

Betreff:

Programmanmeldung "Stadtumbau - Bahnstadt"

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

23.05.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof (Anhörung)	23.05.2018	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	30.05.2018	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	05.06.2018	N
Rat der Stadt Braunschweig (Entscheidung)	12.06.2018	Ö

Beschluss:

„1. Das in Anlage 1 dargestellte Fördergebiet wird gemäß § 171 b BauGB festgelegt. Eine abschließende Festlegung über die Gebietsabgrenzung erfolgt in Abstimmung mit der Programmbehörde auf Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Zuge des weiteren Anmeldeverfahrens.

2. Die Stadt Braunschweig erklärt ihre Bereitschaft für die Durchführung der durch den Bund und das Land Niedersachsen geförderten städtebaulichen Gesamtmaßnahme, mindestens ein Drittel der förderungsfähigen Kosten, in Höhe von rund 15,68 Mio. Euro, nach derzeitigem Stand der Planung, aufzubringen.“

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Die Beschlusskompetenz des Rates ergibt sich aus § 58 Abs. 1 NKomVG, wonach ausschließlich der Rat über grundlegende Ziele der Entwicklung der Kommune entscheidet.

Ausgangssituation

In der vom Rat beschlossenen Vorlage 16-02293 „Zukunftsbild für Braunschweig 2030“ ist das Leitziel „Die Stadt kompakt weiterbauen“ formuliert. Die großen Flächenbedarfe der nächsten Jahre sollen durch die konsequente Umnutzung von Brachflächen sowie die Nutzung weiterer Verdichtungspotenziale gedeckt werden. Die Weiterentwicklung der Stadt soll dabei in Abwägung mit den hohen Freiraumqualitäten Braunschweigs geschehen und die Lebensqualität alter wie neuer Bewohnerinnen und Bewohner im Blick haben.

Das von Brachflächen und aufgelassenen Bahnanlagen geprägte Areal der „Bahnstadt“ hat mit der Nähe zum Hauptbahnhof und zur Innenstadt genau diese städtebaulichen Entwicklungspotenziale, die für das Erreichen der Ziele des Zukunftsbildes von Bedeutung sind. Beispielhaft sind hier zu nennen:

- Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen, die für alle Menschen zugänglich und nutzbar sind.
- Intensivierung der Innenentwicklung ohne die hohe Freiraumqualität zu beeinträchtigen.
- Wahrung der historischen Strukturen und Setzung neuer baukultureller Impulse.

Zwischen Hauptbahnhof, Hauptgüterbahnhof und dem ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerk an der A 39 finden außerdem bereits heute Prozesse der Stadtentwicklung statt, die in strategischer und finanzieller Hinsicht an Grenzen stoßen und Handlungsbedarfe auslösen.

So ist das südliche Ringgleis bis zur Echobrücke fertiggestellt. Für den beabsichtigten Weiterbau in Richtung Osten könnten z. B. für den Brückenumbau Fördermittel in Anspruch genommen werden.

Bereits im Jahr 2016 hat die Stadt eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, in einen Entwicklungsprozess einzutreten und Flächen für öffentliche Zwecke abzutreten oder in Eigenregie für Wohnen und Gewerbe im Sinne eines integrierten Standortes zu entwickeln, wird positiv eingeschätzt.

Gebietsabgrenzung

Das in Anlage 1 dargestellte Gebiet gliedert sich in vier Bausteine: Südliches Ringgleis (A), Hauptbahnhof Süd (B), Urbanes Stadtquartier am Hauptgüterbahnhof (C) und ehemaliges Eisenbahnausbesserungswerk (D).

Im Baustein A liegt der Schwerpunkt auf der Öffnung des Bebelhofs nach Norden mit neuen Anbindungen zum Hauptbahnhof sowie dem Weiterbau des Ringgleises. Baustein B bietet attraktive Flächen für öffentliche Nutzungen und Potentiale für neue Bürostandorte am Südeingang des Hauptbahnhofs. Im Gebiet C soll u. a. ein neues Stadtquartier für Wohnen und Arbeiten als Scharnier zwischen Ackerstraße und Helmstedter Straße entstehen. Dieses könnte Modellcharakter entwickeln für andere Stadtteile, zum Beispiel bei den Themen „Smart City“ und „Energetisches Quartiersmanagement“. Der Baustein D dient der Erschließung und Reaktivierung des Geländes des Eisenbahnausbesserungswerks mit neuen Chancen für eine Aufwertung des Stadteingangs Salzdahlumer Straße.

