

In der Senatssitzung am 8. Dezember 2020 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

30.11.2020

Vorlage für die Sitzung des Senats am 08.12.2020

Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“

A. Problem

Mit Beschluss vom 3. März 2020 wurde die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die in der Ressort-AG Wohnungsbau vertretenen Ressorts gebeten, Impulsflächen zu identifizieren und zu entwickeln, um die Voraussetzung für den Bau von 10.000 zusätzlichen Wohnungen zu ermöglichen und diese spätestens bis zum II. Quartal 2020 dem Senat vorzulegen.

Aktuell ist das Wohnungsneubaugeschehen in der Stadt Bremen von zwei quantitativ ungefähr gleichbedeutenden Aktionsfeldern bestimmt:

- erstens den großen Projekten in Entwicklungsgebieten mit >100 WE
- und zweitens durch kleinere, zum Teil individuelle Bauvorhaben, zumeist in Bestandsquartieren.

Bislang ist es dadurch gelungen, die Nachfrage nach geeigneten Wohnbaupotentialen quantitativ hinreichend sowie qualitativ im Sinne der unterschiedlichen Bautypologien größtenteils zu befriedigen. Allerdings ist eine permanente Nachsteuerung erforderlich. Noch sind Potenziale im Bereich der großen Entwicklungsgebiete wie der Überseestadt oder dem Tabakquartier sowie in weiteren stadtweit bedeutsamen Entwicklungsprojekten nicht ausgeschöpft. Dies gilt auch für die in der Innenentwicklung und Bestandsentwicklung zu realisierenden Wohnungsbauvorhaben. In dieser Legislaturperiode sollen aber nicht nur die vorhandenen Potenziale ausgeschöpft werden, sondern es sollen durch die **„Schaffung der Voraussetzungen für 10.000 zusätzliche Wohneinheiten“** die Grundlagen für ein langfristiges und gleichzeitig ökologisch nachhaltiges Wachstum weiterentwickelt werden.

B. Lösung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat zusammen mit den in der Ressort-AG Wohnungsbau vertretenen Ressorts ein Programm **„Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“** erarbeitet und legt dieses zur Beschlussfassung vor.

Das Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ setzt auf das Impulsprogramm und insbesondere vorhandene Kooperationsstrukturen sowie dem vorliegenden Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (STEP Wohnen) auf, formuliert eigene Akzente und beinhaltet eine weitere Fokussierung auf identifizierte Projekte und Programmbausteine. Das Programm leitet sich aus dem Zielsystem und den Handlungsfeldern des STEP Wohnen ab. Das Programm integriert und kombiniert dabei wesentliche Bausteine der STEP-Handlungsfelder „A: Wohnungsbau qualifizieren und umsetzen“ sowie „B: Maßnahmen im Gebäude- und Siedlungsbestand“. Die Entwicklung von Wohnstandorten in Kooperation mit privaten Akteuren spielt hierbei weiterhin eine wichtige Rolle (Baustein E 6). Aufbauend auf einer einvernehmlichen Zusammenarbeit wird dieser Weg fortgeschrieben und im Sinne der Nutzungsmischung und Zukunftsfähigkeit von Standorten und Quartieren kontinuierlich weiterentwickelt.

Die **konzeptionellen Eckpunkte des Programms Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus** sind:

- ***Bauen als Quartiersentwicklung***
- ***Primat der Innenentwicklung und Bestandsentwicklung***
- ***Berücksichtigung von Ortsteilen, die einer Aufwertung bedürfen***
- ***Berücksichtigung von Ortsteilen mit geringem Angebot kostengünstigen Wohnraums***
- ***Entwicklung sozial-ökologischer Pilotprojekte auf geeigneten Flächen***
- ***Berücksichtigung verschiedener Marktsegmente/Quartierstypen***

Über folgende **Handlungsansätze** sollen in dieser Legislaturperiode die Voraussetzungen für eine Umsetzung der konkreten Vorhaben privater Baufrauen und Bauherren und der öffentlichen Hand bzw. öffentlichen Gesellschaften auf den im Anhang aufgeführten Flächen geschaffen werden:

- Konkretisierung von bislang nur als Innenentwicklungs- oder Prüfbereich gekennzeichneten Bereichen über **städtebauliche Konzepte**;
- **frühzeitige** und zügige **Klärung** von Fragen des **Klima- und Umweltschutzes** wie Altlasten, Baumschutz, Ausgleich, Entwässerung, Energiebilanzen sowie der **wirtschaftlichen Tragfähigkeit** von Projekten;
- aktive **Bodenpolitik** wie z. B. **Vorkaufsrechtssatzungen** oder **Umlegungsverfahren** (insbes. auf vertraglicher Ebene) bzw. Entwicklung eigener Flächenpotenziale der öffentlichen Hand und ihrer Gesellschaften;
- Prioritäre verkehrliche **Erschließungsplanung** und **frühzeitige Planung sozialer Einrichtungen, grüner Infrastrukturen** und sonstiger **für die Quartiersentwicklung erforderlicher Bausteine**;
- Prioritäre **Bauleitplanung** in den Projektgebieten bzw. **Anpassung alter Bebauungspläne**.

Handlungsleitend bei der Umsetzung des Programms sind

- die soziale und funktionale Mischung in den Quartieren mit einer engen Verbindung von Wohnen und Arbeiten,
- die Stadt der kurzen Wege,
- der Klimaschutz und die Klimaanpassung,
- sowie eine emissionsarme Mobilität.

Mit dem Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass auch in Zukunft auf keinen Fall fehlendes bzw. nicht planerisch vorbereitetes Bauland der Engpassfaktor für die Bautätigkeit in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten wird. Dies konnte bislang in hohem Maß insbesondere für großstadtangemessene urbane Marktsegmente gewährleistet werden. Gleichzeitig geht es darum, dass nicht nur die quantitativen Vorgaben erfüllt werden, sondern das Bauen auf das Entstehen von funktionsfähigen und attraktiven Quartieren zielt.

Unter „Voraussetzungen für zusätzliche 10.000 WE“ wird verstanden: Wenn die Marktlage und Nachfrage entsprechend groß sein sollte, muss es aufgrund planungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Rahmenbedingungen möglich sein, 10.000 Wohneinheiten in den vier Jahren der Legislaturperiode bis 2023 zu beantragen und Genehmigungen zu erhalten. „**Zusätzlich**“ bedeutet demnach, ergänzend zum Wohnungsbestand und ergänzend zu den Bauüberhängen der letzten Jahre (Stichtag 01.07.2019), müssen die erforderlichen Wohnungen insbesondere auf aktuell planungsrechtlich neu geordneten Projektflächen, aber auch in den Beständen und durch die bauordnungsrechtliche Umsetzung der Projekte, entstehen können. Mit dem Appendix „plus“ in Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus soll deutlich gemacht werden, dass damit eine Basis für **Fortschreibungen** über die Legislaturperiode hinaus auch hinsichtlich des Wirkhorizonts des STEP Wohnen bis 2030 gelegt wird.

Vor diesem Hintergrund galt es, einen neuen strategischen Ansatz mit Blick auf die Flächenpotenziale und Bestände zu formulieren. Entsprechend konzentriert sich das bisherige Impulsprogramm auf **zwei Handlungsstränge**:

I Vorbereitung von Flächen für neue Quartiere und Standorte (rund 60-70 %)
(s. Tab. 1 in der Anlage)

- aus heutiger Sicht insgesamt rund 6.000 bis 7.000 WE

II Weiterentwicklung des Bestandes (rund 30-40 %)

- aus heutiger Sicht insgesamt rund 3.000 bis 4.000 WE

Die **Umsetzung** erfordert für die einzelnen Handlungsstränge einen **unterschiedlichen Instrumenteneinsatz**, daher werden die nachfolgend dargestellten Handlungsbereiche vorgeschlagen (s. Abbildung 1).

