

1. Der Senat beschließt auf Grundlage der neuen Bevölkerungsprognose, seine Wohnungsbauaktivitäten zur bedarfsgerechten Schaffung insbesondere von preisgünstigem Wohnraum in den Jahren 2016/17 deutlich zu verstärken.

2. Der Senat beschließt die kurzfristige verkürzte Ausschreibung und Vergabe der für das Sofortprogramm 2016/17 vorgesehenen Flächen im städtischen Besitz. Er bittet hierzu die Senatorin für Finanzen sowie den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen gemeinsam mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport zeitnah bis zum Ende des ersten Quartals 2016 die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die vorgesehenen Wohnstandorte in verkürzte Konzeptausschreibungs- bzw. Vergabeverfahren zu geben. Die Vergaben sollen auf den allgemeinen Wohnungsmarkt abzielen, den Schwerpunkt auf das preisgünstige Segment legen und insbesondere möglichst schnelle Umsetzungen (bspw. durch serielle Bauweisen) einfordern.
3. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen weiteren Prüfflächen planerisch so vorzubereiten, dass sie bedarfsgerecht ab 2018 in die Umsetzung gegeben werden können.
4. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, unabhängig von den Flächenvergaben Maßnahmen zur Beschleunigung und Verkürzung von Planungs- und Genehmigungsverfahren auch privater Bauträger vorzuschlagen und die dafür notwendigen Voraussetzungen zu benennen. Insbesondere für die mit Priorität umzusetzenden Flächen des Sofortprogramms 2016/17 sollen alle Verfahrensoptimierungen sowie Kostenoptimierungen bzw. Modifikationsmöglichkeiten von Standards ausgenutzt werden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird hierfür kurzfristig ein entsprechendes Beschleunigungskonzept vorlegen.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen und Immobilien Bremen, für die Standorte Hans-Hackmack-Straße und Diedrich-Wilkens-Straße die erforderlichen Konzeptausschreibungen für Modulbauten zeitnah durchzuführen.
6. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, aufbauend auf diesen Erfahrungen weitere Projekte schnellstmöglich zu entwickeln. Parallel werden daher für weitere Flächen kurzfristig – unter Einbeziehung der Beiräte und Beteiligung sonstiger Betroffener – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Bebauung geschaffen. Hierzu zählen insbesondere konkrete Standorte wie das Gesamtareal Scharnhorstkaserne und Umfeld oder auch Potenziale in Bremen Nord (z.B. Cranzer Straße). Darüber hinaus werden die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Prüfflächen (wie die Horner Spange / Umfeld Universität, der 2. BA im Wohn-/Büropark Oberneuland, 2. BA; das Umfeld Bahnhof-Mahndorf in Anknüpfung an eine vorhandene Erschließungsstruktur) sowie weitere Prüfflächen (wie bspw. der alte Campingplatz / Umfeld Universität; Rennbahn) für den Bedarfsfall planerisch vorbereitet.
7. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, gemeinsam mit der Senatorin für Finanzen sowie der Senatskanzlei bis Ende Januar 2016 ein Konzept zur Ausweitung der bestehenden Wohnraumförderung („3. Wohnraumförderprogramm“) vorzulegen.
8. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, gemeinsam mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Senatorin für Finanzen sowie der Senatskanzlei zur Marktentlastung insbesondere im Marktsegment kleiner, preisgünstiger Wohnungen kurzfristig ein Sonderprogramm für studentisches Wohnen zu entwickeln.
9. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei kurzfristig in Gespräche mit der Geschäftsführung der GEWOBA zur weiteren nachhaltigen Verstärkung ihrer Wohnungsbauaktivitäten insb. im Segment der preisgünstigen Wohnungen (u.a. Ankaufstrategie, Teilnahme an Konzeptausschreibungen) zu treten und dem Senat ein entsprechendes Konzept vorzulegen.

## B. Lösung

Die mit der Umsetzung der Beschlüsse beauftragten Senatsressorts geben einen ersten Zwischenbericht ab.

### 1. Vorbemerkung

#### 1.1. Aktualisierung der Prognose

Aufgrund der inzwischen veränderten Zugangszahlen hat der Senat die Zugangsprognose für die Jahre 2016 und 2017 angepasst. Während in der Beschlussvorlage vom 15.12.2015 („Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2015: Sofortprogramm Wohnungsbau“) von Zugängen von jährlich 12.000 Personen in den Jahren 2016 und 2017 ausgegangen wurde, ist die Prognose im Beschluss vom 8. März 2016 („Vorlage für die Sitzung des Senats am 8. März 2016: Aufstellung der Haushalte 2016 und 2017“) auf 8.000 im Jahr 2016 und 6.000 Personen im Jahr 2017 angepasst worden. Weitere Einzelheiten sind unter Nr. 3 im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Pilotprojekte seriellen Bauens genannt.

Die bisherigen Arbeiten am Sofortprogramm zeigen, dass die meisten Projekte zwar bis 2017 auf den Weg gebracht werden können. Bis zur vollständigen Realisierung der Projekte des Sofortprogramms wird allerdings teilweise mehr Zeit benötigt. Neben den üblichen Zeiträumen für die Grundstücksentwicklung (bei städtischen Grundstücken auch der Zeitbedarf für Ausschreibung und Vergaben, s.u.) sowie für die bauliche Realisierung kommt hinzu, dass die zuständigen Stellen derzeit noch mit der bisherigen Personalstärke sowohl das ohnehin laufende Wohnungsbaugeschehen als auch das zusätzliche Sofortprogramm zu leisten haben. In diesem Sinne entwickeln sich Fertigstellungen schrittweise, im Jahr 2016 insbesondere im Bereich Karl-Heinz-Schreiber-Straße und in 2017 z.B. in den Bereichen Scholener Straße sowie im 1. Bauabschnitt am Arster Damm. Bei positivem Projektverlauf kommen im Jahr 2017 noch weitere Fertigstellungen auf Standorten des Sofortprogramms in Betracht.

Mit Blick auf den deutlich angespannten Wohnungsmarkt sowie das Ziel der wachsenden Stadt sowie die weiter bestehende Notwendigkeit, die Unterbringung in Notunterkünften und Übergangwohnheimen kontinuierlich zu reduzieren, sollte aber auf jeden Fall an den wesentlichen Zielen des Sofortprogramms festgehalten werden.

