

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (L)

Vorlagennummer: 18/167 (L)

**Vorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L)
am 06. September 2012**

„Stadtentwicklung durch soziales Wohnen stärken“

A. Sachdarstellung

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat auf Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 1. Februar 2012 am 23.02.2012 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, in Kooperation mit der Bremer Aufbau-Bank (BAB), GEWOBA/Stäwog und der privaten Wohnungswirtschaft in Weiterentwicklung der Instrumente und Erkenntnisse der Wohnungsbaukonzeption ein Handlungskonzept für sozial gemischten und bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln. Hierbei sollen die besondere Situation und Leerstandsproblematik bei Wohnimmobilien in der Seestadt Bremerhaven und in Bremen-Nord berücksichtigt werden.
2. Die Bürgerschaft (Landtag) bittet den Senat, zur Unterstützung individuellen, gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Bauens in Form von Neubauten und Umnutzungen für altersgerechtes, barrierefreies, ökologisches, energetisches, gemeinschaftliches und/oder mit Arbeiten kombiniertes Wohnen eine Strategie zu entwickeln und ein Beratungsangebot zu schaffen.
3. Die Bürgerschaft (Landtag) bittet den Senat, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie binnen sechs Monaten dazu zu berichten.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat dem Senat für seine Sitzung am 28.08.2012 den anliegenden Bericht vorgelegt. Der Senat hat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr daraufhin gebeten, diesen Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vorzulegen.

B. Beschluss

1. Die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt den Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Kenntnis.
2. Die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die im Abschnitt B der Senatsvorlage beschriebenen Handlungskonzepte weiter zu entwickeln und über das Ergebnis im Sommer 2013 zu berichten.

NEUFASSUNG der Senatsvorlage

für die Sitzung des Senats am 28.08.2012

„Stadtentwicklung durch soziales Wohnen stärken“

A. Problem

1. Beschluss der Bremischen Bürgerschaft

Die Bremische Bürgerschaft (Landtag) hat auf Antrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 1. Februar 2012 am 23.02.2012 folgenden Beschluss gefasst:

1. Die Bürgerschaft (Landtag) fordert den Senat auf, in Kooperation mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB), GEWOBA/STÄWOG und der privaten Wohnungswirtschaft in Weiterentwicklung der Instrumente und Erkenntnisse der Wohnungsbaukonzeption ein Handlungskonzept für sozial gemischten und bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln. Hierbei sollen die besondere Situation und Leerstandsproblematik bei Wohnimmobilien in der Seestadt Bremerhaven und in Bremen-Nord berücksichtigt werden.
2. Die Bürgerschaft (Landtag) bittet den Senat, zur Unterstützung individuellen, gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Bauens in Form von Neubauten und Umnutzungen für altersgerechtes, barrierefreies, ökologisches, energetisches, gemeinschaftliches und/oder mit Arbeiten kombiniertes Wohnen eine Strategie zu entwickeln und ein Beratungsangebot zu schaffen.
3. Die Bürgerschaft (Landtag) bittet den Senat, der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie binnen sechs Monaten dazu zu berichten.

2. Rahmenbedingungen des Wohnungsbaus im Land Bremen

Die Wohnungsbaupolitik des Senats hat unter Berücksichtigung der Vorgaben der Koalitionsvereinbarung für die 18. Legislaturperiode zum Ziel, Bremen und Bremerhaven als lebenswerte und attraktive Städte zu erhalten und den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Dazu ist es u.a. erforderlich, ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und der drohenden Spaltung in arme und reiche Stadtteile entgegenzuwirken. Dafür muss das Wohn- und Lebensumfeld in den einzelnen Stadt- und Ortsteilen weiter verbessert werden.

Neben den notwendigen Einnahmesteigerungen und den Einsparungen im Haushalt ist die Gewinnung zusätzlicher Einwohnerinnen und Einwohner notwendige Voraussetzung der erfolgreichen Sanierung. Der Senat hat in seinem Bericht an den Stabilitätsrat dargelegt,

dass er bis 2020 auf die Stabilisierung bzw. den Ausbau der Einwohnerzahlen im Lande Bremen setzt. Die Umsetzung einer aktiven Wohnungsbaupolitik ist eine wesentliche Voraussetzung, um dieses Ziel zu erreichen. Dabei müssen folgende Rahmenbedingungen beachtet werden:

2.1. Neubaubedarf im Land Bremen

2.1.1. Stadt Bremen

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Wohnungsbaukonzeption geht die Koalitionsvereinbarung für die Stadt Bremen davon aus, dass in den Jahren 2010 bis 2020 insgesamt rd. 14.000 neue Wohnungen erstellt werden sollen. Im Jahr 2010 sind nur knapp 700 neue Wohnungen entstanden. Für das Jahr 2011 hat sich die Zahl der Baufertigstellungen leicht erhöht. Deshalb ist für die Zukunft von einem jährlichen Neubaubedarf von rund 1.400 neuen Wohnungen auszugehen.

