

Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU

Wie weit ist die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum fortgeschritten?

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU
vom 30. Mai 2017**

„Wie weit ist die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum fortgeschritten?“

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

„2014 haben der Wirtschaftssenator und der Bausenator das Konzept „Bremen Innenstadt 2025 – Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“ vorgestellt. Ziel des Konzeptes ist es, bis 2020 den Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen um 10 Prozent zu steigern. Dabei soll das Prinzip der Innentwicklung auch bei der Umnutzung von Büroräumen in Wohnungen angewandt werden. Um diese Form der Innenentwicklung in der Innenstadt zu ermöglichen, hat die Stadtbürgerschaft am 23. Februar 2016 den entsprechenden Bebauungsplan 2440 beschlossen. Dieser ersetzt die bisherigen Bebauungspläne für den Innenstadtbereich, welche im Wesentlichen eine Wohnbebauung ausgeschlossen hatten.

Wir fragen den Senat:

1. Wie bewertet der Senat die bisherige Umsetzung des Konzeptes „Bremen Innenstadt 2025 – Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“?
2. Inwieweit ist mit einer Planung der fünf aufgeführten Fallbeispiele begonnen worden (bitte die aktuelle Nutzung der fünf Fallbeispiele und die geplante Nutzung detailliert auflisten)? Wann rechnet der Senat mit einer Umsetzung der fünf Objekte, wie lässt sich diese Zielzahl zu den jeweiligen Objekten begründen, wie viele Wohneinheiten mit welcher Bruttogeschossfläche sollen dort jeweils entstehen?
3. Inwieweit kann der Senat die Zielzahl, den Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen bis 2020 um 10 Prozent zu erhöhen, einhalten? Welche Anstrengungen wurden und werden diesbezüglich unternommen? Wie hat sich dieser Anteil in den letzten zehn Jahren entwickelt?
4. Wie hat sich die Leerstandsquote von Büroflächen (Stadtgemeinde Bremen) in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Stadtteilen getrennt auflisten)?
5. Inwieweit haben alle leerstehenden Büroräume ein Potenzial zur Umnutzung? Wie viel Bruttogeschossfläche Wohnfläche, bzw. Wohneinheiten könnten so entstehen?
6. Was sind die Gründe dafür, dass nicht alle leerstehende Büroflächen ungenutzt werden können? Durch welche Maßnahmen (z.B. durch Änderung weiterer Bebauungspläne) lässt sich dieses Problem lösen?
7. Wie viel Bruttogeschossfläche an Büroräumen konnte in den letzten zehn Jahren (bitte jedes Jahr einzeln auflisten) in wie viel Bruttogeschossfläche Wohnraum umgewandelt werden und wie viele Wohneinheiten sind dadurch jeweils entstanden (bitte nach Stadtteilen getrennt auflisten)?
8. Wie viele Bauanträge wurden mit dem Ziel, Büroflächen in Wohnraum umzuwandeln, in den letzten zehn Jahren jeweils gestellt? Wie wurden diese Anträge beschieden (bitte nach Stadtteilen getrennt auflisten)?
9. Wie hat sich der Bebauungsplan 2440 auf die Innenentwicklung bisher ausgewirkt? Wie viele Bauanträge für die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum wurden aufgrund des neuen Bebauungsplanes gestellt und

genehmigt? Welches konkrete Potential in Bezug auf die Umwandlung hat der neue Bebauungsplan?

