

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 27.10.2016**

**„Sofortprogramm Wohnungsbau umsetzen
– aus Flüchtlingen werden Bremerinnen und Bremer“**

Erster Zwischenbericht

A. Sachdarstellung

1. Beschluss der Bremischen Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft)

Die Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD haben am 19.01.2016 den folgenden Dringlichkeitsantrag gestellt, dem die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) entsprochen hat.

**Sofortprogramm Wohnungsbau umsetzen
– aus Flüchtlingen werden Bremerinnen und Bremer**

Die Prognose

Der Senat geht davon aus, dass bis Ende 2017 etwa 29.600 Flüchtlinge nach Bremen gekommen sein werden. Die Zahl ergibt sich aus der Erfahrung des letzten Jahres. Es können aber auch mehr Menschen werden oder auch weniger Menschen. Das macht die Planung für alles was jetzt dringend ist, sehr anspruchsvoll. Da es aber nicht möglich ist abzuwarten, bis sich die Dinge geklärt haben, muss jetzt trotz allem schnell und energisch gehandelt werden. Aber die Öffentlichkeit sollte wissen, dass Verwaltung und Politik gewissermaßen „auf Sicht“ fahren. Wenn sich die Lage ändert, muss Bremen seine Strategie anpassen. Dieses Nachsteuern und Lernen ist Teil der jetzt vor uns liegenden Aufgaben.

Ausreichend Plätze in Übergangwohnheimen und Wohnungen schaffen

Nach der Phase der tagesaktuellen und provisorischen Reaktionen auf die Notwendigkeit, der rasch wachsenden Anzahl von Flüchtlingen ein Dach über dem Kopf zu verschaffen, wird es jetzt darum gehen, die Zahl der Plätze in den Übergangwohnheimen auszubauen und die Unterbringung in Notunterkünften (Zelten, Turnhallen, wenig geeigneten Gewerbehallen) zu überwinden (Ziel: 7.800 Plätze in Übergangwohnheimen in 2016). Zeitgleich sollen eine große Zahl von Wohnmodulbauten errichtet werden, die schon ab der zweiten Jahreshälfte einen wichtigen Beitrag für die Wohnraumversorgung der Flüchtlinge leisten müssen (Ziel: 3.500 Wohnungen in Wohnmodulbauten sukzessive in drei Jahren). Parallel dazu soll über die ohnehin geplanten 1.400 Wohnungen pro Jahr hinaus in den kommenden zwei Jahren ein zusätzliches Kontingent von 2.000 Wohnungen im preisgebundenen bezahlbaren Segment geschaffen werden.

Flächennutzungsplan und Raumordnung

Der Flächennutzungsplan ist ein guter Rahmen für diese nächste Etappe der baulichen Entwicklung unserer Stadt. Bremen hat viel Platz im „Inneren“. Die erforderlichen Flächen lassen sich zeitnah

baureif machen. Und ständig werden weitere Flächen „entdeckt“, die bis dahin auf keiner Liste standen, so z.B. der Ellener Hof oder die Galopprennbahn.

Der große Handlungsdruck enthält auch die Chance, ungelöste Fragen der Stadtentwicklung endlich zu entscheiden. Wie lassen sich die Universität und der Technologie-Park besser in die Stadt integrieren? Wie lässt sich der Wohnstandort Bremen-Nord nach vorne bringen und wie kann Blumenthal sich zur Weser hin entwickeln? Wie lässt sich die Stadtteilentwicklung - insbesondere das Wohnen in der Überseestadt - voranbringen? Lassen sich aus den ehemaligen Gewerbestandorten in Woltmershausen neue gemischte Quartiere machen? Lassen sich geeignete Flächen im Osten der Stadt finden, um Wohnungen für die Mitarbeiter/-innen von Daimler-Benz und Krupp Atlas Elektronik zu schaffen?

Die Quartiere, die jetzt geplant werden, sollen dichter und höher bebaut werden, als das in Bremen bisher üblich war. Und weil hier dann viele Menschen wohnen werden, kommt es darauf an, den öffentlichen Raum und die Grünbereiche sorgsam zu entwickeln. Wir wollen nachhaltige und entwicklungsfähige Quartiere bauen, die selbstverständlich allen Ansprüchen einer modernen Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategie entsprechen. Dort, wo Bäume gefällt und Boden versiegelt werden muss, werden wir im grünen Netz der Stadt für Ausgleich sorgen.

Wohnungen, Ausbildungsplätze und Arbeit für die Flüchtlinge sind auch ein wichtiges Thema für die Kooperation mit den Umlandgemeinden. Spätestens wenn die Flüchtlinge einen sicheren Aufenthaltsstatus haben, werden sie ihr Glück in der ganzen Region suchen und zum Beispiel die Kaserne in Schwanewede verlassen. Darauf muss die gemeinsame Planung der Kommunen reagieren.

Bremen wächst aus vielen Gründen

Bremen ist Stadt der Wissenschaften. Vor allem unsere Universitäten und die Hochschulen locken jedes Jahr viele tausend junge Leute in unsere Stadt. Der demographische Wandel auf dem Land und in den Kleinstädten tut ein Übriges und verstärkt den Zug in die Großstädte.