- Um das ambitionierte Neubau-Ziel für die Stadt Bremen zu erreichen, sind große Anstrengungen erforderlich. Der angestrebte Zuwachs soll vorrangig durch Innenentwicklung, der Ausweisung von ergänzenden Neubauflächen und Umnutzung von Brachen realisiert werden. Als Beispiele sind hier Baulückenschließungen sowie insbesondere die Wohnbauentwicklungen in der Überseestadt, im Hulsberg-Quartier, auf dem Stadtwerder und dem Gestra-Gelände zu nennen.
- Darüber hinaus sollen zur Belebung der Zentren Möglichkeiten der Umnutzung von dortigen Büro- und Gewerbeflächen für eine Wohnbebauung geprüft werden.
- Wegen der Besonderheiten am Wohnungsmarkt in Bremen-Nord werden in der Arbeitsgruppe Wohnen im Arbeitskreis Bremen-Nord besondere Konzepte entwickelt werden.

Bei den Wohnungsneubauten, die in der letzten Zeit umgesetzt wurden, hat sich gezeigt, dass diese Projekte überwiegend im höheren Preissegment stattgefunden haben. Sie sind deshalb für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen i.d.R. nicht bezahlbar. Der private Wohnungsneubau konzentriert sich dabei auf den Eigentumssektor.

Bezahlbare Mieten sind im Neubaubereich auch bei einfacheren bis mittleren Ausstattungsstandards i.d.R. ohne Förderung nur bedingt zu erreichen. Die Arbeitsgruppe, die aufgrund der Vorgaben der Koalitionsvereinbarung mit der BAB und der Wohnungswirtschaft eingerichtet wurde, hat festgestellt, dass nach erheblichen Preissteigerungen inzwischen Baukosten von 2.000 €/m² keine Seltenheit sind. Diese Kosten sind das Ergebnis aktueller Ausschreibungen u.a. von GEWOBA und STÄWOG. Die Ausschreibungen betrafen Wohnungen, die nur einen durchschnittlichen Wohnwert aufweisen und nicht über Luxusausstattungen verfügen. Eingeflossen sind bei diesen Referenzobjekten allerdings Kosten für den nach den Beschlüssen zu den vorherigen Wohnraumförderungsprogrammen geforderten energetischen Standard und für eine gute, im Einzelfall angemessene barrierefreie Ausstattung der Wohnungen.

Bei solchen Baukosten sind für Haushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen bezahlbare Mieten von 6,00 €/m² mtl. bis 6,50 €/m² mtl. für die Bauherren wirtschaftlich nicht darstellbar. Im Interesse sozial stabiler Bewohnerstrukturen ist jedoch wichtig, dass es auch im Neubaubereich erschwingliche Wohnungen gibt. Es müssen daher Maßnahmen getroffen werden, die dafür sorgen, dass es in Zukunft auch im Neubau ausreichend Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen gibt. Dazu gehören neben der Flächenbereitstellung (siehe B. 1) eine Reihe von flankierenden Maßnahmen, die unter B. 2 dargestellt sind.

2.1.2. Stadt Bremerhaven

In der Stadt Bremerhaven gibt es abgesehen von wenigen Ergänzungsbauten in Baulücken und Ersatzbauten für zentral gelegene Schrottimmobilien keinen Neubaubedarf. Bei diesen Ersatzbauten gelten vergleichbare Rahmenbedingungen wie in der Stadt Bremen. Dazu

werden in Zusammenarbeit mit dem Magistrat der Stadt Bremerhaven und den in Bremerhaven ansässigen Wohnungsunternehmen besondere Konzepte entwickelt, die sich auch mit den Anforderungen an den vorhandenen Wohnungsbestand auseinandersetzen.

2.2. Handlungsanforderungen im Wohnungsbestand

Darüber hinaus ist festzustellen, dass ein ganz wesentlicher Anteil der Wohnungen, die in der Zukunft in Bremen und Bremerhaven am Markt angeboten werden, bereits gebaut ist. Dieser Bestand und sein Umfeld stellen mit ihren gewachsenen Strukturen ein großes Potenzial für das zukünftige Wohnungsangebot dar. Er ist auch wichtiges Handlungsfeld für die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

In diesem vorhandenen Wohnungsbestand ist es oft so, dass die Wohnungen weder von den energetischen Standards her noch von den Wohnungsgrößen, dem Ausstattungsstandard oder von den Grundrissen her den heutigen und zukünftigen Ansprüchen entsprechen. Dabei ist die mangelnde Barrierefreiheit besonders hervorzuheben. Es gibt in diesem Bereich also einen erheblichen Modernisierungsbedarf. Insbesondere fehlen in den meisten Geschossbauten älterer Jahrgänge Aufzüge. Außerdem sind die Bäder in den meisten Fällen nicht für Menschen nutzbar, die in ihrer Beweglichkeit eingeschränkt sind.

