

**Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktion der CDU**

**Wann wird aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau des Senats ein Sofortprogramm?**

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 25. Juli 2017**

**„Wann wird aus dem Sofortprogramm Wohnungsbau des Senats ein Sofortprogramm?“  
(Große Anfrage der Fraktion der CDU vom 30.05.2017)**

Die Fraktion der CDU hat folgende Große Anfrage an den Senat gerichtet:

„Am 15. Dezember 2015 hat der Senat das Sofortprogramm Wohnungsbau vorgestellt, welches am 19. Januar 2016 von der Stadtbürgerschaft beraten und beschlossen wurde. Ziel des Programms ist es, den Wohnungsbau zu beschleunigen und bis Ende 2017 zusätzlich 5.500 Wohneinheiten zu bauen. Dafür listet das Programm insgesamt 17 konkrete Flächen für eine Wohnbebauung auf. Allein auf diesen Flächen sollen insgesamt 2.390 Wohneinheiten entstehen. Am 6. April 2017, beim Bündnis für Wohnen, hat der Senat den Bericht „Wohnen und Bauen – Monitoring 2016“ vorgelegt. Vergleicht man die im Sofortprogramm Wohnungsbau aufgeführten Flächen mit den Flächen im Monitoringbericht, stellt man fest, dass mit dem Bau von lediglich drei Flächen begonnen worden ist. Die Umsetzung der restlichen 14 Flächen soll „kurz- bis mittelfristig“ erfolgen. Eine Begründung liefert der Monitoringbericht nicht, zumal 12 der 17 Flächen bereits seit Jahren Gegenstand der 40+-Liste des Senats sind und sich somit – unabhängig vom Sofortprogramm Wohnungsbau - schon längst in der Umsetzung befinden müssten. Dass in Bremen zu wenige Wohnungen entstehen, ist parteiübergreifender Konsens. Es fehlt einerseits an Sozialwohnungen, andererseits, und das zeigt der Trend der Abwanderung, an Wohnraum für Menschen mittleren Einkommens, die zunehmend keinen passenden Wohnraum in der Stadtgemeinde finden und stattdessen in das niedersächsische Umland ziehen. Die Gründe der gelähmten Baupolitik des Senats müssen zeitnah analysiert werden, damit allen Bremerinnen und Bremern ein entsprechendes Angebot gemacht werden kann.“

Wir fragen den Senat:

1. Wie bewertet der Senat die bisherige Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau?
2. Inwiefern wird der Senat alle im Programm definierten Ziele auch tatsächlich, wie avisiert, bis Ende 2017 umsetzen? Was sind die Gründe dafür, dass bestimmte Ziele nicht umgesetzt werden können?
3. Wie beurteilt der Senat die Tatsache, dass bisher nur bei drei von 17 Flächen mit dem Bau begonnen wurde? Wann rechnet der Senat mit einer Fertigstellung aller 17 Flächen (in dieser Anfrage bitte konkrete Zeitangaben zu allen Flächen machen, auf Aussagen wie kurz- oder mittelfristig verzichten und jede Zeitangabe ausführlich begründen, dafür u.a. auf einzelne Schritte der Bauleitplanung eingehen)?
4. Inwiefern kann die Zielzahl, bis Ende 2017 5.500 Wohnungen zu bauen, auch tatsächlich vom Senat eingehalten werden? Wie viele Wohnungen wurden seit der Ankündigung (Dezember 2015) tatsächlich gebaut (hier bitte auch die Wohneinheiten auflisten (getrennt), die unabhängig vom Sofortprogramm Wohnungsbau entstanden sind? Was sind die Gründe dafür, dass die Zielzahl nicht eingehalten werden kann?

5. Wann rechnet der Senat mit der Fertigstellung der 5.500 geplanten Wohneinheiten? Welche zusätzlichen Maßnahmen gedenkt der Senat zu unternehmen, um die Wohneinheiten möglichst zeitnah zu realisieren?
6. Wie bewertet der Senat die Umsetzung der Forderungspunkte des Antrags (Drs. 19/96 S) (bitte jeden der zehn Forderungspunkte detailliert aufführen, auf ein Zusammenfassen der Forderungspunkte bitte verzichten)? Welche Punkte sieht der Senat als noch nicht umgesetzt an, was sind die Gründe dafür und wie möchte der Senat eine zeitnahe Umsetzung ermöglichen?
7. Wie bewertet der Senat generell die Baupolitik in Bremen? Bitte insbesondere folgende Punkte bei der Beantwortung berücksichtigen:
  - a. (personelle) Ausstattung der Bauämter und Planungsabteilungen
  - b. Kommunikation bei neuen Bauvorhaben mit den Bewohnern vor Ort
  - c. Kommunikation mit Investoren
  - d. Kommunikation mit Grundstückseigentümern- oder Mietern
  - e. Kommunikation innerhalb des Senats“

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1: Wie bewertet der Senat die bisherige Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau?**

**Zu Frage 2: Inwiefern wird der Senat alle im Programm definierten Ziele auch tatsächlich, wie avisiert, bis Ende 2017 umsetzen? Was sind die Gründe dafür, dass bestimmte Ziele nicht umgesetzt werden können?**

