

Mitteilung des Senats vom 20. Juni 2000

Aktionsplan Bauen in Bremen

Die Fraktionen der CDU und der SPD haben unter Drucksache 15/139 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Die planerische Bereitstellung eines sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht nachfragegerechten Angebots an Flächen für den Wohnungsbau ist eines der wichtigsten Ziele der Wohnungsbaukonzeption des Senats.

Das Steuerungsinstrument zur Realisierung dieser Zielsetzung ist der so genannte Baufertigstellungsplan. Er gibt Auskunft über das Flächenpotential, dass für den Wohnungsbau bis zum Jahr 2010 voraussichtlich planerisch bereitgestellt wird. Aufgeführt werden Projekte mit mehr als drei Wohneinheiten in den Segmenten Einfamilienhausbau (EFH) und Mehrfamilienhausbau (MFH).

Der Baufertigstellungsplan (Stand: 30. September 1999) weist für den Zeitraum bis 2010 ein Flächenpotential für insgesamt rd. 24.300 Wohneinheiten (WE) aus. Das Verhältnis MFH (rd. 13.300 WE) zu EFH (rd. 11.000 WE) beträgt 55 : 45. Diese Aufteilung entspricht dem Ziel des Programms „Bremer bauen in Bremen“, das darauf abzielt, der Abwanderung in das Bremer Umland durch ein verstärktes Angebot im Einfamilienhausbereich entgegenzuwirken. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass alleine mit der Realisierung der neuen größeren Wohnungsbaugebiete Borgfeld (Ost und West) sowie Osterholzer Feldmark in den kommenden Jahren ein Angebot für rd. 2.900 Einfamilienhäuser zur Verfügung stehen wird. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auch durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen das Angebot an bauträgerfreien Grundstücken verbessert worden.

Wie positiv das Angebot an attraktiven Flächen und Objekten von den Bauinteressierten aufgenommen wird, zeigt sich insbesondere am Beispiel Borgfeld. Hier sind von den ca. 120 bauträgerfrei zu verkaufenden Grundstücken im Bereich Borgfeld-Ost bereits knapp 100 verkauft, 20 % davon an Interessenten aus dem näheren Umland. Von den auf dem Markt befindlichen bauträgergebundenen Einzel- und Doppelhäusern sind ca. die Hälfte verkauft. Die Erschließung ist so weit fortgeschritten, dass bereits eine Reihe von neuen Eigentümern mit dem Bau der Häuser beginnen konnte.

Für den Bereich Borgfeld-West besteht bereits jetzt eine lange Interessentenliste. Es ist beabsichtigt, mit der Vermarktung Ende 2000/Anfang 2001 zu beginnen.

Bezogen auf die Osterholzer Feldmark wird zurzeit mit Nachdruck die städtebauliche Rahmenplanung erstellt. Ziel der Rahmenplanung ist es, die Voraussetzungen für ein hochwertiges, attraktives Quartier in Kombination mit einem Landschaftspark zu schaffen.

Der Deputation für Bau wird in der Sitzung am 21. Juni ein Bericht über den Stand der Aktivitäten zur Vorbereitung und Realisierung der Entwicklungsmaßnahme vorgelegt. Der Bürgerschaft wird nach Abschluss der Rahmenplanung im Herbst 2000 ein Bericht vorgelegt werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann ab 2004 voraussichtlich mit der Realisierung des ersten Abschnitts des Landschaftsparks und der Erschließung erster Wohnquartiere begonnen werden.

Im Mehrfamilienhausbau liegt der Schwerpunkt im Bereich der Innenentwicklung, um vor allem auch die vorhandene Infrastruktur sinnvoll und kostensparend zu nutzen.

Neben der Neubautätigkeit liegt zukünftig eine bedeutsame Aufgabe der Wohnungspolitik in der Sicherung und Stärkung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Dafür werden entsprechende Programme entwickelt.

Im Einzelnen wird auf die Antworten zu den Fragen verwiesen.

1. Wie viele Wohnungsbaugrundstücke an welchen Standorten, in welcher Größe, zu welchen Preisen sind zurzeit in Bremen ausgewiesen und können interessierten wohnungsbauwilligen Bürgern angeboten werden?

Auf der Basis des Baufertigstellungsplanes vom 30. September 1999 sind in der Anlage 1 alle Einfamilienhausprojekte aufgelistet, für die nach Einschätzung des Bauressorts die planerischen und erschließungstechnischen Voraussetzungen vorliegen, damit im Zeitraum 2000 bis 2001 gebaut werden könnte. Es handelt sich dabei um eine Aufstellung bisher noch nicht realisierter Projekte der Flächenkategorie 2 (beschlossene Bebauungspläne) sowie der Kategorie Baulücken. Das gesamte Potential für den Zeitraum 2000 bis 2001 umfasst insgesamt 2.356 Wohneinheiten (WE) im Einfamilienhausbereich in den Segmenten Reihenhaushälfte, freistehendes Haus oder Doppelhaushälfte. Daneben steht für den Mehrfamilienhausbau in den aufgeführten Flächenkategorien im Zeitraum 2000 bis 2001 ein Flächenpotential für rd. 4.100 WE zur Verfügung.