In Bremerhaven gibt es in innenstadtnahen Lagen eine Vielzahl von Wohngebäuden, die vernachlässigt wurden und daher dringend sanierungsbedürftig sind. Besonders hier gilt es Maßnahmen zu ergreifen, die die Entwicklung der Innenstadt stärken und eine Verwahrlosung zentraler Wohnlagen vermeiden.

Aus diesen Gründen muss sich eine nachhaltige Wohnungs- und Städtebaupolitik neben der nachfragegerechten Entwicklung neuer Wohnbauflächen auch auf die Sicherung und Verbesserung der Qualität und Attraktivität der Wohnungsbestände richten.

Die Erfahrungen bei der Förderung von Modernisierungen im Sozialen Wohnungsbau haben gezeigt, dass bei umfassenden Modernisierungen, die zu einem hohen Energie- und Barrierestandard führen, Baukosten von 1.200 €/m² keine Seltenheit sind. Diese Kosten haben sich in der o.g. Arbeitsgruppe mit der BAB und Vertretern Wohnungswirtschaft aufgrund aktueller Ausschreibungen ergeben. Bei solchen Baukosten sind für Haushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen bezahlbare und für Bestandsobjekte angemessene Mieten von 5,50 €/m² mtl. bis zu 6,00 €/m² mtl. für die Bauherren in vielen Fällen wirtschaftlich auch dann nicht darstellbar, wenn Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen werden.

Die Gewoba hat mit ihren rund 32.000 Wohnungen in Bremen einen wesentlichen regulierenden Einfluss auf das allgemeine Mietniveau in der Stadt Bremen. Durch eine maßvolle Umlegung der Sanierungskosten auf ihre Mieter ist es bisher gelungen, ein gemäßigtes Mietniveau in Höhe zwischen 5 € und 6 € auch bei durchgreifender energetischer Erneuerung zu halten. Trotzdem entwickelt sich auch hier zunehmend das Problem, dass nach umfassenden (energetischen) Sanierungen Wohnungen nur noch zu Mietzinsen angeboten werden können, die oberhalb der entsprechenden Regelsätze liegen. Die Leerstandsquote bei der Gewoba ist allerdings zudem insbesondere in der Stadt Bremen so niedrig, dass immer die GEWOBA nur noch eingeschränkt mit ihrem Wohnungsbestand dämpfend auf den Wohnungsmarkt wirken kann..

2.3. Entwicklung des Sozialwohnungsbestands

Für die Versorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen ist die Entwicklung des Sozialwohnungsbestands von besonderer Relevanz. Denn dieses Marktsegment bietet die Gewähr dafür, dass dieser Personenkreis zu vertretbaren Preisen mit angemessenem Wohnraum versorgt wird.

Während es im Land Bremen in der Vergangenheit einen auskömmlichen Bestand an Sozialwohnungen gab, wird deren Zahl auch unter Berücksichtigung der im Abschnitt B angesprochenen neuen Wohnraumförderungsprogramme einschneidend zurück gehen:

Jahr	2000	2005	2010	2015	2020
Wohnungen	29.600	17.700	10.400	7.900	5.500

B. Lösung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat die folgenden Maßnahmen zur Umsetzung der Aufträge aus der Koalitionsvereinbarung getroffen:

1. Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Stadt Bremen

Um den Bau des erforderlichen zusätzlichen Wohnraums in verschiedenen Preiskategorien für verschiedenste Nachfragergruppen zu ermöglichen, ist es erforderlich, ausreichend geeignete Wohnbauflächen bereitzustellen und diese zu entwickeln. Das soll vorrangig durch eine zielgerichtete Innenentwicklung erreicht werden. Diese umfasst die Baulückenschließung und Wiedererschließung von Brachen wie der Überseestadt aber auch die aktive Entwicklung weiterer kleinerer und größerer Wohnbauflächen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat zu diesem Zweck die Liste der in der Wohnungsbaukonzeption genannten Wohnbauflächen fortgeschrieben. Das Ergebnis dieser Aktualisierung wird in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einfließen. Ein Entwurf wird der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie voraussichtlich Anfang 2013 vorgelegt werden.

Die Aktualisierung hat ergeben, dass bis einschließlich 2015 und darüber hinaus dem Bedarf entsprechend ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, für die Baurecht bereits geschaffen wurde bzw. in Vorbereitung ist. Aus dem Kreis dieser Flächen sind über 25 Flächen identifiziert worden, die vorrangig in Zusammenarbeit mit privaten Bauträgern entwickelt werden sollen. Dazu zählen Projekte in allen Stadtbereichen.

Für eine Wohnbauentwicklung sind auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen teilweise vorhanden bzw. noch zu schaffen. Die erforderlichen Bebauungsplanverfahren sind bereits gestartet bzw. werden derzeit vorbereitet. Auf diesen Flächen gibt es bis 2015 voraussichtlich ein Realisierungspotenzial von bis zu ca. 2.700 WE. Die Anzahl ist dabei abhängig von der planerischen Gesamtkonzeption. Im Vordergrund steht ein ausgewogenes, differenziertes und nachfragegerechtes Wohnangebot. So werden unterschiedliche Wohnungsbautypologien zum Tragen kommen: Einfamilienhausbauweisen unterschiedlicher Couleur ebenso wie Geschosswohnungsbauten im Eigentum und zur Miete.

