

In der Senatssitzung am 25. Juni 2024 beschlossene Fassung

Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Senatskanzlei

05.06.2024

Vorlage für die Sitzung des Senats am 25.06.2024

Einrichtung einer Wohnungsbaukoordination bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie Einrichtung einer Senatskommission für Wohnungsbau

A. Problem

Wie in zahlreichen Großstädten besteht auch in Bremen ein anhaltend hohes Nachfrageniveau auf dem Wohnungsmarkt insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum. Zugleich ist aufgrund der aktuellen Marktsituation, den steigenden Baukosten und der Zinsentwicklung eine sinkende Bauantragstellung und Fertigstellungsrate bei Neubauten sowie eine wachsende Zurückhaltung bei der Entwicklung neuer Vorhaben zu konstatieren. Zur Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau hat das Land Bremen mittlerweile bereits vier Wohnraumförderprogramme aufgelegt, die in den letzten Jahren erkennbare positive Effekte hatten. Eine umfassende Aktualisierung der Wohnraumförderung ist derzeit in Vorbereitung und soll bis Sommer 2024 in die politische Beschlussfassung gehen.

Neben dieser Unterstützung durch Förderprogramme bedarf es sowohl einer Umsetzung der im Rahmen des Bund-Länder-Beschleunigungspakts vorgesehenen Maßnahmen als auch einer daran angepassten Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen in der Bauverwaltung wie auch in der ressortübergreifenden Kommunikation, Zusammenarbeit und Abstimmung.

B. Lösung

Neben den im Rahmen der gerade beschlossenen Novelle der Landesbauordnung vorgesehenen Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung werden weitere darüber hinaus gehende Ansätze in einer weiteren Novelle der Landesbauordnung in dieser Legislaturperiode umgesetzt.

Ergänzend wird ein neues Koordinations- und Beschleunigungsverfahren vorgeschlagen, um stockende Bauvorhaben voranzubringen. Konkret ist hier ein zweistufiges Vorgehen geplant:

- Bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wird eine neue Stabsstelle „Wohnungsbaukoordination“ eingerichtet, die verbindliche Schlichtungsverfahren für die Stadtgemeinde Bremen durchführen wird. (s.u. I.)
- Ressortübergreifend wird zudem eine neue Senatskommission Wohnungsbau eingerichtet, die zum einen im Bedarfsfall als finale Schlichtungsinstanz fungieren kann, zum anderen und vor allem ressortübergreifende strategische Aspekte beraten und hierzu auch beschließen kann. (s.u. II.)

I. Wohnungsbaukoordination

Um Wohnungsbaupotenziale und Flächen zu mobilisieren, die Zielzahlen des Senats zur Flächenbereitstellung zu sichern sowie insgesamt die Entwicklungs- und Planungsprozesse zu optimieren und zu beschleunigen, wird eine Stabsstelle „Wohnungsbaukoordination“ bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung eingerichtet. Die Wohnungsbaukoordination soll im Falle von Differenzen über geplante Wohnungsbauvorhaben als Klärungsinstanz entsprechende Vorschläge und Kompromisslösungen entwickeln, die mehrheitlich tragbar sind und im Ergebnis zu einer Beschleunigung und tragfähigen Konsensfindung führen. Die Stabsstelle Wohnungsbaukoordination ist für alle Verfahrensbeteiligten jederzeit ansprechbar und agiert als unparteiische Schiedsstelle.

Zur Arbeitsweise der Wohnungsbaukoordination:

- Bei auftretenden Differenzen über geplante Wohnungsbauvorhaben, die der Wohnungsbaukoordination angezeigt wurden, erfolgt in einer ersten Stufe ein Klärungsgespräch auf Ebene der räumlich zuständigen Referatsleitung und ggfs. in einem weiteren Klärungsgespräch auf Ebene der Abteilungsleitungen, organisiert durch die Abteilungsleitung Stadtplanung, jeweils begleitet durch die Wohnungsbaukoordination. Konkrete Zeitabläufe zwischen den einzelnen Stufen werden im Weiteren noch konkretisiert.
- Sollte auf diesem Wege keine Klärung möglich sein, kann jeder Verfahrensbeteiligte die Einbeziehung der Wohnungsbaukoordination einfordern.
- Die Stabsstelle organisiert zunächst ein koordinierendes Gespräch mit allen Beteiligten als „Dialog auf Augenhöhe“ mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung.
- Sofern dies nicht erfolgreich möglich wird, erfolgt unter Vorsitz des Staatsrats Bau ein Klärungsgespräch, ggfs. unter direkter Einbeziehung der Investorenseite. Sofern erforderlich, erfolgt dieses Klärungsgespräch auch als ressortübergreifende Abstimmung auf Staatsrät:innen-Ebene.
- Sofern auch hier keine Lösung möglich sein sollte, wird die Angelegenheit der Senatskommission Wohnungsbau zur finalen Entscheidung vorgelegt. (s.u. II)

II. Senatskommission Wohnungsbau

Ergänzend zur Neueinrichtung der Stabsstelle „Wohnungsbaukoordination“ bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wird vorgeschlagen, ressortübergreifend eine neue Senatskommission Wohnungsbau einzurichten, die zum einen im Bedarfsfall als finale Schlichtungsinstanz (s.o. I.) fungiert und vor allem ressortübergreifende strategische Aspekte beraten und hierzu auch beschließen kann.