Zu den Grundstücken für „bauträgerfreies Bauen“ wird auf die Beantwortung der Frage 1.1 und 2.3 dieser Anfrage verwiesen.

Differenzierte Angaben zu den jeweiligen Grundstücksgrößen sind nicht möglich, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend feststeht, wie die Grundstücke von den Bauträgern im einzelnen aufgeteilt bzw. geschnitten werden. Dies ist u. a. von den jeweiligen Haustypen abhängig, die auf den Grundstücken errichtet werden. Wie die Erfahrung zeigt, ergeben sich im Zeitablauf häufig noch Planungsänderungen.

Auch bezüglich der Grundstückspreise für den m² erschlossenes Bauland liegt eine detaillierte Übersicht nicht vor. Im Grundsatz kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die m²-Preise an den Bodenrichtwerten der Kataster und Vermessung Bremen orientieren, die sich in einer Spanne von ca. 150,00 DM in Reum und Ostermoor bis zu 420,00 DM/m² erschlossene unbebaute Wohnbauflächen in Oberneuland bewegen.

- 1.1 Wie stellt sich das Verhältnis von bauträgerfreien Grundstücksangeboten und von Bauträgern erschlossenen Grundstücksangeboten in den jeweiligen Gebieten dar?

Erfahrungsgemäß werden einzelne Baugrundstücke privater Eigentümer häufig von Einzelbauherren erworben und bebaut. Das gilt für Flächen in Bebauungsplänen wie in Baulücken bzw. der Innenentwicklung.

Bei Grundeigentum von Bauträgern ist festzustellen, dass für ältere Bebauungspläne vor 1998 keine Vereinbarungen über den Anteil der bauträgerfrei zu veräußernden Einfamilienhausgrundstücke (30%-Regelung) geschlossen worden sind. Allerdings ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach bauträgerfreien Grundstücken in diesen Gebieten einzelne Investoren bzw. Bauträger auch bauträgerfreie Grundstücke anbieten. Eine zahlenmäßige Erhebung hierzu liegt nicht vor.

Bei neuen Bebauungsplänen wird die Regelung des 30%-igen Nachweises von „bauträgerfreien Grundstücken“ im Zuge der Bauleitplanung eingefordert, wobei sich das Volumen jeweils an dem Gesamtumfang der Wohneinheiten für Ein- und Zweifamilienhäuser des Geltungsbereiches orientiert.

In der nachstehenden Übersicht sind Projekte von Bauträgern aufgeführt, bei denen eine entsprechende Vereinbarung über bauträgerfreie Grundstücke abgeschlossen ist bzw. sich in Vorbereitung befindet:

Bezeichnung	WE insgesamt	30-%-Anteil
Borgfeld-Ost	400	120
Borgfeld-West	850	255
Achterdiek	175	52
Brokhuchting	400	120
Riederdamm	150	50
Am Bodden-Süd	41	12
Summe	2016	609

Darüber hinaus sollen – entsprechend der 30-%-Regelung – in der Osterholzer Feldmark (in Planung) von den rd. 1.700 vorgesehenen Wohneinheiten rd. 510 Grundstücke bauträgerfrei angeboten werden.

2. Welche weiteren neuen Wohnungsbaugebiete sollen entsprechend der Koalitionsvereinbarung aufgeteilt nach den jeweiligen Gebieten und der Größe, noch ausgewiesen werden?

Neben den in der Koalitionsvereinbarung genannten größeren Wohnungsbaugebieten wie Borgfeld, Brokhuchting und Osterholzer Feldmark sind folgende Projekte im Baufertigstellungsplan in der Kategorie 4 (Entwurfstudien ohne Planaufstellungsbeschluss) aufgeführt:

Einfamilienhausprojekte im Entwurfsstadium ohne Planaufstellungsbeschluss (Baufertigstellungsplan vom 30. September 1999)

Ortsteil	Straße	EFH	VBB	VBE
Huckelriede	Hubertushöhe	14	02	02
Rablinghausen	Dorfkampsweg	43	02	03
Strom	Stromer Landstraße	90	01	05
Osterholz	Scholener Straße	40	03	03
Oslebshausen	Oslebshausener Landstraße/ Alter Heerweg	25	05	05
Burg-Grambke	Bremer Heerstraße	5	05	05
Burg-Grambke	Buschmannsweg	25	05	05
Farge	Koch'scher Hof	20	05	05
Rekum	Unterm Berg	20	05	05
Summe	Bebauungsplan im Entwurf	282		

