

## **Mitteilung des Senats vom 7. Mai 2019**

### **Wie viele Flächen hat Bremen noch? Entwicklung des öffentlichen Flächenbestands in der Stadtgemeinde Bremen**

Die Fraktion DIE LINKE hat unter Drucksache 19/926 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

#### Vorbemerkung

Aufgrund der nicht in der nachgefragten Form vorgehaltenen Statistiken und der erforderlichen Kapazitäten für eine solche Gesamtschau und Auswertung ist die Beantwortung bis zur Fristsetzung nicht abschließend in allen Details möglich gewesen.

1. Wie hat sich der Flächenbestand der Stadtgemeinde Bremen 2003 bis 2018 hinsichtlich der Flächennutzung entwickelt? (Bitte aufschlüsseln nach Siedlungsfläche [getrennt für Wohnen, Industrie/Gewerbe, Sport/Freizeit/Erholung, Grünanlagen], Verkehr [getrennt für Verkehrsarten], Landwirtschaftsfläche, nicht landwirtschaftliche Vegetation [Wald etc.], Gewässer.)

Der Flächenbestand der Stadtgemeinde Bremen hat sich bis zum Jahr 2016 folgendermaßen entwickelt<sup>1</sup>:

Die Bodenfläche der Stadtgemeinde Bremen betrug im Jahr 2016 insgesamt 32 618,00 Hektar. Seit 2003 hat sich der Bestand minimal um 76,00 Hektar erhöht (+ 0,2 Prozent).

Eine Aufschlüsselung in die gefragten Nutzungsarten ergibt folgendes Bild (Abbildung 1): Die Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie die landwirtschaftlichen Flächen (jeweils insgesamt) stellen etwa 90,0 Prozent der Bodenfläche der Stadt Bremen. Das Verhältnis beträgt 60,0 Prozent Siedlungs- und Verkehrsfläche zu 30,0 Prozent landwirtschaftliche Fläche. Zur Siedlungs- und Verkehrsfläche gehören unter anderem die Flächen für Wohnen, Gewerbe/Industrie, Erholung und Verkehr.

Die Fläche für

- Wohnen hat im Zeitraum 2003 bis 2016 um 776,00 Hektar zugenommen (+ 15,3 Prozent),
- Gewerbe/Industrie hat um 5,00 Hektar abgenommen (- 0,2 Prozent),
- Erholung (inklusive Grünanlagen) hat um 243,00 Hektar zugenommen (+ 9,3 Prozent),

---

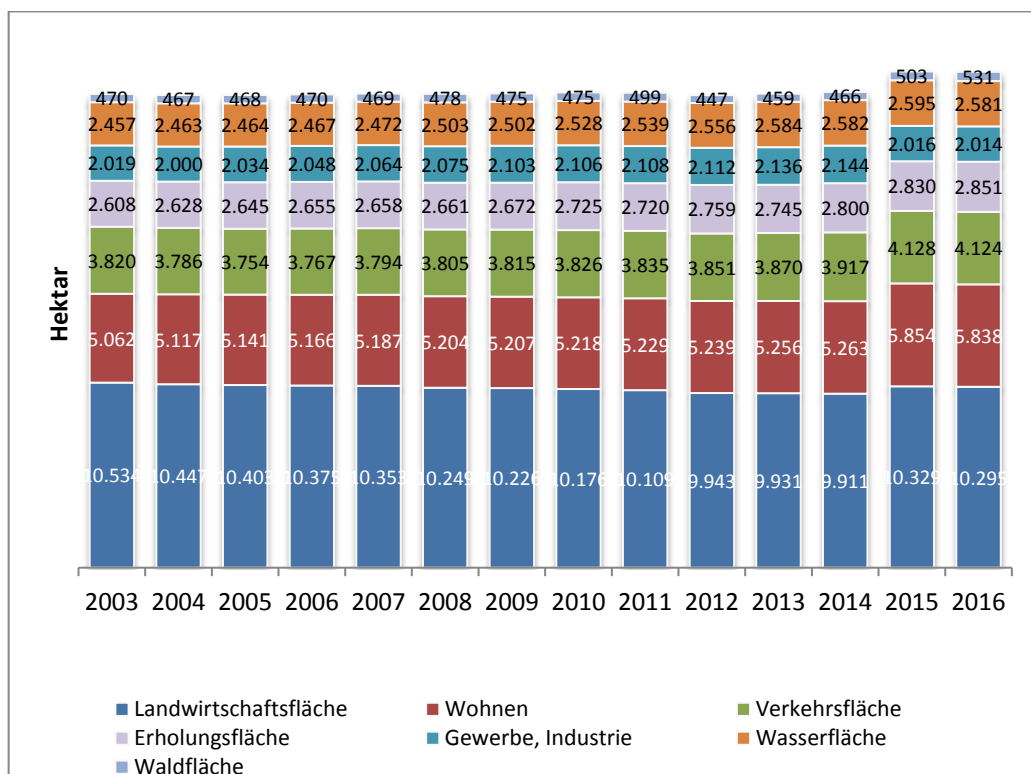
<sup>1</sup> Für die Analysen wurde das Online-Angebot des Statistischen Landesamtes genutzt. Eine Vergleichbarkeit mit den Angaben aus dem Statistischen Jahrbuch 2018 ist aufgrund einer bundesweiten Verfahrensumstellung der Nutzungszuordnungsschlüssel nicht möglich.

- Verkehr hat um 304,00 Hektar zugenommen (+ 8,0 Prozent),
- Landwirtschaft hat um 239,00 Hektar abgenommen (- 2,3 Prozent),
- Wasser hat um 124,00 Hektar zugenommen (+ 5,0 Prozent),
- Wald hat um 61,00 Hektar zugenommen (+ 13,0 Prozent)<sup>2</sup>.

Die Zahlen zwischen 2003 und 2016 sind wegen der Einführung von ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) und des Inkrafttretens des neuen Flächennutzungsplans 2014/2015 nur eingeschränkt vergleichbar.

Eine Unterteilung in einzelne Verkehrsarten war nicht möglich, ebenso wie die Unterteilung der Erholungsfläche in „Sport, Freizeit, Erholung“. Die Grünanlagen gehören zur Kategorie „Erholungsfläche“ und stellen über den gesamten Zeitraum einen konstanten Anteil von etwa 83,0 Prozent der Erholungsflächen. So fehlen auch einige gemischte Nutzungen.

Abbildung 1: Bodenfläche in der Stadtgemeinde Bremen nach Art der tatsächlichen Nutzung



Quelle: Statistisches Landesamt Bremen (Online-Datenangebot Bremen Infosystem), eigene Darstellung; verschiedene „Sonstige Nutzungen“ wurden hier nicht gesondert aufgeführt, daher Summe kleiner als Gesamtfläche Bremens.

- Wie hat sich der Bestand an Flächen in der Stadtgemeinde Bremen 2003 bis 2018 entwickelt, die für soziale Infrastruktur (Schulen, Kitas, Behörden etc.) genutzt werden? In welcher der üblicherweise verwendeten Rubriken (siehe Frage 1) ist dieser Bestand enthalten?

Der Bestand an städtischen Flächen für soziale Infrastruktur ist im Wesentlichen im Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) enthalten. Dieses Sondervermögen wird von Immobilien Bremen verwaltet.

<sup>2</sup> Da in dieser Aufstellung nicht alle Flächenkategorien der tatsächlichen Bodennutzung dargestellt sind, ergibt eine Aufsummierung der angegebenen Flächennutzungen nicht den Wert der Flächenentwicklung beziehungsweise Gesamtfläche Bremens insgesamt.

Der Bestand an Flächen für soziale Infrastruktur hat im Zeitraum 2003 bis 2018 um 8,2 Prozent abgenommen. Im Jahr 2003 entfielen 933,10 Hektar auf das SVIT, in 2018 noch 856,70 Hektar. Das entspricht einer Abnahme um etwa 76,00 Hektar. Gleichzeitig wurden private Einrichtungen geschaffen.

3. Wie hat sich der Flächenbestand der Stadtgemeinde Bremen 2003 bis 2018 hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse entwickelt? (Bitte aufschlüsseln nach städtischem Besitz, privatem Besitz, gegebenenfalls Landesbesitz, gegebenenfalls Bundesbesitz.)

Der Grundbesitz in der Stadtgemeinde Bremen mit Stichtag 25. März 2019 stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 1: Grundbesitz der Stadtgemeinde Bremen in Hektar (gemäß Grundbuch)

Flächen	2005	2012	2018
Stadt Bremen	9.970	10.058	10.003
Land Bremen	537	521	520
Bundeseigentum	k. A.	k. A.	2.167
Privateigentum	22.035	21.977	19.928
Gesamt	32.542	32.556	32.618
Anteil städtisch	32,3 %	32,5 %	32,3 %

4. Wie hat sich das städtische Eigentum an Flächen in der Stadtgemeinde Bremen 2003 bis 2018 entwickelt hinsichtlich der Flächennutzung?

Bitte aufschlüsseln nach städtischem Eigentum an Wohnbaufläche, Industrie/Gewerbefläche, Sport/Freizeit/Erholungsfläche, Grünanlagen, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, nicht landwirtschaftliche Vegetation, Gewässer. (Bitte jeweils die Hektarzahl und den städtischen Anteil an der jeweiligen Flächennutzung angeben.)

