



Iris Reuther

# Neue Wohnungsfragen: zur Kooperation zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft in Bremen



Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung stellt sowohl die Kommunen als auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen. Dies gilt nicht nur aufgrund der hohen Flüchtlingszahlen sowie einer daraus resultierenden Zuwanderung und Integration, der sich die Kommunen insbesondere seit dem Sommer 2015 stellen müssen. Vielmehr stellt sich schon seit der Mitte des letzten Jahrzehnts heraus, dass die demografische Entwicklung sowie veränderte Familien- und Arbeitsstrukturen auch neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt und den Wohnungsbau stellen. Vor allem in den großen Städten sind neue Wohnungsfragen herangereift. Dabei wird die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum immer stärker als Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung begriffen.

Wohnungspolitik ist Stadtentwicklungspolitik und folgt dem Prinzip der Nachhaltigkeit: Soziale Gerechtigkeit, wirtschaftliches Gedeihen sowie eine intakte Umwelt werden gleichberechtigt berücksichtigt und planerisch aufeinander abgestimmt. In Bremen ist es deshalb erklärtes Ziel, dass sich die Stadt, die kommunale und die private Wohnungswirtschaft sowie weitere Akteure am Wohnungsmarkt diesen Herausforderungen gemeinsam stellen. Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat am 22.08.2012 das Bremer Bündnis für Wohnen konstituiert und damit seine Wohnungspolitik neu ausgerichtet. Im Rahmen dieses Bündnisses hat der Senat am 15.12.2015 ein „Sofortprogramm Wohnungsbau“ beschlossen, das unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungsentwicklung kurz- und mittelfristige Ziele zur Schaffung eines ausreichenden Wohnungsangebots formuliert.

## Rahmenbedingungen am Bremer Wohnungsmarkt

Bremen ist eine wachsende Stadt. Seit Anfang der 2000er Jahre verzeichnet die Freie Hansestadt Bremen – von einzelnen Jahren abgesehen – ein nahezu konstantes Bevölkerungswachstum und damit einhergehend steigende Haushaltszahlen. Diese Dynamik hat sich in den letzten Jahren deutlich verstärkt (s. Abb. 1). Die Bevölkerungsentwicklung verläuft in Bremen bezogen auf die Altersgruppen sehr uneinheitlich. Gestiegen ist im Zeitraum 2009 bis 2013 die Anzahl Personen in der Altersgruppe der 25- bis unter 30- sowie der 50- bis unter 65-Jährigen (s. Abb. 2). Dabei sind rund drei Viertel der privaten Haushalte in Bremen Ein- und Zweipersonenhaushalte (s. Abb. 3).

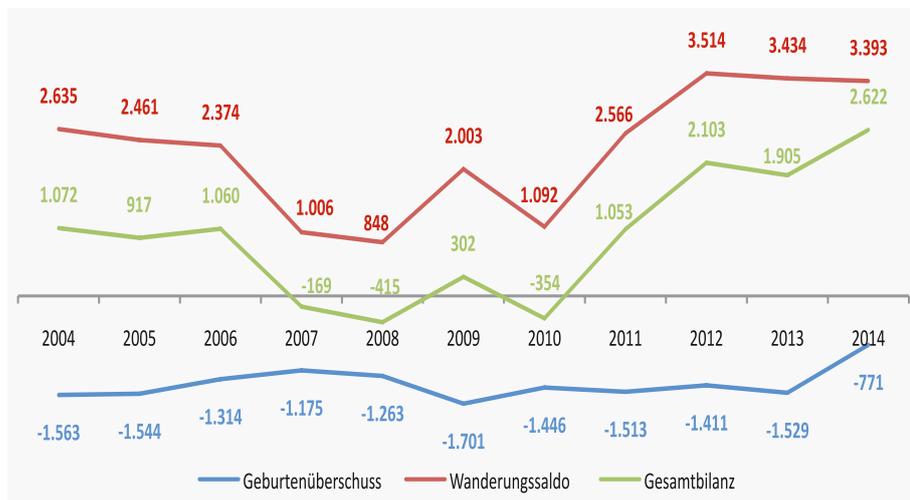


Abb. 1: Hauptkomponenten der Einwohnerentwicklung in der Stadt Bremen 2004–2014 [Personen]

Zwischen 2005 und 2014 hat die Anzahl privater Haushalte in Bremen zugenommen. Der Zuwachs wird hauptsächlich durch Einpersonenhaushalte gespeist. Gleichwohl hat 2014 gegenüber 2005 auch die Anzahl sehr großer Haushalte zugenommen (Haushalte mit mindestens sechs Personen), wengleich der Zuwachs im Betrachtungszeitraum nicht kontinuierlich ist. Seit 2009 steigt auch die Anzahl der Fünfpersonenhaushalte wieder. Nahezu kontinuierlich abgenommen hat in Bremen die Anzahl der Drei- und Vierpersonenhaushalte und damit Haushaltsgrößen der „klassischen Kleinfamilie“.