Mehrfamilienhausprojekte im Entwurfsstadium ohne Planaufstellungsbeschluss (Baufertigstellungsplan vom 30. September 1999)

Ortsteil	Straße	MFH	VBB	VBE
Bahnhofsvorstadt	Promotion Park	100	05	05
Alte Neustadt	Stadtwerder	400	03	06
Rablinghausen	Ladestraße	76	03	03
Hemelingen	Schlengstraße/Neue Mitte	100	06	10
Walle	Dedesdorfer Straße	80	03	04
Burg-Grambke	Buschmannsweg	20	05	05
Vege sack	Hohle Straße	5	04	04
Aumund-Hammersbeck	Walter-Flex-Straße	25	05	05
Summe	Bebauungsplan im Entwurf	806		

VBB: Voraussichtlicher Baubeginn (Einschätzung)

VBE: Voraussichtliches Bauende (Einschätzung)

Insgesamt sind in der Flächenkategorie „Bebauungsplan im Entwurf“ im Ein- und Mehrfamilienhausbereich Projekte für rd. 1.100 WE aufgelistet.

2.1 Wann ist mit der Planreife der neuen Wohnungsbaugebiete zu rechnen?

Die „Planreife“ der unter der Frage 2 aufgeführten Einfamilienhausprojekte (Bebauungspläne im Entwurf) liegt voraussichtlich ca. ein Jahr vor dem in der Übersicht angegebenen Baubeginn.

Die „Planreife“ nach § 33 (Abs. 1) Baugesetzbuch kann bereits in der Vorphase – d. h. nach öffentlicher Auslegung und Behandlung der Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan – in der Baudeputation attestiert werden.

In der Regel ist aber davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Baubeantragung der Bebauungsplan Rechtskraft hat. Dies ist auch normalerweise eine der Voraussetzungen für den Bau der Erschließungsstraßen.

Für Projekte, für die zurzeit Planungsüberlegungen entwickelt werden, ist eine zeitliche Einschätzung zur Planreife noch nicht möglich. Hier sind zunächst erste Vorbereitungen der Bauleitplanung in die Wege zu leiten.

2.2 Welche Grundstücke stehen innerhalb der Stadt für Wohnungsbau zur Verfügung?

Gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass von den im Baufertigstellungsplan (30. September 1999) ausgewiesenen Flächen bis 2010 (rd. 24.300 WE) über die Hälfte im weitesten Sinne der Innenentwicklung zuzurechnen sind. Neben den klassischen Baulücken handelt es sich hierbei um Potentiale im Bereich der rückwärtigen Bebauung von Grundstücken, Ergänzungsbebauung sowie um Flächen zur Arrondierung von Stadtteilen.

Im Einfamilienhausbau mit einem Flächenpotentials bis 2010 für rd. 11.000 WE liegt der Anteil im Innenbereich bei rund 4.000 bis 4.500 WE.

Im Bereich des Mehrfamilienhausbaus sind über zwei Drittel des gesamten Flächenpotentials bis 2010 (13.300 WE) der Innenentwicklung zuzurechnen.

2.3 Welche bauträgerfreien städtischen Grundstücke stehen wo und in welcher Größe insgesamt für eine Bebauung zur Verfügung und könnten direkt erschlossen und vermarktet werden?

In der nachfolgenden Tabelle sind alle Grundstücke aufgelistet, die seitens der Stadtgemeinde über die Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH in der Tageszeitung unter „Grundstücksverkäufe“ erschlossen zum Kauf für Einzelerwerber „bauträgerfrei“ ausgeschrieben werden. Es handelt sich dabei um Einzelprojekte, die bereits angeboten werden bzw. für die eine Ausschreibung im Jahr 2000 beabsichtigt ist. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hier überwiegend freistehende Einfamilienhäuser bzw. teilweise auch Doppelhäuser planungsrechtlich zulässig.

