

Erweiterung des Gewerbegebietes Technologiepark Universität – Horner Spitze

Kapitel 1: Kostenvergleich und Gegenüberstellung der Kostenanschläge

zur

- Machbarkeitsuntersuchung der Wirtschaftsförderung Bremen, durch Hiller + Begemann Ingenieure GmbH (Stand 11/2024)

und

- Kostenanschlag nach Recherche des Aktionsbündnisses „Rettet die Horner Spitze“

Die nachfolgende tabellarische Gegenüberstellung auf Stand eines Kostenanschlages vergleicht die in der Machbarkeitsuntersuchung der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), durch die Hiller + Begemann Ingenieure GmbH (HBI), Bremen, ermittelten Kosten (Stand 11/2024) mit vom Aktionsbündnis „Rettet die Horner Spitze“ erhobenen, eigenen (als realistisch angenommenen bzw. ermittelten) Kostenansätzen (Stand 07/2025).

Bei dem von der WFB beauftragten Ing.-Büro Hiller + Begemann Ingenieure GmbH, Bremen, handelt es sich um ein bekanntes und leistungsfähiges Planungsbüro, dass unter anderem als Generalplaner für die 2. Erweiterungsstufe des Gewerbeparks Hansalinie beauftragt war und dort ein noch deutlich größeres Trogbauwerk an der Europaallee unter dem dortigen Bahnkörper realisiert hat. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Planungsbüro kein Eigeninteresse an einer zu geringen Kostenannahme hat und diese auch nicht auf Wunsch eines Dritten übernehmen würde. Umso weniger sind die Kostenansätze der verglichenen Bauwerke für das Aktionsbündnis erklärlich.

Alle Kostenansätze entsprechen heutigen Preisen. Bis zu einer Realisierung des Projektes in ca. 5 Jahren wäre zur Sicherheit mit einem (hier nicht berücksichtigten) Zuschlag von 2 – 3 %/a für Preissteigerungen/Inflation auszugehen.

Alle vom Aktionsbündnis zusammengestellten Kostenansätze basieren auf Informationen von in anderen Planungsbüros oder Behörden tätigen Fachingenieuren und auf einem Kostenvergleich zur Herstellung eines bau- und weitgehend höhengleichen Trogbauwerkes in Verlängerung der Franz-Schütte-Allee (Bau 2013 – 2016) in Oberneuland. Hier wurden zwischen 2013 und 2019 insgesamt drei Bahnunterführungen für eine Gesamtsumme von 53 Mio. Euro realisiert¹. Die Unterführung in Verlängerung der Franz-Schütte-Allee ist davon mit Abstand die aufwendigste. Entsprechend wird vom Aktionsbündnis mit anteiligen Kosten in Höhe von ca. 20 Mio. EUR ausgegangen. Hinzuzurechnen zu den damaligen Kosten ist ein (konservativ angenommener) Anstieg nach Baukostenindex Tiefbau des statistischen Bundesamtes von 2019 – 2024 = 36%.

¹ Pressemitteilung der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, 20.05.2019

Das in 2016 fertiggestellte Trogbauwerk in Verlängerung der Franz-Schütte-Allee ist baugleich (minimale Abweichung in der Breite des einseitig geplanten Geh- und Radweges) zum geplanten Trogbauwerk auf der Horner Spitze². Beide Bauwerke liegen annähernd höhengleich zum jeweiligen Bahnkörper (Höhe Bahndamm; Oberneuland ca. + 1 m über Gelände; Horner Spitze ca. +3 m über Gelände Lise-Meitner-Straße).

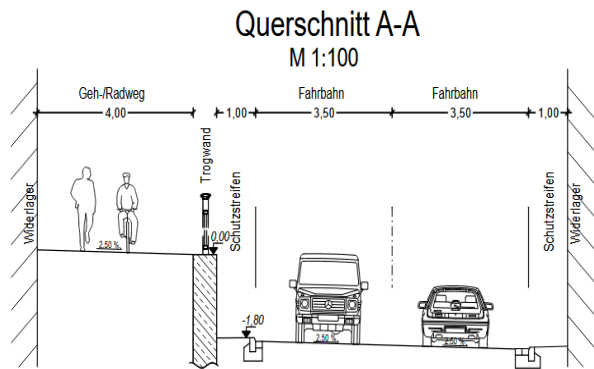


Abb. 1: geplantes Trogbauwerk Horner Spitze



Abb. 2: Baugleiches Trogbauwerk in Verlängerung der Franz-Schütte-Allee, Fertigstellung 2016, Bausumme ca. 20 Mio. €

