

Mitteilung des Senats vom 23. Juli 2002

Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Osterholzer Feldmark“

Stand der Planung, Kosten- und Finanzierungsübersicht 2002, Beauftragung eines Entwicklungsträgers

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Bericht über den Stand der Planung, den Zeit- und Maßnahmenplan, die Kosten und ihre Finanzierung und über die weiteren erforderlichen Schritte zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Osterholzer Feldmark“ mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Die Deputation für Bau hat den Bericht in ihrer Sitzung am 4. Juni 2002 zur Kenntnis genommen.

Die Stadtbürgerschaft hat am 23. März 1999 das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung des rd. 245 ha großen städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“ (Beschluss Nr. 14/689 S) beschlossen. Die Stadtbürgerschaft hat im Zusammenhang mit ihrem Beschluss über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs den Senat aufgefordert (Beschluss Nr. 14/691 S):

1. „als erste Umsetzungsmaßnahme im Hinblick darauf, dass es im Bremer Osten kaum öffentlich zugängliche Grünräume gibt, vielmehr Flächen mit nur eingeschränkter Zugänglichkeit, die Realisierung des in der Osterholzer Feldmark geplanten Landschaftsparks mit dominierenden Landschaftselementen und einer vielfältigen Parklandschaft unter Einbeziehung von Flächen für Kleingärten vorzubereiten und einzuleiten, um durch geeignete Maßnahmen das bislang kaum zugängliche Gebiet als Landschaftspark zügig für die Bewohner mit einem Angebot neuer Spazierwege und Erholungsmöglichkeiten zu öffnen;
2. die Freiraumplanung im Entwicklungsgebiet zu bearbeiten, da eine Realisierung der Entwicklungsziele für die verschiedenen Nutzungsarten in dem gesamten Entwicklungsbereich der Osterholzer Feldmark unterschiedliche Zeiterpektiven in Anspruch nehmen wird. Vor dem Hintergrund der geplanten gewerblichen Entwicklung in der Arberger/Mahndorfer Marsch ist die Bauleitplanung nur für den Wohnungsbau aufzunehmen;
3. vor der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes eine aktualisierte Bedarfsanalyse vorzulegen;
4. vor der Umsetzung eines städtebaulich anspruchsvollen Wohnungsbaus in der Osterholzer Feldmark zunächst unverzüglich die Wohnungsbaumöglichkeiten des Bebauungsplans 1723 sowie auf den Flächen östlich des Ehlersdamm zu nutzen und die dortige Wohnbebauung einzuleiten;
5. durch Verhandlungen mit den Eigentümern vorrangig und nachdrücklich zu versuchen, die Möglichkeiten eines städtebaulichen Vertrages für eine einvernehmliche Entwicklung entsprechend dem Vorbild des erfolgreichen Entwicklungsgebiets in Borgfeld zu nutzen;
6. über das Ergebnis seiner Bemühungen und daraus abgeleitete Konsequenzen sowie über die Maßnahmen zur Schaffung des Landschaftsparks bis zum Jahresende 1999 zu berichten, bevor die Wohnbebauung eingeleitet wird.“

Nachfolgend wird über den Stand und die erfolgten Schritte zur Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme nach der förmlichen Festlegung im März 1999 berichtet.

Veränderte Planungsziele/Rahmenplan

In der Osterholzer Feldmark sollen Wohnungen mit den dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet, ein Landschaftspark und Kleingärten geschaffen werden.

Die Konkretisierung der Planung (Rahmenplan – Anlage 1) hat ergeben, dass zugunsten der Entwicklung eines attraktiven und hochwertigen Wohnstandortes, die im Ortsgesetz über die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“ vom 30. März 1999 enthaltene gewerbliche Entwicklung in der Osterholzer Feldmark nicht mehr verfolgt wird. Das Ziel, ein qualitätvolles und konkurrenzfähiges Flächenangebot zu schaffen, das entsprechend der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielsetzung mit den Nachbargemeinden konkurrieren kann, wird damit unterstützt. Das Wohngebiet ist nach dieser Planung stärker landschaftlich geprägt und liegt inmitten der Osterholzer Feldmark zwischen Park und Kleingärten. Alle Grundstücke profitieren von ihrem Bezug zur Landschaft. Diese Qualität wäre durch die Nachbarschaft gewerblicher Flächen und der dazu gehörenden Straßen beeinträchtigt worden.

Vor dem Hintergrund der großflächigen gewerblichen Entwicklung südlich der BAB 1 und entsprechend dem von der Bürgerschaft im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs gefassten Beschluss Nr. 14/691 S (Nr. 2) vom 23. März 1999 wurde von einer gewerblichen Entwicklung in der Osterholzer Feldmark abgesehen.

Das Gewerbegebiet Hansalinie ist erschlossen (ca. 50 ha netto). Die Planungen für die anschließenden in mehreren Baustufen zu entwickelnden Flächen entlang der Europaallee (ca. 215 ha) werden weitergeführt. Sie sind geeignet, den in der Bürgerschaftsdrucksache 14/790 S dargestellten Bedarf eines differenzierten gewerblichen Flächenangebotes im Bremer Osten zu decken. Die o. g. wohnungspolitischen Zielsetzungen können erreicht werden, ohne dass die nötigen Ergänzungen des gesamtbremsischen Gewerbeflächenangebotes vernachlässigt werden.

Der Verzicht auf Gewerbeflächen in der Größe von ca. 30 ha führt dazu, dass sich die Wohnbaufläche von rd. 95 ha (61 ha Nettobauland) auf rd. 110 ha Bruttobauland (70 ha Nettobauland) erhöht. Der Anteil für sonstige Flächen wurde mit der Rahmenplanung konkretisiert (Verbindungsstraßen inklusive der Flächen für ihre landschaftspflegerische Einbindung, Lärmschutz, Flächenoptionen für den Gleisbogen Mahndorfer Kurve und das Trogbauwerk Falkensteiner Straße) und hat sich auf insgesamt rd. 26 ha erhöht. Der Landschaftspark umfasst rd. 90 ha.

Die Konzeption enthält Kleingärten auf Flächen von rd. 20 ha brutto einschließlich ihrer landschaftlichen Einbindung (rd. 400 Gärten). Ein vom Senator für Bau und Umwelt in Auftrag gegebenes Gutachten zur Kleingartensituation und Bedarfsentwicklung geht aufgrund demografischer Entwicklungen langfristig von einer abnehmenden Nachfrage nach Kleingärten aus. Auswirkungen auf den Kleingartenbestand und die Planung neuer Anlagen sollen durch eine Arbeitsgruppe überprüft werden. Wegen des Defizits an Kleingärten im Bremer Osten ist nach wie vor davon auszugehen, dass Neuanlagen in guter Zuordnung zu den Wohngebieten sinnvoll sind. Sie sollen stufenweise realisiert werden. Die Realisierung der Kleingärten steht auch im Zusammenhang mit dem Bedarf an Ersatzgärten für an anderer Stelle im Stadtgebiet in Anspruch genommene Kleingärten.

Die Wohnbaufläche bietet bei einem Programm von jeweils ca. 50 % der Fläche (netto) für freistehende Einfamilienhäuser und ca. 50 % der Fläche (netto) für Hausgruppen Grundstücke für ca. 2.100 Wohneinheiten. Je nach Marktlage können sich Änderungen ergeben.

Planung

Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans „Wohnen und Landschaft in der Osterholzer Feldmark“ (Oktober 2000) wurden 2001 die Bauleitplanverfahren im Entwicklungsbereich begonnen bzw. fortgeführt.

Die Deputation für Bau hat für einzelne Bebauungspläne im Entwicklungsbereich folgende Planaufstellungsbeschlüsse (PAB) gefasst (siehe Anlage 2):

2228 (Verbindungsstraße West):	PAB: 16. März 2000,
2229 (Osterholzer Dorf – außerhalb Entwicklungsbereich):	PAB: 19. Oktober 2000,
2257 (Landschaftspark):	PAB: 7. Juni 2001,
2259 (Kleingärten):	PAB: 7. Juni 2001,
2150 (Flächen östlich Ehlersdamm):	PAB: 7. Juni 2001,
2265 (Wohnen westlich Ehlersdamm)	PAB: 16. Oktober 2001,
2274 (Wohnen östlich Verbindungsstraße West)	PAB: 16. Oktober 2001.

Die Flächennutzungsplanänderung (PAB: 22. April 98) wird fortgeführt. Im Bereich des Wohngebiets, der Verbindungsstraße und der Kleingärten ist der Landschaftsschutz aufzuheben. Das Landschaftsprogramm Bremen 1991 ist entsprechend zu ändern. Die Einleitung der Verfahren durch die Deputation Umwelt und Energie wird 2002 erfolgen. Die Verfahren sind zeitnah zur Bauleitplanung durchzuführen und müssen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zeitgleich behandelt werden.

Der Entwurf für den Landschaftspark mit den Inhalten Erholung, Landwirtschaft, Naturschutz, Wege wird in 2002 erstellt. Er dient als Grundlage für den Bebauungsplan 2257. Ein „Runder Tisch“ mit Vertretern der Landwirtschaft, Eigentümer, Politik, Vereinen und Planung wird die Parkplanung beratend unterstützen. Die naturschutzfachlichen Inhalte des parallel entstehenden Landschaftsplans (Entwurf) fließen in den Bebauungsplan ein.

Städtebauliche Entwürfe für die ersten Wohnquartiere wurden als Grundlage für die Bauleitplanung erarbeitet.

Gerichtliche Prüfung

Gegen das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Osterholzer Feldmark“ sind zwei Normenkontrollverfahren eingeleitet worden.

Das erste Normenkontrollverfahren, das sechs Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke führten, ist vom Obergerverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen (OVG) im September 2000 zurückgewiesen worden. Die Beschwerde der Eigentümer gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des OVG wurde vom Bundesverwaltungsgericht im Januar 2001 zurückgewiesen. Die Eigentümer haben nun Verfassungsbeschwerden beim Bundesverfassungsgericht eingelegt. Dieses hat zu prüfen, inwieweit die Grundrechte aus Artikel 14 Grundgesetz verletzt worden sind.

Das Bundesverfassungsgericht hat inzwischen durch Beschluss vom 4. Juli 2002 das Urteil des OVG Bremen aufgehoben und die Sache an das OVG Bremen zurückverwiesen. Das Bundesverfassungsgericht moniert,

- dass das OVG Bremen keine ausreichenden Feststellungen zur konkreten Gemeinwohldienlichkeit des zu entwickelnden Landschaftsparks getroffen und dessen Entwicklungsziele nicht ausreichend bewertet und gewichtet habe,
- dass eine ausreichende gerichtliche Bedarfsprüfung des Gemeinwohnbereichs der „Erhaltung und Sicherung des Landschaftsraumes“ angesichts des bestehenden Landschaftsschutzstatus fehle und
- dass eine ausreichende Prüfung hinsichtlich der Bewertung der Eignung und Erforderlichkeit für die Verwirklichung des Enteignungsziels für die „Dauerkleingärten“ und für den „Reitsport“ vorgesehenen Flächen fehle.

Das von einem weiteren Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke betriebene zweite Normenkontrollverfahren wurde vom OVG im Dezember 2001 ebenfalls zurückgewiesen. Eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts über die Ende Januar 2002 eingereichte Beschwerde dieses Eigentümers gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des OVG vom Dezember 2001 steht noch aus.

Mitwirkung der Eigentümer

In 2001 wurden in Einzelgesprächen mit 25 Eigentümern bzw. Erbengemeinschaften in der Osterholzer Feldmark der Planungsstand, die vorgesehenen Schritte zur Realisierung der Entwicklungsmaßnahme mit dem Zeitpunkt des voraussichtlichen Grunderwerbs, die Handlungsperspektiven der Eigentümer erläutert und die Sicht der Eigentümer erfragt. Die befragten Eigentümer repräsentieren rd. 89,5 % der Fläche. 10,5 % der Fläche ist im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. 15 Eigentümer – sie halten rd. 40 % der Fläche – äußerten sich positiv zu der Absicht, die Flächen in die Entwicklung einzubeziehen, einige von ihnen unter der Voraussetzung, „dass es sich rechnet“. Ein Grundstück wurde mittlerweile erworben. Sieben Eigentümer äußerten sich ablehnend. Sie halten rd. 48,3 % der Fläche. Einige Eigentümer/Erbengemeinschaften mit einem Anteil von rd. 1,2 % der Fläche sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht an einem Verkauf interessiert. Diese Grundstücke sollen auch erst später in die Entwicklung einbezogen werden.

Bodenwerte

Der Grunderwerb im Entwicklungsbereich erfolgt zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert (Verkehrswert). In der Osterholzer Feldmark liegen diese Werte nach Bewertung des Gutachterausschusses überwiegend bei 12,78 €/m², einzelne Teilbereiche wurden mit Werten zwischen 17,9 € und 76,7 €/m² bewertet. Die Veräußerung des Nettobaulands erfolgt zum gutachterlich festgestellten Neuordnungswert von derzeit 189,2 €/m² (Mischwert für Einfamilienhausgrundstücke und Hausgruppengrundstücke). Aus der Differenz von Anfangs- und Neuordnungswert (Bodenwerterhöhung) wird die Gesamtmaßnahme finanziert.

Grunderwerb

Ziel ist es, den Grunderwerb – so weit nicht im Wege des Übernahmeverlangens ein Grunderwerb geboten ist – sukzessive und realisierungsnah zu tätigen, um die Zwischenfinanzierungskosten gering zu halten. Im Entwicklungsbereich wurde bisher ein Grundstück erworben. Weitere Gespräche über Grunderwerb, u. a. für die Verbindungsstraße West, werden zurzeit geführt.

Städtische Grundstücke

Die städtischen Grundstücke im Entwicklungsbereich sind in das Treuhandvermögen zu übertragen.

Zeit- und Maßnahmenplan

Die Bebauung des Wohngebiets wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Auf Grundlage des Rahmenplans sind sieben Baustufen (einschließlich Flächen östlich Ehlersdamm) in einem Erschließungszeitraum bis 2013 vorgesehen. Die Wohnbauentwicklung soll 2002/2003 auf den Flächen östlich Ehlersdamm beginnen. Sie setzt sich westlich Ehlersdamm in sechs Baustufen (je zwei Wohnquartiere/alle zwei Jahre) bis 2013 fort. Mit der Privatisierung des letzten Bauabschnitts und der bis zum Maßnahmeabschluss zu berücksichtigenden Finanzierungskosten wird der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2002 ein Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 zugrunde gelegt. Die Gemeinbedarfseinrichtungen werden mit Fortschritt der Wohnbebauung realisiert.

Erste Maßnahmen im Landschaftspark (Spielwiese) beginnen in 2002. Auf der benachbarten Fläche sollen Ausgleichsmaßnahmen für die Verbindungsstraße West realisiert werden. Für den Park werden drei Realisierungsabschnitte angenommen.

Der Lärmschutz entlang der Bahn soll in drei Bauabschnitten realisiert werden. Der Realisierung der Kleingärten werden drei Bauabschnitte zugrunde gelegt. Die Haupterschließungsstraßen (Park- und Gartenstraße) sollen entsprechend dem Fortschritt des Wohnungsbaus in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Das Kanalsystem und die Oberflächenentwässerung (Fleete/Gräben) sind so organisiert, dass sie entsprechend dem Baufortschritt schrittweise umgesetzt werden können. Mit der Erschließung und Bebauung wird die landwirtschaftliche Nutzung stufenweise beendet. Der Zeitrahmen ermöglicht es, betriebliche Umstellungen im landwirtschaftlichen Bereich rechtzeitig vorzubereiten.

Die Realisierungstermine sind abhängig vom Grunderwerb, der Erschließung und der Vermarktung der Grundstücke.

Kosten- und Finanzierungsübersicht 2002

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KFÜ) von 1998 wurde entsprechend der konkretisierten Planung aktualisiert. Danach ist nach jetzigem Kenntnisstand beim Abschluss der Maßnahme in 2015 mit einem Überschuss von rd. 2,0 Mio. € zu rechnen, der aus dem Haushalt der Stadtgemeinde zu finanzieren ist.

