

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)
am 6. Juni 2014**

**Neue Wohnformen im Immobilienbestand entwickeln, Gewerbegebäude und
öffentliche Liegenschaften umnutzen**

Anlass

Die Stadtbürgerschaft hat am 24.09.2014 auf Antrag der Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen und der SPD vom 12. Juni 2013 (Drucksache 18/345 S) nachstehenden Beschluss (Nr. 18/364 S) gefasst.

Die Stadtbürgerschaft bittet den Senat,

1. zu ermitteln und zu prüfen, ob, wo und wie die Umnutzung von privaten Gewerbeimmobilien zur Wohnnutzung in Bremen weiterentwickelt werden kann.
2. zu ermitteln, welche zu vermarktenden Gebäude und Liegenschaften in bremischem Besitz für die Umnutzung in Wohnraum geeignet sein könnten, und zu skizzieren, wie diese auch unter sozialen Gesichtspunkten vermarktet werden könnten.
3. dafür gegebenenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Änderung bestehender Bebauungspläne zu schaffen.
4. beispielhaft „best practice“-Projekte in architektonischer und technischer Hinsicht zu Umnutzungen von Gewerbeimmobilien – insbesondere für Wohnraum, der auch für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbar ist sowie für besondere Wohnformen – zu sammeln und öffentlich zu kommunizieren.
5. zu prüfen, ob und gegebenenfalls wie Bremen besonders an junge Bevölkerung sowie freie Initiativen und Träger gerichtete Informationen in den vorhandenen Beratungsstrukturen anbieten kann, die sich für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Bauen in flexiblen, altersgerechten, barrierefreien, ökologischen, energetisch sanierten und/oder mit Arbeiten kombinierten Wohnformen interessieren

6. über die Ergebnisse im ersten Quartal 2014 der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zu berichten und die Ergebnisse zu veröffentlichen.

Es wird nachstehend über die Ergebnisse zu den Fragestellungen o.g. Ziffern 1 bis 5 wie unter Ziffer 6 erbeten berichtet.

Sachdarstellung

Der Antrag der Fraktionen Bündnis90/ DIE GRÜNEN und SPD „Neue Wohnformen im Immobilienbestand entwickeln, Gewerbegebäude und öffentliche Liegenschaften umnutzen“ (Drs. 18/345 S) zielt darauf, neue Wohnformen im Immobilienbestand zu entwickeln und dabei insbesondere Gewerbegebäude und öffentliche Liegenschaften in Bremen zu Wohnen umzunutzen, um neuen flexiblen und zeitgemäßen Wohnraum in der Stadt zu schaffen.

Wohnungsneubau sowie vor allem die weitere Entwicklung des Wohnungsbestandes sind zentrale wohnungspolitische Themen in Bremen. Der Antrag umfasst einen wichtigen Teilaspekt in der Gesamtstrategie Wohnen.

Die Umwandlung geeigneter leerstehender Gewerbeimmobilien zu Wohnraum wurde im Bündnis für Wohnen thematisiert.

Viele Faktoren spielen eine Rolle bei der Bestandsentwicklung: Eigentum, Planungsrecht, Bauordnungsrecht (*Brandschutz, Statik*), baulicher Wärmeschutz, Immissionschutz, Denkmalschutz, Nachbarschaft, funktionale und gebäudetechnische Struktur, Grundstücks- und Immobilienpreise.

Da es sich meist um private Gewerbeimmobilien handelt, ist das Engagement von Eigentümern und Investoren für eine erfolgreiche Umsetzung erforderlich.

Immobilien und Grundstücke/Flächen müssen sich zum Wohnen eignen. Ggf. sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohnen noch zu schaffen.

Nutzungskonflikte sind zu vermeiden. Schutzansprüche umliegender gewerblicher Nutzungen gegenüber heranrückendem Wohnen sind ebenso zu berücksichtigen wie der Schutz des Wohnens gegenüber gewerblichen und sonstigen Immissionen. Es braucht differenzierte auf konkrete Standorte bezogene Lösungen.

Zu 1. Umnutzung von privaten Gewerbeimmobilien zu Wohnen

Der Leerstand auf dem Bremer Büroimmobilienmarkt lag 2013 bei ca. 3,45 % und damit wie in den vergangenen Jahren auf einem vergleichsweise sehr geringen Niveau gegenüber vergleichbaren Städten. Die Umwandlung einzelner Gewerbeimmobilien wird mengenmäßig voraussichtlich keinen maßgeblichen Beitrag zur Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten leisten können. Sie bietet mit Blick auf ausgewählte Standorte und Objekte jedoch die besondere Chance, neu zu denken und Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen.