#### 1.2. Entwicklung von Baufertigstellungen und Baugenehmigungen

Die Statistik des StaLA weist für die letzten Jahre bis einschließlich 2015 – also für die Zeit vor dem Senatsbeschluss zum Sofortprogramm – bereits eine kontinuierlich positive Entwicklung aus. Im Jahr 2015 wurde die aus der Gewos-Studie abgeleitete Zielzahl von 1.400 Wohneinheiten mit 1.439 Fertigstellungen erstmalig überschritten. Mit Blick auf das Jahr 2010 hat sich damit die Größenordnung der Genehmigungen und Fertigstellungen verdoppelt. Daraus wird deutlich, dass das im Jahr 2012 vom Bremer Senat beschlossene Wohnraumförderprogramm erfolgreich umgesetzt werden konnte.

| Jahr | Anzahl beantragte WE | Anzahl genehmigte WE | Anzahl Fertigstellungen (WE) |
|------|----------------------|----------------------|------------------------------|
| 2010 | 1.357                | 892                  | 728                          |
| 2013 | 1.816                | 1.614                | 1.020                        |
| 2014 | 2.173                | 1.722                | 1.183                        |
| 2015 | 2.228                | 2.048                | 1.439                        |

In den Folgejahren werden auch die über das Sofortprogramm entstandenen Wohnungen in die offizielle Statistik des StaLA eingehen, so dass insgesamt mit einem weiteren Anstieg der Gesamtfertigstellungszahlen zu rechnen ist.

### 1.3. Prioritätenliste

Im Sofortprogramm Wohnungsbau sind geeignete Wohnbauflächen genannt, auf denen die 2.000 Wohneinheiten zeitnah realisiert werden können. Darüber hinaus sind weitere Grundstücke identifiziert worden, auf denen vor dem Hintergrund aktueller Notunterbringungen in Hallen und Zelten zur Überbrückung deutlich schneller verfügbare Formen der Unterbringung von Flüchtlingen realisiert werden sollen. Auf diesen Flächen könnten die bis zu 3.500 Angebote in serieller Bauweise errichtet werden.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat in Abstimmung mit den Mitgliedern der Ressort-AG Wohnungsbau (siehe unten Nr. 1.5) ein Flächencontrolling zu den Standorten des Sofortprogramms eingeführt, das Verfahrensschritte und klärungsbedürftige Themen erfasst. Aus diesem Arbeitsprozess zur Umsetzung des Sofortprogramms heraus wurde eine Prioritätenliste erstellt. Sie umfasst mit Stand 01.06.2016 folgende Standorte (siehe Karte in der Anlage):

- Flächen mit Klärungsbedarf zu einer zeitnahen Umsetzung: Hafenspassage 1, Hafenspassage 2, Hohentorsplatz, Emmy-Noether-Straße, Arsterdamm (insgesamt ca. **1.000 WE**)
- Pilotprojekte serielles Bauen: Hans-Hackmack-Straße, Diedrich-Wilkens-Straße (insgesamt ca. **230 WE**)
- Flächen mit voraussichtlichem Baubeginn 2016 / 2017: Scholener Straße, Arsterdamm 1. BA, Karl-Heinz-Schreiber-Straße (ehem. Carl-Katz-Straße), Baufeld 10 / Hafenkante, Lesumpark (insgesamt ca. **600 WE**)
- weiteres Projekt: Zechbau Technologiepark / Anne-Conway-Straße (ca. **640 WE**)

und wird laufend fortgeschrieben.

### 1.4. Arbeitsstrukturen

#### Ressort-AG Wohnungsbau

Zur ressortübergreifenden Steuerung der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau wurde die Ressort-AG Wohnungsbau initiiert. Der Ressort-AG Wohnungsbau obliegt die Koordinierung der Umsetzung der Senatsbeschlüsse und die Vorbereitung von Aktivitäten im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen.

In der Ressort-AG Wohnungsbau sind der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Senatskanzlei, die Senatorin für Finanzen, die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz und der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie Immobilien Bremen und die Wirtschaftsförderung Bremen vertreten. Die Federführung liegt beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr.

Die Ressort-AG Wohnungsbau hat u.a. folgende Aufgaben.

- Erarbeitung von Regelungen zur Beschleunigung der Ausschreibungsverfahren
- Vorbereitung der Ausschreibung von Grundstücken des Sofortprogramms, insb. der Pilotprojekte seriellen Bauens (Hans-Hackmack-Straße, Diedrich-Wilkens-Straße)
- Flächencontrolling, insb. bzgl. der Grundstücke des Sofortprogramms
- Maßnahmen zur Beschleunigung und Verkürzung von Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Sonderprogramm Studentischen Wohnens
- 3. Wohnraumförderungsprogramm

Bei Bedarf werden Unterarbeitsgruppen eingesetzt, z.B. die „Unterarbeitsgruppe Ausschreibung“ unter der Federführung der Senatorin für Finanzen.

### **Staatsräterunde**

Der Senat hat zur Klärung wichtiger Verfahrensschritte und zur ressortübergreifenden Abstimmung bei Klärungsbedarfen die zuständigen Staatsräte gebeten, sich kurzfristig und Anlass bezogen zu verständigen. Die Ressort AG bereitet die Sitzungen vor.

Es ist Ziel der Ressort-AG Wohnungsbau, einvernehmliche Vorschläge zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau zu erarbeiten. Sofern dies im Einzelfall nicht erreicht werden kann, wird die Angelegenheit der Staatsräterunde vorgelegt, in der die beteiligten Ressorts vertreten sind. Davon wurde bisher zu drei Themen Gebrauch gemacht, die von grundsätzlicher Bedeutung sind:

- Direktverkauf von Grundstücken im Einzelfall (siehe unten Nr. 2)
- Bedingungen der Ausschreibung der Pilotprojekte seriellen Bauens (Hans-Hackmack-Straße, Diedrich-Wilkens-Straße, siehe unten Nr. 3)
- Rahmenbedingungen der vorgesehenen Konzeptausschreibungen

**Weitere Arbeitsstrukturen** sind unter Nr. 5.1 beschrieben.

## **2. Beschlüsse Nr. 2 und Nr. 9: Verkürzte Ausschreibung und Vergabe der für das Sofortprogramm vorgesehenen Flächen sowie verstärkte Einbindung der Gewoba**

### **2.1. Vergabe der für das Sofortprogramm vorgesehenen Flächen**

#### **2.1.1. Ergebnis der Unterarbeitsgruppe Ausschreibungen**

Die zur Prüfung des Senatsauftrags Nr. 2 eingesetzte Unterarbeitsgruppe (UAG) hat sich mit der Fragestellung einer möglichen Verkürzung der bestehenden Vergabeverfahren bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken beschäftigt. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass das übliche Verfahren für die Veräußerung städtischer Grundstücke, die öffentliche Ausschreibung, mindestens 12 Monate dauern wird. Ein Direktverkauf würde nach Einschätzung der UAG rund 9 Monate in Anspruch nehmen. Der zeitliche Unterschied zwischen einem Direktverkauf und einer Ausschreibung beträgt folglich lediglich drei Monate. Ein Direktverkauf sollte vor diesem Hintergrund und wegen der damit einhergehenden Beschränkung der Einbindung bremsischer Wohnungsbauinvestoren sowie der infolge des fehlenden Wettbewerbs dann unter Umständen geringeren Grundstückserlöse gesondert begründet werden.

