

In der Senatssitzung am 23. April 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Datum: 18.04.2024

Vorlage für die Sitzung des Senats am 23.04.2024 Projektaufruf „Nationale Projekte des Städtebaus“ 2024 des Bundes- ministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen Schwerpunkt Demokratie

Bewerbung mit dem Schlüsselprojekt des Sanierungsverfahrens Blumenthal: Rathaus wird Quartiershaus Umbau des denkmalgeschützten Rathauses Blumenthal als Ort für das Gemeinwesen im historischen Zentrum des Stadtteils und dem neuen Kämmereiquartier

A. Problem

Seit 2014 ermöglicht der Bund Förderungen für ausgewählte Projekte im Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“. Es wird vorgeschlagen, für die Perspektive des denkmalgeschützten Rathauses Blumenthal als Quartierszentrum für den Ortsteil und das benachbarte Kämmereiquartier auf dem ehemaligen BWK-Areal und zukünftigen Kämmereiquartier eine Bewerbung abzugeben, Abgabefrist ist der 30.4.2024.

1. Der Projektaufruf des BMWBSB „Nationale Projekte des Städtebaus“ 2024

Mit dem Bundesprogramm sollen investive Projekte mit besonderer nationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität und mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen gefördert werden. Nationale Projekte des Städtebaus sind national und international wahrnehmbare, größere städtebauliche Projekte mit deutlichen Impulsen für die jeweilige Gemeinde oder Stadt, die Region und die Stadtentwicklungspolitik in Deutschland insgesamt. Sie zeichnen sich durch einen besonderen Qualitätsanspruch („Premiumqualität“) hinsichtlich des städtebaulichen Ansatzes, der baukulturellen Aspekte und der Beteiligungsprozesse aus. Nationale Projekte des Städtebaus sind Projekte, mit denen in der Regel Aufgaben und Probleme von erheblicher finanzieller Dimension gelöst werden. Mit einem überdurchschnittlich hohen Fördervolumen soll eine schnellere und ggf. umfassendere Intervention und Problembearbeitung möglich sein. Die einzureichenden Projekte sollten die großen städtebaulichen Herausforderungen deutlich machen, vor denen Städte und Gemeinden in Deutschland derzeit stehen.

Begründung zum diesjährigen Schwerpunkt „Demokratie“: Das Grundgesetz bildet seit 75 Jahren das Fundament der freiheitlich demokratischen Grundordnung der Bundesrepublik Deutschland. Die Geschichte der Demokratie spiegelt sich auch im Städtebau

wider. Deshalb werden in 2024 insbesondere solche Projekte adressiert, die die Demagogiegeschichte in Deutschland erfahrbar machen, für künftige Generationen erhalten und die Demokratiebildung fördern.

Die Zuschlagskriterien sind im weiteren folgende:

- nationale bzw. internationale Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Vorhabens
- überdurchschnittliche städtebauliche Qualität
- besonderer Beitrag zur Baukultur
- Maßnahmen zur Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern
- erhebliches und überdurchschnittliches Investitionsvolumen
- Machbarkeit und zügige Umsetzbarkeit
- Innovationspotenzial

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung schlägt vor, den geplanten Umbau des denkmalgeschützten Rathauses Blumenthal zur Förderung beim Bund einzureichen. Hierfür muss in der 1. Phase (Einreichung von Projektskizzen bis spätestens 30.4.24) der Projektvorschlag **zwingend mit einem Beschluss des Senats, mit dem die Teilnahme am Projektaufruf 2024 gebilligt wird, eingereicht werden.**

2. Darlegung des Projekts und Begründung für die Bewerbung

Der Ortsteil Blumenthal gehört zu den am stärksten benachteiligten Gebieten in der Stadt Bremen. Seit 2022 ist das Zentrum des Ortsteils Blumenthals als Sanierungsgebiet gemäß BauGB ausgewiesen. Seit 03/2023 liegt für den Ortsteil auch ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) vor, das handlungsfeld- und ressortübergreifend sowie mit Beteiligung vor Ort erarbeitet und durch den Senat beschlossen wurde. Das IEK beschreibt das Vorgehen der Stadterneuerung hin zu einem neuen lebendigen Zentrum für Blumenthal. Damit erfüllt das Projekt auch die Anforderung des Bundes, dass das Projekt Gegenstand einer städtebaulichen Strategie und eines Beteiligungsprozesses sein muss.

Bedeutung der kommunalen Liegenschaft für die Revitalisierung des alten Zentrums Blumenthal: Das seit Jahren leerstehende historische Rathaus Blumenthal bildet das Herzstück des Stadterneuerungsprozesses: Es liegt stadträumlich zwischen dem alten Zentrum Blumenthal und dem zukünftigen Kämmerie-Quartier, dessen Entwicklung die Chance für einen Erneuerungsprozess des alten Zentrums überhaupt erst eröffnet. Die Aktivierung und Belegung des Rathauses ist die wichtigste Schlüsselmaßnahme aus dem IEK Blumenthal: Das denkmalgeschützte Gebäude prägt den Stadtraum in der Nähe des Marktplatzes von Blumenthal erheblich und stellt durch seine Lage eine zentrale Schnittstelle und damit ein „Scharnier“, zwischen Stadtteilzentrum und dem sich entwickelnden Kämmerie-Quartier auf dem Areal der ehemaligen Bremer Wollkämmerie dar. Die Nutzer:innen des Kämmerie-Quartiers, das durch die Entwicklung eines sehr großen Bildungs- und Berufsbildungsstandortes geprägt sein wird, können zukünftig über die neu zu schaffende attraktive Wegeverbindung am Rathaus entlang zum Blumenthaler Marktplatz gelenkt werden (s. Anlage).

Gesellschaftspolitische Ziele des Umbaus: Die Bewahrung und Inwertsetzung der historischen Adresse und Bausubstanz des ehemaligen Rathauses, in dem seit Anfang des 20. Jahrhunderts Demokratieggeschichte gelebt wurde, soll durch entsprechende Angebote und Dienstleistungen die gesellschaftliche Teilhabe für die Bürger:innen, insbesondere für die teils benachteiligten Bevölkerungsschichten, ermöglichen und das im wirtschaftlichen und sozialen Niedergang befindliche Quartier für die Zukunft stärken. Als starkes Symbol des Aufbruchs kann die Revitalisierung des Rathauses für das Zentrum von Blumenthal selbst und über den Stadtteil hinaus eine „Strahlkraft“ entwickeln.

Schaffung von Synergieeffekten in der Zusammenarbeit unterschiedlicher Ressorts: Die geplanten Angebote und Dienstleistungen der beteiligten Nutzerressorts profitieren durch die gemeinsame und im Quartier zentrale Unterbringung, zum einen fachlich-inhaltlich bzgl. der gemeinsamen Arbeit mit den oftmals gleichen Zielgruppen wie auch bzgl. gemeinsamer Raumnutzung (Büro-, Sitzungs-, Multifunktionsräume): Dadurch wird die Einsparung von Nutzflächen und entsprechend Miete ermöglicht, zumal die aktuelle Unterbringung verschiedener vorhandener, aber dezentral untergebrachter Angebote in zumeist privaten Räumen statt in einer öffentlichen Immobilie langfristig kostenträchtiger ist.

3. Um- und Anbau des Rathauses für zukünftige Nutzungen der Fachressorts

Im Zuge der Rahmenplanung für das Kämmerei-Quartier hat das beauftragte Planungsbüro eine Flächenstudie erarbeitet, die in Abstimmung mit den beteiligten Fachressorts auf Arbeitsebene die Unterbringung folgender Nutzungen im Rathaus inkl. neuem Anbau aufzeigt:

Ressort	Nutzung	Fläche lt. Flächenstudie (11/2023) ¹
SASJI	Quartierszentrum (Ansiedlung Quartiersmanagement u.a.)	rd. 200 m ²
SKB	Quartiersbildungszentrum	rd. 215 m ²
SGFV	Kinder- und Jugendgesundheitsdienst	rd. 400 m ²
SfK	Stadtteilbibliothek	rd. 500 m ²
SIS	Polizeirevier (u.a. KoP) und Ordnungsdienst	rd. 400 m ²
Ressortübergreifend	Multifunktionsraum/ehemaliger Ratssaal, ggf. weiteres	rd. 150 m ²
	Gesamtfläche Ressortnutzung	1.865 m ²

Die Anforderungen der unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere an die Eingangssituationen (z.B. getrennte Eingänge für Nutzungen von SIS und SASJI, eine niedrigschwellige und einladende Adresse für gemeinwohl-, bildungs- und kulturbezogene

¹ Flächenangaben ohne Verkehrs- und Technikflächen/Empfang (ca. 1.119 m²), Tiefgarage, Fahrradabstellplätze (ca. 746 m²)

Nutzungen), sind dabei berücksichtigt. Die aktuell in Abstimmung befindliche Rahmenplanung gibt Aufschluss über eine mögliche bauliche Arrondierung des historischen Gebäudes und die Entwicklung der zugehörigen Freiräume und Wegeverbindungen. Grundlage für eine Bewerbung ist die Zustimmung der Fachressorts zu den geplanten zukünftigen Nutzungen der Immobilie.

Mit dem Einwerben der zusätzlichen Bundesmittel können die investiven Kosten gedeckt und eine Finanzierung des Projektes abgesichert werden.

Für den Um- und Anbau sind umfangreiche Investitionen nötig, erste Schätzung gehen von rd. 15 Mio. EUR aus. Die Bruttogeschossfläche im Bestand beträgt etwa 2010 m², für den Neubau sind etwa 1720 m² BGF geplant. Im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses für Blumenthal können Städtebauförderungsmittel für den Umbau des Rathauses eingesetzt werden, die im Sanierungskonzept und IEK vorgesehenen Mittel aus der StBauF betragen 5,5 Mio. €. Es braucht demnach die Einwerbung weiterer investiver Mittel, um die Gesamtfinanzierung des Vorhabens sicherzustellen und in Folge IB mit dem Bauvorhaben beauftragen zu können. Zudem braucht es eine Zustimmung der beteiligten Fachressorts zu den geplanten Nutzungen für den späteren Betrieb (Honorarkosten des ggf. zusätzlichen Personals) sowie Miete an IB (Instandhaltungsrücklage, Verwaltungskostenpauschale und Betriebskosten, ggf. anstelle anderer bisheriger Standorte).

Fazit:

Aufgrund der thematisch-fachlichen Zielsetzung, die städtebauliche mit demokratiefördernden Zielsetzungen vereint, und dem umfangreichen Finanzierungsbedarf bietet es sich an, dass Bremen sich mit dem Vorhaben auf den Aufruf bewirbt, um die fehlenden Investitionsmittel von rund 9 Mio. EUR einzuwerben. Eine entsprechende Begründung ist darstellbar.

B. Lösung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung wird gebeten, aus den für das Schlüsselprojekt im Sanierungskonzept und IEK reservierten Mittel der Städtebauförderung 5,5 Mio. € einzusetzen und über die Bewerbung das Schlüsselprojekt für weitere investive Mittel beim Bund einzuwerben. Aktuell wird die dafür notwendige Projektskizze zur Einreichung als Bewerbung für den Projektaufruf „Nationale Projekte des Städtebaus“ (Schwerpunkt Demokratie) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) final vorbereitet (Abgabefrist 30.4.2024).

Die Nutzungen seitens der Ressorts sind Absichten, deren Finanzierung erst in künftigen Haushaltsaufstellungen gesichert werden kann, wenn und soweit dafür hinreichende Mittel zur Verfügung gestellt werden.

Unter dem Vorbehalt entsprechender Spielräume sehen die Ressorts, die das umgebaute Rathaus nutzen werden, vor, ihre Mietausgaben und die Betriebskosten ihrer Angebote in den zukünftigen Haushaltsanmeldungen einzuplanen.

C. Alternativen

Die Wiederbelebung des historischen Rathauses in Blumenthal ist die Schlüsselmaßnahme des Stadterneuerungsprozesses in Blumenthal. Ohne Öffnung des Grundstücks für die Verbindung des Kämmererquartiers mit dem Blumenthaler Zentrum und der Entwicklung eines lebendigen Anziehungspunkts an der Wegeverbindung werden die Ziele der Sanierung, aber auch die Ziele der Rahmenplanung zum Kämmererquartier, nicht zu erreichen sein. Zudem braucht es in Blumenthal eine lebendige „Mitte“, die die Dienstleistungen für den Ortsteil an zentraler Stelle beherbergt, so dass hier ein lebendiger Ort mit viel Frequenz entsteht.

Die Unterlassung der Sanierung dieses denkmalgeschützten und stadtteilprägenden Gebäudes im Besitz der Stadt Bremen bedeutet, dieses einem evtl. Verfall preiszugeben und die Sanierungsziele nicht zu erreichen – diese Alternative sollte daher nicht verfolgt werden.

Da die Ressorts, die das Rathaus durch ihre Angebote und Dienstleistungen beleben sollen, keine investiven Eigenmittel für einen Umbau einsetzen können, käme als einzige Alternative die Umschichtung von Mitteln der Städtebauförderung aus dem IEK infrage, um den Umbau des Rathauses zu finanzieren – dies würde jedoch bedeuten, nur noch wenige weitere Maßnahmen finanzieren zu können und bestimmte Maßnahmen (z.B. Fassadensanierungen denkmalgeschützter Gebäude) entfallen müssten.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Für den Um- und Anbau sowie die Sanierung werden ca. 15,5 Mio. € erforderlich. Jeweils 7,7 Mio. € für die Sanierung und 7,8 Mio. € für den Anbau. Zusätzlich werden aus dem IEK folgende Kosten für den Neubau der notwendigen Wegeverbindung finanziert (inkl. Abriss des bestehenden Nebengebäudes): 690.000 EUR., die aber nicht Bestandteil dieser Finanzierung wären.

Mittelverteilung

Mittelherkunft	Kosten	Prozent
BMWSB, Programm NSP	9 Mio.	90%
Gemeindemittel zur Komplementierung NSP	1,0 Mio	10%
Zwischensumme NSP	10,0 Mio. €	
Städtebauförderung IEK	1,83 Mio. €	Bund
	1,83	Land Bremen
	1,84	Gemeinde Bremen
Zwischensumme Städtebauförderung IEK	5,5 Mio. €	
Gesamtkosten	15,5 Mio.	100%

Die Städtebauförderungsmittel sind in den Haushaltsentwürfen 2024/2025 in der Finanzposition 3696.893 40-2 „Städtebauförderung Lebendige Zentren Blumenthal, berücksichtigt bzw. in den Finanzplanungen 2026/2027 eingeplant und werden ab 2026 in der Haushaltsaufstellung 2026/2027 sowie der Finanzplanung ab 2028 für die Maßnahme prioritär im Haushalt des PPL 68 bzw. der Finanzplanansätze berücksichtigt. Die Maßnahme soll in zwei Finanzierungsabschnitte aufgeteilt werden. Die Städtebauförderungsmittel in Höhe von 5,5 Mio. € verteilen sich auf 1,83 Mio. € Bundesmittel, 1,83 Mio. € Landesmittel und 1,84 Mio. € Gemeindemittel. Die Finanzierung des Teilabschnittes über das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ beläuft sich auf 10 Mio. €. Für die Kofinanzierung der Mittel aus dem Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ werden 1,0 Mio. € Gemeindemittel aus dem Haushalt der Städtebauförderung zur Verfügung gestellt.

Sofern Bremen nach Prüfung der eingereichten Projektskizze zur Abgabe eines Projektantrags aufgefordert würde, wäre eine verbindliche Zusage über die zur Durchführung des Projekts erforderlichen Komplementärmittel erforderlich.

Vor Eingehen konkreter Verpflichtungen werden die zuständigen Gremien über die Umsetzung und konkrete Finanzierung der Maßnahme befasst. Dies wird zeitlich in der 2. Jahreshälfte 2024 nach Beenden der haushaltslosen Zeit erfolgen.

Sollte der Antrag auf Mittel aus dem Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ keinen Erfolg haben, müssen alternative Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden, über die in einer erneuten Senatsvorlage zu befassen wäre.

Betrieb des zukünftigen Quartierszentrums: Bei Einwerbung der Investitionskosten sind für die vorgesehenen Nutzungen von den Ressorts Instandhaltungspauschalen und Betriebskosten zu zahlen. Aktuell wird lt. Angaben von IB von einer monatlichen Belastung von rund 10 EUR/m², zzgl. Betriebskosten ausgegangen, wobei die Instandhaltungspauschalen sich je nach erforderlichem Ausstattungsniveau der Mieter unterscheiden können.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

Genderprüfung:

Der Umbau des historischen Rathauses Blumenthal zu einem Quartierszentrum kommt allen Geschlechtern gleichermaßen zugute. Die zukünftigen dort angesiedelten Dienstleistungen sind entsprechend auszugestalten.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Kultur und der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration abgestimmt. Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen, dem

Senator für Inneres und Sport, der Senatorin für Kinder und Bildung, der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz ist eingeleitet.

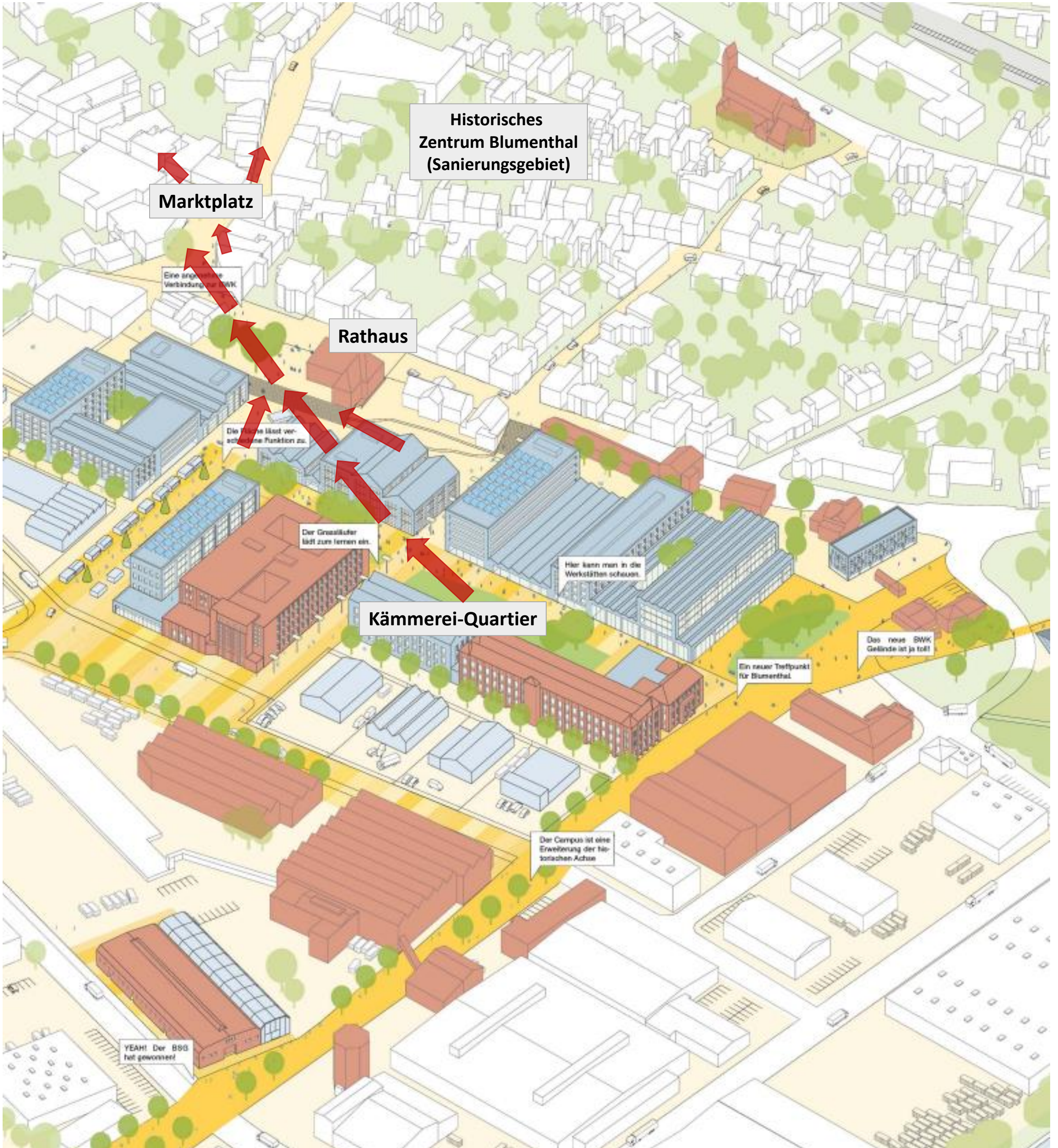
F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet nach Beschlussfassung im Senat. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

Der Senat stimmt der Bewerbung für den Umbau des historischen Rathauses für den Projektauftrag 2024 „Nationale Projekte des Städtebaus“ (Schwerpunkt Demokratie) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu.

Anlage 2: Darstellung zukünftige Wegebeziehungen
Marktplatz – Rathaus – Kämmerei-Quartier



Quelle: bearbeitete Visualisierung aus dem Strukturkonzept BWK-Gelände