

Mitteilung des Senats vom 15. Dezember 2015

Können ausreichend Wohnraum und Bauflächen in Bremen bereitgestellt werden?

Die Fraktion der FDP hat unter Drucksache 19/38 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung

Der Senat verfolgt eine Strategie der wachsenden Stadt. In den Jahren 2012, 2013 und 2014 ist Bremen jeweils um ca. 3 000 Einwohner pro Jahr gewachsen. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Ein zusätzlicher Schwerpunkt ist die enorme Zahl an Flüchtlingen, die nach Bremen gekommen sind. Ihre Integration stellt zukünftig eine besondere Herausforderung für die Wohnraumversorgung und den Wohnungsmarkt in Bremen dar. Der Senat wird seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsbaus daher insgesamt fortsetzen und deutlich intensivieren.

Das am 15. Dezember 2015 dem Senat zur Beschlussfassung vorgelegte Sofortprogramm Wohnungsbau des Senats beinhaltet – ergänzend zum Neubauziel von jährlich 1 400 Wohneinheiten (WE) orientiert am oberen Pfad der GEWOS-Studie – zwei Komponenten: bis Ende 2017 sollen 2 000 zusätzliche WE vornehmlich durch Unternehmen der ag Wohnen und der privaten Wohnungswirtschaft geschaffen und auf den Weg gebracht werden. Sie dienen einer zusätzlichen Verbreiterung des Wohnangebots im preislimitierten Segment. Schwerpunkte werden die Überseestadt, aber auch Bremen-Nord mit dem Lesumpark und dem Tauwerkquartier bilden. Hinzu kommt das Ziel, rd. 3 500 Wohnangebote in Modulbauten zu schaffen. Der Senat hat am 17. November 2015 bereits die Realisierung von vier Übergangswohnheimen in Holzrahmenbauweise mit insgesamt 900 Plätzen beschlossen, die durch Immobilien Bremen bis Mitte 2016 umgesetzt werden. Darüber hinaus wird es zeitnah zwei weitere Pilotprojekte als Prototypen für Wohnmodulbauten geben: an den Standorten Hans-Hackmack-Straße (Arsten) und Diedrich-Wilkens-Straße (Hemelingen), jeweils mit einer Größenordnung von 150 WE.

Um den Bau neuer, insbesondere preisgünstiger, Wohnungen zu unterstützen und zu fördern, wird unter Einbindung der relevanten Akteure des Bremer Wohnungsmarkts bis zum Sommer 2016 ein Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) aufgestellt. Er wird die Wohnungsbaukonzeption 2010 unter Berücksichtigung der Ergebnisse des GEWOS-Gutachtens (Februar 2015) und neuer demografischer Trends fortschreiben.

Dabei werden sowohl strukturelle Ansätze behandelt (z. B. Entwicklung bezogen auf Wohnungsgrößen) als auch teilräumliche Entwicklungsstrategien aufgezeigt werden (z. B. Entwicklung bezogen auf die zentralen, innenstadtnahen und randstädtischen Standorte). Ferner werden sowohl die prioritär zu entwickelnden Wohnbauflächen definiert, als auch Vorschläge zur Qualifizierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands gemacht. Zudem sind neue Wohnformen für unterschiedliche Zielgruppen, preiswertes Wohnen, gemeinwohlorientierte Nutzungen und städtebauliche Qualitäten zu betrachten.

Insgesamt soll das Themenfeld Wohnen nicht isoliert behandelt, sondern auf sämtliche Belange der integrierten Stadtentwicklung abgestellt werden. Bei der Ent-

wicklung und Umsetzung der Neubau- und Bestandsmaßnahmen spielt die Zusammenarbeit mit den Akteuren des Wohnungsmarkts im Kontext des Bremer Bündnisses für Wohnen eine besondere Rolle.

1. Wann und mit welchem Ergebnis fand die letzte Erhebung des Bremer Wohnungsmarktbestands statt?

Im Zuge des Zensus 2011 wurde eine Gebäude- und Wohnungszählung durchgeführt. Die Erhebung (Stichtag 9. Mai 2011) diente der Erstellung einer aktuellen und vollständigen Grundlage des Bestands an Wohnungen und an Gebäuden mit Wohnraum. Im Rahmen des Zensus 2011 wurden vorrangig die Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnungen zu den baulichen Strukturmerkmalen ihres Gebäude- und Wohnungsbestands befragt, nicht die einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Haushalte.

