



Abschlussbericht

Städtebaulicher
Entwicklungsbereich
Borgfeld

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



Freie
Hansestadt
Bremen



Impressum

Herausgeber:

Freie Hansestadt Bremen
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Bearbeitung:

PBG:

Günther Jaschob, Gewoba
Gerd Lüken, GWB

SKUMS:

Tanja Guddat-Schulze
Dorothea Haubold
Lars Nordhausen
Diana Zimmermann

Layout:

Tanja Guddat-Schulze, SKUMS

Bildnachweis:

PBG und SKUMS

Foto Umschlag:

Borgfeld-West entsteht;
im Hintergrund Bebauung Borgfeld-Ost

Druck:

Senatorin für Finanzen

Abkürzungsverzeichnis:

ASV	Amt für Straßen und Verkehr
BP	Bebauungsplan
Bongartz	Bongartz Immobilien GmbH & Co. KG
Brebau	Bremische Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
Espabau	Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG
Gewoba	Gewoba - Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen
GEWOS	GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH
GFL	GFL Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH
GWB	Gesellschaft für wirtschaftliches Bauen mbH
GVZ	Güterverkehrszentrum Bremen
ha	Hektar
hanseWasser	hanseWasser Bremen GmbH
PBG	Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG
SC Borgfeld e. V.	Sportclub Borgfeld e. V.
SEM	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
SKUMS	Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau
WE	Wohneinheiten

Bremen, März 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Vorbereitung und Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach BauGB	6
2.1.	Wohnungspolitische Zielsetzungen.....	6
2.2.	Stadtplanung für Borgfeld	7
2.3.	Rahmenplan	7
2.4.	Handel und Dienstleistungen	9
2.5.	Anbindung durch Bahn und Bus	9
2.6.	Straßenanbindungen.....	9
2.7.	Landwirtschaft und Landschaft	9
3.	Das Instrument zur Realisierung: Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM).....	10
4.	Kurzcharakterisierung der Baubereiche	12
4.1.	Borgfeld I entspricht Borgfeld-Ost	13
4.2.	Borgfeld II einschließlich Baufeld V und dem Bereich „nördlich dem Hamfhofsweg“ entspricht Borgfeld-West	13
4.3.	Borgfeld III entspricht der Fläche der Sportanlage des SC Borgfeld in Borgfeld-West.....	14
4.4.	Kompensationsfläche „Kreuzdeich“ als Auenbiotop und Rückhaltebecken....	14
4.5.	Zusammenfassung.....	14
5.	Die Projektgesellschaft Borgfeld	15
6.	Städtebauliche Verträge.....	16
7.	Planung Borgfeld-Ost.....	18
8.	Planung Borgfeld-West	20
8.1.	Erschließung und Stadtraum.....	21
8.2.	Gemeinschaftseinrichtungen.....	21
8.3.	Bauabschnitte	21
8.4.	Landschaftliche Einbindung	21
9.	Städtebauliche Umsetzung	23
10.	Umsetzung Borgfeld-Ost.....	25
11.	Umsetzung Borgfeld-West inkl. der Erweiterung nördlich Hamfhofsweg und Borgfeld III (SC Borgfeld)	29
12.	Übersicht: Realisierte Wohneinheiten (Verkaufsübersicht)	37
13.	Zusammenfassung und Fazit.....	38
13.1.	Zusammenfassung.....	38
13.2.	Fazit	39

1. Einleitung

Der Senat der Freien Hansestadt Bremen hat Anfang der 1990er Jahre beschlossen, die Voraussetzungen für den Bau von 16.000 Wohnungen in Bremen bis zum Jahr 2000 und von weiteren 4.000 Wohnungen bis zum Jahr 2005 zu schaffen. Dies war notwendig geworden, da wohnungssuchende Haushalte aufgrund des begrenzten Angebots auf dem stadtbremischen Grundstücksmarkt immer mehr in die niedersächsischen Umlandgemeinden drängten, was im Verlauf der 1990er Jahre zu einem stetigen Einwohnerverlust der Stadt Bremen führte.

Im Jahr 1996 hat die Bremische Bürgerschaft das Wohnungsbauprojekt Borgfeld als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB § 165 beschlossen. Im Rahmen des Programms „Bremer bauen in Bremen“ konnten dadurch attraktive Einfamilienhäuser und bauträgerfreie Grundstücke zu erschwinglichen Preisen bereitgestellt werden. Damit wurde dem Kriterium entsprochen, bauwillige Bremer*innen im Land Bremen zu halten sowie Zugangswilligen das Wohnen in der Stadt zu ermöglichen.

Mit der Festlegung als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die von einer eigens gegründeten Projektgesellschaft umgesetzt wurde, eröffneten sich besondere Möglichkeiten für die Planung und Durchführung einer großen Wohnbaumaßnahme, angefangen von einem frühzeitigen Grunderwerb über einen zügigen Bau der Erschließungsmaßnahmen bis zur Finanzierung der notwendigen Infrastruktur aus Bodenwertsteigerungen, die sich aus dem schnellen Abverkauf der Grundstücke ergaben.

Von Anfang an bestand seitens der Stadtgemeinde Bremen das Bestreben, die Entwicklungsmaßnahme „Borgfeld“ im Konsens durchzuführen, sodass das Bauressort, die betroffenen Eigentümer*innen sowie die beteiligten Wohnungsunternehmen über die Einrichtung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einen Weg fanden, die Entwicklung des Wohnbauprojekts „Borgfeld“ entsprechend zu regeln. Dieses privatwirtschaftliche Durchführungsmodell unter der Beibehaltung des rechtlichen Status der Entwicklungsmaßnahme wurde in dieser Größenordnung bundesweit erstmals in Borgfeld angewandt.

2. Vorbereitung und Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach BauGB

In der Vorbereitung waren folgende wohnungspolitische Faktoren zu berücksichtigen:

1. Stadtplanung
2. Rahmenplan
3. Handel und Dienstleistungen
4. Anbindung durch Bahn und Bus
5. Straßenanbindungen
6. Landwirtschaft und Landschaft

2.1. Wohnungspolitische Zielsetzungen

Unter Berücksichtigung des Problems der Umlandabwanderung sah der Bremer Senat den in der 1991 erstellten sowie 1994 aktualisierten Wohnungsmarktprognose des Forschungsinstituts GEWOS enthaltenen Bedarf als Mindestbedarf an.

Aufgrund der Beobachtung, dass junge Familien mit Kindern bzw. einkommensstärkere Haushalte in das Bremer Umland zogen, wurde seitens des Senats seinerzeit die „Stabilisierung der Einwohnerzahl“ als raumpolitisches und städtebauliches Ziel vorgegeben. Daraus wurde insbesondere abgeleitet, dass der Einfamilienhausbau zu stärken sei. Dafür wurde generell die Bereitstellung ausreichender Bauflächen, und zwar sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht, erforderlich.

Da grundsätzlich nur ein Teil des Bedarfs in bereits bebauten Gebieten bedient werden konnte, sollten die weite-

ren Bedarfe in größeren noch zu entwickelnden Bereichen errichtet werden. Wegen der großen Nachfrage sollte dabei vor allem dem Wunsch nach einem Eigenheim entsprochen werden.

Für den Bereich Borgfeld wurde im Jahr 1994 durch die aktualisierte GEWOS-Studie prognostiziert, dass der Anteil der geplanten Einfamilienhäuser rund 15 Prozent der gesamten Bremer Flächenpotenziale ausmachen werde. Ein Verzicht oder sogar eine Reduzierung der in Borgfeld geplanten Einfamilienhäuser wäre in diesem Segment daher kontraproduktiv gewesen.

Das damalige Planungsamt hatte demzufolge schon frühzeitig damit begonnen, diese Flächen in den Jahren 1992/93 dahingehend zu untersuchen, ob sich der Standort für den Wohnungsbau eignet und wie sich der Siedlungsbereich von Borgfeld um eine so große Zahl neuer Wohneinheiten erweitern ließe.

2.2. Stadtplanung für Borgfeld

Die Dörfer Borgfeld und Katrepel auf dem Sandrücken entlang der Wümme entwickelten sich über viele Jahrhunderte. Erst im vergangenen Jahrhundert wurden Bereiche um Kiebitzbrink, Upper Borg und entlang der Borgfelder Heerstraße besiedelt und das ursprüngliche Bauerndorf Borgfeld um vorstädtische Wohngebiete ergänzt.