**Zu Frage 3: Wie beurteilt der Senat die Tatsache, dass bisher nur bei drei von 17 Flächen mit dem Bau begonnen wurde? Wann rechnet der Senat mit einer Fertigstellung aller 17 Flächen (in dieser Anfrage bitte konkrete Zeitangaben zu allen Flächen machen, auf Aussagen wie kurz- oder mittelfristig verzichten und jede Zeitangabe ausführlich begründen, dafür u.a. auf einzelne Schritte der Bauleitplanung eingehen)?**

**Die Fragen 1 bis 3 werden gemeinsam beantwortet.**

Anlass für das Sofortprogramm Wohnungsbau war der enorme Zuzug von Flüchtlingen, der auch für den Bremer Wohnungsmarkt eine neue Herausforderung ausgelöst hat. Unter Berücksichtigung der damals erwarteten jährlichen Zuwanderung von 12.000 Flüchtlingen hat der Senat beschlossen, seine Wohnungsbauaktivitäten zur bedarfsgerechten Schaffung insbesondere von preisgünstigem Wohnraum über die bisherige Zielsetzung hinaus deutlich zu verstärken.

Zu diesem Programm haben der Senat und die Bremische Stadtbürgerschaft folgende Beschlüsse gefasst.

- Der Senat hat am 15.12.2015 das Sofortprogramm Wohnungsbau auf den Weg gebracht.
- Die Bremische Bürgerschaft (Stadt) hat diesen Beschluss am 19.01.2016 weiter konkretisiert und den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Umsetzung des Sofortprogramms zu berichten.
- Diesen Bericht hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr am 27.10.2016 vorgelegt.
- Am 10.06.2016 hat der Senat den 1. Zwischenbericht zum Sofortprogramm Wohnungsbau zur Kenntnis genommen und Beschlüsse zur konkreten Umsetzung gefasst.
- Den „Sachstand Umsetzung Wohnungsbau – Bericht an das Bündnis für Wohnen“ hat der Senat am 04.04.2017 gemeinsam mit dem Monitoring Bauen und Wohnen und dem Flächenbereitstellungsbericht 2020 zur Kenntnis genommen und unter Berücksichtigung

der gegenüber dem Jahr 2015 deutlich verringerten Flüchtlingszahlen Modifizierungen zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau vorgenommen.

Dies vorausgeschickt, wird zu den Aufträgen, die das Sofortprogramm Wohnungsbau beinhaltet, wie folgt Stellung genommen:

Der Senat verfolgt eine Strategie der wachsenden Stadt. Auf der Basis des GEWOS-Gutachtens aus dem Frühjahr 2015 wurde bis zum Jahr 2020 ein jährliches Ausbauziel von rd. 1.400 Wohneinheiten festgelegt. Der Senat hat im Kontext der erhöhten Zuwanderung mit seinen Beschlüssen zum Sofortprogramm Wohnungsbau am 15.12.2015 und am 10.06.2016 bekräftigt, seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortzusetzen und weiter zu intensivieren. Zu diesem Zweck wurde durch das Sofortprogramm Wohnungsbau die Bereitstellung von 2.000 zusätzlichen Wohneinheiten auf den Weg gebracht, zusätzlich zu der sich aus dem GEWOS-Gutachten ergebenden Zielzahl von 1.400 Wohnungen pro Jahr. Der Senat hat festgelegt, die Zielzahl ab 2019 neu zu definieren.

Als zweite Säule des Sofortprogramms zur Überbrückung kurzfristiger Engpässe im Kontext der Flüchtlingszuwanderung sah der Beschluss vom 15.12.2015 vor, 3.500 Angebote in Wohnmodulbauten zu schaffen, um die Unterbringung in Notunterkünften in Hallen und Zelten) sowie Übergangwohnheimen zu verkürzen. Wegen der Einzelheiten zu diesem Angebot wird auf die Antwort zu Fragen 4 und 5 verwiesen.

### **Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten**

Der Senat hat die Umsetzung seines zentralen Zieles, die Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten (Nr. 1 des Beschlusses des Senats vom 15.12.2015), erfolgreich fortgesetzt und wird seine darauf gerichteten Aktivitäten weiterverfolgen. Das zeigt sich in den Baugenehmigungszahlen sowie den Baufertigstellungszahlen seit 2013.

Die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen und der Baugenehmigungen hat sich seit dem Beschluss des Sofortprogramms Wohnungsbau insgesamt positiv entwickelt. Seit 2015 liegt Zahl der Baugenehmigungen bei ca. 2.000 WE jährlich. Während im Jahr 2013 weniger als 900 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es im Jahr 2016 1.618.

