

Mitteilung des Senats vom 9. März 2021

Personelle Ausstattung in den Bauplanungs- und Genehmigungsbehörden

Die Fraktion der CDU hat unter Drucksache 20/362 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Wohneinheiten wurden in den vergangenen drei Jahren in der Stadtgemeinde Bremen jeweils genehmigt?

Die Anzahl der seit 2017 genehmigten Wohneinheiten in der Stadtgemeinde Bremen beträgt jeweils für das Jahr

2017 2 486 Wohneinheiten,

2018 2 270 Wohneinheiten und

2019 1 632 Wohneinheiten.

2020 wurden in der Stadtgemeinde Bremen 1830 Wohneinheiten genehmigt.

2. Wie viele Wohneinheiten wurden in den letzten drei Jahren jeweils fertiggestellt?

Die Fertigstellung von Wohnungen in den Jahren 2017 bis 2019 betrug jeweils

2017 1 629 Wohneinheiten,

2018 1 809 Wohneinheiten und

2019 1 723 Wohneinheiten.

Für das Jahr 2020 werden die Fertigstellungszahlen ab Mai 2021 veröffentlicht.

3. Wie viele Bauvoranfragen/Bauanträge für wie viele Wohneinheiten gab es jeweils in den letzten drei Jahren?

Die Zahl der Wohneinheiten kann nur für Bauanträge angegeben werden. Bauvoranfragen enthalten regelmäßig aufgrund der geringeren Planungstiefe nicht die Anzahl der Wohneinheiten.

Beantragt wurden in den letzten Jahren jeweils

2017 2 652 Wohneinheiten,

2018 1 766 Wohneinheiten und

2019 1 697 Wohneinheiten.

4. Konkret für das Jahr 2020: Wie viele Bauvoranfragen/Bauanträge sind dem Senat seit 2020 bekannt?

- a) Für wie viele Wohneinheiten liegen seit 2020 Bauvoranfragen/Bauanträge vor?

Wie bereits unter 3. ausgeführt, kann die Anfrage nur für Bauanträge beantwortet werden.

Im Jahr 2020 wurden für 25 60 neue Wohneinheiten Bauanträge gestellt.

- b) Wie wurde seitens der Behörde mit diesen Bauvoranfragen/Bauanträgen umgegangen?

Die Bauvoranfragen/Bauanträge wurde im Rahmen der zur Verfügung stehenden Personalressourcen bearbeitet. Von den im Jahr 2020 beantragten Wohneinheiten wurden bis zum 31. Januar 2021 826 Wohneinheiten genehmigt. Die Anträge für 112 Wohneinheiten wurden wegen Unvollständigkeit endgültig zurückgewiesen. Die Anträge für sechs Wohneinheiten wurden abgelehnt. Bei weiteren drei Wohneinheiten wurde vor Ablehnung angehört. Für 27 Wohneinheiten wurden die Anträge vom Antragsteller zurückgezogen. Die übrigen Anträge befinden sich in Bearbeitung, wobei bei den Anträgen für etwa 1000 Wohneinheiten fehlende Antragsunterlagen nachgefordert werden mussten. Für rund 300 Wohneinheiten wurden die Unterlagen zwischenzeitlich vervollständigt, für rund 700 Wohneinheiten lagen (Stand 31. Januar 2021) noch keine vollständigen Anträge vor

- c) Sollten nicht alle Anfragen/Anträge genehmigungsfähig gewesen sein, was waren die jeweiligen Gründe dafür (bitte detailliert und einzelfallbezogen erläutern)?

In den Fällen, in denen Bauanträge abgelehnt wurden, waren Widersprüche zu den Festsetzungen des Bebauungsplans (Überschreitung der Geschossfläche, Überschreitung der Wohneinheitenanzahl, Bauen auf nichtüberbaubarer Fläche) oder unzureichende Abstandsflächen die Gründe. Konkretere einzelfallbezogene Aussagen sind nicht möglich.

- d) Sollten Bauvoranfragen/Bauanträge abgelehnt werden, welche Möglichkeiten haben die Antragstellern gegen einen abgelehnten Bescheid vorzugehen?

