

Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation; Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft; Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

1 / 102 / 266 / 61

Frau Geßner Herr Hürter
Herr Lakemann

Tel.: 361-8706361-
15981361-89326

12. Dezember 2024

Vorlage VL 21/3841

ÖFFENTLICH

NICHT ÖFFENTLICH UND VERTRAULICH

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Wirtschaft und Häfen	18. Dezember 2024	beschließend

Wirtschaftlichkeit: Keine WU

VL-Nummer Senat: 21/229-S

Titel der Vorlage

Wohnpark Oberneuland

Gemeinsame städtebauliche Absichtserklärung (LOI) zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG zur Entwicklung des Wohnparks Oberneuland

Vorlagentext

A. Problem

Die Wohnungswirtschaft steht derzeit vor einer der größten Herausforderungen der vergangenen Jahrzehnte. Hohe Baukosten, fehlende Fachkräfte, deutlich gestiegene Zinsen und die Zurückhaltung der Kreditinstitute bei der Kreditvergabe belasten die Bau- und Immobilienwirtschaft. Dies führt dazu, dass auch in der Stadtgemeinde Bremen neue Wohnprojekte nicht oder nur mit großer Zurückhaltung begonnen werden. In der Folge werden derzeit die erforderlichen Wohnungen nicht im notwendigen Maße gebaut und Zukunftsinvestitionen in klimagerechtes Wohnen werden nicht realisiert. Insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Rückgang der Baufertigstellungen markant. Die Stadt Bremen ist auch deswegen durch einen angespannten Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen ist deshalb ein prioritäres Ziel der Stadtgemeinde Bremen.

Um diesen Prozessen entgegen zu wirken, sind Pilotprojekte ein sinnvolles Mittel, das Ziel zu erreichen, den Wohnungsneubau schneller, einfacher und kostengünstiger zu realisieren, ohne dabei den Klimaschutz zu vernachlässigen. Die gleichzeitige Sicherung und Realisierung von bezahlbarem Wohnraum ist dabei eine zentrale Herausforderung. Die Stadt Bremen soll ein attraktiver Wohnstandort für alle sein.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Stadtgemeinde Bremen, unter federführender Beteiligung der BREBAU, an leistungsfähige und innovative Wohnungsbauunternehmen herantreten. Nach einer grundsätzlichen Verständigung haben sich diese Unternehmen mit der BREBAU zu einer

Projektgesellschaft zusammengeschlossen, um gemeinsam mit der Stadtgemeinde Bremen das Pilotprojekt „Wohnpark Oberneuland – einfach machen“ umzusetzen.

Das Pilotprojekt

- bietet die Chance zur Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum („Einfach machen“),
- kann damit wirksame Impulse für die Bau- und Wohnungswirtschaft in schwierigen Zeiten auslösen und die Branche in einer Krisensituation unterstützen,
- kann zukunftsgerichtete Bauformen ermöglichen und andere Baustandards erproben und
- kann beispielgebend für ein neues „Partnerschaftsmodell“ zwischen Stadtgemeinde und Projektentwicklern sein.

Die Umsetzung des Pilotprojektes soll auf den im Flächennutzungsplan in Oberneuland dargestellten ca. 15 ha großen Prüfflächen für eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen. Hier soll anknüpfend an den Wohn- und Büropark Oberneuland ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Die hierbei zu betrachtenden Flächen (s. Anlage 1 des als Anlage beigefügten Lol) befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Bremen (Sonstiges Sondervermögen Gewerbefläche Stadt, Sonstiges Sondervermögen Infrastruktur) mit einem kleineren Teil im Eigentum der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB). Sie sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Achterdiek“.

Zur Sicherung und Vereinbarung der gemeinsamen Planungsziele für die Entwicklung des hier in Rede stehenden Pilotprojektes sollen die wesentlichen Ziele im Rahmen einer gemeinsamen (unverbindlichen) städtebaulichen Absichtserklärung (Lol) vereinbart werden.

