

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 4. Mai 2010

Gemeinschaftliches Wohnen in Bremen

Seit ein paar Jahren gibt es einen neuen Bautrend in Deutschland. Immer mehr Menschen bevorzugen gemeinschaftliches Wohnen gegenüber dem Leben im Einfamilienhaus auf dem Lande. Der Grund ist, dass diese Menschen in einer gut angeschlossenen, innerstädtischen Lage leben möchten. Dafür organisieren sie sich in Gruppen und ziehen zurück vom Land in die Städte. Das Eigenheim im Grünen wird zur Lebensabschnittsimmobilie, bis die Kinder erwachsen sind und ausziehen.

Das Land Bremen hat auf dieses Phänomen reagiert und bietet seit Januar 2010 Grundstücke speziell für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens an. Deutschlandweit gibt es in einigen Kommunen Beispiele für erfolgreiche Projekte dieser Art.

Wir fragen dazu den Senat:

1. Was sind die Vor- und Nachteile von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens?
2. Welche kurz- und langfristigen Vorteile verspricht sich die Stadtgemeinde Bremen von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens?
3. Welche erfolgreich realisierten Projekte gemeinschaftlichen Wohnens im Lande Bremen sind dem Senat bekannt?
4. Wie unterstützt und begleitet die Stadtgemeinde Bremen derzeit Projektgruppen für gemeinschaftliches Wohnen, und welche Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus sieht der Senat in diesem Zusammenhang, etwa über stadteigene Immobilienunternehmen oder Miet- statt Eigentumsprojekten?
5. Wann soll die angekündigte Koordinierungsstelle beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa eingerichtet werden, und in welcher Art wird sie für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens unterstützend tätig werden können?
6. Welche nicht öffentliche Unterstützung von Projektgruppen für gemeinschaftliches Wohnen im Lande Bremen sind dem Senat bekannt, zum Beispiel bei der Projektbegleitung, bei der Finanzierung oder der Verwertung/dem Verkauf von Altimmobilien?
7. Welche Rechtsformen eignen sich besonders für sogenannte Baugemeinschaften, und welche werden bevorzugt nachgefragt?
8. In welcher Form kann die in Gründung befindliche ressortübergreifende Immobilienkommission des Landes Bremen die Situation für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens verändern?
9. Welche städtebaulichen und konzeptionellen Aspekte oder ortspolitischen Interessen können bei der Verkaufsentscheidung dazu führen, dass ein freiverkäufliches Grundstück nicht zum Höchstpreis an den Meistbietenden veräußert wird, sondern zum Beispiel an eine Projektgruppe für gemeinschaftliches Wohnen?
10. In welcher Weise fließen ökologische Bauweise, energetische Baustandards, eine hauseigene Energieversorgung aus regenerativen Energien, Barrierefreiheit oder andere Kriterien in die Beurteilung der Nutzungskonzepte von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens ein?

11. Wie vermeidet der Senat rechtliche Probleme bei der rücksichtsvollen Behandlung von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens im Vergabeverfahren von Grundstücken, etwa potenzielle Konflikte mit Mitbietern oder der VOB Teil A?
12. Wie sind die bisherigen Erfahrungen der Verwaltung mit Projektgruppen gemeinschaftlichen Wohnens?
13. Welche Resonanz hat der Senat bislang auf die von Immobilien Bremen angebotenen drei Grundstücke für Pilotprojekte gemeinschaftlichen Wohnens erhalten, und wie bewertet er die Ergebnisse des gesamten Verfahrens?
14. Wie beurteilt der Senat die Möglichkeit, bei zu verkaufenden städtischen Grundstücken ab einer gewissen Grundstücksgröße im Kaufvertrag einen Mindestanteil für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zu reservieren und dies im Rahmen der Bauleitplanung oder mittels städtebaulichen Verträgen abzusichern?
15. Welche weiteren Verbesserungen für den Erfolg von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens in Bremen könnten auf Seiten des Senats und bei Immobilien Bremen umgesetzt werden, etwa, Grundstücke im Festpreisverfahren an Baugemeinschaften zu vergeben, wie dies die Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen von 2008 in Punkt 4 erlauben und wie dies viele andere Kommunen bereits erfolgreich praktizieren?

