

**Vorlage  
für die Sitzung  
der städtischen Deputation  
für Soziales, Kinder und Jugend  
am 06.06.2013**

**„ Sozialwohnungsquote beim Verkauf städtischer Grundstücke  
und bei der Schaffung neuen Baurechts“**

**A. Problem**

Der Senat hat am 28.08.2012 in Umsetzung der Koalitionsvereinbarung beschlossen, dass beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden soll. Einzelheiten sollten im Rahmen des Bündnisses für Wohnen erarbeitet werden.

**B. Lösung**

In Ausführung dieses Beschlusses hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr das aus der Anlage ersichtliche Konzept erarbeitet. Dieses Konzept wurde im Rahmen des Bündnisses für Wohnen in der Arbeitsgruppe „Flächen“ mit der Wohnungswirtschaft und dem Aktionsbündnis „Menschenrecht auf Wohnen“ erarbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass die Beteiligten in einzelnen Aspekten von unterschiedlichen Grundeinschätzungen ausgehen.

Die Sozialwohnungsquote kann auch in Kooperation unterschiedlicher Investoren realisiert werden. Stadtweit wurden 30 Wohnbauflächen identifiziert, die prioritär entwickelt werden sollen, darunter auch - als Pilotprojekte für das sogenannte Bremer Modell – im Europahafen/Übeseetor die Fläche nördlich der Consul-Smidt-Straße sowie der Büropark Oberneuland. Diese Projekte sollen im Zusammenwirken aller Beteiligten kurzfristig / zeitnah in die Umsetzung gehen.

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen werden mit dem Ziel, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, derzeit Ansätze und Maßgaben für eine Bremer Wohnungsbauoffensive verifiziert, die neben dem Neubau auch den Bestand sowie Möglichkeiten einer weiter optimierten Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Wohnungswirtschaft (bspw. durch eine zentrale Ansprechperson) in den Blick nehmen. Über das Ergebnis der Bündnisarbeit wird zu gegebener Zeit berichtet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gebeten, ihr in sechs Monaten einen Zwischenbericht über die ersten Erfahrungen mit der Sozialwohnungsquote beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts vorzulegen.

**C. Alternativen**

Keine.

**D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender Prüfung**

Keine.

**E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Vorlage wurde mit der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen, der Senatorin für Finanzen, dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der Senatskanzlei abgestimmt.

**F. Beschlussvorschlag**

Die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend nimmt den Bericht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr zur Kenntnis.

**Anlage**

**1. Regelungen für ein Bremer Modell zur Schaffung von Sozialwohnungen beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts**

1.	Stichtag	14.03.2013 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausschreibungen von kommunalen Grundstücken (siehe Nr. 3 ff), die danach eingeleitet werden,</li> <li>• jede Neuschaffung oder Änderung von Baurecht (betroffene Flächen siehe Nr. 3 ff), die danach eingeleitet wird.</li> </ul>
2.	Fälle der Schaffung neuen Baurechts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es wird ein neuer Bebauungsplan, bzw. VE-Plan erstellt, ggf. incl. eines städtebaulichen Vertrags</li> <li>• Im Falle von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB wird kein neues Baurecht geschaffen.</li> </ul>
3.	Betroffene Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauflächen</li> <li>• nicht: Flächen, auf denen ausschließlich Pflege- und Betreuungseinrichtungen gem. § 7 BremWoBeG geschaffen werden</li> </ul>
4.	Größe der betroffenen Wohnbauflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschosswohnungsbau ab 20 Wohneinheiten pro verkauftem Grundstück bzw. pro Plangebiet</li> <li>• Einfamilienhaus-(EFH-)Flächen* ab 50 Wohneinheiten</li> <li>• Gemischte Flächen (Geschosswohnungen und EFH) ab 50 Wohneinheiten</li> <li>• Bei gemischten Flächen unter 50 Wohneinheiten wird nur der Geschosswohnungsanteil berücksichtigt.</li> </ul>
5.	Höhe der Sozialwohnungsquote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 % der Wohnungen auf den betroffenen Flächen,</li> <li>• davon 20 % für Haushalte, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind</li> <li>• Es wird jeweils abgerundet.</li> </ul>
6.	Festlegung der Förderquote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei Verkauf wird die Quote im Kaufvertrag festgelegt.</li> <li>• Bei der Schaffung neuen Baurechts wird die Quote in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt.</li> </ul>
7.	Möglichkeit einer höheren Förderquote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Einzelfall kann eine höhere Förderquote vereinbart werden.</li> <li>• Voraussetzung ist, dass die Förderung einen Beitrag zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen darstellt.</li> </ul>
8.	Quote für Wohnungsnotstandsfälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Einzelheiten zur Umsetzung werden in einer gesonderten Vereinbarung mit der Zentralen Fachstelle Wohnen festgelegt.</li> </ul>
9.	Möglichkeiten zur Erfüllung der Sozialwohnungsquote auf anderen Grundstücken bzw. in	a. Die Sozialwohnungsquote kann auf das verkaufte Grundstück bzw. Plangebiet verteilt werden bzw. auf einer Teilfläche konzentriert werden.