Nach dem Vorbild des westlichen Ringgleises soll dabei auch das südliche Ringgleis Rückgrat, Vernetzung und Impulsgeber einer städtebaulichen Entwicklung zwischen Hauptbahnhof, Bebelhof und A 39 sein.

Verfahrenswahl

Das zur Aufnahme in das Programm „Stadtumbau“ vorgesehene Gebiet hat eine Größe von rund 150 ha. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange erstelltes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK), das Bestandsanalyse, Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen, Abgrenzung des Fördergebiets sowie eine Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplanung enthält. Mit der Erstellung des Entwicklungskonzepts ist die BauBeCon Sanierungsträger GmbH beauftragt worden.

Das Fördergebiet soll gemäß § 171 b BauGB festgelegt werden. Eine abschließende Festlegung über die Gebietsabgrenzung und über die Einzelheiten des Verfahrens erfolgt in Abstimmung mit der Programmbehörde im Zuge des weiteren Anmeldeverfahrens.

Die Fördermittel des „Stadtumbaus“ können eingesetzt werden für Investitionen in städtebauliche Maßnahmen, insbesondere in folgenden Maßnahmengruppen:

- Neuordnung und Zwischennutzung von Industrie- und Militärbrachen
- Rückbau von Gebäuden oder der dazugehörigen Infrastruktur
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes
- Schaffung von Grün- und Freiräumen
- Aufwertung und Umbau des Gebäudebestandes
- Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Finanzbedarf und Veranschlagung im Haushalt

Die Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung werden auch in den Folgejahren für die

Länder und Kommunen für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen ausgegeben. Derzeit werden die Chancen in der Städtebauförderung als gut eingeschätzt. Der Stadt Braunschweig wurde empfohlen, einen Förderantrag für den bereits skizzierten Projektvorschlag zum 1. Juni 2018 zu stellen. Im weiteren Prüfverfahren der Förderstelle wird sich herausstellen, ob alle Bausteine gefördert werden.

Entsprechend der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF) beträgt die Höhe der Förderung durch Bund und Land maximal zwei Drittel. Der kommunale Eigenanteil beträgt grundsätzlich ebenfalls ein Drittel. Die Gesamtkosten der Maßnahmen, die über einen Zeitraum von 15 Jahren umgesetzt werden sollen, betragen nach groben, vorläufigen Berechnungen insgesamt 48,56 Mio €, davon nicht über Einnahmen gedeckt sind 47,06 Mio. € (vgl. Anlage 4). Dieser Betrag setzt sich entsprechend aus rund 15,68 Mio. € städtischen Eigenanteilen und rund 31,37 Mio. € Finanzhilfen von Bund und Land zusammen. Die Gesamtkosten werden sich im Laufe der Bearbeitung des Förderantrages noch verändern.

Voraussetzung für die Neuordnung des Fördergebietes ist ein teilweiser Zwischenerwerb der Grundstücke. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der erworbenen Grundstücke bei der Stadt verbleiben und diese dauerhaft zu pflegen und instand zu halten sind. Risiken bestehen durch die derzeit nicht bekannte Altlastensituation. Eine erste Reserve ist unter den Punkten 1 und 4 der Kostenzusammenstellung enthalten. Durch die Altlastenverwertung innerhalb des Gebietes, die Akquirierung weiterer Fördertöpfe sowie die Heranziehung der Eigentümer sollen die Kostenrisiken minimiert werden. Die Brückenbauwerke werden dagegen auf Dauer von der Stadt zu bewirtschaften sein. Alle Kosten zum Rück- oder Umbau der Bahnbauwerke sowie der Anteil der förderfähigen Kosten können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht exakt beziffert werden. Die Kosten werden im Laufe des Projekts fortgeschrieben.