Es ist davon auszugehen, dass diese Dynamik 2017 und 2018 durch weitere Baufertigstellungen, die unter anderem durch das Sofortprogramm Wohnungsbau ausgelöst werden, eine zusätzliche Wirkung entfaltet. In dem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass es trotz der Ergreifung von Beschleunigungsmaßnahmen nach aktueller Beobachtung in der Regel mehr als zwei Jahre von der Identifizierung der Fläche und Entwicklung des Standortes bis zur Realisierung der Gebäude bedarf; wenn noch neues Planungsrecht geschaffen werden muss, entsprechend länger. Bei den Bauvorhaben des Sofortprogramms handelt es sich ganz überwiegend um große Projekte von in der Regel 100 bis 200 Wohnungen. Allein für die Bauausführung ist in diesen Fällen ein Zeitrahmen von mindestens eineinhalb Jahren zu veranschlagen. Hinzu kommt die Zeit für die Bauvorbereitung nach Erteilung der Genehmigung und ggf. noch zu erfolgende Erschließungsmaßnahmen.

Als Beispiel sei hier das äußerst zügig realisierte Bauvorhaben an der Marcuskaje genannt, bei dem die reine Bauzeit des ersten Bauabschnitts mit 149 Sozialwohnungen rd. eineinhalb Jahre beanspruchte. Darüber hinaus haben die Gewoba und weitere Unternehmen der ag-Wohnen und auch die private Wohnungswirtschaft insbesondere in den Handlungsschwerpunkten Überseestadt, Lesumpark und Wohn- und Büropark Oberneuland sowie an weiteren Standorten neue Wohnbauvorhaben projektiert, die kurzfristig zur Realisierung der erforderlichen neuen Wohnungen beitragen werden.

Die Vielzahl der Projekte wurde 2016 mit einer hohen Intensität und Prioritätensetzung in Angriff genommen. Aufgrund dessen werden ein Großteil der Bauvorhaben aus dem Sofortprogramm bis zum Jahr 2018 und einige in 2019 fertiggestellt sein.

Der Stand der Umsetzung der im Sofortprogramm genannten Wohnbauflächen ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

	Projekt	Anzahl Wohnungen		Baubeginn	angestrebte Fertigstellung	Stand Bauleitplanung
		Stand Beschluss Sofortprogramm <sup>1</sup> 15.12.2015	Konkretisierungsstand 15.06.2017			
<b>Fertigstellungen 2018</b>						
1.	Karl-Heinz-Schreiber Str. (ehem. Carl-Katz-Straße) 1. BA	90	90	2016	2017	BP 1995 B
2.	Hafenpassage 1. BA	200	203	April 2017	2018	BP 2409
3.	Lesumpark	200	133	Mai 2017	2018	1. Änderung BP 1209
4.	Arsterdamm	50	46	2016	2017/18	BP 2039
5.	Scholener Straße	80	89	2017	2018	BP 2329
<b>Gesamt bis Ende 2018</b>		<b>620</b>	<b>561</b>			
<b>Fertigstellungen 2019</b>						
6.	Baufeld 10, Hafenkante	250	307	2017	2019	BP 2335
7.	Blaue Karawane/ Hafenkante	100	84	2017	2019	BP 2335
8.	Hans-Hackmack-Straße (Süd)	(ehem. Modulbauten gepl.)	160	2017	2019	BP 1995 C
10.	Schuppen 3 (Anteil Sozialer Wohnungsbau)	160	130	2018	2019	BP 2455 - Aufstellungsbeschluss 28.11.2013
11.	Kaffeequartier	150	150	2018	2019	BP 2382
12.	Ellener Hof, 1. BA	200	200	2018	2019	BP 2459 - Aufstellungsbeschluss 7.1.2016
13.	Emmy-Noether-Straße	200	200	2018	2019	BP 2492 - Aufstellungsbeschluss 8.6.2017
14.	Zusatzangebote im Wohnpark Oberneuland 1. BA	100	100	2018	2019	BP 2443
15.	Gartenstadt Werdersee 1. BA	100	100	2018	2019	BP 2452 - Berichtsbeschluss 8.6.2017
17.	Tauwerkquartier/Grohner Grün	130	100	2018	2019	BP 1243 - 1. öff. Auslegung 24.11.2016
<b>Gesamt bis Ende 2019</b>		<b>1.390</b>	<b>1.531</b>			
<b>Fertigstellungen 2020</b>						

<sup>1</sup> Zum Zeitpunkt der Benennung konkreter Projekte im Sofortprogramm 2015 wurde mit prognostizierten Größenordnungen gearbeitet, da eine Vielzahl der Vorhaben noch nicht konkretisiert war. Aufgrund von Präzisierungen der Planungen durch die Investoren hat sich die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen im Einzelfall geändert.

	Projekt	Anzahl Wohnungen		Baubeginn	angestrebte Fertigstellung	Stand Bauleitplanung
		Stand Beschluss Sofortprogramm 15.12.2015	Konkretisierungsstand 15.06.2017			
9.	Hohentorsplatz	50	50	2019	2020	BP - Überarbeitung nötig
16.	Willakedamm	80	80	2019	2020	BP 2449 - Planaufstellung 19.12.2013
18.	Hafenpassage 2. BA	150	150	2019	2020	BP 2409
19.	Bogenstraße / Waller Wied	100	100	2019	2020	BP in Vorbereitung
<b>Gesamt bis Ende 2020</b>		<b>380</b>	<b>380</b>			
<b>GESAMT</b>		<b>2390</b>	<b>2472</b>			

### Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Die Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten dient neben der Vergrößerung des allgemeinen Wohnungsangebots insbesondere der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die v. g. Fertigstellungen die Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarkts auch für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen erhöhen. Dies allein ist jedoch nicht ausreichend, um ausreichend Wohnraum für diesen Personenkreis zu schaffen.