10. Welche weiteren Bebauungspläne sollen mit welcher Priorität, ähnlich wie der Bebauungsplan 2440, geändert werden, um eine Umnutzung zu ermöglichen? Welches Potenzial für die Umnutzung sieht der Senat für die aufgeführten Bebauungspläne? Wenn nein, wie geht der Senat derzeit vor, um Bebauungspläne dahingehend zu überprüfen, ob eine Umwandlung möglich ist?
11. Wie viele Bauvoranfragen bzgl. einer Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen mussten in den letzten zehn Jahren negativ beschieden werden, weil der jeweilige Bebauungsplan dem entgegenstand? Welches Bruttogeschossflächenvolumen hatten diese Bauvoranfragen?
12. Welche energetischen Anforderungen an Investoren bezüglich einer Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum gibt es in der Stadtgemeinde Bremen?
Bei welchen Bürogebäuden in der Bremer Innenstadt und in der Stadtgemeinde Bremen insgesamt sieht der Senat die Möglichkeit, Wohnungen durch Umnutzung zu schaffen (bitte alle derzeitigen Objekte auflisten und das jeweilige Potenzial erläutern)? Welche weiteren baurechtlichen Anforderungen gibt es? Inwiefern kann der Senat diese Anforderungen ändern?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Leerstehende Büroimmobilien in Wert zu setzen und damit einhergehend wieder im Immobilienmarkt zu positionieren, ist im Interesse des Senats und ein Baustein zur Unterstützung der Zielsetzungen einer wachsenden Stadt. Aufgrund der aktuellen Konjunkturlage sind leerstehende Büroimmobilien aber nicht nur geeignet, den Wohnraumbedarf der Stadt zu decken. Sie müssen vielmehr auch den Wachstumsperspektiven von Unternehmen in Bremen dienen und durch Nutzung des Angebots an leerstehenden Büroflächen zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt beitragen. Vor diesem Hintergrund gilt es in jedem Einzelfall abzuwägen, für welche Nutzung die jeweilige, leerstehende Büroimmobilie geeignet wäre. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr haben in Kooperation mit der Aufbaugemeinschaft Bremen e.V., Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co.KG und WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA in zwei Studien mit den Titeln „Neuer Raum für Arbeit – Revitalisierung von Büroflächen“ sowie „Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“¹ Möglichkeiten zur Wiederbelebung leerstehender Büroimmobilien im Innenstadtbereich beispielhaft untersucht, um den Fokus auch auf diesen Segment des Bremer Immobilienmarktes zu legen, um erste konkrete Flächenoptionen aufzuzeigen und um beispielhaft aufzuzeigen, welche Potentiale bei der Revitalisierung von Büroimmobilien bestehen.

1. Wie bewertet der Senat die bisherige Umsetzung des Konzeptes „Bremen Innenstadt 2025 – Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“?

3. Inwieweit kann der Senat die Zielzahl, den Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen bis 2020 um 10 Prozent zu erhöhen, einhalten? Welche Anstrengungen wurden und werden diesbezüglich unternommen? Wie hat sich dieser Anteil in den letzten zehn Jahren entwickelt?

9. Wie hat sich der Bebauungsplan 2440 auf die Innenentwicklung bisher ausgewirkt? Wie viele Bauanträge für die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum wurden aufgrund des neuen Bebauungsplanes gestellt und genehmigt? Welches konkrete Potential in Bezug auf die Umwandlung hat der neue Bebauungsplan?

Die Fragen 1, 3 und 9 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet:

Die Bremer Innenstadt bietet mit ihren Kultur- und Freizeit- und Einzelhandelsangeboten sowie ihrer Lagegunst eine hohe Lebensqualität und ist damit ein nachgefragter Standort für das Arbeiten, Einkaufen und auch Wohnen. Mit dem Innenstadtkonzept „Bremen Innenstadt 2025“, das gemeinsam vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der Handelskammer Bremen erarbeitet und von den politischen Gremien beschlossen wurde, sind Leitlinien formuliert worden, die die Bremer Innenstadt auch als Zentrum der Metropolregion weiter stärken sollen.

¹ <http://www.bauumwelt.bremen.de/bau/stadtentwicklung-3540>

Ein zentraler Baustein für eine attraktive Innenstadt ist die Wohnfunktion. Zugleich besteht in Bremen eine große Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in zentralen Lagen. Ziel des genannten Konzeptes ist es daher, im Immobilienbestand Potenziale für zeitgemäße und zukunftsfähige Wohnungen im Innenstadtbereich zu erkennen und Impulse für die Aktivierung anzubieten. Bis 2020 soll u.a. entsprechend dem Leitbild „Bremen '20 – Komm mit nach Morgen!“ der Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen um 10 Prozent steigen. In die räumliche Abgrenzung der Innenstadt werden die angrenzenden Quartiere der Altstadt mit einbezogen. Hierzu gehören neben der Altstadt die Ortsteile Bahnhofsvorstadt, Ostertor, Alte Neustadt, Steintor, Barkhof und Utbremen. Damit werden bewusst neue und bestehende innerstädtische Wohngebiete mit in Betracht gezogen, um den Trend der Rückbesinnung auf die Innenstadt und ihrer angrenzenden Quartiere zu berücksichtigen.