Durch die Straffung einzelner Verfahrensschritte (z.B. Verkürzung von Fristen bei verwaltungsinternen Beteiligungsprozessen) sowie durch eine Anhebung der bestehenden Wertgrenzen bei der Veräußerung aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau von 200.000€ auf 500.000€ ließe sich eine Beschleunigung der Verfahren erzielen.

Direktverkäufe sind aus Wettbewerbs- und Transparenzgründen detailliert zu begründen und nur in Ausnahmefällen zu nutzen. Weitere Grenzen dieser Vermarktungsart ergeben sich aus dem Ziel einer auskömmlichen Einnahmenerzielung, aber auch durch die rechtliche Absicherung der mit dem Sofortprogramm Wohnungsbau formulierten qualitativen Ziele zur Absicherung insbesondere der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Die rechtliche Absicherung dieser städtischen Ziele bis hin zu einer Rückanmietung lässt eine öffentliche Ausschreibung erforderlich werden, weil neben dem im Grundsatz vergaberechtsfreien Grundstücksverkauf auch eine grundsätzlich vergaberechtspflichtige Beschaffungsabsicht zu Tage tritt.

Die Senatorin für Finanzen prüft noch abschließend, welche vergaberechtlichen Folgen mit den jeweiligen qualitativen Auflagen der Grundstücksvergabe verbunden sein könnten.

Solche Auflagen könnten z.B. die Bereitstellung von Wohnraum sein, die der Käufer über die Sozialwohnungsquote hinaus für bedürftige Haushalte bereitstellt.

Die Senatorin für Finanzen wird im Rahmen dieser Senatsberichterstattung eine Klärung herbeiführen. Nach Einschätzung der Ressort-AG lässt sich in Einzelfällen (s. auch Pkt. 2.1.2.), bei denen bereits konkrete Interessenten mit Planungsüberlegungen vorstellig sind, eine beschleunigte Vergabe von städtischen Grundstücken im Sinne der Zielsetzung des Sofortprogramms durch einen Direktverkauf erreichen, da in diesen Fällen bei einem Direktverkauf ein weiterer nennenswerter Zeitgewinn dadurch entsteht, dass der Investor in einer solchen Konstellation parallel zu den Verkaufsverhandlungen auf eigenes Risiko auch seine Projektplanungen betreiben kann.

## **2.1.2. Zeitnahe Vergaben von städtischen Wohnbauflächen**

### **• Direktverkauf von Grundstücken**

Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen und mit dem Ziel einer wesentlichen Beschleunigung des Sofortprogramms wird der Senat gebeten, die Staatsräterunde (Ziff. 1.4.) zu ermächtigen, in begründeten Einzelfällen für bestimmte Grundstücke – ggf. auch in der Überseestadt – auf Basis des von Geoinformation Bremen jeweils ermittelten Verkehrswertes einen Direktverkauf zu beschließen.

Bereits jetzt wird entschieden, dass folgende Flächen direkt verkauft werden sollen:

- Hohentorsplatz
- Hafenspassage 1
- Hans-Hackmack-Straße
- Waller Wied

### **• Konzeptausschreibungen.**

Entsprechend Nr. 2 des Senatsbeschlusses vom 15.12.2015 werden jeweils Konzeptausschreibungen vorgenommen. Eine Konzeptausschreibung sieht vor, dass neben dem Kaufpreis auch andere, über die bauleitplanerischen Festlegungen hinausgehende, qualitative Aspekte berücksichtigt werden. Dabei ist zwischen den zwingend einzuhaltenden Kriterien und den Bewertungskriterien zu unterscheiden. In diesem Zusammenhang muss auch geklärt werden, inwiefern die Schaffung preisgünstigen Wohnraums über den verpflichtend vorgesehenen 25%-Anteil hinaus ein zwingend zu erfüllendes Kriterium sein soll oder als Bewertungskriterium Berücksichtigung findet.

Wenn diese Vorgaben feststehen, muss entschieden werden, in welcher Relation Konzept und Preis jeweils gewichtet werden. Dazu können für verschiedene Grundstücke in Abhängigkeit zur jeweiligen Lage und Grundstücksbeschaffenheit individuelle Lösungen gefunden werden. In der Regel sollen für die Flächen des Sofortprogramms Wohnungsbau Preis und Konzept mit jeweils 50 % gewichtet werden.

### **• Zukünftige Anforderungen an das Konzept des Bieters bei Ausschreibungen**

Da die Kapazitäten der Wohnraumförderungsprogramme begrenzt sind, setzt das genannte Ziel voraus, dass Erwerber städtischer Grundstücke zusätzlich zur 25%-Quote einen weiteren erheblichen Anteil Wohnungen (ohne Förderung) zu einem deutlich reduzierten/begrenzten Mietpreis anbieten.

Im Wohnungsneubau lassen sich diese Preisziele nur eingeschränkt erreichen. Ferner soll im Sinne einer gelingenden Integration die Ballung von Menschen mit einem Zuschussbedarf bei den Wohnungskosten vermieden werden. Vor diesem Hintergrund soll die Erreichung dieses Ziels auch auf dem Wege einer „mittelbaren Belegung“ erfolgen. Der Erwer-

ber/Investor soll danach die Möglichkeit haben, insbesondere Flüchtlinge in freien Bestandswohnungen unterzubringen, wenn er dafür eine entsprechende Fluktuation in seinen Beständen nachweisen kann.

Die Gewoba hat bereits signalisiert, dass sie dazu zusätzlich zu den gemäß einer Kooperation mit der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport laufend zur Verfügung gestellten Wohnungen bereit und in der Lage ist.

