

**Deputation für Umwelt, Bau,
Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (L/S)**

Vorlage Nr. 19/ 456(S)

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)
am 20.09.2018**

Abbruch von Behelfsheimen

A. Sachdarstellung

Unter den leerstehenden Behelfsheimen gibt es baufällige Ruinen, die nicht mehr nutzbar sind und für die nur noch der Abbruch in Frage kommt. Die betreffenden Behelfsheime wurden z.T. durch Brände völlig zerstört. Mit den Grundstückseigentümern wurden vor Jahren entsprechende Abbruchvereinbarungen geschlossen. Ein kurzfristiger und zügiger Abriss ist insbesondere im Bremer Westen dringend notwendig. Die Abbrüche sind als vorbereitende Maßnahme zu sehen und stehen etwaigen Überlegungen zu weiteren Entwicklungen im Kleingartengebiet nicht entgegen. Mit der Durchführung der Abbrüche werden Problemlagen beseitigt und die Umsetzung bereits geplanter Maßnahmen z.B. gemäß Konzept Naherholungspark Bremer Westen ermöglicht.

Die Haushaltsmittel wurden durch den Haushalts- und Finanzausschuss (HaFA) mit einer Sperre versehen. Die Aufhebung der Sperre ist an die konzeptionelle Weiterentwicklung des weiteren Umgangs mit brachliegenden Parzellen und die Vorlage eines Zeitplans zur Erstellung eines Kleingartenentwicklungsplans gebunden.

Der Sachstand zum Kleingartenentwicklungsplan 2025 wurde zuletzt in der Sitzung der Deputation am 17.08.2017 beschrieben. Es ist absehbar, dass sich die notwendige digitale Grundlagenermittlung erheblich verzögert und daher kurzfristig kein Kleingartenentwicklungsplan vorgelegt werden kann. Die Gespräche zur konzeptionellen Weiterentwicklung sollen aber unabhängig von der digitalen Datenerfassung begonnen werden.

Der Kleingartenentwicklungsplan für die gesamte Stadtgemeinde Bremen hat zur Aufgabe, für die ca. 100 Kleingartenanlagen mit geschätzt ca. 17.000 Parzellen eine zukunftsfähige Entwicklungsperspektive zu erarbeiten. Gleichzeitig sollen verschiedene Fragestellungen wie Bedarfe, Umgang mit Leerständen, Modernisierung des Kleingartenwesens, Umwandlung in Wochenendhausgebiete u.v.m. bearbeitet werden. Auch müssen Fragen der Kleingartenorganisation (Generalpachtverträge), der Pflege des sogenannten Rahmengrüns und dessen Finanzierung neu geordnet werden. Grundlage für die Erarbeitung des Kleingartenentwicklungsplanes ist das Vorliegen der digitalen Bestandsdaten, die derzeit von GeoInformation Bremen erhoben werden. Eine flächendeckende Erfassung dieser Daten wird aufgrund der Datenmenge sowie der engen personellen Situation bei GeoInformation nicht vor Frühjahr 2019 vorliegen. Erst dann können die Daten bei SUBV/UBB flächendeckend ausgewertet und analysiert werden. Parallel zur Datenerfassung wird SUBV

in diesem Jahr einen Prozess initiieren, der die verschiedenen Akteure im Kleingartenwesen einbindet und einen Arbeitsrahmen zur Erarbeitung des Kleingartenentwicklungsplanes schafft. Aufgrund der zahlreichen Fragestellungen wird dieser Prozess einige Zeit in Anspruch nehmen. Ein exakter Zeitplan ist mit allen Beteiligten noch abzustimmen.

Gleichzeitig gibt es mit dem Konzept Naherholungspark Bremer Westen (siehe Broschüre „Grüne Oase im Bremer Westen“) bereits ein abgestimmtes Konzept für die großen Kleingartengebiete im Bremer Westen. Das Projekt ist Bestandteil des vom Senat beschlossenen integrierten Entwicklungskonzeptes Gröpelingen (IEK), mit dem gezielt die städtebaulichen Missstände im Bremer Westen abgebaut werden sollen. Mit dem Projekt Naherholungspark Bremer Westen hat sich Bremen auch für ein vom Bund gefördertes Modellprojekt „Green Urban Lab“ beworben und mit 11 anderen Städten in Deutschland den Zuschlag erhalten. Die Fragestellungen in diesem Modellprojekt sind zum Teil deckungsgleich mit denen des Kleingartenentwicklungsplanes. Die Laufzeit des Projektes beträgt drei Jahre (September 2017 bis September 2020).