Jürgen Pohlmann,
Björn Tschöpe und Fraktion der SPD

D a z u

Antwort des Senats vom 3. August 2010

1. Was sind die Vor- und Nachteile von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens?

Der demografische Wandel und damit einhergehende Veränderungen der Wohnwünsche haben erhebliche Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik. Die Gesellschaft wird älter und heterogener. Viele Menschen ohne familiäre Bindungen möchten einer Vereinsamung im Alter vorbeugen und immer mehr junge Menschen organisieren ihren Alltag auch ohne eine Familienunterstützung. Bundesweit zeigt sich ein hohes Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen. Diese Nachfrage ist ebenfalls in Bremen festzustellen. In den letzten Jahren hat sich insbesondere die Altersgruppe 50+ durch die Bildung von Projektgruppen und Organisationsformen als Nachfragegruppe auf dem Markt etabliert.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden in der Regel als Hausgemeinschaften verstanden, in denen jedes Mitglied eine eigene Wohnung hat und möglicherweise auch Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen.

Durch die notwendige Auseinandersetzung mit neuen Fragestellungen sowie Kooperation und Interaktion mit den Mitbewohnern/-innen kann gemeinschaftliches Wohnen speziell für die älteren Interessenten ein präventiver gesundheitsförderlicher Faktor sein. Neben wirtschaftlichen Aspekten und der Möglichkeit gemeinsamer Hilfeleistungen im Bedarfsfall ist mit der Entscheidung für diese Wohnform häufig auch der Gedanke verbunden, einer Vereinsamung entgegenzuwirken. Wird das gemeinschaftliche Wohnen mit gegenseitigen Hilfen verbunden, kann es auch dazu beitragen, Angehörige zu entlasten.

Wenn sich gemeinschaftliche Wohnprojekte nach außen öffnen und mit den Nachbarschaften in Kontakt treten, ist es ein belebender Faktor im Quartier.

Interessenten für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens sollten über ein hohes Maß an sozialen Kompetenzen als Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung und Realisierung des gemeinsamen Vorhabens verfügen. Grundsätzlich ist es vorteilhaft eine Entscheidung für diese Wohnform nicht erst in hohem Alter zu treffen. Inwieweit später eintretende Unterstützungs- und Pflegebedarfe durch gegenseitige Hilfe aufgefangen werden können, kann die Gemeinschaft durch interne Vereinbarungen festlegen; es kann aber auch ein Wechsel in ein Heim erforderlich werden.

Haus- und Grundstücksangebote am Grundstücksmarkt, aber auch aus den Portfolios der Sondervermögen können teilweise mit den innovativen neuen Nutzungskonzepten des gemeinschaftlichen Wohnens vereinbar sein. So werden neue Kunden- und Käuferkreise für städtische Immobilien angesprochen. Die Veräußerung von Objekten an gemeinschaftliche Wohnprojekte benötigt aber einen längeren Vermarktungszeitraum als an einen klassischen Investor.

2. Welche kurz- und langfristigen Vorteile verspricht sich die Stadtgemeinde Bremen von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens?

Die kurzfristigen Vorteile können für die Stadtgemeinde Bremen in einer Belebung der öffentlichen Diskussion über Wohn- und Unterstützungsformen im Alter liegen. Dies kann zu einer Verstärkung der Planungen und zu neuen Angeboten der Wohnungswirtschaft führen. Eine stärkere Etablierung der Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen bietet der Wohnungswirtschaft den Anreiz, vielfältigere Wohnformen und Unterstützungsangebote für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen.

In einem späteren Lebensabschnitt fragen verstärkt Menschen diese Wohnform nach, die sich für den weiteren Lebensweg rechtzeitig positionieren möchten und damit ein möglichst langes sowie eigenständiges Leben damit verbinden. Ein erhöhtes Angebot für diese Wohnform auf dem Bremer Wohnungsmarkt wird dazu beitragen, ältere Menschen in Bremen zu halten bzw. zu gewinnen.

Die langfristigen Vorteile für die Stadtgemeinde Bremen sind eine Stärkung der Alternativen zum Heim und eine Komplettierung der Angebotsvielfalt zwischen häuslicher ambulanter Unterstützung und stationärer Pflege.