Die Antragsteller können gegen einen negativen Bauvorbescheid oder eine Ablehnung ihres Bauantrags Widerspruch einlegen. Das Widerspruchsverfahren ist Teil des Verwaltungsverfahrens. Im Widerspruchsverfahren wird nochmals die Ausgangsentscheidung umfassend überprüft. Zunächst überprüft die untere Bauaufsichtsbehörde im Rahmen einer Abhilfeprüfung, ob dem Widerspruch abgeholfen werden kann. Sollte dieses nicht der Fall sein, wird das Verfahren an die Widerspruchsstelle bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) abgegeben, welche eigenständig über die Ausgangsentscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde befindet. Sollte die Widerspruchsstelle zu der Ansicht gelangen, dass der Ausgangsbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde zu beanstanden ist, wird der Bescheid ganz oder teilweise aufgehoben. Das Widerspruchsverfahren wird somit abschließend von der Widerspruchsstelle bearbeitet und beschieden. Sollte es in dem Widerspruchsverfahren zu keiner Abhilfe kommen, ist gegen den Widerspruchsbescheid der Verwaltungsrechtsweg vor dem Verwaltungsgericht Bremen eröffnet.

- e) Inwiefern werden abgelehnte Bescheide verwaltungsintern erneut geprüft? Sollte es keine „Kontrollinstanz“ geben, inwiefern hält der Senat ein Vier-Augen-Prinzip bei abgelehnten Bauvoranfragen für geeignet?

Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nicht nur im Falle einer Ablehnung, sondern grundsätzlich im Vier-Augen-Prinzip.

5. Wie häufig waren fehlende rechtskräftige Bebauungspläne der Grund für abgelehnte Bauvoranfragen/Bauanträge in den letzten drei Jahren?
- a) Wie viele Wohneinheiten konnten dadurch nicht genehmigt werden?
- Die rechtskräftigen Bebauungspläne stellen die aktuelle planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben in deren Geltungsbereichen dar. Nach § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. Bei fehlenden Bebauungsplänen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich). Beantragte Wohnbauvorhaben im Außenbereich, die nach § 35 BauGB nicht zulässig sind, kommen nur im Einzelfall vor. Im nicht überplanten Innenbereich, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden, sind Ablehnungen eher die Ausnahme, da die Anträge zumeist nach Beratungen derartig modifiziert werden, dass eine Genehmigungsfähigkeit besteht. Alternativ wurden dort, wo es städtebaulich sinnvoll war, auf Antrag der Vorhabenträger (vorhaben-bezogene) Bebauungspläne erstellt, die zur Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben geführt haben. Eine konkrete Anzahl von Wohneinheiten kann daher nicht benannt werden.
- b) Wie viel zusätzliches Personal (in Vollzeitäquivalent [VZÄ]) wäre notwendig, um für diese Bauvoranfragen/Bauanträge einen Bebauungsplan zu erarbeiten?
- Aufgrund des unter a) dargestellten Sachverhaltes ist eine Angabe nicht möglich.
- c) Inwiefern wurden Bauvoranfragen auch dann abgelehnt, wenn der Antragssteller einen vorhabenbezogenen Erschließungsplan erarbeitet hätte (bitte die Gründe im Falle negativer Bescheide detailliert begründen)?
- Dem Senat sind entsprechende Fallkonstellationen nicht bekannt. Vorhabenbezogene Bebauungspläne werden dann aufgestellt, wenn das geplante Vorhaben am vorgesehenen Standort städtebaulich vertretbar ist.
6. Wie viele Personen (in VZÄ) arbeiten derzeit in den jeweiligen Bauabteilungen (Bauordnung-Ost, Bauordnung-West, Bauordnung-Mitte, Bauordnung-Süd und Bauamt Bremen-Nord [bitte die Veränderungen seit 2015 darstellen])? Inwiefern hält der Senat die personelle Ausstattung im Hinblick auf die im STEP 2030 (Stadtentwicklungsplan Wohnen) formulierten Ziele für ausreichend?
- Die Abteilung 6 der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau hatte Ende 2015 32,61 VZÄ technische Beschäftigte in der Bauordnung. Zur gleichen Zeit hatte das Bauamt Bremen-Nord (BBN) 4,38 VZÄ.
- Fünf Jahre später, Ende 2020, arbeiteten 32,25 VZÄ technische Beschäftigte in der Bauordnung (- 0,36 VZÄ). Weitere sieben VZÄ befanden sich im Verfahren. Im BBN arbeiten derzeit 7,66 VZÄ technische Beschäftigte in der Bauordnung (+3,28 VZÄ). Die Veränderungen sind auch Folge der Personalfluktuations, mit der immer wieder vorübergehende Unterbesetzungen verbunden sind.
- Mit Blick auf die bekannten Herausforderungen der baukonjunkturellen Entwicklung – nicht nur im Wohnungsbau – wurde eine Task Force Bauordnung ins Leben gerufen. Zu deren Maßnahmen gehört u.a. die Finanzierung fünf zusätzlicher Stellen, um den Anforderungen besser gerecht zu werden (siehe Senatsbeschluss vom 22. Dezember 2020, Vorlage 1030/20).

