

**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 14.06.2018**

**Folgebericht zum Thema Grundstücke für Baugemeinschaften und Vergabe von Bau-  
land an Baugemeinschaften**

**Sachdarstellung:**

Der Abgeordnete der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen Robert Bücking hat am 08.03.2018 um einen Folgebericht zu den Themen "Grundstücke für Baugemeinschaften" und "Vergabe von Bauland an Baugemeinschaften" gebeten.

Der Bericht gliedert sich wie folgt:

- A. Koordinierungsrunde für Baugemeinschaften (KORB)
- B. Aktualisierter Sachstand laufende Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens
- C. Stadtteilgenossenschaft Hulsberg eG
- D. Mitgliedschaft im Bundesverband Baugemeinschaften e.V.

**A. Koordinierungsrunde für Baugemeinschaften (KORB):**

Das Gremium KORB hat die Aufgabe, gemeinsam präzise Prozessanforderungen und Abläufe zu entwickeln, diese festzulegen, zukünftige Baugrundstücke und Bestandsimmobilien zu identifizieren und Entscheidungen zu Grundsatzangelegenheiten im Themenfeld Gemeinschaftliches Wohnen / Baugemeinschaften herbeizuführen bzw. vorzubereiten. Ziel ist es, die behördeninternen Abstimmungsvorgänge zu straffen und zu beschleunigen. An der KORB sind die folgenden Ressorts und städtischen Gesellschaften beteiligt: der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV), die Senatorin für Finanzen (SF), Immobilien Bremen AöR (IB), der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (SWAH) und die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB). Die konstituierende Sitzung der KORB hat am 20.03.2018 stattgefunden, die zweite Sitzung am 25.05.2018. Die KORB ist Teil der Ressort-AG Wohnungsbau des Senates.

**A.1 KORB-Arbeitsaufträge**

1. Erstellung einer Projektliste

Als Voraussetzung für die Arbeit in der KORB wurde eine Liste mit Projekten im Verfahren sowie abgeschlossener Projekte erstellt (siehe Anlage und Punkt B). Die Projektliste wird im Rahmen der KORB kontinuierlich um weitere verfügbare Grundstücke und ggf. auch um Bestandsimmobilien ergänzt werden. Zur Identifikation von Grundstücken und ggf. Bestandsimmobilien erfolgt eine Vorgehensweise in drei Schritten:

- a) Die Bestandshalter wie IB, WFB u.a. werden gebeten, bis zur Sommerpause geeignete Grundstücke für eine Bebauung durch Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens zu identifizieren und der KORB zu übermitteln. Hierbei sollen Grundstücke, die baureif und voll erschlossen sind, priorisiert werden (siehe auch Punkt 5).
- b) Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften arbeitet die bereits laufenden Projekte und die Potentialgrundstücke in eine Projektliste analog dem Vorbild der Sofortprogrammliste Wohnungsbau ein (siehe Anhang).
- c) Die Auswahl der Grundstücke wird von der KORB vorbereitet und durch die Ressort-AG beraten und ggf. einer Gremienbefassung zugeführt. Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften bereitet die KORB-Sitzungen vor und nach.

## 2. Vergabeverfahren für laufende Projekte

Die durch die KORB / identifizierten Grundstücke / Bestandsimmobilien sollen auf Grundlage des bereits erprobten Vergabeverfahrens (Vergabe zum Festpreis nach Konzept, Verfahrensablauf, Auswahlkriterien) ausgeschrieben werden.

## 3. Vergabeverfahren für zukünftige Projekte

- d) Die derzeitige Vergabep Praxis, Grundstücke für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens zum Festpreis nach Konzept zu veräußern, soll im Rahmen der KORB hinsichtlich einer Verstetigung geprüft werden. Gegebenenfalls sind Gremienbeschlüsse einzuholen.
- e) Es wird zugleich geprüft, ob zur Beschleunigung der Vergabeprozesse eine standortbezogene Regelung möglich ist, die eine vorgezogene Ausschreibung ohne gültiges Planrecht ermöglicht.
- f) Damit die Konzepte, auf deren Grundlage die Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben werden, im Rahmen des Vergabepverfahrens fristgerecht umgesetzt werden, prüft die KORB, ob eine Veräußerung der Grundstücke im Rahmen eines Anhandgabepverfahrens möglich ist.

