

**Bericht und Änderungsantrag der städtischen Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

**Obdachlosigkeit bekämpfen, Schlichtwohnungen erhalten!
Schlichtbauten abreißen – Neubau als Chance verstehen**

A. Problem

Die Fraktion DIE LINKE hat folgenden Antrag an die Stadtbürgerschaft gestellt (Drucksache 19/150 S):

„Obdachlosigkeit bekämpfen, Schlichtwohnungen erhalten!

In Bremen gibt es noch etwa 200 Wohnungen in Schlichtsiedlungen. Sie gehen auf unterschiedliche Entstehungszeiten zurück. Die Siedlung Am Sacksdamm/Alte Landwehr wurde 1926 erbaut, um Obdachlosen eine Unterkunft zu bieten. Die Siedlung Holsteiner Straße 165 bis 205a entstand in den 50er-Jahren. Der dritte verbleibende Schlichthausbestand in Bremen ist die Reihersiedlung.

Alle drei Schlichtsiedlungen sind weiterhin bewohnt. Typisch für die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in allen drei Siedlungen ist es, dass zu den Bewohnerinnen und Bewohnern auch Menschen gehören, die es aus verschiedenen Gründen nicht dauerhaft in Geschosswohnanlagen aushalten. Für sie stellt das Wohnen in Schlichthäusern häufig die einzige Alternative zur Obdachlosigkeit dar.

Aktuell sind die Schlichtsiedlungen vom Abriss bedroht. Durch die Übernahme der Bremischen gingen alle drei Bestände in den Besitz der Vonovia (Deutsche Annington) über, die bereits den Abriss beantragt hat. Aufgrund unterlassener Sanierungen und weil die Wohnungen nicht mehr neuvermietet werden, existieren erhebliche Leerstände, was als Strategie der Entmietung eingesetzt wird. Die verbleibenden Bewohnerinnen und Bewohner wünschen sich jedoch keinen Abriss, sondern einen Erhalt ihrer Siedlung und eine angemessene Instandhaltung der Bausubstanz.

Die drei Schlichtsiedlungen verfügen mit ihren 200 Wohnungen über das Potenzial, bei entsprechender Instandhaltung einem großen Teil der Menschen, die in Bremen auf der Straße leben, eine eigene Wohnung anzubieten, in der sie bleiben könnten. Das Aktionsbündnis „Menschenrecht auf Wohnen“ setzt sich für einen Erhalt der Schlichtsiedlungen ein. Der Verein für Innere Mission bietet an, die Wohnungen anzumieten und im Rahmen eines Projekts „Einfach Wohnen“ für die Zielgruppe zu verwalten. Auch der Beirat Walle unterstützt den Erhalt der Schlichtsiedlungen und den Schutz der derzeitigen Bewohnerinnen und Bewohner vor Abriss und Verdrängung.

Die Stadtbürgerschaft möge beschließen:

1. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat dazu auf, die Gebäudekomplexe Holsteiner Straße 165 bis 205a, Am Sacksdamm/Alte Landwehr sowie Reihersiedlung durch Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Milieuschutz) vor dem Abriss zu schützen.

2. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat dazu auf, Verhandlungen mit den Eigentümern der Immobilie, mit der GEWOBA und mit dem Verein für Innere Mission aufzunehmen mit dem Ziel, dass die Immobilien durch die GEWOBA erworben werden und in Zusammenarbeit mit dem Verein für Innere Mission als Wohnungen für „Einfach Wohnen“ gezielt für von Obdachlosigkeit bedrohte Personen zur Verfügung gestellt und angemessen saniert werden.“

Die Fraktion der CDU hat folgenden Antrag an die Stadtbürgerschaft gestellt (Drucksache 19/156 S):

„Schlichtbauten abreißen – Neubau als Chance verstehen

In Walle (Holsteiner Straße 165 bis 2015a), Oslebshausen (Reihersiedlung) und Sebaldsbrück (Am Sacksdamm/Alte Landwehr) stehen ca. 200 Schlichtwohnungen. Derzeit bestehen laut Vonovia noch 44 Mietverhältnisse in den oben genannten Schlichtsiedlungen, die restlichen Wohnungen stehen leer, weil sie nicht mehr bewohnbar sind oder weil sich die Mieter, durch Vermittlung der Eigentümer, bereit erklärt haben eine neue Wohnung zu beziehen.

Die Schlichtwohnungen verfügen weder über eine Gas- oder Heizversorgung. In vielen Wohnungen fehlen zeitgemäße sanitäre Anlagen. Ein menschenwürdiges Leben ist in den zum Teil ausgebrannten Wohnungen nicht möglich.