Die Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum kann somit gleichermaßen wohnungs-

politische und städtebauliche Impulswirkung in den Quartieren entfalten. Sie entspricht den Strategien der Innenentwicklung, urbanen Nutzungsmischung und Profilierung von Standorten.

Gewerbeentwicklungsprogramm

Im Gewerbeentwicklungsprogramm wird bereits auf die Möglichkeiten der Revitalisierung und Neuausrichtung von Dienstleistungsstandorten und Gewerbegebieten durch ergänzende wichtige Nutzungsbausteine wie z.B. Wohnen hingewiesen.

Hervorzuheben ist der mögliche dreifache win-win-Effekt. Es ergeben sich:

- für den Eigentümer neue Perspektiven und Einnahmemöglichkeiten bei langjährigem Leerstand nicht mehr marktgerechter Büroflächen,
- für das Quartier neue positive städtebauliche Impulse sowie
- zusätzlicher nachfrageorientierter Wohnraum.

Mit der Umwandlung von geeigneten Büroimmobilien besteht die Chance neue und ungewöhnliche Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen und Wohnwünsche zu entwickeln (wie z.B. Appartements, Lofts, Hostels, junges und kreatives Wohnen, ggf. auch bezahlbares Wohnen etc.). Für nicht mehr nachgefragte Büroimmobilien und Objekte stellt sich hier eine große Entwicklungschance dar.

Innenstadtkonzept

Das Thema „Umwandlung von Büroraum in Wohnraum in der Bremer Innenstadt“ ist Bestandteil des Innenstadtkonzeptes „Bremer Innenstadt 2025“ und wurde bereits in der Vergangenheit im Kontext „Wohnen zwischen Wall und Weser“ mehrfach erörtert. Im integrierten Leitbild „Bremen! Lebenswert-urban-vernetzt“ hat sich Bremen das Ziel gesetzt bis 2020 den Anteil der in der Innenstadt lebenden Menschen um 10 % zu erhöhen. Um die Wohnfunktion zu stärken, sind attraktive Angebote für eine zunehmend differenzierte Nachfrage anzubieten. Nicht nur einkommensstarke Gruppen, sondern allen sozialen Bevölkerungsschichten soll Wohnen in der Innenstadt in allen Lebensphasen und -formen möglich sein. Die Erstellung neuen Wohnraums ergänzt die Aufwertung des Wohnraums in den Bestandsgebieten. Es kommen sowohl Abbruch und Neubau, aber gerade auch Umbau und Erweiterungsbauten dieser Zielsetzung nah.

Auch das Thema „Attraktivierung von Büroflächen“ ist Bestandteil des Innenstadtkonzeptes, da die Innenstadt als bedeutender Dienstleistungsstandort dringend einer Modernisierung / Sanierung von Bürogebäuden, die insbesondere in der Nachkriegszeit errichtet wurden, bedarf.

Beide Themenfelder werden gemeinschaftlich mit dem Bau- und Wirtschaftsressort und der WFB im Rahmen des Innenstadtkonzeptes bearbeitet und finanziert.

Studie

Das Gewerbeentwicklungsprogramm beinhaltet einen Prüfauftrag zur Erstellung eines Revitalisierungsprogramms für mindergenutzte Büroimmobilien in zentraler Lage. Hierbei kann die Umnutzung der Immobilien für Wohnen neben der Inwertsetzung für gewerbliche Zwecke durch die Modernisierung von Bürogebäuden ein geeignetes In-

strument sein.

Das Bauressort hat eine Studie beauftragt, die die Situation in der Innenstadt erfasst, bewertet und Möglichkeiten für die Umwandlung gewerblicher Räume in Wohnungen im Bereich der Innenstadt anhand von Fallbeispielen aufzeigt.