Zur Umsetzung des Ziels insbesondere preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, hat der Senat eine Sozialwohnungsquote in Höhe von 25% eingeführt, wonach beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet wird. Diese Quote wird erfolgreich umgesetzt.

Zur notwendigen Unterstützung wurden bisher drei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von 120 Mio. € beschlossen. Diese sind in der erfolgreichen Umsetzung. Damit können im Land Bremen insgesamt rd. 1.800 bis 2.000 Wohnungen gefördert werden. Davon entfallen auf die Stadt Bremen rd. 1.450 bis 1.600 Wohnungen. Das erfolgreiche Wohnraumförderprogramm soll auch zur Umsetzung der Vorhaben im Sofortprogramm kurzfristig fortgeführt werden.

### Bereitstellung von Wohnbauflächen

Der Senat hat in seinen o.g. Beschlüssen die Bedeutung quantitativ ausreichender und qualitativ differenzierter Wohnbauflächenangebote für die Umsetzung seiner Gesamtstrategie „Wachsende Stadt“ hervorgehoben. Aufgrund dessen hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr auf Grundlage der Wohnungsbaukonzeption von 2010 für die Stadt Bremen einen Bericht zur Flächenbereitstellung bis 2020 erstellt. Dieser Bericht stellt eine Fortentwicklung der 40+-Liste zu den Wohnbauflächen dar und löst diese ab. Der Bericht soll künftig jährlich vorgelegt werden.

In dem Bericht zur Flächenbereitstellung werden primär die quantitativen Potenziale in den einzelnen Teilen der Stadt dargestellt und in ihrer zeitlichen Perspektive zusammengestellt. Grundlage für den Bericht ist der aktuelle Flächennutzungsplan mit dem Vorrang der Innenentwicklung.

Aus dem Bericht ergibt sich, dass deutlich mehr Wohnbauflächen zur Verfügung stehen und dort auch mehr Wohnungen errichtet werden können als im Rahmen der Wohnungsbaukonzeption 2010 angenommen. Die Anzahl der Wohnbauflächen hat sich gegenüber 2010 deutlich erhöht. Während es im Jahr 2010 nur 112 Wohnbauflächen für rd. 7.000 Wohneinheiten

waren, stehen nunmehr 223 Wohnbauflächen zur Verfügung auf denen voraussichtlich rd. 17.000 neue Wohnungen entstehen könnten. Davon stehen bis zum Jahr 2020 Flächen für weitere rd. 9.900 Wohnungen zur Verfügung. Dies reicht aus um die Zielzahlen von 14.000 plus 2.000 Wohneinheiten des Sofortprogramms zu erreichen.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Senatsvorlage für den 04.04.2017 und den als Anlage beigefügten Wohnbauflächenbericht verwiesen.

### **Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen**

Der Senat hat zur Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten eine beschleunigte Ausschreibung der vom Sofortprogramm 2016/17 erfassten Flächen im städtischen Besitz beschlossen. Die Veräußerungen sollen auf den allgemeinen Wohnungsmarkt abzielen und den Schwerpunkt auf das preisgünstige Segment legen.

In Ausführung dieses Auftrags hat der Senat am 10.06.2016 beschlossen, dass vier vom Sofortprogramm erfasste Wohnbauflächen direkt verkauft werden sollen. Für die Zukunft hat er die Staatsräte der beteiligten Ressorts ermächtigt, in begründeten Einzelfällen zukünftig über den Direktverkauf bestimmter vom Sofortprogramm Wohnungsbau erfasster Flächen zu beschließen. Für die anderen Sofortprogrammflächen hat er beschlossen, dass diese im Rahmen von Konzeptausschreibungen veräußert werden sollen und dass Preis und Konzept i.d.R. mit jeweils 50 % gewichtet werden sollen.

### **Studentisches Wohnen**

Der Senat sieht die Bereitstellung von studentischem Wohnraum als eine wichtige Aufgabe an. Aufgrund dessen hat er im Mai 2016 ein Sonderprogramm für diese Zielgruppe beschlossen, dass den Bau eines Studentenwohnheims mit ca. 400 Plätzen in der Emmy-Noether-Str. vorsieht. Weiterer Wohnraum für Studierende wird an der Mary-Astell-Straße (rd. 120 Apartments), an der Anne-Conway-Straße (rd. 330 Apartments), an der Ottostraße/Kantstraße (ca. 75 Apartments) und am Hohentorsplatz (50 Wohnungen) entstehen. Damit wird es demnächst rd. 1.000 zusätzliche Angebote für Studierende geben.

