

***Mitteilung des Senats vom 19. Februar 2008******Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Findorff-Weidedamm III“***

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Ortsgesetzes über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Findorff-Weidedamm III“ vom 17. September 1991 nach dem Baugesetzbuch mit der Bitte um Beschlussfassung.

**I. Problemlage und Ausgangssituation**

Wie in der Mitteilung des Senats an die Stadtbürgerschaft vom 27. August 1991 (Drucksache 12/824 S) ausgeführt, war vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Volkszählung 1987, dem verstärkten Zustrom von Aussiedlern, Zuwanderern und ausländischen Flüchtlingen eine zunehmende Verengung des Wohnungsmarktes zu erkennen.

Aufgrund dieser Ausgangslage hatten die Stadtgemeinde Bremen gemeinsam mit der Gewoba, der Landesbausparkasse Bremen, der Sparkasse in Bremen, den Stadtwerken Bremen AG und der Bremer Straßenbahn AG das Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH mit der Erstellung einer Wohnungsmarktprognose für Bremen beauftragt.

Im Vordergrund stand dabei die Fragestellung, welche Nachfrageentwicklung auf dem Bremer Wohnungsmarkt im Zeitraum bis 2000 zu erwarten und welches Neubauvolumen erforderlich ist, um dieser Nachfragesituation gerecht zu werden.

Ein Ergebnis war, dass der Wohnungsbedarf wegen der erheblichen Zuzüge in den letzten Jahren zum Zeitpunkt der Untersuchung, aber auch in den weiteren Jahren bis 1995 höher sein würde als in der zweiten Hälfte der 90er Jahre. Deshalb müsste ein erheblicher Anteil der notwendigen Wohnungsfertigstellungen bis 1995 gesichert werden. Diese Feststellung galt sowohl für frei finanzierte und öffentlich geförderte Eigentumsmaßnahmen als auch für den frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungsbau.

Neben der Mobilisierung vorhandener Bauflächen wie das Schließen von Baulücken und der Bebauung durch mit Bebauungsplänen bereits abgesicherter Wohnungsbauflächen war es erforderlich, weitere Wohnungsbauflächen rechtzeitig dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Eine dieser möglichen Flächen war das Gebiet „Findorff-Weidedamm III“, in dem innenstadtnahe Flächen für 1 000 bis 1 200 Wohneinheiten realisiert werden sollten.

Wegen des nachgewiesenen erhöhten Bedarfs an neuen Wohnungsbauflächen und ihrer rechtzeitigen Bereitstellung lag die förmliche Festlegung des Bereiches „Findorff-Weidedamm III“ als städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) im öffentlichen Interesse. Durch die förmliche Festlegung als Entwicklungsbereich war eine zügige Realisierung des erforderlichen Wohnungsbaues unterstellt worden. Außerdem sollten hierdurch weite Kreise der Bevölkerung als Wohnungseigentümer oder Mieter mit Wohnraum versorgt werden, weil der Bodenmarkt unter sozialpolitischen Gesichtspunkten beeinflusst werden würde.

Der Bereich „Findorff-Weidedamm III“ ist ca. 25 ha groß, davon befanden sich zum Zeitpunkt der Verkündung der förmlichen Festlegung des Entwicklungs-

bereiches ca. 50 Flurstücke, gleich 3,6 ha, im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Ca. 53 Grundstücke mit ca. 6,1 ha waren von Firmen/privaten Bauträgern vor förmlicher Festlegung erworben worden. 288 Grundstücke mit ca. 15,1 ha waren im Einzeleigentum. In dem Bereich mit ca. 400 Grundstücken wohnten ca. 70 Personen. Davon waren zwölf Personen 60 Jahre und älter. Bei den Bewohnern von acht Grundstücken konnte nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes die Berechtigung als „Kaisenauswohner“ unterstellt werden.

Die Anwendung des besonderen Entwicklungsrechtes gemäß BauGB war wegen der vielen Einzelgrundstücke und der damit verbundenen notwendigen Bodenordnung, die einer zügigen Realisierung erfahrungsgemäß entgegensteht, erforderlich.

Die Gesamtkosten bei der Durchführung als Entwicklungsmaßnahme waren auf 43,817 Mio. € (85,7 Mio. DM) kalkuliert worden. Den Gesamtkosten standen Einnahmeerwartungen von 27,5 Mio. € (53,8 Mio. DM) gegenüber. Der bei der Stadt verbleibende Kostenanteil war mit 16,31 Mio. € (31,9 Mio. DM) berechnet.

