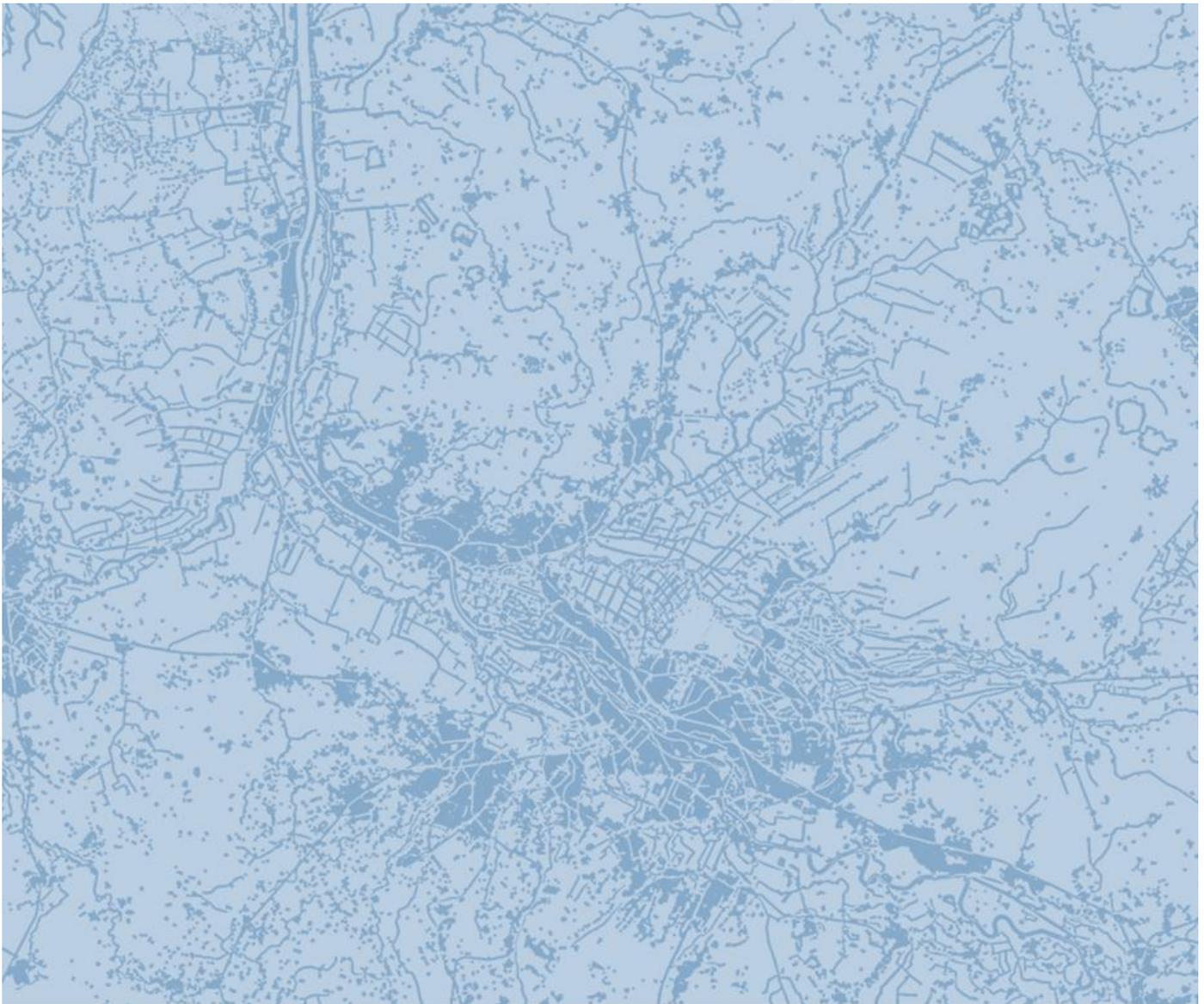


Regionale Wohnungsmarktstrategie

„MORO - Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie“
des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V.



Auftraggeber: Kommunalverbund
Niedersachsen / Bremen e.V.
Delmegarten 9
27749 Delmenhorst
Fon 04221 981240
www.kommunalverbund.de

Ansprechpartner: Susanne Krebsler, Geschäftsführerin
krebsler@kommunalverbund.de
Benjamin Möller, Projektleiter MORO
möller@kommunalverbund.de
Sebastian Dargel, Projektmitarbeiter MORO
dargel@kommunalverbund.de

Auftragnehmer: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10

Kaiserin-Augusta-Allee 86
10589 Berlin
fon 030 9210 69 560
info@complangmbh.de
www.complangmbh.de

Ansprechpartner Matthias von Popowski
matthias.vonpopowski@complangmbh.de
Ulrike Engelke
ulrike.engelke@complangmbh.de

Stand: 22. Juni 2020

Die „Regionale Wohnungsmarktstrategie“ wird vom Bund als Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) im Vorhaben „Lebendige Regionen – Aktive Regionalentwicklung als Zukunftsaufgabe“ gefördert.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
1 Einführung	5
1.1 Anlass und Ziel	5
1.2 Beteiligungs- und Erarbeitungsprozess	6
1.3 Akteure und Beteiligte	6
1.4 Workshops und Gespräche	8
1.5 Aufbau und Struktur der regionalen Wohnungsmarktstrategie	10
2 Zentrale Herausforderungen	12
2.1 Bundesweite Trends und Handlungsansätze	12
2.2 Herausforderungen in der Region Bremen	17
2.3 Herausforderungen nach Stadt- und Gemeindetypen in der Region Bremen	20
2.4 Kommunale Herausforderungen und nachbarschaftliche Ansätze	21
2.5 Ableitung von Ansätzen für die wohnungspolitischen Leitlinien	26
3 Regionale wohnungspolitische Leitlinien	27
Vorbemerkung	27
1. Wir sind Teil eines regionalen Wohnungsmarktes	27
2. Wir wollen die Entwicklung steuern	28
3. Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote	29
4. Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen	30
5. Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte	30
6. Wir wollen gemeinsam handeln	31
4 Handlungsfelder und Ziele	32
A – Bezahlbares Wohnen	32
B – Nachhaltige Siedlungs- und Bestandsentwicklung	34
C – Bedarfsorientierter Wohnungsneubau	36
D – Kommunikation und Zusammenarbeit im Kommunalverbund	38
5 Maßnahmen und Empfehlungen	41
5.1 Regionale Maßnahmen	41
5.2 Nachbarschaftliche Maßnahmen (interkommunale Ebene)	64
5.3 Vorschläge für Maßnahmen in den Städten und Gemeinden (Instrumentenkoffer)	75
5.4 Flankierende Aktivitäten der Länder Niedersachsen und Bremen, des Bundes sowie weiterer Partner	107
6 Übersicht der Maßnahmen und Empfehlungen	112
6.1 Maßnahmen in Verantwortung des Kommunalverbundes	112
6.2 Empfehlungen für die Städte und Gemeinden des Kommunalverbundes	113
7 Fazit	144
8 Literaturverzeichnis	147

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Beteiligungs- und Erarbeitungsprozess	6
Abbildung 2 Übersicht der Nachbarschaftsräume im Kommunalverbund	9
Abbildung 3 Aufbau der Wohnungsmarktstrategie	11
Abbildung 4 Nachbarschaftsraum Bremen (Huchting)-Delmenhorst-Ganderkesee	22
Abbildung 5 Nachbarschaftsraum Wildeshausen-Dötlingen-Harpstedt	22
Abbildung 6 Nachbarschaftsraum Lemwerder-Berne	23
Abbildung 7 Nachbarschaftsraum Bremen Nord-Osterholz-Scharmbeck-Schwaneede-Ritterhude-Hambergen	23
Abbildung 8 Nachbarschaftsraum Bremen Nordost-Lilienthal-Grasberg-Worpswede	24
Abbildung 9 Nachbarschaftsraum Bremen Ost-Oyten-Ottersberg	24
Abbildung 10 Nachbarschaftsraum Bremen Südost-Achim-Verden-Thedinghausen	25
Abbildung 11 Nachbarschaftsraum Bremen Süd-Weyhe-Stuhr-Thedinghausen	25
Abbildung 12 Nachbarschaftsraum Syke-Bassum-Twistringen-Bruchhausen-Vilsen	26
Abbildung 13 Zusammenhang zwischen Herausforderungen, Leitlinien und Handlungsfeldern	32
Abbildung 14 Ziele im Handlungsfeld A „Bezahlbares Wohnen“	34
Abbildung 15 Ziele im Handlungsfeld B „Nachhaltige Siedlungs- und Bestandsentwicklung“	36
Abbildung 16 Ziele im Handlungsfeld C „Bedarfsorientierter Wohnungsneubau“	38
Abbildung 17 Ziele im Handlungsfeld D „Kommunikation und Zusammenarbeit“	40
Abbildung 18 Gesamtübersicht Maßnahmen und Empfehlungen	41
Abbildung 19 Übersicht Nachbarschaftliche Maßnahmen in den Nachbarschaftsräumen	113

1 | Einführung

1.1 Anlass und Ziel

Vor dem Hintergrund der wachstums- und demografiebedingten Herausforderungen und Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt hat der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. „Bezahlbares Wohnen für Alle“ als politisches Ziel formuliert und die Erarbeitung einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie als Projekt im 2015 verfassten Grundsatzbeschluss zur kooperativen Regionalentwicklung verankert. Dies entspricht den hierin formulierten Leitzielen *Dezentrale Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung* und *Vorrang der Innenentwicklung* sowie den damit untersetzten Entwicklungszielen:

- ≡ Neue Siedlungsflächen vorrangig in Ortskernen und an SPNV-Haltepunkten entwickeln und gemeinsam abstimmen,
- ≡ Stärkung der Innenentwicklung und geringere Flächenausweisung,
- ≡ Entwicklung von Bestandsimmobilien als Alternative zum Neubau.

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung (2016-18) wurde erstmalig eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse des regionalen Wohnungsmarktes durchgeführt. Ausgehend von den jeweiligen kommunalspezifischen Anforderungen, Zielen und Möglichkeiten gelang es in der Analysephase, erste gemeinsame Herausforderungen und Handlungsbedarfe herauszufiltern und die Grundlagen für ein gemeinsames Problemverständnis in Politik und Verwaltung zu schaffen. Erste Ansätze für strategische Überlegungen wurden zudem im Juni 2018 im Rahmen der Fraktionsvorsitzendenkonferenz des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. formuliert und abgestimmt.

Mit dem vorliegenden Bericht wird der Weg vom gemeinsamen Problemverständnis und den ersten strategischen Ansätzen hin zu einer gemeinsamen Wohnungsmarktstrategie aufgezeigt. Die Strategie setzt den Rahmen für gemeinsam abgestimmtes, wohnungspolitisches Entscheiden und Handeln für die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V..

In einer aktuellen Publikation des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat heißt es dazu: „Allerdings lassen sich [bundesweit] bislang kaum verbindliche Ansätze einer interkommunal abgestimmten und gemeinsam getragenen Wohnbaulandentwicklung erkennen.“¹ Damit betritt der Kommunalverbund Neuland im bundespolitischen Diskurs zur interkommunalen und regionalen Zusammenarbeit im Thema „bezahlbares Bauen und Wohnen“.

¹ Gemeinschaftsaufgabe Neubauakzeptanz. Erkenntnisse aus der Veranstaltungsreihe „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“ hrsg. vom Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Januar 2020), S. 19

1.2 Beteiligungs- und Erarbeitungsprozess

Für die Erarbeitung einer trag- und umsetzungsfähigen Wohnungsmarktstrategie wurde aufbauend auf der regionalen Wohnungsmarktbeobachtung ein mehrstufiger und breit angelegter Beteiligungsprozess durchgeführt. Dabei galt es, den Mehrwert der regionalen Wohnungsmarktstrategie allen relevanten Akteursgruppen zu vermitteln, die jeweiligen Kompetenzen zu vernetzen sowie den Prozess und das Ergebnis konsensorientiert auf eine breite Basis zu stellen.

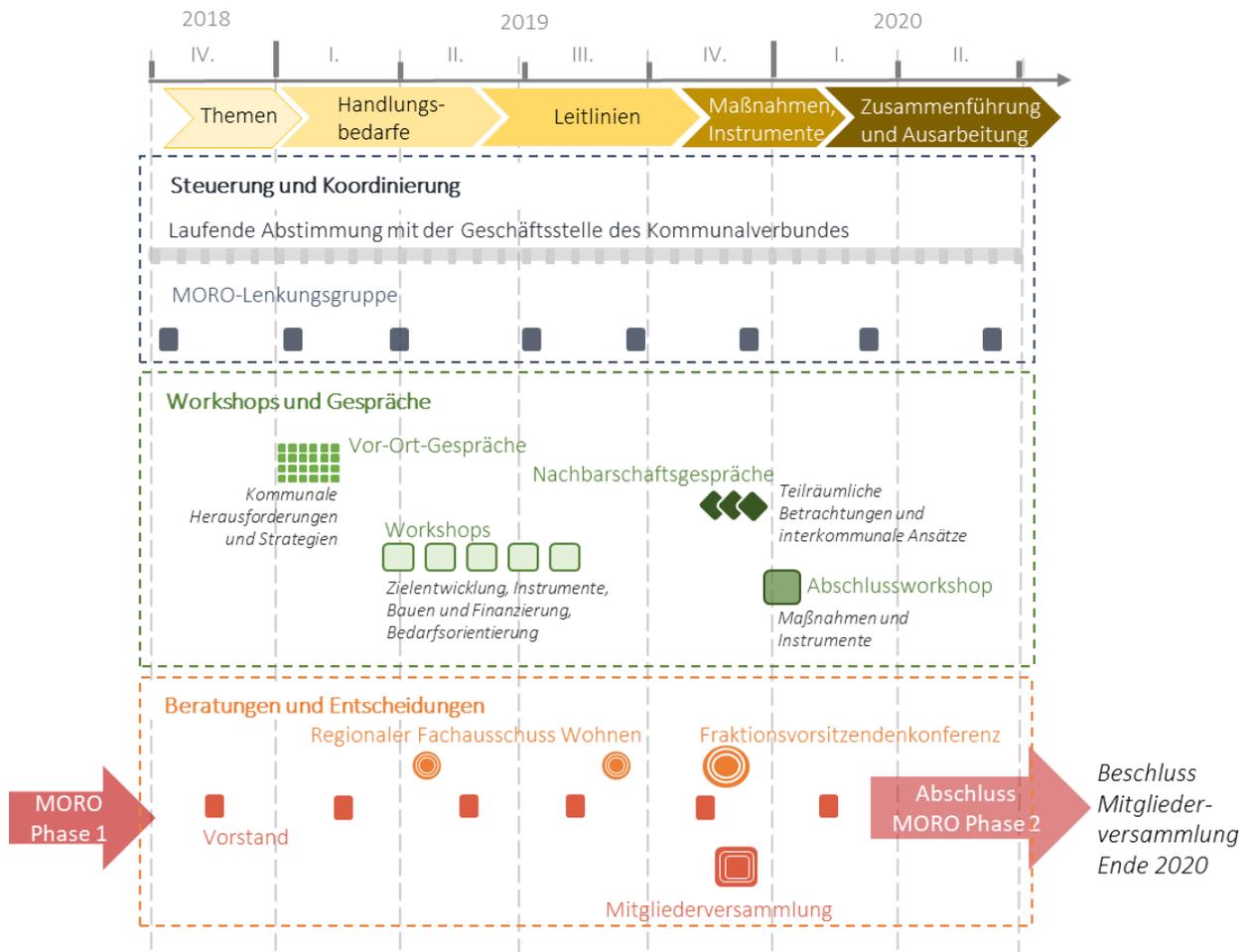


Abbildung 1 Beteiligungs- und Erarbeitungsprozess

1.3 Akteure und Beteiligte

Kommunalverbund

Der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. entwickelt gemeinsam mit seinen Mitgliedern die regionale Wohnungsmarktstrategie. Die Projektleitung obliegt der Geschäftsstelle, die Federführung des Strategieprozesses erfolgt von dort in Abstimmung mit dem Vorstand. Mit gutachterlicher Begleitung durch complan Kommunalberatung wurde die Wohnungsmarktstrategie erarbeitet sowie der Kommunikations- und Beteiligungsprozess koordiniert und umgesetzt.

MORO-Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Fachverwaltungen (Stadt Achim, Stadt Delmenhorst, Gemeinde Ganderkesee, Gemeinde Weyhe, Landkreis Osterholz, Stadt Osterholz-Scharmbeck), der Stadt Bremen (Senatskanzlei, Senatsverwaltung für Umwelt, Bau und Verkehr), des Zweckverbandes Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZBVN), der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) und der Geschäftsstelle des Kommunalverbundes kam in regelmäßigen Sitzungen

(ca. vierteljährlich) zusammen. In der Lenkungsgruppe wurden sämtliche Arbeits- und Verfahrensschritte gemeinsam erörtert, über Zwischenergebnisse beraten und diskutiert sowie Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

Kommunale Verwaltungen

Die kommunalen Fachverwaltungen kennen ihre lokale Ausgangssituation, die Herausforderungen, die Akteure und die Bewohnerschaft am besten und verfügen über Erfahrungen im Einsatz von Instrumenten, Verfahren, Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten usw. vor Ort.

Diese Kompetenzen und Erfahrungen flossen im Rahmen der Vor-Ort-Gespräche und der verschiedenen Workshops zur Ermittlung von kommunalen Herausforderungen und regionalen Ansätzen sowie zur Entwicklung von Zielen und Maßnahmen ein. Auf diese Weise gelang es, sowohl kommunales Handeln im regionalen Kontext zu diskutieren als auch gemeinsam erarbeitete Inhalte mit den kommunalen und regionalen Anforderungen rück zu koppeln.

Wohnungsmarktakteure

Die wohnungsmarktrelevanten Akteure wie kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen sowie die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) sind die notwendigen Partner der Kommunen bei der Umsetzung von Maßnahmen. Sie wurden als Experten in den Wissens- und Informationstransfer eingebunden bzw. zu einigen Workshops eingeladen. Teilweise wurden diese durch kommunale Akteure vertreten.

Fraktionsvorsitzendenkonferenz

Die Fraktionsvorsitzendenkonferenz des Kommunalverbunds ist ein politisches Netzwerkformat. Zu ihr werden alle Fraktionsvorsitzenden der Region, exklusiv aus den Mitgliedskommunen eingeladen, die Gruppe umfasst etwa 130 Personen. Die Fraktionsvorsitzendenkonferenz ermöglicht es, in Ergänzung zu den Organen und Gremien des Kommunalverbunds politische Akteure in die Diskussion und Vorbereitung der regionalen Willensbildung einzubeziehen. Entsprechend befassten sich die Mitglieder der Fraktionsvorsitzendenkonferenz 2018 mit Thesen zur Wohnungsmarktstrategie und im Vorfeld des Beschlusses der Mitgliederversammlung 2019 mit dem Entwurf der wohnungspolitischen Leitlinien.

„Regionaler Fachausschuss Wohnungsmarkt“

Aus der Fraktionsvorsitzendenkonferenz 2018 heraus wurde der politische Wunsch formuliert, am Thema gemeinsam intensiver arbeiten zu können, über das jährliche Netzwerktreffen hinaus. So entstand 2019 das Format des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sind interessierte – freiwillige – Fraktionsvorsitzende der Mitgliedskommunen. Der „Regionale Fachausschuss Wohnungsmarkt“ tagte im Mai und Oktober 2019. Er diskutierte die Leitlinien und bereitete die Fraktionsvorsitzendenkonferenz im November 2019 vor.

Vorstand des Kommunalverbundes

Der Vorstand des Kommunalverbundes führt die laufenden Geschäfte des Vereins. Dazu zählt unter anderem die Einladung der Vereinsmitglieder zur sowie die Vorbereitung der Mitgliederversammlung. Der Vorstand brachte den Vorschlag zum Beschluss der sechs wohnungspolitischen Leitlinien in die Mitgliederversammlung des Kommunalverbundes Ende 2019 ein.

Mitgliederversammlung des Kommunalverbundes

Bereits im Jahr 2018 wurden die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung in der Mitgliederversammlung vorgestellt. Mit dem Beschluss der wohnungspolitischen Leitlinien vom Dezember 2019 durch die Mitgliederversammlung liegt eine richtungsweisende Basis für die weitere Ausgestaltung der Wohnungsmarktstrategie vor. Ziel ist es, Ende 2020 die Wohnungsmarktstrategie in der Mitgliederversammlung des Kommunalverbundes beschließen zu lassen.

1.4 Workshops und Gespräche

Ausgehend von den Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung und dem daraus entstandenen gemeinsamen Problemverständnis wurden zu Beginn der Strategieerarbeitung konkrete Handlungsbedarfe aus den Kommunen der Region zusammenzutragen und erste übergeordnete Zielformulierungen formuliert.

Vor-Ort-Gespräche von Januar bis März 2019

Hierzu fanden zunächst Vor-Ort-Gespräche der Geschäftsstelle mit den kommunalen Verwaltungen Anfang 2019 statt, in denen gezielt Einschätzungen zur aktuellen Wohnungsmarktsituation, zu geplanten Strategien zu nachbarschaftlichen Kooperationen und Erfahrungen zum Einsatz wohnungsmarktpolitischer Instrumente sowie zum bisherigen Prozess erfragt wurden. Diese Ergebnisse bildeten eine wesentliche Grundlage für die Konzipierung und Durchführung der nachfolgenden Workshops.²

Workshop „Zielentwicklung“ am 4. April 2019 in Delmenhorst

Der Workshop „Zielentwicklung“ bildete den Auftakt einer insgesamt neunteiligen Workshopreihe. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer trugen die jeweiligen Herausforderungen und Handlungsbedarfe ihrer Städte und Gemeinden zusammen und identifizierten erste Ansätze und Überlegungen für die Formulierung wohnungspolitischer Leitlinien.

Workshops zum Wissens- und Informationstransfer im Mai/Juni 2019

Im Anschluss an den Workshop „Zielentwicklung“ folgte eine Reihe von Workshops zu ausgewählten Themenbereichen, um den Wissens- und Informationstransfer zwischen den Beteiligten anzuregen und Anknüpfungspunkte für die Wohnungsmarktstrategie zu schaffen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer diskutierten kommunale Handlungsansätze, Möglichkeiten sowie erste Ideen und Vorschläge zu Maßnahmen und Instrumenten.

Workshop „Best Practice“ am 16. Mai 2019 in Wildeshausen

Im „Best-practice“-Workshop wurden übertragbare Ansätze wohnungspolitischer Instrumente auf kommunaler Ebene sowie damit verbundene Erfolgs- und Hemmnisfaktoren aufgezeigt. Vertreterinnen und Vertreter aus unterschiedlichen Kommunen des Kommunalverbundes stellten jeweils eines ihrer praktizierten Instrumente vor (Zwischenerwerb, Konzeptvergabe, Kommunaler Baulandbeschluss und Quotierungsregelungen und Beteiligung an kommunale Wohnungsbaugesellschaften). **Workshop „Finanzen und Folgekosten“ am 3. Juni 2019 in Stuhr**

Der Workshop „Finanzen und Folgekosten“ hatte die finanziellen Auswirkungen und Folgekosten für die Bereitstellung sozialer Infrastrukturangebote bei Bauvorhaben bzw. wohnungspolitischen Entscheidungen zugunsten der Schaffung von Wohnraum zum Inhalt. Zur Ermittlung von Folgebedarfen und -kosten werden in den einzelnen Kommunen unterschiedliche Ansätze wie Infrastrukturbedarfsplanungen, integrierte Planungen und Konzepte, eigene Berechnungsmethoden und die Nutzung von Erfahrungswerten verfolgt. Ein Fachbeitrag zur Anwendung von Folgekostenkonzepten brachte einen zusätzlichen Impuls.

Workshop „Wer baut?“ am 20. Juni 2019 in Bremen

Zur vertieften Diskussion der Leitlinie „Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen“ fand der Workshop „Wer baut?“ statt. An diesem Workshop hat – stellvertretend für die Wohnungsmarktakteure ein Vertreter der GEWOBA teilgenommen. Ausgehend von den kommunalen Wohnungsmarktangeboten und –nachfragen identifizierten die Teilnehmenden Angebotslücken und diskutierten

² Im März 2020 wurden Aktualisierungsgespräche zu den Themen Quoten für den geförderten Wohnraum sowie zum Einsatz weiterer wohnungspolitischer Instrumente mit den Gesprächspartnern der Treffen im letzten Jahr geführt. Diese Ergebnisse fließen ergänzend in die Wohnungsmarktstrategie ein.

über die Begriffe Bezahlbarkeit und leistbares Wohnen sowie über die Handlungsspielräume der Kommunen.

Workshops und Gespräche zur teilräumlichen Betrachtung

Workshop „Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung“ am 6. August 2019 in Oyten

Im Rahmen des Workshops „Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung“ näherten sich die Teilnehmenden der interkommunalen Betrachtungsebene an. Dadurch gelang es, für die teilräumlichen Gegebenheiten und Wechselbeziehungen zwischen den Kommunen zu sensibilisieren und über gemeinsame Lösungsansätze nachzudenken.

Nachbarschaftsgespräche

Basierend auf diesen ersten teilräumlichen Betrachtungen fanden im Dezember 2019 drei Nachbarschaftsgespräche zur vertiefenden Auseinandersetzung und Konkretisierung der skizzierten interkommunalen Maßnahmen statt: in **Ganderkesee (11. Dezember 2019)**, in **Ritterhude (12. Dezember 2019)** und in **Stuhr (13. Dezember 2019)**.

Hierfür wurden sogenannte Nachbarschaftsräume (vgl. Abbildung 2) bestehend aus mehreren Kommunen innerhalb des Kommunalverbundes gebildet. Sie zeichnen sich durch hohe funktionale Verflechtungen und Wechselbeziehungen sowie zum Teil fließenden Übergängen in den Siedlungsbereichen untereinander aus. Ausgehend von Bremen führen die Nachbarschaftsräume hauptsächlich entlang der ÖPNV-Linien in alle Richtungen:

- ≡ Bremen (Huchting)-Delmenhorst-Ganderkesee
- ≡ Lemwerder-Berne
- ≡ Bremen Nord-Osterholz-Scharmbeck-Schwanewede-Ritterhude-Hambergen
- ≡ Bremen Nordost-Lilienthal-Grasberg-Worpswede
- ≡ Bremen Ost-Oyten-Ottersberg
- ≡ Bremen Südost-Achim-Verden-Thedinghausen
- ≡ Bremen Süd-Weyhe-Stuhr-Thedinghausen
- ≡ Wildeshausen-Dötlingen-Harpstedt
- ≡ Syke-Bassum-Twistinge-Bruchhausen-Vilsen

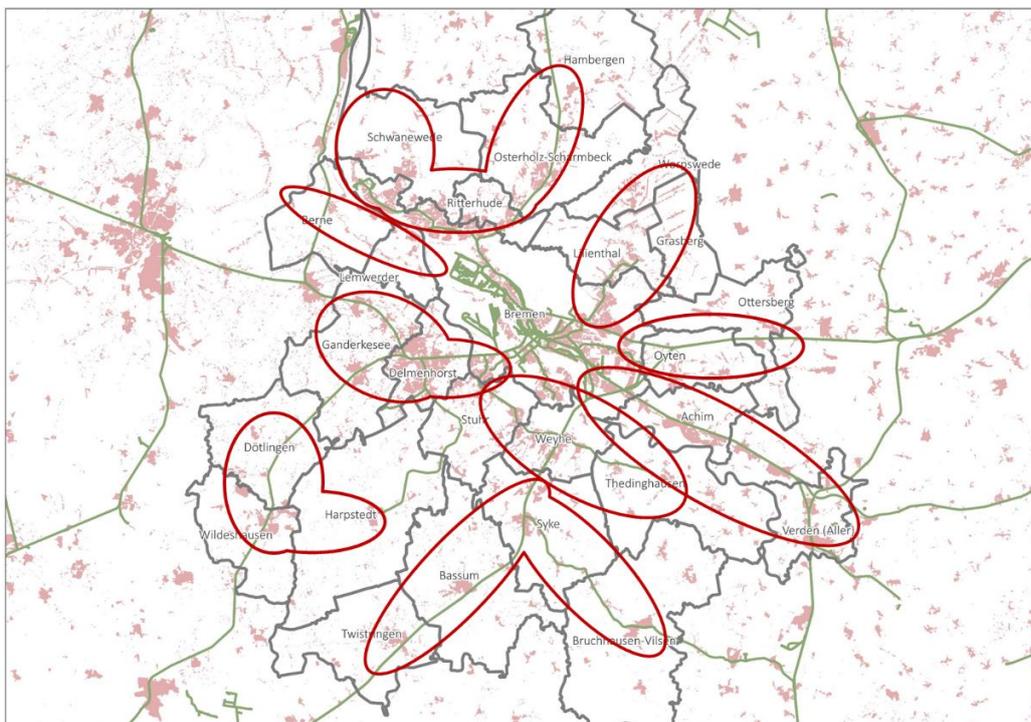


Abbildung 2 Übersicht der Nachbarschaftsräume im Kommunalverbund

Abschlussworkshop (gesamträumlicher Workshop) am 21. Januar 2020 in Bremen

Im Abschlussworkshop wurden die Erkenntnisse und Ergebnisse zusammengeführt und gemeinsam mit Blick auf die regionale Wohnungsmarktstrategie reflektiert. Ziel dieses Workshops war es, Anforderungen an den Aufbau, die Inhalte und der Darstellungsform der Wohnungsmarktstrategie abzuleiten und die Strategie mit Leitlinien, Handlungsfeldern, konkreten Zielen sowie Maßnahmen und Instrumenten in der Gesamtschau zu betrachten und zu erörtern.

1.5 Aufbau und Struktur der regionalen Wohnungsmarktstrategie

Ausgehend von den regionalen, nachbarschaftlichen sowie kommunalen Herausforderungen bilden die wohnungspolitischen Leitlinien den gemeinsamen und freiwillig abgestimmten Orientierungsrahmen für die 28 Mitgliedskommunen sowie für den Kommunalverbund selbst. Sie beschreiben eine gemeinsame politische Haltung dieser Akteure. Die Leitlinien unterstützen dabei, kommunale Ziele unter Berücksichtigung der jeweiligen individuellen kommunalen Herausforderungen sowie des politischen Ziels „Bezahlbares Wohnen für Alle“ des Kommunalverbundes zu formulieren. Damit sollen die Herausforderungen für die Gestaltung eines ausgeglichenen und funktionierenden Wohnungsmarktes aktiv aufgegriffen und bewältigt werden können. Damit werden auch Impulse und Anreize für eine nachbarschaftliche und regionale Herangehensweise gesetzt.

Die Handlungsfelder und Ziele untersetzen die Leitlinien der regionalen Wohnungsmarktstrategie und überführen die Inhalte aus den Leitlinien auf die Handlungs- und Umsetzungsebene. Die in den Handlungsfeldern formulierten Ziele können nur durch den Einsatz verschiedener Maßnahmen und Instrumente auf unterschiedlichen Ebenen umgesetzt werden.

Auf regionaler Ebene werden Maßnahmen formuliert, die durch kooperatives Handeln zwischen den Kommunen im Kommunalverbund sowie durch Unterstützung und Begleitung des Kommunalverbundes wirksam werden, durch die Mitgliedskommunen beschlossen werden sollen und im Kommunalverbund umgesetzt werden.

Maßnahmen auf nachbarschaftlicher, Ebene benötigen für die erfolgreiche Umsetzung die Zusammenarbeit zwischen einzelnen, in der Regel räumlich-funktional eng verflochtenen Kommunen, sowie teilweise die organisatorische, steuernde und inhaltliche Unterstützung des Kommunalverbundes. Diese Maßnahmen werden als Empfehlungen benannt und an die Mitglieder im Kommunalverbund adressiert.

Darüber hinaus besteht eine Vielzahl an Möglichkeiten und wohnungspolitischen Instrumenten auf kommunaler Ebene, die je nach den Rahmenbedingungen vor Ort angewandt sowie in eigenständiger Verantwortung der Kommunen ausgestaltet und umgesetzt werden können. Im Sinne eines Instrumentenkoffers steht ein Pool an Möglichkeiten und Angeboten für die Kommunen zur Verfügung.

Die genannten kommunalen Maßnahmen sowie die regionale Unterstützung durch den Kommunalverbund bilden wesentliche Bausteine zur Erreichung und Sicherung dieser Ziele. Der Beschluss zu den wohnungspolitischen Leitlinien und zu den regionalen Maßnahmen sowie die Empfehlungen an die Kommunen bekräftigen das kommunale und regionale Engagement.

Zugleich und ergänzend müssen der Bund und die Länder hierfür die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen und flankierend geeignete Instrumente zur Verfügung stellen.

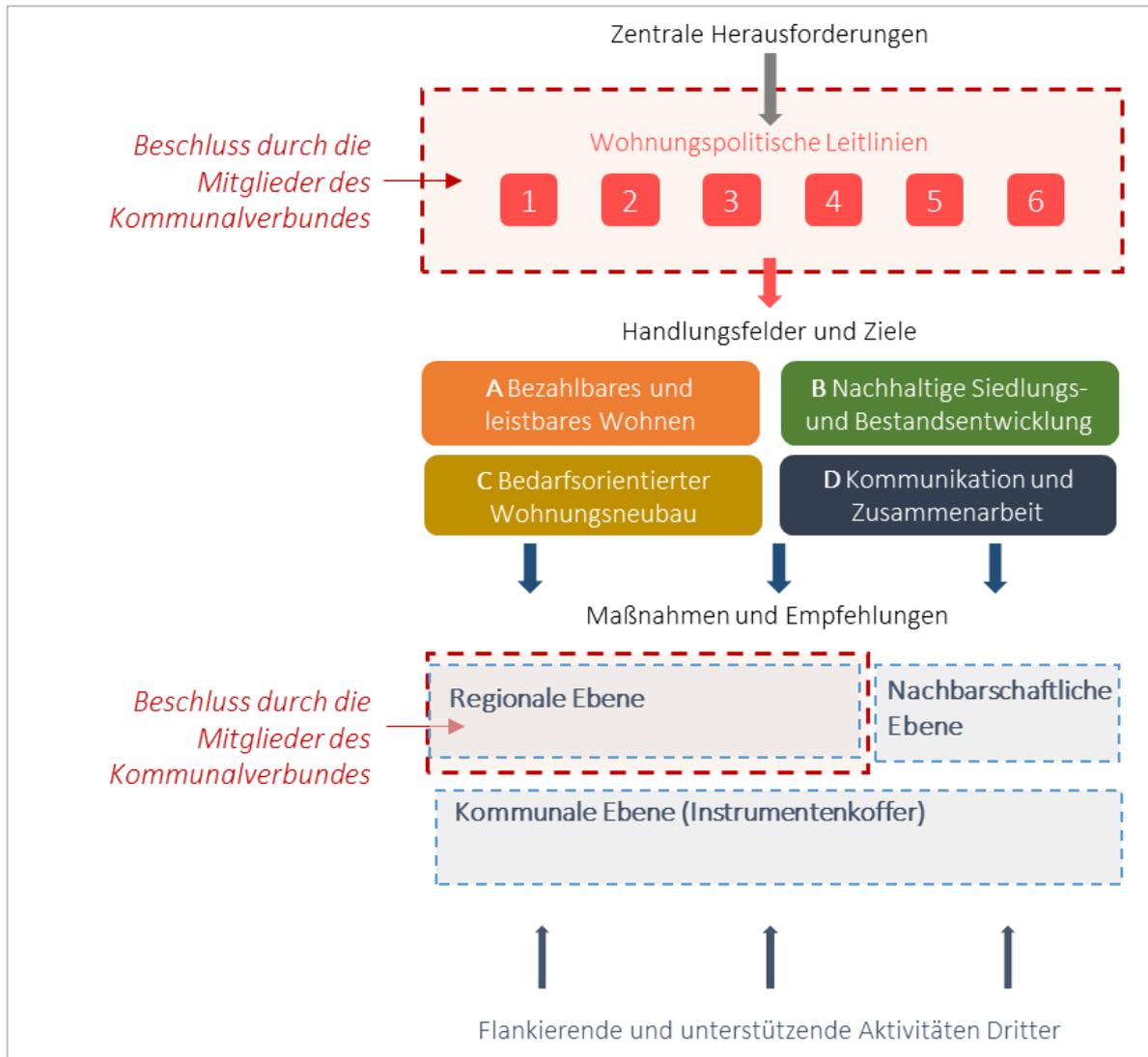


Abbildung 3 Aufbau der Wohnungsmarktstrategie

2 | Zentrale Herausforderungen

2.1 Bundesweite Trends und Handlungsansätze

Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

Der bundesdeutsche Wohnungsmarkt ist seit mehr als zehn Jahren von einer hohen Dynamik geprägt. Gründe dafür sind anhaltende Bevölkerungszugewinne in den letzten Jahren insbesondere durch Zuwanderungen aus dem (europäischen) Ausland, sowie eine kontinuierlich sinkende Haushaltsgröße als eine Folge des demografischen Wandels. Beides führte in den vergangenen etwa zehn Jahren zu einer kontinuierlich steigenden Wohnungsnachfrage und Wohnungsengpässen in vielen Städten und Gemeinden. Zwar hat die Bautätigkeit in den meisten Städten und Gemeinden deutlich zugenommen, diese konnte jedoch die steigenden Bedarfe nur teilweise abdecken. In der Folge stiegen vielerorts die Mieten, insbesondere für Neuverträge, die Preise für Bestandsimmobilien und neu errichtete Immobilien sowie für unbebaute Grundstücke. Im Übrigen werden Immobilien, und hier insbesondere Eigentumswohnungen in den urbanen bzw. zentralen Lagen, auch angesichts der seit vielen Jahren sehr niedrigen Hypothekenzinsen als Renditeobjekte immer attraktiver. Dies gilt sowohl für ausländische Kapitalanleger als auch für Haushalte, die Immobilien als Teil ihrer individuellen Altersabsicherung betrachten. In der Folge können Haushalte mit unteren und teilweise auch Haushalte mit mittleren Einkommen³ ihre Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt oft nicht befriedigen.

Diese Entwicklungen waren und sind insbesondere in den Metropolen und Großstadtregionen bzw. den sogenannten A-Städten⁴ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) zu beobachten. Oftmals ist diese Dynamik auch im jeweiligen Umland erkennbar bzw. dahin übergesprungen. Viele andere Großstädte bzw. B-Städte⁵, zum Beispiel Bremen, aber auch Dresden, Hannover, Leipzig, Nürnberg und ihre angrenzenden Kreise bzw. Städte und Gemeinden weisen ähnliche, wenngleich in der Regel etwas abgeschwächte Entwicklungen auf. Zudem war und ist das Ausgangsniveau der Steigerung in diesen Städten geringer als in den A-Städten. Dies gilt auch für die Stadt Bremen sowie die angrenzenden Kreise, Städte und Gemeinden. Diese Erkenntnisse wurden bereits in der Wohnungsmarktbeobachtung 2018 auf Basis des Standes Ende 2015/16 herausgearbeitet und wurden durch die Entwicklung der vergangenen Jahre bestätigt.

Aktuell deuten einige Indizien darauf hin, dass sich die Grundlagen für die seit vielen Jahren fast schon zur Gewohnheit gewordenen Steigerungen auf dem Mietwohnungsmarkt und bei der Entwicklung der Kaufpreise verändern. Beispielsweise sind die Einwohnerzuwächse 2018 und nach den vorläufigen Ergebnissen auch 2019 deutschlandweit sowie auch in den Großstädten geringer als in den Vorjahren. Zudem sind die durchschnittlichen Haushaltsgrößen bereits auf einem recht niedrigen Niveau angekommen, der Spielraum für eine weitere Absenkung ist gering.⁶ Dies deutet darauf hin, dass die Wohnungsnachfrage

³ Zu den Haushalten mit unteren Einkommen zählen etwa 30 % aller Haushalte; zu den Haushalten mit mittleren Einkommen zählen etwa 65 % aller Haushalte.

Haushalte mit unteren Einkommen verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 80 % des Medianeinkommens; Haushalte mit mittleren Einkommen verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von 80 % bis 250 % des Medianeinkommens. Das Medianeinkommen – oder auch mittlere Einkommen – beschreibt die Höhe der Einkommen, von der aus die Anzahl der Haushalte mit niedrigeren Einkommen gleich groß ist wie die der Haushalte mit höheren Einkommen.

Ein Beispiel: Für ein Paarhaushalt mit einem Kind lag das Medianeinkommen (Stand 2014) bei 3.170 EUR netto, die Grenze der unteren Einkommen lag damit bei 2.530 EUR (80 % des Medianeinkommens); s.a. www.arm-und-reich.de/verteilung/mittelschicht.html (Zugriff 16.3.2020)

⁴ A-Städte sind die wichtigsten deutschen Zentren mit nationaler und zum Teil internationaler Bedeutung. Die Klassifikation in A-, B-, C- und D-Städte stammt ursprünglich vom Immobiliendienstleister bulwiengesa und hat sich mittlerweile fest in der Branche durchgesetzt. Entscheidend für die Einteilung der Städte sind die Bedeutung, Größe und Liquidität des jeweiligen Immobilienmarktes.

⁵ B-Städte sind Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung. Bundesweit zählen dazu 14 Städte.

⁶ ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2020): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen (Seite 161ff; 169).

zukünftig nicht mehr in dem Maße steigt wie in den vergangenen Jahren. Durch eine Abschwächung der Nachfrage werden jedoch die in der Phase 1 Wohnungsmarktanalyse deutlich gewordenen Probleme wie zum Beispiel das Fehlen kleinerer und barrierefreier Wohnungen nicht gelöst. Diese bestehen weiter und müssen in der Region insgesamt sowie auf Ebene der Städte und Gemeinden gelöst werden.

Bei den Neuvertragsmieten haben sich die Anstiege nach den weit überdurchschnittlichen Zuwächsen der vergangenen Jahre etwas verlangsamt oder stagnieren.⁷ In München und Berlin, bisher vielfach die Städte mit den höchsten Preissteigerungen, sowie in Hamburg haben sich die Mietpreise auf einem hohen Niveau stabilisiert. In Berlin ist beispielsweise erkennbar, dass insbesondere die Mieten in weniger guten Lagen sowie in unteren Marktsegmenten (einfache Ausstattung) nicht mehr steigen bzw. teilweise zurückgehen.⁸

Ungebrochen ist aber bundesweit sowie in Städten als auch in ländlichen Regionen der Zuwachs bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen und -häuser sowie bei unbebauten Grundstücken. Hier ist die von vielen Immobilienexperten oftmals erwartete Überhitzung auf dem Wohnungsmarkt mit einer daraus folgenden Konsolidierung bisher nicht eingetreten.

In den vergangenen Jahren konnte beobachtet werden, dass die Entwicklung in den großen Städten und Zentren der Entwicklung in den angrenzenden Kommunen voraus ist. In den Umlandkommunen, und hier insbesondere den Umlandkommunen der A-Städte, sind die in den Kernstädten erkennbaren Entwicklungen in der Regel wenige Jahre später sichtbar. Vor diesem Hintergrund sind für wachsende und eher ländlich geprägte Kreise abseits oder in Nachbarschaft der großen Zentren weiterhin stark steigende Mieten und Kaufpreise sowie eine stabile bis wachsende Wohnungsnachfrage erkennbar. Zu den stark wachsenden Kreisen (Bevölkerungszuwachs von 3 % bis 6 % zwischen 2011 und 2018) in der Region Bremen zählen die Landkreise Verden, Diepholz und Oldenburg sowie die kreisfreie Stadt Delmenhorst. Der Landkreis Osterholz wird als städtischer Kreis bezeichnet. Hier gilt eine ähnliche Einschätzung.⁹

Grundsätzlich bleiben somit viele Kennzeichen des Wohnungsmarktes in den Großstädten sowie in vielen angrenzenden Städten und Gemeinden bis auf weiteres bestehen. Über Jahre war die Nachfrage höher als das Angebot, hier hat sich ein hoher Nachfrageüberhang in Verbindung mit einem zu geringen Angebot von preisgünstigen Wohnungen aufgebaut.

Aktivitäten und Maßnahmen

Als wesentliche Ursachen für die Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt wird bundesweit das unzureichende Angebot an Bauland sowie die zu geringe Bautätigkeit im geförderten Wohnungsbau identifiziert. Unter Federführung des zuständigen Bundesministeriums wurden daher bereits 2015 das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ begründet und verschiedene Aktivitäten eingeleitet.¹⁰

Beispielsweise wurde Mitte 2015 das **Mietrechtsnovellierungsgesetz** verabschiedet, mit dem Regelungen zur „Vereinbarung über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“ (Mietpreisbremse) zunächst für einen Zeitraum von fünf Jahren festgelegt wurden. Mit der zeitlichen Begrenzung sollte deutlich werden, dass die Mietpreisbremse vor allem die wohnungspolitischen Maßnahmen (u.a. Stärkung des sozialen Wohnungsbaus) der Bundesländer flankieren soll. Dabei sind die Länder aufgefordert, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für zunächst maximal fünf Jahre zu bestimmen bzw. festzulegen. 13 Bundesländer, darunter Bremen und Niedersachsen, haben Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt, sodass das Gesetz dort prinzipiell angewendet werden kann. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten wurden in Bremen, nicht jedoch in

⁷ IfS Institut Wohneigentum (Februar 2020): Entkopplung der Kaufpreis- und Mietentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt (Zugriff 13.2.2020)

⁸ ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2020): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen (Seite 180f).

⁹ ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2020): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen (Seite 212).

¹⁰ Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/bezahlbares-wohnen/bezahlbares-wohnen-node.html> (Zugriff 26.4.2020)

den niedersächsischen Städten und Gemeinden im Kommunalverbund festgelegt (s.u., Kap. 5.4). Das Mietrechtsnovellierungsgesetz auf Bundesebene wurde 2018/2019 angepasst und aktuell um fünf weitere Jahre verlängert.

Die Ergebnisse der Mietpreisbremse werden kontrovers diskutiert, vielfach können damit noch nicht sinkende bzw. nicht mehr steigende Mieten verzeichnet werden. Vor diesem Hintergrund werden in einigen Ländern weitere Maßnahmen diskutiert. Der im Land Berlin Anfang 2020 verabschiedete und im Februar 2020 in Kraft gesetzte Mietendeckel legt ebenfalls für einen Zeitraum von fünf Jahren Höchstmieten für einzelne Wohnungsmarktsegmente fest.¹¹

Neben diesen Bemühungen zur Begrenzung der Mieten bzw. Mietsteigerungen erarbeitete die **Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“** des Bundes (Baulandkommission).¹² 2018/2019 sowohl Empfehlungen für eine stärkere Gemeinwohlorientierung des Eigentums als auch für eine Aktivierung und Mobilisierung des Baulandes. Dazu zählen beispielsweise die Stärkung und Intensivierung bereits vorhandener Instrumente wie zum Beispiel die vergünstigte Abgabe von Liegenschaften von Bund, Ländern und Kommunen für den bezahlbaren Wohnungsbau, die Durchführung von Konzept- oder Direktvergabeverfahren auf kommunaler Ebene, die Stärkung des Erbbaurechts sowie den Einstieg in eine kommunale Bodenvorratspolitik.

Als eine direkte Folge daraus werden derzeit mit dem Baulandmobilisierungsgesetz einige **Anpassungen im Baugesetzbuch** diskutiert, die die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden im Bauplanungsrecht stärken sollen. Unter anderem soll der *§ 176a BauGB Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung* so geändert werden, dass ein entsprechendes Konzept auch für die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau erstellt werden kann. Ferner wird diskutiert, dass im Zusammenhang bebauete Ortsteile nach § 34 diejenigen Flächen in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung festgesetzt werden, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen, die die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Auch in Diskussion ist die Verlängerung des *§ 13 b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren* bis Ende 2022.¹³

Regionale und interkommunale Zusammenarbeit im Themenfeld Wohnen

Neben diesen Anpassungen wird von der Baulandkommission **„eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit und Koordinierung bei der Wohnbaulandentwicklung“**¹⁴ empfohlen. Ferner soll die Raumordnung und Regionalplanung stärker auf regionale Wohnraumbedarfe ausgerichtet werden. Während zu den Instrumenten auf kommunaler Ebene bereits vielfältige Erfahrungen beispielsweise in Form von Baulandbeschlüssen etc. vorliegen, bestehen zu der interkommunalen bzw. regionalen Zusammenarbeit in dem Themenfeld Wohnbaulandentwicklung oder Wohnungsmarkt jedoch erst vergleichsweise wenig Ansätze und Erfahrungen.¹⁵

Die nachstehende Übersicht zeigt - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - exemplarisch einige beispielhafte Kooperationsansätze in unterschiedlichen Regionen auf:

¹¹ Ob das Gesetz angewandt werden kann, wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2020 durch höchstrichterliche Entscheidungen geklärt.