### **Verstärkte Einbindung der GEWOBA**

Nach der Überzeugung des Senats kommt der GEWOBA ebenso wie anderen in der ag-Wohnen organisierten Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften und Stiftungen eine besondere Rolle bei der Wohnraumversorgung in Bremen zu.

Deshalb hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Gespräche mit der GEWOBA, der BREBAU und auch mit privaten Investoren geführt. Die Gespräche betreffen vorrangig die Projekte am Arster Damm/ Brenningstraße (BREBAU) und in der Überseestadt (GEWOBA, private Investoren) sowie einzelne Projekte der GEWOBA auf ihren Bestandsgrundstücken.

Im Ergebnis beteiligen sich diese Investoren aktiv an den Konzeptausschreibungen – auch als Bietergemeinschaften von GEWOBA und privaten Investoren. In Einzelfällen ist vorgesehen, bei wichtigen Schlüsselgrundstücken im Interesse der Beschleunigung das Instrument eines Direktverkaufs einzusetzen (siehe oben).

Wegen der Einzelheiten wird auf die Vorlage für die Sitzung des Senats am 10.06.2016 und die Vorlage für die Sitzung der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 27.10.2016 verwiesen.

**Zu Frage 4: Inwiefern kann die Zielzahl, bis Ende 2017 5.500 Wohnungen zu bauen, auch tatsächlich vom Senat eingehalten werden? Wie viele Wohnungen wurden seit**

**der Ankündigung (Dezember 2015) tatsächlich gebaut (hier bitte auch die Wohneinheiten auflisten (getrennt), die unabhängig vom Sofortprogramm Wohnungsbau entstanden sind? Was sind die Gründe dafür, dass die Zielzahl nicht eingehalten werden kann?**

**Zu Frage 5: Wann rechnet der Senat mit der Fertigstellung der 5.500 geplanten Wohneinheiten? Welche zusätzlichen Maßnahmen gedenkt der Senat zu unternehmen, um die Wohneinheiten möglichst zeitnah zu realisieren?**

Die Fragen 4 und 5 werden gemeinsam beantwortet.

Es trifft nicht zu, dass der Senat am 15.12.2015 beschlossen hat, 5.500 zusätzliche Wohnungen zu bauen. Der Beschluss setzt sich aus zwei Säulen zusammen.

In einer ersten Säule der Wohnraumversorgung ist vorgesehen, zur Intensivierung des Wohnungsbaus in den Jahren 2016 und 2017 die Voraussetzungen für den Bau von 2.000 zusätzlichen Wohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt zu schaffen.

Darüber hinaus sollten als zweite Säule des Sofortprogramms 3.500 Angebote in Wohnmodulbauten geschaffen werden, um die Unterbringung in Notunterkünften in Hallen und Zelten) sowie Übergangwohnheime zu verkürzen. Das beruhte darauf, dass der Bau von Wohnungen einen längeren zeitlichen Vorlauf hat. Daher beabsichtigte der Senat schnellstmöglich Flächen für Wohn-Modulbauten bereitzustellen, damit diese im Bedarfsfall kurzfristig in hoher Stückzahl errichtet werden können. Bei dieser Unterbringungsform handelt es sich nicht um Wohnungen für den allgemeinen Wohnungsmarkt, der zur dauerhaften Unterbringung bestimmt sein sollte. Es war vielmehr eine besondere Form von Übergangswohnen vorgesehen. Es ist daher nicht richtig, dass das Sofortprogramm Wohnungsbau den Bau von 5.500 Wohnungen vorsieht, sondern nur von 2.000 zusätzlichen Wohnungen.

Die Entwicklung der Flüchtlingszahlen hat inzwischen ergeben, dass der v.g. Bedarf an 3.500 Angeboten in Wohnmodulbauten nicht mehr besteht. Der Senat hat sich daher aufgrund Erfahrungen bei der Umsetzung des Sofortprogramms sowie den gegenüber den Schätzungen bis März 2016 reduzierten Bedarfszahlen der wohnungsmarktrelevanten Geflüchteten dafür ausgesprochen, zukünftig von einer verdichteten Unterbringung an einem Ort, wie es im Segment der Modulbauten ursprünglich vorgesehen war, nicht weiter zu verfolgen. Vielmehr gilt es, die Versorgung aller Menschen unabhängig vom Status als Geflüchtete, mit bezahlbarem Wohnstandard sicherzustellen.

**Zu Frage 6: Wie bewertet der Senat die Umsetzung der Forderungspunkte des Antrags (Drs. 19/96 S) (bitte jeden der zehn Forderungspunkte detailliert aufführen, auf ein Zusammenfassen der Forderungspunkte bitte verzichten)? Welche Punkte sieht der Senat als noch nicht umgesetzt an, was sind die Gründe dafür und wie möchte der Senat eine zeitnahe Umsetzung ermöglichen?**

Der Senat hat die Aufträge der Bremischen Bürgerschaft, die in der Drucksache 17/96 S vom 19.01.2016 enthalten sind, umgesetzt. Dazu hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft in Umsetzung von Nummer 10 des Beschlusses vom 27.10.2016 berichtet. Dieser Bericht enthält zu jedem der zehn Forderungspunkte detaillierte Ausführungen. Wegen der Einzelheiten wird auf den o.g. Bericht an die Baudeputation verwiesen.