Ziel ist es, Prozessabläufe und Aufgabenzuschnitte so zu gestalten, dass eine möglichst eng verzahnte und reibungslose Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure gewährleistet wird. Soweit hierfür Strukturveränderungen, Neuregelungen von Abläufen oder Veränderungen von Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten erforderlich sind, sind diese durch die Senatskommission zu veranlassen.

Weiterhin befasst sich die Senatskommission mit den wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen des Senats, deren aktuellen Umsetzungsstand und den sich daraus und aus den Veränderungen der Bevölkerungsvorausberechnung ergebenden Anpassungsnotwendigkeiten.

Der Senatskommission gehören die folgenden Mitglieder an:

1. Der Präsident des Senats (Vorsitz)
2. Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (stv. Vorsitz)
3. Der Senator für Finanzen
4. Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation
5. Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft
6. Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

Sofern inhaltliche Bereiche anderer Senatsressorts an zu klärenden Punkten beteiligt sind, nehmen die zuständigen Senatsmitglieder zu diesen Punkten mit Stimmrecht an den Sitzungen der Senatskommission teil.

Der Senatskommission gehören gem. § 5 Abs. 2 der Geschäftsordnung (GO) des Senats die Senator:innen oder ihre Vertreter:innen im Amt der genannten Ressorts an. Eine Vertretung darüber hinaus ist gemäß § 5 Abs. 2 GO ausgeschlossen. Die Kommission kann eigenständig über die Einladung von Gästen bestimmen.

Gem. § 5 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Senats können Beschlüsse der Senatskommission an die Stelle von Senatsbeschlüssen treten. Beschlussfassungen in der Kommission erfolgen analog §13 Abs. 1 der GO des Senats.

Die Senatskommission soll insbesondere die folgenden Aspekte im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau abschließend beraten und entscheiden:

- Künftige Rahmenbedingungen der Wohnungsbaupolitik, künftige Ausgestaltung der Förderprogramme für den Wohnungsbau
- Ausnahmen in von den Mitgliedern der Senatskommission federführend verantworteten bremischen Verordnungen, Richtlinien und Standards
- Art und Intensität der Einbeziehung von BREBAU GmbH und GEWOBA AG sowie der in Gründung befindlichen Stadtentwicklungsgesellschaft beim Wohnungsbau, auch als Stadtentwicklungsagenturen für die Quartiersentwicklung (bestehende und neue Quartiere)
- Beschlüsse zur Bodenpolitik und zur Grundstücksvergabe bei Wohnbauflächen
- Im Bedarfsfall, ggfs. unter Beiziehung weiterer verfahrensbeteiligter Ressorts (s.o.), finale Entscheidung zu strittigen Vorhaben, zu denen auch im Rahmen der Wohnungsbaukoordination (s.o. I.) noch kein Einvernehmen erzielt werden konnte.

Die Senatskommission tagt in der Regel einmal pro Quartal, sowie jeweils anlassbezogen, wenn dies zur Entscheidung zu strittigen Vorhaben im Rahmen der Wohnungsbaukoordination erforderlich ist. Die Aufgabe der Geschäftsführung der Kommission übernimmt die Senatskanzlei.

Die Senatskommission gibt sich eine Geschäftsordnung, in der u.a. Strukturen und Abläufe sowie Entscheidungswege festgelegt werden.

Die Sitzungen der Senatskommission werden fachlich vorbereitet durch die bereits in Federführung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung bestehende Arbeitsgruppe der beteiligten Ressorts (Ressort-AG Wohnungsbau), die bei Erfordernis Unterarbeitsgruppen einrichten kann. Die beteiligten Ressorts benennen jeweils verantwortliche Ansprechpartner:innen für den Wohnungsbau in ihrem Geschäftsbereich und entsenden diese in die Ressort-AG.

Die Beteiligung von nachgeordneten Behörden und Gesellschaften bzw. Eigenbetrieben in der Ressort-AG ist, soweit sinnvoll oder erforderlich, sicher zu stellen. Die Entscheidung über die konkrete Zusammensetzung der Ressort-AG trifft die Senatskommission.

Die Federführung der Ressort-AG liegt bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, die Einbringung von Vorlagen in die Senatskommission erfolgt über die Geschäftsführung in der Senatskanzlei.

