

NEUFASSUNG

Vorlage für die Sitzung des Senats am 8. Juni 2021

Teilsondervermögen Gewerbeflächen Stadt Sanierung und Neugestaltung Bahnhof Vegesack – hier: Planungskosten, Voruntersuchungen

A. Problem

Der als Kopfbahnhof konzipierte Vegesacker Bahnhof wurde 1862 eröffnet und besteht aus zwei „Ecktürmen“ und einem Mittelbau mit vorgelagerten erdgeschossigen Anbauten. Die „Ecktürme“ sind vollunterkellert, der Mitteltrakt hat eine Teilunterkellerung.

Im Anschluss an das Gebäude, d.h. in Verlängerung des Eingangsbereiches in nordöstliche Richtung, steht ein Nebengebäude. Daran schließt sich eine überdachte Warte- und Durchgangszone an, die sich bis an die Bahnsteige erstreckt.



Quelle: Landesamt GeoInformation

Abbildung 1: Luftbild Bahnhof Vegesack

Die auf der Bahnhofssüdseite angrenzenden langgestreckten Bahnsteige und die bahnspezifischen Anlagen sind auch weiterhin (uneingeschränkter Bahnbetrieb) im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Das Sonstige Sondervermögen Gewerbeflächen Stadt hat das Gebäude und die angrenzenden Flächen im Dezember 2001 von der Deutschen Bahn übernommen¹ mit der Überlegung, städtebaulich das Bahnhofsgebäude und die Außenraumflächen mit in die Entwicklung des Haven Hööv't einzubeziehen. Diese Überlegungen wurden allerdings nicht weiterverfolgt.

Nachfolgende Maßnahmen wurden seit der Übernahme der Immobilie umgesetzt:

- 2007 wurde ein Teil der Außenraumflächen zum Haven Hööv't an die BREPARK für eine Fahrradstation verkauft. Die Station wurde 2008 eröffnet.
- 2011 erfolgten substanzerhaltende Sanierungen und Brandschutzmaßnahmen für die Wohnfläche im rechten Eckturm.
- 2016 wurde die Trinkwasserleitung zum Gebäude erneuert.

Darüber hinaus wurden nur kleine, notwendige Reparaturarbeiten durchgeführt.

Mittlerweile wurden erhebliche Rissbildungen im südlichen Anbau in dem gleisseitigen Mauerwerksaußen- und Innenwänden sowie im Sohlenbereich festgestellt. Diese sind auf eine mögliche unzureichende Gründung zurückzuführen. Zudem sind die überdachten Warte- und Durchgangszonen und die Außenraumflächen sanierungsbedürftig.

Die gesamte Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungsanlage, die weit über 30 Jahre in Betrieb ist, muss erneuert werden, wenn eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erreicht werden soll.

Das Gebäude steht zum aktuellen Zeitpunkt zu großen Teilen leer. Die im Erdgeschoss befindliche Gastronomie hat 2019 ihren Betrieb eingestellt. Die Flächen im 1. OG

¹ Gemäß Zustimmung des Vermögensausschusses (Stadt) am 07.12.2001.

Mittelbau und im linken Eckturm können aus Brandschutzgründen nicht genutzt werden. Im rechten Eckturm ist nur noch eine Wohnung vermietet. Im EG sind lediglich der Kiosk und das DB Reisezentrum mit Lagerflächen vermietet.

Sofern das Gebäude zukünftig wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden soll, besteht in Bezug auf die bauliche Situation am Bahnhof Vegesack folglich erhöhter Handlungsbedarf.

Seit Herbst 2019 setzt sich die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) als Geschäftsbesorgerin des Teilsondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) mit Entwicklungsperspektiven für den Bahnhof auseinander.

Parallel zu diesem Arbeitsprozess wurde vom Bauamt Bremen-Nord (BBN, SKUMS) das „Integrierte Entwicklungskonzept Grohn“ (IEK Grohn) aufgelegt. Es wurde vom Senat am 13.12.2016 als ressortübergreifendes Handlungskonzept zur Behebung von baulichen und sozialen Missständen innerhalb des städtebaulichen Umfeldes der Grohner Düne erstellt. Das Konzept befindet sich in der Umsetzung.

Das Bahnhofsareal des Vegesacker Bahnhofes befindet sich innerhalb der Gebietskulisse des zuvor genannten Entwicklungskonzeptes.

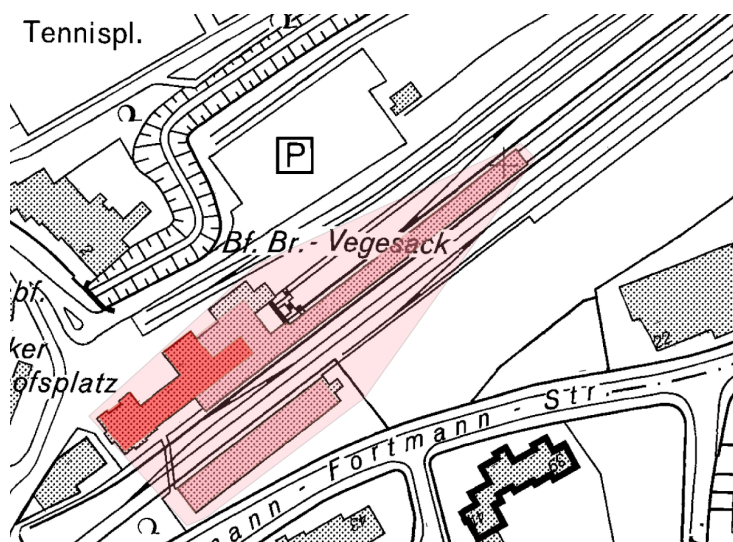
Die geplante Neugestaltung, d.h. Sanierung und Umnutzung, des Bahnhofes ist für eine positive Entwicklung des gesamten Bahnhofumfeldes von Bedeutung und soll mit der Entwicklung des ehemaligen Haven Hööv't verbundene Impulse für den Stadtteil und das Vegesacker Zentrum weiter unterstützen und stärken.

Vor diesem Hintergrund sollen die aufgestellten Entwicklungsperspektiven für das Bahnhofgebäude mit dem näheren Umfeld nunmehr weiter konkretisiert werden.

Zwischenzeitlich wurde vom Landesamt für Denkmalpflege der Denkmalwert des Vegesacker Bahnhofes erkannt. Ein Eintragsverfahren in die Bremische Denkmalliste ist dazu bereits eingeleitet worden.

Es ist vorgesehen, das Empfangsgebäude von 1862 einschließlich seiner Erweiterungsbauten aus der Zeit von 1914 bis 1925 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste einzutragen. Darüber hinaus stellen auch die Bahnsteigüberdachung und die überdachte Warte- und Durchgangszone mit ihrem genieteten Eisen- bzw.

Stahlfachwerk sowie der gegenüberliegende ehemalige Güterbahnhof (jetzt Kulturbahnhof Vegesack, KUBA) eine ortsgeschichtliche Bedeutung dar. Diese Bausubstanzen bilden zusammen mit dem Empfangsgebäude ein schützenswertes Ensemble.



Quelle: WFB

Abbildung 2: Kartierung schützenswertes Denkmal-Ensemble

In einem von der Unterschutzstellung unabhängigen zweiten Schritt werden mögliche Änderungen und Anpassungen (usw.) des Denkmals durch die Praktische Denkmalpflege bewertet und mit anderen Belangen abgewogen. D.h., die Unterschutzstellung des Vegesacker Bahnhofes führt nicht zu einer grundsätzlichen Unveränderlichkeit des Bestandes. Das Landesamt für Denkmalpflege begrüßt grundsätzlich Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung sowie zur Umnutzung des Gebäudebestandes.

Damit das Bahnhofgebäude bis zur Sanierung nicht leersteht, wurden mit der Zwischenzeitzentrale (ZZZ) Ideen und Lösungen für eine Zwischennutzung der Gastronomiefläche gesucht. Dieses gestaltete sich anfangs durch die Corona-Pandemie als sehr schwierig. Aktuell konnte mit Hilfe der ZZZ das Institut für angewandte Medienforschung (M2C) als Träger für ein Digital Impact Lab als Zwischennutzung in der (ehemaligen) Gastronomiefläche gewonnen werden.

Digital Impact Labs sind Einrichtungen, in denen niedrigschwellig alle Bürger:innen Unterstützung und Beratung bei der Nutzung von digitalen Dienstleistungen sowie dem

„selbst kreativ werden in der digitalen Welt“ erhalten können. Digital Impact Labs sind digitalgestützte Kreativ-, Partizipations-, Denk- und Aktionsräume, die als Impulsgeber für eine integrative Stadtteilentwicklung eingesetzt werden. Sie verstehen sich als Dienstleister für das jeweilige Quartier, seine Menschen und dessen Einrichtungen.

Eine derartige Einrichtung gibt/gab es bereits in Gröpelingen sowie in der Vahr. Sie soll jetzt auch in Bremen-Nord platziert werden.

Die Zwischennutzung ist zunächst für ein Jahr vorgesehen.

B. Lösung

Vor dem Hintergrund der hohen, nicht nur denkmalpflegerischen, sondern auch städtebaulichen Bedeutung des Bahnhofgebäudes und in Anbetracht der vorhandenen baulichen Missstände und des bestehenden Leerstandes wurden von der WFB in enger Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa Überlegungen zur Aktivierung des Gebäudes vorgenommen, die im Weiteren mit dem Bauamt Bremen-Nord sowie der Senatskanzlei und dort dem Bremen-Nord-Beauftragten vorbesprochen wurden.

Eine erste Konzeption für die Sanierung/Neugestaltung des Bahnhofgebäudes wurde als Grundlage der Ermittlung der Planungskosten erstellt. Die konkrete Planung ist insbesondere mit der Denkmalpflege abzustimmen. Hierbei soll geprüft werden, wie durch geeignete bauliche Maßnahmen die Kubatur der zwei Türme mit dem Verbindungsbau klar hervorgehoben werden können, um die ursprüngliche Gebäudeform von 1862 sichtbar werden zu lassen.

Im anstehenden Planungsprozess sollen auch Ideen geprüft werden, wie der Mittelteil des Gebäudes als Wartehalle ausgebaut, eine fußläufige Verbindung durch das Gebäude zum Bahnsteig geschaffen werden und wie Maßnahmen zur Verbesserung der Adressbildung des Gebäudes zum Bahnhofsvorplatz aussehen könnten. Maßgeblich für den Planungsprozess ist, dass der Charakter des Bahnhofsgebäudes erhalten bleibt und dadurch die Identifikation mit dem Ort gestärkt sowie die derzeitige gestörte Funktion als Orientierungsort verbessert werden.

Die Nutzung des Bahnhofsgebäudes kann aus einer Mischung von bahnhofsnahen Funktionen (z.B. Kartenverkauf BSAG, DB oder NWB zzgl. Wartebereich), kleinteiligem

Einzelhandel (z.B. To-Go-Supermarkt, Kiosk) und auch abends Belebung schaffenden Funktionen (z.B. Gastronomie, Fitnessstudio im OG) bestehen. Die späteren Nutzungen und Funktionen sind (wie die Umbaumaßnahme usw.) im Projektverlauf zu prüfen, abzustimmen und zu identifizieren.

Bei allen Veränderungen des Bahnhofes (außen und innen) ist aus denkmalfachlicher Sicht ein größtmöglicher Erhalt der vorhandenen historischen Bausubstanz zu sichern. Eine Korrektur von nicht denkmalgerechten Veränderungen der vergangenen Jahrzehnte ist ebenfalls möglich und wird vom Landesamt für Denkmalpflege sehr begrüßt.

Für die nächsten Schritte der Ausarbeitung und Umsetzung der Entwicklungsperspektiven ist es erforderlich, die Ideen weiter zu konkretisieren und eine Entwurfsplanung mit einer entsprechenden Kostenschätzung erstellen zu lassen. Da die Honorarkosten für die Architektur- und Fachplanungsbüros über dem Schwellenwert liegen, muss ein Vergabeverordnung-Verfahren (VGV-Verfahren) durchgeführt werden.

Nach der Ausarbeitung und Durchführung des VGV-Verfahrens sollen die beauftragten Architektur- und Fachplanungsbüros Ende 2021 ihre Arbeit aufnehmen. Mit einer Kostenschätzung für die Sanierung ist dann im Frühjahr 2022 zu rechnen.

Das hier vorgestellte Verfahren (samt Maßnahme) wird in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Bauamt Bremen-Nord geführt. Der Bremen-Nord-Beauftragte des Senats ist ebenfalls eingebunden.

Darüber hinaus wird der Ortsbeirat Vegesack in den gesamten Planungsprozess eingebunden. Es werden alle Planungsschritte und daraus resultierende Gestaltungs- sowie Nutzungsmöglichkeiten des Bahnhofgebäudes (inkl. Umfeld) mit dem Beirat besprochen und abgestimmt.

Die benötigten Planungsmittel für die Entwicklung des Bahnhofes, d.h. für die Sanierung und Neugestaltung des Gebäudes und Umfeldes, setzen sich wie nachfolgend dargestellt zusammen.

Kosten

Position	Gewerk	Kosten [€]
1	Honorar Planer (Lph. ² 1 bis 3)	140.000
2	VGV-Verfahren	32.000
3	Projektleitung WFB	45.000
4	Summe Kosten netto	217.000
5	MwSt.	41.230
	Gesamtkosten brutto	258.230
	Gerundet	260.000

Tabelle 1: Kostenübersicht

Aufgrund der Eintragung in die Bremische Denkmalliste besteht bei der konkreten, späteren Umsetzungsphase grundsätzlich die Möglichkeit, Denkmal-Fördermittel (z.B. beim Bund) zu beantragen und einzusetzen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

D.1. Finanzielle Auswirkungen

Die Planungskosten von 260.000 € für die Neugestaltung des Bahnhofes Vegesack können aus Eigenmitteln des Sondervermögens Gewerbeflächen (Teilsondervermögen Gewerbeflächen in Bremen (Stadt) getragen werden.

Der Mittelbedarf beläuft sich auf 90.000 € in 2021 und 170.000 € in 2022. Die in diesem Jahr verfügbare Liquidität des Sondervermögens Gewerbeflächen lässt die

² Lph. = Leistungsphase

Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu. Die Umsetzung der im Wirtschaftsplan vorgesehenen weiteren Maßnahmen bleibt hiervon unberührt.

Im maßnahmenbezogenen Investitionsplan des Teilsondervermögens Gewerbeflächen in Bremen (Stadt) wird für die Planungs- und Ausführungskosten zur Sanierung des Bahnhofes Vegesack im Jahr 2022 ein Betrag in Höhe von 400.000 € eingeplant.

D.2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU)

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Umsetzung der zwingend erforderlichen Sanierung und Neugestaltung des Bahnhofes Vegesack (hier: Planungskosten, Voruntersuchungen) wurde nicht vorgenommen.³ Die Sanierung und Neugestaltung sind zwingend anzugehen und umzusetzen, um nach einer Zwischennutzung der Immobilie das Bahnhofgebäude zu revitalisieren. Da sich erst durch die hier vorgestellte Untersuchung (gemäß HOAI Lph. 1 Grundlagenermittlung, Lph. 2 Vorplanung und Lph. 3 Entwurfsplanung) die zukünftige weitere Nutzung des Bahnhofgebäudes herausstellt, kann an dieser Stelle betriebswirtschaftlich noch keine Wirtschaftlichkeit der Planungsmaßnahme dargestellt werden.

Gleichwohl sollte die Maßnahme aus den nachfolgenden, nicht fiskalisch messbaren Gründen umgesetzt werden:

- Sicherung des bestehenden Kultur- und Verkehrsstandortes sowie Inwertsetzung und Neunutzung der erhaltenswerten und derzeit leerstehenden Gebäudeteile
- Impulsgeber für die angestrebte strategische städtebauliche Entwicklung des gesamten Bahnhofumfeldes
- Kostenreduzierung der laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten durch zukünftige Einnahmen

Eine konkrete Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Entwicklung des Bahnhofes und dessen Umfeldes kann erst auf Basis von Planungsüberlegungen vorgenommen werden, die derzeit noch nicht vorliegen und noch zu entwickeln sind.

³ Eine WU ist nach Aussage des Senators für Finanzen für Planungsleistungen, d.h. für die Leistungsphasen 1 bis 3 der Objekt- und Fachplanung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), noch nicht erforderlich.

Das Formular zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist als Anlage 1 beigelegt.

D.3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

D.4. Gender-Prüfung

Die Neugestaltung des Bahnhofes Vegesack soll die Voraussetzungen für eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe aller Personengruppen am Berufsleben sowie im Alltag verbessern.

Eine konkrete Untersuchung der für eine geschlechtergerechte Gestaltung notwendigen Maßnahmen kann erst auf Basis von Planungsüberlegungen vorgenommen werden, die derzeit noch nicht vorliegen und noch zu entwickeln sind. Dabei zu berücksichtigende Aspekte sind unter anderem Sicherheit, Barrierefreiheit, ausreichende Beleuchtung, gute Übersichtlichkeit sowie Orientierungsmöglichkeit.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, dem Senator für Kultur sowie dem Senator für Finanzen 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 den Planungskosten für die Neugestaltung des Bahnhofes Vegesack in Höhe von 260.000 € zu.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa sowie den Senator für Finanzen, die haushaltsrechtliche Absicherung der Finanzierung der Neugestaltung des Bahnhofes Vegesack durch Beschlüsse der Deputation für Wirtschaft und Arbeit in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss sowie des Haushalts- und Finanzausschusses herbeizuführen.