Städtische Grundstücke für Einfamilienhausbebauung

Ort/Bezeichnung	BP-Nr.	Anzahl ca.	Größe in m ² ca.	Weitere Hinweise
Huchting/Chaukenbrunnen	2020	32	490 - 750	19 Grundstücke sind bereits veräußert, neue Ausschreibung erfolgt in Kürze
Obervieland/ Arsten-Südwest, A/ Otto-Wels-Straße	1995 A	5	300 - 500	Fläche der alten Wendeschleife der Straßenbahn, städtebauliche Planung steht kurz vor Abschluss
Obervieland/ Arsten-Südwest,C	1995 C	23	450 - 650	Grundstücke in drei Bau-fenstern
Osterholz/ Osterholzer Dorfstraße	1723	5	500	zurzeit laufen noch Gespräche wegen der Straßenbau-planung
Oberneuland/Uppe Angst	2176	8	600 - 900	Ausschreibung erfolgt in 2000
Gröpelingen/ Oslebshäuser Park	2236	35	350 - 560	BP ist noch im Verfahren
Burglesum/Bömers Park	364	22	380 - 850	vier Grundstücke sind bereits veräußert, neue Ausschreibung läuft
Gesamt		130		

2.4 Wie ist der Sachstand bezüglich der Einrichtung eines Grundstücksfonds?

Das Bauressort erarbeitet derzeit eine Konzeption für die Einrichtung eines Grundstücksfonds. Zunächst soll dieser Vorschlag in der Baudeputation beraten werden

2.5 Welche Anreize bietet Bremen zur Verwirklichung von energiesparenden Wohnkonzepten?

Der Senat hat in der Vergangenheit die Verwirklichung energiesparender Wohnkonzepte in vielfältiger Weise unterstützt und wird dies auch in Zukunft fortsetzen.

Zur Verwirklichung der vom Senat gesetzten und im Landesenergieprogramm 1996 zuletzt dargelegten energiepolitischen Ziele legt der Senat den Schwerpunkt der Maßnahmen auf die Realisierung von CO₂-armen bzw. freien Wärmeversorgungskonzepten. In Betracht kommt hierbei vor allem der Ausbau der Fernwärmeversorgung und der Einsatz erneuerbarer Energien. Der Ausbau der Wärmeauskopplung aus dem Müllheizwerk besitzt dabei besondere Priorität, da die nutzbare Wärme dort ohne zusätzliche CO₂-Emissionen zur Verfügung gestellt werden kann. Die Maßnahmen des Senats beziehen sich aber ebenso auf den Einsatz erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung und auf die Realisierung eines gegenüber der geltenden gesetzlichen Anforderungen erhöhten Wärmeschutzstandards von Wohngebäuden (Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser).

Im Bereich der CO₂-armen bzw. -freien Wärmeversorgungskonzepte sind als Beispiele der auf der Grundlage des Fernwärmebündnisses erfolgte Ausbau des Fernwärmenetzes im Bremer Westen, der Anschluss des Wohngebiets Weidedamm III an die Fernwärmeversorgung durch das Müllheizwerk sowie die Einrichtung einer zentralen Wärmeversorgung im Baugebiet Arsten Süd-West zu nennen. In Arsten ist geplant, die Wärmeversorgung teilweise über ein Blockheizkraftwerk sicherzustellen. Ein Beispiel aus dem Bereich des Einsatzes erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung ist das überregional beachtete Modellprojekt „Auf dem Krüge“. Dort ist mit Unterstützung des Senats ein Photovoltaikkraftwerk mit einer Leistung von 200 kW errichtet worden.

Im Baugebiet Borgfeld West ist beabsichtigt, die Wärmeversorgung ebenfalls über einen Anschluss an das Wärmenetz des Müllheizwerkes zu ermöglichen. Im Rahmen der Planungen für die Bebauung des Wasserwerkgeländes auf dem Stadtwerder wird derzeit die Möglichkeit geprüft, über die Einrichtung eines solaren Nahwärmesystems und die Realisierung eines erhöhten Wärmeschutzstandards den Heizwärme- und Warmwasserbedarf des Gebiets zu einem Anteil von 50 % über die Nutzung von Sonnenenergie zu decken. Auch bei der Konkretisierung der Planungen zur Bebauung der Osterholzer Feldmark ist beabsichtigt, Möglichkeiten der energiesparenden Wärmeversorgung zu integrieren.

Der Senat unterstützt diese Maßnahmen durch Beratung und finanzielle Unterstützung, sofern sich bei betriebswirtschaftlicher Betrachtung ein Förderbedarf ergibt. Weiterhin nutzt der Senat seine Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung und bei dem Abschluss von Erschließungs- und Grundstücksverträgen zur Umsetzung von Maßnahmen zu Energieeinsparung im Wohnungsneubau.

Im Bereich der Breitenförderung ist die Förderung der Errichtung von thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen durch Investitionskostenzuschüsse zu nennen. Die Förderung durch Investitionskostenzuschüsse ist im Hinblick auf eine erhöhte Bundesförderung inzwischen durch ein Beratungsprogramm abgelöst worden, mit dem die Akzeptanz der Techniken gefördert und die Abwicklung der Bundesförderung im Land Bremen erleichtert wird.

2.6 Welchen Stellenwert hat der Wohnungsbau an vorhandenen Verkehrsachsen, incl. ÖPNV/SPNV, bei der Ausweisung neuer Flächen?