Der Senat hat das Sofortprogramm Wohnungsbau in der Folgezeit weiter entwickelt. Ein gegenüber der v.g. Deputationsvorlage aktualisierter Sachstand ist in der in den Vorbemerkungen genannten Senatsvorlage für den 04.04.2017 dargelegt. Der aktuelle Stand ist in den Antworten zu den Fragen 1 bis 5 beschrieben.

Zu den zehn Aufträgen ergibt sich unter Berücksichtigung der Weiterentwicklung des Sofortprogramms Wohnungsbau der folgende Sachstand:

**Zu Auftrag 1.: Ausweitung des Einflusses des Senats als Mehrheitsgesellschafter GEWOBA:**

Diesbzgl. wird auf die Antwort zu Fragen 1 bis 3 verwiesen (Verstärkte Einbindung der GEWOBA).

Ergänzend dazu ist festzustellen, dass der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Gespräche mit der GEWOBA, der BREBAU und auch mit privaten Investoren geführt hat. Die Gespräche betreffen vorrangig die in der o.g. Tabelle aufgeführten Projekte am Arster Damm und Hans-Hackmack-Str. (BREBAU) in der Überseestadt (GEWOBA, private Investoren) sowie einzelne Projekte der GEWOBA auf ihren Bestandsgrundstücken.

Im Ergebnis haben sich diese Investoren bereit erklärt, sich aktiv an den künftig vorgesehenen Konzeptausschreibungen – auch als Bietergemeinschaften von GEWOBA und privaten Investoren – zu beteiligen. Wichtige Schlüsselgrundstücke sollen im Interesse der Beschleunigung im Rahmen eines Direktverkaufs vermarktet werden.

**Zu Auftrag 2.: Zeitnahe Bereitstellung von ausreichend geeigneten Flächen zeitnah der Bauwirtschaft und namentlich der GEWOBA angeboten werden**

Diesbzgl. wird auf die Antwort zu Fragen 1 bis 3 (Verstärkung der Wohnungsbauaktivitäten, Bereitstellung von Wohnbauflächen, Ausschreibung von Wohnbauflächen) sowie auf die Antwort zu Fragen 4 und 5 verwiesen.

**Zu Auftrag 3.:**

- **Fortsetzung der Wohnraumförderung**
- **personengebundene „Übernahme der Kosten der Unterkunft“ als Anreiz für den Bau von Wohnungen,**
- **„Konzeptausschreibung von Grundstücken“ und die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht als Instrument zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus**
- **Erhöhung des geförderten mietpreisgebundenen Wohnungsbaus über die bereits festgelegte 25-Prozent-Quote hinaus**

Zur Fortsetzung der **Wohnraumförderung** wird auf die Antwort zu Fragen 1 bis 3 (Schaffung von preisgünstigem Wohnraum) verwiesen.

Zur **personengebundenen „Übernahme der Kosten der Unterkunft“** als Anreiz für den Bau von Wohnungen hat die für diese Aufgabe zuständige Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt Bau und Verkehr Modelle entwickelt, wonach im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau geschaffener neuer Wohnraum ganz oder teilweise durch die öffentliche Hand angemietet werden kann. Darüber hinaus sind im Rahmen der Direktverkäufe Verabredungen mit den Investoren getroffen worden, wonach sie Flüchtlinge (Bewohnerinnen und Bewohner von Übergangswohnheimen) auch im vorhandenen Wohnungsbestand unterbringen werden. Diesbzgl. wird auf den Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) vom 20.10.2016 verwiesen.

Zur Durchführung von **Konzeptausschreibungen** von Grundstücken wird auf die Antwort zu Fragen 1 bis 3 (Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen verwiesen.

Zur Vergabe von Grundstücken in **Erbpacht** als Instrument zur Förderung des bezahlbaren Wohnungsbaus ist die Senatorin für Finanzen in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zu dem Ergebnis ge-

kommen, dass es angesichts des derzeitigen Zinsniveaus für einen Investor deutlich günstiger ist, ein Grundstück zu kaufen als ein Erbbaurecht zu übernehmen (5% des Verkehrswertes als Erbbauzins). Diesbzgl. wird auf den Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) vom 20.10.2016 verwiesen.

Der Senat hat die 25 %-ige **Sozialwohnungsquote** mit dem Zwischenbericht zum Sofortprogramm am 10.06.2016 bestätigt. Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr prüft im Einzelfall, ob eine höhere Quote unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Zielsetzung, der finanziellen Rahmenbedingungen der Wohnraumförderung und der Interessen des Investors sinnvoll und möglich ist.

