

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 19.04.2018**

**„Impulsprojekte Wohnungsbau 2018/2019/2020“**

**„Weitere Intensivierung der Wohnbautätigkeit im Rahmen der Gesamtstrategie Wachsende Stadt“**

**A. Sachdarstellung**

Der Senat hat im Kontext der erhöhten Zuwanderung mit seinen Beschlüssen zum Sofortprogramm Wohnungsbau am 15.12.2015 und am 10.06.2016 bekräftigt, seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortzusetzen und weiter zu intensivieren. Entsprechend wurde das Sofortprogramm Wohnungsbau auf den Weg gebracht, um die kurzfristige Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten zu gewährleisten. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und um im Rahmen der Gesamtstrategie „Wachsende Städte - wachsendes Land“ weitere Einwohner\*innen gewinnen zu können, hat die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltbeschlussfassung die Zielzahl für die Baufertigstellungen in den Jahren 2017 bis 2021 erhöht. Dies auch vor dem Hintergrund der aktuellen Prognosen vom Mai 2017, auf deren Basis derzeit von einem Wachstum in den nächsten 15 bis 20 Jahren auf über 580.000 Einwohner\*innen ausgegangen werden kann. Um die jährliche Zielzahl auch tatsächlich zu erreichen, sind Prioritätensetzungen erforderlich. Daher werden mit den **„Impulsprojekten Wohnungsbau 2018/2019/2020“** 28 Flächen mit insgesamt rund 6.000 WE benannt, die bis 2020 entwickelt werden können und die auch mit ihren besonderen Qualitäten Impulse geben sollen.

**B. Beschlussvorschlag:**

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

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Bremen, den 21.03.2018

- 71 -

Herr Löwer Tel. 0421-361-27573

Herr Lecke-Lopatta Tel. 0421-361-10389

## **Vorlage für die Sitzung des Senats am 27.03.2018**

### **„Impulsprojekte Wohnungsbau 2018/2019/2020“**

„Weitere Intensivierung der Wohnbautätigkeit im Rahmen der

Gesamtstrategie Wachsende Stadt“

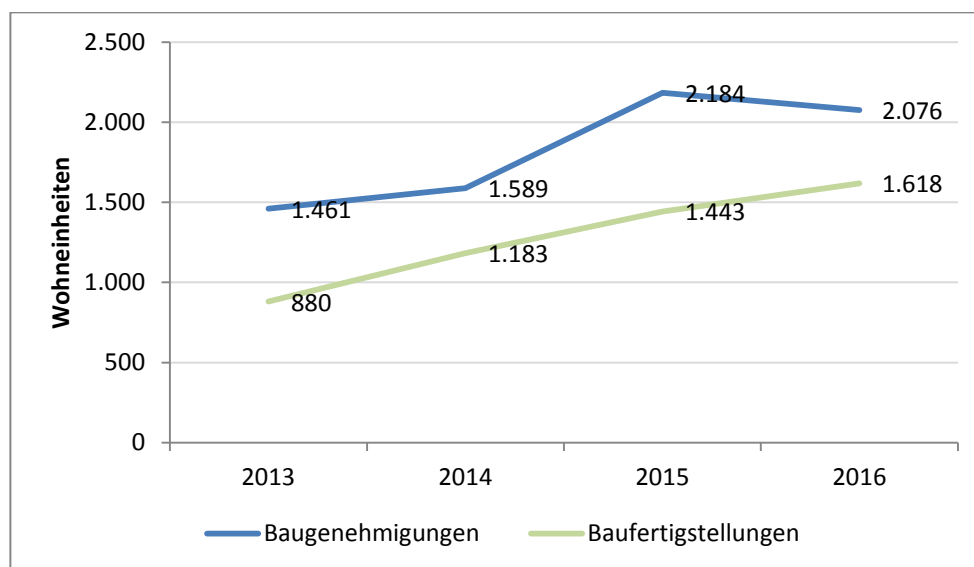
#### **A. Problem**

Der Senat verfolgt eine Strategie der wachsenden Stadt. Auf der Basis des GEWOS-Gutachtens aus dem Frühjahr 2015 wurde bis zum Jahr 2020 ein jährliches Ausbauziel von rund 1.400 Wohneinheiten festgelegt. Der Senat hat im Kontext der erhöhten Zuwanderung mit seinen Beschlüssen zum Sofortprogramm Wohnungsbau am 15.12.2015 und am 10.06.2016 bekräftigt, seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortzusetzen und weiter zu intensivieren. Entsprechend wurde das Sofortprogramm Wohnungsbau auf den Weg gebracht, um die kurzfristige Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten zu gewährleisten. Die seinerzeitige Zielzahl auf Basis des GEWOS-Gutachten von 1.400 Wohnungen pro Jahr für Bremen Stadt erweist sich als nicht mehr tragfähig. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und um im Rahmen der Gesamtstrategie „Wachsende Städte - wachsendes Land“ weitere Einwohner\*innen gewinnen zu können, hat die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltbeschlussfassung die Zielzahl für die Baufertigstellungen in den Jahren 2017 bis 2021 auf mindestens 2.100 Wohneinheiten im Jahr erhöht. Dies auch vor dem Hintergrund der aktuellen Prognosen vom Mai 2017, auf deren Basis derzeit von einem Wachstum in den nächsten 15 bis 20 Jahren auf über 580.000 Einwohner ausgegangen werden kann.

#### **B. Lösung**

Am 15. Dezember 2015 hat der Senat das Sofortprogramm Wohnungsbau vorgestellt, welches am 19. Januar 2016 von der Stadtbürgerschaft beraten und beschlossen wurde. Ziel des Programms ist es, den Wohnungsbau zu beschleunigen. Der Senat hat so sein zentrales Ziel der Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten nachdrücklich bekräftigt.

Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen und der Baugenehmigungen hat sich seit 2013 insgesamt positiv entwickelt und dieser Trend hält weiter an. Seit dem Beschluss des Sofortprogramms 2015 liegt die Zahl der Baugenehmigungen bei über 2.000 WE jährlich. Während im Jahr 2013 weniger als 900 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es im Jahr 2016 bereits über 1.600 (Abb. 1.). 2017 wurden 2012 WE genehmigt, was auch eine entsprechend weiter gesteigerte Zahl der Fertigstellungen erwarten lässt.



Am 06. April 2017, beim Bündnis für Wohnen, hat der Senat den Bericht „Wohnen und Bauen – Monitoring 2016“ (Senatsvorlage 1203/19 vom 04.04.2017) vorgelegt. Dieser benennt ein kleinteiliges Innenentwicklungspotential z. B. in Baulücken von rund 10.000 Wohneinheiten sowie 223 größere Projektflächen, die bis auf die neu in den Blick genommenen Entwicklungsbereiche Galopprennbahn und Europahafen Süd schon im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind oder wie die Bereiche an der H-H-Meier-Allee und im Achterdiek für eine Prüfung als Baufläche vorgeschlagen wurden. Auf den Projektflächen können weitere über 17.000 WE, ebenfalls weit überwiegend im Rahmen der Innenentwicklung, entwickelt werden, so dass aktuell Flächenreserven für insgesamt 27.000 WE bestehen. Um die jährliche Zielzahl von mindestens 2.100 Wohneinheiten auch tatsächlich zu erreichen, sind Prioritätensetzungen erforderlich. Daher werden mit den in der Anlage näher dargestellten **„Impulsprojekten Wohnungsbau 2018/2019/2020“** 28 Flächen mit insgesamt rund 6.000 WE benannt, die bis 2020 entwickelt werden können und die auch mit ihren besonderen Qualitäten Impulse geben sollen. Diese ergänzen die Projekte des Sofortprogramms wie z. B. Willakedamm, Gartenstadt Werdersee I, Hohentorsplatz, Hafenpassage 2. BA, Kaffeequartier, Schuppen 3, Wohn- und Büropark Oberneuland I, Ellener Hof 1. BA und Lesum-Park West mit insgesamt rund 1.500 WE.

Bei den Impulsprojekten handelt es sich einerseits um 10 Flächen mit rund 2.500 WE, bei denen Planung und Erschließung schon so weit fortgeschritten sind, dass sie als „laufende Projekte“ klassifiziert werden können.

