

Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU

Bauträgerfreie Grundstücke in Bremen

"Bauträgerfreie Grundstücke in Bremen"

Die Fraktion der CDU hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet.

Bremen und Bremerhaven begreifen sich als wachsende Städte, dies setzt auch räumliche Entwicklungsmöglichkeiten für Einwohner voraus. Dass es in Bremen nicht ausreichend Wohnraum für alle gibt, zeigt sich daran, dass vor allem junge Familien in das niedersächsische Umland abwandern. Viele freie Flächen liegen brach und werden nicht als Bauland ausgeschrieben. Gleichzeitig werden bereits beschlossene Wohnbauflächen wie die Billungstraße nicht umgesetzt. Das führt dazu, dass vor allem junge Familien ins niedersächsische Umland ziehen. Wenn Bremen auch für junge Familien attraktiv sein will, muss ein Hauptaugenmerk auf günstigen Grundstücken liegen. Flächen, auf denen der Bau von Einfamilien- und Reihenhäusern vordringlich realisiert werden kann, müssen schneller ausgewiesen werden.

Wir fragen den Senat

1. Wie viele Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach 1- und 2-Familienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern) wurden seit 2005 genehmigt und tatsächlich gebaut (bitte Bremen und Bremerhaven getrennt angeben). Welche Zielzahlen hat der Senat für die Jahre 2017 und 2018?
2. Wie hoch ist der Anteil bauträgerfreier Grundstücke der in Frage 1 genehmigter und gebauter Wohneinheiten? Wie viele 1- und 2-Familienhäuser konnten auf den bauträgerfreien Grundstücken genehmigt und gebaut werden?
3. Wie hoch ist der Anteil der bauträgerfreien Grundstücke auf privaten bzw. städtischen Grundstücken und auf den Flächen der 40+-Liste (bitte getrennt für jedes Grundstück aufführen)?
4. Wie bewertet der Senat eine Quote, die einen gewissen Anteil bauträgerfreier Grundstücke für Einfamilienhäuserflächen vorschreibt? Inwiefern kann Bremen eine solche Quote in der Landesbauordnung aufnehmen? Inwiefern kann eine solche Quote unabhängig von gesetzlichen Regelungen bei Bebauungsplänen eine Anwendung finden, bzw. findet sie derweil?
5. Gibt es Erfahrungen in anderen Bundesländern, Städten und Kommunen, die eine solche Quote vorschreiben, bzw. bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken vorschreiben? Wenn ja, wie hoch ist die Quote für bauträgerfreie Grundstücke und ab welcher Grundstücksgesamtgröße greift diese? Welche Anforderungen stellt diese Quote?
6. Welche Vorteile/Zielgruppen sieht der Senat bei bauträgerfreien Grundstücken, insbesondere für 1- und 2-Familienhäuser?
7. Wie viele Neubauten gab es seit 2005 im direkten niedersächsischen Umland (aufgeschlüsselt nach 1- und 2-Familienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern)?
8. Wie bewertet der Senat die Bauaktivitäten im niedersächsischen Umland, das überwiegend den Bau von 1-Familienhäusern ermöglicht?

9. Wie hoch ist die Abwanderungsquote der Bremerinnen und Bremer in die Umlandgemeinden in Niedersachsen (bitte auch das Durchschnittsalter angeben)? Wie hat sich diese Quote seit 2005 verändert?
10. Inwiefern sieht der Senat einen Zusammenhang zwischen der Abwanderung junger Bremerinnen und Bremer in die direkt angrenzenden Umlandgemeinden?
11. Inwiefern sieht der Senat in einer Quote für bauträgerfreie Grundstücke ein geeignetes Instrument, Bremerinnen und Bremer vor einer Abwanderung in das niedersächsische Umland abzuhalten?
12. Wie haben sich die Quadratmeter-Preise für Grundstücke in Bremen, Bremerhaven und den angrenzenden Umlandgemeinden seit 2005 entwickelt (bitte getrennt aufführen)?

