

Die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
400-10
600-720

Bremen, 03. September 2014
Herr Cordes (Tel.: 361-2715)
Herr Gieseler (Tel.: 361-4602)

Vorlage Nr. 188/14
für die Sitzung der städtischen Deputation Soziales, Kinder und Jugend
am 11. September 2014

und

Vorlage Nr. 18/421 (S)
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 11. September 2014

**Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof, Bremen Neustadt
Revitalisierung einer Stadtbrache für den Ausbau eines gemeinnützigen Quartiers-
zentrums**

Sachdarstellung

Ausgangslage

Am 09. Dezember 2008 beschloss die Stadtbürgerschaft das „Ortsgesetz über das Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof“ mit dem Ziel der städtebaulichen Erneuerung und sozialen Stabilisierung des Ortsteils Huckelriede. Die hier zu beschließende Einzelmaßnahme dient den vorgenannten Zielen.

Städtebauliche Erneuerung durch neue Nutzungen

Nördlich des Huckelrieder Parks, am Schnittpunkt von Niedersachsendamm und Buntentorsdeich liegt die rund 15.000 m² große Brachfläche „Cambrai-Dreieck“. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten keine zivile Verwendung eingestellt. Im Zuge der Städtebaulichen Rahmenplanung des Jahres 2009 zeichneten sich Nutzungs- und Bebauungskonzepte ab, die eine den Sanierungszielen entsprechende Revitalisierung ermöglichen würden.

Soziale Stabilisierung

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK, Oktober 2011) führt zum Thema „Sozialintegrative Maßnahmen“ aus: „... (es) sind keine Orte vorhanden, die als nicht-kommerzielle Bewohner-treffpunkte sowie für Angebote der Familienbildung und Beratung zur Verfügung stehen. (...) daher ist die Schaffung eines Quartierszentrums an einem zentralen Standort dringend notwendig. (IHK, S. 14) Die Revitalisierung einer Brachfläche geht somit einher mit der sozialen Stabilisierung, eingebunden in einen Stadtraum, dessen Aufwertung mit hoher Priorität verfolgt wird.“

Lösungsvorschlag

Revitalisierung

Städtebaulicher Rahmenplan und die Ergebnisse des „Bürgergutachtens Huckelriede“ legten eine Bebauung des „Cambrai-Dreiecks“ sowie eine Nutzung aus Wohnen und Gemeinbedarf bereits in einer frühen Phase der Sanierungsmaßnahme fest; zeitnah konkretisierte sich diese Fläche als optimaler Standort für ein Quartierszentrum, so dass sowohl das Sozialressort als auch die Stadtplanung ihre weiteren Planungen dahingehend ausrichteten.

Nach diversen Eigentümerwechseln in den vergangenen Jahrzehnten, zeichnete sich mit den drei neuen Eigentümern (u.a. GEWOBA) eine Revitalisierung im Sinne der Städtebaulichen Rahmenplanung ab. Der aus dem Rahmenplan „Sanierungsgebiet Huckelriede“ (erstmalig Juni 2009 mit Fortführungen) entwickelte Städtebauliche Entwurf (Herbst 2011) war Grundlage des im Februar 2014 von der Stadtbürgerschaft (Drucksache 18/502 S) beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 2429.

Zur Umsetzung stehen nun an: 39 Einfamilienhäuser als Reihenhausbauung im mittleren Bereich des Grundstückes und zwei mehrgeschossige Wohngebäude in den westlichen und östlichen Randzonen (siehe Plan 2 im Anhang). Das entlang des Niedersachendamms platzierte Gebäude nimmt im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte, das hier zum Beschluss stehende Quartierszentrum als Gemeinbedarfseinrichtung sowie einen Wohn- und Pflegebereich des Martinsclubs auf. In den Obergeschossen werden 47 Wohneinheiten entstehen, von denen 41 aus dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes Bremen gefördert werden; der Wohnungsneubau ist eines der sogenannten „Wohnbauflächen 30+“-Projekte. Die GEWOBA – als Eigentümerin und Bauherrin des Vorhabens – hat den Bauantrag im Dezember 2013 eingereicht.

