

# MACHBARKEITSSTUDIE

Oslebshauer  
Multisport Area - „OMA“  
in 3 Konzeptvarianten



AUFTRAGGEBER/  
AUFTRAGGEBERIN:

Freie Hansestadt Bremen, Amt für Soziale Dienste,  
Quartiersmanagement Oslebshausen und  
Gröpelingen, Frau Froemel, Hans-Böckler-Straße 9,  
28217 Bremen

BEARBEITUNG:

Umweltbetrieb Bremen, Referat Planung und Bau,  
Frau Werner

ERSTELLT:

30.06.2023

01 EINLEITUNG	5
02 ANLASS UND ZIELE DER MACHBARKEITSSTUDIE	6
03 GRUNDLAGEN BETRACHTUNGSBEREICH	8
3.1 Informelle Aufenthaltsorte für Jugendliche	8
3.2 Planungsrecht	13
3.3 Boden	14
3.4 Grundwasser und Regenwasserversickerung	15
3.5 Kampfmittelräumung	16
3.6 Denkmalpflege	16
3.7 Landesarchäologie	16
3.8 Leitungsträger	16
3.9 Feuerwehr	17
04 KLÄRUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND ZUSTÄNDIGKEITEN	17
05 VERGANGENE ÜBERLEGUNGEN	17
06 BETEILIGUNG UND BISHERIGER PROZESS	18
07 KONZEPT UND KOSTEN	23
7.1 Gestaltungsidee	23
7.2 Baustellenerschließung	23
7.3 Räumliche Abgrenzung zur Ohlenhof-Farm	24
7.4 Klima	24
08 VORSTELLBARE SZENARIEN	25
8.1 Szenario 1 - Die Minimalvariante	25
8.2 Szenario 2 - Die Realvariante	29
8.3 Szenario 3 - Die Komplettvariante	31
09 UNTERHALTUNGSKOSTEN	35
10 AUSBLICK	36



## 01 EINLEITUNG

Der Planungsraum befindet sich im Stadtteil Oslebshausen, an der Maria- Krüger-Str. und umfasst eine Fläche von 9.661,5 qm. Im Bebauungsplan ist die Fläche als Sportplatz gewidmet.

Die Fläche liegt in einem sehr heterogenen Umfeld, umgeben von Bahngleisen, größeren Gewerbeflächen, benachbarten Wohngebieten, angrenzenden Sportanlagen, der JVA und der Erlebnisfarm Ohlenhof. Seit einigen Jahren versuchen Vertreter:innen von „Junge Stadt GmbH“, insbesondere das Jugendfreizeitheim Oslebshausen die von ihnen gepachtete, brachliegende Grünfläche für die Belange von Jugendlichen aus dem Quartier zu entwickeln.

Um die Erkenntnisse der vorliegenden Beteiligungen, Planungen und Gutachten zu bündeln und deren Zielvorgaben auf Umsetzbarkeit zu prüfen, beauftragten das Amt für soziale Dienste und die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau den Umweltbetrieb Bremen mit einer Machbarkeitsstudie. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein angestrebtes Projekt aus dem IEK. Mit den eingeworbenen Finanzierungsmitteln wird im ersten Schritt die Machbarkeitstudie gefördert.

Die Studie besteht aus einem Textteil, einschließlich Anhängen und drei Konzeptvarianten.

## 2 ANLASS UND ZIELE DER MACHBARKEITSSTUDIE



Abb. 2: Luftbild, UBB/Geoinformation, 1951, abgerufen am 10.03.2023



Abb. 3: Luftbild, UBB/Geoinformation, 1971, abgerufen am 10.03.2023

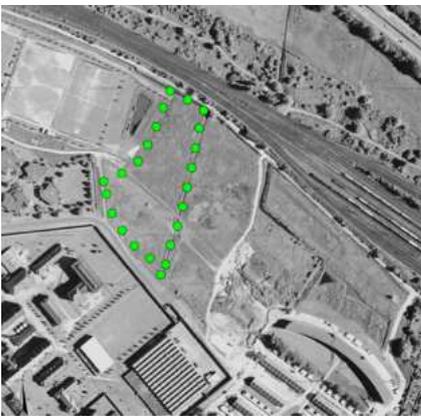


Abb. 4: Luftbild, UBB/Geoinformation, 1997, abgerufen am 10.03.2023



Abb. 5: Luftbild, UBB/Geoinformation, 2008, abgerufen am 10.03.2023

Der Auftrag der Machbarkeitsstudie ist die Prüfung von 3 Konzeptvarianten für Bewegung-, Aufenthalts- und Begegnungsangebote für Jugendliche, in einem Stadtquartier mit wenig Angeboten für diese Zielgruppe. Zugleich soll das Konzept einen Ausstrahleffekt über Gröpelingen hinaus besitzen.

Die Studie umfasst die Grundlagenermittlung, die Erstellung eines Kostenrahmens und eine skizzenhafte Betrachtung auf Grundlage von vergleichbaren Anlagen. Als Grundlage der planerischen Inhalte dient u.a. der Übergabevermerk IEK-Projekt 3.9. „Machbarkeitsstudie Oslebshauer Multisports Area“ mit Stand vom 14.06.2022, dort sind einige Rahmenbedingungen und der Planungsraum definiert.

In diesem frühen Planungsstadium werden 3 Varianten auf einer Luftbildgrundlage skizziert. Folgende Varianten sollen im Auftrag geprüft werden:

### **Variante 1: „Minimalvariante“ bis zu 100.000,-€**

z.B. lediglich die Aufbereitung einer Teilfläche, kleinere Bewegungsangebote und Aufenthaltsangebote, wie z.B. Trimm-Dich-Pfad, Bänke ein Spielgerät o.Ä.

### **Variante 2: „Realvariante“ bis zu 600.000,-€**

z.B. die Aufbereitung einer größeren Fläche, Sportfelder, Sportgeräte, Aufenthaltsmöglichkeiten

### **Variante 3: „Komplettvariante“ bis zu 1.000.000,-€**

z.B. die Realisierung der aus der trägerinternen Jugendbeteiligung heraus entwickelten Posten, ggf. Pumptrack o.ä.

Die daraus resultierenden möglichen Abweichungen (in Lage und Höhe) sind zu diesem Zeitpunkt aus Sicht des UBB akzeptabel. Da eine Finanzierung des Projektes derzeit noch unklar ist wird auf ein detailliertes Geländeaufmaß zu diesem Zeitpunkt verzichtet um die Planungskosten soweit möglich zu minimieren. Bei den im folgenden angenommenen Kosten handelt es sich um einen Kostenrahmen. Dazu wurden auf Grundlage vergleichbarer Vorentwürfe die Nutzflächenquadratmeterpreise verwendet, Besonderheiten wie die Ausstattung werden gesondert aufgeführt.

Bezüglich der Beschaffenheit des Baugrundes wurden Einschätzungen im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie auf der Grundlage der vorhandenen Daten geführt. Bei der Weiterführung der Planung wird es erforderlich eine Baugrunduntersuchung, ggf. eine Schadstoffuntersuchung - und beseitigung, eine Vermessung, ein Baumgutachten, eine Kampfmittelsondierung und -räumung durch-



Abb. 6: Bremen 3D, Landesamt GeoInformation Bremen, Digitaler Zwilling von Bremen, Bearbeitungsfläche eingefärbt, <https://bremen.virtual-citymap.de/#/>, abgerufen am 23.11.2022

zuführen. Die Baunebenkosten sind in der Kostenaufstellung nicht enthalten. In den Herstellungskosten sind keine Beleuchtungen enthalten. Ebenfalls nicht enthalten ist eine dauerhafte Zuwegung für PKW-Verkehr zur zukünftigen Sportarea. Baumpflanzungen können möglicherweise über naturschutzrechtliche Kompensation finanziert werden.

Für Ausstattungselemente, wie eine öffentliche Toilette, einen Kiosk und eine Ausleihstation für Sportgeräte sieht der Umweltbetrieb Bremen im Plan einen Platzhalter vor. Die Planung und bauliche Umsetzung der oben genannten Ausstattung ist nicht Bestandteil des Betätigungsfeldes des Umweltbetrieb Bremen. Diese kann der Zuständigkeit halber im Bedarfsfall direkt zwischen dem Eigentümer der OMA Fläche und zuständigen Bremer Stadtreinigung abgestimmt werden.

Eine Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

Auf Basis der Machbarkeitsstudie kann eine Entscheidung ermöglicht werden sowie die Mitteleinwerbung für die Umsetzung der Maßnahme und die Bedarfsträgerschaft erfolgen.

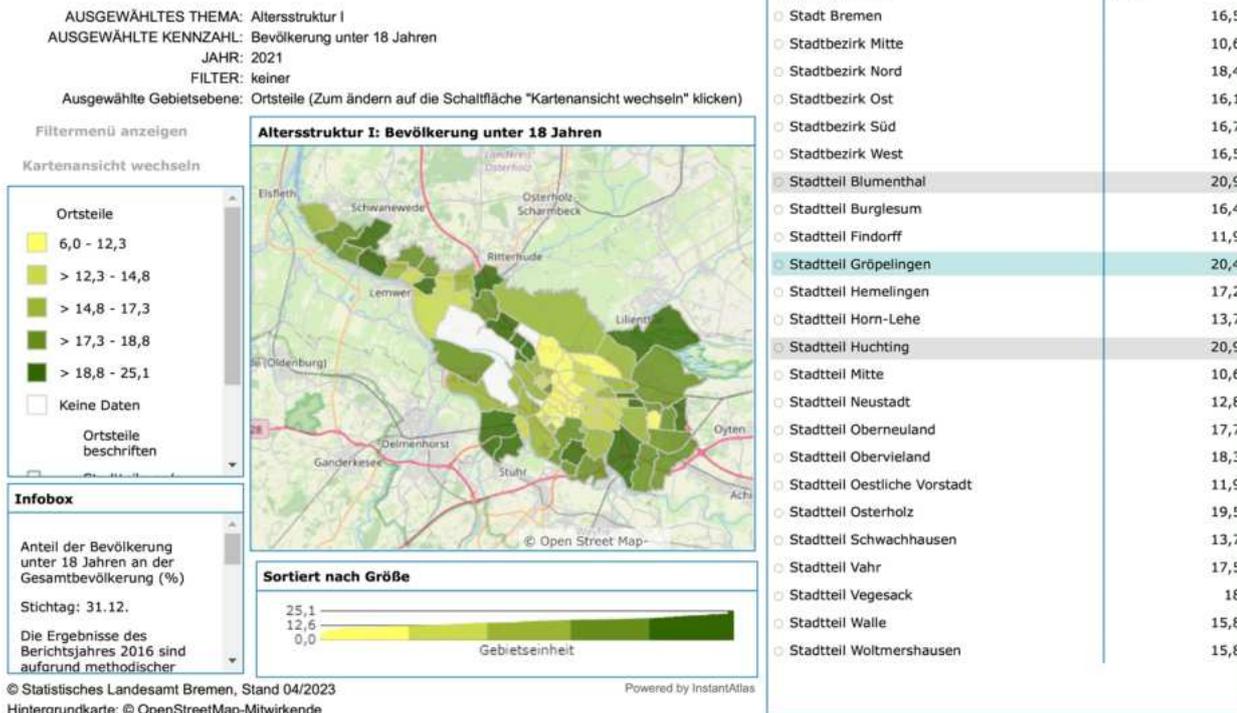


Abb. 7: Bremer Ortsteilatlas, <https://www.statistik-bremen.de/tabellen/kleinraum/ortsteilatlas/atlas.html>, abgerufen am 09.05.2023

## 3 GRUNDLAGEN BETRACHTUNGSBEREICH

### 3.1 INFORMELLE AUFENTHALTSORTE FÜR JUGENDLICHE

Gröpelingen ist der jüngste Stadtteil im Bremer Westen. Er besteht aus den Ortsteilen: Lindenhof, Gröpelingen, Ohlenhof, In den Wischen und Oslebshausen. „Jeder 5. Mensch in Gröpelingen ist jünger als 18 Jahre, das Durchschnittsalter liegt bei 41 Jahren“ (vgl. Ortsamt West, Stadtteilmanagement: <https://www.ortsamt-west.bremen.de/groepelingen-1473>, abgerufen am 05.05.23)

Auch der Bremer Ortsteilatlas zeigt, dass der Anteil der Jugendlichen, im Vergleich zu anderen Stadtteilen, erhöht ist. Die Verteilung der Jugendlichen auf das Stadtgebiet Bremen ist dabei nicht gleichförmig. Die im Zentrum gelegenen Stadtteile weisen einen unterdurchschnittlichen Jugendquotienten auf, im Gegensatz zu den an den Rändern gelegenen Gebieten.