Tabelle 2: Nutzungen auf bremischem Stadtgebiet (Stadt und Land, Flächen in Hektar, Auswertung Alphasys/GIS-System)

Flächen	2005	2019
Verkehrsfläche	2837	3059
Landwirtschaftliche Fläche	2488	2805
Wasserflächen	388	498
Erholung, Sport, Grünflächen	2554	2928
Gebäude und Freiflächen gemischte Nutzungen	2218	1265
Summe	10485	10555

Zwischen 2005 und 2019 erfolgte eine bundesweite Umstellung der Nutzungsschlüssel mit einer Neuordnung. Dies erschwert kleinteilige Vergleiche im Zeitverlauf. Ebenso führt die Auswertung der unterschiedlichen Datenbanken zu geringfügig verschiedenen Eckzahlen (vergleiche Tabelle 1).

Zusätzlich befinden sich einige Flächen im Betriebsvermögen von Gesellschaften.

Die Entwicklung der bremischen Gewerbeflächen wird im Rahmen der Berichterstattung zur Umsetzung des Gewerbeentwicklungsprogramms Bremen 2020 berichtet. In dieser Berichterstattung sind sowohl die auf dem Stadtgebiet befindlichen in den durch die Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) verwalteten sonstigen Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt und

Land) sowie Überseestadt als auch die im Eigenvermögen der WFB (Bremer Industrie-Park, Gewerbepark Hansalinie Bremen, Büropark Oberneuland) befindlichen Gewerbeflächen enthalten.

Die Berichterstattung über die Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen 2018 kommt im Wesentlichen zu den nachfolgenden Aussagen:

- Im Zeitraum 2003 bis 2018 erfolgte durch die WFB eine Vermarktung von 483,52 Hektar gewerblicher Flächen. Diese wurden zum Teil auch für Wohnbauzwecke in der Überseestadt und im Büropark Oberneuland genutzt.
  - Im selben Zeitraum wurden 328,40 Hektar gewerblicher Flächen durch die WFB erschlossen.
5. Wie hat sich das städtische Eigentum an Flächen in der Stadtgemeinde Bremen 2003 bis 2018 entwickelt hinsichtlich der öffentlichen Eigentümer? (Bitte aufschlüsseln nach Freie Hansestadt Bremen, Sondervermögen [größere bitte einzeln auflisten], Grundstücksgesellschaften, öffentliche Unternehmen und Mehrheitsbeteiligungen [bitte getrennt, wenn relevanter Flächenbesitz], Sonstige.)

Wie unter 7 dargelegt, werden die einzelnen Sondervermögen eigenverantwortlich bewirtschaftet. Von daher liegt keine statistische Gesamtschau im Zeitvergleich vor.

Angaben liegen nur für die sonstigen Sondervermögen Fischereihafen (Landesvermögen), Hafen (Stadtgemeinde Bremen), Gewerbeflächen (Stadt/Land) sowie Überseestadt vor<sup>3</sup>.

Sondervermögen Fischereihafen (Landesvermögen) und Hafen (Stadtgemeinde Bremen)

Die Datenerfassungen zu den Sondervermögen Fischereihafen (Landesvermögen) und Hafen (Stadtgemeinde Bremen) zu den Grundstücksgrößen waren nach der Bildung der Sondervermögen erst in 2006 abgeschlossen, deshalb kann nur der Zeitraum 2006 bis 2018 betrachtet werden.

Tabelle 3: Flächen der Sondervermögen Fischereihafen und Hafen in Hektar

	Gesamtfläche	davon Gewerbeflächen	Wasserflächen	Verkehrsflächen	Kompensationsflächen
2006	2.793	712	514	299	1.100
2018	3.115	847	539	302	1.306

#### Gewerbeflächenbericht Stadt Bremen

Erst seit 2015 wird in einer Gewerbeflächenbetrachtung nicht nur nach Gewerbestandorten, sondern auch nach den jeweiligen Eigentümern unterschieden.

Seitdem hat sich der Bestand der vermarktbaren, sowohl erschlossen als auch nicht erschlossenen Gewerbeflächen<sup>4</sup> wie folgt entwickelt:

<sup>3</sup> Diese Angaben wurden mit unterschiedlichen Systemen ermittelt. Eine Vergleichbarkeit ist folglich nicht gegeben.

<sup>4</sup> Hierbei sind auch Flächen enthalten, die im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen sind, für die es aber noch kein konkretes Planungsrecht gibt (beispielsweise 3. und 4. Baustufe GHB, 6. BS Bremer Industrie-Park). Während der erschlossene Anteil dieser Flächenangaben eine Nettobetrachtung ist (vermarktbare Grundstücke) beinhalten die nicht erschlossenen Flächen auch Anteile unter anderem für Verkehrsinfrastruktur, Grün- und Ausgleichsflächen.