Angaben zum Gebäude- und Wohnungsbestand nach 2011 beruhen auf Rück- bzw. Fortschreibungen basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und der amtlichen Bautätigkeitsstatistik (Veränderungen des Bestands durch Neu- und Umbauten sowie durch Wohnungsabgänge).

Eine Differenzierung des Gebäudebestands mit Wohnraum erfolgte unter Verwendung der Strukturmerkmale Baujahr, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen, Eigentumsform und Heizungsart. Eine Differenzierung des Wohnungsbestands erfolgte unter Verwendung der Strukturmerkmale Art der Nutzung, Fläche der Wohnung, Zahl der Räume und Ausstattung. Nachfolgend werden übersichtlich einige Ergebnisse der Erhebung aufgeführt.

Gebäude- und Wohnungszählung 2011 für die Stadt Bremen

Wohngebäude insgesamt (Bremen Info-System, Tabelle 035-02)	115 124	
davon		
mit einer Wohnung	76 631	66,6 %
mit zwei Wohnungen	11 971	10,4 %
mit drei und mehr Wohnungen	26 405	22,9 %
Wohnheime	117	0,1 %
Wohnungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden insgesamt (Bremen Info-System, Tabelle 035-02)	284 715	
davon		
mit einem Raum	10 641	3,7 %
mit zwei Räumen	36 842	12,9 %
mit drei Räumen	74 209	26,1 %
mit vier Räumen	74 003	26,0 %
mit fünf Räumen	41 156	14,5 %
mit sechs Räumen	25 266	8,9 %
mit sieben und mehr Räumen	22 594	7,9 %
Art der Wohnungsnutzung (einschließlich Wohnungen in Wohnheimen) (Bremen Info-System, Tabelle 036-11)		
Von Eigentümer bewohnt		39,1 %
Zu Wohnzwecken vermietet		57,9 %
Ferien- oder Freizeitwohnungen		0,1 %
Leerstehend		3,0 %

2. Wann und mit welchem Ergebnis fand die letzte offizielle Erhebung potenzieller Wohnungsbedarfe statt?

- a) Von welcher Entwicklung der Wohnungsnachfrage geht der Senat für die kommenden fünf Jahre aus?
- b) Wurden und werden angesichts potenzieller Bevölkerungszuwächse – auch bedingt durch den ungebrochenen Zustrom von Flüchtlingen – regelmäßige Aktualisierungen derzeitiger und zukünftiger Wohnungsbedarfe durchgeführt, und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Das GEWOS-Gutachten (Wohnungsmarktprognose, Februar 2015) definiert bis 2020 eine Zielzahl zur Abdeckung des Nachfragepotenzials von jährlich rd. 1 400 Wohnungen (WE) in der oberen Variante mit der Zielsetzung der wachsenden Stadt. Die Strategie der wachsenden Stadt erfährt dieses Jahr eine zusätzliche Dynamik durch die Flüchtlingszuwanderung. Aus dieser entstehen unter Berücksichtigung der wohnungsmarktrelevanten Zuwandererhaushalte erhebliche Mehrbedarfe im Wohnungsbau. Dazu wurde dem Senat am 15. Dezember 2015 ein Sofortprogramm Wohnungsbau zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Senat rechnet in Fortsetzung der Zahlen dieses Jahres für die beiden kommenden Jahre 2016 und 2017 mit einem Zuzug von Flüchtlingen in einer Größenordnung von jährlich rd. 12 000 Menschen im Land Bremen. Dies bedeutet für die Stadtgemeinde Bremen eine zusätzliche jährliche Zuwanderung von rd. 9 600 Menschen. Hinzuzurechnen sind dazu noch jährlich ca. 700 unbegleitete minderjährige Ausländerinnen und Ausländer (umA). Da sich nach derzeitigem Kenntnisstand Familiennachzug und Ausreise in etwa die Waage halten, ist davon auszugehen, dass diese Anzahl an Zuwanderern mittelfristig in Bremen bleiben und damit für den Wohnungsmarkt relevant wird.