Die Versorgungsquote der Studierenden mit Wohnheimplätzen oder mit Studierendenwohnungen ist daher deutlich zu erhöhen. Es ist deshalb richtig, gerade jetzt neue Studierendenwohnheime und Standorte für Studentenwohnungen mitten in der Stadt zu schaffen. Zur Umsetzung müssen neben dem Studierendenwerk Bremen weitere Akteure gefunden werden.

Bauen für alle

Die Mieten sind auch in Bremen kräftig gestiegen. Vor allem Haushalte mit niedrigem Einkommen haben Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Insbesondere kleine Wohnungen für Singles und Alleinerziehende und Wohnungen für Familien sind knapp und teuer. Die GEWOBA, die BreBau und auch andere große Wohnungseigentümer haben diesen Trend gebremst und ganze Stadteile sozial stabil gehalten. Dies wird auf Dauer nur gelingen, wenn in Bremen rasch und energisch und insbesondere im Segment der günstigeren und preisregulierten Wohnungen gebaut wird. Hier hat die GEWOBA eine zentrale Rolle. Sie wird diese Rolle sowohl im Neubau als auch im Management des Bestandes spielen. Der Senat wird dafür die nötigen Förderinstrumente bereitstellen. Am Ende der Legislaturperiode wollen wir den Trend der auslaufenden Sozialbindungen gestoppt haben.

Bremen hat kein städtisches Wohnungsbauunternehmen und Bremen kann nur den kleineren Teil (insbes. Übergangswohnheime) des jetzt erforderlichen Bauprogramms direkt im öffentlichen Auftrag veranlassen. Die Stadt muss daher über kluge Vergabe, Wettbewerb, Förderung und Kooperation die Marktakteure dafür gewinnen, die geplanten Kontingente im geforderten Zeitrahmen zu erstellen

Schneller und günstiger, aber nicht schlechter bauen

Serielles Bauen aus vorgefertigten Modulen verkürzt die Planungs- und Bauzeit. Anpassungsfähige Grundrisse ermöglichen eine langlebige Nutzung trotz sich wandelnder Ansprüche. In Gebieten, in denen eine größere Anzahl von Flüchtlingen kurzfristig Wohnraum angeboten werden soll (z. B. Scharnhorst-Kaserne, Umfeld Huckelriede), muss die Stadt von Anfang an dafür sorgen Abschottung und Ghettobildungen zu vermeiden. Das „Bremer Haus“ ist auch in einer Phase sehr starken Stadtwachstums entstanden und es ist auch über hundert Jahre danach ein ausgezeichnete „Stadtbaustein“.

Tempo und Beteiligung

Entscheidungen, die die Stadtentwicklung und das städtische Leben auf viele Jahrzehnte prägen werden, die viel öffentliches und privates Geld kosten und mit erheblichen rechtlichen und unternehmerischen Risiken verbunden sind, müssen gründlich diskutiert und sorgfältig abgewogen und

entschieden werden. Das verlangt angesichts des Zeitdrucks ein sehr hohes Maß an Aufmerksamkeit. Vertrauen und Kooperation und selbstverständlich auch die Bereitschaft, Kontroversen mit einer Entscheidung zu beenden. Das gilt zuallererst für die beteiligten Senatsressorts, die Bremischen Gesellschaften, die Mitglieder der Deputationen und die Stadtteilpolitiker/-innen in den Beiräten und Ortsämtern. Die Bürgerinnen und Bürger und die Flüchtlinge erwarten zu Recht, dass die Verantwortlichen in Politik und Verwaltung alles in ihrer Kraft Liegende tun, diese Aufgabe überzeugend anzugehen. Bürgerengagement und eine engagierte Stadtteilpolitik sind für den Erfolg der vor uns liegenden Herausforderungen unverzichtbar. Es wird aber angesichts des unvermeidlichen Tempos, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Baugebiete und Quartiere geschaffen werden müssen, notwendig sein, die Beteiligung an diesem Gesetzgebungsverfahren straff und ergebnisorientiert mit einem starken Management zu organisieren. Dafür bittet die Stadtbürgerschaft die Beiräte und Ortsämter um Unterstützung.

Die Stadtbürgerschaft möge beschließen:

Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf,

1. seinen Einfluss als Mehrheitsgesellschafter bei der GEWOBA dafür zu nutzen, die Strategie zur Nachverdichtung in den großen Geschosswohnungssiedlungen zu verstärken („Bremer Punkt“) und sich in großem Stil an den Ausschreibungen für neue Wohnungsbauprojekte mit Mietpreisbindung zu beteiligen.(z. B. Überseestadt). Auf diese Weise soll der Bestand der Wohnungen der GEWOBA in den nächsten drei Jahren um mindestens 1.000 Einheiten wachsen.
2. dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend geeignete Flächen zeitnah der Bauwirtschaft und namentlich der GEWOBA angeboten werden.
3. Konzepte für die Förderung und Finanzierung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus auszuarbeiten. Die Finanzierung eines 3. Wohnraumförderungsprogramms muss abschließend geklärt werden. Darüber hinaus fordert die Stadtbürgerschaft vom Senat, die Frage zu klären, wie sich die personengebundene „Übernahme der Kosten der Unterkunft“ als Anreiz für den Bau von Wohnungen nutzen lässt. Schließlich ist zu klären, wie sich die „Konzeptausschreibung von Grundstücken“ und die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht als Instrument zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus eingesetzt werden können. Darüber hinaus fordert die Stadtbürgerschaft den Senat auf zu prüfen, wie der Anteil des geförderten mietpreisgebundenen Wohnungsbaus über die bereits festgelegte 25-Prozent-Quote hinaus erhöht werden kann.
4. ein Konzept zu entwickeln, wie der Bau von Einliegerwohnungen durch schnellere, vereinfachte Genehmigungsverfahren, ggfs. durch den Verzicht von baurechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Abgeschlossenheitsbescheinigung, Gebührenbefreiung, Freistellung vom Stellplatznachweis etc., gefördert werden kann.
5. den Beschluss der Bürgerschaft (Landtag) aus der 18. Legislaturperiode „Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum“ umzusetzen mit dem Ziel, mittelfristig in Bremen mindestens das in Universitätsstädten durchschnittlich erreichte Niveau an Wohnraumversorgung zu erreichen.
6. ein Evaluationsinstrument aufzubauen, das kontinuierlich Planung, Grad der Realisierung und Auslastung der neu zu schaffenden Wohnungsneubauten, Wohnmodulbauten und Übergangwohnheime erfasst und bewertet.
7. ein Konzept zur Ausgestaltung der Zuständigkeiten von Immobilien Bremen (IB) bei der Errichtung von Übergangwohnheimen und Wohnmodulbauten vorzulegen. Dieses Konzept soll u. a. das Tempo der Realisierung, die Wirtschaftlichkeit der zu errichtenden Gebäude und die Klärung des künftigen Eigentümers beinhalten.
8. zur Vereinfachung und Beschleunigung der jetzt notwendigen Bautätigkeit einen Entwurf für eine Novellierung der LBO und der Stellplatzverordnung vorzulegen. Darüber hinaus fordert die Stadtbürgerschaft den Senat auf, spezifische Regeln für solche Übergangwohnheime, die nicht für eine langfristige Nutzung errichtet werden, zu erarbeiten.
9. mit den Partnergemeinden des Kommunalverbundes alle Möglichkeiten der Kooperation in der Frage der Wohnraumbeschaffung und Integration der Flüchtlinge auszuloten.
10. zeitnah den entsprechenden Fach-Deputationen und -Ausschüssen über die eingeleiteten Maßnahmen zu berichten.

Die Bürgerschaft hat in Ihrer Sitzung am 19. Januar 2016 einen entsprechenden Beschluss gefasst. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr berichtet über den Umsetzungstand:

2. Erster Zwischenbericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr an die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L)

Der Senat hat am 10.06.2016 einen Zwischenbericht über den Stand der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau beschlossen. Diesen Bericht hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) in der Sitzung am 11.08.2016 zur Kenntnis gegeben.

Zu den einzelnen Forderungen, die die Bremische Bürgerschaft am 19.01.2016 an den Senat gerichtet hat, berichtet der Senator für Umwelt Bau und Verkehr wie folgt. Der Bericht ist als erster Zwischenbericht angelegt, da die Umsetzung des Sofortprogramms und die Integration ein Prozess von mehreren Jahren ist. Es ist vorgesehen, der Deputation kontinuierlich über den Stand der Umsetzung gemäß dem oben zitierten Bürgerschaftsbeschluss vom 19. Januar 2016 zu berichten.

Zu Auftrag 1.: Der Senat soll seinen Einfluss als Mehrheitsgesellschafter bei der GEWOBA dafür nutzen, die Strategie zur Nachverdichtung in den großen Geschosswohnungssiedlungen zu verstärken („Bremer Punkt“) und sich in großem Stil an den Ausschreibungen für neue Wohnungsbauprojekte mit Mietpreisbindung zu beteiligen (z. B. Überseestadt). Auf diese Weise soll der Bestand der Wohnungen der GEWOBA in den nächsten drei Jahren um mindestens 1.000 Einheiten wachsen.

Der GEWOBA, aber auch anderen in der agWohnen organisierten Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften und Stiftungen kommt eine besondere Rolle bei der Wohnraumversorgung in Bremen zu.

In Gesprächen mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat die GEWOBA ihre Bereitschaft bekräftigt, einen wesentlichen Beitrag dazu zu leisten, dass die mit Hilfe der agWohnen vorgesehene Zielzahl von 1.000 WE erreicht wird. Diese Vorhaben sollen zusätzlich zum bisherigen Neubauprogramm der GEWOBA realisiert werden.

Dazu 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 und Hans-Hackmack-Str. (BREBAU) 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. Wichtige Schlüsselgrundstücke sollen im Interesse der Beschleunigung im Rahmen eines Direktverkaufs vermarktet werden.

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

Derzeit befinden sich mehrere Projekte in der Ausschreibung und in der Direktvermarktung. Dazu wurde im Juni 2016 ein Verfahren durch den Senat beschlossen. Auf den Sachstand zu Auftrag 2 wird verwiesen.