Tabelle 4: Flächen der Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt/Land) sowie Überseestadt in Hektar<sup>5</sup>

	2015			2018		
	gesamt	erschlossen	nicht erschlossen	gesamt	erschlossen	nicht erschlossen
Sondervermögen Gewerbeflächen	147	63	84	116	49	67
Sondervermögen Überseestadt	35	13	22	25	12	13

Grundstücksgeschäfte der bremischen Mehrheitsbeteiligungen werden nicht zentralisiert erfasst. Ganz überwiegend sind städtische Grundstücke bei Gründung der Mehrheitsbeteiligungen in diese als Sacheinlage eingelegt worden und dienen der Erfüllung des öffentlichen Auftrags. Keine bremische Mehrheitsbeteiligung handelt mit Grundstücken. Wenn – vereinzelt – Grundstücksverkäufe oder auch Ankäufe stattfinden, stehen in der Regel strukturelle Weiterentwicklungen der jeweiligen Gesellschaft dahinter (siehe die Entwicklung Neues Hulsberg-Quartier oder Neubauvorhaben der GEWOBA AG).

6. Wie sind bei städtischen Flächen die Zuständigkeiten und Entscheidungskompetenz verteilt zwischen senatorischer Behörde, Sondervermögen und gegebenenfalls zuständigen Eigenbetrieb (Immobilien Bremen, WFB, andere)?

Die jeweiligen Fachressorts führen die Aufsicht über die Sondervermögen (die sich in sonstige Sondervermögen und Eigenbetriebe aufgliedern). Die rechtlichen Grundlagen hierfür bilden die jeweiligen Sondervermögensgesetze und das Sondervermögensrahmengesetz (BremSVG). Die in den gesetzlichen Grundlagen verankerten Betriebs- und Sondervermögensausschüsse stimmen den Wirtschaftsplanungen der Sondervermögen zu und nehmen somit Einfluss auf das den Sondervermögen zugeordnete Vermögen. Die Eigentümerfunktion über Grundstücke und Flächen wird über die Sondervermögen abgebildet, im Grundbuch und im Kataster verbleiben sie im Eigentum der Stadtgemeinde und des Landes. Die erfolgt in den jeweiligen Sonder- und Betriebsvermögen. Aus diesem Grund gelten auch bei Grundstücksveräußerungen und Ankauf von Grundstücken die Vorgaben der Landeshaushaltsordnung unmittelbar. Diese sehen derzeit eine Befassung des städtischen Haushalts- und Finanzausschusses bei Grundstücksveräußerungen ab einer Größenordnung von 200 000 Euro vor. Für den Flächenankauf ist zu unterscheiden, ob die jeweilige Investition bereits im Wirtschaftsplan enthalten ist, der vom Betriebsausschuss genehmigt und als Anlage des Haushaltsgesetzes von der Stadtbürgerschaft beschlossen wurde, oder ob es sich um eine Genehmigung von Mehrausgaben für Investitionen handelt, die nicht in der Wirtschaftsplanung enthalten sind. Für diesen Fall beschließt der städtische Haushalts- und Finanzausschuss Betragsgrenzen, die die Zustimmungserfordernisse der Betriebsleitung, des Fachressorts, des Betriebs- oder Sondervermögensausschusses, der Fachdeputation, der Senatorin für Finanzen und des städtischen Haushalts- und Finanzausschusses festlegt.

Die Richtlinie zum An- und Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde gilt unmittelbar.

Das weitere Vorgehen ist in der Antwort zu Frage 7 erklärt.

<sup>5</sup> Quelle: Gewerbeflächenbericht der WFB zum 31. Dezember 2015 sowie zum 31. Dezember 2018

Bremische Mehrheitsbeteiligungen (in privater Rechtsform) oder Anstalten des öffentlichen Rechts sind als eigene Rechtspersonen Eigentümer der jeweiligen Grundstücke (so auch im Grundbuch eingetragen), die dort im Betriebsvermögen bilanziert sind. Eine Grundstücksveräußerung oder auch ein Ankauf von Grundstücken unterliegt hier den gesellschaftsrechtlichen Regelungen, die im Gesellschaftsvertrag festgeschrieben sind (Zustimmung des Aufsichtsrats und/oder Zustimmung der Gesellschafterversammlung). Städtischer Einfluss ist über die Besetzung des jeweiligen Organs gewahrt, parlamentarische Auskunftsrechte gelten uneingeschränkt.

7. In welchen parlamentarischen Ausschüssen und/oder Deputationen werden Flächenverkäufe mitgeteilt und/oder beschlossen? Umfasst das alle An- und Verkäufe von städtischen Flächen?