## **II. Entwicklungsdurchführung**

### Förmliche Festlegung

Das Gebiet „Findorff-Weidedamm III“ wurde mit dem Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Findorff-Weidedamm III“ vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 645) förmlich festgelegt, um den Bereich im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zuzuführen. Die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen wurde durch den Entwicklungsträgervertrag vom 20. Dezember 1991 mit der Aufgabe des Entwicklungs- und Erschließungsträgers als Treuhänder der Stadtgemeinde Bremen gemäß § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 167 Baugesetzbuch (BauGB) betraut. Sie übernahm die weitere Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Findorff-Weidedamm III“ einschließlich der Planung, Herstellung und Änderung der Erschließungsanlagen. Der Treuhändervertrag endete mit Ablauf des 31. März 2003.

Die Entwicklungsmaßnahme „Findorff-Weidedamm III“ wurde unter den Rahmenbedingungen eines sich verengenden Wohnungsmarktes geplant und durchgeführt. Trotz eines sich entspannenden Wohnungsmarktes Mitte der 90er Jahre wurden alle Flächen entwickelt und insbesondere die Ziele für die Wohnbevölkerung realisiert. Im Verlauf der Durchführungszeit (ursprünglich war ein Abschluss 1998 geplant) wurden zahlreiche Entwicklungshemmnisse überwunden und vor allem das ambitionierte Vorhaben eines mit höchsten ökologischen Maßstäben versehenen Planungsziels für den Entwicklungsbereich umgesetzt.

Die Entwicklungsziele des Wohnen am Fleet gaben vor, dass ohne „Aufhöhung“ des Entwicklungsbereiches ein Erhalt von Vegetationsflächen ermöglicht, fast alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet erfolgten und eine beispielgebende Gebietsentwässerung realisiert wurde. Die Entwässerung erfolgt über Stausickermulden, in die das Regenwasser der Privatgebäude und der öffentlichen Wege eingeleitet werden.

Mit den hohen planerischen Vorgaben und einem informellen Gestaltungskonzept ist es gelungen, ein sehr attraktives Wohngebiet zu entwickeln, das hohe Anteile an Grünflächen aufweist. Die Aufenthaltsqualität der Freiflächen ist aufgrund der hohen Gestaltungsqualität und der unterschiedlichen Bauformen sehr hoch. Diese Maßnahmen haben aber auch zu vergleichsweise hohen Aufwendungen für die Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Flächen geführt.

Die Mehrkosten der Entwicklungsmaßnahme haben, wie aus diesem Bericht deutlich wird, eine Vielzahl von Ursachen. Ein erheblicher Kostensteigerungsfaktor sind maßnahmenbedingte Mehrkosten wie zum Beispiel Aufwendungen für Sicherungsmaßnahmen, Dekontaminationen und Erhöhungen der Kosten für Grunderwerb, die nicht vorhersehbar waren.

Die wichtigsten Entwicklungshemmnisse waren die langwierigen Besetzungen des Areals und die zunächst schwierigen Einigungsprozesse mit den Eigentümern. Hier ist als großer Flächeneigentümer die Arbeitsgemeinschaft (Arge) der Bauträger herauszustellen.

Sehr wesentlich für die Kostensteigerungen waren die erheblichen zeitlichen Verzögerungen zur Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme, die zu hohen Belastungen aus den Kapitaldiensten geführt haben. Lange Zeit mussten die notwendigen Grunderwerbe zusätzlich zu den Finanzierungskosten der baulichen Maßnahmen zwischenfinanziert werden. Die vorgesehenen Privatisierungszeitpläne konnten erst mit mehrjähriger Verzögerung umgesetzt werden.

### III. Kosten und Finanzierung der Entwicklung

Die Entwicklung der Gesamtmaßnahme war 1991 mit Ausgaben von rd. 43,817 Mio. €, mit Einnahmen von rd. 27,5 Mio. € und einem bei der Gemeinde verbleibendem Kostenanteil von rd. 16,3 Mio. € kalkuliert worden. Hierbei wurde eine zügige Flächenentwicklung zugrunde gelegt, die einen Zwischenfinanzierungszeitraum von nur zwei Jahren vorsah.