Die Ausgaben wurden bei förmlicher Festlegung mit rd. 247,3 Mio. DM (126,4 Mio. €) und die Einnahmen mit rd. 256,5 Mio. DM (131,1 Mio. €) zum Preisstand von 1998 kalkuliert. Der KFÜ zum Ortsgesetz lagen vorläufige Annahmen zur Flächennutzung und Erschließung sowie aufgrund von Vergleichsprojekten geschätzte Kostenannahmen zugrunde, die der laufenden Planung angepasst werden sollten.

In der Rahmenplanung wurden die Planungsziele konkretisiert und überprüft. Die Detaillierung der Planung ermöglicht nun eine genauere Kostenaufstellung. Auf der Grundlage des Rahmenplans „Wohnen und Landschaft in der Osterholzer Feldmark“ vom Oktober 2000 wurde die KFÜ unter Berücksichtigung des oben beschriebenen Entwicklungszeitraums, veränderter Maßnahmen und unter Zugrundelegung einer Fremdfinanzierung im Treuhandvermögen aktualisiert. Ihr wurde der Preisstand von 2002 zugrundegelegt. Der KFÜ 2002 liegen Kostenannahmen und Kostenerfahrungen von Vergleichsprojekten zugrunde. Bis zum Baubeginn eintretende Baupreissteigerungen sind nicht berücksichtigt.

In der KFÜ 2002 ergeben sich nunmehr Ausgaben in Höhe von 138,3 Mio. €, die Einnahmen belaufen sich jetzt auf 136,3 Mio. €. In der Anlage 3 werden die Einnahmen und Ausgaben der Entwicklungsmaßnahme dargestellt und die KFÜ 1998 und KFÜ 2002 gegenüber gestellt.

Die aktualisierte KFÜ für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Osterholzer Feldmark“ mit Ausgaben von 138,3 Mio. € ergibt gegenüber dem Kostenrahmen aus 1998 Mehrausgaben in Höhe von rd. 11,84 Mio. € und Mehreinnahmen in Höhe von rd. 5,16 Mio. €. Nach jetzigem Kenntnisstand ist ein Kostenanteil für die Stadtgemeinde von rd. 2,0 Mio. € zu erwarten, der im letzten Jahr der Maßnahme (2015) im Haushalt bereitgestellt werden soll.

Für den noch einzusetzenden Entwicklungsträger sind für die Finanzierung der Maßnahmen in den Haushaltsgesetzen bis 2003 für rd. 26,4 Mio. € Ermächtigungen für Kreditaufnahmen eingestellt. Bereits jetzt anfallende Kosten werden aus einem bei der Landeshauptkasse eingerichteten Fremdgeldvorschusskonto beglichen. Dem Amt für Wohnung und Städtebauförderung sind vom Senator für Finanzen Ausgaben aus dem Fremdgeldvorschusskonto bis zur Höhe von 5,1 Mio. € bis zum Ende des Jahres 2002 zugestanden worden. Die hier getätigten Ausgaben werden nach dem Einsetzen des Entwicklungsträgers Bestandteil des Treuhandvermögens.

Für die Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark wurden 1999 Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 2,0 Mio. DM (1,0 Mio. €) und 245,3 Mio. DM (125,4 Mio. €) erteilt, insgesamt also 247,3 Mio. DM (126,4 Mio. €). Für die voraussichtlichen Mehrausgaben von rd. 11,84 Mio. € wird die Erteilung einer entsprechenden überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss beantragt.

Änderungen gegenüber der KFÜ 2002 zum Ortsgesetz 1999 ergeben sich im Wesentlichen aus dem verlängerten Entwicklungszeitraum (Baustufen), dem veränderten Flächenkonzept, den Finanzierungskosten, aus der Veränderung einzelner Positionen (z. B. Kampfmittel) und aus neuen Details infolge der konkretisierten Planung (siehe Anlage 4).

Die Einnahmen und Ausgaben werden entsprechend der Planungen und der Umsetzung der Gesamtmaßnahme in der KFÜ laufend fortgeschrieben. Sie können sich verändern.

Risiken der Finanzierung

Der KFÜ 2002 liegt der beschriebene Zeit- und Maßnahmenplan mit einem Entwicklungszeitraum bis 2015 zugrunde.

Der Zeit- und Maßnahmenplan unterstellt in seiner Systematik bis 2015 eine kontinuierliche Vermarktung der Wohngrundstücke. Mögliche Schwankungen der Nachfrage im Wohnungsmarkt wie beispielsweise Stagnationen einerseits oder eine sich erhöhende Nachfrage andererseits sind nicht kalkulierbar und können daher in einer KFÜ nicht berücksichtigt werden.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes bestimmt wesentlich die Realisierungstermine, die Entwicklung der Einnahmen durch die Privatisierung der erschlossenen Grundstücke und die mit der Maßnahme verbundenen Finanzierungskosten im Treuhandvermögen.

Während die Grunderwerbs- und Herstellungskosten für Erschließung, Grünflächen, Gemeinbedarf etc. einschätzbare Größen darstellen, handelt es sich bei der Wohnungsmarktentwicklung um einen nicht statischen Faktor. Eine verbindliche Aussage über die Entwicklung des Wohnungsmarkts und der Nachfrage in den nächsten 15 Jahren kann nicht getroffen werden. Der Wohnungsmarkt und seine einzelnen Marktsegmente (Geschosswohnungsbau/Einfamilienhausbau, Miete/Eigentum) unterliegen erfahrungsgemäß Schwankungen in Angebot und Nachfrage. Während sich seit längerem im Geschosswohnungsbau und momentan auch im Bereich der verdichteten Einfamilienhäuser eine Nachfrageentspannung in Bremen und auch außerhalb abzeichnet, ist weiterhin – auch bundesweit – der Trend und Wunsch zum freistehenden Eigenheim zu beobachten. Um mit dem Umland konkurrieren zu können und die Umlandabwanderung einzuschränken und potentielle Neubürger zu gewinnen, stellt Bremen deshalb attraktive Flächen für den Einfamilienhausbau in der Osterholzer Feldmark bereit.

Es ist nicht auszuschließen, dass trotz der ausgeprägten individuellen Bauwünsche in der Bevölkerung die konjunkturelle Entwicklung zu einem zurückhaltenden Kaufverhalten führt.

Mit dem vorgesehenen sukzessiven und realisierungsnahen Grunderwerb im Bereich der einzelnen Baustufen und der abschnittswisen Erschließung der Wohnquartiere können die Finanzierungskosten gesenkt werden. Eine Anpassung an gegebenenfalls sich verändernde wohnungsmarktspezifische Rahmenbedingungen wird ermöglicht.

Weitere Unwägbarkeiten stellen die Zinsentwicklung und die Entwicklung der Bodenwerte dar. So ist bereits bei einer Zinserhöhung von derzeit angenommenen 6,25 % um 1 % auf 7,25 % bei einem Umsetzungszeitraum bis 2015 eine Erhöhung der Finanzierungskosten von rd. 5,1 Mio. € zu rechnen.

Bei einer Erhöhung der entwicklungsunbeeinflussten Anfangswerte um nur 0,50 €/m² sind Mehrkosten von rd. 1,2 Mio. € bei den Grunderwerbskosten zu verbuchen.

Bei dem derzeit angenommenen Neuordnungswert von 370,- DM/m² (189,18 €/m²) Nettobauland handelt es sich um einen Mischwert für die Einfamilienhausgrundstücke mit 340 DM/m² (173,84 €/m²) (50 % der Nettobaufläche) und Hausgruppengrundstücke mit 400 DM/m² (204,52 €/m²) (50 % der Nettobaufläche). Erfahrungsgemäß liegt wegen der geringeren Ausnutzung der Wert für Grundstücke mit Einzelhaus-/Doppelhausbebauung niedriger als der Wert für Grundstücke, die für eine Reihenhausbauung vorgesehen sind. Änderungen der geplanten Bebauung würden deshalb zur Verschiebung des Mittelwerts und zur Veränderung der Privatisierungserlöse führen. So sind zum Beispiel durch eine deutliche Erhöhung des Anteils von freistehenden Einfamilienhäusern niedrigere Einnahmen zu erwarten.

Die KFÜ ist bei veränderten Rahmendaten entsprechend anzupassen.

BAW-Studie

Das BAW-Institut für Wirtschaftsforschung GmbH wurde vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die stadtwirtschaftlichen Wirkungen und Effekte der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu untersuchen.

In dem aktualisierten Gutachten „Regionalwirtschaftliche Bewertung der Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark“ (Februar 2002) wurde neben der Projektbewertung und Analyse der Kostenstruktur unter stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten eine fiskalische Bewertung der Bindung von Einwohnern (Steuereinnahmen) im Land Bremen unter besonderer Berücksichtigung des bundesstaatlichen

Finanzausgleichs und eine Kosten-Nutzen-Bilanzierung der Entwicklungsmaßnahme vorgenommen. Das Gutachten zieht auch bei einem negativen Saldo eine positive Bilanz.

Dem in der KFÜ 2002 dargestellten Unterschuss von 2,0 Mio. €, der von der Stadt Bremen abzudecken ist, stehen bereits bis zum Jahr des angenommenen Abschlusses der Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2015 erhebliche positive fiskalische Effekte des Landes Bremen gegenüber. Sie setzen sich wie folgt zusammen: Grunderwerbsteuer rd. 11,1 Mio. €, Beschäftigungsimpulse in der Bauwirtschaft (Hoch- und Tiefbau) rd. 15,1 Mio. €, Steuereinnahmen durch Einwohnerbindung rd. 38,7 Mio. €, Zinseffekte rd. 24,1 Mio. €. Insgesamt werden positive fiskalische Effekte in der Höhe von rd. 89,0 Mio. € erwartet.

Hinzu kommen steuerliche Einnahmen nach LFA, die im Gutachten nicht berücksichtigt wurden. Den Berechnungen liegen Kennziffern zu fiskalischen Effekten vor Länderfinanzausgleich (LFA) zugrunde. Nach Länderfinanzausgleich würden die Berechnungen noch deutlich positiver ausfallen (Bremen erhält nach LFA pro Einwohner 3.300 €/Einwohner gegenüber rd. 2.020 €/Einwohner vor LFA).

Realisierungsverfahren/Entwicklungsträger

Die Möglichkeiten eines städtebaulichen Vertrags nach dem Vorbild des Entwicklungsbereichs Borgfeld wurden geprüft. Das Realisierungsverfahren Borgfeld ist nicht auf die Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark übertragbar, da die Ausgangsvoraussetzungen in der Osterholzer Feldmark andere sind als in Borgfeld (Programm: Wohnen/Gemeinbedarf/Kleingärten/Landschaftspark, mehr Wohneinheiten, längerer Realisierungszeitraum, Grunderwerb und Bebauungsplanung sukzessive, Unterschusserwartung, keine vorgezogene Überschussverteilung).

Zwecks eines zügigen und kostengünstigen Vorgehens soll die Entwicklungsmaßnahme mit einer Fläche von rd. 245 ha einem Entwicklungsträger zur Durchführung übertragen werden.

Aspekte des Grunderwerbs, der Bebauungsplanung und der Finanzierung greifen eng ineinander. Der Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Gemeinde soll bei der auf längere Zeit angelegten Entwicklung der Osterholzer Feldmark durch vorzeitige und endgültige Bindungen nicht eingeschränkt werden. Eine dauerhafte Sicherung der Qualitätsziele und eine kontinuierliche Kostenkontrolle soll unter Mitwirkung bauinteressierter Unternehmen und Einzelbauherren bei der Realisierung erfolgen. So kann eine zügige und abgestimmte Realisierung sowie eine qualitätvolle und wirtschaftliche Umsetzung der städtebaulichen Ziele gewährleistet werden. Der Entwicklungsträger handelt im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde und in Kooperation mit Vertragspartnern.

Zu den Leistungen des Entwicklungsträgers gehören die Koordinierung aller im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich anstehenden Planungs- und Bauaufgaben, die Verwaltung und Bewirtschaftung des Treuhandvermögens sowie die Projektsteuerung für die öffentlichen Planungs-, Bau- und Erschließungsaufgaben. Er tätigt den Grunderwerb und führt die Bodenordnung durch. Der Entwicklungsträger achtet in Abstimmung mit der Stadtgemeinde auf die Einpassung der Bauvorhaben in die Gesamtplanung. Das gilt auch für die Teilbereiche im Entwicklungsbereich, für die gegebenenfalls städtebauliche Verträge zwischen der Stadtgemeinde und Grundstückseigentümern abgeschlossen werden.

Für die Vergütung des Entwicklungsträgers (inklusive Personalkosten für einen Zeitraum von 15 Jahren, Büro, Verwaltungsgebühren, Prüfungskosten) werden Kosten in Höhe von rd. 5,0 Mio. € veranschlagt.

Da ein Honorar von mehr als 0,2 Mio. € erreicht wird, ist die Leistung europaweit auszuschreiben. Das Ausschreibungsverfahren ist eingeleitet. Es ist beabsichtigt, vorerst einen Vertrag mit einem Entwicklungsträger über drei Jahre abzuschließen. Je nach Umsetzungsbedarf sind Vertragsverlängerungen bis 2015 beabsichtigt.

Städtebauliche Verträge

Die Entwicklung einzelner Bauabschnitte und einzelne Leistungen innerhalb des Entwicklungsbereichs sollen an Dritte vergeben werden. Dazu sind städtebauliche Verträge abzuschließen.

In einem Entwicklungsbereich erwirbt grundsätzlich die Gemeinde bzw. der von ihr beauftragte Entwicklungsträger die Grundstücke, um diese neu zu ordnen, zu erschließen und dann zu veräußern. Voraussetzung für die Beteiligung Dritter ist, dass sich das Grundstück in deren Eigentum befindet. Der überwiegende Teil der Flächen in der Osterholzer Feldmark gehört den Alteigentümern.

In der Osterholzer Feldmark werden interessierten Akteuren folgende Möglichkeiten angeboten:

1. Die Gemeinde sieht vom Grunderwerb ab, wenn der Eigentümer eines Grundstücks in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen, und er sich hierzu in einer Verpflichtungserklärung bereit erklärt. Er verpflichtet sich zugleich hinsichtlich der betroffenen Grundstücksteile die gegebenenfalls erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen (Ordnungsmaßnahmenvertrag). Da die Alteigentümer meistens zu eigenen wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten nicht bereit oder in der Lage sind, besteht die Möglichkeit zu diesem Zweck Kooperationsverträge mit Wohnungsunternehmen abzuschließen.
2. Die Stadt verzichtet bei Grundstücksverkäufen der Alteigentümer auf die Ausübung des Vorkaufsrechts, wenn sich der Käufer gegenüber der Stadtgemeinde in einer Verpflichtungserklärung verpflichtet, die betreffenden Grundstücke entsprechend den städtebaulichen Zielen zu entwickeln. In einem Ordnungsmaßnahmenvertrag wird die Erschließung auf den neuen Eigentümer übertragen.
3. Der Entwicklungsträger erwirbt die Grundstücke im Entwicklungsbereich und führt die Neuordnung sowie die Erschließung durch. Nach erfolgter Neuordnung und Erschließung werden die Grundstücke zum Neuordnungswert an Bauwillige (z. B. Einzelbauherren, Wohnungsunternehmen) veräußert, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen.

Die Eigentümer sind, soweit sie über Grundstücke im Entwicklungsbereich verfügen und die Stadtgemeinde diese unter Berücksichtigung von § 166 Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht erwirbt oder sie aufgrund einer Verpflichtungserklärung des Erwerbers auf die Ausübung des Vorkaufsrecht verzichtet hat, nach Maßgabe der §§ 154 und 155 BauGB verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu entrichten. Diese entsprechen den durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Bodenwerterhöhungen der Grundstücke (Differenz zwischen entwicklungsunbeeinflusstem Anfangswert und Neuordnungswert).

Die Übertragung von Ordnungsmaßnahmen in einzelnen Bauabschnitten an die Grundstückseigentümer erfolgt per städtebaulichem Vertrag. Die ihnen tatsächlich entstandenen Kosten z. B. für die Erschließung gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden auf den Ausgleichsbetrag angerechnet.

