

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie  
und Landwirtschaft (S)**

**Bericht der Verwaltung  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)  
am 08.03.2018**

**Gemeinschaftliches Wohnen in Bremen – Sachstandsbericht**

**A. Sachdarstellung**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr am 15.03.2017 um einen jährlichen Bericht zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen in Bremen gebeten. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gibt dazu folgenden Bericht ab:

**1. Vorbemerkung**

In der Stadt Bremen gibt es sowohl Baugemeinschaften, als auch solche, deren Interesse in der gemeinschaftlichen Anmietung eines Objektes liegt (Mietgemeinschaften). Die beiden Begriffe sind nachfolgend kurz erläutert, ebenso die Tätigkeit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr. Des Weiteren wird der Sachstand zu einzelnen Bau- und Mietgemeinschaftsprojekten, die sich zurzeit in Planung oder Umsetzung befinden dargestellt (siehe unter Nr. 2).

**a) Baugemeinschaften**

Bei Baugemeinschaften handelt es sich um einen Zusammenschluss von mehreren Personen / Familien, die gemeinsam in einer Hausgemeinschaft – jedoch jeweils selbstständig in einer eigenen Wohnung – wohnen wollen. Dabei wird das "Gemeinschaftliche" bereits durch die Entwicklung der gemeinschaftlichen Wohnkonzeption und den gemeinsam zu bewältigenden Bau- und Planungsprozess geprägt.

**b) Mietgemeinschaften**

In der Zielsetzung und der Intention sind Projekte von Bau- und Mietgemeinschaften identisch. Sie unterscheiden sich dagegen in der Umsetzung, da nicht alle, die gemeinschaftlich wohnen möchten zugleich den Bau eines Mehrparteienhauses finanzieren bzw. organisieren können – oder wollen. Gruppen / Projekte des mietgemeinschaftlichen Wohnens sind folglich auf einen Investor angewiesen.

**c) Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen: Verfahren**

Die Einführung der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften im Jahr 2013 trägt dazu bei, das gemeinschaftliche Wohnen auch in Bremen als zusätzliches Instrument zur Schaffung von Wohnraum stärker zu etablieren. Hierzu wurden Vorgaben für die Vergabe von städtischen Grundstücken an Bau- und Mietgemeinschaften entwickelt, die einen Verfahrensablauf sowie Auswahl- und Bewertungskriterien enthalten.

Für weitere Einzelheiten wird auf den Bericht für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr am 23.02.2017 verwiesen.

## **2. Sachstand zu den einzelnen Baugemeinschaftsprojekten**

### **a) Schwachhauser Heerstraße 235**

#### **Ausgangssituation/ Anforderungen**

- Das Grundstück wurde an einen Investor verkauft. Der Verkauf beinhaltet die Auflage, ein Baufeld baureif herzustellen und an Baugemeinschaften nach Konzept zum Festpreis in Abstimmung mit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und Immobilien Bremen AöR zu verkaufen.
- Das Grundstück wurde am 19.10.2016 (Abgabe der Bewerbung: 19.01.2017) ausgeschrieben und muss laut Kaufvertrag mit dem Investor bis 31.12.2017 an eine Baugemeinschaft veräußert sein.
- Bewerbungen: 1
- Vergabe an Baugemeinschaft: erfolgt

#### **Nächste Schritte**

- Die Kaufverhandlungen zwischen Investor und Baugemeinschaft werden geführt. Die Komplexität des Gegenstands hat zu einer einvernehmlichen Verlängerung der vorherigen Frist zur Kaufvertragsunterzeichnung (s.o.) bis zum 31.03.2018 geführt.
- Gegen den B-Plan läuft ein Normenkontrollverfahren. Dadurch sind Verzögerungen in der Umsetzung eingetreten.

### **b) Neues Hulsberg-Viertel**

#### **Ausgangssituation/ Anforderungen**

- Der Beirat Östliche Vorstadt fordert, dass 20% der neuen Wohnungen von Baugemeinschaften errichtet werden sollen.
- Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren (Öffentl. Auslegung hat stattgefunden).
- Der städtebauliche Vertrag enthält Regelungen für eine Vergabe an Baugemeinschaften und befindet sich in der finalen Abstimmung.

#### **Nächste Schritte**

- Ausschreibung eines ersten Grundstücks in der Friedrich-Karl-Straße 4 an eine oder zwei Baugemeinschaften.
- Ein Verkehrswertgutachten liegt vor
- Eine Ausschreibung erfolgt frühestens mit bestehender Planreife des Bebauungsplans.