Für das Wohnen sind attraktive Angebote für eine differenzierte Nachfrage erforderlich. Die Umwandlung von geeigneten Büroimmobilien bietet die Chance, neue und ungewöhnliche Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen und Wohnwünsche zu entwickeln. Auch für nicht mehr nachgefragte Büroimmobilien und deren EigentümerInnen ist dies eine große Chance.

Das Konzept „Bremen Innenstadt 2025 – Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“ zeigt Optionen für ImmobilieneigentümerInnen auf, wie Büroimmobilien umgenutzt werden können und welche alternativen und zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten bei einem Leerstand bestehen. Die entsprechenden Immobilien und Grundstücke müssen sich zum Wohnen eignen und eine Wohnnutzung zulässig sein. Dies kann die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich machen.

Das Wohnbaupotenzial im Ortsteil Altstadt wird bestimmt durch einen großen Innenentwicklungsbereich, der insbesondere in den oberen Geschossen von Büro- und Geschäftsgebäuden das Wohnen ermöglichen soll. Für die Bremer Altstadt sind mit dem Bebauungsplan 2440, der am 07.03.2016 rechtskräftig wurde, diese erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Stärkung der Wohnnutzung in Teilbereichen der Altstadt geschaffen worden, in denen eine Wohnnutzung bisher weitgehend ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zulässig war. Bisher sind auf Grundlage des Bebauungsplans 2440 ca. 20 Wohneinheiten in der Altstadt genehmigt worden. Insgesamt wird im Kernbereich der Altstadt, insbesondere in den oberen Geschossen, ein Potential für Wohnnutzung in Höhe von bis zu 400 WE gesehen (siehe Tabelle 1). Darüber hinaus gibt es im Altstadtbereich die kurz- bis mittelfristigen Potenziale wie das Wohnprojekt Stephanitor mit 91 WE, welches sich derzeit in Realisierung befindet.

Projekt	WE ges.	Bauleitplanung	Bemerkung
Wohnprojekt Stephanitor	91	B-Plan 168	gehobenes und teilweise preisgünstiges Wohnen an der Weser
Stephani / Ölmühlenstraße	150	B-Plan 1444, Post B-Plan-Änderung notwendig	großflächige Bestandsentwicklung in der westlichen Altstadt, dem Faulenquartier
Faulenquartier Süd	50	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale durch Nutzungsänderung und Aufstockung
Faulenquartier Nord	75	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale (wie oben)
Kernbereich der Altstadt	200	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale (wie oben)
Am Wall / Ostertorswall	75	B-Plan 2440	Innenentwicklungspotenziale in den mehrgeschossigen Randlagen
Gesamt	641		

Tabelle 1: Potenzial Wohneinheiten Innenstadtbereich

Quelle: Bericht zur Flächenbereitstellung, April 2017

Für eine erfolgreiche Umsetzung ist aber auch ein Engagement von EigentümerInnen und Investoren erforderlich. Eine Umnutzung ist in der Regel mit einem Umbau oder einer Modernisierung verbunden und setzt häufig eine erhebliche bauliche Investition des Eigentümers bzw. der Eigentümerin voraus. Diese Aspekte zeigen auf, dass sich das Heben der Wohnbaupotenziale und die Realisierung des Konzeptes über einen langfristigen Zeitraum erstrecken werden.

Mit den planungsrechtlichen Grundlagen, der Potenzialanalyse für den in Rede stehenden Bereich sowie dem Aufzeigen von Fallbeispielen im Konzept „Bremen Innenstadt 2025 – Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“ sind wichtige Voraussetzungen geschaffen worden. Erste Bautätigkeiten zeigen, dass die Konzepte greifen.

Wird der erweiterte Innenstadtbegriff aus dem Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ zugrunde gelegt und die Bevölkerungsentwicklung der betreffenden Ortsteile ausgewertet, zeigt sich eine unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren: Der deutlichste Bevölkerungsanstieg ist in der Bahnhofsvorstadt mit 18,9 % zu verzeichnen (siehe Tabelle 2). Das aktuelle Baugeschehen deutet darauf hin, dass weiterhin mit steigenden Zahlen zu rechnen ist und die Zielzahl von 10% zusätzlicher Bewohner im Innenstadtbereich realistisch bis 2020 erreicht werden kann.