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

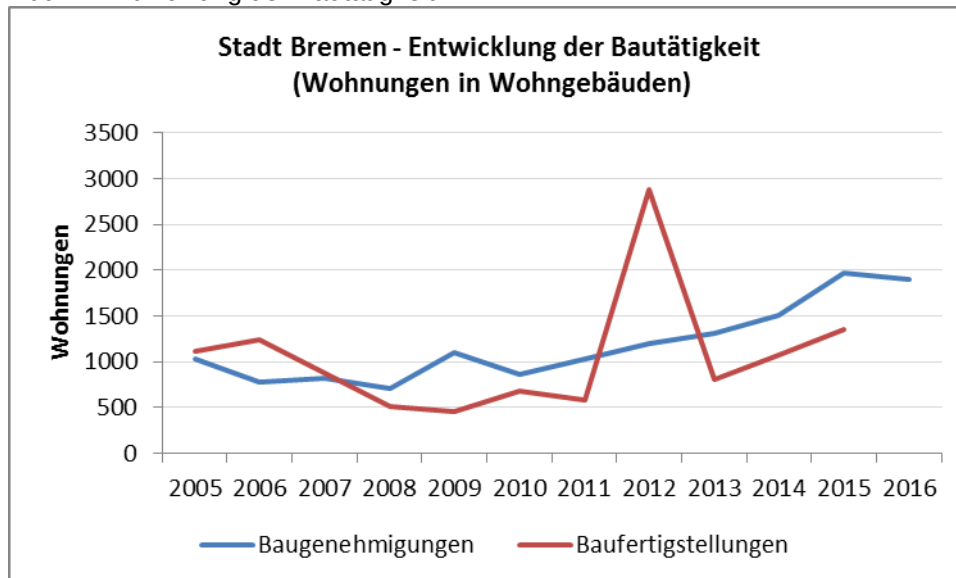
1. Frage:

Wie viele Wohneinheiten (aufgeschlüsselt nach 1- und 2-Familienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern) wurden seit 2005 genehmigt und tatsächlich gebaut (bitte Bremen und Bremerhaven getrennt angeben). Welche Zielzahlen hat der Senat für die Jahre 2017 und 2018?

Antwort:

In der Stadtgemeinde Bremen wurden im Zeitraum 2005 bis 2016 14.255 WE genehmigt. Davon waren 4.800 WE in Einfamilienhäusern (EFH), 348 WE in Zweifamilienhäusern (2-FH) und 9.107 WE in Mehrfamilienhäusern. Von diesen genehmigten Wohneinheiten wurden im Zeitraum 2005 bis 2015 11.585 WE tatsächlich gebaut und zwar 4.531 WE in EFH, 416 WE in 2-FH und 6.638 WE in MFH.

Abb. 1: Entwicklung der Bautätigkeit



Beachtet werden muss in der oben stehenden Abbildung, dass es sich bei dem Ausreißer des Jahres 2012 nicht um in diesem Jahr erhöhte Baufertigstellungen handelt, sondern um das Ergebnis von Nacherhebungen bis dato nicht gemeldeter Vorgänge der Vorjahre.

In Bremerhaven wurden im Zeitraum 2005 bis 2016 1.994 WE genehmigt. Davon waren 745 WE in Einfamilienhäusern (EFH), 100 WE in Zweifamilienhäusern (2-FH) und 1.149 WE in Mehrfamilienhäusern (MFH). Von diesen genehmigten Wohneinheiten wurden in Bremerhaven 1.922 WE tatsächlich gebaut und zwar 702 in EFH, 100 in 2-FH und 1.120 in MFH.

Für die Stadtgemeinde Bremen besteht auf Grundlage der Wohnungsbaukonzeption 2010 ein generelles Ausbauziel von 14.000 Wohneinheiten bis 2020, d.h., ein jährliches Ausbauziel von rd. 1.400 Wohneinheiten und zusätzlichen 2.000 Wohneinheiten im Kontext der erhöhten Zuwanderung. Die konkreten Zielzahlen für 2018/2019 befinden sich derzeit noch in der Abstimmung.