Die überwiegende Mehrheit der jungen Menschen verbringen ihre Freizeit in ihrem Wohnstadtteil oder in angrenzenden Stadtteilen. (vgl. Jugendbericht der Stadtgemeinde Bremen 2022; <https://www.transparenz.bremen.de/metainformationen/jugendbericht-der-stadtgemeinde-bremen-2022-186207>, abgerufen a 29.06.2022) Das bezieht sich auch auf die Ausübung von Freizeitsport, der für Jugendliche zunehmend an Bedeutung, vor allem in Hinblick auf die informelle Sportausübung in öffentlichen Räumen, gewinnt.

Meist ist das Sporttreiben aber durch unterschiedliche Formen des Zugangs geregelt, oft durch finanzielle Aufwendungen. Ausüben von Sport ist demnach überwiegend an eine Vereinsmitgliedschaft oder an ein privates Sportstudio gebunden. Dabei liegt der Anteil derer, die im informellen Bereich sportlich ak-

tiv sind bei Jugendlichen ab 16 Jahren bereits bei 42 %. (vgl. Tim Bindel, Kinder, Jugend und der „andere“ Sport, Bergische Universität Wuppertal, <https://www.issw.uni-heidelberg.de/md/issw/veranstaltungen/dvs2011/bindel.pdf>, abgerufen am 09.05.2023)

In einer Mitteilung des Senats auf eine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im August 2022 wird der oben genannte Tatbestand bestätigt:

„Auf der einen Seite nimmt die Wahrnehmung von jugendspezifischen Angeboten in kostenfrei zugänglichen Einrichtungen der offenen Jugendarbeit, in Sportvereinen oder bei anderen Institutionen einen großen Raum ein, auf der anderen Seite besteht ein hohes Bedürfnis an selbstbestimmter Interaktion an selbstgewählten Orten im öffentlichen Raum. Die Erfahrungen, die Jugendliche hier sammeln können, erfüllen sozialisierende Funktionen der Repräsentation und Selbstdarstellung und bieten eine Möglichkeit der Kommunikation und Interaktion in Peergroups.“ (vgl. Nichtkommerzielle Aufenthaltsorte für Jugendliche im Bremer Stadtgebiet, Drs. 20/751 S: Kleine Anfrage vom 23.08.2022, Urheber: Bündnis 90/Die Grünen, Drs. 20/783 S: Kleine Anfrage und Antwort des Senats vom 18.10.2022, Urheber: Senat, [https://paris.bremische-buergerschaft.de/starweb/paris/servlet.starweb?path=paris/LISSHFL.web&format=LISSH\\_MoreDokument\\_Report&search=WP=20+AND+DNR=751+S+AND+DART=d,S.1](https://paris.bremische-buergerschaft.de/starweb/paris/servlet.starweb?path=paris/LISSHFL.web&format=LISSH_MoreDokument_Report&search=WP=20+AND+DNR=751+S+AND+DART=d,S.1), abgerufen am 10.05.2023)

Weiter wird der Wunsch formuliert, Jugendorte, gemeinsam mit dem jeweiligen

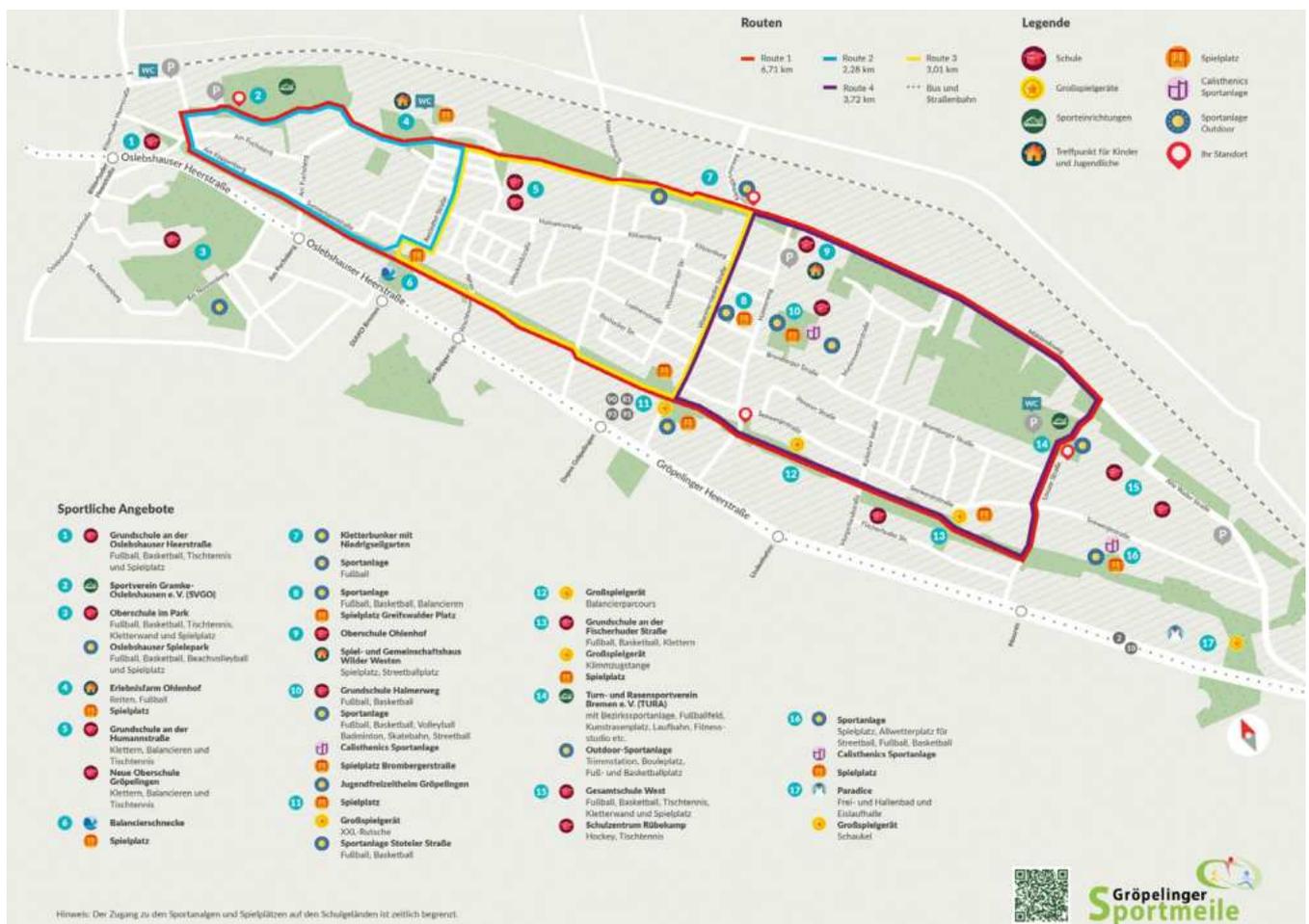


Abb. 8: Gröpelinger Sportmeile, <https://groepelinger-sportmeile.de/> abgerufen am 15.05.2023

Quartier zu identifizieren, sowie die Bedürfnisse und Interessen der Jugendlichen zu berücksichtigen. Im Rahmen des IEK werden dafür Projekte entwickelt, sowie Ziele formuliert und Bedarfe gemeinsam mit den zukünftigen Nutzern und den Fachressorts abgestimmt.

In der Antwort des Senats wird überdies eine Übersicht der nicht-kommerziellen Aufenthaltsangebote angegeben, welche hier kurz Berücksichtigung finden sollen: Gem. dem § 29 Bremischen Naturschutzgesetz (BremNatSchG) steht allen Bürger:innen der Aufenthalt in öffentlichen Grünanlagen und die Spiel- und Sportangebote zur Verfügung. Auch die Offene Kinder- und Jugendarbeit (OKJA) stellt seine Außenanlagen den Sportinteressierten zur Verfügung. Spielplätze, die in Trägerschaft der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport sind, haben neben Spielmöglichkeiten meist auch ein kleines Sportangebot. Diverse Schulgrundstücke sind am Nachmittag geöffnet und können von den Jugendlichen besucht werden. Die Akzeptanz der Jugendlichen auf den Flächen ist allerdings sehr unterschiedlich.

Calisthenics-Anlagen oder Hood-Trainingsanlagen finden sich in mehreren Stadtteilen wieder, u.a. in Gröpelingen. Sportanlagen in der Verwaltung der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport sind gem. der Sportstättenordnung für Jugendliche unter 18 Jahre nur in Begleitung eines Erwachsenen erlaubt. Darüber hinaus haben Privatpersonen gegenüber eingetragenen Sportvereinen und Schulen ein nachrangiges Nutzungsrecht. Auch die GEWOBA und andere Träger stellen Sportmöglichkeiten zur Verfügung. (vgl. ebd. S. 1-12)

Nicht zu vergessen für den Stadtteil ist die Gröpelinger Sportmeile, welche sportliche Angebote über zwei Grünzüge und drei Ortsteile verknüpft. Die Angebote auf der Sportmeile setzen sich aus nicht kommerziellen und kommerziellen Sportstätten zusammen. Auf der Internetseite der Gröpelinger Sportmeile sind Schulgrundstücke gelistet, Sportanlagen, Spielplätze, aber auch die Eislaufhalle. Der Zugang zu vielen der Sportanlagen ist aber oft zeitlich begrenzt und nicht immer kostenlos. (vgl. Gröpelinger Sportmeile; <https://groepelinger-sportmeile.de/>, abgerufen am 30.06.2023)

In der Mitteilung des Senats wird hervorgehoben, dass die Interessen von Jugendlichen bei der Gestaltung von Freiräumen bisher zu wenig berücksichtigt wurden. (vgl. ebd. S. 1-12)

Hinzu kommt der Umstand, dass der begrenzte Raum, zum Beispiel auf den Spielplätzen und Schulhöfen, oft mit jüngeren Kindern geteilt werden muss. Einrichtungen, wie der Sportgarten Pauliner Marsch zeigen deshalb, dass hochwertige Sporträume mit großem vielseitigen Sportangebot benötigt werden, aber oftmals an monetäre Bedingungen geknüpft sind. Während Sport früher oft unter dem Wettkampfgedanken gesehen wurde, eine regelmäßige Teilnahme,

festen Regeln und eine gewisse Leistungsorientierung voraussetzte, hat sich das Verständnis für Sport bei den jungen Menschen verändert und beinhaltet nun auch Sportkonzepte, die nicht wettkampfbunden sind. Den Jugendlichen geht es vorwiegend darum, dass sie ihre sportlichen Aktivitäten selbst bestimmen und organisieren können. Es geht ihnen außerdem um den Spaß dabei. (Ulrike Burrmann, Jürgen Baur, Silvester Stahl, Sandra Polchow; Zum Sportverständnis von Jugendlichen. Was erfassen schriftliche Jugendsporterhebungen; Universität Potsdam, Institut für Sportwissenschaft, AB Sportsoziologie/Sportanthropologie; [https://www.bisp.de/SharedDocs/Downloads/Publikationen/Jahrbuch/Jb\\_200506\\_Artikel/Burrmann\\_etal.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bisp.de/SharedDocs/Downloads/Publikationen/Jahrbuch/Jb_200506_Artikel/Burrmann_etal.pdf?__blob=publicationFile); abgerufen am 03.07.2023)

Gerade deshalb sind konsumfreie und nicht-kommerzielle Treffpunkte für Jugendliche von enormer Bedeutung, wenn Rückzugsräume im Privaten nicht zur Verfügung stehen und entsprechende finanzielle Mittel nicht vorhanden sind. Obwohl erstmal der Eindruck entsteht, dass Gröpelingen über ein großes Angebot an Sportflächen verfügt, zeigen die Ergebnisse der Beteiligung (von Junge Stadt 2017) auch, dass der Wunsch nach Zugänglichkeit und Diversität sportlicher Aktivitäten bisher noch nicht genügend Berücksichtigung gefunden haben.