Derartige Wohnverhältnisse müsste es in Bremen nicht geben, hätte der rot-grüne Senat in den vergangenen Jahren mehr Geld in den Sozialwohnungsbau investiert. In der kleinen Anfrage der CDU Fraktion zum Thema „Sozialer Wohnungsbau“ (Drs. 18/1093) hat der Senat zugegeben, dass er zwischen 2007 und 2012 von den Ausgleichszahlungen des Bundes für Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus keine neuen Sozialwohnungen gefördert hat.

Die Bereitschaft der Mietparteien auf das jüngst bekanntgewordene Angebot der Vonovia einzugehen ist groß, viele haben sich in ersten Gesprächen bereit erklärt, ihre Mietverträge einvernehmlich zu kündigen und stattdessen in eine andere Wohnung zu ziehen. Das positive Signal der Vonovia, den Mietparteien adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, muss umgesetzt werden. Der Abriss kann als Chance verstanden werden, die Mieter in menschenwürdige Wohnungen unterzubringen und die angrenzenden Wohngebiete aufzuwerten. Allerdings darf Obdachlosigkeit nicht der Preis von Abriss und Neubau sein.

Die Stadtbürgerschaft möge beschließen:

1. Die Stadtbürgerschaft befürwortet den Abriss der menschenunwürdigen, zum Teil ausgebrannten und leerstehenden Gebäudekomplexe Holsteiner Straße 165 bis 205a, Am Sacksdamm/Alte Landwehr und Reihersiedlung und den geplanten Neubau auf ebendiesen Flächen.
2. Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, das Gespräch mit Vonovia zu suchen und sich für adäquaten Wohnraum der betroffenen Menschen und Familien einzusetzen.“

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 24. Mai 2016 beide Anträge zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft überwiesen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 19. Januar 2017 die beiden Anträge aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beraten und gibt dazu folgenden Bericht ab:

B. Bericht

Die Gebäude der jeweiligen Siedlungen befinden sich im privaten Eigentum der Vonovia. Diese hat für die drei Siedlungen Am Sacksdamm/Alte Landwehr, in der Holsteiner Straße 165 bis 205a und in der Reihersiedlung festgestellt, dass eine Instandsetzung bzw. notwendige Modernisierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Daher beabsichtigt die Vonovia für die Siedlungen einen Abriss bzw. einen Verkauf. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat mit Beteiligung der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport hierzu

im vergangenen Halbjahr verschiedene Gespräche mit der Vonovia geführt, die für die einzelnen Siedlungen zu den folgenden Ergebnissen geführt haben:

Am Sacksdamm/Alte Landwehr

Die Schlichtwohnsiedlung Am Sacksdamm/Alte Landwehr verfügt bei ca. 9 200 m² Fläche über rund 80 Wohneinheiten. Zurzeit bestehen mit Stand Januar 2017 17 Mietverhältnisse, was einer Leerstandsquote von knapp 80 % entspricht. Der Zustand der Gebäude ist im Allgemeinen unterdurchschnittlich (fast keine Heizungsanlagen, wenige Gebäude mit Warmwasser, schlechte Dämmung der Gebäude, etc.). Die Vonovia hat sich mit einer Sanierung der Gebäude auseinandergesetzt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf verbunden mit einem sehr hohen finanziellen Aufwand besteht, der wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Aus den genannten Gründen strebt die Eigentümerin einen Abbruch der Wohnsiedlung und eine Neubebauung an. Ein Verkauf der Fläche steht nach Aussage der Eigentümerin nicht in Rede. Für die Entwicklung der zukünftigen Bebauung wird eine städtebauliche und hochbauliche Mehrfachbeauftragung durchgeführt, mit der Anfang November 2016 begonnen wurde. Mit der vorbereitenden Mehrfachbeauftragung soll die planerische Grundkonzeption für die Neubebauung gefunden werden. Im Anschluss ist auf der Grundlage dieser Ergebnisse ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, da für das Gebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt (unbeplanter Innenbereich) und aufgrund der geplanten Größe eine Beurteilung nach § 34 BauGB nicht möglich ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die entsprechend dem Senatsbeschluss erforderlichen 25 % geförderte Wohnungen berücksichtigt werden.

Holsteiner Straße 165 bis 205a

Die Wohnanlage Holsteiner Straße 165 bis 205a besteht aus zweigeschossigen Zeilen und verfügt über rund 40 Wohneinheiten. Davon sind noch aktuell acht vermietet. Nach Einschätzung der Vonovia ist ein gesundes Wohnen in dieser Wohnanlage nicht mehr möglich. Eine Modernisierung – auch einzelner Wohnungen – ist für die Eigentümerin wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher sollen die Wohnungen abgerissen und eine Neubebauung realisiert werden. Auch hier steht ein Verkauf der Flächen nach Aussage der Eigentümerin nicht in Rede. Die Vonovia hat eine Planung für rund 60 Wohnungen verschiedener Größe in Modulbauweise beauftragt, die auf der Grundlage von § 34 BauGB realisiert werden sollen. Es wird angestrebt, freifinanzierte aber bezahlbare Wohnungen mit einer voraussichtlichen Miete von ca. 8,00 €/m² zu errichten. Da für die Errichtung der neuen Wohnungen bestehendes Baurecht ausgenutzt werden kann und kein neues Baurecht geschaffen werden muss, besteht für die Vonovia keine Verpflichtung, Sozialwohnungen zu bauen.

Reihersiedlung

Die Reihersiedlung verfügt über 52 Wohneinheiten, die als eingeschossige Schlichtwohnungen errichtet wurden. Die Wohneinheiten sind ca. 40 m² groß und haben einen z. T. sehr geringen Ausstattungsgrad (z.B. Ofenheizung). Die Siedlung ist stark vernachlässigt und durch eine hohe Leerstandsquote gekennzeichnet. Nach Auskunft der Vonovia wohnen dort noch 15 Mietparteien.

Die Vonovia hatte beabsichtigt, die Reihersiedlung an einen sozialen Trägerverein (Wohnungshilfe) zu verkaufen, der diese Siedlung modernisieren und an Menschen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, vermieten wollte. Die Verhandlungen zwischen dem Verein Wohnungshilfe und der Vonovia sind noch nicht abgeschlossen. Der Beirat Gröpelingen hat sich in seiner Sitzung am 6. Juli 2016 mit dem Thema befasst und nimmt eine ablehnende Haltung zu einer möglichen Instandsetzung der Siedlung und einer anschließenden Unterbringung von wohnungslosen Menschen ein. Sollten die Verhandlungen zwischen der Vonovia und dem Verein Wohnungshilfe zu einem positiven Ergebnis kommen, muss im nächsten Schritt ein sozial- und stadtteiladäquates Konzept für die Siedlung entwickelt und im Stadtteil vorgestellt werden. Dies gilt auch für noch zu prüfende weitere mögliche Optionen der Instandsetzung der Siedlung.

Grundsätzlich ist die für die Thematik Wohnungslosigkeit zuständige Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport der Auffassung, dass „Einfaches Wohnen“ für bestimmte Zielgruppen ermöglicht werden soll. Dennoch sollen bestimmte Mindeststandards (etwa Heizung, Warmwasser) nicht unterschritten werden. „Einfaches Wohnen“ darf nicht gesundheitsgefährdend sein. Ebenso wichtig ist die soziale Verträglichkeit und die Akzeptanz im Stadtteil.

Mit der Eigentümerin der drei Siedlungen wurden und werden intensive Gespräche durch die beiden Häuser Soziales und Bau geführt. Im Bereich der Zuständigkeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr wird planungs- und baurechtlich keine Möglichkeit gesehen, die Siedlungen in der Holsteiner Straße sowie Am Sacksdamm in ihrer Nutzung gegen die Interessen der Vonovia zu erhalten. Ob und in wie weit eine Nutzung der Reihersiedlung möglich sein wird, wird aktuell unter Federführung des Sozialressorts erörtert.

Im Folgenden wird auf die einzelnen Ziffern der Anträge eingegangen.

Zum Antrag der Fraktion DIE LINKE, Drs. 19/150 S Obdachlosigkeit bekämpfen – Schlichtwohnungen erhalten:

zu 1)

Nach dem Baugesetzbuch kann zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung grundsätzlich eine sogenannte Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Der Erlass einer solchen Erhaltungssatzung setzt aber ein größeres Gebiet voraus. Diese Voraussetzung trifft für die drei genannten Siedlungen nicht zu. Außerdem gibt es in den angrenzenden Quartieren keine städtebaulichen Strukturen, die speziell auf die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlungen ausgerichtet sind. Somit fehlt es an besonderen städtebaulichen Gründen für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die für eine Milieuschutzsatzung Voraussetzung sind.

zu 2)

Zwischen den beiden Senatsressort und der GEWOBA besteht regelmäßig Kontakt, auch hinsichtlich möglicher anderer Projekte. Bevor mit der GEWOBA jedoch konkret über einen möglichen Ankauf der Reihersiedlung gesprochen wird, sollen die Verkaufsverhandlungen zwischen der Vonovia und dem Verein Wohnungshilfe abgewartet werden. Die beiden anderen Flächen (Am Sacksdamm/Alte Landwehr und Holsteiner Straße 165 bis 205a) werden durch die Vonovia selbst entwickelt und stehen somit nicht zum Verkauf.