Das Fördergebiet „Bahnstadt“ muss in Teilen neu erschlossen werden. Teile der Kosten können über Erschließungsbeiträge refinanziert und über städtebauliche Verträge gedeckt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Erarbeitung des IEK „Bahnstadt“ wurden öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Um die zukünftige Planung und Entwicklung des Gebietes im Rahmen der Städtebauförderung sicherzustellen und Probleme frühzeitig zu erkennen, haben zudem Einzelgespräche mit den größten Flächeneigentümern, zentralen Akteuren und Nutzergruppen stattgefunden. Aus den eingegangenen Stellungnahmen und persönlichen Gesprächen lässt sich die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft entnehmen.

In einer Informationsveranstaltung am 17. April 2018 hatten die ca. 150 erschienenen Bürgerinnen und Bürger neben der Vorstellung des Planungsgebietes und Informationen zum Verfahren die Möglichkeit, ihre Vorstellungen zur Entwicklung des Planungsgebietes „Bahnstadt“ in einer Diskussionsrunde zu äußern. Aus den Diskussionsbeiträgen war zu erkennen, dass die Anwesenden die Bestrebungen der Verwaltung um eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau“ befürworten und das Konzept zur Erneuerung bzw. Nachnutzung des Gebietes „Bahnstadt“ für notwendig ansehen und positiv bewerten.

Termine

Stichtag für die Programmanmeldung im Jahr 2018 für eine Aufnahme in das Förderprogrammjahr 2019 ist der 1. Juni 2018. Der Anmeldeantrag soll zum 1. Juni 2018 - vorbehaltlich des Ratsbeschlusses am 12. Juni 2018 - beim Land eingereicht werden.

Der Beschlussvorschlag über das IEK „Bahnstadt“ erfolgt nach Abstimmung mit der Programmbehörde im Zuge des weiteren Anmeldeverfahrens.

Fazit

Die „Bahnstadt“ ist ein Schlüsselprojekt für die Entwicklung Braunschweigs in den nächsten 15 Jahren und darüber hinaus. Neben dem Weiterbau des Ringgleises wird die Aktivierung von zentralen Brachflächen für Wohnen, Arbeiten, Kultur und Forschung ermöglicht und zugleich werden neue Chancen für den Stadtteil Bebelhof eröffnet.

Wesentliche Ziele des Zukunftsbildes wie die Schaffung eines breiten Angebots an Gewerbe- und Wohnflächen kommen ebenso zum Tragen wie die Profilierung der Stadtteilidentität und die Etablierung eines vielfältigen urbanen Lebens unter Bewahrung der Natur- und Freiraumqualität.

