

***Mitteilung des Senats vom 4. Oktober 2005***

***Zustand und Zukunft des Bereinigungsgebiets Waller Fleet***

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat unter Drucksache 16/384 S eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

**Vorbemerkung:**

Mit Senatsbeschluss vom 24. Oktober 2000 wurde der Senator für Bau und Umwelt beauftragt, die bauliche Bereinigung des Kleingartengebietes Waller Fleet unter Einschaltung eines Moderators zu beginnen. Der Senator für Bau und Umwelt hat deshalb einen als „Sanierungsbeirat“ bezeichneten Runden Tisch unter der Leitung des Moderators Peter Kudella eingerichtet. Dort waren Vertreter/-innen folgender Gruppen und Institutionen vertreten: Bewohner, Beirat Walle, Deputationen für Bau bzw. Umwelt und Energie, Senator für Bau und Umwelt, Senator für Soziales sowie Landesverband der Gartenfreunde.

Im Ergebnis hat der Runde Tisch im April 2002 eine Rahmenvereinbarung geschlossen, deren Umsetzung der Senat am 9. Juli 2002 beschlossen hat.

Die Rahmenvereinbarung enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- **Neuer Stichtag**  
Alle Bewohner, die mindestens seit dem 28. Mai 1974 in ihrem derzeitigen Gebäude wohnen, erhalten ein Auswohnrecht.
- **Altersgrenze**  
Alle Bewohner, die bis Ende 2004 das 65. Lebensjahr vollendet haben, dürfen ebenfalls auswohnen.
- **Soziale Härtefälle**  
Bewohner, denen wegen schwerer Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder erheblicher Behinderung ein Umzug nicht mehr zugemutet werden kann, dürfen auswohnen.
- **Übergangsfristen**  
Um den betroffenen Bewohnern ohne Auswohnberechtigung ausreichend Zeit zu geben, sich auf die neue Situation einzustellen, wird ihnen eine Übergangsfrist (Duldung) bis Ende 2004 gewährt.
- **Abrisskosten**  
Die Stadtgemeinde Bremen organisiert die Abrissmaßnahmen und übernimmt die Kosten.
- **Bedingung**  
Die neue Duldungspraxis und Kostenübernahme gilt nur, wenn die Betroffenen schon heute im Rahmen einer Einzelvereinbarung den späteren Abriss durch die Stadtgemeinde akzeptieren.

- Neubaumöglichkeit

Die Stadtgemeinde Bremen bemüht sich, am Hagenweg auf einem städtischen Grundstück einen neuen Bebauungsplan für ein möglichst kostengünstiges Wohngebiet aufzustellen, um „Bereinigungsverdrängten“ eine Neubaumöglichkeit zu eröffnen.

- Kaisenbewohner

Die Auswohnberechtigung der bisherigen Kaisenauswohner bleibt unverändert.

- Strukturverbesserung

Ziel der Bereinigungsmaßnahme ist auch, das Gebiet insgesamt in seiner Funktion als öffentliche Grünanlage/Kleingärten aufzuwerten.

1. Wie viele Gärten wurden bisher bereinigt? Wie viele Bewohner/-innen haben ihr Haus verlassen, wie viele von diesen Häusern wurden vollständig und wie viele zum Teil abgerissen? Wie viele verlassene Gebäude wurden noch nicht beseitigt?

Im Bereinigungsgebiet „Waller Fleet“ befinden sich etwa 1.200 Kleingärten. Davon waren bei Beginn der Bereinigung fast 300 Grundstücke mit bewohnten bzw. bewohnbare Behelfsheimen versehen.

Bis heute sind in diesem Gebiet insgesamt 140 Behelfsheime abgebrochen bzw. zum Abbruch in Auftrag gegeben worden. Dazu gehören auch sechs Behelfsheime, die nur zum Teil abgerissen wurden, um eine Weiternutzung als Gartenhäuser zu ermöglichen. Von diesen 140 Kleingärten waren nach grober Einschätzung ca. 50 unmittelbar vor der Abrissmaßnahme noch bewohnt.

Da die durchgeführten bzw. in Auftrag gegebenen Abbrucharbeiten fast ausschließlich auf freiwilligen Vereinbarungen basieren, wurde die Zahl der betroffenen Bewohner nicht konkreter erfasst.

2. Wie viele Personen haben die im Rahmenvertrag spezifizierten Einzelvereinbarungen zu Räumung und Abriss unterschrieben? Mit wie vielen Einzelvereinbarungen rechnet der Senat noch?