Mit den städtebaulichen Planungen der vergangenen Jahre wurden weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen dem Wohnungsbau zugeführt. Hierbei sollten neu geplante Siedlungsbereiche so entwickelt werden, dass sie keine Fremdkörper im Siedlungsgefüge bilden, sondern sich mit der Zeit in die historisch geprägte Ortslage und in die landschaftliche Situation einfügen.

2.3. Rahmenplan

Um die Voraussetzungen für eine derartige städtebauliche Entwicklung zu klären und mögliche Auswirkungen auf Borgfeld zu erfassen, wurden seit 1990 Untersuchungen und Planungsvorschläge in einer Rahmenplanung zusammengefasst. In diesem Kontext sollten neue Wohngebiete entstehen. Hierfür kamen folgende Planungen in Betracht:

- Borgfeld-Ost mit 400 Wohnungen (östlich der Borgfelder Heerstraße)
- Borgfeld-West mit 850 Wohnungen (westlich der Borgfelder Heerstraße)
- zuzüglich Bauflächen am Rethfeldsfleet mit 30 Wohnungen und Verdichtungen im Bestand.

Wie seinerzeit zu beobachten war, nahmen in allen Stadtteilen Bremens die Einwohnerzahlen ab. Es wurde prognostiziert, dass die Einwohnerzahl Borgfelds mit der Realisierung der genannten Vorhaben von 4.000 auf 6.000 anwachsen würde. Demzufolge waren die Gemeinbedarfsflächen wie folgt zu ergänzen:

Grundschulen:

- Die Grundschule in Borgfeld-Mitte konnte nur geringfügig erweitert werden. Es war daher eine neue Grundschule in Borgfeld-West zu planen.

Kindertagesstätten:

- Es waren zwei neue Kindertagesstätten, je eine in Borgfeld-Ost und in Borgfeld-West, zu errichten.

Jugendfreizeitheim:

- Im Zusammenhang damit waren auch Räume für Jugendliche vorzusehen.

Turnhalle:

- Mit den neuen Bewohner*innen würde auch der Raumbedarf in den Sportvereinen wachsen. Demzufolge wurde im Zusammenhang mit der Schulerweiterung und im Einvernehmen mit den Sportvereinen Borgfelds auch eine neue Turnhalle gebaut.

Fußballplatz:

- Die Sportanlage des SC Borgfeld sollte um ein Kunstrasen-Spielfeld ergänzt und die Umkleideräume sollten erweitert werden.



Plan für die Umgestaltung der alten Ortsmitte Borgfeld



Übersichtsplan Borgfeld-Ost und Borgfeld West

2.4. Handel und Dienstleistungen

Mit den neuen Baugebieten wurde eine erhöhte Nachfrage nach Waren und Dienstleistungen in Borgfeld prognostiziert, allerdings nicht so sehr, dass sich ein großes neues Geschäftszentrum tragen würde. Es eröffnete sich allerdings die Chance, das Angebot im vorhandenen Nahversorgungszentrum in

der Ortsmitte von Borgfeld an der Borgfelder Heerstraße zu erweitern und entsprechend zu qualifizieren. Die Voraussetzungen dazu wurden durch die Aufwertung des Straßenraumes und der Schaffung eines kleinen Dorfplatzes in der Ortsmitte verbessert.

2.5. Anbindung durch Bahn und Bus

Die Anbindung durch Bahn und Bus sollte durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 vom Horn-Leher Kreisel bis Borgfeld verbessert werden. Entsprechend wurde eine Wendeanlage mit Umsteigemöglichkeiten und P+R-Anlage an der Borgfelder Allee, gegenüber dem Hamfhofsweg, vorgesehen.

Es wurde bereits zu diesem Zeitpunkt in Aussicht gestellt, dass die Linie 4 später bis zu der angrenzenden niedersächsischen Gemeinde Lilienthal, und hier bis zum Falkenberger Kreuz, weitergeführt wird.

2.6. Straßenanbindungen

Die neuen Baugebiete sollten direkt an die Borgfelder Allee bzw. Borgfelder Heerstraße angebunden werden, um

eine zusätzliche Belastung der vorhandenen Wohnstraßen zu vermeiden.

2.7. Landwirtschaft und Landschaft

Der Entwicklungsbereich Borgfeld gehört zu der naturräumlichen Einheit der Borgfelder Wesersandterrasse und ihren verbundenen nördlichen Ausläufern. Der Ortsteil Borgfeld liegt im nördlichen Teil des Stadtgebiets von Bremen unmittelbar an der Landesgrenze zu Niedersachsen und erstreckt sich entlang der Wümmeniederung. Das Landschaftsbild in der unmittelbaren Umgebung der vorhandenen Siedlungsflächen von Borgfeld, wurde durch landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Die Niederungsflächen des Flusses Wümme wurden teilweise als Grünflä-

che genutzt. Teilweise waren Hochstaudenfluren, Röhrichte und Weidengehölze vorhanden. Südlich an das Siedlungsband am Borgfelder Deich schlossen Ackerflächen an, die nur wenig (mit Ausnahme am Jan-Reiners-Weg) durch Baum- und Gehölzreihen strukturiert waren.

Im Kontext der neuen Wohnbebauung wurde für die verbleibenden Landschaftsräume zwischen Jan-Reiners-Weg und Kreuzdeich ein Konzept entwickelt, wie Landwirtschaft, Erholung und Naturschutz verbunden werden können.

3. Das Instrument zur Realisierung: Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM)

Das Instrument der SEM ist insbesondere dann einsetzbar, wenn ansonsten die Realisierung der Ziele im städtebaulich relevanten Gebiet nicht im erforderlichen Zeitraum gewährleistet werden kann. Das ist vor allem dann der Fall, wenn es an der Mitwirkungsbereitschaft von Grundstückseigentümer*innen fehlt, die Finanzierung ohne die im Rahmen der SEM erfolgende Bodenwertabschöpfung nicht gesichert ist oder die Abwicklung ohne einheitliche und zügige Durchführung nicht realisierbar wäre. Begründet werden muss der Einsatz des Instruments zwingend mit Bedarfen zugunsten des Allgemeinwohls, z. B. bzgl. der Bereitstellung von neuem Wohnraum. Da die SEM mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden kann (Finanzierung von unrentierlichen Kosten), kann mit diesem Instrument ein weiterer Gesichtspunkt der Gesamtfinanzierung sichergestellt werden.

Durch eine förmliche Festlegung des Planungsgebiets als Entwicklungsbereich ist es wegen der koordinierten und einheitlichen Vorgehensweise leichter möglich, durch Steuerung des Baufortschritts und Wahl der Bauabschnitte auf Belange der einzelnen betroffenen Landwirte einzugehen. Bei der Vielzahl der Eigentümer*innen, von denen einige insbesondere zu Beginn des Verfahrens nicht mitwirkungsbereit waren, war eine rechtzeitige Verfügbarkeit der Flächen und eine rechtzeitige Fertigstellung ohne ein solches Instrumentarium mit der Verankerung von Baupflichten nicht möglich. Diese Einschätzung wurde auch bestätigt durch Bau-träger, die bis dahin erfolglos versucht

hatten, eine privatwirtschaftliche Aufschließung für den Gesamtbereich zu erreichen. Auch nach einem Beschluss des Beirates vom 22.11.95 wurde bereits versucht, Verhandlungen mit allen Eigentümer*innen zu führen, um eine Gesamtlösung zu erreichen. Dieses Vorhaben konnte aufgrund des Widerstands einiger Eigentümer*innen nicht umgesetzt werden.