Beteiligung der Deputation für Bau

Die Deputation für Bau wurde über den Stand der Entwicklungsmaßnahme nach der förmlichen Festlegung laufend informiert. Der Bericht der Verwaltung vom 13. Juli 2000 „Sachstand Städtebaulicher Entwicklungsbereich Osterholzer Feldmark“ sowie der Rahmenplan „Wohnen und Landschaft in der Osterholzer Feldmark“ wurde von der Deputation für Bau in der Sitzung vom 19. Oktober 2000 zur Kenntnis genommen. Ein weiterer Bericht der Verwaltung zum „Sachstand Städtebaulicher Entwicklungsbereich Osterholzer Feldmark“ wurde von der Deputation für Bau in der Sitzung vom 1. März 2001 zur Kenntnis genommen.

Weitere Schritte

Die Planung und Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme soll entsprechend den dargestellten Planungszielen und der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2002 weiter verfolgt werden. Für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme soll ein Entwicklungsträger beauftragt werden.

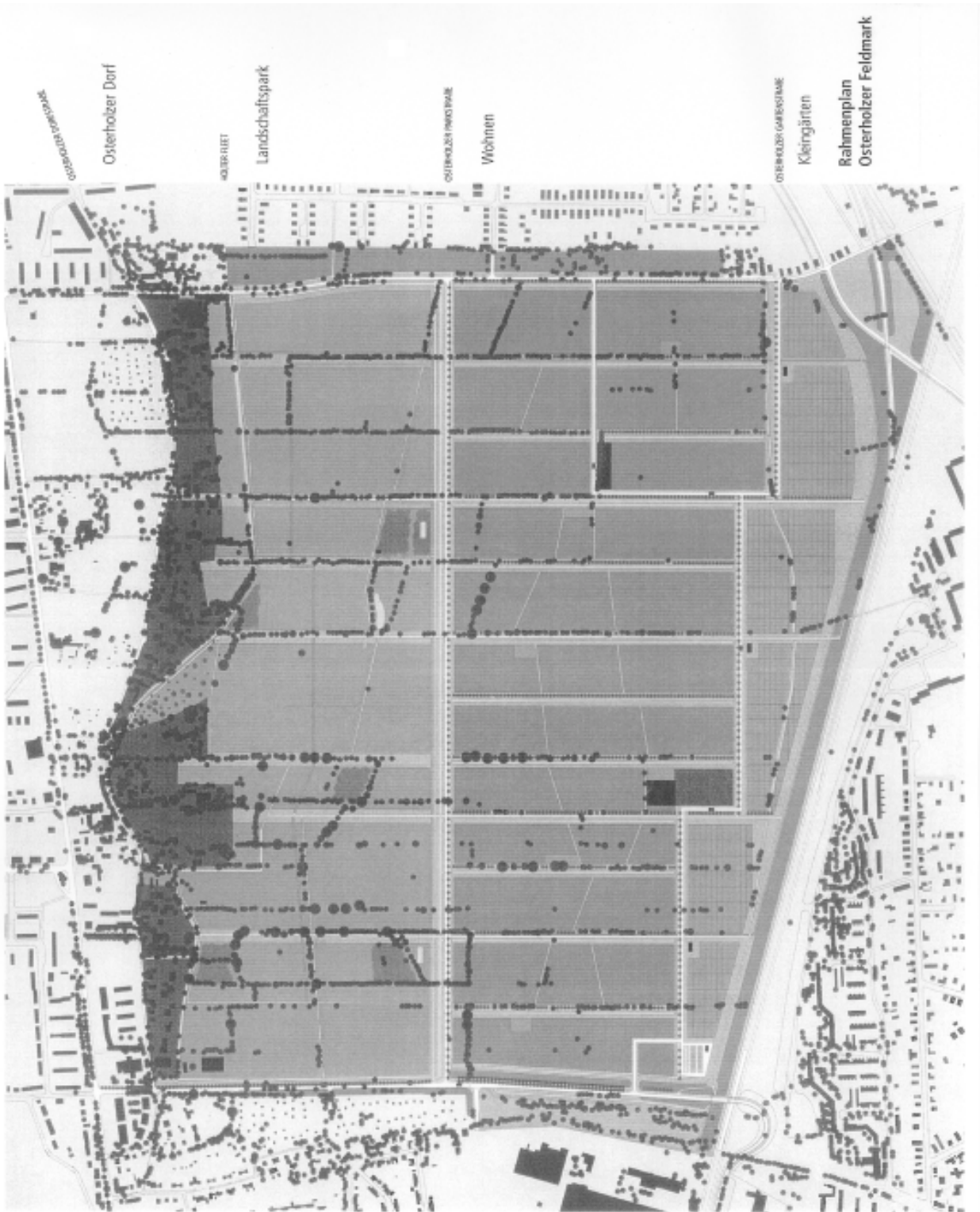
Die Einleitung der Verfahren (Aufhebung Landschaftsschutz, Änderung Landschaftsprogramm) durch die Deputation für Umwelt und Energie ist vorgesehen.

Nach der durch das Bundesverfassungsgericht veranlassten erneuten Befassung des OVG Bremen wird zu prüfen sein, welche Änderungen sich für den von der Stadtbürgerschaft festgesetzten Entwicklungsbereich ergeben. Der Senat wird die Stadtbürgerschaft über das Ergebnis der Prüfung unterrichten.

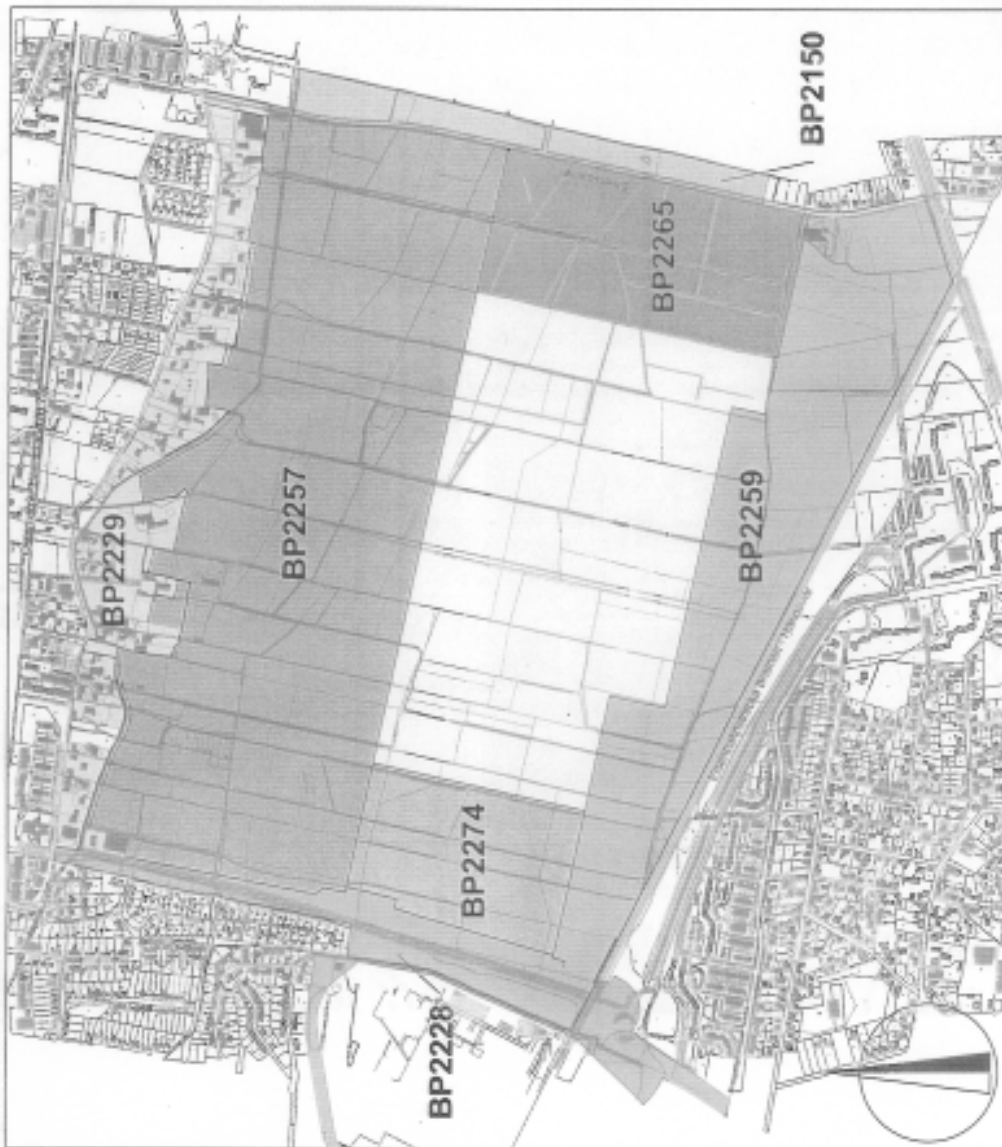
Anlagen

- Anlage 1: Rahmenplan Osterholzer Feldmark
- Anlage 2: Übersicht der sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne im Entwicklungsbereich Osterholzer Feldmark
- Anlage 3: Gegenüberstellung der KFÜ 1998 und KFÜ 2002
- Anlage 4: Erläuterungen zur Gegenüberstellung
- Anlage 5: Gutachten „Regionalwirtschaftliche Bewertung der Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark“

ANLAGE 1



Städtebaulicher Entwicklungsbereich
 "Osterholzer Feldmark"
 Übersichtsplan Bebauungsplanverfahren



- 2228 Verbindungsstraße Wiesl (PAB: 16. März 2020, Beschluss über öffentliche Auslegung: 16. Oktober 2001)
- 2228 Osterholzer Dorf (weitgehend außerhalb Entwicklungsbereich) (PAB: 19. Oktober 2020)
- 2257 Landschaftspark (PAB: 7. Juni 2001)
- 2259 Kleingärten (PAB: 7. Juni 2001)
- 2150 Wohnen (PAB: 7. Juni 2001)
- 2265 Wohnen (PAB: 16. Oktober 2001)
- 2274 Wohnen (PAB: 16. Oktober 2001)
- 2159 ehemals gesamter Entwicklungsbereich (PAB: 22. April 1998)

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
 Fachbereich Stadtplanung, 50-6
 Oktober 2001

ANLAGE 3

Kosten- und Finanzierungsübersicht „Osterholzer Feldmark“ 2002
Sachstand der der Gesamtmaßnahme zugerechneten Einnahmen und Ausgaben

	KFÜ 1998 T€	KFÜ 2002 T€	Differenz 1998-2002 T€
I. Ausgaben im Treuhandvermögen			
1. Vorbereitung			
1.1	767	1.324	557
1.2	2.812	4.840	2.028
1.3	0	143	143
1.4	0	156	156
Zwischensumme 1	3.579	6.463	2.884
2. Ordnungsmaßnahmen (Grunderwerb/Freilegung)			
2.1	30.678	34.037	3.359
2.2	0	1.023	1.023
2.3	1.534	1.023	- 511
2.4	1.534	1.534	0
2.5	0	3.068	3.068
Zwischensumme 2	33.746	40.685	6.939
3. Ordnungsmaßnahmen (Erschließung)			
Wohnen			
3.1	18.713	24.133	5.420
3.2	3.477	7.981	4.504
3.3	4.704	1.023	- 3.681
3.4	5.726	5.041	- 685
3.5	3.784	2.045	- 1.739
3.6	1.841	2.424	583
Zwischensumme 3.1	38.245	42.647	4.402
Gewerbe			
3.7	4.244	0	- 4.244
3.8	1.278	0	- 1.278
3.9	2.096	0	- 2.096
3.10	1.738	0	- 1.738
Zwischensumme 3.2	9.356	0	- 9.356
Landschaftspark			
3.11	7.567	8.472	905
Zwischensumme 3	55.168	51.119	- 4.049
4. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen			
4.1	4.448	6.902	2.454
4.2	2.761	2.927	166
4.3	3.681	3.681	0
4.4	0	757	757
Zwischensumme 4	10.890	14.267	3.377

	KFÜ 1998 T€	KFÜ 2002 T€	Differenz 1998-2002 T€
5. Sonstige Maßnahmen			
5.1 Ausgleichsmaßnahmen Wohnen	3.170	3.646	476
5.2 Ausgleichsmaßnahmen Gewerbe	1.125	0	- 1.125
5.3 Lärmschutz	0	2.587	2.587
5.4 Mehrwertsteuererhöhung	770	0	- 770
Zwischensumme 5	5.065	6.233	1.168
Ausgaben (Summe 1 bis 5)	108.448	118.767	10.319
Kreditzinsen des Treuhandkontos	18.015	19.538	1.523
Ausgaben 1 bis 6	126.463	138.305	11.842
II. Einnahmen im Treuhandvermögen			
1. Privatisierungserlöse			
— Wohnbauland	118.517	131.857	13.340
— Gewerbe	12.629	0	- 12.629
2. Privatisierungserlöse Ersatzflächen	0	767	767
3. Kostenübernahme für Kleingärten	0	3.681	3.681
Einnahmen	131.146	136.305	5.159
Überschuss	4.683		
Bei der Stadtgemeinde verbleibender Kostenanteil		2.000	

ANLAGE 4

Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KFÜ) „Osterholzer Feldmark“ 2002

(Darstellung mit Mehrkosten und Fortschreibung der ursprünglichen städtebaulichen Maßnahmen)

I. Ausgaben im Treuhandvermögen

1. Vorbereitung

Zu 1.1 Bebauungsplan, Gutachten, Wettbewerbe

Für die Vorbereitung der Entwicklungsmaßnahme wurde ein EG-weiter städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Des weiteren erforderten die vorbereitenden Untersuchungen und die Rahmenplanung eine Reihe von Untersuchungen zu Fragen des Lärms, des Verkehrs, der Umweltverträglichkeit, der Gewässer, der Landwirtschaft etc. Da auch in Zukunft davon auszugehen ist, dass Planungsleistungen zunehmend vergeben werden, wurden die Kosten für die bereits erbrachten und bis 2012 noch zu erbringenden Leistungen auf insgesamt 1,32 Mio. € geschätzt. Die Mehrkosten betragen rd. 0,55 Mio. €.

Zu 1.2 Vergütung für Sanierungsträger und Beauftragte

Bei der förmlichen Festlegung wurde von einer Laufzeit der Maßnahme bis 2009 ausgegangen. Aufgrund der nunmehr angenommenen Umsetzungszeit bis 2015 erhöhen sich die Honorare entsprechend. Neben der Laufzeitverlängerung um fünf Jahre sind die Honorare aufgrund der Tarifanpassungen in der Wohnungswirtschaft erhöht worden.

Das Amt für Wohnung und Städtebauförderung unterstellt nun für die Vergütung von Beauftragten zwei Fachpersonen mit 1.600 Stunden/p. a. á 150,- DM für einen Zeitraum von 15 Jahren zuzüglich Umsatzsteuer und einer unterstellten tariflichen Anpassung von 3 % p. a. Des Weiteren sind Kosten für ein Sanierungsbüro, Verwaltungsgebühren und Prüfungskosten zu berücksichtigen. Die Mehrkosten betragen insgesamt rd. 2,1 Mio. €.

2. Ordnungsmaßnahmen (Grunderwerb/Freilegung)

Zu 2.1 Grunderwerb

Der KFÜ 1998 wurden Eingangswerte für den Grunderwerb von rd. 25,- DM/m² zugrunde gelegt. Erst nach der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs 1999 lagen mit dem Verkehrswertgutachten von Kataster und Vermessung Bremen differenzierte Eingangswerte zugrunde. Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen mit geringer Bauerwartung (Hauptgebiet) werden danach wie bereits in der Modellrechnung 1998 25,- DM (12,78 €)/m² eingestellt. Wegen gewisser Bauerwartung bzw. vorhandenen Baurechts wurden für kleinere Teilbereiche im Entwicklungsbereich entwicklungsunbeeinflusste Anfangswerte zwischen 35,- DM (17,89 €) und 150,- DM (76,69 €) ermittelt. Die Mehrkosten betragen rd. 3,36 Mio. €.

Ziel ist es, den Grunderwerb – so weit nicht im Wege des Übernahmeverlangens ein Grunderwerb geboten ist – sukzessive und realisierungsnah zu tätigen, um die Zinskosten gering zu halten.

