

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr
Stadtentwicklung und Energie (S)
am 09. Oktober 2014

Gartenstadt Werdersee, Bebauungsplan 2452
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt / Obervieland

A. Problem

Zur Umsetzung der wohnungsbaupolitischen Ziele sind bis zum Jahr 2020 jährlich ca. 1.300 neue Wohnungen zu errichten. Um diese Nachfrage abdecken zu können, hat sich der Senat der Freien Hansestadt Bremen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive zum Ziel gesetzt, durch die Bereitstellung von geeigneten Wohnbauflächen im Innenbereich diese Vorgaben umzusetzen.

Hierfür wurden neben zahlreichen Baulücken bis heute insgesamt ca. 40 Wohnbauflächen identifiziert, von denen die Entwicklung der Gartenstadt Werdersee mit ca. 550 Wohneinheiten eine beispielhafte Funktion als Pilotprojekt einnehmen soll. Dementsprechend hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 30.09.2013 die Neuaufstellung des Bebauungsplans 2452 beschlossen.

In Kooperation und durch finanzielle Beteiligung privater Projektträger wurde bereits ein Werkstattverfahren zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts durchgeführt (Phase 1), welches die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die weitere Entwicklung des Projektes bilden soll.

Bei diesem ersten Verfahrensschritt zur Verwirklichung eines für Bremen großformatigen, neu zu erschließenden Wohnbauprojektes, wurden die entstandenen Kosten in Höhe von knapp 100.000 € Euro im Verhältnis der Flächenanteile der Grundstückseigentümer aufgeteilt.

Von dem 15,67 ha großen Areal befinden sich bis heute 4,75 ha in städtischem Eigentum, so dass für das Werkstattverfahren ein Kostenanteil von einem Drittel von der Stadt und zwei Drittel der bereits angefallenen Kosten von den Investoren getragen wurden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 03.07.2014 die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und die Erarbeitung des Bebauungsplans auf der Grundlage des im Werkstattverfahren entwickelten Konzepts beschlossen.

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens (Phase 2) sind vorbereitende Leistungen durch externe Dienstleister notwendig:

➤ **Moderations- und Öffentlichkeitsarbeit**

In Abstimmung mit den Beiräten Neustadt und Obervieland soll eine auf das Projekt zugeschnittene Form der Kommunikation und Mitwirkung zwischen den Bürgerinnen und Bürgern, den Beiräten, den externen Dienstleistern als auch der Verwaltung erfolgen. Hierfür werden öffentliche Veranstaltungen zu besonderen Themen angeboten, die inhaltlich vorzubereiten, zu moderieren und aufzuarbeiten sind. Darüber hinaus sollen auch die digitalen Medien in den Beteiligungsprozess einbezogen werden.

- Städtebau, Architektur- und Landschaftsarchitektur
Hierzu gehört in erster Linie die weitere Ausarbeitung des im Werkstattverfahren entwickelten städtebaulichen Konzepts unter Einbindung der Beiräte sowie der Bürgerinnen und Bürger. Parallel sind die Belange der Fachbehörden, die durch die Planung berührt werden, einzubeziehen. Dazu sind die zur Weiterbearbeitung nominierten Büros *De Zwarte Hond*, Köln/Rotterdam und *urbane gestalt*, Köln zu beauftragen, so dass im Ergebnis neben der Entwicklung des Städtebaus ein ganzheitliches Gestaltungs- und Freiraumkonzept für die Gartenstadt Werdersee entsteht.
- Gutachten, Untersuchungen
In Kenntnis der aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gewonnenen Ergebnisse sind diverse Untersuchungen und Gutachten zu den Themen: Verkehr, Immissionsschutz, Grünordnung, Biotop- und Artenschutz, Eingriffsausgleichsregelung, zu den Bodenverhältnissen und zu den hydrologischen Bedingungen notwendig. Diese bilden die inhaltliche und fachliche Grundlage der Bauleitplanung und sind Voraussetzung für die Schaffung des neuen Planungsrechts. Sie bilden die Rahmenbedingungen für die weitere Ausformulierung des Gesamtentwurfes und sind somit frühzeitig zu beauftragen. Darüber hinaus sind Aufwendungen notwendig, um eine Grundstücksneuordnung entsprechend den städtebaulichen Zielen rechtlich vorzubereiten.
- Projektsteuerung, Technisch integrierter Gesamtplan
Aufgrund der zuvor beschriebenen Leistungsbereiche und der Komplexität der Aufgabenfelder bedarf es einer ganzheitlichen Koordination und Steuerung der Planung. Der Umfang der erforderlichen Leistungen übersteigt das Maß der im Ressort zu leistenden Projektarbeit. Daher ist eine Projektsteuerung erforderlich, deren Aufgabe in der Koordination, Organisation, Kontrolle und Steuerung sowie der Dokumentation liegt. Neben diesen Grundleistungen sind die Aufgabenstellungen für die notwendigen Gutachten mit den Fachbehörden abzustimmen, der Leistungsumfang der Aufgaben zu präzisieren und auszuschreiben, so dass nach Angebotseinholung Aufträge entsprechend den haushaltsrechtlichen Bestimmungen erteilt werden können.
Die fachlich technischen Ergebnisse der Fachgutachter als auch der an der Planung Beteiligten sind in einem technisch integrierten Gesamtplan (TIG) zusammenzuführen, so dass alle relevanten Angaben in einer planerischen Darstellung dokumentiert sind und als Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplans dienen. Der TIG ist regelmäßig entsprechend dem Planungsprozess fortzuschreiben und weiter zu entwickeln sowie durch einen Bericht zu erläutern. Parallel hierzu sind durch die Projektsteuerung die Kosten- und Terminpläne fortlaufend zu pflegen.

