BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 19/98 S**
Stadtbürgerschaft
19. Wahlperiode 26.01.16

Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE

Planungsstand Schuppen 3 in der Überseestadt

Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion DIE LINKE
vom 21. Dezember 2015

„Planungsstand Schuppen 3 in der Überseestadt“

Die Fraktion DIE LINKE hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Die Ausschreibungen für den Bereich um den Schuppen 3 in der Überseestadt sind bislang erfolglos verlaufen. Kein Investor war bereit, auf die Bedingungen der Stadt einzugehen. Es soll nun eine neue Ausschreibung erfolgen, die potentiellen Investoren mehr Spielraum gewährt und von sozialen Kriterien abrückt.

Vor dem Hintergrund, dass in Bremen dringend sozialer Wohnraum benötigt wird, stellt sich jedoch die Frage, warum die Stadt Bremen das Areal mit der GEWOBA nicht selbst entwickelt, um einen bedarfsgerechten Mix aus Wohnen und Kreativwirtschaft zu schaffen.

1. Wie ist der aktuelle Planungsstand des Bauvorhabens, welche Änderungen sind gegenüber der ursprünglichen Planung vom Oktober 2013 vorgesehen?

2. Wie sieht die Zeitplanung bezüglich des Bauvorhabens aus? Wann wird ein überarbeiteter städtebaulicher Entwurf vorliegen, wann wird neues Planungsrecht geschaffen? Wann wird eine Ausschreibung erfolgen, wann wird diese abgeschlossen sein? Für wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen?

3. Soll weiterhin ein 25%ige Sozialwohnungsquote gelten?

4. Sollen die bisherigen städtebaulichen Vorgaben beibehalten werden?

5. Soll die neue Ausschreibung sich auf kleinere Einheiten als bisher beziehen?

6. Inwieweit werden die Belange der Kreativwirtschaft im zukünftigen Nutzungskonzept berücksichtigt? Inwieweit sollen die jetzigen Mieterinnen und Mieter in die Planungen einbezogen werden?

7. Welche Lösungen werden den derzeitigen Mieterinnen und Mietern angeboten, falls im Rahmen der zukünftigen Nutzung kein Verbleib möglich ist?

8. Bekanntlich ist es nicht gelungen, im Rahmen der 2014 erfolgten Ausschreibung einen Investor zu finden. Ist vor diesem Hintergrund seitens des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in Betracht gezogen worden, das Bauvorhaben ohne vorherige Ausschreibung durch die mehrheitlich städtische GEWOBA umsetzen zu lassen?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie ist der aktuelle Planungsstand des Bauvorhabens, welche Änderungen sind gegenüber der ursprünglichen Planung vom Oktober 2013 vorgesehen?

Antwort auf Frage 1:
Nach dem Scheitern der Ausschreibung im Jahr 2014 wurde das ursprünglich zugrunde liegende städtebauliche Konzept für den „Schuppen 3“ in Abstimmung zwischen den Ressorts Wirtschaft und Bau sowie der WFB überprüft. In diesem Zusammenhang erfolgte zunächst eine Präzisierung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes, u.a. mit Blick auf Fragestellungen zur Organisation der künftigen Erschließung, dem Umgang mit dem Gebäudebestand, der Weiterentwicklung des Nutzungsprogramms, etc..

Unterdessen trat im Juli 2015 ein Investor an die WFB heran und signalisierte sein verbindliches Interesse, das Projekt Schuppen 3 auf der Grundlage der planerischen und städtebaulichen Grundsätze der ursprünglichen Ausschreibungsbedingungen vom 28.3.2014 sowie zum entsprechenden Verkehrswert zu realisieren. Die vom Investor vorgelegten städtebaulichen Vorstellungen wurden sodann in Kenntnis der zwischenzeitlich zwischen Wirtschaft und Bau erfolgten städtebaulichen Präzisierungen weiterentwickelt.

Auf Basis dieser städtebaulichen Vorstellungen wird derzeit ein konkretisierter städtebaulicher Entwurf zur Entwicklung des „Schuppen 3“ erarbeitet, mit dem verlässlich an den Zielrichtungen und Eckwerten der ursprünglichen Planung festgehalten wird und der aus Sicht des potenziellen Investors einen tragfähigen und wirtschaftlich umzusetzenden Rahmen darstellt. Der Entwurf befindet sich derzeit in der Abstimmung zwischen dem Investor, dem Wirtschafts- und dem Bauressort sowie der WFB.

Ein erneutes Ausschreibungsverfahren für den Schuppen 3 ist nicht vorgesehen und nach juristischer Prüfung durch die Rechtsabteilung der WFB sowie eines externen Rechtsanwaltes auch nicht erforderlich. Mit der Vorlage des Angebotes durch den Investor im Juli 2015 kann der Schuppen 3 gemäß der „Richtlinien für die Veräußerung von Liegenschaften in der Überseestadt“ (Senatsbeschluss vom 13.11.2007 sowie Beschluss des Haushalts- und Finanzausschusses vom 16.11.2007) einer ausschreibungsfreien Vergabe zugeführt werden, da die seinerzeitige Ausschreibung zu keinem annahmefähigen Angebot geführt hat.

2. Wie sieht die Zeitplanung bezüglich des Bauvorhabens aus? Wann wird ein überarbeiteter städtebaulicher Entwurf vorliegen, wann wird neues Planungsrecht geschaffen? Wann wird eine Ausschreibung erfolgen, wann wird diese abgeschlossen sein? Für wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen?

Antwort auf Frage 2:
Der Investor hat sein zeitnahes Interesse an einem Erwerb der Immobilie geäußert und möchte in Abhängigkeit von der Herstellung des erforderlichen Planungsrechtes kurzfristig mit der Umsetzung seines Investitionsvorhabens beginnen. Der Baubeginn steht folglich in Abhängigkeit mit dem noch zu schaffenden Planungsrecht und dem zuvor weiter zu präzisierenden städtebaulichen Entwurf.

Der durch den Investor zu präzisierende städtebauliche Entwurf befindet sich derzeit in der Abstimmung und liegt voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte vor. Die Architektur und die städtebauliche Detaillierung für zentrale Aspekte des Entwurfs (z.B. Erhalt der Bestandsstrukturen) sollen - in Absprache mit dem Investor - über weitere Qualifizierungsverfahren und Wettbewerbe bestimmt werden.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs soll umgehend ein entsprechender Bebauungsplan erstellt werden. Für das Bauleitplanverfahren ist mit einer Erarbeitungszeit von ca. 1 bis 1,5 Jahren zu rechnen.

Von einer Ausschreibung kann und soll – siehe Antwort auf Frage 1 – abgesehen werden.

3. Soll weiterhin ein 25%ige Sozialwohnungsquote gelten?

Antwort auf Frage 2:
Ja. Am Standort soll nach derzeitigem Planungsstand signifikant mehr neuer Wohnraum geschaffen werden, als in den Ausgangsplanungen vorgesehen war. Mit dem Investor ist geklärt, dass dabei die Vorgaben des Senats gelten, eine 25 %ige Sozialquote vorzusehen.

4. Sollen die bisherigen städtebaulichen Vorgaben beibehalten werden?

Antwort auf Frage 4:
Die Ziele der ursprünglichen Planung werden im künftigen Nutzungs-Bebauungs-, und Erschließungskonzept aufgenommen, gleichwohl werden auf der städtebaulichen Detailebene einzelne Abweichungen im Vergleich zu den ursprünglichen Vorgaben aus der Ausschreibung auftreten:

- Anstatt des Erhalts der Kontur von Schuppen 3 im mittleren Baufeld B ist nunmehr der Erhalt der äußeren Gestalt des abschließenden Schuppenteils in Baufeld A, hin zu Schuppen 1 vorgesehen. Der

abschließende Teil von Baufeld A würde künftig somit auch der Bereich, in dem die wasserseitige Fassade der alten Struktur bestehen bliebe.

- Zudem soll die ursprünglich vorgesehene, zur Konsul-Smidt-Straße hin aufsteigende Höhenstaffelung zugunsten einer besseren Flächenausnutzung aufgegeben werden.
- Insgesamt führt diese veränderte städtebauliche Planung dazu, dass eine im Vergleich zur Mindestanforderung der Ausschreibung signifikant höhere BGF-Zahl erreicht werden kann; die neuen Planungen reflektieren somit die in der Zwischenzeit veränderten Rahmenbedingungen. In der Überseestadt - als ein wichtiger Standort des Sofortprogramms Wohnen - soll damit die Möglichkeit geschaffen werden, noch stärker als bisher geplant neuen Wohnraum zu entwickeln.

An weiteren zentralen städtebauliche Grundlagen der ursprünglichen Planung (geschlossene Bebauung Richtung Konsul-Smidt-Straße, Blickbezug zum Wasser, fußläufige Verbindungsachsen zum Wasser in Höhe Marcuskaje und Hansator) soll auch im neuen Entwurf festgehalten werden.

5. Soll die neue Ausschreibung sich auf kleinere Einheiten als bisher beziehen?

Antwort auf Frage 5:
Eine erneute Ausschreibung ist nicht geplant. Siehe Antwort auf Frage 1

6. Inwieweit werden die Belange der Kreativwirtschaft im zukünftigen Nutzungskonzept berücksichtigt? Inwieweit sollen die jetzigen Mieterinnen und Mieter in die Planungen einbezogen werden?

Antwort auf Frage 6:
Das in der Konkretisierung befindliche städtebauliche Konzept sieht weiterhin die Realisierung von gewerblich nutzbaren Räumen vor. Hierzu gehört unter anderem der Erhalt eines Teilabschnitts des Schuppens 3. Diese Flächen können auch ein attraktives Angebot für die in der Überseestadt bereits präsente Kreativwirtschaft darstellen.

7. Welche Lösungen werden den derzeitigen Mieterinnen und Mietern angeboten, falls im Rahmen der zukünftigen Nutzung kein Verbleib möglich ist?

Antwort auf Frage 7:
Den Mietern im Schuppen 3 wurden von der WFB mehrere Ersatzimmobilien angeboten. So wurde unter anderem eine Besichtigung der Räumlichkeiten auf dem ehemaligen Kaffee-HAG-Gelände organisiert. Darüber hinaus wird die ehemalige Bahnmeisterei derzeit saniert. Auch diese Räumlichkeiten wurden allen Mietern angeboten. Ein Teil der Mieter aus dem Schuppen 3 hat signalisiert, das Angebot der Bahnmeisterei annehmen zu wollen.

8. Bekanntlich ist es nicht gelungen, im Rahmen der 2014 erfolgten Ausschreibung einen Investor zu finden. Ist vor diesem Hintergrund seitens des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in Betracht gezogen worden, das Bauvorhaben ohne vorherige Ausschreibung durch die mehrheitlich städtische GEWOBA umsetzen zu lassen?

Antwort auf Frage 8:
Nein. Aufgrund der verbindlichen und erfolgversprechenden Anfrage eines Investors, auf der Grundlage der planerischen und städtebaulichen Grundsätze der ursprünglichen Ausschreibung das Projekt zu realisieren, sind weitergehende Initiativen zur Investorensuche nicht erforderlich gewesen.