B. Lösung

Für die Sicherung und Vereinbarung der maßgeblichen städtebaulichen Ziele und der Entwicklungsschritte des Planungsprozesses zur Entwicklung des Pilotprojektes „Wohnpark Oberneuland – einfach machen“ ist von der Stadtgemeinde Bremen, der WFB und der Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG eine gemeinsame (unverbindliche) städtebauliche Absichtserklärung (Lol) zu schließen. Maßgeblich werden dort folgende Inhalte geregelt:

- Zielsetzung des Pilotprojektes ist eine schnelle, einfache, kostengünstige und zukunftsgerichtete wohnbauliche Entwicklung des Areals. Es soll bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Familien geschaffen werden, ohne dabei den Umwelt- und Klimaschutz sowie städtebauliche, hochbauliche und freiräumliche Qualitäten zu vernachlässigen. Dabei sollen Angebote entwickelt werden, die es jungen Familien ermöglichen, Eigentum in Bremen zu erlangen. Hierbei soll insbesondere dem seriellen und dem „einfachen“ Bauen eine hohe Bedeutung beigemessen werden.
- Mit dem Senatsbeschluss vom 03.03.2020 ist ein Anteil von mindestens 30% der errichteten Wohneinheiten als Sozialwohnungen herzustellen. Einzelheiten zur Ausgestaltung der Sozialwohnungsquote und zu den Förderbedingungen – insbesondere die Höhe der Förderung sowie die bei der Vermietung geltenden Einkommens- und Flächengrenzen – werden im Rahmen des Wohnraumförderverfahrens geprüft und entschieden.
- Als Grundlage für die Entwicklung des Areals sowie für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans sollen ein Masterplan und darauf aufbauend ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet werden. Die jeweilige Aufgabenstellung ergibt sich aus den im anliegenden Lol unter 4) genannten Zielen und ist mit der Stadt Bremen abzustimmen.

Auf Basis des erarbeiteten Masterplans soll eine Parallelbeauftragung für einen städtebaulichen Rahmenplan mit maximal drei bis vier teilnehmenden Büros/Bürogemeinschaften durchgeführt werden. Ebenfalls auf Basis des Masterplans soll parallel zum Beginn des städtebaulichen Rahmenplans der Planaufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung des

Flächennutzungsplans sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen. Vor dem Beschluss des Bebauungsplans ist die geplante Siedlungserweiterung aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu entlassen.

- Aufgrund der hohen strategischen Bedeutung des Pilotprojekts „Wohnpark Oberneuland - einfach machen“ aber auch der grundsätzlichen Bedeutung der Flächen für die wohnbauliche Entwicklung im Bremer Osten sollen der Masterplan und der Städtebauliche Rahmenplan eng durch die politische Vertretung, insbesondere den Ortsbeirat, begleitet werden und gleichzeitig geeignete Beteiligungsformate für die Öffentlichkeit angeboten werden. Der Ortsbeirat wurde bereits über das geplante Projekt informiert.
- Zur Umsetzung des Pilotprojektes ist vorbehaltlich der Zustimmung der Fachdeputationen, des Haushalts- und Finanzausschusses sowie des Aufsichtsrats der WFB der Abschluss eines Anhandgabevertrags vorgesehen, in dem die Grundsätze der Kooperation zwischen den Vertragspartnern definiert werden.
- Planungs- und ggf. erste vorbereitende Umsetzungskosten werden vollständig durch die Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG übernommen.
- Zur Umsetzung der mit dem Pilotprojekt verbundenen Zielsetzung der schnellen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum haben die Parteien auf einen straffen, fortlaufend zu präzisierenden Zeitrahmen verständigt, der dem Lol als Anlage 2 beigefügt ist.