Aus Sicht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr wäre es aus städtebaulichen Gründen und im Interesse der Stadtteilgerechtigkeit gleichwohl geboten, beim Verkauf städtischer Grundstücke neben der Option mittelbarer Belegung stets auch eine bestimmte Quote Wohnungen zu KdU-Bedingungen im Neubau zu fordern (z.B. 10% der WE). Hiermit soll die Integrationslast nicht nur auf Stadtteile verlagert werden, in denen sich die Bestände der großen Wohnungsbaugesellschaften befinden. Nach den Berechnungen der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport ist jedoch davon auszugehen, dass die durchschnittlichen KdU-Sätze nicht ausreichen, um im Neubau eine kostendeckende Miete anzubieten. Anders stellt sich dies nur für kleine 1-Personen-Apartments dar. Daher soll darauf verzichtet werden, eine Mindestquote generell vorzugeben. Für die konkreten Wohnungen, die für eine KdU-Belegung (mittelbar oder unmittelbar) vorgesehen werden, soll diese Bindung ggf. für mindestens 10 Jahre festgeschrieben werden. Aufgrund der beschriebenen schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für einen Investor wird vorgeschlagen, bei Ausschreibungen die anteilige Belegung im Neubau nicht zwingend vorzugeben, sondern dies als Wertungskriterium unter Berücksichtigung der sozialen Indikatoren des Stadtteils bzw. Ortsteils bei der Vergabeentscheidung zu berücksichtigen.

Die Gewoba hat konkrete Interessenbekundungen zu mehreren Flächen aus dem Sofortprogramm abgegeben und signalisiert, dass sie dort Kooperationen mit unterschiedlichen Partnern der freien Wohnungswirtschaft plant. Die von ihr angestrebte Quote für den geförderten Wohnungsbau liegt in mehreren Fällen deutlich oberhalb der 25%-Quote des Senats. Einem System mittelbarer Belegung wird ausdrücklich zugestimmt.

## **2.2. Absicherung bezahlbaren Wohnens im Rahmen der Übernahme der Kosten der Unterkunft von Transferleistungsempfängerinnen**

Der Senat hat in seiner Vorlage für die Sitzung am 15.12.2015 „Sofortprogramm Wohnungsbau“ festgestellt:

„Transferleistungsempfänger, darunter auch Flüchtlinge erhalten über die existenzsichernden Leistungen (AsylbLG bzw. SGB II) eine Übernahme ihrer Mietkosten bis zu einer Obergrenze. Diese Miethöhe ist die Kalkulationsgrundlage für neue Wohnungen für diese Zielgruppe.

Am Beispiel Marcuskaje wurde deutlich, dass geförderter Wohnungsbau bei entsprechenden Wohnungsgrößen im Rahmen der Richtwerte der Sozialleistungen bleiben kann. Grundsätzlich ist dies auch bei nicht gefördertem Wohnungsbau möglich, wenn durch eine Verringerung der Verkehrsflächen und kleinere Wohnungen mit intelligenten Grundrissen die Richtwerte eingehalten werden. Investoren soll Planungssicherheit durch die Möglichkeit der Übernahme der Vermieterfunktion durch die Stadtgemeinde Bremen und Vereinbarungen zur Belegungssteuerung und –struktur gegeben werden. Hierzu wird das Sozialressort mit ersten Projekten starten und das Konzept dabei weiterentwickeln.“

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport hat dazu Vorschlag für einen ergänzenden "Instrumentenkasten" (KdU, Anmietung, OPR, ...) entwickelt.

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport hat dazu eine einen ergänzenden "Instrumentenkasten" (KdU, Anmietung, OPR, ...) zu entwickelt



### **2.3. Verstärkte Einbindung der GEWOBA**

Nach Nr. 9 des Beschlusses des Senats vom 15.12.2015 kommt der GEWOBA ebenso wie anderen in der agWohnen organisierten Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften und Stiftungen eine besondere Rolle bei der Wohnraumversorgung in Bremen zu.

Im Rahmen des oben dargestellten Sofortprogramms soll die Gewoba einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die mit Hilfe der agWohnen vorgesehene Zielzahl von 1.000 WE erreicht wird. Diese Vorhaben sollen zusätzlich zu ihrem bisherigen Neubauprogramm realisiert werden.

Deshalb hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Gespräche mit der GEWOBA, der BREBAU und auch mit privaten Investoren geführt. Die Gespräche betreffen vorrangig die Projekte am Arster Damm/ Brenningstraße (BREBAU) und in der Überseestadt (GEWOBA, private Investoren) sowie einzelne Projekte der GEWOBA auf ihren Bestandsgrundstücken.

Im Ergebnis werden sich diese Investoren aktiv an den künftig vorgesehenen Konzeptausschreibungen – auch als Bietergemeinschaften von GEWOBA und privaten Investoren – beteiligen. In Einzelfällen wird vorgeschlagen, bei wichtigen Schlüsselgrundstücken im Interesse der Beschleunigung das Instrument eines Direktverkaufs einzusetzen (siehe oben Nr. 2.1).

Es besteht insbesondere bei den Unternehmen der agWohnen aber auch bei einzelnen privaten Investoren die konkrete Bereitschaft zur dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen.

## **3. Beschluss Nr. 5: Pilotvorhaben serielles Bauen**

### **3.1. Ausgangslage**

Der Senat hat am 15.12.2015 beschlossen, dass „schnellstmöglich Flächen für Übergangswohnheime und Wohn-Modulbauten (serielles Bauen z.B. Holzständerbauten) benötigt werden. Ziel ist es rd. 3.500 Angebote in Wohnmodulbauten zu errichten, da diese im Bedarfsfall kurzfristig in hoher Stückzahl errichtet werden können“. In Nr. 5 des Beschlusses heißt es: „Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen und Immobilien Bremen für die Standorte Hans-Hackmack-Straße und Diedrich-Wilkens-Straße die erforderlichen Konzeptausschreibungen vorzunehmen.“

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport weist darauf hin, dass sich entscheidende Rahmenbedingungen zwischenzeitlich verändert haben bzw. weitere Erkenntnisse vorliegen, die nach ihrer Einschätzung die konkrete Umsetzung dieser Vorhaben bestimmen und Anlass geben, die ursprünglichen Beschlüsse zu überdenken. Dafür sind nach Einschätzung der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport folgende Gesichtspunkte maßgebend:

Aufgrund der inzwischen veränderten Zugangszahlen hat der Senat erstens die Zugangsprognose für die Jahre 2016 und 2017 angepasst (von jeweils jährlich 12.000 Personen auf 8.000 bzw. 6.000 Personen für die Jahre 2016 und 2017 für das Land Bremen).

