

**Vorlage für die Sitzung der Senatskommission Wohnungsbau am  
04.11.2025**

**„Einfach Bremen“**

**Abschlussbericht zur Erarbeitung eines „Bremer Weges zum kosteneffizienten und  
zukunftsfähigen Bauen“**

**A. Problem**

Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen, Fachkräftemangel im Baugewerbe, Komplexität und Dauer von Verwaltungsverfahren sowie eine sinkende Investitionsbereitschaft führen zu einer strukturellen Krise des Wohnungsmarkts in Deutschland, die wirtschaftliche und standortpolitische Nachteile begründet und den weiterhin großen Mangel an bezahlbarem, zukunftsfähigem, sozial- und klimagerechtem Wohnraum in Bremen verstärkt. Das Schaffen und Erhalten von bezahlbarem Wohnraum als konkretes Ziel des Senates wird dadurch gefährdet. Auch mit den bisherigen Maßnahmen zur Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung des Landes Bremen (u.a. Novellierung der Bremischen Landesbauordnung 2024) und des Bundes bleiben die Baukosten in Bremen bisher hoch und die Bautätigkeit, gerade auch im kostengünstigen Wohnungsbau, steht unter Druck.

Im Rahmen der Beschlüsse zum „Sanierungsprogramm 2025“ hat der Senat am 10. September 2024 die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung aufgefordert, alle Standards zu überprüfen, die sich auf die Entwicklung des Bauens auswirken. Die Senatskommission Wohnungsbau hat die entsprechenden Prüfergebnisse und Verfahrensvorschläge am 13. Mai 2025 zur Kenntnis genommen und unter dem Titel „Einfach Bremen“ insbesondere den Beschluss zur Erarbeitung des „Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ (Bremer Weg) gefasst. Die Erarbeitung wurde mit klaren zeitlichen Meilensteinen verknüpft, mit dem Ziel, den Abschlussbericht zum Bremer Weg der Senatskommission Wohnungsbau zur Beschlussfassung in der Sitzung am 4. November 2025 vorzulegen. Mit der inhaltlichen Bearbeitung des Bremer Wegs wurde die Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion beauftragt.

## **B. Lösung**

Der Beschluss vom 13. Mai 2025 zur Erarbeitung des „Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ verfolgt das Ziel, die Baukosten für Wohnbauvorhaben in Bremen spürbar zu senken, Bauprozesse zu vereinfachen, die Planung auf kosteneffizientes Bauen auszulegen sowie Planungs-, Genehmigungs- und weitere Verfahren (weiter) zu vereinfachen und zu beschleunigen. Damit verbunden ist das Ziel, den Wohnungsbau wieder ins Laufen zu bringen und das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum in Bremen für die einkommensarme bis einkommensmittlere Bevölkerungsschicht weitergehend zu unterstützen. Zugleich berücksichtigt der Bremer Weg wichtige Aspekte von Suffizienz und Ressourcenschutz. Er eröffnet zum Beispiel Möglichkeiten, Bauteile schlanker auszuführen, fördert die Kompaktheit von Baukörpern und betont die Potenziale, die in einer klaren und einfachen Gebäude- und Grundrissplanung liegen. Dies unterstützt unter anderem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und hilft, den Ressourceneinsatz auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

### **B.1. Erarbeitung des Bremer Wegs**

Die Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion (UAG) trat am 16. Mai 2025 zu ihrer konstituierenden Sitzung zusammen. In der UAG waren die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, die Senatskanzlei, der Senator für Finanzen, die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, der Senator für Inneres und Sport, die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration, die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz, die Architektenkammer sowie die Ingenieurkammer Bremen, der vdw, die ARGE Freier Wohnbau und energiekonsens vertreten. Die UAG fungierte im Arbeitsprozess als übergeordnetes Steuerungs- und Entscheidungsgremium. Extern begleitet wurde die Arbeit der UAG durch das Büro Neitzel Consultants.

Die konkrete inhaltliche Arbeit an den insgesamt 212 Maßnahmenvorschlägen (vgl. auch Tabelle 2), die sich aus Maßnahmen des sogenannten „Hamburg Standard“ sowie bremischen Vorschlägen zusammensetzen, erfolgte in drei thematischen Arbeitskreisen:

- Arbeitskreis I - Kostenreduzierende Baustandards
- Arbeitskreis II - Optimierte Bauprozesse und Bauplanung
- Arbeitskreis III - Beschleunigte Verwaltungsverfahren

Die Sitzungen der Arbeitskreise und der UAG waren von einem intensiven und konstruktiven Austausch geprägt, der bereits zu einem besseren gegenseitigen Verständnis der unterschiedlichen Sichtweisen bzw. Handlungsrahmen der Beteiligten beigetragen hat.

