

Niederschrift über die 5. Sitzung des Regionalausschusses „Galopprennbahn“

Sitzungstag: 13.02.2018 Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr Sitzungsende: 20:50 Uhr Sitzungsort: Bürgerzentrum Vahr
Raum C03/04

Anwesend:

vom Ortsamt Hemelingen

Herr Jörn Hermening
Frau Silke Lüerssen

vom Regionalausschuss die Mitglieder

Herr Nico Ahlers i. V. für Frau Gabriele Bredow	(Beirat Hemelingen)
Herr Ralf Bohr	(Beirat Hemelingen)
Frau Eva Früh	(Beirat Vahr)
Herr Dr. Tim Haga	(Beirat Vahr)
Herr Hans-Peter Hölscher	(Beirat Hemelingen)
Frau Hannelore Sengstake i. V. für Herrn Alfred Kothe	(Beirat Hemelingen)
Herr Ulrich Maas	(Beirat Vahr)
Herr Dominic Platen	(Beirat Hemelingen)
Herr Oliver Saake	(Beirat Vahr)
Herr Norbert Schepers	(Beirat Hemelingen)
Herr Gerhard Scherer (ab 19:05 Uhr)	(Beirat Hemelingen)
Herr Bernhard Siegel	(Beirat Vahr)

Beratende Mitglieder

Herr Jens Emigholz (Beirat Vahr)

Referenten

Herr Dr. Karl Bronke, Sozialexperte, bis 2016 Abteilungsleiter Sozialbehörde Bremen
Herr Edo Lübbling, Berater Heimstiftung Bremen
Herr Dr. Andrej Holm, Sozialwissenschaftler für Stadterneuerung, Gentrifizierung und Wohnungspolitik aus Berlin

Tagesordnung:

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 07.11.2017

TOP 2: „Wie kann man Wohnungsbau auf dem Gelände der ehemaligen Galopprennbahn Bremen auch ohne ausschließlich gewinnorientierte Investoren gestalten? Helfen Modelle wie Stiftungen, Genossenschaften, Erbpacht oder andere, um bezahlbaren Wohnraum für alle zu ermöglichen?“

TOP 3: Verschiedenes

Herr Hermening eröffnet die Sitzung, begrüßt die Mitglieder und sachkundigen Bürger*innen der o.g. Beiräte, die Referenten sowie die Bürger*innen und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Da keine weiteren Änderungswünsche, Anmerkungen oder Änderungswünsche zur vorgeschlagenen Tagesordnung vorgebracht werden, gilt diese als genehmigt.

TOP 1 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 07.11.2017

Die Niederschrift der Sitzung vom 07.11.2017 wird genehmigt.

TOP 2 „Wie kann man Wohnungsbau auf dem Gelände der ehemaligen Galopprennbahn Bremen auch ohne ausschließlich gewinnorientierte Investoren gestalten? Helfen Modelle wie Stiftungen, Genossenschaften, Erbpacht oder andere, um bezahlbaren Wohnraum für alle zu ermöglichen?“

Herr Dr. Bronke gibt einleitend einen Überblick über mögliche Finanzierungsformen im Wohnungsbau (Anlage 1). Er merkt an, dass dieser Überblick nicht abschließend sei. Er plädiere dabei für „Vielfalt statt Einfach“. Auf die Frage von Herr Bohr, ob die 25 % Sozialwohnungsbaquote auch bei Baugemeinschaften und Formen des Erbpachtes gelten würde, antwortet Herr Dr. Bronke, dass für diese Quote eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten (50) erbracht werden müsse. Herr Dr. Kühling (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) ergänzt, dass die Quote auf das Quartier bezogen werden soll.

Die Frage von Herrn Siegel, ob sich gemeinnützige und genossenschaftliche Finanzierungsformen auch auf Reihenhäuser beziehen können, wird von Herrn Dr. Bronke bejaht. Frau Bernhard (Mitglied der Bremischen Bürgerschaft) merkt an, dass bei Geschosswohnungen ab 50 Wohneinheiten die 25 % Sozialquote gelten würde, beim Reihenhausbau wären es hingegen 20 %.