Zwischen 2005 und 2013 hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) in Bremen von 1,87 auf 1,80 fast kontinuierlich verringert, 2014 beträgt sie 1,81. Diese Entwicklung wurde im Rahmen einer GEWOS-Studie aus dem Frühjahr 2015 aufgegriffen, die unter Berücksichtigung der bis zu diesem Zeitpunkt zu konstatierenden Dynamik bereits bis zum Jahr 2020 ein Ausbauziel von rd. 1.400 Wohneinheiten pro Jahr festgestellt hatte.

## Bautätigkeit

Die Anzahl baufertiggestellter Wohnungen war in der Stadt Bremen zwischen 1996 und 2009 tendenziell rückläufig. Erst seit 2009 ist eine Wiederbelebung des Wohnungsneubaus deutlich erkennbar. Hierzu haben auch die Aktivitäten des Bremer Bündnisses für Wohnen im Rahmen von Pilotprojekten in der Überseestadt oder auf einem ursprünglich als Büropark geplanten, bereits erschlossenen Standort im Nordosten beigetragen (s. Abb. 4).

Beachtet werden muss hierbei, dass durch einen intensiven Abgleich zum Ende 2012 festgestellt werden konnte, dass erheblich mehr Bauvorhaben fertiggestellt worden sind (die so ermittelten baufertiggestellten Wohnungen wurden dem Jahrgang 2012 zugeschrieben). Berechnet man den Mittelwert der in den Jahrgängen 2009 bis 2013 jährlich baufertiggestellten Wohnungen, konnten Werte von rund 1.200 bis 1.300 Einheiten erreicht werden. Ende 2015 wurden durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr insgesamt 2.048 neue Wohnungen genehmigt, so dass derzeit von einer Fertigstellungszahl in 2015 in der Größenordnung von ca. 1.400 Wohneinheiten ausgegangen werden kann.

Bemerkenswert ist, dass sich zwischen 2010 und 2015 die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen in Bremen mehr als verdoppelt hat. Zugleich hat sich in der vergangenen Dekade die Struktur des Wohnungsbaus in Bremen gravierend verändert. Umfasste 2005 der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Einfamilienhäusern noch mehr als 50%, so lagen 2014 mehr als 70% aller neuen Wohnungen in Gebäuden mit drei bis sechs oder auch mehr als sieben Wohnungen. Hier wird ein Trend zu dichtem, innerstädtischem Bauen sowie zu urbanen Wohnformen im Eigentumsbereich und hin zu neuem Miet-

wohnungsbau deutlich. Dies ist für Bremen insofern bemerkenswert, weil weite Teile des Wohnungsbestandes sowohl aus dem 19. als auch 20. Jahrhundert durch das traditionelle „Bremer Haus“ geprägt sind.

## Neue Herausforderungen an Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft

Seit den Sommermonaten des Jahres 2015 stellt der enorme Zuzug von Flüchtlingen nach Deutschland eine neue Herausforderung auch für den Bremer Wohnungsmarkt dar. Insgesamt ist nach um den Jahreswechsel 2015/16 formulierten Prognosen bis Ende 2017 von rd. 29.600 Menschen in der Stadtgemeinde Bremen auszugehen, für die je nach derzeitiger Unterbringung unterschiedliche Handlungsbedarfe für eine Wohnraumversorgung entstehen. Die Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt müssen daher fortgesetzt und deutlich intensiviert werden.

## Bremer Bündnis für Wohnen

Eine solche Aufgabe, die für den Wohnungsbau und die Wohnraumversorgung steht, kann keiner der Akteure am Wohnungsmarkt allein schultern. Aus diesem Grund erweist sich das seit August 2012 ins Leben gerufene Bremer Bündnis für Wohnen erneut als tragfähiges Instrument der Wohnungspolitik des Senats der Freien Hansestadt Bremen, das er im Rahmen der Konzeption „Stadtentwicklung durch soziales Wohnen stärken“ initiiert hatte und erneuern konnte. Das Bremer Bündnis für Wohnen hat zum Ziel, im Konsens mit allen Akteuren am Wohnungsmarkt dafür Sorge zu tragen, ausreichend attraktiven und bezahlbaren zusätzlichen Wohnraum im Land Bremen zu schaffen.