Die Ressort-AG gewährleistet, dass der Senatskommission zu jeder Sitzung aktuelle Berichte über den Umsetzungsstand der beschlossenen Projekte und die aktuellen Zahlen zur Umsetzung der Ziele im Wohnungsbau vorliegen. In der Ressort-AG wird ein gemeinsames Lagebild entwickelt und fortgeschrieben, aus dem sich zu jedem

Zeitpunkt ergibt, ob und wo ggf. die gesetzten Ziele gefährdet sind. Im Falle von Verzögerungen oder Störungen sind der Senatskommission durch die Ressort-AG möglichst abgestimmte Lösungsvorschläge zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Wohnungsbaukoordination bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung stellt zudem sicher, dass die Ressort AG zu jeder Sitzung eine aktuelle Übersicht über die bei der Wohnungsbaukoordination anhängigen Verfahren und deren jeweiligen Sachstände erhält.

C. Alternativen

Wegen der außergewöhnlichen Herausforderung zur Sicherstellung der Versorgung mit Wohnungen und dem hohen ressortübergreifenden Koordinierungs- und Steuerungsaufwand kann die Alternative des Verbleibs in regulären Arbeitsstrukturen nicht empfohlen werden.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen, Klima-Check

Die für die Neueinrichtung einer Stabsstelle Wohnungsbaukoordination erforderlichen Aufwendungen für Personal- und Sachmittel sind im Haushalt der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (PPL 68) berücksichtigt.

Die Einsetzung der Senatskommission hat keine unmittelbaren finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Das mit der Senatskommission verfolgte Ziel einer koordinierten und zeitgerechten Umsetzung durch Forcierung des Wohnungsbaus kann jedoch nur erfolgreich sein, wenn in den Verwaltungen der betroffenen Ressorts personelle Ressourcen zur Bearbeitung und das Controlling des Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt werden.

Die Senatskommission wird mit Senatsmitgliedern qua ihrer Funktion besetzt. Der Kommission werden daher vier Mitglieder weiblichen Geschlechts und zwei Mitglieder männlichen Geschlechts angehören. Genderspezifische Fachaspekte werden in den thematischen Beratungen der Senatskommission berücksichtigt werden.

Die geplanten Maßnahmen weisen keine spezifische Gender- und Klimarelevanz auf.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage wurde mit dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft und der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für Öffentlichkeitsarbeit und zur Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

G. Beschluss

- 1) Der Senat nimmt die vorgesehene Einrichtung einer Stabsstelle „Wohnungsbaukoordination“ bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zustimmend zur Kenntnis und bittet alle Senatsressorts und beteiligten Behörden um Unterstützung der Wohnungsbaukoordination.
- 2) Der Senat beschließt die Einsetzung einer Senatskommission „Wohnungsbau“, dem der Präsident des Senats (Vorsitz), die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (Stv. Vorsitz), der Senator für Finanzen, die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration und die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation angehören. Sofern Themen ihrer Ressortbereiche berührt sind, können weitere Senatsmitglieder mit Stimmrecht an den Sitzungen der Senatskommission teilnehmen.
- 3) Der Senat stimmt zu, dass die Senatskommission folgende Sachverhalte abschließend berät und beschließt:
 - a. Abschließende Entscheidung im Konfliktfall bei Planungs- und Baugenehmigungsverfahren nach erfolgloser Behandlung im Rahmen der vorlaufenden Wohnungsbaukoordination
 - b. Ausnahmen bzw. Abweichungen von Verordnungen, Richtlinien und Standards, soweit das für die Regelung zuständige Senatsressort in der Senatskommission vertreten ist
 - c. Art und Intensität der Einbeziehung von BREBAU GmbH und GEWOBA AG sowie der in Gründung befindlichen Stadtentwicklungsgesellschaft beim Wohnungsbau und bei der Quartiersentwicklung
 - d. Einleitung von Gremienbefassungen zur Bodenpolitik für Wohnbauflächen und zur Wohnungsbauförderung
 - e. Anpassungen und Veränderungen der Zielplanung für den Wohnungsbau, soweit durch diese Anpassungen durch eine Veränderung der Rahmenbedingungen begründet sind.
- 4) Der Senat bittet die Senatskanzlei, Beschlüsse im Sinne von Ziffer 3 allen übrigen Senatsmitgliedern umgehend zur Kenntnis zu geben.
- 5) Der Senat bittet die Senatskanzlei zur konstituierenden Sitzung der Senatskommission eine Geschäftsordnung für die Senatskommission vorzubereiten.

- 6) Der Senat bittet die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, der Senatskommission einen Vorschlag eines Arbeitsprogramms vorzulegen.
- 7) Der Senat bittet die Senatskommission um einen jährlich aktualisierten Bericht zur Erreichung der Ziele beim Wohnungsbau.
- 8) Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation in Abstimmung mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung bis Ende 2024 die ressortübergreifenden Beratungs- und Entscheidungsstrukturen für gewerbliche Bau- und damit verbundene Flächenprojekte zu überprüfen und über das Ergebnis dem Senat zu berichten.