Herr Tebje (Beirat Hemelingen) fragt nach, ob Erbpacht als „Steuerungsinstrument“ für alle Betreibermodelle angelegt werden könne. Herr Dr. Bronke antwortet, dass es sich bei der Erbpacht um ein zivilrechtliches Instrument handle.

Herr Dr. Holm teilt mit, dass Erbpacht, wenn sie zudem in der Daseinsvorsorge angewendet werde, stets behutsam entwickelt werden müsse. Er empfehle, einen sog. Grundstücksbeirat nach „Wiener Vorbild“ zu gründen - dies gehe weit über ein formales Beteiligungsverfahren hinaus. Er ergänzt, dass in erbaurechtlichen Verträgen, die üblicherweise eine Laufzeit zwischen 50 und 100 Jahren haben, in Zweckparagrafen Ziele festgelegt werden können, die rechtlich so nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Der Grundstücksbeirat könne dabei auch als Jury bei einer Ausschreibung fungieren. Mit Blick auf eine vielfältige Finanzierungsform bedeute Erbpacht für Baugemeinschaften zudem einen erleichterten Einstieg, da keine Grundstückskosten entstehen.

Frau Kauertz (Bürgerinitiative Rennbahngelände) merkt an, dass man sich nicht nur das Quartier sondern auch auf die umliegende Umgebung einbeziehen müsse. Herr Dr. Holm erläutert dazu, dass es in Bremen leider keinen Wohnungsbedarfsbericht gebe.

Auf die Frage von Herrn Dr. Haga, was zum Ende des Vertrages – zum Beispiel in 99 Jahren – passieren würde, antwortet Herr Dr. Holm, dass ca. 15 Jahre vor Ablauf des Vertrages die Stadt mit den Eigentümer*innen der Gebäude in Verhandlung treten müsse.

Herr Emigholz teilt mit, dass jede Art von Pacht oder Miete auch kalkuliert werden müsse. Die Stadt habe die Entwicklungskosten zu tragen. Bremen sei nicht nur eine wachsende Stadt sondern auch ein Haushaltsnotlageland. Auf seine Frage, ob es Kalkulationsgrenzen geben würde, antwortet Herr Dr. Holm, dass gerade bei Erbbaurecht eine kaufmännische Berechnung von besonderer Bedeutung sei. Um den Haushalt zu sanieren gelte zurzeit in Bremen bei Grundstücksverkäufen das Prinzip des Höchstgebots. Dieses System, welches auf den ersten Blick Sinn mache, um möglichst viel Geld in die öffentlichen Kassen zu spülen, sei aber endlich. Wenn die Stadt alle öffentlichen Flächen verkaufe, habe sie auch keinen direkten Zugriff mehr darauf, um dort zum Beispiel Kitas oder Schulen zu errichten.

Herr Maas merkt an, dass zurzeit das Thema „Verdichtung“ gerne diskutiert werde. Er erinnert an den Ortsteil Tenever, der vor wenigen Jahrzehnten errichtet wurde. Aufgrund von Leerstand wurden später massiv Wohnungen zurückgebaut und auch ganze Blöcke abgerissen. Der Mietwohnungsbau sei am Boden, da „keiner in den Mietwohnungsbau

investieren wolle.“ Herr Dr. Holm antwortet, dass Stadtentwicklung oftmals in Zyklen verlaufe; der Abriss in Tenover geschah aufgrund des damaligen Leerstandes.

Herr Tebbe (Beirat Hemelingen) teilt mit, dass junge Familien häufig ins Umland abwanderten. Er fragt nach, wie diese Zielgruppe erreicht werden könne. Herr Dr. Holm antwortet, dass junge Familien auch unterschiedliche Bedarfe haben – auf die nicht nur mit städtebaulichen Instrumenten reagiert werden könne. Herr Hölscher merkt an, dass man auch an den sog. Mittelstand denken müsse. Herr Siegel ergänzt, dass auch einkommensschwache Familien gehalten werden sollten. Auf seine Frage, ob bei Erbpacht gewährleistet werde, dass auch bei einer Reihenhauses-/Doppelausbebauung der Erwerb für junge Familien deutlich günstiger werde, antwortet Herr Dr. Holm, dass der „Einstieg günstiger werde, da z. B. die Grunderwerbssteuer wegfalle.“