Unter der gemeinsamen Schirmherrschaft des Bürgermeisters und des Bausenators sind Vertreter von Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Bauträgern, Stiftungen sowie von Kammern, Verbänden und Mieterorganisationen aufgerufen, sich in den Prozess einzubringen. Ebenfalls beteiligt sind die für den Wohnungsbau, für Soziales und Wirtschaft zuständigen Senatsressorts, die betroffenen städtischen Gesellschaften und Vertreter der in der Bremischen Bürgerschaft vertre-

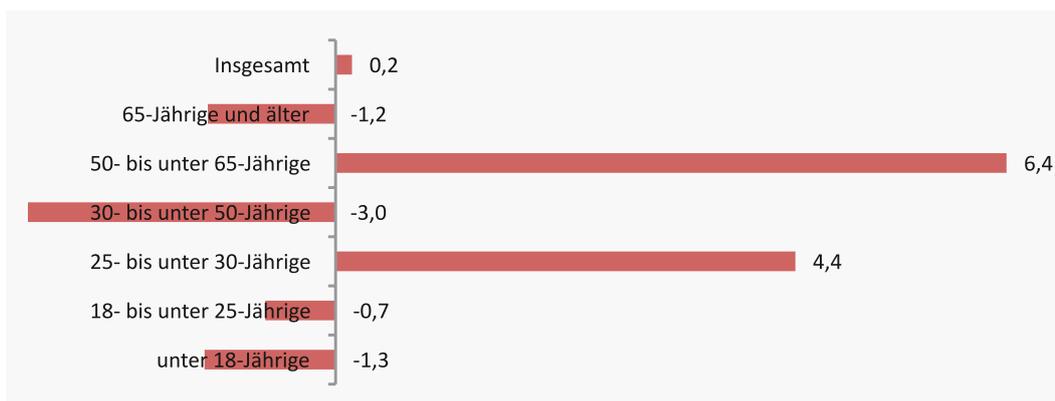


Abb. 2: Relative Entwicklung Anzahl Einwohner in der Stadt Bremen bezogen auf Altersgruppen 2009–2013 [%]



tenen Fraktionen. Ziel des Bremer Bündnisses für Wohnen ist es, dafür Sorge zu tragen, dass es in Bremen auch in Zukunft ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum gibt. Das soll u.a. dadurch erreicht werden, dass geeignete Wohnbauflächen in der notwendigen Größenordnung bereitgestellt werden, die Wohnraumförderung fortgesetzt wird und dass 2012 eine Sozialwohnungsquote in Höhe von 25% eingeführt wurde. Diese greift insbesondere im Falle der Veräußerung von städtischen Flächen und bei der Schaffung von neuem Planungsrecht für den Wohnungsbau.

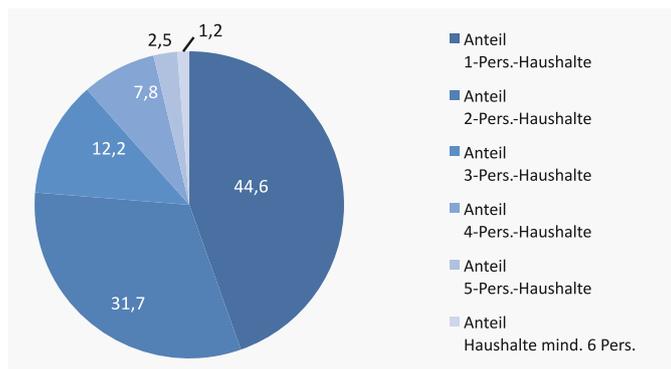


Abb. 3: Rund drei Viertel der privaten Haushalte in Bremen sind Ein- und Zweipersonenhaushalte. Anteil Haushalte nach Haushaltsgröße [%] | Zensus 2011

Das Plenum des Bremer Bündnisses für Wohnen tagt i.d.R. zweimal jährlich. Nach einem intensiven Diskussionsprozess hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen am 24.09.2013 die im Plenum abgestimmten Zwischenergebnisse des Bündnisses als Leitlinien für die weitere Wohnungspolitik beschlossen. Die Sitzungen des Plenums werden von der Verwaltung vorbereitet. Ergänzend dazu gibt es bedarfsabhängig Arbeitsgruppen und Fachgespräche, an denen die jeweils betroffenen Akteure am Wohnungsmarkt teilnehmen. Als Beispiel hierfür seien die Themen zu Wohnbauflächen und zur Sozialwohnungsquote, zur Unterbringung von Wohnungsnotstandsfällen, zu Energiestandards sowie zur Grundrissgestaltung als Basis für bezahlbaren Wohnungsbau und serielles Bauen genannt.