Mit Abrechnung der Entwicklungsmaßnahme ergeben sich nunmehr folgende Ausgaben und Einnahmen:

Ausgaben:

Maßnahmen der Vorbereitung

|  |                    |
|--|--------------------|
| — Vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Planung | 66 617 €           |
| — Trägerhonorar  | 3 943 709 €        |
|  | <u>4 010 326 €</u> |

Ordnungsmaßnahmen

|   |                     |
|---|---------------------|
| — Grundstückserwerb                                   | 19 306 239 €        |
| — Kosten der Grundstücksverkäufe                      | 124 639 €           |
| — Umzüge von Bewohnern und Betrieben                  | 60 926 €            |
| — Beseitigung baulicher Anlagen                       | 1 625 638 €         |
| — Maßnahmen der Sicherung und Zwischennutzung         | 4 897 079 €         |
| — Abräumung von Lagerplätzen, Beseitigung von Stoffen | 2 951 447 €         |
| — Beseitigung baulicher Anlagen, Entschädigungen      | 1 314 144 €         |
| — Erschließung  | 15 361 173 €        |
| — Sonstige Ordnungsmaßnahmen                          | 273 939 €           |
|   | <u>45 915 224 €</u> |

Baumaßnahmen

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| — Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung | 1.891 780 € |
|---------------------------------------|-------------|

Sonstige Maßnahmen

|   |                     |
|---|---------------------|
| — Kreditzinsen und Geldbeschaffungskosten | 18 456 088 €        |
|   | <u>70 273 418 €</u> |

Summe der Ausgaben

Einnahmen

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| Ausgleichsbeträge | 6 922 294 € |
|-------------------|-------------|

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Grundstückserlöse | 23 461 438 € |
|-------------------|--------------|

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Zinserträge | 296 515 €           |
|             | <u>30 680 247 €</u> |

Summe der Einnahmen

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| Kostenaufwand der Stadtgemeinde | rd. 39 593 171 € |
|---------------------------------|------------------|

Zur Deckung des Kostenaufwandes der Stadtgemeinde sind aus Haushaltsmitteln des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr in den Jahren 1992 bis 1999 insgesamt 6,114 Mio. € bereitgestellt worden. Weiter konnte der verbleibende Kostenaufwand um 15 000 000 € aus dem Verkauf der öffentlichen Beleuchtung Bremens reduziert werden (Senatsvorlage vom 27. August 2004). Die im Sondervermögen „Infrastruktur“ verortete Restschuld beträgt rd. 19 Mio. €.

Der Senat hat hierzu in seiner Sitzung am 25. September 2007 beschlossen, dass im Rahmen der bestehenden haushaltsgesetzlichen Regelungen eine Schuldübernahme zu Lasten des Stadthaushaltes

— in Höhe von 19 Mio. € zugunsten des Sondervermögens „Infrastruktur“

im Zusammenhang mit den nach Schlussabrechnung verbliebenen Belastungen aus dem Erschließungsgebiet „Weidedamm III“ vorzunehmen. Er bittet die Senatorin für Finanzen sowie die Senatoren für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, die erforderlichen Einzelheiten zu regeln und die entsprechenden Gremienbeschlüsse zu erwirken.

Der Senat stimmt zu, dass der Schuldübergang gegebenenfalls bereits im Jahre 2008 realisiert wird.

#### **IV. Aufhebung der Entwicklungssatzung**

Gemäß § 169 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 162 Abs. 1 BauGB ist die Entwicklungssatzung aufzuheben, wenn die Entwicklung durchgeführt ist oder sich als undurchführbar erweist oder die Entwicklung aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Die Mitteilung ist mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

Der Senator für Justiz und Verfassung hat die Rechtsförmlichkeit geprüft und keine Bedenken erhoben.

Der Fachausschuss „Bau, Stadtentwicklung und Umweltschutz“ des Stadtteilbeirates Findorff hat der Aufhebung am 15. November 2006 zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Verkehr (S) hat die Vorlage in ihrer Sitzung am 7. Februar 2008 zur Kenntnis genommen.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Findorff-Weidedamm III“ vom 17. September 1991 (BremABl. S. 645) zu beschließen.

#### **ANLAGE**

##### ***Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Findorff-Weidedamm III“***

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 169 Abs. 1 in Verbindung mit § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

##### **§ 1**

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereiches „Findorff-Weidedamm III“ vom 17. September 1991 (BremABl. S. 645) wird aufgehoben.

##### **§ 2**

Dieses Ortsgesetz wird mit seiner Bekanntmachung rechtsverbindlich.

#### **Hinweis**

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) – Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften – werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.