#### **Zu Auftrag 4. Konzept für die Unterstützung des Baus von Einliegerwohnungen**

Der Bau von Einliegerwohnungen ist im Rahmen der Landesbauordnung bereits weitgehend privilegiert, da sie sich in aller Regel in Gebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten befinden. Auch das Stellplatzortsgesetz enthält eine Sonderregelung, um entsprechende Entwicklungen im Bestand zu fördern.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind nach geltendem Recht nur notwendig, wenn die Wohnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz veräußert werden soll. Soll die neu zu schaffende Einliegerwohnung demgegenüber nur vermietet werden, ist sie nicht nötig. Etwasige Änderungen an die Anforderungen an Abgeschlossenheitsbescheinigungen ergeben sich aus bundesrechtlichen Regelungen, die von Bremen nicht beeinflusst werden können.

Die vorgeschlagene Gebührenbefreiung dürfte demgegenüber kaum zu begründen sein. Eine entsprechende Regelung müsste durch sachliche Gründe veranlasst sein, die diese Privilegierung gegenüber allen anderen gebührenpflichtigen Baugenehmigungen rechtfertigt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) vom 20.10.2016 verwiesen.

#### **Zu Auftrag 5.: Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum**

Diesbzgl. wird auf die Antwort zu Fragen 1 bis 3 (Studentisches Wohnen verwiesen).

Zu dem Studierendenwohnheim in der Emmy-Noether-Str. wird ergänzend dazu darauf hingewiesen, dass der Senat am 24.5.2016 beschlossen hat, dass der Landesanteil an diesem Wohnheim 11,5 Mio. Euro beträgt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) vom 20.10.2016 verwiesen.

#### **Zu Auftrag 6.: Aufbau eines Evaluationsinstruments für das kontinuierlich Planung, Grad der Realisierung und Auslastung der neu zu schaffenden Wohnungsneubauten, Wohnmodulbauten und Übergangwohnheime**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat in Abstimmung mit den beteiligten Ressorts eine Liste entwickelt, die den Stand der Umsetzung der im Sofortprogramm Wohnungsbau genannten Flächen sowie weitere Schlüsselprojekte umfasst. Die Auslastung der Übergangwohnheime wird regelmäßig durch die für diese Aufgabe zuständige „Fachstelle Flüchtlinge“ geprüft.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) vom 20.10.2016 verwiesen.

### **Zu Auftrag 7. Konzept zur Ausgestaltung der Zuständigkeiten von Immobilien Bremen (IB) bei der Errichtung von Übergangwohnheimen und Wohnmodulbauten**

Für die Erarbeitung eines Konzepts zur Ausgestaltung der Zuständigkeiten von Immobilien Bremen (IB) bei der Errichtung von Übergangwohnheimen und Wohnmodulbauten wurden zunächst zwei Ansätze in Erwägung gezogen. Der eine Ansatz sah vor, dass die Wohnmodulbauten durch Externe geplant und errichtet werden sollten. Dieser Ansatz wurde aufgrund von Wirtschaftlichkeits- und Qualitätsbetrachtungen nicht weiter verfolgt. Der andere Ansatz sah die Projektentwicklung bei Immobilien Bremen vor. Dieser Ansatz wird weiter verfolgt und die Umsetzung für zwei Standorte wurde begonnen.

### **Zu Auftrag 8.**

- **Novellierung der LBO und der Stellplatzverordnung zur Vereinfachung und Beschleunigung der jetzt notwendigen Bautätigkeit**
- **spezifische Regeln für solche Übergangwohnheime, die nicht für eine langfristige Nutzung errichtet werden**

Der Senat erkennt die Notwendigkeit an, die Bautätigkeit für solche Vorhaben zu vereinfachen und zu beschleunigen. Eine Änderung der Landesbauordnung hält er diesbezüglich jedoch nicht für zielführend. Denn in qualifiziert beplanten Gebieten findet bereits jetzt das schnellstmögliche Verfahren der Genehmigungsfreistellung bzw. ansonsten das vereinfachte Genehmigungsverfahren Anwendung statt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) vom 20.10.2016 verwiesen.

### **Zu Auftrag 9. Der Senat soll mit den Partnergemeinden des Kommunalverbundes alle Möglichkeiten der Kooperation in der Frage der Wohnraumbeschaffung und Integration der Flüchtlinge auszuloten.**

Bremen arbeitet beim Thema Wohnraumversorgung bereits eng mit den Nachbarkommunen im Kommunalverbund zusammen. Im Juli 2016 hat der Kommunalverbund den Zuwendungsbescheid des Bundes für die Teilnahme an einem Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) erhalten. Der MORO-Titel lautet „Lebendige Regionen – aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“.

In der ersten Phase (bis 2018) erfolgt eine detaillierte Beobachtung des Wohnungsmarkts in der Region Bremen. Als ersten Baustein hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr dem Senat am 04.04.2017 ein Monitoring Bauen und Wohnen vorgelegt, das jährlich fortgeschrieben werden soll. In der zweiten Phase (2018 bis 2020) sollen die Mitglieder des Kommunalverbundes und weitere Akteure des Wohnungsmarktes eine abgestimmte Strategie für die zukünftige Entwicklung von Siedlungsflächen und –schwerpunkten, zur Innenentwicklung und zum Thema „bezahlbarer Wohnraum für alle“ erarbeiten.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) vom 20.10.2016 verwiesen.

