



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Bergedorf  
Bezirksversammlung

<b>Stellungnahme öffentlich</b>  AfD-Fraktion	Drucksachen-Nr.: <b>22-0106.01</b>
	Datum: 25.11.2024
	Aktenzeichen:

<b>Beratungsfolge</b>		
	<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
	Bezirksversammlung Bergedorf	28.11.2024

## Wie teuer war Oberbillwerder bis jetzt?

### Sachverhalt:

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) nimmt zum o.g. bezirklichen Auskunftersuchen der Bezirksversammlung Bergedorf wie folgt Stellung:

Die AfD-Fraktion der Bezirksversammlung Bergedorf hat ein Auskunftersuchen nach § 27 BezVG zu den bisherigen Planungskosten, den daran beteiligten Architektur- und Ingenieurbüros, den Bürgerbeteiligungsformaten sowie den voraussichtlichen Gesamtkosten für den neuen Stadtteil Oberbillwerder gestellt.

Die Stellungnahme der BSW berücksichtigt eine inhaltliche Zulieferung der IBA Hamburg GmbH. Darüber hinaus wurden die Beiträge des Bezirksamts Bergedorf, der BIS und der BUKEA berücksichtigt. Die BVM, die BWFGB und die BSB haben Fehlanzeige gemeldet.

### 1. *Planungskosten:*

- a) *Welche konkreten Leistungen wurden in der Planungsphase erbracht (z.B. Masterplan, Bebauungsplan, Verkehrskonzept)?*

Als konkrete Leistungen wurden bislang im Wesentlichen erbracht: Masterplan, Funktionsplan 1a für den zentralen Bereich, Gestaltungsleitfäden, Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs inkl. Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Verkehrs- und Erschließungsplanung, Freiraumplanung, Entwässerungskonzept, Grundlagen für das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren, Mobilitätskonzept, Energiekonzept und div. Fachgutachten.

b) *Wie hoch waren die Gesamtkosten für die Planungsphase bis zum aktuellen Stand?*

Bei der IBA Projektentwicklungs GmbH & Co.KG (IPEG) sind seit der Gründung im Jahr 2018 Planungskosten in der Höhe von ca. 24,4 Mio. Euro angefallen.

Für die Masterplanung und Gutachten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren, die nicht durch die IPEG beauftragt wurden, sind darüber hinaus Kosten in Höhe von ca. 4 Mio. Euro angefallen.

c) *Wurden die Planungskosten im Rahmen des ursprünglichen Kostenplans gehalten oder gab es Abweichungen?*

Die bisherigen Steigerungen der Planungskosten sind überwiegend auf die allgemein gestiegenen Baukosten und den darauf aufbauend berechneten HOAI-Honoraren zurückzuführen. Darüber hinaus hat die erforderliche Umplanung nach der Reduzierung des Vorhabengebietes auf 118 ha zu Kosten außerhalb des ursprünglichen Kostenplans geführt.

d) *Welche Faktoren haben zu möglichen Kostensteigerungen geführt (z.B. Änderungen in den Anforderungen, unvorhergesehene Umstände)?*

Siehe Antwort zu 1c.

## **2. Architektenbüros und Beratungsleistungen:**

a) *Welche Architektenbüros und Ingenieurbüros waren an der Planung beteiligt?*

An der Planung waren und sind folgende Architektur- und Ingenieurbüros beteiligt:

Thema / Planwerk	Architektur- und Ingenieurbüros
Masterplan	Adept, Karres en Brands
Funktionsplan 1a	Adept, Karres en Brands
Gestaltungsleitfäden	Adept, Karres en Brands
Bebauungsplan inkl. Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	E&P Stadtplanungsgesellschaft mbH, Landschaft und Plan
Arten- und Naturschutz	B.i.A. Biologen im Arbeitsverbund, EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, LEWATANA GmbH, OECOS GmbH, OEKO-LOG, Studio Animal Aided Design, GFN-Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, limnobios Büro für Fisch- und Gewässerökologie, div. Einzelgutachter
Agrarwirtschaft	div. Einzelgutachter
Verkehrs- und Erschließungsplanung / Mobilitätskonzept	ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH, Building Construction Logistics GmbH, Planersocietät Frehn Steinberg Partner GmbH
Schall- und Erschütterungsschutz	Lärmkontor GmbH, Wölfel Engineering GmbH
Freiraumplanung und Umsetzung Active City	Karres en Brands, Atelier Loidl, RAUMKUNST ZT GmbH

Entwässerung	BWS GmbH, Wasser & Plan GmbH, Ingenieurgemeinschaft Oberbillwerder Wasserwirtschaft (IWB Ingenieure / Battenberg & Koch, FICHTNER Water & Transportation GmbH), IDN Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, Dornier Group GmbH
Bodengutachten und Altlasten	BWS GmbH, Patzold Köbke Engineers GmbH & Co. KG, Grundbauingenieure Steinfeld und Partner Beratende Ingenieure mbB
Ingenieurbauwerke	Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH, Sweco GmbH
Geotechnik und Erdbau	Grundbauingenieure Steinfeld und Partner Beratende Ingenieure mbB, BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieur-Gesellschaft mbH
Gutachten Luft und Klima	GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Lohmeyer GmbH
Soziale Infrastruktur	SUPERURBAN GmbH
Gutachten Nutzungen	GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, steg Hamburg mbH
Energie- und Wärmeversorgung	Megawatt, Transsolar Energietechnik GmbH, Averdung Ingenieur-gesellschaft mbH, HIC Hamburg Institut Consulting GmbH, bgmr Landschaftsarchitekten GmbH

*b) Welche spezifischen Leistungen wurden von den einzelnen Büros erbracht?*

Siehe Antwort zu 1a.