Die Komplexität des Planungsvorhabens, die Zahl der notwendigen Voruntersuchungen und Gutachten sowie die Kommunikation zwischen den Bürgerinnen und Bürgern, den Beiräten und der Verwaltung macht es notwendig, zusätzliche Mittel zur Umsetzung der Planungsziele einzusetzen, um die Projektziele in einem angemessenen Zeitrahmen zu erreichen.

B. Lösung

Grundsätzlich besteht mit den Investoren Einvernehmen, dass alle anfallenden Planungs- und Entwicklungskosten entsprechend den Flächenanteilen im Verhältnis ein Drittel zu zwei Drittel geteilt werden. Diese Bereitschaft der Investoren steht für die jetzt entstehenden Aufwendungen jedoch unter dem Vorbehalt eines rechtskräftigen B-Plans und des damit verbundenen endgültigen Erwerbs der Grundstücke. Für diesen Fall haben sie die anteilige Erstattung in Höhe von zweidrittel der Kosten schriftlich zugesagt.

Von folgenden Kostenannahmen wird für die Phase 2 überschlägig ausgegangen:

Moderation	10.000,00 €
Öffentlichkeitsarbeit	5.000,00 €
Weiterbearbeitung Städtebau	90.000,00 €
Weiterbearbeitung Landschaftsplanung	35.000,00 €
Gutachten Verkehre	90.000,00 €
Gutachten zum Immissionsschutz	20.000,00 €
Erstellung eines Energiekonzeptes	5.000,00 €
Gutachten zum Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz, Eingriff- Ausgleichsregelung	35.000,00 €
Gutachten geologische Bodenbeschaffenheit	25.000,00 €
Gutachten Hydrologie, Wasserwirtschaft	25.000,00 €
Kosten für die vereinbarte Umlegung der Grundstücke	40.000,00 €
Projektsteuerung	80.000,00 €
Summe:	460.000,00 €

Somit ergibt sich auf Basis der Kostenannahme für die Erstellung des Bauleitplanprozesses ein Gesamtkostenbedarf von ca. 460.000,00 €

C. Alternativen

Es werden keine Alternativen vorgeschlagen.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Die Gesamtkosten von ca. 460.000,00 € verteilen sich voraussichtlich mit 100.000,00 € auf 2014 und 360.000,00 € auf 2015.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans ist ein Rückfluss von den Investoren in Höhe von zwei Drittel der entstandenen Kosten zu erwarten. Bei einer Gesamtkostenannahme für die Phase 2 von ca. 460.000,00 € entspricht dies ca. 306.000,00 €. In einem städtebaulichen Vertrag sind mit den Investoren Regelungen zu treffen, die weitergehende Aussagen über die konkrete Höhe, den Zeitpunkt und die Rahmenbedingungen der Kostenübernahme machen. Die Flächen im Plangebiet befinden sich zu knapp einem Drittel (4,75 ha) im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen.

Die Finanzierung bzw. Vorfinanzierung der o.g. Gesamtkosten wird in beiden Jahren im städtischen Haushalt von SUBV sichergestellt.

Die Mittel in 2014 in Höhe von 100.000 EUR werden aus folgenden Haushaltsstellen finanziert:

Finanzierung über	Bezeichnung	in EUR
3682/532 13-0	„Planungskosten für Einzelaufgaben“	50.000,00
3682/532 01-6	„Marktüberwachung von Bauprodukten	50.000,00
	Summe in 2014	100.000,00

Für das Jahr 2015 stehen 360.000 EUR auf folgenden Positionen zur Verfügung:

Finanzierung über	Bezeichnung	in EUR
3682/532 13-0	„Planungskosten für Einzelaufgaben	100.000,00
3682/532 01-6	„Marktüberwachung von Bauprodukten	50.000,00
3696/893 24-0	„Aktive Zentren und Nebenzentren Schwerpunktgebiet Walle“	100.000,00
3696/532 10-8	„Kosten für die Stadtentwicklungsplanung“	40.000,00
SV Infra	Planungskosten	70.000,00
	Summe in 2015	360.000,00

Aus dem Sondervermögen Infrastruktur wird die Maßnahme mit 70.000,- EUR mitfinanziert, da die Grundstücksneuordnung auch die städtische Fläche im Plangebiet umfasst, die zum Sondervermögen gehört. Die zu erwartenden Einnahmen sollen anteilig in die betreffenden Haushaltsstellen bzw. das SV Infra zurückfließen.

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Im Rahmen der Erschließung des Gebietes werden genderspezifische Erfordernisse berücksichtigt.

E. Beteiligung und Abstimmungen

Die Planungen sind mit dem Beirat Neustadt und der Bevölkerung in der öffentlichen Beiratssitzung am 19.09.2013 und am 21.05.2014 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erörtert worden. Am 11.02.2014 wurde das Ergebnis des Werkstattverfahrens in einer öffentlichen Präsentation den Beiräten Neustadt und dem Beirat Obervieland vorgestellt.

Die Ortsteilbeiräte Neustadt und Obervieland sowie die jeweiligen Ortsämter werden im weiteren Planverfahren erneut beteiligt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für die Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister und die Internetseiten des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr geeignet.

G. Beschlussvorschlag

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt die Kostenermittlung zur Kenntnis und stimmt der Durchführung der Maßnahme und der Finanzierung zu.