Bisher sind insgesamt 150 Einzelvereinbarungen auf freiwilliger Basis zu den Bedingungen der Rahmenvereinbarung geschlossen worden. Der Senat geht davon aus, dass noch etwa 90 weitere Einzelvereinbarungen abgeschlossen werden müssen, davon ca. 50 für Grundstücke, die zeitnah zu bereinigen sind, weil die am Runden Tisch vereinbarte Übergangsfrist (bis Ende 2004) abgelaufen ist, sowie 40 Vereinbarungen für Grundstücke, deren Bewohner nach der Rahmenvereinbarung eine Auswohnberechtigung erhalten, wenn sie schon heute für den Zeitpunkt nach Beendigung der Wohnnutzung den Abriss der Gebäude durch die Stadtgemeinde Bremen verbindlich akzeptieren („Kudella-Auswohner“).

Zusätzlich sind im Bereinigungsgebiet noch etwa 60 Grundstücke von Kaisenauswohnern bewohnt. Da deren Auswohnrecht nach der Rahmenvereinbarung unverändert erhalten bleibt, kann es vor Aufgabe der Wohnnutzung nicht von entsprechenden Einzelvereinbarungen abhängig gemacht werden. Danach müssen aber auch diese Behelfsheime abgebrochen werden.

3. Wie viele noch dort Wohnende sollen ihre Häuser verlassen? Wie viele sollen auf freiwilliger Basis ihre Wohnung verlassen, bei wie vielen müsste Zwang ausgeübt werden?

Soweit die restlichen 50 Kleingarten-Grundstücke mit Behelfsheimen ohne Duldungsstatus (vergleiche Antwort zu Frage 2) noch bewohnt sind, müssen die Bewohner die Behelfsheime zeitnah verlassen. Die genaue Zahl der insoweit betroffenen Bewohner ist dem Senat aktuell nicht bekannt

Die Verwaltung ist intensiv bemüht, möglichst sozialverträgliche und einvernehmliche Lösungen für die beteiligten Personen zu finden. Bisher konnte in den Verhandlungen und Gesprächen mit den Betroffenen eine hohe Akzeptanz für das Bereinigungsverfahren erreicht werden, so dass Zwang (Zwangsgeld oder Ersatzvornahme) nur in äußerst seltenen Fällen angewandt werden

musste. Nach diesen Erfahrungen geht der Senat davon aus, dass auch hinsichtlich der restlichen Grundstücke in deutlich weniger als 10 % der Fälle Zwangsmaßnahmen notwendig werden könnten.

4. Wie hat der Senat seine Absicht umgesetzt, den von der Bereinigung betroffenen Personen die Möglichkeit zu eröffnen, zu besonders günstigen Konditionen an anderer Stelle neu zu bauen?

Die Absicht, im Sinne der Rahmenvereinbarung auf einem stadteigenen Grundstück am Hagenweg ein Wohnbaugebiet ausschließlich für Bereinigungsverdrängte bereitzustellen (Bebauungsplanentwurf 2295 Hagenweg), konnte nicht verwirklicht werden. Trotz intensiver Bekanntmachung und Werbung unter den Beteiligten meldeten sich schließlich zu wenig Bauinteressenten, von denen nur vier Personen einer persönlichen Einladung gefolgt sind. Die hohen Erschließungskosten und eine mögliche Teilbebauung mit ungewissem Ausgang für die restliche Baufläche machten dieses Projekt unwirtschaftlich und rechtfertigten nicht die weitere Planung und Umsetzung.

Statt dessen sind den Bauinteressenten im Zuge einer intensiven Beratung andere Baugrundstücke insbesondere auf stadteigenen Flächen im Bremer Westen angeboten worden.

Das Bebauungsplanverfahren wurde inzwischen eingestellt.

5. Welche Kosten haben die bisherigen Gebäudeabrisse für die Stadtgemeinde verursacht? Mit welchen Kosten rechnet der Senat in den nächsten fünf Jahren (bitte spezifiziert nach Jahr und Maßnahmen auflisten)?

Die seit Dezember 2002 laufenden konkreten Abbrucharbeiten im Bereinigungsgebiet „Waller Fleet“ verursachten bis heute Gesamtkosten in Höhe von 1,051 Mio. Euro.

Darüber hinaus flossen gleichzeitig Mittel in den Rückbau und Abbruch von Behelfsheimen in anderen Kleingartengebieten, insbesondere in Walle (östlich), Findorff, Gröpelingen, Schwachhausen und Hastedt. Diese Praxis beruht auf dem Senatsbeschluss vom 9. Juli 2002 (293/02), der vorsieht, die Praxis der Bauaufsicht in den übrigen Kleingartengebieten ebenfalls an der Rahmenvereinbarung auszurichten.

