

### **Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 13. Oktober 2015**

#### **Bisherige Umsetzung der 40+-Liste**

Mit der 2012 vom Bausenator vorgestellten 40+-Liste soll der Wohnungsknappheit in der Stadt Bremen begegnet werden und das Wohnungsangebot zügig ausgebaut werden. 23 der 40 aufgeführten Flächen sollen bis 2015 und 17 weitere Flächen bis 2020 bebaut werden. Aufgrund der Wohnungsnot in Bremen ist Eile geboten, denn laut dem Bündnis für Wohnen besteht in Bremen bis 2020 ein Bedarf von 14 000 neuen Wohnungen, von denen allerdings bislang rd. 6 000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Der Zuzug von Flüchtlingen und der daraus resultierende Bevölkerungszuwachs wird die ohnehin schon angespannte Situation noch verschärfen.

In dem aktuellen Eckwertebeschluss zur Aufstellung der Haushalte 2016 und 2017 sowie der Planung 2018 bis 2019 wird problematisiert, dass Bremer in das niedersächsische Umland abwandern und dem Land dadurch Steuereinnahmen verloren gehen, was auch negative Auswirkungen auf den Länderfinanzausgleich hat. Allerdings lässt der Bausenator jungen Familien gar keine andere Wahl, weil er in Bremen nicht genügend familienfreundliche Baugebiete ausweist und die Bauämter personell nicht ausreichend ausstattet, damit Bauanträge schnell bearbeitet werden können. Wenn Bremen auch weiterhin eine attraktive und wachsende Stadt sein will, müssen ausreichend Wohnbauflächen umgesetzt werden, damit Studenten, Rentner und Familien ein entsprechendes Angebot in Bremen finden und auch der Erwerb von Wohnungen oder Häusern auch mit niedrigem oder mittlerem Einkommen möglich ist. Wenn die Wohnungsnot in Bremen wirksam bekämpft werden soll, muss die 40+-Liste vollumfänglich und schnell umgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Welche der auf der 40+-Liste aufgeführten Bauprojekte, mit der Zielumsetzung bis 2015, werden noch bis Ende des Jahres fertiggestellt sein? Welche Projekte werden nicht fertiggestellt sein, wann werden diese fertiggestellt, und warum kommt es zu Verzögerungen (bitte aktuellen Stand der Umsetzung für jedes Projekt detailliert aufführen)?
2. Wie viel Wohnraum wird nach Fertigstellung dieser Bauprojekte bis wann zusätzlich zur Verfügung stehen (bitte detaillierte Aufstellung der einzelnen Wohnbauflächen aufführen)?
3. Können 17 in der 40+-Liste aufgeführten Flächen, die bis 2020 bebaut werden sollen, tatsächlich in diesem Zeitraum fertiggestellt werden (bitte einzeln benennen)? Wenn nicht, bis wann soll die Realisierung erfolgen, und was sind die Gründe für die Verzögerung (bitte einzeln aufführen)?
4. Wie viel Wohnraum wird nach Fertigstellung dieser Bauprojekte bis wann zusätzlich zur Verfügung stehen (bitte detaillierte Aufstellung der einzelnen Wohnbauflächen aufführen)?
5. Wie viel familienfreundlicher Wohnraum (Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser) wird auf den Bauflächen der 40+-Liste zusätzlich entstehen (bitte für jedes Baugebiet einzeln benennen)?
6. Stehen momentan noch weitere potenzielle Wohnbauflächen zur Debatte, die der 40+-Liste beigefügt werden sollen?

- a) Wenn ja, um welche Flächen handelt es sich dabei?
  - b) Wenn ja, wann sollen diese Flächen der 40+-Liste beigefügt werden?
  - c) Wenn ja, wie viel Wohnraum (bitte für jede Fläche einzeln aufführen) kann auf den neuen potenziellen Wohnbauflächen geschaffen werden? Wie viel familienfreundlicher Wohnraum (Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser) wird darunter sein?
  - d) Wenn ja, bis wann sollen die Bauprojekte realisiert werden (bitte die einzelnen der potenziellen Bauprojekte auflisten)?
  - e) Wenn nein, warum sieht der Senat aktuell keine Notwendigkeit für die Erweiterung der 40+-Liste?
7. Wann plant der Senat, die im Beschluss der Besprechung zur Asyl- und Flüchtlingspolitik vom 24. September 2015 genannten 500 Mio. € Kompensationsmittel zweckgebunden in den Wohnungsbau zu investieren? Wie viel zusätzlichen Wohnungsbau ermöglichen die Förderungsgelder?