Hinsichtlich der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs „Borgfeld“ waren gemäß den Beurteilungsunterlagen die städtebaulichen Ziele des Wohnungsbedarfs einschließlich der damit erforderlichen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zum Wohle der Allgemeinheit und des öffentlichen Interesses nicht anders realisierbar. Die Entwicklung des Wohnraumbedarfs bzw. des Wohnbauflächenbedarfs beruhte zu diesem Zeitpunkt auf den in 1994 aktualisierten und fortgeschriebenen Ergebnissen des GEWOS-Gutachtens zur „Entwicklung der Wohnungsnachfrage“. Um einen angemessenen Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen, war der Neubau von 20.300 Wohneinheiten (WE) im Zeitraum 1990 bis 2005 erforderlich. Unter Berücksichtigung der Fertigstellungen in den Jahren 1990 - 1994 verblieb entsprechend der Zielzahlen für den Zeitraum 1995 - 2005 ein Fertigstellungsvolumen von ca. 10.000 WE, davon ca. 5000 WE als Geschosswohnungen und ca. 5000 Einfamilienhäuser. Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt sollte so gewährleistet werden. Der Senat hatte in seiner Sitzung am 29.11.1994 der Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption für den Zeitraum bis 2005 zugestimmt.

Ferner wäre es zudem möglich, auch soziale Belange entsprechend zu berücksichtigen. Hinzu kam, dass im Falle einer förmlichen Festlegung sowohl die Organisation als auch die Finanzierung für Betriebsverlagerungen, Sozialpläne etc. gemäß § 180 BauGB und den Härteausgleich gemäß § 181 BauGB leichter darzustellen sein würden.

Es wurde außerdem das „Erfordernis der zügigen Durchführung“ erkannt. Die Bürgerschaft hat daher die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Borgfeld am 03.06.1996 beschlossen.

Seitens der Stadtgemeinde Bremen wurde als Entwicklungsträger die Projektgesellschaft Borgfeld damit beauftragt, den städtebaulich definierten Bereich „Borgfeld“ einer Umsetzung zuzuführen.

4. Kurzcharakterisierung der Baubereiche

Der Bereich Borgfeld gehört zu der naturräumlichen Einheit der Borgfelder Wesersandterrasse und ihren nördlichen Ausläufern. Der Überflutungsbe- reich der Wümme gehört zum Über- gangsbereich der beiden Bereiche Blockland und Borgfelder Wümmeniederung. Im Übrigen weisen die Grünflä- chen in den Niederungsgebieten ent- sprechende Blockstrukturen durch die vorhandenen Entwässerungsgräben und Fleete auf.

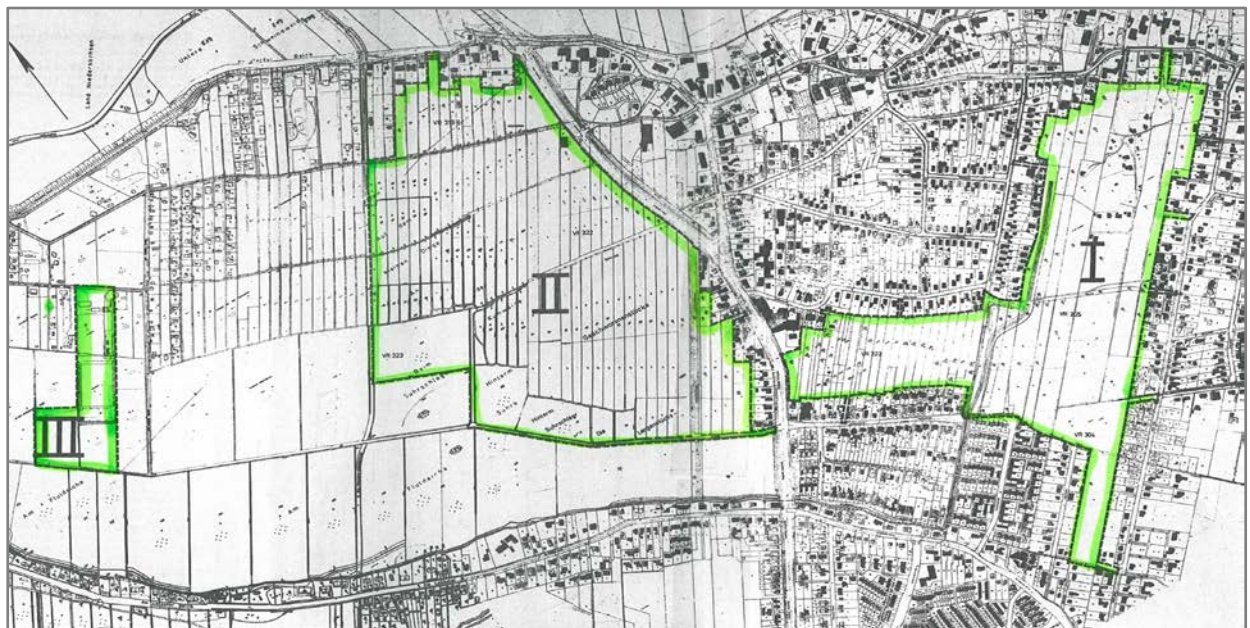
Der Ortsteil Borgfeld liegt im nordöstli- chen Teil des Stadtgebiets von Bremen unmittelbar an der Landesgrenze und erstreckt sich entlang der Wümmeniederung. Der Hauptteil der Bebauung fin- det sich planerisch südlich der Wümme wieder und grenzt im Süden an den Stadtteil Horn-Lehe und im Osten an den Stadtteil Oberneuland. Der histori-

sche Siedlungsbereich von Borgfeld er- streckt sich dann bandförmig beider- seits der Wümme.

Die seinerzeit im Entwicklungsbereich erkennbaren neuen Bauflächen lagen südöstlich und westlich des Ortskerns von Borgfeld.

Der Entwicklungsbereich setzte sich aus drei Einzelbereichen zusammen. Hierbei handelte es sich um die Flächen Borgfeld I, Borgfeld II und Borgfeld III gemäß unten dargestellter Grafik. Hinzu kamen Ergänzungsmaßnahmen wie die Umgestaltung der „Alten Orts- mitte Borgfeld“. Die Umsetzung erfolgte jeweils mittels Haupt-Bebauungsplänen und wegen der Detaillierung durch wei- tere Teil-Bebauungspläne.

(s. Mitteilung des Senats „Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereichs Borgfeld“ vom 27.02.1996, S. 2-3)



Anlage 5 der „Mitteilung des Senats“ an die Bürgerschaft vom 27.02.1996

Die heutigen Bezeichnungen sehen wie folgt aus:

4.1. Borgfeld I entspricht Borgfeld-Ost

Grundlage für die Umsetzung des 35 ha großen Areals für 367 Grundstücke erfolgte mittels der Haupt-Bebauungs-Pläne 2064 und 2065. Das Baugebiet ist in Ergänzung zum Bestand entwickelt worden und für die Wohnbebauung wurden insgesamt fünf Baufelder parzelliert. Das Gebiet wird eingerahmt durch den nordwestlichen Straßenzug Kiebitzbrink, den südöstlichen Straßenzug Upper Borg sowie den nordöstlichen Straßenzug Katrepeler Landstraße. Der Bereich grenzt südlich an die Straßen Lange Wenjen und Bekasinenstraße.

Infrastruktur: Borgfeld-Ost ist über die neu erstellte Haupterschließungsstraße – die Bürgermeister-Kaisen-Allee ausgehend von Upper Borg – an die Borgfelder Heerstraße angebunden. Als Ergänzungsmaßnahme wurde die Borg-

felder Mitte im Kreuzungspunkt Borgfelder Heerstraße und Borgfelder Landstraße neugestaltet. Neben den Erschließungsstraßen wurde als Gemeinbedarfseinrichtung ein Kindergarten gebaut. Im Eingangsbereich zu Borgfeld-Ost gegenüber dem Baumarkt „Viohl“ wurde zur Verbesserung der Nahversorgung ein Baufeld für einen Verbrauchermarkt entwickelt, der sich in Folge auch ansiedelte. Das Grundstück des Baumarktes „Viohl“ wurde vom Süden neu an die neue Haupterschließungsachse der Bürgermeister-Kaisen-Allee angeschlossen.

Außerhalb des Entwicklungsgebiets wurde zudem als Kompensationsmaßnahme ein Erholungswald (Schutzwald) auf einer Fläche von 4,4 ha angelegt. Das Grundstück wurde seitens der Stadtgemeinde Bremen hierfür zur Verfügung gestellt.