Herr Lübking erläutert anhand des Bauvorhabens „Neuer Ellener Hof“ im Ellener Feld das Modell der Erbpacht. Der Bauherr, die Bremer Heimstiftung, verbehalte Grundstücke genau nach diesem Prinzip. Jeder Nutzer bekomme ein Gestaltungshandbuch für sein Gebäude mit bestimmten Vorgaben. Ökologisches Bauen sei dabei ein wichtiger Schwerpunkt. Umgesetzt würden die Neubauten auf dem Ellener Hof nach einem höheren als gesetzlich vorgeschriebenen Energiestandard. Insgesamt sei geplant, dass dort u.a. Sozialwohnungen, ein Studentenwohnheim (ca. 70 Plätze), Altenwohnungen, Service-Einrichtungen, Weiterbildungstreffe, eine Quartiersgarage, eine Kinderarztpraxis und zwei Kindergärten entstehen sollen. Weiterhin sollen auch Grundstücke für Baugemeinschaften zur Verfügung stehen. Herr Dr. Bronke ergänzt, dass auf der Ebene der Planung dafür Sorge getragen werden müsse, dass auch Orte der Begegnung und Gemeinschaft entstehen.

Herr Lübking führt weiter aus, dass er in einer verdichteten Bauweise mehr Chancen als Risiken sehe. Das Ostertor, das Steintor und seit ein paar Jahren die Neustadt seien extrem dichte Stadt/Ortsteile. Dort sei dann auch Kaufkraft vorhanden, um Geschäfte, Gastronomie und Einzelhandel „am Leben zu halten. Eine Reihe Einfamilienhäuser könne maximal den Bäcker an der Ecke finanzieren“. Er empfehle für das Gelände der Galopprennbahn 1.500 Wohneinheiten - statt der bisher häufig genannten Obergrenze von 1.000 - da „urbane Qualität nur über Dichte zu erreichen sei.“

Herr Siegel verweist darauf, dass die Neue Vahr und die Neue Vahr Süd die zweitverdichteten Ortsteile Bremens seien. Man müsse daher nicht in den Randbereichen mit einer weiteren Verdichtung anfangen. Er fragt nach weiteren Gebieten bei denen Erbpacht angeboten werde. Herr Dr. Kühling (Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen) antwortet, dass im Bereich der Häfen häufig das Modell der Erbpacht genutzt werde. Im Bereich Wohnungsbau sei ihm kein Fall bekannt. Bei den derzeitigen Rahmenbedingungen werde diese Finanzierungsart nicht nachgefragt, da man günstig über den freien Markt finanzieren könne. Herr Lübking bestätigt diese Einschätzung und ergänzt, dass die derzeitigen Grundstückspreise den sozialen Wohnungsbau „kaputt gemacht“ hätten. Herr Emigholz merkt an, dass sich Bremen die Erbpacht als Finanzierungsart nicht leisten könne.

Frau Kauertz (Bürgerinitiative Rennbahngelände) teilt mit, dass sie für jedes Stück Grün kämpfen werde. Weiterhin seien vier Millionen Euro als Ablöse an die GolfRange gezahlt worden, dieser Betrag müsse auch „wieder hereingeholt werden.“

Herr Tebbe (Beirat Hemelingen) fragt nach, welche Zielgruppe mit dem Modell der Baugemeinschaften angesprochen werden soll. Herr Lübking antwortet, dass die „klassische Mittelschicht“ damit angesprochen werde; 30 – 45 jährige wollen nicht im Reihenhauses sondern eher in einem sozialen Kontext wohnen.

Herr Prigge (Bürger) merkt mit Blick auf den Ellener Hof an, dass man Empfehlungen aus einem Projekt nicht ohne weiteres auf ein anderes übertragen könne. Er ergänzt, dass der

Stadtteil eine Aufwertung und keine Verdichtung verdiene. Herr Maas ergänzt, dass das Ziel eine lockere Wohnbebauung mit Grün- und Sportanlagen sein müsse.

