

## **Mitteilung des Senats vom 15. Juni 2010**

### **Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Buntentorsteinweg“ vom 28. November 1989**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Ortsgesetzes über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Buntentorsteinweg“ vom 28. November 1989 mit der Bitte um Beschlussfassung.

#### **Problemlage und Ausgangssituation**

Das Sanierungsgebiet „Buntentorsteinweg“ liegt in der Randlage zur „Kleinen Weser“ und dem benachbarten Naherholungsgebiet Werdersee. Im Wesentlichen wird es begrenzt durch den Buntentorsteinweg, den Landesschutzdeich und die „Piepe“.

Zwischen dem Buntentorsteinweg und dem Landesschutzdeich befinden bzw. befanden sich überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke, das Gelände des Martinshofes sowie die Flächen des ehemaligen städtischen Fuhrparks. Der Martinshof verfügte nicht über ausreichende Lagerflächen, der Bereich war unzureichend erschlossen.

Vor diesem Hintergrund forderte das Ortsamt sowie der Ortsamtsbeirat Neustadt einen Beschluss über vorbereitende Untersuchungen.

Nach dem Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen vom 11. August 1988 wurde die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Der Abschlussbericht wurde im März 1989 vorgelegt.

Die im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen beschriebenen Flächen waren untergenutzt und stellten städtebauliche Missstände gemäß § 136 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Die Bremische Gesellschaft schlug seinerzeit die Freilegung von Grundstücken auf dem Fuhrparkgelände, den Erwerb von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude der ehemaligen Brauerei „Remmer“ sowie den Umbau von Garagen und Lagerhallen vor.

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgte durch Beschluss der Bremischen Bürgerschaft am 31. Oktober 1989.

#### **Sanierungsdurchführung**

Das Sanierungsgebiet zwischen der Haupteerschließungsstraße Buntentorsteinweg und dem Deich der kleinen Weser bestand zu Beginn der Sanierung im Jahr 1990 im Wesentlichen aus einem Werkstatt- und Wohnheimgelände für Behinderte (Werkstatt Bremen), einer Stahlbaufirma, dem Fuhrparkgelände des damaligen Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung sowie den historisch wertvollen, aber desolaten Gebäuden der Brauerei „Remmer“.

Aufgrund der komplexen Problemlage wurde die Bremische Gesellschaft mit Vertrag vom 9. März/4. April 1990 als Sanierungsträger mit der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beauftragt.

Die Neuordnung und Neubebauung des ehemaligen Fuhrparkgeländes zu einem Mittelpunkt des Ortsteils Buntentor war von Anfang an ein Schwerpunktprojekt. Der Bebauungsplan 1405 – die Stadtgemeinde beauftragte den Sanierungsträger am 10. Dezember 1990 mit dem Entwurf und der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens – war die planerische Grundlage für den Neubau der Altenwohnanlage einschließlich entsprechender Serviceeinrichtungen sowie der Instandsetzung der Gebäude der ehemaligen Brauerei „Remmer“ und ihrer Nutzung für Wohnen, Kultur und Freizeit. Öffentliche Plätze und eine öffentliche Fußwegverbindung zwischen Buntentorsteinweg und „Kleiner Weser“ sollten planerisch gesichert werden. Für die gewerblich genutzten Grundstücke Dorotheenstraße wurde, zur besseren Fahrerschließung der dort vorgesehenen Wohnbebauung, Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Rampe zum Deich sollte in Ergänzung zur Treppenanlage den rollstuhlgerechten Zugang auf den Deich ermöglichen.

Die im Bebauungsplan festzusetzenden Planinhalte waren eine Weiterentwicklung und Konkretisierung der im städtebaulichen Rahmenplan dargestellten Sanierungsziele. Im Untersuchungsbericht zunächst nicht vorgesehen war die Festsetzung einer überdachten Stellplatzanlage. Im Laufe der städtebaulichen Sanierung hat sich allerdings herausgestellt, dass sich damit eine Möglichkeit bot, die prekäre Verkehrssituation am Buntentorsteinweg hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zu entschärfen und so zu einer entscheidenden Verbesserung für den Zentralbereich insgesamt zu kommen.

Seit dem 27. August 1996 ist der Bebauungsplan 1405 rechtskräftig. Bis dahin konnten bereits zentrale Projekte verwirklicht und weitere vorbereitet werden.

Mit dem Abschluss der Sanierung hat sich das Gesicht des Quartiers völlig verändert. Die zentralen Projekte waren die Realisierung der Altenwohnanlage mit 79 Wohneinheiten, der Städtischen Galerie, des Künstlerhauses Schwankhalle, der Gastronomie im Sudhaus, einer Tagesklinik, rund 70 privater Wohneinheiten in attraktiver Lage sowie die Herstellung einer öffentlichen „Quartiersgarage“ mit 90 Stellplätzen. Im Rahmen der Freiraumgestaltung wurde mit einer Fußwegeverbindung und der neu geschaffenen „Dorotheenstraße“ das Naherholungsgebiet „Kleine Weser“ mit dem anschließenden Werdersee direkt angeschlossen. Um dieses in sich schlüssige Gesamtkonzept zu verwirklichen, musste der Durchführungszeitraum mehrfach verlängert werden.

In der nördlichen Hälfte des Gebietes erfolgte der Einstieg in die Umsetzung der ersten Maßnahmen zügig: Mit der Verlagerung des Fuhrparks des damaligen Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung sowie der erforderlichen umfangreichen Dekontamination des Geländes war die Grundlage für die private Investition der „Bremischen“ als Wohnungsbaugesellschaft in die Seniorenwohnanlage geschaffen. Begleitet wurde dieses Projekt durch den Umbau des ehemaligen Gebäudeensembles des Gär- und Lagerkellers für die „Städtische Galerie“ und den dortigen freien Kulturträgern. Als markantes städtebauliches Merkzeichen erhielt der ehemalige Wasserturm der Brauerei „Remmer“ einen weithin sichtbaren gläsernen Aufsatz.

Das gesamte Ensemble wurde bereits 1992/1993 fertiggestellt und 1994 mit dem Architekturpreis des Bundes Deutscher Architekten ausgezeichnet.

Parallel wurde für das den Straßenraum dominierende Sudhaus nach einem tragfähigen Nutzungskonzept gesucht. Ein Brauereimuseum oder eine Rekonstruktion der historischen Brauereigaststätte waren nicht umsetzbar. 1995 wurde das Gebäude von einem privaten Investor erworben und für Wohnen und Gastronomie umgebaut. Damit hat das Quartier zum Buntentorsteinweg seinen sichtbaren Auftakt mit einer attraktiven Nutzung bekommen.

Im südöstlichen Teilgebiet führten komplizierte Eigentumsstrukturen zu einer deutlichen Verlangsamung der Sanierungsdurchführung. Konnte die Verlagerung der Firma Finke (Groß- und Einzelhandel von Stahlprodukten, Bearbeitung von Walzmaterial, Montage), der Ankauf der Grundstücke und Gebäude sowie der Abriss bereits bis 1995 zeitgleich zu weiteren Abrissmaßnahmen auf privaten Flächen erfolgen, setzte dann erst einmal Stillstand ein.

Für den geplanten privaten Wohnungsneubau sowie den Bau einer öffentlichen Tiefgarage (Quartiersgarage) waren Grundstückstausche erforderlich und Überweigungsrechte zu sichern. Zielkonflikte und Finanzierungslücken beim Bau der Garage hielten die Entwicklung, die bereits seit 1993 in der politischen Befassung war, auf.

Nach der Jahrtausendwende stellte sich auch hier der Erfolg ein: Attraktiver Wohnungsbau privater Investoren entlang der neuen Dorotheenstraße und am Deich zur „Kleinen Weser“ wurde in mehreren Bauabschnitten bis 2006 errichtet. Dieser wurde durch die Quartiersgarage der städtischen Parkraumbewirtschaftungs- und Management GmbH (Brepark) im Blockinnenbereich komplettiert. Die Finanzierung konnte schließlich – neben dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln – durch Finanzierungsbeiträge des Senators für Wirtschaft und Häfen, Eigenmitteln der Brepark und Ablösebeträgen umliegender Neubauten sichergestellt werden.

Mitten zwischen der Altenwohnanlage, der Städtischen Galerie, dem Sudhaus und der neuen Wohnbebauung an der Dorotheenstraße konnte nun auch das Herzstück der Sanierung weiterentwickelt werden: Mit der Grundsteinlegung für das Kunst- und Künstlerhaus „Schwankhalle“ am 29. Oktober 2002 wurde – nach einem lange Jahre anhaltenden Entwicklungsprozess – auch Gewissheit für den Umgang mit dem historischen Gebäude Buntentorsteinweg 112 geschaffen.

Mit dem Um- und Neubau der ehemaligen Schwankhalle, dem einzigen damals noch ungenutzten Gebäudekörper der ehemaligen Brauerei „Remmer“, zu einem Kunst- und Künstlerzentrum wurde der letzte öffentliche hochbauliche Baustein des Sanierungsgebietes Buntentorsteinweg fertiggestellt. Das Industriedenkmal war lange Zeit das Sorgenkind der Sanierung. Zahlreiche Nutzungen wurden im Laufe der Jahre geprüft und Investoren gesucht. Räume für stadtteilbezogene Veranstaltungen, Rekonstruktion der historischen Remmergaststätte, Brauereimuseum, Volkshochschule für Menschen mit Behinderungen waren wiederkehrende Themen. Zwischendurch wurde von Abriss gesprochen, ein unbebautes Grundstücksteil bereits verkauft. Nachdem 1999 die Kulturbehörde gemeinsam mit dem Sanierungsträger die Idee zum Kunst- und Künstlerhaus „Schwankhalle“ entwickelt hatte, musste dieses dann allerdings wieder zurückerworben werden. Das gesamte Quartier sollte nun zu einem Ort der Begegnung und Förderung der bildenden Kunst und der professionellen freien Musik-, Tanz- und Theaterszene entwickelt werden. Dank des finanziellen Engagements der Stiftung Wohnliche Stadt und des Beirates Neustadt konnten die Städtebauförderungsmittel des Bauressorts aufgestockt und das Projekt realisiert werden. Mit der „Schwankhalle“ konnten die Planungen zur städtebaulichen Aufwertung des Sanierungsgebietes durch eine attraktive architektonische Gestaltung und ein lebendiges Angebot junger Kunst vervollständigt werden.

Neben dem Hochbau, und zum Teil als Grundlage für diesen, wurde bereits – im Gesamtzusammenhang mit den Freiflächen des „Remmerquartiers“ – die Dorotheenstraße mit der Rampe zum Deich der „Kleinen Weser“ gebaut. Planungsänderungen bei der Entwicklung der Schwankhalle – aus einem reinen Umbau wurde ein Umbau mit einem zusätzlichen Neubau – führten allerdings zu Verzögerungen in der Realisierung der Außenraumgestaltung. Die schrittweise Errichtung des privaten Wohnungsneubaus an der Dorotheenstraße behinderte die Zufahrt und vorhandene, bereits fertiggestellte Arbeiten mussten durch Anpassungen in der Straßenführung geändert werden. Die komplizierte Situation führte letztendlich zu einer Bauzeit von knapp sieben Jahren. Mit der Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche durch das Amt für Straßen und Verkehr am 19. Dezember 2006 war auch die letzte Maßnahme der Sanierung fertiggestellt. Die hochbaulichen Maßnahmen werden seitdem durch ein in hoher Qualität gestaltetes Platz- und Wegenetz mit zusätzlichen Fassadenbegrünungen und der Realisierung eines Beleuchtungskonzeptes zur Wegeführung ergänzt. Auf dem langjährigen Weg der Sanierung haben die Investitionen der öffentlichen Hand ein Vielfaches an privaten Investitionen nach sich gezogen. Zusammen haben sie für eine positive Prägung des Ortsbildes gesorgt und einen neuen kulturellen Mittelpunkt für die Neustadt geschaffen.

Die bei der förmlichen Festlegung formulierten Sanierungsziele sind erreicht. Die städtebauliche Erneuerung als Gesamtmaßnahme, die darauf angelegt ist, für ein räumlich abgegrenztes Gebiet ein ganzheitliches Konzept städtebaulicher Einzelmaßnahmen koordiniert vorzubereiten und durchzuführen, ist als abgeschlossen zu betrachten.

Aus Städtebauförderungsmitteln sind in der Zeit von 1988 bis 2009 rd. 11,9 Mio. € verausgabt worden. Die Finanzierung erfolgte mit rd. 0,285 Mio. € Ablösebeträgen nach LBO, rd. 2,1 Mio. € Grundstückserlösen, rd. 0,625 Mio. € Bewirtschaftungsüberschüsse, rd. 0,053 Mio. € durch Mittel Dritter, rd. 7,3 Mio. € Gemeindemitteln sowie rd. 1,534 Mio. € Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung.

Die Gesamtmaßnahme ist mit dem Bund abgerechnet worden.

Da die Maßnahme nach dem vereinfachten Sanierungsverfahren umgesetzt wurde, findet eine Ausgleichsbetragserhebung nicht statt.

### **Aufhebung der Sanierungsdurchführung**

Gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt worden ist.

Die Mitteilung ist mit der Senatskanzlei und der Senatorin für Finanzen abgestimmt.

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

Die städtische Deputation für Bau und Verkehr hat in ihrer Sitzung am 3. Juni 2010 der Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Buntentorsteinweg“ zugestimmt.

Der Ausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“ des Beirats Neustadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. April 2010 die Vorlagen zur Kenntnis genommen und gegen die Aufhebung des Sanierungsgebietes keine Bedenken geäußert.

**Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Buntentorsteinweg“ vom 28. November 1989 zu beschließen.**

### **Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Buntentorsteinweg“**

Der Senat verkündet das nachstehende, von der Stadtbürgerschaft aufgrund des § 162 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, beschlossene Ortsgesetz:

#### § 1

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Buntentorsteinweg“ vom 28. November 1989 (Brem.ABl. S. 627 – 2130-m-15) wird aufgehoben.

#### § 2

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

### **Hinweis**

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (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.