4.2. Borgfeld II einschließlich Baufeld V und dem Bereich „nördlich dem Hamfhofsweg“ entspricht Borgfeld-West

Die Umsetzung des 54 ha großen Areals für insgesamt 808 Grundstücke erfolgte mittels der Haupt-Bebauungs-Pläne 2063 sowie 2110 für den Bereich Hamfhofsweg. Im Bereich Hamfhofsweg sind davon 23 Grundstücke realisiert worden. Auf einem weiteren Grundstück befindet sich aktuell ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten in Planung. Das Baugebiet ist ausschließlich auf aufgegebenen landwirtschaftlichen Ackerflächen entstanden. Es wird eingerahmt durch den nordwestlich gelegenen Jan-Reiners-Weg, den südlich anzutreffenden Kuhweideweg, den nordöstlich gelegenen Hamfhofsweg und schließlich durch die nordöstlich gelegene Borgfelder Heerstraße. Für die Wohnbebauung wurden

insgesamt elf Baufelder parzelliert (s. Darstellung Seite 22).

Infrastruktur: Die Anbindung des Baugebiets erfolgte durch die neu hergestellte Haupterschließungsachse der Daniel-Jacobs-Allee an die Borgfelder Heerstraße. Die Anbindung an den Jan-Reiners-Weg erfolgte über eine neu angelegte Grünfläche, die sich am Ende der Daniel-Jacobs-Allee zwischen dem Baufeld V auf der Nordwestseite und Baufeld IX auf der Nordostseite befindet. Im Baufeld III und VIII wurden jeweils ein Kinder-Spielplatz und auf dem Baufeld X und teilw. Baufeld VI – parallel zur Borgfelder Heerstraße - ein Multifunktionsgebäude mit einer Grundschule und einem Kindergarten, eine

Zweifach-Sporthalle und ein Jugendfreizeitheim gebaut. Die Realisierung der sozialen Infrastruktur bezüglich der Grundschule und der Kindertagesstätte wurde mit dem Architekten Ulrich Ruwe sowie für die Zweifach-Sporthalle und das Jugendfreizeitheim mit dem Bremer Architekten Ulf Sommer erfolgreich

durchgeführt. In der späteren Entwicklung ab 2007 wurde auf dem Baufeld VI ein Stiftungsdorf als Pflegeheim der Bremer Heimstiftung auf einer Grundstücksfläche von 9.111 m² mit insgesamt 45 Senioren-Wohnungen einschließlich Arztpraxis, Physiotherapie, Bankfiliale und einer Bäckerei mit einem Café errichtet.

4.3. Borgfeld III entspricht der Fläche der Sportanlage des SC Borgfeld in Borgfeld-West

Die Bedarfsanpassung der Sportanlage des SC Borgfeld – gelegen in einem etwa drei ha großen Areal „Hinter dem Großen Dinge“ – erfolgte durch die Er-

weiterung des bestehenden Vereinsheims, die Modernisierung der Sanitäranlagen sowie die Erstellung eines neuen Kunstrasen-Fußballplatzes.

4.4. Kompensationsfläche „Kreuzdeich“ als Auenbiotop und Rückhaltebecken

Auf der Grundlage des B-Planes 2253, Teil B, befinden sich auf einer Fläche von 25 ha auf dem Grundstück der Stadtgemeinde Bremen Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für die

Wohngebiete Borgfeld-West und Borgfeld-Ost, in Form eines umfassenden Auenbiotops einschließlich eines Polders (eingedeichte Wasserrückhaltefläche) in der Umsetzung.

4.5. Zusammenfassung

Zusammengefasst ergeben sich damit folgende Parameter:

Bezeichnung	Flächengröße (ha)	Grundstücke	Wohneinheiten	Gemeinschaftseinrichtungen
Borgfeld I (Ost)	35	367	365	2
Borgfeld II (West)	54	808	856	8
Borgfeld III (Sportanlage)	3	1		2
Borgfeld Kreuzdeich	25	1		1
Gesamt:	117	1.177	1.221	13

5. Die Projektgesellschaft Borgfeld

Die PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG wurde am 27.11.1998 zunächst von der ARGE GWB / Bongartz gegründet. Kurz danach traten die weiteren drei Gesellschafter hinzu. Im Januar 1999 war die Gesellschaft PBG dann vollständig. Sie setzte sich zu diesem Zeitpunkt wie folgt zusammen:

- **BONGARTZ** – Immobilien GmbH & Co. KG
- **GWB** – Gesellschaft für wirtschaftliches Bauen mbH
- **BREBAU** – Bremische Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH
- **ESPABAU** – Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG
- **GEWOBA** – Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Die Bongartz Immobilien GmbH & Co. KG schied später im Verlauf der weiteren Entwicklung aus dem Firmen-Verband der PBG aus. Entsprechend wurden die Gesellschafteranteile der verbliebenden Gesellschafter erhöht.

Die Aufgaben der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfüllte die PBG auf eigenes Risiko und Rechnung. Eine finanzielle Beteiligung der Stadtgemeinde Bremen war grundsätzlich nicht vorgesehen. Erste Aufgabe der PBG war zunächst, die Grundstücke im Entwicklungsbereich zu erwerben. Im Bereich Borgfeld-Ost waren bis Anfang des Jahres 2000 bereits weit über 90 % aller Flächen angekauft. Im Bereich Borgfeld-West waren dann bis zum Sommer 2000 bereits über 80 % aller Flächen erworben worden.

Zwei weitere Aufgaben der PBG waren die Erschließungsplanung sowie die Umsetzung der Bauvorhaben im Gebiet mit Straßen, Wegen, Plätzen sowie den Gewässer- und Grünflächen.

Vierte Aufgabe war die Parzellierung und Neueinteilung des Gebiets und die Weiterveräußerung der bebaubaren Grundstücke. In diesem Zusammenhang hatte sich die PBG verpflichtet, 30 Prozent dieser Grundstücke an Einzelbauherren ohne Architekten- oder Bau-trägerbindung zu verkaufen.

Als fünfte Aufgabe hatte die PBG durch Verträge mit der Stadtgemeinde Bremen die Verpflichtung zur umfassenden Bereitstellung von Infrastruktureinrichtungen übernommen.

6. Städtebauliche Verträge

Sowohl die vielen Gespräche der Behördenvertreter*innen mit den Borgfelder Bürger*innen als auch das große Engagement der Wohnbaugesellschaften in Borgfeld und ihre guten Kontakte zu den Grundstückseigentümer*innen hatten letztlich deren Mitwirkungsbereitschaft so positiv beeinflusst, dass es schließlich zum Abschluss städtebaulicher Verträge zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der PBG Projektgesellschaft Borgfeld GmbH & Co. KG kommen konnte. Die chronologische Entwicklung war wie folgt:

- Vertrag Erschließungsplanung über den östlichen Teil (Teil 1) des Entwicklungsbereichs vom 15.06.1998 zwischen der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Entwicklungsträger – Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH – und der ARGE „Bongartz GmbH & Co / Gesellschaft für wirtschaftliches Bauen (GWB)“
- Grundlegende Rahmenvereinbarung gemäß notarieller Beurkundung vom 21.12.1998 über die Umsetzungsbedingungen des Entwicklungsbereichs Borgfeld mit der PBG und der Stadtgemeinde Bremen
- Verpflichtungserklärung vom 21.12.1998 zwischen der Stadtgemeinde und der PBG, als Erwerberin der Grundstücke, die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu unterstützen. Die PBG verpflichtet sich außerdem, entsprechende Ordnungsmaßnahmen im Sinne der Entwicklungsmaßnahme durchzuführen; ferner die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen
- Leistungsvertrag „PBG und Stadtgemeinde“ vom 21.12.1998 im Sinne einer öffentlichen Rahmenvereinbarung zur Realisierung einer Grundschule, von zwei Kitas sowie eines Jugendfreizeitheims, einer Zweifachsporthalle, eines Rasensportplatzes mit Umkleieräumen sowie zwei öffentlichen Spielplätzen in den Grünanlagen nach Maßgaben der künftigen Festsetzungen der B-Pläne hinsichtlich der Konkretisierung
- Städtebaulicher Vertrag vom 26.02.1999 über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die Umsetzung des B-Plans 2064 und 2065 (Borgfeld-Ost)
- Städtebaulicher Vertrag vom 26.02.1999 über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die Umsetzung des B-Plans 2063 (Borgfeld-West)
- Vertrag über die Durchführung von städtebaulichen Ordnungsmaßnahmen vom 27.05.1999, u. a. die Verpflichtung, für die Umsetzung des Entwicklungsbereichs Borgfeld entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen
- Erschließungsvertrag über den Teilbereich I (B-Plan 2064) von Borgfeld-Ost vom 27.05.1999 zwischen der Stadtgemeinde und der PBG
- Erschließungsvertrag über den Teilbereich II (B-Plan 2065 und 1986) von Borgfeld-Ost vom 30.09.1999 zwischen der Stadtgemeinde und der PBG
- Erschließungsvertrag über den westlichen Teil (B-Plan 2063) von Borgfeld-West vom 10.01.2001 zwischen der Stadtgemeinde und der PBG
- Rahmenvereinbarung vom 05.05.2003 über die Realisierung von drei öffentlichen Spielplätzen (einmal Ost und zweimal West) sowie der Neuordnung der Infrastrukturgebäude von der Schule bis zum Jugendfreizeitheim
- Rahmenvereinbarung vom 08.09.2004 über die Konkretisierung der Infrastrukturprojekte sowie deren Finanzierung