Autor:innen mehrerer Studien haben herausgefunden, dass Jugendliche erst dann in ihren Quartieren wahrgenommen werden, wenn sie stören. Eine jugendgerechte Planung von öffentlichen Orten könnte dabei eine Fehlnutzung verhindern. Erschwerend kommt hinzu, dass Gebiete mit einer hohen Wohnungsdichte und einkommensschwächeren Familien öffentliche Räume öfter beanspruchen, als junge Menschen aus Quartieren mit Gartennutzung. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Jugendliche aus einkommensschwächeren Quartieren durchschnittlich weniger Strecke pro Tag zurücklegen, als junge Menschen aus einkommensstarken Familien. Aus diesem Grund benötigen gerade Jugendliche aus Familien mit geringer Kaufkraft, in verdichteten Gebieten und eingeschränktem Mobilitätsverhalten Möglichkeiten einer gleichberechtigten Raumeignung für Sport, Spiel und als Treffpunkt. (vgl. Regina Sidel; Impulse für die jugendgerechte Planung von Quartieren; Zentrum für interdisziplinäre Regionalforschung; [https://www.familiengerechte-kommune.de/wp-content/uploads/2017/01/Jugendgerechte-Quartiere\\_final.pdf](https://www.familiengerechte-kommune.de/wp-content/uploads/2017/01/Jugendgerechte-Quartiere_final.pdf); abgerufen am 05.07.2023)

Demzufolge muss Jugendlichen ein Ort für Spiel- und Sport, mit einem niederschweligen, kostenfreiem Angebot zur Verfügung gestellt werden. Das Grundstück an der Ohlenhof Farm bietet eine attraktive Möglichkeit, auch im Hinblick auf die Entwicklungschancen des Stadtteils.

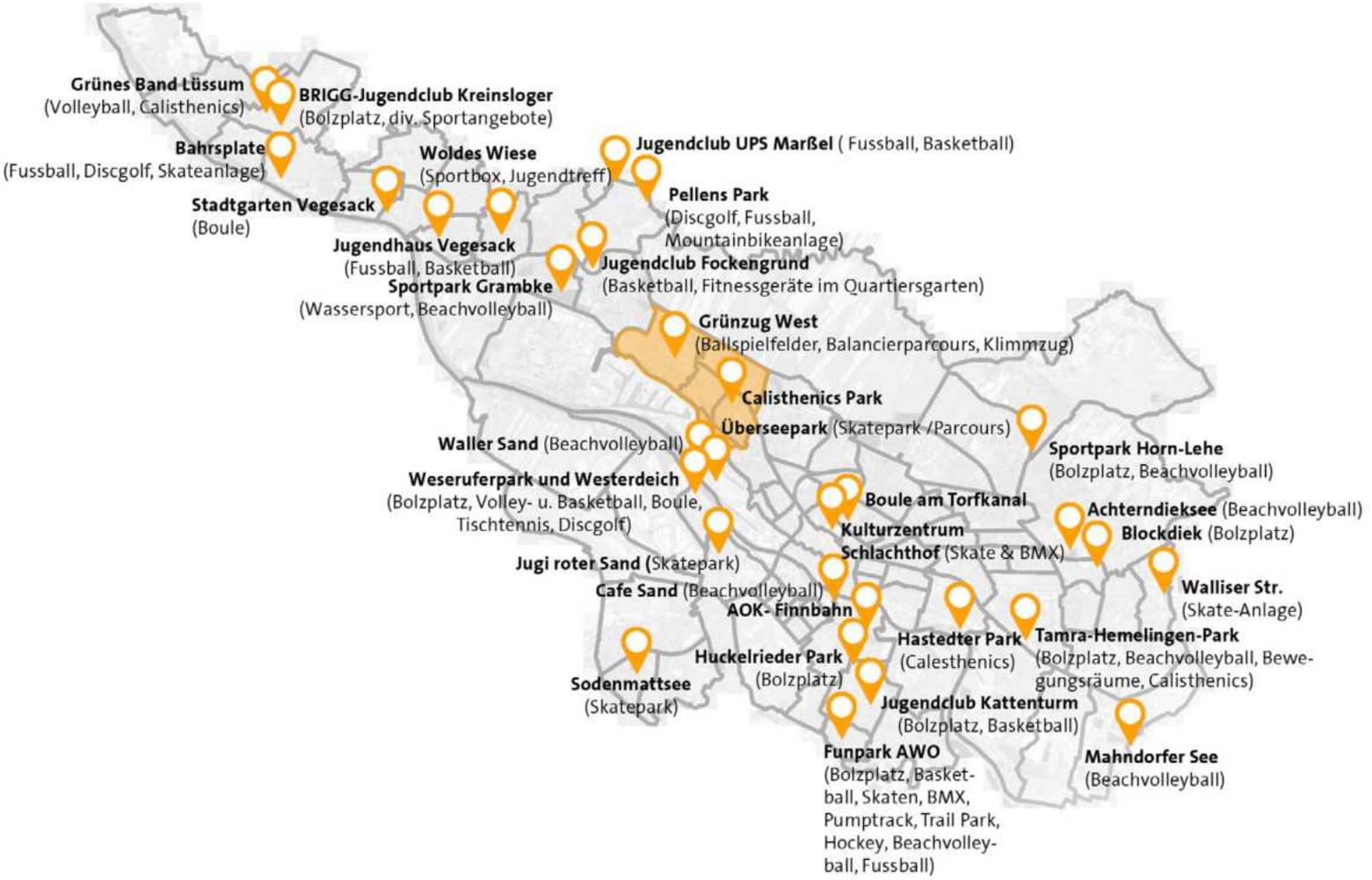


Abb. 9: Nichtkommerzielle Aufenthaltsorte für Jugendliche im Bremer Stadtgebiet, angelehnt an die Antwort des Senats, Darstellung: UBB, unvollständig





Abb. 12: Verteilung der Verunreinigung im oberen Grundwasserleiter (schraffierter Bereich), Einwurf Haushalte, Referat: Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

### 3.1 BODEN

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde der Geologische Dienst für Bremen hinzugezogen. Aus dem Dokument vom 03.03.2022 geht hervor, dass „die Geländehöhe des Planungsgebietes zwischen 1,3 und 2,3 mNN (DGM 10, Geoinformation) liegt. Der Untergrund im angefragten Gebiet ist charakterisiert durch torfhaltige oberflächennahe Auelehmschichten von bis zu 2 m, die von holozänen Sanden unterlagert wird. Die Basis der holozänen Ablagerungen wird durch eine weitere torfige Kleilage gebildet. Diese liegt im Süden der Fläche bei ca. -2 mNN und steigt nach Norden bis auf 0 mNN an.“

Im Liegenden des Holozäns bilden saalezeitliche Sande einen ca. 15 m mächtigen Grundwasserleiter.

*„Im Liegenden lagern die pleistozänen grobsandigen Mittelsande der Weichsel- bzw. Saale- Kaltzeit (Schmelzwassersande), die zunächst feinsandig mit mittel- bis grobsandigen Einschaltung und zum Liegenden mittel- bis grobsandig ausgeprägt sind. Die Basis ist hier nicht durch Bohrungen dokumentiert, kann jedoch aus dem*

geologischen 3D-Modell Bremen bei etwa 15 bis 20 m liegend abgeleitet werden. Es schließen sich die sog. Lauenburger Schichten im Liegenden an, die sowohl tonige als auch feinsandige Abschnitte enthalten. Aus dem Geologischen 3D-Modell lassen sich die Reichweiten der quartären Einheiten bis in 65 bis 75 m unter Gelände ableiten. Die tertiären Schluffe und Tone schließen das obere Grundwasserstockwerk ab.“

Daraus folgert der Geologische Dienst für Bremen:

„Die Tragfähigkeit kann somit als sehr gering bis gering, lagernd über Sedimenten mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit angegeben werden. Der Untergrund gilt als sehr stark bis stark setzungs- und frostempfindlich; Sackungen bei Entwässerung ist möglich. Eine detaillierte Prüfung mit entsprechenden Boden – und Baugrundgutachten kann zurzeit nicht finanziert werden.“

Auch die Auskunft über Altlasten wurde am 15.10.2020 eingeholt. Darin heißt es, dass das angefragte Grundstück nicht als kontaminationsverdächtige Fläche geführt wird. Im Jahre 2000 wurden auf Teilflächen der Jugendfarm bauschutthaltige Bodenauffüllungen festgestellt, welche Blei- und Benz(a)pyren aufwiesen.

Des Weiteren heißt es, dass es an der Maria-Krüger-Str. im Jahr 2003, ca. 40 m nördlich der Gefängnismauer bei der Herrichtung eines Sportgeländes im Rahmen der Kampfmittelsuche zwei Fässer mit teerhaltigen Inhalten sichergestellt worden sind. Der umliegende, stark verunreinigte Boden, wurde entsorgt. Auch eine, vom Gelände der Justizvollzugsanstalt, ausgehende Grundwasserbelastung ist bekannt.

### 3.2 GRUNDWASSER UND REGENWASSERVERSICKERUNG

Das Grundstück ist baulich schwierig zu verwerten, neben der Kampfmittelbelastung ist mit Beeinträchtigungen durch Oberflächen – und Grundwasser (s. Starkregenkarte Bremen) zu rechnen. Von der Gesamtfläche sind ca. 1/3 regelmäßig von Oberflächenwasser beeinträchtigt.

Aus dem Dokument des Geologischen Dienst für Bremen von 03.03.2022 geht außerdem hervor: Das Grundwasser steht frei bei etwa 1 mNN an. Die Fließrichtung ist bei mittlerem (0,06 %) Gefälle nach Nordost gerichtet.

Der Untergrund ist nicht zur flächenhaften Versickerung von Oberflächenwasser geeignet.

Die Eisengehalte des Grundwassers werden als erhöht eingestuft und können bei der Nutzung des Grundwassers problematisch sein. Eine Grundwasserverunreinigung in der nahen Umgebung des angefragten Grundstückes ist bekannt.



Abb. 15: außergewöhnlicher Starkregen, Auskunft- und Informationssystem Starkregenvorsorge Bremen, <https://gis-hub.bremen.de/portal/apps/sites/#/starkregenvorsorge>, abgerufen am: 24.11.2022

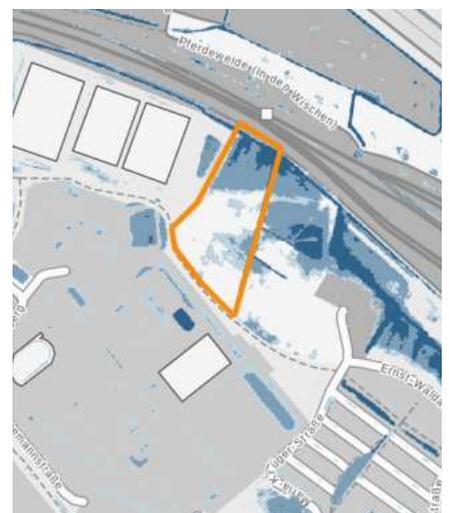


Abb. 13: Intensiver Starkregen, Auskunft- und Informationssystem Starkregenvorsorge Bremen, <https://gis-hub.bremen.de/portal/apps/sites/#/starkregenvorsorge>, abgerufen am: 24.11.2022

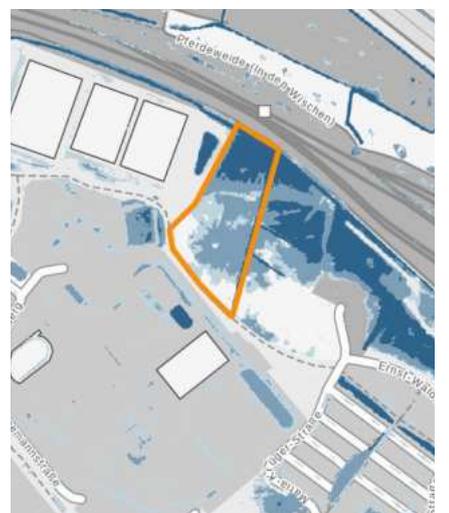


Abb. 14: extremer Starkregen, Auskunft- und Informationssystem Starkregenvorsorge Bremen, <https://gis-hub.bremen.de/portal/apps/sites/#/starkregenvorsorge>, abgerufen am: 24.11.2022



Abb. 16: Auskunft Kampfmittelräumdienst 2021

### 3.3 KAMPFMITTELRÄUMUNG

Teilflächen wurden vom Kampfmittelräumdienst bereits abgesucht, die Restflächen müssen noch untersucht und ggf. geräumt werden. Für die zu sondierende Fläche muss im Projekt mindestens ein Volumen von 60.000,00 € vorgesehen werden.

### 3.4 DENKMALPFLEGE

Aus Sicht der Denkmalpflege bestehen keine Bedenken.

### 3.5 LANDESARCHÄOLOGE

Keine archäologischen Bodenfundstellen bekannt.

### 3.6 LEITUNGSTRÄGER

Folgende Leitungsträger sind abgefragt worden:

- EWE Netz: Keine Versorgungleitungen vorhanden.
- Bremen Britline GmbH: Keine Versorgungsleitungen in diesem Bereich.
- Hansewasser: An der südöstlichen Begrenzung verläuft ein Schmutzwasser-sammler, der nicht überbaut werden darf. Im Ost-West-Verlauf der Fläche befindet sich ein Mischwasserkanal.
- telekom: Es läuft mindestens eine Kabeltrasse über das angefragte Grundstück. Ggf. streift eine weitere Kabeltrasse den westlichen Bereich.
- BIL: keine Versorgungsleitungen betroffen.
- LWLcom GmbH: es sind keine Leitungen betroffen.
- MIT teleport München GmbH: hat momentan keine Anlagen im abgefragten Bereich.
- Synvia: Keine Kabel oder Trassen in dem Bereich vorhanden.
- Vodafone: Es befinden sich keine Telekommunikationsanlagen in diesem Bereich.
- wsa-weser-jade-nord-see: keine Kabel vorhanden.
- vtbn-kabelanfragen: keine Kabel vorhanden.
- wesernetz: Auf dem Gelände verlaufen vom Gelände SVGO Stromleitungen und ein kurzer Verlauf der Wasserleitung auf der angefragten Fläche. Die relevanten Meldungen werden in den Lageplan eingepflegt und im Planungsprozess berücksichtigt.

## 3.7 FEUERWEHR

Eine Abstimmung mit der Feuerwehr ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht erfolgt.

## 4 KLÄRUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Für das Grundstück wird Immobilien Bremen als Eigentümer geführt. Die Fläche ist an den Verein AFJ e.V. Kinder – und Jugendhilfe verpachtet.

## 5 VERGANGENE ÜBERLEGUNGEN

Während der Aufstellung der Machbarkeitsstudie war Immobilien Bremen auf der Suche nach einer Fläche für eine Waldkompensation. Am 18.11.2022 wurde dazu ein Treffen mit den Akteuren vereinbart. Als Ergebnis entfällt die Fläche der Multisportarea zunächst als Kompensationsfläche, da sie zur Zeit im Bebauungsplan als Sportfläche ausgewiesen ist. Eine Nutzungsänderung müsste beantragt werden.

**JUNGE STADT GGMBH** 5. AUGUST 2021

# OMA

Oslebshauer Multisports Area

### Das Projekt

Ergebnis der Jugendbeteiligung am 17. Oktober 2017

Ziel dieses Projektes ist es einen Ort für sportorientierte Jugendarbeit zu schaffen. An diesem Ort soll neben den Sportangeboten auch die Begegnung von diversen Jugendlichen gefördert werden. Ein kommunikativer Ort für Jugendliche, der mit einer guten Aufenthaltsqualität zum Bewegen und Sport machen motivieren soll. Da das Projekt sehr umfangreich ist, ist dies als ein Langzeitprojekt zu sehen. Aus diesem Grund haben wir in den ersten Schritten des Projekts angefangen zu ermitteln, ob und in welcher Form ein Bedarf der Jugendlichen für so einen Ort besteht. Zudem gingen wir der Frage nach, wo die „Oslebshauer Multisport Area“ überhaupt entstehen soll bzw. kann. Um mit den Jugendlichen zu diesen Themen ins Gespräch zu kommen, haben wir eine vielschichtige Partizipation durchgeführt.

### Die Partizipation

Vier Kanäle für eine vielschichtige Partizipation

- 1 WAHLPFLICHT-KURS**  
An der OS im Park. Flächen begutachtet, bewertet & geplant.
- 2 INTERVIEW-BOGEN**  
Per Bogen wurden an unterschiedlichen Orten Jugendliche befragt.
- 3 SPORTANGEBOTE**  
Bei der Ausübung von div. Sportarten die Ansprüche an Sportgeländen in Erfahrung gebracht.
- 4 PAUSENSTAND**  
An der NOG und OS im Park wurde in den Pausen Stellwände aufgestellt, an den der Traumsportplatz geplant wurde.

### Das vorläufige Ergebnis

Die Ergebnisse aus allen durchgeführten Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:  
Felder zum Fußball, Basketball und Badminton/Volleyball spielen. Möglichkeiten zum Klettern, Skaten und zum Trampolin springen. Ein Hinderniss-Parcour. Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Tribüne) und eine gute Beleuchtung. Sauberkeit, Funktionalität und Betreuung ist ebenso wichtig, damit die Fläche attraktiv bleibt und von allen genutzt werden kann.

### Die Fläche

Aktuell ist die Fläche zwischen SVGO und der Ohlenhof Farm geplant.

### Kooperationspartner im direkten Umfeld: Farm und SVGO

Der Standpunkt ist nicht nur aufgrund der großen Fläche attraktiv, sondern auch aus strategischen Gründen. Die direkte Nachbarschaft mit SVGO und der Ohlenhof Farm ermöglicht in der Zukunft eine enge Kooperation, so dass Synergieeffekte entstehen werden.

### Schule (NOG)

Ein weiterer Kooperationspartner in der direkten Nachbarschaft ist die NOG. Die Fläche kann im Vormittag in den Schulalltag mit einbezogen werden und als Ergänzung zum Schulsport dienen.

Abb. 17: OMA Handout Stand Sommer 2021



Abb. 18: OMA\_Digital-Impact-Lab\_Ergebniss-Gruppe-1

## 6 BETEILIGUNGEN UND BISHERIGER PROZESS

Der Träger hat vorab eine Kinder und Jugendbeteiligung durchgeführt. In der Beteiligung wurden 70 Kinder und Jugendliche zu dem Thema „Was stört dich an den Sport- und Spielgeländen in deinem Stadtteil?“ befragt. 42 Jugendliche finden, dass die Geräte in Ihrer nächsten Umgebung kaputt/alt/unattraktiv sind. 34 davon empfinden die Anlagen als vermüllt. 11 sehen Probleme mit Anderen während des Aufenthalts auf dem Spiel – und Sportflächen, da keine Betreuung stattfindet.

Dann wurden die Kinder – und Jugendlichen nach dem Sportangebot gefragt, welches sie sich auf dem Gelände der Oslebshauer Sportarea wünschen würden. 43 fänden Fußball gut, 35 davon Basketball, 9 Volleyball, 7 Tennis. Bei der Frage, was auf dem Traum-Sportgelände unbedingt sein muss, antworteten 14 Kinder und Jugendliche, sie wünschen sich eine Tribüne oder Bänke, einen Aufenthaltsort. 12 fänden eine Beleuchtung sinnvoll, 9 eine Verleihstation für Equipment/einen Kiosk, 5 Toiletten, 3 eine Getränkestation.

Folgende Sportgeräte waren den Kinder und Jugendlichen wichtig: Trampolin (27), Klettern (17), Parcours/Fitnessstangen (14), Skaten (11), Spielgeräte wie Schaukel oder Seilbahn (8) und weniger wichtig, aber trotzdem genannt wurden:

Tischtennis (6) und Handball (1).

Bei der Frage, welche Sportart man unbedingt mal ausprobieren möchte, wenn man könnte, nannten 9 Kinder und Jugendliche das Trampolin. Danach folgte: 8 Tennis, 7 Football/Rugby, 6 Klettern, 5 Fußball, Floorball/Hockey, 4 Parcours/ Turnen, 3 Handball, Basketball, Volleyball und Baseball, 2 Boxen und jeweils 1 Person möchte gerne Leichtathletik, Yoga, Badminton und Skaten machen.

In der Abfrage stand auch die Frage, welcher Sport die Kinder und Jugendlichen bereits betreiben: Die Meisten spielen Fussball (50), dann folgt Basketball (25), Tischtennis (13), Trampolin (13), Volleyball (11), Tanzen (10), Handball (10), Tennis (8), Klettern (8), Skaten (3), Leichtathletik (2).

Im Grundsatz wünscht sich der Träger für die Kinder und Jugendlichen ein Bewegungsangebot und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle von 12-21 Jahre. Dabei ist vieles denkbar, von Trimm-Dich-Pfad bis Pumptrack.

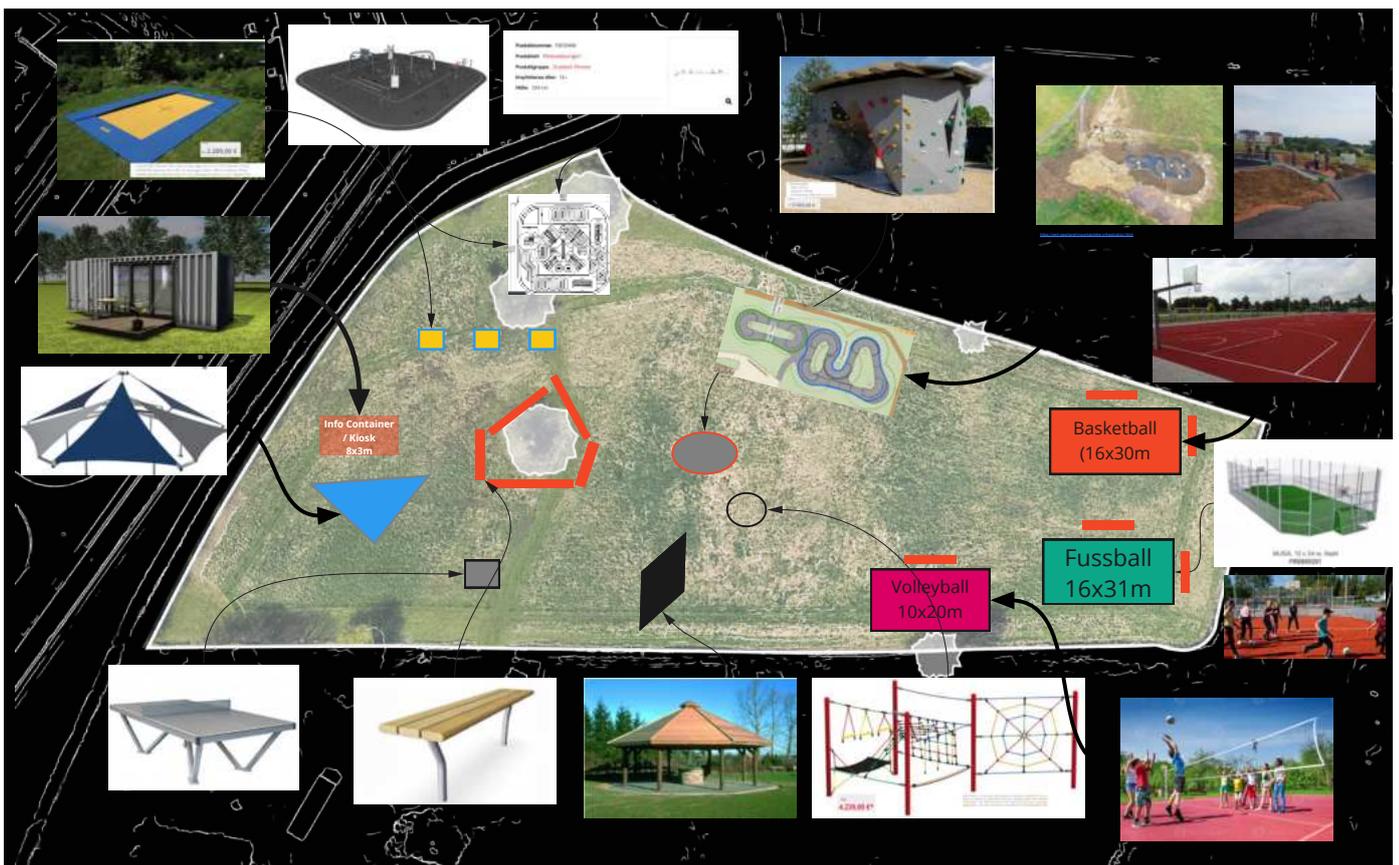


Abb. 19: OMA\_Digital-Impact-Lab\_Ergebniss-Gruppe-2

# OMA und Kooperationspa

## Eine Fläche - Diverse Nutzungsarten

Stand

Im Laufe der letzten Jahre ist es uns gelungen, im Rahmen unserer Arbeit f  
Kooperationspartner aufzubauen. Das Potenzial der OMA ist so groß, dass  
Entfaltung dieses Potenzials gearbeitet haben.