Jahr	engerer Innenstadtbereich					weiterer Innenstadtbereich			
	Altstadt	Bahn- hofsvor- stadt	Ostertor	Alte Neustadt	Gesamt engerer Innenstadtbe- reich	Steintor	Barkhof	Ut- bremen	Gesamt: eng. u. weit. Innenstadtbe- reich
2007	3.265	5.152	8.401	6.205	23.023	7.547	2.880	3.154	36.604
2008	3.396	5.262	8.443	6.132	23.233	7.487	2.854	3.161	36.735
2009	3.464	5.293	8.440	6.070	23.267	7.524	2.829	3.152	36.772
2010	3.553	5.279	8.406	6.122	23.360	7.480	2.843	3.171	36.854
2011	3.621	5.339	8.368	6.142	23.470	7.375	2.858	3.169	36.872
2012	3.570	5.326	8.370	6.300	23.566	7.418	2.859	3.169	37.012
2013	3.605	5.398	8.548	6.444	23.995	7.508	2.939	3.186	37.628
2014	3.629	5.660	8.551	6.545	24.385	7.526	2.978	3.277	38.166
2015	3.555	5.968	8.496	6.706	24.725	7.468	2.956	3.267	38.416
2016	3.588	6.096	8.543	6.757	24.984	7.409	2.992	3.349	38.734
2016 zu 2007	323	944	142	552	1.961	-138	112	195	2.130
anteilige Veränder- ung	9,90%	18,30%	1,70%	8,90%	8,52%	-1,80%	3,90%	6,20%	5,80%

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Innenstadt

Quelle: EMA/Statistisches Landesamt

2. Inwieweit ist mit einer Planung der fünf aufgeführten Fallbeispiele begonnen worden (bitte die aktuelle Nutzung der fünf Fallbeispiele und die geplante Nutzung detailliert auflisten)? Wann rechnet der Senat mit einer Umsetzung der fünf Objekte, wie lässt sich diese Zielzahl zu den jeweiligen Objekten begründen, wie viele Wohneinheiten mit welcher Bruttogeschossfläche sollen dort jeweils entstehen?

Anhand der genannten Fallbeispiele, die sich nicht im Eigentum Bremens befinden, wurde in Absprache mit den Eigentümern beispielhaft dargelegt, ob und wie eine Revitalisierung von Büroimmobilien durchgeführt werden kann und mit welchen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen diese ggf. verknüpft wäre.

Bei den genannten Fallbeispielen handelt es sich um die folgenden Gebäudeadressen:

1. Neuenstraße 76-80 (Telekomturm)
2. Am Wall 187-189 (Geschäftshaus)
3. Am Wall 175-177 (Geschäftshaus)
4. Falkenstraße 45 (Bundeswehrhochhaus)
5. Birkenstraße 20/21 (Geschäftshaus)

Von den genannten fünf Gebäuden wurden kurzfristig drei (Am Wall 175/177, Birkenstraße und Falkenstraße/Bundeswehrhochhaus) für die Unterbringung von Geflüchteten umgewandelt. Das ehemalige Bundeswehrhochhaus wird aktuell nur bis

zur 6. Etage genutzt, eine langfristige Nutzung als Wohngebäude auch der oberen Stockwerke setzt weitere Investitionen voraus. Dies ist derzeit in Prüfung. Die Gebäude in der Neuenstraße 76-80 und Am Wall 187-189 wurden bisher nicht zu Wohnzwecken umgenutzt. In der Neuenstraße ist dies auf die Technik zurückzuführen, die sich in den oberen Etagen des Turms befindet und auch weiterhin erforderlich ist. Eine Hybridnutzung (Technik /Wohnen) ist aus Immissionsschutzgründen mit entsprechendem Aufwand verbunden. Bezüglich der Immobilie Am Wall 187/189 besteht von der Eigentümerseite aufgrund von laufenden Mietverträgen aktuell kein Interesse an einer Umnutzung. Die erheblichen Potenziale zu den Fallbeispielen sind in Tabelle 3 zusammengefasst und ausführlich in der Studie dargestellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Gebäudeadresse	BGF Wohnnutzungen	WE
Neuenstraße 76-80 (Telekomturm)	10 x 186m ² = 1860 m ² 1 x 410 m ² = 410 m ²	18
Am Wall 187-189	4 x 399 m ² = 1596 m ²	24
Am Wall 175-177	5 x 770 m ² = 3850 m ²	42
Birkenstraße 20/21	5 x 303 m ² = 1515 m ²	30
Falkenstraße 45	8 x 419 m ² = 3352 m ²	48
Gesamt		162

Tabelle 3: Gebäudedaten der Fallbeispiele

Quelle: Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr; Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen: Bremen Innenstadt 2025. Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum. 2014

4. Wie hat sich die Leerstandsquote von Büroflächen (Stadtgemeinde Bremen) in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte nach Stadtteile getrennt auflisten)?“

Die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) erstellt jährlich einen Immobilienmarkt Report. Die Zahlen werden von externen Marktanalysten erhoben. Die Differenzierung der Zahlen erfolgt nicht nach Stadtteilen sondern nach den wesentlichen Bürostandorten in der Stadtgemeinde Bremen. Die Leerstanddaten nach Bürostandorten sehen wie folgt aus:

Jahr	Gesamt in m ²	Leerstandsquote in %	Innenstadt in m ²	Überseestadt in m ²	Airport-Stadt in m ²	Technologiepark in m ²	Sonstiges in m ²
2006	115.000	3,5	46.500	0	10.000	23.500	35.000
2007	103.000	3,1	34.500	0	7.500	17.500	43.500
2008	111.000	3,3	37.000	2.000	18.000	14.000	39.500
2009	120.350	3,5	41.500	1.850	20.000	15.000	42.000
2010	128.000	3,7	44.000	1.500	21.500	16.500	44.500
2011	128.500	3,7	49.500	1.000	21.000	12.000	45.000
2012	122.750	3,5	44.000	2.250	18.500	9.000	49.000
2013	116.500	3,4	41.600	2.000	15.500	11.400	46.600
2014	119.500	3,4	43.600	5.100	12.800	11.000	47.600
2015	114.500	3,2	42.800	5.100	12.200	10.500	43.900
2016	118.400	3,3	44.000	6.000	14.000	11.000	43.400

Tabelle 4: Leerstandsquote von Büroflächen

Quelle: WFB Immobilienmarkt Report

Die Leerstände sind über die letzten 10 Jahre insgesamt auf einem niedrigen Niveau sehr konstant. Die Überseestadt ist die Bürolage mit dem geringsten Leerstand in Bremen, welcher aufgrund des hohen Umsatzes sogar trotz erheblicher Neubautätigkeit in 2017 voraussichtlich reduziert wird. Der Leerstand im Technologiepark Bremen hat sich im Vergleich zu 2006 um mehr als 50 % reduziert. In den letzten Jahren ist eine Stabilisierung der leerstehenden Fläche bei rund 11.000 qm zu erkennen. Das generell sehr niedrige Leerstandsniveau und die deutliche Reduzierung spiegeln den Erfolg des Technologieparks wieder. Für 2017 ist in diesem Stadtgebiet ein weiterer leichter Rückgang prognostiziert. Die Leerstandsquote in Bremen liegt mit aktuell 3,3% deutlich unterhalb des Durchschnittes der sog. B-Städte, denen Bremen zugeordnet ist. Gegenüber vergleichbaren Städten weist der Bremer Büromarkt Leerstandsquoten aus, die jeweils am unteren Ende anderer Großstädte liegen. Beispielsweise waren in 2016 in den Vergleichsstädten Dortmund = 5,3 %, Essen = 4,6 %, Hannover = 4,3 %, Hamburg = 5,8 % und Leipzig = 11,1% deutlich höhere Leerstandsquoten zu verzeichnen als im Bremer Büromarkt.

5. Inwieweit haben alle leerstehenden Büroräume ein Potenzial zur Umnutzung? Wie viel Bruttogeschossfläche Wohnfläche, bzw. Wohneinheiten könnten so entstehen?

Wie schon in der Vorbemerkung dargelegt, ist es nicht Ziel des Senats, alle leerstehenden Büroflächen in Wohnraum umzuwandeln, da für einen funktionierenden Büromarkt eine Fluktuationsreserve notwendig ist und auch in der Innenstadt wieder vermehrt Nachfragen nach Büroraum festzustellen sind. Hinzu kommt, dass die Leerstandsquoten im Vergleich zu anderen Städten insgesamt unterdurchschnittlich sind. Weiterhin bilden die Leerstandsquoten ab, dass üblicherweise zwischen dem Bau größerer Objekte und der vollständigen Vermarktung häufig eine gewisse Zeit vergeht. Diese Faktoren des Büromarktes machen deutlich, dass eine unmittelbare Herleitung von Wohnbaupotentialen aus den Leerstandsquoten nicht sachgemäß ist.

Auf Basis einer Hochrechnung von genauer betrachteten Beispielfällen wird davon ausgegangen, dass in der Größenordnung eines Drittels des aktuellen Leerstandes ein nicht parzellenscharf verortbares Wohnraumpotenzial zur Verfügung steht (entspricht ca. 400 Wohneinheiten). Vor dem Hintergrund des aktuell dynamischen Marktgeschehens sieht der Senat keine Veranlassung für eine systematische, breit angelegte Untersuchung. Stattdessen sollen vertiefende Studien für einzelne Bereiche, wie etwa der Bahnhofsvorstadt, weitergeführt werden, um darüber möglichen Investoren Perspektiven aufzuzeigen. Konkrete Projektideen zur Umwandlung von Büro- und Gewerbebauten im Kernstadtbereich und entsprechende Bauanträge werden, dort wo die Nutzungsänderung sinnvoll und planungsrechtlich möglich ist, aktiv begleitet.

6. Was sind die Gründe dafür, dass nicht alle leerstehenden Büroflächen umgenutzt werden können? Durch welche Maßnahmen (z. B. durch Änderung weiterer Bebauungspläne) lässt sich dieses Problem lösen?

Die Bürovermietungen in Bremen lagen im Zeitraum von 2006 bis 2016 zwischen rd. 70.000 bis 100.000 m² p. a. Für das Vermietungsgeschäft sind die Leerstände und Neubauten auf dem Bremer Büroimmobilienmarkt in der Größenordnung als

Fluktuationsreserve notwendig, um Umzüge zu ermöglichen und expandierenden Unternehmen ein ausreichendes Flächenangebot anbieten zu können. Auf die Vorbemerkung und die Antwort auf Frage 5 wird verwiesen.

Der Immobilienmarkt Report (siehe Antwort zur Frage 4) weist die größten Leerstände in der Bremer Innenstadt und in den nicht zu den Bürozentren zählenden Standorten aus. Viele dieser leer stehenden Büroflächen entsprechen nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen von Büronutzern. Insbesondere an den großen Ein- und Ausfallstraßen (bspw. Bürgermeister-Smidt-Straße, Martinistraße, Breitenweg), im Stephaniviertel und der Bahnhofsvorstadt existieren Gebäude aus den 50er und 60er Jahren, die ohne eine grundlegende Revitalisierung nur noch bedingt vermietungsfähig sind. Für einige dieser Bereiche ist die Änderung von Bebauungsplänen eine Option, die den Immobilieneigentümern zusätzliche Nutzungen wie das Wohnen ermöglichen könnte (siehe dazu auch die Antworten 1, 3 und 9).

7. Wie viel Bruttogeschossfläche an Büroräumen konnte in den letzten zehn Jahren (bitte jedes Jahr einzeln auflisten) in wie viel Bruttogeschossfläche Wohnraum umgewandelt werden und wie viele Wohneinheiten sind dadurch jeweils entstanden (bitte nach Stadtteilen getrennt auflisten)?

8. Wie viele Bauanträge wurden mit dem Ziel, Büroflächen in Wohnraum umzuwandeln, in den letzten zehn Jahren jeweils gestellt? Wie wurden diese Anträge beschieden (bitte nach Stadtteilen getrennt auflisten)?

Die Fragen 7 und 8 werden gemeinsam beantwortet:

Eine präzise flächenmäßige Abgrenzung der Umwandlung ist schwierig, da die Trennung von Büroräumen in reine Bürobauten und Büroräume in gewerblichen Bauten und deren Anteile darin nicht detailliert vorgenommen wird. In der Summe wurden von 2006 bis einschließlich 2016 rund 900 WE in 240 Gebäuden umgewandelt (siehe Tabelle 5). Dies entspricht ca. 10.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Ein klarer Trend ist nicht erkennbar. Die Größenordnung liegt damit deutlich unter 10% aller Baugenehmigungen.

Anzahl Baugenehmigungen							
Umwandlung zu Wohnen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
von Büro	1	1	8	4	2	2	
von Gewerbe	3	14	9	8	17	11	
Gesamt	4	15	17	12	19	13	
Umwandlung zu Wohnen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Gesamt 05 - 16
von Büro	2	6	8	9	10	8	61
von Gewerbe	8	19	18	22	25	25	179
Gesamt	10	15	26	31	35	33	240
Anzahl Wohneinheiten							
Umwandlung zu Wohnen	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
von Büro	6	6	24	12	2	4	
von Gewerbe	4	158	20	14	56	45	
Gesamt	10	164	44	26	58	49	
Umwandlung zu Wohnen	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Gesamt 05-16
von Büro	10	38	24	53	15	27	221
von Gewerbe	23	56	34	94	66	66	553
Gesamt	33	94	58	147	78	113	874

Tabelle 5: Anzahl von Umwandlungen in Wohneinheiten

Quelle: Senator für Umwelt, Bau und Verkehr; Bauverwaltungssystem

Eine gesonderte Dokumentation von Bauvoranfragen und Bauanträgen, die die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum zum Inhalt hat, wurde und wird aktuell nicht vorgenommen. Eine gezielte Datenbankabfrage nach dem Merkmal „Nutzungsänderung von Büro zum Wohnen“ und detaillierte Auflistung der gestellten Bauanträge zur Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum ist somit nicht möglich.

10. Welche weiteren Bebauungspläne sollen mit welcher Priorität, ähnlich wie der Bebauungsplan 2440, geändert werden, um eine Umnutzung zu ermöglichen? Welches Potenzial für die Umnutzung sieht der Senat für die aufgeführten Bebauungspläne? Wenn nein, wie geht der Senat derzeit vor, um Bebauungspläne dahingehend zu überprüfen, ob eine Umwandlung möglich ist?

Wie in der Antwort auf die Fragen 1, 3 und 9 dargestellt, sind für die Bremer Altstadt mit dem in der Frage angeführten Bebauungsplan 2440 die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Stärkung der Wohnnutzung in Teilbereichen der Altstadt geschaffen worden. In den Nebenzentren sind keine umfangreichen Leerstände und damit keine vergleichbar großen Potenziale an umwandelbaren Büroflächen erkennbar. Zudem ist in den Nebenzentren anders als in der Innenstadt, die als Kerngebiet festgesetzt war, vielfach schon jetzt Mischgebiet festgesetzt. Falls erforderlich werden Bestandspläne anlassbezogen geändert.

11. Wie viele Bauvoranfragen bzgl. einer Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen mussten in den letzten zehn Jahren negativ beschieden werden, weil der jeweilige Bebauungsplan dem entgegenstand? Welches Bruttogeschossflächenvolumen hatten diese Bauvoranfragen?

Für den 10-Jahres-Zeitraum von 2006 bis 2016 konnten exemplarisch 23 einzelne Bauvoranfragen bezüglich der Umnutzung von Büro in Wohnen identifiziert werden. Sechs dieser Anfragen wurden negativ beschieden. Bei einer weiteren Anfrage konnte der geplanten Umnutzung nicht in vollem Umfang entsprochen werden. Das Geschossflächenvolumen der negativ beschiedenen Anfragen geht aus den eingereichten Antragsunterlagen nicht hervor.

Ergänzend ist anzumerken, dass erst bei Einreichung von Unterlagen für eine Bauvoranfrage ein Vorgang im System angelegt wird. Im Vorfeld wird häufig in Beratungsgesprächen geprüft, ob ein Projekt ohne weiteres weiterverfolgt werden kann oder ob zum Beispiel planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Art oder dem Maß der Nutzung entstehen. In der Innenstadt führte dies in der Vergangenheit tatsächlich zur Aufgabe einiger Vorhaben. Dies wurde zum Anlass genommen, den oben erwähnten Bebauungsplan 2440 aufzustellen. In den meisten Nebenzentren existiert heute schon die planungsrechtliche Festsetzung Mischgebiet, womit in der Regel die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind. Bei größeren Projekten wird zudem auf die Möglichkeit der Durchführung eines Bauleitplanungsverfahrens zum Beispiel als Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

12. Welche energetischen Anforderungen an Investoren bezüglich einer Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum gibt es in der Stadtgemeinde Bremen?

Mit der Umwandlung von beheizten Büroflächen in Wohnflächen sind keine energetischen Anforderungen verbunden. Werden Änderungen an Außenbauteilen oder Erweiterungen der beheizten Fläche vorgenommen, könnten die hierfür generell geltenden bundesgesetzlichen Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung zu beachten sein.

