

Stadtbürgerschaft**21. Wahlperiode****Drucksache 21/888 S****(zu Drs. 21/823 S)****18. August 2026****Mitteilung des Senats****„Welche Chancen bietet das BauGB-Upgrade für den Umgang mit Problemimmobilien in der Stadtgemeinde Bremen?“****Kleine Anfrage****der Fraktion der SPD vom 09.06.2026****und Mitteilung des Senats vom 18.08.2026****Vorbemerkung der fragestellenden Fraktion:**

Problem- und Schrottimmobilien stellen vielerorts eine erhebliche Belastung für Bewohner:innen sowie für die Entwicklung ganzer Quartiere dar. Bauliche Missstände, Verwahrlosung und die daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf das Umfeld beeinträchtigen die Wohnqualität, verschärfen soziale Problemlagen und hemmen die städtebauliche Entwicklung.

Mit dem Wohnungsaufsichtsgesetz und dem Wohnraumschutzgesetz hat das Land Bremen in den vergangenen Jahren wichtige Instrumente für die Kommunen geschaffen, die bereits wiederholt erfolgreich angewendet wurden, um gegen Missstände auf dem Wohnungsmarkt vorzugehen. Auch die bundesweiten Instrumente des Baugesetzbuches (BauGB) bieten ordnungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, gleichwohl sieht das Baugesetzbuch vielfach hohe Hürden vor, die die Anwendung in der Praxis erschweren oder faktisch unmöglich machen. Anhaltend ungelöste Beispiele wie das Hochhaus am Rembertiring veranschaulichen, dass die Möglichkeiten der Stadt immer noch begrenzt sind und Eingriffe zu hohen Hürden unterliegen.

Hinzu kommt, dass nachhaltige Verbesserungen oft nur durch einen Eigentümerwechsel hin zu einem sozial orientierten Bestandshalter herbeigeführt werden können. Positive Beispiele für Aufwärtstrends durch kommunalen Erwerb sind die Sanierung der Lüssumer Heide und des Hochhauses Neuwieder Straße 3 in Tenever (jeweils durch die GEWOBA). Hier konnten infolge des Ankaufs spürbare und für alle Menschen sichtbare Aufwertungen erzielt und insbesondere die Lebenssituation der Mietenden erheblich verbessert werden.

Dass nicht noch mehr solcher Erfolgsgeschichten Wirklichkeit werden konnten, liegt auch an eklatanten Lücken in Vorkaufsrechten für die Kommunen. So lassen sich kommunale Vorkaufsrechte regelmäßig umgehen, indem nicht die Immobilie selbst, sondern die Anteile des die Immobilie besitzenden Unternehmens verkauft werden (sog. „Share Deal“). Während diese auch zur Steuervermeidung vielfach genutzte Konstruktion bereits seit vielen Jahren bundesweit diskutiert wird, bleiben andere Umgehungsformen weitgehend unbeachtet. Besonders deutlich wurde dies bei der Frage eines Vorkaufsrechts für die

Grohner Düne: Obwohl alle Wohnungen einem Unternehmen gehörten, ist das Gebäude „Große Düne“ als Wohnungseigentümer:innengemeinschaft (WEG) eingetragen, da hierfür genügt, dass die Heizungsanlage auf dem Dach einem anderen Eigentümer gehört. Da WEG von einem Vorkaufsrecht in der aktuellen Fassung des BauGB noch ausgenommen sind, ist ein wirksames Vorkaufsrecht der Stadt für die Grohner Düne bis heute stark erschwert. Dies trifft verständlicherweise auf wenig Verständnis in der Bevölkerung vor Ort.

Durch den von Bundesbauministerin Verena Hubertz vorgelegten Entwurf des „BauGB-Upgrade“ sollen Kommunen künftig zusätzliche Möglichkeiten erhalten, um gegen Problem- und Schrottimmobilien vorzugehen, kommunale Vorkaufsrechte zu stärken und Umgehungstatbestände zu schließen. Die vorgesehenen Regelungen eröffnen den Städten und Gemeinden neue Handlungsspielräume zur Stabilisierung von Quartieren, zur Sicherung guter Wohnverhältnisse und zum Schutz bezahlbaren Wohnraums.

Das BauGB-Upgrade hat das Potenzial, zu einem Meilenstein für die kommunale Stadtentwicklungspolitik zu werden. Die vorgesehenen Neuregelungen eröffnen auch der Stadtgemeinde Bremen neue Möglichkeiten im Umgang mit Problemimmobilien sowie bei der Sicherung lebenswerter Quartiere. Um die daraus resultierenden Chancen nutzen zu können, gilt es aus Sicht der SPD, die konkreten Anwendungsmöglichkeiten der Reform für DIE Stadtgemeinde Bremen näher zu beleuchten.

Der Senat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

1.1 Welche Bedeutung misst der Senat dem bisherigen Instrument des kommunalen Vorkaufsrechtes für die Stadtentwicklung bei?

1.2 Welche wesentlichen Erfahrungen hat er hiermit gemacht und

1.3 welche Verbesserungen hält er im Zuge einer BauGB-Novelle für erforderlich?

Die Teilfragen 1.1 und 1.2 werden zusammen beantwortet.

Der Senat begrüßt ausdrücklich die Möglichkeiten, die das „BauGB Upgrade“ bietet. Gerade im Bereich der Problemimmobilien wird damit eine Regelungslücke geschlossen.

Das kommunale Vorkaufsrecht stellt ein bedeutendes Instrumentarium der Stadt dar. Es ermöglicht, Flächen gezielt zu erwerben, um infrastrukturelle und oder städtebauliche Zielsetzungen umzusetzen und die infrastrukturelle und städtebauliche Entwicklung im Sinne der öffentlichen Belange zu steuern.

Gemäß § 24 BauGB ermöglicht das allgemeine, gesetzliche Vorkaufsrecht bei im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Erschließung oder für Grünflächen einen wichtigen Beitrag zur planmäßigen städtebaulichen Entwicklung. Die Ausübung von Vorkaufsrechten gemäß § 24 BauGB erfolgt in Bremen regelmäßig und zum Teil sehr langfristig über Jahrzehnte, um bestehende Planungen im Mobilitätsbereich zu sichern (bspw. die im Flächennutzungsplan vorgesehene Straßenbahnlinie in Planung entlang der Osterholzer Heerstraße oder die Umsetzung einer Radpremiumroute entlang der Osterholzer Landstraße).

Darüber hinaus bietet § 25 BauGB die Möglichkeit, durch Erlass von kommunalen Satzungen (in Bremen: Ortsgesetze) besondere Vorkaufsrechte vorzusehen.). Dies ist in den letzten Jahren wieder verstärkt verfolgt worden, wie zum Beispiel durch Vorkaufsortsgesetze in Tenever, im Vorderen Woltmershausen oder in Hemelingen. So wird mit einem Vorkaufsortsgesetz die notwendige kommunale Rechtsgrundlage für die Umsetzung kommunaler Zielsetzungen geschaffen, indem es die Sicherung und Entwicklung bestimmter Gebiete, in denen eine kommunale Maßnahme im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch den kommunalen, satzungsgestützten Grunderwerb gezielt unterstützt und erleichtert umgesetzt werden kann (vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die Ausübung des satzungsgestützten Vorkaufsrechts nach § 28 BauGB ist jedoch – wie auch beim gesetzlichen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB – an eine ausreichende Finanzierung und strategische Planung gebunden. Mit Ausübung des Vorkaufsrechts kommt nach § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB iVm § 464 Absatz 2 BGB zwischen privatem Verkäufer und der Kommune ein selbständiger Kaufvertrag zu den bereits ausgehandelten Bedingungen zustande, es sei denn, die Kommune kann nach § 28 Absatz 3 Satz 1 BauGB zum Verkehrswert kaufen. Der Kaufpreis kann auf den Verkehrswert begrenzt werden; in diesem Fall steht dem Verkäufer allerdings ein Rücktrittsrecht gemäß § 28 Abs. 3 BauGB zu. Diese Regelung soll überhöhten Kaufpreisen vorbeugen, hat sich in der Praxis jedoch als wenig wirksam erwiesen. Zudem wirken sich die Fristen zur Ausübung aus. In vielen Fällen besteht ein erhebliches Hemmnis in der zügigen Bearbeitung und Abstimmung da auch hier entsprechende Ressourcen fehlen.

Im Folgenden soll mit einem konkreten Beispiel die Komplexität der Ausübung exemplarisch dargelegt werden. Das Vorkaufsortsgesetz für das Vordere Woltmershausen hat seit Inkrafttreten 2019 zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung gemäß der beschlossenen Masterplanung zu sichern. Ziel ist unter anderem die Entwicklung des „Gleisparks als grünes Netz“ mit Anbindung an die Wallanlagen, die Weser, die Innenstadt, die Ochtum, den Hohentorshafen und Rablinghausen. Das ehemalige Betriebsgelände des Gewerbebetriebs Wisura nimmt dabei eine zentrale Lage ein. Trotz der Sicherung des Gewerbebestands sollten Möglichkeiten einer Durchwegung und Anbindung an den Gleispark geschaffen werden, um die Zugangssituation im Umfeld des Woltmershauser Tunnels und die Anbindung des Gleisparks an den Hohentorshafen weiterzuentwickeln. Aufgrund fehlender Finanzierung konnte dieses Ziel durch den (Teil-)Erwerb des Betriebsgeländes im Verkaufsfall 2024 jedoch nicht weiterverfolgt werden.

Vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen scheint im Zuge einer zukünftigen Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) insbesondere folgende Verbesserung denkbar:

- Die Überprüfung der Rücktrittsregelung: Die Möglichkeit des Verkäufers, bei Begrenzung des Kaufpreises auf den Verkehrswert vom Vertrag nach § 28 Abs. 3 BauGB zurückzutreten, sollte überprüft werden, da sie in der Praxis häufig die Ausübung des Vorkaufsrechts verhindert und somit die intendierte Wirkung konterkariert.

Insgesamt sieht der Senat im kommunalen Vorkaufsrecht ein unverzichtbares Instrument für die Stadt, dessen Wirksamkeit und Anwendung sowohl auf Bundesebene als auch innerhalb der Freien Hansestadt Bremen weiter gestärkt werden sollte.

Zu Teilfrage 1.3:

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung – Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts (Stand: RegE / Kabinettsbeschluss vom 27. Mai 2026, sog. BauGB-„Upgrade“) sieht in § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 BauGB-E eine sinnvolle und praxisnahe Erweiterung des kommunalen Vorkaufsrechts bei sogenannten „Schrottimmobilien“ vor. Im Buchstaben b wird der Anwendungsbereich des Vorkaufsrechts bei Problem- und Schrottimmobilien im Fall von baulichen Missständen auf sogenannte Mängel im Sinne des § 177 Absatz 3 BauGB ausgeweitet. Damit wird einem Vollzugsproblem begegnet. Durch die Aufnahme des Begriffs „Mängel“ in den Tatbestand des § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB wird die Anwendung dieses Vorkaufsrechts praktikabel vereinfacht. Die Kommunen erhalten so ein grundsätzlich wirksames Instrument, um gegen die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Schrottimmobilien vorzugehen und Spekulation mit Problem- und Schrottimmobilien durch wiederholte Verkäufe ohne Verwertungsabsicht, inklusive daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Bodenmarktpreise, zu unterbinden (vgl. RegE, Kab-Beschl., Seite 117, veröffentlicht auf der Internetseite des Bundesbauministeriums: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baugb-upgrade/baugb-upgrade.html>).

In diesem Zusammenhang ist auch die Bundesratssitzung am 10. Juli 2026 zu nennen, dort folgte der Bundesrat den Forderungen v.a. des Landes Bremen zum Vorkaufsrecht in seiner Stellungnahme zum Gesetzesentwurf. So soll das kommunale Vorkaufsrecht auch dann greifen, wenn ein Grundstück im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse verkauft wird. Das Baurecht sieht hier Handlungsbedarf, da nach der derzeit geltenden Rechtslage die Ausübung des Vorkaufsrechts faktisch ins Leere läuft, wenn der Verkäufer nach der Ausübung insolvent wird und das Grundstück in die Insolvenzmasse fällt. Die Gegenäußerung der Bundesregierung steht zum Zeitpunkt der Beantwortung aus. Das weitere parlamentarische Verfahren ist abzuwarten.

Frage 2. Zu der in § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 8 BauGB (neu) vorgesehenen Ausweitung des Vorkaufsrechts auf Immobilien mit baulichen Mängeln im Sinne des § 177 Absatz 3 BauGB:

a. Welche konkreten zusätzlichen Handlungsmöglichkeiten ergeben sich für die Stadtgemeinde Bremen hierdurch?

Erstmalig wird eine Ermächtigungsgrundlage mit direktem Verweis in das besondere Städtebaurecht bei verwahrlosten, missstands- und auch mangelbehafteten Immobilien geschaffen. Die konkreten Handlungsmöglichkeiten werden sich im Gesetzesvollzug zeigen und sind objektspezifisch. Gleichzeitig kann bereits jetzt festgestellt werden, dass die vorgesehene Änderung die Anwendung des Vorkaufsrechts erheblich vereinfacht und den Kommunen ein wirksames Instrument verschafft, um gegen die negativen städtebaulichen Auswirkungen von Problem- und Schrottimmobilien sowie die Spekulation mit derartigen Objekten nachhaltig vorzugehen.

Für die praktische Anwendung müssen neben der verbesserten Rechtsgrundlage weiterhin die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Gemeinde, die vorkaufsrechtsgestützt kauft, muss über die notwendigen Haushaltsmittel für den Ankauf verfügen.
- Es muss einen kommunalen Akteur geben, der die konkrete Immobilie bewirtschaftet bzw. von der Stadt Bremen oder Bremerhaven erwirbt und mindestens entsprechend der Zielsetzungen der Gemeinde entwickelt und ggf. an einen geeigneten Bestandshalter weiterveräußert, der diese direkt in die dauerhafte Bewirtschaftung übernimmt.
- Gerade im Bereich der Problem- und Schrottimmobilen ist neben dem Erwerb auch regelmäßig ein erheblicher finanzieller Aufwand zur kurzfristigen Sicherung und ordnungsgemäßen Wiederherstellung erforderlich.

b. Wie bewertet der Senat rückgreifend auf seine eigenen Erfahrungen die Ausweitung des Anwendungsrahmens?

Die Ausweitung des Anwendungsrahmens wird ausdrücklich begrüßt, da hier eine wesentliche Regelungslücke zur Ausübung des Vorkaufsrechtes geschlossen wird. Verwaarloste bauliche Anlagen können bislang nicht über das Vorkaufsrecht angekauft werden.

c. Welche zusätzlichen Möglichkeiten ergeben sich hierdurch für den Umgang mit bestehenden Problemimmobilien wie dem Hochhaus am Rembertiring in der Stadtgemeinde Bremen?

Durch die Änderung des § 24 Absatz 1 Nr. 8 BauGB-E kann das Vorkaufsrecht nicht mehr nur auf bauliche Missstände, sondern auch auf bauliche Mängel im Sinne des § 177 Absatz 3 BauGB gestützt werden. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass bauliche Mängel – etwa infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Vandalismus – häufig bereits von außen erkennbar sind und somit eine schnellere und rechtssichere Feststellung ermöglichen. Darauf hinzuweisen ist jedoch, dass die Voraussetzungen der §§ 24 ff. BauGB im Übrigen auch erfüllt sein müssen.

Inwieweit sich ein vereinfachter Zugriff der Stadtgemeinde als Vorkaufsrechtsberechtigte auf das private Grundstück auf Grundlage dieses neuen Vorkaufsrechtstatbestands ergibt, ist in der Rechtsanwendung zu prüfen, sobald das „BauGB-Upgrade“ in Kraft getreten ist. Im Anwendungsfall ist zu berücksichtigen, dass auf den kommunalen Erwerber erhebliche Kosten im Rahmen von Sanierungsaufgaben und Instandhaltung zukommen, da die Immobilie über Jahrzehnte nicht werterhaltend instandgehalten wurde.

Frage 3: Zu der in § 24 Absatz 2 Satz 2 BauGB (neu) vorgesehenen Möglichkeit, ein Vorkaufsrecht auch bei Gebäuden mit mehreren Eigentümerinnen und Eigentümern auf einzelne Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten anzuwenden:

a. Wie bewertet der Senat diese Erweiterung der Vorkaufsrechte?

Das Instrument der Satzungsermächtigung zugunsten der Gemeinden auf einzelne Wohnungs- und Teileigentums-Einheiten zuzugreifen, vorausgesetzt, es liegt ein Missstand im Sinne des § 24 Nr. 8 BauGB (baulicher/städtebaulicher Missstand) vor, wird grundsätzlich befürwortet. Dies könnte künftig für Sanierungsgebiete mit entsprechenden städtebaulichen Missständen eine sinnvolle Ergänzung zur Sanierungssatzung sein.

- b. Beabsichtigt der Senat, das hierfür erforderliche Ortsgesetz der Stadtbürgerschaft vorzuschlagen? Falls ja, für welches räumliche Geltungsgebiet (ganzes Gemeindegebiet, Teile oder einzelne Grundstücke) und zu wann?**

Der Senat wird nach Beschlussfassung des „BauGB-Upgrade“ im Bundestag und der Verkündung im Bundesgesetzblatt das weitere Vorgehen umgehend prüfen und zur Anwendung bringen. Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Voraussetzungen wird der Senat den Erlass eines Ortsgesetzes vorlegen.

- c. Welche Bedeutung hätte die Neuregelung aus Sicht des Senats für vergleichbare Fallkonstellationen wie die der „Großen Düne“?**
- d. Wo im Stadtgebiet sieht der Senat darüber hinaus räumliche Schwerpunkte im Zusammenspiel von Problemimmobilien und WEGs?**

Die Fragen 3 c. und 3 d. werden zusammen beantwortet.

Es gibt für die sogenannte „Kleine Düne“ ein Vorkaufsortsgesetz aus dem Jahr 2015 (*Brem. Amtsblatt 2015 Nr. 93, verkündet am 13.04.2015*). Diese auf § 25 I 1 Nr. 2 BauGB gestützte Vorkaufssatzung umfasst die Flurstücke 739/17 und 739/18 der Flur Bremen VR 181 (für ein Gebiet zwischen Hermann-Fortmann-Straße, Bydolekstraße und Hermann-Wegener-Straße). Da jedoch bisher kein Verkaufsfall von Privat an Privat erfolgt war, kam das satzungsgestützte Vorkaufsrecht nicht zur Anwendung.

Bei der unmittelbar angrenzenden sogenannten „Großen Düne“ mit Flurstück 743/33 zwischen Hermann-Fortmann-Straße und Friedrich-Klippert-Straße ist das gesamte Grundstück durch WEG geteilt (Stand: 31.07.2026) und damit ein Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 2 BauGB aktuell ausgeschlossen ist; (siehe auch Antwort zu Frage 3a).

Ein aus dem Jahr 2023 vorliegender Entwurf einer Vorkaufssatzung zur sog. „Grohner Düne II“ kam daher nicht zum Satzungsbeschluss, da auch bei Errichtung einer Vorkaufssatzung das WEG einer rechtmäßigen Satzung als Rechtshindernis bisher entgegensteht. Sollte das Instrument der Satzungsermächtigung zugunsten der Gemeinden auf einzelne Wohnungs- und Teileigentums-Einheiten zuzugreifen, ermöglicht werden und ein Missstand im Sinne des § 24 Nr. 8 BauGB (baulicher/städtebaulicher Missstand) vorliegen, wäre ein Vorkaufsrecht erneut zu prüfen. Dies gilt auch für potenziell weitere konkrete Verkaufsfälle im Stadtgebiet. Eine Benennung von konkreten Orten kann an dieser Stelle nicht erfolgen.

Der mit der neuen Satzungsermächtigung in § 24 Abs. 2 Satz 2 BauGB-E ermöglichte erleichterte Zugriff auf einzelne Wohneinheiten unter Durchbrechung des WEG stellt ein durchaus begrüßenswertes Instrument dar.

4. Zur Verhinderung von Umgehungen von Vorkaufsrechten durch „Share Deals“:

- a. In wie vielen Fällen konnten nach Kenntnis des Senats kommunale Vorkaufsrechte in der Stadtgemeinde Bremen in den vergangenen zehn Jahren aufgrund von Share-Deal-Konstruktionen oder vergleichbaren gesellschaftsrechtlichen Gestaltungen nicht ausgeübt werden? Wie schätzt der Senat angesichts derzeit noch fehlender Meldepflichten die Dunkelziffer diesbezüglich ein?**

Da in Fällen von Share Deals bislang kein Vorkaufsrecht besteht, sind Fallzahlen nicht erhoben worden. Eine Meldepflicht von Share Deals besteht nicht, sodass dem Senat eine „Dunkelziffer“ nicht bekannt ist.

b. Wie bewertet der Senat die in §§ 28a und 28b BauGB vorgesehene Schließung dieser Regelungslücke sowie die Meldepflicht an die Gemeinde?

Der durch die Satzungsermächtigung des § 28a BauGB-E bewirkte erleichterte Zugriff der Kommunen auf die im Gesellschaftsvermögen der privaten Gesellschaften hinterlegten Grundstücke bei Veräußerung von Gesellschaftsanteilen (share deal) wird vom Senat begrüßt.

Zur Satzungsermächtigung des § 28 b BauGB-E (Mitteilungspflicht für Rechtsvorgänge nach Grunderwerbssteuergesetz) ist es so, dass bereits nach derzeit geltendem Recht die Befugnis nach § 208 BauGB (Erforschung des Sachverhalts) besteht.

c. Beabsichtigt der Senat, das hierfür erforderliche Ortsgesetz der Stadtbürgerschaft vorzuschlagen? Falls ja, für welches räumliche Geltungsgebiet (ganzes Gemeindegebiet, Teile oder einzelne Grundstücke) und zu wann?

Auf die Antwort zu Frage 3 b. wird verwiesen.

d. Welche Fallkonstellationen sind nach Einschätzung des Senats auch nach dem „BauGB-Upgrade“ weiterhin möglich, um Vorkaufsrechte zu umgehen? Inwieweit wird er sich im Bundesrat für die Schließung auch dieser Lücken einsetzen?

Dies ist derzeit noch nicht abschätzbar. Der Senat wird sich aber weiterhin aktiv dafür einsetzen, dass erkannte gesetzliche Lücken geschlossen werden.

5. Zur Wiederherstellung der Vorkaufsrechtspraxis in sozialen Erhaltungsgebieten in §§ 27 ff.:

a. Welche Bedeutung misst der Senat der vorgesehenen Neuregelung des § 26 Nummer 4 BauGB bei, wonach ein Vorkaufsrecht künftig bereits dann ausgeübt werden kann, wenn aufgrund konkreter Anhaltspunkte zu erwarten ist, dass das Grundstück künftig in einer Weise genutzt wird, die den Zielen einer städtebaulichen Satzung widerspricht und nachteilige Auswirkungen auf das Umfeld entfalten kann?

Der Senat sieht dies als vorteilhaft an, weil sich dadurch die Chance ergibt, frühzeitig problematischen Quartiersentwicklungen gegensteuern zu können. Um derartige Chancen tatsächlich zu nutzen, sind jedoch immer auch ein entsprechendes Budget sowie ein konkreter Akteur, der die Immobilie erwirbt, saniert und entwickelt, erforderlich.

b. Inwieweit führen die hier geplanten rechtlichen Klarstellungen und Vereinfachungen für die Anwendung zu einer stärkeren Nutzbarkeit dieses Instruments auch in der Stadtgemeinde Bremen?

Die Nutzbarkeit in der Praxis hängt von entsprechender Finanzierung sowie einem Akteur ab, der dann auch tatsächlich kauft, saniert und sich im Sinne des Quartiers um die Immobilie kümmert. Der Kaufpreis ist hier nur ein Teil der erforderlichen Finanzmittel. Zunehmend liegen die Kosten für dringende Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in der Regel deutlich höher als der Kaufpreis an solcher.

- 6. Zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung von städtebaulichen Geboten:**
- a. Wie bewertet der Senat diese Möglichkeit der Beschleunigung (Reduzierung der Beratungs- zu einer Anhörungspflicht) aufgrund seiner Erfahrungen mit einschlägigen Problemimmobilien? Mit welchem Umfang in der Durchsetzbarkeit und der Beschleunigung der Durchsetzung insbesondere eines Instandhaltungs- oder Modernisierungsgebotes rechnet der Senat auch in Verbindung mit § 209 neu BGB (Betretungsrecht der Immobilie für die Gemeinde) und § 212a BauGB (keine aufschiebende Wirkung gegen Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Rückbaugesuch)?**
 - b. Geht der Senat mit den vorgenannten Vereinfachungen davon aus, das bisher kaum angewendete Instrument des Baugebots zukünftig tatsächlich zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Stadtgemeinde Bremen nutzen zu können?**

Die Fragen 6 a. und 6 b. werden zusammen beantwortet.

Ein reduziertes Verfahren ist grundsätzlich zu begrüßen und kann dazu führen, dass die Anwendung für die Kommunen praktikabel wird. Auch dann wird zu beachten sein, dass für die Durchsetzung und das Nachhalten solcher Gebote entsprechende Ressourcen (Personal, Finanzen) zur Verfügung stehen. Dies wird maximal für Einzelfälle realistisch sein. Gleiches gilt für die Möglichkeit der Ersatzvornahme durch die Kommune, wenn Städtebauliche Gebote nicht befolgt werden. Die Rückforderung der Kosten vom Eigentümer kann, muss jedoch nicht gelingen, zumal er bei Nachweis der Unwirtschaftlichkeit Anspruch auf Kostenübernahme hat.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.

Anlage(n):

- keine