Hinzuzurechnen ist die Zahl derjenigen Flüchtlinge, die Ende 2015 noch in Übergangs- oder Notunterkünften untergebracht sind: dies gilt für rd. 7 000 Erwachsene und Familien sowie rd. 2 000 unbegleitete Jugendliche (umA), d. h. insgesamt rd. 9 000 Menschen.

Damit ist nach derzeitigen Prognosen bis Ende 2017 von rd. 29 600 Menschen in der Stadtgemeinde Bremen auszugehen, für die je nach derzeitiger Unterbringung unterschiedliche Handlungsbedarfe entstehen, wobei auch künftig nicht für alle zusätzlicher Wohnraumbedarf besteht. Es gibt bereits jetzt eine Reihe bestehender Übergangswohneinrichtungen, die weiter genutzt werden können.

Eine verlässliche längerfristige Prognose des Bedarfs ist nach jetziger Einschätzung kaum möglich, weil die Entwicklung der Flüchtlingszahlen und das Verhalten nach Klärung der Aufenthaltsberechtigung nicht zuverlässig vorhergesagt werden kann.

Für die Versorgung der Personen, die bis Ende 2017 in die Stadtgemeinde Bremen ankommen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand bis zu 9 000 Wohneinheiten erforderlich. Die Wohnraumversorgung soll im Wohnungsbestand, durch Übergangswohnheime und durch zusätzlich insgesamt 5 500 neue Wohnungen durch die Intensivierung des Wohnungsbaus (2 000 WE) und Erstellung von Wohnmodulbauten (3 500 WE) sichergestellt werden.

- c) Fand damit einhergehend eine Neubewertung zukünftig erforderlicher Gebäude- und Wohnungstypen statt, und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Es wird davon ausgegangen, dass in Bremen insbesondere ein großer Nachfragebedarf an bezahlbaren kleineren Ein- und Zweizimmerwohnungen besteht. Ebenso fehlen für große Haushalte entsprechende Wohnungen. Dieser Bedarf wird durch die zugewanderten Haushalte verstärkt.

- d) Welche neuen Zielzahlen strebt der Senat in der Wohnraumentwicklung für die nächsten fünf Jahre an?

In den nächsten fünf Jahren sollen auf Grundlage des GEWOS-Gutachtens rd. 7 000 WE (1 400 WE/a) realisiert werden. In einem zusätzlichen Sofortprogramm sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von bis zu weiteren 5 500 WE bis 2017 geschaffen werden. Es ist vorgesehen, für einen Anteil

von 2 000 WE bis Ende 2017 die Realisierung durch die Intensivierung des Wohnungsbaus auf den Weg zu bringen. Zudem sollen weitere Wohnangebote in neu zu errichtenden Übergangwohnheimen und Wohnmodulbauten geschaffen werden.

3. Hat der Senat in diesem Zusammenhang die Wohnungsmarktsituation im angrenzenden niedersächsischen Umland in seine Betrachtungen einbezogen, und wenn ja, mit welchen Ergebnissen und Auswirkungen auf die Bremer Wohnungsmarktentwicklung?

Im Rahmen des GEWOS-Gutachtens (Wohnungsmarktprognose, Februar 2015) wurden einzelne rahmengebende Bedingungen sowie demografische Entwicklungen und die voraussichtliche Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bis 2030 bezogen auf den wohnungsmarktrelevanten Verflechtungsraum im angrenzenden niedersächsischen Verflechtungsraum untersucht. Die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung zeigt hier typische Merkmale des demografischen Wandels: Rückgang der Gesamtbevölkerungszahl sowie Zunahme des Anteil älterer Menschen bei gleichzeitiger Abnahme des Anteils Kinder und Jugendlicher an der Gesamtbevölkerung. Ferner wird sich der Anteil kleiner Haushalte voraussichtlich erhöhen. Zum Zeitpunkt der Vorausberechnungen wurden die aktuell stark gestiegenen Zahlen bei der Auslandszuwanderung nicht berücksichtigt.