7. Welche senatorische/n Dienststelle/n ist/sind mit wie vielen Personen (in VZÄ) für die Überarbeitung beziehungsweise Neuaufstellung von Bebauungsplänen zuständig (bitte die Veränderungen seit 2015 darstellen)? Inwiefern hält der Senat die personelle Ausstattung im Hinblick auf die im STEP 2030 formulierten Ziele für ausreichend?

Im Ressort der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau arbeiteten Ende 2020 19,4 VZÄ Stadtplanerinnen und Stadtplaner sowie 3,5 VZÄ Planfestsetzerinnen und Planfestsetzer. Im Bauamt Bremen-Nord waren dies zur gleichen Zeit 5,3 VZÄ Stadtplanerinnen und Stadtplaner sowie 1,5 VZÄ Planfestsetzerinnen und Planfestsetzer. Gegenüber Ende 2015 ist dies bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau ein Plus von 1,2 VZÄ in der Stadtplanung und 1 VZÄ bei der Planfestsetzung. Im Bauamt Bremen-Nord beträgt das Plus 0,1 VZÄ in der Stadtplanung. Die VZÄ bei der Planfestsetzung im Bauamt Bremen-Nord sind gegenüber 2015 unverändert.

Sofern die im Budget finanzierten weiteren vier Planungsstellen besetzt sind und eine entsprechende Schwerpunktsetzung erfolgt, können die im Programm "Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus" dargestellten Flächen entsprechend der angenommenen Nachfrage entwickelt werden.

Im Gesundheitsamt/-ressort sind circa 1,5 VZÄ mit Bebauungsplänen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange befasst. Die Zahl ist seit Jahren relativ konstant.

Bauleitplanverfahren sowie vorbereitende städtebauliche Rahmenplanungen, die insbesondere die Entwicklung der Gewerbeflächen aber auch die Entwicklung der Überseestadt betreffen, werden ebenfalls intensiv von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa sowie der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH begleitet. Die in den vergangenen Jahren positiven Bevölkerungs- und insbesondere Arbeitsplatzentwicklungen sind ein guter Indikator, dass dieser Aufgabenbereich erheblich zugenommen hat, auch wenn eine konkrete Zuordnung von Personen beziehungsweise VZÄ nicht möglich ist.

8. Wie viele VZÄ wären notwendig, um gezielt alle bisherigen Bebauungspläne auf aktuelle (planungsrechtliche) Entwicklungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen? Welche finanziellen Mittel müssten dafür bereitgestellt werden?

Die Erwartung, dass durch eine Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne in größerem Umfang zusätzlicher Wohnraum entsteht, teilt der Senat nicht.

In Bremen bestehen derzeit 1377 rechtskräftige Bebauungspläne. Für neuere Pläne seit 2010 (154 Bebauungspläne) wird unterstellt, dass kein Anpassungsbedarf besteht und sie somit nicht betrachtet werden müssen. Im Sinne der Fragestellung werden Bebauungspläne für Gewerbegebiete und für Wohnungsbau nicht relevante Sondergebiete, wie zum Beispiel für Hochschulen oder Einzelhandelsstandorte, hier nicht weiter betrachtet. Grob abgeschätzt haben rund zwei Drittel der Pläne Wohn- oder Mischgebietsfestsetzungen zum Inhalt. Somit würden rund 800 Pläne für eine Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung verbleiben. Die Bearbeitung des Bestandes ist besonders aufwändig, weil bestehende Nutzungen und unterschiedliche Eigentümerinteressen sowie veränderte Anforderungen, beispielsweise in immissionsschutzrechtlicher und verkehrlicher Hinsicht, zu berücksichtigen sind. In Einzelfällen kann die Überprüfung auch zu einer Reduzierung des Wohnbaupotenzials führen. So hat zum Beispiel der Beirat Burglesum die Änderung des Bebauungsplanes 399 (Zentrum Lesum) gefordert, um die Baustruktur zu sichern und zu verhindern, dass die bestehenden Baupotenziale des gültigen Bebauungsplanes voll ausgeschöpft werden.

9. Wie viele Bebauungspläne können derzeit jährlich auf Anpassungen überprüft werden?

Diese Frage kann nicht pauschal beantwortet werden. Derzeit werden alte Bebauungspläne nur anlassbezogen geprüft. So sind in der Vergangenheit zum Beispiel der Bebauungsplan 1808A „Am Dammacker“, der Bebauungsplan 561 „Kornstraße“ sowie die Bebauungspläne 2532 „Kuhkampsiedlung“ und 2480 „Haberloher Straße“ aufgrund konkreter Umnutzungs- oder Erweiterungswünsche für Wohnen überprüft worden mit der Folge, dass ein neues Planaufstellungsverfahren eingeleitet wurde.