Nach dem vorliegenden Rahmenplan ist für Teilbereiche im Landschaftspark eine landwirtschaftliche Nutzung (Pferdehaltung) vorgesehen. Es ist im Rahmen der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme noch zu prüfen, ob und unter welchen Auflagen von einem Ankauf durch die Stadtgemeinde abgesehen werden kann. Die Ausgaben für den Grunderwerb würden sich entsprechend verringern. So können bei Nichterwerb eines Grundstücksstreifens im Landschaftspark beispielsweise bis zu 0,6 Mio. € eingespart werden.

Bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags kann im Baugebiet auf den Grunderwerb von Flächen verzichtet werden. Ausgleichsbeträge sind vom Grundstückseigentümer in Höhe der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Bodenwerterhöhungen der Grundstücke zu entrichten. Erschließungsaufwendungen werden mit den Ausgleichsbeträgen verrechnet. Die Ausgaben für Grunderwerb und Zinsen würden sich entsprechend verringern.

Zu 2.2 Ersatzlandbeschaffung

Mittel in Höhe von 1,1 Mio. € für die Beschaffung von außerhalb des Entwicklungsbereichs gelegenen Ersatzlands waren in der KFÜ 1998 nicht enthalten. Die Ersatzlandbeschaffung ermöglicht Lösungen für durch die Entwicklung betroffene landwirtschaftliche Betriebe und erspart Pachtaufhebungsschädigungen. Den Kosten stehen Einnahmen aus der Privatisierung der Ersatzlandflächen in Höhe von rd. 0,77 Mio. € gegenüber.

Zu 2.5 Kampfmittel

Die Auswertung alliierter Luftaufnahmen zeigt, dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss. Kampfmittelräummaßnahmen werden somit erforderlich. Der Kampfmittel-

räumdienst hat mit Schreiben vom 4. April 2001 die Kosten für die Kampfmittelräumung auf 6,0 Mio. DM (3,1 Mio. €) geschätzt. Die Angabe der Kostengröße beruht auf Erfahrungswerten und kann je nach Schwierigkeitsgrad der Räumbereiche und aufgrund von Bodenverunreinigungen variieren. Eine Verzögerung des Bau- bzw. Räumablaufes beim Auffinden von Kampfmitteln, die größere Bergungs- und Räumkosten verursacht, ist nicht berücksichtigt.

Kosten für die Kampfmittelsuche/-beseitigung wurden 1998 aus Gründen der Vergleichbarkeit mit Erschließungsmaßnahmen im üblichen Verfahren nicht in die Berechnung einbezogen. Sie wurden lediglich nachrichtlich als Ausgaben der Stadtgemeinde mit 5,0 Mio DM (2,6 Mio. €) in der KFÜ dargestellt. Aufgrund der politischen Beschlusslage sind die Kosten für die Kampfmittelräumung bei allen neuen Maßnahmen nunmehr miteinzubeziehen. Die Mehrkosten betragen rd. 3,1 Mio. €.

3. Ordnungsmaßnahmen (Erschließung)

Wohnen

Der Flächenanteil des Bruttobaulands Wohnen hat sich gegenüber 1998 von 95 ha auf 110 ha erhöht. Entsprechend erhöhen sich somit die Erschließungskosten und Kanalbaubeiträge für das Wohngebiet.

Zu 3.1 Straßen, Wege, Plätze

Der Anteil Nettobauland ist im Wohngebiet geringer als im Gewerbegebiet. Der Anteil von Erschließungsflächen ist höher als im Gewerbegebiet¹⁾. Somit erhöhen sich ebenfalls die Anteile für die Herstellung der Erschließung. Die Mehrkosten für die Herstellung der Erschließung betragen rd. 5,4 Mio. €.

Zu 3.2 Kanalbaubeiträge

Die Kanalbaubeiträge sind baukostenunabhängig. Sie richten sich nach der Straßenfrontlänge der Grundstücke und der Grundstücksgröße. Auf der Grundlage der Rahmenplanung und von Testentwürfen für die Wohnquartiere konnten die Kanalbaubeiträge genauer ermittelt werden. Der Berechnung wurde ein Kanalbaubeitrag von 10,70 DM (5,47 €)/m² Grundstück und 224,00 DM (114,5 €)/m Straßenfrontlänge sowie ein Kanalanschlussbeitrag von 2.940,- DM (1503,2 €) je Hausanschluss zwischen öffentlichem Kanal und Grundstück zugrunde gelegt. Planungskosten fallen nicht an. Die Mehrkosten für die Kanalbaubeiträge betragen rd. 4,5 Mio. €.

Zu 3.6 Brücken, Durchlässe und Wechsellichtzeichenanlagen

Die Anzahl der Brücken, Durchlässe und Wechsellichtzeichenanlagen hat sich in der konkreten Rahmenplanung erhöht. Das Entwässerungskonzept wurde konkretisiert. Wegen der Bodenbeschaffenheit gibt es nur begrenzte Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser im Plangebiet. Ziel ist es, das Oberflächenwasser im Plangebiet weitgehend in einem offenen Graben- und Fleetsystem abzuleiten, das an den vorhandenen Vorfluter angeschlossen wird. Die Mehrkosten betragen rd. 0,5 Mio. €.

Die Mehrkosten für das Wohngebiet (Straßen und Wege, Kanalbau, Grünflächen, Ausbau Ehlersdamm, Brücken) betragen insgesamt rd. 4,4 Mio. €.

Gewerbe

Der Verzicht auf gewerbliche Flächen führt zu Minderkosten von 9,3 Mio. €.

Landschaftspark

Zu 3.11 Grünflächen inklusive Gewässer

Durch die konkretisierte Planung für den Landschaftspark konnten die Kosten für die geplanten Erholungs- und Spielflächen, für die gestalterischen Elemente zur Integration landwirtschaftlicher Nutzungen und für die Wegeverbindungen genauer geschätzt werden. Die Integration vorhandener Pferdebetriebe stellt einen Schwerpunkt dar. Diese sollen zukünftig einen Großteil der Flächen nutzen und pflegen. Um mögliche Konflikte zwischen Parkbesuchern und Pferdebetrieben zu minimieren, sind Abgrenzungen von Weiden und Ausläufen erforderlich. Die Zäune und Hecken werden zugleich ein prägendes Gestaltungselement in dem Landschaftspark darstellen. Kosten für die Herstellung von Reitwegen wurden in der KFÜ 2002 berücksichtigt. Das Hauptfleet entlang der Parkstraße übernimmt Entwässerungsfunktionen für das Wohngebiet im Süden. Das Fleet (3,4 ha) bildet mit der Parkstraße den südlichen Abschluss des Landschaftsparks und wird deshalb räumlich und rechnerisch dem Landschaftspark zugeordnet. Die Mehrkosten betragen insgesamt rd. 0,9 Mio. €.

1)	Gewerbliche Bauflächen	Wohnbauflächen
Straßen	10 %	14 %
Grünflächen/Gewässer	15 %	20,5 %
Nettobauland	75 %	65,5 % (inklusive zwei KTH)

4. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Zu 4.1 Schule

Mit Schreiben vom Senator für Bildung und Wissenschaft vom 30. November 2000 wurde die bisherige Bedarfsanmeldung und Kostenaussage geändert. Der Kostenansatz je Unterrichtsraum wurde von 300 TDM auf 400 TDM erhöht (lt. Kostenschätzungen von BauManagementBremen).

Ausgehend von den nunmehr geplanten 2.100 Wohneinheiten soll neben der bisher vorgesehenen Errichtung einer zwei- bis dreizügigen Grundschule eine zweizügige Orientierungsstufe (vier Klassenräume, zwei Fachräume) berücksichtigt werden. Bestehende Schulzentren des Sekundarbereichs I sind um vier Klassenräume zu erweitern. Die Mehrkosten betragen insgesamt rd. 2,45 Mio. €.

Zu 4.4 Spielplätze

Spielplätze waren in der KFÜ 1998 nicht enthalten. In die KFÜ 2002 wurden die Herstellungskosten für sechs Spielplätze im Wohngebiet entsprechend dem dargestellten Spielplatz- und Mittelbedarf des Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales aufgenommen. Die Neubaukosten werden mit 150,- DM (76,7 €/m²) veranschlagt. Zusätzlich sind zwei Flächen im Kleingartengebiet für Bolz- und Spielangebote vorgesehen. Die Mehrkosten betragen insgesamt rd. 0,75 Mio. €.

5. Sonstige Maßnahmen

Zu 5.3 Lärmschutz

Der Rahmenplan beinhaltet neue Lösungen für den Lärmschutz. Das Plangebiet ist erheblichen Lärmemissionen der Bahnstrecke Bremen–Hannover ausgesetzt. Entlang der Bahnstrecke und der Verbindungsstraße West im Bereich des Wohngebiets sind Lärmschutzwälle zu errichten. Kosten für den Lärmschutz waren in der KFÜ 1998 nicht enthalten, weil von einer gewerblichen Zone (Pufferfunktion) entlang der Bahn ausgegangen wurde.

Die Mehrkosten betragen rd. 2,58 Mio. €.

Es besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, die Herstellung der Lärmschutzwälle Unternehmen zu übertragen, die den Boden unter Einsparung von Deponiekosten kostenlos heranbringen, auftragen und profilieren (Beispiel: Lärmschutzwall Achterdiek). Dann entstünden lediglich Kosten für die Begrünung der Lärmschutzwälle in Höhe von rd. 0,25 Mio. €.

6. Finanzierungskosten

1998 wurde der Zinsberechnung ein Zinssatz von 5,5 % zugrunde gelegt. Nach Rücksprache mit dem Senator für Finanzen wurde 2002 der Zinsberechnung ein Zinssatz von 6,25 % zugrunde gelegt. Der erhöhte Zinssatz und verlängerte Entwicklungszeitraum tragen zu entsprechenden Mehrkosten bei. Die Mehrkosten betragen insgesamt rd. 1,5 Mio. €.

II. Einnahmen im Treuhandvermögen

1. Privatisierungserlöse

Der Neuordnungswert wurde durch Kataster und Vermessung Bremen aktualisiert. Die zu erwartenden Privatisierungserlöse wurden von 380,- DM/m² (194,29 €/m²) Nettobauland (KFÜ 1998) auf 370,- DM/m² (189,18 €/m²) Nettobauland (KFÜ 2002) gesenkt. Dies führt zu Mindereinnahmen in Höhe von rd. 3,56 Mio. €.

Einnahmen aus der Privatisierung gewerblicher Flächen in der Höhe von 12,6 Mio. € entfallen. Gleichzeitig haben sich die zu erwartenden Einnahmen durch die Erhöhung der Wohnbauflächen von rd. 61 ha auf 70 ha Nettobauland um 13,3 Mio. € erhöht. Insgesamt führt dies noch zu Mehreinnahmen aus der Veräußerung von Grundstücken im Entwicklungsbereich von rd. 0,7 Mio. €.

3. Kleingärten

Die Realisierung der drei Kleingartenanlagen ist abhängig vom Bedarf an Ersatzgärten.

Bei Inanspruchnahme von Kleingärten im Stadtgebiet für städtebauliche Entwicklungen ist nach dem Bundeskleingartengesetz Ersatz durch den Bedarfsträger zu leisten. Kleingärten in der Osterholzer Feldmark bieten Ersatz für an anderer Stelle im Zuge gewerblicher Erschließungen aufzugebende Gärten. Der KFÜ 2002 wurde eine Kostenübernahme durch den Senator für Wirtschaft und Häfen in Höhe von rd. 3,68 Mio. € zugrunde gelegt.

Regionalwirtschaftliche Bewertung der Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark

**Gutachten im Auftrag des
Amtes für Stadtplanung und Bauordnung**

Martha Pohl

Bremen, Februar 2002

**BAW Institut für Wirtschaftsforschung GmbH
Wilhelm-Herbst-Str. 5
28359 Bremen
Tel.: 0421/206 99-0
FAX: 0421/206 99-99
e-mail: baw@uni-bremen.de
homepage: baw.uni-bremen.de**

**Leitung:
Prof. Dr. Frank Haller, Dr. Martha Pohl**

**Prokurist:
Michael Meyer-Kornblum**

**Wissenschaftliche Mitarbeiter:
Anke Fischer, Helma Landsberg, Dr. Petra Meurer, Dr. Matthias Schönert, Isabel Sünner,
Walter Wehling, Dr. Werner Willms**

**Redaktion:
Britta Rodewald**

Inhaltsverzeichnis

1	Wohnungsbaumaßnahmen im Rahmen der Sanierung des Landes Bremen	1
2	Eckdaten des städtebaulichen Rahmenplans	3
3	Erschließungskosten	4
4	Direkte Kosten	6
5	Beschäftigungsimpulse für die Bauwirtschaft	7
6	Fiskalische Effekte durch Reduzierung der Umlandwanderung	10
6.1	Originäre Steuereinnahmen	10
6.2	Auswirkungen des Landesfinanzausgleichs	13
7	Nutzen-Kosten-Bilanzierung	13
8	Ergebniszusammenfassung	19
	Anhangstabellen	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kosten der Entwicklungsmaßnahme nach Kostenarten.....	4
Tabelle 2:	Annahmen zu Wohnfläche und Baukosten nach Haustyp	8
Tabelle 3:	Kennziffern der bremischen Bauwirtschaft 1996	9
Tabelle 4:	Kennziffern der bremischen Bauwirtschaft 1999	10
Tabelle 5:	Einwohnerabhängige Steuereinnahmen.....	11
Tabelle 6:	Steuereinnahmen je Einwohner 1999	12
Tabelle 7:	Saldierung der Kosten und Einnahmen für die Wohnbauerschließung	14
Tabelle 8:	Saldierung der Kosten und Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme..	15
Tabelle 9:	Gesamtfiskalische Effekte für die bremischen Gebietskörperschaften	17
Tabelle 10:	Zusammenfassung der Ergebnisse nach Modellvarianten.....	20

1 Wohnungsbaumaßnahmen im Rahmen der Sanierung des Landes Bremen

Oberstes Ziel der Sanierung des Landes Bremen ist die nachhaltige Stärkung der Wirtschafts- und Finanzkraft des Landes. Das Instrument hierzu ist das Investitionssonderprogramm (ISP), mit dem die wirtschaftsnahe Infrastruktur als Voraussetzung für privatwirtschaftliche Investitionen in Bremen modernisiert sowie an die qualitativen und quantitativen Anforderungen einer wachsenden und sich strukturell wandelnden Wirtschaft angepasst werden soll. Die daraus entstehenden Wachstums- und Beschäftigungseffekte tragen unmittelbar zur Erhöhung des Steueraufkommens und der originären Steuereinnahmen der bremischen Gebietskörperschaften bei.¹

Die Verteilung des Steueraufkommens, insbesondere der Lohn- und Einkommensteuer sowie der Umsatzsteuer, auf die regionalen Gebietskörperschaften sowie der Länderfinanzausgleich (LFA) stellen sehr stark auf Einwohnerzahlen bzw. den Wohnsitz von Erwerbstätigen ab. Diese Mechanismen bewirken in Verbindung mit der anhaltenden Stadt-Umland-Wanderung der bremischen Bevölkerung, dass der fiskalische Effekt erfolgreicher Wirtschaftsstrukturpolitik für das Land Bremen vor und erst recht nach LFA nicht so hoch ist, wie es aufgrund der Steigerung des Steueraufkommens zu erwarten wäre.

Die Erhaltung einer möglichst hohen Einwohnerzahl im Land Bremen ist daher ein wichtiges Ziel des Sanierungsprozesses. Während auf die generative Entwicklung regional kein Einfluss genommen werden kann, sind sowohl Nah- als auch Fernwanderungen Reaktionen auf konkrete örtliche und regionale Gegebenheiten. Auf das Fernwanderungsverhalten wirken sich vor allem die Erwerbsmöglichkeiten in einer Stadt mittel- und langfristig aus:² Fehlende Beschäftigungsmöglichkeiten führen zu Abwanderungen, ein expansives Arbeitsplatzangebot wird dagegen Menschen aus anderen Regionen anwerben, was für hochqualifizierte Berufe sogar kurzfristig zutreffen kann. Ein Arbeitsplatz kann daher entsprechend der gesamtgesellschaftlichen Erwerbsquote mit der Bindung von zwei Einwohnern an die Region Bremen gleichgesetzt werden.