Flächenverkäufe der Freien Hansestadt Bremen (gegebenenfalls bilanziert in den sonstigen Sondervermögen und Eigenbetrieben) mit einem Wert ab zurzeit 200 000 Euro werden im städtischen Haushalts- und Finanzausschuss beschlossen. Vorab wird hierüber die jeweilige Fachdeputation, zum Teil auch in ihrer Funktion als zuständiger Sondervermögensausschuss, informiert beziehungsweise um Zustimmung gebeten.

Flächenverkäufe der jeweiligen Mehrheitsgesellschaft unterliegen der Zustimmung von dessen Aufsichtsgremium (zum Beispiel Aufsichtsrat, Verwaltungsrat). Davon unabhängig legen Eigenbetriebe und sonstige Sondervermögen vierteljährlich Zwischenberichte über ihre Aufgabenerledigung und Fortentwicklung vor, in denen auch über Flächen- und Immobilienverkäufe berichtet wird. Diese Berichte werden dem Senat und dem städtischen Haushalts- und Finanzausschuss zugeleitet. Einzelne Sondervermögen legen darüber hinaus ihrem Sondervermögensausschuss detaillierte Berichte beziehungsweise einzelbezogene Beschlussvorlagen über ihre Grundstücksgeschäfte vor.

8. Wie hat sich das städtische Eigentum an Flächen in der Stadtgemeinde Bremen 2003 bis 2018 entwickelt hinsichtlich der geographischen Verteilung? (Bitte aufschlüsseln nach Beiratsgebieten.)

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Datenauswertung kann die Frage aktuell nicht beantwortet werden.

9. Wie hat sich das städtische Eigentum an Flächen in der Stadtgemeinde 2003 bis 2018 entwickelt hinsichtlich des Wertes des Flächenbestands?

Der flächendeckenden Gründung von Sondervermögen im Jahr 2003 liegen folgende Ziele zugrunde: Anlass hierfür sind strategisch-konzeptionelle Ansätze im Umgang mit der Ressource Fläche und kaufmännische Grundsätze hinsichtlich Bewertung des Anlagevermögens und dessen Erhalt und Unterhaltung gewesen, die im System der haushaltsgeprägten Kameralistik unberücksichtigt geblieben sind. Dieser strategisch-kaufmännisch geprägte Doppelansatz hat dann seinen gesetzlichen Niederschlag durch die Stadtbürgerschaft gefunden, sodass Liegenschaftssondervermögen nach Nutzungsarten (Immobilien und Technik, Gewerbe, Hafen und Infrastruktur) gebildet und in die Verantwortung der zuständigen Ressorts übergeben worden sind. Die wirtschaftlichen Grundlagen werden nach Handelsrecht ermittelt.

10. Wie hat sich 2003 bis 2018 der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Flächen in der Stadtgemeinde Bremen entwickelt? (Bitte aufschlüsseln nach zulässigen Nutzungsarten.)

Eine Gesamtschau liegt leider nicht vor. Konkrete Abgaben können lediglich zu den nachfolgenden Teilbereichen getätigt werden.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Flächen für Wohngrundstücke hat sich im Zeitraum 2003 bis 2018 in Bremen-Stadt um 40,0 Prozent von 180 Euro auf 250 Euro und in Bremen-Nord um 10,0 Prozent von 120

Euro auf 130 Euro erhöht. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Gewerbegrundstücke (stadtweit) stieg im gleichen Zeitraum um 10,0 Prozent von 50 Euro auf 55 Euro.

11. Wie hat sich 2003 bis 2018 der Quadratmeterpreis von Flächen im Innenstadtbereich und im innenstadtnahen Bereich in der Stadtgemeinde Bremen entwickelt? (Bitte eine geeignete Definition von „innenstadtnahem Bereich“ anwenden und nennen, je nachdem für welche Einheiten Zahlen vorliegen.)

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Flächen in der Innenstadt hat sich im Zeitraum 2003 bis 2018 für Ia- und Ib-Lagen um 15,0 Prozent von 9 500 Euro auf 8 000 Euro verringert, während sich der Preis für IIa bis IIb-Lagen um 20,0 Prozent von 2 000 Euro auf 2 400 Euro erhöht hat. Im gleichen Zeitraum haben sich die Preise für Flächen in innenstadtnahen Wohnquartieren im Vorderen Schwachhausen um 50,0 Prozent von 440 Euro auf 660 Euro, im Ostertor/Steintor um 60,0 Prozent von 630 Euro auf 1 000 Euro, in Findorff um 70,0 Prozent von 300 Euro auf 500 Euro und in der Neustadt um 90,0 Prozent von 340 Euro auf 650 Euro erhöht.

12. Wie haben sich 2003 bis 2018 die Zahl und die Flächensumme der Erbbaurechte auf städtischen Flächen entwickelt? (Größere Einheiten bitte gegebenenfalls getrennt aufführen.)

