

In der Senatssitzung am 1. November 2022 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Datum: 24.10.2022

Vorlage für die Sitzung des Senats am 01.11.2022

„Sanierungsgebiet Blumenthal“ hier: Externe Vergabe Sanierungsträger und Standortmanagement für das Sanie- rungsgebiet Blumenthaler Zentrum Finanzierung aus der Städtebauförderung

A. Problem

Die Bürgerschaft hat am 05.07.2022 die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im Blumenthaler Zentrum beschlossen. Parallel wurde der Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit Schlüsselmaßnahmen und Mittelrahmen zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen zugestimmt.

Als daraus folgende Aufgaben sind insbesondere zu nennen:

- die Koordinierung der im Sanierungsverfahren angelegten, tlw. ressortübergreifenden Projekte und ihrer Umsetzung,
- die Beratung und Beteiligung der Eigentümer:innen und Anwohner:innen,
- die Projektsteuerung (Projektentwicklung und -umsetzung),
- das Standort- und Leerstandsmanagement und
- den treuhänderischen Zwischenerwerb von Grundstücken und die Verwaltung des Sanierungsvermögens
- Koordinierung des Stadterneuerungsprozesses (Sanierungsverfahren und spätere Umsetzung des aktuell in Erarbeitung befindlichen Integrierten Entwicklungskonzeptes) und Abstimmung mit der Auftraggeberin SKUMS.

Für den weiterhin koordinierten Ablauf sind alle Ressorts aufgerufen, ihren Beitrag zur Stadtteilentwicklung zu leisten. Damit die Umsetzung der Maßnahmen im geforderten Zeitrahmen zu bewältigen sind, sind entsprechende Ressourcen einzusetzen. Um

- die Verwaltung von der Projektentwicklung und –umsetzung vor Ort zu entlasten,

- den Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts vorzubereiten,
- Grundstücksan- und -verkäufe für die Stadtgemeinde zu tätigen und
- insbesondere auch, um die Expertise zu den entsprechenden Instrumenten zur Verfügung zu haben,

sind die damit verbundenen Aufgaben extern zu vergeben.

Für das geplante Vorhaben wurden Kosten von rd. 1,5 Mio. EUR ermittelt. Die Kostenschätzung erfolgte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durch das beauftragte Planungsbüro. Zugrunde gelegt wurde ein jährliches Budget für Sanierungsträger von 75.000 € sowie für Standort/ Leerstandsmanagement von 75.000€ - das entspricht einem Stundenumfang von gut 2 Vollzeitstellen pro Jahr inkl. Nebenkosten.

Die für die Kostenschätzung zugrunde liegenden Kosten teilen sich wie folgt auf:

in TEUR	2023	2024	2025	2026 ff
1VZÄ Sanierungs-träger	35	75	75	565
1 VZÄ Standort/ Leerstandsmanagement	35	75	75	565
Summe/a	70	150	150	1130
Gesamt-summe				1500

Für den Zeitraum 2026-2035 wurde angenommen, dass die Tätigkeiten spätestens im Jahr 2033 auslaufen. Für 2026-2032 sind je 75.000 € kalkuliert, für 2033 je 40.000 €.

B. Lösung

Für die Umsetzung des Sanierungs- und Stadtteilentwicklungsprozesses soll daher ein externer Dienstleister beauftragt werden, der sowohl die Fachkompetenz besitzt, den Sanierungs- und Stadterneuerungsprozess vorzubereiten, zu koordinieren und öffentlichkeitswirksam zu kommunizieren, Schlüsselprojekte zu steuern, ein Standort- und Leerstandsmanagement aufzubauen sowie falls erforderlich als Treuhänder für die Stadtgemeinde in enger Abstimmung Grundstücke zu erwerben und zu verwalten, Bau- maßnahmen zu betreuen und Eingriffe ins Eigentumsrecht vorbereiten und begleiten zu können. Das Sanierungsgebiet Blumenthaler Zentrum ist Bestandteil eines größeren zukünftigen Fördergebietes der Städtebauförderung, für das derzeit ein Integrierte Entwicklungskonzept erarbeitet wird. Der Dienstleister soll als Gebietsbeauftragter für das gesamte zukünftige Fördergebiet agieren. Die Finanzierung eines Sanierungsträgers / Gebietsbeauftragten ist ausdrücklich aus der Städtebauförderung förderfähig.

Der Senat wird gebeten, dem dargestellten Vorgehen zum Sanierungsgebiet Blumenthal und der dargestellten Finanzierung zuzustimmen. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung von 1.430 TEUR zu und bittet das Ressort die erforderlichen Deputationsbeschlüsse und haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen im Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

C. Alternativen

Kurzfristig besteht für die Übernahme der Aufgaben für das Sanierungsgebiet Blumenthaler Zentrum keine Alternative durch eine andere Organisationseinheit der Stadtverwaltung, es gibt hierfür keine freien Personalressourcen und eine entsprechende Organisationseinheit steht nicht zur Verfügung.

Eine Verzögerung des Starts der Sanierung ist ebenfalls keine Alternative, da die Stadtgemeinde sich mit Beschluss des Sanierungsgebiets zur zügigen Durchführung der Sanierung gemäß BauGB verpflichtet, um die Eingriffe ins Eigentumsrecht (z.B. Vermerk im Grundbuch) nicht länger als nötig aufrecht zu erhalten.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Finanzielle Auswirkungen

Die mit dieser Vorlage zu beschließenden Kosten werden insgesamt voraussichtlich 1.500 TEUR betragen, davon je 750 TEUR für den Sanierungsträger / Gebietsbeauftragten und für Standort- und Leerstandsmanagement. Dieser Mittelansatz ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Vorbereitenden Untersuchung (VU) im Stadtteilzentrum Blumenthal entsprechend eingestellt. Die Mittelabflüsse weichen von den für die Kostenermittlung zugrunde gelegten Zahlen ab, da Haushaltsmittel aus 2022 eingeplant werden, aber erst Ende 2023 eine erste Rechnung erwartet wird.

Die Mittel werden in folgenden Jahren dargestellt:

	2022 in TEUR	2023 in TEUR	2024 in TEUR	2025 in TEUR	2026 ff in TEUR	Gesamt
Anteil Stadt- gemeinde 1/3	24	42	42	42	353	503
Anteil Land 1/3	23	42	42	42	353	502
Anteil Bund 1/3	23	41	41	41	349	495
Gesamt	70	125	125	125	1055	1500
VE		125	125	125	1055	1430

Die für den Sanierungsträger und das Standortmanagement erforderlichen Mittel in Höhe von 1.500 TEUR werden jeweils zu 1/3 aus Bundes-, Landes- und Gemeindemittel

finanziert und wurden in der Haushaltsaufstellung 2022/2023 sowie im Finanzplanungszeitraum bis 2025 auf der Haushaltsstelle 3696/893 40-2 „Städtebauförderung Lebendige Zentren Blumenthal“ berücksichtigt und werden darüber hinaus bis 2035 vorrangig innerhalb der beschlossenen Eckwerte des PPL 68 im Rahmen der jeweiligen Haushaltsaufstellungen fest eingeplant. Die Finanzierung in den Jahren 2023 bis 2035 wird haushaltsrechtlich durch die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von insgesamt 1.430 TEUR (je 125 TEUR in 2023 bis 2029 und 2030ff in Höhe von 555 TEUR) über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss beantragt. In gleicher Höhe wird die veranschlagte Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3696.89320-8 „Zuschüsse für Maßnahmen der Städtebauförderung“ nicht in Anspruch genommen.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine, da die zu erbringenden Dienstleistungen extern beauftragt werden.

Gender-Prüfung

Die Sanierung soll Bewohner:innen des Stadtteils zu Gute kommen. Neben der Unterstützung privater Eigentümer:innen auch Aufwertung, gesteigerte Aufenthaltsqualität und Sicherheitsgefühl in öffentlichen Räumen als Schlüsselmaßnahmen, die insbesondere auch Frauen zu Gute kommen sollen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen wurde eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Eine Veröffentlichung darf erst nach einer Ausschreibung erfolgen, um diese nicht zu beeinflussen. Ein nach der erfolgten Vergabe geschlossener Vertrag mit einem externen Dienstleister wird wie üblich im Transparenzportal veröffentlicht.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Ausschreibung eines Sanierungsträgers /Gebietsbeauftragten und des Standortmanagements zur Umsetzung des Sanierungs- und Stadtteilentwicklungsverfahrens in Blumenthal zu.

2. Der Senat stimmt der dargestellten Finanzierung für die Ausschreibung eines Sanierungsträgers / Gebietsbeauftragten und des Standortmanagements zur Umsetzung des Sanierungs- und Stadtteilentwicklungsverfahrens in Blumenthal in Höhe von insgesamt 1.500 TEUR (inkl. dem Eingehen einer zusätzlichen Verpflichtung i.H.v. 1.430 TEUR) zu.

3. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, die Vorlage der Fachdeputation zur Beschlussfassung vorzulegen und die Zustimmung der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.430 TEUR über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Anlage:

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage 2 : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Externe Vergabe Sanierungsträger und Standortmanagement für das Sanierungsgebiet Blumenthaler Zentrum

Datum : 12.08.2022

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Externe Vergabe Sanierungsträger und Standortmanagement für das Sanierungsgebiet Blumenthaler Zentrum

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	Ausschreibung und Vergabe eines Sanierungsbeauftragten für Blumenthal	1
2	Verzicht auf die Maßnahme	2

Ergebnis

Variante 1: Das Sanierungsgebiet Blumenthal wurde am 05.07.2022 von der Stadtbürgerschaft beschlossen und ist mittlerweile auch in Kraft getreten. Die Aufgaben eines Sanierungsträgers können nicht mit dem bestehenden Personal bearbeitet werden. Daher soll diese Aufgabe extern vergeben werden.

Variante 2: Bei einem Verzicht auf eine externe Vergabe können die im Sanierungsgebiet Blumenthal erforderlichen Maßnahmen nicht oder nur zu einem ganz geringen Teil umgesetzt werden. Die Ziele des Sanierungsgebietes können dann nicht erreicht werden.

Ergebnis: Es wird empfohlen, Variante 1 umzusetzen.

Weitergehende Erläuterungen

--

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 31.12.2023	2. 31.12.2035	n.
---------------	---------------	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Vergabe der Leistung an einen externen Sanierungsträger	Datum	31.12.2023
2	Budgeteinhaltung	Euro	1.500.000
n			

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

--

Anlage 2 : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Externe Vergabe Sanierungsträger und Standortmanagement für das Sanierungsgebiet Blumenthaler Zentrum

Datum : 12.08.2022

--