Silvia Neumeyer, Dr. Thomas vom Bruch,  
Thomas Röwekamp und Fraktion der CDU

D a z u

## **Antwort des Senats vom 15. Dezember 2015**

### Vorbemerkung

Der Senat verfolgt eine Strategie der wachsenden Stadt. In den Jahren 2012, 2013 und 2014 ist Bremen jeweils um ca. 3 000 Einwohner pro Jahr gewachsen. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Ein zusätzlicher Schwerpunkt ist die enorme Zahl an Flüchtlingen, die nach Bremen gekommen sind. Ihre Integration stellt zukünftig eine besondere Herausforderung für die Wohnraumversorgung und den Wohnungsmarkt in Bremen dar. Der Senat wird seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsbaus daher insgesamt fortsetzen und deutlich intensivieren.

Das am 15. Dezember 2015 dem Senat zur Beschlussfassung vorgelegte Sofortprogramm Wohnungsbau des Senats beinhaltet – ergänzend zum Neubauziel von jährlich 1 400 Wohnungen (WE) orientiert am oberen Pfad der GEWOS-Studie – zwei Komponenten: bis Ende 2017 sollen 2 000 zusätzliche WE vornehmlich durch Unternehmen der ag Wohnen und der privaten Wohnungswirtschaft geschaffen und auf den Weg gebracht werden. Sie dienen einer zusätzlichen Verbreiterung des Wohnangebots im preislimitierten Segment. Schwerpunkte werden die Überseestadt, aber auch Bremen-Nord mit dem Lesumpark und dem Tauwerkquartier bilden. Hinzu kommt das Ziel, rd. 3 500 Wohnangebote in Modulbauten zu schaffen. Der Senat hat am 17. November 2015 bereits die Realisierung von vier Übergangwohnheimen in Holzrahmenbauweise mit insgesamt 900 Plätzen beschlossen, die durch Immobilien Bremen bis Mitte 2016 umgesetzt werden. Darüber hinaus wird es zeitnah zwei weitere Pilotprojekte als Prototypen für Wohnmodulbauten geben: an den Standorten Hans-Hackmack-Straße (Arsten) und Diedrich-Wilkens-Straße (Hemelingen), jeweils mit einer Größenordnung von 150 WE.

Um den Bau neuer, insbesondere preisgünstiger, Wohnungen zu unterstützen und zu fördern, wird unter Einbindung der relevanten Akteure des Bremer Wohnungsmarkts bis zum Sommer 2016 ein Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) aufgestellt. Er wird die Wohnungsbaukonzeption 2010 unter Berücksichtigung der Ergebnisse des GEWOS-Gutachtens (Februar 2015) und neuer demografischer Trends fortschreiben.

Dabei werden sowohl strukturelle Ansätze behandelt (z. B. Entwicklung bezogen auf Wohnungsgrößen) als auch teilräumliche Entwicklungsstrategien aufgezeigt werden (z. B. Entwicklung bezogen auf die zentralen, innenstadtnahen und randstädtischen Standorte). Ferner werden sowohl die prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen definiert, als auch Vorschläge zur Qualifizierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands gemacht. Zudem sind neue Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen, preiswertes Wohnen, gemeinwohlorientierte Nutzungen und städtebauliche Qualitäten zu betrachten.

Insgesamt soll das Themenfeld Wohnen nicht isoliert behandelt, sondern auf sämtliche Belange der integrierten Stadtentwicklung abgestellt werden. Bei der Entwicklung und Umsetzung der Neubau- und Bestandsmaßnahmen spielt die Zusammenarbeit mit den Akteuren des Wohnungsmarkts im Kontext des Bremer Bündnisses für Wohnen eine besondere Rolle.

In diesem Rahmen wird entsprechend den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung auch die 40+-Liste aktualisiert und zu einer Liste prioritär zu entwickelnder Wohnbauflächen weiterentwickelt werden.

1. Welche der auf der 40+-Liste aufgeführten Bauprojekte mit der Zielumsetzung bis 2015, werden noch bis Ende des Jahres fertiggestellt sein? Welche Projekte werden nicht fertiggestellt sein, wann werden diese fertiggestellt, und warum kommt es zu Verzögerungen (bitte aktuellen Stand der Umsetzung für jedes Projekt detailliert aufzuführen)?

Zu den Wohnungsbaupotenzialen gehören insbesondere die Flächen aus der Wohnungsbaukonzeption. Daraus abgeleitet wurde die sogenannte 40+-Liste, mit der Schwerpunktprojekte für eine prioritäre Entwicklung ausgewählt worden sind. Hinzu kommen weitere umfangreiche Potenziale in der Innenentwicklung. Wohnbauentwicklungen finden in allen Stadtteilen in unterschiedlichen Größenordnungen statt. Zu den großen Stadtentwicklungsprojekten gehören insbesondere die Gartenstadt Werdersee, das Hulsberg-Viertel und die Überseestadt. Hinzu kommen stadtweit zahlreiche weitere Wohnbauprojekte.