Tabelle 4: Erbbaurechte/Überblick

Erbbaurechte	2005	2018
Anzahl Flurstücke	1.098	808
Fläche in ha	353	348

Nimmt man die Stadtbremischen Überseehafengebiete in Bremerhaven hinzu, so betrug im Jahr 2018 die in Erbpacht vergebene Fläche 1 019,00 Hektar auf 1 104 Flurstücken. (Ein Zeitvergleich 2005/2018 ist auf Grund der erst nach 2005 erfolgten Zuordnung aller Flurstücke zu Sondervermögen nicht möglich.)

Eine Recherche der Senatorin für Finanzen im Jahr 2018 ergab nachfolgenden Bestand an Erbbaurechtsverträgen. Die Flächengrößen der Einzelverträge sind dabei recht unterschiedlich und reichen von wenigen 100 qm bis hin zu über 1,7 Millionen qm.

- Sondervermögen Immobilien und Technik Land ein Vertrag,
- Sondervermögen Immobilien und Technik Stadt 24 Verträge,
- Sondervermögen Infra Stadt 274 Verträge,
- Sondervermögen Universität Land drei Verträge,
- Sondervermögen Gewerbe Land sechs Verträge,
- Sondervermögen Gewerbe Stadt 20 Verträge,
- Sondervermögen Überseestadt 21 Verträge,
- Sondervermögen Häfen/Bremen Ports incl. Flächen in Bremerhaven 69 Verträge,

Gesamtsumme: 438 Verträge.

Hinzu kommen 170 Verträge der FBG Bremerhaven und 25 Verträge der BIS Bremerhaven.

Detaillierte Aussagen zur Entwicklung von Erbbaurechten auf städtischen Flächen lassen sich aktuell für das Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) treffen. Die dort enthaltenen Erbbaurechtsverträge umfassen im Jahr 2018 in der Fläche etwa 9,50 Hektar. Das ist im Vergleich zu 2003 ein Rückgang um etwa 6,00 Hektar (Tabelle 3) beziehungsweise um 38,7 Prozent.

Tabelle 5: Entwicklung der Erbbaurechtsverträge im SVIT

	Anzahl	Hektar
2003	29	15,49
2004	29	15,56
2005	29	15,63
2006	29	15,63
2007	29	15,63
2008	29	15,63
2009	27	9,76
2010	27	9,76
2011	26	9,68
2012	26	9,68
2013	27	9,94
2014	28	9,94
2015	27	9,39
2016	26	9,45
2017	26	9,45
2018	25	9,50

Quelle: Immobilien Bremen, eigene Darstellung

Die große Veränderung zwischen 2008 und 2009 ergibt sich aus der Aufhebung des Erbbaurechtes für das Freibad Blumenthal mit dem damaligen Trägerverein zur Größe von 4,58 Hektar und dem Verkauf des Objektes Marcusallee 2 zusammen mit dem Erbbaurechtsnehmer zur Größe von 1,28 Hektar. Zusammengefasst ergeben diese beiden Vorgänge einen Rückgang um ca. 5,90 Hektar.

13. Wie viele Flächen mit welchem Gesamtumfang sind 2003 bis 2018 jeweils
- aus städtischem Besitz an Private verkauft worden,
  - aus privatem Besitz an öffentliche Eigentümer verkauft worden?

Aus dem Sondervermögen Infrastruktur wurden 2004 bis 2018 mit knapp 600 zugrundeliegenden Vermarktungsaufträgen Erlöse von rund 56 Millionen Euro erzielt (ohne Sanierungsgebiete), zu denen unter anderem der Bahnhofsvorplatz und Flächen in der Gartenstadt Werdersee zählen. Eine fortlaufende Statistik der verkauften Flächengrößen wird nicht geführt.

Im Zeitraum 2004 bis 2018 wurden 575 Flächen angekauft. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Verkehrsflächen, die nach Erschließung übernommen wurden (vergleiche auch Antwort zu Frage 4).

14. Für welche Nutzungen erfolgten die unter Frage 11 genannten An- und Verkäufe?

Hierzu liegt keine Statistik vor.

15. Wie viele Flächen mit welchem Gesamtumfang sind 2003 bis 2018 jeweils an
- das Studierendenwerk Bremen,
  - die GEWOBA,
  - andere Träger öffentlicher Belange
- übergeben oder übertragen worden?

Eine Gesamtschau aller Sondervermögen liegt aktuell nicht vor.