Herr Ording (Aktionsbündnis Menschenrecht auf Wohnen) teilt mit, dass man bei Wohnungsbauplanungen auch an obdachlose Menschen denken müsse.

Herr Schepers teilt mit, dass trotz einer „erfrischenden“ Debatte über die Wohnungsdichte“, die Zielbestimmung klar sein müsse. Er ergänzt, dass Erbpacht bundesweit üblich sei und verweist dazu auf die Studie von Herrn Dr. Holm¹.

Frau Bernhard (Mitglied der Bremischen Bürgerschaft) merkt an, dass es der allergrößte Kampf für die Beiräte sein werde, dass die Stadt das Gelände in der Hand behält. Es gebe bereits Wirtschaftlichkeitsberechnungen, in denen ein staatlicher Zugriff nicht enthalten sei.

Herr Lübbing teilt mit, dass „lockere Bebauung zwar friedlich und nett klinge“, man urbanes Leben jedoch nur über eine gewisse Dichte erreiche. Herr Dr. Bronke ergänzt, dass „man sich frühzeitig einmischen und an eine generationsgerechte Stadt denken sollte.“

Herr Dr. Holm teilt abschließend mit, dass er „es gut findet, das bei einem Projekt, welches sich noch in einem Frühstadium befindet, so intensiv gesprochen wird. Im Berlin steht im Koalitionsvertrag, dass nur über Erbpacht veräußert werde.“

TOP 3 Verschiedenes

Die nächste Sitzung des Regionalausschusses soll wieder in Hemelingen stattfinden. Sitzungstermin und –uhrzeit werden rechtzeitig mitgeteilt.

gez. Hermening
Vorsitzender

gez. Hölscher
Ausschusssprecher

gez. Lüerssen
Protokoll

¹ Siehe unter <https://www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit/>

Wohnungsbau – durch wen und wie?

Träger	Merkmale	Anmerkungen
Wohnungsbauunternehmen	Errichtung und Vermietung nach Marktgesetzen Pflicht zu 25% Sozialwohnungen Weitergehende Verpflichtungen vertraglich regelbar.	Eigentümerstruktur wichtig für Unternehmensentscheidungen.
Stiftung a) Bestehende Stiftung b) Neu zu errichtende Stiftung	Stiftungen sind auf Dauer errichtet. Stiftungszweck muss WoBau erlauben. Gemeinnützigkeit muss beantragt werden. Steuerung durch Stiftungsgremien. Stiftung kann auch als Gesellschafterin einer GmbH auftreten.	Stiftungszweck kann einengen. Stifter gibt Steuerung ab. Gremien als verbleibende Möglichkeit. Know-How vorhanden?
Genossenschaft	Mitbestimmungsrechte über Anteile. Normale Vermietung möglich. Zielsetzung durch Satzung.	Bestehende G. ähneln WU, z.B. Espabau. Gründung neuer G ist aufwändig.
Baugemeinschaften	Rechtsform meist GbR. Planung, Bau und Betrieb gemeinschaftlich. Betrieb als WEG. Meist hohe Identifikation mit Quartier.	Hamburg macht spezielle Ausschreibungen für festgelegte Gebiete. Meist Eigentümer=Nutzer. Vermietung möglich.
Vergabe nach Erbbaurecht (bei allen Formen möglich)	Regelung durch Erbbaurechtsvertrag. Kann Auflagen enthalten. Laufzeit frei gestaltbar. Grundsätzlich belastbar und veräußerbar. Weiterverkauf nur mit Zustimmung, aber kaum verwehrbar. Bei Ablauf Vergütung für errichtete Gebäude.	Grundstück real nicht mehr verfügbar. Laufende statt einmaliger Einnahme. Intervention bei Insolvenz bzw. Heimfall. Lange Laufzeit wichtig für Bankbeileihung. Erbbauzins verhandelbar.
Konzeptausschreibung (bei allen Formen möglich)	Vergabe anhand eines Kriterienkatalogs (z.B. mit Punktesystem), nicht nach Höchstgebot	Reduzierung der Einnahme für den öffentlichen Haushalt.

(Beachte: Vergaberecht kann zu Ausschreibungsverpflichtung führen)

Dr. Karl Bronke / 13.2.2018