

## **Mitteilung des Senats vom 15. Dezember 2009**

### **Sanierungsgebiet „Kattenturm-Mitte“**

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den Entwurf des Ortsgesetzes über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Kattenturm-Mitte“ vom 17. September 1991 mit der Bitte um Beschlussfassung.

#### **Problemlage und Ausgangssituation**

Der Ortsteil Kattenturm sollte bei der Entwicklung des Stadtteils Obervieland in den Sechzigerjahren aufgrund seiner Lage und der geplanten zentralen Einrichtungen das Zentrum im Stadtteil bilden. Die zwischenzeitlich errichteten Infrastruktureinrichtungen, wie die das Zentrum erschließende, leistungsfähige Straßenbahnlinie, das Einkaufszentrum, die Gemeinbedarfseinrichtungen, das Schul- und Gemeinschaftszentrum, die Grünflächen mit Spiel- und Sportplätzen sowie die für den erwarteten Einwohnerzuwachs großzügig und autogerecht ausgebauten Hauptverkehrsstraßen wiesen eindeutig auf die dem Ortsteil seinerzeit zugeordnete zentrale Bedeutung im Stadtteil hin.

Die optimistischen Erwartungen dieser Zeit, als noch verstärkt Industrie- und Gewerbeansiedlungen „Links der Weser“ geplant wurden, die wiederum eine Nachfrage nach Wohnungen, besonders in Kattenturm, zur Folge gehabt hätten, haben sich so nicht erfüllt. Der Bereich Kattenturm hat sich vornehmlich zu einem Wohnstandort entwickelt. Die mangelnde Kaufkraft der Bewohner hatte die negative Entwicklung des Versorgungszentrums noch verstärkt.

Aufgrund der ersichtlichen Problemlagen in Kattenturm beantragte der Senator für das Bauwesen in 1985 beim Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau die Gewährung von Fördermitteln aus dem Modellvorhaben „einfache und kostensparende Stadterneuerung für Großsiedlungen aus den Fünfziger- bis Siebzigerjahren“. Der Antrag für das vorgeschlagene Modellvorhaben „Stadtteilzentrum Obervieland“ formulierte als Zielsetzung, „städtische Brachflächen zu nutzen, die grundlegende Neuorganisation der unstimmigen Verkehrs- und Kommunikationsflächen sowie die Stärkung des Geschäftszentrums durch gestalterische Maßnahmen“. Um zu weitergehenden Untersuchungsergebnissen zu kommen, waren im Juni 1986 auf Anregung des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vier Teilgutachten erstellt worden:

- Freiraumuntersuchung,
- Wohnumfelduntersuchung,
- wohnungswirtschaftliches Gutachten,
- betriebswirtschaftliche Tragfähigkeitsanalyse über das Einkaufszentrum in Kattenturm-Mitte.

Auf Grundlage dieser Gutachten war vom Senator für das Bauwesen ein städtebauliches Konzept mit Angaben von einzelnen Maßnahmen und Kosten mit dem Ziel dokumentiert worden, Kattenturm als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte im September 1991 mit einer Fläche von rd. 58 ha.

Die Gesamtkosten für die städtebauliche Gesamtmaßnahme waren mit rd. 7,9 Mio. € veranschlagt worden. Es wurde erwartet, dass rd. ein Drittel der Kosten aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes gedeckt werden könnten.

## Sanierungsdurchführung

Um die städtebauliche Erneuerung in Kattenturm zu einem Erfolg zu führen, war von Anfang an die Einbeziehung der Bewohner erforderlich. Das bedeutete, die Bewohner als „Fachleute“ innerhalb ihres Wohngebietes für die Umsetzung der Sanierung zu interessieren und zur Mitarbeit zu begeistern. Eine erste Auftaktveranstaltung mit interessierten Bewohnern fand im Herbst 1991 in der Aula der Grundschule Stichnathstraße statt.

Die erfolgreiche Bewohnerbeteiligung erfolgte während der Umsetzungsphase auf drei Ebenen:

- in den „Bewohnerplanungsgruppen“ als kleinste Einheit der Bewohnerbeteiligung in den Kleinquartieren. Hier wurde die nähere Umgebung erörtert und den Wünschen der Bewohner gemäß verändert (z. B. Veränderungen von Wohnhöfen, Anlage von Mietergärten);
- in den „Arbeitsgruppen“, in denen übergreifend Themen (z. B. Spielplätze, Verkehrsabläufe) erörtert wurden;
- in der „Stadtteilgruppe“ als Entscheidungsgremium über die Durchführung und Finanzierung der Projekte.

Die Organisation der Durchführung der Sanierung erfolgte durch eine „Projektgruppe“ der Verwaltung, die den gesamten Nachbesserungsprozess steuerte und organisierte.

Im Rahmen der Durchführung wurden von 1991 an u. a. folgende größere Maßnahmen umgesetzt:

- Umbau des Gewoba-Waschhauses in der Agnes-Heineken-Straße zum Bewohnertreff/Projektbüro,
- An-/Umbau des Spielhauses in der Wischmannstraße,
- Neubau des Kinder- und Jugendhauses der AWO im Scotlandweg,
- Abschluss mehrerer Verträge über die Durchführung von Wohnumfeldmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch mit der Gewoba,
- Neugestaltung des Nordzugangs nach Abriss der Fußgängerbrücke mit ebenerdigen Übergang zu der Stadtbahnlinie 1,
- Schaffung eines neuen Marktplatzes,
- Neuanlage des Cato-Bontjes-van-Beek-Platzes,
- Neugestaltung von Flächen im Bereich der Anna-Stiegler-Straße und Willi-Hundt-Straße,
- Erstellung von drei öffentlich nutzbaren „Kattentürmen“ in Kattenturm als „Identifikationsmerkmale“ (Spielhügel auf dem Schulhof der Schule Stichnathstraße, „Spielschiff“ auf dem Gelände der Kita Stichnathstraße, „Leuchtturm“ auf dem Gelände der Abraham-Gemeinde),
- Neugestaltung des Spielplatzes Max-Jahn-Weg,
- Erschließung der Freiflächen zwischen Hermann-Entholt-Straße und Brenningstraße für Einzelhandel.

Ein besonderer Schwerpunkt des Zielkatalogs des städtebaulichen Gesamtkonzeptes war die Verbesserung der städtebaulichen Situation des Zentrums sowie die Schaffung von mehr Verfügungsflächen für Waren und Dienstleistungen für einen veränderten Branchenmix in Kattenturm sowie die Verbesserung der Gestaltungsqualität des Zentrums mit den angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen.

Ende 1994 begannen erste Verhandlungen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadtgemeinde und den Eigentümern des Einkaufszentrums. Die Stadtgemeinde und die Eigentümer sahen einen solchen Vertrag als Grundlage dafür an, durch ein abgestimmtes Vorgehen mit öffentlichen und privaten Maßnahmen den zentralen Bereich von Kattenturm wieder aufzuwerten (Public Private Partnership).

Mit dem im Oktober 1996 zwischen der Stadtgemeinde und den Eigentümern abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtete sich die Stadtgemeinde

- parallel zum Bebauungsplanverfahren 2046 eine städtebauliche Gesamtplanung für das Zentrum zu bearbeiten,
- die Fußgängerbrücke über die Alfred-Faust-Straße abzurechen,
- die Alfred-Faust-Straße neu zu gestalten (Rückbau von vier auf zwei Fahrspuren sowie Erstellung der Nebenanlagen),
- die Dekontamination von Flächen und Verrohrung eines Wasserlaufes zur Vorbereitung einer Neuanlage von Stellplätzen in der Hermann-Entholt-Straße zu finanzieren,
- öffentliche Flächen und Fassaden im Zentrum zu gestalten sowie
- öffentliche Flächen an die Eigentümer des Zentrums zur Arrondierung zu veräußern.

Die Gesamtkosten der öffentlichen Hand für diese Einzelmaßnahmen waren mit rd. 2,3 Mio. € kalkuliert.

Im Gegenzug verpflichteten sich die Eigentümer mit diesem Vertrag, öffentliche Flächen zu erwerben und zur Stärkung des Zentrums entsprechende Umgestaltungen sowie Ergänzungsbebauungen vorzunehmen. Dabei war vorgesehen, das Flächenangebot für Handel und Dienstleistungen zu erhöhen sowie die Passage mit einem Glasdach zu versehen. Die privaten Investitionen waren mit mehr als 5 Mio. € veranschlagt.

Sowohl die Stadtgemeinde als auch die Eigentümer haben die vereinbarten Maßnahmen erfolgreich umgesetzt.

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

Kattenturm bleibt weiter Fördergebiet „Soziale Stadt“ und „Wohnen in Nachbarschaften“ (WiN).

An Gesamtausgaben aus Städtebauförderungsmitteln sind in der Zeit von 1991 bis 2008 rd. 5,739 Mio. € verausgabt worden. Die Finanzierung erfolgte mit rd. 3,463 Mio. € Gemeindemitteln, 1,064 Mio. € Städtebauförderungsmitteln des Bundes, 1,196 Mio. € Privatisierungserlösen und 0,016 Mio. € Drittmitteln.

Neben den genannten Finanzierungsmitteln sind von den Eigentümern für Maßnahmen zur Aufwertung des Einkaufszentrums als auch der Wohnungsunternehmen zur Modernisierung und Instandsetzung ihrer Wohnungen sowie der Wohnumfeldgestaltung mehrere Millionen € privater Mittel eingesetzt worden.

Die für das Sanierungsgebiet „Kattenturm-Mitte“ eingeplanten Städtebauförderungsmittel des Bundes sind verbraucht und mit dem Bund abgerechnet worden.

### **Aufhebung der Sanierungsdurchführung**

Gemäß § 162 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder sich als undurchführbar erweist oder die Sanierung aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat keine Auswirkungen auf den Beschluss vom 11. November 1999 (Deputationsvorlage vom 21. Oktober 1999, Vorlage Nr. 15/70) über die räumliche Abgrenzung des Fördergebietes Kattenturm der „Sozialen Stadt“ und den weiteren Einsatz von Mitteln dieses Programms. Kattenturm bleibt auch weiterhin Fördergebiet des kommunalen Programms Wohnen in Nachbarschaften (WiN).

Die Mitteilung ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Finanzen, dem Senator für Wirtschaft und Häfen sowie der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales abgestimmt.

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

Der Fachausschuss „Bau und Wohnumfeld“ des Beirats Obervieland hat in seiner Sitzung am 29. September 2009 der Aufhebung zugestimmt.

Die Deputation für Bau und Verkehr (S) hat in ihrer Sitzung am 3. Dezember 2009 der Aufhebung zugestimmt.

Der Senat bittet die Stadtbürgerschaft, das Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Kattenturm-Mitte“ vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 647 – 2130-m-23) zu beschließen.

### **Ortsgesetz über die Aufhebung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Kattenturm-Mitte“**

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

#### § 1

Das Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Kattenturm-Mitte“ vom 17. September 1991 (Brem.ABl. S. 647 – 2130-m-23) wird aufgehoben.

#### § 2

Dieses Ortsgesetz wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

#### Hinweis

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

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadtgemeinde Bremen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.