

Entwicklung eines Wohnparks Oberneuland

Areal zwischen Rockwinkeler Achterkampsfleet, Franz-Schütte-Allee, Grenzgraben am Tierpark und südlich des Rockwinkeler Fleets (Gemarkung VR 291, Flur 291, Flurstücke 402/1, 401/1, 401/2, 402/2, 403, 404, 405, 410, 411, 419/1, 419/2, 420/1, 420/2, 421, 422)

Gemeinsame städtebauliche Absichtserklärung

Abgestimmter STAND: 09.12.2024

zwischen

der Stadtgemeinde Bremen;

vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Contrescarpe 72, 28195 Bremen

vertreten durch die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, Zweite Schlachtpforte 3, 28195 Bremen

vertreten durch die Senatorin für Umwelt, Klimaschutz und Wissenschaft, An der Reeperbahn 2, 28217 Bremen

sowie

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Ansgaritorstraße 11, 28195 Bremen

nachfolgend „Stadt Bremen“ genannt

und

Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG, Schlachte 22, 28195 Bremen

nachfolgend „Projektgesellschaft“ bzw. „PG“ genannt.

1) Präambel

Die Wohnungswirtschaft steht derzeit vor einer der größten Herausforderungen der vergangenen Jahrzehnte. Hohe Baukosten, fehlende Fachkräfte, deutlich gestiegene Zinsen und die Zurückhaltung der Kreditinstitute bei der Kreditvergabe belasten die Bau- und Immobilienwirtschaft. Dies führt dazu, dass auch in der Stadt Bremen neue Wohnprojekte nicht oder nur mit großer Zurückhaltung begonnen werden. Die Stadt Bremen

ist durch einen angespannten Wohnungsmarkt gekennzeichnet. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist deshalb ein prioritäres Ziel der Stadtgemeinde Bremen. Gleichzeitig werden die erforderlichen Wohnungen nicht gebaut und Zukunftsinvestitionen in klimagerechtes Wohnen werden gehemmt. Insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Rückgang der Baufertigstellungen markant.

Um diesen sich verstärkenden Prozessen entgegen zu wirken, sind Pilotprojekte erforderlich, um den Wohnungsneubau schneller, einfacher und kostengünstiger zu realisieren, ohne dabei den Klimaschutz zu vernachlässigen. Hierbei sind u.a. Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen sowie innovative Bauverfahren und Gebäudetypologien zu entwickeln und zu unterstützen und eine geeignete Vermarktungsform für die Grundstücksbereitstellung zu vereinbaren. Die gleichzeitige Sicherung und Realisierung von bezahlbarem Wohnraum ist dabei eine zentrale Herausforderung. Die Stadt Bremen soll ein attraktiver Wohnstandort für alle sein.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Stadt Bremen, unter federführender Beteiligung der BREBAU, an leistungsfähige und innovative Wohnungsbauunternehmen herantreten. Nach einer grundsätzlichen Verständigung haben sich diese Unternehmen mit der BREBAU zu einer Projektgesellschaft zusammengeschlossen, um gemeinsam mit Bremen ein Pilotprojekt „Wohnpark Oberneuland“ umzusetzen.

Das Pilotprojekt

- bietet die Chance zur Schaffung von bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum (Einfach machen),
- kann damit wirksame Impulse für die Bau- und Wohnungswirtschaft in schwierigen Zeiten auslösen und die Branche in einer Krisensituation unterstützen,
- kann zukunftsgerichtete Bauformen und -standards ermöglichen und
- kann beispielgebend für ein neues „Partnerschaftsmodell“ zwischen Stadt und Projektentwicklern sein.

2) Standort / Grundstück

„Wohnen und Arbeiten im Park“ – unter dieser Prämisse wurde der Büropark Oberneuland ab 2013 im Rahmen eines Pilotprojektes des Bündnisses für Wohnen um ein interessantes Wohnangebot ergänzt und hat sich aufgrund der Lagevorteile, dem hohen Freizeit- und Naherholungswert und der zwischenzeitlich entwickelten Infrastruktur (Nahversorgung, Kita) zu einem gerade auch für junge Familien attraktiven Wohnort entwickelt.

Anknüpfend an diese erfolgreiche Entwicklung soll das hier in Rede stehende Pilotprojekt „Wohnpark Oberneuland – einfach machen“ realisiert werden. Die hierbei zu betrachtenden Flächen (s. Anlage 1) befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Bremen mit einem kleineren Teil im Eigentum der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH. Sie sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich zu nutzende Fläche und zugleich als Prüffläche für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Das Areal ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Achterdiek“.

Der Planungsraum (s. Anlage 1) ist von strategischer Bedeutung für die wohnbauliche Entwicklung im Bremer Osten und hat eine Größe von rund 15 ha.

Zwischen der Stadt Bremen und der PG besteht Einigkeit, dass im Sinne einer sinnvollen Entwicklung und Erschließung des Areals die überwiegend im Privatbesitz befindlichen Teilflächen zwischen Meta-Rödiger-Weg und Franz-Schütte-Allee als Ergänzungsfläche (s. Anlage 1) miteinbezogen werden.

Ebenso besteht Einigkeit, dass über den Planungsraum hinaus keine weiteren Flächen im Rahmen der Projektentwicklung baulich entwickelt werden.

3) Masterplan / Städtebaulicher Rahmenplan

PG und die Stadt Bremen sind sich einig, dass als Grundlage für die Entwicklung des Areals sowie für die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans ein Masterplan und darauf aufbauend ein Städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet wird. Der Planungsraum ist in der Anlage 1 definiert. Für die Erarbeitung des Masterplans und darauf aufbauend des Städtebaulichen Rahmenplans können angrenzende Bereiche (z.B. Randbereiche der Verkehrsflächen oder des Landschaftsschutzgebietes) in die Betrachtung einbezogen werden, soweit dies für die Erarbeitung des Masterplans bzw. des Städtebaulichen Rahmenplans erforderlich und sinnvoll ist.

Die jeweilige Aufgabenstellung ergibt sich aus den unter 4) genannten Zielen und ist mit der Stadt Bremen abzustimmen.

1. Die PG beauftragt in Abstimmung mit der Stadt Bremen ein Planungsbüro, das unter Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros und eines Verkehrsplanungsbüros und unter Berücksichtigung der unter 4) genannten Ziele einen Masterplan für den definierten Planungsraum erarbeitet. Die PG trägt dafür die Kosten.
2. Auf Basis des Masterplans werden die Parteien prüfen, inwiefern die nunmehr getroffene, städtebauliche Absichtserklärung ggf. in Form eines ersten städtebaulichen Vertrags oder einer Präzisierung der städtebaulichen Absichtserklärung (2. Lol) weitergehend auszuformulieren ist.
3. Nach der Erarbeitung des Masterplans soll eine Parallelbeauftragung für einen städtebaulichen Rahmenplan mit maximal drei bis vier teilnehmenden Büros/Bürogemeinschaften durchgeführt werden. Die PG trägt dafür alle Kosten, auch die für eine von ihr beauftragte professionelle Wettbewerbsbetreuung. Die Stadt Bremen beteiligt sich an der Vorbereitung und Durchführung durch fachliche Beratung zur Auslobung, Teilnahme am Preisgericht mit Juror:innen, Stellvertreter:innen, Sachverständige und Gutachter:innen sowie an der Vorprüfung durch Mitarbeitende betroffener Stellen. Die Auslobung der Parallelbeauftragung und die Auswahl der teilnehmenden Büros erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Bremen. Für den Hochbau werden keine weiteren Planungswettbewerbe durchgeführt.
4. Parallel zum Beginn des städtebaulichen Rahmenplans erfolgt auf Basis des Masterplans der Planaufstellungsbeschluss für das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans. Die zeitlichen

Abhängigkeiten bzw. Vorstellungen zu den Terminen/ Meilensteinen sind in dem Rahmenterminplan dargestellt, dieser ist als Anlage xx Teil dieser Vereinbarung. Die Stadt Bremen wird auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans ein Bebauungsplanverfahren durchführen. Alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten trägt die PG. Hierzu wird zu gegebener Zeit noch eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung zwischen der PG und der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung geschlossen. Die Bauleitplanung unterliegt einem politischen Meinungsbildungsprozess, dessen Ausgang nicht zugesichert werden kann (siehe auch Punkt 7 dazu).

Aufgrund der hohen strategischen Bedeutung des Pilotprojekts „Wohnpark Oberneuland - einfach machen“ aber auch der grundsätzlichen Bedeutung der Flächen für die wohnbauliche Entwicklung des Bremer Osten sind sich die Parteien einig, dass der Masterplan und der Städtebauliche Rahmenplan eng durch die politische Vertretung, insbesondere den Ortsbeirat, begleitet werden soll und gleichzeitig geeignete Beteiligungsformate für die Öffentlichkeit angeboten werden sollen. Das Beteiligungsverfahren beauftragt die PG in Abstimmung mit der Stadt Bremen auf eigene Kosten Ein erster Schritt erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes (Zwischenpräsentation sowie Präsentation der Ergebnisse).