Inhaltlich bildeten die in Hamburg erarbeiteten Ergebnisse die Grundlage der gemeinsamen Arbeit mit der klaren Maßgabe, diese grundsätzlich auch in Bremen zu übernehmen. Die Überprüfung der Maßnahmen auf ihre Übertragbarkeit auf Bremen hat ergeben, dass viele Maßnahmen unmittelbar oder mit Anpassungen auf spezifische bremische Verhältnisse bzw. Verfahren in den Bremer Weg übernommen werden können. Einige Maßnahmen des Hamburg Standards behandelten für Hamburg spezifische rechtliche oder organisatorische Themen oder Fragestellungen. Teilweise waren darunter Maßnahmen, für die Bremen bereits eigene Lösungsansätze entwickelt hatte oder bei denen aufgrund unterschiedlicher landesrechtlicher Regelungen kein Handlungsbedarf bestand. Diese Maßnahmen wurden nicht als kostenreduzierende Ansätze in den Bremer Weg übernommen, sie sind dennoch aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Abschlussbericht der UAG Kostenreduktion dargestellt.

<b>Ergebnis der Auseinandersetzung mit den Maßnahmen aus dem Hamburg Standard</b>	<b>AKI</b>	<b>AKII</b>	<b>AKIII</b>	<b>Gesamt</b>
Unverändert zur Übernahme empfohlen	30	44		74
Modifiziert zur Übernahme empfohlen	23	9	1	33
Bereits umgesetzt	3			3
Weiter zu bearbeiten (Themenspeicher)	6			6
Für Bremen nicht relevant	6		1	7
Nicht zur Übernahme empfohlen	7	3		10
Konsolidiert/an andere AK verwiesen/umgewidmet	2			2
<b>Insgesamt behandelte Maßnahmen</b>	<b>77</b>	<b>56</b>	<b>2</b>	<b>135</b>

Tabelle 1: Übernahme von Maßnahmen aus dem Hamburg Standard

Weitere Ideen aus dem Kreis der in den Arbeitskreisen und in der UAG Beteiligten wurden ebenfalls in den Bearbeitungsprozess aufgenommen, diskutiert und können mit ihrer Übernahme ebenfalls einen Beitrag zum Bremer Weg leisten.

Am 3. September 2025 wurde die Fachöffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung im Bremer Rathaus über die Ausgangslage sowie den bisher erreichten Arbeitsstand des Bremer Weges informiert, die dort erfolgten Hinweise und Anregungen aus dem Kreis der Fachöffentlichkeit sind in die weitere Erarbeitung des Bremer Wegs eingeflossen. Damit wurde der

Dialog mit weiteren relevanten Akteurinnen und Akteuren intensiviert und die gemeinsame Entwicklung des Bremer Weges maßgeblich unterstützt.

### Maßnahmen zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen

Der vorliegende Abschlussbericht (siehe Anlage 1) fasst die in der UAG fachlich-inhaltlich geeinten Maßnahmen zusammen, die den „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ bilden. Er dokumentiert die Sichtweisen der beteiligten Akteurinnen und Akteure. Der Abschlussbericht hebt jene Maßnahmen des Bremer Wegs besonders hervor, die geeint sind.

Bei kostenreduzierenden Baustandards handelt es sich um baukostensenkende Maßnahmen, die in Abhängigkeit des konkreten Bauvorhabens Anwendung finden können. Viele bremenspezifische Regelungen und Anforderungen, die von bundeseinheitlichen Standards abweichen, wurden auf ein bundeseinheitliches Anforderungsniveau angepasst. Die Ergebnisse des Arbeitskreises zu den optimierten Bau- und Planungsprozessen zeigen auch Möglichkeiten zur Kostenreduktion in Planungs- und Entwicklungsprozessen auf Seiten der Projektentwicklungs- und Planungsbüros auf. Die Ergebnisse zu beschleunigten Verwaltungsverfahren sind, soweit nicht noch gesetzgeberische Verfahren erforderlich sind, als verbindliche Verabredungen zur Vereinfachung und Straffung von Verwaltungs- und Genehmigungsprozessen (Bürokratieabbau) zu verstehen. Verwaltungsverfahren werden anwendungsorientiert mit klaren Entscheidungsrahmen versehen, sodass sie künftig transparenter, einfacher und damit schneller ablaufen können.

Kategorie der Maßnahme / Anzahl je AK	AKI	AKII	AKIII	Gesamt
Maßnahmen des Hamburg Standards	77	56	2	135
Von Bremer Stakeholdern eingebrachte Maßnahmen	34	7	36	77
<b>Insgesamt behandelte Maßnahmen</b>	<b>111</b>	<b>63</b>	<b>38</b>	<b>212*</b>
* In dieser Gesamtbilanz der Maßnahmen sind solche enthalten, die zwischen den Arbeitskreisen untereinander verwiesen und neu zugeordnet wurden. Dadurch kommt es zu einer Doppelerfassung von 11 Maßnahmen. Im Sinne einer Gesamtbilanz haben sich die Arbeitskreise mit 212 Maßnahmen auseinandergesetzt. 11 Maßnahmen sind von zwei Arbeitskreisen behandelt worden. Es werden für 201 Maßnahmen Ergebnisse ausgewiesen.				

Tabelle 2: Maßnahmenübersicht Bremer Weg

Themenstellungen und Vorschläge, die im Rahmen des Bremer Weges in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht abschließend bearbeitet und geeint werden konnten, wurden in einen Themenspeicher aufgenommen. Diese 24 Maßnahmen sollen ab November 2025 konsequent unter Federführung der Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion weiterbearbeitet werden.

Die UAG wird zur Sitzung der Senatskommission Wohnungsbau im November 2026 einen Fortschrittsbericht vorlegen. Geeinte Maßnahmen werden der Senatskommission Wohnungsbau oder dem Senat unverzüglich zur Beschlussfassung vorgelegt, damit kostensenkende Effekte und den Wohnungsbau stärkende Impulse so schnell wie möglich Wirkung entfalten können.

Nr.	Maßnahme
T01	Brandschutz: Einsatz der dreiteiligen Schiebeleiter
T02	Anforderungen an die Erschließung von Grundstücken / Erschließungsanlagen
T03	Waldersatz
T04	Spielplatzortsgesetz – Kinderspielflächenortsgesetz: Ablösungsbeträge
T05	MobBauOG - Fahrradabstellmöglichkeiten
T06	MobBauOG - Anforderungen des Mobilitätsbauortsgesetzes
T07	Komplexe Haustechnik
T08	Erweiterung des Bremer Wegs auf Bestandsgebäude
T09	Anforderungen der BremLBO bei Umbau und Erweiterung von Bestandsgebäuden
T10	Umgang mit den Bauprüfdiensten Hamburg
T11	Holzdecken, Trittschallanforderungen
T12	Anforderungen an die Gebäudeerschließung
T13	Inhalte und Kostenwirkungen von Regelungen in Städtebaulichen Verträgen
T14	Errichtung von Tiefgaragen
T15	Anforderungen an die Nutzung von Erdgeschosszonen
T16	Gebäudeenergiegesetz – Anforderungen bei Bestandsgebäuden
T17	Prüfpflicht für Wärmeschutz-/ Schallschutznachweise
T18	Optimierungsbedarf nach Wegfall der Schlusspunktfunktion
T19	Vorschläge der Arbeitskreise (insbesondere AK I) sollen auch auf den öffentlichen Wohnungsbau übertragen werden
T20	Im öffentlichen Wohnungsbau die Verwendung von Kunststoffen unter Kostengesichtspunkten zulassen.
T21	Bei Veränderungen/Nutzungsänderungen beim Gewerbe (in gemischt genutzten Objekten) Anwendung der Regelungen wie beim Wohnungsbau
T22	Investitionsanreize für schwierige Grundstücke
T23	Anpassung der Baunutzungsverordnung
T24	Quote öffentlich geförderter Wohnungen

Tabelle 3: Übersicht Themenspeicher

Ein Bremer Maßnahmenvorschlag konnte auch nach intensiver Diskussion in Arbeitskreis und UAG nicht fachlich-inhaltlich geeint werden und ist im Abschlussbericht als strittiges Thema benannt. Es handelt sich um die vom Senat im Juni 2025 neu erlassene Baumschutzverordnung, die aus Sicht der Bauwirtschaft erhebliche kostensteigernde Wirkung entfaltet. Diese Kritik ist aus Sicht des Umweltressorts jedoch nur bedingt nachvollziehbar, da der

Erlass von Ersatzgeldern in der Praxis kaum eine Rolle spielt und stattdessen Realkompensationen angeordnet werden. Zudem wurde erstmals eine Bestimmung aufgenommen, nachdem Bäume, über deren Beseitigung bereits im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes oder gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden wurde, nicht mehr von der Baumschutzverordnung umfasst sind. Diese grundlegend unterschiedlichen Ansichten konnten bislang nicht sinnvoll in einen allgemein zustimmungsfähigen Verfahrensvorschlag der UAG zusammengeführt werden.

### Umsetzungsphasen der Maßnahmen

Überwiegend können die im Abschlussbericht dargestellten und zur Umsetzung empfohlenen Maßnahmen unmittelbar nach Beschluss der Senatskommission Wohnungsbau in Anwendung gebracht werden. Teilweise sind weitere Schritte durch die Verwaltung (z.B. Anpassen oder Aufstellen von Erlassen, Aufstellen von Dienstanweisungen) erforderlich. In wenigen Fällen sind Gesetzgebungsverfahren einzuleiten.

Anzahl der zur Umsetzung empfohlenen Maßnahmen, die			
direkt angewendet werden können	direkt angewendet werden können und ggf. flankierende Verständigungen erfordern *	eine Verwaltungsregelung erfordern **	ein förmliches Gesetzgebungsverfahren erfordern
32	21	33	3
* z.B. privatrechtliche Vereinbarungen oder öffentlich-rechtliche Abweichungs- oder Befreiungsentscheidungen ++ z.B. Erlass oder Dienstanweisung			

Tabelle 4: Übersicht Umsetzung der kostensenkenden Maßnahmen

Eine genauere Übersicht zu den erforderlichen Schritten für die Umsetzung bezogen auf die jeweiligen empfohlenen Maßnahmen ist Anlage 2 zu entnehmen.

In der verfahrensbeteiligten Feuerwehr wird für eine Beschleunigung von Verfahren zusätzliches Personal erforderlich werden, welches nicht innerhalb der bestehenden Budgets zu finanzieren ist.

### Kosteneffekte des Bremer Wegs

Die Abschätzung der Kosteneffekte der Maßnahmen im Bremer Weg erfolgt zusammengefasst auf Grundlage der im Hamburg Standard ermittelten Werte. Bereits aus diesen Maßnahmen ergeben sich für Bremen Kosteneffekte von rd. 1.250 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche<sup>1</sup>. Das entspricht Kosteneffekten von 78 % des vollständigen Hamburg Standards.

Für die drei Maßnahmen, die Bremen in diesem Jahr bereits umgesetzt hat, sowie weitere sechs Maßnahmen im Themenspeicher, die konsequent weiterbearbeitet werden, kann ein zusätzliches Einsparpotenzial von rund 105 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. rund 140 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. errechnet werden

Der Bremer Weg hat darüber hinaus weitere Maßnahmen erarbeitet, die ebenfalls baukostenenkend wirken.

Alle am Bremer Weg beteiligten Akteure haben gemeinsam das Ziel formuliert, mit allen im Bremer Weg benannten Maßnahmen eine Baukostenersparnis von einem Drittel der durchschnittlichen Baukosten in Bremen zu erreichen. Es ist zu erwarten, dass mit den im Bremer Weg zur Umsetzung empfohlenen bzw. noch zu bearbeitenden Maßnahmen die Kosteneffekte, die für den Hamburg Standard ermittelt wurden, rechnerisch erreicht werden könnten. Die jeweiligen konkreten Baukosten und realisierbaren Kosteneffekte hängen dabei von der jeweiligen Situation des Einzelfalles ab: welche Maßnahmen können oder sollen Anwendung finden. Die Berechnung der Kosteneffekte ist daher mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Sie lassen sich in der im Abschlussbericht ermittelten Höhe nur unter idealen Rahmenbedingungen realisieren. Maßnahmen und Kosteneffekte sollen in exemplarischen Umsetzungsbeispielen überprüft und Kosteneffekte konkretisiert werden.

### Fortsetzung der Arbeit am Bremer Weg

Im Mai 2025 hat ein produktiver und konstruktiver Dialogprozess zwischen allen am Bau Beteiligten begonnen. In intensiven Diskussionen und in einer sehr engen zeitlichen Taktung wurde der Abschlussbericht zum Bremer Weg gemeinschaftlich erarbeitet. Er macht konkrete Maßnahmenvorschläge, benennt aber auch einige Themen, die in der zur Verfügung stehenden Zeit zwischen Mai und Oktober 2025 nicht abschließend bearbeitet und geeint werden konnten. Das gemeinsame konzentrierte Arbeiten am Bremer Weg soll deswegen verstetigt und die regelmäßige Arbeit an geeigneten Maßnahmen zur Kosteneffizienz und Zukunftsfähigkeit im Wohnungsbau fortgesetzt werden. Die Ergebnisse und Verabredungen des Bremer Weges sollen darüber hinaus in beispielhaften Umsetzungsvorhaben praktisch

---

<sup>1</sup> Angaben durchgängig brutto einschl. USt.

angewendet und nachvollzogen werden. Auch die Wirksamkeit der vorgeschlagenen Bausteine und Maßnahmen soll in Hinsicht auf die Reduzierung von Baukosten zum Errichtungszeitpunkt überprüft werden.

Ziel des Bremer Wegs ist es nicht nur, Wege aufzuzeigen, die Baukosten effektiv zu senken, sondern auch eine Weitergabe der so erzielten Kosteneffekte zu erreichen, sodass die Miete bzw. der Erwerb von Wohnraum wieder für breitere Schichten erreichbar werden. Zugleich verfolgt der Bremer Weg auch das Ziel der derzeit sehr geringen Bautätigkeit neue Impulse zu geben und die notwendigen wirtschaftlichen Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau zu schaffen.

