

**Bericht der Verwaltung**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,**  
**Stadtentwicklung und Energie (S)**  
**am 06.02.2014**

**Stand der städtebaulichen Entwicklung des Dedesdorfer-Platzes**

**Anlass des Berichtes**

Der Abgeordnete Jürgen Pohlmann (Fraktion der SPD) bittet um Beantwortung folgender Fragen:

- Wie sieht der aktuelle Stand der städtebaulichen Entwicklung des Dedesdorfer-Platzes in Walle aus? Was hat die abschließende Abstimmung mit IB/Finanzressort über die Höhe der Verkaufserlöse des Grundstückes ergeben und wann ist mit der angekündigten Sitzung der Immobilienkommission zu rechnen?
- Gibt es eine neue, verlässliche Planung der Verwaltung und wann wird sie den Gremien des Beirates und der Stadtteilöffentlichkeit vorgestellt?
- Wie sieht der Zeitplan für die Behandlung dieses Projektes in der Bau-Deputation aus?

**Hierzu gibt die Verwaltung folgenden Bericht ab:**

Im Nachgang des Runden Tisches Dedesdorfer Platz wurde ein nicht-ständiger Fachausschuss Dedesdorfer Platz durch den Beirat Walle eingesetzt. Dieser berief zur Erleichterung seiner Arbeit eine die Entscheidungen vorbereitende kleine „Entwicklerrunde“, bestehend aus Vertretern des Beirates, des Ortsamtes, der BI Waller Mitte und Vertretern von Immobilien Bremen sowie SUBV ein, um wesentliche Fragestellungen aufzubereiten und Vorschläge für einen tragfähigen Entwurf zu erarbeiten. Grundlage sollte der am Runden Tisch im Dezember 2012 präferierte Entwurf der Büros BAR-Architekten und Lebalto sein. Dieser Entwurf erwies sich aus Sicht von Immobilien Bremen noch nicht als wirtschaftlich tragfähig.

Die „Entwicklerrunde“ konnte sich nach mehreren Gesprächen im Sommer / Herbst 2013 im Ergebnis jedoch nicht auf ein wirtschaftlich tragfähiges Städtebauliches Konzept verständigen. Besonders strittig war das Eckgebäude der 2. Baureihe. Daher wurde am 03.12.2013 im Rahmen des nicht-ständigen Fachausschusses in Anwesenheit der Senatsbaudirektorin folgende Verabredung zum weiteren Vorgehen getroffen:

- Der besonders strittige Eckbaukörper soll entfallen, es finden Überarbeitungen der übrigen Baukörper statt.

- Zugleich wird der Betrachtungsbereich des Projektes hinsichtlich der Entwicklung des öffentlichen Raumes, der Durchweg und der Grünflächen erweitert.
- Das Bauressort entwickelt und beauftragt hierfür eine Präzision des Städtebaulichen Konzeptes.