Der Lol soll nach Zustimmung der Deputation für Wirtschaft und Arbeit, der Deputation für Umwelt, Klima und Landwirtschaft sowie der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung von der Stadtgemeinde Bremen, der WFB und der Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG unterzeichnet werden.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen. Der Verzicht auf die Durchführung des Pilotprojekts würde dazu führen, dass die mit dem Pilotprojekt beabsichtigte Zielsetzung, Erfahrungen zu sammeln wie Wohnbauflächen schneller, einfacher und kostengünstiger zu entwickeln und umzusetzen sind, nicht erreicht wird. Zudem würde im Bremer Osten ein interessantes Wohnangebot für Familien nicht realisiert werden. Ein Baustein zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarkts in der Stadtgemeinde Bremen würde dadurch ebenfalls nicht wirksam werden können.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen

Zur Unterstützung der Stadtgemeinde wurde die WFB mit den städtischen Aufgaben der Projektleitung beauftragt. Hierfür und für weitergehende vorbereitende Gutachten im Zusammenhang mit dem zu vereinbarenden Anhandgabevertrag ist mit Kosten in Höhe von 70.000 € zu rechnen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt im Rahmen der bestehenden Ermächtigung der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation aus Erträgen des Teilsondervermögens Gewerbeflächen Stadt und soll nach Abschluss des Kaufvertrages entsprechend der Grundstücksanteile anteilig auf die jeweiligen Eigentümer weiterberechnet werden.

Im Lol ist grundsätzlich vorgesehen, dass die gesamten Planungs- und Erschließungskosten zur Entwicklung des Wohnparks Oberneuland durch die Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG übernommen werden. Insofern sind hieraus keine Kosten für die Stadtgemeinde Bremen zu erwarten. Für die Erweiterung des ÖPNV-Netzes werden im Rahmen der weiteren Planung mögliche Andienungen des Gebietes für eine gute ÖPNV-Erschließung und damit Unterstützung einer autoarmen

Quartiersentwicklung geprüft. Die sich möglicherweise daraus ergebenden Betriebskostenzuschüsse bei der der BSAG sind zu ermitteln und im Rahmen der weiteren Planung deren Finanzierung im Projekt zu klären. Eine Finanzierung dieser möglichen Mehrleistungen der BSAG ist aufgrund der Haushaltslage und des hohen Defizits der BSAG im städtischen Haushalt aktuell nicht abbildbar.

Im Zuge des vorgesehenen Verkaufs der Grundstücke durch die Stadtgemeinde Bremen (Sonstiges Sondervermögen Gewerbeflächen Stadt, Sonstiges Sondervermögen Infrastruktur) an die Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG sind Einnahmen zu erwarten, die derzeit noch nicht beziffert werden können.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind mit der Vorlage nicht verbunden.

Genderbezogene Auswirkung

Die städtebauliche Absichtserklärung (LoI) hat unmittelbar keine genderspezifischen Auswirkungen. Im aufgezeigten Planungsprozess werden genderbezogene Aspekte berücksichtigt.

E. Beteiligung/Abstimmung

Eine Abstimmung mit weiteren Senatsressorts ist nicht erforderlich. Der LoI wurde im Koordinierungsausschuss des Ortsbeirats Oberneuland am 11.12.2024 vorgestellt.

F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist zur Veröffentlichung geeignet.

Beschlussempfehlung

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft und Häfen stimmt der Gemeinsamen Städtebaulichen Absichtserklärung (LoI) zwischen der Stadtgemeinde Bremen, der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH und der Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG in der Fassung vom 09.12.2024 zu.
2. Die städtische Deputation für Wirtschaft und Häfen bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die Vorlage nach Beschlussfassung der Deputation für Umwelt, Klima und Landwirtschaft sowie der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung über den Senator für Finanzen an den Haushalts- und Finanzausschuss zur Kenntnisnahme weiterzuleiten.

Anlage(n):

1. 21_229_S-Anlagen 1-2 LOI Oberneuland