### DIE ÜBERSICHT:

#### SCHULE:

In unmittelbarer Nähe sind zwei Oberschulen (NOG & OS im Park) und eine Grundschule (GS Oslebshauer Heerstr.). Der Schulsport kann auf der OMA stattfinden. Im Stadtteil herrscht eine Turnhallen-Problematik, welches mit der OMA entgegen gewirkt werden könnte.

Ergänzend zum Schulsport soll auf der Fläche auch Schulangebote (AG's & Wahlpflichtkurse) stattfinden. Bereits in der Vergangenheit haben Angebote zur Planung der OMA an den beiden Oberschulen stattgefunden. Die Beteiligung der Jugendlichen an der Fläche ist ein ständiger Prozess.

#### SPORTVEREINE:

In Gröpelingen sind zwei V  
Bremen und SVGO. Mit SVGO  
eine FSJ-Stelle im Sport vo  
dass die FSJ-Stelle nach d  
vermehrt dort aktiv sein so  
Nachmittagsangebote anz  
durch die OMA der niedrig  
verschiedenen Sportarten  
dann interessierte Jugendl  
zu vermitteln.

#### NETZWERKARBEIT:

Die geplante Lage von der OMA ist auf dem sogenannten „grünen Streifen“ in Gröpelingen. Im „grünen Streifen“ kann man auf abgemessenen Routen (Sportmeile) Joggen, Skaten und Spazieren gehen. Um dort die Bewegungsförderung weiter voran zutreiben gibt es eine AG Sportmeile. Seit über drei Jahren sind wir Teil dieser AG und wirken da aktiv mit. Projekte wie der Sportmeilenlauf und Sportmeilen-Rallye wurden in den letzten Jahren wiederholt umgesetzt. Aktuell wird an einer App gearbeitet, welches die die Nutzung der Sportmeile steigern soll. In der ganzen Konstellation spielt die Sportfläche OMA eine entscheidende Rolle mit und wäre ein Gewinn für den ganzen Stadtteil.

#### FREIZEIT UND AUFEN

Die Fläche soll für Jugend  
Freizeit zugänglich sein. D  
hohe Aufenthaltsqualität a  
Fläche attraktiv für Jugend  
Jugendliche selber die Ex  
Interessen und Vorlieben s  
in jeder Phase der Entwick  
der Fläche. Unter anderen  
Kooperation mit dem Digit  
laufen, die uns dabei unte  
Partizipation auf die digital



für die OMA (Oslebshauer Multisports Area), eine Vielzahl an  
Partnern, die wir bereits vor der Entstehung der Fläche an der bestmöglichen

Vereine vertreten. TURA  
GO teilen wir uns bereits  
mit dem LSB Bremen. Geplant ist,  
vor der Entstehung der OMA  
zu sein, um offene  
Angebote zu  
ermöglichen. Außerdem soll  
ein einfacher Zugang zu  
den OMA ermöglicht werden, um  
den Kontakt weiter an die Vereine

# OMA

**SV WERDER BREMEN (CSR):**  
Mit der CSR Abteilung Werder  
Bremen Bewegung von Werder Bremen  
pflegen wir bereits eine enge  
Kooperation bzgl. einer  
Fußballfreizeitliga auf öffentlichen  
Bolzplätzen für Jugendliche.  
Diese Kooperation soll mit Hilfe der  
neuen Fläche OMA weiter  
ausgebaut werden. Unter anderem  
ist es Ziel Teil von dem Projekt  
Spielraum zu werden um so  
regelmäßige offene Fußball-  
Trainingseinheiten anbieten zu  
können.

## INHALT:

...liche auch in ihrer  
...dafür ist es wichtig eine  
...anzubieten und die  
...dliche zu gestalten. Da  
...partnern für ihre  
...sind, beteiligen wir sie  
...klung und Entstehung  
...haben wir eine  
...al Impact Lab am  
...rstützen die  
...ale Ebene zu bringen.

## ERLEBNISFARM OHLENHOF:

Mit der Erlebnisfarm Ohlenhof haben wir einen  
weiteren Kooperationspartner in der  
Jugendarbeit direkt nebenan. Auf der Farm  
können Kinder, Jugendliche und Familien den  
Umgang mit Tieren und Pflanzen erleben und den  
Kreislauf der Natur erleben. In Kooperation mit  
der Farm können in der Zukunft Jugendbildungs-  
maßnahmen zu Sport & Natur entwickelt und so  
den Jugendliche neue Felder zur  
Selbsterprobung und -wahrnehmung geschaffen  
werden. Zahlreiche weitere Synergien können  
durch die direkte Nachbarschaft entstehen.

# Der Weg zur OMA

S  
L  
E  
B  
S  
H  
A  
U  
S  
E  
R

S  
P  
O  
R  
T  
S

R  
E  
A

2018

Wir wollten wissen, ob sich das viele andere Jugendliche auch wünschen. Außerdem wollten wir herausfinden, was genau ihr braucht (welche Sportarten, wie groß, was braucht ihr noch?).  
Deswegen...

Ihr habt euch eine Sportfläche mit verschiedenen Möglichkeiten zum Sport machen gewünscht

2017

...haben wir angefangen euch in den Schulpausen mit Fragebögen zu befragen. Zusätzlich haben wir mit euch gemeinsam uns Spiel- und Sportplätze angeguckt, um zu wissen, was gut ist und was nicht so gut ist.

Die Suche nach einer geeigneten Fläche, die euren Wünschen entspricht und groß genug ist, war nicht so einfach. Wichtig für euch war es, dass die Fläche in eurer Nähe und einfach zu erreichen ist. Wir glauben, die perfekte Fläche gefunden zu haben. Zwischen SVGO und der Erlebnisfarm Ohlenhof ist genug Platz für uns.

2019

Die Fläche allein reicht aber leider nicht aus. Ohne Geld können wir nichts bauen lassen. Lange haben wir nach Möglichkeiten gesucht, um genug Geld zusammen zu bekommen.

2020

In der Zwischenzeit haben wir mit euch gemeinsam im Digital Impact Lab die Fläche digital geplant und uns überlegt, wie das Ganze aussehen könnte und welche Sachen darauf gebaut werden sollten. Dafür haben wir uns jede Menge Kataloge angeschaut und die coolsten Sachen rausgesucht. Trampoline, Kletterwände, Fußballtore, Fitnessgeräte und vieles mehr.

Wir brauchen insgesamt **1,5 Mio. €**

Genug Geld hätte das IEK (Integriertes Entwicklungskonzept) für das Projekt. Aber sie wollen, dass ein Ressort der Stadt Bremen die Verantwortung für 10 Jahre übernimmt. Wir haben den Antrag gestellt!

2021

Das Sozial Ressort würde die Verantwortung übernehmen. Aber nur, wenn Gröpelingen sich das auch leisten kann. Denn Gröpelingen hat nur ein begrenztes Budget für die Angebote, die für Jugendliche gedacht sind.

2022

Auch ohne die Fläche wollen wir schon mit euch Sport machen und euch mehr Bewegung ermöglichen. Dafür haben wir ein Lastenrad gekauft und mit Sportsachen voll geladen. Bis die Fläche gebaut wird, wollen wir euch so in eurer Nähe Sport ermöglichen. Skateboards, Fußballtore, Volleyballnetz und vieles mehr bringen wir euch mit.



## 7 KONZEPT & KOSTEN

### 7.1 GESTALTUNGSIDEE

Die Grundidee des Entwurfskonzeptes ist ein offen gestalteter Spiel- und Sportpark, der die Bedarfe der Kinder und Jugendlichen, der Vereine und der Schulen erfüllt, gleichzeitig Freizeitsporter:innen und Erholungssuchende zum Sport erleben einlädt. Die Multisportarea bietet zudem die Chance zu einem generationsübergreifenden Treffpunkt zu werden.

Vom Fuß – und Radweg aus kommen die Besucher auf die Fläche des Aktivparks. Über den Rundweg können die Besucher die einzelnen Sportstationen ansteuern, die sich locker über die Fläche verteilen. Das Gestaltungskonzept ermöglicht es, in Bauabschnitten zu denken, Nutzunginseln rauszulassen oder Neue anzudocken. Die einzelnen, höher gelegenen Sportbereiche sind durch den Asphaltweg miteinander verknüpft und bilden gemeinsam einen schlüssigen Gesamtorganismus, der sich flexibel erweitern lässt. Das Gestaltungsprinzip kann als wachsendes System verstanden werden. Die ringförmige Anordnung erlaubt ständig wechselnde Blicke auf die Sportbereiche, so dass man der Jugendmannschaft beim Fußball, als auch beim Pumptrack zusehen kann. Die Größe der Anlage erlaubt es, dass sich alle Bevölkerungs- und Altersgruppen zwanglos begegnen können. Die Nutzunginseln, auf denen beispielsweise Wurfspiel oder Rollsport betrieben wird, sind barrierefrei zugänglich. Die Kletterwände und der Fitnessparcours, sowie die Laufbahn werden als Kunststofffläche ausgebildet.

Die Fläche der Multisportarea ist geprägt durch Wiese mit vereinzelt Gehölzgruppen. Die Lage an der Grenze zur Stadt und beginnender Landschaft soll erkennbar, erlebbar und identitätsstiftend ausgearbeitet werden. Das Konzept sieht vor, die vorhandene Gehölzstruktur weiterzuentwickeln. Es wird Wert daraufgelegt, dass viele Baumpflanzungen einen Platz im Sportpark erhalten. Die Neupflanzungen haben zudem die Funktion als Schattenspender und bieten Windschutz.

### 7.2 BAUSTELLENSCHLISSUNG

Die Baustelle kann voraussichtlich von der Oslebshäuser Heerstraße, über die Sperberstraße, durch den Grünzug angedient werden. In der Zeit des Baus ist der Grünzug für die Bürger:innen nicht nutzbar und wird abgesperrt. Die Andienung über die Sportanlage scheint ausgeschlossen. Auch die Zuwegung hinter der Sportanlage, an den Bahngleisen entlang, ist nicht vorstellbar. Die Möglichkeit

über die Maria-Krüger-Straße erscheint ebenfalls nicht darstellbar. Abgesehen von den teilweise sehr engen Verhältnissen auf den Straßen im Wohngebiet, müssten diverse Parkplätze über die Bauzeit gesperrt werden, damit eine Durchfahrt für größere Baufahrzeuge gewährleistet ist.

Aus diesem Grund wird in der Machbarkeitsstudie zunächst von einer Zuwegung von der Sperberstraße ausgegangen - von der Straße bis zum Bearbeitungsraum sind es ca. 500 Meter.