Aufgrund einer Bündelung zahlreicher Abbruchmaßnahmen beteiligten sich auch überregionale Unternehmen an den öffentlichen Ausschreibungen. Insbesondere dadurch konnten die durchschnittlichen Abbruchkosten pro Objekt deutlich reduziert werden.

Der Senat rechnet für die kommenden fünf Jahre mit Aufwendungen für die Beseitigung von Behelfsheimen etwa in Höhe der bisherigen Haushaltsansätze. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Bereinigung in dieser Zeit auf andere Kleingartengebiete, in denen ebenfalls entsprechende Behelfsheime vorhanden sind, ausgedehnt wird.

6. Wie viele Gärten, die wieder verpachtet werden sollen, stehen leer? Wie bewertet der Senat die Chancen für eine Verpachtung der vorhandenen und der durch die weitere Bereinigung zu erwartenden Leerstände?

In der Kleingartenkonzeption wird dargestellt, dass im Bremer Westen ein zumindest rechnerisches Überangebot an Kleingärten besteht. Diese Einschätzung wird durch die aktuelle Entwicklung im Bereinigungsgebiet „Waller Fleet“ bestätigt. Dementsprechend soll im Sanierungsgebiet eine Umnutzung von Gärten zugunsten von öffentlichen Freiflächen und naturnahen Bereichen stattfinden. Erfahrungsgemäß ist die Nachfrage nach Gärten in im Umbruch befindlichen Gebieten zunächst gering.

Im Bereinigungsgebiet „Waller Fleet“ befinden sich überwiegend Eigentümergärten, so dass der Senat keine konkreten Informationen über die Zahl der leerstehenden Gärten hat, die wieder verpachtet werden sollen.

7. Hat der Senat ein Kataster erstellt, das den Zustand der „Kaisenhäuser“ im Bereinigungsgebiet dokumentiert?

Vor dem Abriss eines Behelfsheimes erfolgt eine Bestandsaufnahme, die den Zustand der baulichen Anlagen in Bildern festhält und den Leistungsumfang,

einschließlich der notwendigen Schadstoffentsorgung beschreibt. Ein gesondertes „Kataster“ existiert nicht.

8. Welche Möglichkeiten sieht der Senat, einen Teilbestand noch nicht abgerisener „Kaisenhäuser“ im Rahmen von Modellprojekten zu retten?

Für die Einrichtung eines Modellprojektes sieht der Senat keine Möglichkeiten.

9. Wann will der Senat mit der Aufwertung des Waller Fleets als Naherholungsgebiet für den Bremer Westen beginnen? Wie will er diese einschließlich der Folgekosten finanzieren? Welche Haushaltsmittel sind dafür eingestellt?

Die Maßnahmen sollen im Wesentlichen über die naturschutzrechtliche Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft umgesetzt werden. Zurzeit werden konkrete Planungen für Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen für folgende Eingriffsvorhaben erarbeitet:

- Kompensationsmaßnahmen für die Verlagerung des Campingplatzes (Maßnahmen auf ca. 5 bis 7 ha) und
- Kompensationsmaßnahmen für die Verbreiterung des Autobahnzubringers Überseestadt (B 6) auf ca. 1 bis 2 ha.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist ab 2006 vorgesehen.

Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig als erste Schritte zur Entwicklung als Naherholungsgebiet. Ziel des Konzeptes ist die Verbindung von Kleingärten, naturnahen Freiflächen und Erholungswegen zu einem vielfältigen naturnahen Naherholungsgebiet. Neue Erholungswegen können erst angelegt werden, wenn die entsprechenden Flächen durchgängig bereit stehen. Dies ist abhängig von der Lage der angebotenen Parzellen und somit zeitlich nicht definierbar. Haushaltsmittel für die Anlage der Wege stehen derzeit nicht zur Verfügung.

10. Soll das „Entwicklungskonzept Waller Fleet/In den Wischen, Kompensationsmaßnahmen Technologiepark – Westerweiterung“ (Vorlage vom Senator für Bau, Umwelt und Verkehr vom 15. April 2004) modifiziert werden? Wenn ja, in welcher Form?

Der Senat sieht für eine Modifizierung des Entwicklungskonzeptes derzeit kein Erfordernis. Die Umsetzung soll wie in der Vorlage vom 15. April 2004 dargestellt, zu wesentlichen Teilen im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Insofern ist der Zeitplan der Realisierung der Maßnahmen abhängig von den jeweils zuzuordnenden Eingriffsvorhaben.