Leuer

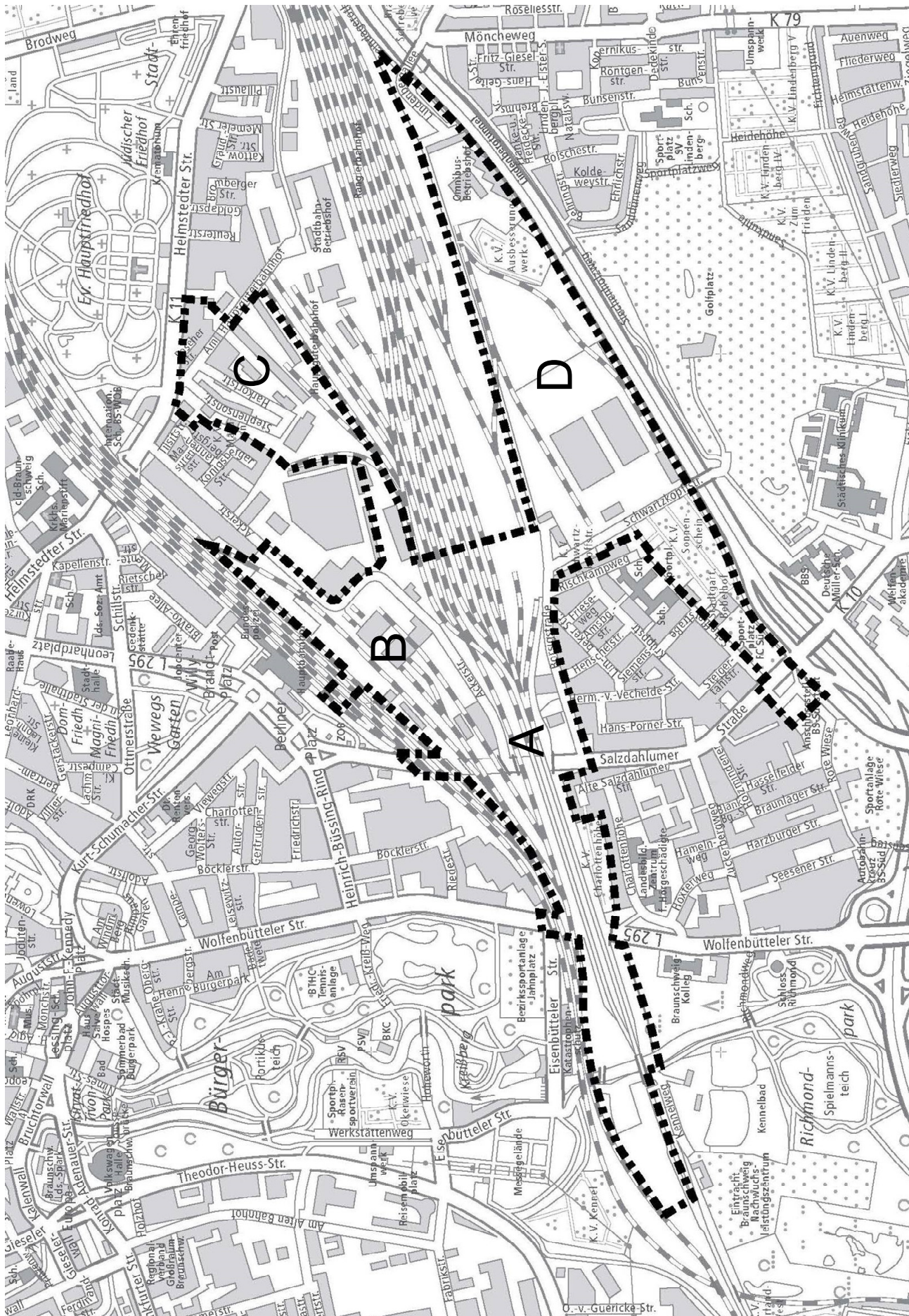
Anlage/n:

Anlage 1: Stadtkarte mit Gebietsabgrenzung

Anlage 2: Übersichtskarte Mängel und Missstände und Entwicklungsziele

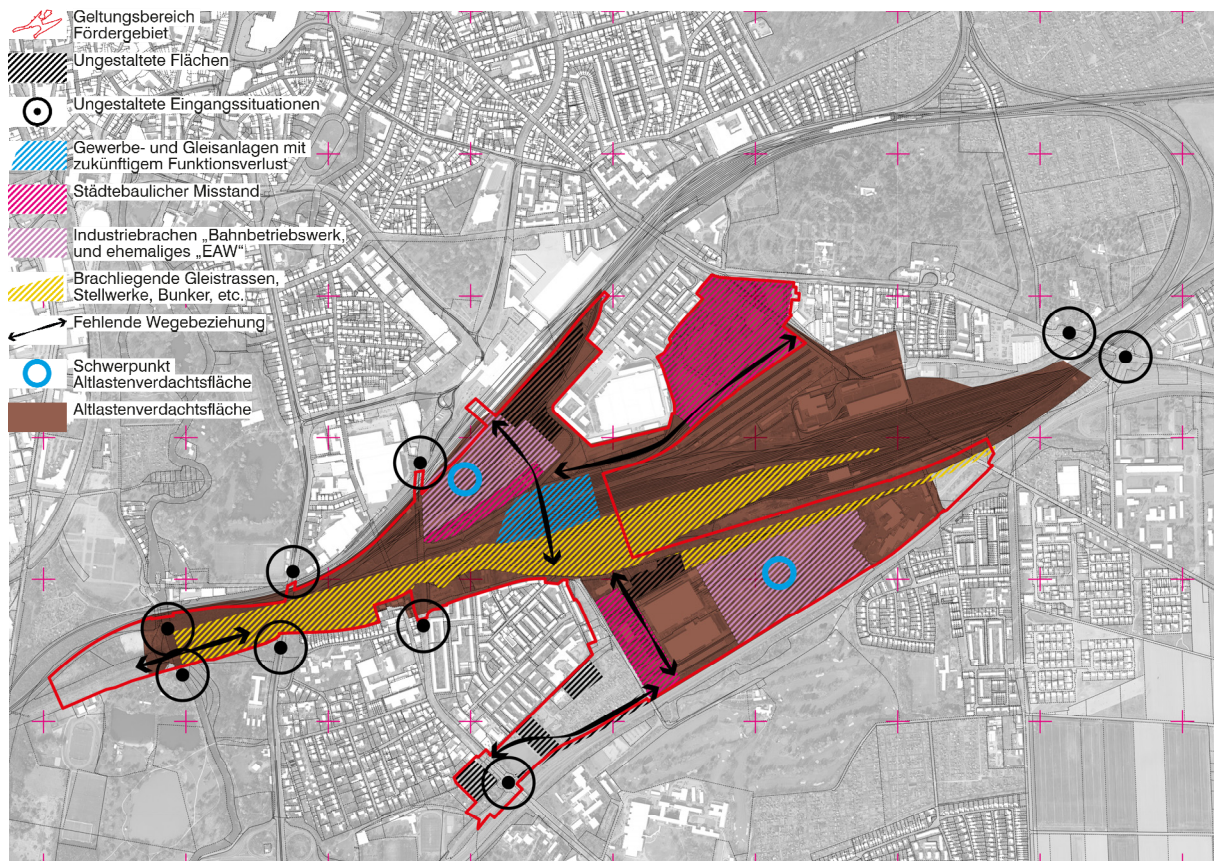
Anlage 3: Sanierungsziele

Anlage 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht

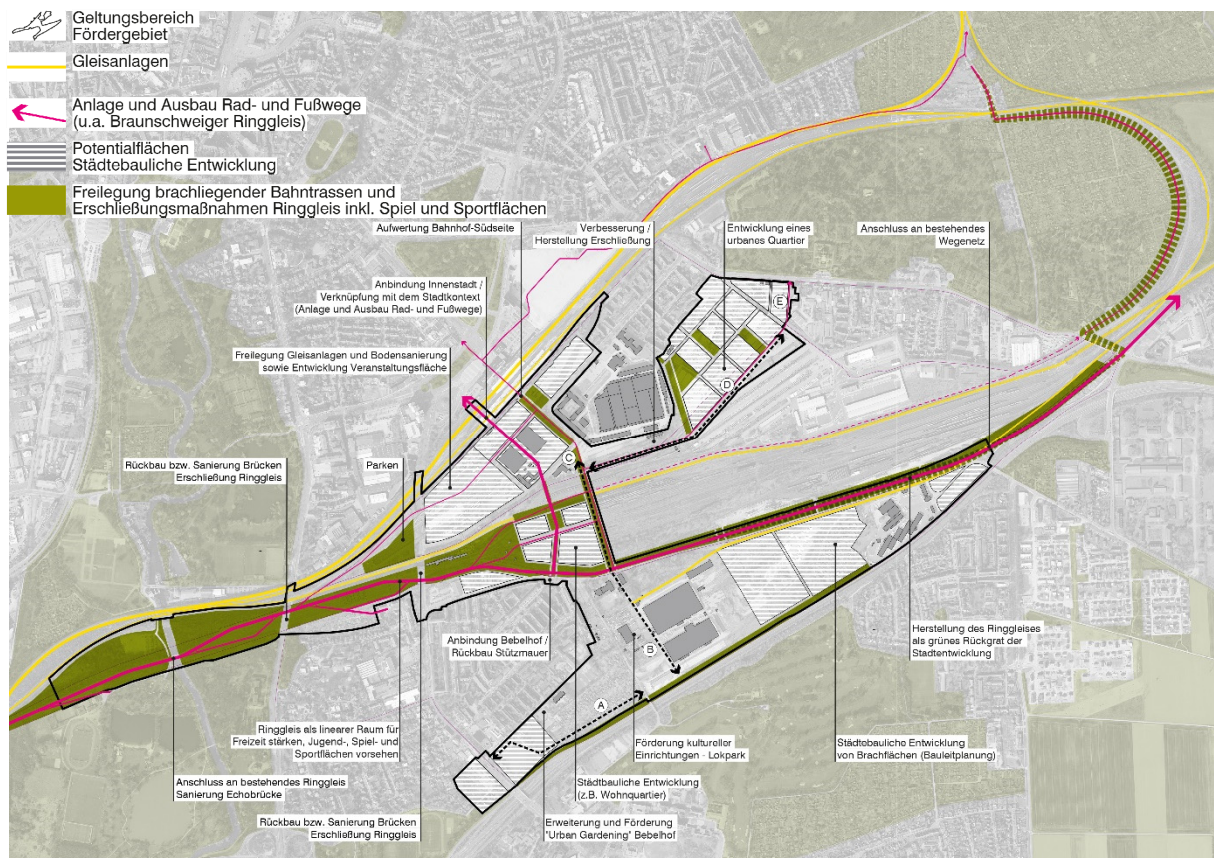


Stadtkarte mit Gebietsabgrenzung

Anlage 2



Übersichtskarte Mängel und Missstände



Übersichtskarte Entwicklungsziele

Anlage 3

Sanierungsziele

- Öffnung der Südseite des Hauptbahnhofs mit Anbindung an die Innenstadt und Schöpfung der angrenzenden Flächenpotenziale z.B. für öffentliche Nutzungen, Arbeiten, Kultur und Freizeit.
- Fortführung des Ringgleises als Fuß- und Radweg mit seiner Bedeutung als hochwertiger Grün- und Freiraum mit Naherholung, Freizeit, Kultur und Sport.
- Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers am Hauptgüterbahnhof unter Berücksichtigung der Themenfelder „Smart City“ sowie „Energetisches Quartiersmanagement“.
- Freilegung, Neuordnung der brachliegenden Gleisanlagen und Umnutzung und Erschließung.
- Anbindung des Quartiers Bebelhof von Süden an den Bahnhof über die Gleisanlagen als Fuß- und Radwegeverbindung.
- Beseitigung von Barrieren im Raumgefüge, z.B. durch Stützwände, Gleiströge, Bunker, Bremstürme und Brückenwiderlager.
- Städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Eisenbahnausbesserungswerks östlich des Bebelhofs, z.B. für gewerbliche Nutzungen, einschließlich der Verbesserung der verkehrlichen Anbindung und der Vernetzung des Stadtgrüns.
- Erhalt und Förderung kultureller Einrichtungen wie Lokpark und Stadtgarten Bebelhof sowie des KGV Sonnenschein und Ergänzung um neue Angebote wie Zirkus oder Vierfeldsporthalle.