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat zweitens eine Machbarkeitsstudie zum Thema serielles Bauen u. a. auf den beiden Pilotgrundstücken in Auftrag gegeben. Ziel war es insbesondere, ein Wohnangebot für Flüchtlinge zu entwickeln. Das nun vorliegende Ergebnis zeigt für den Standort Hans-Hackmack-Straße eine Bruttogeschossfläche von 13.458 qm und damit unter Einhaltung im Rahmen der Kosten der Unterkunft zulässigen Miete eine Unterbringungsmöglichkeit für ca. 900 Personen bei verdichteter Belegung im Rahmen eines Übergangswohnheims oder des Übergangswohnens. Eine ähnlich hohe Anzahl von Personen (600-700 Personen) ergibt sich aus der vom Bauressort in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie für das Pilotprojekt Diedrich-Wilkens-Straße.

Alle Vorbereitungen weisen drittens bisher darauf hin, dass die notwendigen öffentlichen Verkaufsausschreibungen (nach VOB) für die Grundstücke bis zum Abschluss der Kaufverträge mit Investoren bis zu fünfzehn Monaten in Anspruch nehmen werden. Eine solche Ausschreibung (Bauftrag) ist aber notwendig, wenn eine Rückanmietung der Wohngebäude durch die öffentliche Hand erfolgen soll. Nach der erfolgreich abgeschlossenen Ausschreibung folgen Bauvorbereitungen und der Bau selbst, sodass damit gerechnet werden muss, dass die Fertigstellung – auch bei modularer und serieller Bauweise - nicht vor Ende 2018 erfolgen wird. Es kann nicht prognostiziert werden, ob zu diesem Zeitpunkt noch eine verdichtete Unterbringung von Asylbewerber/innen an einem Ort notwendig ist und die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport dann noch einen entsprechenden Bedarf hat.

### **3.2. Modifizierte Bedingungen der Vergabe der Grundstücke für die Modellprojekte seriellen Bauens**

Die veränderten Rahmenbedingungen führen dazu, dass die Nachteile einer Ausschreibung der Pilotprojekte in der zunächst diskutierten Form (ausschließliche Unterbringung von Flüchtlingen an einem Standort und Gesamtanmietung der Wohneinheiten durch SJFIS) inzwischen überwiegen. Die unterschiedlichen Aspekte sollen hier genannt werden:

- Die Belegung dieser Wohneinheiten / Appartements kann nur durch eine OPR-Einweisung erfolgen. Die Bewohner/innen haben folglich keine Mieterrechte. Eine OPR-Einweisung kann nur zeitlich beschränkt erfolgen und dann ggf. verlängert werden. Auch diese Form des Wohnens stellt wiederum nur eine Übergangsform dar. Ziel für die Bewohner/innen eines solchen Übergangswohnens verbleibt weiterhin ein „normaler“ Mietvertrag am allgemeinen Wohnungsmarkt.
- Bei einer Anmietung eines gesamten Gebäudekomplexes durch SJFIS obliegt die Verwaltung des Gebäudes, die Sicherstellung der Mieteinnahmen (etwa durch Refinanzierung durch die KdU beim Jobcenter), die Belegung, die Verweisung aus der Wohnung, die Räumung etc. bei SJFIS oder ggf. bei IB, wenn eine Beauftragung zur Bewirtschaftung durch IB erfolgt. Dazu bedarf es zusätzlichen Personals, was neben möglichen Kosten durch Mietausfälle, Leerstände und Reparaturen weitere finanzielle Belastungen mit sich bringt.
- Die Wohnungen sind nach dem Mietzeitraum von z.B. 10 Jahren geräumt dem Investor wieder zu übergeben. Damit muss für alle Bewohner eine Alternative im allgemeinen Wohnungsmarkt gefunden werden. Da dies kaum innerhalb einer kurzen Frist möglich sein dürfte, sind zum Ende der Mietzeit hin hohe Leerstandskosten und/oder soziale und politische Konflikte zu erwarten. Alternative wäre dann nur eine Verlängerung der Anmietung durch SJFIS, was Risiken von hohen Kosten für die Stadtgemeinde Bremen mit sich bringt. Die Anforderung an den Investor, grundsätzlich alle bestehende Mietverträge (bzw. eingewiesene Personen als Mieter) nach Ablauf der Anmietzeit zu übernehmen, wird als nicht marktgängig eingeschätzt.
- Die (verdichtete) Unterbringung von geflüchteten Menschen in einem Wohngebiet kann soziale Schieflagen mit sich bringen. Sie entspricht nicht den Bemühungen nach frühzeitiger und nachhaltiger Integration. Zudem sind in den Stadtteilen Neubauvorhaben, die eine gemischte Zielgruppe ansprechen, deutlich leichter zu vermitteln. Angesichts allgemein begrenzter Kapazitäten von Grundstücken für den Wohnungsneubau im Stadtgebiet Bremen ist es konzeptionell sinnvoll, diese für Wohnungsbauvorhaben zu nutzen, die dann unterschiedlichen Zielgruppen zur Verfügung stehen können.

Unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen und der sich daraus ergebenden Abwägung wird nun für das Vorhaben „Hans-Hackmack-Straße“ folgende Zielsetzung verfolgt:

- Kurzfristige Vergabe des Grundstücks, um – z.B. durch serielles Bauen – eine möglichst schnelle Fertigstellung der Wohneinheiten zu erreichen (siehe oben Nr. 2.1).
- Realisierung von 25% Sozialwohnungsquote im Rahmen der Wohnbauförderung
- Weitere 25% Wohnungen, die im Rahmen dieses Vorhabens realisiert werden, müssen für Bewohner/innen von Übergangwohnheimen angeboten werden. Diese Wohneinheiten können entweder innerhalb des Neubaugebiets oder im Wohnungsbestand zur Verfügung gestellt werden. Geregelt wird dies mittels eines „Integrationsvertrags“, der zwischen dem Investor und der Stadtgemeinde abgeschlossen wird. Mieter, die für diese Wohnungen in Frage kommen, bekommen einen „Integrations-B-Schein“ ausgehändigt, der für den Wohnungseigentümer als Berechtigungsnachweis gilt. Es muss jährlich nachgewiesen werden, dass die festgelegte Anzahl an Wohnungen an „Integrations-B-Schein“-Inhaber vermietet wurden. Diese Festlegung gilt für zehn Jahre.