Keine der Kommunen der Bremer Wohnungsmarktregion erreicht laut GEWOS-Gutachten das Bremer Niveau bei den durchschnittlichen Kaufpreisen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierbei gibt es deutliche Differenzierungen zwischen dem engeren und dem weiteren Verflechtungsbereich: Städte und Gemeinden des engeren Verflechtungsraums weisen tendenziell höhere Kaufpreise als die des äußeren Verflechtungsraums auf. Gleichwohl kam es zwischen 2008 und 2013 auch in den äußeren Bereichen des Verflechtungsraums zu deutlichen Preissteigerungen. Das GEWOS-Gutachten resümiert, dass aufgrund vorhandener Flächenpotenziale und günstigerer Baulandpreise in der Region eine vergleichsweise große Konkurrenzsituation zwischen der Stadt Bremen und der übrigen Wohnungsmarktregion besteht.

Aufgrund des Gutachtens kann schlussgefolgert werden, dass bei divergierenden demografischen Entwicklungen folglich auch die Wohnungsmarktentwicklung in den Teilräumen der Bremer Wohnungsmarktregion uneinheitlich verlaufen wird. Trotz der engen Verflechtungen innerhalb der Wohnungsmarktregion verbleibt die Planungshoheit und Steuerung der Wohnbauentwicklung weiter in der Verantwortung der einzelnen Städte und Gemeinden. Bezogen auf die strukturellen Verflechtungen in der Wohnungsmarktregion Bremen/Niedersachsen wird der Austausch im Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e. V. zukünftig weiter intensiviert.

4. Wie hat sich der Wohnungsbestand in den zurückliegenden zehn Jahren entwickelt, und wie wird er sich voraussichtlich in den kommenden fünf Jahren entwickeln?

Bei einer Betrachtung bezogen auf die zurückliegenden zehn Jahre ist zu beachten, dass die Angaben vor und nach dem 9. Mai 2011 auf unterschiedlichen Datengrundlagen beruhen (siehe dazu Antwort zu Frage 1).

Für den 31. Dezember 2004 wird vom Statistischen Landesamt für die Stadt Bremen ein Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden von 285 328 ausgewiesen, der im Zuge einer Rück- bzw. Fortschreibung auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 1987 ermittelt wurde.

Im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wurde der Wohnungsbestand der Stadt Bremen erneut aufgenommen. Am 9. Mai 2011 wurden laut Statistischem Landesamt 284 715 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ermittelt (bei den Wohnungszahlen sind gewerblich genutzte Wohnungen nicht berücksichtigt). Am 31. Dezember 2014 waren es 289 698 Wohnungen (Rück- bzw. Fortschreibung basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011). Damit erhöhte sich der Bestand im Betrachtungszeitraum 9. Mai 2011 bis 31. Dezember 2014 um 1,75 %.

- a) Wie viele Wohneinheiten sind in den zurückliegenden zehn Jahren vom Markt genommen worden, und wie viele werden es in den kommenden fünf Jahren sein?

Laut Statistischem Landesamt waren in den Jahrgängen 2004 bis 2014 in der Stadt Bremen jährlich durchschnittlich 549 Wohnungen abgängig, 20,5 % davon aufgrund von Abrissen. Das GEWOS-Gutachten legt bei seinen Wohnungsmarktprognosen einen jährlichen Abgang von 600 Wohneinheiten zugrunde. Das entspricht einer Abgangsquote von rd. 0,2 % bezogen auf den Wohnungsbestand. Zwischen 2012 und 2020 geht das Gutachten folglich von einem Abgang von 4 600 Einheiten in der Stadt Bremen aus.

Daraus ergibt sich eine positive Differenz zwischen Prognose und Erfahrungswert in Höhe von rd. 50 WE/Jahr.

- b) Wie hat sich die Zahl der Baugenehmigungen in den zurückliegenden zehn Jahren entwickelt? Wie viele Baugenehmigungen werden voraussichtlich in diesem Jahr (2015) erteilt?

Bezogen auf die Jahrgänge 2004 bis 2014 wurden in der Stadt Bremen durchschnittlich jährlich 1 127 Baugenehmigungen für Wohnungen registriert (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Maßnahmen an bestehenden Gebäuden). Seit 2011 hat die Zahl der Baugenehmigungen kontinuierlich zugenommen.

