

**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 23.02.2017**

Gemeinschaftliches Wohnen in Bremen – Sachstandsbericht

Anlass des Berichtes:

Der Abgeordnete der Fraktion B`90/Die Grünen Robert Bücking hat am 19.01.2017 um einen Bericht zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen in Bremen gebeten.

Die Verwaltung gibt dazu folgenden Bericht ab:

1. Vorbemerkung

In Bremen (Stadt) gibt es sowohl Gruppen, die ein gemeinschaftlich genutztes Wohnhaus bauen wollen (Baugemeinschaften) als auch solche, deren Interesse in der gemeinschaftlichen Anmietung (Mietgemeinschaften) liegt. Die beiden Begriffe sind nachfolgend näher 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, in Form von "Steckbriefen" 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. Dieser Prozess mündet erfahrungsgemäß in ein von gutem Miteinander bestimmtes Wohnen, mit Nachbarn, die zuvor selbst ausgesucht wurden. Die gemeinschaftliche Grundhaltung befördert i.d.R. aktive Nachbarschaften mit gesellschaftlichem und sozialem Engagement, die positiv auf das Quartiersleben ausstrahlen.

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 oder ein Wohnungsunternehmen angewiesen, die an die gesamte Gruppe vermieten und der Gruppe ein vom Votum des Vermieters unabhängiges Nachbelegungsrecht einräumen.

c) Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen: Verfahren

Die Einführung der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften im Jahr 2013 sollte dazu beitragen, 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. Diese Vorgaben werden auch auf private Grundstücke angewendet, wenn z. B. in städtebaulichen Verträgen der Verkauf an Baugemeinschaften vorgesehen ist oder wenn die Sozialwohnungsquote durch Baugemeinschaften abgelöst wird. Wegen der Einzelheiten wird auf die Ausführungen unter 3. verwiesen.

Kernpunkte dieser Vorgaben sind u.a.:

- Vollständigkeit der Gruppe zu ca. 70% bei Bewerbung
- Finanzierungskonzept
- Darstellung der Gruppe und des Gemeinschaftskonzepts
- Nutzungskonzept mit Bezug zum gemeinschaftlichen Wohnen
- Besonderheiten wie architektonische, ökologische, energetische oder/ und soziale Nutzungsschwerpunkte
- Paritätisch besetztes Auswahlgremium (SUBV, EigentümerIn, Ortsbeirat)
- Controlling des Prozesses bis zum Kaufvertragsabschluss

Seit Einführung der Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen im Jahr 2013 wurden /werden folgende Grundstücke an Baugemeinschaften veräußert bzw. Projekte initiiert:

- 2013: Verdener Straße, Östliche Vorstadt (Verfahren abgeschlossen: Immobilien Bremen AöR)
- 2014/15: Union-Brauerei, Walle (Verfahren abgeschlossen: Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen (SUBV))
- 2016/17: Schwachhauser Heerstraße 235, Schwachhausen (Verfahren läuft: Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen (SUBV))
- 2016/17: Gartenstadt Süd / Bremer Punkt, Neustadt (gem. Verfahren läuft: GEWOBA, Martinsclub e.V., Koordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen (SUBV))

An folgenden Standorten ist derzeit auch die Möglichkeit für Gemeinschaftliches Wohnen vorgesehen:

- Dedesdorfer Platz, Walle (3-6 Grundstücke, ca. 60 WE)
- Neues-Hulsberg-Viertel, Östliche Vorstadt (Pilotprojekt Baugemeinschaft in der Friedrich-Karl-Str. 4, ca. 30 WE, weitere Projekte folgen bis ca. 2025)
- Gartenstadt Werdersee, Huckelriede (2 Grundstücke für Bau- / Mietgemeinschaften, ca. 30 WE)

Über die Auswahl der Grundstücke für Gemeinschaftliches Wohnen wurde bislang im Einzelfall entschieden.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen sollen der ausführliche Verfahrensablauf und die Auswahl- und Bewertungskriterien nach Überprüfung ggf. angepasst werden. Es ist vorgesehen, bei Änderungen die Gremien zu befassen.

2. Sachstand zu den einzelnen Baugemeinschaftsprojekten

STECKBRIEF: 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

Nächste Schritte

- Vergabe an Baugemeinschaft.
- Sollte mit dem Investor keine Einigung über den Verkauf an eine Baugemeinschaft erzielt werden, muss dieser auf einer festgelegten Bruttogeschossfläche sozial geförderte Wohnungen bereitstellen (vgl. [Depuvorlage „Sozialwohnungsquote“ vom 14.03.2013](#)).