*c) Wie wurden die Architekten und Ingenieure ausgewählt (z.B. Wettbewerb, Ausschreibung)?*

Die beauftragten Architekten- und Ingenieurbüros wurden im Rahmen von zum Teil EU-weiten öffentlichen und beschränkten Ausschreibungsverfahren, Verhandlungsverfahren, freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren und wettbewerblichen Dialogen ausgewählt.

*d) Wie hoch waren die Honorare für die einzelnen Büros?*

Die Vergütung der Büros erfolgt grundsätzlich entsprechend der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) oder angelehnt an die HOAI. Die Honorare der von der IBA und den Dienststellen der Freien und Hansestadt Hamburg beauftragten Leistungen können aus Datenschutzgründen nicht detailliert angegeben werden. Die Kosten der Einzelmaßnahmen, die von der IPEG beauftragt wurden, unterliegen darüber hinaus dem Betriebs- und Geschäftsgeheimnis der IPEG.

### **3. Bürgerbeteiligung:**

*a) Welche Formate der Bürgerbeteiligung wurden während der Planungsphase eingesetzt (z.B. Workshops, Infoveranstaltungen, Online-Umfragen)?*

Siehe Drs. 22/15602.

b) *Wie viele Bürgerinnen und Bürger haben an den Beteiligungsverfahren teilgenommen?*

Siehe Drs. 22/15602.

c) *Welche Themen wurden in den Bürgerbeteiligungsverfahren besonders diskutiert?*

In den Veranstaltungen zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger wurde eine große Themenvielfalt diskutiert, die im Wesentlichen folgende Themengebiete umfasst: Mobilität, äußere Erschließung, Grün- und Freiraum, Wohnraum, Architektur, Entwässerung, Ökologische Nachhaltigkeit, Kultur-, Bildungs- sowie Sportangebote, Soziale Infrastruktur für Kinder, Jugendliche, Seniorinnen und Senioren und Barrierefreiheit.

Die spezifischen Inhalte der Bürgerbeteiligungen können den entsprechenden Dokumentationen entnommen werden. Folgende Bürgerbeteiligungsformate zu Oberbillwerder wurden dokumentiert:

- Dokumentation Wettbewerblicher Dialog
- Dokumentation Ideenwerkstatt Oberbillwerder
- Oberbillwerder Dokumentation Phase I
- Dokumentation Jugendbeteiligung OBW

Zu finden sind die Dokumentationen unter:

<https://www.oberbillwerder-hamburg.de/service/downloads/>

d) *Inwieweit wurden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in die Planung einfließen lassen?*

Siehe Drs. 22/15602.

#### **4. Gesamtkosten:**

a) *Wie hoch sind die aktuell geplanten Gesamtkosten für das gesamte Projekt Oberbillwerder (inklusive Planung, Bau, Infrastruktur)?*

Zu den Kosten für die Umsetzung des neuen Stadtteils Oberbillwerder können folgende Angaben gemacht werden (vgl. Drs. 22/15116):

Die Kosten für das Projektgebiet werden durch die Projektentwicklung in der Zuständigkeit der IPEG abgedeckt. Zur Gründung der IPEG und für anschließende Kapitalerhöhungen wurden bisher Mittel in Höhe von ca. 109 Mio. Euro aufgewendet, von denen ca. 75 Mio. Euro für den Grunderwerb verwendet wurden. Diesen Aufwendungen sind die künftigen Erlöserwartungen der IPEG im Rahmen der Grundstücksvermarktung gegenzurechnen.

Für die Masterplanung und Gutachten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren, die nicht durch die IPEG beauftragt wurden, sind darüber hinaus Kosten in Höhe von ca. 4 Mio. Euro angefallen. Zu den Kosten für die Gründung der IPEG, der Masterplanung und der Gutachtenerstellung siehe Drs. 22/3232.

Die Kosten, die durch flankierende Maßnahmen wie die äußere Erschließung, Lärmschutz, Sportanlagen, naturschutzfachliche Maßnahmen inkl. Flächenankauf und Schulen entstehen, liegen in der fachlichen und finanziellen Zuständigkeit verschiedener Fachbehörden.

Eine abschließende Kostenermittlung des Vorhabens Oberbillwerder kann aufgrund der sehr unterschiedlichen Planungsstände einzelner Teilprojekte noch nicht vorliegen.

*b) Wie setzt sich diese Kostenschätzung zusammen (z.B. Baukosten, Erschließungskosten, Kosten für öffentliche Einrichtungen)?*

Die Kalkulation der Kostenschätzung unterliegt dem Betriebs- und Geschäftsgeheimnis der IPEG.

*c) Wurde eine Kostenentwicklungsprognose erstellt? Wenn ja, wie sieht diese aus?*

Die Maßnahmen der IPEG werden anhand der vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Werte fortgeschrieben.

*d) Welche Risiken für eine weitere Kostensteigerung werden gesehen?*

Die Projektentwicklung von Oberbillwerder ist von den allgemeinen Kostensteigerungen im Bausektor betroffen. Dies betrifft insbesondere die Preisentwicklung bei Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen, Energiekosten sowie die ebenfalls steigenden Lohnkosten. Ebenso ergibt sich aus den gestiegenen Finanzierungskosten die Gefahr von zukünftigen Kostensteigerungen. Darüber hinaus können Verzögerungen im Realisierungsprozess zu weiteren Kostensteigerungen führen.

#### **Petition/Beschluss:**

Die Bezirksversammlung nimmt Kenntnis.

#### **Anlage/n:**

---