### **c) Dedesdorfer Platz**

#### **Ausgangssituation/ Anforderungen**

- Die Baugrundstücke auf dem Dedesdorfer Platz werden ausschließlich an Baugemeinschaften verkauft.
- Die Ausschreibung erfolgt zum Festpreis. Die Auswahl der BewerberInnen wird nach der Qualität des Konzepts auf Grundlage des zwischen SUBV und Immobilien Bremen AöR abgestimmten Vergabeverfahrens erfolgen. Eine Berücksichtigung von BewerberInnen ist vorgesehen.

bungen von Mietgemeinschaften nach dem Vorbild der Projekte „Bunte Berse“ und „Gartenstadt Süd/Bremer Punkt“ wird geprüft.

### **Nächste Schritte**

- Eine Ausschreibung ist für April / Mai 2018 geplant. Das hierfür erforderliche Verkehrswertgutachten ist in Auftrag gegeben.
- Planreife des Bebauungsplans wird voraussichtlich im April 2018 erreicht. Andernfalls erfolgt in Absprache mit IB AÖR eine vorgezogene Ausschreibung.
- Die Finanzierung der Erschließung erfolgt als Vorleistung durch SUBV (vgl. Deputationsbeschluss vom 18.01.2018, Vorlage 19/324)
- Prüfung einer Berücksichtigung von Bewerbungen von Mietgemeinschaften nach dem Vorbild der Projekte „Bunte Berse“ und „Gartenstadt Süd/Bremer Punkt“.

### **d) Gartenstadt Werdersee**

#### **Ausgangssituation/ Anforderungen**

- Das Verfahren für den Bebauungsplan für das Gebiet ist abgeschlossen und rechtskräftig.
- Der städtebauliche Vertrag legt fest, dass zwei Grundstücke an Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens vergeben werden. Ein Grundstück wird an Bau- und ein weiteres an Mietgemeinschaften nach dem Vorbild der erfolgreichen Projekte „Bunte Berse“ und „Gartenstadt Süd/Bremer Punkt“ vergeben.
- Eine Informationsveranstaltung zu dem Baugemeinschaftsgrundstück wurde am 17.01.2018 durch SUBV durchgeführt.
- Eine Ausschreibung ist im Quartal IV / 2018 vorgesehen.

#### **Nächste Schritte**

- Vorbereitung der Ausschreibung mit der Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee.

### **e) Gartenstadt Süd / Bremer Punkt**

#### **Ausgangssituation/ Anforderungen**

Der Senator für Umwelt Bau und Verkehr hat gemeinsam mit der GEWOBA und dem Martinsclub e.V. in einem Bremer Punkt in der Gartenstadt Süd ein Mietgemeinschaftsprojekt initiiert, das kurz vor der Umsetzung steht und neben dem gemeinschaftlichen Wohnen auch inklusives Wohnen als Teil städtischer Realität vorleben wird. Vorbild hierfür ist das Projekt "Bunte Berse" (Gröpelingen), bei dem ein privater Investor in Kooperation mit dem Verein Komscu ein Mietgemeinschaftsprojekt erfolgreich umgesetzt hat.

Auf Initiative der GEWOBA, des Martinsclubs e.V. und SUBV wurde gemeinsam ein Ausschreibungsverfahren zur Vergabe an eine Mietgemeinschaft entwickelt. Bedingung war die Bereitschaft der Gruppe, Menschen mit Handicap in das Gemeinschaftskonzept einzubinden.

#### **Stand des Verfahrens**

- Das Verfahren wurde mit der Vergabe an eine geeignete Gruppe durchgeführt.
- Auf Initiative von GEWOBA und Martinsclub e.V. wurde ein Moderationsverfahren zur Umsetzung der Inklusion durchgeführt.
- Die Mietverträge wurden unterzeichnet.
- Das Verfahren wurde im März 2017 abgeschlossen.

## **f) Ellener Hof**

### **Ausgangssituation/ Anforderungen**

- Verkauf von 2 Baugrundstücken im Projektgebiet an Bau- und Mietgemeinschaften.
- Die Grundstücke werden in Erbpacht vergeben. Die Auswahl der BewerberInnen wird nach der Qualität des Konzepts auf Grundlage des zwischen SUBV und der Bremer Heimstiftung (Eigentümerin) abgestimmten Vergabeverfahrens erfolgen.
- Eine Berücksichtigung von Bewerbungen von Mietgemeinschaften nach dem Vorbild der Projekte „Bunte Berse“ und „Gartenstadt Süd/Bremer Punkt“ wird geprüft.
- Eine Informationsveranstaltung zu dem Baugemeinschaftsgrundstück wurde am 17.01.2018 durch SUBV durchgeführt.

### **Nächste Schritte**

- Eine Ausschreibung ist für IV. 2018 geplant.

## **B. Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr mit Stand 31.12.2018 erneut Bericht zu erstatten.