Für die Erstellung einer Baustraße, den Rückbau und die Wiederherstellung der Wege – und Rasenflächen müssen im Projekt mindestens 200.000 € brutto vorgesehen werden.

### 7.3 RÄUMLICHE ABGRENZUNG ZUR OHLENHOF-FARM

Die Junge Stadt gGmbH teilt bei dem Auftakttermin am 20.01.2023 mit, dass eine wahrnehmbare Grenze zwischen Ohlenhof-Farm und der neuen Multisportarea gewünscht ist. Ein Zaun mit einem Tor ist vorstellbar. Der Zaun hätte eine Länge von 120 Metern. Hierfür müssen ca. 15.000 € brutto im Projekt verankert werden.

Eine Gesamtumzäunung des Geländes würde sich mit ca. 50.000 € brutto niederschlagen. Die Summe ist in den Baukosten nicht vorgesehen.

### 7.4 KLIMA

Im Geoportal, dem Klima-Informationssystem ist die Fläche für die Multisportarea als Grünland ausgewiesen (Web-Portal Klimaanpassung, Klima-Informationssystem, <https://geoportal.bremen.de/klimainfosystem/>, Bremen, abgerufen am 28.03.2023). Als Grünland werden im deutschsprachigen Raum landwirtschaftliche Flächen bezeichnet, welche überwiegend durch Gräser und eine krautige Flur gekennzeichnet sind. Durch Beweidung, hier durch die Ohlenhof-Farm, wird der Wiederaufwuchs der natürlich vorhandenen Vegetation verhindert.

Wesentlich für das Konzept der Multisportarea ist die Integration von Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung. Die zukünftige Sportfläche soll klimagerecht und flexibel geplant werden. Das anfallende Regenwasser wird auf der tiefer gelegenen Fläche gesammelt. So kann es teilweise verdunsten und steht der Vegetation zur Verfügung. Auch eine naturschutzfachliche Aufwer-

tung der Fläche durch die Anlage von Blänken und Tümpeln in den Randbereichen wird im Rahmen der weiteren Planung geprüft. So könnte zusätzlich ein spezifischer Lebensraum für Amphibien und wechselfeuchte Pflanzen entstehen. Für die Pflanzungen sind klimaresistente und standortgerechte Gehölze in großer Zahl vorgesehen. Eine weitere konkrete Maßnahme könnte das Pflanzen von Wildstauden sein. In den Randzonen und wenig von Aktivität betroffenen Bereichen wird wilder Vegetation insgesamt mehr Raum gegeben. Das kann auch bedeuten z.B. Totholz künftig liegen zu lassen. Im oberen Drittel der Fläche können Weidetiere weiterhin die maschinelle Pflege ersetzen.

Das angrenzende Blockland, mit seiner Grünlandwirtschaft, spielt atmosphärisch und gemeinsam mit dem hohen Grundwasserstand auf der Fläche eine große Rolle und wird gestalterischer Parameter für die Idee, die Sportinseln als „Schollen“ auszubilden. Zum Fuße der Sportinseln sowie dazwischen bekommt das anfallende Wasser Platz.

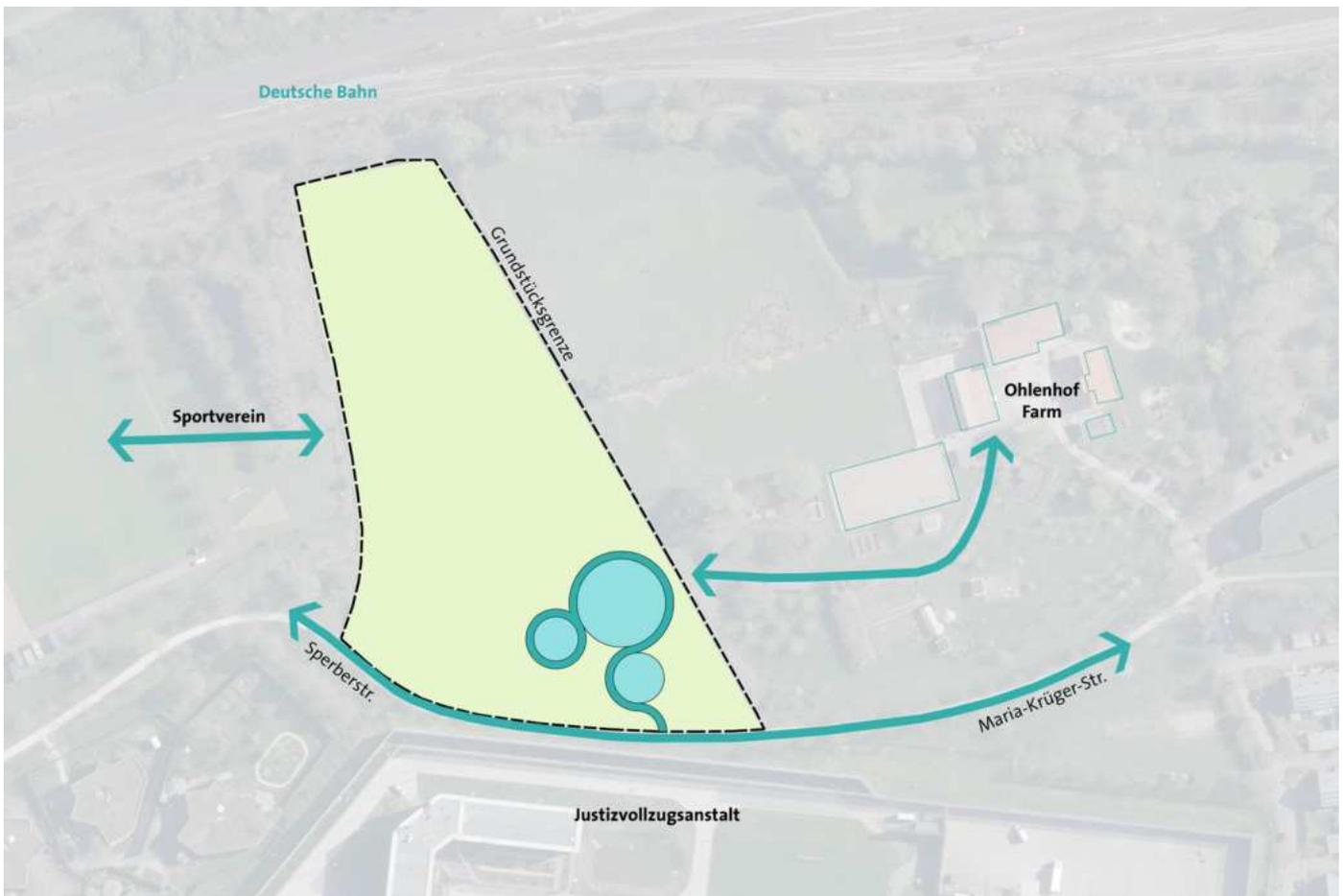


Abb. 22: Minimalvariante | Grafik UBB

## 8 VORSTELLBARE SZENARIEN

### 8.1 SZENARIO 1 - DIE MINIMALVARIANTE

Dem Besucher stehen in dieser Variante drei Nutzunginseln zur Verfügung. Zwei Kleinere und eine Große umfassen das Sportangebot, bieten Sitzmög-

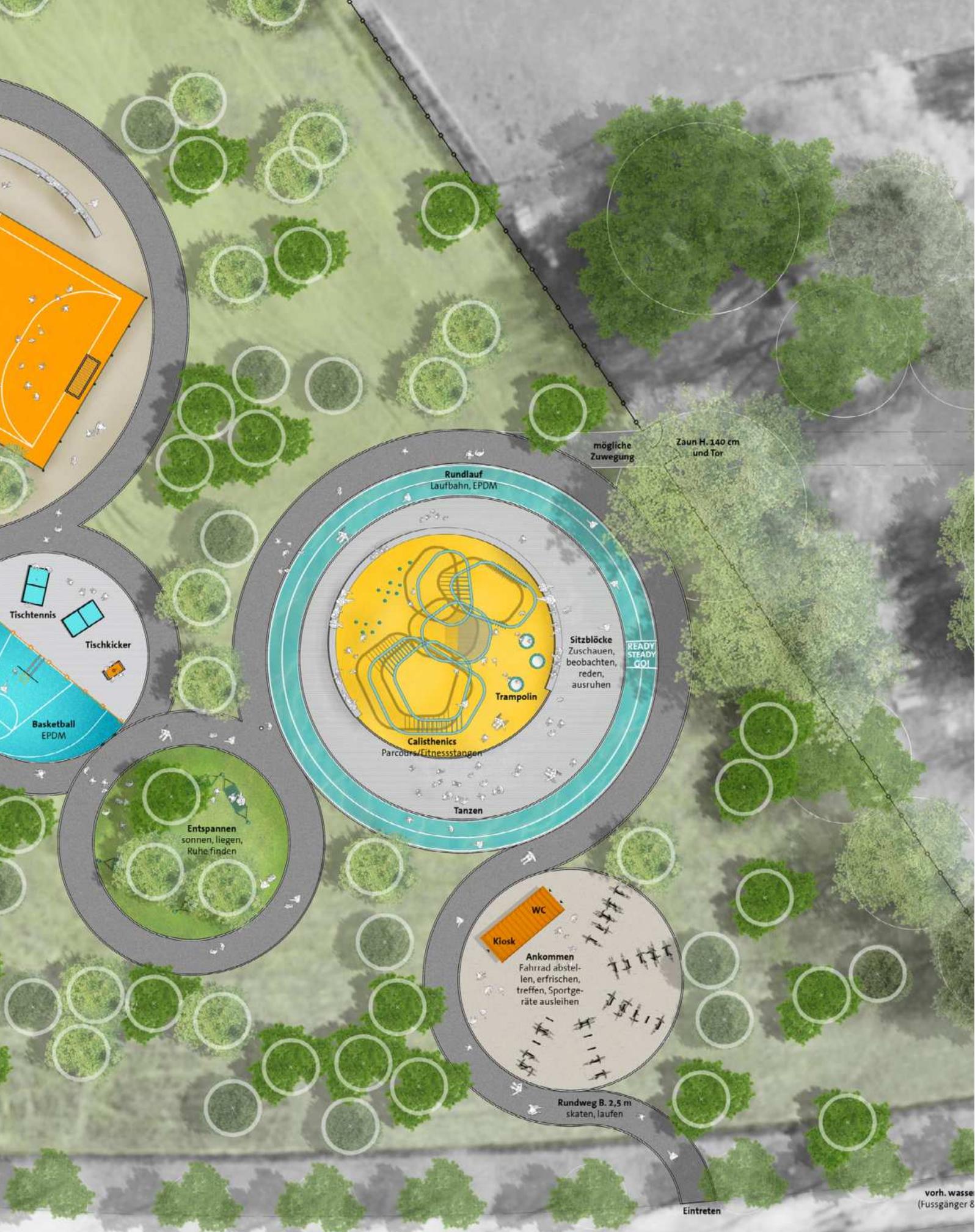


Abb. 23: Ausschnitt Minimalvariante | Grafik UBB

lichkeiten, sind Treffpunkt und Erholungsraum. Auf der ersten Nutzungsinsel befinden sich Platz für einen Kiosk oder eine Ausleihstation mit WC sowie Fahrradabstellmöglichkeiten.

Wird dem Asphaltweg gefolgt, kommt man auf die große Bewegungsinsel. Hier entsteht eine größere Fitness-Skulptur, für Jung und Alt, die ganz unterschiedlich bespielt werden kann. Sie soll möglichst so gestaltet sein, dass viele Bewegungsabläufe machbar sind. Außerhalb des Bereiches werden abwechslungsreiche bodennahe Baukörper und Trampoline verteilt, die ein Training von Präzisionssprüngen und anderen Basics erlauben. Die Skulptur bildet einen Blickfang und wird als Markenzeichen mit hohem Wiedererkennungswert speziell für die Anlage gestaltet.

Die runde Sitzbank aus Beton lädt zum Verweilen und zusehen ein. Um die Fitness-Skulptur herum führt eine Laufbahn, auf der sich Leichtathleten wiederfinden können. Auch zum Aufwärmen ist sie ein gutes Instrument. Die Pflasterfläche dazwischen ist für größere Gruppen interessant, die sie z.B. zum Tanzen nutzen können.