## Sofortprogramm Wohnungsbau 2016/2017

Anlässlich der oben dargestellten Entwicklung der Flüchtlingszahlen hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen am 15.12.2015 ein Sofortprogramm Wohnungsbau beschlossen. Dadurch sollen bis Ende 2017 etwa 2.000 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden. Das sind unter Berücksichtigung der bis dato geltenden Zielzahlen in den Jahren 2016 und 2017 insgesamt 4.800 neue Wohnungen. Der Senat verfolgt dabei weiter eine Strategie der wachsenden Stadt. Obgleich das Wachstum der nächsten Jahre in ganz besonderem Maße durch Zuwanderung geprägt sein wird, soll es keinen spezialisierten Wohnungsbau ausschließlich für Geflüchtete geben. Denn das würde einer gelingenden Integration und dem Ziel einer insgesamt wachsenden Stadt entgegenstehen.

Es ist vorgesehen, dass die zusätzlichen 2.000 Wohneinheiten vorrangig das Wohnungsangebot im preiswerten Marktsegment verbessern sollen. Es wird angestrebt, dass dieses Angebot je zur Hälfte durch die Mitglieder GEWOBA und andere Unternehmen aus der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven (agWohnen) sowie durch die freie Wohnungswirtschaft realisiert wird. Grundlegend ist dabei, dass zukünftig ein qualitativ breit gefächertes Wohnangebot in jeweils ausreichenden Mengen bereitgehalten wird. Das ist erforderlich, um die jeweiligen Nachfragegruppen bedarfsgerecht versorgen zu können. Es soll sich nicht nur an Geflüchtete resp. Zuwanderer richten, sondern auch an andere Nachfragegruppen, wie z.B. Studierende. Dieses Angebot soll den Wünschen nach zentralem innerstädtischem Wohnen genauso entsprechen wie den Wünschen nach Wohnstandorten eher in Stadtrandlage.

Zusätzlich ist vorgesehen, dass – je nach dem sich tatsächlich entwickelnden Bedarf – ca. 3.500 Wohneinheiten in serieller Bauweise an hierfür geeigneten Standorten errichtet werden. Diese Angebote sollen zunächst vorrangig von Geflüchteten genutzt werden können. Sie sollen so geplant werden, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt für andere Zielgruppen nutzbar sind.

## Bereitstellung von Wohnbauflächen

Es ist die gemeinsame Überzeugung des Bremer Bündnisses für Wohnen, dass für die Sicherstellung der Versorgung mit Wohnraum insgesamt ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen müssen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung soll neuer Wohnraum dabei vorrangig in integrierten Lagen entstehen. Bei der Entwicklung dieser Standorte kann auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden sowie eine weitere Versiegelung unbesiedelter Freiflächen vermieden werden. Monofunktionales und großflächiges Siedlungswachstum in Stadtrandlage gilt es zu vermeiden. Dieses Leitbild der Innenentwicklung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in 2015 entsprechend berücksichtigt.

Deshalb hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bereits im Jahr 2013 eine Auflistung von Wohnbauflächen der Innenentwicklung erstellt, die vorrangig entwickelt werden sollen. Diese „30plus-Liste“ wurde und wird im Austausch mit den Partnern des Bremer Bündnisses für Wohnen fortlaufend aktualisiert und ausgeweitet, so dass bereits eine „40plus-Liste“ daraus geworden ist. Dieser Standortkatalog hat auch im „Sofortprogramm Wohnungsbau“ eine entsprechende Berücksichtigung gefunden.

Im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau sollen kurzfristig insbesondere die städtischen Flächen zur Verfügung gestellt werden, für die bereits Planungsrecht vorliegt oder zeitnah geschaffen werden kann. Der Wohnungsbau soll auf Flächen mit vorhandenen Infrastrukturen und zeitnah zu erstellen



lendem oder anzupassendem Planungsrecht realisiert werden. Für eine Auswahl an bereits erschlossenen Flächen werden zudem neue Planungsziele zugunsten des Wohnens verfolgt – dies betrifft z.B. den „Lesumpark“ in Bremen-Nord, der zugunsten eines wesentlich höheren Wohnanteils planrechtlich angepasst wird. Kontinuierlich werden neue Wohnbauflächen identifiziert und entsprechend entwickelt – dies betrifft z.B. den „Neuen Ellener Hof“, der durch die Bremer Heimstiftung erworben wurde und für den derzeit ein städtebauliches Gutachterverfahren zur Entwicklung von ca. 500 neuen Wohneinheiten durchgeführt wird.

Es wird angestrebt, durch eine behutsame Erhöhung der städtebaulichen Dichte sowie durch flächeneffizientere Gebäudetypen und Grundrisse eine größere Anzahl Wohneinheiten zu realisieren als bisher auf den Wohnbauflächen angenommen. Schwerpunkte bilden dabei die Bremer Überseestadt mit einem erheblichen, bereits gut erschlossenen Flächenpotenzial, aber auch die Gartenstadt Werdersee mit fast 600 neuen Wohneinheiten auf einem bis dato unbebauten Areal in der Bremer Neustadt. Diese Flächenangebote werden ergänzt durch Standorte, für die bereits konzeptionelle Ansätze und Interessenbekundungen seitens der GEWOBA und der Unternehmen der agWohnen bzw. der privaten Wohnungswirtschaft vorliegen.

Die Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau 2016/2017 und die Schaffung weiterer Wohnangebote setzt voraus, dass städtische Baugrundstücke zeitnah ausgeschrieben werden. Die Grundstücke sollen nicht mehr nach dem Höchstpreis, sondern im Rahmen einer Konzeptausschreibung vergeben werden. Die Vergaben sollen auf den allgemeinen Wohnungsmarkt abzielen, den Schwerpunkt auf das preisgünstige Segment legen und insbesondere möglichst schnelle Umsetzungen (bspw. durch serielle Bauweisen) einfordern.

## Sozialwohnungsquote

In der Vergangenheit waren auch in Bremen die Wohnungsneubauten überwiegend im höheren Preissegment realisiert worden. Sie sind deshalb für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen i.d.R. nicht bezahlbar. Der private Wohnungsneubau konzentrierte sich zudem auf den Eigentumssektor. Um die Wohnraumversorgung von Haushalten

mit kleineren und mittleren Einkommen abzusichern, ist in Bremen nach dem Vorbild anderer Großstädte zum 14. März 2013 eine Sozialwohnungsquote eingeführt worden. Die Rahmenbedingungen dieser Quote sind in einer Arbeitsgruppe zum Bündnis für Wohnen gemeinsam mit den Akteuren am Wohnungsmarkt erarbeitet worden. Danach müssen immer dann, wenn städtische Grundstücke verkauft werden oder neues Baurecht geschaffen wird, 25% der neu geschaffenen Wohnungen jeweils Sozialwohnungen sein und den in Bremen geltenden Förderbedingungen entsprechen.

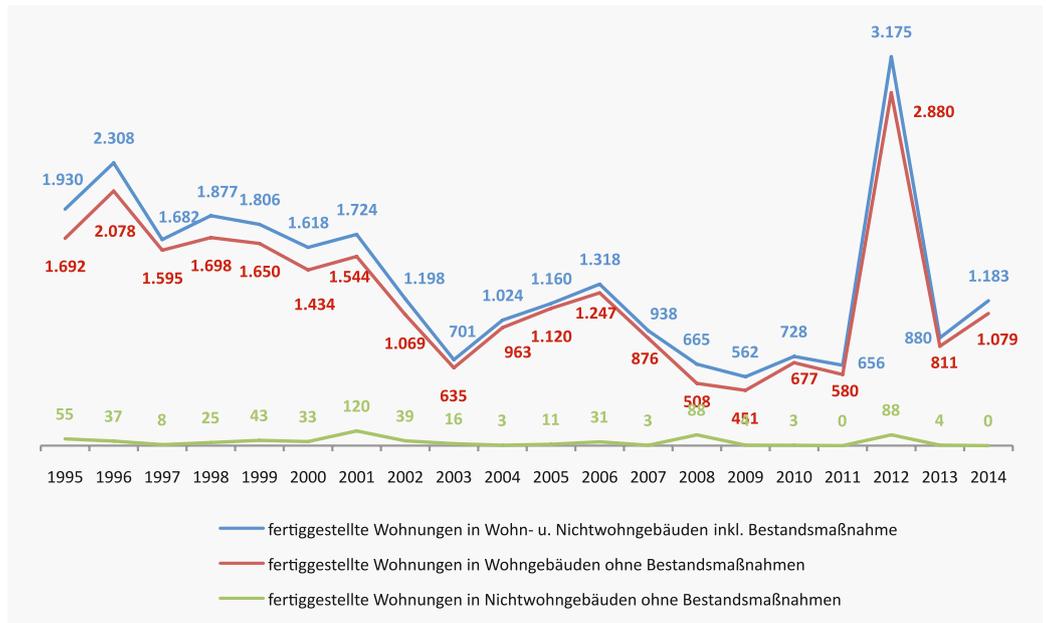


Abb. 4: Anzahl fertiggestellter Wohnungen

Bei der Umsetzung der Sozialwohnungsquote bieten sich Kooperationen zwischen Bestandhaltern und anderen Investoren an. Als Beispiel kann der 2015 realisierte Bau von rd. 250 neuen Wohnungen an der Marcuskaje in der Bremer Überseestadt aufgeführt werden. Dort hatten sich die GEWOBA und ein privater Investor gemeinsam für das städtische Grundstück beworben. Dadurch wurde es möglich, dass rd. 60% der neuen Wohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden konnten. Der erste Bauabschnitt ist im Januar 2016 bezugsfertig geworden. Dadurch wurde ein wichtiger Beitrag für ein neues Quartier mit einer guten durchmischten Bewohnerstruktur im größten Bremer Stadtentwicklungsgebiet geleistet.