Weiterhin werden 18 Flächen mit rund 3.500 WE aufgeführt, die auf Grund ihrer strategischen Bedeutung und ihres Pilotcharakters vorrangig weiter angeschoben werden sollen („Anschubprojekte“). Für diese können entsprechend dem Projektfortschritt nur Schätzwerte hinsichtlich des Wohnbaupotentials angegeben werden (s. z. B. Galopprennbahn). Da aber z. B. noch keine Annahmen für das Kellogg-Areal angegeben wurden, handelt es sich bei der Gesamtzahl der Wohneinheiten um die Untergrenze dessen, was realisierbar ist. Entsprechend dem Fortschritt einzelner Projekte soll der hier vorgelegte Stand der Impulsprojektliste laufend angepasst und fortgeschrieben werden. Dies gilt auch für weitere potentielle Bauflächen wie z.B. im Bereich Vorderes Woltmershausen.

Mit dieser Auswahl soll sichergestellt werden, dass eine möglichst frühzeitige Beteiligung, Abstimmung und Koordination der Projekte stattfindet, um eine schnelle Planung und Realisierung der Projekte sicherzustellen. So können die Fragen der technischen und sozialen Infrastrukturen, wie verkehrliche Erschließung und Schul- und Kitaversorgung möglichst frühzeitig geklärt werden. Eine frühzeitige und sorgfältige Planung und Abstimmung ist bei einer Reihe von Flächen aber auch erforderlich, da es sich um Innenentwicklungsflächen handelt, auf denen wertvolle Grünbestände zu beachten sind. Entsprechende Hinweise finden sich mit der Grünschraffung im Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm und wurden im Bericht zur Flächenbereitstellung aufgenommen. Bei diesen Flächen wird im weiteren Planungsprozess besonders sorgfältig auf eine naturverträgliche Bebauung geachtet. Diese wird durch einen qualifizierten Grünordnungsplan sichergestellt.

Aufbauend auf den prioritär in Angriff genommenen Wohnbauflächen des Sofortprogramms 2016/2017 wird mit den Impulsprojekten 2018/2019/2020 ein Paket von Flächen vorgestellt, das mit Nachdruck weiterentwickelt werden soll.

#### **Impulsprojekte Wohnungsbau 2018/2019/2020 Definitionen:**

**Laufende Projekte:** Projekte, die bauleitplanerisch und/oder hinsichtlich der Entwürfe oder Verträge weit vorangeschritten sind (rote Markierung).

**Anschubprojekte:** Projekte, die z. B. noch bauleitplanerisch begonnen werden müssen oder bei denen Überarbeitungsbedarf besteht (gelbe Markierung).

Fläche / Projekt	Status Impuls- projekt	ha	Anzahl Wohnungen (geschätzt)			Stand Bauleitplanung (ggf. § 34)
			Gesamt	MFH	EFH	
<b>Bezirk Süd</b>						
<b>Kattenturm- Zentrum</b>	laufend	0,4	20	20	0	B-Plan 2060
<b>Scharnhorst- Quartier I</b>	laufend	3,1	130	90	40	2417 Planaufstellung
<b>Mondelëz</b>	Anschub	1,3	200	200	0	Planaufstellung in Vorbereitung
<b>Gartenstadt Werdersee II</b>	Anschub	12	490	200	290	B-Plan 2452
<b>Scharnhorst- Quartier II</b>	Anschub	2,1	75	75	0	2417 Planaufstellung
<b>Brenningstraße</b>	Anschub	1,9	170	150	20	Planaufstellung BP-Plan 2503 in Vorbereitung
<b>Areal um Silberwarenfabrik</b>	Anschub	3,2	75	75	0	2351 Planaufstellung
<b>Huchtinger Heerstraße</b>	Anschub	4,7	80	20	60	B-Plan 2178 in Vorbereitung **
<b>Bezirk West</b>						
<b>Europahafenkopf</b>	laufend	1,3	350	350	0	V+E-Plan in Vorbereitung
<b>Rübekamp</b>	Anschub	1	80*	80	0	B-Plan 2319 in Vorbereitung * Klärung mit Platzbedarf Kita etc. erforderl.**
<b>Ritterhuder Heerstraße</b>	Anschub	6,9	180	40	140	B-Plan 2071; B-Plan-Änderung empfohlen**
<b>Europahafen Süd/ „Kellogg-Areal“</b>	Anschub	15,8	N.N.			Verfahren in Vorbereitung
<b>Bezirk Mitte</b>						
<b>Neues Hulsberg Viertel</b>	laufend	14,2	1.170	1.170	0	B-Plan 2450 im Verfahren**
<b>Bundeswehr- Hochhaus</b>	laufend	0,3	90	90	0	B-Plan 106 in Verb. mit § 34
<b>Tarzan &amp; Jane</b>	laufend	0,2	62	62	0	V+E-Plan 125 im Verfahren
<b>H.-H.-Meier-Allee Gärtnerei</b>	Anschub	0,7	75	-	-*	B-Plan erforderlich, Prüfbereich für gemischte Baufläche (*Anteile MFH/EFH noch unklar)
<b>H.-H.-Meier-Allee / Friedhof Riensberg</b>	Anschub	0,8	50	30	20	B-Plan erforderlich
<b>Beckfeldstraße</b>	Anschub	0,6	60	-	-*	B-Plan erforderlich (*Anteile MFH/EFH noch unklar)