¹² Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019): Kommission nachhaltiger Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungsempfehlungen.

¹³ Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Arbeitsentwurf (26.11.2019): Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

¹⁴ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin, für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019): Kommission nachhaltiger Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungsempfehlungen, Seite 15.

¹⁵ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin, für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Januar 2020): Gemeinschaftsaufgabe Neubauakzeptanz. Erkenntnisse aus der Veranstaltungsreihe „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“, S. 19 sowie Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin, (2018): Expertise „Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung - Status Quo und Handlungsmöglichkeiten des Bundes“

- ≡ Die **Stadt Freiburg** kann trotz umfangreicher Flächenpotenziale im Stadtgebiet den Wohnungsbedarf in den Stadtgrenzen nicht decken. Gemeinsam mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald sowie Emmendingen wird in der Region Freiburg das Ziel verfolgt, Wohnbauflächenbedarfe der Stadt Freiburg ebenso wie notwendige Kompensationsmaßnahmen auf die Umlandgemeinden zu übertragen.¹⁶ Das Land Baden-Württemberg fördert dieses Pilotprojekt zur Hälfte der Kosten. 2017 wurde eine Kooperationsvereinbarung der beteiligten Kommunen abgeschlossen sowie die politische Bereitschaft zur Teilnahme und Umsetzung abgefragt. Auf dieser Basis sollen individuelle Vereinbarungen zwischen der Stadt Freiburg und Umlandgemeinden abgeschlossen sowie die Flächennutzungsplanungen in diesen Gemeinden angepasst werden.¹⁷ Diese Herangehensweise hat den Charakter eines Pilotprojektes. Konkrete Ergebnisse sind aktuell nicht bekannt.
- ≡ In der 2001 aus dem Zusammenschluss des Landkreises Hannover und des Kommunalverbandes Großraum Hannover gebildeten **Region Hannover** kooperieren die Landeshauptstadt Hannover mit 20 weiteren Städten und Gemeinden. Die Region Hannover ist auch Träger der Regionalplanung. Erklärtes Ziel der Region ist es, die Bewusstseinsbildung und Akzeptanz in der Landeshauptstadt Hannover sowie in den Städten und Gemeinden für mehr bezahlbaren Wohnraum zu fördern und mit Modellprojekten, zum Beispiel Wettbewerben, konkret zu unterstützen. Als Grundlage wurden 2019 eine Wohnraumbedarfsanalyse und darauf aufbauend ein regionales Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das die im Land Niedersachsen auf Ebene der Landkreise erarbeiteten Wohnraumversorgungskonzepte für die Region bündelt. Darin werden beispielsweise mit einem Moderationsverfahren die notwendigen Wohnbauflächen in der Region den Städten und Gemeinden zugeordnet. Eine große Herausforderung ist die Vermittlung und die Steigerung der Akzeptanz bei Neubauvorhaben bei Bürgerschaft und Politik. Für die Umsetzung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums verfügt die Region Hannover über ein regionales Budget zur Aufstockung der Landeswohnraumförderung, so dass Landesmittel mit regionalen Mitteln kumuliert werden können.¹⁸ Die Herangehensweise betrachtet sowohl die Nachfrage- als auch die Angebotsseite. Mit dem eigenen Budget bestehen im Unterschied zu vielen anderen Standorten konkrete Handlungsmöglichkeiten.
- ≡ In der **Metropolregion Hamburg** wurde das Thema Wohnen in der Regionalkonferenz 2015 auf Basis eines Gutachtens des Hamburger Weltwirtschafts-Instituts (HWWI) aufgegriffen und als wichtiges Handlungsfeld für die Metropolregion identifiziert.¹⁹ Der strategische Handlungsrahmen für die Metropolregion Hamburg 2017 bis 2020 greift die Thematik auf. Zum Beispiel soll durch konkrete Projekte und Maßnahmen der Kommunen in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und Sozialverbänden gezeigt werden, wie eine abgestimmte Wohnbauentwicklung in der Metropolregion aussehen kann. Anfang 2018 konnten sich die Kommunen, Mitglieder und Partner der Region mit konkreten Einzelprojekten zum Thema Wohnen bewerben. Ausgewählt wurden Pro-

¹⁶ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin, (2018): Expertise „Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung - Status Quo und Handlungsmöglichkeiten des Bundes“, Seite 37-39.

¹⁷ Abschlussbericht: Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg www.rettet-dietenbach.de/wp-content/uploads/2019/02/G-18-015-Kooperationsmodell-Siedlungsfl%C3%A4chenentwicklung.pdf (Zugriff 13.2.2020).

¹⁸ Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin, (2018): Expertise „Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung - Status Quo und Handlungsmöglichkeiten des Bundes“, Seite 31f. www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalentwicklung/Wohn-Baulinitiative (Zugriff 14.2.2020).

¹⁹ Hamburger Weltwirtschafts-Institut (HWWI) (2015): Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg.

jekte zum Beispiel zu den Themen Leerstandsmanagement, Aktivierungsstrategien, Flächenmanagement, nachbarschaftlicher Dialog etc. Zu den ausgewählten Projekten zählen auch Wohnungsmarktkonferenzen²⁰ zu Qualitäten, sich wandelnden Bedarfen sowie Quantitäten. Dabei sollen Hamburger Bezirke mit den Nachbargemeinden in Niedersachsen und Schleswig-Holstein transparent in dem Themenfeld „Regionaler Wohnungsmarkt“ kommunizieren, die Netzwerkarbeit intensivieren und möglichst konkrete Projekte der Zusammenarbeit in einem Zeitraum bis 2021 generieren.

Die Vorhaben wurden 2019 gestartet bzw. beginnen in 2020. Ergebnisse liegen aktuell noch nicht vor.

- ≡ Im **Kommunalen Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg** werden die Herausforderungen eines gemeinsamen Wohnungsmarktes seit etwa 2014 diskutiert. In Berlin wurde mit dem Wohnbauflächen-Informationssystem (WoFIS) eine landesweite Datenbank für Neubauvorhaben mit mehr als 50 Wohneinheiten aufgebaut und wird seither in Zusammenarbeit mit den Bezirken gepflegt. In den benachbarten brandenburgischen Städten und Gemeinden lagen hingegen nur lückenhafte Angaben und Erkenntnisse vor. Vor diesem Hintergrund wurde 2016 und aktuell 2020 eine Ermittlung bzw. Aktualisierung der Wohnungsbaupotenziale für die brandenburgischen Städte und Gemeinde durchgeführt und mit dem WoFIS zusammengeführt. Auf dieser Basis liegen nun die Grundlagen für eine gemeinsame Betrachtung des regionalen Wohnungsmarktes sowie seiner Teilräume und beispielsweise der Siedlungsachsen vor. Die Akteure (Länder, Gemeinsame Landesplanung, Landkreise, Bezirke, Städte und Gemeinden) prüfen auf dieser Grundlage Möglichkeiten, die Zusammenarbeit zu einzelnen Fragestellungen (Infrastrukturentwicklung, Abstimmung von Wohnungsbauvorhaben etc.) zu intensivieren.²¹

Die Betrachtung erfolgt hier somit vor allem von der Angebotsseite.

- ≡ Der Regionale Arbeitskreis (rak) Entwicklung, Planung und Verkehr der **Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler** legte bereits im Jahr 2009 das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 vor. Zu dem Arbeitskreis zählen 30 Kommunen, die auf Basis freiwilliger Kooperation gemeinsam Strategien in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Mobilität in der Region entwickeln und umsetzen wollen.

In dem Handlungskonzept wurden die zukünftige Zahl der Bevölkerung und Haushalte in den Städten und Gemeinden abgeschätzt sowie auf Basis unterschiedlicher Zielgruppen die Nachfrage nach Wohnraum in der Region bilanziert. Für die Ausgestaltung der Wohnbauflächenpolitik wurden drei unterschiedliche Siedlungsbereiche definiert, denen unterschiedliche Wohnungsbaupotenziale zugeordnet wurden. Auf dieser Basis wurden Instrumente und Maßnahmen auf kommunaler Ebene (Marktanalysen, Analyse von Flächenpotenzialen etc.), auf interkommunaler Ebene (interkommunale Entwicklungskonzepte, Flächenmanagement etc.) sowie auf regionaler Ebene (Wohnbauflächenpool, Runde Tische etc.) formuliert und abgestimmt. Auf Basis eines zustimmenden Beschlusses aller Mitgliedskommunen sind in einigen Städten und Gemeinden Flächennutzungspläne neu aufgestellt worden. Ferner führte dies zu weiteren Strategieentwicklungen zum Thema Einzelhandel und Freiraumsicherung.²² Die Betrachtung und Herangehensweise hier hat sowohl die Nachfrage als auch die Angebotsseite im Blick und ist somit angesichts des Zeitraumes der Fertigstellung (2009) durchaus beispielgebend.

Anfang 2019 startete die Region mit dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) in der Initiative Stadt Land-Plus geförderten Projekt NEILA (Nachhaltige Entwicklung

²⁰ www.hamburg.de/regionale-wohnungsmarktkonferenzen/ (Zugriff 13.2.2020).

²¹ www.kommunalesnachbarschaftsforum.berlin-brandenburg.de/arbeitsergebnisse/wohnungsbau-und-infrastruktur/ (Zugriff 13.2.2020).

²² www.region-bonn.de/projekt-details/regionales-handlungskonzept-wohnen-2020 (Zugriff 13.2.2020)

durch Interkommunales Landmanagement). Ziel ist es, einen verbesserten Interessenausgleich zwischen Stadt, städtischem Umland und ländlichem Raum auf Basis einer integrierten Betrachtung und interkommunaler Abstimmung zu erreichen, um nachhaltiges Landmanagement zu ermöglichen und (Flächen-)Nutzungskonflikte zu reduzieren. Das Vorhaben wurde im März 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt.²³

Diese Beispiele machen deutlich, dass der Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. mit seiner Strategie über die Entwicklung eines gemeinsamen Problemverständnisses (Wohnungsmarktbeobachtung) hin zu einer gemeinsamen Wohnungsmarktstrategie - wie nahezu alle betrachteten Kooperationen - einen eigenen Weg eingeschlagen hat. Der Kommunalverbund hat im Unterschied zu vielen Kooperationen einen breit abgestimmten Strategieprozess eingeleitet, der die unterschiedlichen Herausforderungen der Städte und Gemeinden aufgreift sowie mit differenzierten Maßnahmen und Empfehlungen untersetzt.

2.2 Herausforderungen in der Region Bremen

Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung (Phase 1)

Die Bündelung und Präzisierung der wesentlichen Herausforderungen des Wohnungsmarktes in der Region Bremen sind eines der zentralen Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung (Phase 1) und Ausgangsbasis für die Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie. Laut Wohnungsmarktbeobachtung sind die Städte und Gemeinden in der Region eng miteinander verflochten. Angebot und Nachfrage sowie die Herausforderungen des Wohnungsmarktes sind für alle Kommunen ähnlich:

- ≡ **der Wohnungsmarkt ist regional,**
- ≡ **es gibt zu viele große und zu wenig kleine Wohnungen,**
- ≡ **es gibt zu wenig bezahlbarer Wohnraum an zu wenigen Standorten,**
- ≡ **es müssen mehr Wohnraum geschaffen werden, mit einem vielfältigen Angebot überall.**

Für die unterschiedlichen Ausgangssituationen und Rahmenbedingungen in den Städten und Gemeinden werden geeignete ortsspezifische Lösungen benötigt.

Diese Herausforderungen stellen die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen dar und werden durch weitere Ergebnisse aus den Workshops, die während der Erarbeitung der Wohnungsmarktbeobachtung stattfanden, ergänzt und aktualisiert.

Demografische Rahmenbedingungen

Insgesamt zeigt die Region Bremen laut der Wohnungsmarktbeobachtung²⁴ für den Zeitraum 2011 bis 2015 eine positive Einwohnerentwicklung, wobei je nach Lage, Funktion sowie ÖPNV- und SPNV-Ausstattung zwischen den Städten und Gemeinden unterschiedliche Entwicklungen festgestellt werden. Das Wachstum resultiert vordergründig aus den Wanderungsbewegungen, wobei die Stadt Bremen vor allem Wanderungsgewinne von außerhalb, das heißt aus anderen Teilen Deutschlands und aus dem Ausland verzeichnet. Die weiteren Städte und Gemeinden im Kommunalverbund, vor allem die in direkter Nachbarschaft zu Bremen, stellen Wanderungsüberschüsse aus der Stadt Bremen fest. Zugleich wird die Bevölkerung insgesamt älter. Mehr als ein Viertel der Bevölkerung wird im Jahr 2030 über 65 Jahre alt sein. Mit dem Bevölkerungsanstieg sowie angesichts des demografischen Wandels werden – ausgehend von dem Datenstand 2015 - für die Zukunft ein Anstieg der Haushaltszahlen, eine Verkleinerung der Haushalte und damit eine steigende Nachfrage nach Wohnraum prognostiziert. Bis 2030 sind 22.000 zusätzliche Ein- und Zweipersonen-Haushalte zu erwarten, wovon der größte Teil die Seniorenhaushalte darstellen. Im selben Zeitraum werden die Haushalte mit mehr als drei Personen vor allem in kleineren Kommunen um

²³ www.region-bonn.de/projekt-neila (Zugriff 16.3.2020)

²⁴ www.kommunalverbund.de/aufgaben-projekte/wohnungsmarktbeobachtung-und-strategie/ (Zugriff 16.3.2020)

mehr als 6.000 zurückgehen. Auch hier lassen sich Unterschiede innerhalb der Region ablesen. Denn anders als in den an der Bremer Stadtgrenze gelegenen, wachsenden Städten und Gemeinden ist in den leicht wachsenden bzw. stagnierenden Städte und Gemeinden des Kommunalverbundes bis 2030 mit einem Rückgang der Haushaltszahlen und damit einer nachlassenden Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Zugleich werden mittel- bis langfristig Überhangangebote in weniger integrierten Lagen mit schlechten ÖPNV- und SPNV-Angeboten erwartet.

Auch im Rahmen des Workshops „Zielentwicklung“ (vgl. Kap. 1.4) wurden der Generationenwandel und die demografische Entwicklung in den Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes als die prägenden Rahmenbedingungen bestätigt, die langfristige und nachhaltige Strategien bei der Bestandsentwicklung und im Neubau erfordern.

Schaffung bedarfsorientierter und differenzierter Wohnraumangebote

Ausgehend von der sich ändernden Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur nimmt die Nachfrage nach differenzierten und barrierefreien Wohnraumangeboten zu. Laut Wohnungsmarktbeobachtung werden bis 2030 rund 36.000 neue Wohnungen benötigt. Ein erheblicher Teil resultiert aus dem Zuwachs an kleinen Haushalten.- Damit geht eine hohe Nachfrage nach Einfamilien- und Zweifamilienhäusern einerseits sowie nach kleineren Wohnungen in zentralen Siedlungsbereichen mit guten Versorgungsstrukturen andererseits einher. Zugleich stehen in der Region Flächenpotenziale zur Verfügung, auf denen laut Wohnungsmarktbeobachtung bis 2030 ca. 15.000 Wohnungen entstehen können, davon befinden sich allerdings nur 9.000 Wohneinheiten in gut erschlossenen Lagen bzw. 6.000 in sehr gut erschlossenen Lagen (mit Anbindung an den Nahverkehr, Schulen, Kinderbetreuung und Einkaufsmöglichkeiten). Weitere 15.000 Wohneinheiten könnten durch Bestandsentwicklung zusätzlich entstehen.

Auf der Angebotsseite wird festgestellt, dass in den niedersächsischen Städten und Gemeinden zwar der Neubau kleiner Wohnungen insgesamt zugenommen hat, der Schwerpunkt der Neubautätigkeiten jedoch nach wie vor im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser liegt.

Im Rahmen des Workshops „Zielentwicklung“ (vgl. Kap. 1.4) sprachen sich die Vertreterinnen und Vertretern der kommunalen Fachverwaltungen dafür aus, dass jede Kommune für alle Nachfragesegmente bedarfsgerechte Wohnraumangebote bereitstellen sollte. Dabei sind jedoch stets die unterschiedlichen Ausgangslagen und Rahmenbedingungen vor Ort zu berücksichtigen.

Sicherung und Förderung bezahlbaren Wohnraums

Die Preise für Bauland, Immobilien und Mieten sowie die Bodenrichtwerte sind laut Wohnungsmarktbeobachtung im Zeitraum 2011 bis 2015 in der Region Bremen gestiegen. In diesem Kontext hat sich das Angebot an bezahlbarem Wohnraum²⁵ verringert. Lediglich 2 % des gesamten Wohnungsbestandes ist belegungsgebunden.²⁶ Hierbei werden unterschiedliche Preisentwicklungen zwischen den Städten und Gemeinden verzeichnet. Die Immobilien- und Baulandpreise sind in den zentralen Bremer Stadtteilen und in einigen Städten und Gemeinden in der Nachbarschaft zu Bremen am höchsten. Auch die durchschnittlichen Angebotsmieten übersteigen in den zentral gelegenen Stadtteilen von Bremen, Städten und Gemeinden die Fördermieten der Länder Bremen und Niedersachsen. Zugleich sind die Preise im Neubau-segment deutlich höher als in den Bestandsimmobilien, so dass viele Haushalte auf der Suche nach kleineren Wohnungen sowie Haushalte in unteren und mittleren Einkommensgruppen nicht die passenden Angebote finden.

²⁵ Während der Erarbeitung der Strategie hat sich gezeigt, dass der Begriff „bezahlbarer Wohnraum“ unklar ist, Missverständnisse auslöst und präzisiert werden muss (s.o.). Für die Beschreibung der Herausforderungen wird dieser Begriff zunächst weiter genutzt.

²⁶ <https://www.kommunalverbund.de/aufgaben-projekte/wohnungsmarktbeobachtung-und-strategie/> (Zugriff 24.04.2020)

Somit liegt ein wachsender Handlungsbedarf in der Bereitstellung passenden Wohnraums nicht nur für Haushalte mit unteren Einkommen, sondern auch für Haushalte mit mittleren Einkommen. Nach Einschätzungen der Teilnehmenden des Workshops „Wer baut?“ (vgl. Kap. 1.4) müssen die Kommunen bereit und in der Lage sein, ihre Handlungsspielräume zur Förderung bezahlbaren Wohnraums zu nutzen. Dabei braucht es stets eine Kombination aus mehreren wohnungspolitischen Instrumenten sowie ausreichend qualifiziertes Personal in den Verwaltungen. Zudem ist politische Überzeugungsarbeit mit dauerhafter Kommunikation und Transparenz notwendig, für die es eine einheitliche Begriffsdefinition der Bezahlbarkeit und des geförderten Wohnens braucht. So wurde auch im Rahmen des Workshops „Wer baut?“ herausgearbeitet, dass es hierfür unterschiedliche Definitionen und Auslegungen gibt. Je nach Einkommen gelten für die verschiedenen Zielgruppen unterschiedliche Preise als bezahlbar. Wohnangebote werden an vielen Standorten dann als bezahlbar bewertet, wenn diese nicht mehr als 30 % des jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens betragen.²⁷

Die Preisentwicklungen und steigenden Nachfragen nach bezahlbarem Wohnraum führen in den zentral gelegenen Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes teilweise zu Verdrängungsprozessen. Die Folge ist eine soziale und ökonomische Polarisierung, die sich einerseits innerhalb größerer Städte und andererseits zwischen einzelnen Städten und Gemeinden zieht sowie durch die unterschiedliche Angebotsentwicklung in den Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes noch verstärkt wird. Zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum reagieren die Länder Bremen und Niedersachsen bereits mit Wohnraumförderprogrammen. In Niedersachsen sind dafür Wohnraumversorgungskonzepte der Landkreise sowie Stadt- oder Stadtteilentwicklungskonzepte der Städte und Gemeinden notwendige Voraussetzung. An einzelnen Standorten nehmen kommunale Wohnungsbaugesellschaften eine wichtige Rolle ein. Dazu zählen neben Bremen zum Beispiel auch Delmenhorst, Lilienthal oder Wildeshausen.

Nachhaltige Entwicklung von Bestandsquartieren und -gebäuden

Der Wohnraum im Bestand bildet das Fundament des Wohnraumangebots; in der Regel werden weniger als 2 %, und meist unter 1 % des Wohnungsbestandes durch Wohnungsbau jährlich neu geschaffen. Die demografische Entwicklung vor allem in älteren Einfamilienhausgebieten führt zu geringen Haushaltsgrößen bei gleichzeitig großen Wohneinheiten und damit zu abnehmenden Bevölkerungsdichten und Auslastungen der Versorgungsstrukturen. Die Herausforderung besteht darin, den Generationenwechsel in den Bestandsgebieten zukunftsfähig zu gestalten.

Viele Haushalte in Ein- und Zweifamilienhäusern verkleinern sich mit dem Auszug von Kindern und benötigen zukünftig kleinere, später auch altersgerechte Wohnungen in zentralen Lagen. Zugleich wird eine hohe Nachfrage nach größerem Wohnraum für Familien mit Kindern festgestellt. Damit verbinden sich grundsätzlich gute Potenziale zur Schaffung bezahlbarer Angebote in Bestandswohnungen. Auch Investitionen im Bestand werden so befördert sowie langfristig funktionierende Wohnstandorte und -quartiere entwickelt. Hier liegt die Aufgabe der Städte und Gemeinden im Kommunalverbund darin, diese Prozesse gezielt zu unterstützen und beispielsweise auf neue Flächenausweisungen zu verzichten sowie die Flächenpotenziale in Bestandsgebieten und Innenlagen zu nutzen. Oftmals jedoch liegen diese Flächen im Eigentum Privater, so dass die kommunale Hand auf die Zusammenarbeit mit den Eigentümern angewiesen ist. Dies schmälert die Handlungsfähigkeit der Städte und Gemeinden in den Bestandsquartieren und führt dazu, dass die Städte und Gemeinden auf neue Flächenentwicklungen in weniger integrierten Lagen mit schlechten ÖPNV- und SPNV-Angeboten setzen. Hiermit verbinden sich negative Folgeerscheinungen wie die weitere Zersiedelung der Landschaft sowie steigende Verkehrsbelastungen.

²⁷ www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Wohnungsangebot_fuer_arme_Familien_in_Grossstaedten.pdf (Zugriff 16.3.2020)

Bestands- und Innenentwicklung heißt auch, bei Nachverdichtungs-, Umbau- und Reaktivierungsmaßnahmen die vorhandenen Ortsbilder und Gebietscharakteristika zu berücksichtigen. Laut Wohnungsmarktbeobachtung kann sich der ungesteuerte Ersatz von Ein- und Zweifamilienhäusern durch Mehrfamilienhäuser in zentralen Lagen negativ auf das Orts- und Erscheinungsbild auswirken. Die Bewahrung und Förderung baukultureller Qualitäten zählt damit zu den zentralen Herausforderungen.²⁸

Berücksichtigung der kommunalen Rahmenbedingungen

Zur Bewältigung der oben genannten Herausforderungen sind die unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Mitgliedskommunen des Kommunalverbundes zu berücksichtigen. Dies wurde im Zuge der Workshops mit den Vertreterinnen und Vertretern aus den kommunalen Fachverwaltungen wiederkehrend betont. Je nach verfügbaren Flächenpotenzialen, personellen Ausstattungen in den Verwaltungen, finanziellen Ressourcen der kommunalen Haushalte sowie politischen Willen sind Maßnahmen und Instrumente der Wohnungsmarktentwicklung mehr oder weniger anwendbar bzw. die Städte und Gemeinden handlungsfähig.

Gleichwohl stellen viele Teilnehmenden der Workshops fest, dass sich die Haltung in der Kommunalpolitik der Mitgliedskommunen zunehmend ändert und mittlerweile das Bewusstsein für die genannten Herausforderungen wie Bezahlbarkeit, Bedarfsorientierung und Bestandsentwicklung in vielen Städten und Gemeinden, vor allem in den stark wachsenden Städten und Gemeinden, vorhanden ist. Auch der Prozess der Wohnungsmarktbeobachtung sowie die zusätzlichen Beteiligungsformate für die politische Ebene („Regionaler Fachausschuss Wohnungsmarkt“ und Fraktionsvorsitzendenkonferenz) während der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie leisteten hierzu einen wichtigen Beitrag auf dem Weg zu einem gemeinsamen Problemverständnis. Die Aufgabe der Städte und Gemeinden im Kommunalverbund besteht darin, die Politik auch zukünftig einzubeziehen, um kommunalpolitische Entscheidungen für die gemeinsame Entwicklung des Wohnungsmarktes zu befördern.

2.3 Herausforderungen nach Stadt- und Gemeindetypen in der Region Bremen

Bereits in der Wohnungsmarktbeobachtung wurden unterschiedliche Stadt- und Gemeindetypen herausgearbeitet und verschiedene Herausforderungen der Städte und Gemeinden im Kommunalverbund skizziert. Je nach diesen unterschiedlich gelagerten Herausforderungen werden passfähige Maßnahmen und Instrumente benannt (vgl. Kap. 5).

Wachsende große Städte der Region

Die Städte Bremen und Delmenhorst sind im Kommunalverbund die mit Abstand größten Städte mit wichtigen ober- und mittelzentralen Versorgungsfunktionen. Zudem verfügen sie über gute SPNV-Anbindungen. Sie sind durch deutliche Bevölkerungszuwächse und eine positive Bevölkerungsprognose gekennzeichnet. Die sehr unterschiedlichen Miet- und Kaufpreise innerhalb der Städte können die sozialräumliche Polarisierung verstärken. Zudem verfügen beide Städte über einen hohen Anteil an preiswerten und mietpreisgebundenen Wohnraum, der den Zuzug kleinerer und einkommensschwacher Haushalte befördert. In Delmenhorst fehlen zudem Flächen für den Wohnungsneubau bzw. Angebote im mittleren und oberen Marktsegment.

²⁸ Zur Bewahrung und Förderung baukultureller Qualitäten erarbeitete zum Beispiel das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg in 2017 den Leitfaden „Gutes Planen und Bauen in ländlichen Räumen“ (Quelle: https://mil.brandenburg.de/media_fast/4055/Leitfaden%20Gutes%20Planen%20und%20Bauen_MIL.pdf). Er dient als Arbeitshilfe für Kommunen, Planerinnen und Planern, Bauherrinnen und Bauherren mit ausgewiesenen Praxisbeispielen und Handlungsempfehlungen. Zudem erscheint alle zwei Jahre der Baukulturbericht mit Projektbeispielen aus den Baukulturwerkstätten, konkreten Handlungsempfehlungen für die Politik und planende Akteure (Quelle: <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/baukulturberichte>).

Wachsende Städte und Gemeinden

Zu den wachsenden Städten und Gemeinden zählen die östlich und südlich der Stadt Bremen liegenden Kommunen Achim, Weyhe und Syke. Sie übernehmen mittelzentrale Versorgungsfunktionen und verfügen über gute SPNV-Anbindungen. Nördlich der Stadt Bremen liegen die Gemeinden Lilienthal und Schwanewede, wobei Lilienthal über eine Straßenbahn- und Regionalbusanbindung verfügt. Der starke Zuzug insbesondere von Familien mit Kindern führt zu hohen Kosten für die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur. Geringe Flächenverfügbarkeiten sowie hohe Baulandpreise führen zu Engpässen bei bezahlbarem Wohnraum.

Leicht wachsende und stagnierende Städte und Gemeinden

Osterholz-Scharmbeck, Ritterhude, Oyten und Stuhr zählen zu den leicht wachsenden Städten und Gemeinden in überwiegend direkter Nachbarschaft zu Bremen. Weitere leicht wachsende Städte und Gemeinden sind Bassum, Ganderkesee, Dötlingen, Grasberg, Worpswede sowie die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden Bruchhausen-Vilsen und Thedinghausen bis 2030. Aufgrund ihrer gewachsenen Siedlungsstrukturen liegt der Schwerpunkt des Wohnungsbestandes überwiegend auf Ein- und Zweifamilienhäusern, so dass auch hier ein Mangel an kleineren Wohnungen besteht. Die Gemeinden Berne, Lemwerder und Twistringen sowie die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinden Harpstedt und Hambergen verzeichnen eine nur sehr leicht bzw. stagnierende Bevölkerungsentwicklung und sind durch vergleichsweise niedrige Baulandpreise gekennzeichnet.

Wachsende Mittelzentren am Rand der Region

Wildeshausen und Verden zählen zu den Städten mit mittelzentralen Versorgungsfunktionen. Sie zeichnen sich ebenso durch Bevölkerungsgewinne aus, verfügen jedoch über nur geringe Flächenpotenziale. Dies kann in Verbindung mit den engen Verflechtungen zu den Nachbarkommunen perspektivisch zu Abwanderungen führen.

2.4 Kommunale Herausforderungen und nachbarschaftliche Ansätze

Im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche im Dezember 2019 wurden zur Annäherung an die interkommunalen Herausforderungen Nachbarschaftsräume gebildet, die aus mehreren Städten und Gemeinden bestehen und sich durch hohe räumlich-funktionale Beziehungen auszeichnen. In der Betrachtung dieser Zusammenhänge und Wechselbeziehungen zwischen den Städten und Gemeinden wurden kommunale Herausforderungen und Ziele im interkommunalen Kontext und mögliche nachbarschaftliche Lösungs- und Maßnahmenansätze diskutiert. Im Ergebnis der Diskussionen zeigte sich, dass bei den Vertreterinnen und Vertretern der Fachverwaltungen insgesamt der Wille und Wunsch zu mehr interkommunaler bzw. nachbarschaftlicher Abstimmung und Austausch besteht.

In allen drei Nachbarschaftsgesprächen wurden von den Teilnehmenden zunächst der Aufbau und die Etablierung passfähiger Gesprächs- und Dialogformate (Nachbarschaftsgespräche, Runde Tische, Regionale Dialoge, Informationsaustausch zu aktuellen Bauvorhaben u.a.) als zielführend und notwendig angesehen. Zudem gilt es, rechtzeitig und kontinuierlich die politische Ebene in den Dialog einzubeziehen, um Transparenz und Verständnis für die Herausforderungen des regionalen Wohnungsmarktes zu erzeugen und die notwendigen Voraussetzungen für kommunalpolitische Entscheidungen im Sinne einer gemeinsamen Verantwortung für den Wohnungsmarkt in der Region zu schaffen.

Zudem ist es wichtig, dass von jeder Kommune die eigene Rolle im regionalen Wohnungsmarkt identifiziert und anerkannt wird. Über Informationsveranstaltungen, Best-Practice-Arbeitshilfen oder Vermittlungs- und Beratungsangebote durch den Kommunalverbund kann es gelingen, Erfahrungen und Kenntnisse für alle Städte und Gemeinden im Kommunalverbund zur Verfügung zu stellen.

Nachbarschaftsraum Bremen (Huchting)-Delmenhorst-Ganderkesee

Zwischen Bremen (Huchting), Delmenhorst und Ganderkesee bestehen enge Wanderungs- und Pendlerverflechtungen sowie wechselseitige Herausforderungen. So verliert der Bremer Stadtteil Huchting viele Familien an Delmenhorst, Weyhe und Stuhr. Delmenhorst wiederum ist von Abwanderungen in die Nachbarkommune Ganderkesee betroffen. Insgesamt wird für diesen Nachbarschaftsraum eine Verschiebung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung beobachtet. Die wesentliche Herausforderung für alle drei Kommunen besteht darin, den Eigenbedarf zu decken, um weitere Abwanderungen zu verhindern, und ein ausgeglichenes soziales Gefüge in den Wohnquartieren zu sichern. Für Bremen (Huchting) und Delmenhorst heißt dies, differenzierte Wohnangebote auch im mittel- und höherpreisigen Segment anzubieten sowie die Rahmenbedingungen im sozialen Infrastrukturbereich zu verbessern. Auch Ganderkesee verfolgt das Ziel, für alle Einwohner in Ganderkesee attraktive und passende Wohnangebote bereitzustellen. Dies schließt auch ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte mit ein, für die bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll.

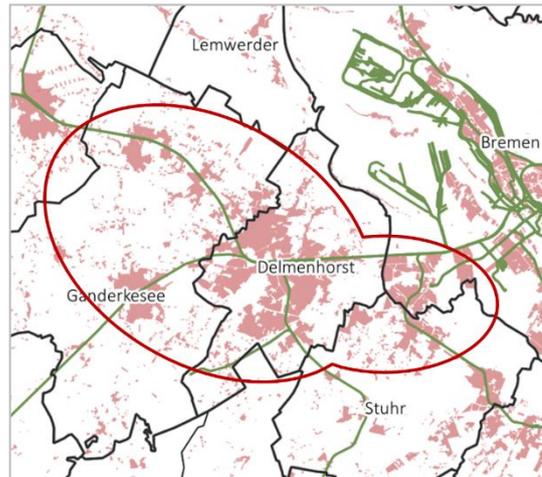


Abbildung 4 Nachbarschaftsraum Bremen (Huchting)-Delmenhorst-Ganderkesee

Nachbarschaftsraum Wildeshausen-Dötlingen-Harpstedt

Wildeshausen, Harpstedt und Dötlingen verfügen über unterschiedliche Ausgangslagen auf dem Wohnungsmarkt. Während die Stadt Wildeshausen vor allem durch relativ hohe Bodenrichtwerte und Mietpreise bei gleichzeitig geringen Flächenverfügbarkeiten geprägt ist, weisen Dötlingen und Harpstedt vergleichsweise geringe Bodenrichtwerte und Baulandpreise auf. Zugleich nimmt in Dötlingen der Anteil Älterer und somit die Nachfrage nach altersgerechten, kleinen, bezahlbaren Wohnungen zu. In der Folge werden Wanderungsgewinne in Dötlingen vor allem aus Wildeshausen beobachtet.

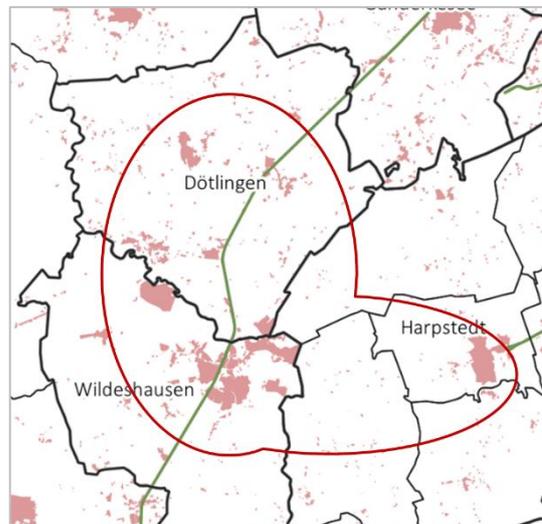


Abbildung 5 Nachbarschaftsraum Wildeshausen-Dötlingen-Harpstedt

Gleichwohl bestehen nach Aussage der Gesprächsteilnehmenden zwischen Dötlingen und Wildeshausen sowie zwischen Harpstedt und Wildeshausen keine Konkurrenzen auf dem Wohnungsmarkt. Vielmehr lassen sich gute Möglichkeiten zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch sowie zu interkommunalen Lösungsansätzen mit sich gegenseitig ergänzenden kommunalen Angeboten ableiten. So hat Wildeshausen in der Vergangenheit zur Förderung bezahlbaren Wohnraums mit dem weit in das private Eigentum reinreichenden Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme lt. § 165 BauGB gute Erfahrungen gemacht. In Harpstedt hingegen werden Regelungen wie bspw. die Einführung einer allgemeinen Quote für mietpreisgebundenen Wohnraum bei Bauvorhaben als nicht zielführend erachtet; vielmehr werden individuelle Vereinbarungen angestrebt. Mögliche Aktivitäten werden in der gemeinsamen Betrachtung von SPNV, ÖPNV und Gewerbeflächenentwicklung sowie in der interkommunalen Abstimmung bei Standortentscheidungen gesehen.

Nachbarschaftsraum Lemwerder-Berne

Die Wanderungs- und Pendlerverflechtungen zwischen Bremen-Nord (Blumenthal, Vegesack, Burglesum) und den westlich davon gelegenen Umlandkommunen Berne und Lemwerder sind aufgrund der Weser mit ihrer Barrierewirkung eher gering.

Engere Verflechtungen bestehen vornehmlich zwischen Berne und Lemwerder. Beide Kommunen betrachten sich als einen gemeinsamen Raum, in dem gute Beziehungen bestehen. Während Berne noch vorhandene Flächenreserven aufweist, führt die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bei gleichzeitiger Flächenknappheit in Lemwerder zu Preissteigerungen. Die zentralen Aufgaben für Berne liegen in der Bereitstellung passender Wohnraumangebote für Ältere, um weitere Abwanderungen zu verhindern, sowie für Lemwerder in der Baulandmobilisierung. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes in anderen Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes, liegt für Berne derzeit die Chance darin, vom Wachstumsdruck in Bremen zu profitieren und den eigenen Wohnungsmarkt anzukurbeln. Die zum Teil sich ergänzenden Angebote und Nachfragen sowie gemeinsamen Herausforderungen wie die hohen Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum bieten eine gute Basis für gemeinsame Betrachtungen und Lösungsansätze.

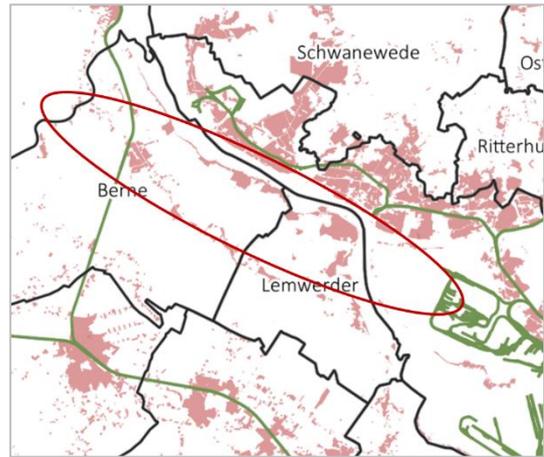


Abbildung 6 Nachbarschaftsraum Lemwerder-Berne

Nachbarschaftsraum Bremen Nord-Osterholz-Scharmbeck-Schwanewede-Ritterhude-Hambergen

Der Bremer Norden mit den Stadtteilen Burglesum, Blumenthal und Vegesack weist enge Pendler- und Wanderungsverflechtungen mit dem Landkreis Osterholz auf. Die Abwanderungen aus Bremen ins Umland bedeuten zugleich eine positive Entwicklung mit Bevölkerungszuwachs für die Umlandkommunen. Insgesamt wird in allen Kommunen dieses Nachbarschaftsraums eine behutsame und am Bedarf orientierte Wohnbauentwicklung angestrebt. Die Wohnraumentwicklung ist stets im Zusammenhang mit den Bedarfen bei Betreuung, Bildung und Pflege zu betrachten, wobei damit unterschiedliche Absichten verbunden sind. Um im Bremer Norden weitere Abwanderungen, vor allem von Familien aus dem Bremer Norden, abzuwenden, sollen neue Angebotsqualitäten sowohl beim Wohnen als auch in Betreuung und Bildung geschaffen werden. In Schwanewede, Ritterhude und Osterholz-Scharmbeck sind insbesondere die mit dem Wachstum verbundenen Folgekosten zu bewältigen; Lösungen wie bspw. Kostenbeteiligungen durch Investoren werden gesucht. Der Bedarf an sowohl kleineren, seniorengerechten sowie bezahlbaren Wohnungen soll vornehmlich durch die Innenentwicklung und die Entwicklung von Konversionsflächen (teilweise mit Quotenregelungen) geschaffen werden. Die Chancen zur nachbarschaftlichen Zusammenarbeit liegen vor allem im interkommunalen Erfahrungsaustausch über den Einsatz von kommunalen Strategien und Instrumenten sowie beim regelmäßigen Informationsaustausch zu aktuellen Planungsvorhaben mit überörtlicher Bedeutung, u.a. zu dem Wohnbauvorhaben auf der Konversionsfläche in Schwanewede.

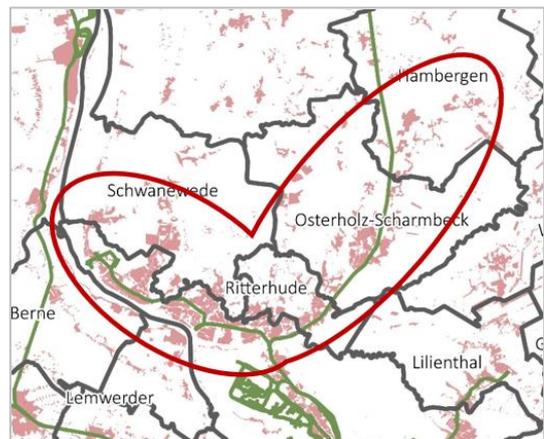


Abbildung 7 Nachbarschaftsraum Bremen Nord-Osterholz-Scharmbeck-Schwaneede-Ritterhude-Hambergen

Nachbarschaftsraum Bremen Nordost-Lilienthal-Grasberg-Worpswede

Der Bremer Stadtteil Borgfeld verfügt über enge Verflechtungen mit der angrenzenden Gemeinde Lilienthal. Hier gilt es, beim Wohnen (Bereitstellung von Bauland, Quartiersentwicklung) attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen, um weitere Abwanderungen vor allem von Familien zu verhindern. In Lilienthal besteht eine hohe Nachfrage an Einfamilienhäusern sowie auch bei Betreuung und Bildung. Die engen Beziehungen zwischen Borgfeld und Lilienthal benötigen grundsätzlich einen gemeinsamen Austausch zu kommunalen Zielen und Strategien, um den Blick für die nachbarschaftlichen Beziehungen und Herausforderungen in Verwaltung und Politik zu schärfen.

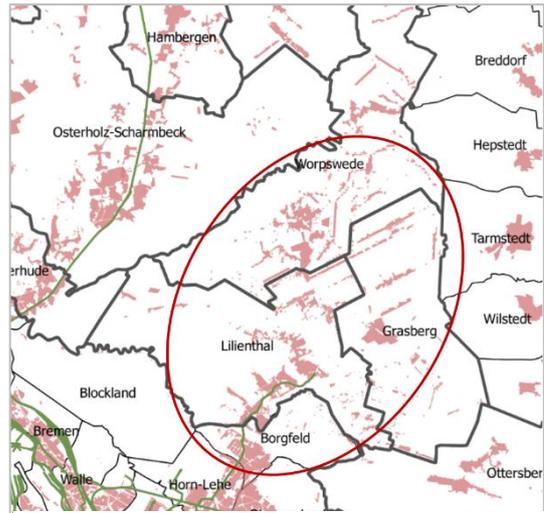


Abbildung 8 Nachbarschaftsraum Bremen Nordost-Lilienthal-Grasberg-Worpswede

Für Grasberg und Worpswede als Gemeinden am äußeren Rand des Kommunalverbundes hingegen besteht durch die spürbar gestiegene Nachfrage nach Wohnraum grundsätzlich die Chance, vorhandene technische und soziale Infrastrukturen dauerhaft auszulasten und damit halten zu können. In beiden Gemeinden sind neue Flächenausweisungen aufgrund landesplanerischer Vorgaben nur innerhalb der zentralen Siedlungsgebiete möglich. Die Siedlungs- und Wohnbauentwicklung konzentriert sich vor allem auf die Innenentwicklung. Gleichwohl bieten sich gute Kooperationsansätze im Nachbarschaftsraum an. So hat die Gemeinde Grasberg einen Kompensationsflächenpool geschaffen, der eine gute Basis für die Entwicklung und Umsetzung gemeindeübergreifender Kompensationsmaßnahmen darstellt. Auch in der gemeinsamen Betrachtung des ÖPNV-Angebots liegen gute Chancen zur Zusammenarbeit, mit dem Ziel, Grasberg und Worpswede näher an Bremen anzubinden.

Nachbarschaftsraum Bremen Ost-Oyten-Ottersberg

Auch in den östlichen Bremer Stadtteilen verliert Bremen Einwohner an die Umlandkommunen, so dass das Ziel verfolgt wird, die Rahmenbedingungen durch eigene Angebote für Bauland im Stadtgebiet von Bremen für Familien zu verbessern. Zudem zählt in diesem Bereich die Alterung der Bevölkerung zu den zentralen Herausforderungen. Daher liegt ein weiterer Fokus zukünftig auf der Bereitstellung bedarfsorientierter Wohnungen und der Bestandsentwicklung. Damit verbunden ist eine hohe Nachfrage bei Einfamilienhäusern in Oyten und Ottersberg, die zu aktuell hohen Kosten in der Bereitstellung sozialer Infrastrukturangebote führen. Aber auch hier verzeichnen beide Gemeinden einen steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Um diese Herausforderung im gesamten Nachbarschaftsraum bewältigen zu können, sind gemeinsame Betrachtungen wie ein gemeinsames Konzept zur Bereitstellung bedarfsorientierten Wohnraums für bestimmte Zielgruppen denkbar.

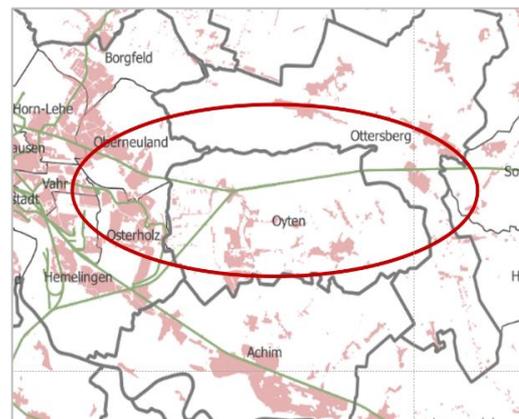


Abbildung 9 Nachbarschaftsraum Bremen Ost-Oyten-Ottersberg

Nachbarschaftsraum Bremen Südost-Achim-Verden-Thedinghausen

Dieser Nachbarschaftsraum ist durch einige große Standortentwicklungen mit regionaler Ausstrahlung in den nächsten Jahren sowie durch eine starke Siedlungsentwicklung entlang der Verkehrsachsen geprägt. Dazu gehört die Ansiedlung eines Logistik-Standortes (Amazon) im Osten Achims. Auch das ehemalige Coca-Cola-Gelände in Bremen Hemelingen wird zu einem urbanen Standort mit gemischter Nutzung entwickelt. Des Weiteren entwickeln die Städte Bremen und Achim das gemeinsame Gewerbegebiet Achim-West sowie die Stadt Verden eine Gewerbeflächenerweiterung sowie einen Logistikstandort in Verden Ost. Die großen Standortentwicklungen benötigen einen regelmäßigen Austausch zwischen den Kommunen, um die Auswirkungen auf die umliegenden Kommunen rechtzeitig abschätzen zu können und mögliche gemeinsame Handlungsansätze abzuleiten.

Die Kommunen in diesem Nachbarschaftsraum konzentrieren sich insgesamt auf die Bereitstellung passenden Wohnraums für die eigene Bevölkerung bzw. die Deckung des Eigenbedarfs. Die Hauptaufgaben für Achim und Verden liegen in der Schaffung bezahlbaren, geförderten und altersgerechten Wohnraums, denen aufgrund von Flächenspar- und Klimazielen durch Innenentwicklung und Verdichtung sowie durch Quotenregelungen begegnet wird. Für die Gemeinde Thedinghausen liegt eine große Herausforderung in der Bereitstellung passenden Wohnraums, vor allem für die älteren Einwohner. Mit diesen ähnlichen Zielsetzungen und kommunalen Strategien verbinden sich gute interkommunale Ansätze zum gegenseitigen Erfahrungs- und Meinungsaustausch im gesamten Nachbarschaftsraum. Hier können Möglichkeiten für weiterführende Aktivitäten ausgelotet werden, um insbesondere die großen Entwicklungsstandorte im nachbarschaftlichen Kontext vertieft zu betrachten.

Nachbarschaftsraum Bremen Süd-Weyhe-Stuhr-Thedinghausen

Der Bremer Stadtteil Huchting weist im Gegensatz zum stark nachgefragten Stadtteil Neustadt eine angespanntere Sozialstruktur auf und verliert viele Familien an Weyhe, Stuhr und Delmenhorst. Stuhr wiederum verliert viele Einwohnerinnen und Einwohner an Syke und Weyhe.