Der Beteiligungsprozess wird in der Parallelbeauftragung und darüber hinaus fortgeführt. Konkrete Beteiligungsschritte sind zwischen der PG und der Stadt Bremen im weiteren Verfahren abzustimmen.

Zu den Kosten siehe auch unter 5) Anhandgabevertrag und Kostenvereinbarungen.

4) Planungsziele

Beide Parteien teilen die im Pilotprojekt „Wohnpark Oberneuland – einfach machen“ maßgebliche Zielsetzung, eine schnelle, einfache, kostengünstige und zukunftsgerichtete wohnbauliche Entwicklung des Areals zu realisieren. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Familien zu schaffen, ohne dabei den Umwelt- und Klimaschutz sowie städtebauliche, hochbauliche und freiräumliche Qualitäten zu vernachlässigen. Dabei sollen Angebote entwickelt werden, die es jungen Familien ermöglichen, Eigentum in Bremen zu erlangen. Hierbei soll insbesondere dem seriellen und dem „einfachen“ Bauen eine hohe Bedeutung beigemessen werden. Die PG wird dazu bewährte Gebäudetypologien weiterentwickeln, um die v. g. Ziele zu erreichen.

Mittels dem unter 3) genannten Masterplan sollen die nachfolgend aufgeführten Zielsetzungen überprüft und weiter präzisiert werden; dies gilt insbesondere für die umsetzbare städtebauliche Dichte, zu der zu diesem Zeitpunkt noch keine weitergehenden Aussagen getroffen werden kann.

1. Zielsetzung ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, der sich insbesondere an Familien richten soll. Es gilt die Umsetzung einer Sozialwohnungsquote von 30% gemäß Senatsbeschluss. Die Stadt Bremen wird für dieses Pilotprojekt die städtischen Förderprogramme für den geförderten und den preisgedämpften

Wohnungsbau, vorbehaltlich der dann geltenden Förderbedingungen, berücksichtigen. Die Parteien verständigen sich darauf, im Verlauf des Verfahrens zu prüfen, welcher Wohnungsmix zu berücksichtigen ist. Die sich ergebenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur und hier insbesondere in Bezug auf die Errichtung von KiTa-Einrichtungen als auch ggf. Grundschulbedarfen sind im Zuge der Erarbeitung des Masterplans gemeinsam zu prüfen. Die Ergebnisse sind in der weiteren Projektumsetzung durch die PG zu berücksichtigen und zu finanzieren. Im Sinne der angestrebten Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers sind weitergehende Nutzungsbausteine – im Rahmen der Bearbeitung des Masterplans - gemeinsam zu prüfen.

2. Von beiden Parteien wird die Entwicklung eines innovativen und nachhaltigen Wohnquartiers angestrebt. Im Rahmen der Planung sollen Ansätze für einen klimaangepassten Umgang mit Regenwasser unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen vorgesehen werden. Der Gebietswasserhaushalt soll möglichst durch Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung so naturnah wie möglich erhalten bzw. gestaltet werden.
3. Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch die Begrenzung der Versiegelung innerhalb des Plangebiets und eine grünbestimmte Siedlungsrandgestaltung auf das unvermeidliche Maß minimiert, um den Ausgleichsbedarf zu senken. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden nach den Regelungen des Baugesetzbuchs ausgeglichen. Dabei soll ein breites Spektrum von Lösungsansätzen in den Blick genommen werden, zu denen auch ökologische Aufwertungen im besiedelten Bereich gehören. Je Einwohner:in sollen rund 6 m² gemeinschaftlich zugängliche Grün- und Freifläche entstehen, je Beschäftigten rund 1,5 m², sofern diese Bedarfe nicht in den privaten Gartenflächen realisiert werden. Bei der Freiraumgestaltung im Plangebiet sind Aspekte der Biodiversität und die stadtklimatischen Ziele zu berücksichtigen.
4. Ein nachhaltiges Energie- und Wärmekonzept ist zu erarbeiten.
5. Eine einfache und nachhaltige Bauweise ist grundsätzlich zu prüfen. Der Energiestandard der Gebäude wird mit Fokus auf ressourcenschonendes Bauen, sowie mit Blick auf die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum individuell je nach Gebäude (Nutzung, Förderbedingungen, etc.) durch die PG ausgearbeitet. Dabei wird das zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Gebäudeenergiegesetz berücksichtigt. Die Gebäude werden mit erneuerbaren Energieträgern versorgt (ohne Bioenergie). Dachflächen sind entsprechend der jeweils aktuell gültigen Bremischen Landesbauordnung und dem Bremischen Solargesetz zu begrünen und für die Nutzung mit Photovoltaikanlagen auszulegen. Als Orientierung hinsichtlich des einfachen Bauens sollen die Ausführungen aus dem Mitteilungsblatt September 2024 der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V., Schleswig-Holstein Anwendung finden.
6. Mobilität soll nachhaltig organisiert werden. Grundlage ist eine gute Ausstattung mit Angeboten gemäß Mobilitätsbauortsgesetz. Im Hinblick auf das Angebot und die Organisation des ruhenden Verkehrs sind zentrale Abstellanlagen/Quartiersparken zu prüfen, die den Wohneinheiten zugeordnet sind. Darüber hinaus ist der „dörfliche Charakter“ des Gebiets zu berücksichtigen. Im öffentlichen Raum ist die Anzahl von Fahrradabstellanlagen zu prüfen. Ein für den Standort angemessenes