## 4. Baugemeinschaftsquote

Angelehnt an das Hamburger Modell (Baugemeinschaftsquote: 20% in Neubaugebieten) wird im Rahmen der Aufstellung des Stadtentwicklungsplans-Wohnen (STEP-Wohnen) geprüft werden, ob die Einführung einer Quote für Neubaugebiete mit neuem Planrecht bzw. Quartiersentwicklungen zusätzlich zur Sozialwohnungsquote ein geeignetes Instrument zur Förderung von Baugemeinschaftsprojekten in Bremen darstellt. Eine Prüfung soll auf Grundlage der bisherigen Projekterfahrungen der Koordinierungsstelle, den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen und Erfahrungswerten anderer Kommunen erfolgen. Gegebenenfalls sind Vorschläge für einen angemessenen Vergabeanteil oder eine Quote zu entwickeln.

Das im Rahmen des STEP-Wohnen mit der Untersuchung zu den sog. "Nachfragegruppen" beauftragte Büro hat bereits den Auftrag erhalten, die Nachfragegruppe "Baugemeinschaften" im Rahmen der Untersuchung zu berücksichtigen.

## 5. Status der Grundstücke bei Vergabe

Sofern baureife und vollerschlossene Grundstücke nicht in bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen, wird geprüft, ob die Voraussetzung für eine baureife Herstellung und die Erschließung von kleinparzellierten Grundstücken durch die Stadtgemeinde Bremen geschaffen werden kann.

## 6. Genossenschaftsförderung

Eine Förderung von Genossenschaften verfolgt das Ziel, bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Zugleich ist die eingetragene Genossenschaft (eG) eine besonders nachhaltige

Rechtsform, die den Gemeinschaftsgedanken bei Baugruppen sichert und aus diesem Grund in vielen Fällen von Baugemeinschaften als Rechtsform gewählt wird. Genossenschaften werden im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderprogramme gefördert. Dabei werden die Ermessensspielräume genutzt, um die besonderen Rahmenbedingungen des gemeinschaftlichen Wohnens zu berücksichtigen. Aufgrund der Vorgaben, die der Bund im Rahmen der Bereitstellung seiner Mittel macht, ist die Begründung von Miet- und Belegungsbindungen unerlässlich. Dies gilt auch für das in Vorbereitung befindliche 4. Wohnraumförderungsprogramm.

Eine gesonderte Genossenschaftsförderung ohne Miet- und Belegungsbindungen könnte deshalb nur außerhalb des Sozialen Wohnungsbaus erfolgen. Deshalb soll im Rahmen des STEP-Wohnen eine Umsetzung bzw. eine Übertragbarkeit der Fördermodelle wie in Hamburg und/ oder München geprüft werden. Hierfür wären dann zusätzliche finanzielle Mittel erforderlich.