Die Weitergabe der durch die Anwendung der Bausteine des Bremer Wegs im Wohnungsbau erzielten Einsparungen an die Bürgerinnen und Bürger, die konkret an Kauf oder Miete einer Wohnung in angemessener Höhe interessiert sind, wird durch die Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion weiter betrachtet werden. Auch hier werden die gemeinsam mit den Projektentwickler:innen vereinbarten Umsetzungsbeispiele Erfahrungswerte liefern. Zur Weitergabe von Kosteneffekten sollen konkrete vertragliche Vereinbarungen bei den exemplarischen Bauvorhaben getroffen werden.

### Übertragbarkeit auf Bremerhaven

Die Maßnahmen des Bremer Wegs können sowohl in der Stadtgemeinde Bremen als auch in der Seestadt Bremerhaven grundsätzlich Anwendung finden. Einige Maßnahmen, die sich auf die Ausgestaltung und Beschleunigung von Verwaltungsverfahren beziehen, sind ggf. auf die jeweiligen Verfahrensabläufe in den beiden Stadtgemeinden zu konkretisieren.

## **B.2. Flankierende Maßnahmen**

Wie im Zwischenbericht zur Sitzung der Senatskommission Wohnungsbau am 9. September 2025 dargestellt, ist die Arbeit am Bremer Weg nur ein Element in einem ganzen Bündel von Prüfaufträgen, die einen Beitrag zum Ankurbeln des Wohnungsbaus leisten sollen. Insbesondere sind hier zu nennen:

1. Anpassung von Anforderungen an den Gebäudeenergiestandard in bereits geschlossenen städtebaulichen Verträgen,
2. die Evaluierung des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes (MobBauOG) und dessen Weiterentwicklung,



3. die Prüfung zur Einrichtung eines Naturfonds,
4. die Überarbeitung des Stellungnahmeverfahrens mit den Beiräten und
5. die Fortschreibung der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung.

#### Zu 1. Gebäudeenergiestandards in Städtebaulichen Verträgen

Die Senatskommission Wohnungsbau hat die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung gebeten, in bereits geschlossenen städtebaulichen Verträgen auf Wunsch der Vertragspartner in Abstimmung mit dem Umweltressort zu prüfen, ob im Einzelfall die verbindlich vereinbarten Energie-Effizienzstandards im Wege einer Vertragsänderung angepasst werden können (siehe TOP 4 der Vorlage vom 13. Mai 2025, Beschluss Nr. 4). Hierzu haben sich das Bau- und das Umweltressort auf das folgende Prüfverfahren verständigt:

1. Die Prüfung erfolgt ausschließlich auf Initiative der jeweiligen privaten Vertragspartner, die ihren Wunsch schriftlich begründen müssen. Immer wenn vertragliche Regelungen zum Energie-Effizienzhaus-Standard geändert werden, oder mit dem Energie-Effizienzhaus-Standard in einem sachlichen Zusammenhang stehen, muss die Vertragspartnerin die Beweggründe für die Vertragsänderung nachvollziehbar und plausibel begründen. Bei Bedarf sind Belege vorzulegen.
2. Sofern das geplante Quartier weiterhin ausschließlich mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie versorgt wird, soll der Vertragsanpassung regelmäßig zugestimmt werden. Voraussetzung ist die Vorlage eines Nachweises über die Wärmeversorgung oder der Nachweis, dass im städtebaulichen Vertrag die Wärmeversorgung ausschließlich zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien gesichert ist.
3. Immer wenn Vertragsinhalte zum Energie-Effizienz-Standard geändert werden oder in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Energie-Standard stehen, fordert das Bauressort das Umweltressort (Referat 41 „Wärmewende“) auf, zum begründeten Wunsch der privaten Vertragspartnerin Stellung zu nehmen. Sofern die Belege nicht nachvollziehbar und plausibel sind, fordert das Bauressort auf Wunsch des Umweltressorts von der jeweiligen Vertragspartnerin weitere Belege nach und leitet diese zur Stellungnahme an das Umweltressort weiter.
4. Das Bauressort entscheidet in Abstimmung mit dem Umweltressort auf Basis der Unterlagen über den Wunsch der privaten Vertragspartnerin und bereitet ggf. den Änderungsvertrag vor oder lehnt den Wunsch der privaten Vertragspartner ab.

## 5. Das Bauressort informiert das Umweltressort über die Entscheidung.

Dem Bauressort sind derzeit fünf städtebauliche Verträge bekannt, bei denen die Vertragspartner eine Anpassung des Energiestandards anstreben. In zwei Fällen sind die Anpassungen seitens der Vertragspartner schriftlich beantragt und begründet worden. Das Bauressort hat in Abstimmung mit dem Umweltressort in beiden Fällen entschieden, dem Wunsch der Vertragspartner zu entsprechen und bereitet zurzeit die Änderungsverträge vor.

### Zu 2. Evaluation des Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes (MobBauOG)

Die prozessuale Evaluation des MobBauOG hat eine Bandbreite an Herausforderungen in der praktischen Anwendung der Stellplatzsatzung offenbart, sowohl seitens der Verwaltung als auch der Bauantragstellenden. Ergänzend zu zwei durchgeführten Befragungen wurde eine Einordnung des Ortsgesetzes im Spannungsfeld von Klimafolgenanpassung bis zum Bundesverwaltungsgerichtsurteil zum Gehwegparken vorgenommen. Vor diesen Hintergründen und ergänzt um die Ergebnisse der Befragungen soll es zu einer strukturellen Überarbeitung und Vereinfachung des MobBauOG kommen. Ziel ist eine effizientere und transparentere Ermittlung und Erfüllung des Mobilitätsbedarfs von Bauvorhaben. Die fachliche Ausrichtung mit dem Ziel einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadt- und Verkehrsentwicklung wird in Anbetracht des durch den ruhenden Verkehr ausgelösten Bedarfs beibehalten. Die Digitalisierung des Bauantragsverfahrens soll um die Ermittlung des Mobilitätsbedarfs erweitert werden, sodass es hier, auch im Sinne des Bremer Weges, zu Beschleunigung in Verfahren kommen wird. Der Überarbeitung vorweggreifend ist beabsichtigt, die für den geförderten Wohnungsbau bereits reduzierte Richtzahl aus der inneren Stadt und den innenstadtnahen Gebieten auf das gesamte Stadtgebiet auszuweiten. Eine entsprechende Bekanntmachung soll unverzüglich im Amtsblatt erfolgen.

### Zu 3. Naturfonds

Die Senatskommission Wohnungsbau hat am 13.05.2025 die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft gebeten, gemeinsam mit den Ressorts Bau, Finanzen und Wirtschaft die Umsetzung eines Naturfonds als mögliches Werkzeug zur Flexibilisierung des Umgangs mit Ausgleichsflächen in baurechtlichen Verfahren zu prüfen und ggf. andere bzw. weitere Vorschläge zur Verbesserung der derzeitigen Situation vorzulegen. Unter einem Naturfonds wird hier synonym zum Begriff Kompensations(flächen)pool die Bevorratung von Flächen und Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft verstanden. Werden

geeignete Flächen auf Vorrat erworben, können sie bei Bedarf einem kompensationspflichtigen Vorhaben zugeordnet werden. Dadurch entfällt die nicht selten zeitaufwändige Suche nach geeigneten Flächen im jeweiligen Plan- oder Genehmigungsverfahren. Die Refinanzierung erfolgt durch den jeweiligen Vorhabenträger zum Zeitpunkt der Zuordnung der benötigten Kompensationsflächen aus dem Naturfonds (Pool). Mit der Refinanzierung können neue Flächen erworben werden und so ein revolvingender Fonds geschaffen werden.

Bremen steht vor großen Herausforderungen im Zuge der aktuellen Transformationsprozesse und der Entwicklungen im Wohnungs-, Gewerbe- und Bildungsbau. Die zügige und beschleunigte Umsetzung notwendiger Wohnungsbauvorhaben wie beispielsweise der Wohnpark Oberneuland, aber auch andere für die Weiterentwicklung Bremens relevanter Vorhaben wie der Energieknoten, die Airport-Stadt-Süd, der Bildungscampus Osterholz sind Kernrahmenbedingungen, um diesen Anforderungen gerecht zu werden und die Transformationsprozesse erfolgreich begleiten zu können.

Maßgebliche Voraussetzung für die beschleunigte Umsetzung dieser zentralen Vorhaben ist die Verfügbarkeit notwendiger Flächen zur Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Insofern ist die Errichtung eines Kompensationsflächenpools eine der Kernthemen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus.

Mit der Hanseatischen Naturentwicklung GmbH (haneg) und dem Unterhaltungsfonds Naturschutz sind die Voraussetzungen zur Umsetzung eines Kompensationsflächenpools in der Stadt Bremen bereits vorhanden.

Das Umweltressort hat auf Basis erster vorliegender Projekte Flächenbedarfe in Höhe von ca. 80 ha ermittelt. Weitere Projekte mit Kompensationsflächenbedarf sind bereits absehbar. Insgesamt sollte ein Flächenpool von 200 ha angestrebt werden. Für die Flächensuche und –bewertung, den Flächenankauf und die Umsetzung erster Kompensationsmaßnahmen (insbes. bei Waldentwicklungen erforderlich) bedarf es der notwendigen Anschubfinanzierung. Die Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteil des jeweiligen Investitionsvorhabens. Die Entwicklung und entsprechende Vorfinanzierung des Kompensationsflächenpools dienen damit unmittelbar der Beschleunigung der Investitionsvorhaben.

Die Ermittlung und der Erwerb geeigneter Flächen wurde von der haneg für zunächst 40 ha mit rd. 1,5 Mio. € kalkuliert (ohne Maßnahmen). Die oben genannten Ressorts prüfen derzeit, ob eine Zwischenfinanzierung aus dem Bremer Unterhaltungsfonds Naturschutz finanziell und rechtlich machbar ist. Ferner sollte durch den Senat geprüft werden, das Projekt als Maßnahme für das Investitionssofortprogramm des Bundes vorzuschlagen.

#### Zu 4. Überarbeitung des Stellungnahmeverfahrens mit den Beiräten

Zur Beschleunigung der Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der zum 1. Juli 2024 eingeführten Genehmigungsfiktion und zur gleichzeitigen Arbeits- und Wirkkonzentration von Beiräten wurde in der Sitzung der Bremischen Stadtbürgerschaft am 7. Oktober 2025 eine Änderung des Ortsgesetzes über Beiräte und Ortsämter (BeiräteOG) beschlossen. Nach Inkrafttreten der neuen Gesetzesfassung konzentrieren sich Stellungnahmen der Beiräte in Bauantragsverfahren auf Entscheidungen der Bauordnung in denen Ermessen in der Entscheidung ausgeübt werden soll. Von anderen Bauantragsverfahren nimmt der Beirat Kenntnis. Zusätzlich wurde ortsgesetzlich verankert, dass Beiräte auch Vorbescheide übersandt bekommen. Da sich die ortsgesetzliche Grundlage für die zwischen den Häusern der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und der Senatskanzlei bestehende Dienstvereinbarung zur Zusammenarbeit der senatorischen Baubehörde und den Beiräten verändert hat, wird diese im Anschluss ebenfalls aktualisiert.

#### Zu 5. Vereinbarung zu Schallschutz in der städtebaulichen Planung

Die Senatskommission Wohnungsbau hat in Ihrer Sitzung am 13. Mai 2025 die Fortschreibung der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung beschlossen. Hintergrund des Verzichts auf eine Aufhebung war die Erkenntnis, dass die knapp gefasste Bremer Schallschutzvereinbarung bereits einen deutlich vereinfachten Umgang mit der Lärmproblematik in Bebauungsplanverfahren bewirkt und komplexe Aushandlungsprozesse zwischen den an den Planungsverfahren Beteiligten wesentlich minimiert.

Mit der Neufassung soll an einzelnen Punkten, bei denen die Lärmschutzvereinbarung strenger als ein bundeseinheitlicher Mindeststandard Regelungen trifft, eine Anpassung erfolgen. Inhaltlich wurden zwei Punkte geändert, die Anpassungen umfassen weiterhin einzelne redaktionelle Klarstellungen.

- Punkt 4.: Die Regelungen für den Freibereich tagsüber wurden bereits mit Beschluss der Senatskommission Wohnungsbau vom 13. Mai 2025 angepasst. Sie werden seitdem für neue Bauleitplanverfahren auf die nach Baugebietstyp unterschiedlichen Immissionsrichtwerte statt wie bisher auf einem pauschalen Zielwert von 55 dB(A) bezogen. Dadurch wird insbesondere für Wohnungen in Mischgebieten und Urbanen Gebieten der Aufwand zur Herstellung von lärmgeschützten wohnungsbezogenen Freiraumbereichen verrin-

gert. Die so neugefasste Regelung wird seit dem Beschluss in Bebauungsplan- und sinn- gemäß auch in Genehmigungsverfahren angewendet sowie für Vorhaben in bestehen- den Bebauungsplänen im Wege einer planungsrechtlichen Befreiung geprüft.

- Punkt 7.: Als Sonderfall wird nunmehr auch bei Außenwerten nachts zwischen  $> 45 \text{ dB(A)}$  und  $\leq 50 \text{ dB(A)}$  die Möglichkeit geschaffen auf den Nachweis der freien Belüftung zu verzichten, wenn aus energetischen Gründen im Gebäude eine Lüftungsanlage vorgese- hen ist. Damit wird der bisher in diesen Fällen notwendige Doppelaufwand für Lärm- schutzmaßnahmen am geöffneten Fenster vermieden, wenn zugleich bereits eine me- chanische Belüftung geplant ist die den notwendigen Mindestluftwechsel gewährleistet.

Mit den benannten inhaltlichen Änderungen werden wesentliche Forderungen aus der Bau- praxis berücksichtigt. Die so fortgeschriebene Neufassung der Schallschutzvereinbarung wird kurzfristig von den beteiligten Ressorts unterzeichnet. Die Vereinbarung zum Schall- schutz in der städtebaulichen Planung als solche hat sich grundsätzlich bewährt als Instru- ment, das allen an der Bauleitplanung und im Planungs- und Bauprozess Beteiligten eine verlässliche Arbeitsgrundlage bietet und aufwändige Abstimmungen im Einzelfall vermeidet.

Im Rahmen der vom Bundestag und Bundesrat Mitte Oktober 2025 beschlossenen Novel- lierung des Baugesetzbuchs wurden auch immissionsschutzrechtliche Regelungen überprüft und flexibilisiert. Sollten sich hier für die aktualisierte Schallschutzvereinbarung relevante Anpassungsbedarfe ergeben, haben sich die beteiligten Ressorts auf eine schnelle weitere Überarbeitung der Vereinbarung verständigt.

### **C. Alternativen**

Alternativen zum „Bremer Weg“ werden nicht vorgeschlagen. Die Reduktion von Baukosten ist ein wesentliches Element, um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln und bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnungsbau zu ermöglichen.

### **D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung / Klima- check**

#### Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Der Abschlussbericht hat keine direkten finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswir- kungen. Mit der Umsetzung sind erhöhte Personalbedarfe sowie Bedarfe bei der Ausstat- tung z.B. im Bereich der Informationstechnologie in den betroffenen Ressorts zu erwarten. Diese werden bei Umsetzung der Maßnahmen konkretisiert und mit Finanzierungsvorschlä- gen versehen werden.

## Gender-Prüfung

Direkte Auswirkungen auf die Gleichstellung von Männern und Frauen ergeben sich nicht.

## Klimacheck

Der Abschlussbericht hat keine direkten Auswirkungen auf den Klimaschutz.

### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei, dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, dem Senator für Inneres und Sport, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration sowie der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz abgestimmt.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Die Vorlage ist zur Veröffentlichung geeignet.

### **G. Beschlussvorschlag**

1. Die Senatskommission Wohnungsbau nimmt die Ausführungen unter B.1. und den Abschlussbericht zur Erarbeitung des „Bremer Weges zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ sowie die flankierenden Maßnahmen unter B.2. zur Kenntnis und beschließt den „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen“ mit allen geeigneten und zur weiteren Bearbeitung vorgesehenen Maßnahmen zur Kostenreduktion im Wohnungsbau.
2. Die Senatskommission Wohnungsbau bittet alle Senatsressorts, die im Abschlussbericht als geeignet gekennzeichneten Maßnahmen unverzüglich umzusetzen.
3. Die Senatskommission Wohnungsbau beschließt die Verstetigung der Arbeit am Bremer Weg und bittet die Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion, die Bearbeitung der im Themenspeicher befindlichen Maßnahmen konsequent voranzutreiben, geeignete Maßnahmen unverzüglich der Senatskommission Wohnungsbau zur Beschlussfassung vorzulegen, die Wirksamkeit der Maßnahmen insbesondere anhand der vorgesehenen Umsetzungsbeispiele zu überprüfen und der Senatskommission Wohnungsbau einen Fortschrittsbericht zum Bremer Weg zur Novembersitzung 2026 vorzulegen.
4. Die Senatskommission Wohnungsbau bittet alle beteiligten Ressorts, sich weiterhin aktiv in der Unterarbeitsgruppe Kostenreduktion einzubringen und in die Erarbeitung, Überprüfung und Fortschreibung von Maßnahmen zur Kostenreduktion im Wohnungsbau einzubringen.

5. Die Senatskommission Wohnungsbau bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, gemeinsam mit den jeweiligen Projektentwicklungsbüros mindestens vier exemplarische Bauvorhaben auszuwählen, die die Senkung von Baukosten aufgrund des Bremer Wegs überprüfen und nachweisen sowie vertragliche Vereinbarungen zur anteiligen Weitergabe von Baukostensparnissen an die Endnutzerinnen und Endnutzer zu treffen.
6. Die Senatskommission Wohnungsbau nimmt den strittig gestellten Maßnahmenvorschlag „Baumschutzverordnung“ zur Kenntnis und verweist auf die bestehende Beschlusslage des Senats zur Verordnung.
7. Die Senatskommission Wohnungsbau nimmt zur Kenntnis, dass für die Umsetzung in einigen verfahrensbeteiligten Einheiten es zu Mehrbedarfen bei Personal und IT kommen wird, und bittet im weiteren Prozess um eine konkretisierte Kalkulation als Basis, um Lösungen hierzu zu entwickeln.
8. Die Senatskommission Wohnungsbau nimmt die Fortschreibung der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung zur Kenntnis und bittet die beteiligten Ressorts um unverzügliche Unterzeichnung und Umsetzen der so neu gefassten Vereinbarung, insbesondere auch in Hinsicht auf Punkt 7 der Vereinbarung.
9. Zu einzelnen Aspekten der Barrierefreiheit (Maßnahmen 006 und 009) erfolgt kurzfristig ein Austausch zwischen dem Landesbehindertenbeauftragten und der Wohnungswirtschaft unter Beteiligung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung. Insofern werden diese beiden Maßnahmen zunächst zurückgestellt.

#### Anlagen

1. Abschlussbericht „Bremer Weg zum kosteneffizienten und zukunftsfähigen Bauen
2. Übersicht zur Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen im Bremer Weg