Im Bauamt Bremen-Nord werden derzeit ebenfalls Bebauungspläne nur anlassbezogen auf Anpassungen überprüft. So ist zum Beispiel der Bebauungsplan 1209 „Lesumpark“, der 2013 rechtskräftig wurde, bereits 2016 in Teilen, die als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt waren überplant und 2016 als Wohngebiet festgesetzt worden. In anderen Fällen werden vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren eingeleitet.

10. Welche konkreten Bauvorhaben sind bei der GEWOBA und BREBAU in den nächsten drei Jahren mit wie vielen Wohneinheiten jeweils geplant?

Im Zeitraum von 2021 bis 2023 wird die GEWOBA circa 1 400 Wohnungen im Bau oder fertiggestellt haben (In Projekten von neun Wohnungen bis zu 161 Wohnungen). Circa 1 200 Wohnungen werden davon im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Zu diesen Projekten gehören:

Blockdiek, Ellener Hof, Holzbauprojekt mit Partnern aus Wien, 40 Wohnungen,

Gartenstadt Vahr, 3 Bremer Punkte, 28 Wohnungen,

Gartenstadt Vahr, Tarzan und Jane, 62 Wohnungen,

Huckelriede, Gartenstadt Werdersee, A3/A4, 45 Wohnungen, eine Kita

Huckelriede, Gartenstadt Werdersee, A1/A2, 75 Wohnungen, Quartiersversorgung

Huckelriede, Gartenstadt Werdersee, C1, 36 Wohnungen,

Huckelriede, Gartenstadt Werdersee, D1, 19 Wohnungen,

Mitte, Bundeswehrhochhaus, 161 Wohnungen,

Neustadt, Hohentorsplatz, 52 Wohnungen,

Schwachhausen, Emmastraße, 1 Bremer Punkt, Emmastraße, zehn Wohnungen,

Überseestadt, Europaquartier, 150 Wohnungen,

Überseestadt, Kaffeequartier, 71 Wohnungen, eine Kita

Vordere Neustadt, Weserhöfe, 80 Wohnungen und Hochgarage,

Die BREBAU plant für den Zeitraum 2021 bis 2023 – abhängig von den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, den Erfolgen bei der Grundstücksbeschaffung sowie bei der Schaffung von Planungs- und Baurecht – die Errichtung von 200 bis 400 Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich bei rund 2/3 um Geschosswohnungsbau mit jeweils zur Hälfte Miet- und Eigentumswohnungen sowie zu rund 1/3 um Reihenhäuser. Konkret können diesbezüglich die nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben genannt werden:

Geschosswohnungen

Stadtwerder	67 Wohneinheiten
Ellener Hof	71 Wohneinheiten

Friedhofstraße	26 Wohneinheiten
Überseestadt/Hafenkante	25 Wohneinheiten

sowie weitere circa 50 Wohneinheiten in der Nachverdichtung.

Reihenhäuser

Martin-Buber-Straße	24 Reihenhäuser
Ellener Hof	4 Reihenhäuser
Carl-Katz-Straße	22 Reihenhäuser

sowie weitere circa 40 Reihenhäuser in der Nachverdichtung.

11. Welche (ehemaligen) städtischen Grundstücke wurden seit 2019 bebaut? Für welche (ehemaligen) städtischen Grundstücke liegen derzeit Bauvoranfragen, Bauanträge beziehungsweise Baugenehmigungen vor?

Seit 2019 (einschließlich) befanden sich auf folgenden ehemals städtischen Grundstücken Wohngebäude im Bau oder wurden seit 2019 fertiggestellt:

An Woldes Wiese/Zur alten Stadtgärtnerei	26 Wohneinheiten
Auguste-Bosse-Straße	16 Wohneinheiten
Ehem. Schulzentrum Willakedamm	5 Wohneinheiten
Europahafenkopf	340 Wohneinheiten
Hafenpassage Konsul-Smidt-Straße	203 Wohneinheiten
Hans-Hackmack-Straße	107 Wohneinheiten
Hansator/Am Kaffee-Quartier	90 Wohneinheiten
Hemelinger Straße	18 Wohneinheiten
Mahndorfer Heerstraße	8 Wohneinheiten
Johanna-Kirchner-Weg	36 Wohneinheiten
Ludwig-Sütterlin-Straße	67 Wohneinheiten
Martha-Heuer-Straße	23 Wohneinheiten
Scholener Straße	105 Wohneinheiten
Turnerstraße	8 Wohneinheiten
Verdener Straße/Hemelinger Straße	4 Wohneinheiten
View Port Konsul-Smidt-Straße	34 Wohneinheiten
Walliser Straße	6 Wohneinheiten

Nicht aufgeführt sind in der obigen Aufzählung ehemals städtische Grundstücke, auf denen nur eine Wohneinheit neu hergestellt wurde.