Zu Auftrag 2. Der Senat soll dafür Sorge tragen, dass ausreichend geeignete Flächen zeitnah der Bauwirtschaft und namentlich der GEWOBA angeboten werden.

a) Direktverkauf von städtischen Grundstücken

Der Senat hat am 10.06.2016 mit dem Ziel einer wesentlichen Beschleunigung des Sofortprogramms beschlossen, dass bestimmte Grundstücke – ggf. auch in der Überseestadt – in Einzelfällen direkt verkauft werden sollen. Als Kaufpreis wird der von GeoInformation Bremen

jeweils ermittelte Verkehrswert angesetzt.

In Einzelfällen, bei denen bereits konkrete Interessenten mit Planungsüberlegungen vorstellig geworden sind, lässt sich eine beschleunigte Veräußerung von städtischen Grundstücken im Sinne der Zielsetzung des Sofortprogramms durch einen Direktverkauf erreichen. Denn in diesen Fällen kann bei einem Direktverkauf ein weiterer nennenswerter Zeitgewinn dadurch entstehen, dass der Investor in einer solchen Konstellation parallel zu den Verkaufsverhandlungen auf eigenes Risiko auch seine Projektplanungen betreiben kann.

Aus Wettbewerbs- und Transparenzgründen müssen Direktverkäufe detailliert begründet werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen von Ausschreibungen u.U. ein höherer Preis – also eine höhere Einnahme auf Seiten Bremens – erzielt werden kann. Außerdem sind Direktverkäufe aus vergaberechtlichen Gründen dann nicht zulässig, wenn mit dem Verkauf eine einklagbare Bauverpflichtung oder eine Anmietungsgarantie verbunden ist. Aus diesen Gründen kommen Direktverkäufe nur in begründeten Ausnahmefällen in Betracht.

Der Direktverkauf bedarf aufgrund des Senatsbeschlusses vom 10.06.2016 der Zustimmung der Staatsräte der Senatorin für Finanzen, des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport und der Senatskanzlei.

Bisher haben die v.g. Staatsräterunde und der Senat dem Direktverkauf folgender Grundstücke zugestimmt:

- Hohentorsplatz: Die Kaufvertragsverhandlungen zwischen der WFB und der GEWOBA stehen kurz vor dem Abschluss.
- Hafenspassage 1. Bauabschnitt: Die Kaufvertragsverhandlungen zwischen der WFB und der Investorengemeinschaft aus GEWOBA und Justus Grosse sind eingeleitet.
- Hans-Hackmack-Straße: Das Grundstück soll an die BREBAU verkauft werden. Die BREBAU hat die Planungen für die Bebauung eingeleitet. Die Kaufvertragsverhandlungen mit IB laufen parallel.
- Waller Wied: Hier sind noch abschließende Entscheidungen der Senatorin für Kinder und Bildung zur Verortung einer Grundschule und einer Kindertagesstätte erforderlich. Parallel werden Gespräche zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der GEWOBA zur Bebauung der Fläche geführt.

b) Beschleunigung von Ausschreibungen:

Die weiteren städtischen Grundstücke des Sofortprogramms Wohnungsbau sollen grundsätzlich ausgeschrieben werden.

Es wird im Einzelfall geprüft, inwieweit durch die Straffung einzelner Verfahrensschritte (z.B. Verkürzung von Fristen bei verwaltungsinternen Beteiligungsprozessen) eine nennenswerte Verkürzung des Ausschreibungsverfahrens erreicht werden kann.

Des Weiteren ließe sich durch eine Anhebung der bestehenden Wertgrenzen für die Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses bei der Veräußerung aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau von 200.000 € auf 500.000 € ggf. eine weitere Beschleunigung erreichen. Dies prüft die Senatorin für Finanzen im Rahmen ihrer Zuständigkeit ebenso wie die Frage, 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.

Zu Auftrag 3. Der Senat soll Konzepte für die Förderung und Finanzierung des mietpreisgebundenen Wohnungsbaus ausarbeiten. Die Finanzierung eines 3. Wohnraumförderungsprogramms muss abschließend geklärt werden. Darüber hinaus fordert die Stadtbürgerschaft vom Senat, die Frage zu klären, wie sich die personengebundene „Übernahme der Kosten der Unterkunft“ als Anreiz für den Bau von Wohnungen nutzen

lässt. Schließlich ist zu klären, wie die „Konzeptausschreibung von Grundstücken“ und die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht als Instrument zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus eingesetzt werden können. Darüber hinaus fordert die Stadtbürgerschaft den Senat auf zu prüfen, wie der Anteil des geförderten mietpreisgebundenen Wohnungsbaus über die bereits festgelegte 25-Prozent-Quote hinaus erhöht werden kann.

a) 3. Wohnraumförderungsprogramm

Der Senat hat das 3. Wohnraumförderungsprogramm am 28.06.2016 beschlossen. Es beinhaltet – ebenso wie das 1. und das 2. Wohnraumförderungsprogramm – ein Darlehensvolumen von 40 Mio. € für das Land Bremen, mit dem insgesamt der Neubau bzw. die Modernisierung von rd. 650 bis 700 Wohnungen gefördert werden kann. Die Förderungsbedingungen sind im Wesentlichen unverändert geblieben. Änderungen hat es aber aufgrund von Vorschlägen aus der Wohnungswirtschaft bei den Darlehensbedingungen gegeben.

Die entsprechende Senatsvorlage hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) in der Sitzung am 11.08.2016 zur Kenntnis gegeben.

b) personengebundene „Übernahme der Kosten der Unterkunft“ als Anreiz für den Bau von Wohnungen

Der Senat hatte am 15.12.2015 im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau festgestellt, dass die Obergrenzen, die im Rahmen Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Transferleistungsempfängern und Transferleistungsempfängerinnen gelten, im Neubaubereich nur eingehalten werden können, wenn die Wohnungen von der Fläche her vergleichsweise klein sind und über intelligente Grundrisse verfügen. Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport war gebeten worden, mit ersten Projekten zu starten und das Konzept in der Weise weiterzuentwickeln, dass den Investoren Planungssicherheit gewährleistet wird.

Mit dieser Zielsetzung hat die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt Bau und Verkehr folgende Modelle entwickelt.

• Komplett-Anmietung von Bauvorhaben durch die öffentliche Hand

Vorteil dieses Modells ist, dass es Planungssicherheit für den Investor bietet und für die Stadt verbindlich einen Wohnungsbestand sichert, auf den die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport Zugriff hat. Es besteht außerdem die Möglichkeit, dass der Wohnraum nach Ablauf der Mietdauer dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird.

Für die Stadt kann es sich allerdings nachteilig auswirken, dass der Wohnraum i.d.R. für 10 Jahre angemietet werden muss. Das bedeutet, dass die Stadt mit den Mietzahlungen auch dann belastet wird, wenn die Wohnungen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr für Flüchtlinge oder vergleichbare Personengruppen benötigt werden. Außerdem müsste die Stadt die Bewirtschaftung der Gebäude übernehmen, was einen erheblichen Personalaufwand auslösen würde. Dieses Modell soll daher nicht der Regelfall sein, sondern nur einen langfristig zu erwartenden Grundbedarf abdecken.

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport hat z.B. folgende Projekte verschiedener Größenordnung nach diesem Modell auf den Weg gebracht:

- In der **Haberloher Str./Thalenhorst Str.** wird ein Integrationsdorf geplant. Es sollen 58 Reihenhäuser in serieller Bauweise in zwei Bauabschnitten entstehen. Ein Teil wird als Übergangwohnheim für Flüchtlinge genutzt (27 Module). Der andere Teil wird zur Ver selbständigung von Flüchtlingen über Zuweisungen der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport belegt. Die Anmietung von 27 Modulen beginnt frühestens im Dezember 2016. Die Mietdauer beträgt ab Übergabe aller Module 10 Jahre.
- In der **Gröpelinger Heerstraße** entsteht ein Wohngebäude, das für 10 Jahre für die Unterbringung von Flüchtlingen in Appartements angemietet wird. Als Fertigstellungstermin

ist das erste Quartal 2017 geplant. In der Gröpelinger Heerstraße werden 350 Plätze auf insgesamt gut 4.000 qm entstehen.

- Ein weiteres kleineres Projekt, das mit diesem Instrument realisiert wurde, sind 6 WE für 21 Personen in der **Hemmstraße**.

Für die Umsetzung ist die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport zuständig.

- **Teilanmietung von Wohneinheiten innerhalb eines größeren Neubauprojekts**

Die Vor- und Nachteile dieses Modells entsprechen im Wesentlichen denen, die zur Anmietung von ganzen Bauvorhaben beschrieben wurden. Der Vorteil einer Teilanmietung besteht neben einem geringeren finanziellen Risiko darin, dass eine bessere soziale Durchmischung zu erwarten ist und damit auch die Integrationseffekte höher sein dürften.

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport hat z.B. folgende Projekte verschiedener Größenordnung nach diesem Modell auf den Weg gebracht:

- In der **Anne-Conway-Str.** soll in der Nähe der Universität ein integratives Projekt für Studierende und Flüchtlinge entstehen. Es werden vier Gebäude gleicher Bauart neu gebaut. Zwei davon sollen für 10 Jahre für 560 Flüchtlinge angemietet werden. Die beiden anderen Gebäude sollen Studierenden zur Verfügung stehen.
- Auf einem von der Stadt Bremen verkauften Grundstück in der **Scholener Straße** ist vorgesehen, Reihenhäuser zu errichten, die überwiegend an Selbstnutzer verkauft werden sollen. Aufgrund der Sozialwohnungsquote werden 25% der neu geschaffenen Reihenhäuser an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Zurzeit gibt es ergänzende Planungen, wonach der Investor weitere Reihenhäuser errichtet, die zur Versorgung von geflüchteten Menschen an das Sozialressort vermietet werden sollen.

- **Sicherstellung der Wohnungsvergabe an Flüchtlinge (Bewohnerinnen und Bewohner von Übergangwohnheimen) auch im vorhandenen Wohnungsbestand**

Die Unterbringung von Flüchtlingen im Wohnungsbestand soll intensiviert werden. Dies hat zum Vorteil, dass im Wohnungsbestand günstigere Mieten anfallen. Außerdem kann eine bessere Durchmischung der Quartiere und damit auch eine leichtere Integration erreicht werden.

Hierzu wird es Projekte geben, bei denen im Falle des Verkaufs städtischer Grundstücke oder der Schaffung neuen Baurechts neben der 25 %-igen Sozialwohnungsquote für Menschen in Übergangwohnheimen eine Anzahl von Wohnungen bereitgestellt werden muss, die weiteren 25 % der neu geschaffenen Wohnungen entspricht. Der Investor kann diese Wohnungen in Absprache mit dem Sozialressort entweder in dem neuen Bauvorhaben oder mittelbar in seinem Wohnungsbestand zur Verfügung stellen. Die Miete für diese Wohnungen muss die im Rahmen der Kosten der Unterkunft zulässigen Obergrenzen einhalten.

Der Senat hat am 10.06.2016 beschlossen, dass dieses Modell für das Grundstück an der Hans-Hackmack-Straße und im Bereich Hafendamm 1. BA angewendet werden soll, ebenso nach Klärung eines möglichen Nachbarschaftskonflikts in der Diedrich Wilkens-Straße.

Darüber hinaus wird zurzeit geprüft, auf welche weiteren Grundstücke des Sofortprogramms eine Übertragung dieses Modells sinnvoll ist.

c) Konzeptausschreibung von Grundstücken

Der Senat hat am 15.12.2015 die Durchführung von Konzeptausschreibungen beschlossen. In Konkretisierung dieses Beschlusses hat der Senat am 10.06.2016 festgelegt, dass bei der Ausschreibung von Flächen des Sofortprogramms Wohnungsbau Preis und Konzept mit je-

weils 50 % gewichtet werden sollen.

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. Im Regelfall soll die Gewichtung bei jeweils 50 % liegen. Dazu können für verschiedene Grundstücke in Abhängigkeit zur jeweiligen Lage und Grundstücksbeschaffenheit aber auch individuelle Lösungen gefunden werden.

d) Vergabe von Grundstücken in Erbpacht als Instrument zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus

Die Senatorin für Finanzen hat in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen geprüft, ob die Vergabe eines Erbbaurechtes an einen Investor zum Zwecke der Errichtung von Wohnraum ein geeignetes Instrument zur Förderung bezahlbaren Wohnraums ist. Ergebnis war, dass angesichts des derzeitigen Zinsniveaus der Kauf eines Grundstücks deutlich günstiger für einen Investor ist als die Vergabe eines Erbbaurechtes (5% des Verkehrswertes als Erbbauzins). Ebenso sind die Möglichkeiten der Beleihung beschränkt. Erbbaurechte sind damit für Investoren derzeit finanziell nicht interessant.

e) Prüfung, wie der Anteil des geförderten mietpreisgebundenen Wohnungsbaus über die bereits festgelegte 25-Prozent-Quote hinaus erhöht werden kann

Der Senat hat die 25 %-ige Sozialwohnungsquote mit dem Zwischenbericht zum Sofortprogramm am 10.06.2016 bestätigt. Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr prüft im Einzelfall, ob eine höhere Quote unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Zielsetzung, der finanziellen Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung und der Interessen des Investors sinnvoll und möglich ist.

Zu Auftrag 4. Der Senat soll ein Konzept entwickeln, wie der Bau von Einliegerwohnungen durch schnellere, vereinfachte Genehmigungsverfahren, ggfs. durch den Verzicht von baurechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Abgeschlossenheitsbescheinigung, Gebührenbefreiung, Freistellung vom Stellplatznachweis etc., gefördert werden kann.

Der Bau von Einliegerwohnungen ist bereits weitgehend privilegiert.

Zahlreiche materielle Vorschriften der Bremischen Landesbauordnung enthalten den Nachsatz: „Dies gilt nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2.“ Das sind solche mit max. 2 Nutzungseinheiten im selben Gebäude. Auch das Stellplatzortsgesetz enthält eine Sonderregelung, um entsprechende Entwicklungen im Bestand zu fördern. Gemäß § 2 Abs. 2 Stellplatzortsgesetz entfällt die Stellplatzpflicht, wenn der Mehrbedarf bei Änderungen bestehender baulicher Anlagen weniger als 3 Stellplätze beträgt. Das ist bei dem Bau von Einliegerwohnungen typischerweise der Fall.

Eine Gebührenbefreiung dürfte demgegenüber kaum zu begründen sein. Eine entsprechende Regelung müsste durch sachliche Gründe veranlasst sein, die diese Privilegierung gegenüber allen anderen gebührenpflichtigen Baugenehmigungen rechtfertigt. Städtebaulich und wohnungspolitisch erwünscht sind aber auch zahlreiche andere Vorhaben, so dass eine Sonderregelung für Einliegerwohnungen erhebliche rechtliche Risiken mit sich bringen würde.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind bei mehreren Wohnungen in einem Gebäude nur erforderlich, wenn die Möglichkeit geschaffen werden soll, diese einzeln als Wohnungseigentum nach dem WEG zu veräußern. Insoweit handelt es sich um eine bundesrechtliche Regelung, die von Bremen nicht beeinflusst werden kann. Eine Änderung wäre aber auch nicht sinnvoll, weil bei unterschiedlichen Eigentümern eine klare Trennung und Zuordnung erforderlich ist und überhaupt erst eine entsprechende Grundbucheintragung ermöglicht. Soll die neu zu schaffende Einliegerwohnung demgegenüber nur vermietet werden, ist weder eine solche rechtliche Bescheinigung erforderlich noch muss die Abgeschlossenheit baulich hergestellt sein.