## Erkenntnisse aus und nach der kleinen Entwicklerrunde 26.11.2013

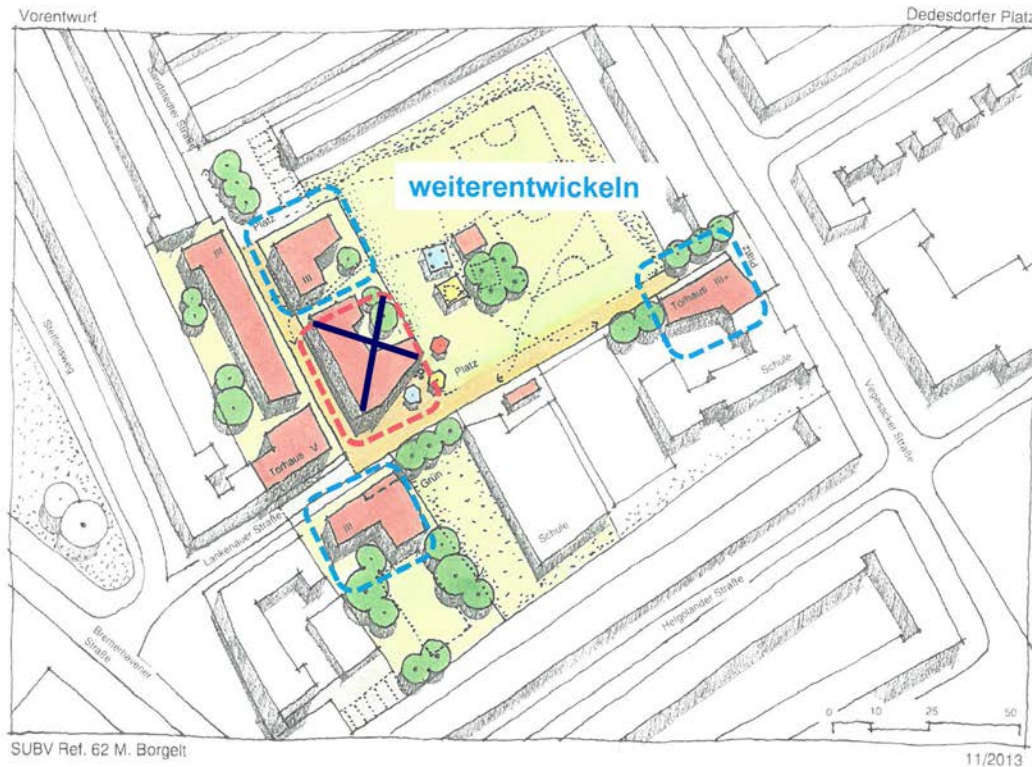


Abbildung aus der Veranstaltung am 03.12.2013 im nicht-ständigen Fachausschuss beim Beirat Walle. Das strittige Eckgebäude (rot markiert) soll entfallen. Die blau markierten Gebäude sollen nochmals geprüft und ggf. weiterentwickelt werden. Die Abbildung wurde dem Protokoll des Fachausschusses beigefügt.

Immobilien Bremen hat sich inzwischen zu Kennzahlen und Voraussetzungen für ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept geäußert. Dabei wird seitens Immobilien Bremen davon ausgegangen, dass die bei Aufgabe der Sportfläche getroffenen Verabredungen innerhalb der Stadtgemeinde nicht in Frage gestellt werden. Zu diesen grundsätzlichen Verabredungen gehört, dass das Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT), vertreten durch Immobilien Bremen, bei Aufgabe einer Fläche zu erwartende Erlöse aus dem beabsichtigten Verkauf vorab an den Bedarfsträger für Sanierungen im Bestand zur Verfügung stellt. Im konkreten Fall Dedesdorfer Platz gehörte dazu ursprünglich, dass 7.500m<sup>2</sup> Baufläche in ortsüblicher Bauweise notwendig seien. Diese Ausnutzung kann auf 5.000m<sup>2</sup> Baufläche reduziert werden, weil die Dioxinsanierung des in öffentlicher Hand verbleibenden Platzbereichs aus dem Städtebauförderprogramm aktive Ortsteilzentren finanziert wird. Voraussetzung ist, dass der Erdbunker nicht überbaut wird und sich für Erwerber die Wirtschaftlichkeit über 5.500m<sup>2</sup> zu realisierende Bruttogeschoßfläche darstellen lässt.

In Anknüpfung an die Vereinbarungen vom 03.12.2013 und auf der o.a. Grundlage hat das Bauressort eine Präzisierung der städtebaulichen Entwicklungen einschließlich der öffentlichen Freiräume in einem erweiterten Betrachtungsraum beauftragt. Das Ergebnis soll Ende Februar

vorliegen und wird sowohl in der Immobilienkommission als auch im nicht-ständigen Fachausschuss vorgestellt. Für die Immobilienkommission wurde ein Termin am 07.03.2014 gefunden. Die Terminplanung für den nicht-ständigen Fachausschuss steht noch aus. Er soll ebenfalls im Zeitraum Anfang März 2014 stattfinden.

Ein konkreter Zeitplan wird zurzeit erstellt. Da die Finanzierung der öffentlichen Freiflächen aber an die Bereitstellung von Mitteln aus dem Städtebauförderprogramm aktive Ortsteilzentren geknüpft ist und diese Mittel nur bis 2017 zur Verfügung stehen, muss spätestens Ende 2015 mit dem Bau begonnen werden. Das für die Realisierung der Gebäude notwendige Bauleitplanverfahren wird sich unmittelbar an die städtebauliche Entwurfsplanung anschließen. Hier ist mit einem Zeitraum von mindestens 1 Jahr zu rechnen, ehe Planungsrecht geschaffen ist. Für die Umsetzung des Projektes besteht demnach keine akute Zeitnot, eine kontinuierliche Bearbeitung und zeitnahe Entscheidung für einen tragfähigen Entwurf ist allerdings Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln und somit für die Umsetzung der Maßnahmen im öffentlichen Raum.

**Beschlussvorschlag:**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.