Im gesamten Nachbarschaftsraum liegen die zentralen Herausforderungen in der Bereitstellung passenden Wohnraums für den Eigenbedarf, um weitere Abwanderungen zu verhindern. Demzufolge sind in Huchting die Rahmenbedingungen mit differenzierten Angeboten unterschiedlicher Art für unterschiedliche Nachfrage für Familien im Wohn-, Bildungs- und Sozialbereich zu verbessern. In Weyhe kommen auf Basis eines Baulandbeschlusses unterschiedliche Instrumente (Quotenregelung 20 %, Zwischenerwerb, Beteiligung an Wohnungsbaugesellschaft u.a.m.) zum Einsatz. Thedinghausen hingegen weist einen hohen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum auf, ist als Samtgemeinde jedoch nicht zuständig für die Baugebietsausweisung. Diese unterschiedlichen Ausgangslagen, kommunalen Vorgehensweisen und Erfahrungen im Umgang mit wohnungspolitischen Instrumenten bei vergleichbaren Aufgaben und Herausforderungen bieten eine gute Grundlage für einen interkommunalen Erfahrungs- und Meinungsaustausch.

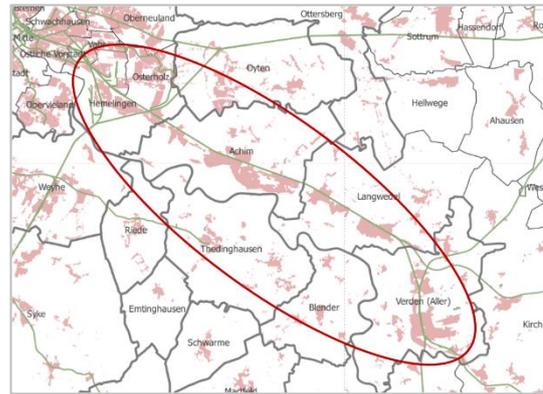


Abbildung 10 Nachbarschaftsraum Bremen Südost-Achim-Verden-Thedinghausen

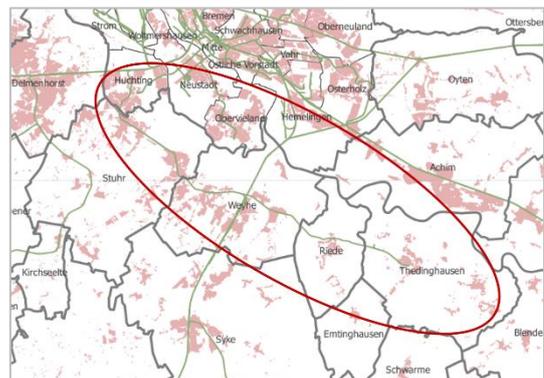


Abbildung 11 Nachbarschaftsraum Bremen Süd-Weyhe-Stuhr-Thedinghausen

Nachbarschaftsraum Syke-Bassum-Twistringen-Bruchhausen-Vilsen

In Syke werden ähnliche Entwicklungen wie in anderen Städten und Gemeinden (hohe und steigende Nachfragen und Preise sowie Schwierigkeiten bei der Mobilisierung von Flächen) festgestellt.

Viele Einwohner ziehen von Syke nach Bassum, vor allem aufgrund günstiger Baulandpreise. Auch in Bassum sowie in Bruchhausen-Vilsen steigen die Baulandpreise, wenn auch moderater als in anderen Städten und Gemeinden. Hier entstehen vergleichsweise viele Ein- und Zweifamilienhäuser, so dass ein langfristiger Überhang befürchtet wird, wenn der demografische Wandel weiter voranschreitet. Auch Twistringen weist mit günstigen Baulandpreisen attraktive Rahmenbedingungen auf. Insgesamt zeigen sich ähnliche Ausgangslagen und Herausforderungen in den Kommunen. Durch die Förderung eines interkommunalen Informations- und Erfahrungsaustausches in Form regelmäßiger Gesprächsrunden können die Herausforderungen im nachbarschaftlichen Kontext betrachtet und auf diese Weise mögliche Folgewirkungen und Risiken besser eingeschätzt werden.

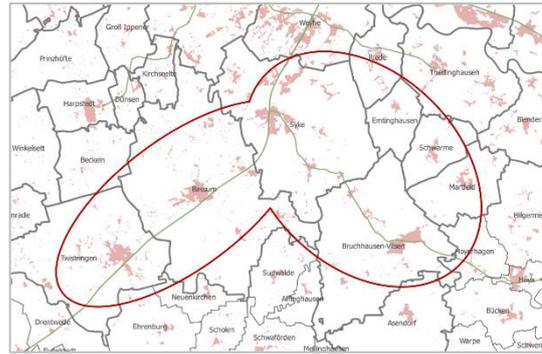


Abbildung 12 Nachbarschaftsraum Syke-Bassum-Twistringen-Bruchhausen-Vilsen

2.5 Ableitung von Ansätzen für die wohnungspolitischen Leitlinien

Aus all diesen Herausforderungen lassen sich nachfolgende Ansätze für die Formulierung der wohnungspolitischen Leitlinien ableiten:

- ≡ Jede Stadt und Gemeinde prüft und erkennt ihre eigene Rolle im regionalen Wohnungsmarkt an und sorgt für die Bereitstellung passender Wohnraumangebote zur Versorgung der eigenen Bevölkerung.
- ≡ Die Städte und Gemeinden sollen als aktive und steuernde Akteure des Wohnungsmarktes unterstützt werden. Dafür sind geeignete Unterstützungs- und Beratungsangebote unter anderem durch den Kommunalverbund zu entwickeln, die auch die Rahmenbedingungen vor Ort im Blick berücksichtigen.
- ≡ Die Siedlungsentwicklung soll sich entlang des ÖPNV-Netzes, insbesondere des schienengebundenen Nahverkehrs orientieren.
- ≡ Die Aufwertung und Nachverdichtung von Bestandsgebieten soll unter Berücksichtigung prägender Ortsbilder und baukultureller Belange erfolgen.
- ≡ Der interkommunale Austausch und Dialog sind wesentliche Grundlagen für die Bewältigung der Herausforderungen im regionalen Wohnungsmarkt.
- ≡ Es braucht einen stärkeren Austausch und Diskurs in Verwaltung und Politik über die Chancen und Grenzen wohnungspolitischer Instrumente und kommunaler Handlungsmöglichkeiten, der über den Kommunalverbund befördert werden soll.

3 | Regionale wohnungspolitische Leitlinien

Vorbemerkung

Die Mitgliederversammlung des Kommunalverbundes hat die nachstehenden Leitlinien bereits im Dezember 2019 als Grundsatz und Orientierung des eigenen kommunalen sowie des interkommunalen und regionalen Handelns beschlossen. Die wohnungspolitischen Leitlinien bestehen jeweils aus der Überschrift und ergänzenden Leitsätzen sowie aus einer Begründung bzw. Erläuterung.

1. Wir sind Teil eines regionalen Wohnungsmarktes

- ≡ *Regionales und kommunales Handeln in einem gemeinsamen Wohnungsmarkt stärkt unsere Region im Wettbewerb mit anderen Stadtregionen.*
- ≡ *Ein umfassendes und bezahlbares Wohnraumangebot sind Teil unserer gemeinsamen regionalen Verantwortung - Angebot und Nachfrage betreffen unsere Region als Ganzes.*
- ≡ *Dafür sind alle Kommunen verantwortlich.*
- ≡ *Wohnungspolitische Leitlinien für den Kommunalverbund leisten einen wichtigen Beitrag für eine zukunftsfähige regionale Entwicklung.*

Begründung:

Für die Sicherung und Schaffung eines umfassenden und bezahlbaren Wohnraumangebotes sind die Städte und Gemeinden verantwortlich. Steigende Pendlerzahlen, eine zunehmende Arbeitsplatzmobilität und Freizeitverflechtungen sowie Umzüge und Wanderungsbewegungen über Gemeindegrenzen hinweg machen deutlich, dass der Fokus auf die Städte und Gemeinden allein oft zu kurz greift.

Die bestehenden Instrumente und Möglichkeiten beziehen sich auf die Kommunen als Akteure und bilden die regionale und nachbarschaftliche Ebene bisher unzureichend ab. Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten betreffen jedoch die Region als Ganzes. Sie müssen daher in regionaler Verantwortung und in enger Abstimmung mit der Regionalplanung gemeinsam betrachtet werden. Die Baulandkommission des Bundes hat im Juli 2019 empfohlen, die regionale Ebene stärker in den Blick zu nehmen, ohne dafür konkrete Maßnahmen vorzuschlagen. Mit regionalen wohnungspolitischen Leitlinien für den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. sowie den Empfehlungen für entsprechende Aktivitäten und Maßnahmen des Kommunalverbundes und der Kommunen wird ein wichtiger Beitrag für eine zukunftsfähige regionale Wohnungsmarktentwicklung geleistet.

Regionales und kommunales Handeln in einem gemeinsamen Wohnungsmarkt kann für den Kommunalverbund bundesweit ein besonderes Merkmal und Standortfaktor werden. Dies stärkt die im Kommunalverbund zusammengeschlossene Region Bremen auch im Wettbewerb mit anderen Stadtregionen um Arbeits- und Fachkräfte sowie um Ansiedlungen und Investitionen.

2. Wir wollen die Entwicklung steuern

- ≡ *Wir wollen die Entwicklung des Wohnungsmarktes unter Berücksichtigung unserer Möglichkeiten und Handlungsspielräume steuern.*
- ≡ *Kommunale, integrierte Strategien und sektorale Konzepte sind dafür notwendige Voraussetzungen.*
- ≡ *Strategien und Konzepte sollen vermehrt teilräumlich (bspw. entlang der Siedlungsachsen) und nachbarschaftlich entwickelt werden. Diese Aktivitäten müssen regional unterstützt werden.*
- ≡ *Wir fordern den Bund und die Länder dazu auf, die kommunalen Aktivitäten durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen.*

Begründung:

Die Mitgliedskommunen im Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. sind sich ihrer Verantwortung für die Steuerung des Wohnungsmarktes sowie der Notwendigkeit zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum bewusst. Die Städte, Gemeinden und Landkreise nehmen diese Aufgabe unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen kommunalen Möglichkeiten und Herausforderungen aktiv wahr. Die nachstehend formulierten Vorschläge und Maßnahmen bilden dafür eine gute Grundlage. Die Nutzung und Anwendung der Instrumente werden auf kommunaler Ebene entschieden.

Für eine gute Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung in den Städten und Gemeinden ist eine kommunale, integrierte Strategie erforderlich. Umfang und Auslastung sozialer Infrastruktureinrichtungen, Quantität und Qualität des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie die Sicherung und Entwicklung des Bestandes, die Bewertung von Nachverdichtungsmöglichkeiten, die jeweiligen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten, kleinräumige demografische und sozioökonomische Entwicklungen, bedeutende Arbeitsplatzstandorte, verkehrliche Erreichbarkeit sowie Anbindung u.v.m. müssen dabei berücksichtigt werden. Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktkonzepte, sektorale Konzepte (Verkehr, Klima, Einzelhandel etc.), Folgekostenabschätzungen sozialer Infrastruktur etc. bilden hier die notwendige Grundlage. Für diese Themen sollte geprüft werden, ob und wie diese auch mit Nachbarkommunen bzw. in Teilräumen gemeinschaftlich betrachtet und gemeindeübergreifende Lösungen vereinbart werden können.

Die Fortsetzung des Austauschs auf regionaler und insbesondere teilräumlicher Ebene, die Fortführung des Monitorings zum regionalen Wohnungsmarkt sowie die Bereitstellung von Informationen und Unterstützungsangeboten auf der regionalen Ebene ist für die Qualifizierung kommunaler Aktivitäten sowie für den Wissenszuwachs vor Ort von großer Bedeutung.

Kommunales Handeln muss darüber hinaus durch Maßnahmen auf Landes- und Bundesebene flankiert werden. Dazu müssen die auf Bundesebene formulierten Vorschläge zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik sowie zur Anpassung des baurechtlichen Instrumentariums in die Praxis umgesetzt werden. Unter anderem müssen Möglichkeiten geschaffen werden, Wohnbauland vergünstigt für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zur Verfügung stellen zu können.

3. Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote

- ≡ *Unsere Region benötigt mehr kleine Wohnungen sowie ein insgesamt breiteres, differenzierteres Wohnraumangebot.*
- ≡ *In vielen Kommunen müssen ergänzend spezifische Nachfragesegmente mit Angeboten bedient werden.*
- ≡ *Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes kann hierzu einen wesentlichen Beitrag leisten.*
- ≡ *Dabei müssen die jeweiligen siedlungsstrukturellen, städtebaulichen und baukulturellen, verkehrlichen, sozialen und demografischen Rahmenbedingungen der Kommunen berücksichtigt werden.*

Begründung:

Vor der Herausforderung, die Zahl kleiner Wohnungen zu erhöhen, mehr bezahlbaren Wohnraum an mehr Standorten zu schaffen sowie das Wohnungsangebot zu erhöhen und weiter auszudifferenzieren, stehen im Grundsatz alle Städte und Gemeinden. Dies hat die Analyse des regionalen Wohnungsmarktes dokumentiert und festgestellt.

Deutlich ist, dass in den Städten und Gemeinden sowie in den Nachbarschaftsräumen unterschiedliche Herausforderungen bestehen. Das Spektrum reicht von der Schaffung von Bauflächen für Einfamilienhäuser über die Bereitstellung von Angeboten für generationenübergreifendes Wohnen bis zu Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung von Wohngebieten. Zudem müssen stadtentwicklungspolitische und siedlungsstrukturelle Zielsetzungen berücksichtigt werden, wie die Weiterentwicklung des Siedlungsbestandes, die Mobilisierung von Baulücken sowie eine höhere Nachverdichtung.

Die Bewältigung dieser Herausforderungen und die Umsetzung erfolgen auf der Basis entsprechender konzeptioneller und strategischer Zielsetzungen. Diese tragen den siedlungsstrukturellen, städtebaulichen und baukulturellen, verkehrlichen, sozialen und demografischen Rahmenbedingungen der Kommunen und der Quartiere vor Ort Rechnung.

Ein breites und ausdifferenziertes Angebot in den Städten und Gemeinden entspannt den lokalen Wohnungsmarkt und leistet einen Beitrag für den regionalen Wohnungsmarkt. Dabei sollten die Städte und Gemeinden den Fokus verstärkt auf diejenigen Nachfragesegmente legen, für die vor Ort zu wenig Angebote bestehen. Für diese gilt es, zusätzliche Angebote schaffen, die sich am jeweiligen Bedarf orientieren. Die Städte und Gemeinden sollten prüfen, ob diese Lösungen auch nachbarschaftlich entwickelt werden können. Die Vorschläge und Empfehlungen für die Städte und Gemeinden (Instrumentenkoffer) bilden das breite Anforderungsprofil und die unterschiedlichen Fragestellungen der Kommunen ab.

4. Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen

- ≡ *Wir schaffen gute Rahmenbedingungen für bezahlbare Wohnraumangebote für alle Teile der Bevölkerung.*
- ≡ *Neben den unteren Einkommensgruppen besteht die Notwendigkeit, für die große Gruppe der mittleren Einkommen Wohnraumangebote bereitzustellen.*
- ≡ *Wir streben ein gemeinsames Verständnis der Begriffe bezahlbares und gefördertes Wohnen an.*
- ≡ *Das wirksamste Mittel ist eine verbindliche gemeinsame Vereinbarung. Wir streben an, bei der Entwicklung neuer Flächen eine Mindestanzahl oder Mindestquote für bezahlbaren Wohnraum anzuwenden.*

Begründung:

Die Städte und Gemeinden wollen ausreichende und passende Wohnraumangebote für unterschiedliche Einkommensgruppen im Sinne einer dem Ort angemessenen sowie sozial und baulich durchmischten Siedlungsentwicklung schaffen.

Der Fokus auf bezahlbare bzw. in diesem Zusammenhang oft gleichgesetzte geförderte Wohnraumangebote reicht hier nicht aus. Ergänzend besteht die Notwendigkeit, für die große Gruppe der mittleren Einkommen passende und ausreichende Wohnraumangebote bereitzustellen. Unter anderem durch transparente Kommunikation in der Diskussion und konkreten Wohnungsmarktpolitik vor Ort soll vermieden werden, dass unterschiedliche Einkommensgruppen gegeneinander ausgespielt werden.

Der Kommunalverbund strebt eine gemeinsame Definition des Begriffes bezahlbares Wohnen für die Region Bremen an. In einigen Standorten und Regionen, wie zum Beispiel in Berlin, werden Wohnangebote als bezahlbar bewertet, deren Wohnkosten nicht mehr als 30 % des jeweiligen Haushaltsnettoeinkommens betragen. Dies kann als Ausgangspunkt für die Diskussion im Kommunalverbund genutzt werden. Dabei müssen siedlungsstrukturelle Gegebenheiten, Arbeitsplatzverflechtungen und Mobilitätskosten berücksichtigt werden.

Die Städte und Gemeinden streben an, bei Neubauvorhaben einen Mindestanteil bezahlbaren Wohnraums zu schaffen. Art und Umfang einer möglichen Quotierungsregelung für einzelne Vorhaben oder für die Städte und Gemeinden insgesamt sind Gegenstand kommunaler Aushandlungsprozesse und orientieren sich an den jeweiligen Bedarfen und Erfordernissen.

5. Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

- ≡ *Geeignete Standorte umfassen sowohl neue Wohnstandorte als auch Bestandsgebiete sowie deren Entwicklung. Dies schließt die angemessene Eigenentwicklung dörflicher Lagen mit ein.*
- ≡ *Attraktive Angebote des ÖPNV, der Nahversorgung und der sozialen Infrastruktur sowie ein städtebauliches Umfeld sind Voraussetzungen für die Entwicklung und Qualifizierung von Wohngebieten.*
- ≡ *Wir schaffen neue Wohnbauflächen vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten.*

Begründung:

ÖPNV, Nahversorgung und soziale Infrastruktur sowie die Einbindung in ein funktionierendes städtebauliches Umfeld sind wesentliche Voraussetzungen für neue Wohnstandorte sowie für die Qualifizierung von Bestandsgebieten. Vor allem die Verdichtung und Konzentration entlang des ÖPNV-Netzes und im Umfeld bestehender Infrastrukturen im Sinne der Innen- und Bestandsentwicklung ist energetisch sinnvoll, verkehrsvermeidend und wirtschaftlich nachhaltig.

Neue Wohnangebote, sowohl im Neubau als auch im Rahmen der Nachverdichtung in Bestandsquartieren, haben Konsequenzen und Auswirkungen auf den Infrastrukturbedarf im unmittelbaren Umfeld

(Kitas, Schulen etc.) und darüber hinaus. Gesamtstädtische, integrierte Strategien sowie sektorale Konzepte helfen, die Bedarfe zu bewerten und notwendige Anpassungen bzw. Investitionen vorzunehmen. Bei größeren Vorhaben mit erkennbaren Auswirkungen (z. B. Verkehr, Nahversorgung, weiterführende Schulangebote) über die administrativen Grenzen der Stadt oder Gemeinde hinaus bietet es sich an, die betroffenen Nachbarkommunen in die Entwicklung und Erarbeitung der Strategien und Konzepte einzu beziehen.

6. Wir wollen gemeinsam handeln

- ≡ *Wir nehmen gemeinsam unsere Verantwortung für ein bezahlbares und bedarfsorientiertes Wohnraumangebot wahr.*
- ≡ *Das Verständnis dafür wird in der kommunalpolitischen Diskussion geschaffen und verstetigt.*
- ≡ *Die gemeinsamen wohnungspolitischen Leitlinien bilden unsere Grundlage für das kommunale Handeln vor Ort.*
- ≡ *Der interkommunale Dialog sowie der kontinuierliche politische und fachliche Austausch sind für uns Basis und Grundlage des gemeinsamen und verbindlichen Handelns.*

Begründung:

Die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund sind gemeinsam verantwortlich für ein bezahlbares und bedarfsorientiertes Wohnraumangebot. Dabei bilden die regionalen wohnungspolitischen Leitlinien einen Orientierungsrahmen für das kommunale Handeln. Die Umsetzung erfolgt auf Ebene der Städte und Gemeinden. Hier muss das Verständnis für die kommunalen und regionalen Aufgaben und Herausforderungen gelebt sowie in der kommunalpolitischen Diskussion geschaffen und verstetigt werden. Dies schafft Transparenz, Planungssicherheit und Verlässlichkeit.

Der interkommunale Dialog sowie der kontinuierliche fachliche Austausch im Kommunalverbund unterstützen die Städte und Gemeinden bei ihren Aktivitäten sowie bei der Vermittlung und Kommunikation vor Ort gegenüber Politik und Bürgerschaft.

Zu den Unterstützungsleistungen zählen die kontinuierliche Pflege und Fortschreibung der Sozial- und Wohnungsmarktdaten im Sinne eines Gesamtmonitorings bzw. die Schaffung einer Datenplattform für den Kommunalverbund, die Organisation des verwaltungsseitigen Informationsaustausches, die Vermittlung positiver Praxisbeispiele etc. Sinnvoll ist ferner die Vertiefung der Themen für Teilräume oder für nachbarschaftliche Fragestellungen. Hierzu wurden im Erarbeitungsprozess vertiefende teilräumliche und themenbezogene Fachworkshops durchgeführt.

4 | Handlungsfelder und Ziele

Im Folgenden werden vier Handlungsfelder formuliert, die jeweils unterschiedliche Themenkomplexe des Wohnungsmarktes darstellen und sich aus den Leitlinien ableiten. Damit erfolgt der Übergang von der strategischen- auf die konkrete Handlungs- und Umsetzungsebene. In den einzelnen Handlungsfeldern werden Ziele formuliert, die wesentliche Beiträge für eine ausgewogene und nachhaltige Wohnraumentwicklung in der Region Bremen leisten sollen.

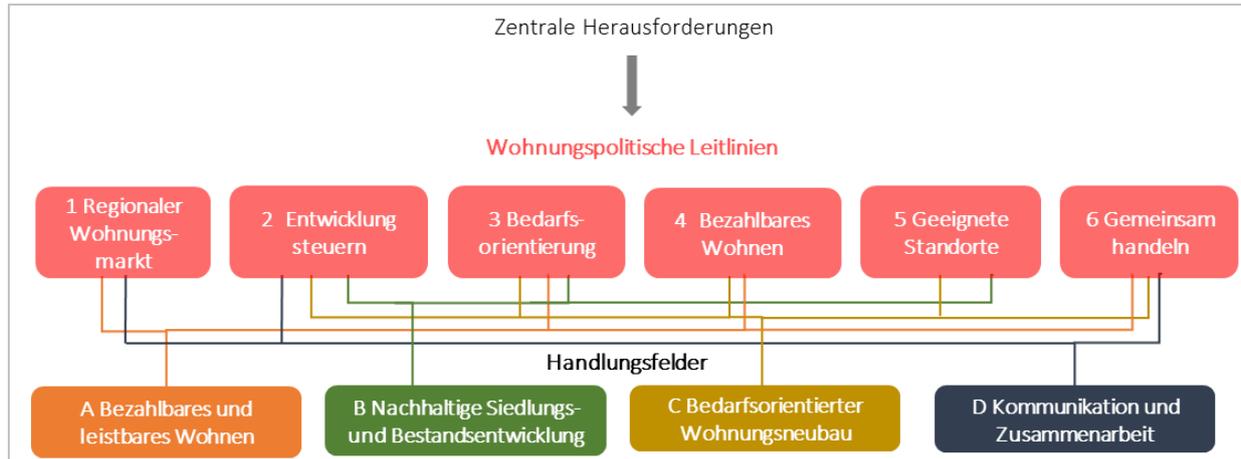


Abbildung 13 Zusammenhang zwischen Herausforderungen, Leitlinien und Handlungsfeldern

A – Bezahlbares Wohnen

Hintergrund / Beschreibung

Im Rahmen des Erarbeitungs- und Beteiligungsprozesses wurden die Herausforderungen des bezahlbaren Wohnens in den Workshops mehrfach von Vertretern aus den Fachverwaltungen der Mitgliedskommunen thematisiert und als wichtige Aufgabe für die Kommunen benannt. Deutlich wurde dabei auch, dass es bei den Städten und Gemeinden unterschiedliche Einschätzungen dazu gibt, wann ein Wohnraumangebot „bezahlbar“ ist. Hier braucht es ein gemeinsames Verständnis, auch zur Abgrenzung zum geförderten Wohnen.

Neben der Bereitstellung passenden Wohnraums für die Haushalte mit niedrigen oder unteren Einkommen liegt zunehmender Handlungsbedarf bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auch für die Haushalte mit mittleren Einkommen. Die anhaltende Niedrigzinspolitik in Verbindung mit dem Interesse ausländischer Kapitalanleger und dem Bestreben vieler Haushalte, Immobilien als Alterssicherung zu sehen, die positive Konjunktur und daraus resultierende steigende Baukosten führen zu steigenden Bauland- und Immobilienpreisen. Dies macht die Bereitstellung von Wohnraum auch im mittleren Preissegment zunehmend schwieriger. Dies betrifft vor allem die im Kommunalverbund zentral gelegenen, gut angebundenen Städte und Gemeinden wie Achim, Bremen, Delmenhorst, Lilienthal, Osterholz-Scharmbeck, Ritterhude, Stuhr und Weyhe²⁹. Bremen und Delmenhorst sind zudem durch unterschiedliche Preisentwicklungen innerhalb der Städte gekennzeichnet, die zu sozialen Polarisierungstendenzen führen. Beide Städte weisen einen vergleichsweise hohen Anteil an mietpreisgebundenen Wohnraum auf. Die Aufgaben für Bremen und Delmenhorst liegen in der Schaffung differenzierter Angebote für unterschiedliche Nachfrager, um weitere Abwanderungen insbesondere von Familien mit Kindern an Nachbarkommunen zu verhindern und ein ausgeglichenes soziales Gefüge in den Quartieren zu sichern.

²⁹ Die Reihenfolge der genannten Städte und Gemeinden erfolgt bei dieser sowie den folgenden Darstellungen alphabetisch.

Auch die wachsenden Mittelzentren und Kreisstädte Verden und Wildeshausen am Rand des Kommunalverbundes übernehmen bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums eine wichtige Rolle. Sie verfügen über ein vielseitiges Wohnraumangebot mit vergleichsweise hohen Anteilen an Mietwohnungen und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auch in Verden und Wildeshausen werden steigende Preise festgestellt, die das Angebot bezahlbarer Wohnungen reduzieren.

Die Städte und Gemeinden Berne, Bruchhausen-Vilsen, Ganderkesee, Grasberg, Harpstedt, Lemwerder, Syke, Thedinghausen, Twistingen und Worpswede profitieren je nach ihren Flächenverfügbarkeiten und Wohnraumangeboten von der hohen Nachfrage und dem höheren Preisniveau in den zentraler gelegenen Städten und Gemeinden. Dies trägt auch in diesen Städten und Gemeinden zu einer leicht wachsenden bzw. stabilen Bevölkerungsentwicklung bei.

Bezug zu den Leitlinien

Das Handlungsfeld A Bezahlbares Wohnen wird insbesondere in den Leitlinien 1 „Wir sind Teil eines regionalen Wohnungsmarktes“, 3 „Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote“, 4 „Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen“ und 6 „Wir wollen gemeinsam Handeln“ aufgegriffen.

Die Städte und Gemeinden sind sich vorbehaltlich der jeweiligen kommunalen Handlungsmöglichkeiten und -spielräume grundsätzlich darin einig, ausreichende und passende Wohnraumangebote für unterschiedliche Einkommensgruppen zu schaffen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt eines ausgeglichenen sozialen Gefüges in den Städten und Gemeinden geleistet. Durch den Einsatz unterschiedlicher wohnungspolitischer Instrumente wie Baulandbeschlüsse, Konzept- und Direktvergabeverfahren, kommunales Vorkaufsrecht, Quotierungsregelungen bei Neubauvorhaben u.a. (vgl. Kap. 5) können Mindestanteile bezahlbaren Wohnraums gesichert sowie Wohnraumangebote im mittleren Preissegment gefördert werden.

Gemeinsam setzen sich die Städte und Gemeinden zum Ziel, eine einheitliche Definition des Begriffes „bezahlbares Wohnen“ für die Region Bremen zu entwickeln und zu vereinbaren. Auf dieser Grundlage kann eine sachgerechte Diskussion zwischen den Städten und Gemeinden im Kommunalverbund geführt und das Bewusstsein in den Verwaltungen und in der Politik auf kommunaler Ebene für die Notwendigkeit bezahlbaren Wohnens gestärkt werden.

Ableitung von Zielen

Aus den Leitlinien 1, 3, 4 und 6 leiten sich Ziele für das Handlungsfeld A Bezahlbares Wohnen ab, die durch Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente (vgl. Kap. 5) erreicht werden sollen:



Abbildung 14 Ziele im Handlungsfeld A „Bezahlbares Wohnen“

B – Nachhaltige Siedlungs- und Bestandsentwicklung

Hintergrund / Beschreibung

Die durch Zuzug und positive Wanderungssalden geprägte Einwohnerentwicklung in den Städten und Gemeinden der Region Bremen sowie die sich ändernde Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur (steigender Anteil älterer Menschen, kleinere Haushalte) bewirkt eine steigende Nachfrage nach differenzierten Wohnraumangeboten. Insbesondere werden Ein- und Zweifamilienhäuser und kleinere, bezahlbare Wohnraumangebote in zentralen Siedlungsbereichen mit gut erreichbaren Versorgungsangeboten nachgefragt. Vor allem der demografische Wandel und der damit einhergehende steigende Anteil der Älteren in allen Teilen der Region Bremen führt dazu, dass in der gesamten Region Bremen zukünftig mehr kleinere, altersgerechte und barrierefreie Wohnangebote benötigt werden.

Die Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand stehen vielerorts vor einem Generationenwechsel. Oft leben in älteren Ein- und Zweifamilienhausgebieten kleine Haushalte auf einer vergleichsweise großen Wohnfläche; zugleich wird Wohnraum benötigt. Viele dieser Haushalte sind auch gewillt, in kleinere Wohnungen zu ziehen, jedoch fehlt oftmals der passende Wohnraum. Diesen Generationenwechsel im Bestand durch geeignete Lösungen, Anreize und Alternativen zu gestalten oder gezielte Investitionen in den Bestand zu lenken, stellt für die Städte und Gemeinden, Wohnungs- und Hauseigentümer sowie Nutzer eine große Herausforderung dar.

Entsprechende Aktivitäten der Städte und Gemeinden wie die Nutzung von Flächenpotenzialen (Baulücken) in Bestandsquartieren könnten zu einer nachhaltigen Siedlungs- und Bestandsentwicklung und damit zu langfristig funktionierenden Wohnstandorten in den Städten und Gemeinden beitragen. Zugleich werden damit Wohnquartiere in nicht integrierten Lagen bzw. außerhalb von Siedlungsbereichen vermieden.

Bei der Bestands- und Innenentwicklung sind auch die jeweiligen charakteristischen Ortsbilder und städtebaulichen Eigenarten zu berücksichtigen. Damit können baukulturelle Qualitäten gesichert, wiederhergestellt und neu geschaffen werden. Zugleich sind die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden hier begrenzt, weil die meisten Bestandsflächen und -immobilien im privaten Eigentum sind. Auf regionaler Ebene können durch den Erfahrungsaustausch die kommunalen Handlungsmöglichkeiten verbessert werden. Vor allem die Entwicklung neuer Wohnstandorte in den nur leicht wachsenden bzw. stagnierenden Städten und Gemeinden mit teils negativen Bevölkerungsprognosen kann dazu führen, dass mittel- bis langfristig ein Überangebot an Wohnraum entstehen kann (vgl. Kap 2.3). Daraus können wiederum Leerstände sowie dauerhaft nicht tragfähige Ver- und Entsorgungsstrukturen resultieren.

Bezug zu den Leitlinien

Das Handlungsfeld B Nachhaltige Siedlungs- und Bestandsentwicklung ist in den Leitlinien 2 „Wir wollen die Entwicklung steuern“, 3 „Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote“ und 5 „Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte“ verankert.

Die Städte und Gemeinden wollen ihre kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Steuerung des Wohnungsmarktes nutzen (vgl. Kap. 3, Leitlinie 2). Dabei spielt der Wohnungsbestand eine herausgehobene Rolle. Wichtige Voraussetzungen dafür sind integrierte konzeptionelle Grundlagen, um die Chancen der Weiterentwicklung der Siedlungsbestände im Kontext der siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen, sozioökonomischer Entwicklungen sowie weiterer sektoraler Themenbetrachtungen auszuloten und Nachverdichtungsmöglichkeiten zu bewerten. Denkbar ist, im Rahmen kommunaler Programme oder auch mit Hilfe der Städtebauförderung den Bestand zu sichern. Investitionsförderungen im Bestand für Private, Investoren bzw. Immobilieneigentümer bspw. für Umbau, Teilung und Sanierung, insbesondere bei Einfamilienhäusern, sollten stärker als bisher eingesetzt werden, um den Bestand zu sichern und zu qualifizieren sowie damit gleichzeitig ein Beitrag zur Verbesserung des Wohnraumangebots zu leisten. Zugleich gilt es, diese Möglichkeiten ausreichend bekannt zu machen.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung heißt Entwicklung sowohl neuer Wohnquartiere als auch von Bestandsquartieren an geeigneten Standorten. Geeignete Standorte verfügen über attraktive ÖPNV-, Nahversorgungs- und soziale Infrastrukturangebote sowie über ein städtebauliches Umfeld. Vor allem durch die Verdichtung und Konzentration entlang des ÖPNV-Netzes können bestehende soziale und technische Infrastrukturen genutzt und zusätzlicher (Straßen-)Verkehr vermieden werden. Siedlungsentwicklung und Verkehrsentwicklung müssen planerisch zusammen betrachtet werden.

Ableitung von Zielen

Aus den Leitlinien 2, 3 und 5 leiten sich Ziele im Handlungsfeld B Nachhaltige Siedlungs- und Bestandsentwicklung ab, die durch Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente (vgl. Kap. 5) erreicht werden sollen:

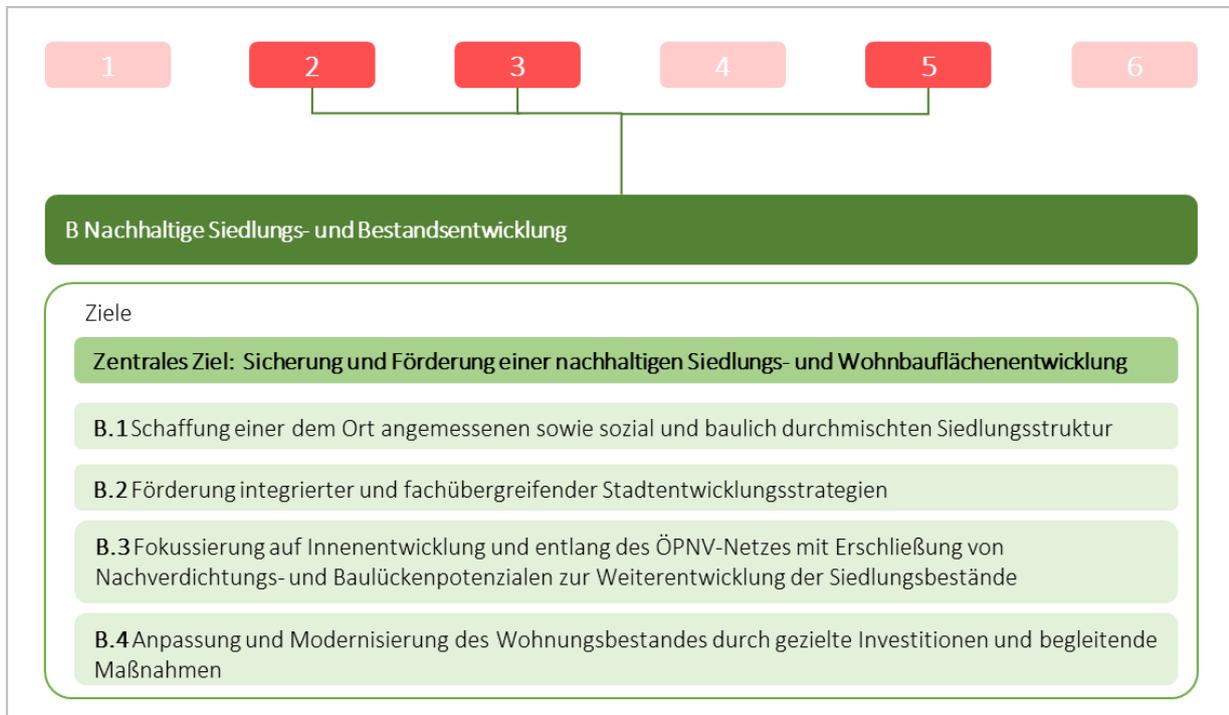


Abbildung 15 Ziele im Handlungsfeld B „Nachhaltige Siedlungs- und Bestandsentwicklung“

C – Bedarfsorientierter Wohnungsneubau

Hintergrund / Beschreibung

Viele Kommunen stehen vor der Herausforderung, spezifische Nachfragesegmente mit Angeboten zu bedienen, die bisher nicht ausreichend vorhanden sind, wobei die Herausforderungen innerhalb der Region Bremen unterschiedlich sind. Das Spektrum reicht von der Bereitstellung passender Wohnraumangebote für alle Zielgruppen wie große und kleine Wohnungen, urbane Wohnformen usw. (insbesondere Bremen und Delmenhorst), über die Baulandmobilisierung für den Bau von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern vor allem in wachsenden Städten und Gemeinden (u.a. Achim, Bremen, Delmenhorst, Lilienthal, Ritterhude, Weyhe, Wildeshausen) bis hin zur Förderung spezifischer Angebote wie generationenübergreifende, altersgerechte, barrierefreie oder kleine Wohnungen insbesondere im ländliche Raum (Bassum, Bruchhausen-Vilsen, Dötlingen, Ganderkesee, Grasberg, Hambergen, Lemwerder, Osterholz-Scharmbeck, Thedinghausen, Worpsswede).

Je nach verfügbaren Flächen, finanziellen Ressourcen und personeller Ausstattung in den Verwaltungen sowie auf der Basis bzw. mit Unterstützung kommunalpolitischer Beschlüsse sind die Kommunen in der Lage, bedarfsorientierten Wohnungsneubau zu schaffen und unterschiedliche wohnungspolitische Instrumente anzuwenden. Die gestiegenen Baukosten und Bodenrichtwerte erschweren die Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowohl für kommunale als auch für private Investoren. Zudem kommt es auf die jeweiligen wohnungspolitischen Zielsetzungen in den Kommunen an, ob und welche Angebote geschaffen und wessen Bedarfe berücksichtigt werden.

Aufgabe aller Mitgliedskommunen im Kommunalverbund sollte es sein, die eigenen Bedarfe zu decken, also die endogenen Potenziale zu mobilisieren sowie damit Abwanderungen in Nachbarkommunen zu

vermeiden. Diese Aufgabe wurde im Ergebnis der Nachbarschaftsgespräche sowie des Abschlussworkshops formuliert (vgl. Kap.1.4 und 2.4). Chancen ergeben sich bei der interkommunalen oder nachbarschaftlichen Betrachtung von Nachfrage und Angebot auf dem Wohnungsmarkt, um Bedarfe insgesamt besser abschätzen zu können, frühzeitig Auswirkungen von Wohnungsbauvorhaben auf benachbarte Kommunen zu erkennen und folglich mögliche gemeinsame Lösungen entwickeln zu können.

Neben den gestiegenen Kosten im Wohnungsneubau sind zudem die Folgekosten für die Bereitstellung sozialer Infrastrukturen einzukalkulieren. Im Ergebnis des Workshops „Finanzen und Folgekosten“ (vgl. Kap. 1.4) werden laut den Teilnehmenden zur Ermittlung von Folgebedarfen und -kosten in den einzelnen Kommunen unterschiedliche Ansätze wie Infrastrukturbedarfsplanungen, integrierte Planungen und Konzepte, eigene Berechnungsmethoden und die Nutzung von Erfahrungswerten verfolgt. Auch zur Bewältigung der Folgekosten kommen verschiedene Instrumente und Verfahren wie städtebauliche Verträge und individuelle Verhandlungen mit Investoren zum Einsatz, die aus kommunaler Sicht vielerorts bisher gut funktionieren.

Ein Ansatz auf regionaler Ebene besteht darin, den Wissens- und Informationstransfer zwischen den Städten und Gemeinden zur Vermittlung der unterschiedlichen Ansätze zur Folgekostenermittlung und -bewältigung zu intensivieren.

Bezug zu den Leitlinien

Das Thema Bedarfsorientierter Wohnungsneubau ist ein breit gefächertes Handlungsfeld und in den Leitlinien 2 „Wir wollen die Entwicklung steuern“, 3 „Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote“, 4 „Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen“, 5 „Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte“ und 6 „Kommunikation und Zusammenarbeit“ verankert.

Zur Sicherung und Förderung bedarfsgerechten Wohnraums benötigen die Städte und Gemeinden klare stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen - beispielsweise durch die Erarbeitung und den Beschluss integrierter Grundlagenkonzepte und sektoraler Fachplanungen. Dies erfordert auch ein regelmäßiges Prüfen und Vergegenwärtigen des eigenen Angebots und der eigenen Nachfrage. Hierbei sind die jeweiligen siedlungsstrukturellen, städtebaulichen, verkehrlichen und soziodemografischen und -ökonomischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Im Ergebnis solcher Prozesse verfügen die Verwaltungen und politischen Entscheidungsträger in den Kommunen über das nötige Knowhow, um sachgerechte Entscheidungen auf fachlich fundierten Analysen zu treffen. Aufgrund hoher räumlich-funktionaler Verflechtungen sowie Wanderungs- und Pendlerbeziehungen zwischen einzelnen Städten und Gemeinden (siehe Nachbarschaftsräume vgl. Kap. 2.4) bietet es sich an, die Betrachtungsräume auf die Nachbarkommunen zu erweitern.

Zur Schaffung von Bauflächen für den Wohnungsneubau bzw. für die Unterstützung des bezahlbaren Wohnungsneubaus stehen unterschiedliche Instrumente wie zum Beispiel Konzept-/ Direktvergabeverfahren, Baulandumlegung, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, die Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts sowie Zwischenerwerbsmodelle zur Verfügung (vgl. Kap. 5.3).

Ableitung von Zielen

Aus den Leitlinien 2, 3, 4, 5 und 6 leiten sich Ziele für das Handlungsfeld C Bedarfsorientierter Wohnungsneubau ab, die durch Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente (vgl. Kap. 5) erreicht werden sollen:

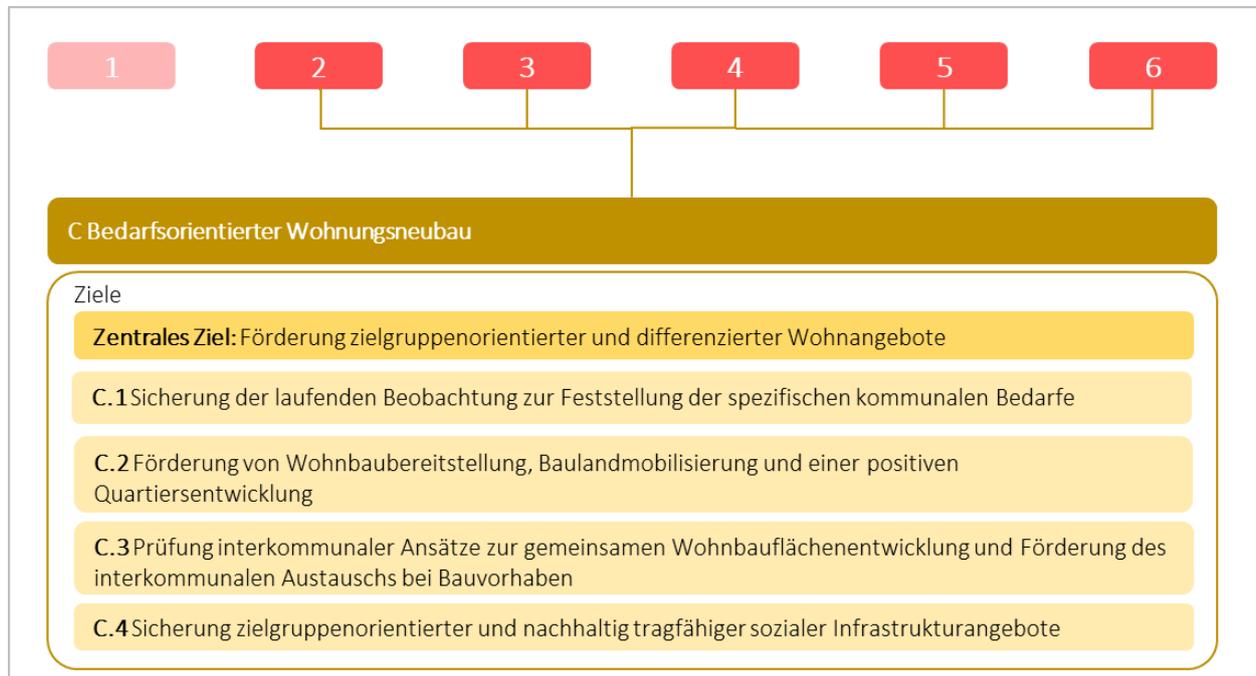


Abbildung 16 Ziele im Handlungsfeld C „Bedarfsorientierter Wohnungsneubau“

D – Kommunikation und Zusammenarbeit im Kommunalverbund

Hintergrund / Beschreibung

Für die Entwicklung und erfolgreiche Umsetzung der regionalen Wohnungsmarktstrategie ist die Kommunikation und enge Zusammenarbeit der Landkreise, Städte und Gemeinden im Kommunalverbund eine zentrale Voraussetzung. Dies betrifft zum einen die Zusammenarbeit der kommunalen Verwaltungen untereinander, auch unter Einbindung unterschiedlicher Fachbereiche der jeweiligen Verwaltungen. Ergänzend besteht in der engeren Zusammenarbeit der verschiedenen Fachämter und -bereiche (Planung und Entwicklung, Bau, Verkehr, Grün und Freiraum, Infrastruktur etc.) in einer Stadt oder Gemeinde. Dem Kommunalverbund kommt hier eine wichtige Rolle als Unterstützer der Zusammenarbeit der Mitglieder zu. Ferner gilt es, Akteure der Wohnungswirtschaft, Verbände sowie Banken und Kreditinstitute einzubinden.

Die Teilnehmerinnen und -teilnehmer der Workshops betonten zudem die Notwendigkeit der kontinuierlichen Einbindung und Zusammenarbeit mit der Kommunalpolitik. Damit kann die notwendige Grundlagenarbeit für kommunalpolitische Entscheidungen beispielsweise zum Einsatz von Instrumenten für die Baulandmobilisierung geleistet werden. Die transparente und frühzeitige Kommunikation in den Städten und Gemeinden mit der Kommunalpolitik kann auch dazu beitragen, dass die Städte und Gemeinden ihre eigene Position und Rolle im regionalen Wohnungsmarkt identifizieren und anerkennen. In den Städten und Gemeinden hat das Bewusstsein für die Herausforderungen des regionalen Wohnungsmarktes (Bezahlbarkeit, Bedarfsorientierung und Bestandsentwicklung) in den vergangenen Jahren zugenommen. Dies ist in den verschiedenen Workshops von den Beteiligten vielfach herausgearbeitet bzw. benannt worden und betrifft alle Städte und Gemeinden unabhängig von ihrer Größe, Lage, Funktion und Ausstrahlungswirkung.

Kommunikation und Zusammenarbeit ist dabei eine wichtige Maßnahme an sich und dient auf kommunaler, nachbarschaftlicher oder auf regionaler Ebene der Schaffung eines gemeinsamen Problemverständnisses sowie von Transparenz, dem Informations- und Erfahrungsaustausch sowie der Vermittlung guter und beispielgebender Ansätze. Darüber hinaus ist die enge und vertrauensvolle Kommunikation oft notwendige Voraussetzung für eine darauf konkret aufbauende nachbarschaftliche, interkommunale oder regionale Kooperation.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Fragestellung, der sinnvollerweise einzubindenden Akteure und des räumlichen Bezugs sind unterschiedliche Gesprächsformate geeignet. Auf regionaler Ebene bzw. für den Kommunalverbund insgesamt wird die Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“ befürwortet. Nachbarschaftsgespräche, Runde Tische, Regionale Dialoge, Informationsaustausch zu aktuellen Bauvorhaben etc. mit unterschiedlichen Beteiligten aus Verwaltung, Kommunalpolitik und beispielsweise der Wohnungswirtschaft sind vor allem bei benachbarten Städten und Gemeinden mit einer gemeinsamen Aufgabenstellung oder gemeinsamen Herausforderungen sinnvoll. Hier gilt es, die unterschiedlichen Rahmenbedingungen in den Städten und Gemeinden sowie die jeweiligen Herausforderungen, Handlungsmöglichkeiten und -spielräume zu berücksichtigen. Der Kommunalverbund kann und sollte hierbei eine unterstützende und koordinierende Rolle übernehmen.