Eine Nutzungsinsel weiter können wir uns auf Hängematten oder auf den Rasen unter den Bäumen entspannen, ein kleines Picknick machen oder eine Verschnaufpause einlegen.

Die Minimalvariante umfasst ca. 1500 m<sup>2</sup>.

Die Baukosten gliedern sich wie folgt auf:

<b>Erdbau:</b>	45.000 € brutto
<b>Wegebau</b> (Asphalt-, Kunststoff-, Pflasterflächen, wassergebundene Wegedecken):	190.000 € brutto
<b>Allgemeine Einbauten</b> (Sitzmöbel, Abfallbehälter, Fahrradständer) :	50.000 € brutto
<b>Besondere Einbauten</b> (Fitness-Skulptur, Trampoline, Hängematten):	260.000 € brutto
<b>Vegetation</b> (30 Stk. Baumpflanzungen, Rasen- und Wiesenansaat inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege):	140.000 € brutto
<b>Sonstige Maßnahmen</b> (Abbrucharbeiten, Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen) :	85.000 € brutto
	-----
	<b>770.000 € brutto</b>

Zzgl. Kosten für Baustellenandienung, Baunebenkosten (Kampfmittelräumung, Bodengutachten, Vermessung etc.) und Planungshonorar

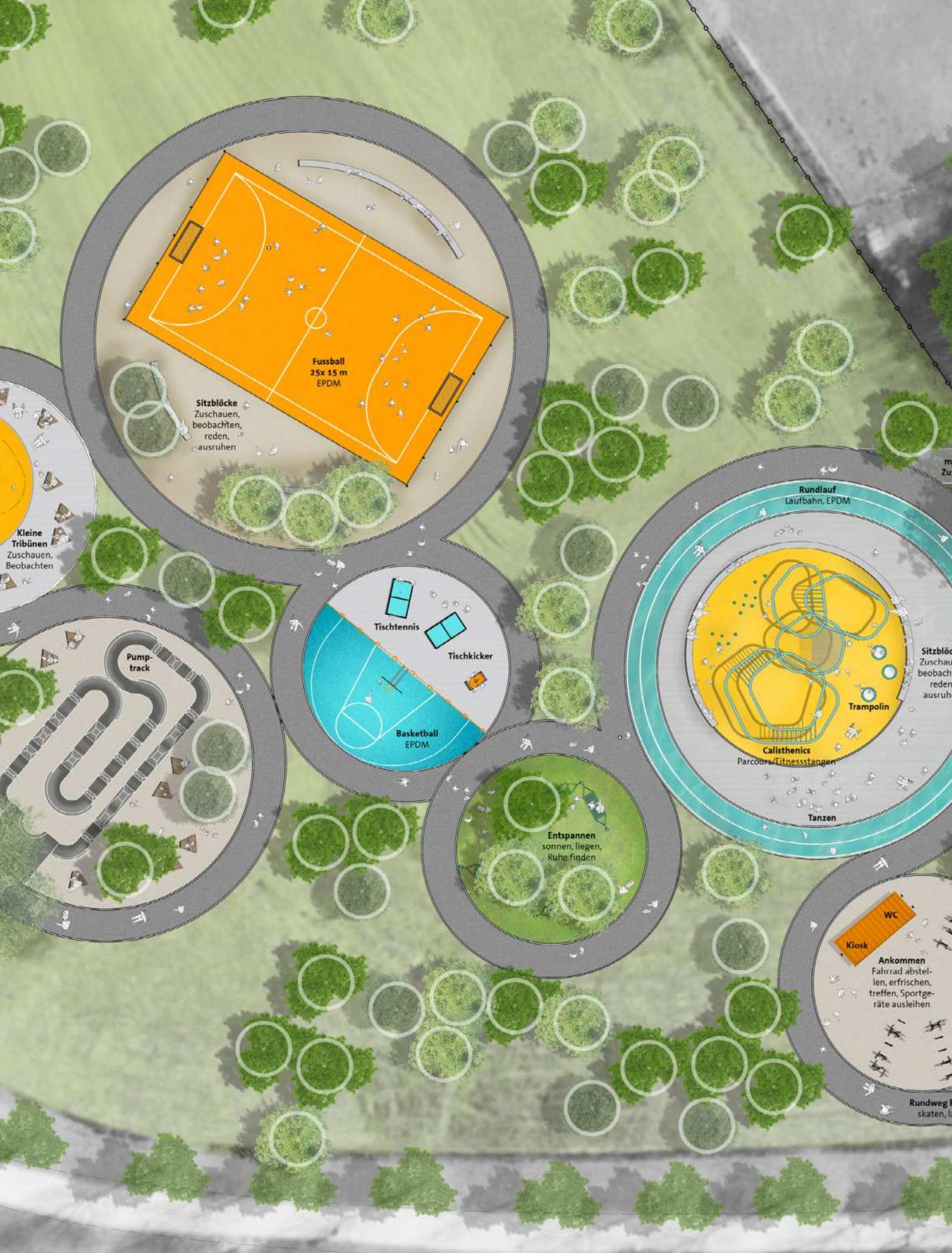
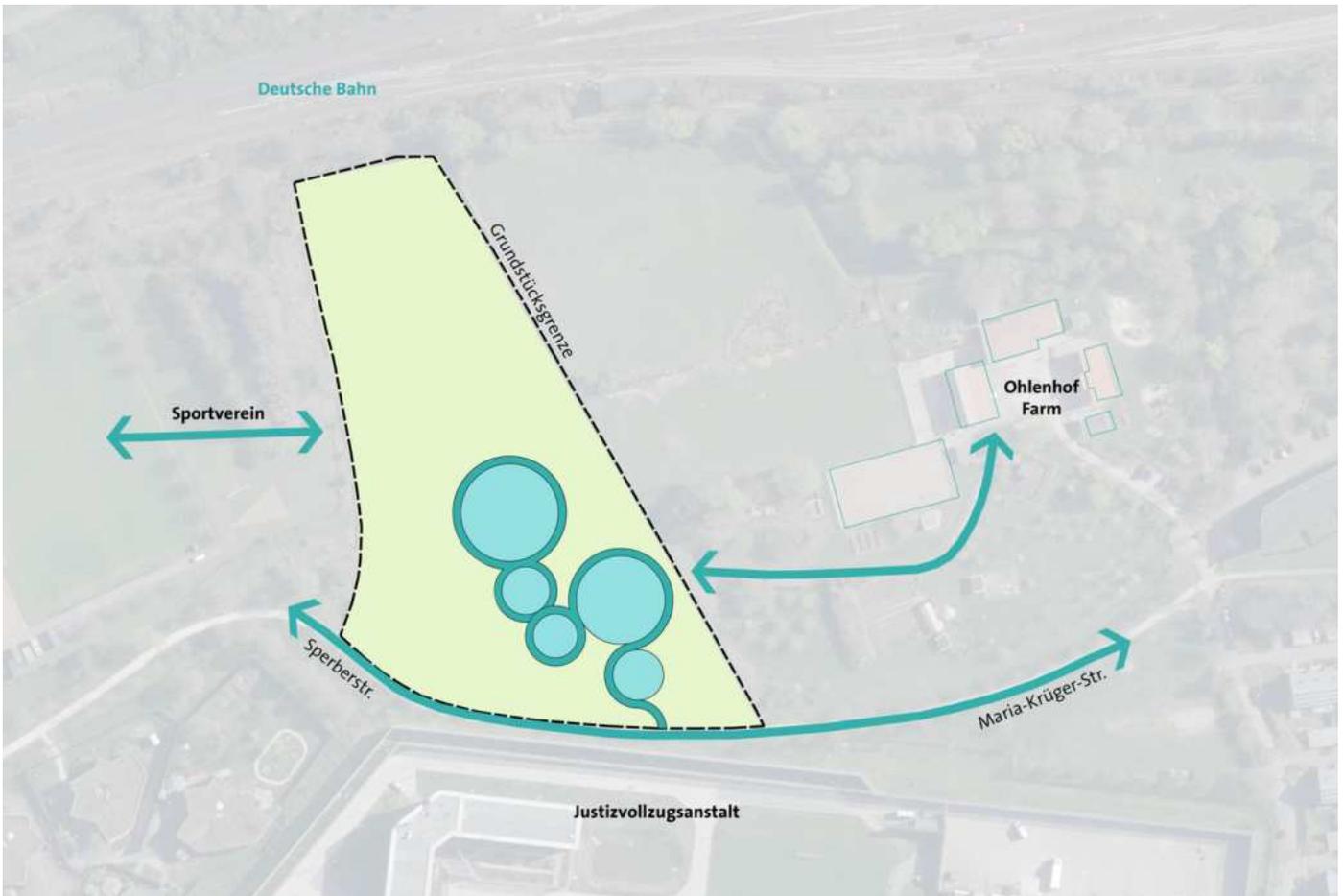


Abb. 24: Ausschnitt Realvariante | Grafik UBB



## 8.2 SZENARIO 2 - DIE REALVARIANTE

Abb. 25: Realvariante | Grafik UBB

Im zweiten Szenario, ergänzend zum Ersten, kommen alle, die Mannschaftssport lieben, auf Ihre Kosten. Vorgesehen sind ein Basketballplatz und ein Fußballfeld. Eine weitere Gelegenheit mit mehreren zu spielen, bieten sich beim Tischtennis oder dem Tischkicker. Auf der großen Nutzungsinsel für die Fußballbegeisterten sind ausreichend Sitzmöglichkeiten vorgesehen. Turniere sind in lockerer Runde, durch die Schulen oder durch den Sportverein durchführbar. Wegen des Vandalismus und unerwünschten, nächtlichen Aktivitäten, könnte ein geschlossener Fußballplatz eine Lösung darstellen.

Die Realvariante umfasst ca. 2900 m<sup>2</sup>.

Die Baukosten gliedern sich wie folgt auf:

<b>Erdbau:</b>	80.000 € brutto
<b>Wegebau</b> (Asphalt-, Kunststoff-, Pflasterflächen, wassergebundene Wegedecken):	410.000 € brutto
<b>Allgemeine Einbauten</b> (Sitzmöbel, Abfallbehälter, Fahrradständer) :	90.000 € brutto
<b>Besondere Einbauten</b> (Fitness-Skulptur, Trampoline, Hängematten, Basketballkorb, Fussballtore, Ballfangzäune, Tischtennisplatten, Tischkicker):	340.000 € brutto

