

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

**Bericht der Verwaltung**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung und Energie (S)**  
**am 5. März 2015**

**Ausschreibung ehemaliges Schulgrundstück Otto-Braun-Straße**  
**Bebauungsplan 2423 (Entwurf)**

**Anlass des Berichtes**

Der Abgeordnete Jürgen Pohlmann (SPD-Fraktion) bittet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren 2423 (Otto-Braun-Straße, Stadtteil Vahr) um einen Sachstandsbericht zu den Ergebnissen des Ausschreibungsverfahrens.

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

Für den östlichen Teil des ehemaligen Schulgrundstücks Otto-Braun-Straße im Stadtteil Vahr ist in dem Bebauungsplan-Verfahren 2423 (Entwurf) ein Wohngebiet für überwiegend Reihenhäuser und untergeordnet Geschosswohnungsbau sowie einer öffentlichen Grünfläche mit integrierter Fußwegverbindung entwickelt worden. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 19.02.2014 bis 19.03.2014 öffentlich ausgelegen. Das Gelände in der Größe von ca. 13.200 m<sup>2</sup> ist eine vorrangig zu entwickelnde Wohnbaufläche (sog. 40+ Projektliste) der Stadt Bremen.

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren hat Immobilien Bremen eine Ausschreibung für das kommunale Grundstück vorbereitet. Für dieses Ausschreibungsverfahren sind zwei Aspekte noch klärungsbedürftig: Die Einbeziehung des geförderten Wohnungsbaus sowie die Frage, ob und inwieweit ein Teil des erwarteten Verkaufserlöses auch für die Unterhaltung der im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünfläche verwendet wird.

Der Beirat hat in dem Verfahren den Bau von überwiegend Reihenhäusern auf dem Gelände stets begrüßt und gleichzeitig den Bau von Sozialwohnungen abgelehnt. Begründet wird die Ablehnung damit, dass die Eigentumsquote in der Neuen Vahr erhöht werden solle, um eine soziale Durchmischung und eine soziale Stabilisierung zu erreichen. Der Beirat vertritt die Auffassung, dass mit einem Anteil von ca. 85% an preisgünstigem Mietwohnraum in der Neuen Vahr die Erhöhung des Anteils an Eigentumswohnraum zu rechtfertigen sei (Beschluss des Beirats Vahr vom 22.09.2012 und vom 17.02.2015).

Der Senat hat am 28.08.2012 beschlossen, dass beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden soll. Dieser Beschluss wurde durch eine Arbeitsgruppe im Bremer Bündnis für Wohnen konkretisiert. Das Ergebnis ist am 14.03.2013 von der Baudeputation beschlossen worden. Danach müssen bei einem Verkauf städtischer Grundstücke immer dann 25% der neu geschaffenen Wohnungen Sozialwohnungen sein, wenn mindestens 20 Geschosswohnungen

oder insgesamt mindestens 50 neue Wohnungen (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder gemischt mit Geschosswohnungen) entstehen.

Auf diesen verpflichtenden Passus des Bremer Modells zur Schaffung von geförderten Wohnungen beim Verkauf kommunaler Grundstücke soll nach Auffassung des Beirats Vahr in der Ausschreibung verzichtet werden.

Zurzeit kann noch nicht abschließend beurteilt werden, ob auf dem betreffenden Grundstück die Quote für den geförderten Wohnungsbau überhaupt greift. Auf dem Grundstück können nach verschiedenen Planungsvarianten zwischen ca. 45 und 55 Wohneinheiten entstehen. Davon können 7 Wohnungen Geschosswohnungen sein. Die übrigen würden als Reihenhäuser errichtet. Nach der bisherigen Planungskonzeption in Verbindung mit üblich gebauten Reihenhausbreiten von 5,0 bis 6,0 m könnten ca. 34 – 39 Wohneinheiten entstehen. Das Baukonzept ist mit einem Geschosswohnungsbau kombiniert, der ca. 7 Wohnungen ermöglicht. Die Summe dieses gemischten Baukonzepts liegt unter 50 Wohneinheiten, so dass die Regelung zum Bau von geförderten Wohnungen bei dieser Variante nicht greifen würde.

Wie viele neue Wohnungen letztendlich entstehen, hängt insbesondere von der Breite der Reihenhäuser und damit von den Planungen des Investors ab. Bislang haben insbesondere im Reihenhausbau tätige Bauträger das Eingreifen der Sozialwohnungsquote eher vermieden.

Aktuelle Entwürfe von Wohnungsbauunternehmen zeigen jedoch auch Beispiele von Reihenhäusern mit ca. 4,0 m Breite. Diese Hausbreiten übertragen auf das Gelände Otto-Braun-Straße führen zu ca. 46 Wohneinheiten in Reihenhäusern. Zuzüglich der 7 Wohnungen im Geschosswohnungsbau würden knapp über 50 neue Wohneinheiten entstehen. Daher ist aus Sicht von SUBV im Interesse der Gleichbehandlung mit anderen Projekten notwendig, auch für das Grundstück in der Vahr die Einhaltung der Regeln des geförderten Wohnungsbaus für den Fall einzufordern, dass der genannte Schwellenwert nach dem Konzept des Bieters erreicht wird. Der Entscheidungsprozess ist noch nicht abgeschlossen.

Dasselbe gilt hinsichtlich der Frage, wie die Unterhaltung der Grünfläche im Plangebiet unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Bedingungen im Umweltbetrieb finanziell sichergestellt werden kann. Dafür wird zeitnah eine Verständigung zwischen SUBV und Immobilien Bremen herbeigeführt, um die Ausschreibung unmittelbar nach Klärung der Frage des geförderten Wohnungsbaus veröffentlichen zu können.

**Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.