Ebenso können Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens zu einer Belebung der Quartiere durch Kooperation mit anderen Initiativen, Trägern, Projekten etc. im Stadtteil bei (z. B. Haus im Viertel: Kooperation mit Montessori-Kindergarten) beitragen. Dadurch werden Nachbarschaften gestärkt und unter Einbeziehung der Integration und Vernetzung mit bestehenden Unterstützungsmöglichkeiten zukunftsfähiger.

Ein breit gefächertes Wohnungsangebot, das den Ansprüchen der unterschiedlichen Wohn- und Lebensstilgruppen entspricht, stellt einen Baustein zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen dar. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht trägt die Entwicklung von stabilen sozialen Strukturen in den Stadtteilen zur nachhaltigen Wertentwicklung städtischer Grundstücke bei.

3. Welche erfolgreich realisierten Projekte gemeinschaftlichen Wohnens im Lande Bremen sind dem Senat bekannt?

Bekannte Projekte sind:

„anders wohnen e. G.“ in der Neustadt: Dieses Projekt war 1993/1994 das erste genossenschaftliche Wohnprojekt in Selbstverwaltung, das als Neubau mit öffentlicher Förderung in der Grünenstraße auf einem städtischen Grundstück realisiert wurde. Dieses Projekt funktioniert bis heute sehr erfolgreich generationsübergreifend mit 40 Erwachsenen und Kindern.

„Goethestraße 43“ in Bremerhaven-Lehe: In der Zeit 2004/2005 wurde von der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Bremerhaven (STÄWOG) in enger Beteiligung der zukünftigen Bewohner mit öffentlicher Förderung ein Altbau saniert und umgebaut zu elf Mietwohnungen und einer Gemeinschaftswohnung. Das Projekt ist generationsübergreifend und besteht aus 15 Erwachsenen und zwei Kindern im Alter von 4 bis 76 Jahren.

„Cigarrenmanufaktur“ in Bremen-Burgdamm: 2005 bis 2007 hat die bras e. V. in der Stader Landstraße einen Klinkerbau aus dem 19. Jahrhundert in eigener Regie mit zu qualifizierenden Langzeitarbeitslosen im Verbund mit Firmen des ersten Arbeitsmarktes saniert und umgebaut. Es leben dort 23 Bewohner generationsübergreifend und gemeinschaftlich im Alter von 6 bis 84 Jahren miteinander zur Miete, u. a. auch Studenten der JUB Grohn.

„Haus am Fleet“ in Findorff: Es entstand in der Rudolf-Alexander-Schröder-Straße im Zeitraum 2007/2008 als Projekt eines Investors, der in enger Kooperation mit dem damaligen „netzwerk bauen und leben“ einen Neubau mit 14

Wohneinheiten errichtet hat. Elf Wohnungen werden von den Eigentümern selbst bewohnt, drei Wohnungen sind von Kapitalanlegern vermietet. Es besteht eine Hausgemeinschaft von 20 Bewohnern im Alter von 32 bis 81 Jahren.

Darüber hinaus sind folgende Projekte in der Umsetzung:

- „Gemeinsam wohnen in Bremen“ im Ortsteil Walle, ein privat organisiertes Projekt der Gruppe Villa P. e. V. als generationsübergreifendes Projekt,
- „Villa Winkler“ im Geteviertel, ein privat organisiertes Projekt einer Hausgemeinschaft, in der „gemeinschaftliches Wohnen“ praktiziert wird.

Folgende Projekte sind in der Vorbereitung:

- „Gemeinschaftliches Leben, Wohnen und Arbeiten an der Hafenkante in der Bremer Überseestadt“, ein Projekt der Blauen Karawane für 64 Menschen mit und ohne Hilfebedarfe sowie mit unterschiedlichen sozialen und ökonomischen Bezügen.
 - „Genossenschaftliches Wohnprojekt Otto-Brenner-Allee“ OTe, von bauen und leben e. G. für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen. Ob auch hier ein „gemeinschaftliches Wohnen“ über „bauen und leben e. G.“ initiiert werden kann, bleibt abzuwarten
 - „Genossenschaftliches Wohnprojekt Gröpelinger Heerstraße/Bersestraße“ von „bauen und leben e. G.“. Auch hier kann ein „gemeinschaftliches Wohnen“ entstehen, wenn die zukünftigen Bewohner diese Wohnform wünschen; von daher ist dies zunächst ebenfalls abzuwarten.
4. Wie unterstützt und begleitet die Stadtgemeinde Bremen derzeit Projektgruppen für gemeinschaftliches Wohnen und welche Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus sieht der Senat in diesem Zusammenhang, etwa über stadteigene Immobilienunternehmen oder Miet- statt Eigentumsprojekten?