Darüber hinaus wurden auf den folgenden ehemals städtischen Grundstücken Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt, für die noch kein Baubeginn angezeigt wurde:

An Woldes Wiese/Zur alten Stadtgärtnerei	16 Wohneinheiten
Dedesdorfer Platz	45 Wohneinheiten
Ehem. Schulzentrum Willakedamm	18 Wohneinheiten
Ludwig-Sütterlin-Straße	67 Wohneinheiten
Ritterhuder Heerstraße	4 Wohneinheiten
Schwachhauser Heerstraße	27 Wohneinheiten

Für die folgenden Grundstücke wurden Bauanträge gestellt, aber noch nicht beschieden:

Hinter der Kranbahn	292 Wohneinheiten
Neues Kaffeequartier	99 Wohneinheiten
Teichquartier	12 Wohneinheiten

Im neuen Kaffeequartier ist die Beantragung weiterer 123 Wohneinheiten in Vorbereitung.

Es konnten keine Bauvoranfragen weiteren, bislang unbebauten, ehemals städtischen Grundstücken zugeordnet werden.

12. Für welche städtischen Flächen gibt es derzeit einen rechtsgültigen Bebauungsplan, der Wohnungsbau zulässt?

a) Wie viele Wohneinheiten könnten auf diesen Flächen insgesamt entstehen?

In der Regel werden kommunale Flächen mit Planungsrecht zügig vermarktet. Im Einzelfall kommt es aufgrund spezifischer Besonderheiten, zum Beispiel Erschließungsaufwand (Carl-Katz-Str, circa 20 WE, Ritterhuder Heerstraße) oder einer Vermarktung im Rahmen einer Gesamtstrategie (Überseestadt) zu Wohnungsbaureserven. In der Überseestadt sind derzeit 22 700 m² Grundstücksfläche mit gültigem Bebauungsplan noch in der Vermarktung. Im Büropark Oberneuland sind 2 000 m² Wohnbaufläche in städtischem Besitz zum Verkauf reserviert.

In Bremen-Nord gibt es eine städtische Fläche in Grambke, die im Bebauungsplan 1208 „Am Geestkamp“ als Wohngebiet festgesetzt ist. Dieser ist rechtsverbindlich seit dem 2. Dezember 1992 und bietet Potenzial für circa 100 Wohneinheiten. Das Gebiet ist jedoch umschlossen von privaten Wohnhausgrundstücken und einer Schule, sodass der Anschluss an das öffentliche Straßennetz noch nicht realisiert werden konnte. Ein städtischer Grundstücksstreifen kann nicht für eine Straße genutzt werden, da hier geschützte Bäume stehen.

Für zwei ehemals städtische Flächen sind derzeit Bauleitpläne im Verfahren. Das Bebauungsplanverfahren 1567 Teichquartier Vegesack ist kurz vor dem Abschluss und wird eine Bebauung insgesamt circa 70 bis 80 Wohneinheiten ermöglichen. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan 11 (ehem. Hartmannstift) für 65 Wohneinheiten wurde am 12. Januar 2021 der Auslegungsbeschluss gefasst.

b) Wie viele Wohneinheiten könnten unter Berücksichtigung gegebener planungsrechtlicher und fiskalischer Aspekte bis 2023 auf städtischen Flächen seitens der GEWOBA oder BREBAU entstehen?

Die Beantwortung dieser Frage würde eine hypothetische Planung für sonstige städtische Flächen erfordern; zugleich müssten unternehmerische Aspekte betrachtet werden. Dies ist im Rahmen dieser Anfrage mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

13. Für wie viele städtische Flächen, auf denen Wohnungsbau realisiert werden könnte, gibt es derzeit keine rechtsgültigen Bebauungspläne? Wie viele Wohneinheiten könnten auf diesen Flächen jeweils ungefähr entstehen?

Der Senat hat am 8. Dezember 2020 das Programm "Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus" beschlossen. Das Programm zeigt die Flächen auf, auf denen in der aktuellen Legislaturperiode Wohnungsbau realisiert oder planerisch vorbereitet werden kann. Die Potenzialflächen für Wohnungsbau in städtischem Eigentum, für die keine rechtsgültigen Bebauungspläne bestehen beziehungsweise das geltende Planungsrecht keinen Wohnungsbau zulässt, sind in der untenstehenden Tabelle der Kategorie B zugeordnet. Auf diesen Flächen wird mit der Realisierung von rund 435 Wohneinheiten gerechnet.