## A.2 Zusammenfassung Arbeitsaufträge / weiteres Vorgehen KORB

Auftrag	nächste Schritte	zuständig	Termin	Status
Folgetermin	Terminabfrage	SUBV	25.05.2018	erfolgt
KORB als Unter-AG in Ressort-AG implementieren	Zustimmung für Implementierung KORB als Unter-AG der Ressort-AG einholen	SUBV 73	24.04.2018	erfolgt
Erstellung einer Projektliste	Vorlage zur Abstimmung in KORB erstellen	SUBV 73-3	14./15. KW	erfolgt
Vergabeverfahren: laufende Projekte	Derzeitiges Vergabeverfahren der KORB zur Verfügung stellen (Verfahrensablauf, Auswahlkriterien, beispielhafte Ausschreibung)	SUBV 73-3	21. KW	erfolgt
Vergabeverfahren zukünftige Projekte: Anhandgabeverfahren, vorgezogene Ausschreibung, Festpreis	Beispiel für Anhandgabe ermitteln (Hamburg, SWAH)	SUBV 73-3, SF, SWAH	25.05.2018	erfolgt
Status der Grundstücke bei Vergabe	Erneute Diskussion in KORB an beispielhaften Projekten, Ziel: baureife Herstellung der Grundstücke	SUBV 73-3	25.05.2018	erfolgt
Baugemeinschaftsquote	Ziel: Lösungsvarianten über STEP-Wohnen erarbeiten	SUBV 73-3	Beantwortung über STEP-Wohnen	in Bearbeitung
Genossenschaftsförderung	Ziel: Förderungsvarianten über STEP-Wohnen erarbeiten	SUBV 73	Beantwortung über STEP-Wohnen	in Vorbereitung
Markterforschung bzgl. Nachfrage nach Baugemeinschaftsgrundstücken	Ziel: Marktanteil Nachfragegruppe Baugemeinschaften im Rahmen des STEP-Wohnen ermitteln	SUBV 73-3, 71-10	Mitte 2018	beauftragt

## B. Aktualisierter Sachstand laufende Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens

Im Folgenden wird auf Grundlage des BdV-Jahresberichtes Gemeinschaftliches Wohnen vom 08.03.2018 ein aktualisierter Sachstand dargestellt.

#### 1. Schwachhauser Heerstraße

Die Frist für einen Abschluss des Kaufvertrages zwischen Baugemeinschaft und Eigentümer des Grundstücks wurde zwischen der Immobilien Bremen AöR und dem Eigentümer wegen des unverändert gegen den B-Plan 2391 anhängigen Normenkontrollverfahrens bis zum 30.09.2018 verlängert.

#### 2. Neues Hulsberg-Viertel

Der Bebauungsplan 2450 wurde am 29.05.2018 von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschlossen. Die Ausschreibung eines ersten Grundstücks in der Friedrich-Karl-Straße 4 an eine oder zwei Baugemeinschaften ist für 09/2018 vorgesehen und wird derzeit vorbereitet.

#### 3. Dedesdorfer Platz

Der Bebauungsplan 2460 wurde am 09.05.2018 von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschlossen.

Die Verkehrswertgutachten für die Baugemeinschaftsgrundstücke liegen vor. Die Ausschreibungen sind in Vorbereitung und werden voraussichtlich Mitte 06/2018 veröffentlicht. Ein Termin für ein Rückfragenkolloquium bzgl. der Ausschreibungsinhalte ist für den 27.06.2018 vorgesehen.

#### 4. Gartenstadt Werdersee

Unveränderter Sachstand, vgl. BdV Jahresbericht gemeinschaftliches Wohnen vom 08.03.2018.

#### 5. Ellener Hof

Unveränderter Sachstand, vgl. BdV Jahresbericht gemeinschaftliches Wohnen vom 08.03.2018.

### **C. Stadtteilgenossenschaft Hulsberg eG: Möglichkeit einer Anhandgabe des sogenannten "Bettenhaus-Grundstücks" im Neuen Hulsberg-Viertel**

Die Bettenhausinitiative, mittlerweile genossenschaftlich in Form der Stadtteilgenossenschaft Hulsberg eG organisiert, zeigt weiterhin großes Interesse an dem Erwerb und der Nachnutzung des Bettenhauses zu Wohnzwecken. Eine vertiefte Prüfung der Realisierbarkeit in funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht mit dem Ziel einer möglichen Anhandgabe ist im Verfahren. Mit Empfehlungen ist im III. Quartal 2018 zu rechnen.

### **D. Mitgliedschaft im Bundesverband Baugemeinschaften e.V.**

Für einen verstärkten Austausch mit anderen Kommunen wurde beim Bundesverband Baugemeinschaften e.V. die Mitgliedschaft der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SUBV) beantragt.

### **Beschlussvorschlag:**

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

### Anlage

Projektliste Bremer Wohnungsbau – Anteil Baugemeinschaftsprojekte (VERTRAULICH)