In den Monaten Januar bis Oktober 2015 wurden laut Fachbereich Bau und Stadtentwicklung durchschnittlich monatlich 164 Wohneinheiten und damit 1 640 Wohneinheiten insgesamt genehmigt. Bei einer Fortschreibung dieser Entwicklung würde dies für 2015 rd. 1 970 genehmigte Wohneinheiten bedeuten.

- c) Wie viele Wohnungen wurden pro Jahr in den letzten zehn Jahren gebaut, und wie viele werden voraussichtlich im Jahr 2015 fertiggestellt?

Bezogen auf die Jahrgänge 2004 bis 2014 wurden in der Stadt Bremen durchschnittlich jährlich 1 117 baufertiggestellte Wohnungen registriert (Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden). Bei den Angaben ist zu beachten, dass durch einen intensiven Abgleich Ende 2012 festgestellt wurde, dass erheblich mehr Bauvorhaben fertiggestellt worden waren. Im Zuge eines Nachtrags dieser Baufertigstellungen entsprechen die Baufertigstellungszahlen aus 2012 nicht der aktuellen Bautätigkeit.

	Fertigstellung von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inklusive Maßnahmen an bestehenden Gebäuden)
2014	1 183
2013	880
2012	3 175
2011	656
2010	728
2009	562
2008	665
2007	938
2006	1 318
2005	1 160
2004	1 024
Mittelwert	1 117

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen.

Angaben zu den baufertiggestellten Wohnungen liegen für 2015 noch nicht vor. Im Regelfall liegen diese Daten im Mai des jeweiligen Folgejahres vor.

5. Welche der noch nicht bebauten städtischen und privaten Flächen kommen aus Sicht des Senats für den Wohnungsneubau infrage?

Insbesondere sind es die Flächen aus der Wohnungsbaukonzeption und der sogenannten 40+-Liste, mit der seinerzeit Schwerpunktprojekte für eine prioritäre Entwicklung ausgewählt worden sind. Hinzu kommen weitere umfangreiche Potenziale in der Innenentwicklung. Wohnbauentwicklungen finden in allen Stadtteilen in unterschiedlichen Größenordnungen statt. Schwerpunkte der Wohnbauentwicklungen werden u. a. die Überseestadt, aber auch Bremen-Nord bilden.

- a) Wo und wie werden die für den Wohnungsbau infrage kommenden Flächen und Segmente dokumentiert, und nach welchen Kriterien und welchen Prioritäten wird wo Baurecht geschaffen und mit der Umsetzung begonnen?
- b) Wie viele Wohnungen könnten auf den jeweiligen Flächen in welchen Segmenten entstehen?

Die Wohnungsbaupotenziale werden im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung fortlaufend erfasst und aktualisiert (Flächenmonitoring). Das Monitoring umfasst jeweils Aussagen zu Lage, Planungsrecht, Eigentum, Wohnungstypologien (EFH/MFH) und Größenordnung (Zahl der WE). Die Schaffung von Baurecht fußt auf den stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielsetzungen des Senats. Im Bündnis für Wohnen wurden Pilotprojekte definiert. Zu den großen Stadtentwicklungsprojekten gehören insbesondere die Gartenstadt Werdersee, das Hulsberg-Viertel und die Überseestadt. Hinzu kommen stadtweit zahlreiche weitere Wohnbauprojekte. Wohnungsbau soll insbesondere auf Flächen mit vorhandenen Infrastrukturen entstehen.

Die Zahl der Wohnungen auf den jeweiligen projektierten Flächen ist stets abhängig von der städtebaulichen Konzeption und konkreten Konfiguration der Hochbauten. Die städtebauliche Dichte und Anzahl der Geschosse spielen hier ebenso eine Rolle wie die Entscheidung für kleinere oder größere Wohnungen innerhalb eines Hauses. Der Anteil des mehrgeschossigen Wohnungsbaus wird in Bremen weiter deutlich zunehmen. Bereits in den vergangenen Jahren ist ein solcher Trend zu verzeichnen. Mehr Geschosswohnungsbau entspricht der Wohnungsnachfrage infolge demografischer Entwicklungen und dem Ziel der Innenentwicklung des im Februar 2015 von der Stadtbürgerschaft beschlossenen Flächennutzungsplans Bremen.

