

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD**Neue Chancen durch das Baulandmobilisierungsgesetz – welche Initiativen ergreift der Senat?**

Die Bundesregierung hat am 4. November 2020 den Entwurf des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland, sogenanntes Baulandmobilisierungsgesetz, beschlossen. Der Bundesrat hat am 18. Dezember 2020 zum Gesetzentwurf Stellung genommen. Der Gesetzentwurf baut auf den Empfehlungen der Regierungskommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ auf und soll insbesondere die Beschleunigung des Wohnungsbaus fördern. Gemeinden werden neue Möglichkeiten eröffnet, den Wohnungsbau zu forcieren.

Ein Aspekt betrifft die kommunalen Vorkaufsrechte. So soll in § 24 Absatz 3 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) klargestellt werden, dass auch die Deckung des Wohnbedarfs in einer Gemeinde zu den Gründen des Wohls der Allgemeinheit gehört, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. In § 24 BauGB soll zum einen der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts auch auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung erweitert werden und zum anderen ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für den Fall eingeführt werden, dass auf einem zu veräußernden Grundstück ein Missstand besteht. Weiterhin soll in § 24 geregelt werden, dass auch die Innenentwicklung ein Allgemeinwohlgrund sein kann, der die Ausübung des Vorkaufsrechts rechtfertigen kann. Die Ausdehnung der Vorkaufsrechte von Kommunen wurde auch zu einem früheren Zeitpunkt vonseiten der bremischen SPD gefordert. Bremens Bürgermeister Andreas Bovenschulte hat sich bereits Anfang dieses Jahres für ein gesetzlich verankertes Vorkaufsrecht für Kommunen bei großen Wohnungsgeschäften ausgesprochen.

Weitere Änderungsvorschläge des Baulandmobilisierungsgesetzes betreffen die Bebauungspläne zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau. Mit dem Vorschlag, Absatz 2d in § 9 BauGB einzufügen, sollen Gemeinden die Möglichkeit haben, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB in einem Bebauungsplan festsetzen zu können, dass insbesondere nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Ebenfalls soll § 9 Absatz 2d ermöglichen, dass im Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) festgesetzt werden kann, dass Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich Vorhabenträger dazu verpflichten, die Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Regelung soll für eine mögliche Einleitung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 befristet werden, für den Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2026.

Auch soll mithilfe des Baulandmobilisierungsgesetzes der Anwendungsbereich des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert werden, wobei der Begriff der angespannten Wohnungsmärkte gleichsam im BauGB definiert wird. So soll unter anderem in § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer

3 BauGB der Anwendungsbereich des Baugebots auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten erweitert werden. Der neu geschaffene Paragraf § 176a soll wiederum die Entwicklung und bauliche Nutzbarmachung ungenutzter Grundstücke und die Schließung von Baulücken erleichtern. Zudem sollen Umwandlungsregelungen in angespannten Wohnungsmärkten in das BauGB eingeführt werden. Die vorgeschlagene Umwandlungsregelung enthält einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten.

Diese neuen Regelungen geben den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven neue Möglichkeiten, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zu forcieren.

Wir fragen den Senat:

1. Wie beurteilt der Senat die Änderungen des Baulandmobilisierungsgesetzes in Bezug auf die verschiedenen Instrumente, je Vorkaufsrecht zur Deckung eines Wohnungsbedarfs, auf Grundstücke mit geringfügiger Bebauung, auf einem zu veräußernden Grundstück auf dem städtebaulicher Missstand oder Missstand baulicher Anlagen besteht, zum Zwecke der Innenentwicklung, hinsichtlich der Möglichkeit zur Mobilisierung zusätzlichen Baulands für die Stadtgemeinde Bremen?
2. Wie beurteilt der Senat insbesondere das Vorkaufsrecht bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes oder eines Missstandes der baulichen Anlagen, um sogenannte Schrottimmobilien, Handlungsempfehlungen der Baulandkommission (2019), sowie Wohnanlagen, in denen Mieterinnen/Mieter wiederkehrend unter Missständen zu leiden haben, zu erwerben? Sind dem Senat bereits Objekte in Bremen und Bremerhaven bekannt, für die das Vorkaufsrecht anwendbar wäre, beispielsweise das Objekt Neuwieder Straße 3?
3. Wie beurteilt der Senat ein Vorkaufsrecht für größere Wohnungsbestände, welches nicht im Gesetzesentwurf vorgesehen ist? Inwieweit hat er sich hierfür im Gesetzgebungsverfahren durch Anträge, Stellungnahmen oder Ähnliches eingesetzt?
4. Sieht der Senat durch die Änderung des Baulandmobilisierungsgesetzes die Möglichkeit, die in der Stadtgemeinde Bremen geltende Pflicht zum Bau geförderter Wohnungen (Sozialquote) um weitere Anwendungsfälle zu erweitern? Wenn ja, inwieweit beabsichtigt der Senat, diese Möglichkeiten nutzen?
5. Hält der Senat es für erforderlich, aufgrund der Befristung der Regelung zur Sozialquote, vorsorglich Bebauungspläne zu ändern? Wenn ja, welche sollen insbesondere geändert werden?
6. Wie bewertet der Senat das Baugebot in angespannten Wohnungsmärkten? Ist hierfür eine gesonderte Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes für die Stadtgemeinde Bremen erforderlich und beabsichtigt der Senat eine solche Feststellung?
7. Für welche Wohnbauflächen kommt das Instrument zur Mobilisierung unbebauten oder untergenutzten Baulandes in Betracht, insbesondere Flächen aus dem Wohnbauflächenbericht des Senats?
8. Wie beurteilt der Senat die neue Möglichkeit, bei Übernahmeverlangen des Eigentümers aufgrund eines Baugebots die Übertragung auf kommunale oder gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, gemeinnützige Stiftung vorzunehmen?
9. Sieht der Senat im städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung eine Begründungshilfe zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts? Wie beurteilt der Senat das Instrument und beabsichtigt er die Aufstellung eines solchen Konzepts?
10. Inwieweit hat der Senat Kenntnis über das Ausmaß von Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten in

Bremen und Bremerhaven? Zeigen sich hierbei Konzentrationen auf einzelne Stadtteile, und wie bewertet der Senat diese neue rechtliche Möglichkeit?

11. Plant der Senat eine Anwendung in der Stadtgemeinde Bremen? Wenn ja, in welchen Stadtteilen soll dies stattfinden?

Falk Wagner, Mustafa Güngör und Fraktion der SPD