<b>Bundesbank Kohlhökerstraße</b>	Anschub	0,7	250	250	0	WE-Zahl Schätzung; B-Plan erforderlich
<b>Bezirk Ost</b>						
<b>Mühlenviertel Horn II</b>	laufend	0,6	60	60	0	B-Plan 2439
<b>Ellener Hof, 2. BA</b>	laufend	7,8	300	270	30	B-Plan 2459 Planaufstellung erfolgt**
<b>Oberneulander Mühle</b>	laufend	8,4	210	120	90	B-Plan 2371 Planaufstellung erfolgt**
<b>Galopprennbahn</b>	Anschub	29,6	1.000*	noch unklar	noch unklar	B-Plan & FNP-Änderung erforderlich *WE-Zahl erste grobe Annahme
<b>Wohn- und Büropark- Erweiterung</b>	Anschub	14	400	noch unklar	noch unklar	B-Plan & FNP-Änderung sowie LSG-Aufhebung erforderlich
<b>Bremen-Nord</b>						
<b>Cranzer Straße</b>	laufend	7,5	100	60	40	B-Plan Fortschreibung in Vorbereitung **
<b>Haven Hööv</b>	Anschub	1,2	150	150		B-Plan in Vorbereitung
<b>Grohner Wandplatten</b>	Anschub	9,1	124*	32	92	B-Plan erforderlich; auch hoher Anteil gewerbl. Nutzung denkbar; *WE-Anzahl erste Schätzung
<b>Alte Molkerei</b>	Anschub	3,7	50	30	20	B-Plan in Vorbereitung
	<b>Gesamt</b>	123,1 ha	<b>6.001 Wohneinheiten (WE)</b>			

\*\* Fläche mit Grünschräffur gemäß FNP

### C. Alternativen

Es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

### D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

#### 1.1. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen

Der Bericht hat keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

## 1.2. Gender-Prüfung

Der Wohnungsbau erfolgt grundsätzlich geschlechtsneutral. Wohnungen werden in der Regel gleichermaßen an Männer und Frauen vergeben. In der täglichen Praxis bei der Vermietung ist es allerdings so, dass Frauen tendenziell eher auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. 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 aufgrund der Tatsache, dass Frauen in besonderer Weise durch ihre häufig unterbrochenen Erwerbsbiografien mehr als Männer dem Risiko von Altersarmut ausgesetzt sind, stärker auf die Notwendigkeit von Transferleistungen angewiesen.

Die Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten trägt daher maßgeblich dazu bei, den Gleichstellungszielen des Landes Bremen zur Umsetzung zu verhelfen.

### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Finanzen, dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der Senatorin für Kinder und Bildung, der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport abgestimmt.

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

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

### **G. Beschlussvorschlag**

Der Senat nimmt entsprechend der Vorlage 1984/19 die Liste Impulsprojekte zur Kenntnis und bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, diese Flächen zusätzlich prioritär in die Planung und Umsetzung aufzunehmen.