Zudem benennt der Bericht zur Flächenbereitstellung „Wohnbauflächen in Bremen“ langfristige Potenzialflächen für den Wohnungsbau. Diese langfristigen Potenzialflächen in städtischem Eigentum, für die keine rechtsgültigen Bebauungspläne bestehen beziehungsweise das geltende Planungsrecht keinen Wohnungsbau zulässt, ermöglichen eine mittel- bis langfristige Realisierung von zusätzlichen rund 2 200 Wohneinheiten (mit C gekennzeichnet).

Insgesamt ergeben sich damit 19 Potenzialflächen für Wohnungsbau, die in städtischem Eigentum liegen und noch kein Baurecht aufweisen. Auf diesen Flächen lassen sich rund 2 700 Wohneinheiten realisieren. Bei den angegebenen Wohneinheiten handelt es sich um Schätzwerte, die im Rahmen der Bauleitplanung und der Projektumsetzung konkretisiert beziehungsweise verändert werden können.

Lfd. Nr.	Kat.	Projekt	Stadtteil	Wohneinheiten
49	B	Rennbahn West	Hemelingen	80
54	B	Ellmersstraße Berufsschule	Walle	60
55	B	Rübekamp	Walle	80
70	B	Finanzamt Sedanplatz	Veegesack	50
71	B	Hartmann-Stift	Veegesack	65
-	B	Einzelprojekte Gesamtstadt <40 WE (Hahnenkampfläche, Am Rastplatz, Ortsamt Lesum, Julius-Brecht-Allee / In der Vahr)	Bezirk Nord	100
-	C	Alwin-Lonke-Quartier	Burglesum	100
-	C	Am Geestkamp	Burglesum	100
-	C	Auf dem Bohnenkamp	Woltmershausen	80
-	C	Brenningstraße (Arsterdamm)	Obervieland	200
-	C	Einzelprojekte Bezirk Ost <40 WE (Nordhauser-Straße)	Bezirk Ost	20
-	C	Einzelprojekte Bezirk West <40 WE	Bezirk West	95
-	C	H.-H.-Meier-Allee (Friedhof)	Schwachhausen	40
-	C	Hafendreieck	Walle	130
-	C	Konrad-Adenauer-Allee Ost	Vahr	40
-	C	Rönnebecker Weserufer	Blumenthal	250
-	C	Überseeinsel Gleisbett	Walle	291

Lfd. Nr.	Kat.	Projekt	Stadtteil	Wohn-einheiten
-	C	Überseeinsel Kopf	Walle	385
-	C	Wohn- und Büropark BA 2 (Rockwinkeler Achterkampfleet)	Oberneuland	500

14. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit unabhängig von Bauvoranfragen für alle städtischen Flächen, die potentiell für Wohnungsbau infrage kommen, Bebauungspläne zu erarbeiten? Wie viel Personal (in VZÄ) wäre dafür erforderlich? Welche Kosten würden dadurch entstehen?

Mit dem beschlossenen Stadtentwicklungsplan „Wohnen 2030 – gesamtstädtische Handlungskonzeption“ liegt eine abgestimmte Wohnungsbaustategie vor, welche insbesondere im Handlungsfeld B die Bestandsentwicklung fokussiert. Mit Beschluss des Programms „Wohnungsbau perspektiven 2020-23plus“ durch den Senat liegt eine Liste von prioritär zu entwickelnden Bauflächen (als Fortschreibung des bisherigen Impulsprogramms) sowie eine Konkretisierung des Vorgehens zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten im Bestand vor. Vor diesem Hintergrund werden in den kommenden Monaten die Bestandsentwicklung und die darin liegenden Potenziale unter anderem zur Schaffung von Wohnraum vertiefend untersucht. In den vergangenen Jahren fand circa die Hälfte des Wohnungsbaus durch „diffuse Bautätigkeit“ im Bestand statt, auch ohne dass hierfür flächenhaft Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden mussten. Das BauGB bietet mit der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) eine Möglichkeit der Bestandsentwicklung, ohne hierfür gesondert Planungsrecht schaffen zu müssen. Wohnungsbau kann somit in einem nicht unerheblichen Umfang auch ohne neues Planungsrecht vollzogen werden. Im Rahmen der oben genannten vertiefenden Untersuchung zur weiteren Bestandsentwicklung spielt allerdings die Notwendigkeit zur Schaffung von (neuem) Planungsrecht standortbezogen eine Rolle. Diese Ergebnisse sind zunächst abzuwarten.

