

**BREMISCHE BÜRGERSCHAFT**  
Stadtbürgerschaft  
19. Wahlperiode

**Drucksache 19/80 S**  
(zu Drs. 19/36 S)  
15.12.2015

**Antwort des Senats auf die Große Anfrage der Fraktionen der SPD und Bündnis  
90/Die Grünen**

**Bauen in Bremen - aber wann und wo?**

## Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft

vom 15.12.2015

### „Bauen in Bremen – aber wann und wo?“

(Große Anfrage der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 13.10.2015 )

#### Bauen in Bremen – aber wann und wo?

In Bremen herrscht im Grundsatz Einvernehmen über das Ziel, den Wohnungsbau zu forcieren: Entscheidende Determinanten für den Umfang und die Zeitachsen des notwendigen Wohnungsbaus sind die Faktoren Flächenbereitstellung, Dauer der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Verfahren und die Größe des mobilisierbaren Kapitals. Die Integration von Flüchtlingen, die erhoffte Umkehrung demographischer Effekte auf dem Arbeitsmarkt und die hierdurch eintretende Entlastung sozialer Transfersysteme wird sich nicht aus Zelten und anderen Notunterkünften heraus entwickeln können. Denn eine Unterbringung in teuren Wohnprovisorien stellt ungeachtet ihrer derzeitigen Alternativlosigkeit keine finanziell nachhaltige und integrationspolitisch sinnvolle Lösung da. Dieser Situation erfordert ein „thinking outside the box“ des bisher üblichen Ausgleichs widerstreitender Interessen in Bezug auf Flächen in Bremen, d.h. es müssen Flächen als Wohngebiete ausgewiesen werden, die bisher anderen Zwecken dienen sollten. Die Notwendigkeit der Beschleunigung der behördlichen Verfahren zu Schaffung von umsetzbarem Baurecht hat der Senat bereits in der letzten Legislaturperiode erkannt und eine Novellierung der Landesbauordnung angekündigt.

Wohnungsbau erfordert Kapital. Die bestehenden Spielräume im kameralen Haushalt lassen –gemessen am Gesamtwohnungsinvestitionsbedarf – nur eine sehr untergeordnete Rolle der direkten staatlichen oder kommunalen Investitionen oder Förderungen erwarten. Gleichzeitig ist in Folge der Banken- und Staatsschuldenkrise das Zinsniveau so niedrig, dass institutionelle und private Anleger kaum profitable Anlagemöglichkeiten haben.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Welche noch nicht bebauten Flächen sieht der Senat zurzeit für Wohnungsbau vor?
  - a. Für welche dieser Flächen gibt es ein abgeschlossenes Planrecht, für welche gibt es Baugenehmigungen?
  - b. Welche Anzahl von Wohneinheiten wird auf den Flächen mit Baugenehmigungen in voraussichtlich welcher Zeit errichtet werden?
  - c. Welche Anzahl von Wohneinheiten könnte auf den Flächen mit bestehen dem Planrecht errichtet werden? Aus welchen Gründen sind für diese Flächen bisher keine Baugenehmigungen erteilt oder beantragt worden?
  - d. Welchen Zeitplan hat der Senat für Flächen, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind, bei denen aber noch kein abgeschlossenes Planrecht vorliegt? Wie viele Wohneinheiten könnten auf diesen Flächen errichtet werden?
2. Welche weiteren, zum jetzigen Zeitpunkt für andere Nutzungen vorgesehenen Flächen hält der Senat im Grundsatz für den Wohnungsbau geeignet? Wie und bis wann wird der Senat klären, ob die grundsätzlich geeigneten Flächen für den Wohnungsbau genutzt werden können? Welche Anstrengungen unternimmt der Senat, um weitere grundsätzlich geeignete Grundstücke zu identifizieren?
3. Welche Annahmen trifft der Senat zu den erforderlichen Haus- und Wohnungstypen?
4. Wie viele Wohneinheiten konnten in den vergangenen zehn Jahren über das „Bremer Baulückenprogramm“ realisiert werden und welche Potentiale sieht der Senat in diesem Segment für eine zukünftige Wohnraumentwicklung?
5. Von welchem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen angesichts der bisherigen Zahl der Flüchtlinge im Bundesland Bremen geht der Senat aus?
6. Wann und mit welchen Inhalten wird der Senat die angekündigte Novellierung der Landesbauordnung vorlegen? Welche Haltung wird der Senat im Bundesrat zu den angekündigten bundesrechtlichen Verfahrensabkürzungen einnehmen? Welche weiteren Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung in den Bereichen Bauplanung und Bauordnung wird der Senat ergreifen?

7. Welche Strategien und Konzepte zur Mobilisierung von öffentlichen und privaten Mitteln für Bauinvestitionen verfolgt der Senat? In diesem Zusammenhang: Wie beurteilt er die nachfolgenden Instrumente in ihrer Wirkung und Realisierungsgeschwindigkeit auf das Volumen von zu erstellendem Wohnraum:
- a. öffentlich verbürgte Kredite oder andere öffentliche finanzielle Stützungen für die GEWO-BA,
  - b. Einrichtung eines „Bremer Wohnimmobilienfonds“ für Investoren in Kooperation von Bremer Aufbaubank, Bremer Bauunternehmen sowie Sparkassen und Bremer Landesbank,
  - c. Einrichtung genossenschaftlicher Immobilieninvestitionsstrukturen,
  - d. volumenabhängige steuerliche Anreize für die Neuschaffung von Wohnraum als Substitut für direkte Subventionen,
  - e. öffentliche Förderprogramme aus Haushaltsmitteln für Kleininvestoren?

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. 3000 Einwohner pro Jahr gewachsen. Dieser Trend der zunehmenden Urbanisierung wird sich fortsetzen. Dieses Wachstum wird in den nächsten Jahren stark geprägt sein von der Zuwanderung von Flüchtlingen. Deren Integration stellt 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. Dazu wird der Senat ein Sofortprogramm Wohnungsbau beschließen.

Das Sofortprogramm Wohnungsbau des Senats beinhaltet zwei Komponenten: bis Ende 2017 sollen 2.000 zusätzliche Wohneinheiten (WE) vornehmlich durch Unternehmen der ag Wohnen und der privaten Wohnungswirtschaft geschaffen werden. Sie dienen einer zusätzlichen Verbreiterung des Wohnangebotes 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 errichten. Der Senat hat am 17. November 2015 bereits die Realisierung von vier Übergangwohnheimen 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 Wohn-Modulbauten geben: an den Standorten Hans-Hackmack-Straße (Arsten) und Diedrich-Wilkens-Straße (Hemelingen), jeweils mit einer Größenordnung von 150 WE.

Im Rahmen des Sofortprogramms sind kurzfristig insbesondere die städtischen Flächen zur Verfügung zu stellen, für die bereits Planungsrecht vorliegt oder zeitnah geschaffen werden kann.

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). 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 im STEP Wohnen zu betrachten. Insgesamt soll das Themenfeld Wohnen nicht isoliert behandelt, sondern auf sämtliche Belange der integrierten Stadtentwicklung abgestellt werden.

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

**Zu Frage 1: Welche noch nicht bebauten Flächen sieht der Senat zurzeit für Wohnungsbau vor?**

**a Für welche dieser Flächen gibt es ein abgeschlossenes Planrecht, für welche gibt es Baugenehmigungen?**

**b Welche Anzahl von Wohneinheiten wird auf den Flächen mit Baugenehmigungen in voraussichtlich welcher Zeit errichtet werden?**

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat aktuell ein Wohnbauflächenpotenzial für über 18.000 Wohneinheiten (WE) in der Stadt Bremen ermittelt. Dieses Potenzial teilt sich wie folgt auf:

<b>Status</b>	<b>Anzahl Wohneinheiten</b>
Planungsrecht vorhanden	4.350
laufende Verfahren	1.325
Verfahren in Vorbereitung	3.650
Potenzial Innenentwicklung / Baulücken (§ 30, 34 BauGB, Umnutzungen, Dachausbau, Wohnungsteilungen)	rd. 7.000
zusätzliche (Prüf-) Flächen im Flächennutzungsplan	rd. 2.000
<b>Wohnbaupotenzial insgesamt</b>	<b>rd. 18.000</b>

Für mindestens 9.000 WE gibt es somit bis 2020 entsprechendes Planungsrecht auf den Flächen. Ein Großteil dieser Flächen ist bereits in der Wohnungsbaukonzeption enthalten, inkl. der sogenannten 40+-Liste, mit der bereits Schwerpunktprojekte für eine prioritäre Entwicklung ausgewählt wurden. Auf diesen Flächen lässt sich durch eine behutsame Erhöhung der städtebaulichen Dichte sowie durch flächeneffizientere Grundrisse eine größere Anzahl Wohneinheiten realisieren als bisher angenommen. Weitere Flächen im Rahmen des o.g. Potenzials können aktiviert werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen (Personal, Finanzierung, Zugriff, etc.) geschaffen werden.

Folgende Bebauungspläne befinden sich u.a. im Verfahren bzw. in Vorbereitung: 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 sowie Ellener Hof, Lesumpark, Emmy-Noether-Straße und Hohentorsplatz (u.a. Studierendenwohnungen), Willakedamm sowie Schuppen 3 / Überseestadt. Die Überseestadt stellt u.a. einen Schwerpunktbereich im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau des Senats dar.

Baugenehmigungen, die sich auf größere Vorhaben wie z. B. in der Überseestadt beziehen, werden erfahrungsgemäß relativ zeitnah realisiert. Die bislang nicht umgesetzten Baugenehmigungen beziehen sich überwiegend auf kleinere, in der Stadt verstreut liegende Projekte. Baugenehmigungen werden stets in Baugebieten mit Planungsrecht erteilt. Die Erschließung ist als Genehmigungsvoraussetzung in allen Fällen gesichert.

**c Welche Anzahl von Wohneinheiten könnte auf den Flächen mit bestehendem Planrecht errichtet werden? Aus welchen Gründen sind für diese Flächen bisher keine Baugenehmigungen erteilt oder beantragt worden?**

Auf den Flächen mit bestehendem Planungsrecht könnten derzeit rd. 4.350 Wohneinheiten errichtet werden. Gründe, warum für diese Flächen von privaten Bauherren oder Bauträgern zum Teil noch keine Baugenehmigungen beantragt wurden, sind nur in Einzelfällen bekannt. Bei Vorliegen aller Voraussetzungen wie z.B. gesicherte Erschließung, vollständige Planungsunterlagen können die Baugenehmigungen schnell erteilt werden.

Dies gilt auch für Baulücken, die sich entweder in Gebieten mit Planungsrecht oder im sogenannten unbepflanzten Innenbereich befinden. Hier sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Neues Planungsrecht wird laufend durch den Abschluss von Planverfahren geschaffen, die Umsetzung erfolgt entsprechend sukzessive. Teilweise bezieht es sich auf städtische Flächen, die noch nicht vermarktet sind.

Neben den bereits durch Immobilien Bremen in Umsetzung befindlichen Standorten werden die planungsrechtlich abgesicherten Standorte Hans-Hackmack-Straße (Arsten) und Diedrich-Wilkens-Straße (Hemelingen), für die jeweils eine Größenordnung von 150 WE vorgesehen ist, konkret für die Realisierung von Wohn-Modulbauten als Prototypen zeitnah ausgeschrieben. Aus den Erfahrungen sollen weitere Projekte schnellstmöglich entwickelt werden.

**d Welchen Zeitplan hat der Senat für Flächen, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind, bei denen aber noch kein abgeschlossenes Planrecht vorliegt? Wie viele Wohneinheiten könnten auf diesen Flächen errichtet werden?**

Für fast die Hälfte der bis 2020 zur Realisierung vorgesehenen Flächen liegt bereits Baurecht vor (siehe Tabelle oben). Viele der laufenden Verfahren sind weit vorangeschritten, sodass zeitnah Planungsrecht für die meisten Flächen hergestellt werden kann. Dies gilt auch für Vorhaben wie die Gartenstadt Werdersee oder weitere Bauabschnitte in der Überseestadt, für die ein Verfahren noch nicht eingeleitet wurde, aber die städtebauliche Konzeption und Fragen der Erschließung schon weit entwickelt sind. Hinzu kommen die Potenziale der Innenentwicklung, für die zum großen Teil bereits Planungsrecht vorliegt. Dazu gehören auch zu erteilende Baugenehmigungen gemäß § 34 BauGB.

Im Kontext der Senatsbefassung zur Integration der Flüchtlinge und Zuwanderer hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr einen Flächennachweis geführt, der die Wohnungsbauziele berücksichtigt. Es gilt jedoch festzuhalten, dass der Zeitpunkt der Flächenverfügbarkeit von einer Vielzahl von Faktoren abhängt, die nicht nur das Planungsrecht umfassen. Daher ist eine intensive Abstimmung mit Eigentümern, Institutionen, Ortspolitik, etc. erforderlich. Eine präzisierte Darstellung mit Zeitplan wird der STEP Wohnen enthalten.

**Zu Frage 2: Welche weiteren, zum jetzigen Zeitpunkt für andere Nutzungen vorgesehenen Flächen hält der Senat im Grundsatz für den Wohnungsbau geeignet? Wie und bis wann wird der Senat klären, ob die grundsätzlich geeigneten Flächen für den Wohnungsbau genutzt werden können? Welche Anstrengungen unternimmt der Senat, um weitere grundsätzlich geeignete Grundstücke zu identifizieren?**

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.

Der Senat geht dabei nach derzeitigem Stand von Größenordnungen von 300 – 500 WE je Standort aus.

Der dafür erforderliche Zeitaufwand ist entsprechend der jeweiligen Fragestellungen unterschiedlich (s. z. B. Altlasten, Erschließungsvarianten, Eigentümeransprache, Vergabe- und Entwicklungsvarianten). Eine Eingrenzung der planerisch intensiv weiterzuerforschenden Flächen, der zeitlichen Umsetzungsperspektive und der sich so realistisch ergebenden Potenziale erfolgt zeitnah im Rahmen der Umsetzung der Gesamtstrategie zur Wohnraumversorgung und im Zuge des Erarbeitungsprozesses des STEP Wohnen.

**Zu Frage 3: Welche Annahmen trifft der Senat zu den erforderlichen Haus- und Wohnungstypen?**

Der STEP Wohnen wird Aussagen zu den erforderlichen Haus- und Wohnungstypen enthalten. Der Senat geht dabei von folgenden Grundannahmen aus:

- Aufgrund des GEWOS-Gutachtens (Februar 2015) hat sich ergeben, dass der Anteil der Mehrfamilienhäuser bei den zu realisierenden Wohnungen bei ca. zwei Dritteln liegt und der Einfamilienhausanteil bei ca. einem Drittel. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr prüft derzeit, ob sich an dieser Verteilung aufgrund der Flüchtlingszuwanderung etwas ändert.
- Aktuell hat die Hälfte der vorhandenen Wohnungen in Bremen drei oder vier Zimmer. Aufgrund des Trends zu kleineren Haushalten sind jedoch kleine Wohnungen und Appartements besonders nachgefragt. Dieser Nachfrage wird in der aktuellen Bautätigkeit bereits Rechnung getragen: Knapp ein Drittel der im Zeitraum 2009 bis 2013 baufertiggestellten Wohnungen entfällt auf 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr prüft, ob es angesichts der Flüchtlingszuwanderung eine Erhöhung des Anteils an größeren familiengerechten Wohnungen geben muss.
- Bremen weist einen vergleichsweise hohen Bestand an Haushalten mit Transferleistungen auf. Für diese Haushalte muss ein entsprechendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen bereit stehen. Aufgrund des starken Zuzugs an Flüchtlingen nach Bremen wird die Nachfrage nach preisgünstigen und familiengerechten Wohnungen steigen. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden und um Verdrängungseffekte in diesem Marktsegment zu vermeiden, werden die Anstrengungen zur Schaffung preisgünstiger Wohnungen verstärkt. Hierzu zählt auch, entsprechend der Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag, das bezahlbare studentische Wohnen. Das Sofortprogramm Wohnungsbau wird hier einen besonderen Beitrag leisten.

**Zu Frage 4: Wie viele Wohneinheiten konnten in den vergangenen zehn Jahren über das „Bremer Baulückenprogramm“ realisiert werden und welche Potentiale sieht der Senat in diesem Segment für eine zukünftige Wohnraumentwicklung?**

Das Bremer Baulückenprogramm ist ein anhaltend erfolgreiches Instrument der Innenentwicklung und des Wohnungsbaus. In der Stadtgemeinde Bremen entstanden in den zehn Jahren von 2004 bis 2013 in Baulücken insgesamt 4.936 Wohneinheiten (WE). Die Baufertigstellungsstatistik für 2014 konnte noch nicht abschließend ausgewertet werden. Rund 44,5 Prozent aller in der bilanzierten Dekade in Bremen neuerrichteten 11.106 WE entstanden in Baulücken. Dabei wurden 1.326 Baulücken durch Neubauten geschlossen und durchschnittlich rund 3,72 WE pro Baulücke hergestellt.

In Baulücken liegt weiterhin ein erhebliches Wohnungsbaupotenzial. Gegenwärtig sind rund 3.000 Baulückengrundstücke bekannt. Fortgeschrieben mit dem in der bilanzierten Dekade erreichten Schnitt von Wohneinheiten pro Baulücke ergibt sich rein rechnerisch langfristig ein Potenzial deutlich über 10.000 WE. Die bisherigen Erfahrungen im Baulückenprogramm mit systematischen Erhebungen im gesamten Stadtgebiet lassen allerdings mittel- bis langfristig in Baulücken ein noch weit höheres Potenzial erwarten.

So werden aufgrund der aktuellen Wohnungsmarktsituation derzeit insbesondere in zentrumsnahen Bereichen auf Innenentwicklungsflächen neue Bauvorhaben realisiert, wie z.B. die Überbauung von Supermärkten und Teilen von Parkplätzen (Neustadt, Findorff), die bislang nicht im Sinne von Baulücken kartiert wurden. Aufgrund der Auswertungen von Bauanträgen und der aktuellen Nachfragesituation wird davon ausgegangen, dass sich der Anteil der Projekte in der Innenentwicklung erhöhen wird und daher allein aus dem Baulückensegment auch weiterhin jährlich rund 500 Wohneinheiten entstehen werden. Hinzu kommen weitere Innenentwicklungspotenziale durch Umnutzungen von Büro- und Gewerbebauten und Entwicklungen im Wohnungsbestand (z.B. Bunkerausbauten, Dachausbauten, Wohnungsteilungen, Ergänzungsbebauungen).

**Zu Frage 5: Von welchem zusätzlichen Bedarf an Wohnungen angesichts der bisherigen Zahl der Flüchtlinge im Bundesland Bremen geht der Senat aus?**

Nach dem GEWOS-Gutachten aus Februar 2015 wird bis 2020 ein Neubauziel von rund 1.400 Wohneinheiten pro Jahr zugrunde gelegt (obere Variante wachsende Stadt). Diese Prognose berücksichtigt zwar schon den Zuzug von Flüchtlingen und Zuwanderern nach Bremen, jedoch nicht in dem Maß, wie er sich in den letzten Monaten entwickelt hat.

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 rund 12.000 Menschen im Land Bremen. Dies bedeutet für die Stadtgemeinde Bremen eine zusätzliche jährliche Zuwanderung von 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, d.h. insgesamt rd. 9.000 Menschen.

Insgesamt ist damit 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 Übergangswohnrichtungen, 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.

Die Wohnraumversorgung soll im Wohnungsbestand und durch das Sofortprogramm Wohnungsbau – insgesamt 5.500 neue Wohnungen durch die Intensivierung des Wohnungsbaus (2.000 WE) und Erstellung von Wohn-Modulbauten (3.500 WE) sichergestellt werden.

### **Zu Frage 6: Wann und mit welchen Inhalten wird der Senat die angekündigte Novellierung der Landesbauordnung vorlegen?**

Die kommende Novelle der Bremischen Landesbauordnung (LBO) wird u. a. durch zwingend notwendige Anpassungsbedarfe an europarechtliche Vorgaben geprägt sein.

- Mit Urteil C 100-13 vom 16.10.2014 hat der Europäische Gerichtshof entschieden, dass bestehende zusätzliche nationale Anforderungen an CE-gekennzeichnete Bauprodukte gegen die Bauproduktenrichtlinie (89/106/EWG) verstoßen. Daraufhin hat die Bauministerkonferenz (ARGEBAU) beschlossen, das System der landesbauordnungsrechtlichen Regulierung von Bauwerken und Bauprodukten grundlegend neu auszugestalten.
- Zudem besteht in den Bauordnungen der Länder verfahrensrechtlicher Anpassungsbedarf im Rahmen der Umsetzung der RL 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).

Sobald für beide Themenkomplexe die notwendigen Änderungen der Musterbauordnung (MBO) von den Gremien der ARGEBAU beschlossen worden sind, sind eine zeitnahe Änderung der Bremischen Landesbauordnung und die Einleitung des Gesetzgebungsverfahrens erforderlich.

Darüber hinaus ist den Behindertenverbänden zugesagt worden, mit der LBO-Novelle auch die Vorschriften zum Barrierefreien Bauen anzupassen, um damit die im Rahmen des Aktionsplanes zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention im Land Bremen getroffenen Vereinbarungen zu erfüllen.

Ebenso sind diverse materielle Vorschriften an die zwischenzeitlich fortgeschriebene „Muster-Bauordnung 2012“ anzupassen. Weitere grundlegende Änderungen im Verfahrensrecht wurden im Zuge der Anpassung der LBO geprüft.

Um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum zeitnah umsetzen zu können, werden alle vertretbaren Verfahrensvereinfachungen und Beschleunigungspotenziale zum Tragen kommen.

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.

Insbesondere für die angesichts des steigenden Bedarfs in Folge des Zuzugs von Flüchtlingen mit Priorität umzusetzenden Flächen eines vorgesehenen Sofortprogramms 2016/17 sollen alle Verfahrensoptimierungen ausgenutzt werden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird hierfür kurzfristig ein entsprechendes Beschleunigungskonzept vorlegen.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich die Bauministerkonferenz am 30.10.15 darauf verständigt hat, das Bauordnungsrecht kritisch zu überprüfen. Ziel ist es in Bezug auf Verfahren und Standards schneller bauen zu können.

### **Welche Haltung wird der Senat im Bundesrat zu den angekündigten bundesrechtlichen Verfahrensverkürzungen einnehmen?**

Am 16. Oktober 2015 hat der Bundesrat den bundesrechtlichen Vorschriften über baurechtliche, insbesondere planungsrechtliche Erleichterungen zugestimmt, mit denen auf den gesteigerten Bedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern reagiert wird. Das Gesetz ist am 24.10.2015 in Kraft getreten. Im Bauplanungsrecht (Baugesetzbuch) wurden damit befristete Erleichterungen bei der Schaffung von Flüchtlingsunterkünften, z.B. in Gewerbegebieten und bzgl. Nutzungsänderungen von Bürogebäuden, eingeführt.

Eine Anpassung der landesbauordnungsrechtlichen Vorschriften ist nicht erforderlich. Die geänderten bundesrechtlichen Vorgaben können unmittelbar angewendet und die Spielräume entsprechend ausgenutzt werden.

### **Welche weiteren Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung in den Bereichen Bauplanung und Bauordnung wird der Senat ergreifen?**

Um die Voraussetzungen für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zeitnah zu schaffen, werden alle vertretbaren Verfahrensvereinfachungen und Beschleunigungspotenziale zum Tragen kommen. Insbesondere für die mit Priorität umzusetzenden Flächen des Sofortprogramms Wohnungsbau sollen alle Verfahrensoptimierungen genutzt 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.

Bei speziellen Wohnungsbauangeboten, wie z.B. Wohnmodulbauten (Holzrahmenbauweisen) soll eine Modifizierung einzelner Standards geprüft und umgesetzt werden, z.B. die Anzahl der Stellplätze. Bestehende Vorteile in der Genehmigungspraxis für serielle Bautypen werden weiter entwickelt. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird hierzu ein Konzept entwickeln.

Der Senat hat im Februar 2015 für die weitere Umsetzung der Wohnungsbaukonzeption sowie im Zusammenhang mit bisherigen Flüchtlingsmaßnahmen eine Personalverstärkung beschlossen. Eine neue Bauverwaltungssoftware wird eingeführt, die perspektivisch zu einer Vereinfachung der Verfahrensabläufe und damit zu einer Verfahrensbeschleunigung führen soll. Für die zeitnahe Entwicklung der benötigten Flächen, deren Erschließung inklusive Infrastrukturplanung sowie für die beschleunigte Bearbeitung der Bauanträge, sind beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr weitere Personalkapazitäten und finanzielle Ressourcen zu schaffen.

**Zu Frage 7: Welche Strategien und Konzepte zur Mobilisierung von öffentlichen und privaten Mitteln für Bauinvestitionen verfolgt der Senat? In diesem Zusammenhang: Wie beurteilt er die nachfolgenden Instrumente in ihrer Wirkung und Realisierungsgeschwindigkeit auf das Volumen von zu erstellendem Wohnraum:**

- a. öffentlich verbürgte Kredite oder andere öffentliche finanzielle Stützungen für die GEWOBA,**
- b. Einrichtung eines „Bremer Wohnimmobilienfonds“ für Investoren in Kooperation von Bremer Aufbaubank, Bremer Bauunternehmen sowie Sparkassen und Bremer Landesbank,**
- c. Einrichtung genossenschaftlicher Immobilieninvestitionsstrukturen,**
- d. volumenabhängige steuerliche Anreize für die Neuschaffung von Wohnraum als Substitut für direkte Subventionen,**
- e. öffentliche Förderprogramme aus Haushaltsmitteln für Kleininvestoren?**

Zur Umsetzung der Strategie zur Integration von Flüchtlingen und Zuwanderern sowie im Rahmen der bisherigen Wohnungsbauziele erarbeitet der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Strategien und Konzepte, um für Bauinvestitionen öffentliche und private Mittel zu mobilisieren. Dabei werden Eignung und Wirksamkeit der unter a.-e. genannten Instrumente geprüft, insbesondere mit Blick auf Tempo und Volumen der Realisierung von neuem Wohnraum. Die Prüfung dieser Instrumente erfolgt in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen.

Um belastbare Aussagen zu den einzelnen möglichen Handlungsfeldern machen zu können, ist ein Austausch mit den verschiedenen Akteuren am Wohnungsmarkt erforderlich. Dieser findet im Rahmen des Bündnisses für Wohnen statt. Des Weiteren sind die Kosten für die einzelnen Vorschläge zu ermitteln und auch die vergabe-, wettbewerbs- und beihilferechtlichen Fragestellungen zu klären.

Im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau soll die GEWOBA einen wesentlichen Beitrag der mit der ag Wohnen vereinbarten Zielzahl von 1.000 WE leisten, der zusätzlich zu ihrem bisherigen Neubauprogramm erfolgt. Ergänzend hat die GEWOBA ihre Bestandsgrundstücke systematisch erfasst und dabei ein weiteres Neubaupotenzial von 240 bis 480 Wohneinheiten ermittelt, das sie für ihre Strategie der „Punkthäuser“ nutzen wird. Für den weiteren Neubau ist die Gewoba allerdings auf zusätzliche Grundstücke angewiesen.

Ziel des Senates ist es, den Wohnungsbau im preislimitierten Segment finanziell zu fördern, so dass für Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger und Geringverdiener preiswerter Wohnraum angeboten werden kann. Dazu soll u.a. ein an den veränderten Bedarfen ausgerichtetes weiteres drittes Wohnraumförderungsprogramm aufgelegt werden. Hierzu soll das Treuhandvermögens bei der BAB zur Finanzierung genutzt werden. Weitere Mittel wie die zusätzlichen Kompensationszahlungen, die am 24.09.2015 im Flüchtlingsgipfel bei der Bundeskanzlerin für den Sozialen Wohnungsbau zugesagt wurden, kommen in Betracht. Der Anteil Bremens liegt bei 3,028 Mio. € p.a.

Darüber hinaus sollen zur Schaffung von preiswerten Wohnraum und Marktentlastung 3 Mio. Euro pro Jahr aus den Gewinnen der GEWOBA zur Verfügung gestellt werden, die bisher von der HAWOBEG für die Verminderung ihrer Verbindlichkeiten verwendet wurden.

SUBV wird einen Vorschlag für ein entsprechendes Programm unterbreiten. Bei der Gestaltung der unterschiedlichen Instrumente wird zu bewerten sein, wie die eingesetzten Mittel die größte Hebelwirkung entfalten können.

Ein weiterer Weg zur Finanzierung von neuem Wohnraum besteht darin, Investoren Planungssicherheit durch die Möglichkeit der Übernahme der Vermieterfunktion durch die Stadtgemeinde Bremen und Vereinbarungen zur Belegungssteuerung und -struktur zu geben. Transferleistungsempfänger, darunter auch die Flüchtlinge, erhalten über die existenzsichernden Leistungen (AsylbLG bzw. SGB II) eine Übernahme ihrer Mietkosten bis zu einer Obergrenze. Diese Miethöhe ist die Kalkulationsgrundlage für neue Wohnungen für diese Zielgruppe. Hierzu wird das Sozialressort mit ersten Projekten starten und das Konzept dabei weiterentwickeln.

Hinsichtlich weiterer finanzieller Anreizinstrumente für Investoren beteiligt sich Bremen konstruktiv an der aktuellen bundespolitischen Debatte zur zielgerichteten steuerlichen Unterstützung des Mietwohnungsbaus in Bedarfsregionen.