- c) Wie lange dauert es in der Regel, bis für avisierte Wohnbauflächen Plan- und Baurecht vorliegen? Welche Beschleunigungsmöglichkeiten bestehen?

Die Verfahrensdauer und Schaffung von Baurecht ist abhängig von einer Reihe von Faktoren; erfahrungsgemäß kann jedoch ein Bebauungsplan überwiegend in einem Zeitraum von neun Monaten bis zu zwei Jahren erstellt und der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Bereits heute gilt für Wohnungsbauten in beplanten Bereichen das Freistellungsverfahren bzw. das vereinfachte Genehmigungsverfahren mit einem geringeren Prüfumfang. Änderungen im Baurecht zur Erleichterung und Beschleunigung des Wohnungsbaus und der Wohnraumversorgung infolge der Zuwanderungen sind von Bundestag und Bundesrat beschlossen worden und kommen in Bremen bereits zur Anwendung.

Neben den Möglichkeiten aus dieser gesetzlichen Regelung wird der Senat den Planverfahren für den Wohnungsbau Priorität einräumen, zusätzliche Ressourcen bereitstellen und die notwendigen Abwägungsprozesse bündeln. Mit Blick auf die abschließende Zuständigkeit der parlamentarischen Gremien braucht es einen gesellschaftlichen Konsens über die Notwendigkeit der Bereitstellung von Bauflächen, um Planverfahren auch unter schwierigen Rahmenbedingungen zeitnah abschließen zu können.

- d) Welche Bebauungs- und Flächennutzungspläne befinden sich derzeit im Verfahren, welche in der Bearbeitung, und wie viele Wohneinheiten plant der Senat jeweils in welchen Segmenten? Zu welchem Zeitpunkt wird jeweils

Baureife angestrebt? Wann ist vorgesehen, die Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungspläne jeweils der Deputation und der Stadtbürgerschaft vorzulegen?

- e) Welche weiteren Flächen plant der Senat zusätzlich baureif zu machen, und welcher Zeitpunkt wird jeweils für die Baureife angestrebt?

Folgende Bebauungspläne befinden sich im Verfahren: Hulsberg-Viertel, Gartenstadt Werdersee, Tauwerkquartier, Scholener Straße, Scharnhorststraße, Hermine-Berthold-Straße, Dedesdorfer Platz, Gestra, östlich Ehlersdamm, Nordquartier Tenever, Otto-Braun-Straße, Wehrstraße, Cranzer Straße und Billungstraße.

Zu den weiteren Flächen, für die Planungsrecht geschaffen werden soll, gehören beispielsweise Ellener Hof, Lesumpark, die städtischen Grundstücke Emmy-Noether-Straße und Hohentorsplatz (u. a. Studierendenwohnungen), Willakedamm sowie Schuppen 3/Überseestadt.

Für weitere Flächen sollen – unter Einbeziehung der Beiräte und Beteiligung sonstiger Betroffener – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Bebauung geschaffen werden. Hierzu zählen insbesondere konkrete Standorte wie das Gesamtareal Scharnhorstkaserne und Umfeld oder auch Potenziale in Bremen-Nord (z. B. Cranzer Straße). Darüber hinaus werden die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Prüfflächen sowie weitere Potenzialflächen, wie z. B. die Rennbahn, für den Bedarfsfall planerisch vorbereitet.

Angestrebt wird eine Baureife sobald wie möglich. Der Zeitpunkt ist abhängig vom Verfahrensverlauf und projektbezogenen Faktoren (siehe Antwort zu Frage 5 c)).

- f) Für wie wichtig erachtet der Senat die Bedeutung der Osterholzer Feldmark für den Bremer Wohnungsbau, und wie ist in diesem Zusammenhang der Sachstand hinsichtlich einer (Teil-)Bebauung?