Größere Wohnungsbauvorhaben sind vor allem in solchen Gebieten vorgesehen, die entsprechend des räumlichen Leitbilds an den Entwicklungsachsen liegen. Damit wird auch einer möglichst guten Anbindung an den ÖPNV Rech-

nung getragen (vgl. Stadtentwicklungskonzept Bremen, Baustein Wohnungsbau). Besonders hervorzuheben bezüglich des schienengebundenen Nahverkehrs ist die Ausweisung der Baugebiete Brokhuchting und Osterholzer Feldmark, da diese in das Bahnnetz durch neue Haltepunkte integriert werden können. Im Zuge der integrativen Verkehrsplanung wurden Karten erarbeitet, die deutlich machen, wo eine besonders gute Erreichbarkeit von neuen Siedlungsstandorten in das bestehende bzw. geplante ÖPNV-Netz existiert. Diese bildeten eine wesentliche Grundlage für die Überlegungen des Stadtentwicklungskonzeptes und finden ihren Niederschlag in den entsprechenden Darstellungen für Siedlungserweiterungen.

2.7 Wie viele Wohneinheiten könnten zusätzlich in Baulücken sowie durch intensivere Innenentwicklung entstehen?

Im Baufertigstellungsplan (30. September 1999) ist in der Kategorie „Baulücken“ eine Einschätzung der Flächenpotentiale für den Zeitraum bis 2010 vorgenommen worden. Demnach stehen Flächen für rd. 5.000 WE zur Verfügung; davon rd. 4.600 WE im Mehrfamilienhausbereich und rd. 400 WE für den Einfamilienhausbau. Hierbei handelt es sich nicht nur um die „klassische Baulücke“ in einer Häuserzeile, sondern auch um kleinere Flächen in der Innenentwicklung, die dieser Flächenkategorie zugeordnet sind.

Bezüglich des Zeitpunktes der Bebauung der überwiegend im privaten Besitz befindlichen Grundstücke sind nur Annahmen möglich. Durch eine intensive Betreuung kann erfahrungsgemäß die zeitliche Realisierung aber positiv beeinflusst werden. Darüber hinaus ist festzustellen, dass selbst in Gebieten, in denen Anfang der 90er Jahre Kartierungen durchgeführt wurden und für die Baulückenkataloge vorliegen, bei weiteren Nachkartierungen unter heutigen Gesichtspunkten noch eine erhebliche Anzahl von Baulücken identifiziert werden kann.

Im Übrigen bieten Bebauungsplanverfahren, die beispielsweise zweite Bauzonen ermöglichen, noch weitere Potentiale für die Erschließung privater Grundstücke, die in Zukunft konsequent genutzt werden sollen.

2.8 Wie kann durch kostensparendes Planen die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum unterstützt werden (u. a. durch Minimierung des Erschließungsaufwandes)?

Die Erschließungsplanung der letzten Jahrzehnte ist nicht nur in Bremen durch Bemühungen gekennzeichnet, den Erschließungsaufwand in allen betroffenen Bereichen zu minimieren. Schon zu Beginn der Planungen wird versucht, die Kosten unter anderem durch effiziente Anbindung an das vorhandene Infrastrukturnetz und effiziente Erschließungsmuster sowohl für die Bauherren als auch die öffentliche Hand gering zu halten.

Notwendig ist ferner, wie im Regelfall praktiziert, eine Abstimmung zwischen Bauträgern, Bauherren und der Verwaltung zu erreichen.

Dabei werden auch unter Kostengesichtspunkten Fragen wie das Verhältnis von privater zu öffentlicher Erschließung, die Ausgestaltung von Entwässerungssystemen, die Gestaltung des Straßenraumes und ähnliches geklärt. Auch Ausgleichsmaßnahmen, Begrünungen, Anforderungen nach ausreichenden Stellplätzen im öffentlichen Raum werden unter Kostengesichtspunkten betrachtet.

Einsparungen bei der Erschließung können allerdings auch im Widerspruch zu der von den Bürgern gewünschten Qualität der öffentlichen Räume stehen. Eine „gute Adresse“ durch ein hochwertiges Ambiente des öffentlichen Raumes ist nach Aussagen der Bauwirtschaft auch immer eine wichtige Vermarktungsvoraussetzung im regionalen Wettbewerb.

Grundsätzlich gilt, dass in kompakten, „flächensparenden“ Siedlungsformen, wie sie in Bremen umfangreich geplant werden (z. B. Reihenhausquartiere), die Erschließungskosten geringer sind im Vergleich zu Siedlungsformen, die im Umland häufiger anzutreffen sind.

Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass für eine Reihe von Vorhaben in der Innenentwicklung überhaupt keine (insbesondere Baulücken) oder im Ver-

gleich zu neu zu erschließenden Baugrundstücken nur geringe Erschließungskosten anfallen (z. B. Bauen in zweiter Reihe). Die Erfahrungen haben ferner gezeigt, dass sich keine großen Kostenunterschiede zwischen öffentlichen Erschließungsvorhaben und von Bauträgern durchgeführten Vorhaben ergeben.

3. Welche Vermarktungsstrategien, insbesondere in Hinsicht auf Konzentrierung und übersichtliche Transparenz, werden durchgeführt bzw. sind geplant?

Fast 90 % des Flächenpotentials für den Wohnungsbau in der Stadt Bremen befindet sich im Besitz von Bauträgern bzw. Investoren, die ihre Projekte eigenständig und sehr engagiert vermarkten. Die städtischen Flächen werden von der Gesellschaft für Bremer Immobilien (GBI) vermarktet. Hierbei handelt es sich um Flächen für bauträgerfreies Bauen/Einzelbauherren bzw. um Flächen für Bauträger/Investoren.

Das Ressort hat eine Reihe von Aktivitäten entfaltet, mit denen Unternehmen und Einzelbauherren bei der Umsetzung von Bauvorhaben unterstützt werden. Als Beispiel ist hier die im Jahr 1996 herausgegebene Broschüre „Bremer bauen in Bremen“ zu nennen, die neben Informationen zur Wohnungsbauförderung u. a. eine Auflistung von Einfamilienhausprojekten in der Stadt Bremen enthält. Eine Aktualisierung und Fortschreibung dieser Daten ist von der Verwaltung im Jahr 1998/1999 durchgeführt worden. Wegen der teilweise ungenauen und fehlerhaften Angaben einiger Bauträger wurde allerdings bisher von einer Veröffentlichung abgesehen. Offensichtlich haben sich Angaben über Einfamilienhausprojekte, die sich auf einen längeren Zeitraum beziehen, u. a. wegen möglicher planerischer Unwägbarkeiten als zu kompliziert herausgestellt. Wie die Erfahrung zeigt, sind Bürger auch in erster Linie an Grundstücken bzw. Projekten interessiert, die eher kurzfristig zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, Informationen über aktuelle Gebiete bzw. Grundstücke zu erstellen, bei denen sich eine Bebaubarkeit kurzfristig abzeichnet. Mit Hilfe der neuen Medien sollen diese Informationen und Daten für Interessierte auch im Internet abrufbar sein (siehe Frage 3.1.).

Die Vermarktung der städtischen „bauträgerfreien Grundstücke“ erfolgt über Anzeigen der GBI in der Tageszeitung.

Bei Projekten, die gemeinsam mit Investoren bzw. Bauträgern abgewickelt werden, wird der Senator für Bau und Umwelt sowohl in der Anzeige der Tageszeitung als auch auf dem Bauschild in der Örtlichkeit einbezogen (z. B. Borgfeld).

Die weiterführende telefonische oder schriftliche Beratung interessierter Bauwilliger zu Einzelfragen wird mit den jeweiligen Investoren gemeinsam verabredet und kann von Gebiet zu Gebiet unterschiedlich abgewickelt werden. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Beratungsleistung über den Senator für Bau und Umwelt immer häufiger in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus nimmt das Ressort mit der Arbeitsgruppe „Baulücken“ regelmäßig an den von der Landesbausparkasse Bremen durchgeführten „Bremer Immobilientage“ teil.

- 3.1 Weshalb werden nicht alle modernen Marketingstrategien, insbesondere neue Medien wie das Internet, zur Vermarktung genutzt und in welchem Zeitrahmen sind Verbesserungen geplant?

Das Bauressort beabsichtigt, die neuen Medien zur besseren und vor allem schnelleren Information interessierter Bürger über die Baumöglichkeiten in der Stadt Bremen zu nutzen. Die Erarbeitung und Umsetzung eines entsprechenden Konzeptes erfordert allerdings einen erheblichen Zeit- und Personalaufwand. Zum einen müssen die notwendigen Daten wie z. B. die Angaben zu den Baugrundstücken entsprechend aufbereitet und dargestellt werden. Zum anderen ist sicher zu stellen, dass die Informationen kontinuierlich aktualisiert werden.

Auf der Basis des Baufertigstellungsplanes erarbeitet die Verwaltung gegenwärtig ein Konzept, das einen umfassenden Überblick über die Baumöglichkeiten in der Stadt Bremen vermittelt. Vorgesehen sind ergänzende Informa-

tionen zu den jeweiligen Bebauungsplänen, Bauträgern etc. Das Konzept wird voraussichtlich im Herbst vorliegen und ist u. a. noch mit der Wohnungswirtschaft abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die Frage zu klären, wie die notwendige kontinuierliche Pflege der Internet-Seiten personell sicherzustellen ist.