Nahwanderungen sind dagegen Reaktionen auf lokale Wohnungs- und Immobilienmärkte, wobei gerade die mit der Suburbanisierung in der Regel verbundene Eigentumbildung oder zumindest Anmietung von Einfamilienhäusern ein geregeltes Einkommen, d.h. einen relativ sicheren Arbeitsplatz in der Region voraussetzt. Arbeitslosenhaushalte sind tendenziell weniger mobil, es sei denn, sie ziehen um, um eine neue Arbeit aufzunehmen.

Eine Politik, die das Wanderungsverhalten zugunsten Bremens beeinflussen will, muss daher zunächst entsprechende Erwerbsmöglichkeiten schaffen, selbst wenn dadurch vordergründig - zumindest in einem mittleren Preissegment und Einkommensniveau - die Umlandwanderung begünstigt wird.

¹ Pohl, Martha; Fiskalische Effekte von Arbeitsplätzen, BAW Monatsbericht 12/2000.

² Schönert, Matthias und Wehling, Walter; Einwohnerentwicklung Bremerhaven, BAW Monatsbericht 3/2000.

Osterholzer Feldmark

Begleitend dazu muss ein attraktives Wohnungs- und Immobilienangebot in Bremen und Bremerhaven vor allem für die Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, die aufgrund ihrer Einkommenssituation und Familienverhältnisse tendenziell bisher eher im Umland ein aus ihrer Sicht geeignetes Angebot gefunden haben. Zu den positiven Angebotsfaktoren im Umland zählen nach den Ergebnissen einer Motivbefragung zur Umlandwanderung³

- günstige Mieten / Preise
- gute Ausstattung / Größe der neuen Wohnung
- geringe Belastung durch Lärm und Abgase und
- genügend freie Parkplätze.

Immerhin gaben in der Befragung mehr als die Hälfte (58 %) der Abwanderer an, zuerst in Bremen bzw. parallel in Bremen und im Umland gesucht zu haben, sie wären also bei entsprechendem Angebot in Bremen nicht aus der Stadt gezogen. In diesem Wohnungsmarktsegment ist also ein deutlicher Nachfrageüberhang festzustellen. Im Gegensatz zu anderen Großstädten hat Bremen aufgrund seiner Flächennutzung und Siedlungsstruktur einen vergleichsweise großen Handlungsspielraum, ein mit dem Umland wettbewerbsfähiges Angebot zu schaffen wie die folgenden Kennziffern zeigen:

- Einwohnerdichte in Bremen: 17 Einwohner/ha, Großstadtdurchschnitt: 26 Einwohner/ha,
- Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche am Stadtgebiet in Bremen: 51 %, Großstadtdurchschnitt: 54 %,
- Erholungs- und Landwirtschaftsfläche in Bremen: 26 ha je Einwohner, Großstadtdurchschnitt: 17 ha je Einwohner.⁴

Obwohl der Wohnungsmarkt in Bremen relativ entspannt ist und die Immobilienpreise im Großstadtvergleich niedrig liegen, was Bremen als Wirtschaftsstandort überregional attraktiv macht, orientiert sich der einzelne Wohnungssuchende im Nahbereich und findet dort das (übliche) Preisgefälle zwischen Großstadt und Umland. Das Preisgefälle ist unterschiedlich stark ausgeprägt je nach Image und je nach dem, wie nah und verkehrsgünstig ein Wohngebiet zu Bremen liegt. Es betrifft hauptsächlich die Grundstückspreise, die ihrerseits die Grunderwerbsteuer und die Grundsteuer beeinflussen, bei letzterer kumulieren in Bremen höhere Hebesätze mit höheren Immobilienwerten. Im Einzelfall sind auch etwas niedrigere Baukosten im Umland denkbar. Wesentlicher aus Sicht eines Eigenheimerwerbers ist aber, dass in den Nachbargemeinden u.a. baurägerfreie Grundstücke angeboten werden, die in der Stadt Bremen über längere Zeit fast gar nicht zu kaufen waren.

Um dieses spezielle Marktsegment von baurägerfreien Einfamilienhausgrundstücken sowie Wohnungen in Zweifamilienhäusern und ähnlichen kleinen Hausgruppen in mittlerer Preislage

³ GEWOS, Umlandwanderung in der Region Bremen, Gutachten im Auftrag des Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung, Hamburg 1996.

⁴ Fischer, Anke; Flächennutzung in Großstädten, BAW Monatsbericht 8+9/1999.

Osterholzer Feldmark

ge bedienen zu können, werden in Bremen in größerem Umfang Neubaugebiete erschlossen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bietet das rechtliche Instrument, durch Einsetzen eines Entwicklungsträgers eine zügige Finanzierung und Realisierung zu gewährleisten und zugleich die Bodenpreisentwicklung einzufrieren, um moderate Verkaufspreise für die erschlossenen Grundstücke zu ermöglichen.

2 Eckdaten des städtebaulichen Rahmenplans

Die Osterholzer Feldmark umfasst eine Fläche von 247 ha, die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird (Acker und Grünland). Nur im Norden entlang der Osterholzer Heerstraße befindet sich Wohnbebauung in einer weitgehend dörflichen Struktur. Diese Nutzung spiegelt sich auch im Wesentlichen in der Darstellung des Gebiets im Flächennutzungsplan 1983 wider. 35 Grundstücke mit einer Fläche von zusammen 224 ha befinden sich in privatem Eigentum, 4 Grundstücke über 23 ha sind in städtischem Eigentum (Stand Sommer 2001).

1998 wurde der Planaufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung gefasst mit dem Ziel, größere Teile des Gebietes für Wohnungsneubau zu erschließen. Ergänzend dazu erfolgte im März 1999 die förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich. Die Planaufstellungsbeschlüsse für die insgesamt acht Bebauungspläne wurden im wesentlichen in den Jahren 2000 und 2001 gefasst. Verfahrensmäßig am weitesten fortgeschritten ist der BPlan 2228 für die Verbindungsstraße West (Beschluss über öffentliche Auslegung am 16.10.2001).

Parallel dazu wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die Ziele der Entwicklungsmaßnahme konkretisiert, stadtnahe und attraktive Wohnbauflächen insbesondere für Einfamilienhäuser zu schaffen. Ein Landschaftspark und neue Kleingartenflächen sollen für die Wohnbevölkerung im Bremer Osten die Attraktivität des Wohnumfeldes steigern und der Umlandwanderung entgegenwirken.

Der Rahmenplan enthält folgende Flächenaufteilung:

Wohnbaufläche brutto	112 ha
davon Nettowohnbauland	69 ha ⁵
Kleingärten	20 ha
Landschaftspark	89 ha
davon landwirtschaftliche Nutzfläche	55 ha
Naturschutzflächen	12 ha
Erholungsfläche	10 ha
Sonstige (Wege, Fleete)	12 ha

⁵ Lt. Berechnung des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung 697.000 qm.

Osterholzer Feldmark

Die Wohnbaufläche soll jeweils zu rd. 50 % für freistehende Einfamilienhäuser/Doppelhäuser und für Hausgruppen/Reihenhäuser genutzt werden. Bei einer Zielzahl von insgesamt 600 Einfamilienhäusern ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksfläche von 581 qm. Weitere 1.500 Wohneinheiten sollen in Hausgruppen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche je Wohneinheit von 232 qm entstehen.

3 Erschließungskosten

Vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung liegt eine Zusammenstellung der erwarteten Kosten nach heutigem Preisstand vor, die in Tabelle 1 wiedergegeben ist. In der Tabelle wird unterschieden zwischen Kosten, die unmittelbar mit der Erschließung der Wohnbauflächen zusammenhängen wie Planungskosten, Grunderwerb für die Wohnbauflächen einschließlich zugehörige Verkehrsflächen, Parkplätze, Spielplätze u. ä., innere Erschließung und Anbindung an das vorhandene städtische Verkehrsnetz sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Kostenarten bestimmen üblicherweise die Verkaufspreise für Wohnbauland bzw. sollten sich über den Grundstückspreis refinanzieren.

Tabelle 1: Kosten der Entwicklungsmaßnahme nach Kostenarten

Kostenart	Kosten (1.000 €)	Anteil (%)	Kosten je qm Wohnbauland (€)
Planungskosten	6.463	5,4	9,37
Grunderwerb Wohnen	17.893	15,1	25,93
div. Ordnungsmaßnahmen	3.579	3,0	5,19
Erschließung	33.137	27,9	48,02
Öffentliches Grün und Gewässer	5.041	4,2	7,31
Ausbau Ehlersdamm, Brücken, Durchlässe, WLZ	4.469	3,8	6,48
Spielplätze	757	0,6	1,10
Lärmschutz	2.587	2,2	3,75
Ausgleichsmaßnahmen Wohnen	3.646	3,1	5,28
Zwischensumme	77.572	65,3	112,42
Landschaftspark	8.472	7,1	12,28
Grunderwerb Landschaftspark und Sonstiges	16.144	13,6	23,40
Soziale Infrastruktur	9.829	8,3	14,25
Kleingärten	3.681	3,1	5,34
Kampfmittelsuche	3.068	2,6	4,45
Gesamtkosten	118.765	100,0	172,12

Quelle: eigene Zusammenstellung nach Angaben des Amtes für Wohnung und Städtebauförderung

Ergänzend ist der Wert der von der Stadt eingebrachten Grundstücke in Höhe von 2,9 Mio. € zu nennen, der hier aber nicht weiter berücksichtigt wird, da er ohne die Entwicklungsmaßnahme nicht zu realisieren wäre.

Kosten für soziale Infrastruktur - im vorliegenden Fall sind insbesondere ein Landschaftspark sowie der Bau einer Grundschule und einer Orientierungsstufen-Dependance sowie zweier Kindertagesstätten vorgesehen - werden üblicherweise bei gemeindlicher Wohnbaulander-

Osterholzer Feldmark

schließung nicht auf die Grundstückspreise umgelegt, sondern sind aus allgemeinen Steuermitteln zu finanzieren.

Die Nutzung eines Teils der Osterholzer Feldmark für Kleingärten ist eine Ersatzmaßnahme für verschiedene gewerbliche Erschließungsmaßnahmen, für die Kleingärten in Anspruch genommen werden.⁶ Vom Entwicklungsträger wird erwartet, dass die Kosten hierfür vom Senator für Wirtschaft und Häfen übernommen werden. Letztlich ist auch die Kampfmittelräumung ein spezieller Kostenfaktor, der als Kriegsfolgelast das bremische Stadtgebiet in unterschiedlichem Ausmaß trifft, in der Regel im Umland gar nicht auftritt und finanziell daher nicht der Neunutzung einer derart vorbelasteten Fläche angelastet werden darf.

Die zuletzt beschriebenen Kostenarten werden in der Tabelle dennoch nachrichtlich aufgeführt, weil sie in der Entwicklungsmaßnahme und in dem entsprechend räumlich festgelegten Entwicklungsgebiet enthalten sind. Mit Ausnahme der Kampfmittelräumung kann über diese Maßnahmen aber jeweils unabhängig von der Wohnbaulanderschließung in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit allgemeiner Haushaltsmittel und dem Realisierungsfortschritt der Wohnbauvorhaben entschieden werden. Der Grunderwerb erfolgt mit Ausnahme einzelner teurerer Grundstücke östlich des Ehlersdamm zu einem vom Gutachterausschuss einheitlich für das gesamte Entwicklungsgebiet festgelegten Grundstückspreis von 12,78 €/qm (25 DM/qm), er wird hier flächenanteilig den späteren Nutzungen zugerechnet.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 118,8 Mio. € (232 Mio. DM), davon 77,6 Mio. € (152 Mio. DM) oder 65 % für die eigentliche Baulanderschließung. Je qm Wohnbaugrundstück ergibt sich ein Betrag von 112 bzw. 172 € (337 bzw. 220 DM). Innerhalb der Erschließung der Wohnbauflächen tragen öffentliche Grünflächen und Gewässer, die zusätzlich zum Landschaftspark geschaffen werden sollen, mit 6,5 % zu den Erschließungskosten bzw. 4,2 % zu den Gesamtkosten bei. Je qm Wohnbaugrundstück ergeben sich Kosten von 7,31 € (14 DM). Dies ist gegenüber den ersten Planungen bereits ein deutlich reduzierter Wert. Da öffentliche Grünflächen zu Folgekosten für die öffentliche Hand führen, sollte diese Erschließung nicht zuletzt auch hinsichtlich der Marktgängigkeit der geplanten Verkaufspreise (siehe unten) ggf. noch weiter hinterfragt werden. Zumindest sollte geprüft werden, ob bei dem Erschließungskonzept mit intensiver hochwertiger Durchgrünung des Wohngebiets überhaupt ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind oder ob diese nicht wenigstens kostenneutral in die Gestaltung des Landschaftsparks integriert werden können. Hierfür sind immerhin weitere 5,28 € (10 DM) je qm Wohnbaugrundstück veranschlagt.

Bis einschließlich 2001 sind rd. 1 Mio. € (knapp 2 Mio. DM) für Planung und den Beginn des Grunderwerbs aufgewendet worden. Ein großer Teil der Gesamtkosten, nämlich rund 42 Mio. € (83 Mio. DM), ist in den ersten drei Jahren (2002 bis 2004) mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die Realisierung der übrigen Maßnahmen kann über einen

⁶ Nach Bundeskleingartengesetz i.d.F. von 1983, § 14 in Verbindung mit § 9, hat die Gemeinde bei Kündigung von Kleingärten wegen Überplanung Ersatzland bereitzustellen.

Osterholzer Feldmark

längeren Zeitraum von weiteren 9 bis 11 Jahren gestreckt werden. Insgesamt ist einschließlich kleinerer Restarbeiten ein Realisierungszeitraum von 15 Jahren mit einer entsprechend gestreckten Finanzierung geplant. Die wesentlichen direkten Rückflüsse aus Grundstücksverkäufen sind ebenfalls zeitlich gestreckt zu erwarten. Da sie erst zeitversetzt bei Baureife der ersten Grundstücke einsetzen, fallen in Abhängigkeit vom jährlichen Saldo zwischen Einnahmen und Ausgaben Finanzierungskosten an (siehe unten).

4 Direkte Einnahmen

Insgesamt 69,7 ha sollen als Nettobauland parzelliert und teilweise bauträgerfrei an private Bauherren und teilweise an Bauträger zur Realisierung der Hausgruppen verkauft werden. Daraus wird ein Verkaufserlös in Höhe von 131,86 Mio. € (257,89 Mio. DM) erwartet, was einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 189 € (370 DM) je qm (Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser 340 DM/qm und für Reihenhäuser 400 DM/qm) entspricht. Diese Werte sind vom Gutachterausschuss bestimmt worden (Verkehrswert). Mit diesem Verkaufspreis könnten die Kosten der gesamten Entwicklungsmaßnahme sowie je nach Zinssatz auch der überwiegende Teil der Vorfinanzierungskosten gedeckt werden. Wie sich die Finanzierungsbilanz unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten darstellt, ist den Tabellen 7 und 8 zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1723 zwischen Osterholzer Heerstraße und Osterholzer Dorfstraße ist ebenfalls ein Grundstückspreis von 350 bis 370 DM/qm (neu erschlossenes Bauland) ermittelt worden, der bei den bisherigen Verkäufen auch realisiert wurde.

Der Verkaufspreis für die Grundstücke von durchschnittlich 370 DM/qm erscheint angesichts der Angaben der Bodenrichtwertkarte (Stand 1996) für die benachbarten Stadtteile dennoch relativ hoch.⁷ Darin sind in Arbergen Grundstückspreise zwischen 140 und 200 DM/qm für bebaute Grundstücke sowie in Arbergen und Mahndorf 280 DM/qm für unbebaute Grundstücke ausgewiesen. In Osterholz (östlich Ehlersdamm) liegen die Werte zwischen 160 DM für etwa 700 qm große bebaute Grundstücke und 240 DM für 250 qm große bebaute Grundstücke. Unbebaute Grundstücke erzielen generell etwas höhere Preise, so im Ellener Feld etwa 300 DM/qm.⁸

Neben diesem Blick auf den benachbarten Bestand, dessen Wohnwert von attraktiven Neuerschließungskonzepten durchaus übertroffen werden kann, ist für die Vermarktung die Frage relevant, welchen Endpreis eine Wohnimmobilie in der Osterholzer Feldmark bei dem unterstellten Grundstückspreis haben wird. Im Durchschnitt entfällt auf eine Wohneinheit eine Grundstücksfläche von 332 qm. Multipliziert mit dem durchschnittlichen Quadratmeter-

⁷ Siehe auch Immobilienmarkttatlas der Landesbausparkasse und der LBS-Immobilien GmbH, zitiert in den Bremer Nachrichten vom 8.3.2001: „Munterer Tanz der Immobilienpreise“.