Das Referat „Ältere Menschen“ bei der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit Jugend und Soziales berät Projektgruppen auf Anfrage insbesondere hinsichtlich der Gründung ambulant betreuter Pflegewohngemeinschaften. Der Fond für Innovation und Strukturverbesserung setzt an der Schnittstelle von Wohnen und Pflege an. Innovative Modelle in der ambulanten Versorgung und auf den Erhalt der Selbstständigkeit im Alter gerichtete neue Wohnformen können in der Entwicklung und Erprobung unterstützt werden.

Zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens und als Beitrag zur Schaffung eines qualitativen und vielfältigen Wohnungsangebotes in der Stadtgemeinde Bremen haben Immobilien Bremen AöR und der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa ein zweistufiges Ausschreibungs- und Vergabeverfahren entwickelt, das die besonderen Bedürfnisse von Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt initiieren möchten, berücksichtigt. Die Gruppen haben mit vier Monaten doppelt so lange Zeit als üblich, Mitglieder zu finden, eine Organisationsform zu wählen und eine Finanzierung aufzubauen.

Das Angebot richtet sich gleichermaßen an Interessenten, die gemeinsam Eigentum bilden möchten, sowie an Gruppen, die sich genossenschaftlich organisieren oder sich einen Investor suchen, der das Objekt langfristig an die Wohngruppe vermietet.

Mit Angebotsabgabe haben die einzelnen Gruppen außerdem die Möglichkeit, ihre Vorstellungen zum gemeinschaftlichen Wohnen darzustellen. Diesem Konzept kommt eine angemessene Bedeutung bei der Vergabeentscheidung zu, die bis zu insgesamt zwölf Monaten verlängert werden kann.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa steht im regelmäßigen Kontakt zu dem „Arbeitskreis Wohnprojekte Bremen“ und zu anderen Organisationen oder Gruppen und ist eine erste Anlaufstelle für Interessierte. Die Unterstützung erfolgt im Wesentlichen durch Informationsaustausch, Öffentlichkeitsarbeit und durch das Einbinden des Themas „gemeinschaftliches Wohnen“ in die Handlungsprogramme der Wohnungspolitik.

Projekte des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens sind im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung unterstützt worden und werden auch weiterhin

unterstützt. Sowohl die Deputation für Bau als auch der Senat haben diesen Förderschwerpunkt in ihren Entscheidungen zur Wohnungsbaukonzeption als auch zu dem Wohnraumförderungsprogramm 2010 am 3. und 8. Juni 2010 bekräftigt. Beispielhaft sind hier die Förderprojekte „anders wohnen“ in der Neustadt, die Goethestraße in Bremerhaven sowie die Projekte zu nennen, die unter der Frage 3 aufgeführt sind, die sich in Teilen aber noch in der Vorbereitung befinden.

Zwischen dem SUBVE und den großen Wohnungsunternehmen werden weiterhin Gespräche geführt, um auch dort stärker als bisher gemeinschaftliche Wohnprojekte im Wohnungsbestand zu realisieren. Dieses scheitert häufig daran, dass bei einer fast 100-prozentigen Vermietung selten mehrere leerstehende Wohnungen in einem Gebäudekomplex vorhanden sind.

Es laufen zurzeit Bestrebungen, in Kooperation mit der GEWOBA Mietwohnungen im Neubau für diese Wohnform zu generieren.

5. Wann soll die angekündigte Koordinierungsstelle beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa eingerichtet werden, und in welcher Art wird sie für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens unterstützend tätig werden können?

Bei SUBVE gibt es zurzeit eine erste Anlaufstelle für Interessierte. In der Wohnungsbaukonzeption Bremen ist unter dem Punkt „2.5 Neue Wohnformen/Gemeinschaftliches Wohnen“ der Ausbau der Beratung und Koordinierung von Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens in der Bauverwaltung als Prüfauftrag enthalten. Entsprechende Lösungsvorschläge werden derzeit entwickelt.