Bezug zu den Leitlinien

Das Handlungsfeld Kommunikation und Zusammenarbeit im Kommunalverbund ist in den Leitlinien 1 „Wir sind Teil eines regionalen Wohnungsmarktes“, 2 „Wir wollen die Entwicklung steuern“ sowie 6 „Wir wollen gemeinsam handeln“ verankert.

Hier kann die regionale Zusammenarbeit auch einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Region Bremen im Standortwettbewerb leisten. Enge und gelebte Kooperation von Politik, Verwaltung und weiteren Partner der Wohnungswirtschaft schafft Vertrauen und Verlässlichkeit. Regelmäßige Abstimmungen und eine enge Zusammenarbeit zwischen den Städten und Gemeinden mit den Landkreisen als Träger der Regionalplanung sind erforderlich, um Transparenz zu schaffen, die Situation von Angebot und Nachfrage am jeweiligen Wohnungsmarkt zu erörtern und ggf. notwendige Maßnahmen und Aufgaben abzuleiten. Die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund wollen die Entwicklung steuern. Dafür sind neben der Fortsetzung des Monitorings zum regionalen Wohnungsmarkt beispielsweise kommunale und integrierte Entwicklungsstrategien notwendige Voraussetzungen. Sofern sinnvoll und möglich, sollen diese auch gemeindeübergreifend erarbeitet werden. Dies kann und soll dazu beitragen, die Akzeptanz für mehr bezahlbaren Wohnraum in den Städten und Gemeinden zu befördern.

Ableitung von Zielen

Aus den Leitlinien 1,2 und 6 leiten sich Ziele für das Handlungsfeld D ab, die durch Umsetzung der Maßnahmen und Instrumente (vgl. Kap. 5) erreicht werden sollen:

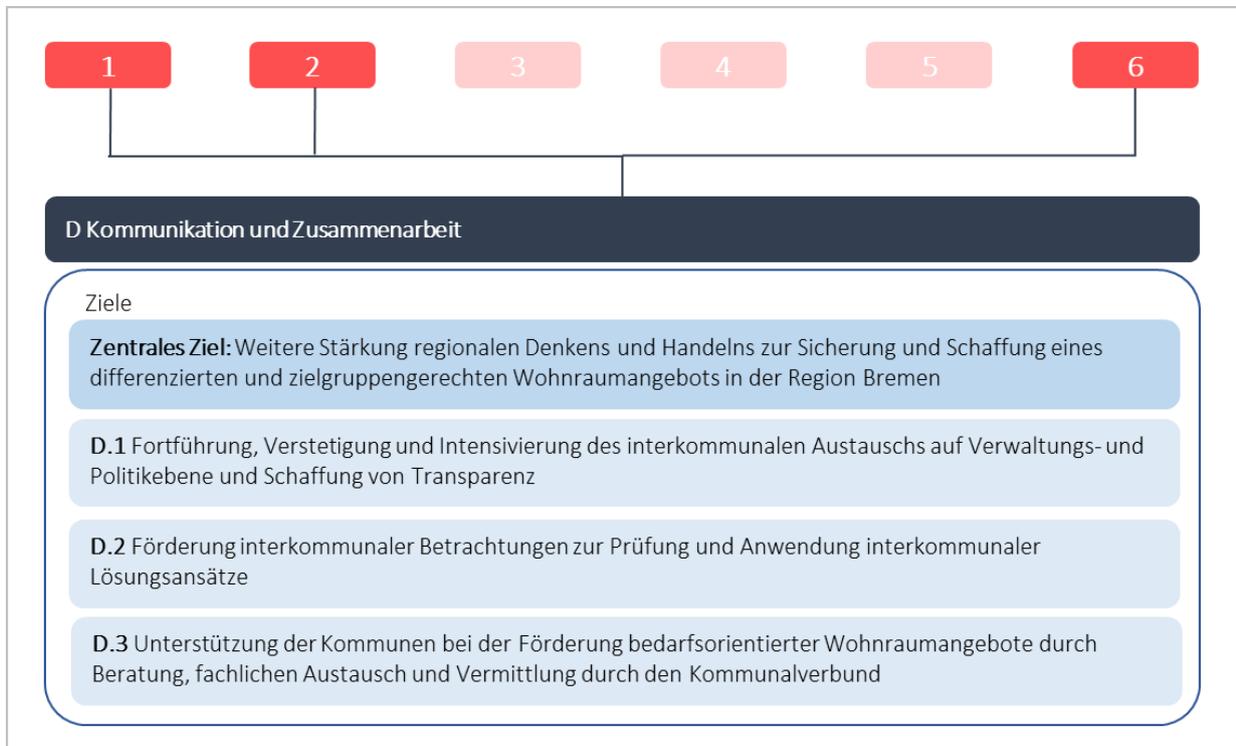


Abbildung 17 Ziele im Handlungsfeld D „Kommunikation und Zusammenarbeit“

5 | Maßnahmen und Empfehlungen

Durch den Einsatz verschiedener Maßnahmen und Instrumente auf unterschiedlichen Ebenen können die in den Handlungsfeldern herausgearbeiteten Ziele umgesetzt werden.

Dabei wird zwischen Maßnahmen auf regionaler Ebene, nachbarschaftlicher (interkommunaler) Ebene und kommunaler Ebene unterschieden:

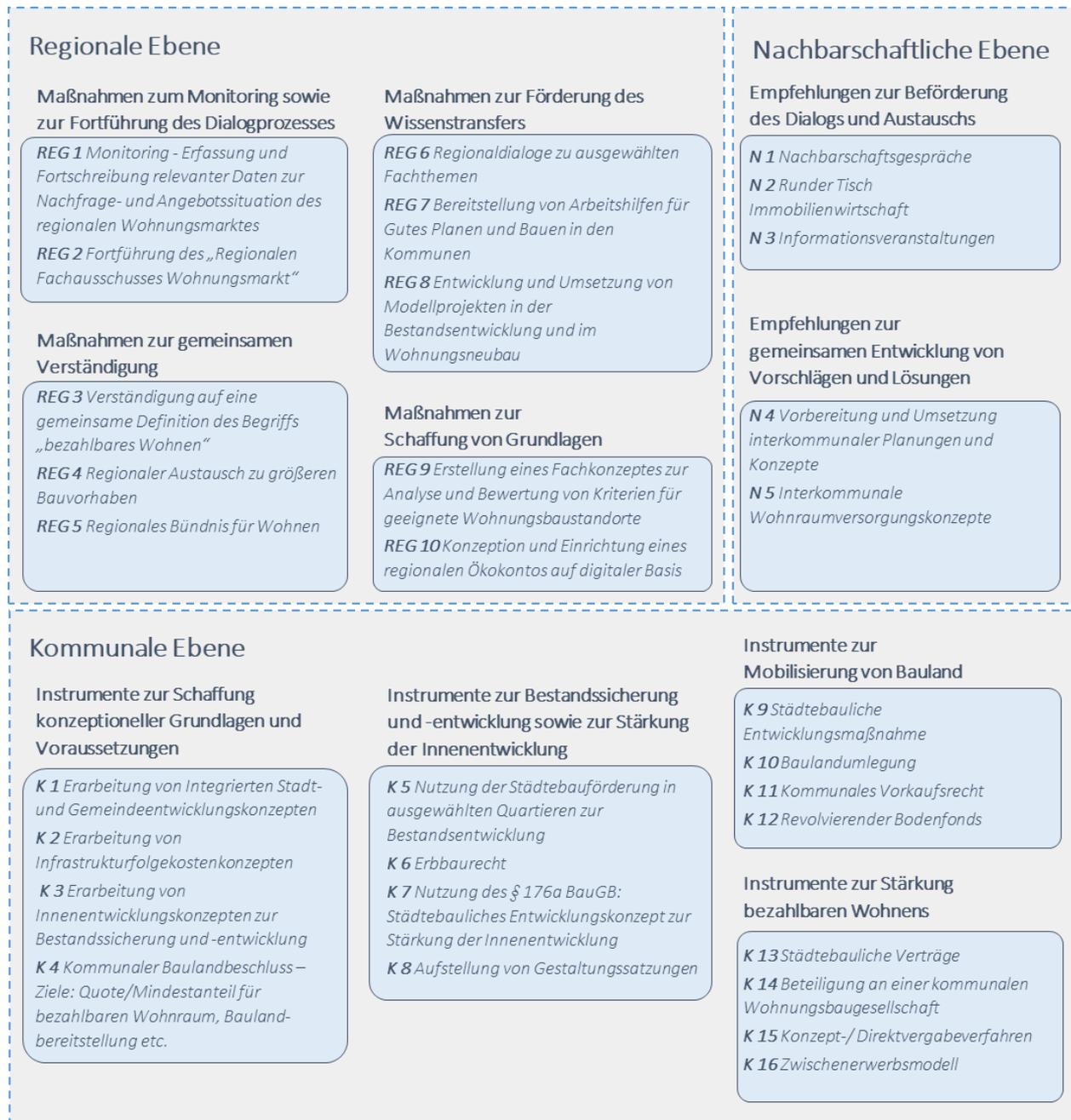


Abbildung 18 Gesamtübersicht Maßnahmen und Empfehlungen

5.1 Regionale Maßnahmen

Maßnahmen auf regionaler (gesamträumlicher) Ebene entfalten ihre Wirkung in der Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden im Kommunalverbund insgesamt und sind durch die Mitgliedskommunen und den Kommunalverbund zu beschließen. Sie werden durch den Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. koordiniert und umgesetzt.

Die regionalen Maßnahmen zielen auf die Stärkung und Förderung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums für alle ab.

Dazu gehört die Erfassung und Fortschreibung von Grundlagen (Monitoring - Erfassung und Fortschreibung relevanter Daten zur Nachfrage- und Angebotssituation des regionalen Wohnungsmarktes), um aktuelle Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen, Ziele anzupassen sowie neue Maßnahmen zu benennen.

Zur Bewusstseinsstärkung sowie zur gemeinsamen Verständigung für die Herausforderungen und Ziele des regionalen Wohnungsmarktes in kommunaler Politik und Verwaltung werden Maßnahmen zur Intensivierung von Kommunikation und Austausch wie die Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“, die Verständigung auf eine gemeinsame Definition für bezahlbares Wohnen und regionaler Austausch zu größeren Bauvorhaben vorgeschlagen. Für die fortlaufende Zusammenarbeit in der Region wird die Gründung eines „Regionalen Bündnisses für Wohnen“ empfohlen.

Weitere regionale Maßnahmen dienen dem Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch (Regionaldialoge) zu ausgewählten Fachthemen, Bereitstellung von Arbeitshilfen für Gutes Planen und Bauen sowie die Entwicklung und Umsetzung von Modellprojekten) und tragen insbesondere zur Stärkung der Fachkompetenzen in den Verwaltungen bei. Dies unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Entwicklung und Umsetzung kommunaler Entwicklungsstrategien.

Über einzelne Projekte, wie über die Erstellung eines Fachkonzeptes zur Analyse und Bewertung von Kriterien für geeignete Wohnbaustandorte sowie die Konzeption und Einrichtung eines regionalen Ökokontos auf digitaler Basis, sollen den Städten und Gemeinden konkrete Anregungen und Grundlagen gegeben werden.

Folgende Maßnahmen werden zur Umsetzung empfohlen:

Maßnahmen zum Monitoring sowie zur Fortführung des Dialogprozesses

REG 1 Monitoring - Erfassung und Fortschreibung relevanter Daten zur Nachfrage- und Angebotssituation des regionalen Wohnungsmarktes

REG 2 Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“

Maßnahmen zur gemeinsamen Verständigung

REG 3 Verständigung auf eine gemeinsame Definition des Begriffs „bezahlbares Wohnen“

REG 4 Regionaler Austausch zu größeren Bauvorhaben

REG 5 Regionales Bündnis für Wohnen

Maßnahmen zur Förderung des Wissenstransfers

REG 6 Regionaldialoge zu ausgewählten Fachthemen

REG 7 Bereitstellung von Arbeitshilfen für Gutes Planen und Bauen in den Kommunen

REG 8 Entwicklung und Umsetzung von Modellprojekten in der Bestandsentwicklung sowie im Wohnungsneubau

Maßnahmen zur Schaffung von Grundlagen

REG 9 Erstellung eines Fachkonzeptes zur Analyse und Bewertung von Kriterien für geeignete Wohnbaustandorte

REG 10 Konzeption und Einrichtung eines regionalen Ökokontos auf digitaler Basis

Regionale Maßnahmen im Detail

REG 1

Monitoring - Erfassung und Fortschreibung relevanter Daten zur Nachfrage- und Angebotssituation des regionalen Wohnungsmarktes

Kurzbeschreibung

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung für die Region Bremen bilden die Grundlage für die Erarbeitung und Abstimmung der Regionalen Wohnungsmarktstrategie. Darin wird die Entwicklung der Jahre 2011 bis 2015 betrachtet. In den 2019 durchgeführten Workshops wurden diese Angaben teilweise um aktuelle Erkenntnisse und Datensätze beispielsweise zu Wanderungsbewegungen und Pendlerverflechtungen ergänzt. Deutlich wurde, dass sich einige Entwicklungstendenzen verstärkt, andere sich jedoch nicht bestätigt haben (s.o., Kap. 2.1 und 2.2). Mit der Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung sollen die Grundlagen aktualisiert und kontinuierlich fortgeschrieben werden. Damit werden die Bevölkerungsentwicklung, die Bautätigkeit, die Wohnungsnachfrage sowie das Wohnungsangebot im Bestand betrachtet.

2016 wurde im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung eine Abfrage bei den Mitgliedskommunen zur Einschätzung der potenziell für den Wohnungsbau verfügbaren Flächen durchgeführt. Einige Städte und Gemeinden haben in den Workshops 2019 auf aktuell laufende bzw. geplante Neubauvorhaben hingewiesen. Eine aktuelle, umfassende und systematische Übersicht zu den Wohnungsneubaupotenzialen in den Städten und Gemeinden ist in der Wohnungsmarktbeobachtung nicht enthalten.

Aktuelle und geplante Neubauvorhaben sollen daher ergänzend zur Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung systematisch ermittelt und laufend fortgeschrieben werden. Dafür sind unterstützende Grundlagen zu erstellen (s.a. Maßnahme *REG 9 Erstellung eines Fachkonzeptes zur Analyse und Bewertung von Kriterien für geeignete Wohnungsbaustandorte*).

Die Ergebnisse sollen dabei helfen, im Zusammenhang mit der Wohnungsmarktbeobachtung die Angebots- und Nachfragesituation kommunal, in den Nachbarschaftsräumen und für die gesamte Region umfassender zu beurteilen, Handlungsbedarfe zu ermitteln sowie auf mögliche Engpässe, Fehlentwicklungen oder entstehende Überkapazitäten hinzuweisen. Damit kann der Dialog zwischen den Städten und Gemeinden, z.B. in den Nachbarschaftsgesprächen, sowie innerhalb der Städte und Gemeinden, z.B. bei der Kommunikation mit der Politik, unterstützt werden. Dies erhöht die Chancen, die mit den wohnungspolitischen Leitlinien verfolgten Ziele zu erreichen.

Für die Fortschreibung der Wohnungsmarktbeobachtung sowie die Erfassung der Wohnungsneubaufächen sollen die unter Federführung des Kommunalverbunds im Projekt WEBWiKo entwickelten digitalen Werkzeuge genutzt werden. Damit können beispielsweise Bevölkerungsbestand und -prognosen, Altersstruktur und Wanderungsbewegung kleinräumig dargestellt werden.

Empfohlene Arbeitsschritte für den Kommunalverbund

- ≡ Einrichtung/Aufbau einer fortschreibbaren Datenbank³⁰ sowie regelmäßige Pflege und Aktualisierung dieser Datenbank unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Möglichkeiten aus WEBWiKo

³⁰ In der Datenbank sollten folgende Daten erfasst und fortgeschrieben werden: sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort sowie Pendler inkl. Ziel und Herkunft; Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten / Sterbefälle) und Wanderungssalden inkl. Ziel-/Herkunftsort, ggf. differenziert nach Altersgruppen; Altersstruktur, Entwicklung und Prognose der Bevölkerung; Wohnungsangebot (Anzahl Wohneinheiten, Wohnungsgrößen und Wohnungstypen), Baufertigstellungen nach Wohnungstypen, Miet- und Kaufpreisentwicklung, Flächen-/Baupotenziale und Neubauvorhaben nach Fristigkeiten, Art und Umfang des Vorhabens.

- ≡ Dokumentation und Veröffentlichung der Daten inkl. einer Zusammenstellung der wesentlichen Veränderungen ggü. den Vorjahren auf der Internetseite des Kommunalverbundes sowie Information per Rundmail alle ein bis zwei Jahre
- ≡ Benennung des Fortschreibungs- und Anpassungsbedarfs sowie Formulierung von Vorschlägen für die Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Leitlinien (bei Bedarf)

Ziele

- ≡ Frühzeitiges Erkennen von sich ändernden allgemeinen Entwicklungstrends, unterschiedlicher Entwicklungen in einzelnen Städten und Gemeinden und Nachbarschaftsräumen sowie von möglichen Engpässen, Fehlentwicklungen oder eines Überangebotes
- ≡ Bereitstellung eines Daten- und Informationsangebotes für die Mitglieder im Kommunalverbund
- ≡ Schaffung einer fundierten Grundlage für die Steuerung sowie Bewertung, Fortführung oder Anpassung der regionalen Wohnungsmarktstrategie
- ≡ Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Entwicklung eigener kommunaler Entwicklungsstrategien
- ≡ Schaffung der Voraussetzungen und Grundlagen zur Anpassung und Weiterentwicklung der wohnungspolitischen Leitlinien und Zielsetzungen (bei Bedarf)

Bezug zu den wohnungspolitischen Leilinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

C

C.1

C.4

5 Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

D

D.2

Erwartetes Ergebnis

Im Ergebnis sollen die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, ihre kommunalen Entwicklungsstrategien und Aktivitäten im Wohnungsmarkt noch besser auszugestalten.

Dabei soll die Wohnungsmarktbeobachtung sowie die Erfassung und Fortschreibung der Neubaupotenziale eine laufende, sowie räumlich differenzierte und aktuelle Situationsbeschreibung des regionalen Wohnungsmarktes ermöglichen. Dies verbreitert die Wissensbasis zum Wohnungsmarkt und schafft für den Kommunalverbund sowie für die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund die Grundlage, Handlungsbedarfe und Ziele anzupassen sowie neue Maßnahmen und Empfehlungen zu entwickeln bzw. bestehende Maßnahmen und Empfehlungen zu bewerten.

Dies hilft auch allen Beteiligten, den Umsetzungsstand der regionalen Wohnungsmarktstrategie kontinuierlich einzuschätzen bzw. notwendige Anpassungsbedarfe zu erkennen.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Wohnungsmarktbeobachtung: jährliche Fortschreibung, z. B. im III. Quartal eines Jahres (Daten für die Vorjahre werden von den Institutionen in der Regel im II. Quartal zur Verfügung gestellt und können dann genutzt werden).

Wohnungsneubaupotenziale: einmalige Ermittlung und Bilanzierung, Dauer ca. 6 Monate; Fortschreibung im zweijährlichen Rhythmus

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

Städte und Gemeinden

AK Planung (fachliche Begleitung)

Statistisches Landesamt Niedersachsen, Statistisches

Landesamt Bremen, NBank, Gutachterausschüsse

Aufwand

Laufende Aufgabe der Geschäftsstelle,

Annahme: ca. 0,5 VZ-Äquivalente p.a.;

zzgl. einmalig 0,3 VZ-Äquivalente für Aufbau und Grundlagen

Priorität

Sehr hoch, Beginn 2020/21

REG 2**Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“****Kurzbeschreibung**

Der „Regionale Fachausschuss Wohnungsmarkt“ hat sich im Rahmen der Erarbeitung der Regionalen Wohnungsmarktstrategie im Jahr 2019 gebildet und insbesondere die Erarbeitung und Abstimmung der wohnungspolitischen Leitlinien durch die informierende und beratende Funktion unterstützt. Der gremien-, partei- und kommunenübergreifende Informations- und Erfahrungsaustausch hat sich bewährt und die Befassung in der Fraktionsvorsitzendenkonferenz sowie die Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung vorbereitet bzw. unterstützt.

Die Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“ wurde auch von den Beteiligten des Abschlussworkshops (vgl. Kap. 1.3) als sinnvoll und notwendig erachtet. Dadurch wird die weitere und kontinuierliche Einbindung der Kommunalpolitik in der Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie ermöglicht. Zugleich kann damit die Diskussion in den kommunalen Gremien unterstützt werden.

Empfohlene Arbeitsschritte für den Kommunalverbund

- ≡ Präzisierung der Aufgaben des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarktes“ bei der Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie; dazu zählen:
 - > die laufende Information sowie Rückkopplung und Diskussion der Ergebnisse der Aktivitäten und Projekte (s.u., REG 3 ff) des Kommunalverbundes, beispielsweise auch die Vorbereitung von Empfehlungen,
 - > die Information über Aktivitäten der Nachbarschaftsräume sowie der Städte und Gemeinden zur Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie,
 - > die Übermittlung der Ergebnisse der Fortschreibung der Daten und Informationen (Monitoring),
 - > die Sicherung der kontinuierlichen Kommunikation mit Kommunalpolitik
- ≡ Entwicklung eines Vorschlages zu den Aufgaben und Funktionen des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarktes“ in Abgrenzung zu den Gremien und Organen des Kommunalverbundes
- ≡ Abstimmung des Vorschlages zu den Aufgaben und Funktionen mit den Mitgliedern des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarktes“, der Fraktionsvorsitzendenkonferenz und dem Vorstand des Kommunalverbunds, ggf. Vorbereitung eines Beschlusses in der Mitgliederversammlung

Ziele

- ≡ Weiterführung des gremien-, partei- und kommunenübergreifenden Austausches während der Umsetzung der Regionalen Wohnungsmarktstrategie
- ≡ Unterstützung bzw. Sensibilisierung der kommunalpolitischen Diskussion in den Mitgliedskommunen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

6 Wir wollen gemeinsam handeln

D

D.1

D.2

Erwartetes Ergebnis

Durch die Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarktes“ kann eine Verstärkung des politischen Dialoges erreicht werden. Dies kann Entscheidungen in den Städten und Gemeinden sowie gemeinsame Entscheidungen und Beschlüsse im Kommunalverbund unterstützen.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

1 x p.a., jeweils im Vorfeld der Fraktionsvorsitzendenkonferenz sowie der Mitgliederversammlung

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

Bisherige Teilnehmerinnen und Teilnehmer des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“ bzw. interessierte Fraktionsvorsitzende der Mitgliedskommunen

Aufwand

Aufwand für Begleitung durch Geschäftsstelle (ca. 12 Arbeitstage p.a.)

Priorität

Sehr hoch, Fortführung 2020

REG 3**Verständigung auf eine gemeinsame Definition des Begriffs „bezahlbares Wohnen“*****Kurzbeschreibung***

In den Workshops und Nachbarschaftsgesprächen wurde deutlich, dass im Kommunalverbund bzw. zwischen den Städten und Gemeinden kein gemeinsames Verständnis zum bezahlbaren Wohnen in der Region Bremen vorliegt. Bezahlbarkeit wird in den Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes unter Berücksichtigung der jeweiligen Siedlungsstrukturen, Arbeitsplatzverflechtungen, Mobilitätsangeboten etc. unterschiedlich interpretiert. Bezahlbares Wohnen wird zudem teils mit gefördertem Wohnraumangebot gleichgesetzt und ist vielfach negativ besetzt bzw. in der politischen Kommunikation vor Ort schwierig.

Der Kommunalverbund und seine Mitglieder bekennen sich zu dem Ziel „Bezahlbares Wohnen für alle in der Region Bremen“. Grundlegende Voraussetzung dafür ist eine gemeinsame für die Region Bremen geltende Definition zum bezahlbaren Wohnen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Einkommensgruppen

Im Kommunalverbund (Workshop „Bauen“, Juni 2019) wurde bereits der sog. 30 %-Ansatz diskutiert. Dieser definiert bezahlbaren Wohnraum so, dass für sämtliche Wohnkosten (Bruttokaltmiete, Betriebskosten, Heizkosten) nicht mehr als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens aufgewendet werden müssen. Empfohlen wird, diesen Ansatz als Ausgangspunkt für den Diskussionsprozess zu nutzen.

Empfohlene Arbeitsschritte für den Kommunalverbund

- ≡ Prüfung der Übertragbarkeit dieses Ansatzes auf die Städte und Gemeinden im bzw. auf den Kommunalverbund Niedersachsen/ Bremen e.V.
- ≡ Erfassung und Bewertung der siedlungsstrukturellen Besonderheiten im Kommunalverbund für die Fragestellung, u.a. Einbeziehung der Mobilitätskosten als Teil der Wohnkosten³¹
- ≡ Entwicklung eines Vorschlages zur Definition des bezahlbaren Wohnens sowie Diskussion / Abstimmung im Kommunalverbund
- ≡ Recherche anderer Ansätze in Deutschland (externe Recherche/Kurzexpertise)
- ≡ Vorbereitung einer Beschlussfassung bzw. Empfehlung zur Definition des bezahlbaren Wohnens in der Region Bremen für den „Regionalen Fachausschuss Wohnungsmarkt“ und die Fraktionsvorsitzendenkonferenz sowie für den AK Planung, den Vorstand und die Mitgliederversammlung

Ziele

- ≡ Definition der Begrifflichkeiten als Beitrag zur Versachlichung der Diskussion in den Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes, insbesondere zur Fragestellung Quote/ Mindestanteil bezahlbaren Wohnraums bei Neubauvorhaben
- ≡ Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Entwicklung und Umsetzung eigener Maßnahmen und Empfehlungen
- ≡ Diskussion und Verständigung in den Gremien des Kommunalverbundes (s.o.)

³¹ Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) hat zum Beispiel Ende 2018 einen Wohn- und Mobilitätskostenrechner vorgestellt, der Kosten sowohl für das Wohnen als auch für die täglichen Wege zur Arbeit errechnet; s.a. www.vbb.de/womoko (Zugriff 31.1.2020)

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen



Erwartetes Ergebnis

Verständigung auf eine gemeinsame Definition des Begriffes „bezahlbares Wohnen“ als einheitliche Bemessungsgrundlage für die Formulierung konkreter Maßnahmen (z.B. in Baulandbeschlüssen sowie zur Einführung einer Quote oder eines Mindestanteils bezahlbaren Wohnraums bei Neubauvorhaben) sowie als Beitrag zur Versachlichung der Diskussion um bezahlbares Wohnen

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Bearbeitungszeit (eigene Leistungen des Kommunalverbundes und externe Recherche): ca. 6 Monate

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle: eigene Leistungen (s.o.) sowie Erstellung Leistungsbeschreibung externe Recherche, Vergabe und Koordination, fachliche Begleitung durch AK Planung

Partner und Beteiligte

AK Planung, Vertreter Wohnungswirtschaft (kommunal und privat) bzw. weitere interessierte Vertreter aus der Stadt-/Gemeindeverwaltungen (Bauämter)
 Im weiteren Verlauf auch „Regionaler Fachausschuss Wohnungsmarkt“, Vorstand und Mitgliederversammlung

Aufwand

Geschätzte Kosten: 4.000 € für externe Recherche, zzgl. fachliche Begleitung und Gesamtsteuerung durch Geschäftsstelle
 Finanzierung: Eigenmittel des Vereins

Priorität

Hoch, Umsetzung 2020/21

REG 4**Regionaler Austausch zu größeren Bauvorhaben****Kurzbeschreibung**

Neue Wohnungsbauvorhaben mit einer bestimmten Größenordnung erhöhen den Bedarf an sozialer Infrastruktur, sorgen für ein höheres Verkehrsaufkommen sowie für eine intensivere Nutzung von Grün-, Frei- und Sportflächen. Je nach Größe des Vorhabens sowie räumlicher Lage in den Siedlungsgebieten können diese Auswirkungen auch Nachbarkommunen betreffen.

Vor der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren sollen größere Wohnungsbauvorhaben durch die Städte und Gemeinden den Nachbarkommunen bekannt gemacht werden, beispielsweise im Rahmen von Nachbarschaftsgesprächen (s.u., Maßnahme N 1). Dabei wird die Kategorie „größeres Bauvorhaben“ je nach Größe der Kommunen unterschiedlich interpretiert werden. Empfohlen wird eine gemeinsame und einvernehmliche Abstimmung im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche, ob es sich um ein größeres Bauvorhaben mit Auswirkungen auf die Nachbarkommunen handelt.

Zu Beginn bzw. vor Einleitung eines formellen Bauleitverfahrens sollen im Austausch die möglichen Auswirkungen auf die regionale Angebots- und Nachfragesituation im Wohnungsmarkt, bei der Infrastrukturauslastung sowie auf den Verkehr beschrieben und ggf. Empfehlungen für die weitere Vorbereitung des Vorhabens formuliert werden. Dieser Austausch hat empfehlenden Charakter und soll die interkommunale Abstimmung unterstützen.

Empfohlene Arbeitsschritte

- ≡ Definition und Abstimmung der Kriterien für „größere Bauvorhaben“, die zu berücksichtigen sind (z. B. Umfang der Wohneinheiten, Flächeninanspruchnahme, Lage im Siedlungsgebiet, mögliche Auswirkungen etc.)
- ≡ Regionaler Austausch, z.B. im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche (vgl. N 1), zu Auswirkungen auf Wohnungsmarkt, Verkehr, Infrastruktur etc., Empfehlungen zur Dimensionierung, zeitlichen Realisierung etc. unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Leitlinien
- ≡ Beschreibung der Auswirkungen auf Nachbarkommunen sowie Formulierung von Empfehlungen anhand eines fiktiven Beispiels bzw. eines bereits realisierten Vorhabens zur Veranschaulichung und Vorstellung der Maßnahme im Kommunalverbund
- ≡ Definition und Entwicklung weiterer Angebote des Kommunalverbundes an die beteiligten Städte und Gemeinden (Moderation von Abstimmungsgesprächen, im Bedarfsfall Mediation, Interessenausgleich etc. durch den Kommunalverbund)

Ziele

- ≡ frühzeitige Kommunikation von Bauvorhaben sowie Vermeidung von im formellen Verfahren auftretenden möglichen Konflikten zwischen Standortkommune und Nachbarkommunen
- ≡ Formulierung von Vorschlägen für die Qualifizierung und Weiterentwicklung von Vorhaben und für die nachbarschaftliche Abstimmung
- ≡ regionale bzw. nachbarschaftliche Betrachtung größerer Vorhaben und deren möglichen Auswirkungen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen



Erwartetes Ergebnis

Der regionale Austausch zu größeren Bauvorhaben unterstützt die beteiligten Städte und Gemeinden bei der notwendigen Abstimmung mit ihren Nachbarkommunen und leistet damit einen Beitrag zu einer regionalen bzw. nachbarschaftlichen Betrachtung der Vorhaben. Damit kann ein Beitrag zu einer höheren Qualität größerer Bauvorhaben im Hinblick auf städtebauliche, verkehrliche und infrastrukturelle Auswirkungen geleistet werden.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

laufende Aufgabe, nach Bedarf

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

Stadt-/Gemeindeverwaltungen (Vorhabenträger bzw. Standortgemeinde des Vorhabens) sowie Nachbarkommunen

Aufwand

im Durchschnitt 5 Arbeitstage je Bauvorhaben, bei Bedarf weitere Aufwand für Abstimmung, Moderation etc.

Priorität

Hoch, ab 2021

REG 5**Regionales Bündnis für Wohnen*****Kurzbeschreibung***

Bündnisse für (bezahlbares) Wohnen bestehen seit einigen Jahren insbesondere auf kommunaler Ebene (zum Beispiel Potsdam) sowie in einigen Bundesländern (zum Beispiel Brandenburg, Niedersachsen und Bremen). Ziel der Bündnisse ist in der Regel die Erarbeitung von Vorschlägen und Lösungen zur Schaffung neuen, bezahlbaren Wohnraums durch die konzertierte Zusammenarbeit von Partnern der Wohnungswirtschaft aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung.

Ein regionales Bündnis für Wohnen für die Region Bremen soll Kommunen, Partner der Wohnungswirtschaft (Bau- und Wohnungsunternehmen, Verbände, Banken und Kreditinstitute etc.) sowie Vertreter aus beiden Ländern übergreifend vereinen. Damit wird eine Plattform für die Zusammenarbeit geschaffen, die über die derzeitige Zusammenarbeit der Mitglieder im Kommunalverbund mit einigen Akteuren aus der Wohnungswirtschaft hinausgeht. Der Mehrwert kann durch die länderübergreifende Zusammenarbeit sowie die Kooperation von Städten und Gemeinden mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven und Handlungsbedarfen geschaffen werden. Der Kommunalverbund könnte die Koordination des regionalen Bündnisses für Wohnen übernehmen. In den Ländern Bremen und Niedersachsen bestehen bereits entsprechende Bündnisse, so dass je nach Anforderungen und Bedarfen eine sinnvolle Verknüpfung der Bündnisstrukturen zu entwickeln ist.

Empfohlene Arbeitsschritte

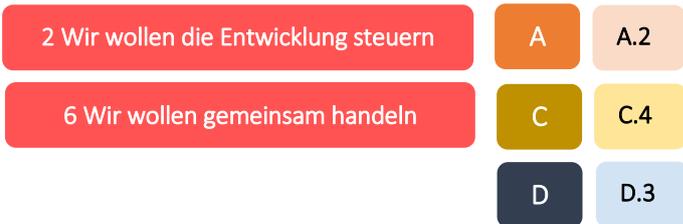
Der Bedarf und die Notwendigkeit für die Gründung eines Regionalen Bündnisses sollte auf kommunaler Ebene im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche (vgl. N 1), des Runden Tisches Immobilienwirtschaft (vgl. N 2) und des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“ (vgl. REG 2) ermittelt werden.

- ≡ Präzisierung der eigenen Erwartungen aus den Kommunen an das Bündnis; dazu zählen beispielsweise die:
 - > Verbreiterung der Diskussionsplattform zur Wohnungsmarktstrategie über Verwaltung und Politik im Kommunalverbund hinaus
 - > Sicherung der Rückkopplung mit den Partnern der Wohnungswirtschaft über eigene Aktivitäten und Maßnahmen zur Umsetzung der Wohnungsmarktstrategie
 - > Verbesserung der Möglichkeiten für die Umsetzung gemeinsamer Vorhaben mit den Partnern im Bündnis
- ≡ Abfrage und Strukturierung der Erwartungen möglicher Partner an das Bündnis
- ≡ Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft möglicher Partner und Unterstützer
- ≡ abschließende Abwägung, ob das regionale Bündnis für Wohnen als Unterarbeitsgruppe oder Sondersitzung in den länderbezogenen Bündnissen in Niedersachsen und Bremen aufgebaut oder als eigenständiges Bündnis etabliert werden soll
- ≡ Definition von gemeinsamen Zielen des Bündnisses mit den Mitgliedskommunen des Kommunalverbundes
- ≡ Aufbau einer Organisationsstruktur mit Themen und Inhalten (ggf. Bildung von Arbeitsgruppen, Zuweisung von Aufgaben und Zuständigkeiten etc.)
- ≡ Vorbereitung der Gründung des regionalen Bündnisses
- ≡ Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Länderbündnissen

Ziele

- ≡ Etablierung eines möglichst umfassenden Bündnisses nach dem Vorbild des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen“ bzw. anderer, vorwiegend lokaler Bündnisse (vgl. BBSR 2016: Lokale Bündnisse für bezahlbares Wohnen und Bauen in ausgewählten Handlungsfeldern)
- ≡ Einbindung möglichst vieler Akteure (Politik, private und kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Sozialverbände, Architektenkammern, Mieterverbände, Bauunternehmen usw.)
- ≡ Verstärkung der Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen



Erwartetes Ergebnis

Das regionale Bündnis für Wohnen bündelt die Interessen und Aktivitäten verschiedener Partner im Kommunalverbund und führt diese unter einer gemeinsamen Zielstellung zusammen. Zugleich werden die mitwirkenden Kommunen (Landkreise, Städte und Gemeinden) bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer kommunalen Entwicklungsstrategien unterstützt.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Vorbereitung der Gründung des Bündnisses: 6 bis 12 Monate

laufende Aufgabe nach der Gründung

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

Landkreise, Städte und Gemeinden
 Länder Bremen und Niedersachsen
 private und kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Unternehmen der Bauwirtschaft, Architektenkammern, Bauunternehmen etc.
 Interessenverbände (Mieterverbände, Haus- und Grundeigentümer etc.)

Aufwand

1VZ-Äquivalente für Zeitraum der Vorbereitung
 laufende Koordination des Bündnisses: ca. 1 VZ-Äquivalente p.a.

Priorität

Mittel, ab 2021

REG 6**Regionaldialoge zu ausgewählten Fachthemen****Kurzbeschreibung**

Zum Thema „Regionaler Wohnungsmarkt“ wurden in den Workshops Bedarfe in den Fachverwaltungen für die Vertiefung einzelner, übergreifender Themen und Fragestellungen im gesamträumlichen Kontext formuliert. Regionaldialoge zu ausgewählten Fachthemen können den Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer mit und zwischen den Städten und Gemeinden befördern und konkrete Lösungsmöglichkeiten und Handlungsansätze vermitteln.

Mögliche Themen

- ≡ Erfahrungen und Praxisbeispiele für die Erarbeitung integrierter kommunaler Entwicklungsstrategien und/oder interkommunaler Konzepte und Strategien
- ≡ Lösungen zum Umgang mit dem Bestand bzw. zur Sicherung und Weiterentwicklung des Bestandes und zur Stärkung der Innenentwicklung
- ≡ Aufzeigen von Möglichkeiten für die Vermittlung integrierter Herangehensweisen, z. B. zur Verknüpfung der Themen Klimaschutz, Innenentwicklung und Wohnungsmarkt
- ≡ Erfahrungen und Ansätze zur Kooperation der Städte und Gemeinden mit kommunalen Wohnungsunternehmen

Mit dieser fachlichen Kommunikation unterstützt der Kommunalverbund die Mitgliedskommunen. Dazu sollten im ersten Schritt relevante Themen und Fragestellungen identifiziert und abgestimmt werden. Empfohlen wird, die Themensammlung im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche (vgl. Kap. 5.2, Maßnahme N 1) durchzuführen. Denkbar ist auch, die Themen anhand der durchzuführenden regionalen Maßnahmen zu strukturieren. Zugleich bildet die oben genannte Reihenfolge in der Aufzählung auch die Bedeutung aus Sicht des Gutachters ab.

Ziele

- ≡ Initiierung bzw. Fortführung des fachlichen Austausches der Städte und Gemeinden untereinander
- ≡ Verbesserung der praktischen Lösungskompetenzen in den Mitgliedskommunen zu den einzelnen Themen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

B

B.2

B.4

6 Wir wollen gemeinsam handeln

C

C.3

C.4

D

D.1

D.3

Erwartetes Ergebnis

Mit den Regionaldialogen bzw. den darin aufgeworfenen Themen und Fragestellungen werden die beteiligten Städte und Gemeinden dabei unterstützt, kommunales Handeln weiterzuentwickeln und weitere Aktivitäten im Sinne der Zielstellung der Wohnungsmarktstrategie vorzubereiten und umzusetzen.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Ein Regionaldialog pro Jahr

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle
u.a. Themensetzung, Vor- und Nachbereitung
sowie Leitung der Veranstaltungen ggf. mit
Unterstützung externer Partner und/oder Ak-
teure des Wohnungsmarktes

Partner und Beteiligte

Mitwirkung an Regionaldialog: Vertreter aus den
Stadt-/Gemeindeverwaltungen (Bauämter)
weitere Partner und Akteure: zum Beispiel Banken
und Sparkassen, Fachexperten aus Klimaschutz,
Wohnungsmarktunternehmen, Experten zu den je-
weiligen Fragestellungen etc.
Kommunalpolitik (Zielgruppe)

Aufwand

Aufwand für Begleitung durch Geschäftsstelle
(ca. 10 Arbeitstage je Regionaldialog)
Kosten: ca. 3.000 € je Regionaldialog für z.B.
Raummiete, Catering, Referenten und Reise-
kosten, Dokumentation etc.

Priorität

Hoch, Beginn 2021

REG 7**Bereitstellung von Arbeitshilfen für Gutes Planen und Bauen in den Kommunen*****Kurzbeschreibung***

In den Workshops und hier insbesondere in den Nachbarschaftsgesprächen wurde von den Städten und Gemeinden der Bedarf geäußert, gute Beispiele und Praxiserfahrungen, die einen Beitrag zu der Bewältigung der Herausforderungen des Wohnungsmarktes in den Städten und Gemeinden leisten können, aufzubereiten. Dazu zählen Best Practice für die Erarbeitung integrierter Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte, flächen- und kostensparendes Bauen, für temporäre Einrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur, zum Umgang mit kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, zur Inanspruchnahme der Landesprogramme zur Wohnraumförderung, zur Mobilisierung von Bauland etc. Diese Beispiele können in einer Arbeitshilfe anschaulich aufbereitet werden. Die Arbeitshilfe soll dynamisch aufgebaut werden, so dass Änderungen, Weiterentwicklungen, neue Beispiele usw. mit geringem Aufwand integriert und die Arbeitshilfe turnusmäßig aktualisiert werden können.

Empfohlene Arbeitsschritte

- ≡ Sammlung und Gewichtung der Themen, die in der Arbeitshilfe aufbereitet werden sollen
- ≡ Suche und Zusammenstellung guter Beispiele aus den Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes, bei Bedarf auch darüber hinaus
- ≡ einheitliche Aufbereitung der Beispiele (z.B. in Form von Steckbriefen mit Benennung von Ansprechpartnern)
- ≡ Zusammenstellung in einer dynamischen Arbeitshilfe als online-Angebot sowie Präsentation ausgewählter Beispiele in den Gremien bzw. Foren des Kommunalverbundes
- ≡ Regelmäßige Prüfung und Aktualisierung der aufbereiteten Beispiele

Ziele

- ≡ Verbreiterung des Wissens um gute Beispiele und Ansätze sowie des Spektrums möglicher Handlungsansätze und Lösungen in den Mitgliedskommunen
- ≡ Unterstützung zur Stärkung der Fachkompetenzen und Handlungsmöglichkeiten in den Mitgliedskommunen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leitlinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

C

C.3

C.4

3 Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote

D

D.3

Erwartetes Ergebnis

Mit der Arbeitshilfe werden Informationen, Erfahrungen und Hinweise zum Umgang mit planerischen Herausforderungen vermittelt. Dadurch werden die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt bzw. darin gestärkt, erfolgreiche Prozesse und eigene Ansätze schrittweise zu entwickeln und anzuwenden.

Die Veröffentlichung kann durch redaktionelle Beiträge in Tageszeitungen, Fachpublikationen etc. und/ oder eine begleitende Online-Kommunikation unterstützt bzw. begleitet werden.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Erstellung der Arbeitshilfe: ca. 6 Monate

Jährliche Überprüfung und ggf. Ergänzung um neue Beispiele (dynamische Arbeitshilfe)

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle (u.a. Erstellung Leistungsbeschreibung, Vergabe und Koordination, Abfrage / Sammlung Beispiele); fachliche Begleitung durch AK Planung

Zusammenstellung der Arbeitshilfe durch externen Gutachter

Anpassung und Aktualisierung durch Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

AK Planung, Vertreter aus der Stadt-/Gemeindeverwaltungen (Bauämter)

Externer Gutachter

Aufwand

Aufwand für Gesamtsteuerung durch Geschäftsstelle (inklusive Abfrage und Sammlung der Beispiele): ca. 20 bis 30 Arbeitstage

Geschätzte Kosten: ca. 12.000 € für externe Unterstützung und Kommunikation, zzgl.

fachliche Begleitung und Gesamtsteuerung durch Geschäftsstelle

Finanzierung: Eigenmittel des Vereins

Priorität

Mittel, Umsetzung 2020/21

REG 8**Entwicklung und Umsetzung von Modellprojekten in der Bestandsentwicklung und im Wohnungsneubau*****Kurzbeschreibung***

Angesichts der vielfältigen Herausforderungen, die den Wohnungsmarkt in der Region Bremen sowie in den einzelnen Nachbarschaftsräumen kennzeichnen, wurde insbesondere in den Nachbarschaftsgesprächen der Bedarf nach Modellvorhaben bzw. -projekten zur Entwicklung und Umsetzung pilothafter Lösungsansätze formuliert. Diese sollen dazu beitragen, innovative und übertragbare Lösungen zu entwickeln und diese den Mitgliedern im Kommunalverbund zur Verfügung zu stellen. Die Modellprojekte sollen einzelne Fragestellungen im nachbarschaftlichen Kontext aufgreifen, beispielsweise zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes oder zur Entwicklung von (gemeinsamen) Wohnbaustandorten in wachsenden Räumen.

Die Umsetzung von Modellprojekten ist in allen Städten und Gemeinden möglich. Grundsätzliches Interesse an Modellprojekten wurde aus Bremen im Hinblick auf die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und bestehender Siedlungsgebiete für den Raum Bremen und Achim sowie ergänzend für Oyten und Weyhe im Hinblick auf eine gemeinsame Standortentwicklung im Zuge der beabsichtigten Investitionen und Ansiedlungen in diesem Raum geäußert.

Beide Ansätze sind aus Gutachtersicht sinnvoll. Damit würde zum einen dem wichtigen Themenfeld Bestandsentwicklung ein wichtiger Stellenwert eingeräumt. Zum anderen könnten Auswirkungen, Chancen und Risiken größerer Standortentwicklungen modellhaft überprüft werden. Entsprechende Vorhaben könnten in der Region Bremen erprobt und jeweils auf andere räumliche oder thematische Konstellationen in der Region Bremen übertragbar werden.

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

Aufgaben der Städte und Gemeinden

- ≡ Verständigung zu relevanten Themen und sich daraus ergebenden Aufgaben
- ≡ Entwicklung von Vorschlägen für die Organisation und Finanzierung (etwa im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche, vgl. N 1)

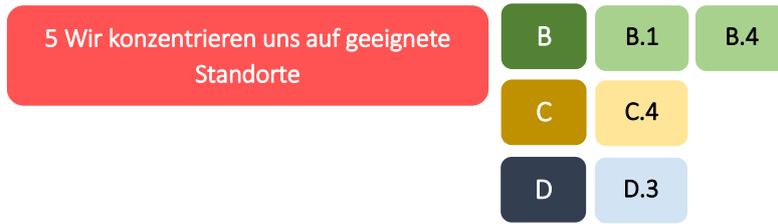
Aufgaben der Geschäftsstelle

- ≡ Aufgreifen von Ideen aus den Kommunen und Entwicklung von Projektideen und -ansätzen
- ≡ Prüfung von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten
- ≡ Beantragung von Fördermitteln
- ≡ ggf. Auftritt als Projektträger

Ziele

- ≡ Erprobung und Entwicklung neuer Instrumente, Kooperationsmodelle und Ansätze bei der (Weiter-)Entwicklung von Wohnstandorten
- ≡ Sicherstellung der Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden im Kommunalverbund
- ≡ Vermittlung der Ergebnisse und Erkenntnisse im Kommunalverbund

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen



Erwartetes Ergebnis

Mit Initiierung und Durchführung von Modellprojekten wird den beteiligten Städten und Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, bisher schwierige Aufgabenstellungen und Herausforderungen mit Unterstützung des Kommunalverbundes sowie unter Einsatz von Fördermitteln zu bewältigen. Bei erfolgreicher Durchführung besteht für die weiteren Städte und Gemeinden im Kommunalverbund die Chance, dieses neu gewonnene Wissen für deren eigene Herausforderungen zu nutzen.

Umsetzung

Zeiträumen / Turnus

In Abhängigkeit der von den Städten und Gemeinden formulierten Vorschläge und Ideen für Modellprojekte

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle
Beteiligte Städte und Gemeinden

Partner und Beteiligte

weitere Experten

Aufwand

Kosten und Folgekosten in Abhängigkeit vom Umfang der jeweiligen Modellprojekte
Finanzierung durch Eigenmittel bzw. über Förderprojekte grundsätzlich möglich

Priorität

Hoch, Umsetzung ab 2020

REG 9**Erstellung eines Fachkonzeptes zur Analyse und Bewertung von Kriterien für geeignete Wohnungsbaustandorte****Kurzbeschreibung**

Im Zuge der Erarbeitung der Wohnungsmarktstrategie wurde die Frage nach geeigneten Neubau-standorten im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Umfeld, der Infrastrukturausstattung sowie der ÖPNV- und SPNV-Anbindung teilweise kontrovers diskutiert. Die Städte und Gemeinden stehen vor der Herausforderung, die „richtigen“ und geeigneten Standorte für den Wohnungsneubau auf freien Flächen sowie im Bestand bzw. in der Innenentwicklung zu bestimmen. Zugleich muss die ab-sehbare Nachfrage- und Angebotssituation im Wohnungsmarkt sowohl im kommunalen als auch im regionalen Kontext betrachtet werden. Mit dem Fachkonzept soll ein Beitrag zur Umsetzung der Maßnahme *REG 1 Monitoring - Erfassung und Fortschreibung relevanter Daten zur Nachfrage- und Angebotssituation des regionalen Wohnungsmarktes* geleistet werden.

Die Analyse und Bewertung von Standortfaktoren und Kriterien für geeignete Wohnungsbaustan-dorte zielen darauf ab, die Städte und Gemeinden bei der Bereitstellung von neuen Wohnbauflä-chen zu unterstützen, sowohl auf neu zu entwickelnden Flächen im Außenbereich als auch in der Bestandsentwicklung. Das Interkommunale Raumstrukturkonzept Region Bremen (INTRA) umfasst bereits Aussagen zu zentralörtlichen Gebieten, die im Fachkonzept aufgegriffen bzw. den Ausgangs-punkt für die Erarbeitung des Fachkonzeptes darstellen sollten.

Empfohlene Arbeitsschritte

- ≡ Zusammenstellung der relevanten Faktoren und Kriterien für die Analyse und Bewertung von geeigneten Standorten
- ≡ Entwicklung eines Kriteriensets für die Bewertung von Standorten unter Berücksichtigung sozi-aler, verkehrlicher, ökonomischer und ökologischer Kriterien³²
- ≡ Anwendung des Kriteriensets anhand ausgewählter Beispiele in den Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes
- ≡ Zusammenstellung der Ergebnisse für die interne Kommunikation und Zusammenarbeit im Kommunalverbund

Ziele

- ≡ Erarbeitung nachvollziehbarer und vergleichbarer Kriterien für die Identifikation von Flächen mit hoher Eignung für den Wohnungsbau
- ≡ Schaffung einer Grundlage für die flächenscharfe Beschreibung spezifischer Standortqualitäten

³² Für das Kommunale Nachbarschaftsforum Berlin-Brandenburg wurde die Eignung von Neubaustandorten mit mehr als 25 WE anhand eines abgestimmten Kriteriensets geprüft. Herangezogen wurden die Kriterien Verkehr (Entfernung zum ÖPNV/SPNV), Infrastrukturausstattung (Kita, Schule, medizinische Versorgung, Nahversorgung), Lage im Siedlungszusammenhang/Entfernung zum Orts-/Stadtzentrum, Altlasten und ökolo-gische Konflikte sowie Eigentumsituation. Auf dieser Grundlage wurden Punkte vergeben und die Standorte in drei Gruppen eingeteilt, s.a. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) (2020): Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF), Berlin; s.a. <https://kommunalesnachbarschaftsforum.berlin-brandenburg.de/arbeitsergebnisse/wohnungsbau-und-infrastruktur/> (Zugriff 20.4.2020)

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

5 Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

B

B.3

C

C.3

Erwartetes Ergebnis

Im Ergebnis werden den Mitgliedskommunen Materialien und Handlungsansätze für die Bewertung der Eignung von Wohnungsbaustandorten bereitgestellt. Dies unterstützt die Städte und Gemeinden beispielsweise bei der Entwicklung und Umsetzung kommunaler Entwicklungsstrategien im Allgemeinen, bei der Erarbeitung und Umsetzung eines kommunalen Wohnungsmarktkonzeptes sowie bei der Vorbereitung und Begleitung konkreter Bauvorhaben.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Bearbeitungszeit externes Gutachten bzw. Erstellung des Konzeptes: ca. 9 Monate

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle
u.a. Erstellung Leistungsbeschreibung, Vergabe und Koordination; fachliche Begleitung durch AK Planung

Partner und Beteiligte

AK Planung, Vertreter aus den Stadt-/Gemeindeverwaltungen (Bauämter)
Landkreise als Träger der Regionalplanung
Gutachterausschüsse
Externer Gutachter

Aufwand

Geschätzte Kosten: 20.000 € für externes Gutachten, zzgl. fachliche Begleitung und Gesamtsteuerung durch Geschäftsstelle
Finanzierung: Eigenmittel des Vereins

Priorität

Hoch, Umsetzung ab 2021

REG 10**Konzeption und Einrichtung eines regionalen Ökokontos auf digitaler Basis*****Kurzbeschreibung***

Viele Städte und Gemeinden stehen vor der Herausforderung, bei Bau- und Infrastrukturvorhaben die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in ihren Gemarkungsflächen durchführen zu müssen. Gerade in wachsenden Städten und Gemeinden bestehen diese Möglichkeiten oft nicht (mehr). Hinzu kommt, dass vermehrt Städte und Gemeinden, so zum Beispiel Delmenhorst, Lemwerder und Weyhe, den Klimanotstand ausgerufen haben. So verpflichtet sich die Stadt Delmenhorst dazu, bei allen neu zu versiegelnden Flächen eine Fläche der gleichen Größe zu entsiegeln und zu renaturieren. In der Folge können wichtige Vorhaben verzögert oder nicht umgesetzt werden. Andere Städte und Gemeinden im Kommunalverbund wie beispielsweise Grasberg verfügen über Flächenpotenziale zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Mit Hilfe einer interkommunalen Datenbank zu Standorten, wo notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können, besteht die Möglichkeit, Ersatzmaßnahmen außerhalb des eigenen Gemarkungsgebiet umzusetzen. Die Landkreise als zuständige Genehmigungsbehörden können diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an einem anderen Standort genehmigen, sofern diese in einem gemeinsamen Landschaftsraum liegen.

Auf dieser Grundlage kann es sinnvoll sein, für einen gemeinsamen Landschaftsraum die Standorte digital zu erfassen, diesen Bestand kontinuierlich zu pflegen und den interessierten Städten und Gemeinden zugänglich zu machen. Je nach Inanspruchnahme durch die Städte und Gemeinden kann die Nutzung in Form eines Ökokontos bilanziert werden. Die Erfassung der Standorte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte für die gesamte Region zentral koordiniert und gesteuert werden. Die Darstellung und Aufbereitung der einzelnen Flächen sollte für die jeweiligen Landschaftsräume erfolgen. Konkretes Interesse an diesem Thema wurde von den Gemeinden Grasberg und Worpsswede im Landkreis Osterholz geäußert. Konkrete Erfahrungen bestehen darüber hinaus bereits in der Gemeinde Grasberg sowie in der Gemeinde Weyhe im Landkreis Diepholz.

Empfohlene Arbeitsschritte

Aufgaben des Kommunalverbundes / der Geschäftsstelle

- ≡ Aufbau der Plattform
- ≡ Weiterentwicklung und Anpassung des Projektes nach den Anforderungen der Teilnehmer

Aufgaben der Städte und Gemeinden

- ≡ Fortlaufende Bereitstellung der Informationen über vorhandene Potenzialflächen

Ziele

- ≡ Schaffung und Sicherstellung eines Überblicks über Standorte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- ≡ Unterstützung der Städte und Gemeinden bei der Suche nach Standorten für notwendige Maßnahmen und deren Umsetzung
- ≡ Vermeidung von Verzögerungen bei Bau- und Infrastrukturvorhaben sowie Stärkung von Biotopverbänden und Schutz der Artenvielfalt

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen

B

B.2

3 Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote

Erwartetes Ergebnis

Den Städten und Gemeinden steht im Ergebnis ein guter Überblick über vorhandene Standorte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Auf dieser Grundlage können auch die Landkreise als Genehmigungsbehörden leichter zugunsten von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb zusammenhängender Landschaftsräume entscheiden.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine fortlaufende Aufgabe

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

Landkreise als Genehmigungsbehörden, Städte und Gemeinden als Anbieter und Nachfrager von Potenzialflächen

ggf. weitere Experten (u.a. Hanseatische Naturentwicklung GmbH) und externer Dienstleister zum Aufbau der GIS-basierten Plattform auf Datenbankbasis sowie zur Einschätzung zusammenhängender Biotop- und Landschaftsräume

Aufwand

Kosten für die einmalige Programmierung und Erstellung der GIS-Datenbank sowie für die fortlaufende Pflege

Priorität

Mittel, ab 2021

5.2 Nachbarschaftliche Maßnahmen (interkommunale Ebene)

Der Einsatz und die Intensivierung nachbarschaftlicher Maßnahmen (interkommunale Ebene) tragen dazu bei, unter Berücksichtigung der jeweiligen Verflechtungsbeziehungen und jeweiligen kommunalen Herausforderungen, gemeinsame und nachbarschaftliche Lösungen zu entwickeln. Damit wird die regionale Wohnungsmarktstrategie durch geeignete Maßnahmen in Verantwortung der Städte und Gemeinden sowie mit Unterstützung des Kommunalverbundes umgesetzt.

Die nachbarschaftlichen Maßnahmen haben empfehlenden Charakter für die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund sowie für den Kommunalverbund und fokussieren sich sowohl auf Dialog- und Austauschformate sowie auf die Entwicklung konzeptioneller Grundlagen und gemeinsamer Lösungsansätze.

Dazu zählen folgende nachbarschaftliche Maßnahmen:

Empfehlungen zur Beförderung des Dialogs und Austauschs

N 1 Nachbarschaftsgespräche

N 2 Runder Tisch Immobilienwirtschaft

N 3 Informationsveranstaltungen

Empfehlungen zur gemeinsamen Entwicklung von Vorschlägen und Lösungen

N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte

N 5 Interkommunale Wohnraumversorgungskonzepte

Hierbei stellt die Maßnahme N 1 Nachbarschaftsgespräche die zentrale Maßnahme dar, die als Mindestanforderung an die interkommunale Zusammenarbeit formuliert wird. Alle weiteren nachbarschaftlichen Maßnahmen knüpfen daran an und sind im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche gemeinsam mit den beteiligten Mitgliedskommunen je nach den jeweiligen Bedarfen, Anforderungen und Zielen zu präzisieren.

Nachbarschaftliche Maßnahmen im Detail

N 1

Nachbarschaftsgespräche

Kurzbeschreibung

Mit dem Anspruch der Wohnungsmarktstrategie, dass die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund gemeinsam für ein bezahlbares und bedarfsorientiertes Wohnraumangebot verantwortlich sind, muss das gegenseitige Verständnis für die kommunalen, interkommunalen und regionalen Aufgaben und Herausforderungen gestärkt sowie in der kommunalpolitischen Diskussion verankert und verstetigt werden. Dies war auch Konsens in allen drei Nachbarschaftsgesprächen vom Dezember 2019 (vgl. Kap. 1.3).

Die Nachbarschaftsgespräche bieten den geeigneten Rahmen für den Austausch zum Thema Wohnen von Vertretern insbesondere aus Verwaltung und Kommunalpolitik. Dazu gehört, die jeweiligen Herausforderungen, wohnungspolitischen Strategien, Ziele und Aktivitäten in den Blick zu nehmen und untereinander in einen kooperativen, kontinuierlichen und transparenten Austausch zu kommen. Zu Beginn stehen die in den Nachbarschaftsgesprächen gebildeten und abgestimmten Nachbarschaftsräume, die aus je drei bis vier Kommunen (jeweils mit der Stadt Bremen bzw. den Stadtteilen am Stadtrand von Bremen) bestehen. Der Dialog auf dieser nachbarschaftlichen Ebene eröffnet die Chance, über konkrete Sachverhalte und Problemlagen zu diskutieren und hierüber zu möglichen gemeinsamen Lösungsansätzen zu gelangen. Auf Grundlage der fortlaufenden Wohnungsmarktbeobachtung (vgl. Kap. 5.1, REG 1) kann es gelingen, den sachlichen Dialog zu befördern, alte Denkmuster aufzubrechen und die jeweiligen Rollen der Städte und Gemeinden im interkommunalen Kontext zu erkennen und zu akzeptieren.

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

Aufgaben der Städte und Gemeinden

- ≡ Fachliche Leitung der Nachbarschaftsgespräche
- ≡ inhaltliche Vorbereitung und Aufbereitung
- ≡ Abstimmung mit Geschäftsstelle
- ≡ Information der Ergebnisse in den kommunalen Gremien

Aufgaben der Geschäftsstelle

- ≡ Abfrage bei den Städten und Gemeinden zur Identifikation der Interessen zur Teilnahme, Themensammlung, Zuschnitte der Nachbarschaftsräume etc.
- ≡ Organisation, Terminkoordination, Einladungsmanagement und Nachbereitung

Unter Berücksichtigung von fachlichen Kenntnissen zum Thema Wohnungsmarkt sowie den jeweiligen personellen und zeitlichen Ressourcen in den kommunalen Fachverwaltungen können in den Nachbarschaftsräumen auch andere Aufgabenteilungen vereinbart werden.

Ziele und Effekte

- ≡ Information und Austausch zu aktuellen Entwicklungen und Aktivitäten etc.
- ≡ Aufbau von gegenseitigem Verständnis und Transparenz zu wohnungsmarktbezogenen Fragestellungen im nachbarschaftlichen Kontext
- ≡ Schaffung der Grundlagen für weiterführende gemeinsame Aktivitäten, wie zur Abstimmung zu größeren Neubauvorhaben Ermittlung von Anforderungen und Zielen zur gemeinsamen Konzept- und Strategieentwicklung

- ≡ Frühzeitige Einbindung von Kommunalpolitik für ein stärkeres Verständnis regionaler Zusammenhänge
- ≡ Diskussion von Ansätzen für die Entwicklung gemeinsamer, nachbarschaftlicher Strategien

Anforderungen

- ≡ Grundsätzliche Bereitschaft zum Austausch in Politik und Verwaltung
- ≡ Moderation durch den Kommunalverbund
- ≡ Personelle Kapazitäten in Verwaltung und Politik für zusätzliche Termine

Bezug zu den wohnungspolitischen Leiliniien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

C

C.4

6 Wir wollen gemeinsam handeln

D

D.1

D.2

Räumlicher Bezug

In den Nachbarschaftsgesprächen vom Dezember 2019 wurden folgende Nachbarschaftsräume als sinnvoll eingeschätzt bzw. bereits vereinbart (vgl. Kap. 2.4):

- ≡ Bremen (Huchting)-Delmenhorst-Ganderkesee
- ≡ Bremen Nord (Veegesack, Blumenthal, Burglesum)-Ritterhude-Osterholz-Scharmbeck
- ≡ Bremen Nordost (Borgfeld)-Lilienthal-Grasberg-Worpswede
- ≡ Bremen Südost (Hemelingen)-Achim-Thedinghausen-Weyhe

Sie zeichnen sich durch besonders enge Verflechtungen untereinander mit zum Teil fließenden Übergängen in den Siedlungsbereichen aus. Das Format kann in weiteren Nachbarschaftsräumen angewandt werden.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Je nach Ausgangslagen und Herausforderungen in den Nachbarschaftsräumen ein bis zwei Mal pro Jahr, an möglichst verschiedenen Orten innerhalb der jeweiligen Nachbarschaftsräume (Turnus sollte von den Beteiligten vereinbart werden).

Koordination und Steuerung

Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

Stadt-/Gemeindeverwaltungen (Bauämter), aus Bremen auch die Stadtteilbeiräte

Vertreterinnen und Vertreter aus den für Bau- und Siedlungsentwicklung zuständigen kommunalen Ausschüssen

Die Zusammensetzung der jeweiligen Nachbarschaftsgespräche sollte individuell geklärt und vereinbart werden.

Aufwand

je Nachbarschaftsraum bei zwei Gesprächen p.a. rd. zehn Arbeitstage p.a., das heißt bei neunneunneun Nachbarschaftsräumen 90 Arbeitstage

Priorität

Sehr hoch, Beginn 2020

N 2**Runder Tisch Immobilienwirtschaft*****Kurzbeschreibung***

Akteure der Immobilienwirtschaft und Bauträger leisten einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Wohnungsangebotes. Kommunikation und Kooperation mit Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft können helfen, gemeinsame Lösungen zur Bewältigung der kommunalen und nachbarschaftlichen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Während bei den Nachbarschaftsgesprächen (vgl. Maßnahme N 1) der Fokus auf dem nachbarschaftlichen Austausch zwischen Verwaltung und Politik gerichtet ist, steht beim Runden Tisch Immobilienwirtschaft explizit der Austausch zwischen den öffentlichen und privaten Akteursgruppen im Mittelpunkt. Damit kann Verständnis für die jeweiligen Positionen, Interessen und Ziele erzeugt werden und ein gemeinsames Problemverständnis entstehen. Problemverständnis heißt auch, Transparenz zwischen den Akteursgruppen (Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft) zu schaffen sowie Kenntnisse und Erfahrungen zwischen den unterschiedlichen Akteuren auszutauschen.

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

Aufgaben der Städte und Gemeinden

- ≡ Fachlich-inhaltliche Leitung der Treffen
- ≡ Definition weiterer Arbeitsschritte und -aufgaben
- ≡ Abstimmung mit der Geschäftsstelle

Aufgaben des Kommunalverbundes / der Geschäftsstelle

- ≡ Organisation, Terminkoordination, Einladungsmanagement und Nachbereitung
- ≡ Weitergabe von Erfahrungen im Kommunalverbund

Im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche (vgl. N 1) kann das Interesse an diesem Format abgefragt sowie die Verantwortlichkeit für die Leitung und Durchführung geklärt werden.

Ziele und Effekte

- ≡ Aufbau bzw. Verstetigung der Kommunikation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren
- ≡ Schaffung einer Plattform für den nachbarschaftlichen Informationsaustausch sowie für den Austausch zwischen unterschiedlichen Akteursgruppen
- ≡ Entwicklung eines gemeinsamen Problemverständnisses zwischen öffentlichen und privaten Akteuren
- ≡ Vorbereitung möglicher gemeinsamer Aktivitäten und Projekte

Anforderungen

- ≡ Grundsätzliche Bereitschaft zum Austausch in Politik und Verwaltung
- ≡ Moderation durch den Kommunalverbund
- ≡ Personelle Kapazitäten in Verwaltung und Politik für zusätzliche Termine



Räumlicher Bezug

Das Format „Runder Tisch Immobilienwirtschaft“ ist grundsätzlich von Relevanz für alle Städte und Gemeinden bzw. für alle Nachbarschaftsräume.

Konkret vorgeschlagen und im Nachbarschaftsgespräch vom 11.12.2019 (vgl. Kap. 1.3) erörtert wurde ein Runder Tisch Immobilienwirtschaft im Nachbarschaftsraum Bremen (Huchting)-Delmenhorst-Ganderkesee.

Umsetzung	
Zeitraumen / Turnus	
Basierend auf einem Auftakttreffen, in dem Ziele und Themen vereinbart werden sollten, sind diese Formate im halbjährlichen Abstand sinnvoll.	
Koordination und Steuerung Kommunalverbund / Geschäftsstelle	Partner und Beteiligte Stadt-/Gemeindeverwaltungen (Bauämter), Vertreterinnen und Vertreter aus den für Bau- und Siedlungsentwicklung zuständigen kommunalen Ausschüssen Vertreterinnen und Vertreter aus der kommunalen Wohnungswirtschaft, Immobilienwirtschaft Die Zusammensetzung der Teilnehmer sollte von den beteiligten Städten und Gemeinden individuell vereinbart werden.
Aufwand je Runder Tisch 1-2 Arbeitstage	Priorität Mittel, beginnend 2021 bzw. nach Bedarf

N 3**Informationsveranstaltungen*****Kurzbeschreibung***

Auf gesamtäumlicher Ebene sollen mit Regionaldialogen zu ausgewählten Fachthemen (s. Maßnahme REG 5) der Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer mit und zwischen den Städten und Gemeinden befördert und konkrete Lösungsmöglichkeiten und Handlungsansätze vermittelt werden. Im interkommunalen und nachbarschaftlichen Kontext müssen Informationsveranstaltungen den jeweiligen räumlichen Bezug herstellen und aktuelle Themen und Herausforderungen in dem jeweiligen Nachbarschaftsraum aufgreifen, zum Beispiel zu (gemeinsamen) Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zur Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnraumangebote (Ältere) sowie zur Bereitstellung sozialer Infrastrukturen (Pflege). Zugleich können auch Erfahrungen zu weiteren Themen wie Klimaschutz und -anpassung, Baukultur, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgegriffen werden.

Förder- und Finanzierungsinstrumente für den bezahlbaren und frei finanzierten Wohnungsneubau sind nicht flächendeckend bzw. bei allen Akteuren bekannt. Neue Angebote und Möglichkeiten erreichen nicht immer bzw. zu spät die Zielgruppen. Ziel soll es sein, den Städten und Gemeinden im Kommunalverbund z.B. die unterschiedlichen Förderinstrumente, -angebote und -programme vorzustellen und dabei auf die jeweiligen nachbarschaftlichen Wechselbeziehungen und Herausforderungen einzugehen. Umgekehrt können Hinweise und Empfehlungen zu Fördermodalitäten und -anforderungen aus Sicht der Städte und Gemeinden an die Fördergeberstellen (Länder Bremen und Niedersachsen, NBank) gegeben werden.

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

Aufgaben der Städte und Gemeinden

- ≡ Organisation und Vorbereitung
- ≡ Fachlich-inhaltliche Leitung
- ≡ Auswertung der Informationsveranstaltungen
- ≡ Weitergabe von Erfahrungen im Kommunalverbund

Im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche (vgl. N 1) können das Interesse, die Themen und zentralen Fragestellungen abgefragt sowie die Verantwortlichkeit für die Leitung und Durchführung geklärt werden. Bei Bedarf organisatorische Unterstützung durch den Kommunalverbund bzw. die Geschäftsstelle bei der Veranstaltungsorganisation.

Ziele und Effekte

- ≡ Austausch zu aktuellen Entwicklungen
- ≡ Information zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nachfrager
- ≡ Schaffung einer allgemeinen Informationsplattform

Anforderungen

- ≡ Zeitliche und personelle Ressourcen zur Organisation der Veranstaltungen in den kommunalen Verwaltungen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen

C

C.3

C.4

6 Wir wollen gemeinsam handeln

D

D.1

Räumlicher Bezug

Informationsveranstaltungen zum Wohnungsneubau sind grundsätzlich von Relevanz für alle Städte und Gemeinden bzw. für alle Nachbarschaftsräume.

Konkret vorgeschlagen und im Nachbarschaftsgespräch vom 11.12.2019 vereinbart wurde eine Informationsveranstaltung zum Wohnungsneubau im Nachbarschaftsraum Bremen (Huchting)-Delmenhorst-Ganderkesee.

Interesse wurde formuliert aus Osterholz-Scharmbeck und Ritterhude im Hinblick auf die Durchführung gemeinsamer Informationsveranstaltungen für Bauherren.

Im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche (vgl. N 1) kann das Interesse an diesem Format abgefragt sowie die Verantwortlichkeit für die Vorbereitung und Durchführung geklärt werden.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

Grundsätzlich einmalig, bei Bedarf Wiederholung / Fortführung im jährlichen Abstand.

Koordination und Steuerung

Beteiligte Städte und Gemeinden
Bei Bedarf Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

Stadt-/Gemeindeverwaltungen sowie Kommunalpolitik
Länder Niedersachsen und Bremen
NBank, Kreditinstitute, Sparkassen
Wohnungsunternehmen, Bauträger und Projektentwickler
Architektenkammer
Kommunalverbund bzw. Geschäftsstelle
Die Zusammensetzung der Teilnehmer sollte von den beteiligten Städten und Gemeinden individuell vereinbart werden.

Aufwand

Aufwand für die Begleitung durch Städte und Gemeinden

Priorität

Mittel, ab 2021

N 4**Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte*****Kurzbeschreibung***

In vielen Nachbarschaftsräumen können gemeinsame Herausforderungen und Aufgaben identifiziert werden; dies betrifft zum Beispiel die Anbindung an den ÖPNV und SPNV, die soziale Infrastrukturausstattung sowie die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Teilweise können diese Herausforderungen nicht in bzw. von einer Stadt oder Gemeinde allein gelöst bzw. bewältigt werden. Insbesondere für Städte und Gemeinden mit ähnlichen Herausforderungen oder sich gegenseitig ergänzenden Angeboten und Bedarfen bietet sich eine Zusammenarbeit an. Hier können bilaterale bzw. interkommunale Planungen und Konzepte dazu beitragen, neue Lösungen und Beiträge zu leisten.

Voraussetzung für erfolgreiche bilaterale oder interkommunale Konzepte ist zum einen die Erkenntnis der jeweiligen kommunalen Partner für die eigene regionale Verantwortung und die diesbezüglich vorhandenen eigenen Potenziale. Zum anderen müssen für alle beteiligten Städte und Gemeinden Vorteile aus der Zusammenarbeit erkennbar sein. Diese Erkenntnisse können, sofern noch nicht ermittelt, im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche (vgl. N 1) gewonnen werden.

Interkommunale Planungen und Konzepte werden in folgenden Themenstellungen empfohlen:

- ≡ Interkommunale Wohnungsmarktkonzepte, zum Beispiel mit einem gemeinsamen Wohnbauflächenkataster, gemeinsamen Standards für Bauvorhaben oder auch vereinbarten Kontingenten für den Wohnungsneubau
- ≡ Interkommunale Konzepte zur Bedarfsanalyse und Bereitstellung sozialer Infrastruktur
- ≡ Gemeinsame Gewerbegebietsentwicklungen, Verkehrs- und Mobilitätskonzepte sowie gemeinsame Klimaschutzkonzepte mit Bezug zum Themenfeld Wohnen

Der Kommunalverbund kann bei der Initiierung und Vorbereitung gemeinsamer Planungen und Konzepte zum Beispiel bei der Formulierung von Aufgabenstellungen und Leistungsbeschreibungen unterstützen sowie die Durchführung der Vorhaben begleiten. Hierbei entwickelte konzeptionelle Vorgehensweise dienen im Weiteren als Blaupausen und können durch den Kommunalverbund für andere Städte und Gemeinden als Hilfestellung bereitgestellt werden.

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

Aufgaben der Städte und Gemeinden

- ≡ Verständigung zu relevanten Themen und sich daraus ergebenden Aufgaben
- ≡ Regelung von Verantwortung, Organisation und Finanzierung

Aufgaben der Geschäftsstelle

- ≡ Unterstützung bei der Entwicklung konzeptioneller Vorgehensweisen
- ≡ Unterstützung bei der Formulierung von Aufgabenstellungen für die Durchführung von Vergabeverfahren
- ≡ Begleitung während der Umsetzung
- ≡ Ergebnis- und Wissenstransfer in den Kommunalverbund

Im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche (vgl. N 1) können die Themen, zentralen Fragestellungen und Ziele für gemeinsame Konzepte ermittelt werden sowie über die Initiierung und weitere Vorbereitung abgestimmt werden.

Ziele und Effekte

- ≡ Entwicklung von Vorschlägen und Lösungen für Herausforderungen, die in einer Stadt oder Gemeinde allein nicht gelöst werden können
- ≡ Entwicklung von Vorschlägen für eine interkommunale Arbeitsteilung

Anforderungen

- ≡ Je nach Umfang der Vorhaben zusätzliche zeitliche, personelle und finanzielle Ressourcen in den kommunalen Verwaltungen
- ≡ Auf die jeweiligen interkommunalen Gegebenheiten und Anforderungen ausgerichtete Erarbeitungs- und Abstimmungsstrukturen
- ≡ in der Regel komplexere Zeit- und Aufgabenprozesse als kommunale Planungen und Konzepte

Bezug zu den wohnungspolitischen Leiliniien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen



Räumlicher Bezug

Interkommunale Planungen und Konzepte sind grundsätzlich in allen Nachbarschaftsräumen denkbar, insbesondere aber dort, wo Pendler- und Wanderungsverflechtungen besonders intensiv sind, Siedlungsbereiche direkt ineinander übergehen bzw. angrenzen, deutlich erkennbare Konkurrenzen bestehen oder wo kommunale Angebote sich gegenseitig ergänzen können.

Aus den Nachbarschaftsgesprächen sind interkommunale Planungen und Konzepte beispielsweise für folgende Nachbarschaftsräume angesprochen worden:

- ≡ Bremen (Huchting)-Delmenhorst-Ganderkesee (Wohnungsmarkt, Klimaschutz)
- ≡ Wildeshausen-Dötlingen-Harpstedt (gewerbliche Entwicklung)
- ≡ Bremen Nordost (Borgfeld)-Lilienthal-Grasberg-Worpswede
- ≡ Bremen Südost (Hemelingen)-Achim-Thedinghausen-Weyhe

Umsetzung

Zeitrahen / Turnus

In Abhängigkeit von den in den Städten und Gemeinden formulierten Zielen bzw. den dort verfolgten interkommunale Ansätzen

Koordination und Steuerung

Beteiligte Städte und Gemeinden
Bei Bedarf Kommunalverbund / Geschäftsstelle

Partner und Beteiligte

Städte und Gemeinden, ggf. weitere Experten
z.B. Gutachter
Geschäftsstelle des Kommunalverbundes

Aufwand

Kosten in Abhängigkeit vom Umfang der jeweiligen Konzepte

Priorität

Mittel, ab 2022

Finanzierung grundsätzlich durch Eigenmittel, Prüfung der Förderung von Einzelprojekten beispielsweise durch Mittel der Städtebauförderung³³ oder der GRW-Förderung (für Vorhaben der Gewerbegebietsentwicklung)

N 5

Interkommunale Wohnraumversorgungskonzepte

Kurzbeschreibung

Für die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung im Land Niedersachsen sind abgestimmte Wohnraumversorgungskonzepte auf Landkreisebene notwendige Voraussetzung. In den Landkreisen sind die jeweiligen Wohnraumförderstellen ansässig. In der Region Bremen liegen Wohnraumversorgungskonzepte für den Landkreis Diepholz, den Landkreis Oldenburg, den Landkreis Verden sowie den Landkreis Wesermarsch vor, wobei der Landkreis Oldenburg Mitglied im Kommunalverbund ist. Der Landkreis Osterholz ist ebenfalls Mitglied im Kommunalverbund, verfügt jedoch über kein Wohnraumversorgungskonzept. Die kreisfreie Stadt Delmenhorst verfügt über eine Wohnungsmarktstrategie.

Durch die kreisweite Betrachtung wird die Ausgangssituation und Entwicklung in den unmittelbar benachbarten Städten und Gemeinden bzw. benachbarten Landkreisen nicht einbezogen. Dies fällt insbesondere im Osten und Süden von Bremen mit den Landkreisen Verden und Diepholz oder auch weiter westlich mit dem Landkreis Oldenburg und der kreisfreien Stadt Delmenhorst auf, wo Siedlungsbereiche über die Grenzen der Landkreise hinweg ineinander übergehen bzw. enge (Arbeitsplatz-)Verflechtungen bestehen. Mit Wohnraumversorgungskonzepten, die sich nicht an administrativen Grenzen sondern an den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten orientieren, kann aufbauend auf den nachbarschaftlichen Verflechtungen eine breit abgestimmte Grundlage beispielsweise für den zielgerichteten Einsatz der Wohnraumförderung geschaffen werden.

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

Aufgaben der Landkreise, Städte und Gemeinden

- ≡ Verständigung zu relevanten Themen und sich daraus ergebenden Aufgaben
- ≡ Regelung von Verantwortung, Organisation und Finanzierung in Abstimmung mit der NBank
- ≡ Konzepterarbeitung mit Entwicklung und Durchführung eines auf die jeweiligen Akteursstrukturen angepassten Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses

Ziele und Effekte

- ≡ Quantifizierung des Wohnraumbedarfs (gegliedert nach Bedarfsgruppen) über Kreisgrenzen hinweg in gemeinsamen Verflechtungsräumen
- ≡ Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung sowie der Entwicklung der Haushalte und des Wohnungsbedarfs
- ≡ Formulierung Kreisgrenzen übergreifender Handlungsbedarfe für die Sicherung sozialer Wohnraumversorgung
- ≡ Perspektivisch sollte geprüft werden, ob für die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund ein gemeinsames Wohnraumversorgungskonzept erstellt werden kann.³⁴

³³ In der Neuausrichtung der Städtebauförderung wird ab 2020 die Erarbeitung interkommunaler Konzepte grundsätzlich förderfähig.

³⁴ Die Region Hannover hat ein eigenes Wohnraumversorgungskonzept als Bestandteil der Wohn-Bauinitiative der Region Hannover erstellt. Zitat: „Das Wohnraumversorgungskonzept ist ein gemeinsamer Handlungs- und Orientierungsrahmen für die Ausrichtung der Wohnungspolitik der regionsangehörigen Städte und Gemeinden und der Region Hannover. In seiner regionalräumlichen Ausrichtung ist das WRVK der Region

Anforderungen

- ≡ Je nach Umfang der Vorhaben zeitliche, personelle und finanzielle Ressourcen in den kommunalen Verwaltungen
- ≡ Klares Prozess- und Kommunikationsdesign zur sachgerechten Einbindung der unterschiedlichen Akteure und Partner
- ≡ Erhöhter Aufwand bei Aufbereitung und Nutzung von Daten unterschiedlicher Quellen
- ≡ Erhöhter Aufwand bei Abstimmungs- und Entscheidungsfindungen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leilinen, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen

A

A.1

A.5

3 Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote

C

C.3

D

D.2

Räumlicher Bezug

Kreisübergreifende Ansätze sind denkbar für die Landkreise Verden und Diepholz, für den Landkreis Oldenburg und die kreisfreie Stadt Delmenhorst sowie für den Landkreis Osterholz und Verden. Perspektivisch sind Überlegungen zu Ländergrenzen übergreifende Wohnraumversorgungskonzepten mit Bremen sinnvoll, die sich ausschließlich an den räumlich-funktionalen Gegebenheiten orientieren.

Umsetzung

Zeitraumen / Turnus

offen

Koordination und Steuerung

Landkreise und kreisfreie Stadt Delmenhorst

Partner und Beteiligte

Städte und Gemeinden im Kommunalverbund
 Kommunalverbund bzw. Geschäftsstelle (zur Wissensvermittlung im Kommunalverbund)
 Abstimmung mit benachbarten Städten, Gemeinden und Landkreisen

Aufwand

Kosten in Abhängigkeit vom Umfang der jeweiligen Konzepte
 Förderung möglich über NBank

Priorität

Mittel, ab 2022

Hannover planerisch wie methodisch deutschlandweit einmalig, da es kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategien und Versorgungsplanungen der 21 regionsangehörigen Städte und Gemeinden in der stadtregionalen Betrachtung zusammenführt.“, Region Hannover (2019): Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover, S.1

5.3 Vorschläge für Maßnahmen in den Städten und Gemeinden (Instrumentenkoffer)

Die Empfehlungen für die Städte und Gemeinden beinhalten Vorschläge für verschiedene Maßnahmen, die in den Städten und Gemeinden unter Berücksichtigung der jeweiligen kommunalen Herausforderungen sowie Handlungsspielräume und Möglichkeiten angewandt werden können.

Die Empfehlungen werden unterschiedlichen thematischen Gruppen zugeordnet. Dazu zählen Maßnahmen zur Schaffung konzeptioneller Grundlagen und Voraussetzungen, zur Bestandssicherung und -entwicklung sowie zur Stärkung der Innenentwicklung, zur Mobilisierung von Bauland sowie zur Stärkung bezahlbaren Wohnraums. Die darin benannten Vorschläge können auch mehreren Gruppen zugeordnet werden.

Hier kann auf eine Vielzahl an bereits in einigen Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes erprobten bzw. erfolgreich umgesetzten formellen und informellen Maßnahmen angeknüpft werden. Mit dem Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen 2030 nimmt Bremen eine Sonderstellung ein. Hierin werden alle in der regionalen Wohnungsmarktstrategie benannten Empfehlungen und Instrumente benannt sowie auch mit konkreten Beispielen und Projekten in Bremen hinterlegt. Darüber hinaus wird im Bremer STEP Wohnen 2030 auf die regionale Wohnungsmarktstrategie Bezug genommen sowie auf die Möglichkeiten des Austausches und der Kooperation verwiesen.

Die in dem Instrumentenkoffer formulierten Empfehlungen werden jeweils kurz beschrieben, mit Eignungskriterien für die Städte und Gemeinden versehen sowie mit Beispielen aus der Praxis untersetzt.

Folgende weiche Maßnahmen bzw. informelle Instrumente werden empfohlen:

Instrumente zur Schaffung konzeptioneller Grundlagen und Voraussetzungen

K 1 Erarbeitung von Integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepten

K 2 Erarbeitung von Infrastrukturfolgekostenkonzepten

K 3 Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung

K 4 Kommunaler Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.

Instrumente zur Bestandssicherung und -entwicklung sowie zur Stärkung der Innenentwicklung

K 5 Nutzung der Städtebauförderung in ausgewählten Quartieren zur Bestandsentwicklung

K 6 Erbbaurecht

K 7 Nutzung des § 176a BauGB: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

K 8 Aufstellung von Gestaltungssatzungen

Instrumente zur Mobilisierung von Bauland

K 9 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

K 10 Baulandumlegung

K 11 Kommunales Vorkaufsrecht

K 12 Revolvierender Bodenfonds

Instrumente zur Stärkung bezahlbaren Wohnens

K 13 Städtebauliche Verträge (Quotierung, Belegungsbindung)

K 14 Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

K 15 Konzept-/ Direktvergabeverfahren

K 16 Zwischenerwerbsmodell

Kommunale Maßnahmen und Instrumente im Detail

Vorschläge für Maßnahmen zur Schaffung konzeptioneller Grundlagen und Voraussetzungen

K 1

Erarbeitung von integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepten

Kurzbeschreibung

Für die aktive Gestaltung der kommunalen Entwicklung sowie eine langfristig ausgerichtete, nachhaltige Siedlungs-, Stadt- und Gemeindeentwicklung wird die Erarbeitung von integrierten Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzepten empfohlen. Durch die integrierte Betrachtung der Themen Demografie, Wohnen, Verkehr, Wirtschaft, Soziales, Grün und Freiraum, Klimaschutz, Baukultur etc. werden die notwendigen Voraussetzungen geschaffen, eine ganzheitliche Strategie mit stadtentwicklungspolitischen Zielen und Maßnahmen u.a. zur Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes, zur Nachverdichtung sowie zum Wohnungsneubau zu entwickeln. Dabei ist der Blick auch auf benachbarte Städte und Gemeinden zu richten und in diesem Zusammenhang auch die eigene Rolle im interkommunalen Kontext zu definieren.

Ziel sollte es sein, integrierte Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepte gemeinsam mit der Bürgerschaft und Zivilgesellschaft, Kommunalpolitik und weiteren Stakeholdern (z.B. Unternehmen, Vereine etc.) zu entwickeln sowie im Ergebnis durch die Stadt- oder Gemeindevertretung als rahmengebendes Orientierungs- und Handlungsprogramm für die kommenden Jahre beschließen zu lassen. Damit wird ein wichtiger Beitrag nicht nur das eigene strategische Handeln der Städte und Gemeinden sondern auch für die nachbarschaftliche Zusammenarbeit geleistet. Mit der Identifizierung und der klaren Kommunikation der eigenen Positionen können Dialoge mit den Nachbarkommunen sachgerecht geführt (z.B. bei den Nachbarschaftsgesprächen, vgl. Kap. 5.2, Maßnahme N 1) sowie daran anschließend gemeinsame Projekte und Handlungsansätze entwickelt werden.

Ziele

- ≡ Entwicklung stadtentwicklungs- und wohnungspolitischer Zielsetzungen
- ≡ Identifizierung der kommunalen Position und Rolle im nachbarschaftlichen Kontext

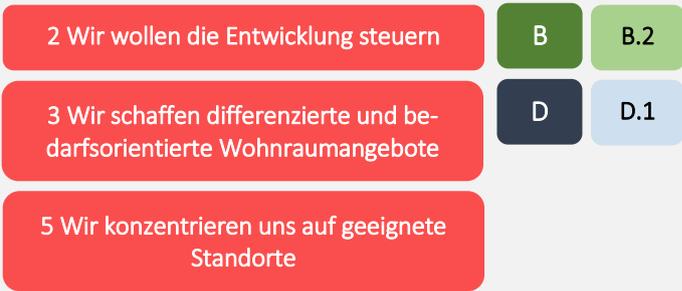
Anforderungen

- ≡ Bereitschaft in Kommunalverwaltung und Politik, bisheriges Handeln zu überprüfen und neu auszurichten
- ≡ Bereitschaft zu einem intensiven Dialog mit Bürgerschaft und Zivilgesellschaft sowie weiteren Interessierten
- ≡ personelle Kapazitäten in der Verwaltung und in der Regel Haushaltsmittel für die Bearbeitung integrierter Konzepte durch externe Partner
- ≡ ggf. Formulierung einer Aufgabenstellung für die Konzepterstellung durch Dritte

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Zusammenstellung, Auswertung und Bewertung der relevanten Themen der Stadt- und Gemeindeentwicklung
- ≡ Integrierte Betrachtung und Formulierung einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklungsstrategie mit thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkten und Schlüsselmaßnahmen
- ≡ Formulierung einer Umsetzungsstrategie mit Benennung von Prioritäten, Verantwortlichkeiten, Partnern und Finanzierungswegen, Beschluss durch die Stadt- oder Gemeindevertretung

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen



Eignungskriterien

Die Erarbeitung integrierter Stadt- oder Gemeindeentwicklungskonzepte eignet sich grundsätzlich für alle Städte und Gemeinden im Kommunalverbund. Insbesondere sind die Städte und Gemeinden angesprochen, die bislang noch nicht über ein gesamträumliches Konzept verfügen, oder in denen größere Entwicklungsvorhaben (Wohnen, Verkehr, Wirtschaft etc.) geplant sind oder vorbereitet werden.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Stadt Bremen: Leitbild der Stadtentwicklung 2020, Ansprechpartner: Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen
- ≡ Stadt Bremen: Integriertes Struktur- und Entwicklungskonzept Bremen-Nord, Ansprechpartner: Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen
- ≡ Stadt Delmenhorst: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Delmenhorst (2014), Ansprechpartner: Christoph Jankowsky, Stadtverwaltung Delmenhorst
- ≡ Stadt Osterholz-Scharmbeck: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK, 2018) (Fortschreibung des integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes von 2007), Ansprechpartner: Frank Wiesner, Stadtverwaltung Osterholz-Scharmbeck

K 2

Erarbeitung von Infrastrukturfolgekostenkonzepten

Kurzbeschreibung

Zur Unterstützung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten zum Umgang mit kommunalen Folgekosten insbesondere im Bereich des Wohnungsneubaus stellen Infrastrukturfolgekostenkonzepte ein sinnvolles Instrument dar. Mit dem Zuzug von Einwohnern, vor allem von Familien mit Kindern, aber auch mit der Zunahme älterer Menschen steigen die Bedarfe für Betreuungs- und Pflegeangebote und damit die Kosten für die Bereitstellung sozialer Infrastrukturen (Kitas, Grundschulen, Pflegeangebote etc.). Vor allem in stark wachsenden Kommunen stellt die Schaffung ausreichender Gemeinbedarfsangebote eine zunehmend schwierige Herausforderung dar.

Folgekostenkonzepte ermitteln anhand aktueller Betreuungskapazitäten und verbleibender Restkapazitäten im Bereich der sozialen Infrastruktur sowie notwendiger Ausbaubedarfe in Folge von Wohnungsneubauvorhaben die erforderlichen Investitionskosten für soziale Infrastrukturen. Damit liegen wichtige Entscheidungsgrundlagen für die künftige Siedlungsentwicklung, Flächenplanung und kommunale Haushaltsplanung vor.

Ziele

- ≡ Effiziente Nutzung der vorhandenen Betreuungspotenziale und Erfüllung des Bedarfes mit minimalem Neubaufwand
- ≡ Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten

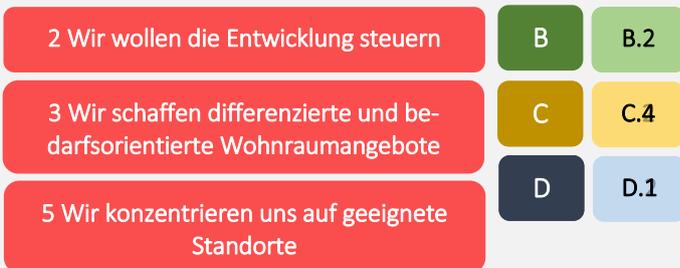
Anforderungen

- ≡ Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Datengrundlagen (z.B. detaillierte Datensätze aus Einwohnermeldeamt, Angaben zu Steuereinnahmen etc.)
- ≡ Einbindung der Kommunalpolitik bzw. Erfordernis der Beschlussfassung in den kommunalen Gremien
- ≡ Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept in der Ausarbeitung städtebaulicher Verträge

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Prüfung des Handlungsbedarfs für die Erstellung eines Infrastrukturfolgekonzeptes
- ≡ Zusammenstellung der notwendigen Informationen und Grundlagen für die Konzepterstellung
- ≡ Formulierung einer Aufgabenstellung ggf. für die Konzepterstellung durch Dritte
- ≡ Beschluss durch die Stadt- oder Gemeindevertretung nach Vorlage des Konzeptes

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen



Eignungskriterien

Die Erstellung eines Konzeptes zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ist im Grundsatz für alle Städte und Gemeinden im Kommunalverbund denkbar und sinnvoll. Insbesondere Städte und Gemeinden, in denen größere Wohnungsbauvorhaben (Annahme: mehr als 100 WE) mit daraus resultierenden Bedarfen an der Herstellung insbesondere zusätzlicher sozialer Infrastrukturvorbereitet werden, können Infrastrukturfolgekonzepte dazu dienen, städtebauliche Verträge mit Regelungen zur Herstellung der Infrastruktur mit den Vorhabenträgern zu vereinbaren.

Modellbeispiel

- ≡ Stadt Syke: Strukturplan zur Entwicklung von Wohnbaugebieten einschließlich der Folgeinvestitionen (1995), Ansprechpartner: Wolfram Schneider, Stadtverwaltung Syke
- ≡ Die Stadt Bremen erarbeitet derzeit ein Modell nach Berliner Vorbild, Ansprechpartner: Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen

K 3**Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung****Kurzbeschreibung**

Neue Wohnungsbaustandorte werden entweder auf neuen, über Bebauungspläne zu sichernde Flächen im, am Rand oder außerhalb des Siedlungszusammenhangs entwickelt oder auf Baulücken und freien Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Teilweise sind hier auch Bebauungspläne erforderlich, teilweise ist hier eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich.

Die Mobilisierung von Flächen, Einzelstandorten und Baulücken im Innenbereich bzw. im Siedlungszusammenhang entspricht grundsätzlich den Nachhaltigkeitszielen bzw. hat geringere Erschließungsaufwendungen, geringere Flächenverbräuche und weniger Eingriffe in Natur und Landschaft als Standorte auf der „grünen Wiese“ zur Folge. Zugleich sind Maßnahmen der Entwicklung oft aufwändiger (Eigentumsverhältnisse, Zuschnitte, bestehende Erschließung etc.) und erfordern einen größeren Zeitraum.

Mit kommunalen Innenentwicklungskonzepten können Flächen und Standorte identifiziert, Handlungserfordernisse aufgezeigt und Lösungswege für die Priorisierung, Mobilisierung und Inanspruchnahme entwickelt werden. Auf dieser Basis können weitergehende Grundlagen geschaffen werden, zum Beispiel Baulandbeschlüsse, oder weitere Instrumente zur Mobilisierung von Bauland (s.u.), genutzt werden.

Ziele

- ≡ Identifizierung vorhandener Flächenpotenziale und weiterer Aufgaben der Bestandssicherung (Leerstandsvermeidung, Grundstücksausnutzung, energetische Sanierung etc.) in den Bestandsgebieten
- ≡ Stärkung der Innenentwicklung im Allgemeinen
- ≡ stadt- bzw. gemeindeweite Vereinbarung eines gemeinsamen Vorgehens zur Aktivierung und Mobilisierung dieser Flächen und Standorte
- ≡ Schaffung der Grundlagen für die weitergehende Nutzung ausgewählter Instrumente

Anforderungen

- ≡ Ermittlung und Bereitstellung notwendiger Grundlagen (z.B. digitales Flächenkataster mit detaillierten Angaben zu den einzelnen Flächen)
- ≡ Einbindung der Kommunalpolitik bzw. Erfordernis der Beschlussfassung in den kommunalen Gremien
- ≡ Anwendung und Nutzung der Ergebnisse für die Umsetzung einzelner Maßnahmen

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Aufbau, laufende Pflege und kontinuierliche Auswertung eines (bestenfalls digitalen) Flächenkatasters für die Identifikation der Flächen und Standorte
- ≡ Überprüfung bestehender Bebauungspläne und baurechtlicher Regelungen mit dem Ziel verfügbare Potenziale zu identifizieren
- ≡ Vereinbarung eines einheitlichen Vorgehens zur Entwicklung und Sicherung des Wohnungsbestandes (ältere Einfamilienhausgebiete, Quartiere mit erhaltenswerter Bausubstanz, Potenzialfassung für Dachgeschossausbauten etc.)

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen



Eignungskriterien

Innenentwicklungskonzepte sind - ggf. in Verbindung mit weiteren konzeptionellen Grundlagen und Voraussetzungen (z.B. Maßnahmen K 1, K 4, K 8) - in allen Städten und Gemeinden sinnvoll.

Insbesondere in Städten und Gemeinden, die über keine größeren Flächenpotenziale außerhalb des Siedlungszusammenhangs verfügen oder die eine vergleichsweise geringe bauliche Dichte aufweisen, stellen Innenentwicklungskonzepte ein hilfreiches Instrument dar. Sie können dazu beitragen, Wohnungsbauvorhaben oder auch Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur oder gewerblichen Entwicklung gezielt vorzubereiten und umzusetzen.

Beispiel aus der Praxis

- ≡ Gemeinde Weyhe: Fortschreibung Handlungsprogramm Innenentwicklung (2014), Ansprechpartner: Steffen Nadrowski, Gemeindeverwaltung Weyhe
- ≡ Stadt Bremen: Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen (aktuell noch in Erarbeitung), Teil B Kleinräumige Betrachtung, Ansprechpartner: Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung 7

K 4**Kommunaler Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.****Kurzbeschreibung**

Kommunale Baulandbeschlüsse definieren als übergeordnetes strategisches Instrument kommunale wohnungspolitische Leitlinien und Zielstellungen. Sie sind insbesondere für die Sicherung von Quoten und Mindestanteilen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ein geeignetes und bundesweit erprobtes Instrument. Die Städte und Gemeinden verpflichten sich damit selbst zur Umsetzung der von ihnen erarbeiteten Zielstellungen (Selbstbindungsbeschluss), indem der Beschluss durch das zuständige Gemeindeorgan gefasst wird. Einen festen Rahmen für Baulandbeschlüsse gibt es nicht, die bundesweite Praxis zeigt eine Vielzahl individueller Lösungen.

In einem Baulandbeschluss können die Instrumente für die Bereitstellung von Wohnbauland definiert und beschrieben werden, beispielsweise die Einführung von Mindestquoten für geförderten Wohnungsbau, die Nutzung der länderseitigen Wohnraumförderprogramme, die Durchführung von Konzeptvergaben, Regelungen zum Zwischenerwerb, zu Baulandumlegungen oder zum Abschluss städtebaulicher Verträge hinsichtlich der Kostenbeteiligung von Investoren an der Baulandbereitstellung. Vertragsgegenstände, die bei Baulandentwicklungen oder städtebaulichen Verträgen mit Investoren und Bauherren regelmäßig Anwendung finden, können übergeordnet in einem Baulandbeschluss festgehalten werden.

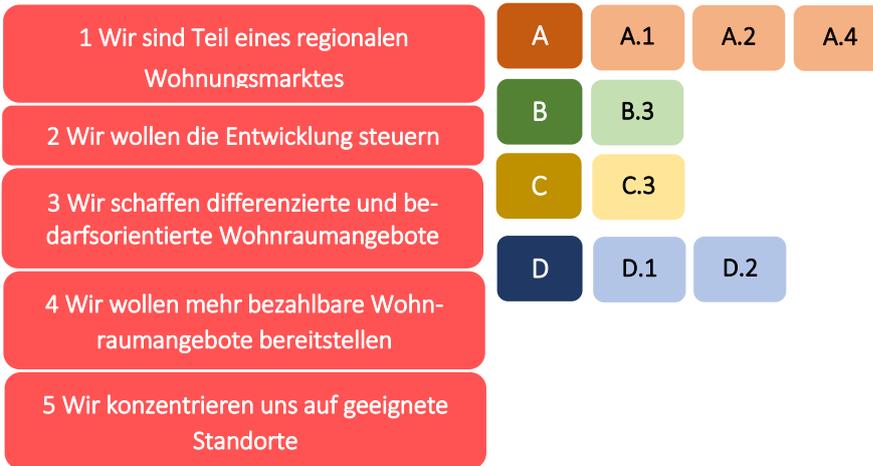
Voraussetzung für die Fassung eines Baulandbeschlusses in den Städten und Gemeinden ist die Auseinandersetzung über kommunale Entwicklungsziele insbesondere zum Wohnungsbau. Dafür sind integrierte Entwicklungskonzepte in der Regel gut geeignet (vgl. Maßnahme K 1).

Ziele

- ≡ Durchsetzung wohnungspolitischer Ziele (z.B. Belegungsbindungen oder Mindestanteile von Flächen für geförderten Wohnungsbau)
- ≡ Beteiligung von Investoren an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen
- ≡ Schaffung von Transparenz und Vergleichbarkeit im Umgang mit Investoren und Bauträgern

Anforderungen

- ≡ Erarbeitung konzeptioneller und strategischer Grundlagen (z.B. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Wohnungsmarktkonzepte, Konzepte zur Innenentwicklung etc.) im Vorfeld eines Baulandbeschlusses
- ≡ Einbindung und Beteiligung der Kommunalpolitik und Verständigung über grundsätzliche Ziele

Bezug zu den wohnungspolitischen Leitlinien, Handlungsfeldern und Zielen**Eignungskriterien**

Baulandbeschlüsse eignen sich insbesondere für Städte und Gemeinden, die auf der Grundlage eigener bzw. selbstentwickelter Entwicklungsziele (Anteil bezahlbaren Wohnraums über eine Quote, Beteiligung von Investoren und Bauträgern an den Erschließungskosten, Auswahl geeigneter bzw. prioritäre Standorte etc.) die Wohnungsbautätigkeit in ihren Kommunen aktiv steuern bzw. beeinflussen wollen. Wirksam können Baulandbeschlüsse insbesondere dann werden, wenn neben einer hohen, externen Nachfrage nach Bauland durch Investoren, Bau- und Vorhabenträger die Städte und Gemeinden über eigene Flächen verfügen und damit ein aktiver und handlungsfähiger Partner sind.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Gemeinde Weyhe - Gutachten „Wohnungspolitische Instrumente zur Baulandmobilisierung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Weyhe“ (2018), Baulandbeschluss (2018) sowie Anwendung in der Praxis, Ansprechpartner: Steffen Nadrowski, Gemeindeverwaltung Weyhe
- ≡ Die Stadt Bremen bereitet aktuell nach Berliner Vorbild das kooperative Baulandmodell vor, Ansprechpartner: Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen

Vorschläge für Maßnahmen zur Bestandssicherung und -entwicklung sowie zur Stärkung der Innenentwicklung

K 5

Nutzung der Städtebauförderung in ausgewählten Quartieren zur Bestandsentwicklung

Kurzbeschreibung

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in Städten und Gemeinden wird seit bald 50 Jahren gemeinsam von Bund und Ländern mit unterschiedlichen Programmen gefördert. Insbesondere sollen mit den Programmen städtebauliche und funktionale Missstände in durch gebietsbezogene Entwicklungskonzepte festgelegten Erneuerungsgebieten sowie in den von den Städten und Gemeinden als bedeutsam herausgearbeiteten Stadtbereichen beseitigt werden. Die Städtebauförderung legt damit einen Schwerpunkt auf Bestandssicherung und -entwicklung.

Mit der im Jahr 2019 erfolgten Bündelung auf die drei Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ wurden auch die Möglichkeiten gestärkt, Investitionsmaßnahmen über interkommunale Konzepte zu sichern. Beispielsweise können im Programm „Lebendige Zentren“ (ehemals Programm Kleinere Städte und Gemeinden) Maßnahmen zur bedarfsgerechten Anpassung der Infrastruktur finanziert und damit die Versorgungsfunktionen im ländlichen Raum gestärkt und aufrechterhalten werden.

In Niedersachsen werden jährlich Ausschreibungen zur Anmeldung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen durch die Städte und Gemeinden für das jeweils aktuelle Programmjahr veröffentlicht.³⁵

Die Städte und Gemeinden im Kommunalverbund sollten prüfen, ob die unterschiedlichen Programme der Städtebauförderung für die Umsetzung stadt- oder gemeindeentwicklungspolitischer Ziele geeignet sind. Sollten keine Städtebaufördermittel gewährt werden, können Städte und Gemeinden auch eigenfinanzierte Programme mit steuerentlastenden Elementen auflegen.

Ziele

- ≡ Einwerbung und Bündelung von Bundes-, Landes- und kommunalen Mitteln für zentrale Aufgaben der Stadt - und Gemeindeentwicklung
- ≡ umfassende Stärkung bzw. Stabilisierung der von den Städten und Gemeinden - in der Regel auf Basis integrierter Entwicklungskonzepte - ausgewählten Siedlungsbereiche

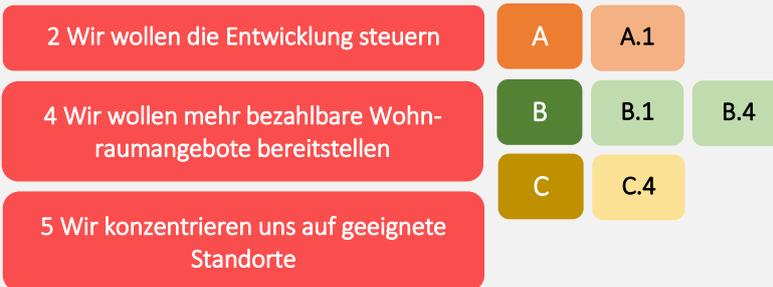
Anforderungen

- ≡ Sicherstellung der personellen Kapazitäten zur Vorbereitung der Antragstellung auf Basis der jährlichen Programmausschreibungen
- ≡ Sicherstellung der personellen Kapazitäten zur Begleitung der Programme (in der Regel mit einer Laufzeit von mindestens acht Jahren)
- ≡ Sicherstellung der kommunalen Eigenanteile (in der Regel ein Drittel der förderfähigen Kosten) für die Vorbereitung und insbesondere Umsetzung der Städtebaufördermaßnahme

³⁵ Die Ausschreibung für das Programmjahr 2020 erfolgte im Januar 2019 und wurde im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 6 vom 6.2.2019 veröffentlicht. Ausschreibung für das Programmjahr 2021 auf Basis der Neudefinition der Programme ist mit Stand Mitte März 2020 noch nicht veröffentlicht.

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Prüfung der Möglichkeiten der Inanspruchnahme der Städtebauförderung auf Grundlage der drei Programmbereiche
- ≡ Prüfung der Anforderungen für die Programmaufnahme auf Basis der jährlichen Ausschreibung der Programme
- ≡ frühzeitige Kommunikation und Abstimmung mit den Programm bewilligenden Stellen und Einrichtungen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leilinenien, Handlungsfeldern und Zielen**Eignungskriterien**

Die Programme der Städtebauförderung sind grundsätzlich für alle Städte und Gemeinden geeignet und werden von vielen Städten und Gemeinden bereits genutzt.

Das Programm „Lebendige Zentren“ richtet sich an die Städte und Gemeinden, die die Stärkung zentraler Funktionen in zentralen Versorgungsbereichen sowie Stadt- und Ortskernen verfolgen (ehemals Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) oder über die interkommunale Zusammenarbeit Versorgungsfunktionen sichern wollen (ehemals Kleinere Städte und Gemeinden).

Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ fokussiert sich insbesondere auf Quartiere mit hohem baulichen Instandsetzungsbedarf sowie besonderen sozialen Herausforderungen (ehemals Soziale Stadt). Dies trifft insbesondere auf ausgewählte Quartiere in Bremen und Delmenhorst zu.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Stadt Achim - Achim-Nord: Magdeburger Viertel (Programm Soziale Stadt, 2000), Ansprechpartnerin: Stadtverwaltung Achim, Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung – Projektgruppe Stadtplanung
- ≡ Stadt Bremen - Alte Neustadt (Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, 2008), Ansprechpartner: Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen, Referat Zentrenentwicklung, projektorientierte Innenstadt- und Stadtteilentwicklung, office@umwelt.bremen.de
- ≡ Stadt Bremen – unterschiedliche Projekte der Stadterneuerung, z.B. WiN (Wohnen in Nachbarschaften), in Vorbereitung: Landesprogramm Lebendige Quartiere, Ansprechpartner: Senatsverwaltung für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport und Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen
- ≡ Stadt Delmenhorst - Östliche Innenstadt (Programm Stadtumbau West, 2018); Wollepark (Programm Soziale Stadt, 2018), Ansprechpartnerin: Frau Holz, Stadtverwaltung Delmenhorst
- ≡ Gemeinde Lemwerder - Eschhofsiedlung (Programm Soziale Stadt, 2015), Ansprechpartner: Matthias Kwise, Gemeindeverwaltung Lemwerder
- ≡ Stadt Osterholz-Scharmbeck - Sanierung der Innenstadt (Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, 2019), Ansprechpartnerin: Julia Kieselhorst, Stadtverwaltung Osterholz-Scharmbeck

- ≡ Stadt Wildeshausen - Wallanlage mit Herrlichkeit und urgeschichtlichem Zentrum (Programm Zukunft Stadtgrün, 2019), Ansprechpartner: Hans Ufferfilge, Stadtverwaltung Wildeshausen

K 6

Erbbaurecht

Kurzbeschreibung

Das Erbbaurecht begründet ein zeitlich begrenztes dingliches Nutzungsrecht für Flächen, die sich nicht im Eigentum des Nutzungsberechtigten befinden. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch eingetragen und ist somit grundstücksgebunden und nicht personengebunden. In der Regel beträgt die Laufzeit eines Erbbaurechts 99 Jahre. Die gesetzliche Grundlage bietet das Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)).

Über einen vorab vereinbarten Erbbauzins wird durch den Nutzungsberechtigten eine regelmäßige Leistung an den Eigentümer entrichtet. Die Höhe dieser Leistung wird als prozentualer Anteil des Bodenwertes festgelegt. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das jeweilige Grundstück zu bebauen. Der Eigentümer kann dem Erbbauberechtigten außerdem zusätzliche Bedingungen für die Nutzung des Grundstücks bzw. der darauf befindlichen Gebäude auferlegen.

Voraussetzung ist, dass die Städte und Gemeinden Eigentümer der Flächen sind bzw. über Zugriffsrechte verfügen

Ziele

- ≡ Realisierung fremdfinanzierter Projekte auf kommunalen Flächen und langfristiger Erhalt von Steuerungsmöglichkeiten
- ≡ Vermeidung von Bodenspekulation
- ≡ Sicherung regelmäßiger Einnahmen für den Eigentümer (Stadt oder Gemeinde) durch den Erbbauzins

Anforderungen

- ≡ Bereithaltung der erforderlichen personellen Kapazitäten in den Verwaltungen für die Nutzung des Instrumentes bzw. für die Einbindung externen juristischen Sachverständigen
- ≡ Die für die Nutzung des Instruments Erbbaurecht geeigneten Flächen müssen im kommunalen Eigentum sein oder die Städte und Gemeinde müssen über Zugriffsrechte verfügen

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Identifikation der Flächen, für die das Instrument Erbbaurecht prinzipiell genutzt werden kann
- ≡ Prüfung der Möglichkeiten, das Instrument für die ausgewählten Flächen zu nutzen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leitlinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

C

C.3

Eignungskriterien

Das Instrument des Erbbaurechts eignet sich insbesondere für Städte und Gemeinden, die über eigene Flächen verfügen und keine weiteren Grundstücke veräußern wollen. Durch die Vergabe des Erbbaurechts erhalten sie sich perspektivisch bzw. grundsätzlich einen Gestaltungsspielraum für die Flächen.

Beispiele aus der Praxis

Beim Erbbaurecht handelt es sich um ein weit verbreitetes Instrument, welches in den meisten Städten und Gemeinden Anwendung findet. Unterschiede können hier hinsichtlich der Erbbauzinsen sowie der Laufzeiten auftreten.

K 7

Nutzung des § 176a BauGB: Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

Kurzbeschreibung

Basierend auf den Empfehlungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) strebt der Gesetzgeber Verbesserungen im Bauplanungsrecht an. Dafür liegt ein Arbeitsentwurf zur Novellierung des Baugesetzbuches mit Stand Ende 2019 vor. Die Novellierung des Baugesetzbuches wird voraussichtlich im Laufe des Jahres 2020 abgeschlossen. In dem Arbeitsentwurf ist der §176a im Baugesetzbuch neu eingefügt. Damit sollen die Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden gestärkt werden. Die Städte und Gemeinden können städtebauliche Entwicklungskonzepte zur Stärkung der Innenentwicklung erarbeiten und festsetzen. Damit sollen insbesondere die unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücke einer Nutzung zugefügt werden können, indem beispielsweise auch Baugebote ausgesprochen werden. Die städtebaulichen Entwicklungskonzepte sollen dann auch als Begründung eines Bebauungsplans dienen. Die Erarbeitung städtebaulicher Entwicklungskonzepte kann unter anderem mit der Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten (*Maßnahme K 3*) vorbereitet bzw. dadurch begleitet werden.

Ziele (sofern die Novellierung beschlossen wird)

- ≡ Schaffung von Möglichkeiten, un- oder untergenutzte Flächen in zentralen Lagen einer Nutzung zuzuführen
- ≡ Stärkung der Innenentwicklung und Beitrag zur Weiterentwicklung und Stabilisierung des Bestandes
- ≡ Entwicklung eines Handlungsleitfadens zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

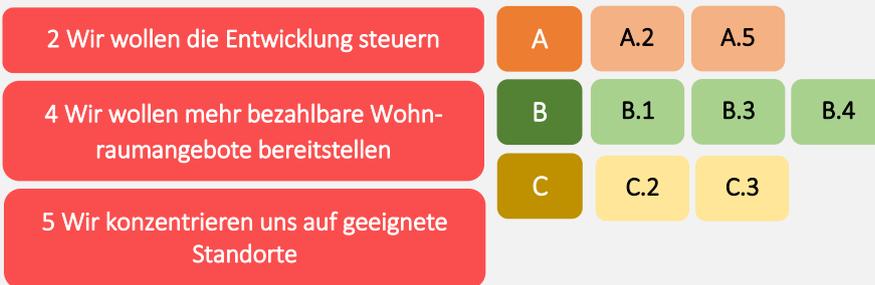
Anforderungen

- ≡ Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten für die Erarbeitung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Prüfung geeigneter Standorte oder Standortbereiche

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen



Eignungskriterien

Das Instrument kommt perspektivisch in den Städten und Gemeinden in Betracht, die in zentralen Bereichen eine geringe (Wohn-)Bebauungsdichte bzw. un- und untergenutzte Flächen aufweisen.

Beispiele aus der Praxis

Bisher keine, da BauGB-Novelle noch in der Abstimmung

K 8**Aufstellung von Gestaltungssatzungen*****Kurzbeschreibung***

Baukulturelle Qualitäten bezogen auf einzelne Gebäude sowie organisch gewachsene Siedlungsstrukturen sind bedeutsame Aspekte in der Stadtentwicklung. Ein einheitliches Stadtbild mit baukulturellen Qualitäten sowie mit dem Ziel bereits vorhandene Standortqualitäten zu bewahren, kann dabei helfen, Akzeptanz für Neubauvorhaben bzw. die Umsetzung von Projekten zu befördern. Dies gilt sowohl für Neubauvorhaben als auch für die Sanierung von Gebäuden oder ganzer Quartiere.

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Gestaltungssatzungen als örtliche Bauvorschriften findet sich in den Bauordnungen der Länder. Hierbei wird auf den Erhalt oder Hervorhebung von Eigenarten abgestellt.

Gestaltungssatzungen können über den baukulturellen Aspekt hinaus auch funktionale Gesichtspunkte adressieren. So können etwa gemeinsame Baustandards vereinbart werden, mit denen sich die Bau- und in der Folge die Wohnkosten senken lassen. Ein anderes Beispiel ist die Vereinbarung gemeinsamer Bestimmungen (Energieeffizienzstandards, Dach- oder Fassadenbegrünungen, o.ä.), die zu einer Verbesserung der Klimabilanz führen können.

Ziele

- ≡ Bewahrung des Charakters von Quartieren und Stadtteilen
- ≡ Verwirklichung von Neubauprojekten unter Berücksichtigung einheitlicher Qualitätskriterien
- ≡ Erhöhung der Akzeptanz bei Eingriffen in den Bestand

Anforderungen

- ≡ Prüfung, Erhebung und Untersuchung geeigneter Ansatzpunkte für die Vereinbarung von Gestaltungsstandards
- ≡ Definition wohnungs- oder stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen seitens der Städte und Gemeinden, die durch die Gestaltungssatzung erreicht werden sollen

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Im Bestand: Identifikation baukulturell wertvoller Stadtquartiere und stadtbildprägender Elemente
- ≡ Bei Neubau: Definition (optischer) Qualitätskriterien für die Aufstellung von Gestaltungssatzungen

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

B

B.1

B.4

5 Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

Eignungskriterien

Das Instrument eignet sich für Städte und Gemeinden, die über historische Ortskerne, denkmalgeschützte bzw. einheitliche stadtbildprägende Umgebungen oder über besonders erhaltenswerte Bausubstanz verfügen, deren Qualitäten durch Entwicklungen im Bestand nicht beeinträchtigt werden soll. Weiterhin können Städte und Gemeinden über die Aufstellung von Gestaltungssatzungen nachdenken, wenn sie konkrete Zielvorstellungen hinsichtlich kostensparender Bauweisen oder energiesparender Gebäude haben und diese Vorstellungen flächendeckend umsetzen möchten.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Stadt Achim - Örtliche Bauvorschrift der Stadt Achim über die Gestaltung „Achim-Mitte“, Stadtverwaltung Achim, Fachbereich Räumliche Planung und Entwicklung
- ≡ Stadt Bremen - u.a. Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebäudes zwischen Parkallee, Schwachhauser Ring, Hartwigstraße, Wachmannstraße und Am Stern, Ansprechpartner: NN

*Vorschläge für Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland***K 9****Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*****Kurzbeschreibung***

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach den §§ 165 ff. BauGB ist das Instrument des Städtebaurechts mit tiefgreifenden Eingriffen in das private Eigentum. Bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kauft die Stadt oder Gemeinde Grundstücke im festgelegten Entwicklungsbereich zunächst zum entwicklungsunbeeinflussten Wert an. Im Weiteren strebt sie (die Gemeinde) mit den Eigentümern eine Einigung über die Ziele der Maßnahme an. Besteht keine Kooperationsbereitschaft, kann den Grundstückseigentümern ihr Eigentum entzogen werden. Die baureifen Grundstücke werden nach der Maßnahmendurchführung (z.B. nach Altlastenbeseitigung, Bodenordnung, hergestellte Erschließung etc.) zum Verkehrswert veräußert. Die hierdurch erzielten Gewinne dienen der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme. Das Risiko für Grundstückserwerbs- und entwicklungs-kosten verbleibt bei der Stadt oder Gemeinde.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eignen sich insbesondere für Konversions- und ehemalige Industrie-Flächen sowie für die Siedlungsentwicklung bedeutsame innerörtliche Flächen mit erheblichem und grundsätzlichem Neuordnungsbedarf.

Folgende Voraussetzungen für die Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsgebietes und die Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme sind erforderlich:

- ≡ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB und Beschluss des Entwicklungsbereiches als Satzung
- ≡ Die Entwicklungsmaßnahme muss aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich sein (z.B. durch erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten)

Ziele

- ≡ Reduzierung städtebaulicher Missstände
- ≡ Allgemeinwohlorientierte Neuordnung und großflächige Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen

Anforderungen

- ≡ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB, auf Basis eines Beschlusses der kommunalen Gremien zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchung sowie zu den Ergebnissen (Satzungsbeschluss)
- ≡ Bereithaltung ausreichender personeller (planerischer und rechtlicher) Kapazitäten zur Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme bzw. Prüfung der Umsetzung durch Entwicklungsträger bzw. externe Dienstleister

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Prüfung unterschiedlicher Standorte und Stadtbereiche auf die Möglichkeiten der Anwendung der Entwicklungsmaßnahme, beispielsweise auf Grundlage von integrierten Entwicklungskonzepten
- ≡ Prüfung der Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB

Bezug zu den wohnungspolitischen Leitlinien, Handlungsfeldern und Zielen

4 Wir wollen mehr bezahlbare Wohnraumangebote bereitstellen

B

B.4

5 Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

C

C.4

Eignungskriterien

Das Instrument eignet sich für Städte und Gemeinden, in denen große Flächen mit einer vielfältigen Eigentümerstruktur mittel- bis langfristig einer Entwicklung zugeführt bzw. umgenutzt werden sollen. Städte und Gemeinden müssen sich bewusst sein, dass die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einen Zeitraum von in der Regel mindestens 20 Jahren umfasst. Entsprechende bau- und planungsrechtliche sowie juristische Kapazitäten und Kompetenzen müssen für den gesamten Zeitraum bereitgestellt werden. Oft werden von Städten und Gemeinden für die Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen eigene Gesellschaften gegründet.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Stadt Wildeshausen - Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Vor Bargloy“ für einen Bereich in der Größe von 199 ha; Satzungsbeschluss 2002, Fertigstellung erster Wohngebäude 2016, Ansprechpartner: Hans Ufferfilge, Stadt Wildeshausen

K 10**Baulandumlegung*****Kurzbeschreibung***

Die Baulandumlegung ist ein Instrument der Bodenordnung und dient der Neuordnung von Grundstücken, die im Hinblick auf ihre Zuschnitte ein geringes Maß an Nutzbarkeit aufweisen. Das Städtebaurecht sieht hierfür mit dem amtlichen bzw. vereinfachten Verfahren gemäß §§ 45 ff bzw. §§ 80 ff BauGB sowie dem freiwilligen Verfahren auf Grundlage privatrechtlicher bzw. städtebaulicher Verträge grundsätzlich mehrere Verfahrensvarianten vor.

Das amtliche Verfahren bietet sich an, wenn sich Eigentümer untereinander nicht hinsichtlich einer sinnvollen Grundstücksaufteilung einigen können oder die Fallgestaltung eine hohe Komplexität aufweist, der durch die höhere Rechtssicherheit des amtlichen Verfahrens begegnet werden soll. Für die Gemeinde fallen hierbei weder Grunderwerbs- noch Neben- oder Finanzierungskosten an. Weiterhin ist das amtliche Verfahren aus der Sicht der Städte und Gemeinden frei von Zwischenerwerbsrisiken. Durch die Umlegung entstandene Mehrwerte durch die Erhöhung der Grundstückswerte können in Teilen durch die Städte und Gemeinden abgeschöpft werden. Die amtliche Umlegung ist durch einen hohen Zeit- und Regelungsaufwand gekennzeichnet. Um diesen zu vermeiden, kann sich die Stadt oder Gemeinde der vereinfachten Umlegung gemäß §§ 80 ff. BauGB bedienen, wenn die neuzuordnenden Grundstücke unmittelbar aneinander grenzen oder sich in enger Nachbarschaft befinden.

Die Städte und Gemeinden verfügen nach einer erfolgten Umlegung lediglich über begrenzte Einflussmöglichkeiten, um die neu geschaffenen Grundstücke tatsächlich einer Bebauung zuzuführen. Im Gegensatz dazu bieten sich den Städten und Gemeinden bei einer freiwilligen Umlegung auf der Grundlage privatrechtlicher bzw. städtebaulicher Verträge vielfältige Handlungs- und Gestaltungsoptionen, beispielsweise die Verknüpfung mit Bauverpflichtungen oder weiteren wohnungspolitischen Zielsetzungen.

Folgende Voraussetzungen sind erforderlich:

- ≡ Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Lage des Umlegungsgebietes innerhalb eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs
- ≡ Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer (für freiwilliges Verfahren)

Ziele

- ≡ Umwandlung nicht nutzbarer Grundstücke in nutzbares Bauland
- ≡ Entwicklung erforderlicher Erschließungsflächen

Anforderungen

- ≡ Schaffung der planerischen Voraussetzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. Lage im Innenbereich mit Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB)
- ≡ Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Identifikation der Standortbereiche, für die das Instrument Baulandumlegung in Frage kommt

Bezug zu den wohnungspolitischen Leitlinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

C

C.3

5 Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

Eignungskriterien

Die Baulandumlegung – ob freiwillig oder im amtlichen Verfahren – bietet sich in Städten und Gemeinden mit einem hohen Bodenordnungsbedarf an. Dieser wird deutlich beispielsweise in unzweckmäßigen Grundstückszuschnitten in zentralen Lagen des Siedlungsbereiches bzw. an Standorten, die für die Siedlungsentwicklung von Bedeutung sind.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Stadt Bassum - Vereinfachte Umlegung seit 2015 in Zentrumsnähe mit Abschluss im Jahr 2019, Ansprechpartner: Martin Kreienhop, Stadtverwaltung Bassum
- ≡ Stadt Syke - Vereinfachte Umlegung für Gewerbeansiedlungen in zwei Abschnitten seit 2014/15 mit Abschluss des ersten Teils im Jahr 2017
- ≡ Stadt Delmenhorst: Bauplanverfahren mit Prämierung für Innenentwicklung, Ansprechpartner Fachdienst Stadtplanung, Herr Ihm
- ≡ Stadt Bremen: Gartenstadt Werdersee, Ansprechpartner: Markus Borgelt, Planungsbezirk Süd, Senatsverwaltung für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnen

K 11**Kommunales Vorkaufsrecht*****Kurzbeschreibung***

Das kommunale Vorkaufsrecht, das in § 24 BauGB als „Allgemeines Vorkaufsrecht“ verankert ist, dient den Städten und Gemeinden zur Sicherung ihrer Bauleitplanung. Städte und Gemeinden werden hierdurch ermächtigt, in bereits vereinbarte Kaufverträge zwischen einem Grundstückseigentümer und einem Dritten als Käufer einzutreten. Bei Ausübung des Vorkaufsrechts werden die ausgehandelten Vertragsinhalte übernommen. Meist wird das kommunale Vorkaufsrecht angewandt bei unbebauten Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 BauGB vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können oder im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. Wohngebiet dargestellt sind.

Folgende Voraussetzungen sind erforderlich:

- ≡ grundsätzliche Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers und Vorhandensein ausgehandelter Kaufverträge zwischen Eigentümer und Erwerber
- ≡ erfolgte Abwägung öffentlicher und privater Belange über die Grundstücksnutzung
- ≡ ausreichende personelle Kapazität in den Städten und Gemeinden, um die kurze zeitliche Abfolge der Verfahrensschritte bewältigen zu können, sowie eine für den Ankauf von Flächen ausgestattete Haushaltsstelle

Ziele

- ≡ Kurzfristige und vorhabenbezogene Sicherung von Baugrundstücken insbesondere für eine wohnbauliche Entwicklung

Anforderungen

- ≡ Bereithaltung der erforderlichen personellen Kapazitäten für die Nutzung des Vorkaufsrechts
- ≡ Bereithaltung notwendiger Kostenpositionen bzw. finanzieller Mittel im kommunalen Haushalt für die Nutzung des Instruments

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Definition der Anforderungen und Kriterien, wann bzw. unter welchen Voraussetzungen das Instrument angewandt werden soll

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

B

B.3

C

C.3

C.4

Eignungskriterien

Die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts eignet sich generell für alle Städte und Gemeinden, in denen Grundstücke veräußert werden; vor allem in den Städten und Gemeinden wo durch die Ausübung des Vorkaufsrechts mit diesen Grundstücken und Flächen standortprägende und stadtstrukturelle Entwicklungen auf Grundlage kommunaler Ziele ermöglicht werden.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Stadt Bremen - Anwendung und Ausübung des Vorkaufsrechts; Ansprechpartner: NN
- ≡ Stadt Twistringen - Nutzung des Vorkaufsrechts als Instrument zur Realisierung kommunaler Ziele, Ansprechpartner: NN

K 12**Revolvierender Bodenfonds****Kurzbeschreibung**

In einem revolvierenden, d.h. „zurückdrehenden“ Bodenfonds werden finanzielle Mittel gebunden, die zweckgebunden der kommunalen Liegenschaftspolitik und insbesondere der Praktizierung von Zwischenerwerbsmodellen zugutekommen. Dabei fließen Erlöse aus Verkäufen zuvor entwickelter Flächen in den Fonds zurück und finanzieren den Ankauf, die Zwischenfinanzierung, die Planung sowie die Vermarktung weiterer Flächen.

Der Flächenerwerb und der Flächenverkauf, d.h. der Betrieb des revolvierenden Bodenfonds, kann durch einen Sonderposten im kommunalen Haushalt erfolgen oder aus dem Haushalt herausgelöst und durch einen Eigenbetrieb bzw. eine Eigengesellschaft vorgenommen werden.

Durch eine langfristig angelegte Erwerbsstrategie im Sinne frühzeitiger Ankäufe von Grundstücken kann die Stadt oder Gemeinde von in der Regel günstigeren Bodenpreisen profitieren, z.B. durch einen antizyklischen Erwerb. Der revolvierende Bodenfonds bietet darüber hinaus die Möglichkeit, unrentierliche Maßnahmen (u.a. Reaktivierung von Brachflächen) mittels rentierlicher Baulandentwicklungen (Verkaufserlöse) querzufinanzieren. Denkbar wäre, das Instrument bei dem Erwerb von Bundesliegenschaften der BIMA, nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnflächen etc. einzusetzen. Städtebauliche und wohnungspolitische Zielstellungen (z.B. bezahlbarer Wohnraum) der Stadt oder Gemeinde können damit zielgerichteter verfolgt werden.

Folgende Voraussetzungen sind erforderlich:

- ≡ Ausreichende finanzielle Ausstattung für eine Anschubfinanzierung bzw. den Start des Fonds (z.B. durch Verpachtung oder Vermietung nicht mehr benötigter kommunaler Grundstücke)
- ≡ Absicherung des Fonds in einem Eigenbetrieb bzw. in einer Eigengesellschaft außerhalb des kommunalen Haushalts

Ziele

- ≡ Sicherung der finanziellen Handlungsfähigkeit beim Erwerb von Flächen
- ≡ Vergrößerung des Handlungsspielraumes für Städte und Gemeinden und Möglichkeit zur Verwirklichung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Ziele

Anforderungen

- ≡ Ausreichende finanzielle Ausstattung für die Anschubfinanzierung sowie laufende Ausstattung des Fonds
- ≡ Prüfung der Abwicklung des Bodenfonds in einem Eigenbetrieb bzw. einer eigenen Gesellschaft resp. als laufende Aufgabe der Verwaltung
- ≡ Herbeiführung eines kommunalpolitischen Beschlusses zur Einrichtung bzw. Anwendung des Bodenfonds

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Prüfung der Chancen und Risiken der Einrichtung eines Bodenfonds, beispielsweise auf Grundlage von integrierten Entwicklungskonzepten

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

2 Wir wollen die Entwicklung steuern

C

C.3

Eignungskriterien

Das Instrument bietet sich grundsätzlich für alle Städte und Gemeinden an, die Liegenschaft- und Flächenpolitik aktiv betreiben wollen sowie über die entsprechenden finanziellen und haushaltsseitigen Möglichkeiten verfügen. Ähnlich wie bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist für die erfolgreiche Anwendung und Nutzung von revolvierenden Bodenfonds eine langfristige Perspektive (mindestens 15 Jahre) sinnvoll bzw. erforderlich.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Stadt Delmenhorst, Anwendung des revolvierenden Bodenfonds Ansprechpartnerin: Stabsstelle Liegenschaften, Frau Wieting

Vorschläge für Maßnahmen zur Stärkung bezahlbaren Wohnens

K 13

Städtebauliche Verträge (Quotierung, Belegungsbindung)**Kurzbeschreibung**

Städtebauliche Verträge sind vergleichbar zu öffentlich-rechtlichen Verträgen und dienen der Herstellung des Einvernehmens zwischen der Stadt oder Gemeinde und Privatpersonen im Hinblick auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen bzw. Bauvorhaben. Städtebauliche Verträge können auch der Umsetzung wohnungspolitischer Ziele dienen, beispielsweise zur Durchsetzung von Quotierungen oder Folgekostenbeteiligungen.

Entsprechende Vereinbarungen gehören zum alltäglichen Standard in vielen Städten und Gemeinden des Kommunalverbundes. Vielfach bestehen in den Städten und Gemeinden einheitlich konzipierte städtebauliche Verträge. In städtebaulichen Verträgen wird beispielhaft folgendes geregelt:

- ≡ Beteiligung von Investoren an den Planungskosten sowie aus der Planung resultierenden ursächlichen Folgekosten in den Bereichen soziale und verkehrliche Infrastruktur (Infrastrukturabgabe)
- ≡ Verpflichtung, einen bestimmten Prozentsatz der Wohneinheiten mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zu errichten (Quotierung) und/oder eine bestimmte Anzahl an Wohnungen mit Belegungsbindung (Wohnberechtigungsschein) bereitzustellen
- ≡ Abschöpfung planungsbedingter Mehrwerte infolge der Schaffung von Baurecht
- ≡ Vereinbarungen zur zeitnahen Umsetzung bestehender Baurechte (Bauverpflichtung) im Sinne einer effizienten Grundstücksausnutzung

Ziele

- ≡ Beteiligung von privaten Investoren an Planungskosten sowie aus der Planung resultierenden Folgekosten bei Neubauvorhaben
- ≡ Umsetzung wohnungspolitischer Ziele (z.B. Quote für bezahlbaren Wohnraum, Größe und Ausstattung von neu geschaffenem Wohnraum, Umsetzung ökologischer Standards etc.)
- ≡ Herstellung von Transparenz zwischen Verwaltung, Politik und Bauträgern bei der Entwicklung neuer Wohnstandorte

Anforderungen

- ≡ Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Entwicklung und Definition von Standards und Standardregelungen für Inhalte von städtebaulichen Verträgen (Vertragsmuster)
- ≡ Abstimmung der grundsätzlichen Vorgehensweise mit Kommunalpolitik

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen

3 Wir schaffen differenzierte und bedarfsorientierte Wohnraumangebote

A

A.4

A.5

C

C.1

C.3

C.4

5 Wir konzentrieren uns auf geeignete Standorte

Eignungskriterien

Die Nutzung und Anwendung städtebaulicher Verträge eignet sich im Grundsatz für alle Städte und Gemeinden, wichtig ist hierbei das Prinzip der Transparenz und Gleichbehandlung, zum Beispiel auf der Grundlage einheitlicher Muster und Standards. Vor allem Städte und Gemeinden, die Wohnungsbau nicht selbst entwickeln können oder wollen, aber dennoch wohnungspolitische Ziele verfolgen, sollten und können das Instrument städtebauliche Verträge nutzen.

Beispiele aus der Praxis

Nahezu alle Städte und Gemeinden im Kommunalverbund nutzen dieses Instrument, beispielhaft sind genannt:

- ≡ Gemeinde Ganderkesee - Erreichung eines von der Gemeinde angestrebten Anteils preisgebundener (geförderter) Wohnungen, Ansprechpartner: Peter Meyer, Gemeindeverwaltung Ganderkesee
- ≡ Stadt Verden - Sicherung des Anteils des Wohnraumes, der mietpreisgebunden bzw. –gedämpft hergestellt werden muss, Ansprechpartner: Birgit Koröde, Fachbereich Stadtentwicklung, Stadt Verden (Aller)
- ≡ Samtgemeinde Harpstedt - Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren bei Grundstücksverkäufen, Ansprechpartner: NN
- ≡ Stadt Bassum - Erschließungsverträge mit Banken, die als Investoren auftreten, Ansprechpartner: NN

K 14**Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft****Kurzbeschreibung**

Einige Städte und Gemeinden im Kommunalverbund wie z.B. Bremen, Delmenhorst oder Lilienthal verfügen über eine oder mehrere eigene Entwicklungs- oder Wohnungsbaugesellschaften und/oder sind mit Anteilen an einer Wohnungsbaugesellschaft beteiligt (u.a. Bremen, Berne, Lemwerder, Syke, Weyhe).

Städte und Gemeinden, die über keine eigene Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft verfügen oder keine Anteile an anderen kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen halten, können über die Beteiligung an Wohnungsbaugesellschaften wohnungspolitische Ziele, zum Beispiel die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, umsetzen.

Der Erwerb von Gesellschaftsanteilen an kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ist über finanzielle Einlagen oder durch das Einbringen von Grundstücken in den Bestand bzw. das Vermögen der Gesellschaft möglich. Dafür ist grundsätzlich ein Beschluss in den kommunalen Gremien der Stadt oder Gemeinde erforderlich.

Ziele

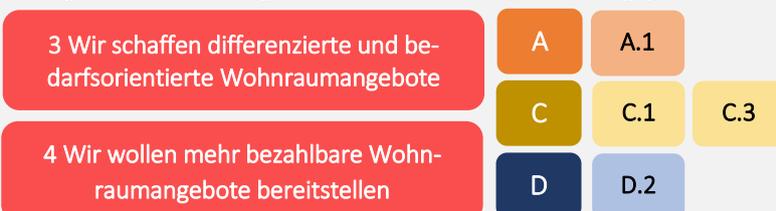
- ≡ Verbesserung der Steuerungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden auf dem lokalen Wohnungsmarkt
- ≡ Erhöhung des direkten Einflusses der Städte und Gemeinden auf die Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen

Anforderungen

- ≡ Wohnungsbaugesellschaft mit entsprechenden finanziellen und personellen Ressourcen für Neubauaktivitäten
- ≡ Sicherstellung der Möglichkeit der Finanzierung von Gesellschaftsanteilen (finanzielle Beteiligung, einbringen von unbebauten kommunalen Grundstücken oder Bestandsgebäuden)
- ≡ Herbeiführung eines kommunalpolitischen Beschlusses zum Beitritt zu einer kreislichen oder anderen Wohnungsbaugesellschaft

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Prüfung der Möglichkeit und Anforderungen einer Beteiligung, beispielsweise auf Grundlage bzw. mithilfe eines integrierten Entwicklungskonzeptes oder Wohnungsmarktkonzeptes

Bezug zu den wohnungspolitischen Leinien, Handlungsfeldern und Zielen**Eignungskriterien**

Die Beteiligung an einer Wohnungsbaugesellschaft eignet sich im Grundsatz für alle Städte und Gemeinden, wo die Bautätigkeit vor allem durch private Bauträger und Investoren geprägt wird, und wo die Städte und Gemeinden ihre Steuerungsmöglichkeiten auf dem lokalen Wohnungsmarkt ausbauen wollen oder einen höheren Anteil kommunaler Wohnungen anstreben.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Die Gemeinde Weyhe hat im Ergebnis der Diskussion um wohnungspolitische Instrumente zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. als Folge des Baulandbeschlusses Anteile an der kreislichen Wohnbau Diepholz GmbH erworben.
Als Anteil hat die Gemeinde Weyhe eigene Grundstücke in das Vermögen der Gesellschaft eingebracht. Ansprechpartner: Steffen Nadrowski, Gemeindeverwaltung Weyhe
- ≡ Die Stadt Bremen hat im Jahr 2019 die Brebau GmbH erworben und in ein rein städtisches Wohnungsunternehmen umgewandelt. Ansprechpartner: NN

K 15

Konzept-/Direktvergabeverfahren

Kurzbeschreibung

Konzept- bzw. Direktvergabeverfahren ermöglichen die Aktivierung bzw. Mobilisierung von Bauland unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Zielstellungen der Städte und Gemeinden. Im Unterschied zur Höchstpreisvergabe haben die Städte und Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen eines wettbewerblich organisierten Vergabeverfahrens kommunale Flächen nach wohnungs- und sozialpolitischen oder ökologischen Qualitätskriterien und Anforderungen zu vergeben. Mit der Ausgestaltung der Bewertungskriterien werden die wohnungspolitischen Zielstellungen konkretisiert.

Konzept- und Direktvergabeverfahren können damit einen Beitrag zur bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraumangeboten leisten. Voraussetzung dafür sind Flächen im kommunalen Eigentum bzw. die Verknüpfung mit einem städtebaulichen Vertrag und /oder Bebauungsplan für das Vorhaben.

Folgende Voraussetzungen sind erforderlich:

- ≡ Die Städte und Gemeinden müssen über wohnungspolitische Zielsetzungen verfügen und diese in geeigneten Konzepten (Stadtentwicklungskonzept, Wohnungsmarktkonzept etc.) bzw. über einen Baulandbeschluss o.ä. bestätigt haben.
- ≡ Die Städte und Gemeinden müssen die Bewertungskriterien (Bezahlbarkeit, Ökologie, Baukultur etc.) klar definieren und transparent kommunizieren, z.B. über eine Vergaberichtlinie.
- ≡ Die Vergabe und Entscheidung sollte durch ein zumindest aus Politik und Verwaltung zusammengesetztes Gremium getroffen bzw. vorbereitet werden.
- ≡ Die Städte und Gemeinden müssen Eigentümer der Flächen sein bzw. über Zugriffsrechte verfügen.

Ziele

- ≡ Realisierung von Mindestquoten z.B. für bezahlbares Wohnen bei Neubauvorhaben
- ≡ Erhöhung des Anteils bestimmter Wohnformen und Wohnangebote auf Basis wohnungspolitischer Zielsetzungen

Anforderungen

- ≡ Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Entwicklung und Abstimmung wohnungspolitischer Zielsetzungen über entsprechende Konzepte und Bestätigung in einem Baulandbeschluss
- ≡ Definition der Bewertungskriterien, z. B. über eine Vergaberichtlinie

Bezug zu den wohnungspolitischen Leilinen, Handlungsfeldern und Zielen



Eignungskriterien

Das Instrument ist grundsätzlich für alle Städte und Gemeinden geeignet, die für ihren Siedlungsbestand Handlungsbedarf bei Neubauvorhaben im Hinblick beispielsweise auf einen (höheren) Anteil für bezahlbares Wohnen bzw. für einen höheren Anteil bestimmter Wohnformen und Wohnangebote (z.B. familiengerechte Angebote) sehen oder in denen ökologische Zielsetzungen (z.B. Passivhaus-Standard) verfolgt werden

Voraussetzung für eine Anwendung sind ferner durch einen Baulandbeschluss o.ä. bestätigte wohnungspolitische Zielsetzungen und Flächen im kommunalen Eigentum bzw. mit Zugriffsrechten.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Gemeinde Weyhe - Gutachten „Wohnungspolitische Instrumente zur Baulandmobilisierung und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Gemeinde Weyhe“ (2018), Baulandbeschluss (2018) sowie Anwendung in der Praxis, Ansprechpartner: Steffen Nadrowski, Gemeindeverwaltung Weyhe
- ≡ Stadt Verden - Vergabeverfahren bei eigenen Grundstücken mit Vorgaben (Konzeptvergabe zuletzt 2018), Ansprechpartner: Birgit Koröde, Fachbereich Stadtentwicklung
- ≡ Stadt Wildeshausen - Vergabeverfahren bei eigenen Grundstücken, Ansprechpartner: NN
- ≡ Gemeinde Dötlingen - Vergabeverfahren (Konzeptvergabe zuletzt 2018) , Ansprechpartner: NN
- ≡ Stadt Bremen - Konzeptvergabe mit unterschiedlichen Vergabeverfahren für städtische Grundstücke (Festpreis oder anteilig nach Preis und Konzept über Vorgabe von Kriterien), Ansprechpartner: Immobilien Bremen, NN

K 16

Zwischenerwerbsmodell

Kurzbeschreibung

Zwischenerwerbsmodelle zeichnen sich dadurch aus, dass zu entwickelnde Grundstücke durch die Stadt oder Gemeinde oder einen der Stadt und Gemeinden verbundenen öffentlichen oder privaten Entwicklungsträger für den Zeitraum der Entwicklung aufgekauft und im Anschluss weiterveräußert werden. Mit Blick auf die strategische Ausrichtung von Städten und Gemeinden bieten Zwischenerwerbsmodelle zwei Möglichkeiten: So kann der Zwischenerwerb vorhabenbezogen erfolgen oder langfristig in Form einer Bodenvorratspolitik (s. Maßnahme K 12 Revolvierender Bodenfonds) ausgestaltet sein. Eine Beteiligung der vormaligen Eigentümer an der Wertschöpfung ist möglich, jedoch nicht verpflichtend.

Der vorhabenbezogene Zwischenerwerb ist durch weitergehende Aufgaben gekennzeichnet, die außer dem Grundstückserwerb durch die Stadt oder Gemeinde geleistet werden. Dies umfasst sämtliche Maßnahmen der Planung, der Bodenordnung sowie der Erschließung. Der Verkauf der baureifen Grundstücke zu entwicklungsbeeinflussten höheren Bodenwerten trägt zur Finanzierung der zuvor übernommenen Maßnahmen bei.

Folgende Voraussetzungen sind erforderlich:

- ≡ Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der ursprünglichen Flächeneigentümer
- ≡ Ausreichende finanzielle Ausstattung für erstmaligen Flächenerwerb durch die Kommune oder Verfügbarkeit eines öffentlichen oder privaten Entwicklungsträgers

Ziele

- ≡ Ausreichende Ausstattung mit Baugrundstücken infolge einer vorausschauenden Bodenbevorzugung
- ≡ Refinanzierung von Erschließungsmaßnahmen durch Verkauf zu höheren Bodenwerten

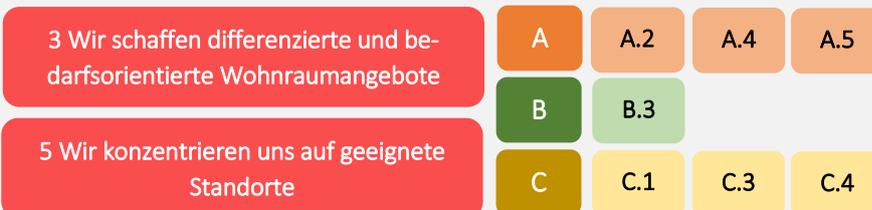
Anforderungen

- ≡ Bereitschaft in Politik und Verwaltung, das Instrument anzuwenden bzw. finanzielle Mittel für den Zwischenerwerb zur Verfügung zu stellen

Empfohlene Aufgaben und Arbeitsschritte

- ≡ Entwicklung und Abstimmung notwendiger Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Anwendung des Instruments, beispielsweise über die Definition wohnungspolitischer Zielsetzungen und Bestätigung in einem Baulandbeschluss

Bezug zu den wohnungspolitischen Leilinien, Handlungsfeldern und Zielen



Eignungskriterien

Das Zwischenerwerbsmodell eignet sich für Städte und Gemeinden mit einer großen Zahl potenzieller Bauflächen in nicht-kommunalem Eigentum und in denen aus Sicht der Städte und Gemeinden Handlungsbedarf bei der Realisierung wohnungspolitische Zielsetzungen besteht. Dabei muss der

Eigentümer verkaufsbereit und die Stadt oder Gemeinde in der Lage sein, die entsprechende Fläche anzukaufen.

Begünstigt wird die Anwendung des Zwischenerwerbs, wenn eine Stadt oder Gemeinde über einen Baulandbeschluss o.ä. verfügt, in dem wohnungspolitische Zielsetzungen festgeschrieben sind.

Diese Zielsetzungen können bei der Wieder- oder Weiterveräußerung der Flächen an den neuen Eigentümer städtebaulicher Verträge weitergegeben werden.

Beispiele aus der Praxis

- ≡ Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen - Zwischenerwerb von Flächen für die Verwendung als Tauschflächen, Ansprechpartner: NN
- ≡ Stadt Achim - Nutzung des Instruments Zwischenerwerb am Postareal (2017), Ansprechpartner: NN
- ≡ Gemeinde Oyten - Zwischenerwerb und Kombination mit kommunalen Vergabekriterien, Ansprechpartner: NN

5.4 Flankierende Aktivitäten der Länder Niedersachsen und Bremen, des Bundes sowie weiterer Partner

Vorbemerkung

In den beschlossenen wohnungspolitischen Leitlinien wird die Verantwortung der Mitgliedskommunen, also von zwei Landkreisen sowie von 26 Städten, Gemeinden und Samtgemeinden, für den gemeinsamen Wohnungsmarkt in der Region Bremen betont und anerkannt.

Neben den beschriebenen regionalen Maßnahmen für den Kommunalverbund insgesamt (s. Kap. 5.1) sowie den Maßnahmen und Empfehlungen für die Nachbarschaftsräume bzw. für die interkommunale Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden (s. Kap. 5.2) sind vor allem die Städte und Gemeinden in der Verantwortung, basierend auf ihren jeweiligen Handlungserfordernissen und Rahmenbedingungen sowie ihren Handlungsmöglichkeiten ihren Beitrag für die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes zu leisten. Dafür sind Vorschläge für Maßnahmen formuliert worden (s. Kap. 5.3).

Unabhängig davon sind Aktivitäten und Maßnahmen des Bundes, der Länder Bremen und Niedersachsen sowie der kommunalen wie privaten Wohnungswirtschaft erforderlich, um die kommunalen Aktivitäten in geeigneter Weise zu unterstützen.

Bund

Im Juli 2019 legte die Kommission für Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (kurz: Baulandkommission) Empfehlungen für eine Anpassung des Städtebaurechts vor, die einige der kommunalen Herausforderungen im Bereich der Wohnraumbereitstellung betreffen (s.o., Kap. 2.1). Thematisiert werden beispielsweise die stärkere Gemeinwohlorientierung des Eigentums, die Rahmenbedingungen der Boden- und Liegenschaftspolitik oder die Ausgestaltung der planungsrechtlich verfügbaren Instrumente zur Baulandmobilisierung.³⁶ Entsprechend dieser Empfehlungen hat das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat im November 2019 einen ersten Entwurf für die Novelle des Baugesetzbuches in die Ressortabstimmung gegeben. Darin wurden verschiedene, durch die Baulandkommission angeregte Änderungen aufgenommen, wodurch den Städten und Gemeinden künftig die Mobilisierung von benötigtem Bauland ermöglicht werden soll. Angedachte Instrumente, die eine konkrete wohnungsbaufördernde Wirkung entfalten können, sind etwa:

- ≡ ein sektoraler Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- ≡ eine erleichterte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnungsbaus
- ≡ die Möglichkeit eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung (vgl. Kap. 5.3, Maßnahme K 7)

Die Novelle wird mit Stand März 2020 in den Ressorts diskutiert sowie von Verbänden, die auch in der Baulandkommission mitgewirkt haben, kommentiert und bewertet. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches und der damit verbundenen Möglichkeit zur Anwendung der vorgeschlagenen Instrumente ist nach dem derzeitigen Stand im Laufe des Jahres 2020 zu rechnen. Für viele Städte und Gemeinden im Kommunalverbund kann die zusätzliche Verankerung der Erarbeitung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten zur Stärkung der Innenentwicklung im Baugesetzbuch den Impuls für die Inanspruchnahme dieses Instruments leisten und damit einen Beitrag bei der Umsetzung kommunaler, wohnungspolitischer Ziele leisten.

Neben der bedarfsbezogenen Erweiterung des planerischen Instrumentariums läuft - ebenfalls als Ergebnis der Baulandkommission - eine Diskussion über die Bereitstellung und Veräußerung von Bundesliegenschaften zu vergünstigten Konditionen an Städte und Gemeinden. Die bundeseigene Bundesanstalt für

³⁶ Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (Baulandkommission)“, Stand: 02.07.2019

Immobilienaufgaben (BlmA) hat bereits im Jahr 2019 zusammen mit dem Deutschen Städtetag, dem Deutschen Landkreistag sowie dem Deutschen Städte- und Gemeindebund eine Kooperationserklärung mit dem Ziel unterzeichnet, Flächen für die Realisierung geförderter Wohnungen vergünstigt zum Erstzugriff zur Verfügung zu stellen. Nach der 2018 in Kraft getretenen Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) kann pro geplanter Sozialwohnung ein Nachlass von 25.000 Euro auf den Kaufpreis gewährt werden. Eine Kapfungsgrenze besteht hierbei nicht. Die Verbilligungsrichtlinie kann künftig auch auf Liegenschaften des Bundeseisenbahnvermögens angewendet werden.³⁷ Grundsätzlich kann die Veräußerung von im weitesten Sinne öffentlichen Liegenschaften an Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen eine wirksame Maßnahme sein, um neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies wird von den Verbänden immer wieder als Forderung angeführt.³⁸

Die Baulandkommission hat darüber hinaus die Intensivierung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung bzw. im Wohnungsbau thematisiert. Bundesweit befassen sich inzwischen viele Stadtregionen oder Metropolräume mit sehr unterschiedlichen Herangehensweisen und thematischen Schwerpunkten mit diesem Thema. Die bestehenden bundesweiten Kooperationen von Regionalverbänden in Ballungsräumen und Metropolen sollten die Thematik aufgreifen und Erfahrungen, Erkenntnisse und gute Beispiele aus den Regionen bündeln und kommunizieren. Hilfreich wäre aus Gutachtersicht auch eine Arbeitshilfe oder systematische Zusammenstellung laufender Aktivitäten auf Bundesebene. Diese sollte seitens des Bundes erarbeitet bzw. herausgegeben werden, um Erfahrungen und praktikable Ansätze einem breiten Kreis verfügbar zu machen.

Fazit: Auf Bundesebene ist das Verständnis für die Notwendigkeit der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes gewachsen und hat wesentlich im Ergebnis der Baulandkommission zu ersten Ergebnissen geführt. Ob die vorgeschlagenen Anpassungen und Novellierungen im Baugesetzbuch oder die Anpassungen im Mietrechtsnovellierungsgesetz geeignet sind bzw. ausreichen, eine höhere Bautätigkeit zu erreichen sowie den Anstieg bei Mieten und Kaufpreisen zu reduzieren, ist offen.

Wichtig ist, dass die Voraussetzungen für die Städte und Gemeinden verbessert werden, um Liegenschaften des Bundes bzw. bundeseigener Unternehmen vergünstigt bzw. bevorzugt zu erwerben bzw. zur Verfügung gestellt zu bekommen. Ferner sollten durch den Bund die unterschiedlichen laufenden Aktivitäten zur regionalen Zusammenarbeit bei der Wohnungsmarktentwicklung und –gestaltung gebündelt, in einem Gesprächsformat thematisiert und kontinuierlich fortgeführt werden.

Länder Bremen und Niedersachsen

Die Länder Bremen und Niedersachsen sind nach der Grundgesetzänderung 2006 für die Ausgestaltung und Umsetzung der Wohnungsbauförderprogramme auf Basis der vom Bund gewährten Finanzmittel zuständig:

- ≡ Das Land Bremen hat bis zum Jahr 2017 drei Wohnraumförderprogramme mit einem Gesamtvolumen von ca. 195 Mio. Euro aufgelegt. Im Mittelpunkt der Förderung stehen dabei junge Menschen (Studierende, Auszubildende, BerufseinsteigerInnen), ältere und behinderte Menschen, Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, Alleinerziehende sowie Familien und Geflüchtete.
- ≡ In Niedersachsen wurden in den vergangenen Jahren die Attraktivität und das Volumen der Wohnraumförderung erhöht und die Förderkonditionen für die Errichtung von Sozialwohnungen verbessert. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, bei der Investitions- und Förderbank Niedersachsen einen Tilgungsnachlass zu beantragen, um die Finanzierung geplanter Mietwohnungen zu vereinfachen. Zudem wurden die Fördersätze erhöht, um die steigenden Baukosten auszugleichen. Neben der Förderung des sozialen Wohnraumes liegt der Fokus in Niedersachsen auf der Förderung der

³⁷ Bundeseisenbahnvermögen. Handlungsanweisung zur sinngemäßen Anwendung der BlmA Verbilligungsrichtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken des BEV (HABVerbR-BEV), Stand: 01.01.2020

³⁸ BT-Drs. 19/14511. 23. Oktober 2019, S. 2ff.

Eigentumsbildung junger Familien mit Kindern und von Menschen mit Behinderung sowie der Förderung einer energetischen Modernisierung von Wohneigentum.

Die Fortführung der Wohnungsbauförderung ist notwendig, um in Bremen sowie in den Städten und Gemeinden Möglichkeiten für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu schaffen bzw. zu sichern. Angesprochen werden damit insbesondere die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Diese sind die wichtigste Zielgruppe der jeweiligen Landesprogramme und sollen durch attraktive Darlehenskonditionen und Zuschüsse motiviert werden, bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen. Die Gespräche und Recherchen haben teilweise deutlich gemacht, dass die Städte und Gemeinden sowie Wohnungsunternehmen diese Angebote nicht oder nicht ausreichend kennen. Die Angebote müssen daher transparent und kontinuierlich kommuniziert werden. Um über entsprechende Unterstützungsmöglichkeiten zu informieren, wird die Durchführung von Informationsveranstaltungen zur Inanspruchnahme der Wohnraumförderung vorgeschlagen. Dies wurde insbesondere im Nachbarschaftsraum Bremen (Huchting) - Delmenhorst – Ganderkesee und hier von Delmenhorst und Ganderkesee benannt.

Das Mitte 2019 veröffentlichte Gutachten „Wohnen in Bremen“ formuliert wesentliche Handlungsempfehlungen für den Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030 (STEP Wohnen), so zur Schaffung bezahlbaren Wohnraumes und zur Fokussierung auf bestimmte Zielgruppen als Zielstellungen für Bremen.³⁹ Die kostengünstige Herstellung von Wohnraum soll beispielsweise durch die Priorisierung des Erbbaurechts gegenüber dem Flächenverkauf, durch das Instrument Konzeptvergabe sowie durch die Etablierung einer Bodenvorratspolitik erleichtert werden. Ferner wird angestrebt, dass aus der vorliegenden regionalen Wohnungsmarktstrategie Konsequenzen für die Wohnungsmarktstrategie in Bremen abgeleitet werden sowie in die Fortschreibung und Umsetzung des STEP Wohnen einfließen.⁴⁰

In Bremen und Niedersachsen wurde in den vergangenen Jahren auf Grundlage des 2015 verabschiedeten sowie 2019 und 2020 novellierten Mietrechtsnovellierungsgesetzes die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. In der Stadt Bremen (nicht in Bremerhaven) gilt diese bereits seit 2015, ist jedoch wegen des fehlenden Mietenspiegels aus Sicht vieler Wohnungsmarktakteure weitgehend wirkungslos.⁴¹ Im Jahr 2016 wurde in Niedersachsen erstmals eine Mietpreisbremse für 19 Städte eingeführt; Städte und Gemeinden im Kommunalverbund zählten allerdings nicht dazu. Ende des Jahres 2019 erklärte das Amtsgericht Hannover die Mietpreisbremse aufgrund eines Formfehlers für ungültig. Daraus ergibt sich für das Land Niedersachsen das Erfordernis, das Gesetz neu zu verabschieden und ggf. weitere Städte und Gemeinden in den Wirkungsraum des Gesetzes einzubeziehen. Die NBank (Bereich Wohnungsmarktbeobachtung) hat im Frühjahr 2020 die vorbereitende Analyse zur Abgrenzung einer Gebietskulisse für die neue Mietbegrenzungsverordnung des Landes Niedersachsen aktualisiert und dem zuständigen niedersächsischen Bauministerium (Auftraggeber) zur Verfügung gestellt.

Im Jahr 2018 formierte sich das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen und im Jahr 2012 das Bündnis für Wohnen in Bremen. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen fußt auf der seit Anfang der 1990er-Jahre etablierten „Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen“. Im Bündnis arbeiten verschiedene Institutionen mit teils unterschiedlichen Schwerpunkten in themenbezogenen Arbeitsgruppen u.a. zu den Themen landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, Bodenfonds etc. darauf hin, neu gebaute Wohnungen günstig zur Verfügung stellen zu können. In einigen Themenfeldern konnte das Bündnis bereits Handlungsansätze zur Senkung der Baukosten oder des Bürokratieaufwandes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens identifizieren. Den Landkreisen als verantwortliche Baugenehmigungsbehörden kommt hier eine spezielle Rolle hinsichtlich der Einschätzung zur Umsetzbarkeit von Vereinfachungen

³⁹ Raumscrip + WohnBund-Beratung Dessau. Wohnen in Bremen – Gutachten für einen Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030 (StEP Wohnen), Juli 2019, S. 63f.

⁴⁰ Ebda. S. 67

⁴¹ Weserkurier (3.12.2019): „Mietpreisbremse versagt in Niedersachsen und Bremen“

zu. Die Durchsetzung der entwickelten Kernpunkte durch das Land Niedersachsen kann ein wichtiger Baustein sein, um kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Ergänzend zu diesem Bündnis auf Landesebene wird ein regionales Bündnis für Wohnen für die gesamte Region Bremen, also für die Mitgliedskommunen im Kommunalverbund vorgeschlagen (s.o., Kap. 5.1).

Fazit: Die Länder Bremen und Niedersachsen verfügen aktuell über Wohnungsbauförderprogramme. Damit kann ein Beitrag zu einer Erhöhung des bezahlbaren Wohnraumb Angebotes geleistet werden, sofern kommunale Wohnungsunternehmen und Bauträger von diesen Angeboten Gebrauch machen. Eine wichtige Funktion im Land Niedersachsen sowie in Bremen haben die Bündnisse für bezahlbares Wohnen, die Plattformen für den Erfahrungsaustausch bieten. Hier sollte der Kommunalverbund prüfen, ob eine engere Zusammenarbeit mit den Bündnissen sinnvoll und zielführend ist, beispielsweise bei der Durchführung von Regionaldialogen zu ausgewählten Fachthemen. Alternativ sollte geprüft werden, ob stattdessen nicht ein Regionales (länderübergreifendes) Bündnis für Wohnen in der Region Bremen angestrebt werden sollte (s.a. REG 5 Regionales Bündnis für Wohnen).

Verbände der Wohnungswirtschaft/kommunale Wohnungsunternehmen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) ist ein Zusammenschluss verschiedener privater und öffentlicher Wohnungsunternehmen. Aufgrund seiner vielfältigen und breit aufgestellten Mitgliederstruktur ist der Verband in der Lage, Anforderungen der Wohnungswirtschaft beispielsweise zur schnelleren und vergünstigten Bauausführung zu definieren und sie gegenüber der Bauwirtschaft, in den Städten und Gemeinden sowie gegenüber den Baugenehmigungsbehörden zu vertreten.

Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes führen Modellprojekte durch, die durch den Verband gesammelt und in einer Zusammenstellung umgesetzter Beispiele veröffentlicht werden. Damit kann kommunalen Akteuren ein Eindruck über Erfolgsfaktoren bei der Flächenaktivierung und Bauausführung vermittelt werden. Diese Erfahrungen sollten von den Städten und Gemeinden bzw. vom Kommunalverbund im Rahmen der unterschiedlichen Kommunikationsformate genutzt werden.

Des Weiteren können die verschiedenen Mitgliedsunternehmen in den Verbänden der Wohnungswirtschaft auf ein diversifiziertes Know-how hinsichtlich der Vermarktung von Grundstücken, der Ansprache von Eigentümern untergenutzter Grundstücke oder der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit geplanter Vorhaben zurückgreifen.

Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen haben die Aufgabe, lokale und regionale Wohnungsmarktpolitik im Sinne ihrer kommunalen Gesellschafter zu betreiben. Während insbesondere die GEWOBA bezahlbare bzw. geförderte Wohnungen neu errichtet (sowie zunehmend auch die Brebau), liegt das Hauptaugenmerk bei den kreislichen Wohnungsbaugesellschaften vielfach auf der Verwaltung bzw. Bestandsentwicklung der Wohnungsbestände. Bei diesen Unternehmen wurde bis vor wenigen Jahren wenig Bedarf für den Neubau bezahlbaren Wohnraums gesehen. Diese Einschätzung ändert sich nur langsam. In den vergangenen Jahren sind von den Wohnungsbaugesellschaften in den Städten und Gemeinden nur wenige Wohnungen neu gebaut worden.

Der Kommunalverbund bzw. seine Mitgliedskommunen erwarten von den kreislichen Wohnungsbauunternehmen ein stärkeres Engagement und eine engere Kooperation bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Einige Städte und Gemeinden haben sich in den vergangenen Jahren bereits neu an kommunalen Wohnungsbaugesellschaften beteiligt oder prüfen dies, beispielsweise die Gemeinde Weyhe oder auch die Stadt Bassum oder die Gemeinden Berne und Lemwerder, die schon länger an kommunalen Wohnungsbaugesellschaften beteiligt sind.

Mit den in Kapitel 5.3 beschriebenen Maßnahmen (u.a. Beteiligung an Wohnungsgesellschaften, Zwischenerwerb, Konzeptverfahren etc.) bestehen Möglichkeiten und Ansätze der Städte und Gemeinden für eine stärkere Zusammenarbeit bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Darüber hinaus sind bei

einigen regionalen Maßnahmen (Kap. 5.1) sowie den Empfehlungen für die Nachbarschaftsräume (Kap. 5.2) Vorschläge und Ansätze für die konkrete Einbindung und Kooperation mit Dritten, insbesondere der Wohnungswirtschaft und Verbände enthalten. Dazu zählen zum Beispiel die gemeinsame Definition des Begriffs „bezahlbares Wohnen“ (REG 3), die Mitwirkung im regionalen Bündnis für Wohnen (REG 5) sowie die Regionaldialoge zu ausgewählten Fachthemen (REG 6). Auf nachbarschaftlicher Ebene ist eine enge Kooperation denkbar bei der Vorbereitung und Durchführung von runden Tischen (N 2) oder bei Informationsveranstaltungen (N 3).

6 | Übersicht der Maßnahmen und Empfehlungen

6.1 Maßnahmen in Verantwortung des Kommunalverbundes

Insgesamt wurden zehn Maßnahmen identifiziert, die in der Verantwortung des Kommunalverbundes liegen und deren Wirksamkeit sich auf die gesamte Region erstreckt. Dazu zählen Monitoringmaßnahmen mit dem Ziel der Früherkennung von Entwicklungstrends und der Möglichkeit einer entsprechenden Reaktion (z.B. REG 1), gemeinsame Gesprächsformate zur Verstärkung der regionsweiten Kommunikation und der Einbindung verschiedener Akteursebenen (z.B. REG 2) sowie die Erstellung von Arbeitshilfen, um den Erfahrungsaustausch hinsichtlich verschiedener Themenstellungen anhand bereits vorhandener Praxiserfahrungen zu befördern (z.B. REG 6 - REG 8).

Neben dem Kommunalverbund bzw. der Geschäftsstelle ist die aktive Mitwirkung weiterer Akteure für die erfolgreiche Implementierung der Maßnahmen notwendig. Abhängig von der Art und Zielstellung einer Maßnahme betrifft dies außer dem AK Planung sowie den Städten und Gemeinden im Allgemeinen beispielsweise auch statistische Ämter, Vertreter aus (Kommunal-)Politik und der (Wohnungs-)Wirtschaft, Verbände, externe Gutachter u.a.

Gemeinsam in den jeweiligen Akteurskonstellationen sind Herangehensweisen und Lösungsvorschläge zu erarbeiten.

Die Kosten bzw. der Aufwand für die jeweils empfohlenen Maßnahmen sind unterschiedlich bzw. differieren stark und können in drei Gruppen unterteilt werden:

- ≡ Fortlaufende Maßnahmen, wie die Fortschreibung und Pflege von Datengrundlagen, der Aufbau eines Regionalen Bündnisses für Wohnen oder die Pflege und Aktualisierung digitaler Angebote bedeuten für den Kommunalverbund eine dauerhaft anfallende Aufgabe. Dies erfordert entsprechende (über den Bestand hinausgehende) Ressourcen.
- ≡ Weiterhin werden turnusmäßig wiederkehrende Maßnahmen vorgeschlagen, etwa die Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“ oder die Regionaldialoge zu ausgewählten Fachthemen, die jeweils vorübergehend zu einem erhöhten Arbeitsaufwand führen. Auch diese Ressourcen müssen zur Verfügung gestellt werden.
- ≡ Bei einer dritten Gruppe von Maßnahmen ist der Kommunalverbund bei der Maßnahmenvorbereitung oder -durchführung auf die Unterstützung durch externe Akteure angewiesen. Für diese Leistungen fallen entsprechende Vergütungen an, die als Einmalzahlung oder über den Zeitraum der Dienstleistung zu entrichten sind. Darüber hinaus ist hier je nach Maßnahme die kontinuierliche fachliche und organisatorische Begleitung durch den Kommunalverbund bzw. die Geschäftsstelle erforderlich.

Hinzu kommen notwendige Unterstützungsleistungen bei den nachbarschaftlichen Maßnahmen durch den Kommunalverbund bzw. die Geschäftsstelle (s. Maßnahmen N 1 bis N 5, Kap. 5.2). Für die dialogbasierten Maßnahmen der Nachbarschaftsgespräche und des Runden Tisches mit der Immobilienwirtschaft wird empfohlen, dass der Kommunalverbund eine steuernde und koordinierende Funktion übernimmt, die insbesondere die Zusammenstellung der Teilnehmenden und die inhaltliche Vorbereitung der Termine adressiert.

Bei den weiteren Maßnahmen, wie zum Beispiel der Durchführung von Informationsveranstaltungen oder der Vorbereitung und Durchführung von Planungen und Konzepten handelt es sich um Maßnahmen in der Verantwortung der Nachbarschaftsräume bzw. ihrer zugehörigen Städte und Gemeinden oder auch der Landkreise. Der Kommunalverbund sollte hier nur dann unterstützend tätig werden, sofern seitens der koordinierenden Akteure ein Bedarf hierfür besteht.

Im Ergebnis können sich durch die Umsetzung der Maßnahmen für alle Beteiligten im Kommunalverbund verbesserte Datengrundlagen für die Definition von Zielen und Handlungsansätzen sowie gemeinsame

Diskussionsgrundlagen, etwa Begriffsdefinition oder gleiche Wissensstände ergeben. Insgesamt wird die unterstützende und begleitende Funktion des Kommunalverbundes so gestärkt. Auch die Mitglieder des Kommunalverbundes profitieren von den vorgeschlagenen regionalen Maßnahmen, da diese zum Beispiel die Entwicklung und Umsetzung kommunaler Entwicklungsstrategien im nachbarschaftlichen und regionalen Kontext befördern. Zudem können Städte und Gemeinden einen Erfahrungsaustausch praktizieren, ihre eigenen Ziele miteinander abstimmen und so ihre Fähigkeit zur Realisierung eigener Entwicklungsziele erhöhen.

6.2 Empfehlungen für die Städte und Gemeinden des Kommunalverbundes

Nachfolgend werden die in Kap. 5.2 und 5.3 aufgeführten Empfehlungen den jeweiligen Nachbarschaftsräumen sowie den Städten und Gemeinden im Kommunalverbund zugeordnet. Die Nachbarschaftsräume wurden bereits in Kap. 2.4 beschrieben. Hier sind den einzelnen Nachbarschaftsräumen sowie den zugehörigen Städten und Gemeinden ergänzend die wichtigsten Herausforderungen zugeordnet.

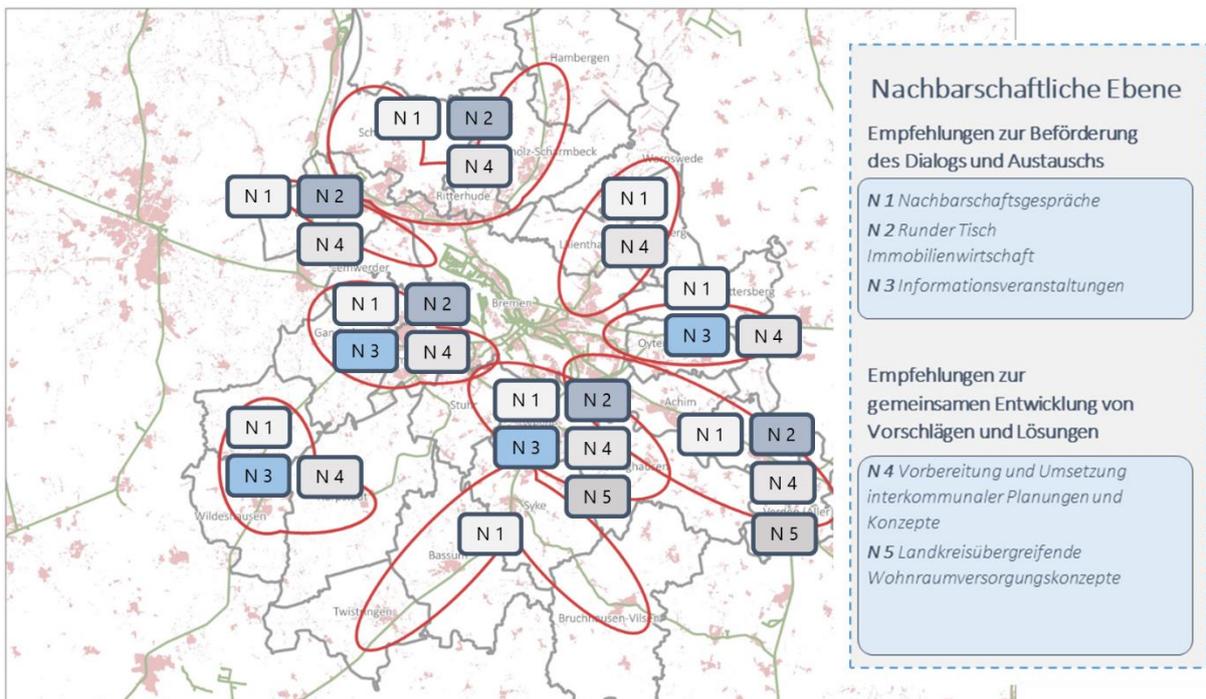


Abbildung 19 Übersicht Nachbarschaftliche Maßnahmen in den Nachbarschaftsräumen

Nachbarschaftliche Ebene

Nachbarschaftsraum Bremen (Huchting) – Delmenhorst – Ganderkesee

Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Segregation und Konzentration sozialer Gruppen, teilweise mit selbstverstärkenden Effekten ≡ hohe Nachfrage nach preiswerten, kleineren Wohnraum und Folgeeinrichtungen (wie KITA, Schulen, Seniorenbetreuung) aufgrund fehlender Angebote im Umland ≡ keine ausreichende Differenzierung vorhandener Wohnraumangebote
-------------------------------------	--

Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum	<p>Bremen (Huchting):</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ steigende Angebotsmieten im verhältnismäßig großen Wohnungsbestand (MFH) ≡ hohe Umland-Wanderungsverluste ≡ Bedarfe an differenzierten Angeboten für unterschiedliche Nachfrager (Anpassung der Bestände) <p>Delmenhorst:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ geringes Angebot an Bauflächen für Eigenheime ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen v.a. aus den Bremer Randbezirken und den angrenzenden Landkreisen ≡ Hohe soziale Infrastrukturkosten und Integrationskosten ≡ Wanderungsverluste vor allem von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen <p>Ganderkesee:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ großes Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben wollen ≡ Mangel an kleinen Wohnungen für ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte
---	--

Empfehlungen	<p>N 1 Nachbarschaftsgespräche (2 x p.a., ab 2020)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Themen:</u> soziodemografische und –ökonomische Entwicklungen, aktuelle Wohnbauvorhaben, kommunale wohnungspolitische Zielsetzungen <p>N 2 Runder Tisch Immobilienwirtschaft (1-2 x p.a., ab 2021)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Themen:</u> Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsbauunternehmen bei aktuellen oder angestrebten Wohnungsbauvorhaben im Kontext kommunaler wohnungspolitischer Ziele <p>N 3 Informationsveranstaltungen (bedarfsbezogen, ab 2020)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Themen:</u> Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zur Schaffung bedarfsge rechter Wohnraumangebote, zur Bereitstellung sozialer Infrastrukturen und zur Baulandmobilisierung <p>N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (perspektivisch)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Themen:</u> interkommunale Wohnungsmarktstrategie, interkommunale soziale Bedarfsplanung
---------------------	---

Nachbarschaftsraum Wildeshausen – Dötlingen – Harpstedt

- Wichtigste Herausforderungen**
- ≡ Schaffung eines Bewusstseins für die Notwendigkeit bedarfs- und nachfrageorientierter Wohnraumangebote
 - ≡ teilweise hohe MIV-Abhängigkeit durch fehlende ÖPNV-Verbindungen
 - ≡ demografischer Wandel und Erfordernis zur Schaffung barrierefreien Wohnraumes

Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum

Wildeshausen:

- ≡ relativ breites Wohnungsangebot, vergleichsweise hohe Preise
- ≡ geringe Flächenpotenziale
- ≡ preisbedingte Wanderungsverluste in Richtung Dötlingen

Dötlingen:

- ≡ großes Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern mit vergleichsweise günstigen Preisen
- ≡ Mangel an kleinen Wohnungen für ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte

Harpstedt:

- ≡ Geringeres Bauland- und Wohnraumangebot
- ≡ Wanderungsgewinne durch vordergründig MIV-orientierte Haushalte aufgrund weniger ÖPNV-Anbindungen
- ≡ als Samtgemeinde nicht zuständig für die Baugebietsausweisung

Empfehlungen

N 1 Nachbarschaftsgespräche (2 x p.a., ab 2020)

- ≡ Themen: Austausch zu Standortentscheidungen für Wohnbauvorhaben, Wohnraumversorgung in Verbindung mit Themen Verkehr, Mobilität, Arbeitsstätten und Gewerbeflächen

N 3 Informationsveranstaltungen (bedarfsbezogen, ab 2020)

- ≡ Themen: Diskussion zu (gemeinsamen) Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zur Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnraumangebote (Ältere) sowie zur Bereitstellung sozialer Infrastrukturen (Pflege)

N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (perspektivisch)

- ≡ Themen: interkommunale Konzepte mit integriertem Ansatz (Wirtschaft und Arbeit, Mobilität, Wohnen), Machbarkeitsstudien zur Stärkung des SPNV

Nachbarschaftsraum Lemwerder –Berne

Wichtigste Herausforderungen

- ≡ Weser als Barriere zwischen Bremen Nord und Lemwerder/Berne
- ≡ hohe Nachfrage nach Bauflächen bei geringer Flächenverfügbarkeit (Lemwerder und Berne) und Herausforderungen bei der Mobilisierung neuen Baulands (insbesondere Lemwerder)

Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum

Lemwerder:

- ≡ hoher Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- ≡ niedrige Bodenrichtwerte
- ≡ hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum
- ≡ hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bei gleichzeitiger Flächenknappheit führen zu Preissteigerungen

Berne:

- ≡ hoher Anteil an Einfamilienhäusern, niedrige Bodenrichtwerte
- ≡ Abwanderungen älterer Personen aufgrund fehlenden passenden Wohnraums
- ≡ hohe Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken, noch vorhandene Flächenreserven

Empfehlungen

N 1 Nachbarschaftsgespräche (2 x p.a., ab 2020)

- ≡ Themen: zwischen Lemwerder und Berne, Identifizierung gemeinsamer und/oder sich ergänzender Bedarfe und Potenziale sowie zur Fortführung der bestehenden guten Beziehungen

N 2 Runder Tisch Immobilienwirtschaft (1 x p.a., ab 2022)

- ≡ Themen: Auslotung von Möglichkeiten der Immobilienwirtschaft zur Schaffung altersgerechten Wohnraums

N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (perspektivisch)

- ≡ Themen: gemeinsame Wohnraumstrategie, gemeinsame Entwicklung von altersgerechtem Wohnraum, konzeptionelle Grundlage zur Vereinbarung von Kriterien bei Wohnbauvorhaben

Nachbarschaftsraum Bremen Nord (Blumenthal, Vegesack, Burglesum) – Osterholz-Scharmbeck – Schwanewede – Ritterhude – Hambergen

Wichtigste Herausforderungen

- ≡ starke Wanderungsbewegungen aus der Stadt ins Umland (Abfederung und Bewältigung des Wachstums)
- ≡ insgesamt hohe Infrastrukturfolgekosten im Umland
- ≡ Anpassungserfordernisse (Barrierefreiheit) aufgrund der demographischen Entwicklung (Alterung)

Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum

Bremen Nord:

- ≡ im Bremer Vergleich relativ hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bei moderatem Preisniveau und relativ hoher Anteil älterer Menschen
- ≡ hohe Abwanderungen vor allem von jungen Familien in die Umlandkommunen

Osterholz-Scharmbeck:

- ≡ hoher Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie steigende Mieten und Baulandpreise
- ≡ wachsender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum und alternativen Wohnformen

Schwanewede:

- ≡ Wanderungsgewinne insbesondere junger Familien aus Bremen, Preissteigerungen und hohe soziale Infrastrukturfolgekosten
- ≡ Steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum
- ≡ Lützow-Kaserne als großflächiges Entwicklungspotenzial

Ritterhude:

- ≡ Wanderungsgewinne insbesondere junger Familien aus Bremen
- ≡ Steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, altersgerechtem Wohnraum und hohe soziale Infrastrukturfolgekosten
- ≡ Kaum verfügbare Flächenpotenziale

Hambergen:

- ≡ insgesamt eher geringe Nachfrage nach Wohnraum; aufgrund der Altersstruktur in der Bevölkerung aber Nachfrage nach kleinen und barrierefreien Wohnungen

Empfehlungen

N 1 Nachbarschaftsgespräche (2 x p.a., ab 2020)

- ≡ Themen: Wohnraumangebote und -bedarfe, Entwicklungs- und Wohnbaustandorte (z.B. Lützowkaserne) inkl. Einschätzungen zu Auswirkungen auf Nachbarkommunen und sozialen Infrastrukturangeboten, Potenziale und Bedarfe für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

N 2 Runder Tisch Immobilienwirtschaft (1 x p.a., ab 2022)

- ≡ Themen: Auslotung von Möglichkeiten der Immobilienwirtschaft zur Kostenbeteiligung bei sozialen Infrastruktureinrichtungen

N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (perspektivisch)

- ≡ Thema: Fachkonzept zur einheitlichen Konzeption einer Infrastrukturfolgekostenumlage

Nachbarschaftsraum Bremen Nordost (Borgfeld) – Lilienthal – Grasberg – Worpswede

Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ starke Wanderungsbewegungen aus der Stadt ins Umland ≡ starke Wohnraumnachfrage in allen Preis- und Wohnungssegmenten ≡ insgesamt hohe Infrastrukturfolgekosten im Umland ≡ erhöhte Anpassungserfordernisse an die Erhöhung des Durchschnittsalters ≡ mittelfristige Gefahr eines Überangebotes im Eigenheimsegment in Grasberg und Worpswede
-------------------------------------	---

Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum	<p>Bremen Nordost:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ hohe Abwanderungen vor allem von jungen Familien in die Umlandkommunen ≡ hohe Kaufpreise in Borgfeld <p>Lilienthal:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben wollen ≡ Hohe Kosten für soziale Infrastrukturangebote ≡ Geringe Flächenverfügbarkeiten und hohe Baulandpreise ≡ Engpässe bei kleinen, bezahlbaren Wohnungen <p>Grasberg:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Starker Anstieg von Senioren und steigende Kosten für soziale Angebote (Pflege) ≡ Leichter Zuzug aus Bremen ≡ Kaum Flächenverfügbarkeiten für Baugrundstücke, aber Flächenpotenziale für Ausgleichsmaßnahmen <p>Worpswede:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Starker Anstieg von Senioren und steigende Kosten für soziale Angebote (Pflege) ≡ Wanderungsgewinne aus Bremen ≡ Kaum Flächenverfügbarkeiten
---	--

Empfehlungen	<p>N 1 Nachbarschaftsgespräche (2 x p.a., ab 2020)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Themen:</u> Abgleich von Wohnraumangeboten und -bedarfen sowie Potenzialen und Bedarfen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, finanzielle Situation in den Kommunen <p>N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (perspektivisch)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Themen:</u> Machbarkeitsuntersuchungen zur ÖPNV-Angebotsverbesserung nach Grasberg und Worpswede, Planungen zur Entwicklung von Wohnbauvorhaben mit interkommunalen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu etablieren
---------------------	---

Nachbarschaftsraum Bremen Ost (Oberneuland, Osterholz) – Oyten – Ottersberg

Wichtigste Herausforderungen

- ≡ steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung und dadurch steigende Bedarfe an kleinen und barrierefreien Wohnungen
- ≡ Wanderungsbewegungen aus der Stadt ins Umland

Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum

Bremen Ost:

- ≡ Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung
- ≡ hohe Abwanderungen vor allem von jungen Familien in die Umlandkommunen
- ≡ steigende Kaufpreise durch wachsenden Nachfragedruck

Oyten:

- ≡ Wanderungsgewinne v.a. durch Senioren und durch Familien mit Kindern
- ≡ Hohe Nachfrage altersgerechtem Wohnraum
- ≡ Hohe Kosten sozialer Infrastrukturangebote

Ottersberg:

- ≡ vergleichsweise hoher Anteil an kleinen Wohnungen
- ≡ weiterhin hoher Bedarf an kleinen Wohnungen sowie auch an Einfamilienhäusern

Empfehlungen

N 1 Nachbarschaftsgespräche (2 x p.a., ab 2020)

- ≡ Themen: Abgleich von Wohnraumangeboten und -bedarfen, Informations- und Erfahrungsaustausch zu Instrumenten und Vorgehensweisen zur Bestandsentwicklung und Förderung bedarfsgerechten Wohnraums

N 3 Informationsveranstaltungen (bedarfsbezogen, ab 2020)

- ≡ Themen: Vermittlung von Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten im Wohnungsneubau hinsichtlich kleiner Wohnungen, zur Bewältigung von steigenden Infrastrukturbedarfen und zu Möglichkeiten der Bestandsentwicklung

N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (perspektivisch)

- ≡ Thema: interkommunales Wohnungsmarktkonzept mit Fokus auf besondere Zielgruppen

Nachbarschaftsraum Bremen Südost (Hemelingen) – Achim – Verden – Thedinghausen

Wichtigste Herausforderungen

- ≡ Entwicklung großer Standorte mit regionaler Ausstrahlung und dadurch induzierte Wachstumseffekte
- ≡ Hohe Miet- und Baulandpreise, hohe Kosten für soziale Infrastrukturen, steigende Bedarfe differenzierter Wohnraumangebote (Bremen Südost, Achim, Verden)

Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum

Bremen Südost:

- ≡ Abwanderungen vor allem von jungen Familien in die Umlandkommunen
- ≡ Höhere Anteile an Senioren und damit höhere Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum

Achim:

- ≡ Wanderungsgewinne aus Bremen und Oyten
- ≡ Überdurchschnittliche Alterung und damit steigende Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum
- ≡ Flächenknappheit, hohe Baulandpreise, steigende Kosten bei sozialen Infrastrukturen

Verden:

- ≡ Steigende Miet- und Baulandpreise, steigender Bedarf an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum
- ≡ Anhaltend hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Thedinghausen:

- ≡ Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte
- ≡ Hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum
- ≡ als Samtgemeinde nicht zuständig für die Baugebietsausweisung

Empfehlungen

N 1 Nachbarschaftsgespräche (2 x p.a., ab 2020)

- ≡ Themen: Entwicklungsstandorte (Gewerbegebiet Achim West, ehemaliges Köneke / Coca-Cola-Gelände in Bremen Hemelingen), größere Ansiedlungsvorhaben wie die Amazon-Ansiedlung in Achim sowie die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umlandkommunen, Klimaschutz, Bestands- und Innenentwicklung, Anwendung wohnungspolitischer Instrumente

N 2 Runder Tisch Immobilienwirtschaft (bedarfsbezogen, ab 2020)

- ≡ Themen: Diskussion und Austausch zu den Themen serielle Bauweisen und Baukostensenkungen sowie Möglichkeiten zur Beteiligung an sozialen Infrastrukturfolgekosten

N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (ab 2022)

- ≡ Themen: interkommunale Untersuchungen zu voraussichtlichen Auswirkungen größerer Entwicklungsvorhaben im integrierten Ansatz (Wohnen, Wirtschaft, Verkehr, Klimaschutz)

N 5 Interkommunales Wohnraumversorgungskonzept (perspektivisch) mit Landkreis Verden und Landkreis Diepholz und in enger Abstimmung mit der Stadt Bremen sowie den Städten und Gemeinden

Nachbarschaftsraum Bremen Süd (Huchting, Neustadt, Obervieland) – Stuhr – Weyhe – Thedinghausen

Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung und dadurch steigende Bedarfe an kleinen und barrierefreien Wohnungen ≡ Wanderungsbewegungen aus der Stadt ins Umland ≡ Sicherung von Bezahlbarkeit, des sozialen Miteinanders und Bereitstellung sozialer Infrastrukturangebote
-------------------------------------	--

Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum

Bremen Süd:

- ≡ unterschiedliche Rahmenbedingungen in den Stadtteilen (Huchting mit hohen Umland-Wanderungsverlusten vor allem von jungen Familien, Neustadt als boomender Stadtteil)
- ≡ hohe Bedarfe an differenzierten Angeboten für unterschiedliche Nachfrager mit Fokus auf urbanes Wohnen für Familien (Neustadt)

Stuhr:

- ≡ hohe Wanderungsgewinne aus Bremen
- ≡ Wanderungsverluste an benachbarte Kommunen Syke, Weyhe

Weyhe:

- ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben wollen
- ≡ Mangel an kleinen Wohnungen für ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte

Thedinghausen:

- ≡ Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte
- ≡ hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum
- ≡ als Samtgemeinde nicht zuständig für die Baugebietsausweisung

Empfehlungen

N 1 Nachbarschaftsgespräche (2 x p.a., ab 2020)

- ≡ Themen: soziodemografische und –ökonomische Entwicklungen, aktuelle Wohnbauvorhaben, kommunale wohnungspolitische Zielsetzungen und Instrumente

N 2 Runder Tisch Immobilienwirtschaft (bedarfsbezogen, ab 2020)

- ≡ Themen: Auslotung von Möglichkeiten der Immobilienwirtschaft zur Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnraumangebote (altersgerechtes Wohnen) sowie Austausch zu Chancen zur Beteiligung an kommunalen Wohnungsbauunternehmen (am Beispiel Weyhe)

N 3 Informationsveranstaltungen (bedarfsbezogen, ab 2020)

- ≡ Themen: Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten zu seriellem Bauen, temporäre Lösungen zur Bereitstellung sozialer Infrastrukturangebote, Baukostensenkungen und zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnraumangebote

N 4 Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (perspektivisch)

- ≡ Themen: Studie als Grundlage zur Vereinbarung von Kriterien bei Wohnbauvorhaben

N 5 Interkommunales Wohnraumversorgungskonzept (perspektivisch) mit Landkreis Diepholz, Stadt Delmenhorst und in enger Abstimmung mit der Stadt Bremen sowie den Städten und Gemeinden

Nachbarschaftsraum Syke – Bassum – Bruchhausen-Vilsen – Twistringen

wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ steigendes Durchschnittsalter der Bevölkerung und dadurch steigende Bedarfe an kleinen und barrierefreien Wohnungen ≡ Nachhaltige Siedlungsentwicklungen mit Fokus auf Bestandsentwicklung, Innenentwicklung, Klimaschutz und -anpassung
Herausforderungen der einzelnen Städte und Gemeinden im Nachbarschaftsraum	<p>Syke:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben wollen ≡ Steigende Miet- und Baulandpreise, steigende Kosten bei sozialen Infrastrukturen ≡ Mangel an kleinen, bezahlbaren Wohnungen für ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte <p>Bassum:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne aus Bremen und an Bremen angrenzenden Städten und Gemeinden ≡ Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte und vorhandenes Flächenpotenzial <p>Bruchhausen-Vilsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Leichte Wanderungsgewinne aus Bremen und von an Bremen angrenzende Städte und Gemeinden ≡ Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte und vorhandenes Flächenpotenzial ≡ als Samtgemeinde nicht zuständig für die Baugebietsausweisung <p>Twistringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Leichte Wanderungsgewinne aus Bremen und an Bremen angrenzenden Städten und Gemeinden ≡ Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte und vorhandenes Flächenpotenzial
Empfehlungen	<p>N 1 Nachbarschaftsgespräche (1-2 x p.a., ab 2020)</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ Austausch zu Ansätzen der Bestandsentwicklung und Innenentwicklung, zur Gestaltung des Generationenwandels in Bestandsgebieten, zum Erhalt und Förderung der Ortsbilder und der Baukultur, Klimaschutz und -anpassung

Kommunale Ebene (Stadt- und Gemeinde-Steckbriefe)

Die im Kap. 5.3 aufgeführten Vorschläge für Maßnahmen der Städte und Gemeinden bilden ein Spektrum von sowohl informellen Maßnahmen (insbesondere K 1 bis K 4) als auch formellen Maßnahmen, die im Baugesetzbuch verankert sind (insbesondere K 5 bis K 16). Darüber hinaus werden die einzelnen Vorschläge für Maßnahmen vier Themenfeldern zugeordnet, wobei die Zuordnung der einzelnen Vorschläge jeweils zu dem wichtigsten Themenfeld erfolgt (s.o., Kap. 5.3).

Ob und in welcher Form die Vorschläge von den Städten und Gemeinden aufgegriffen und die Maßnahmen umgesetzt werden, liegt im Ermessensspielraum der Städte und Gemeinden. Grundsätzlich können die skizzierten Vorschläge für Maßnahmen in allen Städten und Gemeinden aufgegriffen bzw. je nach der kommunalen Ausgangslage umgesetzt werden; dies gilt insbesondere für die folgenden Vorschläge:

- ≡ K 1 Erarbeitung von integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepten
- ≡ K 5 Nutzung der Städtebauförderung in ausgewählten Quartieren zur Bestandsentwicklung
- ≡ K 6 Erbbaurecht
- ≡ K 11 Kommunales Vorkaufsrecht
- ≡ K 12 Revolvierender Bodenfonds

Aus Gutachtersicht kommt dabei der Erarbeitung (oder Fortschreibung) von integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepten eine besondere Bedeutung zu. Integrierte Konzepte enthalten beispielsweise grundlegende Zielsetzungen zur Stadt- und Gemeindeentwicklung sowie insbesondere für die Wohnungs- und Siedlungsentwicklung in einer zeitlichen Perspektive von in der Regel 10 bis 15 Jahren. Diese Zielsetzungen sind in der Regel grundlegende Voraussetzung, um weitere Vorschläge für Maßnahmen beispielsweise zur Mobilisierung von Bauland oder auch zur Stärkung bezahlbaren Wohnraums aufzugreifen und anzuwenden.

Bei der Nutzung dieser Vorschläge sowie insbesondere der Nutzung und Anwendung weiterer Vorschläge für Maßnahmen sind die jeweiligen Handlungsbedarfe und Herausforderungen der Städte und Gemeinden zu betrachten sowie die jeweiligen Handlungsspielräume und Möglichkeiten individuell von den Städten und Gemeinden einzuschätzen.

Nachstehend werden die wichtigsten Herausforderungen und Ziele⁴² für die Städte und Gemeinden (basierend auf den Ausführungen aus Kap. 2.4) sowie die aus Gutachtersicht sinnvollen Vorschläge für Maßnahmen den einzelnen Städten und Gemeinden zugeordnet.

Achim, Stadt	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne aus Bremen und Oyten ≡ Überdurchschnittliche Alterung und damit steigende Bedarfe an altersgerechtem Wohnraum ≡ Flächenknappheit, hohe Baulandpreise, steigende Kosten bei sozialen Infrastrukturen
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung und Nachverdichtung ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes ≡ Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Wohnbauentwicklung unter Berücksichtigung der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur

⁴² Quellen: Ergebnisse aus den Workshops und Gesprächen, insbesondere aus den Vor-Ort-Gesprächen (vgl. Kap. 1.4)

<p>Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Erarbeitung eines Integrierten städtischen Entwicklungskonzeptes ≡ Nutzung der Städtebauförderung ≡ Kommunaler Zwischenerwerb (im Einzelfall) ≡ Städtebauliche Verträge (Vereinbarung von Baupflichten; Quotierung von 20-25 %) ≡ Wohnraumversorgungskonzept ≡ Handlungskonzept zur Wohnraum- und Gemeinbedarfsentwicklung
<p>Empfehlungen</p>	<p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: koordinierte Strategie der Innenentwicklung sowie bedarfsgerechte Entwicklung der verfügbaren Flächen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller und finanzieller Kapazitäten <p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten, Erhöhung des Anteils bestimmter Wohnformen und Wohnangebote ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können

<p>Bassum, Stadt</p>	
<p>Wichtigste Herausforderungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne aus Bremen und von an Bremen angrenzende Städte und Gemeinden ≡ moderate, aber steigende Bodenpreise und vorhandenes Flächenpotenzial ≡ hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gefahr eines künftigen Überangebotes ≡ große Abhängigkeit von privaten Investoren
<p>Kommunale Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung ≡ behutsame Entwicklung des Bestandes ≡ Einwohnerzahl halten
<p>Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ stadteigene gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft ≡ Städtebauliche Verträge (Erschließungsverträge, Querfinanzierung von Wohnraum) ≡ Baulandumlegung
<p>Empfehlungen</p>	<p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Bedarfsgerechte Entwicklung geeigneter Potenzialflächen im Innenbereich, koordinierte Strategie der Innenentwicklung sowie bedarfsgerechte Entwicklung der verfügbaren Flächen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller und finanzieller Kapazitäten <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen) ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts <p>K 15 Konzept- oder Direktvergaben</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten, Erhöhung des Anteils bestimmter Wohnformen und Wohnangebote ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können
--	--

Berne, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Mangel an Mietwohnungen ≡ hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und entsprechenden Baugrundstücken ≡ große Abhängigkeit von privaten Investoren
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Siedlungsflächenentwicklung und Aktivierung von Baulücken ≡ moderates Wachstum ≡ Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Baulückenkataster ≡ Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ≡ Nutzung der Städtebauförderung ≡ Städtebauliche Verträge (z.B. Umlage von Erschließungskosten)
Empfehlungen	<p>K 3 Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung,</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung vorhandener Flächenpotenziale und weiterer Aufgaben der Bestandsentwicklung, Stärkung der Innenentwicklung ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher Grundlagen sowie personeller und finanzieller Kapazitäten, Einbindung Kommunalpolitik

Bremen, Stadt	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Moderates Bevölkerungswachstum ≡ hohe Bodenpreise, teils räumlich sehr unterschiedlich ≡ hohe Nachfrage nach Wohnraum jeglicher Preis- und Ausstattungsklasse, insb. unteres und mittleres Preissegment ≡ Erfordernis nach zukunftsfähiger Anpassung von Wohnungsbeständen (in Teilräumen)
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung; Konversion von Flächen ≡ Schaffung bzw. Erhalt eines ausgeglichenen sozialen Gefüges ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Strategie zur Bodenbevorratung ≡ Nachhaltige Quartiersentwicklung
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Erstellung des STEP Wohnen 2030 ≡ Beteiligung an bzw. Eigentum einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft (GEWOBA und Brebau) ≡ Wohnraumförderprogramme seit 2012 und Sozialwohnungsquote ≡ Nutzung der Städtebauförderung ≡ Konzept- und Direktvergabeverfahren ≡ Städtebauliche Verträge (Umlage der Infrastrukturfolgekosten) ≡ Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts ≡ Baulückenkataster

Stadtentwicklungsplan Wohnen	Derzeit wird der Stadtentwicklungsplan (STEP) Wohnen für die Stadt Bremen auf Basis des Mitte 2019 veröffentlichten Gutachtens „Wohnen in Bremen“ aufgestellt, in dem Leitlinien und Ziele für den Wohnungsbau für den Zeitraum 2021 bis 2030 sowie dafür erforderliche stadtentwicklungspolitische Instrumente und Maßnahmen benannt werden. Viele der in der Wohnungsmarktstrategie formulierten kommunalen Instrumente werden ebenso im STEP Wohnen aufgegriffen.
Empfehlungen	≡ Umsetzung des STEP Wohnen 2030 mit den darin benannten Leitziele, Maßnahmen und Instrumenten

Bruchhausen-Vilsen, Samtgemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Leichte Wanderungsgewinne aus Bremen und an Bremen angrenzenden Städten und Gemeinden ≡ Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte und vorhandenes Flächenpotenzial ≡ steigende Nachfrage nach Mietwohnungen bei sehr geringem Angebot ≡ große Abhängigkeit von privaten Investoren ≡ Verantwortlichkeit für Wohnungsbau (Mitgliedsgemeinden) und soziale Infrastruktur (Samtgemeinde) getrennt
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Bereitstellung insbesondere kleiner Wohnungen ≡ abgestimmte Bereitstellung von Angeboten sozialer Infrastruktur durch die Samtgemeinde ≡ Klimaanpassung
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zwischenerwerbsmodell
Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung von Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Effiziente Nutzung der vorhandenen Betreuungspotenziale und Erfüllung des Bedarfes mit minimalem Neubaufwand, Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept in der Ausarbeitung städtebaulicher Verträge <p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Stärkung der Innenentwicklung und Beitrag zur Weiterentwicklung und Stabilisierung des Bestandes, Entwicklung eines Handlungsleitfadens zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen)

	<ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts <p>K 15 Konzept- oder Direktvergaben</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten z.B. für bezahlbares Wohnen bei Neubauvorhaben, Erhöhung des Anteils bestimmter Wohnformen und Wohnangebote auf Basis wohnungspolitischer Zielsetzungen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können
--	--

Delmenhorst, Stadt	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ geringes Angebot an Bauflächen für Eigenheime sowie für bedarfs- und nachfragegerechte Wohnraumangebote ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen v.a. aus den Bremer Randbezirken und den angrenzenden Landkreisen ≡ Hohe soziale Infrastrukturkosten und Integrationskosten ≡ Wanderungsverluste vor allem von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen ≡ hohe Nachfrage nach preiswertem, kleinerem Wohnraum und Folgeeinrichtungen (wie KITA, Schulen, Seniorenbetreuung) aufgrund fehlender Angebote im Umland
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung; Konversion von Flächen ≡ Schaffung bzw. Erhalt eines ausgeglichenen sozialen Gefüges ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Bereitstellung von Wohnungen für Arbeitskräfte städtischer Unternehmen ≡ Klimaschutz und -anpassung (Klimanotstand)
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Beteiligung an bzw. Eigentum einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ≡ Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ≡ Nutzung der Städtebauförderung ≡ Baulandumlegung ≡ Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts
Empfehlungen	<p>K 4 Kommunaler Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: stadtweit einheitliche Strategie mit wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen oder Mindestanteile von Flächen für geförderten Wohnungsbau), Schaffung von Transparenz und Vergleichbarkeit im Umgang mit Investoren und Bauträgern ≡ <u>Anforderungen</u>: Einbindung und Beteiligung der Kommunalpolitik und Verständigung über grundsätzliche Ziele <p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Strategie zur Aktivierung noch verfügbarer Baulücken und Konversionsflächen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen) ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts <p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten z.B. für bezahlbares Wohnen bei Neubauvorhaben, Erhöhung des Anteils bestimmter Wohnformen und Wohnangebote auf Basis wohnungspolitischer Zielsetzungen ≡ <u>Anforderungen</u>: besondere Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte, um eine Durchmischung von Quartieren sicherstellen zu können und den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, Bereitschaft in Politik und Verwaltung
--	---

Dötlingen, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Bevölkerungswachstum, hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ≡ Mangel an kleinen, barrierefreien Wohnungen für ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte ≡ drohende Überlastung der Einrichtungen sozialer Infrastruktur
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung und Nachverdichtung ≡ Umlage von Infrastrukturfolgekosten ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Altersgerechtes Wohnen
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Städtebauliches Entwicklungskonzept (in Planung) ≡ Konzept zur Umlage von Infrastrukturfolgekosten (10-prozentige Pauschalabgabe durch Grundstückskäufer) ≡ Konzept- und Direktvergabeverfahren ≡ Zwischenerwerbsmodell ≡ Städtebauliche Verträge (vorhabenbezogene Quotierung für die Herstellung geförderten Wohnraumes)
Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung von Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Effiziente Nutzung der vorhandenen Betreuungspotenziale und Erfüllung des Bedarfes mit minimalem Neubaufwand, Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 4 Kommunaler Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: als Basis für weitere Instrumente sowie zur Durchsetzung wohnungspolitischer Ziele, Beteiligung von Investoren an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen ≡ <u>Anforderungen</u>: frühzeitige Abstimmung mit der Kommunalpolitik über Vorgehensweise, Vorbereitung der entsprechenden Grundlagen, entweder verwaltungsintern oder mit externer Unterstützung

	<p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: einheitliche Strategie zur Aktivierung noch verfügbarer Baulücken und Konversionsflächen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten
--	--

Ganderkesee, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ großes Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben wollen ≡ Mangel an kleinen Wohnungen für ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ soziale Durchmischung ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Städtebauliche Verträge (Kooperation mit Entwicklungsträgern)
Empfehlungen	<p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen) ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts <p>K 14 Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verbesserung der Steuerungsmöglichkeiten auf dem lokalen Wohnungsmarkt, Erhöhung des direkten Einflusses von Ganderkesee auf die Wohnraumversorgung für Ältere und sozial schwächere Haushalte ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherstellung der Möglichkeit der Finanzierung von Gesellschaftsanteilen (finanzielle Beteiligung, einbringen von unbebauten kommunalen Grundstücken oder Bestandsgebäuden), Herbeiführung eines kommunalpolitischen Beschlusses zum Beitritt <p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten z.B. für bezahlbares Wohnen bei Neubauvorhaben, Erhöhung des Anteils kleiner Wohnformen und Wohnangebote ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung sowie Einsatz personeller und finanzieller Ressourcen <p>K 16 Zwischenerwerbsmodell, um die noch vorhandenen Potenzialflächen selbst oder über einen Entwicklungsträger aktivieren zu können und die Steuerungsmöglichkeiten zu erhöhen</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Aktivierung vorhandener Potenzialflächen über einen Entwicklungsträger ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, das Instrument anzuwenden bzw. finanzielle Mittel für den Zwischenerwerb zur Verfügung zu stellen

Grasberg, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Starker Anstieg von Senioren und steigende Kosten für soziale Angebote (Pflege) ≡ Leichter Zuzug aus Bremen ≡ Kaum Flächenverfügbarkeiten für Baugrundstücke, aber Flächenpotenziale für Ausgleichsmaßnahmen ≡ Einschränkung der Flächenverfügbarkeit durch raumordnerische Vorgaben ≡ große Abhängigkeit von privaten Investoren
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ soziale Durchmischung ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit (politisch diskutiert)
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ -
Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung von Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Effiziente Nutzung der vorhandenen Betreuungspotenziale und Erfüllung des Bedarfes mit minimalem Neubaufwand, Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen:</u> Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen) ≡ <u>Anforderungen:</u> Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts

Hambergen, Samtgemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ aufgrund der Altersstruktur in der Bevölkerung hohe Nachfrage nach kleinen und barrierefreien Wohnungen ≡ Verantwortlichkeit für Wohnungsbau (Teilgemeinden) und soziale Infrastruktur (Samtgemeinde) getrennt
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung und Nachverdichtung ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Umlage von Infrastrukturfolgekosten (politisch diskutiert) ≡ Gründung oder Beteiligung an einer Genossenschaft
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Städtebauliche Verträge (regelmäßige Anwendung zur Zielverwirklichung)

<p>Empfehlungen</p>	<p>K 2 Erarbeitung Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen:</u> Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> einheitliche Strategie zur Aktivierung noch verfügbarer Baulücken und Konversionsflächen ≡ <u>Anforderungen:</u> Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten <p>K 14 Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Erhöhung des direkten Einflusses der Städte und Gemeinden zur Schaffung von Geschosswohnungsbau ≡ <u>Anforderungen:</u> Sicherstellung der Möglichkeit der Finanzierung von Gesellschaftsanteilen (finanzielle Beteiligung, einbringen von unbebauten kommunalen Grundstücken oder Bestandsgebäuden), Herbeiführung eines kommunalpolitischen Beschlusses
----------------------------	--

<p>Harpstedt, Samtgemeinde</p>	
<p>Wichtigste Herausforderungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ aufgrund der Altersstruktur in der Bevölkerung steigende Nachfrage nach kleinen und barrierefreien Wohnungen ≡ Geringeres Bauland- und Wohnraumangebot ≡ Wanderungsgewinne durch vordergründig MIV-orientierte Haushalte aufgrund weniger ÖPNV-Anbindungen ≡ Verantwortlichkeit für Wohnungsbau (Teilgemeinden) und soziale Infrastruktur (Samtgemeinde) getrennt
<p>Kommunale Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Schaffung bzw. Erhalt eines ausgeglichenen sozialen Gefüges
<p>Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Städtebauliche Verträge
<p>Empfehlungen</p>	<p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Nutzung geeigneter Potenzialflächen in zentralen Lagen der Gemeinden zur Stärkung der Innenentwicklung und Bestandsentwicklung ≡ <u>Anforderungen:</u> Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten <p>K 8 Aufstellung von Gestaltungssatzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Bewahrung der Eigenarten von Ortskernen der Gemeinden, Verwirklichung von Neubauprojekten unter Berücksichtigung einheitlicher Qualitätskriterien, Erhöhung der Akzeptanz bei Eingriffen in den Bestand ≡ <u>Anforderungen:</u> Erhebung und Untersuchung geeigneter Ansatzpunkte für die Vereinbarung von Gestaltungsstandards, Definition gemeindlicher Zielvorstellungen, die durch die Gestaltungssatzung erreicht werden sollen

Lemwerder, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ hoher Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ≡ niedrige Bodenrichtwerte ≡ hoher Bedarf an altersgerechtem Wohnraum ≡ hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bei gleichzeitiger Flächenknappheit führen zu Preissteigerungen ≡ Einschränkung der Flächenverfügbarkeit durch raumordnerische Vorgaben ≡ drohende Überlastung der Einrichtungen sozialer Infrastruktur
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung; Bestandsverdichtung
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Beteiligung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ≡ Interkommunale Wohngebietsentwicklung ≡ Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ≡ Nutzung der Städtebauförderung
Empfehlungen	<p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Nutzung geeigneter Potenzialflächen sowie Ermittlung von Aktivierungsmöglichkeiten ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen) ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts

Lilienthal, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben wollen ≡ Hohe Kosten für soziale Infrastrukturangebote ≡ Geringe Flächenverfügbarkeiten und hohe Baulandpreise ≡ Engpässe bei kleinen, bezahlbaren Wohnungen ≡ große Abhängigkeit von privaten Investoren
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung; Bestandsverdichtung ≡ Schaffung zusätzlicher Infrastrukturangebote ≡ Bereitschaft zu weiterem Wachstum
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ≡ Städtebauliche Verträge (vorhabenbezogene Verpflichtung zur Herstellung geförderten Wohnraumes)
Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung

	<p>der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente</p> <p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verdichtung, Schaffung passender Wohnraumangebote für Ältere, Entwicklung eines Handlungsleitfadens zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten
--	---

Osterholz-Scharmbeck, Stadt	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ hoher Anteil an sowie hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern und steigenden Mieten und Baulandpreise ≡ hohe Nachfrage nach kleinen Mietwohnungen ≡ ehemalige Eigenheimbesitzer ziehen in zentralere Lagen (Erfordernis nach Barrierefreiheit) ≡ hohe Infrastrukturfolgekosten ≡ wachsender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Aktivierung von Baulücken in der Innenstadt/Kernstadt ≡ soziale Durchmischung ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit (politisch diskutiert) ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Definition von Qualitätsstandards im Zuge der Grundstücksvergabe ≡ Fokussierung der Wohnraumentwicklung auf zentrale Lagen
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Integriertes städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ≡ Nutzung der Städtebauförderung ≡ Städtebauliche Verträge (regelmäßige Anwendung zur Zielverwirklichung) ≡ Wohnraumversorgungskonzept ≡ Aufstellung von Gestaltungssatzungen Weitere Instrumente zur Mobilisierung von Bauland und Stärkung von Bezahlbarkeit werden derzeit politisch diskutiert
Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von sozialen Infrastrukturfolgekosten (für technische Infrastrukturfolgekosten bereits in Anwendung) ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 3 Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung vorhandener Flächenpotenziale und weiterer Aufgaben der Bestandssicherung, stadtweite Vereinbarung eines gemeinsamen Vorgehens zur Aktivierung und Mobilisierung dieser Flächen und Standorte ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung notwendiger Grundlagen, Erfordernis der Beschlussfassung in den kommunalen Gremien <p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten für bezahlbares Wohnen bei Neubauvorhaben ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können
--	---

Ottersberg, Flecken	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Mangel an kleinen, bezahlbaren und barrierefreien Mietwohnungen ≡ unzweckmäßige Grundstückszuschnitte ≡ große Abhängigkeit von privaten Investoren
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wohnbauentwicklungs- und Gewerbeentwicklungskonzept ≡ Zwischenerwerbsmodell ≡ Städtebauliche Verträge (regelmäßige Anwendung zur Zielverwirklichung)
Empfehlungen	<p>K 10 Baulandumlegung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Umwandlung nicht nutzbarer Grundstücke in nutzbares Bauland, Entwicklung erforderlicher Erschließungsflächen ≡ <u>Anforderungen</u>: Schaffung der planerischen Voraussetzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. Lage im Innenbereich mit Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB), Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer <p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten für bezahlbares Wohnen sowie für bestimmte Wohnformen (barrierefrei, altersgerecht) bei Neubauvorhaben ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können

Oyten, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne v.a. durch Senioren und durch Familien mit Kindern ≡ hohe Boden- und Mietpreise bei geringer Quote geförderter Wohnungen ≡ hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ≡ Hohe Nachfrage altersgerechtem Wohnraum ≡ Hohe Kosten sozialer Infrastrukturangebote
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Umlage von Infrastrukturfolgekosten ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wohnraumversorgungskonzept (aktuell in Bearbeitung) ≡ Konzept- und Direktvergabeverfahren ≡ Zwischenerwerbsmodell ≡ Städtebauliche Verträge (Verpflichtung zur Vermietung, Quotierung)

<p>Empfehlungen</p>	<p>K 2 Erarbeitung Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 4 Kommunaler Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: als Basis für weitere Instrumente sowie zur Durchsetzung wohnungspolitischer Ziele, Beteiligung von Investoren an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen ≡ <u>Anforderungen</u>: frühzeitige Abstimmung mit der Kommunalpolitik über Vorgehensweise, Vorbereitung der entsprechenden Grundlagen, entweder verwaltungsintern oder mit externer Unterstützung
----------------------------	---

<p>Ritterhude, Gemeinde</p>	
<p>Wichtigste Herausforderungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne insbesondere junger Familien aus Bremen ≡ Steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, altersgerechtem Wohnraum und hohe soziale Infrastrukturfolgekosten ≡ hohe Boden- und Mietpreise bei geringer Quote geförderter Wohnungen ≡ kaum Flächenausweisungen; daher Abhängigkeit von privaten Investoren
<p>Kommunale Ziele</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Aktivierung von Baulücken ≡ Umlage von Infrastrukturfolgekosten
<p>Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept
<p>Empfehlungen</p>	<p>K 2 Erarbeitung Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 3 Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung vorhandener Flächenpotenziale und weiterer Aufgaben der Bestandssicherung, stadtweite Vereinbarung eines gemeinsamen Vorgehens zur Aktivierung und Mobilisierung dieser Flächen und Standorte ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung notwendiger Grundlagen, Erfordernis der Beschlussfassung in den kommunalen Gremien

	<p>K 4 Kommunalen Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> als Basis für weitere Instrumente sowie zur Durchsetzung wohnungspolitischer Ziele, Beteiligung von Investoren an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen ≡ <u>Anforderungen:</u> frühzeitige Abstimmung mit der Kommunalpolitik über Vorgehensweise, Vorbereitung der entsprechenden Grundlagen, entweder verwaltungsintern oder mit externer Unterstützung <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen) ≡ <u>Anforderungen:</u> Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts <p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Realisierung von Mindestquoten für bezahlbares Wohnen sowie für bestimmte Wohnformen (barrierefrei, altersgerecht) bei Neubauvorhaben ≡ <u>Anforderungen:</u> Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können
--	---

Schwanewede, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne insbesondere junger Familien aus Bremen, Preissteigerungen und hohe soziale Infrastrukturfolgekosten ≡ hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ≡ Steigender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ≡ drohende Überlastung der Einrichtungen sozialer Infrastruktur
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Konversion des ehemaligen Kasernengeländes
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts
Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen:</u> Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt:</u> Verdichtung, Schaffung passender Wohnraumangebote für Ältere, Entwicklung eines Handlungsleitfadens zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

	<ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller Kapazitäten <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen) ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts
--	--

Stuhr, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ hohe Wanderungsgewinne aus Bremen ≡ Wanderungsverluste an benachbarte Kommunen Syke, Weyhe ≡ hohe Bodenpreise ≡ sonst keine Angaben
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung und Bereitstellung benötigter Angebotsgruppen in den zentralen Ortslagen ≡ Fokussierung auf die Errichtung von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Klimaschutz und Klimaanpassung
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Keine Angaben
Empfehlungen	<p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verdichtung, Schaffung passender Wohnraumangebote für Ältere, Entwicklung eines Handlungsleitfadens zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Syke, Stadt	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben wollen ≡ Steigende Miet- und Baulandpreise, steigende Kosten bei sozialen Infrastrukturen ≡ Mangel an kleinen, bezahlbaren Wohnungen für ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte ≡ Probleme bei der Baulandmobilisierung
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Umlage von Infrastrukturfolgekosten ≡ Erhöhung des Anteils von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Flächenerwerb und Definition von Qualitätsstandards im Zuge der Grundstücksvergabe
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Erarbeitung eines Infrastrukturfolgekostenkonzeptes ≡ Städtebauliche Verträge (vorhabenbezogene Verpflichtung zur Herstellung geförderten Wohnraumes)

(Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Baulandumlegung ≡ Aktuell: Erarbeitungsprozess von Leitlinien „Syke 2030“
Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 4 Kommunaler Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: als Basis für weitere Instrumente sowie zur Durchsetzung wohnungspolitischer Ziele, Beteiligung von Investoren an den Kosten für Wohnfolgeeinrichtungen ≡ <u>Anforderungen</u>: frühzeitige Abstimmung mit der Kommunalpolitik über Vorgehensweise, Vorbereitung der entsprechenden Grundlagen, entweder verwaltungsintern oder mit externer Unterstützung <p>K 10 Baulandumlegung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Umwandlung nicht nutzbarer Grundstücke in nutzbares Bauland, Entwicklung erforderlicher Erschließungsflächen ≡ <u>Anforderungen</u>: Schaffung der planerischen Voraussetzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. Lage im Innenbereich mit Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB), Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer <p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten für bezahlbares Wohnen sowie für bestimmte Wohnformen (barrierefrei, altersgerecht) bei Neubaurvorhaben ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können

Thedinghausen, Samtgemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ≡ vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte ≡ hohe Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum ≡ drohende Überlastung der Einrichtungen sozialer Infrastruktur ≡ angespannte Haushaltsslage ≡ Verantwortlichkeit für Wohnungsbau (Teilgemeinden) und soziale Infrastruktur (Samtgemeinde) getrennt
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ soziale Durchmischung ≡ Umlage von Infrastrukturfolgekosten ≡ Beibehaltung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Zwischenerwerbsmodell

Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept für Baulandbeschluss oder weitere Instrumente <p>K 8 Aufstellung von Gestaltungssatzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Bewahrung der Eigenarten von Ortskernen der Gemeinden, Verwirklichung von Neubauprojekten unter Berücksichtigung einheitlicher Qualitätskriterien, Erhöhung der Akzeptanz bei Eingriffen in den Bestand ≡ <u>Anforderungen</u>: Erhebung und Untersuchung geeigneter Ansatzpunkte für die Vereinbarung von Gestaltungsstandards, Definition gemeindlicher Zielvorstellungen, die durch die Gestaltungssatzung erreicht werden sollen <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen) ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise durch aktive Wahrnehmung des kommunalen Planungsrechts <p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten für bezahlbares Wohnen sowie für bestimmte Wohnformen (barrierefrei, altersgerecht) bei Neubauvorhaben ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können
---------------------	--

Twistringen, Stadt	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Leichte Wanderungsgewinne aus Bremen und an Bremen angrenzenden Städten und Gemeinden ≡ Vergleichsweise niedrige Bodenrichtwerte und vorhandenes Flächenpotenzial ≡ steigende Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ≡
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Schaffung bzw. Erhalt eines ausgeglichenen sozialen Gefüges ≡ behutsame Entwicklung des Bestandes
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Aktivierung von Baulücken und Verbindung von Grundstücken zur Herstellung zweckmäßigen Baulands ≡ Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ≡ Städtebauliche Verträge (z.B. Umlage der Erschließungskosten) ≡ Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts
Empfehlungen	<p>K 3 Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung,</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung vorhandener Flächenpotenziale und weiterer Aufgaben der Bestandsentwicklung, Stärkung der Innenentwicklung ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher Grundlagen sowie personeller und finanzieller Kapazitäten, Einbindung Kommunalpolitik <p>K 10 Baulandumlegung</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Umwandlung nicht nutzbarer Grundstücke in nutzbares Bauland, Entwicklung erforderlicher Erschließungsflächen ≡ <u>Anforderungen</u>: Schaffung der planerischen Voraussetzungen (rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. Lage im Innenbereich mit Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB), Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
--	---

Verden, Stadt	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Steigende Miet- und Baulandpreise, steigender Bedarf an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum ≡ Steigender Bedarf an barrierefreiem Wohnraum ≡ Anhaltend hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern ≡
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Innenentwicklung ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Bereitstellung altersgerechter Wohnungen ≡ Bereitstellung von Wohnungen für Arbeitskräfte ≡ Klimaschutz
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Erarbeitung eines Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes ≡ Konzept- und Direktvergabeverfahren ≡ Städtebauliche Verträge ≡ Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts ≡ Quotierung ≡ Kommunales Wohnraumversorgungskonzept
Empfehlungen	<p>K 3 Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung,</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung vorhandener Flächenpotenziale und weiterer Aufgaben der Bestandsentwicklung, Stärkung der Innenentwicklung ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher Grundlagen sowie personeller und finanzieller Kapazitäten, Einbindung Kommunalpolitik <p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Stärkung der Innenentwicklung und Beitrag zur Weiterentwicklung und Stabilisierung des Bestandes, Entwicklung eines Handlungsleitfadens zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller und finanzieller Kapazitäten ≡

Weyhe, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne von Haushalten mit überdurchschnittlichem Einkommen, die in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben wollen ≡ Mangel an kleinen Wohnungen für ältere Einwohner und sozial schwächere Haushalte ≡ hohe Bodenpreise ≡ große Abhängigkeit von Investoren ≡ zusätzlicher Flächenverlust durch restriktive Stellplatzsatzung

Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Umlage von Infrastrukturfolgekosten ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Flächenerwerb und Definition von Qualitätsstandards im Zuge der Grundstücksvergabe
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Vorliegendes Konzept für die Umlage von Infrastrukturfolgekosten ≡ vorliegendes Innenentwicklungskonzept (Handlungsprogramm Innenentwicklung) ≡ Baulandbeschluss ≡ Beteiligung an einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ≡ Konzept- und Direktvergabeverfahren ≡ Zwischenerwerbsmodell <p>Städtebauliche Verträge</p>
Empfehlungen	<p>K 7 Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: koordinierte Strategie der Innenentwicklung sowie bedarfsgerechte Entwicklung der verfügbaren Flächen ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher personeller und finanzieller Kapazitäten <p>K 8 Aufstellung von Gestaltungssatzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Bewahrung der Eigenarten von Ortskernen der Gemeinden, Verwirklichung von Neubauprojekten unter Berücksichtigung einheitlicher Qualitätskriterien, Erhöhung der Akzeptanz bei Eingriffen in den Bestand ≡ <u>Anforderungen</u>: Erhebung und Untersuchung geeigneter Ansatzpunkte für die Vereinbarung von Gestaltungsstandards, Definition gemeindlicher Zielvorstellungen, die durch die Gestaltungssatzung erreicht werden sollen

Wildeshausen, Stadt	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ relativ breites Wohnungsangebots, vergleichsweise hohe Preise ≡ geringe Flächenpotenziale ≡ preisbedingte Wanderungsverluste in Richtung Dötlingen ≡ drohende Überlastung von Einrichtungen sozialer Infrastruktur
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Aktivierung von Baulücken ≡ soziale Durchmischung ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ≡ Nutzung der Städtebauförderung ≡ Konzept- und Direktvergaben ≡ Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ≡ Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts (für Ausgleichsflächen)
Empfehlungen	<p>K 3 Erarbeitung von Innenentwicklungskonzepten zur Bestandssicherung und -entwicklung,</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung vorhandener Flächenpotenziale und weiterer Aufgaben der Bestandsentwicklung, Stärkung der Innenentwicklung ≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitstellung erforderlicher Grundlagen sowie personeller und finanzieller Kapazitäten, Einbindung Kommunalpolitik

	<p>K 4 Kommunalen Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: stadtweit einheitliche Strategie mit wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen oder Mindestanteile von Flächen für geförderten Wohnungsbau), Schaffung von Transparenz und Vergleichbarkeit im Umgang mit Investoren und Bauträgern ≡ <u>Anforderungen</u>: Einbindung und Beteiligung der Kommunalpolitik und Verständigung über grundsätzliche Ziele <p>K 13 Städtebauliche Verträge</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Verpflichtung zur Einhaltung festgelegter Kriterien nach den wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen, Quotierungen, Wohnformen) ≡ <u>Anforderungen</u>: Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit, beispielsweise
--	---

Worpswede, Gemeinde	
Wichtigste Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Wanderungsgewinne aus Bremen ≡ moderate, aber steigende Bodenpreise ≡ hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern ≡ Starker Anstieg von Senioren und steigende Kosten für soziale Angebote (Pflege) ≡ hohe Nachfrage nach Mietwohnungen aller Art ≡ Einschränkung der Flächenverfügbarkeit durch raumordnerische Vorgaben
Kommunale Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Diskussion eines Baulandbeschlusses und einer Quote für sozialen Wohnungsbau von 25% für alle Baugebiete ab 8 Wohneinheiten ≡ Umlage von Infrastrukturfolgekosten ≡ soziale Durchmischung ≡ Bereitstellung geförderten Wohnraumes; Sicherung der Bezahlbarkeit ≡ Definition von Qualitätsstandards im Zuge der Grundstücksvergabe
Bereits genutzte Instrumente bzw. laufende Aktivitäten (Auswahl)	<ul style="list-style-type: none"> ≡ Erarbeitung eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes ≡ Städtebauliche Verträge (Umlage von Erschließungskosten)
Empfehlungen	<p>K 2 Erarbeitung von Infrastrukturfolgekostenkonzepten</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Identifizierung von Möglichkeiten zur Bewältigung von Infrastrukturfolgekosten ≡ <u>Anforderungen</u>: Ermittlung und Bereitstellung von Informationen und Grundlagen, Einbindung der Kommunalpolitik, Anwendung und Nutzung der Ergebnisse aus dem Folgekonzept in der Ausarbeitung städtebaulicher Verträge <p>K 4 Kommunalen Baulandbeschluss – Ziele: Quote/Mindestanteil für bezahlbaren Wohnraum, Baulandbereitstellung etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ≡ <u>Ziel/Effekt</u>: einheitliche Strategie mit wohnungspolitischen Zielen (z.B. Belegungsbindungen oder Mindestanteile von Flächen für geförderten Wohnungsbau), Schaffung von Transparenz und Vergleichbarkeit im Umgang mit Investoren und Bauträgern ≡ <u>Anforderungen</u>: Einbindung und Beteiligung der Kommunalpolitik und Verständigung über grundsätzliche Ziele

	<p>K 15 Konzept- oder Direktvergabeverfahren</p> <ul style="list-style-type: none">≡ <u>Ziel/Effekt</u>: Realisierung von Mindestquoten, Erhöhung des Anteils bestimmter Wohnformen und Wohnangebote≡ <u>Anforderungen</u>: Bereitschaft in Politik und Verwaltung, vom Höchstpreisgebot bei der Veräußerung von Grundstücken abzuweichen, wenn damit andere Ziele erreicht werden können
--	---

7 | Fazit

Inhalte und Aufbau

Mit dem Beschluss zu den wohnungspolitischen Leitlinien in der Mitgliederversammlung des Kommunalverbundes vom Dezember 2019 ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zu einer gemeinsamen regionalen Wohnungsmarktstrategie erreicht worden. Die Leitlinien mit den Leitsätzen und weiteren Erläuterungen (vgl. Kap. 3) wurden bereits auf der Mitgliederversammlung Ende 2018 thematisiert und sind in den unterschiedlichen Workshops und Gesprächsformaten seit April 2019 diskutiert, stetig weiterentwickelt und abgestimmt worden.

Die Präzisierung der in der Phase 1 Wohnungsmarktbeobachtung herausgearbeiteten Herausforderungen auf Basis der Workshops, der Vor-Ort-Gespräche sowie weiterer Recherchen für die Region Bremen insgesamt, für die einzelnen Städte und Gemeinden sowie für die Nachbarschaftsräume (vgl. Kap. 2.4) haben Inhalte und Botschaften der Leitlinien bestätigt. Daraus haben sich nur einige wenige redaktionelle Anpassungen bei den Erläuterungen der Leitlinien gegenüber dem im September 2019 erstellten und dann in die Abstimmung gegebenen Arbeitsstand ergeben.

Auf Basis der Herausforderungen und der wohnungspolitischen Leitlinien werden Handlungsfelder und Ziele (vgl. Kap. 4) abgeleitet und bestimmt. Diese werden den wohnungspolitischen Leitlinien zugeordnet. Damit werden die Leitlinien, in denen grundsätzliche Zielvorstellungen enthalten sind, mit konkreten und den vier Handlungsfeldern zugeordneten Zielen untersetzt. Dieses Kapitel bildet die Verbindung zwischen den regionalen wohnungspolitischen Leitlinien (vgl. Kap. 3) sowie den Maßnahmen und Empfehlungen (vgl. Kap. 5). Die im Kapitel 5 formulierten Maßnahmen und Empfehlungen können damit sowohl den Leitlinien als auch insbesondere den Handlungsfeldern und einzelnen Zielen klar zugeordnet werden.

In dem Kapitel Maßnahmen und Empfehlungen wird die regionale Wohnungsmarktstrategie präzisiert.

- ≡ Regionale Maßnahmen (vgl. Kap. 5.1) richten sich an den Kommunalverbund und sollen Gegenstand des Beschlusses in der Mitgliederversammlung des Kommunalverbundes werden.
- ≡ Die nachbarschaftlichen Maßnahmen (vgl. Kap. 5.2) haben einen empfehlenden Charakter und richten sich an die Nachbarschaftsräume bzw. die zugehörigen Städte und Gemeinden. Ob und in welcher Form die Empfehlungen aufgegriffen werden, kann nur durch die Städte und Gemeinden entschieden werden. Zugleich sollte der Kommunalverbund hier eine unterstützende sowie fachliche und organisatorische Begleitung übernehmen.
- ≡ Abschließend werden Vorschläge für Maßnahmen in den Städten und Gemeinden (vgl. Kap. 5.3) formuliert und unterschiedlichen Handlungsfeldern und Zielstellung zugeordnet. Hier entscheiden die Städte und Gemeinden eigenverantwortlich über die Nutzung und Inanspruchnahme der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Damit wird ein breites Spektrum an räumlich differenzierten, aufeinander aufbauenden sowie unterschiedliche Zielgruppen ansprechenden Maßnahmen und Empfehlungen aufgezeigt. Diese werden im Kapitel 6 in Aufgaben für den Kommunalverbund, für die beschriebenen Nachbarschaftsräume sowie für die Städte und Gemeinden in Form von individuellen Steckbriefen zugeordnet.

Prioritäten und Schwerpunkte

Es wird eine schrittweise Umsetzung der Maßnahmen und Empfehlungen empfohlen, da verschiedene Maßnahmen aufeinander aufbauen. Ferner ist dies aufgrund der personellen und organisatorischen Kapazitäten und Möglichkeiten im Kommunalverbund sowie in den Städten und Gemeinden erforderlich. Insofern ist eine Prioritätensetzung erforderlich.

Bei den **regionalen Maßnahmen** wird bereits eine Differenzierung in Maßnahmen mit sehr hoher, hoher oder mittlerer Priorität vorgenommen. Aus Gutachtersicht bilden die Maßnahmen REG 1 und REG 2 das

Mindestprogramm für die Umsetzung der regionalen Wohnungsmarktstrategie ab. Die Priorität ist hier entsprechend als sehr hoch gekennzeichnet (s. Kap. 5.1).

Im Rahmen der Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung wird die Vereinbarung eines Startprogramms mit den Maßnahmen mit sehr hoher oder hoher Priorität empfohlen:

- ≡ REG 1 Monitoring - Erfassung und Fortschreibung relevanter Daten zur Nachfrage- und Angebots-situation des regionalen Wohnungsmarktes
- ≡ REG 2 Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“
- ≡ REG 3 Verständigung auf eine gemeinsame Definition des Begriffs „bezahlbares Wohnen“
- ≡ REG 4 Regionaler Austausch zu größeren Bauvorhaben
- ≡ REG 6 Regionaldialoge zu ausgewählten Fachthemen
- ≡ REG 8 Entwicklung und Umsetzung von Modellprojekten in der Bestandsentwicklung sowie im Wohnungsneubau
- ≡ REG 9 Erstellung eines Fachkonzeptes zur Analyse und Bewertung von Kriterien für geeignete Wohnungsbaustandorte

Bei den **nachbarschaftlichen Maßnahmen** sollte der Impuls im Sinne einer deutlichen Bedarfsäußerung von den Städten und Gemeinden ausgehen. Darüber hinaus wird empfohlen, dass der Kommunalverbund hier eine Anschubfunktion übernimmt, sofern der Auftakt nicht von den Städten und Gemeinden eigenständig erfolgt.

Die Vorbereitung und Durchführung von Nachbarschaftsgesprächen in unterschiedlichen Nachbarschaftsräumen sowie mit unterschiedlichen thematischen Schwerpunkten ist ein sehr gut geeigneter sowie zugleich notwendiger Auftakt für einen transparenten und kontinuierlichen interkommunalen oder nachbarschaftlichen Dialog. Viele weitere Maßnahmen sind erst denkbar, wenn über nachbarschaftliche Gesprächsformate notwendige inhaltliche Voraussetzungen geschaffen und eine Plattform für einen kontinuierlichen Austausch geschaffen wurde. Daher sind die Nachbarschaftsgespräche als Maßnahme mit sehr hoher Priorität gekennzeichnet.

Im Weiteren wird aus Gutachtersicht empfohlen, eine engere Kooperation mit weiteren Akteuren, insbesondere den Landkreisen Diepholz, Verden und Wesermarsch, aufzubauen. Diese Landkreise sind nicht Mitglieder des Kommunalverbundes und werden somit trotz der räumlichen Zugehörigkeit zur Region Bremen mit den vorstehenden Maßnahmen und Empfehlungen nicht erfasst bzw. angesprochen. Gleichwohl unterscheiden sich die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt in diesen Landkreisen nicht von den Herausforderungen in den Mitgliedskommunen, den Landkreisen Oldenburg und Osterholz.

Viele **Städte und Gemeinden** setzen bereits unterschiedliche Maßnahmen und Instrumente auf Grundlage ihrer jeweiligen kommunalen Herausforderungen sowie auf der Basis langjähriger Praxis ein; dies wird in den kommunalen Steckbriefen (vgl. Kap. 6.2) deutlich. Weitere Vorschläge werden skizziert und unterschiedlichen Handlungsfeldern zugeordnet. Aus dem umfangreichen Spektrum der Vorschläge für Maßnahmen auf kommunaler Ebene - dem Instrumentenkoffer - hat die Erarbeitung (oder Fortschreibung) von integrierten Stadt- und Gemeindeentwicklungskonzepten eine besondere Bedeutung. Entsprechende konzeptionelle und strategische Grundlagen sind notwendig, um insbesondere einige formelle Instrumente des Baugesetzbuches für die Verwirklichung kommunaler Entwicklungsziele einzusetzen. Dies ist vor allem für diejenigen Städte und Gemeinden von Bedeutung, die zukünftig einen aktiveren und steuernden Part bei der kommunalen Wohnungsmarktentwicklung übernehmen wollen.

Kommunikation und Dialog

Kommunikation und Dialog in und zwischen den Städten und Gemeinden mit Verwaltung, Politik und ggf. weiteren Partnern der Wohnungswirtschaft sowie im nachbarschaftlichen und regionalen Kontext haben sich während der Erarbeitung der Strategie als zentrale Herausforderung und Aufgabe herausgestellt. In

dem Kapitel 5 sind unterschiedliche, auf Kommunikation, Dialog und Kooperation ausgerichtete Maßnahmen und Empfehlungen aufgezeigt. Damit werden auf unterschiedlicher räumlicher Ebene differenzierte und aufeinander aufbauende Gesprächsformate empfohlen.

Auf regionaler Ebene ergänzt die Fortführung des „Regionalen Fachausschusses Wohnungsmarkt“ die intensive Kommunikation mit der Kommunalpolitik. Hier müssen die konkreten Aufgaben und Funktionen im Abgleich mit den bestehenden Organen und Gremien im Kommunalverbund geklärt werden (s.a. Ausführung zur Maßnahme REG 2). Die Regionaldialoge zu ausgewählten Fachthemen (REG 6) haben die inhaltliche Auseinandersetzung für die Region Bremen insgesamt im Blick und das regionale Bündnis für Wohnen (REG 5) fokussiert auf die Bündelung aller Akteure in der Region Bremen.

Auf nachbarschaftlicher Ebene greifen die Nachbarschaftsgespräche (N 1), der Runde Tisch Immobilienwirtschaft (N 2) sowie weitere Informationsveranstaltungen (N 3) die auf regionaler Ebene diskutierten Themen auf und brechen sie auf nachbarschaftliche und interkommunale Bezüge herunter. Ferner werden hiermit Gesprächsformate für die gezielte Betrachtung kleinräumiger Herausforderungen und Themenstellungen angeboten.

Die Vorbereitung und Umsetzung interkommunaler Planungen und Konzepte (N 4) insbesondere in den Nachbarschaftsräumen sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schaffung konzeptioneller Grundlagen und Voraussetzungen in den Städten und Gemeinden (K 1 bis K 4) erfordern jeweils einen intensiven Dialog mit unterschiedlichen Partnern in und zwischen den Städten und Gemeinden. Diese Grundlagen können ohne intensive Kommunikation und Beteiligung nicht geschaffen werden.

8 | Literaturverzeichnis

Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2009): Flächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit, Augsburg.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Arbeitsentwurf (2019): Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2016): Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik, Berlin.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019): Kommission nachhaltiger Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission). Handlungsempfehlungen, Berlin.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2019): Erbbaurechte – ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnbauland für den bezahlbaren Wohnungsbau? Ergebnisdokumentation zum ExWoSt-Projekt Fachdialog Erbbaurecht, Berlin.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., Berlin, für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2020): Gemeinschaftsaufgabe Neubaulandakzeptanz. Erkenntnisse aus der Veranstaltungsreihe „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“, Berlin.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., Berlin, (2018): Expertise Stärkung der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Wohnbaulandentwicklung - Status Quo und Handlungsmöglichkeiten des Bundes, Berlin.

Deutsches Institut für Urbanistik (2012): Untersuchung der Kostenbeteiligung Dritter an den Infrastrukturkosten von Baumaßnahmen, Berlin.

Forum Baulandmanagement (2017): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand, Dortmund.

Friedrich-Ebert-Stiftung (2017): Zukunft der Wohnraumförderung - Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt, Berlin.

Hamburger Weltwirtschafts-Institut (HWWI) (2015): Studie 2015: Wohnungsmärkte in der Metropolregion Hamburg, Hamburg.

IfS Institut Wohneigentum (2020): Entkopplung der Kaufpreis- und Mietentwicklung am deutschen Wohnungsmarkt, Bonn.

Klein, Isabell; Weitkamp, Alexandra (2016): Wohnungswirtschaftliche Herausforderungen und das Mietrechtsnovellierungsgesetz.

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (2015): Grundsatzbeschluss zur Kooperativen Regionalentwicklung, Delmenhorst.

Kommunalverbund Niedersachsen / Bremen e.V. (2018): Wohnungsmarktbeobachtung - Datenanalyse, Delmenhorst.

Landeshauptstadt Potsdam (2013): Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam.

Landeshauptstadt Potsdam (2018): Was ist Bezahlbarkeit? Definition des Bündnisses für Wohnen und empirischer Erfahrungsbericht aus Potsdam (Präsentation).

Regionaler Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (2020): Regionale Herausforderungen - kommunale Chancen. NEILA: Die Region im Dialog (Präsentation).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (SenSW) (2020): Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsbaupotenzialanalyse im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam einschließlich aller Mitglieder des Kommunalen Nachbarschaftsforums (KNF), Berlin, erarbeitet von complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Stadt Bremen (2019): Wohnen in Bremen – Gutachten für einen Stadtentwicklungsplan Wohnen Bremen 2030 (StEP Wohnen), erarbeitet von Raumscrip + WohnBund-Beratung, Dessau

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2020): Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020 des Rates der Immobilienweisen, Berlin.

Quellen

www.arm-und-reich.de/verteilung/mittelschicht.html (Zugriff 16.3.2020)

www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/GP_Wohnungsangebot_fuer_arme_Familien_in_Grosstaedten.pdf (Zugriff 16.3.2020)

www.hamburg.de/regionale-wohnungsmarktkonferenzen/ (Zugriff 13.2.2020).

www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalentwicklung/WohnBauInitiative (Zugriff 14.2.2020)

www.kommunalesnachbarschaftsforum.berlin-brandenburg.de/arbeitsergebnisse/wohnungsbau-und-infrastruktur/ (Zugriff 13.2.2020).

www.kommunalverbund.de/aufgaben-projekte/wohnungsmarktbeobachtung-und-strategie/ (Zugriff 16.3.2020)

www.region-bonn.de/projekt-details/regionales-handlungskonzept-wohnen-2020 (Zugriff 13.2.2020)

www.region-bonn.de/projekt-neila (Zugriff 16.3.2020)

www.rettet-dietenbach.de/wp-content/uploads/2019/02/G-18-015-Kooperationsmodell-Siedlungsfl%C3%A4chenentwicklung.pdf (Zugriff 13.2.2020)

www.vbb.de/womoko (Zugriff 31.1.2020)