

Vorlage für die Sitzung des Senats am 14.02.2023

„Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremen – Kostensteigerungen für
Flächenaufhöhung im 2. Bauabschnitt“

A. Problem

Das Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ Bremen) ist fast vollständig baureif erschlossen. Lediglich im 2. Bauabschnitt (2. BA) des Güterverkehrszentrum Bremen (Bebauungsplan 1983) befinden sich noch nicht baureife, erschlossene Grundstücke (Abb.1: blau markierte Fläche). Auf den rot und blau gekennzeichneten Flächen ist die Errichtung eines Serviceparks II geplant. Die Vorbereitungen für die Ausschreibung des Servicepark II sind bei der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH bereits angelaufen. Begleitend dazu ist die Baureife dieser Flächen zwingend herzustellen.

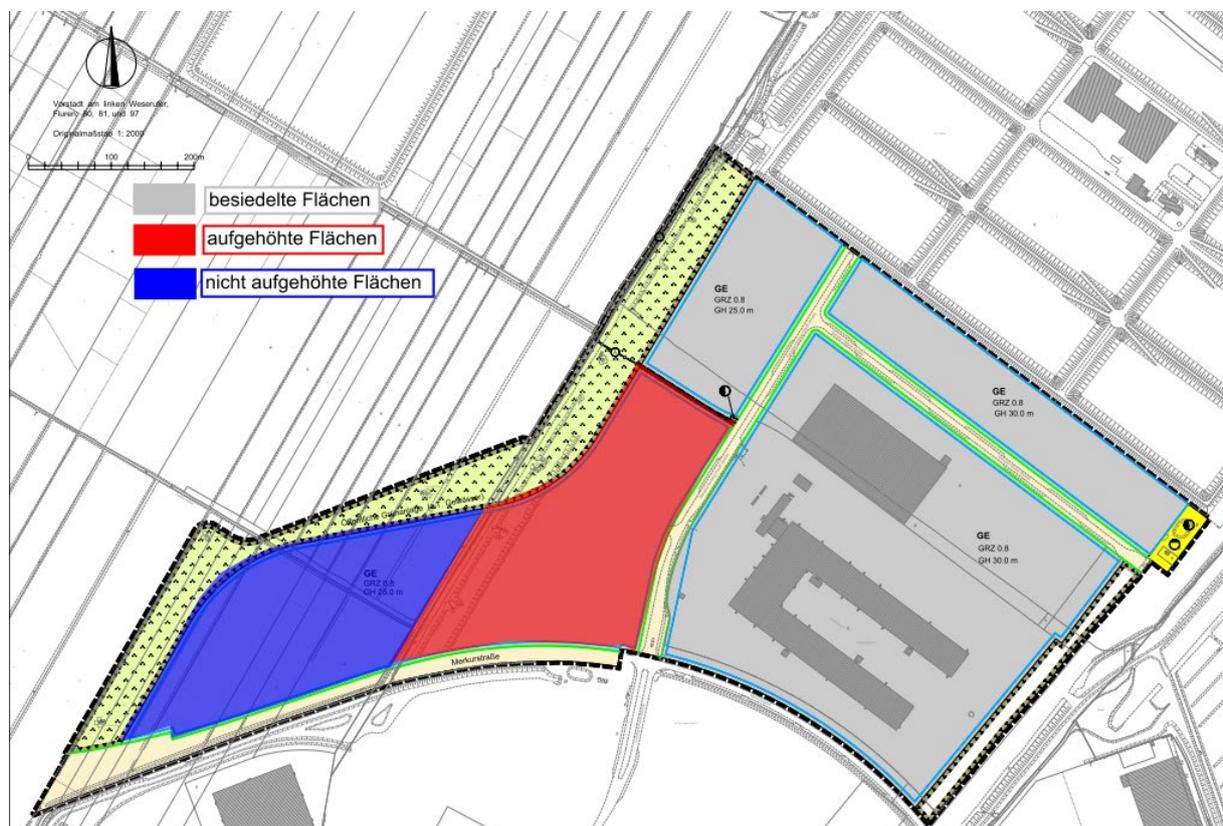


Abbildung 1: Bebauungsplan 1983 - 2. Bauabschnitt GVZ

(Quelle: Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau)

Die Baureife einer Fläche setzt voraus:

- Eine verkehrliche Anbindung (öffentliche Straße),
- das Vorhandensein von Entwässerungsleitungen und
- die Bebaubarkeit des Grundstücks.