Dies entspricht grundsätzlich der Verabredung im „Staatsräte jour fixe Flüchtlinge“ am 29.04.2016.

Vor der Ausschreibung der ebenfalls für ein Pilotprojekt seriellen Bauens vorgesehenen Fläche an der Diedrich-Wilkens-Straße sind noch Fragen hinsichtlich eines möglichen Nachbarschaftskonflikts zu klären. Sobald dies abgeschlossen ist, wird eine abschließende Entscheidung über Art und Inhalt der Ausschreibung getroffen. Angestrebt ist auch hier eine kurzfristige Vergabe.

#### **4. Beschluss Nr. 8: Sonderprogramm Studentisches Wohnen**

##### **4.1. Emmy-Noether-Straße**

Dem Senat wurden am 24.5.2016 die Planungen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Errichtung eines Studentenwohnheims mit ca. 400 Plätzen in der Emmy-Noether-Str. mit einem Kostenrahmen von 32 Mio. Euro vorgelegt. Der Landesanteil an diesem Wohnheim beträgt 11,5 Mio. Euro, von denen 2,5 Mio. Euro im Haushaltsentwurf 2016/17 enthalten sind. Als Planungsbeginn wird nach den Gremienbefassungen der Frühjahr 2016 angenommen. Fertigstellung wäre dann voraussichtlich Ende 2019. Durch die angestrebte Einschaltung eines Generalunternehmers kann der Ablauf um ca. ein Jahr beschleunigt werden. Der Senat hat diesem Vorschlag zugestimmt und die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz gebeten, eine zusätzliche Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 9 Mio. Euro für die Jahre 2018-2020 mit Zustimmung des Ausschusses für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit und des Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen.

##### **4.2. Hohentorsplatz**

In der Nähe zur Hochschule wird in der Alten Neustadt am Hohentorsplatz in Kürze ein Grundstück an die Gewoba direkt verkauft, um dort einen Neubau mit ca. 50 Wohneinheiten voraussichtlich überwiegend im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Das Angebot richtet sich vornehmlich an studentisches Wohnen und ist über die Wohnungsnotstandsquote auch für geflüchtete Studenten durch Vereinbarungen mit dem Sozialressort abgesichert.

## 5. Beschluss Nr. 4: Maßnahmen zur Beschleunigung und Verkürzung von Planungs- und Genehmigungsverfahren

### 5.1. Maßnahmen zur Beschleunigung und Verkürzung von Verfahren

Unmittelbar nach dem Beschluss des Senats über das Sofortprogramm hat die Ressort AG Wohnungsbau unter der Federführung der Senatsbaudirektorin bei SUBV ein neues Profil erhalten. Während sie zuvor dazu diente, das etwa halbjährlich tagende „Bündnis für Wohnen“ ressortübergreifend vorzubereiten, handelt es sich jetzt um die monatlich tagende zentrale Koordinierungsrunde der beteiligten Ressorts (vgl. Ziffer 1.5.).

Soweit es um die konkreten Planungs- und Genehmigungsverfahren geht, sind diese gesetzlich geregelt, unterliegen also zahlreichen rechtlichen Vorgaben, die im Verwaltungsvollzug nicht zur Disposition stehen. Dabei ist das Prüfprogramm der Bremischen Landesbauordnung für Wohnungsbauvorhaben schon so weit wie möglich reduziert, je nach planungsrechtlicher Situation gibt es ausschließlich Freistellungs- oder vereinfachte Genehmigungsverfahren. Für die Bauleitplanung eröffnet das BauGB die Möglichkeit, unter bestimmten näher definierten Rahmenbedingungen einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zu erlassen (§ 13 a BauGB). Von den damit verbundenen Erleichterungen macht der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in aller Regel Gebrauch. Dazu gehört insbesondere die Option, auf einen Umweltbericht und den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu verzichten. Nur die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Einwohnerversammlung zu verzichten, wird selten genutzt, um die Akzeptanz im weiteren Planungsverlauf nicht zu gefährden.

Vor dem Hintergrund dieser rechtlichen Rahmenbedingungen werden die Verfahrenslaufzeiten in erster Linie von inhaltlichen Themen und Konflikten bestimmt, die jeweils individuell gelöst werden müssen. Daher werden Beschleunigungsmöglichkeiten wesentlich bestimmt von den personellen Ressourcen, von einer effektiven Organisation der Abläufe und einer dadurch gewährleisteten zeitnahen Klärung inhaltlicher Themen. Da es bisher noch an einer Personalverstärkung zur Umsetzung des Sofortprogramms fehlt, sind einstweilen die bestehenden Strukturen im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung genutzt und weiter optimiert worden. Dazu gehören insbesondere die Anwendung des sog. „Sternverfahrens“ bei der Ämterbeteiligung (in geeigneten Fällen), die wöchentlich tagende **Bauordnungskonferenz** zur Abstimmung und Klärung offener Fragen in Baugenehmigungsverfahren sowie die ebenfalls wöchentliche **Planungsbesprechung** mit derselben Aufgabe hinsichtlich laufender Bebauungsplanverfahren und sonstiger städtebaulicher Fragestellungen. Diese Besprechungen werden durch die Abteilungs- bzw. Fachbereichsleitung geleitet, so dass die Vorhaben des Sofortprogramms stets unter ihrer Regie gefördert werden. Weitere Optimierungen befinden sich in der Prüfung für den Fall, dass sich die personellen Rahmenbedingungen verbessern sollten.

### 5.2. Kostensenkung / Modifikation von Standards

Entsprechend dem Beschluss des Senats vom 15.12.2015 sind verschiedene Optionen untersucht worden.

- **Passiver Immissionsschutz am Gebäude bei Lärmbeeinträchtigungen:**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz haben ihre Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung mit Datum vom 1.3.2016 modifiziert. Damit ist der Spielraum für die Ausweisung von Wohn- und Mischgebieten durch passive Schutzmaßnahmen erweitert worden. Die Innenentwicklung wurde so gestärkt und ein tragfähiger Kompromiss mit Belangen des Immissionsschutzes gefunden. Anforderungen zum Schutz von Freibereichen durch den Bau von Wintergärten oder verglasten Loggien bei Immissionen über 55 dB(A) tags führen allerdings unverändert zu hohen Aufwendungen, die in bestimmten Segmenten des Wohnungsbaus Schwierigkeiten in der Umsetzung verursachen. Eine Abwägung unter Berücksichtigung von Kosten und Nutzen für die Bewohner sollte künftig stärker Berücksichtigung finden.

