

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)  
am 08.03.2018**

**Zwischenbericht  
Grundstücke für Baugemeinschaften  
und  
Vergabe von Bauland an Baugemeinschaften**

**A. Sachdarstellung:**

**I. Beschlüsse der Deputation:**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat zum Sachstandsbericht der Verwaltung: Gemeinschaftliches Bauen in Bremen (Top 12 C der Sitzung der Städtischen Deputation am 16. März 2017) folgende Beschlüsse gefasst:

**1. Grundstücke für Baugemeinschaften**

Grundstücke für Baugemeinschaften müssen zum Festpreis in der Höhe des Verkehrswerts angeboten werden. Ein Preiswettbewerb ist von Baugemeinschaften nicht zu leisten. Die Baudeputation erwartet vom Bauressort eine entsprechende Initiative gegenüber dem Finanzressort und bittet zeitnah um einen Bericht.

**2. Vergabe von Bauland an Baugemeinschaften**

Eine besondere Komplikation bei der Vergabe von Bauland an Baugemeinschaften ist die Aufteilung des städtischen Grundbesitzes in Sondervermögen mit ihren jeweiligen Bindungen. Die Deputation bittet deshalb das Ressort entweder die ressortübergreifende Immobilien-Kommission wieder aufleben zu lassen oder eine andere geeignete Struktur zu schaffen, die dazu beiträgt dieses Problem zu lösen. Die Deputation erwartet dazu einen Bericht bis zu den Sommerferien 2017.

## **II. Stand der Umsetzung**

Die Verwaltung gibt zu der Umsetzung der Beschlüsse einen ersten Zwischenbericht ab:

Zur Umsetzung der beiden Beschlüsse werden einander ergänzende Verfahrensschritte durchgeführt:

1. Nach Beschluss der noch in Bearbeitung befindlichen „Richtlinien zum An- und Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen“ soll der neuen Richtlinie eine Anlage hinzugefügt werden, die den Verkauf von Grundstücken an Baugemeinschaften zum Festpreis nach Konzept, Vergabeverfahren, Auswahlkriterien u.ä. regelt.
2. Es wird empfohlen, eine Koordinierungsrunde Baugemeinschaften "KORB" ähnlich dem Hamburger Modell einzuführen, das mit Verwaltungsmitgliedern nach dem Beispiel der Ressort AG „Wohnungsbau“ besetzt ist. Dieses Gremium soll Zielsetzungen erarbeiten, aus denen sich ein Arbeitsprogramm ergibt. Vereinbarungen in Bezug auf das Verfahren zur Vermarktung von Grundstücken für Baugemeinschaften, die der unter 1. genannten Richtlinie nicht zuzuordnen sind, sollen bis zum III. Quartal 2018 durch die KORB vorbereitet werden.

Darüber hinaus soll die KORB ermöglichen, durch eine engere Verzahnung zwischen den beteiligten Ressorts und weiteren Prozessbeteiligten frühzeitig geeignete Grundstücke zu identifizieren und ggf. notwendige Entscheidungen wie bspw. durch den Senat, herbeizuführen sowie insgesamt eine deutliche Verfahrensbeschleunigung zu erreichen. Für diese notwendige Bearbeitungsebene wird die Immobilienkommission derzeit nicht als geeignetes Instrument angesehen.

### **1. Ausrichtung und Aufgaben der KORB**

Das Gremium KORB soll in die Lage versetzt werden, gemeinsam präzise Prozessanforderungen und Abläufe zu entwickeln, diese festzulegen, zukünftige Baugrundstücke und Bestandsimmobilien zu identifizieren und Entscheidungen zu Grundsatzangelegenheiten herbeizuführen bzw. vorzubereiten. Es wird geprüft, ob Zielsetzung und Arbeitsprogramm in einer Geschäftsordnung festgelegt und mit den Mitgliedern der Koordinierungsrunde einvernehmlich abgestimmt werden.

Auf Grundlage der Erfahrungen von abgeschlossenen und im Verfahren befindlichen Projekten, sollten folgende Aufgaben und Zielsetzungen durch eine KORB für eine beschleunigte Umsetzung von Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens erfüllt werden:

1. Vorbereitung von Entscheidungen von Grundsatzangelegenheiten wie zum Beispiel:
  - Nur baureife, also voll erschlossen hergestellte Grundstücke werden an Baugemeinschaften veräußert
  - Schaffung von Voraussetzungen für eine zeitnahe und verlässliche Ausschreibung
2. Erarbeitung eines systematischen Verfahrens für die Identifizierung von weiteren geeigneten Grundstücken und Bestandsimmobilien für gemeinschaftliches Wohnen
3. Herbeiführen diesbezüglicher ggf. erforderlicher Deputations- und Senatsbeschlüsse
4. Eine frühzeitige Prüfung potentieller Neubaugebiete hinsichtlich einer Eignung für Bau- und Mietgemeinschaften sowie eine Empfehlung über die Vergabeanteile
5. Identifizierung von Bestandsimmobilien und baureif hergestellten Grundstücken
6. Förderung von Modellprojekten wie z.B. das inklusive Mietgemeinschaftsprojekt als Partnermodell von GEWOBA, Martinsclub e.V. und SUBV

## **2. Mitglieder der KORB**

Als ständige Mitglieder der KORB unter Leitung von SUBV (Abteilung 7, Referat 73 Wohnungswesen) werden empfohlen:

- SUBV
  - ASV
  - SF
  - IB AöR
  - SWAH / WFB
- Beratend kann die KORB im Einzelfall weitere Akteure des Gemeinschaftlichen Wohnens hinzuziehen, wie z.B. Geoinformation Bremen, GEWOBA, Grundstücksentwicklungsgesellschaft Klinikum Bremen Mitte GmbH (GEG), Martinsclub e.V., Baubetreuer, Projektmitglieder, weitere externe Partner. Die Akteure werden von der KORB je nach Bedarf angefragt.

## **3. Geschäftsführung der KORB**

Die Geschäftsführung liegt bei der Koordinierungsstelle für Wohnungswesen (SUBV). Als erste Aufgabe wird die Erstellung einer Geschäftsordnung in Abstimmung und Einvernehmen mit den unter 2. genannten, ständigen Mitgliedern der KORB zur Vorlage für die politischen Gremien empfohlen.

## **4. Aufgaben der SUBV Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften / Gemeinschaftliches Wohnen**

Die Koordinierungsstelle bereitet die Themen für die **halbjährlich** tagenden Gremiensitzungen der KORB vor und lädt bei Bedarf weitere Akteure des Gemeinschaftlichen Wohnens wie oben beschrieben für die Darstellung von Problemstellungen oder beratend ein.

## **5. Aktueller Stand**

Erste vorbereitende Gespräche wurden mit Immobilien Bremen AöR und der Senatorin für Finanzen geführt. Die Implementierung der KORB als festem Arbeitskreis wird im ersten Quartal 2018 angestrebt.

## **B. Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und befürwortet die Gründung einer KORB.