- Rahmenvereinbarung vom 15.08.2006 über die Umsetzungsformalitäten der Infrastrukturgebäude sowie des Sportplatzes und Umkleieräume des Sportvereins SC Borgfeld (Bereich Borgfeld III)
- Rahmenvereinbarung vom 29.01.2008 über den Bereich „Nördlich Hamfhofsweg“
- Erschließungsvertrag über den nördlichen Bereich Hamfhofsweg von Borgfeld-West vom 03.03.2010 zwischen der Stadtgemeinde und der PBG

Die infrastrukturelle Ausstattung wurde mit der Stadtgemeinde wie folgt vereinbart:

Borgfeld I (Ost)

- 1 Kindertagesstätte
- 1 Spielplatz mit Schutzhütte

Borgfeld II (West)

- 1 Grundschule im Multifunktionsgebäude
- 1 Kindertagesstätte im Multifunktionsgebäude
- 1 Zweifach-Sporthalle
- 1 Jugendfreizeitheim
- 2 Spielplätze, davon einer als „Freiburger Modell“

Borgfeld III (SC Borgfeld)

- 1 Kunstrasen-Sportplatz
- 1 Erweiterungsgebäude mit Umkleieräumen und Duscheinrichtungen

7. Planung Borgfeld-Ost

Der städtebauliche Entwurf, beauftragt durch die Arbeitsgemeinschaft GWB und Bongartz (Vorläufer der PBG), wurde seitens des Planungsamtes der Stadtgemeinde Bremen im Jahr 1996 geprüft.

Der Schwerpunkt der bisherigen Siedlungsentwicklung lag östlich der Borgfelder Heerstraße / Borgfelder Allee. Die südlich und östlich an die alte Ortslage anschließenden jüngeren Siedlungsbereiche sind zu unterschiedlichen Zeiten abschnittsweise jeweils entlang von neu angelegten Straßen entstanden. Die jüngeren Siedlungsbereiche weisen überwiegend Wohnnutzungen in freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, am Südrand auch in Reihenhäusern, auf.

In Borgfeld-Ost waren Grundstücke für ca. 400 Häuser geplant. So waren im Teil zwischen Borgfelder Heerstraße und Kiebitzbrink vor allem Reihenhäuser vorgesehen. Zwischen den Straßen Kiebitzbrink und Upper Borg waren wiederum ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken zwischen 400 und 1.200 m² vorgesehen.

Borgfeld-Ost zeichnet sich landschaftlich durch mächtige Baumreihen aus Eichen und Erlen aus, die heute noch zwischen den Äckern stehen. Zur Katrepeler Landstraße hin sind Waldbestände vorzufinden, vor Ort auch „Schumacherhausen“ genannt. Diese Elemente waren weitgehend zu erhalten und bildeten letztlich das gestalterische Motiv für die geplanten Wohngebiete: Neue Baumreihen begleiten die jeweiligen Straßen und Wege.

Sie begrenzen die Baufelder und bilden den großzügigen Rahmen, der die Vielfalt der Häuser zusammenfasst. Auch die Verpflichtung der Bauherren, die Grundstücke durch Hecken einzufassen, verfolgte das Konzept, die neuen Wohngebiete in das traditionelle Ortsbild Borgfelds einzufügen.

Konzeptionell sind die neuen Wohngebiete über eine neu angelegte Straße südlich vom Baumarkt „Viohl“ an die Borgfelder Heerstraße erschlossen. Weitere Anbindungen an Kiebitzbrink und Upper Borg ermöglichten eine Verkehrsberuhigung in diesen Straßen und damit eine Verringerung von wohngebietsfremdem Verkehr.

Das Kindertagesheim wurde an der Stelle errichtet, wo die Haupterschließungsstraße Bgm.-Kaisen-Allee den Kiebitzbrink quert. Das Kindertagesheim ist fußläufig und abseits von den Straßen gut zu erreichen.

Die neuen Wohngebiete sind über Fußwege vielfach mit den umliegenden Wohngebieten und der Ortsmitte verbunden, unter anderem durch die Wege zu Kiebitzbrink, Katrepeler Landstraße, Upper Borg und auch der Bekassinstraße.

Die anfallenden Niederschlagsmengen auf den Grundstücken, sofern das Regenwasser nicht versickern kann, wird der Graben am Kiebitzbrink und das Mittel-Fleet aufnehmen und entsprechend ableiten.

Städtebaulicher Rahmenplan Borgfeld-Ost



Planungen aufgrund des städtebaulichen Rahmenplans für Borgfeld-Ost

8. Planung Borgfeld-West

Der städtebauliche Entwurf für diesen Teilbereich wurde im Auftrag der PBG im Wesentlichen von 2000 bis 2002 durch die Planungsgesellschaft NWP aus Oldenburg erarbeitet.

In Borgfeld-West waren Grundstücke für ca. 850 Häuser geplant. Hierbei waren auf etwa der Hälfte der Fläche Hausgruppen vorgesehen, die in aller Regel durch die beteiligten Wohnungsunternehmen gebaut werden sollten. Für die andere Hälfte der Flächen wa-

ren Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser vorzusehen, die meistens durch Einzelbauherr*innen erworben und bebaut werden sollten. Strategisch sollte mit diesem Konzept der hohen Nachfrage nach Eigenheimen in Bremen entsprochen werden, wobei sich das Neue in die bereits vorhandenen Strukturen einpassen sollte.

Mit der Planung sollte eine starke lokale Identität und damit ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Dafür wurden vier Ansätze verfolgt:

1. Schaffung einer klaren stadträumlichen Figur durch die Erschließungsstraßen
2. Schaffung notwendiger sozialer Infrastruktur im neuen Baugebiet durch
- den Bau von Gemeinschaftseinrichtungen
3. Realisierung mittels Bauabschnitten
4. Landschaftliche Einbindung



Planungen aufgrund des städtebaulichen Rahmenplans für Borgfeld-West

8.1. Erschließung und Stadtraum

Die Erschließung knüpft an die traditionelle Form der Grabenentwässerung in der Landwirtschaft an, bei der in regelmäßigem Abstand Wiesen durch geradlinige Gräben durchzogen sind. Ein solches Grabennetz bildet auch das Gerüst des neuen Wohngebiets und teilt es in separate Baufelder auf. Es führt das Regenwasser, das nicht auf den Grundstücken versickern kann, in den Gräben ab. Zu den einzelnen Quartieren gelangt man über die Erschließungsstraßen, die an der Westseite dieser Gräben geführt sind („Fleetstraßen“). Damit öffnet sich der Blick bis zur nächsten Grundstücksgrenze, eingefasst von einer im B-Plan vorgeschriebenen Rot- oder Hainbuchenhecke. Da-

mit erscheint den neuen Bewohner*innen der Bezug zur Landschaft auf dem Weg von und zur eigenen Wohnung deutlich spürbarer. Die Straßen der Einzelhausbereiche sind kleinteiliger und bewegter ausgeprägt und stehen damit in lebhaftem Kontrast zu den eher geradlinigen Fleetstraßen. Die Haupterschließung über die Daniel-Jacobs-Allee, die durch mehrere Baumreihen einen alleeartigen Charakter erhält, verbindet alle Fleetstraßen.