STECKBRIEF: NEUES HULSBERG-VIERTEL

Ausgangssituation/ Anforderungen

- Der Beirat Östliche Vorstadt fordert, dass 20% der neuen Wohnungen von Baugemeinschaften errichtet werden sollen.
- Ein erstes Pilotprojekt soll ein Grundstück in der Friedrich-Karl-Straße 4 sein.
- Der Bebauungsplan befindet sich im Verfahren (wurde bereits öffentlich ausgelegt).

Nächste Schritte

- Regelung für eine Vergabe an Baugemeinschaften im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sind derzeit in Vorbereitung (Höhe des prozentualen Anteils und Vergabebedingungen).
- Ausschreibung eines ersten Grundstücks in der Friedrich-Karl-Straße 4 an eine oder zwei Baugemeinschaften.
- Prüfung, ob eine Ausschreibung vor B-Planreife erfolgt.

STECKBRIEF: DEDESORFER PLATZ

Ausgangssituation/ Anforderungen

- Verkauf der Baugrundstücke auf dem Dedesdorfer Platz ausschließlich an Baugemeinschaften.
- Die Freiraumgestaltung und die Bebauung des Dedesdorfer Platzes wurde im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungsprozesses gemeinsam mit dem Beirat Walle, den Anliegern, der Bürgerinitiative Waller Mitte und BaugemeinschaftsinteressentIn-

nen in mehreren Workshops zur Freiraumgestaltung und zur Erschließung des Platzes abgestimmt.

- Die Ergebnisse der Workshops sind Bestandteil des Bauleitverfahrens. Der Auslegungsbeschluss wird für April 2017 angestrebt, so dass – falls es keine umfangreichen Eingaben geben sollte – im Herbst 2017 Planreife erreicht werden könnte.
- Die Ausschreibung soll zum Festpreis erfolgen. Die Auswahl der BewerberInnen wird nach der Qualität des Konzepts auf Grundlage des zwischen SUBV und Immobilien Bremen AöR abgestimmten Vergabeverfahrens erfolgen. Dabei sollen auch Bewerbungen von Mietgemeinschaften nach dem Vorbild der Projekte „Bunte Berse“ und „Gartenstadt Süd/Bremer Punkt“ berücksichtigt werden.

Nächste Schritte

- Prüfung, ob eine Ausschreibung vor Planreife erfolgen kann. Eines der Grundstücke ist sofort bebaubar, für die anderen besteht frühestens ab Herbst 2017 Planungsrecht.
- Weiterführung der Erschließungsplanung
- Vorbereitung der Ausschreibung einschließlich Grundstückswertermittlung durch GeoInformation Bremen für erschlossenes Bauland, in Abstimmung zwischen SUBV und Immobilien Bremen AöR.
- Zur sozialverträglichen Gestaltung des gemeinschaftlichen Wohnens wird beim Desdorfer Platz die Bewerbung von Mietgemeinschaftsprojekten möglich sein (siehe auch 1. Vorbemerkung).

STECKBRIEF: GARTENSTADT WERDERSEE

Ausgangssituation/ Anforderungen

- Der Bebauungsplan für das Gebiet befindet sich im Verfahren. Die Planreife wird voraussichtlich im 2. Quartal 2017 erreicht.
- Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird an einer umfassenden Grundstücksneueinordnung sowie an einem städtebaulichen Vertrag gearbeitet. Im Vertrag werden zwei Grundstücke zur Vergabe an Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens vorgesehen. Ein Grundstück soll an Bau- und ein weiteres an Mietgemeinschaften nach dem Vorbild der erfolgreichen Projekte „Bunte Berse“ und „Gartenstadt Süd/Bremer Punkt“ vergeben werden.

Nächste Schritte

- Abschluss des städtebaulichen Vertrages
- Ein weiteres Mietgemeinschaftsprojekt wird in der Gartenstadt Werdersee ermöglicht.
- Vorbereitung der Bedingungen für eine Vergabe an Bau-/Mietgemeinschaften im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sind in Bearbeitung.

STECKBRIEF: 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 Komschu ein Mietgemeinschaftsprojekt erfolgreich umgesetzt hat.

- Das Grundstück befindet sich im Eigentum der GEWOBA.
- 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 Vergabeverfahren wurde mit dem Ergebnis einer Vergabe an eine Gruppe durchgeführt.
- Auf Initiative von GEWOBA und Martinsclub e.V. wurde ein Moderationsverfahren zur Umsetzung der Inklusion durchgeführt.
- Die Mietverträge wurden unterzeichnet.
- Das Projekt steht mit Einzug im Februar / März 2017 kurz vor Abschluss