Zum Antrag der Fraktion der CDU, Drs. 19/156 S Schlichtbauten abreißen - Neubau als Chance verstehen:

zu 1)

Die Vonovia beabsichtigt die Siedlungen Am Sacksdamm/Alte Landwehr und Holsteiner Straße 165-205a abzureißen und durch eine Neubebauung zu ersetzen. Für die Reihersiedlung werden von der Vonovia zurzeit Gespräche mit einem Investor geführt, der einen Teil der Wohnungen der Wohnungshilfe zur Verfügung stellen will und den anderen Teil privat vermarkten will.

zu 2)

Die beiden Senatsressorts der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sind, wie zuvor dargestellt, in intensivem Kontakt mit Vertretern der Vonovia. Das Sozialressort geht davon aus, dass in erster Linie die Eigentümerin für die Versorgung der Menschen aus den beiden Siedlungen Sorge trägt. Sofern es sich um Personen handelt, die zur Vermeidung von Obdachlosigkeit über Ordnungs- und Polizeirecht (OPR) in Wohnungen der beiden Schlichtbaugebiete eingewiesen sind, muss das Sozialressort eine mögliche Unterbringungsalternative suchen. Auch in diesen Fällen wird mit der Vonovia kooperiert.

C. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen/Genderaspekte

Direkte finanzielle Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Seitens des Sozialressorts entstehen ggf. höhere Kosten, sofern für dort untergebrachte Menschen Leistungen erbracht werden und die zu suchenden Ersatzwohnungen höhere Kosten auslösen.

Die Versorgung mit Wohnraum erfolgt geschlechtsneutral. Die Wohnungen werden grundsätzlich gleichermaßen an Männer und Frauen vergeben. Frauen finden sich jedoch öfter als Männer in Lebenslagen, z. B. als Alleinerziehende oder als Teilzeitbeschäftigte, die es ihnen erschweren, für sie bezahlbaren Wohnraum zu finden.

D. Beschlussempfehlung

1. Zum Antrag der Fraktion DIE LINKE, Drs. 19/150 S, Obdachlosigkeit bekämpfen - Schlichtwohnungen erhalten:

- a) Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt der Stadtbürgerschaft, Ziffer 1 des Antrags der Fraktion DIE LINKE, Drs. 19/150 S abzulehnen.
- b) Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt der Stadtbürgerschaft, die Ziffer 2 des Antrags der Fraktion DIE LINKE, Drs. 19/150 S in der folgenden Fassung zu beschließen:

„Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat - sofern die Gespräche zwischen dem Verein Wohnungshilfe und der Vonovia nicht zu einem positiven Abschluss kommen - dazu auf, zur Entwicklung der Reihersiedlung Verhandlungen mit den Eigentümern der Immobilie, mit der GEWOBA und mit dem Verein für Innere Mission aufzunehmen. Ziel ist es, erstens zu prüfen, ob die Siedlung tatsächlich baulich in Stand gesetzt werden kann. Zweitens ist ein sozialraumadäquates Konzept für die Gestaltung, Belegung bzw. Vermietung und Betreuung der Siedlung unter Federführung des Sozialressorts zu erarbeiten. Dies soll Elemente des „Einfachen Wohnens“ für von Wohnungslosigkeit bedrohte Personen, aber auch die Integration von anderen Zielgruppen beinhalten.“

2. Zum Antrag der Fraktion der CDU, Drs. 19/156 S, Schlichtbauten abreißen - Neubau als Chance verstehen:

- a) Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt der Stadtbürgerschaft, Ziffer 1 des Antrags der Fraktion der CDU Drs. 19/156 S zu Frage 1 in der folgenden Fassung zu beschließen:

„Die Stadtbürgerschaft nimmt den Abriss der zum Teil ausgebrannten und leerstehenden Gebäudekomplexe Holsteiner Straße 165 bis 205a und Am Sacksdamm/Alte Landwehr zur Kenntnis.“

- b) Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt der Stadtbürgerschaft, Ziffer 2 des Antrags der Fraktion der CDU Drs. 19/156 S abzulehnen, da bereits seit geraumer Zeit intensive Gespräche mit der Vonovia laufen.

Dr. Joachim Lohse
(Vertreter des Senats)

Jürgen Pohlmann
(Vorsitzender)