Verfahrensmäßig gelten für den (nachträglichen) Bau von Einliegerwohnungen dieselben Erleichterungen wie beim Neubau. Je nach planungsrechtlicher Situation genügen eine Genehmigungsfreistellung oder ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren.

Sofern nachträglich Einliegerwohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 (Höhe bis 7 m und max. 2 Nutzungs-Einheiten) errichtet werden, ist nach der BremLBO bereits jetzt eine bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutznachweises entbehrlich. Dieser Verzicht ist im Rahmen der anstehenden LBO-Novelle zukünftig auch für Gebäude der Gebäudeklasse 4 (Höhe bis 13 m, also auch für sog. „Altbremer-Häuser“) geplant, sofern sich in dem Gebäude nach Abschluss des Umbaus nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten befinden. Für den Bauherrn ist dieser Prüfverzicht mit einer Zeit- und Kostenersparnis verbunden.

Zu Auftrag 5. Der Senat soll den Beschluss der Bürgerschaft (Landtag) aus der 18. Legislaturperiode „Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum“ umzusetzen mit dem Ziel, mittelfristig in Bremen mindestens das in Universitätsstädten durchschnittlich erreichte Niveau an Wohnraumversorgung zu erreichen.

Dem Senat wurden am 24.5.2016 die Planungen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Errichtung eines Studierendenwohnheims 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.

Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant. 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. Diese beiden Ausschüsse haben am 08.06.2016 und am 16.06.2016 entsprechend beschlossen. Das Vorhaben befindet sich jetzt in der Umsetzung.

Zusätzlich wird in der Nähe zur Hochschule 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 der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport abgesichert.

Über diese Sachlage hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L) in der Sitzung am 09.06.2016 informiert.

Zu Auftrag 6. Der Senat soll ein Evaluationsinstrument aufbauen, das kontinuierlich Planung, Grad der Realisierung und Auslastung der neu zu schaffenden Wohnungsneubauten, Wohnmodulbauten und Übergangwohnheime erfasst und bewertet.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat in Abstimmung mit den beteiligten Ressorts eine Liste entwickelt, die den Stand der Umsetzung der im Sofortprogramm Wohnungsbau genannten Flächen sowie weitere Schlüsselprojekte umfasst. Sie wird laufend aktualisiert. Diese Liste ist mit dem Stand 31.07.2016 als Anlage beigefügt.

Die Auslastung der Übergangwohnheime wird regelmäßig durch die Fachstelle Flüchtlinge geprüft. Derzeit sind alle Plätze in Übergangwohnheimen belegt. Sobald Termine für die Eröffnung von neuen Unterkünften feststehen, werden hierfür Flüchtlinge für den Umzug aus Notunterkünften bestimmt.

Zu Auftrag 7. Der Senat soll ein Konzept zur Ausgestaltung der Zuständigkeiten von Immobilien Bremen (IB) bei der Errichtung von Übergangwohnheimen und Wohnmodulbauten vorlegen. Dieses Konzept soll u. a. das Tempo der Realisierung, die Wirtschaftlichkeit der zu errichtenden Gebäude und die Klärung des künftigen Eigentümers beinhalten.

Für die Erarbeitung eines Konzepts zur Ausgestaltung der Zuständigkeiten von Immobilien Bremen (IB) bei der Errichtung von Übergangwohnheimen und Wohnmodulbauten ist die Senatorin für Finanzen zuständig.

Für die diesbzgl. aufzustellenden neuen Regelungen zum Tempo der Realisierung, zur Wirtschaftlichkeit der zu errichtenden Gebäude, zu den Bedingungen für Planung und Bauausführung sowie zur Klärung des künftigen Eigentümers sollten entsprechende Abstimmungen unter Federführung der Senatorin für Finanzen erfolgen. Dabei sind die Kernkompetenzen und Regelleistungen der Immobilien Bremen AöR zu beachten. Zurzeit gibt es hierzu noch keine abschließenden Ergebnisse bzw. verbindlichen Regelungen.

Zu Auftrag 8. Der Senat soll zur Vereinfachung und Beschleunigung der jetzt notwendigen Bautätigkeit einen Entwurf für eine Novellierung der LBO und der Stellplatzverordnung vorzulegen. Darüber hinaus fordert die Stadtbürgerschaft den Senat auf, spezifische Regeln für solche Übergangwohnheime, die nicht für eine langfristige Nutzung errichtet werden, zu erarbeiten.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erkennt die Notwendigkeit an, die Bautätigkeit für solche Vorhaben zu vereinfachen und zu beschleunigen.

Eine Änderung der Landesbauordnung hält er diesbezüglich jedoch nicht für zielführend, da die Landesbauordnung und ihre nachgeordneten Regelwerke den baurechtlichen Rahmen für sämtliche baulichen Anlagen bilden, für die die bisherigen Anforderungen grundsätzlich unverändert fortgelten sollen.

