

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (L)**

**Studie der ARGE Freier Wohnungsbau
zur nachhaltigen Belegung des Wohnungsbaus in der Stadt Bremen**

Der Abgeordnete Imhoff (CDU) hat um einen Bericht dazu gebeten, wie der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die Studie der ARGE Freier Wohnungsbau (Studie zur nachhaltigen Belegung des Wohnungsbaus in der Stadt Bremen) bewertet und welche Konsequenzen das Ressort daraus zieht.

Die ARGE Freier Wohnbau hat die HWB Beteiligungs- und Consulting GmbH gebeten, die Rolle des Wohnungsbaus für die Konsolidierung des bremischen Haushalts zu untersuchen. Die Studie ist im November 2011 öffentlich vorgestellt worden.

Bei der Bewertung der Studie ist hervorzuheben, dass sie die „wachsende Stadt“ als wichtiges Ziel der Wohnungspolitik identifiziert hat und dementsprechend fordert, dieses Ziel durch konkrete Investitionen im Wohnungsbau zu unterlegen.

Dabei hebt sie die Bedeutung des Wohnungsbaus für die Sanierung des bremischen Haushalts hervor. Es wird diesbzgl. darauf hingewiesen, dass zusätzliche Einwohner im Rahmen der Regeln des Länderfinanzausgleichs zusätzliche Einnahmen generieren. Hierzu werden detaillierte Modellrechnungen zu Finanzeffekten zusätzlicher Einwohner vorgelegt, die von der Tendenz her den Aussagen des Finanzressorts entsprechen.

Die ARGE Freier Wohnungsbau legt entsprechend seiner Mitgliederstruktur einen Schwerpunkt auf den Neubau von Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

Dieser Themenkreis beschreibt aus Sicht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr allerdings nur einen Teil der Handlungsanforderungen an die Wohnungspolitik der folgenden Jahre. Wie sich aus der Gewos-Studie und darauf aufbauend aus der Wohnungsbaukonzeption und der Koalitionsvereinbarung für die laufende Legislaturperiode ergibt, besteht ein nicht unerheblicher Mangel an Mietwohnungen für 1- und 2-Personen-Haushalte, und zwar insbesondere an solchen Wohnungen, die für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen bezahlbar sind. Diesem Aufgabenfeld wird sich der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr widmen.

Darüber hinaus enthält die Studie der ARGE Freier Wohnungsbau keine Aussagen zur Bestandwicklung und zu der Zielsetzung der Koalitionsvereinbarung, neue Qualitäten in bestehenden Quartieren zu entwickeln. In diesem Themenfeld ist von Bedeutung, dass der größte Teil der auch zukünftig am Markt befindlichen Wohnungen bereits gebaut ist. Sie entsprechen weder in energetischer und ökologischer Hinsicht noch hinsichtlich der Barrierefreiheit den heutigen Anforderungen. Deshalb wird der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in diesem Bereich einen Schwerpunkt setzen.

Zu den Vorschlägen der ARGE Freier Wohnungsbau ist im Einzelnen folgendes anzumerken:

1. Wohnbauflächenbedarf

Die ARGE Freier Wohnungsbau ist der Auffassung, dass die Wohnungsbaukonzeption 2010 zu sehr auf Innenentwicklung setze. Es sei vielmehr notwendig, zusätzliche Flächen für den Eigenheimbau in Außenbereichen auszuweisen und Kleingartenflächen umzunutzen.

Eine erste Evaluation der Wohnungsbaukonzeption hat ergeben, dass zurzeit ein auskömmliches Flächenangebot gegeben ist. Es ist in ausreichendem Maße an die verschiedenen Nachfragegruppen adressiert. Bei diesen Flächen liegen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen entweder bereits vor oder diese sind auf einem guten Wege. Als Beispiele seien dazu die folgenden Flächen zu nennen:

- Telekom-Gelände Horn
- Freiligrathstraße/ Franz-Schütte-Allee
- Güldenhausquartier
- Ritterhuder Heerstraße
- Klinikum Bremen-Mitte

Es trifft zu, dass eine Innenentwicklung häufig nicht einfach umzusetzen ist. Dennoch belegen die folgenden Beispiele, dass eine solche Entwicklung mit guten Ergebnissen möglich ist:

- Projekte der Überseestadt,
- Stadtwerder
- E+ bauen in Schwachhausen
- Bunte Berse Gröpelingen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr ist der Überzeugung, dass die Bereitstellung von Wohnbauflächen eine Aufgabe ist, die in einer intensiven Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft erledigt werden kann. Dieses Thema wird daher ein regelmäßiger Tagesordnungspunkt des „Wohnungswirtschaftlichen Dialogs“ sein, der in der Koalitionsvereinbarung als wichtige Maßnahme der Bürgerbeteiligung festgeschrieben wurde.

Aufgrund dessen hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr am 30.11.2011 im Rahmen dieses Dialogs mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft die aktuelle Wohnbauflächenplanung erörtert. Zu diesem Dialog ist die ARGE Freier Wohnungsbau neben der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven, ebenfalls eingeladen.

Die Anregungen dieser Akteure werden bei der Fortschreibung der Planungen einbezogen. Das Ergebnis wird im nächsten Wohnungswirtschaftlichen Dialog, der vor der Sommerpause 2012 stattfinden soll, vorgestellt werden. Dadurch ist sicher gestellt, dass die Interessen aller am Wohnungsmarkt tätigen Akteure Eingang in die Wohnbauflächenplanung finden.

2. Wohnraumförderung

Die ARGE Freier Wohnungsbau regt an, den Grundstückskostenzuschuss, der in den 1990er Jahren zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum in der Stadt Bremen gewährt wurde, wieder aufleben zu lassen, um den Neubau von Wohnraum zu verstärken. Für diese Form der Förderung gibt es keine finanziellen Möglichkeiten.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beabsichtigt allerdings, neben dem Förderschwerpunkt „Mietwohnungen“ den Erwerb von Wohneigentum in einem Wohnraumförderungsprogramm 2012 flankierend zu fördern. Voraussetzung ist, dass die Förderung nötig ist, um besondere Entwicklungsbedarfe von Standorten zu unterstützen. Das kann z.B. auf Konversionsflächen der Fall sein.

Diese Absicht wurde im Wohnungswirtschaftlichen Dialog am 30.11.2011 vorgestellt. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wird dazu demnächst Vorlagen für den Senat und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie erarbeiten.

3. Weitere Themenbereiche

Darüber hinaus setzt sich die ARGE Freier Wohnungsbau mit Fragen zu Zuständigkeiten/Kompetenzen in der Verwaltung, mit dem Erwerb städtischer Flächen, zur Bauordnung und zu Erschließungsverträgen auseinander. Über die einzelnen Aspekte ist im Wohnungswirtschaftlichen Dialog berichtet worden.

Die AG Freier Wohnungsbau schlägt u. a. vor, einen einheitlichen Ansprechpartner für die Wohnungswirtschaft zu benennen. Eine zentrale Position für ganz Bremen wird angesichts der unterschiedlichen Vor-Ort-Bedingungen in den Stadtteilen nicht für sinnvoll gehalten. Vielmehr soll die bestehende Struktur mit den fünf Bezirken (inkl. Bremen-Nord), in denen jeweils die Bauleitplanung und die Genehmigungszuständigkeit zusammengefasst sind, erhalten bleiben und genutzt werden. Die Leitungskräfte dort sind mit der Verwaltungs-koordination für die einzelnen Projekte beauftragt. Ein „Jour fixe Wohnungsbau“ beim Senatsbaudirektor unter Beteiligung des Fachbereichs Umwelt und des Verkehrsbereichs soll die ressortinterne Abstimmung und zeitnahe Umsetzung von Vorhaben gewährleisten.

Zu etwaigen Problemen in Baugenehmigungsverfahren enthält die Studie bereits Darstellungen über die im Bauressort ergriffenen Maßnahmen. Die beschriebene Konsolidierung greift mittlerweile und hat zu wesentlich verbesserten Abläufen für die Kunden geführt.

Die ARGE Freier Wohnungsbau kritisiert außerdem das System der Erschließungsverträge in Bremen als zu kompliziert und kostenaufwändig. Die Forderung nach einheitlichen (Muster-) Erschließungsverträgen für Straßenbau, Kanal sowie Wasser- und Stromversorgung – entsprechend den Beispielen in den Umlandgemeinden – lässt sich so nicht umsetzen. Als Folge der Privatisierung müssen mit Hansewasser und swb jeweils eigenständige, vom ASV getrennte Erschließungsverträge geschlossen werden. Das Bauressort plant jedoch ein Abstimmungsgespräch mit den beteiligten Stellen, um die Möglichkeiten einer verbesserten Koordinierung der verschiedenen Erschließungsverträge auszuloten. Außerdem soll der Muster-Erschließungsvertrag des ASV daraufhin überprüft werden, inwieweit die Übernahme fertig gestellter Straßen stärker abschnittsweise organisiert werden kann, um die Kosten für die Unternehmen zu begrenzen.

4. Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (L) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.