- **Zahl der notwendigen Pflichtstellplätze:**

Die Möglichkeiten einer Reduzierung der Stellplatzanzahl ist vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr geprüft worden. Im Ergebnis wird eine entsprechende pauschale Regelung nicht vorgeschlagen. Zwar entspricht es der Zielsetzung des Senats, Berufspendler auf den ÖPNV und den Radverkehr zu verlagern. Dies führt aber nicht unmittelbar zu einer geringeren Pkw-Besitzquote mit der Folge, dass bei zu geringer Stellplatzanzahl Geh- und Rettungswege zugeparkt werden. Dies berührt Belange der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit. Ferner bestehen in Bezug auf die ÖPNV-Anbindungsqualität der im Sofortprogramm Wohnungsbau genannten Grundstücke teilweise erhebliche Unterschiede.

- **Erschließungsstandards:**

Die Standards dienen der Verkehrssicherheit, der Flüssigkeit des Verkehrs und der Nachhaltigkeit der Verkehrsanlagen. Sie schützen insbesondere die schwachen Verkehrsteilnehmer. Deshalb sollten die technischen Standards grundsätzlich beibehalten werden. Das schließt nicht aus, bei Einzelprojekten Spielräume aufgrund einer speziellen Situation zu nutzen.

Betrachtet worden ist, ob bei Erschließungsplanungen die Zahl der sog. Besucherstellplätze reduziert werden kann. Dabei handelt es sich um öffentlich zugängliche Parkplätze im öffentlichen Raum, die nicht nur dem Besucherverkehr sondern auch als Parkflächen für Dienstleister, Lieferverkehre etc. dienen. Es soll eine spezifische Betrachtung im Einzelfall erfolgen, ob etwa die übliche Zahl an Besucherstellplätzen oder Kreuzungen mit Blick auf bestimmte Schleppkurven geringer dimensioniert werden können, um auch insoweit Spielräume in konkreten Situationen zu nutzen.

- **Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach der Baumschutzverordnung und dem Waldgesetz:**

In den Genehmigungsverfahren wird ein angemessener Umgang mit den Ausnahmebestimmungen gemäß der Bremischen Baumschutzverordnung sichergestellt.

Soweit nach dem Waldgesetz Ausgleichspflanzungen oder Ersatzzahlungen für den Fall einer Waldumwandlung notwendig sind, sind diese vom Bestandsalter abhängig. Dies hat bisher in der Verwaltungspraxis zu Bewertungsunsicherheiten geführt, die kurzfristig durch Erlass einer Handlungsrichtlinie bereinigt werden sollen, die den tatsächlichen Beeinträchtigungen Rechnung trägt. Es ist eine Novelle des Waldgesetzes beabsichtigt mit dem Ziel, die bestehende Abstandsregelung zu modifizieren.

Mit dem Landschaftsprogramm liegt ein Maßnahmenkonzept des Naturschutzes vor, das die Suche nach Ersatzmaßnahmen für Naturbeeinträchtigungen durch Wohnungsbauprojekte vorbereitet und zur Verfahrensbeschleunigung beiträgt. Das Instrument wird im Sinne eines Maßnahmenpools weiterentwickelt.

- **Barrierefreiheit:**

In Gebäuden, die nach der Bremischen Landesbauordnung mit einem Aufzug ausgestattet werden müssen (in der Regel bei mehr als vier Geschossen), sind grundsätzlich alle Wohnungen so auszustatten, dass sie barrierefrei erreichbar und nutzbar sind. Das führt zu einem Flächenmehrbedarf, der sich bei besonders kleinen Wohnungen deutlich stärker auswirkt, als bei größeren Wohnungen. Da Kleinwohnungen in der aktuellen Marktsituation häufiger geplant werden, beabsichtigt der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die Einführung einer reduzierten Quote barrierefreier Wohnungen bei Gebäuden mit kleinen Apartments im Rahmen einer Abweichungsregelung. Danach ist vorgesehen, dass von den Wohnungen mit einer Wohnfläche < 30 m<sup>2</sup> nur 20% barrierefrei sein müssen und von den Wohnungen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> mindestens 50% barrierefrei sein müssen. Für alle Wohnungen > 50 m<sup>2</sup> bleibt die bestehende Regelung unverändert (alle Wohnungen müssen barrierefrei sein). Eine Abstimmung dieses Vorschlags mit dem Landesbehindertenbeauftragten ist eingeleitet.

Insgesamt hat die Prüfung ergeben, dass bei einigen Aspekten die finanziellen Vorteile begrenzt sind und in anderen Fällen die Nachteile für die Allgemeinheit bzw. das Quartier als so erheblich eingeschätzt werden, dass in der Abwägung auf eine generelle Reduzierung des Standards verzichtet werden soll. Das schließt nicht aus, in begründeten Einzelfällen zur Kostenreduzierung diese zu modifizieren. Soweit das im Senatsbeschluss insbesondere für Wohnmodulbauten vorgesehen war, ist bereits in der Vorbemerkung dargelegt worden, dass sich die Rahmenbedingungen derzeit wesentlich verändert haben und daher Kostenvorteile insbesondere durch serielle Bauweise angestrebt werden, im Übrigen aber langfristig marktgerechte Standards vorausgesetzt werden sollten.

## **6. Beschluss Nr. 7: 3. Wohnraumförderprogramm**

Es ist Ziel des Sofortprogramms Wohnungsbau, die Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortzusetzen und deutlich zu intensivieren. Dabei hat das Segment des preiswerten Wohnungsbaus eine besondere Bedeutung. Bremen braucht ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum, der für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Deshalb soll die Sozialwohnungsquote beibehalten werden, wonach überall dort, wo die Stadt Bremen neues Baurecht schafft oder eigene Flächen verkauft, 25 % der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein sollen. Diese Vorgabe gilt dann, wenn im Geschosswohnungsbau mindestens 20 neue Wohnungen geschaffen werden. Bei gemischten Flächen oder bei Eigenheimflächen greift die Regelung ab 50 neuen Wohnungen.