Mit der Erarbeitung und Aufstellung einer neuen Wohnungsbaukonzeption, dem Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen), wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bis zum Sommer 2016 die Umsetzungsstrategie im Rahmen der „Wachsenden Stadt“ für das Handlungsfeld „Wohnen“ vorlegen. Er wird die Wohnungsbaukonzeption 2010 unter Berücksichtigung der Ergebnisse des GEWOS-Gutachtens (Februar 2015) und neuer demografischer Trends fortschreiben. Dabei werden sowohl strukturelle Ansätze behandelt (z. B. die Entwicklung bezogen auf Wohnungsgrößen) als auch teilräumliche Entwicklungsstrategien aufgezeigt werden (z. B. Entwicklung bezogen auf die zentralen, innenstadtnahen und randstädtischen Standorte).

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat aktuell ein Wohnbauflächenpotenzial für über 18 000 Wohneinheiten (WE) in der Stadt Bremen ermittelt. Für mindestens 9 000 WE gibt es bis 2020 entsprechendes Planungsrecht auf den Flächen. Der Flächennutzungsplan stellt im Übrigen im Umfeld des Bahnhofs Mahndorf eine Prüfoption dar.

- g) Wann kann aus Sicht des Senats mit der Bebauung der Flächen parallel zum Ehlersdamm begonnen werden, und wie lange hat das Verfahren dann insgesamt gedauert?

Für die Flächen am Ehlersdamm ist die Beschlussfassung der ersten öffentlichen Auslegung durch die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 7. Januar 2016 vorgesehen (Bebauungsplanentwurf 2461). Danach wird der Plan voraussichtlich im Februar/März 2016 öffentlich ausgelegt. Sofern keine zweite öffentliche Auslegung erforderlich wird, ist nach dem Berichtsbeschluss der Deputation im Sommer 2016 mit der sogenannten Planreife zu rechnen. Ab diesem Zeitpunkt können Bauerlaubnisse erteilt werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2461 hat die Baudeputation bereits am 7. Juni 2001 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan 2150). Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs 2150 umfasst auch die Straßen- und Grünflächen des Ehlersdamm und grenzt im Süden an die heute dort verlaufende Straßenbahnlinie 1, die zum Bahnhof Mahndorf führt. Die damali-

gen Planungsziele gingen davon aus, dass die westlich angrenzenden Flächen der Osterholzer Feldmark ebenfalls bebaut und der Ausbau des Ehlersdamms aus den Erlösen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme finanziert werden. Nach Aufgabe der Entwicklungsmaßnahme wurde das Projekt östlich Ehlersdamm wegen der ungeklärten Erschließungs- und Finanzierungsfrage zunächst nicht weiter verfolgt. Erst in der jüngeren Vergangenheit konnte eine Lösung für den teilweisen Ausbau der Straße Ehlerdamm erreicht werden, deren Finanzierung von dem Investor übernommen wird. Für ein einvernehmlich abgestimmtes städtebauliches Konzept wird jetzt ein neuer Bebauungsplan 2461 aufgestellt.

- h) Welches Wohnungsbaupotenzial kann noch in der Überseestadt erschlossen werden?

In der Überseestadt können noch erhebliche Wohnbaupotenziale entwickelt werden. Die Überseestadt stellt einen Schwerpunktbereich im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau des Senats dar. Dazu gehören insbesondere die Standorte Kaffeequartier, Hafenpassage, erster und zweiter Bauabschnitt, Baufeld 10 und das Projekt Blaue Karawane, die zeitnah entwickelt und realisiert werden sollen. Die städtischen Grundstücke werden entsprechend ausgeschrieben.

- i) Welche zusätzlichen Maßnahmen will der Senat ergreifen, um weiteren Wohnraum zu gewinnen? Wie viele Wohneinheiten sollen so jeweils zusätzlich geschaffen werden?

Der Senat wird gemeinsam mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft – Unternehmen der ag Wohnen und der privaten Wohnungswirtschaft – das Sofortprogramm Wohnungsbau umsetzen. Im Bündnis für Wohnen am 2. Dezember 2015 gab es dazu eine Verständigung mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft. Zur Zahl der zu schaffenden Wohneinheiten wird auf die Antwort zu Frage 2 d) verwiesen.

In 2016 werden im Rahmen dieses Sofortprogramms städtische Grundstücke für den Wohnungsbau ausgeschrieben.