Die Anordnung der Wohngebäude unterstreicht das räumliche Konzept: Hausgruppen entlang der Hauptstraße und an den Fleetstraßen sowie Einfamilienhäuser in freier Anordnung in den rückwärtig gelegenen Bereichen.

8.2. Gemeinschaftseinrichtungen

Die neuen Gemeinschaftseinrichtungen wurden auf einem Grundstück in der Nähe der Borgfelder Allee und des alten Ortskerns vorgesehen. Im Einzelnen handelt es sich um eine Grundschule, eine Sporthalle, ein Kindertagesheim sowie Räume für ein Jugendfreizeithaus. Die Einrichtungen sind in dieser

Lage für alle Borgfelder*innen gut zu erreichen, ohne Wohnstraßen unnötig zu belasten.

Bei öffentlichen Bauten ist auch „Kunst am Bau“ in Höhe von 0,5 % der Baukosten vorzusehen.

8.3. Bauabschnitte

Da sich die Realisierung der Bauplanung am Vertrieb der Grundstücke orientiert, musste die Planung des jeweiligen Wohnquartiers sowie der Erschließung langfristig angelegt werden.

Hilfreich waren hierbei die geplanten Fleete: Die zwischen den Fleeten gelegenen Bauabschnitte stellen separat funktionsfähige Wohnbereiche dar. Störungen durch den Bauprozess sollten so minimiert werden.

8.4. Landschaftliche Einbindung

Während in Borgfeld-Ost die vorhandenen Baumreihen das neue Wohngebiet von Anfang an prägen, sind es westlich der Borgfelder Allee freie Ackerflächen. Es galt, diese beiden landschaftlichen

Elemente zur Gliederung und Einbindung des Baugebiets entsprechend zu entwickeln, von daher wurden auch hier entlang der Gräben Baumreihen gesetzt. Die Bäume sorgen für einen kräf-

tigen Rahmen, der auch unterschiedliche Hausformen zu einem ruhigen Ortsbild zusammenfügen kann und der das neue Wohngebiet mit der umliegenden Landschaft verbindet. Gleichzeitig werden sie das Typische und Prägende des neu entstehenden Ortsbilds sein.

Die Wohnquartiere sind durch zusätzliche Wege im Grünen abseits von Straßen verbunden. An diesen Wegen sind kleinere Grünplätze angeordnet, die auch Kindern zum Spielen dienen können. Von besonderer Bedeutung ist die

Ausprägung des Grenzbereichs zur freien Landschaft. Hier war es Ziel, den Siedlungsrand durch die Stellung der Gebäude klar zu definieren. Die Randgewässer mit ihren Uferbereichen und begleitenden Gehölzen schließen an die Hausgärten an. Sie begleiten damit den Kuhweideweg und den Jan-Reiners-Weg und fassen einerseits das Baugebiet sowie andererseits die angrenzenden Landschaftsbereiche ein.



Übersicht über Baufelder und Flächenbelegung

9. Städtebauliche Umsetzung

Die städtebauliche Umsetzung begann bereits mit dem Planaufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie mit dem Beteiligungsverfahren der betroffenen Institutionen und Landwirte. Die Planungs- und Genehmigungschronologie war wie folgt:

- Beginn der Voruntersuchung am 27.05.1993: Beschluss der Deputation für das Bauwesen
- Planaufstellung zur Änderung des Flächennutzungsplans, um die veränderten Planungsziele anzupassen, Beschluss der Deputation für Stadtentwicklung am 11.06.1993
- Beteiligung der betroffenen Vereine, Landwirte sowie der Landwirtschaftskammer am 26.08.1993
- Beteiligung durch eine „Betroffenheits-Versammlung“ am 27.10.1993
- Gespräch mit der Bürgerinitiative „Bürger für Borgfeld“ am 11.11.1993
- Fragebogenaktion Anfang 1994, dabei wurden alle 82 Grundstückseigentümer angeschrieben – mit dem Ergebnis, dass 13 Eigentümer*innen um Gespräche baten. Zwei Eigentümer*innen hatten zunächst das Vorhaben abgelehnt – konnten aber letztlich zur Mitwirkung überzeugt werden
- Beauftragung der GfL Anfang 1994 dahingehend, sich mit den betroffenen Landwirten in Verbindung zu setzen und ihre Betroffenheit auszuloten. Ergebnis: Für vier bis fünf Betriebe ist die weitere Existenz gefährdet. Flächenausgleich durch Ersatzbeschaffung soll erfolgen bzw. in Erwägung gezogen werden. Die förmliche Festlegung wird begrüßt.

So wird eine koordinierte und einheitliche Vorgehensweise gegenüber den betroffenen Landwirten hinsichtlich ihrer sozialen Belange und möglichen Betriebsverlagerungen ermöglicht.

- Zustimmung zur Fortschreibung der Wohnungsbaukonzeption für den Zeitraum bis 2005 auf der Grundlage der aktuellen Wohnungsmarktprogno­se gemäß Beschluss des Senats vom 29.11.1994
- Senatsbeschluss vom 29.11.1994 über die Realisierung einer multifunktionalen Einrichtung (Schule, Kita und einer Sporthalle) in West und einer Kindertagesstätte in Ost unter dem Vorbehalt des tatsächlichen Bedarfs und der Finanzierbarkeit

Die Gesamtumsetzung für den Bereich Borgfeld (Ost und West) mit der Stadtgemeinde Bremen gestaltete sich weiterhin wie folgt:

- Zunächst Ablehnung der vorgeschlagenen Entwicklungsmaßnahme am 01.09.1995 durch den Beirat Borgfeld bzgl. Borgfeld-West
- Anschließend Bürgerbeteiligung für die B-Pläne 2064 und 2065 am 05.09.1995 (Borgfeld-Ost)
- Zustimmung durch die Deputation in ihrer Sitzung am 21.12.1995 für die förmliche Festlegung als Entwicklungsbereich und Kenntnisnahme, dass der Bausenator sich im weiteren Verfahren bemühen wird, mit den Grundstückseigentümer*innen städtebauliche Verträge abzuschließen. Mit diesen Verträgen sollen die Ziele und Zwecke der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme umgesetzt werden. Es ist geplant, die entsprechenden Ver-

fahren zunächst einzuleiten und anschließend diese Teilbereiche aus dem Entwicklungsbereich wieder zu entlassen

- Zustimmung der Finanzdeputation am 02.02.1996 zum Entwurf des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereichs „Borgfeld“ in Kenntnis davon, dass der Bausenator bemüht sein wird, mit den Grundstückseigentümer*innen entsprechend städtebauliche Verträge abzuschließen
- Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs Borgfeld am 07.05.1996...
- ...außer einem Gebiet nördlich des Hamfhofswegs sowie einem Gebiet des B-Plans 2063, das außerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungsmaßnahme belassen worden ist. Sie sind nicht Gegenstand dieser Rahmenvereinbarung (Hinweis: B-Plan 2063 = Borgfeld-West)
- Gesamtbetrachtung zunächst „Borgfeld I“ (Ost) ab 1997 und danach „Borgfeld II“ (West) ab 1999.

Die nachfolgenden Fotos und die Zeichnung dokumentieren die bauliche Umsetzung:



Südliche Blickrichtung Bgm.-Kaisen-Allee;
Beginn Borgfeld-Ost und Ecke Kiebitzbrink



Albert-Bischoff-Straße; westliche Blick-Richtung



Umgesetzter Gesamtplan Borgfeld-Ost

Die Wohnbebauung in Borgfeld-Ost war bereits im Jahr 2002 weitgehend fertiggestellt. Es folgten anschließend der

Bau der Gemeinschaftseinrichtungen und der Endausbau der Erschließungsstraßen.