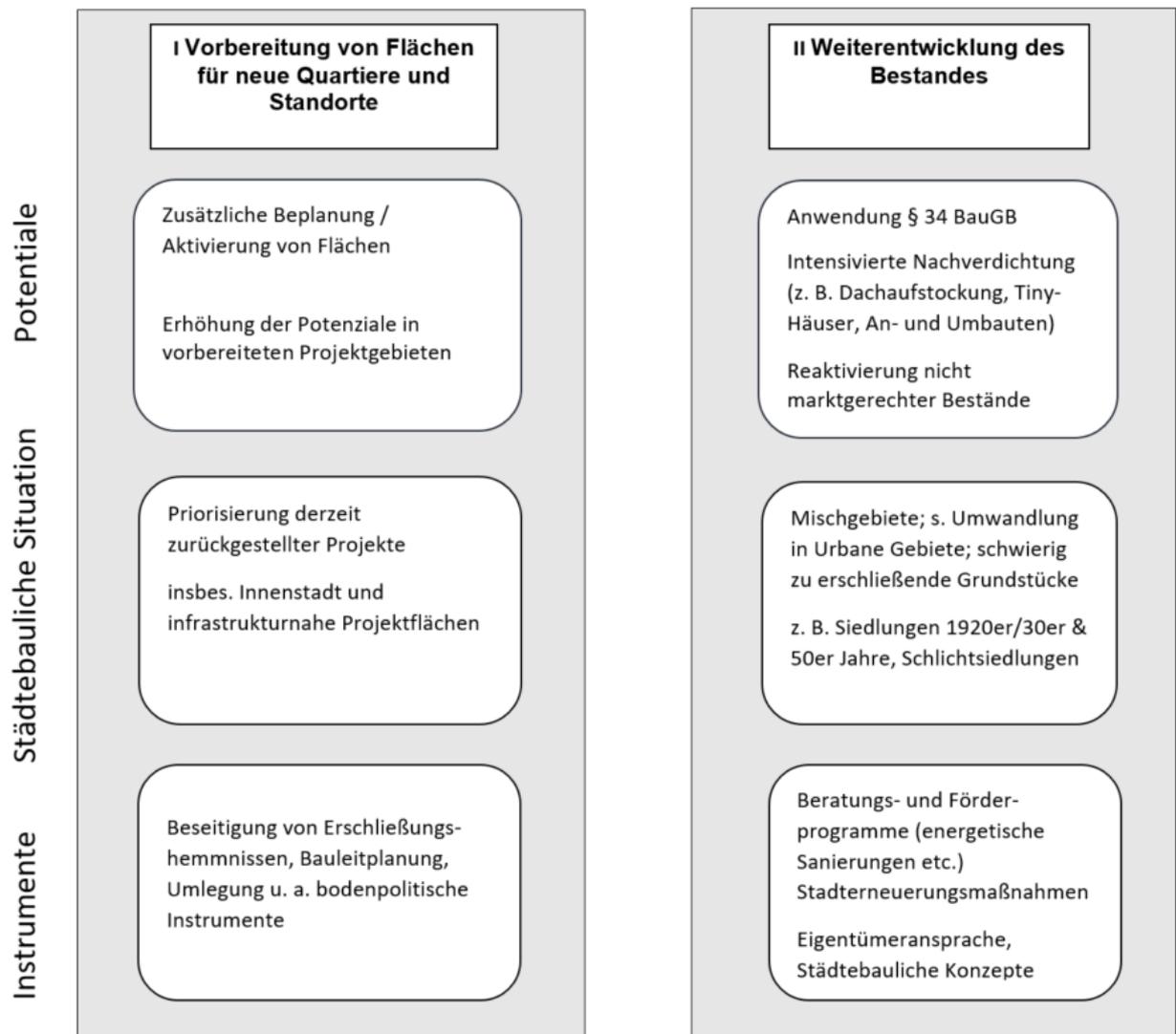


Abb. 1: Die Handlungsstränge des Programms „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“

Aus den Erfahrungen der letzten Jahre, insbesondere auch mit den Impulsprojekten, ist voraussichtlich eine planerische Bearbeitung im Sinne der Schaffung von Voraussetzungen nicht aller avisierten Flächen wie unten in der Tabelle aufgeführt bis 2023 abschließend möglich. Gründe hierfür sind vielfältig und können in vielen Fällen nicht durch Verwaltungshandeln beeinflusst werden. So werden Entwicklungen bspw. durch nicht mitwirkungsbereite Eigentümer*innen, Widerständen aus der Nachbarschaft, anhängige Gerichtsverfahren etc. deutlich verzögert. Von daher wird eine Größenordnung für die Schaffung von Voraussetzungen von Wohnungen entlang der oben genannten Zahlen in Abbildung 1 (6.000 bis 7.000 Wohneinheiten Handlungsstrang I und 3.000 bis 4.000 Wohneinheiten Handlungsstrang II) aufgeführt, die aus dem Fundus der unten stehenden Tabelle bis 2023 tatsächlich realisierbar erscheinen.

C. Alternativen

Es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Aus dem Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ ergeben sich keine direkten finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Die konkrete Bearbeitung der Projekte hingegen benötigt in der Regel Planungsmittel und Personalressourcen, welche aber projektspezifisch gesondert aufgeführt und erforderlichenfalls eingeworben werden müssen.

Das Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ zielt auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Alle in allen Teilräumen der Stadt ab. Bei der Schaffung des Zugangs zu bezahlbaren Wohnungsangeboten werden alle Geschlechter gleichermaßen berücksichtigt.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei, dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, der Senatorin für Kinder und Bildung abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet nach Kenntnisnahme im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat nimmt das Programm „Wohnungsbauperspektiven 2020-23plus“ zur Kenntnis und bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau zusammen mit den in der Ressort-AG Wohnungsbau vertretenen Ressorts um die entsprechende Umsetzung.

Anlage

Die Kategorien A und B sind folgendermaßen zu unterscheiden:

- Kategorie A berücksichtigt Wohnbauprojekte, für die bereits die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnungsbau (Planungsrecht in Kraft bzw. Baugenehmigungen erteilt) seit Beginn der 20. Legislaturperiode (hier Stichtag 01.07.2019) realisiert werden konnten.
- Kategorie B umfasst solche Wohnbauprojekte, bei denen im Verlauf der aktuellen Legislaturperiode (bis 2023) die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnungsbau geschaffen werden sollen.

Tab. 1: Flächen des Handlungsstranges I: Vorbereitung von Flächen für neue Quartiere und Standorte

Lfd. Nr.	Kat.	Projekt/Quartier	B-Plan	Wohn-einheiten (WE)	Stadtteil
1	A	Faulenstraße (ehem. Seemannsheim)	2440	50	Mitte
2	A	Mondelez	2504	266	Neustadt
3	A	Umsetzung Buntentorsdeich	2430	40	Neustadt
4	A	Tanzwerder	2222	40	Neustadt
5	A	Hohentorsplatz	VE 131	50	Neustadt
6	A	Gartenstadt Werdersee IIa	2452	110	Neustadt
7	A	Willakedamm	2449	75	Huchting
8	A	Schwachhauser Heerstraße / Scharnhorststraße	2391	60	Schwachhausen
9	A	Mühlenviertel Horn II	2300, 2439	115	Horn-Lehe
10	A	Wohn-/ Büropark Oberneuland II	2443	121	Oberneuland
11	A	Ellener Hof BA 1	2459	73	Osterholz
12	A	Große Laake	2497	58	Osterholz
13	A	Europahafenkopf Lofthaus Nord	VE 142	168	Walle
14	A	Schuppen 3 Europaquartier West (BP2455a)	2455	446	Walle
15	A	Seewenjestraße	1075 Änd. Erf.	74	Gröpelingen
16	A	Lesum-Park West	1209	100	Burglesum

Lfd. Nr.	Kat.	Projekt/Quartier	B-Plan	Wohn- ein- heiten (WE)	Stadtteil
17	A	An Rauchs Gut	VE 107	40	Burglesum
18	A	An Woldes Wiese (Billungstraße)	1274	48	Burglesum
19	A	Tauwerkquartier	1243	105	Vegesack
20	A	Am Bodden / Nord	1250	68	Blumenthal
21	A	Einzelprojekte <40 WE (Brokhuchtinger Landstraße, südl. Osterholzer Dorfstraße, Dedesdorfer Platz, Kaffeequartier Baufeld I, Am Becketal, ehem. Dewers-Areal)		121	Gesamtstadt
22	B	Faulenquartier Nord	2440	55	Mitte
23	B	Projekt Parkhaus Mitte	2420	200	Mitte
24	B	Bundeswehrhochhaus	429	135	Mitte
25	B	Kohlhökerstraße (ehem. Bundesbank)	VE 143	170	Mitte
26	B	Einzelprojekte <40 WE (Altstadt, Am Wall, Blumenstraße)		60	Stadtbezirk Mitte
27	B	Hachez	2523	100	Neustadt
28	B	Areal um Silberwarenfabrik	2351	75	Neustadt
29	B	Gartenstadt Werdersee IIb	2452	390	Neustadt
30	B	Kornstraße	BP erf.	200	Neustadt
31	B	Scharnhorst Quartier I	2417	250	Neustadt
32	B	Studentwohnheim Niedersachsendamm	BP erf.	180	Neustadt
33	B	Kattenturm Zentrum	2060	50	Obervieland
34	B	Huchtinger Heerstraße	2178	50	Huchting
35	B	Thyssen-Krupp Metallbau	BP erf.	100	Huchting
36	B	Vorderes Woltmershausen	VK- OG 1003	1000	Woltmershausen
37	B	Stromer Landstraße	1885, neuer BP	80	Strom
38	B	Einzelprojekte <40 WE (Conver- Gelände)		30	Stadtbezirk Süd
39	B	Neues Hulsberg Viertel I	2450	670	Östliche Vorstadt
40	B	Konrad-Adenauer-Allee West	2518	150	Vahr
41	B	Kurfürstenallee (Volksbank)	VE 144	40	Vahr

Lfd. Nr.	Kat.	Projekt/Quartier	B-Plan	Wohn-einheiten (WE)	Stadtteil
42	B	Wilseder-Berg-Straße (Tarzan & Jane)	VE 125	62	Vahr
43	B	Östlich Vahrer Straße / Am Herbert-Ritze-Bad	2096	120	Vahr
44	B	Oberneulander Mühle	2371, 1743	194	Oberneuland
45	B	Ellener Hof BA 2	2459	427	Osterholz
46	B	Osterholzer Heerstraße / Pfälzer Weg	2463	80	Osterholz
47	B	Östl. Ehlersdamm / Süd	BP erf.	80	Osterholz
48	B	Am Sacksdamm	VE 146	88	Hemelingen
49	B	Rennbahn West	BP erf.	80	Hemelingen
50	B	Könecke- und Coca-Cola-Gelände	2517	300	Hemelingen
51	B	Haberloher Straße	2165	110	Hemelingen
52	B	Einzelprojekte <40 WE (Hermine-Berthold-Straße, Bennigsenstraße, Friedrich-Mißler-Straße, Gartenstadt Vahr, Julius-Brecht-Allee, Rockwinkeler Landstraße, Hahnenkampfläche, südl. Osterholzer Dorfstraße)		202	Stadtbezirk Ost
53	B	Plantage I	2226, 2358, 2465	50	Findorff
54	B	Elmersstraße Berufsschule	BP erf.	60	Walle
55	B	Rübekamp	2319	80	Walle
56	B	Kellogg's Höfe	2519	250	Walle
57	B	Neu Stephani	2519	750	Walle
58	B	Hafenkante, Baufeld 11	2448	100	Walle
59	B	Europahafenkopf II (Lofthaus Süd und Mobilitätshaus)	VE 142	174	Walle
60	B	Hafenpassage BA 2	2409	100	Walle
61	B	Kaffeequartier (Baufelder 2 u. 3 u. Gewoba)	2382	181	Walle
62	B	Schuppen 3 Europaquartier Ost	2455	112	Walle
63	B	Wummensieder Straße	2277	47	Gröpelingen
64	B	Ritterhuder Heerstraße 1. BA	2071	70	Gröpelingen
65	B	Tucholsky Straße	§ 34	40	Gröpelingen

Lfd. Nr.	Kat.	Projekt/Quartier	B-Plan	Wohn-ein-heiten (WE)	Stadtteil
66	B	Einzelprojekte <40 WE (Leipziger Straße, Dedesdorfer Platz, Osterfeuerberger Ring, Auf den Hunnen)		94	Stadtbezirk West
67	B	Friedensheimer Straße	1270	60	Burglesum
68	B	Alte Molkerei	1234	50	Burglesum
69	B	Baumarkt Stader Landstraße	937	50	Burglesum
70	B	Finanzamt Sedanplatz	BP erf.	50	Vegesack
71	B	Hartmann-Stift	VE 111	65	Vegesack
72	B	Haven Hööv't	1218A	150	Vegesack
73	B	Weserstraße	1550	52	Vegesack
74	B	Teichquartier (Aumund)	1567	67	Vegesack
75	B	Cranzer Straße	366	190	Blumenthal
76	B	Am Bodden / Süd	946B	50	Blumenthal
77	B	Einzelprojekte <40 WE (Stockholmer Straße, Am Rastplatz, Ortsamt Lesum, Fichtenhof, Fährer Flur, Grünes Band Lüssum, Turnerstraße, Wölpsche, Unterm Berg I)		188	Stadtbezirk Nord

Kategorie	Summe WE
A	2.228
B	8.088
A + B	11.036