Ziel ist es, im Zusammenhang mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2012/2013 in den neuen Baugebieten anteilig (siehe unten Nr. 2.2) sozialgebundenen Wohnraum zu schaffen, um einerseits einer breiten Bevölkerungsschicht und Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen den Zugang zu allen Gebieten zu ermöglichen und gleichsam der angestrebten ausgewogenen Mischung der Einwohnerschaft zu entsprechen. Besondere und neue Wohnmodelle bzw. Wohnformen sollen als Antwort auf aktuelle demografische und gesellschaftliche Veränderungen die neuen Wohnquartiere bereichern und zu deren Qualität und Zukunftsfähigkeit beitragen. Auch für diese stehen öffentliche Förderkontingente zur Verfügung, wenn die Voraussetzungen (Projekttyp, Zielgruppe, Miet- und Belegungsbindung) entsprechend erfüllt werden.

Zu den aktuellen Wohnbauflächen, die von Seiten des Senats bis 2015 vorrangig einer Realisierung zugeführt werden, gehören u.a.:

- Im Bremer Süden z.B. das Cambrai Dreieck, die Scharnhorst Kaserne, Arsten Südwest, Friedrich-Wagenfeld-Straße (Ungewöhnlich Wohnen), Willakedamm;
- Im Bezirk Mitte z.B. das TÜV-Gelände, Undeloher Straße (Ungewöhnlich Wohnen), Stephanitor (Schule), Thomas-Mann-Straße (ehem. internationale Schule), Schwachhauser Heerstraße (ehem. Stadtgrün Betriebshof), das Neue Hulsberg Viertel;
- Im Bezirk West z.B. die Bunte Berse, St. Nikolaus Beim Ohlenhof, der Überseepark, das Blauhaus, Konsul-Smidt-Straße, An der Bogenstraße/Überseetor, das Kaffeequartier und das GESTRA-Gelände;
- Im Bezirk Ost z.B. das Mühlenviertel Horn, das Nordquartier Tenever, der Büropark Oberneuland, Diedrich-Wilkens-Straße und Otto-Braun-Straße;
- In Bremen Nord z.B. Billungstraße, Hartmann Stift, Zollstraße, Lesum Park, Kleine Wolke und die Alte Molkerei.

Für Wohnbauentwicklungen nach 2015 sind beispielsweise Flächen mit teilweise erheblichen Wohnbaupotenzialen wie die Huckelrieder Friedhoferweiterungsfläche, Willakedamm, neues Hulsberg-Viertel, Unions-Brauerei, Gestra-Gelände, Arndtstraße, Büropark Oberneuland, Rönnebecker Hafen zu nennen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird eine aktualisierte Zusammenstellung, die auch benennt, wo bevorzugt preisgünstiger Wohnbau realisiert werden soll und kann, den zuständigen Gremien im Herbst 2012 in einer gesonderten Vorlage „Wohnbauflächen“ vorstellen. Die Bereitstellung der Wohnbauflächen wird auch im Rahmen des Bündnisses für Wohnen (siehe unten Nr. 5) behandelt werden.

2. Schaffung von preiswertem Wohnraum

Zur Schaffung von preiswertem Wohnraum sind verschiedene, miteinander verzahnte Maßnahmen nötig. Der Soziale Wohnungsbau allein ist dafür nicht ausreichend.

2.1. Ausschreibung und Verkauf von städtischen Grundstücken

Nach den Vorgaben der Koalitionsvereinbarung soll es zukünftig ein Ausschreibungskriterium sein, dass Erwerber Miet- und Einkommensbindungen einräumen. Das Verfahren soll auch im Rahmen der Wohnraumförderung unterstützt werden. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr geht davon aus, dass dadurch ein Beitrag dazu geleistet werden kann, in Bremen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Zur Umsetzung dieses Auftrags hat es bereits konstruktive Gespräche zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und Immobilien Bremen sowie der Wirtschaftsförderung Bremen gegeben, die fortgesetzt werden sollen. Für Flächen in der Überseestadt wurden bereits Kriterien im Rahmen von Ausschreibungen berücksichtigt, auf deren Grundlagen Begrenzungen von Kaufpreisen bzw. Miet- und Einkommensbedingungen oberhalb der Grenzen des Sozialen Wohnungsbaus vereinbart wurden. In diesem Rahmen und bei zukünftigen Ausschreibungen muss erprobt werden, in welchem Maß solche Vorgaben Preis bildend wirken und inwieweit sie auf andere Fälle übertragbar sind. Dabei wird auch die Vereinbarkeit mit europarechtlichen Regelungen sicher zu stellen sein.