15. Welche neuen Erkenntnisse gibt es über die strategische Ausrichtung der BREBAU, die im Rahmen der Großen Anfrage der Fraktion der CDU vom 3. Dezember 2019 (Drucksache 20/188) bislang nicht beantwortet werden konnte?

- a) Inwieweit konnte das konkrete Aufgabenspektrum der BREBAU festgelegt werden? Inwiefern gibt es seitens der BREBAU Bedenken, sich stärker im Bereich des Wohnungsbaus zu engagieren?

Die BREBAU ist in allen immobilienwirtschaftlichen Geschäftsfeldern aktiv.

Das Kerngeschäft bildet die Vermietung, Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes in Bremen. Durch fortlaufende Modernisierung und Pflege des Wohnungsbestandes sowie der Erweiterung des Bestandes durch Neubau und Ankauf wird das Wohnungsangebot kontinuierlich in allen Marktsegmenten optimiert und erweitert. Die Schaffung von Wohnraum zu Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus und Pilotprojekte zum preisgünstigen Wohnungsbau resultieren aus dieser Tätigkeit ebenso wie Mietwohnungen zu marktüblichen Preisen.

Verbunden mit ihrem aktiven Engagement bei der Stadtteil- und Quartiersentwicklung konnte die BREBAU ihr Tätigkeitsfeld zudem im Bereich der Gewerbe- und Bildungsimmobiliën verstärken. Darüber hinaus ist die BREBAU bei der Betreuung und Verwaltung von Immobilien im Eigentum Dritter aktiv. Ein weiteres Geschäftsfeld bildet das Bauträgergeschäft samt Flächenentwicklungs- und Erschließungsmaßnahmen.

Seitens der BREBAU gibt es keine Bedenken sich stärker im Bereich des Wohnungsbaus zu engagieren. Eine signifikante Steigerung der Anzahl durch die BREBAU fertiggestellter Einheiten innerhalb der letzten drei bis fünf Jahre darf als Beleg hierzu dienen. Darüber hinaus gehende Bauaktivitäten werden lediglich durch personelle Kapazitäten, die Verfügung über baureife Flächen oder durch die Wirtschaftlichkeit der Einzelprojekte begrenzt.

- b) Wie könnte die Stadtgemeinde dabei unterstützend agieren?

Aus der Antwort zur Frage 15 a) wird deutlich, dass für die BREBAU ein zukunftsorientiertes Aufgabenspektrum unter Mitwirkung der Stadtgemeinde entwickelt und festgelegt wurde. Die Stadtgemeinde kann hierzu insbesondere durch die Bereitstellung von baureifen Flächen einen wesentlichen Beitrag zur Unterstützung der BREBAU leisten.

16. Wie viele Voraussetzungen für wie viele Wohneinheiten konnten bisher geschaffen werden (die Nennung einer Zahl wird erwartet)? Wie bewertet der Senat die bisherige Bilanz unter Berücksichtigung des angestrebten Ziels, die Voraussetzungen für 10 000 Wohneinheiten zu schaffen (bei der Beantwortung bitte auch erläutern, was der Senat unter „Voraussetzungen schaffen“ konkret versteht und welche Maßnahmen dies beinhaltet)?

Unter „Voraussetzungen für zusätzliche 10 000 Wohneinheiten“ wird verstanden, dass es bei entsprechender Marktlage und großer Nachfrage aufgrund planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen möglich sein muss, 10 000 Wohneinheiten in den vier Jahren der Legislaturperiode bis 2023 zu beantragen und – soweit dies rechtzeitig geschehen ist – auch Genehmigungen zu erhalten. „Zusätzlich“ bedeutet demnach, ergänzend zum Wohnungsbestand und ergänzend zu den Bauüberhängen der letzten Jahre (Stichtag 1. Juli 2019), müssen die erforderlichen Wohnungen insbesondere auf aktuell planungsrechtlich neu geordneten Projektflächen, aber auch in den Beständen und durch die bauordnungsrechtliche Umsetzung der Projekte, entstehen können (Senatsvorlage „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ vom 24. November 2020).

Es werden zwei Handlungsstränge verfolgt:

- I. Vorbereitung von Flächen für neue Quartiere und Standorte (circa 60 bis 70 Prozent),
aus heutiger Sicht rund 6 000 bis 7 000 Wohneinheiten.
- II. Weiterentwicklung des Bestandes (circa 30 bis 40 Prozent),
aus heutiger Sicht insgesamt rund 3 000 bis 4 000 Wohneinheiten.