Die Gesamtausbaulänge an der Franz-Schütte-Allee betrug ca. 300 m und beinhaltete auch die jeweils sehr aufwendige Anbindung/Neuausbildung der mit Ampeln versehenen Kreuzungen/ Einmündungen an der Rockwinkler-Landstraße und der Rockwinkler-Heerstraße.

Die Gesamtausbaulänge zur Erschließung der Gewerbefläche auf der Horner Spitze beträgt 450 m. Sie beinhaltet die Überarbeitung der vorhandenen Einmündung an der Konrad-Zuse-Straße/Lise-Meitner-Straße. Das geplante Trogbauwerk ist auf Grund vorhandener Zwangspunkte kürzer als in Oberneuland und muss deshalb mit Längsneigungen arbeiten, die an der Grenze des technisch Zulässigen liegen. Es ist realistisch davon auszugehen, dass die Mehrkosten der Verkehrserschließung für ca. 150 m zusätzlicher Erschließungslänge an der Horner Spitze (+ Wendehammer) die höheren Kosten in Oberneuland für die beiden aufwendigen Kreuzungsanbindungen ungefähr ausgleicht.

Bei beiden Vorhaben werden jeweils vergleichbare Kosten für Verkehrserschließung (inkl. Trogbauwerk), Kampfmittlräumung, Baufeldfreimachung, Kanalbau, Wasserhaltung,

² Wirtschaftsförderung Bremen, Machbarkeitsuntersuchung zur Erschließung der Erweiterung des Technologieparks Universität Bremen, S. 23f und Anlagen, Frühjahr 2025 ohne Datum

sowie anteilige Kosten für Baustelleneinrichtung, Nebenkosten/Honorare, Ausgleichsmaßnahmen und MWSt vorausgesetzt/angenommen.

Bei der Horner Spitze sind, für eine bessere Vergleichbarkeit der Kosten beider Vorhaben, die Kosten für den Bodenaustausch und die geplante Umsiedlung des Vereins „Kinder, Wald und Wiese e.V.“ gesondert anzusetzen.

Bei der Kostenannahme der Machbarkeitsuntersuchung der WFB fehlen folgende Ansätze vollständig:

- Vorbereitende Studien, Fachgutachten, Bauleitplanung, (Annahme pauschal 500.000 €)
- Grunderwerb Gärtnereifläche ca. 5.500m² + 1.000 m² Wohngrundstück + Wohnhaus Walmdachbungalow, geschätzt ca. 0,5 – 0,75 Mio. €, (Annahme pauschal 500.000 €)
- Gewässerbau; Verlegung Riensberger Abzugsgraben, Verlegung/Ausbau Stillgewässer, Durchlässe (Annahme pauschal 500.000 €)

Die anteilig zugeordneten Kosten der Verkehrserschließung der Machbarkeitsuntersuchung für die Erschließung der Horner Spitze betragen ca. 13,5 Mio. €³. Die vergleichbaren Kosten für die Unterführung in Verlängerung der Franz-Schütte-Allee betragen 2016 ca. 20 Mio. € zuzüglich Steigerung nach Baukostenpreisindex = ca. 27,2 Mio. € und liegen damit fast genau doppelt so hoch.

Daraus ist zu folgern, dass die Kostenannahme der Machbarkeitsuntersuchung (MU) entweder von unrealistisch geringen Kostenannahmen ausgeht, die damalige Baumaßnahme in Oberneuland zu unrealistisch teuren Konditionen beauftragt und abgerechnet wurde, oder durch die WFB zu benennende Gründe dagegen sprechen, dass entgegen der Annahme des Aktionsbündnisses eine Vergleichbarkeit beider Bahnunterführungen gegeben ist.