4. Welche Planungen für weitere große Baugebiete gibt es, um dem Ziel „Bauen in Bremen“ Rechnung zu tragen?

Über die in der Antwort zu Frage 2 aufgeführten Projekte im Entwurfsstadium gibt es Planungsüberlegungen für die nachstehenden Projekte:

a) Einfamilienhausbereich

- Osterholzer Möhlendamm/Am Hahnenkamp (BP 2233), 15 RH
- Garnbleiche (40 RH)
- Scheveninger Straße, nördlich Dovemoorstraße (BP 2227), 19 EFH
- Wohnungsbauflächen in Abhängigkeit von Entscheidungen über Flächenabgrenzung und Flächennutzung in den Bereichen Schlossparkbad (Hemelingen) und Waller Seebad (Walle).

b) Mehrfamilienhausbau

Im Stadtentwicklungskonzept (Baustein Wohnungsbaukonzept) sind zusätzliche Flächenpotentiale aufgeführt, die möglicherweise einer Bebauung zugeführt werden können:

- Konrad-Adenauer-Allee (rd. 350 WE)
- Pagentorner Heimweg (rd. 350 WE)
- Wölpsche (65. FNP-Änderung) (rd. 150 WE).

Weitere Wohnungsbaupotentiale ergeben sich in den alten Hafenrevieren. In der „Hafenvorstadt“ (Bereich Stephanibrücke bis Hansetor) können bis 2010 rd. 500 bis 700 Wohneinheiten entstehen.

Die Potentiale für Wohnungsbau im „Überseepark“ (ehemalige Fläche 12) und im Umfeld des „Heimatviertels“ können nach Art und Umfang derzeit noch nicht genau eingegrenzt werden.

5. Wie bewertet der Senat die Notwendigkeit einer Modernisierungsförderung zum Erhalt vorhandener Bausubstanz?

Der Senat misst der Förderung der Modernisierung von Wohnungen eine große Bedeutung bei. Die Bereitstellung attraktiven Wohnraums in der vorhandenen Bausubstanz soll dazu beitragen, die Wohnfunktion in den Gebieten zu sichern bzw. zu stärken. In diesem Zusammenhang ist auf die Gewos-Untersuchung zur Umlandwanderung hinzuweisen. Wie die Ergebnisse zeigen, bewohnt ein erheblicher Teil der abgewanderten Haushalte Mietwohnraum, allerdings mehrheitlich im Einfamilienhausbereich. Dennoch kann ein attraktives Angebot an Mietwohnraum in der vorhandenen Bausubstanz auch dazu beitragen, der Abwanderung nach Niedersachsen entgegenzuwirken. Für Haushalte mit Bedarf an Mietwohnungen kann attraktiver Wohnraum insbesondere dadurch erhalten werden, dass ältere Wohnungen, die den jetzigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechen, umfassend modernisiert und ggf. bezüglich der Gestaltung der Grundrisse bzw. der Außengestaltung und des Wohnumfeldes verbessert werden.

Darüber hinaus tragen Modernisierungen der vorhandenen Bausubstanz ebenso wie Neubaumaßnahmen zur Sicherung der Beschäftigung in der Bauwirtschaft, im Handel sowie bei Banken und Versicherungen bei. Insgesamt gesehen soll die Modernisierung vorhandener Bausubstanz dazu beitragen, die Attraktivität Bremens im Sinne des Sanierungskonzeptes als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu steigern.

Vor dem Hintergrund des Sanierungszieles ist die Sanierung/Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz eine wichtige Aufgabe der Bestandserhaltung, die seitens des Senats unterstützend begleitet wird. In diesem Zusammen-

hang ist die Bereitstellung von Förderungsmitteln im Haushalt von entscheidender Bedeutung, um entsprechende Aktivitäten der Eigentümer finanziell zu unterstützen. Aus diesem Grunde sind solche Maßnahmen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus schon in der Vergangenheit gefördert worden. Dabei handelt es sich im wesentlichen um die folgenden beiden Förderungsvarianten:

- Bei der Modernisierung des vorhandenen Sozialwohnungsbestandes fördert Bremen die betreffenden Maßnahmen im Rahmen des § 11 der Zweiten Berechnungsverordnung. Bei diesen Wohnungen zieht eine anerkannte Modernisierungsmaßnahme die Erhöhung der hier geltenden Kostenmiete nach sich. Um diese für die Mieter tragbar zu halten und auch für die Wohnungsunternehmen einen Anreiz für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zu geben, gewährt Bremen hier einen um bis zu 0,70 DM/m²/Monat erhöhten Aufwendungszuschuss.
- Im freifinanzierten Wohnungsbestand können Modernisierungen im Rahmen der § 17 und § 17 a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gefördert werden. Von dieser Möglichkeit hat Bremen durch die Einführung des 1+3-Modells im Bromberger Viertel und durch die Förderung der Umbaumaßnahmen in der ehemaligen Cambrai-Kaserne am Niedersachsendamm Gebrauch gemacht.