## Förderung des Sozialen Wohnungsbaus

Für die Versorgung der Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen ist die Entwicklung des Sozialwohnungsbestands von besonderer Relevanz. Während es im Land Bremen in der Vergangenheit einen auskömmlichen Bestand an Sozialwohnungen gab, hat sich deren Zahl einschneidend verändert. Er ist gegenüber 29.600 Wohnungen im Jahr 2000 auf 10.400 Wohnungen im Jahr 2010 zurückgegangen. Nach den aktuellen Erkenntnissen wird der Bestand im Jahr 2020 ohne neue



Förderprogramme voraussichtlich nur noch 5.500 Wohnungen betragen. Aus diesen Erwägungen heraus hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen in den Jahren 2012 und 2015 für das Land Bremen zwei Wohnraumförderungsprogramme mit einem Darlehensvolumen von insgesamt 80 Mio. Euro beschlossen. Damit kann der Neubau und die Modernisierung von insgesamt rd. 1.300 Wohnungen gefördert werden. Ein weiteres Förderprogramm ist derzeit in Vorbereitung.

Die Förderbedingungen der beiden Programme wurden im Bremer Bündnis für Wohnen abgestimmt. Zur Vorbereitung hatte es eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Verwaltung und der Wohnungswirtschaft gegeben, die die Förderbedingungen gemeinsam erarbeitet hat. Die beiden Förderprogramme werden von den Investoren gut angenommen. Das gilt sowohl für kommunale Wohnungsunternehmen und andere Bestandshalter als auch für private Investoren.

## Strategische Rolle der GEWOBA

Die GEWOBA ist eine Aktiengesellschaft, deren Anteile zu 75% von Bremen gehalten werden. Die übrigen Anteile gehören verschiedenen Geldinstituten. Ihr gehören in den Städten in Bremen, Bremerhaven und Oldenburg rd. 41.500 Mietwohnungen. Die GEWOBA plant im Rahmen ihrer 2012 begonnenen Neubaustrategie bis 2017 insgesamt rd. 1.450 Wohnungen zu erstellen, davon voraussichtlich rd. 800 geförderte Wohnungen. Der GEWOBA kommt damit ebenso wie anderen in der agWohnen organisierten Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften und Stiftungen eine besondere Rolle bei der Wohnraumversorgung in Bremen zu.

Im Rahmen des oben dargestellten Sofortprogramms soll die GEWOBA einen wesentlichen Beitrag zu der mit der agWohnen vereinbarten Zielzahl von 1.000 WE leisten, was zusätzlich zu ihrem bisherigen Neubauprogramm erfolgt. Hierzu noch ergänzend hat die GEWOBA ihre Bestandsgrundstücke systematisch erfasst und dabei ein weiteres Neubaupotenzial von 240 bis 480 Wohneinheiten ermittelt. Für den weiteren Neubau ist die GEWOBA allerdings auf zusätzliche Grundstücke angewiesen. Sie wird sich deshalb auch in Zukunft an Ausschreibungen städtischer Grundstücke beteiligen und dabei in geeigneten Fällen, wie im Beispiel „Marcuskaje“, auch mit privaten Investoren kooperieren. Darüber hinaus wird die GEWOBA leerstehende Objekte (Wohngebäude und Gewerbegebäude) stärker als bisher auf die Möglichkeit eines Ankaufs untersuchen. Nach dem Ankauf der Gebäude können diese als Übergangwohnheim (Generalmiete) genutzt werden oder in Wohnungen umgewandelt werden (Einzelvermietung).

## Kostensenkung und Modifikation von Standards

Im Interesse bezahlbarer Wohnkosten ist es notwendig, die notwendigen Standards im Wohnungsbau zu überprüfen und im Rahmen des Möglichen ggf. anzupassen. Im Bremer Bünd-

nis für Wohnen herrscht durchaus Einvernehmen darüber, dass die baulichen Standards im engeren Sinne (Brandschutz, Standsicherheit) nicht abgesenkt werden sollen, um die Sicherheit der Bewohner nicht zu gefährden und auch langfristig werthaltige Immobilien zu erstellen. Notwendig und sinnvoll ist aber eine flexiblere Entwicklung von Standorten, um bei Lärmbelastungen stärker als bisher auf passiven Immissionsschutz am Gebäude zu setzen.