Die 40+-Liste, auf die sich die Frage bezieht, beinhaltet den Stand von Anfang 2015. Flächen, die schon weit entwickelt sind sowie Flächen, bei denen die Umsetzung der Baumaßnahmen eingeleitet ist bzw. eine (Teil-)Bebauung bereits erfolgt ist, werden im Rahmen der Fortschreibung der Liste prioritär zu entwickelnder Wohnbauflächen nicht mehr als Flächenpotenziale geführt. Dabei handelt es sich beispielsweise um folgende Flächen: Abbentorswall, Stadterrassen, Cambrai-Dreieck, Thomas-Mann-Straße, Quartier Saarburger Straße, Mühlenviertel Horn, erster Bauabschnitt, Marcuskaje, Büropark Oberneuland, erster Bauabschnitt, Bunte Berse. Auf diesen Flächen wurden bislang rund 1 000 WE realisiert.

Da noch nicht für alle Teilflächen die Baugenehmigungen erteilt sind und in der Planung teilweise auch höhere Dichten in Betracht gezogen werden, kann das Wohneinheitenpotenzial, das auf den einzelnen Flächen entwickelt werden kann, noch nicht näher benannt werden. Es wird deutlich, dass die 40+-Flächen (Stand Anfang 2015) am Baugeschehen insgesamt nur einen Anteil darstellen. Dies wird wesentlich durch eine Vielzahl von Innenentwicklungsprojekten stadtweit bestimmt und belegt die hohe Nachfrage bezüglich solcher Wohnangebote. Die Zahl der Baugenehmigungen in 2014 (1 722 WE) und 2015 (1 640 WE bis 31. Oktober) übersteigt die GEWOS-Zielzahl zur Abdeckung des Nachfragepotenzials von jährlich 1 400 WE.

Es gilt festzuhalten, dass der Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit und der Realisierung von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, die nicht nur das Planungsrecht umfassen. In der Regel sind intensive Abstimmungen mit Eigentümern, Institutionen, Behörden, Ortspolitik und die Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich.

Der StEP Wohnen wird hierzu Aussagen bezüglich einzelner Flächen enthalten.

2. Wie viel Wohnraum wird nach Fertigstellung dieser Bauprojekte bis wann zusätzlich zur Verfügung stehen (bitte detaillierte Aufstellung der einzelnen Wohnbauflächen aufzuführen)?
3. Können 17 in der 40+-Liste aufgeführten Flächen, die bis 2020 bebaut werden sollen, tatsächlich in diesem Zeitraum fertiggestellt werden (bitte einzeln benennen)? Wenn nicht, bis wann soll die Realisierung erfolgen, und was sind die Gründe für die Verzögerung (bitte einzeln aufzuführen)?
4. Wie viel Wohnraum wird nach Fertigstellung dieser Bauprojekte bis wann zusätzlich zur Verfügung stehen (bitte detaillierte Aufstellung der einzelnen Wohnbauflächen aufzuführen)?

5. Wie viel familienfreundlicher Wohnraum (Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser) wird auf den Bauflächen der 40+-Liste zusätzlich entstehen (bitte für jedes Baugebiet einzeln benennen)?
6. Stehen momentan noch weitere potenzielle Wohnbauflächen zur Debatte, die der 40+-Liste beigefügt werden sollen?
  - a) Wenn ja, um welche Flächen handelt es sich dabei?
  - b) Wenn ja, wann sollen diese Flächen der 40+-Liste beigefügt werden?
  - c) Wenn ja, wie viel Wohnraum (bitte für jede Fläche einzeln auführen) kann auf den neuen potenziellen Wohnbauflächen geschaffen werden? Wie viel familienfreundlicher Wohnraum (Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser) wird darunter sein?
  - d) Wenn ja, bis wann sollen die Bauprojekte realisiert werden (bitte die einzelnen der potenziellen Bauprojekte auflisten)?
  - e) Wenn nein, warum sieht der Senat aktuell keine Notwendigkeit für die Erweiterung der 40+-Liste?

Im Rahmen des StEP Wohnen wird die 40+-Liste aktualisiert und zu einer Liste der aus dem Gesamtportfolio prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen weiterentwickelt. Darin werden die Flächen enthalten sein, für die bis 2016/2017 bzw. bis 2020 ein Baubeginn erwartet wird. Es zeichnet sich ab, dass der StEP Wohnen weit mehr als 100 Flächen und Standorte enthalten wird.