Anlage 4

Stadt Braunschweig "Stadtumbau-Bahnstadt"			
Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht			
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Braunschweig - südl. Ringgleis		Kosten	Summe
1	Vorbereitung der Sanierung		
	Städtebaulicher Rahmenplan, Fachgutachtliche Begleitung, Bebauungspläne, Abriss- und Entsorgungsgutachten, Altlastenuntersuchungen, sonstige Gutachten, Verkehrswertgutachten	450.000 €	
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit		
	pauschal	50.000 €	
3	Grunderwerb		
	Grunderwerb inkl. Brückenbauwerke zur Neuordnung und Entwicklung	1.000.000 €	1.500.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen		
	Rückbau- Rückbaufolgekosten, Freilegung		
4.1	Rückbau und Freilegung leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile und dazu gehöriger Flächen-Infrastruktur sowie Altlastensanierung (z.B. Stellwerk DB, Gleisanlagen, Gebäudeteile) pauschal	1.450.000 €	
4.2	Rückbau und Einebnung Stützwand, Bunker, Gleistunnel und Trog Borsigstraße sowie Stellwerk auf Trog	6.100.000 €	
4.3	Teiltrückbau von Brücke Wolfenbütteler Straße mit Widerlager	6.100.000 €	13.650.000 €
	Erschließungsmaßnahmen		
4.4	Herstellung Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bebelhof und Hauptbahnhof	525.000 €	
4.5	Herstellung Haupteerschließung neues Wohngebiet "Südhang" und Anbindung an die Ackerstraße (Abschnitt B+C; Breite: 15 m Schwarzkopfstraße, 16,5 m Brücke + Rampe, 22,5 m Querspanne) + LSA Ackerstraße pauschal 300.000 € + Rampe Rangierbahnhof auf Niveau Ackerstraße pauschal 250.000 €	3.400.000 €	
4.6	Herstellung von Erschließungsanlagen zur Anbindung des neuen Gewerbegebietes inkl. Schwarzkopfstraße an die Salzdahlumer Straße (Abschnitt A: 22,5 m * 800 m X 200 €) + psch LSA Knoten 400.000 €	4.000.000 €	
4.7	Herstellung von Erschließungsanlagen zur Anbindung des urbanen Gebietes nach Südwesten / Entlastung der Ackerstraße Ost (Abschnitt D: 22,5 m * 850 m X 200 €) gerundet	3.825.000 €	
4.8	Anbindung an die Helmstedter Straße (Abschnitt E: 22,5m * 150 m * 200 €) + LSA Knoten pauschal 400.000 €	1.075.000 €	12.825.000 €
4.9	Planung und Ausbau des südlichen Ringgleis einschließlich Grünräume und Ausstattung (max. 200 €/qm)	8.475.000 €	
4.10	Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen	950.000 €	
4.11	Öffnung und Instandsetzung Post- und Pakettunnel (300 m* 10m x 200 €)	600.000 €	
4.12	Neubau Querung und Verbindung über die verbleibenden Gütergleise einschl. Rampen zur Ermöglichung der Abschnitte B+C - Anbindung Bebelhof an die Ackerstraße (250 m * 16,5 m x 200 €) z.Zt. wird davon ausgegangen, dass keine Brückenanlage erforderlich ist, wenn querende Gleise außer Betrieb genommen werden bzw. eine ebenerdige Querung möglich ist	825.000 €	
4.13	Planung und Herstellung Festplatz /Messegelände (15.000 m² x 100 €)	1.500.000 €	12.350.000 €
	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
4.14	Sanierung von Brückenlagen (Echobrücke über Kennelweg und Oker)	1.800.000 €	
4.15	Teilerhalt von Brückenlagen (Brücke Salzdahlumer Straße)	4.000.000 €	5.800.000 €
	Bodenordnung		
4.16	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung und Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	1.000.000 €	1.000.000 €
5	Baumaßnahmen nach § 148 BauGB		
5.1	Modernisierung und Instandsetzung Lokpark	50.000 €	50.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		47.175.000 €	
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte		
6.1	Sanierungsträger (3 % von gesamt ohne Grunderwerb)	1.385.250 €	
Summe Ausgaben		48.560.250 €	
B. Einnahmen			
	Einnahmen Grundstücksverkauf ehemalige Gleisflächen für Wohnentwicklung	750.000 €	
	Erschließungsbeiträge	750.000 €	
Summe Einnahmen		1.500.000 €	
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		47.060.250 €	
D. Finanzierung			
zu finanzierende Summe		47.060.250 €	
Anteil Bund (⅓ von gesamt)		15.686.750 €	
Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)		15.686.750 €	
Anteil Stadt Braunschweig (⅓ von gesamt)		15.686.750 €	
kommunaler Anteil p.a. (15 Jahre Laufzeit)		1.045.783 €	
E. Nicht förderfähige Kosten			
	Nicht förderfähige Kosten Erschließung und Sonstige. Der Betrag wird jährlich neu im städtischen Haushalt angemeldet, da die Kosten heute noch nicht bezifferbar sind. Es werden zurzeit ca. 10 % der Erschließungskosten als nicht förderfähige Kosten geschätzt. Im Schnitt werden die Kosten analog zu denen in anderen Fördergebieten (2.517.500 € : 15 Jahre =) 168.000 €/a betragen.		