Nennenswerte Kostenvorteile können durch serielles Bauen erreicht werden. Das kommt sowohl bei klassischer Bauweise als auch bei Modulbauweisen und bei einer Holzständerbauweise in Betracht. Dazu wird es Modellprojekte geben, für die die Stadt Bremen auch städtische Grundstücke bereitstellen wird. Im Rahmen dieser Projekte soll evaluiert werden, welche organisatorischen und bautechnischen Lösungen angezeigt sind, um die Bau- und damit auch die Wohnkosten wesentlich zu senken. An dieser Stelle sei auf ein von der GEWOBA initiiertes Wettbewerbsverfahren „ungewöhnlich wohnen“ hingewiesen. Zur Arrondierung und Qualifizierung ihrer Standorte aus den 1950er und 1960er Jahren hat die GEWOBA einige seriell wiederholbare Wohnungsbauprojekte entwickelt. Diese wurden inzwischen als Prototypen an mehreren Standorten realisiert. Dabei konnten aufschlussreiche bautechnische Optimierungen geleistet und die Entwicklung einer großen Variationsbreite förderfähiger Grundrisse praktiziert werden.

Ein weiterer Beitrag zur Kostensenkung kann ggf. dadurch geleistet werden, dass an geeigneten Standorten eine geringere Anzahl von Pflichtstellplätzen verlangt oder ganz auf den Nachweis verzichtet wird. Dazu wird es in Bremen für ausgewählte Standorte des Sofortprogramms Wohnungsbau kurzfristig entsprechende Entscheidungen geben. Außerdem soll untersucht werden, inwieweit die Bremische Baumschutzverordnung entsprechende Auswirkungen auf die Gesamtkosten von Wohnbauvorhaben hat. Danach sind grundsätzlich Ausgleichs- oder Ersatzpflanzungen notwendig, wenn geschützte Bäume wegen geplanter Bebauung gefällt werden sollen. Diese Verpflichtung steht nach der Verordnung unter dem Vorbehalt, dass sie „angemessen und zumutbar“ ist. Bei Flächen, auf denen sich geschützte Bäume befinden, soll im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau ein angemessener Umgang der Ausnahmebestimmungen sichergestellt werden. Dies schließt neben der Notwendigkeit zur planerischen Optimierung auch die Ausnahmeregelungen der Baumschutzverordnung bei städtebaulicher Verdichtung ein.

## Fazit aus Sicht einer Senatsbaudirektorin

Das Wohnen in der Stadt sowie die Planung und der Bau von Wohnungen sind wieder eine zentrale Frage der Stadtentwicklung geworden. Die Stadt als Kommune muss dabei vordenken, steuern und gemeinsam mit Partnern umsetzen. Wir haben in den großen Städten mehrere Wohnungsfragen. Wir müssen den Nachholbedarf aus vergangenen Jahren, die Aus-



wirkungen der Reurbanisierung und die rasanten Veränderungen unserer Stadtgesellschaften durch die Zuwanderung und hier insbesondere die wachsenden Spreizungen der Einkommenssituationen und die massive Zunahme kleiner Haushalte – mithin die soziale Frage des Wohnens – aktualisieren und zukunftsfähig beantworten. Das heißt, eine vorausschauende und verantwortungsvolle Auseinandersetzung mit Quantitäten und Qualitäten für den Wohnungsbau betreiben, langfristige Entwicklungspotenziale und Aufnahmekapazitäten der Flächen und Standorte in den Blick nehmen, aber auch auf aktuelle Tendenzen reagieren. Man braucht Weitblick, Augenmaß und muss zugleich Kraftakte leisten, um die gesteckten Ziele und Größenordnungen des Wohnungsbaus umzusetzen.

Die Wohnungsnachfrage und insbesondere die Wohnortpräferenzen sowie die Aufgaben der Integration richten sich in wachsendem Maße auf die Innere Stadt, die Innenstadt und zentrale Adressen. Das sind die integrierten Standorte in den gut erreichbaren und gut versorgten Quartieren der gewachsenen Stadtteile. Dazu gehören auch die Transformationsareale, wie in Bremen ein Klinikum oder die Überseestadt und schließlich Nachverdichtungen in ganz unterschiedlicher Korngröße, die bis an die inneren Ränder der Stadt reichen. Deshalb brauchen wir für unsere großen Städte neue Lesarten, was eigentlich die Innere Stadt ist und wo geeignete Wohnstandorte liegen, damit wir keine übermäßig extensive Entwicklung betreiben, Ladenhüter wieder auskramen und das erschlossene Terrain der Städte wesentlich vergrößern.