U. a. folgende Bebauungspläne befinden sich derzeit im Verfahren: Hulsberg-Viertel, Gartenstadt Werdersee, Tauwerkquartier, Scholener Straße, Scharnhorststraße, Hermine-Berthold-Straße, Dedesdorfer Platz, Gestra, östlich Ehlersdamm, Nordquartier Tenever, Otto-Braun-Straße, Wehrstraße, Cranzer Straße und Billungstraße. Zu den weiteren Flächen, für die Planungsrecht geschaffen werden soll, gehören beispielsweise Ellener Hof, Lesumpark, die städtischen Grundstücke Emmy-Noether-Straße und Hohentorsplatz (u. a. Studierendenwohnungen), Willakedamm sowie Schuppen 3/Überseestadt.

Für weitere Flächen sollen – unter Einbeziehung der Beiräte und Beteiligung sonstiger Betroffener – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Bebauung geschaffen werden. Hierzu zählen insbesondere konkrete Standorte wie das Gesamtareal Scharnhorstkaserne und Umfeld oder auch Potenziale in Bremen-Nord (z. B. Cranzer Straße). Darüber hinaus werden die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Prüfflächen sowie weitere Potenzialflächen für den Bedarfsfall, wie z. B. die Rennbahn, planerisch vorbereitet.

Derzeit wird im Einzelnen geklärt, welche Maßnahmen seitens der Verwaltung erforderlich sind, um für die Neubauziele ausreichende Flächenpotenziale kurz- bis mittelfristig zu erschließen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich Verzögerungen in vielen Fällen nicht aufgrund von fehlendem Planungs- und Baurecht, sondern auch aufgrund von Entscheidungen von Eigentümern oder Investoren ergeben (siehe hierzu auch Antwort zu Frage 1). Im Rahmen der Erarbeitung des StEP Wohnen wird einzelflächenbezogen dargelegt werden, wie viele Wohneinheiten nach einer Überprüfung, z. B. der Möglichkeiten, die Dichte zu erhöhen und anderen Optimierungsmöglichkeiten, zur Verfügung stehen. Dementsprechend wird erst dort eine detaillierte Darstellung der Bautypologien möglich sein.

Auf Basis der Auswertung aktueller Baugenehmigungen wird davon ausgegangen, dass sich die Anteile Geschosswohnungsbau zu Einfamilienhausbau wie folgt verhalten:

- Die Anteile von Einfamilienhausbau und mehrgeschossigem Wohnungsbau bei beantragten und realisierten Projekte differenzieren von Stadtteil zu Stadtteil sehr stark.
- Schwerpunkte des Geschosswohnungsbaus liegen in der Überseestadt und in der Innenstadt sowie angrenzenden Bereichen.
- Der Bremer Norden, Osten und Süden sind nach wie vor vom Einfamilienhausbau dominiert. Es werden weiterhin Reihenhauprojekte in Arsten-Südwest und im Bereich Horn-Lehe und Innenentwicklungsvorhaben einzelner Bauherren umgesetzt und neu geplant.

Die Zahl der Wohnungen auf den jeweiligen projektierten Flächen ist abhängig von der städtebaulichen Konzeption und konkreten Konfiguration der Hochbauten. Die städtebauliche Dichte und Anzahl der Geschosse spielen hier ebenso eine Rolle wie die Entscheidung für kleinere oder größere Wohnungen innerhalb eines Hauses. Der Anteil des mehrgeschossigen Wohnungsbaus wird nachfragegerecht in Bremen weiter deutlich zunehmen. Bereits in den vergangenen Jahren ist ein solcher Trend zu verzeichnen. So wurden in 2014 in Bremen laut Statistischem Landesamt rund 60 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt (gegenüber rd. 40 % in 2005).

7. Wann plant der Senat, die im Beschluss der Besprechung zur Asyl- und Flüchtlingspolitik vom 24. September 2015 genannten 500 Mio. € Kompensationsmittel zweckgebunden in den Wohnungsbau zu investieren? Wie viel zusätzlichen Wohnungsbau ermöglichen die Förderungsgelder?

Der Anteil des Landes Bremen an den zusätzlichen 500 Mio. €, die der Bund bis einschließlich 2019 jährlich für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellt, beträgt 3,028 Mio. € p. a. Damit könnte nach derzeitigen Konditionen der Neubau von rd. 50 neuen Wohnungen gefördert werden.

Die nun zusätzlich für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Mittel eröffnen Spielräume. Dabei werden die Vorgaben der Koalitionsvereinbarung für die 19. Legislaturperiode berücksichtigt werden, wonach Bremen auch in Zukunft ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum braucht.

Der Senat plant in 2016 ein an den veränderten Bedarfen ausgerichtetes drittes Wohnraumförderungsprogramm aufzulegen. Bei der Gestaltung der unterschiedlichen Instrumente wird zu bewerten sein, wie die eingesetzten Mittel die größte Hebelwirkung entfalten können.