Mobilitätskonzept ist bei der Erarbeitung des Masterplans bzw. des Städtebaulichen Rahmenplans mitzudenken.

7. Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohnstandortes soll sowohl an den bisherigen Büro- und Wohnpark Oberneuland als auch an die Franz-Schütte-Allee erfolgen. Hierbei ist eine mögliche ÖPNV-Anbindung auf Basis einer Weiterentwicklung des bestehenden Netzes mitzudenken. Die BSAG ist in den Prozess des Masterplans einzubeziehen. Die Stadt Bremen wird sich dafür einsetzen, dass die BSAG eine Linie in das neue Quartier einfahren lässt bzw. die heute existierende Linie 31 erweitert wird. Eine Expresslinie in Richtung Bremer Innenstadt sollte geprüft werden. Die Herstellung von Fuß- und Radwegebeziehungen und -vernetzungen auf dem Grundstück und mit den umliegenden Quartieren insbesondere im Hinblick auf relevante Orte wie der Nahversorgung, zu Bildungseinrichtungen als auch ÖPNV-Haltestellen sind zu berücksichtigen.
8. Öffentliche Verkehrs- und Erschließungsflächen mit ggf. angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind so zu planen und zu gestalten, dass sie in sinnvollen Bauabschnitten erstellt und nach abnahmefähiger Fertigstellung der einzelnen Bauabschnitte im Eigentum der Stadt Bremen bewirtschaftet werden können.

5) Anhandgabevertrag / Kostenvereinbarungen

Die Stadt Bremen möchte gemeinsam mit der PG das Pilotprojekt „Wohnpark Oberneuland – einfach machen“ umsetzen. Hierzu will die Stadt Bremen vorbehaltlich der Zustimmung der Fachdeputationen, des Haushalts- und Finanzausschuss sowie des Aufsichtsrats der WFB mit der PG über die in der Anlage 1 dargestellten Flächen einen Anhandgabevertrag schließen, in dem die Grundsätze der Kooperation zwischen den Vertragspartnern definiert werden. Die Anhandgabe dient dazu, dass die Partner gemeinsam die Planungsziele im Rahmen der Erarbeitung von Masterplan, städtebaulicher Rahmenplan und Bauleitplanung konkretisieren und damit die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des Pilotprojektes „Wohnpark Oberneuland – einfach machen“ mit den hier im Lol formulierten Zielsetzungen zu schaffen. Hierbei werden die Planungs- und ggf. erste vorbereitende Umsetzungskosten vollständig durch die PG übernommen.

Analog zu dieser städtebaulichen Absichtserklärung werden die Verfahrensschritte und Voraussetzungen für den Abschluss eines Kaufvertrages im Rahmen des Anhandgabevertrages bestimmt.

6) Städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag

Im Zuge des aufzustellenden Bebauungsplanes sollen in einem städtebaulichen Vertrag mit der PG Vereinbarungen zur weiteren Projektentwicklung und Realisierung getroffen werden. Dazu gehören insbesondere Verständigungen zu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen, zu den Aspekten Wohnungsbautypologie, Klima, Energie und Mobilität sowie zu einer Kostenregelung. Diese Verträge sind zeitlich so abzustimmen, dass eine Regelung zeitgleich mit dem Bebauungsplan erarbeitet und abgeschlossen werden

kann. Der Erschließungsvertrag soll nicht nachlaufend zum Satzungsbeschluss erarbeitet und abgestimmt werden, sondern zeitgleich zum Städtebaulichen Vertrag.