Wohnungsbau ist Städtebau und Arbeit an Quartieren. Das meint eine Reprogrammierung der in Frage kommenden Standorte in der Inneren Stadt. Hier brauchen wir Ideen und Konzepte für Wohnquartiere. Die muss man entwerfen, in den Kontext einfügen, mit geeigneten Nutzungsprogrammen und Wohnformen belegen, hierfür Planungs- und Baurecht

schaffen und erschließen. Dafür braucht man robuste städtebauliche Muster und Konzepte für den öffentlichen Raum sowie eine sorgfältige Abwägung von Dichten, Typologien und Nutzungsmischungen. Das ist viel mehr als eine Ausweisung von Flächen, Quoten und Anteilen. Das ist eine Auseinandersetzung mit der gemischten Stadt.

Mit dem Blick auf die sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stehen Grundrissarbeit und Gebäudetypologien auf der Tagesordnung. Das schließt die Anforderungen an nachhaltiges Bauen und die Qualifizierung serieller Bauweisen ein. Die neuen Wohngebäude – ob groß, gemeinschaftlich oder individuell – müssen den veränderten Anforderungen genügen, anpassungsfähig und alltagstauglich sein. Ich beobachte, dass wir das noch nicht gut genug können, uns nicht ausreichend Zeit nehmen können und womöglich die Schubladen öffnen und Bautypen mit normierten Grundrissen und gängigen Fassaden herausholen. Wir brauchen Masse, aber wir brauchen auch zukunftsfähige Baustrukturen und Gebäude. Dafür sind Pilotprojekte und Wettbewerbe erforderlich, die als Trainingspfade für alle Beteiligten funktionieren können.

Wir müssen schneller und besser werden. Für die Stadt bedeutet das die Steuerung komplexer Verwaltungs- und Entscheidungsprozesse in einem äußerst engen personellen Rahmen, aber vor allem die Kooperation mit Partnern, die verstehen, dass Wohnungsbau ein Anliegen des Gemeinwesens ist. Jede Stadt hat dabei ihre eigene Wohnungsfrage und braucht eine passende Auslegeordnung, die sich in einem Bündnis für Wohnen erarbeiten lassen kann.

Prof. Dr. Iris Reuther

Senatsbaudirektorin der Freien Hansestadt Bremen

## Fortbildung: Öffentliches Baurecht

### vhw-Referent Dr. Manfred Stopfkuchen-Menzel verabschiedet

Der vhw verabschiedete am 25. Februar 2016 seinen vermutlich dienstältesten und sehr geschätzten Referenten Dr. Manfred Stopfkuchen-Menzel. Seine letzte mit über 80 begeisterten Teilnehmern gefüllte Veranstaltung „Aktuelle Rechtsprechung zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ in Leinfelden-Echterdingen bot den angemessenen Rahmen, ihm für seine jahrzehntelange hervorragende Zusammenarbeit mit dem vhw herzlichst zu danken.

Dr. Stopfkuchen-Menzel war über 20 Jahre bis Ende 2005 Vorsitzender Richter eines Bausenats beim Verwaltungsgerichtshof in Mannheim und danach als Rechtsanwalt in der Sozietät Rittershaus Rechtsanwälte Notar in Mannheim tätig. Über 31 Jahre hat er alljährlich für den vhw Baden-Württemberg eine Rechtsprechungsübersicht über die wichtigsten Urteile zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht gegeben. Ab 2013 gestaltete er diese bei den Teilnehmern hoch geschätzte und stark nachgefragte Veranstaltung zusammen mit seinem Nachfolger beim Verwaltungsgerichtshof, Herrn Dr. Klaus Schaeffer.

In den letzten zehn Jahren hat Dr. Stopfkuchen-Menzel 28 vhw-Veranstaltungen zum öffentlichen Baurecht abhalten, die mit jeweils 49 Teilnehmern im Schnitt stets sehr große Resonanz erfuhren.

Als Referent zeichnete ihn neben den fachlichen Qualitäten insbesondere aus, dass er den Teilnehmern für rechtlich ungeklärte Problemstellungen immer auch pragmatische Hilfestellungen mit auf den Weg gegeben hat. Auf jeder Veranstaltung hatten die Teilnehmer Gelegenheit, baurechtliche Problemfälle aus der eigenen Praxis vorzubringen. Nie war eine Frage zu dumm, immer gab es eine kurze, konkrete Antwort.

Dr. Stopfkuchen-Menzel verabschiedet sich mit 75 Jahren aus der Fortbildungsarbeit, um sich weiter seiner Arbeit in der Kanzlei zu widmen und vor allem jungen Rechtsanwälten unterstützend zur Seite zu stehen. Der vhw wie auch die Teilnehmer seiner Veranstaltungen bedauern sein Ausscheiden sehr und wünschen ihm alles Gute für die Zukunft!