Im Bromberger Viertel sind dabei sowohl durch Ausbau und Erweiterung als auch durch umfassende Modernisierung der vorhandenen Wohnungen insgesamt fast 800 Wohnungen entstanden, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Am Niedersachsendamm befanden sich vier Kasernenblöcke aus dem Jahre 1930 (Block A bis D), die zum Zeitpunkt der Übernahme zwar bewohnt waren, aber nicht als Wohnungen im heutigen Sinne bezeichnet werden konnten. Diese Wohnungen sind von der Bremischen Gesellschaft zum Teil freifinanziert und zum Teil unter Gewährung von Förderungsmitteln des 3. und 4. Förderungsweges dem heutigen Ausstattungsstandard angepasst worden.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass in der Wohnungswirtschaft verstärkt ein Bedürfnis einer Modernisierungsförderung besteht, das mit der bestehenden Förderungssystematik des 3. und 4. Förderungsweges nicht befriedigt werden kann. Der Senator für Bau und Umwelt strebt an, im Rahmen der Beschlussfassung über das nächste Wohnungsbauförderungsprogramm ein spezielles Modernisierungsprogramm einzuführen. Die Einzelheiten werden zurzeit vom Bauressort erarbeitet.

Darüber hinaus hat das Bauressort zur Sicherung des Wohnungsbestandes die folgenden Programme bzw. Projekte entwickelt:

„Wohnen an Wall und Weser“

Das Programm verfolgt die Zielsetzung, die Wohnfunktion in der Innenstadt und innenstadtnahen Quartieren zu sichern bzw. zu stärken. Der Programm-entwurf vom 20. April 2000 enthält u. a. eine erste Analyse des Nachfrage- und Angebotspotentials sowie eine Beschreibung der Handlungsperspektiven.

Neben der Schließung von Baulücken durch Neubauten steht die Sicherung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt der Betrachtung. Um die Problematik einer mangelnden Marktfähigkeit des größtenteils älteren Wohnungsbestandes in ihrer Komplexität besser beurteilen zu können, ist eine genauere Untersuchung des Bestandes sowie der Wohnumfeldbedingungen erforderlich. Zu diesem Zweck ist nach Sicherstellung der Finanzierung die Vergabe von Untersuchungs- und Planungsaufträgen vorgesehen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird die Initiierung von Schlüsselprojekten für notwendig gehalten, die darauf abzielen, das Wohnumfeld in besonders belasteten Bereichen zu verbessern (z. B. Umgestaltung der Falkenstraße/Lärmschutz für Wohnbebauung entlang Breitenweg).

„Bremer Ausbau – Qualitätsoffensive für Bremer Altbauten“

Das Projekt wurde Anfang 1998 unter der Federführung des Senator für Bau und Umwelt als Kooperationsprojekt initiiert. Neben dem Senator für Wirtschaft und Häfen, der Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen, der Landesbausparkasse Bremen, der Gewoba, Haus und Grund Bremen e. V., sowie der Planungswerkstatt für Stadtentwicklung e. V. ist seit Januar 1999

auch die Bremer Energie-Konsenz GmbH beteiligt. Hauptzielsetzung ist die bauliche Aufwertung Bremer Altbauquartiere, wobei der Schwerpunkt auf dem stadtbildprägenden Bremer Haus liegt. Neben der Behebung modernisierungsbedingter Verunstaltungen geht es um die generelle Aufwertung der Gebäude und um die behutsame bauliche Anpassung der Fassaden an heutige Standards. Das erfolgreich angelaufene Projekt (z. B. rd. 140 Anfragen, Realisierung von drei Referenzprojekten) wird von den Kooperationspartnern engagiert weiter vorangetrieben. Dabei sollen vor allem mittelständische Unternehmen stärker eingebunden und die gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse auf andere Sanierungsobjekte übertragen werden.

6. Welche Instrumente beabsichtigt der Senat zu nutzen, um eine hohe städtebauliche Qualität in neuen Wohnungsbaugebieten sicherzustellen?

Vorrangig werden über konkurrierende Verfahren wie Wettbewerbe städtebauliche Lösungen gesucht, um insbesondere Grundmuster und Vorstellungen zu den öffentlichen Erschließungsräumen zu gewinnen. Dies bezieht sich auf alle Felder und Planungsphasen, die im Zusammenhang stehen mit der Entwicklung von neuen Quartieren. In den Bebauungsplänen werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die ein Mindestmaß an städtebaulicher Geschlossenheit zum Ziel haben.