7) Abschließende Regelung im Bebauungsplan

Die planungsrechtlich zulässige Bebauung wird abschließend im Bebauungsplan festgelegt. Eine rechtliche Zusicherung ist mit den Aussagen dieser städtebaulichen Absichtserklärung nicht verbunden, weil die Entscheidung der Stadtbürgerschaft im Rahmen der Bebauungsplanabwägung frei bleiben muss. Aus dieser Vereinbarung ergibt sich kein Anspruch auf Schadensersatz, Aufwendungsersatz, Entschädigung oder sonstige Ansprüche. Unbenommen hiervon sind Vereinbarungen im Rahmen des zu schließenden Anhandgabevertrages.

8) Weitere Verfahrensschritte / Zeitplan / Meilensteine

Maßgebliche Zielsetzung des Pilotprojektes „Wohnpark Oberneuland – einfach machen“ ist die schnelle Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund sind sich die Parteien einig, dass der Planungsprozess und die Realisierung in einem straffen, fortlaufend zu präzisierenden Zeitrahmen absolviert werden soll. Gemeinsam wurde für ein entsprechendes Projektcontrolling der dieser städtebaulichen Absichtserklärung als Anlage 2 beigefügte Zeitplan erstellt, dem ebenfalls dies wesentlichen Meilensteine des Planungsprozesses entnommen werden können.

Anlagen:

- Übersicht Planungsraum
- Zeitplan

Bremen, den

Bremen, den

Bremen, den

für **Projektgesellschaft Oberneuland GmbH & Co. KG**

für die **Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung**

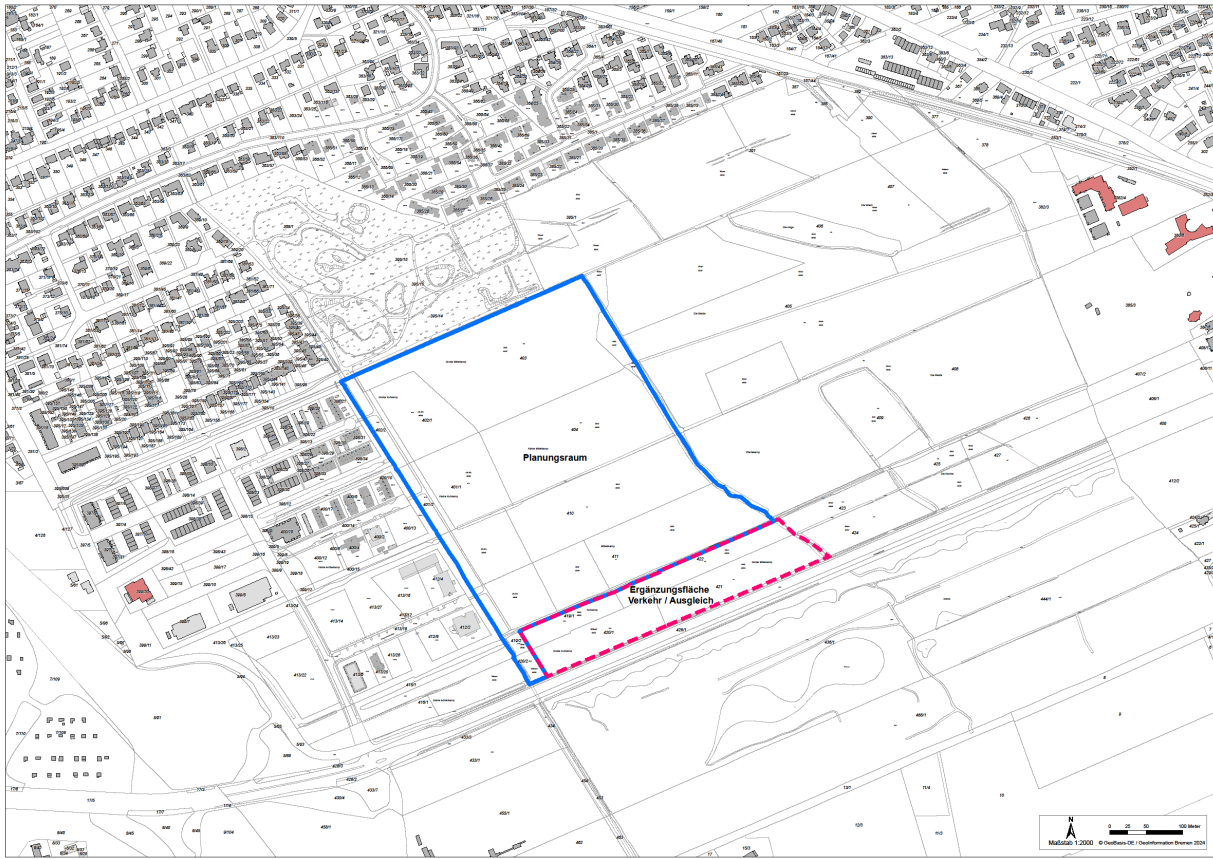
für die **Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation**

Bremen, den

Bremen, den

für die **Senatorin für Umwelt, für die Wirtschaftsförderung**
Klimaschutz und Wissen- Bremen GmbH
schaft

Anlage 1: Übersicht Planungsraum



Stand: 01.11.2024

Zeitplan Wohnpark Oberneuland

Zeitachse	Informelle Planungen	Formelle Planungen	Kommunikation	Zuständig
09-11/2024	Erarbeitung LOI / Anhandgabevertrag		Politik	FHB
01.09.24		Fachgutachten: Naturschutzfachliche Kartierung (Gutachten Fauna/Flora) Beauftragung ist erfolgt / Ergebnisse werden 08/25 erwartet		PG
10-12/2024	Abstimmung LOI/ Anhandgabevertrag Vorbereitung Masterplanung	Anforderungen an Klimaschutz, Energie, Mobilität, Natur etc. prüfen	Politik Beirat / Öffentlichkeit	FHB PG PG FHB
12/2024	Beteiligung Beirat: Information über den LOI		Beirat / Öffentlichkeit	FHB
12/2024 / 01/2025	Gremienbefassung LOI (Depu WuH, MoBS, UKL)		Politik	FHB
01/2025	Masterplanung	Beauftragung weitere Fachgutachten	Politik	PG FHB
02/2025	Gremienbefassung Anhandgabevertrag (Depu + HaFA; AR WFB)		Politik	FHB

02/2025	Befassung Beirat und Öffentlichkeit mit Zwischenergebnissen Masterplanung		Öffentlichkeit, Ortspolitik	PG / FHB
03/2025	Ergebnisse Masterplanung Vorbereitung Parallelbeauftragung		Politik Öffentlichkeit	PG FHB
04-/2025	Beginn Parallelbeauftragung		Politik / Beirat	PG FHB
		Ausschreibung BPlan / FNP*	Politik	PG FHB
Ab 08/2025	Ergebnisse Parallelbeauftragung		Politik Beirat/ Öffentlichkeit	PG FHB
		BPlan / FNP Erarbeitung		PG FHB
		Scoping BPlan / FNP Einwohnerversammlung	Öffentlichkeit	PG/FHB
01/2026		Vorliegen Gutachten		PG
02/2026	Ergebnisse Gutachten		Politik Öffentlichkeit	PG
03/2026	Vorbereitung Objektplanung (Ver-/Entsorgung, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, etc.) Erschließungsvertrag vorbereiten, TöB Beteiligung berücksichtigen.			PG
06/2026		Öffentliche Auslegung / TöB-Beteiligung und Einarbeitung der Ergebnisse in BPlan / FNP	Politik Öffentlichkeit	SBMS
07/2026	Vergabe Objektplanung (Ver-/Entsorgung, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen, etc.) Bauantragsstellung Hochbau			PG
Anfang 2027		Satzungsbeschluss BPlan / FNP Änderung Aufhebung LSG Abschluss Kaufvertrag		SBMS SUKW FHB/PG
02/2027		Ggfls. Baufeldfreimachung (Artenschutz/Bäume) Umsetzung Ausgleichsmaßnahmen		PG
04/2027		Beginn Baufeldfreimachung / Erschließung	Wahlen	PG

			Bre- men	
02-03/2027	Freistellungsverfahren (nach Rechtskraft des B-Plans)			PG/SBMS
	Realisierungszeitraum Bebauung			
02/2030	1. Bauabschnitt (ca. 50% Umsetzung der Maß- nahme)			PG
02/2032	2. Bauabschnitt (100% Umsetzung der Maßnahme)			PG