Bei welchen Bürogebäuden in der Bremer Innenstadt und in der Stadtgemeinde Bremen insgesamt sieht der Senat die Möglichkeit, Wohnungen durch Umnutzung zu schaffen (bitte alle derzeitigen Objekte auflisten und das jeweilige Potenzial erläutern)?

Daten über die Eignung von konkreten Bestandsgebäuden zur Wohnumnutzung von Büroflächen werden durch die Baubehörden oder die Wirtschaftsförderung nicht erfasst und liegen insofern nicht vor.

Welche weiteren baurechtlichen Anforderungen gibt es?

Eine Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum ist grundsätzlich nach § 59 Abs. 1 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) genehmigungspflichtig, da es sich in

diesen Fällen um eine Nutzungsänderung im Sinne dieser Norm handelt und auch bei einem bestehenden Gebäude somit eine Neubewertung der bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Anforderungen zu erfolgen hat.

Eine beantragte Baugenehmigung zur Umnutzung von Büro- in Wohnflächen wäre zu erteilen, wenn das entsprechende Vorhaben bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit den jeweiligen Regelungen der §§ 1 - 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils nach den konkreten Festsetzungen des betroffenen Bebauungsplanes. Sofern gar kein oder kein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB für das jeweilige Vorhaben vorliegt, bemisst sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Abs. 1- 2 BauGB. Hierbei ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit bemisst sich nach den Regelungen der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO). Die nutzungsbedingten Anforderungen an bauliche Anlagen, die dem Wohnen dienen sollen, ergeben sich insbesondere aus den §§ 47 ff. BremLBO.

1. Aufenthaltsräume müssen nach Höhe und Ausgestaltung den Anforderungen nach § 47 BremLBO genügen.
2. Wohnungen müssen darüber hinaus eine Küche oder Kochnische haben (§ 48 Abs. 1 BremLBO), die Anschlüsse für die grundlegenden Funktionen einer Küche (nicht aber Einbauküchen mit Gerätschaften) zur Verfügung stellt.
3. Ggf. müssen Abstellräume vorhanden sein (§ 48 Abs. 2 BremLBO).
4. Für jede Wohnung muss ein Bad mit Badewanne oder Dusche und Toilette vorhanden sein (§ 48 Abs. 3 BremLBO).
5. Es müssen die notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze vorhanden sein (§ 49 Abs. 1 BremLBO).
6. Ggf. sind noch besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit zu beachten (§ 50 BremLBO).

Es ergeben sich schließlich noch weitere Anforderungen an die technische Ausstattung (§§ 39 ff. BremLBO), die Rettungswegsituation (§§ 33 BremLBO) und den Brandschutz (§§ 26 BremLBO).

Schließlich profitiert der Bauherr, dessen Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches eines (qualifizierten) Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1, des § 12 oder des § 30 Abs. 2 BauGB mit Festsetzungen nach der BauNVO liegt, nach § 62 Abs. 2 Nr. 1 BremLBO dahingehend, dass das Vorhaben von der Genehmigungsfreistellung erfasst ist. Somit bedarf das Vorhaben keiner Genehmigung, sondern der Bauherr ist lediglich verpflichtet, die erforderlichen Bauvorlagen bei den Bauaufsichtsbehörden einzureichen. Nach Ablauf einer Monatsfrist kann mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden, wenn nicht die Bauaufsichtsbehörden dem Bauherrn zuvor mitteilen, dass ein Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Inwiefern kann der Senat diese Anforderungen ändern?

Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Umnutzung von Büroflächen in Wohnungen bestimmen sich aus dem BauGB und der BauNVO, welche Bundesregelungen sind. Mangels Gesetzgebungskompetenz können diese durch den Landesgesetzgeber nicht geändert werden.

Die benannten bauordnungsrechtlichen Vorgaben ergeben sich aus der BremLBO und untergesetzlichen Vorschriften (z. B. Bremische Bauvorlagenverordnung-BremBauVorIVO). Auf Grund vorliegender Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers können diese Regelungen - unter der besonderen Berücksichtigung der möglichst weitreichenden Vereinheitlichung der Bauordnungen der Länder - grds. angepasst werden. Eine weitere Rechtsquelle ergibt sich aus Ortsgesetzen (z. B. Stellplatzortsgesetz- StellplatzOG), für die die Gesetzeskompetenz zu Gunsten der Stadtgemeinde Bremen und der Seestadt Bremerhaven gegeben ist.