### **Zu Auftrag 10. Berichte an die zuständigen Fach-Deputationen und -Ausschüssen**

- Der Ausschuss für Wissenschaft, Medien, Datenschutz und Informationsfreiheit hat Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum am 08.06.2016 beschlossen.

- Der Haushalts- und Finanzausschuss hat die v.g. Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum am 16.06.2016 beschlossen.
- Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wie folgt informiert:
  - 09.06.2016: Fördermaßnahmen zum Bau von Studierendenwohnraum
  - 09.06.2016: Eckpunkte zur nächsten LHO-Novelle
  - 11.08.2016: Wohnraumförderung (3. Wohnraumförderungsprogramm und Umsetzung des 1. und des 2. Wohnraumförderungsprogramms)
  - 11.08.2016: Zwischenbericht des Senats zur Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau.

Darüber hinaus hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) die einzelnen Projekte des Sofortprogramms Wohnungsbau im Rahmen der Bauleitplanung zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Zu Frage 7: Wie bewertet der Senat generell die Baupolitik in Bremen? Bitte insbesondere folgende Punkte bei der Beantwortung berücksichtigen:**

**a. (personelle) Ausstattung der Bauämter und Planungsabteilungen**

Der Senat hat für die Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau am 07.06.2016 auf der Grundlage der Beschlüsse vom 08.03.2016 und vom 19.04.2016 im Rahmen des Integrationskonzepts für das Bauressort 24 zusätzliche Stellen bereitgestellt. Diese Stellen wurden unverzüglich ausgeschrieben. Sie konnten allerdings teilweise erst zeitverzögert besetzt werden, weil es aufgrund der gleichartigen Personalbedarfe in anderen Kommunen sowie der überwiegend guten Auftragslage in den privaten Planungsbüros nicht immer ausreichend geeignete Bewerber und Bewerberinnen gab. Hinzu kommt, dass es parallel zu dieser Entwicklung eine erhebliche (nicht nur altersbedingte) Fluktuation in der Bauverwaltung gab, so dass es trotz mehrfach durchgeführter Ausschreibungen noch nicht gelungen ist, alle Stellen zu besetzen.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine angemessene Einarbeitungszeit benötigen, sodass die Einstellung neuen Personals erst mittelfristig eine entlastende Wirkung entfaltet. Insgesamt besteht daher weiterhin angesichts der großen Zahl laufender Projekte eine sehr angespannte personelle Situation in den Bauordnungs- und Planungsabteilungen.

**b. Kommunikation bei neuen Bauvorhaben mit den Bewohnern vor Ort**

**c. Kommunikation mit Investoren**

**d. Kommunikation mit Grundstückseigentümern- oder Mietern**

Die Fragen 7 b. bis 7 d. werden gemeinsam beantwortet.

Dem Senat ist es ein besonderes Anliegen, neue Bauvorhaben im Konsens mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Mieterinnen und Mietern vor Ort sowie mit den Investoren und Grundeigentümern zu planen und umzusetzen. Aufgrund dessen räumt er diesen Personenkreisen weit über die gesetzlichen Vorgaben für Planungsverfahren hinaus Informations- und Beteiligungsmöglichkeiten ein. Dabei darf nicht außer Acht bleiben, dass diese Beteiligungsangebote personal- und zeitintensiv sind. Der Senat bewertet diese Bemühungen positiv und ist überzeugt, dass sie in den meisten Fällen und bei den meisten Betroffenen für höhere Akzeptanz sorgen. Dennoch wird nicht verkannt, dass es zu neuen Bauprojekten immer wieder auch kritische Stimmen in der Bevölkerung gibt, so dass stets intensiv um Zustimmung geworben werden muss.

Die Erfahrungen in diesen Beispielfällen zeigen, dass die praktizierte Bürgerbeteiligung zu einer erheblich verbesserten Akzeptanz neuer Bauvorhaben führt.

#### **e. Kommunikation innerhalb des Senats**

Der Senat hat zur Sicherstellung der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau die nötigen Arbeitsstrukturen geschaffen.

Die ressortübergreifende Steuerung obliegt der Ressort-AG Wohnungsbau. Sie verantwortet die Umsetzung der Senatsbeschlüsse und die Vorbereitung von Aktivitäten im Rahmen des Bremer Bündnisses für Wohnen. Die Federführung liegt beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr. Weitere Mitglieder sind die Senatskanzlei, die Senatorin für Finanzen, die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, die Senatorin für Kinder und Bildung, die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz und der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie Immobilien Bremen und die Wirtschaftsförderung Bremen.

Zur Klärung wichtiger Verfahrensschritte und zur ressortübergreifenden Abstimmung bei Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung hat der Senat die zuständigen Staatsräte gebeten, sich kurzfristig und Anlass bezogen zu verständigen. Darüber hinaus wird dem Senat regelmäßig über den Stand der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau berichtet. Hierzu dient u. a. auch das vom Senat eingesetzte Bündnis für Wohnen.