2. Frage:

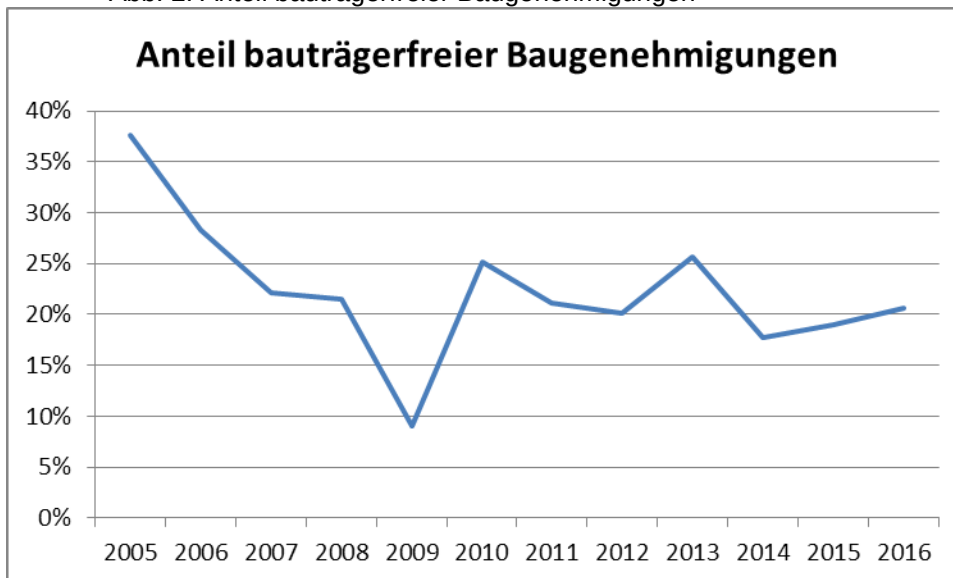
Wie hoch ist der Anteil baulastfreier Grundstücke der in Frage 1 genehmigter und gebauter Wohneinheiten? Wie viele 1- und 2-Familienhäuser konnten auf den baulastfreien Grundstücken genehmigt und gebaut werden?

Antwort:

Das Merkmal baulastfrei/Baulast wird nicht in der Bauordnungsdatenbank (PROSOZ Bau) geführt. Daher wurde versucht, sich durch eine nachträgliche arbeitsintensive Recherche ein möglichst präzises Bild zu verschaffen.

Im Zeitraum 2005 bis 2016 liegt der Anteil an baulastfreien Baugenehmigungen in Bremen bei ca. 2.700 WE also knapp 20 %. Wie in Abbildung 2 zu erkennen, schwankt die jährliche Verteilung ab 2010 um diesen Wert.

Abb. 2: Anteil bauträgerfreier Baugenehmigungen



Der Anteil von bauträgerfreien Einfamilien- und Doppelhäusern beträgt dabei 71%.

Für Bremerhaven liegen hierzu keine Daten vor.

3. Frage:

Wie hoch ist der Anteil der bauträgerfreien Grundstücke auf privaten bzw. städtischen Grundstücken und auf den Flächen der 40+-Liste (bitte getrennt für jedes Grundstück aufführen)?

Antwort:

Im Rahmen des PROSOZ-Systems wird nicht die Anzahl der Grundstücke geführt, sondern die Vorhaben werden nach Wohneinheiten erfasst.

Von 3.617 WE, die auf ehemals städtischen Grundstücken neu errichtet wurden, sind 297 WE ohne Bauträger gebaut worden. Dies entspricht einem Anteil von 8,2%. 218 WE, die ohne Bauträger gebaut wurden, sind Einfamilienhäuser.

Auf Bauflächen der 40+ Liste, die bereits bebaut oder in Bau sind, wurde zu einem überwiegenden Anteil von gewerblichen Bauträgern gebaut. Private Bauherren haben im Quartier Saarburger Straße und im Gemeinschaftswohnprojekt „Bunte Berse“ gebaut.

Tab. 1: Projekte der 40+-Liste

Projekt	Fortschritt	Eigentümer**	Wohneinheiten	
			geplant	Bis Ende 2016 genehmigt
Wohnprojekt Stephanitor	in Bau	städtisch	80	91
Abbentorswall Stadterrassen	fertiggestellt		120	121
Ansgaritor	-	städtisch	20	
Gartenstadt Süd	fertiggestellt	-	10	
Cambrai-Dreieck	fertiggestellt	BIMA	110	107
Gartenstadt Werdersee*	in Vorbereitung	tlw. städtisch	500	
Scharnhorst Quartier	in Vorbereitung	BIMA	130	
Carl-Katz-Straße	teilw. bebaut	städtisch	200	
Hans-Hackmack-Straße	teilweise gebaut	städtisch	200	26
Willakedamm*	in Vorbereitung	städtisch	80	
Neues Hulsberg Viertel*	in Vorbereitung	städtisch	600	
Thomas-Mann-Straße	fertiggestellt	städtisch	20	21
Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße	in Vorbereitung	städtisch	50	
Otto-Braun-Straße	in Vorbereitung	städtisch	40	
Mühlenviertel Horn	teilweise in Bau	Telekom	300	112
Wohn-/ Büopark Oberneuland*	in Bau	-	200	216
Nordquartier Tenever*	in Vorbereitung	-	105	
Östl. Ehlersdamm*	in Vorbereitung	-	100	
Scholener Straße*	in Vorbereitung	städtisch	40	
Quartier Saarburger Straße	fertiggestellt	städtisch	100	125
Diedrich-Wilkens-Straße*	in Vorbereitung		80	
Gestra	entfallen		135	
Dedesdorfer Platz*	in Vorbereitung	städtisch	40	
Union-Brauerei	fast fertig	-	40	39
Bogenstraße / Waller Wied*	in Vorbereitung	städtisch	80	
Hafenkante*	teilweise gebaut	städtisch	380	638
Kaffeequartier*	in Vorbereitung	städtisch	90	
Schuppen 3*	in Vorbereitung	städtisch	200	
Hafenpassage	in Bau	städtisch	150	
Marcuskaje	fertiggestellt	städtisch	150	247
Bunte Berse	fertiggestellt		55	70
Wummensieder Straße*	in Vorbereitung	-	30	
Ritterhuder Heerstraße*	in Vorbereitung	städtisch	100	
Lesumpark*	in Bau	-	43	42
Billungstraße*	in Vorbereitung	städtisch	50	
Eichenhof	in Bau		36	34
ehem. Hartmann Stift*	in Vorbereitung	städtisch	50	
Grohner Grün / ehem. Bremer Tauerwerke*	in Vorbereitung	-	100	100
Rönnebecker Hafen	entfallen		60	60

Projekt	Fortschritt	Eigentümer**	Wohneinheiten	
			geplant	Bis Ende 2016 genehmigt
ehem. Dewers Areal*	in Bau	-	50	49
Grünes Band Lüssum*	in Vorbereitung	-	35	

* bei Projekten, die mit einem Stern gekennzeichnet sind, hat sich im Laufe der Zeit die Anzahl der geplanten Wohneinheiten geändert. Die heutigen Zahlen können dem Bericht „Wohnbauflächen in Bremen bis 2020“ (April 2017) entnommen werden.

** Die Eigentumsangabe bezieht sich auf das Jahr 2006, zwischenzeitlich ist ein Teil der Grundstücke z. B. an Bauträger und Private weiterveräußert worden.

4. Frage:

Wie bewertet der Senat eine Quote, die einen gewissen Anteil bauträgerfreier Grundstücke für Einfamilienhäuserflächen vorschreibt? Inwiefern kann Bremen eine solche Quote in der Landesbauordnung aufnehmen? Inwiefern kann eine solche Quote unabhängig von gesetzlichen Regelungen bei Bebauungsplänen eine Anwendung finden, bzw. findet sie derweil?

Antwort:

In der Vergangenheit wurde in einzelnen Baugebieten eine derartige Quote angewandt. Dies war jedoch nur möglich bei Grundstücken, die der Stadtgemeinde gehörten oder im Fall von freiwilligen Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern. Eine Aufnahme in die Landesbauordnung ist nicht möglich, da bauleitplanerische Festsetzungen dieser Art nicht in den Regelungsbereich der Länder fallen. In § 9 Baugesetzbuch werden Festsetzungsmöglichkeiten für bestimmte Bevölkerungsgruppen benannt, diese beziehen sich jedoch auf sozial geförderten Wohnungsbau (§ 9 (1) 7) oder Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 8).

5. Frage:

Gibt es Erfahrungen in anderen Bundesländern, Städten und Kommunen, die eine solche Quote vorschreiben, bzw. bei der Veräußerung von städtischen Grundstücken vorschreiben? Wenn ja, wie hoch ist die Quote für bauträgerfreie Grundstücke und ab welcher Grundstücksgesamtgröße greift diese? Welche Anforderungen stellt diese Quote?

Antwort:

In einer Reihe von Kommunen werden Grundstücke entweder beim Verkauf kommunalen Eigentums bauträgerfrei angeboten oder das Vorhalten bauträgerfreier Grundstücke über städtebauliche Verträge geregelt. Eine durchschnittliche Quote für alle Vergaben einer Stadt wird nach derzeitigem Kenntnisstand von den Kommunen nicht angegeben. Die Recherche ergab hier sehr unterschiedliche Fallgruppen, die nicht zu einem Durchschnittswert zusammenzuführen waren (s. z. B. Weitergabe gesamter Baugebiete, parzelliert bauträgerfrei oder nur Teile). Eine diesbezügliche Recherche ergab kein Ergebnis im Sinne eindeutiger Auskünfte.

6. Frage:
Welche Vorteile/Zielgruppen sieht der Senat bei bauträgerfreien Grundstücken, insbesondere für 1- und 2-Familienhäuser?

Antwort:

Erfahrungsgemäß sind junge Familien eine Nachfragegruppe für bauträgerfreie Grundstücke. Wie das Beispiel der Einfamilienhäuser auf dem Stadtwerder zeigt, werden entsprechende Grundstücke aber auch von älteren Selbstnutzerinnen- und -nutzern oder kinderlosen Paaren erworben und bebaut.

7. Frage:
Wie viele Neubauten gab es seit 2005 im direkten niedersächsischen Umland (aufgeschlüsselt nach 1- und 2-Familienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern)?

Antwort:

Für den Zeitraum ab 2005 liegen keine aufbereiteten Daten für die Region Bremen vor. Es ist damit zu rechnen, dass über das vom Bund geförderte Projekt MORO (s. Antwort zu Frage 8), mit dem für das Gebiet des Kommunalverbundes und Bremen eine gemeinsame Datenbasis für den Wohnungsmarkt erarbeitet wird, entsprechende Fragestellungen in absehbarer Zeit (Mitte 2018) beantwortet werden können.

8. Frage:
Wie bewertet der Senat die Bauaktivitäten im niedersächsischen Umland, das überwiegend den Bau von 1-Familienhäusern ermöglicht?

Antwort:

Es entspricht auch der räumlichen Differenzierung in anderen Stadtregionen, dass im Kernstadtbereich mit seiner hohen Infrastrukturdichte eher urbane Wohnformen entstehen und im Verflechtungsraum ein erhöhter Anteil von Einfamilienhäusern gebaut wird.

Im Rahmen des Modellvorhabens der Raumordnung „Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ (MORO Lebendige Regionen) wird in der Region Bremen auf Basis einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung eine regionale Wohnungsmarktstrategie mit dem Ziel einer abgestimmten Strategie für die künftige regionale Siedlungsentwicklung erarbeitet.

9. Frage:
Wie hoch ist die Abwanderungsquote der Bremerinnen und Bremer in die Umlandgemeinden in Niedersachsen (bitte auch das Durchschnittsalter angeben)? Wie hat sich diese Quote seit 2005 verändert?

Antwort:

Der Anteil der Personen, die jährlich ins niedersächsische Umland ziehen, beträgt durchschnittlich 1,18 % der Bevölkerung, wobei dieser Wert in den Jahren 2005 bis 2016 jeweils zwischen 1,09 und 1,27 schwankte.

Ein Entwicklungstrend lässt sich aus den Zahlen nicht ableiten. Das Durchschnittsalter der Personen, die ins Umland ziehen, beträgt 33,9 Jahre. In absoluten Zahlen beträgt das durchschnittliche Umlandwanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen pro Jahr -1.026 Personen, jedoch wächst Bremen

jährlich durchschnittlich um 2.630 Einwohner und Einwohnerinnen, betrachtet man alle Wanderungen (mit Binnenfern- und Auslandswanderungen) über die Gemeindegrenzen hinweg.