Ergänzend zur Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die Schaffung von Baurecht, die Ausschreibung und Vergabe von städtischen Grundstücken, ist der Wohnungsbestand weiterzuentwickeln und die Innenentwicklungspotenziale sind voll auszuschöpfen. Hier unterstützt der Senat Aktivitäten, wie z. B. die Umwandlungen von Büronutzungen zu Wohnen. Der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 2440 soll zukünftig mehr Wohnen in der Innenstadt ermöglichen (siehe Antwort zu Frage 8).

Der Senat plant in 2016 ein bedarfsgerechtes drittes Wohnraumförderungsprogramm aufzulegen, das an die im August 2013 und im Februar 2015 beschlossenen Wohnraumförderungsprogramme anschließt.

6. Für welche potenziellen Wohnungsbauflächen (Wohngebiete und Mischgebiete) in Bremen besteht Baureife, und wie viel Wohnraum kann dort jeweils in welchen Segmenten geschaffen werden?

Es ist für rd. 4 350 WE Planungsrecht vorhanden. Hinzu kommen Potenziale der Innenentwicklung, z. B. in Baulücken, durch höhere Grundstücksausnutzungen, Umnutzungen, Dachausbau und Wohnungsteilungen (§ 30 und § 34 BauGB).

(Im Übrigen siehe Antwort zu Frage 5 b))

7. An welchen Standorten wird aus Sicht des Senats Potenzial für Innenraumverdichtungen gesehen?

- a) Wie viele Wohneinheiten werden dadurch in welchem zeitlichen Rahmen entstehen?
b) Wann ist mit der Umsetzung an welchen Standorten zu rechnen?
c) Welches Potenzial sieht der Senat für Wohnen in der Innenstadt?

Insgesamt gibt es stadtweit zahlreiche Innenentwicklungspotenziale, dazu gehören insbesondere Neubauangebote in vorhandenen Siedlungsbeständen (GEWOBA-Projekte: Tarzan & Jane in Huchting, der Bremer Punkt in

der Gartenstadt-Süd, Neustadt), Baulückenbebauungen, höhere Ausnutzungen bebauter Grundstücke, Wohnungsteilungen, Umwandlungen von Büro zu Wohnen.

In der Innenstadt gibt es großes Potenzial für Wohnen. Voraussetzung für die Entwicklung der Gebäudebestände ist die Bereitschaft der Eigentümer, hier aktiv zu werden.

Die derzeitige Wohnungsmarktlage, Nachfrage und Investitionsbereitschaft bieten gute Ausgangsvoraussetzungen für eine Entwicklung der inneren Stadt. Dazu gehören auch Bereiche der Bahnhofsvorstadt (z. B. Postamt 5 und Bundeswehrhochhaus) und Bereiche in der alten Neustadt.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der derzeitigen Marktdynamik, die durch eine hohe Nachfrage, niedrige Zinsen und hohe Investitionsbereitschaft geprägt wird, ein großer Anteil von Wohnungen im Rahmen der Innenentwicklung entstehen wird.

In den vergangenen zwei Jahren ist dieser Trend bereits zu beobachten. Die Umsetzung der Projekte erfolgt laufend und in der Regel zeitnah, da oftmals bereits Baurecht besteht.

8. Welche Maßnahmen wurden bisher zur geplanten Umwandlung leer stehender Gewerbe- und Büroräume in Wohnraum ergriffen, und mit welchem Ergebnis?

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen haben im Rahmen des Konzepts Innenstadt 2025 im Oktober 2014 die Studie „Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“ herausgegeben. Sie wurde von einer Arbeitsgemeinschaft erstellt (Aufbaugemeinschaft Bremen e. V., Robert C. Spies und Westphal Architekten). Die Studie zeigt Eigentümern von Bürogebäuden exemplarisch Umnutzungsmöglichkeiten auf. Für die Innenstadt wird der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 2440 in bestimmten Bereichen zukünftig mehr Wohnen ermöglichen und somit das bereits vorhandene Wohnen in der inneren Stadt stärken. Für diesen Bebauungsplan ist Anfang 2016 der abschließende Satzungsbeschluss vorgesehen.

Das Bundeswehrhochhaus wird derzeit für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Perspektivisch sind hier Wohnnutzungen vorgesehen.

