

**Antwort des Senats  
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD  
vom 25. Mai 2018**

**„Neues Leben in verwaisten Gebäuden – wie kommt Bremen bei den Umnutzungsplänen voran?“**

Die Fraktion der SPD hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet.

„Bremen braucht mehr Wohnraum. Für Investoren ist die Hansestadt inzwischen ein interessanter Standort, das wird nicht zuletzt angesichts vieler sich emsig drehender Baukräne im ganzen Stadtgebiet sichtbar. Gebaut wird also in vielen Stadtteilen, aber angesichts einer deutlich wachsenden Bevölkerung reichen diese Anstrengungen noch nicht aus. Auch wenn die Mieten an der Weser bisher nur moderate Steigerungsraten aufweisen ist ein Trend nach Oben unübersehbar.

Besonders sozial Schwächere haben es nicht leicht auf dem Bremer Wohnungsmarkt. Alleinerziehende, Studierende, Geflüchtete, Empfänger/-innen von Transferleistungen und ältere Menschen sehen sich zunehmend wachsender Konkurrenz bei der Suche nach preiswertem Wohnraum ausgesetzt.

Neben den vielen Neubauprojekten lohnt daher auch ein Blick in den vorhandenen Gebäudebestand, dessen ursprüngliche Zweckbestimmung nicht mehr zeitgemäß ist. Manche dieser Gebäude werden daher kurzfristigen Zwischennutzungen zugeführt oder stehen sogar leer.

Bremen hat bereits mit dem Bündnis für Wohnen, einer Sozialwohnungsquote bei größeren Neubauvorhaben, einem forciertem Ausbau von Studierendenwohnheimplätzen und anderen Optionen vorausschauend reagiert, manche der geplanten Maßnahmen harren aber noch der Umsetzung. So will die Stadt das verwaiste Bundeswehrhochhaus und die leer stehende Scharnhorst-Kaserne kaufen, um hier neuen Wohnraum zu schaffen und auch das ehemalige Hauptzollamt wäre – nach Auszug der dort bisher untergebrachten Geflüchteten – als Azubi- oder Studierendenwohnheim geeignet.

Wir fragen den Senat:

1. Wie ist der Realisierungsstand beim Eigentumserwerb der Objekte Bundeswehrhochhaus und Scharnhorst-Kaserne?
2. Gibt es bereits konkrete Pläne des Senats für die Umnutzung dieser Objekte – falls ja – welche?
3. Beinhalten diese Pläne einen konkreten Zeitrahmen zur Realisierung?
4. Welche Überlegungen stellt der Senat für die künftige Nutzung des ehemaligen Hauptzollamts in Walle an?

5. Gibt es weitere vorhandene Objekte im Stadtgebiet, die der Senat für eine Umnutzung zu Wohnzwecken für geeignet hält? Falls ja: Welche sind es und wie sind die Besitzverhältnisse?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1: Wie ist der Realisierungsstand beim Eigentumserwerb der Objekte Bundeswehrhochhaus und Scharnhorst-Kaserne?**

Die Senatorin für Finanzen hat der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mitgeteilt, dass die Freie Hansestadt Bremen beabsichtigt, die Liegenschaften ehemaliges Bundeswehrhochhaus sowie die zur Veräußerung stehenden Teile der Scharnhorstkaserne im Wege der Erstzugriffsoption zu erwerben. Es handelt sich dabei um ca. 2,5 ha Grundstücksfläche der Scharnhorstkaserne, die aus der militärischen Nutzung herausgenommen wurden. Die Fläche ist derzeit noch vom Bund für die Unterbringung von Flüchtlingen angepachtet und teilweise mit Containern belegt. Für beide Objekte liegen Wertgutachten vor.

Der Kaufpreis für das Bundeswehrhochhaus ist zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der Bundesanstalt endverhandelt. Der Kauf soll durch die GEWOBA unter Nutzung des Erstzugriffs als städtische Gesellschaft erfolgen. Ein entsprechendes Erwerbs- und Nutzungskonzept wird aktuell präzisiert, mit dem Bauressort abgestimmt und für die Gremien der Gesellschaft vorbereitet.

Für die Teilflächen der Scharnhorstkaserne finden derzeit noch Abstimmungen über die Höhe des anzusetzenden Wertes statt. Als Erwerber wird hierbei das Sondervermögen Infrastruktur, alternativ die Gewoba geprüft.

Der Abschluss eines Kaufvertrages wird für beide Liegenschaften beidseitig bis zum Jahresende angestrebt.

**Zu Frage 2: Gibt es bereits konkrete Pläne des Senats für die Umnutzung dieser Objekte – falls ja – welche?**

Im Rahmen der Innenentwicklung und als Teil der „Impulsprojekte Wohnungsbau 2018/2019/2020“ soll das Areal bei der Scharnhorstkaserne als Konversionsfläche zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Entsprechend ist sie im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnnutzung zu schaffen, ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Entwurf für den Bebauungsplan 2417, sieht eine entsprechende Umnutzung zu Gunsten des Wohnungsbaus vor. Gemäß den im Bremer Bündnis für Wohnen getroffenen Vereinbarungen ist geplant, dass mindestens 25 % der Wohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden.

Für das Bundeswehrhochhaus wird die Umnutzung für Wohnzwecke vorgesehen. Dies wäre nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 106 zulässig. Auch hier ist geplant, Sozialwohnungen zu errichten. Die genaue Anzahl wird zurzeit unter Berücksichtigung der durch die BImA für die Errichtung öffentlich geförderter

Wohnungen gewährten kaufpreismindernder Abzüge und in Abstimmung mit der Wohnungsbauförderungsstelle ermittelt.

**Zu Frage 3: Beinhalten diese Pläne einen konkreten Zeitrahmen zur Realisierung?**

Für beide Projekte ist eine zeitnahe Klärung und Umsetzung gewünscht, konkrete Zeitrahmen liegen nicht vor.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens 2417 für das Scharnhorst-Quartier haben bereits eine frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem BauGB stattgefunden. Der weitere Verlauf ist abhängig vom Bebauungs-Planverfahren und den Erwerbsverhandlungen.

**Zu Frage 4: Welche Überlegungen stellt der Senat für die künftige Nutzung des ehemaligen Hauptzollamts in Walle an?**

Das ehemalige Hauptzollamt wird noch bis zum 31.12.2019 für die Unterbringung unbegleiteter minderjähriger Ausländer genutzt. Diese Immobilie ist der FHB mietfrei überlassen worden, so dass derzeit ein Erwerb nicht beabsichtigt ist. Die Bürgerschaft hat am 19. Juni 2018 mit dem Bebauungsplan 2499 für das Grundstück ein Gewerbegebiet festgesetzt.

**Zu Frage 5: Gibt es weitere vorhandene Objekte im Stadtgebiet, die der Senat für eine Umnutzung zu Wohnzwecken für geeignet hält? Falls ja: Welche sind es und wie sind die Besitzverhältnisse?**

Dem Senat sind keine weiteren Objekte in Bundeseigentum bekannt, die für eine Umnutzung zu Wohnzwecken geeignet wären.