Während die verkehrliche Anbindung und die Grundstücksentwässerung der blau markierten Fläche im 2. BA (BPlan 1983) schon vor längerer Zeit realisiert wurden, ist die Bebaubarkeit durch die fehlende Baugrundverbesserung noch nicht vollständig gegeben.

B. Lösung

Für die vollständige Herstellung der Baureife auf allen Flächen des Bebauungsplans 1983 (BPlan 1983), ist neben der verkehrlichen Anbindung und der Grundstücksentwässerung auch deren Bebaubarkeit sicherzustellen. Die Bebaubarkeit wird durch eine Baugrundverbesserung erreicht. Dazu wird, wie im GVZ üblich, durch flächenhaften Sandeinbau die Fläche mit verdichtungsfähigem, frostfreiem Sand in einer Stärke von mindestens einem Meter aufgehört.

Im Zuge von anderen Aufhöhungsmaßnahmen im GVZ, insbesondere im 5. Bauabschnitt (BPlan 2153), wurde Sandmaterial bereits auf die Grundstücke im 2. Bauabschnitt gefahren und eingebaut. Das zusätzliche Sandmaterial aus den anderen Bauabschnitten ist darauf zurückzuführen, dass dort mehr Sand flächenhaft eingebracht wurde, um die natürlichen Setzungsvorgänge des Bodens schneller einzuleiten und die Grundstücke somit zügiger baureif zu machen. Diese sog. Auflast wurde dann nach Abklingen der Setzungen abgefahren und auf andere Flächen, u.a. im 2. Bauabschnitt, eingebaut.

Durch das zusätzliche Sandmaterial aus anderen Bauabschnitten konnte die rot markierte Fläche von rd. 64.000 m² (Abb.1) im Bereich des BPlan 1983 bereits baureif hergestellt werden. Sogar die blau dargestellte Fläche (62.000 m²) konnte bereits teilweise aufgehört werden. Die Sandmassen aus dem 5. Bauabschnitt reichten allerdings nicht, um die Aufhöhung im 2. BA vollständig abzuschließen. Es fehlen ca.

40.000 m³ Sand, um die notwendige Aufhöhung zu erreichen und damit die Bebaubarkeit der blau markierten Fläche vollständig sicherzustellen.

Um die restlichen Grundstücke im 2. BA (BPlan 1983) baureif und somit auch vermarktungsfähig herzurichten, sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Sand (40.000 m³ feste Masse) liefern, flächenhaft einbauen und verdichten,
- Erdbau (Laden, Transport, Einbau, inkl. Vorarbeiten, Grabenverfüllung etc.),
- Nachschottern der vorhandenen Wege (ca. 530 m, 4 m breit) und
- Einfahrtbereich Halmerweg asphaltieren (ca. 50 m, 4 m breit).

Parallel zu den o.g. Maßnahmen sind Vermessungsleistungen sowie im Einzelfall auch Arbeiten der Kampfmittelsuche notwendig.

Aktuell werden Kosten in Höhe von 1,15 Mio. € (brutto) für die o.g. Maßnahmen veranschlagt.

Die Planungen der Maßnahme sind mit der Genehmigungsbehörde „Amt für Straßen und Verkehr“ abgestimmt. Darüber hinaus sind die Kosten im Rahmen der baufachtechnischen Prüfung genehmigt worden. Die ES-Bau liegt vor.

Die Flächenerhöhung wird vom Sondervermögen Gewerbeflächen durchgeführt und voraussichtlich im Jahr 2023 abgeschlossen.

C. Alternativen

Keine.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

D.1. Finanzielle Auswirkungen

Die vollständige Aufhöhung der Grundstücke im 2. Bauabschnitt des GVZ (BPlan 1983) verursacht 2023 voraussichtliche Kosten in Höhe von 1.148.000 Euro. Die ursprüngliche Kosten-Kalkulation und Mittelbereitstellung für Flächenaufhöhungen im GVZ stammt aus dem Jahr 2007 und berücksichtigt nicht die Kostenentwicklung der letzten Jahre bzw. die tatsächliche Kostensituation 2022/2023. Von dem ursprünglich

bewilligten Budget im Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt) in Höhe von rd. 577.000 Euro für Flächenerhöhungen im 2. Bauabschnitt des GVZ (Deputation für Wirtschaft und Häfen in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss 16/270-S; 14.03.2007) stehen nach Abschluss der bereits umgesetzten Geländeaufhöhungen im 2. BA (BPlan 1983) aktuell noch rd. 120.000 Euro für den Abschluss der Maßnahmen im 2. BA (blau markierte Flächen; Abb.1) zur Verfügung. Die Kosten für die Aufhöhung der ausstehenden Flächen und damit den Abschluss dieser Maßnahme betragen demnach 1.028.000 Euro.

Nr.	Leistung	Kosten in 1.000 Euro (brutto)
1	Sand (40 TSD m3 feste Masse) liefern, flächenhaft einbauen und verdichten	560
2	Erdbau (Laden, Transport, Einbau, inkl. Vorarbeiten, Grabenverfüllung etc.)	470
3	Nachschottern der vorhandenen Wege (ca. 530 m, 4 m breit)	84
4	Einfahrtsbereich Halmerweg asphaltieren (ca. 50 m, 4 m breit)	14
5	Kampfmittelsuche	10
6	Vermessungsleistungen	10
	Summe	1.148
	<i>abzgl. vorhandenes Budget</i>	<i>120</i>
	Summe benötigtes Budget	1.028

Im Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt) stehen für die Erschließung des GVZ für Flächenaufhöhungen im 3. Bauabschnitt (BPlan 2036) Eigenmittel in Höhe von 1.028.000 Euro zur Verfügung. Dieser Betrag wird im aktuellen Finanzplanungszeitraum bis 2026 im 3. BA (BPlan 2036) nicht benötigt, da dort keine Flächenaufhöhungen geplant sind. Das Budget kann somit zur Deckung der Kosten im 2. Bauabschnitt herangezogen werden.

D.2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Es handelt sich bei der Aufhöhung der Flächen um Maßnahmen im Zuge der Erschließung des GVZ. Die Erschließungsmaßnahmen wurden seinerzeit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. Die Verlagerung des Budgets vom 3. Bauabschnitt in den 2. BA in Höhe von insgesamt 1.028.000 Euro (innerhalb des Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt)) wird die Wirtschaftlichkeit der Erschließung des GVZ nicht beeinflussen, weswegen an dieser Stelle auf eine separate Wirtschaftlichkeitsberechnung der Mehrkosten im 2. BA des GVZ Bremen verzichtet

wird.

Die gemäß der Drucksache 16/355S von der Bürgerschaft beschlossenen „Kostenreduzierenden und effizienten Ausbaustandards im Hoch- und Tiefbau“ werden eingehalten.

D.3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

D.4. Gender-Prüfung

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Die Erschließung des GVZ und damit auch die Herstellung der Baureife richten sich grundsätzlich an alle Bevölkerungsgruppen und haben daher keine besondere Gender-Relevanz.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage befindet sich in Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau. Mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist die Vorlage abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für eine Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Finanzierung der Mehrkosten für Flächenaufhöhungen der bisher nicht aufgehöhten Grundstücke im 2. Bauabschnitt des Güterverkehrszentrums Bremen (BPlan 1983) aus Eigenmitteln des Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) in Höhe von 1.028.000 Euro zu.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, die städtische Deputation für Wirtschaft und Arbeit in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) mit der Finanzierung der Mehrkosten zu befassen und die Vorlage über den Senator für Finanzen an den Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Datum: 10.01.2023

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremen – Kostensteigerungen für Flächenaufhöhung im 2. Bauabschnitt

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts-/Kostenberechnung 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		1
2		2
3		3

Ergebnis

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

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

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1		ja/nein	
2		ja/nein	
3		Datum	

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

Es handelt sich bei der Flächenerhöhung der verbliebenen Grundstücke im 2. Bauabschnitt des Güterverkehrszentrums um die letzten noch nicht baureif erschlossenen Flächen des Bebauungsplans 1983 im Zuge der Erschließung des GVZ. Die Erschließungsmaßnahmen wurden seinerzeit einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung unterzogen. Die Flächenerhöhung ist Bestandteil der Erschließungsplanung. Die mit der Vorlage zusammenhängenden Mehrkosten in Höhe von 1.028 T€ beeinflussen aufgrund der Verlagerung des Budgets vom 3. Bauabschnitt (innerhalb des Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt)) die Wirtschaftlichkeit der GVZ-Erschließung nicht. Auf eine separate Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zur vollständigen Aufhöhung der Rest-Flächen im 2. Bauabschnitt wird daher verzichtet.

Die gemäß der Drucksache 16/355S von der Bürgerschaft beschlossenen „Kostenreduzierenden und effizienten Ausbaustandards im Hoch- und Tiefbau“ werden eingehalten.