Das Thema soll unter folgenden Gliederungsschwerpunkten bearbeitet werden:

1. Ziel, Begründung, Berücksichtigung bundesweiter Betrachtung zum Thema innerstädtisches Wohnen / Umwandlung von Büroraum in Wohnraum
2. Situation in Bremen
3. Beispielhafte Umnutzungen aus anderen Städten
4. Folgende Objekte sind als interessante Beispiele aus Bremen zu nennen:
 - Faulenstraße
 - Am Wall
 - Telekomturm Öhlmühlenstraße
 - Birkenstrasse
 - Martinstraße
 - Bundeswehrhochhaus Falkenstraße (Modell für hybride Nutzung)
5. Fallbeispiele zur Modernisierung / Attraktivierung bestehender Bürogebäude (5 Beispiele)
6. Hinweise, Schlussfolgerungen und Ergebnisse

Mit einem Angebot der „Arbeitsgemeinschaft Reddevelopment City Bremen“ der drei Partner Aufbaugemeinschaft Bremen e.V., Robert C. Spies KG sowie Westphal Architekten BDA zum Thema „Umwandlung von Büro- in Wohnraum“ ergibt sich die Möglichkeit einen Teilaspekt des Themenkomplexes Stärkung des Wohnens in der Innenstadt aufzugreifen und an möglichen Fallbeispielen beispielhaft aufzeigen. Damit könnte man anhand konkreter Projekte beschreiben, wie und unter welchen Rahmenbedingungen sich die Investition zur Umwandlung von Büros in Wohnraum für Eigentümer lohnen würde.

Das Statistische Landesamt wurde beauftragt auf Grundlage des Zensus den aktuellen Bürobestand im Bereich Innenstadt zu erfassen und aufzuarbeiten. Es erfolgt eine Datenerhebung auf Blockebene, eine Analyse des Ist-Zustandes und der Potenziale.

Die Untersuchung soll im Spätsommer 2014 vorliegen.

Bahnhofsvorstadt

In Anknüpfung an das Innenstadtkonzept 2025 ist eine Vertiefung für den Bereich der Bahnhofsvorstadt vorgesehen. Hier bieten sich entsprechende Ansätze für die Umwandlung von geeigneten Objekten und städtebauliche Qualifizierung des Stadtraumes. Zurzeit arbeiten die Hochschulen Bremen und Braunschweig mit ihren Studierenden vertiefend an diesen Fragestellungen der Bahnhofsvorstadt.. Die Ergebnisse der Hochschule Braunschweig wurden am 13.05.2014 in einer Ausstellung im Foyer des Siemenshochhauses vorgestellt und sind bis Mitte Juni dort ausgestellt.

Die Ergebnisse von zwei studentischen Projekten der Hochschule Bremen zu den Themen „ Leerstand von Büroflächen“ und „Stadtraum Breitenweg“ wurden im Februar 2014 präsentiert und in einer gut besuchten öffentlichen Diskussionsveranstaltung am 29.04.2014 erörtert.

Zu 2. Umnutzung öffentlicher Liegenschaften

Es ist festzustellen, dass bei den öffentlichen Liegenschaften in der Regel die bremsenden Bestandsgebäude, die nicht mehr benötigt werden und zum Verkauf ausgeschrieben werden, keine Wohngebäude sind (z.B. ehemalige Schulgrundstücke). Das Planungsrecht setzt öffentliche Nutzungen fest. Eine Vermarktung der Grundstücke zu Wohnzwecken erfordert eine Planungsrechtsänderung, die in der Vergangenheit in vielen Fällen erfolgte.

Die „Richtlinien zum Verkauf von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen“ der Senatorin für Finanzen sind für städtische Immobilienverkäufe maßgebend. Sie enthalten u.a. verbindliche Regelungen für den Verkauf von Grundstücken für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens als besondere Wohnform. Immobilien Bremen hat in der Vergangenheit mehrere Bestandsgebäude, die sich für besondere Wohnformen eignen, in Abstimmung mit dem Bauressort zum Verkauf ausgeschrieben.

Für gemeinschaftliches Wohnen und Baugemeinschaften wurden die ehemaligen Schulgebäude in der Färberstraße (Grohn), in der Fröbelstraße (Vegeack) und im Buntentorsteinweg (Buntentor) zum Verkauf angeboten. Das Ausschreibungsverfahren für das Grundstück Verdener Straße (Hulsberg) konnte in diesem Jahr erfolgreich für eine Baugemeinschaft abgeschlossen werden. Ein Grundstück in der Schwachhauser Heerstrasse wurde erfolgreich ausgeschrieben. Hier wird ca. 30 % der Fläche für Baugemeinschaften bereitgestellt werden. Mit der Ausschreibung des Sportplatzes Dedesdorfer Straße soll ebenfalls ein großer Flächenanteil für Baugemeinschaften angeboten werden.