Aus diesem Grund hat der Senat am 15.12.2015 beschlossen, ein 3. Wohnraumförderungsprogramm zu erarbeiten. Dies gilt unabhängig vom Sofortprogramm Wohnungsbau.

In Umsetzung dieses Beschlusses hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Abstimmung mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Finanzen, der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sowie der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz ein 3. Wohnraumförderungsprogramm erarbeitet und mit der Wohnungswirtschaft erörtert. Das Programm soll folgende Rahmenbedingungen beinhalten:

- Das neue Programm soll ebenso wie das 1. und das 2. Wohnraumförderungsprogramm ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € haben. Damit kann im Land je nach Wohnungsmenge der Neubau oder die Modernisierung von 650 bis 700 Wohnungen Bremen gefördert werden.
- Die nach Wohnungsgrößen differenzierten Förderbeträge, die mit dem 2. Wohnraumförderungsprogramm beschlossen wurden, sollen unverändert bleiben.
- Es wird Erleichterungen bei den Darlehensbedingungen geben. Diese betreffen die Zins- und Tilgungsbedingungen sowie die Verwaltungskostenbeiträge für die Verwaltung der Förderdarlehen. Diese Änderungen werden die Finanzierbarkeit der Projekte auf Seiten der Investoren verbessern.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dem Senat dazu unmittelbar nach Beschluss des Haushaltsgesetzes für die Jahre 2016 und 2017 einen Vorschlag unterbreiten.

## **7. Beschlüsse Nr. 3 und 6: im Flächennutzungsplan ausgewiesene Prüfflächen sowie weitere Flächen**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat unmittelbar nach dem Senatsbeschluss städtebauliche Untersuchungen/ Machbarkeitsstudien für die Bereiche Scharnhorstkaserne, Horner Spange und Hafendreieck Überseestadt in Auftrag gegeben (zusätzlich zu den Planungen für die Pilotprojekte, s.o. Ziffer 3). Dabei waren insbesondere die Eignung der Standorte für serielles Bauen und die Entwicklung von Quartiersstrukturen zu prüfen. Die Ergebnisse liegen vor und zeigen ein erhebliches Wohnungsbaupotential.

Sie werden jetzt durch weitere Planungsschritte konkretisiert. Für den Bereich Scharnhorstkaserne haben außerdem Kontakte mit der BIMA stattgefunden, um die Möglichkeiten eines Erwerbs der zur Vermarktung anstehenden Flächen auszuloten. Hinsichtlich der Potentiale in Bremen-Nord sind erste Gespräche mit der GEWOSIE zur möglichen Entwicklung ihrer Flächen im Bereich Cranzer Straße geführt worden. Über die im Sofortprogramm des Senats benannten Flächen hinaus hat im Umfeld der Universität die Analyse der Flächen und Ansprache eines Grundstückseigentümers dazu geführt, dass bereits ein Vorhaben- und Erschließungsplan in Vorbereitung ist, über den insgesamt 300 WE in vier Gebäuden entwickelt werden sollen, die zur Hälfte als Übergangseinrichtung für Flüchtlinge und mit der anderen Hälfte als Apartments für Studierende etc. geplant sind. Hinsichtlich der Galopprennbahn soll der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans noch in diesem Jahr erfolgen. . Angesichts der Größe dieser Fläche und der notwendigen Grundlagenermittlung ist mit einer Gremienbefassung im 4. Quartal 2016 zu rechnen. Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnungsbauprüffläche 2. BA Wohnpark Oberneuland sollen die städtebaulichen Untersuchungen/ Machbarkeitsstudien zeitnah beauftragt werden.

### **C. Alternativen**

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

### **D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung**

#### **1. Finanzielle Auswirkungen/Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Die finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau werden durch gesonderte Senatsbeschlüsse geregelt.

#### **2. Gender-Prüfung**

Die Versorgung mit Wohnraum erfolgt geschlechtsneutral. Die Wohnungen werden grundsätzlich gleichermaßen an Männer und Frauen vergeben. In der täglichen Praxis bei der Vermietung ist es allerdings so, dass Frauen tendenziell eher Schwierigkeiten haben, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Denn Frauen sind

- vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung,
- des überproportional großen weiblichen Bevölkerungsanteils in der älteren Generation,
- des hohen Anteils an Frauen unter den Alleinerziehenden,
- sowie der Tatsache, dass Frauen in besonderer Weise durch ihre häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien

mehr als Männer dem Risiko von Altersarmut oder der Notwendigkeit von Transferleistungen ausgesetzt. Das Sofortprogramm Wohnungsbau ist daher besonders geeignet, den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen.

### **E. Abstimmung**

Die Senatsvorlage wurde gemeinsam von

- dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr,
- der Senatskanzlei,
- der Senatorin für Soziales, Jugend, Frau, Integration und Sport,
- der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz
- der Senatorin für Finanzen

erstellt.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Geeignet nach Beschluss.

## **G. Beschlussvorschlag**

1. Der Senat nimmt den 1. Zwischenbericht zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau zur Kenntnis.
2. Der Senat bestätigt das Ergebnis der Staatsräterunde vom 26.05.2016 und ermächtigt die Staatsräterunde, in begründeten Einzelfällen zukünftig über den Direktverkauf bestimmter vom Sofortprogramm Wohnungsbau erfasster Flächen – auch soweit sie zum Sondervermögen Überseestadt gehören – zu beschließen.
3. Der Senat beschließt, den Direktverkauf der vom Sofortprogramm Wohnungsbau erfassten Flächen:
  - Hohentorsplatz
  - Hafentour 1
  - Hans-Hackmack-Straße
  - Waller Wied
4. Der Senat beschließt für die Flächen des Sofortprogramms Wohnungsbau, dass im Rahmen von Konzeptausschreibungen Preis und Konzept i.d.R. mit jeweils 50 % gewichtet werden sollen.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, kurzfristig bis 13.06.2016 geeignete Vorschläge für einen ergänzenden "Instrumentenkasten" (KdU, Anmietung, OPR, ...) zu entwickeln.
6. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatskanzlei dem nächsten Plenum des Bremer Bündnisses für Wohnen am 13.06.2016 Bericht zu erstatten.
7. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, rechtzeitig vor der nächsten Sitzung im Bündnis für Wohnen einen ersten, künftig jährlich vorzulegenden Bericht über Nutzung, Bedarfe und Erschließungen von Wohnbauflächen (nach Stadtregionen getrennt) vorzulegen.

Anlage