Kindergarten Bürgermeister-Kaisen-Allee



„Drachen-Skulptur“ als „Kunst am Bau“ im Spielbereich Kindergarten



Spielplatz Kiebitzbrink



Erholungswald „Schumachershausen“



Nachfolgend werden die umgesetzten
Ergänzungsmaßnahmen der „alten

Ortsmitte Borgfeld“ und „Grundschule
Zentrum Borgfeld“ dargestellt:



Umgesetzte Gestaltungsmaßnahme der alten Ortsmitte „Borgfeld“; Blickrichtung Dorfplatz



Grundschule Zentrum Borgfeld

11. Umsetzung Borgfeld-West inkl. der Erweiterung nördlich Hamfhofsweg und Borgfeld III (SC Borgfeld)

Westlich der Borgfelder Allee ist das historische Siedlungsband nur abschnittsweise analog der alten Parzellenstruktur und nur im geringen Umfang durch jüngere Wohnbebauung erweitert worden. Am Ende des Hamfhofswegs sind getrennt von der übrigen Siedlungsstruktur ein kleineres Wohngebiet, ein kleines Wochenendhausgebiet sowie eine Sportanlage entstanden.

Die Erschließungsträgerschaft für den Bereich Borgfeld-West wurde anfangs im Auftrag der PBG-Gesellschafter von der GEWOBA AG übernommen. Die weitere Umsetzung für die Erschließungsanlagen erfolgte mittels einer Planungsgemeinschaft. Vertragspartner in diesem Format war für die Entwässerungsanlagen sowie für die Bauüberleitung „abwasser bremen“ (später hanse-Wasser), für die Straßenanlagen M+O Bremen sowie für die Freianlagen (Grün- und Gewässerflächen) das Atelier Schreckenbergs. Ein entsprechender Ingenieurvertrag wurde am 22.12.1999/13.01.2000 mit der PBG abgeschlossen. Für die erforderlichen Brückenbauwerke wurde für die Planung und Bauüberwachung mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) im März 2000 ein entsprechender Ingenieursvertrag abgeschlossen. Die letzte Übergabe der Brückenbauwerke an das ASV erfolgte am 25.07.2012. Die letzte Übergabe der Erschließungsanlagen, insbesondere der Straßenanlagen an das ASV, erfolgte am 10.10.2018.

Für die städtebauliche Entwurfsplanung beauftragte die Arbeitsgemeinschaft Bongartz und GWB bereits im Jahr 1996/97 das Stadtplaner-Büro „NWP Planungsgesellschaft“ aus Oldenburg. Die eigentlichen Entwurfsarbeiten für Borgfeld-West erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.

Die spätere PBG führte für die Realisierung Borgfeld-West dieses Vertragsverhältnis fort.

Bereits im Oktober 2000 wurde seitens der PBG ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren eingeleitet. In diesem Zusammenhang erfolgte ein entsprechender Antrag zur „Umgestaltung und zum Neubau von Gewässern sowie ein Antrag auf Einleiterlaubnis für die Errichtung von Bauwerken“ am Borgfelder Entwässerungsgraben, die Erstellung von Fleeten und Retentionsflächen sowie die Aufhebung von landwirtschaftlichen Gräben. Parallel erfolgten die ersten Ausschreibungen für die Erschließungsmaßnahmen.

Auftrag nehmendes Bauunternehmen wurde schließlich die Firma Holt aus Haselünne. Wegen der Insolvenz der Firma Holt wurden die Arbeiten für die Erschließungsmaßnahmen anschließend an die „Arbeitsgemeinschaft Borgfeld“, bestehend aus den Firmen Stehnke aus Osterholz-Scharmbeck und Jelabau aus Bremen, im März 2004 neu vergeben. Die bauliche Umsetzung der Brückenbauwerke erfolgte mit der Firma Joachim Tiesler aus Elsfleth.

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme erfolgte mittels zwölf Baufeldern (Baufelder I - XI und nördl. Hamfhofsweg), von denen elf hierbei der Wohnbebauung dienen, aufgeteilt in 520 bauträgergebundene Wohneinheiten und 260 bauträgerfreie Wohneinheiten.

Zusätzlich sind die 45 Wohnungen im Rahmen „betreutes Wohnen“ des Stiftungsdorfes der Bremer Heimstiftung in Baufeld VI entstanden. Diese Maßnahme erfolgte 2008 und 2009 in zwei Teilschritten. In Ergänzung zum ersten Bauabschnitt entstanden die genannten

Infrastruktureinrichtungen (Bank, Physiotherapie- und Arztpraxis sowie Bäckerei-Cafe).

Wie schon erwähnt, wurden soziale Infrastrukturanlagen und Bildungseinrichtungen errichtet: Eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Zweifach-Sporthalle, ein Jugendfreizeitheim sowie zwei Kinderspielplätze.

Hinzu kamen im Bereich Borgfeld III entsprechend einer Bedarfsanpassung für den Sportverein „SC-Borgfeld“ als Erweiterungsbau neue Dusch- und Umkleieräume sowie ein neuer Kunstrasen-Fußballplatz.

Der folgende Überblick zeigt die heutige gesamte Fläche Borgfeld I bis Borgfeld III (vom Kreuzdeich über Borgfeld-West bis Borgfeld-Ost):



Aktueller Gesamtüberblick Entwicklungsbereich Borgfeld

Die nachfolgenden Fotos dokumentieren die bauliche Umsetzung:



Naturerlebnis/-spielplatz nach dem "Freiburger Modell" in Baufeld VIII



Grundschule Borgfeld



Jugendfreizeitheim und Zweifachsporthalle



Zweiter Bauabschnitt „Seniorenstift“;
im Hintergrund die Grundschule



Bäckerei, Praxen und Bankfiliale beim Seniorenstift

Nachfolgend wird die künstlerische Arbeit „Fleet-Flicken“ von Gertrud Schleising als „Kunst am Bau“ vorgestellt, die gemäß der Jury-Begründung in überzeugender Weise eine Verbindung zwischen Borgfeld und seinem Neubaugebiet West sowie zwischen Tradition und Moderne herstellt. Die Umsetzung und Übergabe erfolgte in 2008.



„Fleet-Flicken“ in Borgfeld-West zwischen Bremer Heimstiftung und Jugendfreizeitheim



Vereinsheim und Umkleideräume des Sportvereins SC Borgfeld



Fußballplatz SC Borgfeld

Die Umsetzung der Wohngebiete in Borgfeld machten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Für weitere städtebauliche Maßnahmen kamen auch aus der Nachbargemeinde Lilienthal durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 4 zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen hinzu, letztlich auch für den Autobahnabschnitt A 281 südlich des GVZ.

Am „Kreuzdeich“ in Bremen-Borgfeld war daher auf Veranlassung der Stadtgemeinde Bremen insgesamt ein ca. 25 ha großer Kompensationsflächenpool (siehe nachfolgende Fotos) geplant. Als

Kompensationsflächen werden Auenbiotope sowie ein Polder (eingedeichtes Gelände) hergestellt. Für diese damals noch nicht realisierten Maßnahmen wurde im Mai 2006 mit Hilfe des Planungsbüros „Kölling & Tesch“ in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro „Kleberg + Partner“ eine wasserrechtliche Planfeststellung veranlasst. Die erforderlichen Baumaßnahmen befinden sich seit 2020 in der Umsetzung durch die Stadtgemeinde Bremen. Die PBG ist ihren Verpflichtungen zum Ausgleich durch die Bereitstellung von Flächen von ca. 10 ha am „Kreuzdeich“ nachgekommen sowie durch eine Barablösung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.



Kompensationsfläche Blickrichtung Deichverlauf und entgegengesetzte Richtung



Im Hintergrund der „Kompensationsflächenpool Kreuzdeich“; B-Plan 2253, Teil B

Der Bereich „Nördlich Hamfhofsweg“ wurde ab 2008 nach dem Grundstücksankauf neu geordnet und der Umsetzung zur Baulandentwicklung zugeführt. Für die Planung und Realisierung der Erschließungsmaßnahmen wurde hanseWasser Bremen beauftragt. Die bauliche Umsetzung erfolgte 2012 bis 2015 mit den Firmen Stehnke und Matthäi. Es wurden sechs bauträgergebundene Gebäude sowie 15 bauträgerfreie Grundstücke gebaut.

Eine Recycling-Station wurde auf dem Grundstück neben dem Verbrauchermarkt auf Basis eines Pachtvertrags zwischen der PBG und der SVAbfall im Jahr 2017 realisiert. Die Baugenehmigung für den neuen Verbrauchermarkt lag bereits im Oktober 2008 vor. Die Eröffnung des Marktes erfolgte schließlich am 29.06.2009.