\* Gebiete, auf denen eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern vorgesehen ist

	<p>anderen Plangebieten</p>	<p>b. Eine mittelbare Erfüllung der Sozialwohnungsquote ist im Ausnahmefall auf anderen Grundstücken bzw. Plangebieten möglich, wenn das im Einklang mit den wohnungspolitischen Zielsetzungen steht (insb. bezahlbarer Wohnraum in sog. teureren, bzw. höherwertiger in sog. benachteiligten Stadtteilen)</p> <p>c. Bei EFH-Flächen über 50 Wohneinheiten kann die Quote auch auf anderen Flächen erfüllt werden. Diese Flächen sollen sich vorzugsweise in einem räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen EFH-Fläche befinden.</p> <p>Auf die Förderquote kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn städtebauliche Gründe entgegen stehen, die einer Verwirklichung auf der Fläche bzw. in deren räumlichen Zusammenhang entgegenstehen.</p> <p>d. Die Verortung der Sozialwohnungen wird im Einzelfall im Einvernehmen zwischen dem Investor/Bauherren und SUBV (Arbeitsgebiete Stadtplanung und Wohnungswesen) vorgenommen. Dem soll ein Konzept zugrunde liegen, dessen Ziel es ist,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– die wirtschaftlichen Interessen des Investors/Bauherren sowie</li> <li>– die Notwendigkeit der Versorgung von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen und</li> <li>– die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen</li> </ul> <p>in Einklang zu bringen.</p> <p>e. In größeren Baugebieten kann der Nachweis der 25% an Sozialwohnungen auch so geregelt werden, dass für einzelne Grundstücke höhere Bindungsquoten sowie im Gegenzug Grundstücke mit entsprechend geringerer Sozialbindung realisiert werden können. Die Bindungsquote von 25% für das Gesamtgebiet ist davon unbenommen.</p> <p>Bei einem solchen Vorgehen ist zu gewährleisten, dass die Grundstücke mit unterschiedlicher Bindungsquote parallel entwickelt werden und keine ausschließliche Konzentration auf einzelne Teilräume erfolgt.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll bei geeigneten Flächen auch geprüft werden, ob ein Angebot von Mietreihenhäusern realisiert werden kann.</p> <p>f. Die Quote zur Unterbringung von Wohnungsnotstandsquote kann i.d.R. mittelbar erfüllt werden (siehe Arbeitsgruppe 2).</p>
10.	<p>Verfahren bei der Errichtung von Wohnraum durch Baugemeinschaften</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die von Baugemeinschaften errichteten Wohnungen werden angerechnet.</li> <li>• Baugemeinschaften müssen keine Wohnungen für Wohnungsnotstandsfälle bereit stellen.</li> </ul>
11.	<p>Möglichkeit der Aufteilung in Wohneigentum</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voraussetzung: Die ordnungsgemäße Vermietung ist sicher gestellt, z.B. durch die Bestellung eines ortsansässigen Verwalters, der mit Förderbedingun-</li> </ul>

		gen vertraut ist.
12.	Festlegung der Wohnungsgrößen, Ausstattung, Barrierestandard, Energiestandard bei den geförderten Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es gelten die Förderrichtlinien.</li> <li>• Die Anforderungen der Zielgruppe (= Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, kleine Haushalte, Familien, ältere Menschen) müssen berücksichtigt werden.</li> <li>• Festlegung in Abstimmung zwischen Bauherren und SUBV</li> </ul>
13.	Verfahren, für den Fall, dass keine Fördermittel verfügbar sind	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Festlegung einer Förderquote</li> <li>• aber: sonstige Maßnahmen unter Nr. 2</li> </ul>

## **2. Sonstige Maßnahmen für die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 des Baugesetzbuchs kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass auf Wohnbauflächen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr soll von dieser Möglichkeit in Zukunft Gebrauch machen, wenn ohne eine konkrete Bauabsichten neue Bebauungspläne für Wohnungsbauflächen (= sog. Vorratspläne) erstellt werden.

<b>Frage</b>	<b>Antwort</b>
Wie sind die Anforderungen an den Wohnungsbau auf den Flächen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 % der Wohnungen auf jedem Grundstück müssen förderfähig sein</li> <li>• Die technischen Bestimmungen der Wohnraumförderrichtlinien müssen erfüllt sein, z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnungsgrößen (m<sup>2</sup> in Bezug auf Zimmerzahlen und ggf. Zuschnitte)</li> <li>– Energiestandard (KfW 70)</li> <li>– Barrierestandard</li> </ul> </li> </ul>
Welche Flächen sind betroffen?	Wohnbauflächen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschosswohnungsbau</li> <li>• Einfamilienhausgebiete</li> </ul>
Ist eine Förderung zwingend?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur auf Wunsch des Bauherren</li> </ul>
Gibt es keine Miet- und Einkommensbindungen?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur bei Inanspruchnahme von Förderungsmitteln</li> </ul>

Die Vorgaben werden entsprechend angewendet, wenn im Falle des Verkaufs von kommunalen Wohnbauflächen oder bei der Schaffung neuen Baurechts im Rahmen von städtebaulichen Verträgen keine Förderungsmittel verfügbar sind.