Innerhalb der laufenden Legislaturperiode wurden auf Flächen für neue Quartiere und Standorte (Handlungsstrang I) bereits für 2.228 WE die Voraussetzungen geschaffen, das heißt Planungsrecht ist in Kraft beziehungsweise Baugenehmigungen wurden erteilt (Senatsvorlage „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ vom 24. November 2020).

Insgesamt wurden seit Januar 2019 bis Ende November 2020 auf Projektflächen und im Bestand circa 3 100 Baugenehmigungen erteilt.

Aufgrund dieser Entwicklung wird eine positive Bilanz gezogen. Unter Berücksichtigung der in der Entwicklung befindlichen Flächen für neue Quartiere und Standorte sowie der Weiterentwicklung des Bestandes können die Voraussetzungen für 10 000 Wohneinheiten geschaffen werden.

17. Inwiefern konnten bereits, wie in der Antwort des Senats auf die Großen Anfrage der Fraktion der CDU vom 3. Dezember 2019 (Drucksache 20/188) angekündigt, die Nutzungsbedarfe seitens der GeNo für das Hulsberg-Viertel ermittelt werden?

Die Gesundheit Nord gGmbH (GeNo) erstellt derzeit eine bauliche Masterplanung, in der sie festlegen will, welche baulichen Infrastrukturmaßnahmen sie in den kommenden Jahren tätigen wird. Dazu wird sie festlegen, welche Fachabteilungen und Ambulanzen die einzelnen Klinikstandorte in welcher Größe vorhalten und an welchen Orten übergreifende Einrichtungen wie die Bildungsakademie zukünftig angesiedelt sein werden. Im Zuge dessen ermittelt die GeNo auch, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe Nutzungsbedarfe für das Neue Hulsberg-Viertel bestehen. Die Masterplanung soll nach derzeitigen Planungen Mitte 2021 dem Aufsichtsrat der GeNo vorgelegt werden.

18. Wie bewertet der Senat die Möglichkeit, sich bei Bauvorhaben an den Erschließungskosten zu beteiligen beziehungsweise die Erschließung durchführen zu lassen, um den Wohnungsbau in allen Preissegmenten günstiger zu machen?

a) Welche Vor- und Nachteile hätte eine finanzielle Beteiligung an den Erschließungskosten für Bauvorhaben?

In der Umsetzung von Wohnungsbauprojekten wird in der Regel zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem jeweiligen Investor über städtebauliche Verträge/Erschließungsverträge geregelt, dass die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Investor erfolgen und finanziert werden und die Straßen etc. im Nachgang kostenfrei in das Eigentum der Stadtgemeinde überführt werden. Diese bewährte Praxis wird fortgesetzt.

b) Inwiefern gedenkt der Senat sich zukünftig an Erschließungskosten zu beteiligen?

Erschließungskosten stellen einen Bestandteil der komplexen Infrastrukturfolgekosten bei städtebaulichen Projekten dar, die in den meisten Planungsprojekten über städtebauliche Verträge den Investoren auferlegt werden. Der Senat erarbeitet derzeit ein Modell im Sinne der kooperativen Baulandentwicklung, mit dem Investoren zukünftig verlässlicher und planbarer Kosten auf der einen und Einnahmen auf der anderen Seite kalkulieren können sollen. Die Planungs- und Investitionssicherheit wird damit gestärkt.

Eine gesonderte Beteiligung an Erschließungskosten durch die Stadtgemeinde wird daher aktuell nicht verfolgt. Nach der aktuellen Regelung des BauGB müssen die Gemeinden grundsätzlich 90 Prozent der Erschließungskosten von den Anliegern erheben. Die Länder haben allerdings die Möglichkeit, anstelle dieses Bundesrechtes eigene gesetzliche Vorgaben für die Gemeinden zu erlassen, wovon allerdings nur sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht wird. So haben zum Beispiel in Baden-Württemberg die Gemeinden nur fünf Prozent der Kosten verpflichtend zu tragen. Nach der Haushaltslage der Stadtgemeinde Bremen kann allenfalls in Betracht kommen, bei der Neuerstellung vorhandener Straßen in Bestandsgebieten eine Änderung der Praxis in Betracht zu ziehen. Im Übrigen ist die Übernahme von Erschließungskosten durch Investoren im Rahmen von Erschließungsverträgen sowohl in Bremen als auch bundesweit die gängige und anerkannte Praxis.

c) Welche Kosten würden dadurch ungefähr entstehen?

Die Frage kann nicht beantwortet werden, siehe oben.