Eine Novelle der Bremischen Landesbauordnung ist in Vorbereitung, aber nicht kurzfristig umsetzbar, da diese insbesondere aufgrund zwingender europarechtlicher Anpassungen andere Eckpunkte als Zielsetzung haben soll. Darüber hinaus ist den Behindertenverbänden zugesagt worden, mit der nächsten LBO-Novelle auch die Vorschriften zum Barrierefreien Bauen anzupassen, um damit die im Rahmen des Aktionsplanes zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention im Land Bremen getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen. Die entsprechenden Eckpunkte sind von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 9. Juni 2016 zur Kenntnis genommen worden. Der darauf aufbauende Gesetzentwurf wird derzeit vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erstellt.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass zumindest für den Wohnungsbau kein gesetzlicher Änderungsbedarf zur Verfahrensbeschleunigung gesehen wird, da in qualifiziert beplanten Gebieten bereits jetzt das schnellstmögliche Verfahren der Genehmigungsfreistellung bzw. ansonsten das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung findet. Im Rahmen der bestehenden generellen bauordnungsrechtlichen Abweichungsmöglichkeit sind darüber hinaus auch für Vorhaben des Dauerwohnens bereits jetzt einzelfallbezogene Abweichungen im materiellen Recht möglich. Dies gilt zwar auch für die Stellplatzpflicht, die im Kern in der LBO enthalten ist. Allerdings sind die Abweichungsregelungen stets so auszugestalten, dass sie mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz sowie mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar sind. Um kurzfristig und mit erhöhter Flexibilität auf die aktuelle Problemlage zur Schaffung von Unterkünften und Wohnraum reagieren zu können, hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eine Handlungsanweisung zur bauaufsichtlichen Behandlung von Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünften im Land Bremen erstellt, die nach erfolgtem Abstimmungsprozess am 15. Juni 2016 in Kraft getreten ist. Sie sieht im Hinblick auf solche Vorhaben Möglichkeiten der Verfahrensbeschleunigung vor und eröffnet nach einzelfallbezogener Prüfung erweiterte Abweichungs- bzw. Verzichtsmöglichkeiten im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an private Kinderspielflächen, notwendige Stellplätze und die Barrierefreiheit.

Zu Auftrag 9. Der Senat soll mit den Partnergemeinden des Kommunalverbundes alle Möglichkeiten der Kooperation in der Frage der Wohnraumbeschaffung und Integration der Flüchtlinge auszuloten.

Bremen arbeitet beim Thema Wohnraumversorgung bereits eng mit den Nachbarkommunen im Kommunalverbund zusammen. Im Dezember 2015 hat die Mitgliederversammlung den „Grundsatzbeschluss zur kooperativen Regionalentwicklung“ einstimmig verabschiedet. Damit verfügt die Region über eine politisch beschlossene und fachlich integrierte Strategie, mit deren Hilfe relevante regionale Themen wie das Thema „Wohnraum für die Region Bremen“ bearbeitet werden können.

Im Juli hat der Kommunalverbund den Zuwendungsbescheid des Bundes für die Teilnahme an einem Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) erhalten. Der MORO-Titel lautet „Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“. Damit werden die beiden Projekte „Regionale Wohnungsmarktbeobachtung“ (in der Phase 1) und darauf aufbauend die „Regionale Wohnungsmarktstrategie“ (Phase 2) angeschoben. Das MORO dauert insgesamt vier Jahre und es können damit 400.000 € Fördermittel für eine regionale Befassung mit dem wichtigen Thema „Wohnungsmarkt“ gesetzt werden.

In der ersten Phase (bis 2018) erfolgt eine detaillierte Beobachtung des Wohnungsmarkts in der Region Bremen. Ziel ist es, einen genauen Überblick über die Situation auf den Wohnungsmärkten vor Ort in den Gemeinden und Städten zu erhalten (Kauf- und Mietpreise, Angebot und Nachfrage, Flächenreserven, etc.). Dabei werden auch die regionalen Verflechtungen und die unterschiedlichen Herausforderungen in der Region beleuchtet. Die erhobenen Daten werden in das bestehende Regionalmonitoring eingebunden und sind damit regelmäßig fortschreibungsfähig.

Bereits mit diesen Daten stehen wichtige Kennzahlen und Entscheidungsgrundlagen für die weitere Entwicklung der kommunalen Wohnungsmärkte zur Verfügung.

In der zweiten Phase (2018 bis 2020) sollen die Mitglieder des Kommunalverbundes und weitere Akteure des Wohnungsmarktes eine abgestimmte Strategie für die zukünftige Entwicklung von Siedlungsflächen und –schwerpunkten, zur Innenentwicklung und zum Thema „bezahlbarer Wohnraum für alle“ erarbeiten. Die besonderen Bedarfe bei der Unterbringung von Flüchtlingen und die Frage nach bezahlbarem Wohnraum für diese Teilgruppe stehen dabei in einem besonderen Fokus.

Zu Auftrag 10. Der Senat soll zeitnah den entsprechenden Fach-Deputationen und -Ausschüssen über die eingeleiteten Maßnahmen berichten

- Der Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit hat Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum am 08.06.2016 beschlossen.
- Der Haushalts- und Finanzausschuss hat die v.g. Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum am 16.06.2016 beschlossen.
- Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wie folgt informiert:
 - 09.06.2016: Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum
 - 09.06.2016: Eckpunkte zur nächsten LHO-Novelle
 - 11.08.2016: Wohnraumförderung (3. Wohnraumförderungsprogramm und Umsetzung des 1. und des 2. Wohnraumförderungsprogramms)
 - 11.08.2016: Zwischenbericht des Senats zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau.

B. Beschlussvorschlag

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