

In der Senatssitzung am 30. November 2021 beschlossene Fassung

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

Datum: 24.11.2021

Neufassung Vorlage für die Sitzung des Senats am 30.11.2021

IEK Gröpelingen: Aufwertung des „Hot.Spot Freizeit“ im Übergangsbereich Walle-Gröpelingen Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln an die Bremer Bäder GmbH für die Baumaßnahme „Ersatzneubau Westbad“ und Umfeld

A. Problem

Die Baumaßnahme „Ersatzneubau Westbad“ der Bremer Bäder GmbH wurde bereits in verschiedenen Senatsvorlagen von der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport dargelegt und vom Senat beschlossen (so u.a. am 02. April 2019, am 03. November 2020 und am 31. August 2021). In diesen Vorlagen wurde seitens der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau jeweils eine Anteilsfinanzierung über den Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ beschlossen. Daneben wurde angekündigt, dass für den Vorplatz, den Parkplatz und die Fassade des Paradise Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden sollen und dass diesbezüglich zu einem späteren Zeitpunkt eine Beschlussvorlage erstellt wird. Diese Vorlage beschränkt sich daher auf die Fördergegenstände dieses Projektes, die aus Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst werden sollen.

Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) Gröpelingen führt sowohl in der beschlossenen Fassung von 2014 als auch in der beschlossenen Fortschreibung von 2021 das Westbad als Einzelmaßnahme im Rahmen der Stadterneuerung im Bremer Westen auf. Das Westbad, die Eissporthalle Paradise und die gegenüberliegende Kulturstätte Westend sind der Kern des HOT.SPOT Freizeit und bilden mit ihren Gebäuden und Außenanlagen den Eingangsbereich zum Ortsteil Gröpelingen. Städtebauliche Defizite, geprägt durch die Parkplatzanlage und die Zugangszone zu Westbad / Paradise sollen nun im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau des Westbades behoben werden: Angestrebt wird eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten in der Vorzone des Schwimmbadeingangs, eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Parkplatzes sowie eine neue Fassadengestaltung für die Eissporthalle. Im Ergebnis soll ein markanter Attraktionspunkt entstehen, der zur Adressbildung beiträgt und das neue Schaufenster im Übergangsbereich Gröpelingen / Walle wird.

B. Lösung

Der von der Bremer Bäder GmbH als Bauherrin geplante Ersatzneubau für das Hallenbad umfasst auch die Außenanlagen (Busvorfahrt und Pkw-Parkplatz sowie die Vorzonen zwischen Baukörper und Fahrbahnkante der anliegenden Straße Alter Winterweg) sowie die Neugestaltung der Fassade des Paradise. Damit werden die o.g. Defizite / Missstände behoben.

Das neue Westbad richtet seine Adresse eindeutig zum Vorplatz an der Waller Heerstraße / Alter Winterweg aus: Eine weite Glasfassade sowie die das Hallenbad und die Eissporthalle verbindende Eingangshalle fassen den davor liegenden Vorplatz ein. Warte- und Aufenthaltszonen, Pflanzflächen und der erhaltene Altbaumbestand werden ein „grünes“ Erscheinungsbild vermitteln, das sich bis an die Heerstraße erstrecken wird. Großräumig wird dieser Platz die Grünstrukturen von Waller Park / - Friedhof mit dem Grünzug West verbinden. Rund 278 Radabstellplätze werden an zwei Punkten konzentriert: an der Waller Heerstraße vor dem „Paradice“ und nördlich des Neubaus am Alten Winterweg – hier sind auch ausreichend bemessene Plätze für Lastenräder eingeplant. Mit Ausnahme von zwei behindertengerechten Pkw-Stellplätzen bleibt der Vorplatz dann für Fußgänger:innen und Verweilende verkehrsmittelfrei. In der vom Eingangsbereich Richtung Grünzug West sich fortsetzenden Vegetationsfläche ist neben der Anlieferzone eine überdachte Fahrradstellplatzanlage für mindestens 100 Räder vorgesehen, deren Dachfläche begrünt wird; abgeschlossen wird dieser Außenbereich durch einen Spiel- und Aufenthaltspunkt am Grünzug West. Der vorhandene Parkplatz entlang der Heerstraße wird durch den Abriss von zwei Anbauten erweitert und bietet zukünftig mehr Platz für zwei Busse. Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätze werden saniert bzw. teilweise erweitert, die Vegetationsflächen werden aufgewertet.

Die neue Fassade des „Paradice“ besteht aus einem Sockel, der mit in Grautönen gehaltenen Keramikplatten verkleidet ist und damit Bezug zur Fassade des Hallenbades nimmt. Die vorhandenen Fassaden- und Fensterprofile werden durch Austausch der Deckleisten bzw. farbige Beschichtung an die Profilarben des Schwimmbadneubaus angepasst. Die bestehende Putzfassade wird hell gestrichen und soll durch eine künstlerische Bemalung zu einem neuen Blickfang in diesem Stadtraum werden.

Die aktuelle Kostenberechnung für die o.g. Maßnahmen geht von rund 3,0 Mio. EUR (Netto) aus. Sie setzt sich zusammen aus der baufachtechnisch geprüften Kostenberechnung vom Juli 2020 und den aktuellen Kosten für weitere Fahrradstellplätze und deren Anlagen (begrünte und überdachte Stellplatzanlage), die Anfang November 2021 in die Planungen aufgenommen wurden, um u.a. die Mobilitätsqualität am Standort zu verbessern sowie einen Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten. Dieses führt gegenüber den in der Senatsvorlage vom 03.11.2020 aufgeführten Kosten (2,4 Mio. EUR) zu dem jetzigen Kostenstand von 3 Mio. EUR.

Kostendarstellung in TEUR	
Außenanlagen und Freiflächen (KG 500)	2.000
Fassade Paradise (KG 300 + 400 + 640)	250
Baunebenkosten (700 + Baukosten-Steigerung)	750
SUMME	3.000

C. Alternativen

Es werden keine Alternativen empfohlen.

D. **Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung**

Finanzielle Auswirkungen

Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem Stadterneuerungsgebiet Gröpelingen. Die Finanzierung erfolgt aus dem Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Fördergegenstand und damit Gegenstand dieser Beschlussvorlage sind die o.g. Außenanlagen sowie die Fassade der Eissporthalle. Die Förderung wird der Bremer Bäder GmbH als Zuwendung gewährt; Zuwendungsgeber ist das Sportamt resp. SJIS. Die Städtebauförderungsmittel werden von SKUMS als Zuweisung an das Sportamt überstellt. Die Bremer Bäder GmbH ist grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt; daher werden alle Kosten als Nettobeträge ausgewiesen. Die Finanzierung wird zu 1/3 aus Städtebaufördermitteln des Bundes (1.000 TEUR) und zu 2/3 aus bremischen Mitteln (2.000 TEUR) finanziert.

In TEUR	2021	2022	2023	2024	2025	Summe
Finanzbedarf	90	90	300	1.110	1.410	3.000
Finanzierung:						
Städtebauförderung, Stad- tumbau West, Bremer Westen (Hst.3696.89321-6)	90	90	300	942	1.143	2.565
Ausgleich innerhalb des Deckungskreis der Städte- bauförderung aus (Hst.3696.82110-0) Deckungskreis 300359				168	267	435
Summe Finanzierung	90	90	300	1.110	1.410	3.000

Die benötigten Mittel für 2021 aus dem Programm „Wachstum und Erneuerung“ in Höhe von 90 TEUR sind auf der Haushaltsstelle 3696.89321-6 „Städtebauförderung, Stadtumbau West, Bremer Westen“ veranschlagt. Die Mittel von 2.475 TEUR für die Jahre 2022 bis 2025 sind im Haushaltsentwurf 2022/23 und in der Finanzplanung bei o.g. Haushaltsstelle fest eingeplant; Ergänzend werden in den Jahren 2024 und 2025 Mittel aus der Haushaltsstelle 3696.821 10-0, Städtebauförderung (allgemein), bzw. im Deckungskreis (300359) die restlichen Mittel von 435 TEUR bereitgestellt. Die Auszahlung der Mittel erfolgt über die Verrechnungshaushaltsstelle 3696/981 26-3 „An andere Kapitel für Städtebauförderungsmaßnahmen“ (ebenfalls im Deckungskreis 300359) an das zuständige Sportamt.

Zur Finanzierung ab 2022 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung (VE) bei der Haushaltsstelle 3696.89321-6 „Städtebauförderung, Stadtumbau West, Bremer Westen“ in Höhe von 2.910 TEUR über den Senator für Finanzen zu beantragen. Zum Ausgleich wird bei der Haushaltsstelle 3687.884 11-5 „Zuweisung für Investitionen an Sondervermögen Infrastruktur / Verkehr ("BgA")“ von der veranschlagten VE ein Teilbetrag in derselben Höhe nicht in Anspruch genommen.

Genderspezifische Auswirkungen

Von der baulich-gestalterischen Erneuerung und Aufwertung der Außenanlagen profitieren alle Geschlechter und Altersgruppen. Durch die Umgestaltung wird insbesondere die Zugänglichkeit zum Gebäude für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen erheblich verbessert.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Das Projekt hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Bremer Bäder GmbH als Bauherrin hat während des bisherigen Planungsprozesses in diversen Beteiligungsformaten Vertreter:innen von Sport- / Schwimmvereinen und –verbänden, von Gesundheitseinrichtungen, von Nutzer:innen des Schwimmbades, der Orts- und Stadtpolitik u.v.m. die Planungen dargelegt und abgestimmt.

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

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

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

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die Ausführungen zu den Planungen der zu fördernden Außenanlagen des Westbades und der Fassade des „Paradice“ zur Kenntnis.
2. Der Senat stimmt der dargelegten Finanzierung in Höhe von 3,0 Mio. EUR aus Mitteln der Städtebauförderung und dem Eingehen einer Verpflichtung in Höhe von 2.910 TEUR zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau über den Senator für Finanzen die haushaltsrechtliche Ermächtigung beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Anlage

Entwurfsplan der Außenanlagen

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Anlage 2

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen Auswirkungen
 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

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Keine Sanierung / Neugestaltung	4
2	Nur Teilabschnitte sanieren bzw. einzelne Gewerke weglassen	3
3	Anderen Standard verwenden	2
4	Umsetzung gemäß Vorlage	1

Ergebnis

Es wird die Umsetzung gemäß Vorlage (Alternative Nr. 4) empfohlen.

Das Bauvorhaben „Außenanlagen Westbad und Fassade Paradise“ ist eine Teilmaßnahme des Bauvorhabens „Ersatzneubau Westbad“ – für diese wurde eine WU im Zuge der o.g. Beschlussvorlagen bereits erarbeitet und dargelegt.

Im Zuge der Hochbaumaßnahme sind aufgrund einer neuen Stellung und Kubatur des Baukörpers und seiner veränderten Zugänge und Höhenlagen die Außenanlagen anzupassen. Dieses muss mit einer funktionalen und gestalterischen Erneuerung der dem Gebäude vorgelagerten Wege, Grün- / Vegetationsflächen und Zugangsbereiche einhergehen. Im Zuge des Neubaus des Hallenbades ist auch die Fassade der Eissporthalle gestalterisch dem Neubau anzupassen.

Dieses Projekt ist eines von diversen Einzelmaßnahmen im Rahmen des IEK Gröpelingen, das die städtebauliche Erneuerung und soziale Stabilisierung im Bremer Westen zum Ziel hat. Die Kosten werden aus Mitteln der Städtebauförderung (Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) finanziert.

Die dargelegten Kosten in Höhe von rd. 3,0 Mio. EUR (Netto) basieren auf einer fachlich qualifizierten Planung und Kostenberechnung, die beim Senator für Finanzen (Q 12) im Juli 2020 baufachlich geprüft wurde und durch aktuelle Planergänzungen (überdachte Fahrradabstellanlage) kostenseitig angepasst wurde (Nov 2021).

In allen Gewerken (Wegebau, Freiflächen, Neupflanzungen, Ausstattungselemente) liegt dieser Planung ein in Bremen für öffentliche Grün- / Verkehrsanlagen verwendeter Standard zu Grunde. Die eingesetzten Materialien sind üblich hinsichtlich Unterhaltung / Pflege und wirtschaftlich. Bei Neupflanzungen und Ausstattungselementen bedient man sich pflegeleichter Sorten / Materialien. Die Maßnahme kann daher als wirtschaftlich eingeschätzt werden.

Die Baumaßnahme wird in einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren an den Bieter vergeben, der das wirtschaftlichste Angebot macht, so dass hier Wettbewerb und Wirtschaftlichkeit hergestellt sind.

Weitergehende Erläuterungen**Alternative Ansätze, die im Laufe der Planung eruiert wurden, waren:**

1) Keine Sanierung / Neugestaltung

- Keine Option, da die Zugänglichkeit zum Schwimmbad / Eissporthalle nicht gewährleistet wäre

2) Nur Teilabschnitte sanieren bzw. einzelne Gewerke weglassen

- Es könnte auf die Sanierung des Parkplatzes verzichtet werden, ohne dass dadurch die Zugänglichkeit zu den Gebäuden verhindert werden würde.
Keine Option, da die einzusetzenden Fördermittel u.a. die Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang der Heerstraße (Eingangstor zu Gröpelingen und HOT.SPOT Freizeit) zum Gegenstand haben. Dieses kann nur durch eine gestalterische (einhergehend mit funktionaler) Aufwertung des Parkplatzes erreicht werden.
- Es könnte auf die Sanierung / Neugestaltung der Fassade des „Paradise“ verzichtet werden.
Keine Option, Begründung siehe vorheriger Punkt

3) Anderen Standard verwenden

- Würde ggf. zu geringen Kosteneinsparungen führen, jedoch in Unterhalt aufwendiger und in der Nachhaltigkeit geringer sein
- Diese Planung entspricht im Wesentlichen einem optimalen Verhältnis von Investitions- und späteren Folgekosten

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2025	2. 2025	3. 2025
---------	---------	---------

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhalten des Budgetrahmen	T€	3.000
2	Einhalten des Fertigstellungstermins	Datum	Dez 2025
3	Umsetzung des planerischen Entwurfes	ja/nein	ja

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 6 zu § 44 LHO:

- die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
- die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bre-mischen
Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--