Folgende Flächen wurden aus dem Sondervermögen Infrastruktur in den letzten Jahren für eine Nutzung durch die GEWOBA verkauft:

- Gartenstadt Werdersee
- Hohentorsplatz
- Marktplatz Osterholz (bei der ehemaligen Wendeschleife der Linie 1)
- Arrondierungsfläche am Utbremer Kreisel
- Up Willmannsland
- Otto-Brenner-Allee OTG
- Arndtstraße „Bauvorhaben "Übereck" der GEWOBA, V+E 91

16. Wie bewertet der Senat die Praxis verschiedener Städte und Gemeinden, städtische Flächen grundsätzlich nicht mehr zu verkaufen, sondern nur noch in Erbbaurecht zu vergeben?

Bremen hat eine lange Tradition der Erbbaurechtsvergabe. Dies betrifft insbesondere Hafengrundstücke. In einzelnen Hafenbereichen lebt diese Tradition fort.

In der Nachkriegszeit wurden viele Wohnbaugrundstücke in Neubaugebieten wie zum Beispiel Kattenesch im Erbbaurecht vergeben. Nicht nur aufgrund der seit einigen Jahren sehr niedrigen Immobilienkredite, sondern auch um die volle Verfügbarkeit über das Grundstück zu haben, sind in den letzten Jahren insbesondere auf Drängen der Erbbaurechtsnehmer diese Verträge zugunsten vollen Eigentums vielfach aufgelöst worden.

Erst vor kurzem ist auch in Bremen die Debatte um eine wieder stärkere Nutzung dieses Instrumentes wiederbelebt worden. Dies betrifft insbesondere Grundstücksvergaben für gemeinnützige Zwecke und besondere Wohnformen wie generationenübergreifendes und genossenschaftliches Bauen und Wohnen. Die Anzahl konkreter Nachfragen ist allerdings noch begrenzt. Eine Überprüfung und entsprechende Überarbeitung der derzeit geltenden Regularien wird von einer vom Senat eingesetzten Arbeitsgruppe durchgeführt.

17. Wie bewertet der Senat die Praxis verschiedener Städte und Gemeinden, brachliegende, aktuell nicht genutzte oder für eine Nutzungsänderung in Frage kommende Flächen systematisch anzukaufen und erst dann und nur dann einer Nutzungsänderung zuzustimmen, wenn diese Flächen an die öffentliche Hand verkauft worden sind?

Nur bei Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§§ 165 ff Baugesetzbuch) ist ein derartiges Vorgehen der Gemeinde zulässig. Allerdings stellt sich in der Praxis heraus, dass die Anforderungen für die Anwendung dieses Instrumentes sehr hoch sind. Insbesondere muss die Gemeinde nachweisen, dass es sowohl einen besonderen Bedarf für Wohnungsbau gibt und dass sie hierfür keine vergleichbaren Alternativen hat, als die brachliegenden, für eine Nutzungsänderung in den Blick genommenen privaten Flächen zu erwerben. Da die Gemeinde nicht nur alle Grundstücke in einem zusammenhängenden Bereich erwerben, neu erschließen und ordnen muss, also erhebliche Vorleistungen erbringen muss, sondern solche Verfahren auch lange dauern können, wird dieses Instrument in seiner heutigen Form aktuell sehr selten angewendet. Hinzu kommen in der Praxis rechtliche und zeitliche Risiken durch gerichtliche Überprüfungen. Es gibt allerdings in Fachkreisen eine Diskussion darüber, ob die rechtlichen Hürden für die Anwendung dieses Instrumentes durch die Einführung der sogenannten Innenentwicklungsmaßnahme im Zuge einer Baugesetzbuchänderung gesenkt werden sollten.

Auch in Bremen wurde unlängst geprüft, ob die Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sinnvoll ist. Es hat

sich in der Praxis allerdings herausgestellt, dass der Weg kooperativer Planung und Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich schneller ist und damit in der aktuellen Situation, in der schnell größere Stadtbereiche, wie die Überseeinsel oder das Brinkmann-Gelände in Woltmershausen für vielfältige Nutzungen entwickelt werden sollen, als geeigneter angesehen wird. Insbesondere die Möglichkeit, Bauleitplanung bei Vorhabens- und Erschließungsplänen mit städtebaulichen Verträgen zu koppeln, garantiert sowohl die Erschließung in festgelegten Zeiträumen als auch eine Lastenverteilung zwischen privaten Investoren und der öffentlichen Hand. Ferner können mit diesem Instrument inhaltliche Zielsetzungen der Stadt hinsichtlich Art und Nutzung der Bebauung konkret mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer beziehungsweise Investor vereinbart werden.

18. Wie bewertet der Senat die Praxis verschiedener Städte und Gemeinden, städtischen Wohnungsbaugesellschaften Flächen für den Wohnungsbau nicht zu verkaufen, sondern solche Flächen in diese Gesellschaften einzubringen?

In den letzten Jahren hat sich diese Frage in dieser Form so nicht gestellt, da es keine im 100-prozentigen Besitz der Stadtgemeinde befindliche Wohnungsbaugesellschaft gab. Sollten bei neuen Entwicklungsvorhaben Flächen aus einem Sondervermögen des Senates benötigt werden, sind die Konditionen einer Übertragung oder die Nutzungsmöglichkeiten durch Wohnungsbaugesellschaften, an denen der Senat Anteile hat, zu prüfen.

19. Wie bewertet der Senat die Praxis verschiedener Städte und Gemeinden, den gesamten städtischen Flächenbesitz in einem zentralen Liegenschaftsamt zusammenzufassen, um mehr Kontrolle über die Entwicklung des öffentlichen Flächenbestands zu erhalten?
20. Wie bewertet der Senat vor dem Hintergrund der Flächenbilanz den Beitrag der Sondervermögen zu einer vorausschauenden Bodenbevorratung und einer nachhaltigen Flächenpolitik für die Stadtgemeinde?

Die Fragen 19 und 20 werden zusammen beantwortet.

Die Aufteilung des städtischen Vermögens in verschiedene Sondervermögen hat sich nach Auffassung des Senats im Grundsatz bewährt. Dies betrifft nicht nur die sachgerechte und fiskalpolitisch verantwortungsvolle Verwaltung der einzelnen Flächen durch die jeweiligen Nutzer. Auch Grundstücksübertragungen zwischen den Sondervermögen sind im Bedarfsfall geübte Praxis, allerdings werden hier unterschiedliche Parameter angewandt. Die gewählte Struktur als Grundpfeiler kann sich auch künftig noch als richtig erweisen, wenn weiterhin die Prozesse, Verfahren und das Rollenverständnis der Beteiligten hinsichtlich veränderter Rahmenbedingungen dynamisch entwickelt werden. So können zum Beispiel die städtebaulichen Wechselwirkungen und das gesamtheitliche öffentliche Interesse weiterhin auch vor dem Hintergrund der knapper werdenden Flächenressourcen vollumfänglich Berücksichtigung finden. Die Frage einer Wiederausführung stellt sich vor diesem Hintergrund nicht.

21. Sieht der Senat es als erforderlich oder als sinnvoll an, den strategischen Umgang mit öffentlichen Flächen in der Stadtgemeinde Bremen zu verändern? Wenn ja, in welcher Weise?

Der Senat berücksichtigt nicht nur fiskalpolitische Gesichtspunkte beim Umgang mit öffentlichen Flächen, sondern auch weitere gemeinwohlorientierende Ziele, wie zum Beispiel der Stadtentwicklung und der Wirtschaftspolitik. Hier sei zum Beispiel auf die Entwicklung der Überseestadt, die im Wesentlichen auf öffentlichen Grundstücken entstanden ist, verwiesen. In der Überseestadt ist ein neuer Ortsteil im Entstehen, der neben unterschiedlich ausgeprägten Wohn- und Arbeitsorten auch als Wissenschafts- und zukünftig Bildungsstandort fungiert und mit den hochwertigen

gen geschaffenen und in Umsetzung beziehungsweise Planung befindlichen Grün- und Freiräumen der Stadtbevölkerung einen ehemals geschlossenen Teil der Stadt wieder zur Verfügung stellt.

In den letzten Jahrzehnten wurden zielgerichtet Flächen aus dem öffentlichen Bestand verkauft, um Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe und Wohnungsbau, für Bildungs- und Wissenschaftsorte zu eröffnen, gleichzeitig aber auch große Flächen, wie zum Beispiel das Gelände der ehemaligen Bremer Wollkämmerei, die Flächen des Bremer Industrie-Parks oder des Gewerbeparks Hansalinie von Privat erworben, um sie zu erschließen, mit hochwertigen öffentlich nutzbaren Grün- und Freiräumen zu qualifizieren und weiter zu vermarkten. Nicht zuletzt wurden auch in großem Umfang Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen erworben.

Zur Umsetzung seiner wohnbaulichen, sozialen sowie wirtschafts- und haftenpolitischen Zielsetzung entwickelt der Senat seine Bodenpolitik entsprechend der aktuellen Rahmenbedingungen und Bedarfe weiter, die einen breiten Instrumentenkasten und damit sowohl Erbbaurechtsvergaben und Verkäufe als auch Ankäufe beinhaltet, fort. Hierbei sind die jeweils aktuellen Rahmenbedingungen zum Beispiel des Wohnungsmarktes aber auch anderer Marktsegmente, wie dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt und die politischen Zielsetzungen, wie die Ermöglichung gemeinwohlorientierter Flächen- und Immobiliennutzungen zu berücksichtigen. Nicht zuletzt sind auch die Bodenwertentwicklung und damit mögliche fiskalpolitische Gewinne Kriterien für die Fortentwicklung der Bodenpolitik des Senats.