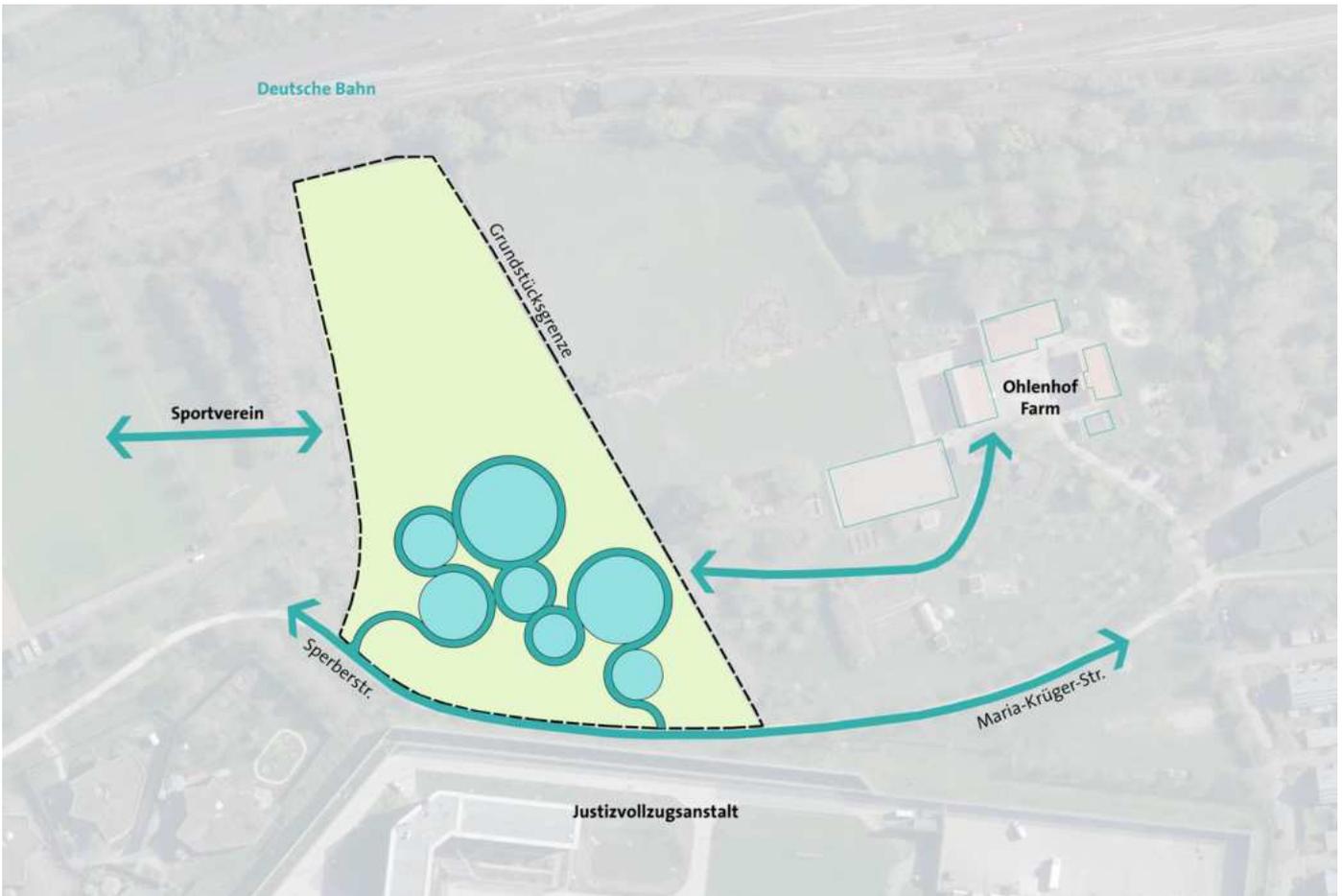


Abb. 26: Komplettvariante | Grafik UBB

<b>Vegetation</b> (65 Stk. Baumpflanzungen, Rasen- und Wiesenansaat inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) :	290.000 € brutto
<b>Sonstige Maßnahmen</b> (Abbrucharbeiten, Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen) :	110.000 € brutto
	-----
	<b>1.320.000 € brutto</b>

Zzgl. Kosten für Baustellenandienung, Baunebenkosten (Kampfmittelräumung, Bodengutachten, Vermessung etc.) und Planungshonorar

### 8.3 SZENARIO 3 - DIE KOMPLETTVARIANTE

Die Komplettvariante, aufbauend auf den vorangegangenen Szenarien, steht für den urbanen Sport und bietet dem Besucher ein Feld zum Bouldern an und eine Fläche für den Pumptrack. Von kleinen, verstreuten Tribünen aus, können alle den aktiven Sportlern zusehen. Über den verschlungenen Asphaltweg, entlang der Sportstationen, kommt man wieder aus dem Aktivpark heraus.

Die Realvariante umfasst ca. 3900 m<sup>2</sup>.

Die Baukosten gliedern sich wie folgt auf:

<b>Erdbau:</b>	115.000 € brutto
<b>Wegebau</b> (Asphalt-, Kunststoff-, Pflasterflächen, wassergebundene Wegedecken):	540.000 € brutto
<b>Allgemeine Einbauten</b> (Sitzmöbel, Abfallbehälter, Fahrradständer) :	180.000 € brutto
<b>Besondere Einbauten</b> (Fitness-Skulptur, Trampoline, Hängematten, Basketballkorb, Fussballtore, Ballfangzäune, Tischtennisplatten, Tischkicker, Pumptrack, Boulderwand):	670.000 € brutto
<b>Vegetation</b> (85 Stk. Baumpflanzungen, Rasen- und Wiesenansaat inkl. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege):	385.000 € brutto
<b>Sonstige Maßnahmen</b> (Abbrucharbeiten, Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen) :	130.000 € brutto
	-----
	<b>2.020.000 € brutto</b>

Zzgl. Kosten für Baustellenandienung, Baunebenkosten (Kampfmittelräumung, Bodengutachten, Vermessung etc.) und Planungshonorar



**Bouldern**  
EPDM

Kleine Tribünen  
Zuschauen,  
Beobachten

**Fussball**  
25x 15 m  
EPDM

Sitzblöcke  
Zuschauen,  
beobachten,  
reden,  
ausruhen

Pump-  
track

Tischtennis  
Tischkicker

**Basketball**  
EPDM

Kundweg 8,25 m  
skaten, laufen

Eintreten

Abb. 27: Kompletvariante | Grafik UBB



mögliche Zuwegung

Zaun H. 140 cm und Tor

Rundlauf Laufbahn, EPDM

Calisthenics  
Parcours  
Fitnessstationen

Trampolin

Tanzen

Sitzblöcke  
Zuschauen,  
beobachten,  
reden,  
ausruhen

READY  
STEADY  
GO!

Entspannen  
sonnen, liegen,  
Ruhe finden

WC  
Kiosk

Ankommen  
Fahrrad abstellen,  
erfrischen,  
treffen, Sportgerä-  
te ausleihen

Rundweg B. 2,5 m  
skaten, laufen

Eintreten

vorh. wassergeb. Weg  
(Fussgänger & Radfahrer)



Abb. 28: Unterhaltungsbedarfe | Grafik UBB

## 9 UNTERHALTUNGSKOSTEN

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie werden Kostenansätze, in Anlehnung an die Leistungsvereinbarung 2021/2022 mit der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, formuliert. Sie bieten eine Basis dafür welche Unterhaltungsmittel künftig zu erwarten sind.

Um eine belastbare Aussage zu treffen, werden als Orientierungswerte die Kennzahlen für Spielplätze der Kategorie A und B herangezogen. Bei den aufgeführten Preisen ist zu berücksichtigen, dass in 2021 bereits eine Unterdeckung von 0,07 €/m<sup>2</sup> zu erkennen ist, so dass für die Zukunft, unter Berücksichtigung der Inflation und der allgemeinen Preissteigerung, ein Aufschlag von 30 % kalkuliert wurde.

Wegen der unterschiedlichen Gegebenheiten des Grundstückes der Oslebshauer Multisportarea, wird die gesamte Fläche von etwa 15.700 m<sup>2</sup> nachfolgend in zwei Teilbereiche gegliedert: intensive und extensive Flächen. Während im vorderen Teil des Geländes mit den Spiel- und Sportanlagen eine hohe Nutzungsintensität zu erwarten ist, wird im hinteren Bereich von weniger hohen Pflegekosten ausgegangen.

Für die Minimal bis Komplettvariante bedeutet dies: Abfallbeseitigung, Verkehrssicherheitskontrolle nach DIN 1176 für Spielgeräte und Einrichtungen, Sichtkontrolle an Spielgeräten, Verkehrssicherheitskontrollen an Bäumen, Verkehrssicherheitskontrollen befestigter Flächen, Schnitтарbeiten, Baumpflege, Baumpflanzungen, Verkehrssicherheit auf Wegen und Plätzen gewährleisten, Verkehrssicherheit für Spiel- und Sportgeräte, Möblierung usw., Rasen mähen, Reinigen von Müll auf allen Flächen, Entfernen von Laub, Kontrolle der Entwässerung, Winterdienst auf den angrenzenden öffentlichen Gehwegen sowie Ingenieursleistungen für die vorgenannten Positionen. Reparaturen oder der Austausch von Spielgeräten sowie notwendige Baumneupflanzungen werden gemäß Vertrag gesondert gemeldet, ggf. in Auftrag gegeben und vergütet.

Daraus ergibt sich in Bezug auf eine Nutzungsdauer von 10-20 Jahren ein jährlicher Mittelbedarf für die gesamte Fläche von:

$$8900 \text{ m}^2 \times 2,58 \text{ €} = 22.949,10 \text{ €}$$

$$6800 \text{ m}^2 \times 1,30 \text{ €} = 8.840,00 \text{ €}$$

$$\begin{array}{r} \text{-----} \\ 31.789,10 \text{ €} \end{array}$$

Genauere Zahlenwerte lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt der Planungen noch nicht benennen.

## 10 AUSBLICK

Zusammenfassend und nach eingehender Betrachtung lässt sich feststellen, dass das Vorhaben für einen multifunktionalen Ort für Bewegung und Begegnung trotz allen Randbedingungen eine sehr große Chance für den Stadtteil birgt. Einen Ort für informellen Sport für diese Altersgruppe, ohne Eintrittsgelder oder eine Mitgliedschaft erwerben zu müssen, findet sich in dieser Größe und diesem Angebot noch nicht.

Gründe für eine Umsetzung einer solchen Baumaßnahme finden in der Studie bereits Erwähnung, Andere sollen im Folgenden stichpunktartig zusammengefasst werden:

- die Bedarfe in dem Quartier für mehr Bewegungsangebote sind hoch
- bisher leere und ungenutzte Fläche ohne Konzept
- keine Immissionsbeschränkung
- gute Ein- und Anbindung
- potenzielle Kooperationspartner ( z.B. Schulen, SVGO) in der Nachbarschaft
- Beitrag zur angestrebten Stärkung der sozialen Durchmischung im Quartier
- Potential eines sehr stark nachgefragten und mit hohen Ausstrahleffekten versehenen Projektes
- Projekt in einem Quartier, das ansonsten häufig nur geringe Berücksichtigung erfährt
- Projekt mit Zielgruppe Kinder und Jugendliche, die häufig nicht ausreichend berücksichtigt werden

Zum Zeitpunkt der Erstellung eines Kostenrahmens in der Machbarkeitsstudie ist noch kein Bodengutachten in Auftrag gegeben worden. Mit den jetzigen Unterlagen ist der Umfang des Abbruchs noch nicht ausreichend bekannt. Aus diesem Grund wird in im Kostenrahmen von einem unbelasteten Boden ausgegangen.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist zunächst zu klären, wo investive Mittel zur Umsetzung des Angebotes eingeworben werden können, wer dauerhaft Betreiber der Sportanlage wird und wer die Pflege der Anlage übernimmt.

Folgende weitere Schritte sind notwendig:

- Entscheidung für eine Variante. Dabei sind die vergleichsweise hohen Erschließungskosten die bei jeder Variante anfallen zu berücksichtigen (Kampfmittelräumung, Baustellenandienung). Daraus wird ersichtlich, dass das Grundmodell variabel erweiterbar ist, dabei

aber die Andienung eine wesentliche Rolle spielt.

- Bereitstellung der Planungsmittel für Lph 1-9 einschließlich sämtlicher Baunebenleistungen
- Beauftragung der Planungsleistungen inkl. aller Voruntersuchungen wie z. B. Vermessung, Kampfmittelräumdienst und Bodenuntersuchungen
- Gewinnung von Kooperations- und Bündnispartnern (z.B. Beirat, QM, Sportamt, SVGO, Gesundheitsressort)
- Verbreitung der Machbarkeitsstudie
- Beobachten der Fördermittellandschaft

UMWELTBETRIEB BREMEN  
REFERAT PLANUNG UND BAU

BEREICHSLEITUNG

Jana Wuttke

0421 - 361 6238

jana.wuttke@ubbrement.de

Susann Wendelken

Jutta Bührmann

REFERAT PLANUNG

Katrin Oetken

0421 - 361 14373

katrin.oetken@ubbrement.de

Susanne Eggelmann

Annette Kramer

Corinna Kramer

Jürgen Rahn

Karsten Schmidt

Christine Wöhlbrandt

Sabrina Werner

Kris Gysbrechts

Carina Brüning

Sabrina Hegenbarth-Jüdes

REFERAT BAU

N.N.

Gennadij Harms

Markus Backes

Sebastian Bauche

Matthias Hamann

Stefanie Petsch

Peter Schwobe

Sabine Spahn

Frank Leißner

Tobias Lübke