Fachliche Bewertung

- Das Mietgemeinschaftsprojekt in der Gartenstadt Süd stellt einen entscheidenden Meilenstein dar, da es die Möglichkeit gemeinschaftlichen Wohnens unabhängig von der Finanzstärke der Gruppe dokumentiert und erprobt.
- Die Stadtgemeinde kann entsprechende Grundstücke anbieten. Dennoch ist die Umsetzung eines Mietgemeinschaftsprojektes nur mit der Bereitschaft von Investoren (Bunte Berse, LRP Immobilien) und Wohnungsbauunternehmen (Gartenstadt Süd, GEWOBA) möglich, die sich auf einen gemeinsamen Kommunikationsprozess mit einer Gruppe im Vorfeld und auf Mitbestimmungsrechte einer Gruppe nach Belegung des Objektes einlassen. Neben einer Grundstücksbereitstellung durch die Stadtgemeinde kann die Koordinierungsstelle beim SUBV hier unterstützend und beratend tätig werden.
- Eine Evaluation dieser Projekte im Hinblick auf Mieterzufriedenheit, Identifikation mit dem Gebäude und Impulse für die Nachbarschaft soll geprüft werden.

3. Erfahrungen / Zusammenfassung

Der hier dargestellte Sachstand des gemeinschaftlichen Wohnens in der Stadt Bremen zeigt, dass bereits einige Projekte gestartet und eine Vielzahl von Projekten in Vorbereitung sind. Die für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellten Grundstücke sind durch ein äußerst heterogenes Bild bezüglich der Eigentumsverhältnisse geprägt. Dies führt in der Folge zu unterschiedlichen Herausforderungen bei der Verfahrensgestaltung und -umsetzung, so dass keine einheitlichen, allgemeingültigen Aussagen und Schlüsse gezogen werden können. Jedes Projekt ist individuell und mit individuellen Herausforderungen verbunden.

Verkauf von öffentlichen Grundstücken (Immobilien Bremen AöR)

Im Verlauf der letzten drei Jahre konnte ein abgestimmtes Verfahren mit Vorgaben zur Vergabe an und zur Bewertung von Baugemeinschaften entwickelt werden. Schwierigkeiten ergeben sich allerdings bei der baureifen Herstellung unerschlossener Grundstücke.

Verkauf von Grundstücken durch Grundstücksgesellschaften mit öffentl. Beteiligung

Die Vorgaben, das Vergabeverfahren und die Auswahlkriterien erfahren eine hohe Akzeptanz seitens der Eigentümer. Durch eine vorgezogene Ausschreibung, die baureife Herstellung der Grundstücke und die noch zu erfolgenden Präzisierungen in städtebaulichen Verträgen hinsichtlich des Umfangs gemeinschaftlichen Wohnens, werden die Verfahren voraussichtlich erleichtert werden.

4. Ausblick - Empfehlungen

Ablösung der sozialen Wohnraumförderquote durch Baugemeinschaften

Dieses Instrument wurde eingeführt, um Impulse für die Umsetzung von Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens zu setzen. Im Hinblick auf die Kosten des Wohnens ist die Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens aber nicht vergleichbar mit dem sozialen Wohnungsbau und somit eine Ablösung nicht immer zu rechtfertigen. Die Erfahrungen mit Bau- und Mietgemeinschaftsprojekten – z.B. bei der Unionbrauerei und der „Bunten Berse“ – haben gezeigt, dass es bei den betreffenden Projekten ein hohes gesellschaftliches und soziales Engagement gibt und auch auf freiwilliger Basis Sozialwohnungen geschaffen wurden. Für zukünftige Projekte soll geprüft werden, ob die Ablösemöglichkeit in jedem Fall angemessen ist.

Konzeptvergabe zum Festpreis

Das Verfahren der Konzeptvergabe zum Festpreis ist fachlich durch die Zielsetzung begründet, attraktive Stadtviertel zu schaffen. Dies gelingt dann, wenn die besten Konzepte ausgewählt werden (vgl. auch Referenzenverfahren in Hamburg, Tübingen, Leipzig). Bislang wurde dieses Verfahren an den hier dargestellten Standorten von den Eigentümern akzeptiert. Es soll geprüft werden, ob diese Vorgehensweise zukünftig allgemein angewendet werden kann.

Vorgezogenes Ausschreibungsverfahren

Bisher war es Praxis, Ausschreibungen von Grundstücken für Baugemeinschaften auf Grundstücken, für die erst neues Planungsrecht geschaffen werden muss, nach Planreife einzuleiten. Durch die bisherigen Erfahrungen hat sich gezeigt, dass es für Baugemeinschaften hilfreich ist, viel Zeit für die Erstellung des Angebotes der Ausschreibungen einzuräumen und dementsprechend frühzeitig zu beginnen. Es soll daher geprüft werden, ob und in welchen Fällen eine vorgezogene Ausschreibung in Betracht kommt.

Beschlussvorschlag:

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (L/S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr im 2. Halbjahr 2017 erneut Bericht zu erstatten.