Die Kostenannahme der MU kalkuliert für den Bodenaustausch für insgesamt ca. 235.000 m³ mit einem Durchschnittspreis von 10 €/m³. Realistisch ist für den Bodenabtrag/-entsorgung auf 62.000 m² * 1,60m Tiefe = 99.200 m³ von Kosten in Höhe von 20 – 40 €/m³ je nach Bodenklasse auszugehen (als konservativer Ansatz gewählt 20 €/m³). Die Kosten für den Sandauftrag belaufen sich auf ca. 30 – 40 €/m³ für 136.400 m³. Der Kostenansatz des Aktionsbündnisses für den Bodenaustausch (inkl. Umsiedlung KiWaWi) liegt mit 10,4 Mio.€ knapp drei Mal so hoch, wie der der MU mit ca. 3,8 Mio.€.

Die in der MU angenommenen Gesamtkosten betragen ca. 17,4 Mio. €.

Die vom Aktionsbündnis ermittelten Gesamtkosten betragen ca. 39,1 Mio.€.

Die dargestellten massiven Unterschiede in den Kostenannahmen stellen die in der MU dargestellte Kostenannahme durch das beauftragte Büro Hiller + Begemann Ingenieure GmbH, Bremen, in Frage.

Das Aktionsbündnis hat dem Büro Hiller + Begemann Ingenieure den dargestellten Kostenvergleich mit der Bitte um Stellungnahme oder Erklärung der unterschiedlichen Kostenansätze zur Verfügung gestellt. Leider war das Büro nicht bereit dem Aktionsbündnis gegenüber irgendeine diesbezügliche Stellungnahme abzugeben oder mit uns in einen Dialog zu treten.

³ Anlage: Tabelle Kostenvergleich Kostenanschlag

Kapitel 2: Kritische Bewertung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

in Anlage 6, der Machbarkeitsuntersuchung:

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der WFB zur Machbarkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im „Best Case“, nach Abzug von Förderung, Einnahmen aus Erbpacht und angenommenem Wertzuwachs des Grundstückes im Anlagevermögen von den Investitionskosten bereits 12 Jahre nach Investitionsbeginn die Gewinnschwelle (Break-even-Point) erreicht wird. In „Worst Case“ sei dies nach 18 Jahren der Fall.

In der zu Grunde liegenden Berechnung der „Nutzen-Kosten-Tabelle“ wird die einkalkulierte GRW-Förderung (Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur – Annahme 60% im Worst Case, 90 % im Best Case) vollständig als Förderung des Bundes bezeichnet und in Abzug gebracht. Tatsächlich handelt es sich bei der GRW-Förderung grundsätzlich um eine hälftig geteilte Förderung von Bund und Land. Die Hälfte der Förderung kommt also nicht von Dritten, sondern vom Bremer Steuerzahler über den Landeshaushalt. Dazu fehlt eine klare Erläuterung in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Würde nur die tatsächliche Drittmittelförderung in Abzug gebracht verschiebt sich die Gewinnschwelle um mehr als ein Jahrzehnt.

In der Tabelle zu den Annahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird für den Worst Case eine Kostensteigerung von 40% (Ungenauigkeit der Kostenermittlung) von 17,4 auf 24,36 Mio. EUR angemerkt. In der Berechnung der „Nutzen-Kosten-Tabelle“ fließen die Investitionskosten jedoch weiterhin nur mit den ursprünglich angenommenen 17,4 Mio. EUR ein. Auch hier würde ein realer Ansatz wiederum das Erreichen der Gewinnschwelle um mehrere Jahre hinausschieben.

Würden die neu erschlossenen Gewerbegrundstücke verkauft, würde der Wertzuwachs durch die Erschließungsmaßnahme (von 21,50 EUR/m² aktueller Bodenrichtwert auf 250 – 300 EUR/m²) tatsächlich realisiert. In der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wird dieser Wertzuwachs einerseits als Zuwachs im Anlagevermögen fiktiv einkalkuliert und andererseits zusätzlich eine reale Einnahme aus 4,35 % jährlichem Erbbauzins eingepreist. Kalkulatorisch wird der Wertzuwachs hier also doppelt berechnet.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Machbarkeitsstudie mit deutlich geschönten Zahlen agiert, die tatsächliche Herkunft der Fördergelder verschleiert und das Erreichen der Gewinnschwelle mit kalkulatorischen Taschenspielertricks um Jahre schön rechnet.