6. Welche nicht öffentliche Unterstützung von Projektgruppen für gemeinschaftliches Wohnen im Lande Bremen sind dem Senat bekannt, zum Beispiel bei der Projektbegleitung, bei der Finanzierung oder der Verwertung/dem Verkauf von Altimmobilien?

Das Haus Am Fleet in Findorff ist ein Projekt, das im Wesentlichen deshalb realisiert werden konnte, weil ein privater Investor bereit war, sich auf erweiterte Kooperationsstrukturen und Abstimmungsprozesse einzulassen.

Eine gute Öffentlichkeitsarbeit trägt dazu bei, stärker für diese Wohnform zu werben und auch zwischen Verkäufern und Käufern zu vermitteln, diese zusammenzuführen und sie als eine neue Käufergruppe im Wohnungsmarktgeschehen wahrzunehmen. So konnte auch aus dem Hause SUBVE aktuell ein Objekt auf dem Immobilienmarkt für eine Projektgruppe in Bremen gewonnen werden.

7. Welche Rechtsformen eignen sich besonders für sogenannte Baugemeinschaften, und welche werden bevorzugt nachgefragt?

Die Wahl der Rechtsform ist sehr abhängig von der Frage, ob es sich um ein Objekt im Eigentum oder zur Miete handelt und welche Vorstellungen der Gruppe damit realisiert werden sollen.

Um hier Interessierten eine erste Hilfestellung zu geben, hat SUBVE die Erarbeitung des Leitfadens „Gemeinschaftlich Wohnen“ veranlasst, der im Februar 2010 herausgegeben wurde. Hier sind die Möglichkeiten wie die einer Baugemeinschaft, Baugruppe, eingetragene Genossenschaft, Wohnungseigentümergeinschaft etc. aufgeführt und es sind die Vor- und Nachteile skizziert.

Aus den Kontakten zu einzelnen Gruppen ist bekannt, dass sich einige bei Eigentumsprojekten in der Regel als Gemeinschaft organisieren, d. h., sie erwerben insgesamt Miteigentumsanteile und regeln das Zusammenleben durch konkrete Festlegungen. Die Gruppen, die verstärkt an Mietobjekten interessiert sind, versuchen dies zum Teil auf dem ganz normalen Mietweg bei den Wohnungsunternehmen. Daneben gibt ein verstärktes Interesse an genossenschaftlichen Projekten mit bremischen Wohnungsgenossenschaften. Die neu gegründete Dachgenossenschaft „bauen und leben e. G.“ entwickelt ebenfalls mit Mitgliedern/Gruppen Wohnprojekte. Die Mitglieder müssen dazu eine Zeichnung von drei Geschäftsanteilen in Höhe von 1 500 € als Mindesteinlage vornehmen.

8. In welcher Form kann die in Gründung befindliche ressortübergreifende Immobilienkommission des Landes Bremen die Situation für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens verändern?

Die Immobilienkommission wurde eingerichtet, um zukünftig im Falle der Vermarktung und der veränderten Nutzung von Grundstücken und Gebäuden in Bremen bei unterschiedlichen Nutzungsinteressen neben dem fiskalischen Interesse künftig noch stärker städtebauliche, sozialinfrastrukturelle, örtliche und konzeptionelle Aspekte zu berücksichtigen und in die Ziele und Planungen der Stadtentwicklung einzupassen. Auch das Thema einer stärkeren Nutzung von Grundstücken für gemeinschaftliches Wohnen kann im Falle eines Konfliktes zwischen den beteiligten Stellen Gegenstand einer Beratung und Schlichtung in der Immobilienkommission sein. Die Arbeit der Immobilienkommission wird durch die geschäftsführende Stelle beim Senatsbaudirektor des Hauses SUBVE vorbereitet. Die geschäftsführende Stelle erhält regelmäßig von der Immobilien Bremen (IB), der WFB und den ausgewählten Gesellschaften mit bremischer Beteiligung Übersichten aller vorgesehenen und sich gegenwärtig in der Vermarktung befindlichen Grundstücke und Gebäude. An dieser Stelle sollte zukünftig intensiver geprüft werden, inwieweit Nachfrage und Angebot stärker als bisher miteinander zu verknüpfen sind, um auch in Bremen das Angebot an Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens zu erhöhen.

9. Welche städtebaulichen und konzeptionellen Aspekte oder ortspolitischen Interessen können bei der Verkaufsentscheidung dazu führen, dass ein freiverkäufliches Grundstück nicht zum Höchstpreis an den Meistbietenden veräußert wird, sondern zum Beispiel an eine Projektgruppe für gemeinschaftliches Wohnen?

Es können stadtteilspezifische Bedarfe oder ortspolitische Interessen sein, die eine stärkere Umsetzung von Modellprojekten des gemeinschaftlichen Wohnens in Bremen zum Ziel haben und die damit verbunden eine abweichende Vergabeentscheidung rechtfertigen, wie z. B.:

- zur Stärkung oder Etablierung bestimmter Zielgruppen oder Nutzungen,
- zur Steigerung der Attraktivität und Qualität des Standortes und Ortsteiles,
- zur Verknüpfung des Wohnprojektes mit der Nachbarschaft und dem Ortsteil und zur Integration einer öffentlichen oder halböffentlichen Nutzung, z. B. Veranstaltungsräume etc.

10. In welcher Weise fließen ökologische Bauweise, energetische Baustandards, eine hauseigene Energieversorgung aus regenerativen Energien, Barrierefreiheit oder andere Kriterien in die Beurteilung der Nutzungskonzepte von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens ein?

Für die Anfang 2010 erfolgte erste Ausschreibung der drei städtischen Angebote sind Bewertungskriterien entwickelt worden, nach denen die Angebote zu bewerten sind. Die in der Frage angesprochenen Aspekte sind wichtige Bestandteile der „nutzungsbezogenen Kriterien“ und der „objektbezogenen Kriterien“, die in der Ausschreibung veröffentlicht wurden und bei der Bewertung zu berücksichtigen waren. Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ist ein hoher energetischer Standard Förderungsvoraussetzung.

11. Wie vermeidet der Senat rechtliche Probleme bei der rücksichtsvollen Behandlung von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens im Vergabeverfahren von Grundstücken, etwa potentielle Konflikte mit Mitbieterinnen oder der VOB Teil A?

Die Bestimmungen der VOB Teil A kommen zur Anwendung im Falle einer Verknüpfung des Grundstückverkaufs mit einem öffentlichen Bauauftrag bzw. einer öffentlichen Baukonzession, wie z. B. dem Bau einer öffentlichen Straße. Eine solche Verbindung wurde bei den Objekten, die aktuell exklusiv für gemeinschaftliche Wohnprojekte veräußert werden, bewusst nicht vorgesehen. Das Vergabeverfahren wurde auf der Grundlage geltender Gesetze, Richtlinien und Verordnungen entwickelt.

Unabhängig davon entsprechen alle Ausschreibungen der Immobilien Bremen den Vergabegrundsätzen der VOB. Durch die Bekanntgabe der maßgeblichen Vergabekriterien und deren Gewichtung bei der Vergabeentscheidung in den

Ausschreibungsunterlagen wird den Prinzipien der Transparenz des Verfahrens und der Gleichbehandlung aller Bietenden Rechnung getragen.

12. Wie sind die bisherigen Erfahrungen der Verwaltung mit Projektgruppen gemeinschaftlichen Wohnens?

Die Projektgruppen existieren zum Teil bereits seit vielen Jahren, die bisherigen Aktivitäten konnten leider häufig nicht zu einer Umsetzung der Projekte führen. Die Gründe hierfür sind sehr unterschiedlich. Zum Teil haben sie gruppeninterne Beweggründe, die auch mit veränderten wirtschaftlichen Aspekten einhergehen. Es gab aber auch Angebote für städtische Ausschreibungen, die nicht zum Erfolg führten, da die Verkaufsentscheidung nach dem Höchstgebot getroffen wurden. Einige Gruppenmitglieder sind zwischenzeitlich in Umlandprojekte bzw. nach Hamburg in dort bestehende Projekte gezogen.

Aus den Gesprächen der letzten Jahre ist festzustellen, dass die Gruppen in Bremen tendenziell stärker Mietangebote als Eigentumsprojekte nachfragen. Dies hängt in Teilen mit geringeren Einkommen, kleineren Renten oder der Problematik zusammen, dass Finanzierungen für ältere Menschen teilweise schwer möglich sind.

Die Erfahrungen mit Projektgruppen/Baugemeinschaften, die sich bislang an regulären Ausschreibungsverfahren der Stadtgemeinde beteiligt haben, zeigen, dass diese eine längere Ausschreibungsfrist benötigen, da sie Angebote untereinander stärker abstimmen, neue Mitglieder akquirieren und sich als Organisation erst konstituieren müssen. Im Weiteren sind umfangreiche Abstimmungsprozesse notwendig, um eine professionelle Planung und Finanzierung vorlegen zu können.

Auf diese Problemlage hat der Senat mit der Veränderung der Vergabeverfahren reagiert.

13. Welche Resonanz hat der Senat bislang auf die von Immobilien Bremen angebotenen drei Grundstücke für Pilotprojekte gemeinschaftlichen Wohnens erhalten, und wie bewertet er die Ergebnisse des gesamten Verfahrens?

Nach Ablauf der Ausschreibungsfrist am 26. Mai 2010 lagen Immobilien Bremen zwei Bewerbungen für den Standort Bremen Fähr-Lobbendorf/Fröbelstraße 52 vor. Um die Transparenz des Verfahrens zu gewährleisten, wurden die Bewerbungen im nächsten Schritt von einem Gremium, besetzt mit einem externen Experten sowie mit Vertretern des Bauressorts, des Ortsamtes und der Immobilien Bremen, geprüft und bewertet. Die Kriterien und deren Gewichtung wurden für die Interessenten im Ausschreibungstext bekannt gemacht. Das Gremium hat eine Vergabeentscheidung zwischenzeitlich getroffen. Für die anderen Standorte (Neustadt/Buntentorsteinweg und Bremen-Grohn/Färberstraße) gab es keine Interessenten bzw. Angebote.

Aus Sicht der Projektgruppen besteht eine starke Nachfrage nach geeigneten Grundstücken in Bremen-Stadt. Die Grundstücke sollten eine bestimmte Mindestgröße umfassen, damit auch mehrere Wohnungen in dem Projekt realisiert werden können. Das angebotene Grundstück in der Neustadt war mit ca. 500 m² Grundstücksgröße und der möglichen baulichen Ausnutzung daher nicht richtig geeignet.

14. Wie beurteilt der Senat die Möglichkeit, bei zu verkaufenden städtischen Grundstücken ab einer gewissen Grundstücksgröße im Kaufvertrag einen Mindestanteil für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens zu reservieren und dies im Rahmen der Bauleitplanung oder mittels städtebaulichen Verträgen abzusichern?

Die zwischen Grundstückserwerbern und Immobilien Bremen geschlossenen Kaufverträge haben privatrechtlichen Charakter. Möglichkeiten der Einbindung von Regelungen zur stärkeren Umsetzung eines solchen Anliegens sind nach Einschätzungen der Senatorin für Finanzen auf Grundlage von Kaufverträgen nicht gegeben.

15. Welche weiteren Verbesserungen für den Erfolg von Projekten gemeinschaftlichen Wohnens in Bremen könnten auf Seiten des Senats und bei Immobilien Bremen umgesetzt werden, etwa, Grundstücke im Festpreisverfahren an Bau-

gemeinschaften zu vergeben, wie dies die Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen von 2008 in Punkt 4 erlauben und wie dies viel andere Kommunen bereits erfolgreich praktizieren?

Viele der bekannten Gruppen bevorzugen einen Wohnstandort in den ohnehin stark nachgefragten Lagen (z. B. Viertel, Neustadt, Findorff etc.). Diese Nachfrage deckt sich häufig nicht mit dem verfügbaren Angebot der zu veräußernden städtischen Immobilien.

Neben der ohnehin schon praktizierten verlängerten Ausschreibungsfrist und der Berücksichtigung des Nutzungskonzeptes bei der Vergabeentscheidung werden keine weiteren grundsätzlichen Möglichkeiten zur Förderung von Baugemeinschaften im Rahmen des Vergabeverfahrens gesehen.