Hamfhofsweg nach Fertigstellung...



... und Recycling-Station; im Hintergrund Verbrauchermarkt

12. Übersicht: Realisierte Wohneinheiten (Verkaufsübersicht)

Im Entwicklungsbereich Borgfeld sind bisher 1.221 Wohneinheiten realisiert worden. Ferner wurden neben den Maßnahmen in Borgfeld III insgesamt acht Gewerbeobjekte erstellt und der Stadtgemeinde Bremen übergeben.

Das Stiftungsdorf und der Verbrauchermarkt wurden vom jeweiligen Betreiber realisiert. Die realisierte Verkaufsübersicht der „PBG Projektgesellschaft Borgfeld“ im Entwicklungsbereich einschließlich Baufeld V in Borgfeld-West stellt sich wie folgt dar:

Bebauung „Borgfeld-Ost“

Bauabschnitt	Grundstücke (bauträgerfrei)	EFH	DHH	RH	Whg.	Gewerbe/Infrastruktur
BA 1	20	-	22	100	-	Verbrauchermarkt
BA 2	70	-	16	-	-	Kindergarten
BA 3	45	-	14	-	-	
BA 4	38	5		-	-	
BA 5	-	31	4	-	-	
Gesamt:	173	36	56	100		2

Bebauung „Borgfeld-West“

Bauabschnitt	Grundstücke (bauträgerfrei)	EFH	DHH	RH	Whg.	Gewerbe/Infrastruktur
BA 1	33	-	-	-	-	
BA 2	48	-	26	36	-	
BA 3	34	-	20	45	-	
BA 4	30	-	14	41	-	
BA 5	16	-	16	63	-	
BA 6	-	-	-	-	45	Stiftungsdorf Freizeitheim Sporthalle Kindergarten Schule
BA 7	27	-	12	36	-	
BA 8	29	-	12	45	-	
BA 9	23	-	16	99	-	
BA 10	6	-	8	7	-	
BA 11	14	-	12	12	-	
Gesamt:	260	-	136	384	45	6

Bebauung „Nördlich Hamfhofsweg“

Bauabschnitt	Grundstücke (bauträgerfrei)	EFH	DHH	RH	Whg.	Gewerbe/Infrastruktur
BA 1	15	6	-	-	Gepl. 10	Verbrauchermarkt und Recycling-Station
Gesamt:	15	6	-	-	10	2

Gesamtdarstellung:

Abschnitte	Grundstücke (bauträgerfrei)	EFH	DHH	RH	Whg.	Gewerbe/Infrastruktur
17	448	42	208	484	45+10	10

13. Zusammenfassung und Fazit

13.1. Zusammenfassung

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Borgfeld wurde unter den Rahmenbedingungen eines sich im Zyklus befindenden Wohnungsmarktes geplant und durchgeführt. Anfang der 1990er Jahre wurde auf der Grundlage des GEWOS-Gutachtens für die Stadtgemeinde Bremen prognostiziert, „dass bis zum Jahr 2000 an der Zielzahl von 16.300 Wohnungen für den Zeitraum 1990 bis 2000 festzuhalten ist und dass für den Zeitraum 2001 bis 2005 ein Neubauvolumen von weiteren 4.000 Wohneinheiten erforderlich werden wird, um einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu gewährleisten“. Für den Wohnbauflächenbedarf wurde für den Zeitraum 1995 bis 2000 ein Fertigstellungsvolumen für die Stadt Bremen von mind. 5.000, besser 7.000 Einfamilienhäusern als Zielzahl seitens GEWOS aufgrund der zugrunde gelegten Datelage abgeleitet. Daraus erfolgte die Schlussfolgerung, „dass die Bereitstellung von ausreichenden Bauflächen“ für die Zielerreichung unausweichlich ist. Rückblickend ist allerdings im Kontext des „Monitoring Wohnen und Bauen – Stadt Bremen 2016“ festzustellen, dass die Einwohnerzahl der Gesamtstadt 1987 bis 1991 in 1991 ihren vorläufigen Höhepunkt erreichte und erst in den Jahren 2000 bis 2009 wieder anwuchs. Zwischen 2010/11 erfolgte wieder ein leichter Rückgang. Erst ab 2011 erfolgten durch Wanderungsbewegungen Einwohner*innenzuwächse. Auf Ortsebene hat von dieser Entwicklung unter anderem Borgfeld stark profitiert.

Nach Bekanntwerden der Voruntersuchungen führten Akquise-Bemühungen der Gesellschaft für Wirtschaftliches Bauen (GWB) zu Gesprächen mit betroffenen Landwirten. Hierbei ging es fast ausschließlich nur um Grundstücke

im Bereich Borgfeld-Ost. Die betroffenen Grundstückseigentümer*innen bekundeten starkes Interesse, vorhandene Grundstücksareale in diesem Bereich zwecks Wohnbebauung veräußern zu wollen. Die Menge der hier in Frage kommenden Grundstücke und deren mögliche Bebauung führten schließlich dahin, dass die GWB sich mit der Firma Bongartz zusammenschloss. Dieser Schritt war der Auftakt für die sich daran anschließende Gründung der Projektgesellschaft Borgfeld (PBG). Die Deputation für das Bauwesen hatte zuvor in ihrer Sitzung am 21.12.1995 in Kenntnis des Beiratsbeschlusses der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs Borgfeld zugestimmt und davon Kenntnis genommen, dass der Senator für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung sich im weiteren Verfahren darum bemühen wird, mit den Grundstückseigentümer*innen städtebauliche Verträge abzuschließen. Im weiteren Zeitverlauf schloss der Entwicklungsträger im Auftrag der Stadtgemeinde mit der GWB und Bongartz schließlich entsprechende städtebauliche Verträge an Stelle der eigentlichen Grundstückseigentümer*innen für den Bereich Borgfeld-Ost ab, um die vorhandenen Rahmen- und Bebauungspläne stadtplanerisch und baulich in seiner Gesamtheit umzusetzen. Der weitere Zeitverlauf mit den darauffolgenden Aktivitäten und dem Vertrauensvorschuss der Grundstückseigentümer*innen auch für den Bereich Borgfeld-West stärkte die nun zustande gekommene neue Projektgesellschaft PBG. Es setzte sich die allgemeine Erkenntnis durch, den gesamten Entwicklungsbereich durch die PBG auf Grundlage von städtebaulichen Verträgen durchführen zu lassen. Aufgrund des umzusetzenden Bauvolumens schloss-

sen sich der PBG wenig später schließlich die GEWOBA, die BREBAU sowie die Espabau als weitere Gesellschafter an.

In der oben erwähnten Senatsmitteilung wurde noch davon ausgegangen, dass die gesamte Wohnbebauung für den Bereich Borgfeld im Jahr 2006 abgeschlossen sein wird. Tatsächlich war

dies erst Anfang des Jahres 2008 für Borgfeld-Ost und Anfang des Jahres 2017 für Borgfeld-West der Fall. Der Bereich „Nördlich Hamfhofsweg“ wurde Ende 2015 fertiggestellt. Für die Maßnahmen „Grundschule im Zentrum“, „Alte Ortsmitte in Borgfeld“ (Dorfplatz), Kunst am Bau als auch Maßnahmen für den Sportverein TSV Borgfeld wurde die Finanzierung sichergestellt.

13.2. Fazit

Die Realisierung des neuen Wohngebietes Borgfeld stellte sicher, dass die Einwohnerzahl in Borgfeld nicht weiter stagnierte und die Abwanderung nach Lilienthal gestoppt wurde. Jungen Familien wurde Bauland zur Verfügung gestellt. Die Stadtgemeinde Bremen profitierte durch die Grunderwerbssteuer sowie die Einkommenssteuer. Die soziale Infrastruktur steht mit ihren Dienstleistungen allen Borgfelder*innen zur Verfügung. Das umliegende Gewerbe gewinnt durch die gestiegene lokale Nachfrage und trägt damit ebenfalls zum Steueraufkommen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen bei. Die damaligen Grundstücksverkäufer*innen (Landwirte) profitierten durch die angemessenen Erlöse und einem stabilen Wohnumfeld als weiteren Gegenwert.

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



Freie
Hansestadt
Bremen