Zu 3. Planungsrecht

Es gibt derzeit mehrere Bebauungsplanverfahren, die die städtebaulichen Voraussetzungen für das Wohnen in bisher als Kerngebiet festgesetzten Bereichen, in denen das Wohnen ausgeschlossen ist, schaffen sollen. Dies kann beispielsweise erreicht werden durch die Umwandlung von Kerngebiet in Mischgebiet bzw. die Öffnung der oberen Geschosse im Kerngebiet für Wohnnutzungen.

Wichtig ist dabei, dass in der Innenstadt kerngebietstypische Nutzungen weiter erhalten und gesichert werden. Aufgrund der Rahmenbedingungen ist nicht jeder strukturelle Leerstand für eine Umnutzung in Wohnen geeignet. Parallel ist daher zu prüfen, wie nicht für Wohnen geeignete Standorte einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Durch eine gute Nutzungsmischung können neue Impulse für die Innenstadt generiert werden.

Zu 4. Beispiele (s. auch 3.)

In vielen Städten wird über das Thema Umwandlung von Büroraum zu Wohnraum nachgedacht. Es gibt interessante Beispiele für die Umnutzung ehemaliger Büroimmobilien zu attraktiven Wohnungen (Frankfurt, Hamburg, Köln). Erfahrungen zeigen, dass dabei die zentrale Lage, vorhandene Infrastrukturen sowie eine gute Rohbaustruktur der Gebäude und kooperative Partner wichtig sind.

In Bremen gibt es erfolgreiche Ansätze für die Umnutzung gewerblicher Flächen zu Wohnen wie z.B. Am Dammacker (Huckelriede) und ehem. TÜV-Gelände (Hastedt).

In der Überseestadt (Walle) entsteht ein neuer urbaner Stadtteil mit einer Mischung von Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit. Neben dem Wohnungsneubau an der Weser wurden jüngst im ehemals gewerblich genutzten Schuppen Eins auf besondere Weise auch Wohnnutzungen integriert. Besondere Wohnprojekte sind in Vorbereitung (Blaue Karawane).

Im Büroпарк Oberneuland – ein Pilotprojekt im Rahmen des Bündnis für Wohnen - soll zukünftig auch gewohnt werden. Der Bebauungsplan, der aktuell nur gewerbliche Nutzungen zulässt, soll geändert werden. Die Umwandlung in ein gemischtes Quartier mit einem hohen Wohnanteil erfolgt auf Grundlage einer städtebaulichen Studie und des noch zu beschließenden Bebauungsplans. Der Bebauungsplan hat Ende 2013 öffentlich ausgelegen. Die Gremien haben den Verkauf an eine Investorengruppe beschlossen.

Im Technologiepark wurde mit dem „Entwicklungsprogramm Technologiestadtteil“ ebenfalls als Zielsetzung die Vernetzung von Arbeiten, Wohnen und Freizeit definiert, um eine Belebung des Standortes und damit auch eine Attraktivitätssteigerung zu erreichen. Mit der Errichtung von weiteren Studentenwohnheimen sowie einem Hotel wurde dieser Zielsetzung bereits Rechnung getragen.

Zu 5. Gemeinschaftliches Bauen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat für die weitere Entwicklung der Thematik Gemeinschaftliches Bauen eine Teilzeitstelle im Fachbereich Bau und Stadtentwicklung eingerichtet. Sie bietet Plattform und Beratung für alle am Thema Interessierten.

Am 14. Juni findet der erste Baugemeinschaftentag unter dieser Regie statt. Er bietet Informationen und die Möglichkeit zu einem Austausch interessierter Akteure zum gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Bauen unter Berücksichtigung flexibler, altersgerechter, barrierefreier, ökologischer, energetisch anspruchsvoller und auch mit Wohnen und Arbeiten gemischte Wohn- und Bauformen. Das Projekt Blauhaus in der Überseestadt verfolgt beispielsweise genau diese Zielsetzungen.

Die Fragestellung wird in Abstimmung mit dem Finanz- und Wirtschaftsressort weiter verfolgt, um Möglichkeiten für die Umwandlung nicht mehr benötigter Büroflächen zu Wohnzwecken gemeinsam weiter zu entwickeln.

Beschlussvorschlag:

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