⁸ Dieser Wert wird lt. telefonischer Auskunft von Geo-Information aktuell auch in Arbergen für unbebaute Grundstücke erzielt.

Osterholzer Feldmark

preis ergeben sich Grundstückskosten von 62.800 € (122.800 DM) je Wohneinheit ohne Grunderwerbsteuer. Bei größeren Einfamilienhausgrundstücken erreicht der Grundstückspreis trotz eines geringeren Quadratmeterpreises rd. 102.000 € (fast 200.000 DM), für ein kleines Reihenhausgrundstück fallen rd. 48.000 € (rd. 93.000 DM) an.

Ob die daraus entstehenden Preiskonstellationen (siehe auch Punkt 5) realistisch bzw. marktgängig sind, kann von hier zwar nicht beurteilt werden, sollte aber wenigstens als Thema angesprochen werden. Dabei ist auch die Grunderwerbsteuer zu berücksichtigen, die je nach Bauträgerschaft auf den Komplettpreis oder nur auf das Grundstück zu zahlen ist. Hier liegt in der Regel ein deutlicher Wettbewerbsvorteil von Wohnbauland in den Nachbargemeinden Bremens, wo Grundstücke zum großen Teil bauträgerfrei angeboten werden.

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt nach dem Verkehrswert. Ergänzend wird gleichwohl im Sinne einer Sensitivitätsanalyse des Rechenmodells auch eine Variante gerechnet (Ergebnistabellen jeweils im Anhang), in der der niedrigst mögliche Verkaufspreis ermittelt wird, der gerade noch die Kosten für die Wohnbauerschließung im engeren Sinne einschließlich der dafür erforderlichen Finanzierungskosten einbringen würde. Damit wird zugleich die mögliche Spannweite für einen aus der Sicht der Stadt noch akzeptablen Verhandlungsspielraum verdeutlicht.

5 Beschäftigungsimpulse für die Bauwirtschaft

Die Gesamtsumme von 118,8 Mio. € (232 Mio. DM) an öffentlichen Investitionen für die Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark stellt zweifellos einen beachtlichen Nachfrageimpuls für die Bauwirtschaft dar. Für die regionalwirtschaftliche Bewertung ist sie zunächst nicht relevant, da diese Summe natürlich auch anderweitig in Bremen verausgabt werden könnte. Sie müsste einer Opportunitätskostenberechnung unterzogen werden, wenn man sie hier vollwertig berücksichtigen wollte. So werden z.B. im Rahmen der laufenden ISP-Evaluierung die direkten Nachfrage-/Konjunkturimpulse von Bauinvestition aus diesem Grund nicht in die Ermittlung der regionalwirtschaftlichen Effekte einbezogen, was bisher sowohl dort als auch bei der Bewertung von Einzelprojekten durch den BAW im Konsens mit den beteiligten Senatsressorts erfolgte.

Dennoch ist es vor allem bei größeren, über einen längeren Realisierungszeitraum erfolgenden Vorhaben sinnvoll, den damit verbundenen Beschäftigungseffekt für die Bauwirtschaft zumindest nachrichtlich zu quantifizieren. Dies gilt insbesondere, wenn die öffentlichen Vorleistungen durch Grundstücksverkäufe refinanziert werden, dem bremischen Haushalt mit Zeitversatz also wieder zur Verfügung stehen, und wenn durch sie private Investitionen in erheblichem Umfang angeregt werden.

Der Umfang der zu erwartenden privaten Investitionen (ohne Grunderwerb) hängt von der Qualität der Wohnbebauung ab. Hier ist zunächst zwischen den Einfamilienhäusern und den Wohnungen in Hausgruppen zu unterscheiden. Für die beiden Haustypen sind durchschnittliche Baukosten (bezugsfertige Wohnungen ohne Küchenausstattung einschließlich Leistungen des Ausbaugewerbes wie Sanitärausstattung, Bodenbelag, Fenster, Heizungsanlage) zu

Osterholzer Feldmark

schätzen. Ausgangspunkt sind jeweils Quadratmeterpreise, die hier mit den in Tabelle 2 aufgeführten Werten angesetzt werden.

Tabelle 2: Annahmen zu Wohnfläche und Baukosten nach Haustyp

Haustyp	Baukosten (DM/qm)	Wohnfläche (qm)	Baukosten je WE (DM)	Anzahl WE	Baukosten gesamt (Mio. DM)
Einfamilienhaus	2.550	140	357.000	510	182,1
Doppelhaushälfte	2.410	115 + 25 Ausbaureserve	277.150	90	24,9
Reihenhaus	2.200	110	242.000	1.500	363,0

Quelle: Amt für Stadtplanung und Bauordnung nach Angaben von Baufirmen aus Bremen

Zuzüglich der Grundstückskosten ergeben sich folgende Gesamtpreise:

- Freistehendes Einfamilienhaus: 283.500 € (554.540 DM, davon Grundstück 197.540 DM)
- Doppelhaushälfte: 242.700 € (474.690 DM, davon Grundstück 197.540 DM),
- Wohneinheit in Hausgruppe: 171.180 € (334.800 DM, davon Grundstück 92.800 DM).

Die ermittelten Baupreise für die verschiedenen Haustypen verstehen sich bezugsfertig einschließlich Mehrwertsteuer, aber ohne Hausanschlusskosten. Das gesamte Bauvolumen im Wohnungsbau beläuft sich voraussichtlich auf rd. 290 Mio. € (570 Mio. DM) einschließlich Mehrwertsteuer. Dies entspricht einem Nettobetrag von rd. 250 Mio. € (491,4 Mio. DM).

Die gesamten Baukosten für die öffentliche Infrastruktur und den privaten Wohnungsbau werden mit Hilfe der Umsatzproduktivität der bremischen Bauwirtschaft aus Beschäftigungsjahre umgerechnet. Die Tabellen 3 und 4 zeigen die entsprechenden Kennziffern für die Jahre 1996 und 1999.⁹ In Tabelle 3 wird unterschieden nach Hoch- und Straßenbau sowie Bauinstallation und dem sonstigen Baugewerbe, zu dem die vielfältigen Bauhandwerke (Ausbaugewerbe), die im Wohnungsbau tätig sind, gehören. Die Vermutung, dass das Ausbaugewerbe arbeitsintensiver ist als die Rohbauerstellung, wird darin nicht bestätigt. Der Produktivitätsunterschied zwischen dem Hoch- und Tiefbau einerseits sowie der Bauinstallation ist so gering, dass beide Branchen gemeinsam betrachtet werden können.

Für den Wohnungsbau wird daher der Wert für das Jahr 1999 (Tabelle 4) mit einem Prozent pro Jahr über drei Jahre fortgeschrieben (Beginn der Baumaßnahmen 2002) und gerundet auf 180.000 DM Umsatz je Beschäftigten verwendet. Bei einem Gesamtwohnungsbauvolumen von rd. 491 Mio. DM ergibt sich ein Beschäftigungsvolumen von 2.728 Mannjahren allein im Wohnungsbau.

Für den Straßenbau, der hier stellvertretend für alle öffentlichen Baumaßnahmen verwendet werden soll, sind die Umsatzwerte je Beschäftigten 1996 und 1999 sehr unterschiedlich. Der

⁹ Wegen der zwischenzeitlichen Umstellung der statistischen Erhebung werden beide Jahre aufgeführt, da nur die ältere Erhebung die gewünschte Differenzierung zwischen Hochbau und Bauinstallation zulässt.

Osterholzer Feldmark

höhere, auch aktuellere Wert von ca. 211.800 DM erscheint realistischer und soll deshalb hier - über zwei Jahre mit je einem Prozent Rationalisierung fortgeschrieben - angesetzt werden (216.000 DM).

Tabelle 3: Kennziffern der bremischen Bauwirtschaft 1996

Wirtschaftszweig	Beschäftigte Ende Juni	Baugewerblicher Umsatz (TDM) ²⁾	Umsatz Je Be- schäftigten (DM)
Hochbau	2.226	454.831	204.327
Straßenbau	1.227	165.861	135.176
Vorber. Baustellenarb., Hoch- u. Tiefbau	8.264	1.405.836	170.116
Bauinstallation ¹⁾	3.076	539.742	175.469
sonstiges Baugewerbe ¹⁾	2.043	309.570	151.527
Summe Bauinstallation u. s.	5.119	849.312	165.914

1) nur Unternehmen mit 10 und mehr Beschäftigten

2) ohne Umsatzsteuer

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Statistische Berichte E II 2-j/ 96 und 97

Hieraus ergibt sich ein zusätzliches Beschäftigungsvolumen von 1.074 Mannjahren, zusammen also 3.802. Da alle hier relevanten Baumaßnahmen vergleichsweise kleinteilig sind, werden sie im Gegensatz zu großen Infrastrukturmaßnahmen voraussichtlich zu einem großen Teil von bremischen Firmen bzw. Unternehmen aus der Region durchgeführt. Der Anteil bremischer Firmen wird daher auf ca. die Hälfte des Bauvolumens entsprechend 1.901 Beschäftigungsjahren geschätzt, einschließlich Regionalmultiplikator¹⁰ ergeben sich 2.661 Beschäftigungsjahre. Der fiskalische Wert dieser Arbeitsplatzeffekte beläuft sich auf insgesamt 15,4 Mio. € (30,2 Mio. DM)¹¹ als originäre Steuereinnahmen und ersparte Sozialkosten gesteckt über den 14-Jahreszeitraum der Realisierung der Maßnahme, d.h. rechnerisch 1,10 Mio. € (2,16 Mio. DM) pro Jahr.

Eine gewisse Unwägbarkeit ergibt sich bei dieser Berechnung daraus, dass möglicherweise die bauträgerfreien Grundstücke weitgehend in Eigenleistung bebaut werden. Diese generiert zwar auch Nachfrageeffekte insbesondere bei Baumärkten, doch ist deren Beschäftigungswirkung eher gering.

¹⁰ Schaefer, Heinz; ISP-Evaluierung, Regionalmultiplikator von 1,4.

¹¹ Pohl, Martha; a.a.O.

Tabelle 4: Kennziffern der bremischen Bauwirtschaft 1999

Wirtschaftszweig	Beschäftigte Jahresdurchschnitt	Umsatz ¹⁾ in 1.000 DM	Umsatz je Beschäftigten (DM)
Wohnungsbau	1.465	254.256	173.552
Öffentlicher und Straßenbau	2.106	446.042	211.759
Baugewerbe insgesamt	6.840	1.541.745	225.401

1) ohne Umsatzsteuer

Quelle: Statistisches Landesamt Bremen

6 Fiskalische Effekte durch Reduzierung der Umlandwanderung

6.1 Originäre Steuereinnahmen

Ausgehend von der Berechnung der fiskalischen Effekte von Arbeitsplätzen im Land Bremen für die bremischen Gebietskörperschaften¹² kann der fiskalische Effekt der Abwanderung eines Einwohners berechnet werden. Dafür sind zunächst alle Steuern zu benennen, deren Aufkommen nach Einwohnern bzw. Wohnsitz verteilt wird bzw. das hinsichtlich der Besteuerungsgrundlage unmittelbar mit der Wohnfunktion verbunden ist. Dies sind:

- der Länderanteil an der Umsatzsteuer,
- die Lohn- und Einkommensteuer,
- die Zinsabschlagsteuer,
- die Kraftfahrzeugsteuer,
- die Grundsteuer B,
- die Grunderwerbsteuer,
- die Erbschaftsteuer sowie
- sonstige Gemeindesteuern wie z. B. die Hundesteuer.

Tabelle 5 zeigt die Steuereinnahmen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen im Jahr 1999 aus diesen Steuern nach horizontaler und vertikaler Zerlegung.

Zwar haben alle aufgeführten Steuerarten hinsichtlich der Aufkommensverteilung einen Einwohnerbezug, doch ist die Besteuerungsgrundlage nicht in allen Fällen an die Wohnfunktion geknüpft. So werden Grunderwerbsteuer und Grundsteuer B auch auf gewerblich genutzte Grundstücke erhoben, ebenso wie KFZ sowohl privat als auch gewerblich genutzt werden. Für eine exakte Aufteilung liegt kein Datenmaterial vor. Anhand der Bodennutzungsstatistik kann aber beispielsweise der Anteil der Wohnbauflächen an der Siedlungsfläche erfasst werden und als Anhaltspunkt für die Aufteilung von Grunderwerb- und Grundsteuer auf einwohner- und arbeitsplatzbezogenes Aufkommen verwendet werden. Der Anteil der für Woh-

¹² Pohl, Martha; a.a.O.

nen genutzten Gebäude- und Freiflächen betrug 1996 in Bremen 44 %.¹³ Da nicht die gesamte Gebäude- und Freifläche der Grundsteuer unterliegt, erscheint eine Aufteilung des Steueraufkommens von jeweils 50 % auf Wohn- und Gewerbeimmobilien realistisch.

Tabelle 5: Einwohnerabhängige Steuereinnahmen

Steuerart	Steuereinnahmen 1999 (Mio. DM)
Gemeinschaftsteuern	
Lohnsteuer	1.195,1
Veranlagte Einkommensteuer	243,7
Zinsabschlagsteuer	55,6
Länderanteil Umsatzsteuer	836,5
Landessteuern	
Erbschaftsteuer	60,5
Grunderwerbsteuer (Land)	52,2
Kraftfahrzeugsteuer	93,7
sonstige Landessteuern	34,7
Gemeindesteuern Stadtgemeinde Bremen	
Grundsteuer B	211,4
Gemeindeanteil Grunderwerbsteuer	61,3
sonstige Gemeindesteuern	9,8

Quelle: Senator für Finanzen und eigene Zusammenstellung

Für die Kraftfahrzeugsteuer wird ebenfalls eine hälftige Aufteilung unterstellt, da LKW zwar nur gut 5 % aller in Bremen angemeldeten Kraftfahrzeuge ausmachen,¹⁴ die KFZ-Steuer pro Fahrzeug aber in der Regel rund das 10fache des Betrags für einen PKW beträgt. Im Übrigen werden natürlich auch viele PKW und Kombis gewerblich genutzt und sind entsprechend am Firmensitz angemeldet.

Die um diese Aufkommensanteile bereinigten Steuereinnahmen werden in einem weiteren Schritt durch die Einwohner des Landes (für Gemeinschaft- und Landessteuern) bzw. der Stadt Bremen geteilt. Zur Größenordnung der in der Tabelle dargestellten Werte ist anzumerken, dass die Grundsteuer B selbst nach Bereinigung um das Aufkommen aus Nicht-Wohngrund-Stücken je Einwohner noch genauso hoch ist wie der auf alle Grundstücke bezogene Durchschnittswert der Nachbargemeinden von Bremen (197 DM je Einwohner). Dies ist für die Eigentümer ein Kostenfaktor, der unter Vermarktungsgesichtspunkten für Neubaugewohnungen durchaus zu beachten ist.

¹³ Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3, Reihe 5.1, Wiesbaden 1998; zur Flächennutzung siehe auch: Fischer, Anke; a.a.O.

¹⁴ Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden 1999, S. 340.

Tabelle 6: Steuereinnahmen je Einwohner 1999

Steuerart	Steuereinnahmen 1999 (Mio. DM)	Steueranteil Wohnbevölkerung	Einwohner 31.12.99	Einnahmen je EW (DM)
Lohnsteuer	1.195,1	1.195,1	662.000	1.805,3
Veranlagte Einkommensteuer	243,7	243,7	662.000	368,1
Zinsabschlagsteuer	55,6	55,6	662.000	84,0
Länderanteil Umsatzsteuer	836,5	836,5	662.000	1.263,6
Erbschaftsteuer	60,5	60,5	662.000	91,4
Kraftfahrzeugsteuer	93,7	46,9	662.000	70,8
sonstige Landessteuern	34,7	34,7	662.000	52,4
Grundsteuer B	211,0	105,5	540.257	195,3
sonstige Gemeindesteuern	9,8	9,8	540.257	18,1
Summe	2.740,6	2.587,3		3.949,0

Quelle: Senator für Finanzen und eigene Zusammenstellung

Im Ergebnis erhalten Land und Stadtgemeinde jährlich rd. 2.020 € (3.950 DM) je Einwohner an originären Steuereinnahmen. Dieser Durchschnittswert impliziert die durchschnittliche bremischen Erwerbsquote von ca. 50 % und durchschnittliche Einkommen. Für alle folgenden Berechnungen der fiskalischen Effekte von Einwohnern wird dieser Wert verwendet, da es für Bremen im Sanierungsprozess und hinsichtlich der anstehenden Reform des bundesstaatlichen Finanzausgleichs zunächst darauf ankommt, seine originäre Steuerkraft zu stärken.

Die Grunderwerbsteuer ist in der Tabelle nicht enthalten, da sie nur jeweils beim Erwerb einer Immobilie anfällt. Die Verwendung eines jährlichen Durchschnittswertes für Bremen ist für die Beurteilung eines einzelnen Bauvorhabens nicht sinnvoll, stattdessen kann im konkreten Projekt das Grunderwerbsteueraufkommen unmittelbar aus den Grundstücks- und Hauspreisen als einmaliger Betrag abgeleitet werden.

Im Entwicklungsbereich Osterholzer Feldmark sollen 69,7 ha Nettobauland an Privat verkauft werden. Der daraus für die Stadt entstehende Verkaufserlös wird auf 131,86 Mio. € (257,89 Mio. DM) geschätzt. Die Grunderwerbsteuer beträgt 3,5 % des Kaufpreises¹⁵, also 4,6 Mio € (9,0 Mio. DM). Hinzu kommt die Grunderwerbsteuer auf Wohnhäuser, soweit diese von Bauträgern erstellt und als Komplettangebote bezugsfertig verkauft werden. Es wird hier angenommen, dass die 600 für Einfamilienhäuser vorgesehenen Grundstücke bauträgerfrei angeboten werden, weil in diesem Segment bisher in Bremen eine deutliche Angebotslücke bestand. Für den Bau dieser Wohneinheiten fällt keine Grunderwerbsteuer an, was mit zur Attraktivität dieser Bauform beiträgt. Für die geplanten 1.500 Wohneinheiten in Hausgruppen/Reihenhäusern, die von Bauträgern erstellt werden, werden entsprechend Tabelle 2 als Baupreis 123.700 € (242.000 DM) angenommen. Beim Verkauf dieser Häuser fallen weitere

¹⁵ § 11 Grunderwerbsteuergesetz i.d.F. April 1999.

6,5 Mio. € (12,7 Mio. DM) Grunderwerbsteuer an. Zusammen ergibt sich also eine einmalige Steuereinnahme in Höhe von rd. 11,1 Mio. € (21,7 Mio. DM) aus der Grunderwerbsteuer.

6.2 Auswirkungen des Länderfinanzausgleichs

Zieht ein Einwohner aus Bremen - unter Beibehaltung seines Arbeitsplatzes in Bremen - in das Umland, so zahlt er künftig alle oben aufgeführten Steuern an seinem neuen Wohnort bzw. die Steuern werden entsprechend seinem neuen Wohnort auf die Bundesländer verteilt. Dadurch verringern sich die originären Steuereinnahmen Bremens, d. h. die Einnahmen vor LFA um die oben genannten 2.020 € (3.950 DM) pro Jahr und Einwohner.

Der LFA in seiner bisherigen Struktur ist ein fast ausschließlich einwohnerbezogenes Ausgleichsinstrument. Der Rechenmechanismus bewirkt, dass höhere Steuereinnahmen infolge höherer Einkommen, z. B. durch höhere Erwerbsbeteiligung oder höhere Löhne und Gehälter, bei gleichbleibender Einwohnerzahl zu einer Reduzierung der Zuweisungen im LFA führen. Eine Verringerung der Einwohnerzahl verringert ceteris paribus dagegen die Zahlungen aus dem LFA.¹⁶

In die Berechnungen des LFA gehen alle Steuereinnahmen des Landes sowie 50 % der Steuereinnahmen seiner beiden Stadtgemeinden ein. Zusammen mit den LFA-Zuweisungen erreichten sie im Land Bremen 1999 2.183 Mio. € (4.269,7 Mio. DM)¹⁷. Je Einwohner ist dies ein Betrag von 3.293 € (6.440 DM), der dem Land Bremen jährlich mit jedem Einwohner, der aus der Stadt wegzieht, nach LFA verloren geht. Dass dieser Betrag die originären einwohnerabhängigen Steuereinnahmen deutlich übersteigt, liegt daran, dass im LFA grundsätzlich alle Steuerarten berücksichtigt werden und der LFA die lohnsteuererlegungsbedingte Schwäche der originären Steuereinnahmen kompensiert, sowie vor allem an der Einwohnerveredelung für Stadtstaaten. Nach LFA fallen daher die folgenden Berechnungen daher noch deutlich positiver aus.

7 Nutzen-Kosten-Bilanzierung

Die Kosten-Nutzen-Bilanzierung soll hier in zwei Schritten bzw. auf zwei Betrachtungsebenen erfolgen. Zunächst wird die reine Wohnungsbaumaßnahme bilanziert, wobei das fiskalische Ziel unterstellt wird, die Wohnbauflächen haushaltsneutral zu erschließen und zu verkaufen. D.h. über den Verkaufspreis müssen die direkt mit der Maßnahme zusammenhängenden Erschließungskosten einschließlich der Zinsen für die Vorfinanzierung gedeckt werden. Weitere, in der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Amtes für Wohnung und Städtebauförderung enthaltene Einnahmen (Kostenübernahme für Kleingärten, Privatisierungserlöse für Ersatzlandflächen) werden hier nicht berücksichtigt, da sie nicht ursächlich der

¹⁶ Die ab 2005 wirksame Neuregelung ändert an diesen Zusammenhängen nichts Grundlegendes, s.a.: Pohl, Martha und Süner, Isabel; Die Neuregelung des bundesstaatlichen Finanzausgleichs, BAW Monatsbericht 10+11/2001.

¹⁷ Einschließlich Fehlbetrags- und Übergangs-Bundesergänzungszuweisungen (BEZ), die übrigen BEZ (Kosten politischer Führung) sind nicht einwohnerabhängig. Nicht enthalten sind selbstverständlich die zurzeit laufenden Sanierungszahlungen.

Osterholzer Feldmark

Wohnbebauung zuzurechnen sind. Bei der Kostenübernahme für Kleingärten durch den Senator für Wirtschaft und Häfen handelt es sich um bremische Haushaltsmittel, die auch deshalb in der regionalwirtschaftlichen Betrachtung nicht berücksichtigt werden.

In einer zweiten, die verschiedenen steuerlichen, d.h. indirekten fiskalischen Effekte miteinbeziehenden Rechnung wird die Entwicklungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme betrachtet.

Tabelle 7 zeigt die Kosten-Nutzen-Bilanz für die reine Wohnbauflächenerschließung in einer quasi betriebswirtschaftlichen Sicht bzw. aus der Sicht der Entwicklungsgesellschaft, die die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen erhält, aber nicht von den fiskalischen Effekten der Maßnahme profitiert. Das Städtebaurecht kennt auch nicht die Einbeziehung steuerlicher Effekte in die Abrechnung von Entwicklungsmaßnahmen, so dass diese Betrachtungsweise den rechtlichen Vorgaben entspricht. Als Grundstückspreis wird hier der vom Gutachterausschuss empfohlene Wert von 370 DM/qm angenommen. Unter dieser Voraussetzung erbringt die reine Wohnbauflächenerschließung nach Verkauf aller Grundstücke einen Überschuss von 64,9 Mio. € (127 Mio. DM). Die Alternativrechnung ermittelt dazu in einer Art worst-case-Szenario den geringst möglichen Verkaufspreis, der nach Verkauf aller Grundstücke gerade noch die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für die Vorfinanzierung erbringt. Dieser Wert beträgt 130 €/qm (255 DM, siehe Anhangtabelle A1). Aus dieser theoretisch möglichen Spannweite für einen aus Sicht der Stadt noch akzeptablen Verhandlungsspielraum soll jedoch keine Empfehlung abgeleitet werden. Immerhin zeigt sich aus dieser Berechnung, dass auch das Gesamtprojekt bei einem Verkaufspreis von z. B. 150 €/qm (knapp unter 300 DM/qm) noch rentabel wäre. Ein solcher Wert liegt im Rahmen der Grundstückspreise in den umliegenden Ortsteilen für unbebaute Grundstücke.

Tabelle 7: Saldierung der Kosten und Einnahmen für die Wohnbauerschließung

Jahr	Kosten	Einnahmen Grund-	Jährliche	Zinsen	Kumulierte
	Wohnerschließung	stücksverkauf	Differenz	(6,25 %) ¹⁾	Differenz
(1.000 DM)					
2001	1.321		-1.321	-82,5	-1.403,2
2002	24.646		-24.646	-1.628,1	-27.677,6
2003	18.090	9.740	-8.350	-2.251,8	-38.279,8
2004	14.547	28.016	13.469	-1.550,7	-26.361,4
2005	13.991	18.276	4.285	-1.379,8	-23.456,0
2006	9.976	32.178	22.202	-78,4	-1.332,4
2007	18.117	13.900	-4.217	-346,8	-5.895,9
2008	9.942	28.620	18.678	798,9	13.581,0
2009	8.680	14.700	6.020	1.225,1	20.826,0
2010	8.066	25.346	17.280	2.381,6	40.487,7
2011	7.923	10.646	2.723	2.700,7	45.911,2
2012	9.137	20.748	11.611	3.595,1	61.117,4
2013	5.609	10.100	4.491	4.100,5	69.708,9
2014	824	21.940	21.116	5.676,6	96.501,4
2015	848	23.680	22.832	7.458,3	126.791,8
Summe	151.717	257.890	106.173	20.618,8	126.791,8

1) Die Zinsen werden jeweils für das volle Jahr berechnet, dadurch ergibt sich in diesem Rechentableau eine leichte Überschätzung des Zinsaufwandes im Vergleich zu den Berechnungen des Amtes für Wohnung und Städtebauförderung.

Die gleiche Berechnungsweise für die gesamte Entwicklungsmaßnahme zeigt dagegen, dass selbst bei dem höheren Grundstückspreis von 370 DM/qm nach 15 Jahren beim Entwicklungsträger ein geringfügiges Defizit verbleibt, dass allerdings ausschließlich auf die notwendige Vorfinanzierung der Maßnahmen zurückzuführen ist (Tabelle 8).

Tabelle 8: Saldierung der Kosten und Einnahmen der Entwicklungsmaßnahme

Jahr	Kosten Gesamt	Summe Einnahmen	Jährliche Differenz	Zinsen (6,25 %) ¹⁾	Kumulierte Differenz
(1.000 DM)					
2001	1.795		-1.795	-112,2	-1.907,2
2002	34.546		-34.546	-2.278,3	-38.731,5
2003	26.653	9.740	-16.913	-3.477,8	-59.122,3
2004	21.838	28.016	6.178	-3.309,0	-56.253,3
2005	22.493	18.276	-4.217	-3.779,4	-64.249,7
2006	12.876	32.178	19.302	-2.809,2	-47.756,9
2007	26.205	13.900	-12.305	-3.753,9	-63.815,8
2008	13.813	28.620	14.807	-3.063,1	-52.071,9
2009	23.492	14.700	-8.792	-3.804,0	-64.667,9
2010	16.266	25.346	9.080	-3.474,2	-59.062,1
2011	12.217	10.646	-1.571	-3.789,6	-64.422,7
2012	12.810	20.748	7.938	-3.530,3	-60.015,0
2013	5.609	10.100	4.491	-3.470,2	-58.994,2
2014	824	21.940	21.116	-2.367,4	-40.245,6
2015	848	23.680	22.832	-1.088,3	-18.501,9
Summe	232.285	257.890	25.605	-44.106,9	-18.501,9

1) siehe Anmerkung zu Tabelle 7

Quelle: eigene Berechnungen

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht des Amtes für Wohnung und Städtebauförderung sind auch die

- Kostenübernahme für Kleingärten durch den Senator für Wirtschaft und Häfen (3,681 Mio. €),
- Erlöse aus der Privatisierung von Ersatzflächen in Oberneuland (0,767 €) als Einnahmen und
- entsprechend geringere Finanzierungskosten in Höhe von 3,014 Mio. € (siehe auch Fußnote zu Tabelle 7)

enthalten. In der vorliegenden regionalwirtschaftlichen Bewertung der Gesamtmaßnahme wurden diese Einnahmen nicht berücksichtigt, da es sich um bremische Haushaltsmittel handelt. Das in Tabelle 8 ermittelte Defizit in Höhe von 9,46 Mio. € (18,5 Mio. DM) reduziert sich bei entsprechender Berücksichtigung der oben genannten Positionen auf 1,998 Mio. € (3,9 Mio. DM).

In der Alternativrechnung mit einem Verkaufspreis von durchschnittlich nur 255 DM/qm steigt das Defizit auf 66 Mio. € (129 Mio. DM, siehe Anhangtabelle A2). Dem betriebswirtschaftlichen Saldo aus Sicht des Entwicklungsträgers stehen jedoch positive fiskalische Effekte des Landes Bremen aus der Grunderwerbsteuer, aus den fiskalischen Effekten der in der Bau-

Osterholzer Feldmark

wirtschaft Beschäftigten sowie aus der Bindung von Einwohnern an den Wohnort Bremen gegenüber, wie sie oben abgeleitet wurden.

Hinsichtlich der Bindung von Einwohnern an Bremen durch das Neubauvorhaben muss eine Annahme darüber getroffen werden, welcher Teil der in die Osterholzer Feldmark ziehenden Menschen ohne dieses Projekt aus Bremen weggezogen wäre. Um zu einer plausiblen Größenordnung zu gelangen können verschiedene statistische Informationen zum Wanderungsverhalten herangezogen werden:

- In den 90er Jahren sind insgesamt 83.386 Personen aus Bremen in das Umland gezogen,¹⁸ das waren pro Jahr rd. 8.340. Erfahrungen aus anderen Städten, darunter eine detaillierte Auswertung des Wanderungsverhaltens der Einwohner der Stadt Bremerhaven durch das BAW zeigen, dass die Suche nach einer neuen Wohnung innerhalb einer Stadtregion meist innerhalb eines sehr engen Raumes in der Nachbarschaft der bisherigen Wohnung stattfindet.¹⁹ Hinsichtlich der Umlandwanderung konnte für Bremerhaven nachgewiesen werden, dass die Wandermenden fast ausschließlich in diejenigen Nachbargemeinden zogen, die ihrem bisherigen Wohnstadtteil am nächsten liegen. Das Neubauangebot in der Osterholzer Feldmark erreicht also fast ausschließlich potenziell Abwandernde aus den Stadtteilen Osterholz und Hemelingen bzw. diejenigen, die ansonsten in die unmittelbar benachbarten Gemeinden Ottersberg, Oyten und Achim ziehen würden. In diese Zielgemeinden erfolgen rd. 16 % aller Abwanderung aus Bremen²⁰, dies entspricht 13.342 Personen insgesamt bzw. 1.334 pro Jahr.
- In der Motivbefragung zur Umlandwanderung wurde festgestellt, dass mehr als die Hälfte der dorthin Gezogenen zunächst auch in Bremen Wohnraum gesucht haben (siehe oben). Diesen Anteil bezogen auf die Zahl derer, die in die genannten Nachbargemeinden gezogen sind bzw. zukünftig ziehen werden, kann man ggf. mit dem Angebot in der Osterholzer Feldmark zumindest teilweise in Bremen halten. In absoluten Zahlen sind dies im Maximum 667 Personen p.a. bzw. 6.671 in zehn Jahren. Da dies nur ein theoretischer Wert ist, der sonstige Entscheidungsparameter neben dem rein quantitativen Angebot von Einfamilienhäuser außer Acht lässt, muss ein gewisser Abschlag vorgenommen werden. Unterstellt man, dass mit dem zusätzlichen Angebot etwa die Hälfte der Abwandernden erreicht wird, die überhaupt alternativ in Bremen suchen, so ergibt sich ein Nachfragepotenzial für das Projekt in Höhe von rd. 3.000 Personen in zehn Jahren, womit zugleich 50 % des Wohnraumangebotes gefüllt sind.

Vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung wird der so abgeleitete Anteil der zukünftigen Bewohner der Osterholzer Feldmark, der ohne dieses Vorhaben in das Umland gezogen

¹⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Sonderauswertung Wanderungsdaten.

¹⁹ Schönert, Matthias und Vöhling, Walter; Einwohnerentwicklung Bremerhaven, Gutachten im Auftrag des Magistrats der Seestadt Bremerhaven, Bremen 2000, Kurzfassung veröffentlicht unter gleichem Titel in: BAW Monatsbericht 3/2000.

²⁰ Durchschnittswert der Jahre 1990 bis 1994, Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Sonderauswertung.

wäre, für ausgesprochen plausibel gehalten, zumal in der Osterholzer Feldmark mit fast ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern ein Angebot in einem speziellen auf diese Nachfrage ausgerichteten Wohnungsmarktsegment angeboten wird, das in der Vergangenheit in Bremen nur begrenzt bedient wurde. So erreichte der Anteil der Wohneinheiten in Gebäuden mit ein bis zwei Wohnungen an allen fertiggestellten Wohneinheiten in den 90er Jahren in Bremen nur gut ein Viertel.²¹ Das zusätzliche Einfamilienhausangebot hat nur wenig Konkurrenz innerhalb Bremens. Außerdem werden durch die Ausweitung des Wohnraumangebotes andere Wohnungen frei, die wiederum zum Teil Nachfrage befriedigen, die sonst möglicherweise im Umland wirksam geworden wäre.

Im Folgenden wird die fiskalische Bewertung daher unter der Prämisse gerechnet, dass 50 % der Einwohner der Osterholzer Feldmark ins Umland gezogen wären (Tabelle 9). Aus der Gegenüberstellung des Kostensaldos der Entwicklungsmaßnahme in Höhe von 9,46 Mio. € (18,5 Mio. DM) mit den fiskalischen Effekten im Zeitablauf ergibt sich der breakevenpoint bereits nach sechs Jahren, vorausgesetzt die Grundstücke werden nach Plan verkauft, bebaut und bezogen. In diesem Fall ergeben sich bis 2015 kumulierte positive fiskalische Effekte von rd. 89 Mio. € (174 Mio. DM), abzüglich der Kosten bleibt noch ein Saldo von 79,5 Mio. € (155,5 Mio. DM).

Tabelle 9: Gesamtfiskalische Effekte für die bremischen Gebietskörperschaften

Jahr	Fiskalische Effekte				Summe fiskalische Effekte	Zinsen (5,5 %)	Kumulierte fiskalische Effekte
	Grunderwerbsteuer		Arbeitspl. Bau	Fiskalische Effekte EW			
	Grundst.	Gebäude					
(1.000 DM)							
2001	0	0	0	0	0	0	0
2002	0	0	2.100	0	2.100	116	2.216
2003	341	0	2.100	0	2.441	256	4.913
2004	981	0	2.100	470	3.550	465	8.928
2005	640	0	2.100	1.820	4.560	742	14.230
2006	1.126	1.271	2.100	2.701	7.198	1.179	22.606
2007	487	1.271	2.100	4.253	8.110	1.689	32.405
2008	1.002	1.271	2.100	4.923	9.295	2.293	43.993
2009	515	1.271	2.100	6.302	10.187	2.980	57.161
2010	887	1.271	2.100	7.011	11.269	3.764	72.193
2011	373	1.271	2.100	8.233	11.976	4.629	88.798
2012	726	1.271	2.100	8.746	12.843	5.590	107.232
2013	354	1.271	2.100	9.746	13.470	6.639	127.341
2014	768	1.271	2.100	10.233	14.372	7.794	149.506
2015	829	1.271	2.100	11.291	15.490	9.075	174.072
Summe	9.026	12.705	29.400	75.729	126.861	47.211	174.072

²¹ Wohnungsbericht der Stadt Bremen 1998/99, Hrsg.: Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Bau und Umwelt/Amt für Wohnung und Städtebauförderung, Abbildung 2, S. 8.

Osterholzer Feldmark

Die von Bremen eingesparten Zinsen werden hier übrigens mit einem für Kreditaufnahmen zurzeit üblichen Zinssatz von 5,5 % etwas niedriger angesetzt als der von einem Entwicklungsträger zu zahlende Zinssatz.

Die Anhangtabelle A3 zeigt die gleiche Rechnung mit geringerem Verkaufspreis für die Grundstücke, wodurch sich die positiven fiskalischen Effekte wie oben nur marginal ändern. Wichtig ist an diesem Szenario aber, dass die fiskalischen Effekte das hohe betriebswirtschaftliche Defizit von 66 Mio. € (129 Mio. DM) nach 14 Jahren, also noch vor Fertigstellung der Gesamtmaßnahme übersteigen und es am Ende mit einem kumulierten Wert von 86,9 Mio. € (170 Mio. DM) um 32 % übersteigen.

Eine vorsichtiger Schätzung, aber auch tendenzielle Absicherung der obigen Größenordnung kann aus folgenden Überlegungen abgeleitet werden:

- Das Nachfragepotenzial für das Neubaugebiet rekrutiert sich grundsätzlich aus allen mobilen Haushalten in der Region. Daten über die Intensität der verschiedenen Mobilitätsformen liegen als Angaben in Umzügen je 1.000 Einwohner in Bremen vor: Umzüge innerhalb der Stadt Bremen (106),²² Umlandwanderung (16), Zuzüge nach Bremen aus dem übrigen Bundesgebiet (20,3) und Zuzüge nach Bremen aus dem Umland (9,4). Über die Zuzüge aus dem übrigen Bundesgebiet in das Umland liegen hier keine Daten vor, doch können sie vereinfachend aus der Einpendlerquote geschätzt werden, d.h. von drei (arbeitsmarktbedingt) in den Raum Bremen Ziehenden finden zwei eine Wohnung in Bremen und einer im Umland (10 je 1.000 Einwohner in Bremen).
- Von der Gesamtmobilität in Höhe von 162 Umziehenden je 1.000 Einwohner bleiben 65 im Status quo in Bremen, 35 % überschreiten die Stadtgrenze bzw. könnten angeworben werden. Die aus dem Umland nach Bremen Ziehenden kommen allerdings aufgrund ihrer Haushaltsstruktur (überwiegend junge Haushalte, Singles) ebenso wie die hier ausgeblendeten Zuwanderungen aus dem Ausland als Nachfrager für die Osterholzer Feldmark kaum infrage. Ohne sie liegt der Nachfrageanteil von Neubremern und verhinderten Abgewanderten bei 28 % der Gesamtmobilität.

Zur Sensitivitätsprüfung wurden mit diesem Wert alternativ Kontrollrechnungen durchgeführt²³ (siehe Tabelle 10).

²² Schönert, Matthias und Wehling, Walter, a.a.O., Bremen 2000, S. 19; übrige Zahlenangaben: eigene Berechnungen nach Tabellen des Statistischen Landesamtes Bremen.

²³ In der Alternativrechnung mit nur 28 % der erwarteten Einwohnerzahl wird der breakeven-point ebenfalls 6 Jahre nach Beginn der Maßnahme erreicht. Bei Abschluss der Maßnahme nach 15 Jahren besteht ein kumulierter Nutzen von 131 Mio. DM (67 Mio. €), per Saldo also ein Überschuss von 112 Mio. DM (57 Mio. €).

In den Jahren ab 2016 stehen den üblichen öffentlichen Unterhaltungskosten für Straßen, Grünanlagen, sozialer Infrastruktur usw. jährliche Einnahmen aus der Einwohnerbindung (6.300 Einwohner in 2.100 Wohneinheiten) in Höhe von 3,5 bis 6,3 Mio. € (6,9 bis 12,4 Mio. DM) je nach Betrachtungsweise gegenüber.

8 Ergebniszusammenfassung

Die Entwicklungsmaßnahme Osterholzer Feldmark verursacht Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten) in Höhe von 118,8 Mio. € (232 Mio. DM), davon 77,6 Mio. € (152 Mio. DM) für die Wohnbaulanderschließung. Den Gesamtkosten stehen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von 131,9 Mio. € (257,89 Mio. DM) gegenüber. Trotz des nominalen Einnahmeüberschusses nicht nur für die Wohnbaulanderschließung, sondern auch bei Bilanzierung des Gesamtprojektes entstehen durch die zeitliche Lücke zwischen Ausgaben und Einnahme Finanzierungskosten in einer Gesamthöhe von rd. 20 Mio. €. Dem aus der betriebswirtschaftlichen Sicht des Entwicklungsträgers daraus entstehenden Gesamtdefizit, das von der Stadt Bremen abzudecken ist, stehen bereits im Jahr des Abschlusses der Gesamtmaßnahme (nach 15 Jahren) erhebliche positive fiskalische Effekte des Landes Bremen gegenüber. Die Höhe dieser Effekte ist abhängig von bestimmten Annahmen, die in Tabelle 10 zusammengestellt sind.

In der Basisvariante erreichen die fiskalischen Effekte nach 15 Jahren 89 Mio. € (174 Mio. DM), d.h. rund die neunfache Höhe des Defizits. Bereits 6 Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahme gleichen die positiven fiskalischen Effekte das Finanzierungsdefizit der Maßnahme aus.

Die Bilanz fällt auch noch sehr positiv aus, wenn die einwohnerbindende Wirkung des Projektes niedriger als mit 50 % angenommen wird und zwar sogar wenn nur 28 % der potenziellen Bewohner des Gebietes in das Umland von Bremen abgewandert bzw. gar nicht erst nach Bremen gezogen wären.

Ergänzend wird in Tabelle 10 auch eine Variante mit einem geringeren Grundstückspreis, d.h. niedrigeren direkten Einnahmen aufgeführt, um die Sensitivität des Modells zu prüfen. Alle drei Varianten belegen die regionalwirtschaftliche Rentabilität des Projektes und die Refinanzierung aller Kosten einschließlich der Vorfinanzierungskosten bereits vor der vollständigen Umsetzung aller Baumaßnahmen nach 15 Jahren.

Alle Berechnungen verwenden Kennziffern zu fiskalischen Effekten vor LFA, da die Stärkung der originären Steuerkraft des Landes ein vorrangiges Ziel der Sanierungspolitik darstellt und angesichts der beschlossenen Reform des bundesstaatlichen Finanzausgleichs ein wichtiger Schritt ist, um Bremen vom LFA unabhängiger zu machen. Aufgrund der weit überwiegend einwohnerbezogenen Steuererlegungs- und Ausgleichsmechanismen ist der fiskalische Effekt der Bindung von Einwohnern an Bremen nach LFA deutlich höher als in den Modellrechnungen (vor LFA) ausgewiesen.

Tabelle 10: Zusammenfassung der Ergebnisse nach Modellvarianten

Rechenvariante	Kosten gesamt	Einnahmen aus Grundstücke- verkäufen	Differenz inkl. Finanzie- rungskosten	Fiskalische Effekte inkl. Zinsen	Saldo nach 15 Jah-	Break- even- point
Basisvariante	232.285	257.890	-18.502	174.072	155.570	6
Variante „niedrigere Einwohnerbindung“	232.285	257.890	-18.502	130.774	112.272	6
Basisvariante mit niedrigerem Grund- stückspreis	232.285	177.735	-129.106	169.891	40.785	14
(1.000 €)						
Basisvariante	118.765	131.857	-9.460	89.002	79.542	6
Variante „niedrigere Einwohnerbindung“	118.765	131.857	-9.460	66.864	57.404	6
Basisvariante mit niedrigerem Grund- stückspreis	118.765	90.874	-66.011	86.864	20.853	14

Anhangtabellen

Anhangtabelle A1: Kosten- und Einnahmabilanzierung der Wohnbauerschließung bei geringerem Verkaufspreis

Jahr	Kosten Wohnerschließung	Einnahmen Grundstücks- verkauf ¹⁾	Jährliche Differenz	Zinsen (6,25 %)	Kumulierte Differenz
	(1.000 DM)				
2001	1.321		-1.321	-82,5	-1.403,2
2002	24.646		-24.646	-1.628,1	-27.677,6
2003	18.090	6.713	-11.378	-2.441,0	-41.496,3
2004	14.547	19.308	4.761	-2.295,9	-39.030,8
2005	13.991	12.596	-1.395	-2.526,6	-42.952,7
2006	9.976	22.177	12.201	-1.922,0	-32.673,9
2007	18.117	9.580	-8.537	-2.575,7	-43.786,6
2008	9.942	19.725	9.783	-2.125,3	-36.129,3
2009	8.680	10.131	1.451	-2.167,4	-36.845,6
2010	8.066	17.468	9.402	-1.715,2	-29.158,6
2011	7.923	7.337	-586	-1.859,0	-31.603,6
2012	9.137	14.299	5.162	-1.652,6	-28.093,9
2013	5.609	6.961	1.352	-1.671,4	-28.413,5
2014	824	15.121	14.297	-882,3	-14.999,0
2015	848	16.320	15.472	29,6	502,6
Summe	151.717	177.735	26.018	-25.515,4	502,6

Verkaufspreis 255 DM/qm

Anhangtabelle A2: Kosten- und Einnahmabilanzierung für die Entwicklungsmaßnahme bei geringerem Verkaufspreis

Jahr	Kosten Gesamt	Summe Einnahmen	Jährliche Differenz	Zinsen (6,25 %)	Kumulierte Differenz
	(1.000 DM)				
2001	1.795		-1.795	-112,2	-1.907,2
2002	34.546	0	-27.833	-1.858,8	-31.599,3
2003	26.653	6.713	-19.940	-3.221,2	-54.760,8
2004	21.838	19.308	-2.530	-3.580,7	-60.871,1
2005	22.493	12.596	-9.897	-4.423,0	-75.191,5
2006	12.876	22.177	9.301	-4.118,2	-70.009,0
2007	26.205	9.580	-16.625	-5.414,6	-92.048,9
2008	13.813	19.725	5.912	-5.383,6	-91.520,9
2009	23.492	10.131	-13.361	-6.555,1	-111.436,9
2010	16.266	17.468	1.202	-6.889,7	-117.124,4
2011	12.217	7.337	-4.880	-7.625,3	-129.629,5
2012	12.810	14.299	1.489	-8.008,8	-136.149,0
2013	5.609	6.961	1.352	-8.424,8	-143.222,0
2014	824	15.121	14.297	-8.057,8	-136.983,0
2015	848	16.320	15.472	-7.594,4	-129.105,5
Summe	232.285	177.735	-47.837	-81.268,2	-129.105,5

Anhangtabelle A3: Gesamtfiskalische Effekte der Entwicklungsmaßnahme für die bremischen Gebietskörperschaften bei geringerem Verkaufspreis

Jahr	Fiskalische Effekte				Summe fiskalische Effekte	Zinsen (5,5 %)	Kumulierte fiskalische Effekte
	GES ¹⁾ Grundst.	GES Gebäude	Arbeitspl. Bau	Fiskalische Effekte EW			
(1.000 DM)							
2001	0,0	0	0	0	0	0	0
2002	0,0	0	2.100	0	2.100	116	2.216
2003	234,9	0	2.100	0	2.335	250	4.801
2004	675,8	0	2.100	470	3.245	443	8.489
2005	440,8	0	2.100	1.820	4.361	707	13.556
2006	776,2	1.271	2.100	2.701	6.848	1.122	21.527
2007	335,3	1.271	2.100	4.253	7.958	1.622	31.107
2008	690,4	1.271	2.100	4.923	8.983	2.205	42.295
2009	354,6	1.271	2.100	6.302	10.027	2.878	55.200
2010	611,4	1.271	2.100	7.011	10.993	3.641	69.834
2011	256,8	1.271	2.100	8.233	11.860	4.493	86.187
2012	500,5	1.271	2.100	8.746	12.617	5.434	104.238
2013	243,6	1.271	2.100	9.746	13.361	6.468	124.067
2014	529,2	1.271	2.100	10.233	14.133	7.601	145.801
2015	571,2	1.271	2.100	11.291	15.233	8.857	169.891
Summe	6.220,7	12.705	29.400	75.729	124.055	45.835	169.891

1) Grunderwerbsteuer