Der Anteil der Bremerhavener und Bremerhavenerinnen, die jährlich ins niedersächsische Umland ziehen, beträgt durchschnittlich 1,49 % der Bevölkerung, wobei dieser Wert in den Jahren 2005 bis 2015 jeweils zwischen 1,36 und 1,56 schwankte. Ein Entwicklungstrend lässt sich aus den Zahlen nicht ableiten. Das Durchschnittsalter der aus Bremerhaven zwischen 2005 und 2015 ins Umland Fortgezogenen beträgt 34 Jahre. In absoluten Zahlen beträgt das durchschnittliche Umlandwanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen pro Jahr -145 Personen, jedoch wächst Bremerhaven jährlich durchschnittlich um 597 Einwohner und Einwohnerinnen, betrachtet man alle Wanderungen (mit Binnenfern- und Auslandswanderungen) über die Gemeindegrenzen hinweg.

10. Frage:

Inwiefern sieht der Senat einen Zusammenhang zwischen der Abwanderung junger Bremerinnen und Bremer in die direkt angrenzenden Umlandgemeinden?

Antwort:

Frage 10 und 11 werden zusammen beantwortet.

11. Frage:

Inwiefern sieht der Senat in einer Quote für bauträgerfreie Grundstücke ein geeignetes Instrument, Bremerinnen und Bremer vor einer Abwanderung in das niedersächsische Umland abzuhalten?

Antwort Fragen 10 und 11:

Die Wandermotive in die Region sind derzeit hinsichtlich der Bedeutung der einzelnen Faktoren wie der Möglichkeit des bauträgerfreien Bauens, unterschiedlichen Grundstückspreisen, Infrastrukturen, Freizeitwert etc. nicht bekannt. Daher wird geprüft, in welcher Form und mit welchem Aufwand (u.a. Erhebung Wandermotive) hier eine Datenbasis geschaffen werden kann.

Hinsichtlich der Festsetzungsmöglichkeiten von Quoten wird auf die Beantwortung der Frage 4 verwiesen.

12. Frage:

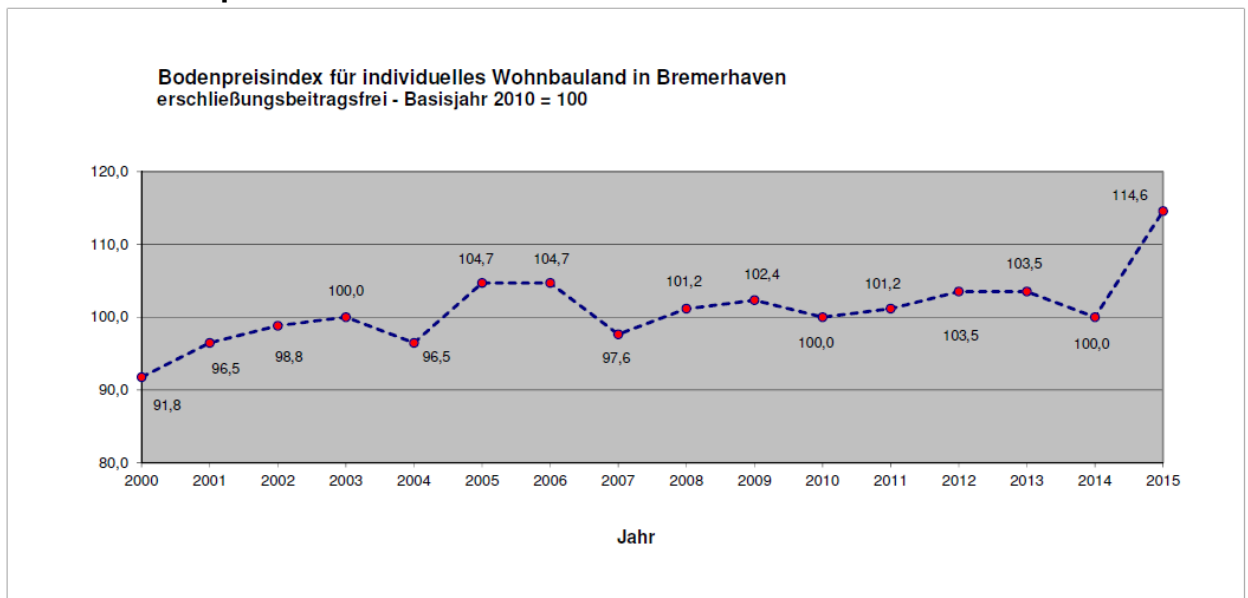
Wie haben sich die Quadratmeter-Preise für Grundstücke in Bremen, Bremerhaven und den angrenzenden Umlandgemeinden seit 2005 entwickelt (bitte getrennt auflisten)?