Soziale Stabilisierung – Wohnen und Gemeinbedarf unter einem Dach

Um die sozialen Einrichtungen (Quartierszentrum und Kindertagesstätte) an dem Standort zu realisieren, haben die Stadtgemeinde und die GEWOBA in einer Vorentwurfsstudie nachgewiesen, dass beide Gemeinbedarfseinrichtungen mit dem Wohnen kompatibel und in das Gebäude integrierbar sind.

Das Erdgeschoss umfasst drei Nutzungsbereiche: im südlichen Kopfbau die Kindertagesstätte (Kita) und im nördlichen die betreuten Wohnungen des Martinsclubs – dazwischen das Quartierszentrum (QZ). Der Hauptzugang zu Kita und QZ erfolgt über ein Foyer, das auf der einen Seite zur Kita führt und auf der anderen in einen Flur zu den weiteren Räumen des QZ übergeht. Der Zugang zum Trakt des Martinsclubs erfolgt über separate Eingänge (siehe Plan 3 im Anhang). Die Grundrissgestaltung ist mit den dafür zuständigen Fachstellen abgestimmt und berücksichtigt deren jeweilige Belange.

<u>Nutzungsverteilung im EG (gerundet)</u>	<u>m²-Fläche</u>	<u>v.H.-Anteile</u>
Gesamtfläche (ohne Treppenhäuser)	1.609	100
Kindertagesstätte	499	31
Küche	67	4
Quartierszentrum	674	42
Martinsclub	369	23

Komponenten des Quartierszentrums

Im Quartierszentrum Huckelriede sollen soziale Beratungsdienstleistungen verschiedener Träger, Erwachsenen- und Familienbildungsangebote sowie selbstorganisierte nachbarschaftliche Aktivitäten von Bewohnerinnen und Bewohnern einen gemeinsamen Raum finden.

Die SOS-Kinder- und Jugendhilfen werden mit ihrer Frühberatungsstelle Süd die neu zu schaffenden Räume beziehen. Mit zwei speziell ausgestatteten Diagnostikräumen sowie den flexiblen Gruppenräumen des Quartierszentrums bietet sich eine Infrastruktur, die in den Räumen der SOS-Kinder- und Jugendhilfe in der Friedrich-Ebert-Straße nicht für junge Familien vorgehalten werden kann. Die Nähe zum ÖPNV-Knotenpunkt Huckelriede sichert die gute Erreichbarkeit für alle Familien des Bremer Südens.

Das Amt für Soziale Dienste wird am Cambrai-Dreieck zwei Beratungsbüros nutzen. Im täglichen Wechsel der Abteilungen des örtlichen Sozialzentrums sollen die Beratungsbedarfe der verschiedenen Zielgruppen des Ortsteils abgedeckt, sowie kontinuierlich die soziale Stadtteilentwicklung über das Quartiersmanagement betrieben werden. Daneben stehen die Beratungs- und Gruppenräume auch für Bildungsprogramme der Häuser der Familie zur Verfügung.

Die Gruppenräume des Quartierszentrums stehen für Angebote, die sich an die Quartiersöffentlichkeit richten (z. B.: Erwachsenen- und Familienbildungsangebote) der Kita, dem Martinsclub und weiteren freien Trägern zur Verfügung.

Bewohner/innen sowie örtliche Initiativen des Quartiers können das Gebäude als Versammlungsort und Gemeinschaftsfläche nutzen. Ein „Tortencafé“ im Foyer sowie die Gruppenräume sollen Orte der Vielfalt und der nachbarschaftlichen Aktivitäten werden und somit auch eine Basis für verschiedene Kulturen und Inklusion sein. Mit den Anknüpfungspunkten in der Kita und dem Wohn- und Pflegestandort des Martinsclubs werden auch das bürgerschaftliche Engagement und das soziale Miteinander im Quartier gestärkt.

Die Räumlichkeiten können für Veranstaltungen vermietet werden und bieten so auch die Chance einer Refinanzierung der laufenden Kosten (Instandhaltung, Betriebskosten). Die soziale Infrastruktur in der östlichen Neustadt bietet keine vergleichbaren, flexibel nutzbaren Flächen.

Fördergegenstand, Zweckbestimmung und -bindung

Fördergegenstand ist der für soziale Angebote im Quartier zu nutzende Flächenanteil des Erdgeschosses. Dieser umfasst die dem Quartierszentrum zugeordneten Flächen mit einer Größe von rund 674 m² - dies entspricht rund 42% der Gesamtfläche des Erdgeschosses. Gefördert werden die Planung und die Ausführung des Innenausbaus. Der Rohbau entsteht im Rahmen des Hauptbauvorhabens der GEWOBA.

Zweckbestimmung der Förderung aus Mitteln des Programms Stadtumbau-West ist die Revitalisierung einer städtebaulichen Brachfläche zu einem Standort für gemeinnützige Einrichtungen im Sinne der Sanierungsziele. Die Zweckbindung beträgt 25 Jahre.

Mietvertrag und Bedarfsträger

Ein Trägermodell für das Quartierszentrum befindet sich in der Abstimmung zwischen den o. g. Dienstleistern. Bedarfsträger sowie Zuwendungsgeber für die Planungs- und Bauleistungen ist das Sozialressort, vertreten durch das Amt für Soziale Dienste – Sozialzentrum Süd. Der Träger schließt mit der GEWOBA einen Mietvertrag über die Dauer der Zweckbindungsfrist ab. Die Förderung des Ausbaus ermöglicht hier eine Reduzierung des Mietpreises.

Kostenzusammenstellung und Finanzierung

Die Maßnahme in Höhe von insgesamt voraussichtlich umfasst im Einzelnen:	757.000 EUR
Baukosten, KG 100 bis 600 (brutto)	531.165 EUR
KG 700 (Baunebenkosten, brutto)	225.835 EUR
zzgl. Risikozuschlag (ca. 6%)	43.000 EUR
Voraussichtliche Gesamtkosten	bis zu 800.000 EUR

Finanzierung aus Mitteln der Städtebauförderung – Programm Stadtumbau West.

Mittel der Städtebauförderung	800.000 EUR
davon	
Bundesmittel des Programms Stadtumbau West	266.667 EUR
Komplementärmittel der Stadtgemeinde Bremen (SUBV)	533.333 EUR

Die Mittel aus dem Programm Stadtumbau West stehen auf der Haushaltsstelle 3696 / 89271-6 „Zuschüsse für Maßnahmen des Stadtumbau West –Huckelriede“ (aus Haushaltsresten und Anschlägen) bereit.

Die Mittel werden voraussichtlich in folgenden Jahren benötigt:

	Bundesmittel	Komplementärmittel Stadtgemeinde Bremen	Gesamt
2014	16.667 EUR	58.333 EUR	75.000 EUR
2015	240.000 EUR	485.000 EUR	725.000 EUR

Für das Jahr 2015 ist die Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe der bremschen Mittel sowie der Drittmittel in Höhe von insgesamt 725.000 EUR bei der Haushaltsstelle 3696 / 89271-6 „Zuschüsse für Maßnahmen des Stadtumbau West-Huckelriede“ erforderlich.

Beteiligung

Die im Herbst 2014 beginnende Bebauung ist das Ergebnis eines mit Eigentümern, Verwaltung, BürgerInnen und Ortspolitik durchgeführten Beteiligungsprozesses im Rahmen verschiedener Foren der Gesamtmaßnahme „Sanierungsgebiet Huckelriede“ und des o.g. Bebauungsplanes Nr. 2429. Hier die „Meilensteine“ für dieses Vorhaben:

- 16. Dezember 2010: Vorstellung im Zusammenhang mit dem Städtebaulichen Rahmenplan im Beirat Neustadt
- 14. September 2011: Darlegung des aktuellen Rahmenplanes durch SBD Höing im Fachausschuss
- 31. Mai 2012: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum B-Plan 2429 in einer Einwohnerversammlung
- 20. Juni 2013: Cambrai-Dreieck, Vorstellung der geplanten Projekte (Wohnungsneubau, Kita und Quartierszentrum) im Beirat Neustadt u.a. durch GEWOBA, Martinsclub, Amt für Soziale Dienste, Referat Stadtumbau und des B-Planentwurfes
- 25. Februar 2014 Beschluss der Stadtbürgerschaft zum B-Plan 2429; Bekanntmachung am 11. März 2014
- 15. Juli 2014: der Fachausschuss Soziales und Bildung des Beirates Neustadt begrüßt die vorgestellten Planungen zum Quartierszentrum

Weiterhin wurde das Vorhaben in den Sitzungen des Sanierungsgremiums Huckelriede / Sielhof vorgestellt und mit den dortigen BeiratsvertreterInnen diskutiert.

Genderprüfung

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Die Förderung von Quartierszentren erfolgt geschlechterneutral. Die Angebote des Quartierszentrums stehen grundsätzlich gleichermaßen Frauen und Männern zur Verfügung. Ein Schwerpunkt (SOS Kinder- und Jugendberatung, Frühberatung etc.) bezieht sich auf Familien. Erwartbar ist daher für diese Angebote eine höhere Frequenzierung von Frauen.

Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen durch die Baumaßnahme sind bereits oben unter Kostenzusammenstellung und Finanzierung dargestellt. Die Umsetzung der Maßnahme verursacht keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Haushalt des Amtes für Soziale Dienste.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Das Quartierszentrum ist an einem festgelegten Standort innerhalb eines multifunktional genutzten Gebäudekomplexes vorgesehen. Das Konzept für ein integratives Angebot an diesem Standort basiert auf der städtebaulichen Entwicklungsplanung und der Prüfung sozialpolitischer Bedarfe. Aufgrund dieser speziellen Konstellation steht eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vor dem methodischen Problem, dass den Planungen keine vergleichbare Alternative gegenübergestellt werden kann, um die dann günstigste Variante auszuwählen.

Trotz dieses grundsätzlichen Problems wurde IB damit beauftragt, eine solche Wirtschaftlichkeitsprüfung durch den Vergleich mit einem fiktiven, selbst finanzierten Neubau vorzunehmen. Diese angenommene Variante stellt sich, berechnet auf eine Nutzungsdauer von 25 Jahren, um 500.000 € günstiger dar.¹ Die Differenz errechnet sich ganz wesentlich aus dem errechneten Restwert einer Immobilie im eigenen Besitz. Die für eine solche Investition erforderlichen Finanzmittel von rd. 2 Mio. Euro sind in der Haushaltsplanung bisher nicht eingestellt; eine Finanzierung innerhalb des jetzt angestrebten Realisierungs- und Förderzeitraums wäre daher nicht gesichert. Zudem kann diese günstigere Alternative faktisch weder am vorgesehenen Standort noch an anderen Stellen in Huckelriede realisiert werden. Auch könnten die Synergien, die aus der Unterbringung des Quartierszentrums in einem Gebäude, das auch Raum für eine Kita und für Wohnangebote des Martinsclubs bieten wird, an einem anderen Standort nicht realisiert werden.

Da somit ein selbst finanziert Neubau als Alternative zur Anmietung des Objekts nicht realisiert werden kann und auf das Quartierszentrum aus städtebaulichen und sozialpolitischen Gründen nicht verzichtet werden soll, wird an den Planungen festgehalten.

Beschlussvorschlag

1. Die Städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend nimmt die Entwurfsplanung zur Kenntnis. Sie stimmt der Planung und Finanzierung des Quartierszentrums in Huckelriede zu und bittet die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen die für die weitere Umsetzung erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt die Kostenermittlung zur Kenntnis und stimmt der Durchführung der Maßnahme und der Finanzierung - vorbehaltlich der Prüfung zu den beschlossenen Bewirtschaftungsmaßnahmen nach § 41 LHO des Senats vom 08. Juli 2014 - zu.

Anlage

Anlage 1: Planausschnitte

Anlage 2: Ansicht

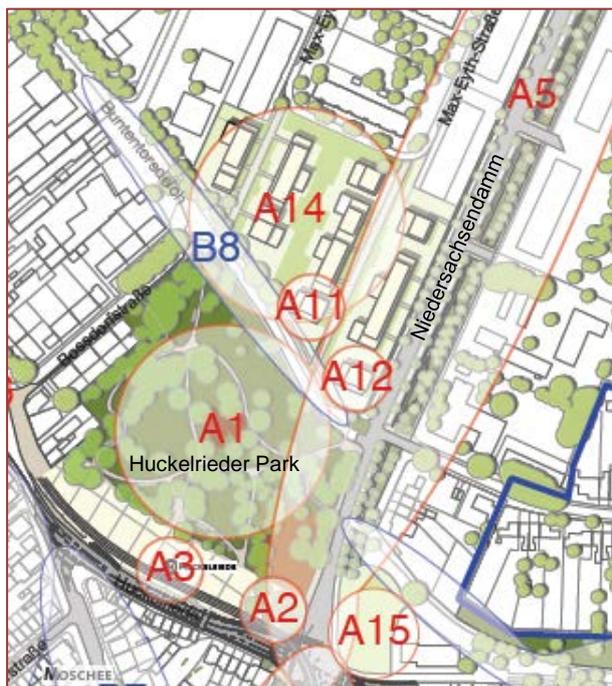
Anlage 3: Grundrissplan

Anlage 4: Kostenschätzung

Anlage 5: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungsübersicht

¹ Um den Bezug zu der Dauer der Zweckbindungsfrist der Fördermittel (25 Jahre) herzustellen, wurden die Werte der Wirtschaftlichkeitsberechnung von IB zu Grunde gelegt (30 Jahre) und auf die Dauer der Zweckbindungsfrist entsprechend heruntergebrochen.

Anlage 1: Planausschnitte



Plan 1: Ausschnitt aus Maßnahmenplan Huckelriede (Juni 2011)

Maßnahmen auf dem „Cambrai-Dreieck“:

- A14 Wohnungsneubau
Bauvorhaben der
- GEWOBA,
- Deutschen Reihenhaus und
- MOSAIK.
Rechtskräftiger B-Plan 2429
- A12 Kindertagesstätte
Bestandteil des Bauvorhabens der GE-
WOBA im EG
- A11 Quartierszentrum
Bestandteil des Bauvorhabens der GE-
WOBA im EG



Plan 2: Bebauung und Freiflächen Cambrai-Dreieck (Nov 2013)

Quartierszentrum im
Erdgeschoss

Anlage 2: Ansicht

Neubauvorhaben der GEWOBA mit sozialen Einrichtungen (Kita und Quartierszentrum) im Erdgeschoss



Anlage 3 Grundrissplan vom Erdgeschoss



Darstellung der drei Hauptnutzungen:

- Kindertagesstätte (Kita)
- Martinsclub, betreutes Wohnen
- Quartierszentrum

Abgrenzung des Fördergegenstandes „Quartierszentrum“

Apricot: Nutzung Quartierszentrum **plus** Kita und Martinsclub

Orange: Nutzung **ausschließlich** Quartierszentrum

Anlage 4: Kostenschätzung

Gliederung nach Kostengruppen DIN 276 neu
 Auszug aus der Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) vom 18. Juli 2014

<u>Zusammenstellung der Kosten</u>			
100	Summe	Grundstück	
200	Summe	Herrichten und Erschließen	
300	Summe	Bauwerk - Baukonstruktionen	369.450,00
400	Summe	Bauwerk - Technische Anlagen	156.565,09
500	Summe	Außenanlagen	
600	Summe	Ausstattung und Kunstwerke	4.900,00
700	Summe	Baunebenkosten	225.580,00
zur Aufrundung (auf volle 1000,-€) +			504,91
Gesamtkosten in gegenwärtigen Preisen einschl. Mehrwertsteuer von 19%			757.000,00
Anmerkung:			
Haushaltmäßige Gliederung der Kosten			
Kostenhauptgruppe 7 (Baumaßnahme)			
Summe 100; 200; 300; 400; 500; 600 (-611); 700			757.000,00
Kostenhauptgruppe 8 (Inventar)			
Summe	610		
			757.000,00
Bis zum voraussichtlichen Baubeginn			
im Jahre		ist mit einer Preissteigerung	
von ca.		entsprechend	€
zu rechnen			
Für Preissteigerungen ab Baubeginn bis zur beabsichtigten Fertigstellung der Maßnahme			
im Jahre		ist mit einer weiteren Preissteigerung	
von ca.		entsprechend	€
zu rechnen			
Die Gesamtkosten betragen somit			757.000,00
aufgestellt: Ulrich Ruwe			
Bremen, den 23. Jun 11			

Anlage 5 : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : 18/421 (Baudeputation) bzw. 188/14 (Sozialdeputation)

Datum : 03.09.2014

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Sanierungsgebiet Huckelriede / Sielhof, Bremen, Neustadt
Revitalisierung einer Stadtbrache für den Ausbau eines gemeinnützigen Quartierszentrums

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **betriebswirtschaftlichen**
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts-/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse

Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichem Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung : 2014

Betrachtungszeitraum (Jahre): 30

Unterstellter Kalkulationszinssatz: 2,8

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Neubau (Eigenvariante)	1
2	Anmietung	2

Ergebnis

Der Neubau ist rechnerisch mit einem Barwertvorteil von rd. 500 TEUR günstiger. Die Investitionsentscheidung fällt bewusst zugunsten der Alternative 2, da u.a. die von IB durchgeführte Annahme, dass ein entsprechendes Grundstück in der vorgesehenen Lage vorhanden ist, nicht zutrifft (s. weitergehende Erläuterungen).

Weitergehende Erläuterungen

Der Barwertvorteil errechnet sich ganz wesentlich aus dem errechneten Restwert der neuen Immobilie nach 25 Jahren.² Die für eine solche Investition erforderlichen Finanzmittel von rd. 2 Mio. Euro sind in der Haushaltsplanung bisher nicht eingestellt; eine Finanzierung innerhalb des jetzt angestrebten Realisierungs- und Förderzeitraums wäre daher nicht gesichert. Zudem kann diese günstigere Alternative faktisch weder am vorgesehenen Standort noch an anderen Stellen in Huckelriede realisiert werden, da aktuell kein entsprechendes Grundstück zur Verfügung steht. Auch könnten die Synergien, die aus der Unterbringung des Quartierszentrums in einem Gebäude, das auch Raum für eine Kita und für Wohnangebote des Martinsclubs bieten wird, an einem anderen Standort nicht realisiert werden.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1.	2.	n.
----	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1	Barwertberechnung	
2	Mietfläche pro Mitarbeiter	

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 6 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
 die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen/bremischen Verwaltung gem. RL Bau 4.2 ist am _____ erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

² Um den Bezug zu der Dauer der Zweckbindungsfrist der Fördermittel (25 Jahre) herzustellen, wurden die Werte der Wirtschaftlichkeitsberechnung von IB zu Grunde gelegt (30 Jahre) und auf die Dauer der Zweckbindungsfrist entsprechend heruntergebrochen.