Es gelten die Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen. Danach ist bei der Vergabe von Grundstücken, die wegen ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung oder aufgrund von Beschlüssen des Senats oder der Bürgerschaft von

besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung sind, die Immobilienkommission im Konfliktfall zuständig, den entscheidenden Gremien Empfehlungen zum Grundstücksverkauf abzugeben. Für die Verkaufsentscheidung können sowohl ein Höchstgebot, ein Mindestgebot oder ein Festpreis und städtebauliche oder konzeptionelle Aspekte ausschlaggebend sein. Ortspolitische Interessen bezüglich der Entwicklung und Sicherung der sozialen Infrastruktur sind zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollen bis Ende 2012 im Rahmen der gesonderten Vorlage „Wohnbauflächen“ in Zusammenarbeit mit den zuständigen Beteiligten Möglichkeiten entwickelt werden, städtische Flächen zu vergünstigten Konditionen an Bauherren zum Bau von zweckgebundenen Mietwohnungen abzugeben.

2.2. Städtebauliche Verträge zur Generierung preiswerten Wohnraums

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat zu diesem Zweck Gespräche mit Investoren aufgenommen, um in städtebaulichen Verträgen nach den Beispielen z. B. aus München und Stuttgart zu erreichen, dass dort, wo Baurecht geschaffen oder erweitert werden soll, auch preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. In den Städten, in denen es entsprechende Modelle gibt, liegen die Quoten an gebundenem Wohnraum zwischen 20 % (z.B. Stuttgart, Heidelberg) und 30 % (z.B. München, Frankfurt/M).

In den bisherigen Verhandlungen zeigen sich Investoren i.d.R. skeptisch. Es konnte jedoch in Einzelfällen eine grundsätzliche Bereitschaft auf Investoreenseite festgestellt werden: In einem Fall hat ein Investor Belegungsbindungen an 4 von 40 Wohneinheiten eingeräumt. In einem weiteren Fall laufen Verhandlungen, die ein vergleichbares Ergebnis erwarten lassen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beabsichtigt, in weiteren Planungsverfahren ebenfalls Vereinbarungen über die Einräumung von Miet- und Belegungsbindungen zu treffen.

Aufgrund der Erfahrungen aus den aktuellen Verfahren soll bis Anfang 2013 ein Bremer Modell zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums entwickelt werden. Dabei wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowohl die Modelle anderer Städte als auch die dortigen Lagen am Wohnungsmarkt und die sonstigen Rahmenbedingungen berücksichtigen. Des Weiteren kommt es bei der Beurteilung, ob eine Wohnung bezahlbar ist, nicht allein auf die Höhe der Kalt-Miete pro Quadratmeter an, sondern auf den Gesamtbetrag, der für die beheizte Wohnung zu entrichten ist. Daher muss ein Augenmerk auch auf den Nebenkosten, also auf dem Energiestandard sowie auf den Wohnungszuschnitten liegen.

Diese Themen werden ebenfalls in ein Bremer Modell einbezogen werden müssen. Sie werden auch im Rahmen des Bündnisses für Wohnen (siehe unten Nr. 5) behandelt werden.

2.3. Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen

Das Segment des preiswerten Wohnungsbaus soll durch gemeinsame Initiativen mit Wohnungsunternehmen insbesondere mit der GEWOBA umgesetzt werden. Im Fokus dieser Initiative sollen preiswerte, alltagstaugliche und zugleich soziale und innovative Mietwohnungsprojekte stehen.

Dazu sind für die Stadt Bremen folgende Projekte zu nennen, die die GEWOBA in Zusammenarbeit mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr umsetzen wird:

- In einem wettbewerblichen Verfahren sind für GEWOBA-eigene Flächen 5 Modellprojekte entwickelt worden, die unter dem Titel „Ungewöhnlich Wohnen“ neue zukunftsorientierte Formen des Wohnens verwirklichen sollen. Die GEWOBA konkretisiert die vorliegenden Planungen für das Projekt in der Gartenstadt-Süd/Neustadt z.Zt. mit dem Ziel, dieses Projekt im Jahr 2013 umzusetzen. Die Umsetzung der anderen Modellprojekte wird z. T. planungsseitig parallel geprüft, eine zeitliche Struktur ist dabei aber noch nicht festgelegt.

- In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, in wie weit durch Standardisierungen und ähnliche Maßnahmen die Herstellungskosten deutlich minimiert werden können.
- Darüber hinaus beabsichtigt die GEWOBA, in geeigneten Wohnanlagen Ergänzungsbauten zu dem vorhandenen Bestand zu errichten. Die GEWOBA-internen Prüfungen sind noch nicht abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wird die GEWOBA auch systematisch ihren Freiflächenbestand auf Eignung für Wohnungsbauten überprüfen.
- In den vergangenen Jahren wurden aufgrund der Marktentwicklung in der GEWOBA die Kapazitäten für den Neubau von Mietwohnungen deutlich reduziert. Aufgrund der veränderten Situation strebt die GEWOBA eine entsprechende Anpassung mit dem Ziel an, zukünftig kontinuierlich einen Zubau von neuen Mietwohneinheiten zu realisieren.
- Die GEWOBA plant, sich an der Neubebauung des Geländes der ehemaligen Cambrai-Kaserne (Cambrai-Dreieck) zu beteiligen. Dort sollen sowohl Geschosswohnungen als auch Eigenheime und ein Projekt des gemeinschaftlichen Wohnens umgesetzt werden.