Antwort:

Aufgrund der großen Preisunterschiede von Bremen-Stadt und Bremen-Nord unterscheidet der Grundstücksmarktbericht bei baureifem Wohnbauland in den äußeren Vorstädten nach Bremen-Stadt und Bremen-Nord. In beiden Bereichen hat sich nach 2005 der Bodenpreis auch aufgrund der allgemeinen Rahmenbedingungen in den Krisenjahren um 2008 zunächst leicht nach unten bewegt und liegt aber in den Jahren 2013 und 2014 nunmehr mit 180 € für Bremen-Stadt und 120 € für Bremen-Nord etwas über den seinerzeitigen Ausgangswerten. Im Großstädtevergleich sind dies äußerst moderate Werte. Nach derzeitigem Kenntnisstand, werden auch in der Region zum Teil höhere Werte erzielt. Hierüber existiert aber derzeit keine umfassende Auswertung. Im Rahmen des MORO-Projektes ist eine Erhebung vorgesehen. Diese, liegt aktuell noch nicht vor.

Die Bodenpreisentwicklung für Bremerhaven und den Landkreis Cuxhaven zeigen die Abbildungen 3 und 4.

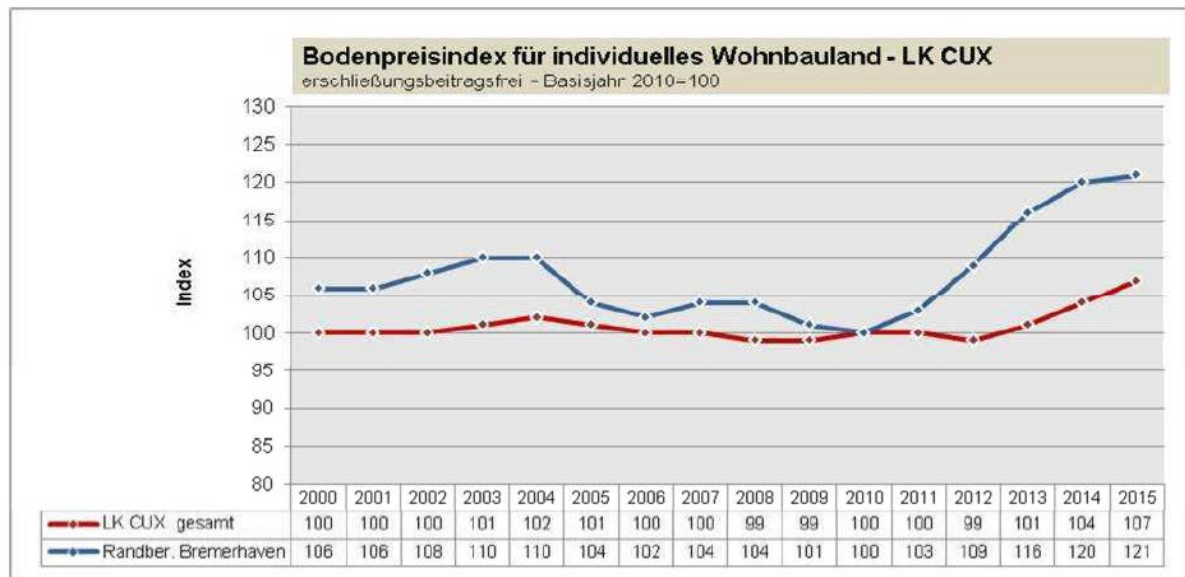
Abb. 3: Bodenpreisindex für Bremerhaven



Quelle: Ausschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Bremerhaven

Abb. 4: Bodenpreisindex für den Landkreis Cuxhaven

Landkreis Cuxhaven



Quelle: Ausschnitt aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 - Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf