

Vorlage für die Sitzung des Senats am 11.03.2025

Entwicklung eines Klimawaldes auf dem ehemaligen Rennbahngelände

A. Problem

Das ca. 30 ha große Rennbahnareal soll gemäß Volksentscheid vom 26. Mai 2019 künftig für „Erholung, Freizeit, Sport und Kultur“ genutzt werden. Mit der inhaltlichen Zielstellung des im Juni 2019 beschlossenen Ortsgesetzes wurde von 2019 bis 2023 in mehreren Phasen ein umfangreicher Planungs- und Beteiligungsprozess durchgeführt.

Nach Durchführung eines kooperativen Werkstattverfahrens wurde in 2023 ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet (siehe Abbildung).



Die konzeptionell-planerische Ausformung der Nutzungsbausteine auf dem Rennbahngelände ist zwischen den beteiligten Ressorts erarbeitet worden. In diesem Rahmen ist ein Konzept entwickelt worden, das unter dem Motto „Ein Park im Werden“ anknüpfend an die bestehende Situation eine schrittweise Umsetzung ermöglicht. Für dieses innovative Konzept wurde das Vorhaben 2024 mit dem Bundespreis Stadtgrün ausgezeichnet.

Parallel zum Planungsprozess wurde bereits der Bau einer Fuß- und Radwegeverbindung über das Rennbahnareal umgesetzt, die am 27.06.2023 offiziell eröffnet wurde. Sie ist Teil einer ca. 1,45 ha großen öffentlichen Grünfläche, die in Nord-Süd-Richtung im zentralen Bereich des Geländes liegt und die Stadtteile Hemelingen und Vahr miteinander verbindet.

Anlässlich der Herstellung des Weges ist vom Senat am 13.12.2022 das Verfahren zur Übergabe dieser Fläche aus dem Sondervermögen Gewerbe (SV Gewerbe) in das Sondervermögen Infrastruktur (SV Infra) sowie der Umgang mit dem Wertausgleich für das gesamte Gelände durch das abgebende SV Gewerbe an die zukünftig aufnehmenden Sondervermögen beschlossen worden. Danach werden Flächen, die anderen Nutzungen/Bedarfsträgern zugeführt werden, mit einem Betrag von 13,44 Euro je m² an das Sondervermögen Gewerbe abgelöst. Maßgeblich für diese Regelung ist der für die Umsetzung des Ortsgesetzes bzw. der städtebaulichen Rahmenplanung erfolgte notwendige Erwerb der zugunsten der WFB bestehenden Nutzungsrechte mit einem Wert in Höhe von 3,89 Mio. Euro durch das SV Gewerbe.

Neben der bereits hergestellten öffentlichen Grünfläche sind bisher keine weiteren Flächen anderen dauerhaften Nutzungen zugeführt worden; das Rennbahnareal wird derzeit (seit 2020) von Zwischennutzungen bestimmt, die durch die ZwischenZeitZentrale (ZZZ), beauftragt durch die die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation (SWHT), die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung (SBMS) sowie den Senator für Finanzen (SF), organisiert werden. Relevante Zwischennutzungen sind u.a. die Draußen-Schule Sebaldsbrück, Veranstaltungen des Sportgartens, eine Cyclo-Cross-Strecke sowie weitere kleinere und größere Sport-, Kultur- und Umweltbildungsaktivitäten.

Als nächster Baustein soll nun, parallel zu den im Rahmen eines Fördervorhabens des Bundes im Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK) beabsichtigten Maßnahmen der naturnahen Gewässerentwicklung am Fleet, die Entwicklung eines Klimawaldes umgesetzt werden. Dazu wurden insgesamt 4,65 ha Fläche im östlichen Teil des ehemaligen Rennbahngeländes identifiziert, die das Potential haben, als Klimawald entwickelt und gleichzeitig als Kompensationsfläche gemäß BremWaldG angerechnet werden zu können. Als Kompensationsmaßnahme können sowohl die Herstellungs- als auch die dauerhaften Unterhaltungskosten einem externen Dritten als Eingriffsverursacher zugeordnet werden.

Bei der flächenmäßigen Zuordnung des Klimawaldes als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Rennbahngeländes wurden die Ziele der Rahmenplanung (Durchwegung und angrenzende Nutzungen) berücksichtigt.

Um zu vermeiden, dass die bereits begonnene Sukzession eine Entwicklung als Kompensationsfläche verhindert, soll kurzfristig versucht werden, einen interessierten Dritten zu finden, der im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme die Maßnahme „Entwicklung eines Klimawaldes“ übernimmt bzw. per Vertrag von der Hanseatischen

Naturentwicklung GmbH (haneg) entwickeln lässt. Die haneg ist die für Kompensationsflächen der Stadt verantwortliche Flächenverwalterin des Sondervermögen Infrastruktur Teilvermögen Grün und vermarktet u. a. die von ihr betreuten städtischen Flächen als Kompensationsflächen an Dritte mit dem Ziel der Maßnahmen-Refinanzierung durch die Einnahme einer Ablöse. Sie ist ein Akteur, der zeitnah die Maßnahme umsetzen kann. ArcelorMittal Bremen (AMB) hat sich zur Übernahme der Klimawaldflächen als Fläche für zukünftige Kompensationsverpflichtungen im Rahmen des laufenden Dekarbonisierungsvorhabens bereit erklärt.

Grundsätzlich werden 3,00 Euro je m² Grundstücksbereitstellungskosten von der haneg von Dritten abgerufen. Das ist der übliche Grundstückspreis für die Bereitstellung von städtischen Grundstücken zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen. AMB hat am 28.08.2024 mitgeteilt, dass der Vorstand beschlossen habe, dass AMB die Fläche zu einem Preis von 14,49 Euro je m² übernehmen würde. Dieser Preis inkludiert die üblichen 3,00 Euro je m² Grundstücksbereitstellungskosten sowie die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und die dauerhafte Unterhaltung der Klimawaldfläche in Form einer Ablöse und geht vollständig an die haneg.

Auf der Grundlage des bereits für die Umsetzung der Wegeverbindung beschlossenen Verfahrens steht dem SV Gewerbe eine Einnahme von 13,44 Euro je m² als anteiliger Ausgleich für die Erwerbskosten der Nutzungsrechte auf Basis des Senatsbeschlusses vom 13.12.2022 zu (mithin 624.960 Euro).

AMB zahlt an Grunderwerbskosten an die haneg einen Betrag in Höhe von 3,00 Euro je m², also 139.500 Euro.

Hierdurch ergibt sich ein Fehlbetrag in Höhe von 10,44 Euro je m² (13,44 Euro minus 3,00 Euro).

Bei insgesamt 4,65 ha Klimawaldfläche summiert sich dieser Fehlbetrag auf insgesamt 485.460,- Euro (624.960 Euro minus 139.500 Euro). Zur Umsetzung des Bausteins Klimawald auf dem Rennbahngelände ist dieser Betrag anderweitig zu erbringen.

B. Lösung

Der Senat hat ein hohes Interesse zum einen an der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans für das Rennbahnareal und zum anderen an der Schaffung der Voraussetzungen zur erfolgreichen Dekarbonisierung des Stahlwerks. Insofern haben sich die Ressorts SUKW, SWHT und SBMS darauf verständigt, die verbleibenden Grundstückskosten in Höhe von 485.460 Euro gemeinsam jeweils zu einem Drittel zu tragen. Für die Ressorts SUKW, SWHT und SBMS ergibt sich entsprechend jeweils ein zu finanzierender Betrag in Höhe von 161.820,- Euro, damit die Flächen kurzfristig vom SV Gewerbe in das SV Infra Teilvermögen Grün übertragen werden können und der Baustein Klimawald durch AMB gemeinsam mit der haneg umgesetzt werden kann. Dies stellt eine begründbare Ausnahme von dem Grundsatz dar, dass der Bedarfsträger grundsätzlich die entstehenden Kosten selbst trägt.

C. Alternativen

Es wird keine Alternative vorgeschlagen, da mit der Errichtung des Klimawaldparks ein maßgeblicher Baustein zur Umsetzung des Rahmenplanes als auch der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung der Stahlwerke gewährleistet wird. Ferner können mit der Umsetzung des Klimawaldes im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme Herstellungs- und Unterhaltungskosten durch einen privaten Dritten generiert werden. Um zu vermeiden, dass die bereits begonnene Sukzession eine Entwicklung als Kompensationsfläche verhindert, muss kurzfristig eine Entscheidung herbeigeführt werden.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Das Ressort SUKW stellt die benötigten Mittel in Höhe von 161.820,- Euro innerhalb des Sondervermögens Infra 2025 bereit. Der Anteil von SWHT in Höhe von 161.820,- wird innerhalb des SV Gewerbes gedeckt. Der Anteil von SBMS wird über das SV Infra finanziert und das Budget in Höhe von 161.280,- Euro aus der Zuweisungs-Haushaltsstelle 3681.88401-6 „Zuweisungen für Investitionen a. d. Sondervermögen Infrastruktur / Wohnungsbau (Grundstücke)“ zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen Ermächtigungsgrundlagen zu der dazugehörigen Finanzierung werden von den jeweiligen Ressorts eingeholt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Gender-Prüfung

Die Entwicklung des Rennbahnareals zu einer öffentlichen Parklandschaft richtet sich explizit an alle Bevölkerungsgruppen und schließt demzufolge keine Gruppierung aus.

Klimacheck

Mit der Maßnahme wird die Entwicklung von 4,65 ha Klimawald eingeleitet. Damit verbunden ist ein maßgeblicher Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasen.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation abgestimmt. Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung und dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

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

Beschluss

1. Der Senat beschließt die Entwicklung eines Klimawaldes auf dem Gelände des ehemaligen Rennbahngeländes in einer Größenordnung von ca. 4,65 ha im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme unter den in der Vorlage aufgezeigten Beteiligungen.
2. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die Ermächtigungen zu den anteiligen Finanzierungen für den Wertausgleich von jeweils 161.820 Euro für das erforderliche Grundstück beim Sondervermögen Gewerbe durch die beteiligten Ressorts der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation sowie der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung eingeholt werden.
3. Die beteiligten Senatsressorts werden gebeten, im Nachgang zur Senatsbefassung ihre Deputationen zu befassen.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage :

Datum :

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Entwicklung eines Klimawaldes auf dem ehemaligen Rennbahngelände

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	Zahlung des Differenzbetrages durch die Ressorts SUKW, SWHT und SBMS und damit Sicherstellung der Übertragung der Fläche in die Pflegeverantwortlichkeit der haneg als Kompensationsmaßnahme von AMB	1
2	Keine Zahlung des Differenzbetrages	2
n		

Ergebnis

Die Ressorts empfehlen Alternative 1.

Mit der Errichtung des Klimawaldparks werden ein maßgeblicher Baustein zur Umsetzung des Rahmenplanes für das Rennbahngelände als auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Dekarbonisierung der Stahlwerke gewährleistet. Ferner können mit der Umsetzung des Klimawaldes im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme Herstellungs- und Unterhaltungskosten durch einen privaten Dritten generiert werden. Diese Kosten fallen dann nicht der Stadtgemeinde Bremen zur Last.

Weitergehende Erläuterungen

Begründung

- Mittels der Umsetzung des Klimawaldes wird auf dem Rennbahngelände im Rahmen des Rahmenplans ein weiterer Baustein zur Attraktivierung des Geländes geschaffen, die umliegenden Stadtteile erhalten eine „Grüne Lunge“.
- AMB übernimmt nur die bei Kompensationsmaßnahmen üblichen 3 Euro je qm der Grundstückserwerbskosten.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. Ende 2025 2. n.

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Übertragung der Fläche in die Zuständigkeit der haneg	Datum	2025
1	Vertrag zwischen haneg und AMB	Datum	2025
1	Finanzierung des ausstehenden Betrages zur Kompensation	TEUR	486

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