Die GEWOBA beabsichtigt, die v.g. Geschosswohnungen zu errichten. In diesem Bereich wird sie mit dem Ziel, auch Wohnungen für behinderte Menschen zu bereit zu stellen, mit dem Martinsclub zusammenarbeiten. Darüber hinaus soll auch eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Der Zeitpunkt des Baubeginns für dieses Projekt steht noch nicht fest, weil die Kaufvertragsverhandlungen über das Grundstück in Huckelriede noch nicht abgeschlossen sind.

- Die GEWOBA beabsichtigt weiter, neue Formen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens zu unterstützen. Dazu überprüft die GEWOBA z.Zt. in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, welche Grundstücke aus dem Bestand der GEWOBA für solche Projekte geeignet sind. In einem zweiten Schritt wird unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der interessierten Gruppen entschieden, in welchen Fällen die GEWOBA als Projektentwickler auftreten wird.
- Darüber hinaus wird z.Zt. in Verhandlungen zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der GEWOBA geklärt, in welchem Rahmen die GEWOBA auf weiteren Flächen – z.B. auch in Bremen-Nord – zusätzlichen Wohnraum errichten kann.
- In der Überseestadt plant die GEWOBA gemeinsam mit weiteren Trägern an der Bogenstraße/Überseetor u. a. Wohnungsbau ggf. auch mit Förderung.
- Die Vertreter der Freien Hansestadt Bremen werden im Rahmen ihrer Gremientätigkeit bei der GEWOBA den Vorstand bei der Umsetzung des beschlossenen Neubauprogramms sowie der Wohnungsbaukonzeption 2020 beraten und unterstützen, damit die notwendigen finanziellen Spielräume für die Sicherung und Schaffung von Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sowie für den Ankauf von Wohnraum zur sozialen Stabilisierung von Quartieren geschaffen werden können.

In diesen Projekten arbeitet die GEWOBA eng mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zusammen. Dabei ist ein Schwerpunkt der gemeinsamen Arbeit die Notwendigkeit, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der den Wohnbedürfnissen der zukünftigen Nutzer genügt und der darüber hinaus für diese auch bezahlbar ist. Es zeigt sich, dass hierfür häufig der Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln sinnvoll und notwendig ist..

In der Stadt Bremerhaven gibt es eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Magistrat und der STÄWOG, der GEWOBA und den weiteren dort ansässigen Wohnungsunternehmen, um den Wohnungsbedarf an die zukünftige Nachfrage anzupassen. Zur Zeit konzentrieren sich die Aktivitäten vorrangig auf die innerstädtischen Schrottimmobilien. Ziel ist es hier, diese Immobilien möglichst aufzuwerten und im Einzelfall nach einem Abriss Ersatzbauten zu errichten. Die GEWOBA und die STÄWOG werden sich auch in Zukunft an solchen Projekten beteiligen.

2.4. Weiterentwicklung der Wohnraumförderung

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat in Zusammenarbeit mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH und der Wohnungswirtschaft überprüft, ob die bisherigen Fördermodalitäten sowie die inhaltliche Ausrichtung der Förderung und die Finanzierung der laufenden Programme den heutigen Anforderungen entsprechen.

Dabei hat die Arbeitsgruppe unter Berücksichtigung von aktuellen Ausschreibungsergebnissen festgestellt, dass es mit den bisherigen Förderbeträgen wirtschaftlich nicht darstellbar ist, Mieten anzubieten, die für Haushalte mit kleinen oder mittleren Einkommen tragbar sind.

Darüber hinaus ist unter Berücksichtigung der Praxis anderer Bundesländer ein neues Modell der Finanzierung der Wohnraumförderung entwickelt worden.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe ein neues Wohnraumförderungsprogramm für die Jahre 2012 und 2013 entwickelt. Die Einzelheiten ergeben sich aus der Senatsvorlage „Wohnraumförderungsprogramme 2012/2013“.

2.5. Von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen

Es gibt Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind, weil sie auf dem Wohnungsmarkt nur schwer eine Wohnung finden. Das sind z.B. Obdachlose, Drogenabhängige, wohnungslose Einzelpersonen und Haushalte, die in Notunterkünften, in Wohnheimen, in psychiatrischen Kliniken u. ä. leben oder als Strafgefangene vor der Entlassung stehen.

Um diese Menschen kümmert sich seit dem Jahr 2005 die Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW) mit einem präventiven Ansatz. Dabei handelt es sich um ein Kooperationsmodell zwischen der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen (Kommune) und freien Trägern der Wohlfahrtspflege (Innere Mission, Bremische Straffälligenbetreuung, Hohehorst GmbH und der Arbeiter-Samariter-Bund).

Die ZFW arbeitet konstruktiv mit den Wohnungsunternehmen und auch privaten Vermietern zusammen. Aufgrund dessen sind die Fallzahlen seit 2005 zurück gegangen. In der letzten Zeit lässt sich jedoch beobachten, dass die ZFW zunehmend Schwierigkeiten hat, den von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen zu Wohnraum zu verhelfen. Außerdem sind zunehmend Mietsteigerungen bei diesem Personenkreis zu verzeichnen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, Konzepte zu entwickeln, die die Wohnraumversorgung dieses Personenkreises sicherstellen. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen dabei im Rahmen seiner Möglichkeiten unterstützen. Im Rahmen der Wohnraumförderungsprogramme 2012/2013 werden dafür Förderkontingente insbesondere für Möglichkeiten des sozial integrativen Wohnens z.B. für Obdachlose, Asylbewerber und zugewanderte Großfamilien zur Verfügung gestellt.

3. Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestands

Die Erfahrung der letzten Jahre hat gezeigt, dass es neben der fehlenden Finanzierbarkeit weitere Hindernisse gibt, die eine bedarfsgerechte Modernisierung bzw. Instandsetzung erschweren. Hier sind z.B. der Denkmalschutz bzw. baukulturelle Aspekte sowie bei Privateigentümern fehlende Kenntnisse zu nennen.

Aus diesen Gründen beteiligt sich der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr an zwei Modellprojekten des Bundes:

- Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr nimmt gemeinsam mit der GEWOBA, der BREBAU und der ESPABAU im Quartier „Ohlenhof“ im Bremer Westen an dem neuen KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ teil.

Hier soll zunächst ein integriertes Quartierskonzept entwickelt werden, das z.Zt. ausgeschrieben wird. Dafür werden Kosten in Höhe von rd. 150 T€ erwartet. Für einen Betrag von 100 T€ liegt eine Förderzusage der Kreditanstalt für Wiederaufbau vor. Von den verbleibenden 50 T€ trägt Bremen 10 T€. Der Rest wird unter den o.g Wohnungsunternehmen aufgeteilt.

Im Anschluss daran wird die Umsetzung durch einen Sanierungsmanager unterstützt. Von den diesbzgl. Kosten trägt die KfW über einen Zeitraum von 2 Jahren zwei Drittel, höchstens 100 T€. Es ist mit den Wohnungsunternehmen verabredet, dass sie den überschießenden Betrag anteilig übernehmen.

Das Projekt wird durch ein Forschungsprojekt des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung begleitet. In diesem Rahmen werden u.a. die technischen Rahmenbedingungen behandelt und auch die Auswirkungen auf die Mieten und auf die Sozialstrukturen.

- Darüber hinaus beteiligt sich der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in der Neustadt (Hohentor, Flüsseviertel) gemeinsam mit Haus & Grund Bremen an dem Modellprojekt „Kooperation im Quartier“. Das Projekt wird im Herbst beginnen. Der Bund beteiligt sich hier über einen Zeitraum von 3 Jahren mit zwei Dritteln (insgesamt nach jetzigem Stand voraussichtlich rd. 70 T€) an den lfd. Kosten. Die übrigen Kosten werden von Haus & Grund und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im Verwaltungsvollzug getragen.

Dieses Projekt wurde gemeinsam vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und Haus & Grund Deutschland entwickelt, um die besonderen Probleme und Rahmenbedingungen bei Privateigentümern (Selbstnutzer und Vermieter kleinerer Bestände) zu ermitteln. Hier liegt ein wesentlicher Schwerpunkt auf der Entwicklung eines auf die Zielgruppe zugeschnittenen Beratungsangebots.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird aufgrund der Erfahrungen aus diesen Projekten Handlungskonzepte entwickeln, die auch in anderen Gebieten umsetzbar sind.

Das gemeinsam im Rahmen der ressortübergreifenden Leitbild AG „Bremer Westen 2020⁺ und „Lernen vor Ort“ erarbeitete Handlungskonzept für den Bremer Westen bildet die Grundlage für die weitere soziale, freiräumliche, kulturelle, bildungspolitische und städtebauliche Entwicklung des Bremer Westens mit dem Fokus auf Gröpelingen und Walle. Diese anspruchsvolle Aufgabe bedarf einer gezielt integrierten qualitativen Steuerung und Umsetzung. Die Aktivitäten im Bremer Westen sollen zur Stabilisierung seiner Stadtteile und Quartiere sowie zur Sicherung von sozial gemischtem und bezahlbarem Wohnraum beitragen.

4. Projekte gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens

Ein bedeutsames Ziel der Wohnungspolitik ist die Unterstützung innovativer Projekte gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird sein Beratungs- und Unterstützungsangebot daher in Zusammenarbeit mit Immobilien Bremen nach Beispielen aus anderen Städten (z.B. Hamburg, Freiburg, Tübingen) verbessern.

Erfahrungen aus diesen Städten zeigen, dass solche Projekte großen Zuspruch aus der Bevölkerung genießen, da die Bewohner zu einem frühen Zeitpunkt an der Planung ihrer Wohnung beteiligt sind und dadurch individuellere, passgenauere Wohnangebote entstehen. Das Bauen in der Gruppe ermöglicht zudem, dass sich Nachbarschaften zu einem frühen Zeitpunkt bilden und, dass gemeinsam u.U. auch ein preiswerteres Bauen realisiert werden kann. Das Bauen in der Gruppe führt i.d.R. zu einer hohen Bindung der Bewohner an den Standort mit der Folge einer geringen Fluktuation. Häufig entfalten die Gruppen Aktivitäten im Quartier und bewirken dadurch nennenswerte Integrationsleistungen. Das unterstützt die Bildung stabiler Bewohnerschaften und Sozialstrukturen.

Auf Grundlage der Richtlinien über den Verkauf von Grundstücken hat Immobilien Bremen in

Zusammenarbeit mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ein Ausschreibungsverfahren ausschließlich für Baugemeinschaften entwickelt. Hierbei ist das Konzept zum Bauen und Wohnen neben dem Kaufpreis das zweite Entscheidungskriterium. Darüber hinaus kann die Vergabeentscheidung für einen Zeitraum von 6 bis zu 12 Monaten hinaus geschoben werden, damit eine Baugruppe z.B. die für sie erforderlichen und im Zusammenspiel aller Beteiligten in der Regel aufwändigeren Klärungen herbeiführen kann. Anfang 2010 wurden 3 Objekte entsprechend dem Verfahren exklusiv für gemeinschaftliche Wohnprojekte angeboten.

Nachdem diese Ausschreibungen nicht zu einem Verkauf an Baugruppen geführt haben, hat es bei Immobilien Bremen und bei dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in der letzten Zeit wieder vermehrt Anfragen von Baugruppen gegeben. Daher werden aktuell von Immobilien Bremen zwei Ausschreibungen vorbereitet. Bei einem Projekt liegt der Schwerpunkt auf dem gemeinschaftlichen Bauen sowie der Eigentumbildung, im anderen Fall eher bei der gemeinschaftlichen Nutzung. Die Erfahrungen aus den Ausschreibungen sollen genutzt werden, um das bisherigen Verfahren bedarfsgerecht weiter zu entwickeln.

Darüber hinaus wird die Gewoba in Zusammenarbeit mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr prüfen, wie sie Projekte gemeinschaftlichen Wohnens in ihrem eigenen Grundstücks- und Wohnungsbestand unterstützen kann (s.o.).

5. Bündnis für Wohnen

Um den nötigen attraktiven und bezahlbaren zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist eine gute Kooperation aller Beteiligten in Wirtschaft, Politik und Verwaltung erforderlich. Es ist vorgesehen, dass zwischen der Stadt und der Wohnungswirtschaft ein Bündnis für Wohnen geschlossen wird, in dem die Beteiligten die gemeinsame Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele verbindlich vereinbaren.

Zu einer ersten Gesprächsrunde haben SUBV und SK eingeladen. Die in dieser Vorlage und in der parallelen Vorlage zur Wohnraumförderung dargestellten Eckpunkte stellen die wesentlichen Handlungsfelder und Handlungsmöglichkeiten dar. Darüber hinaus soll im Rahmen des Bündnisses für Wohnen auch eruiert werden, ob zur Schaffung von (bezahlbaren) Wohnraum Umsetzungshindernisse bestehen und wie sie ggf. gemeinsam zwischen Öffentlicher Hand und Akteuren der Wohnungswirtschaft beseitigt werden können. Von Seiten der Wohnungswirtschaft können weitergehende Beiträge insb. durch zusätzliche Maßnahmen für Klimaschutz und Energieeffizienz sowie der Sicherung von sozialen Konditionen für Mieter geleistet werden

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Aus diesem Bericht ergeben sich unmittelbar keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Über etwaige finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, die aus der Umsetzung der einzelnen Handlungsfelder entstehen, wird in diesem Zusammenhang entschieden werden.

2. Gender-Prüfung

Tendenziell sind Männer und Frauen vom Thema Wohnen gleichermaßen betroffen. Es ist jedoch so, dass Frauen wegen ihrer Erwerbsbiografie durchschnittlich über geringere Einkommen verfügen als Männer und daher nur geringere Wohnkosten tragen können. Sie sind daher von Wohnungsmangellagen i.d.R. stärker betroffen als Männer.

E. Abstimmung

Diese Vorlage ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen, der Senatorin für Finanzen und dem Magistrat der Stadt Bremerhaven abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit

Geeignet nach Beschlussfassung

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschlussvorschlag

1. Der Senat nimmt den Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Kenntnis und bittet ihn, diesen Bericht an die staatliche Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zu übermitteln.
2. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die im Abschnitt B. beschriebenen Handlungskonzepte weiter zu entwickeln und über das Ergebnis im Sommer 2013 zu berichten.