Unabhängig von den Ergebnissen des Kleingartenentwicklungsplanes steht außer Frage, dass insbesondere die leerstehenden und extrem baufälligen Behelfsheime im Bremer Westen kurzfristig abgerissen werden müssen. Dabei ist die zukünftige Nutzung der Grundstücke, ob Kleingarten oder Grünfläche oder Ausgleichsmaßnahme irrelevant. Tatsache ist, dass die leerstehenden Ruinen das Stadtbild in den Kleingartengebieten negativ beeinträchtigen, zur illegalen Müllbeseitigung einladen und die Probleme der Kleingartengebiete weiter verschärfen. Zudem blockieren sie wichtige im Rahmen des Konzeptes Naherholungspark Bremer Westen formulierte Flächenentwicklungen, wie die Anlage von Streuobstwiesen, Grünanlagen oder Aufforstungen und gefährden somit wichtige Ziele zur Umsetzung des Naherholungsparks Bremer Westen.

Aus Sicht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr ist es daher notwendig, den Abbruch der verfallenen Behelfsheime voranzutreiben, um die Grundlage für die Weiterentwicklung der Kleingartengebiete zu schaffen und Folgekosten wie z.B. für Verkehrssicherungsmaßnahmen, Entsorgung von kontaminierten Böden und Müllbeseitigung zu vermeiden. Die ausgewählten Objekte für die Behelfsheimabbrüche sind mit dem Landesverband der Gartenfreunde abgestimmt (siehe Liste geplante Behelfsheimabbrüche 2018/2019).

Bei gemeinsamer Ausschreibung der Abbrucharbeiten für 33 Behelfsheime wird mit Kosten in Höhe von rd. 500.000 € gerechnet.

B. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Folgende Finanzierung ist vorgesehen:

In T€	2018	2019	Summe
Bereinigung von Kleingärten	250	250	500

Die Mittel von 500 T€ stehen auf der Haushaltsstelle 3682/89141-5 „Aufwendungen für die Bereinigung von Kleingartengebieten in Bremen“ zur Verfügung, davon sind jeweils 130 TEUR pro Jahr veranschlagt. 240 TEUR stehen als weitere Haushaltsermächtigung aus den Vorjahren zur Verfügung; die erforderliche Liquidität wird im PPL68 zur Verfügung gestellt. Die Ausschreibung erfolgt in 2 Tranchen, 250 TEUR in 2018 und 250 TEUR in 2019, so dass keine Verpflichtungsermächtigung erforderlich ist.

Die weiteren Schritte zur Entwicklung des Kleingartenentwicklungsplans wurden beschrieben. Ein Zeitplan für die Umsetzung wird in 2020 vorgelegt. Der HaFA wird gebeten, die Haushaltssperre bei der Haushaltsstelle 3682/89141-5 „Aufwendungen für die Bereinigung von Kleingartengebieten in Bremen“ aufzuheben, damit die geplanten Arbeiten umgesetzt werden können.

C. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt die Kostenermittlung zur Kenntnis und stimmt der Durchführung der Maßnahmen und der Finanzierung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, die Aufhebung der Haushaltssperre bei der Haushaltsstelle 3682/89141-5 „Aufwendungen für die Bereinigung von Kleingärten“ beim Haushalts- und Finanzausschuss zu beantragen.

Anlage

- Liste der geplanten Behelfsheimabbrüche 2018/2019
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Geplante Behelfsheimabbrüche 2018/2019

Bei den nachstehenden baulichen Anlagen (Behelfsheimbebauungen), Ziffern 1 bis 24, handelt es sich um gewünschte Beseitigungen im Rahmen einer geschlossenen Abbruchvereinbarung. Sehr schlechte bauliche Zustände die teilweise zur Absperrung des Kleingartengrundstücks führten. Eine kleingärtnerischen Nachnutzung der baulichen Anlagen ist nicht mehr möglich und/oder beabsichtigt.

Abbruchkosten geschätzt

1	Im Suhrfelde Weg VI Nummer 15	Hastedt	Dach teilweise eingestürzt
2	Rosenweg 25	Schwachhausen	Fußboden in Teilen eingebrochen / Keller steht unter Wasser / Mauerwerk durchfeuchtet
3	Memelweg 87	Vahr	Leerstand seit mindestens 2007/ schlechter Zustand (Wasserschaden im Dachgeschoss) / Gebäude stark vermüllt
4	Kampfhuhnweg 16	Walle	Leerstand seit mindestens 2008 / schlechter baulicher Zustand (verwahrlost) / Garten total verwildert und vermüllt
5	Schlickwiesenweg 34	Walle	Brandruine seit April 2015 / Dach nicht mehr vorhanden
6	Pfingstrosenweg 2	Walle	Leerstand seit etwa 2003 / schlechter Instandhaltungszustand / Bedachung (Pfannen) in Teilen abgängig / Grundstück total verwildert
7	Braunellenweg 10	Walle	Leerstand seit 2009 / schlechter baulicher Zustand (Schindeln der Bedachung in Teilen abgängig)
8	Rotkehlchenweg 2	Walle	Leerstand seit 2005/ schlechter baulicher Zustand (Bausubstanz verwahrlost, Holzfussboden in Teilen eingestürzt) / Grundstück total verwildert
9	Milanweg 61	Walle	Leerstand seit 2009 / schlechter baulicher Zustand (Dach des Anbaus hängt stark durch, Einsturzgefahr demnächst gegeben) / Haus und Garten verwildert
10	Finckenweg 35	Walle	Leerstand seit etwa 2012 / schlechter baulicher Zustand (Toschdach in Teilen marode und droht auf Nachbargrundstück zu stürzen) / verwahrlost
11	Tulpenweg 57	Findorff	Dach droht einzustürzen (im Innern abgestützt) / größere Risse im Mauerwerk
12	Amalienweg 8	Findorff	Leerstand seit mindestens 2014 / schlechter baulicher Zustand (Dach eines Anbaus hängt durch, Behelfsheim verwahrlost) / Vermüllung des Garten und am Weg
13	Auf dem Groden 6	Findorff	Leerstand seit 2010 / schlechter baulicher Zustand (Anbau einsturzgefährdet, Behelfsheim verwahrlost) / Garten verwildert
14	Friggaweg 12	Findorff	Leerstand seit 2012 / schlechter baulicher Zustand (Dach hängt durch)
15	Evenapfelweg 62	Gröpelingen	Leerstand seit 2011 / schlechter baulicher Zustand (Fenster fehlen, Dächer der Anbauten einsturzgefährdet, Dach Behelfsheim hängt durch)
16	Juliusweg 2	Stadtwerder	Leerstand seit 2006/ schlechter Zustand (Fenster und Türen fehlen) / Bebauung vermüllt / Hilfeersuchen Polizei
17	Auf den Bleichen 6	Stadtwerder	Leerstand seit 2010 / schlechter baulicher Zustand (Behelfsheim und Grundstück sind verwahrlost)
18	Langeweg 32/34	Neustadt	Leerstand seit 2009 / schlechter baulicher Zustand (Behelfsheimdach hängt durch)
19	Dahlweg 1	Woltmershausen	Leerstand seit 2004 / schlechter baulicher Zustand (Dach teilweise defekt im Bereich der Grenzbebauung)
20	Azaleenweg 8	Woltmershausen	Leerstand seit 2007 / schlechte Bausubstanz (Dach in Teilen defekt, Holzgebäude in Bodennähe verfault)
21	Georginenweg 9 A	Walle	Leerstand seit 2007, schlechter baulicher Zustand (verwahrlost) / Garten total verwildert / Wegebreite 1,5 bis 2m
22	Harjesweg 6	Walle	Leerstand seit 2010 / Behelfsheim in Holzbauweise (Verwahrlost und durchfeuchtet) / Garten verwildert
23	Elsaweg 9	Walle	Leerstand seit mindestens 2005 / schlechter baulicher Zustand (Behelfsheim verwahrlost) / Garten ist total verwildert/verwildert
24	Chrysanthemenweg 23	Walle	Leerstand seit 2011 / schlechter baulicher Zustand (Behelfsheim und Grundstück sind verwahrlost)

255.000,00 €

Bei Ziffer 25 bis 31 handelt es sich um stark einsturzgefährdete Behelfsheimbebauungen mit Bauzaunabsperrungen der Kleingartengrundstücke. Abbruchvereinbarungen liegen vor, außer bei Ziffer 31. Hier übernimmt Sondervermögen Infrastruktur die Abbruchkosten auf dem von IB-Bremen verwalteten Kleingartengrundstück.

25	Hyazinthenweg 21	Walle	Brandruine seit Januar 2016 / Dachstuhl und Anbau einsturzgefährdet / Grundstück mit Bauzaun (Ersatzvornahme) gesichert
26	Pomponweg 8	Walle	Brandruine seit Juli 2015 / Dach weitgehend nicht mehr vorhanden / Eigentümer nach unbekannt verzogen
27	Schildblattweg 6	Walle	Brandruine seit März 2016 / Dach weitgehend nicht mehr vorhanden / Davor seit 2013 ungenutzt / Grundstück mit Bauzaun (Immobilien Bremen) gesichert
28	Rotschwänzchenweg 39	Walle	Dach- bzw. Dachstuhl eingestürzt / Leerstand seit ca. 2007
29	Pappelweg 40	Findorff	Dach des Behelfsheimes eingestürzt und der Rest einsturzgefährdet
30	Arster Ochtrumdeich 21 A	Kattensch	Dach in Teilen eingestürzt und der Rest einsturzgefährdet / Leerstand seit mindestens 2000 / Hilfeersuchen Polizei
31	Beneckendorffallee 233	Vahr	Brandruine /Eingestürztes Dach /Kostenübernahme durch Sondervermögen Infrastruktur - Grundstücksverwaltung durch Immobilien Bremen

240.000,00 €

15.000,00 €

Σ 225.000,00 €

Diese beiden Behelfsheim sind im Rahmen einer Ersatzvornahme abzubauen. Die baulichen Anlagen sind ebenfalls nicht mehr kleingärtnerisch nutzbar.

32	Dohlenweg 1	Walle	Dach einsturzgefährdet (im Innern abgestützt) / Betretungsverbot nach Stellungnahme Statik erteilt/ Ersatzvornahme/ z.Zt. im Widerspruchsverfahren
33	Wellersweg 28	Walle	schlechter baulicher Zustand (große Teile der Dachpfannen und Fenster fehlen, starke Vermüllung und Nutzungsverbot aufgrund der Vermüllung im Innenraum des Behelfsheimes / Ersatzvornahme/ z.Zt. im Widerspruchsverfahren

Ges. Summe: 480.000,00 €

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Abbruch von Behelfsheimen

Datum : 20.09.2018

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Abbruch von Behelfsheimen

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **einzelwirtschaftlichen**
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

- Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

- Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Maßnahmen wird nicht umgesetzt	3
2	Verschieben des Abbruch von Behelfsheimen, wenn Zeitplan für den Kleingartenentwicklungsplan vorliegt	2
3	Abbruch von Behelfsheimen	1

Ergebnis

Alternative 1

Die leerstehenden Behelfsheime werden nicht abgerissen. Die Gebiete vermüllen und verwehrlosen. Zusätzliche Kosten für z.B. Verkehrssicherungspflichten entstehen.

Alternative 2

Der Kleingartenentwicklungsplan kann später nur zügig umgesetzt werden, wenn die Behelfsheime abgerissen werden. Der Zustand in den Gebieten würde sich in dieser Zeit weiter verschlechtern (s. Alternative 1).

Alternative 3

Der Abbruch der Behelfsheime würde die Situation im Kleingartengebiet entspannen, da einer Vermüllung und Verwehrlosung der Grundstücke entgegengewirkt wird. Auch erwartete weitere Kosten für die Verkehrssicherungspflicht würden entfallen.

Das Ressort empfiehlt die Umsetzung der Alternative 3.

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2020	2.	n.
---------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Zeitplan für die Umsetzung eines Kleingartenentwicklungsplanes	1	Zeitplan für Umsetzung des Konzeptes

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten / die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung