

Vorlage Nr. I/70/2015  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

## **Baufeldumrandungen Neuer Hafen**

### **A Problem**

Die Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter / Neuer Hafen mbH & Co. KG ist auch nach dem Verkauf des größten Teils der Investorengrundstücke Eigentümerin von Kajen, Straßen und sonstigen Freiflächen im Bereich des Neuen Hafens geblieben. Abgesehen vom nordöstlichen Bereich der ehemaligen Kiesumschlagsanlage wurden die Kajen und Geländeoberflächen aus Mitteln der projektneutralen Infrastruktur bereits bis etwa 2010 fertiggestellt.

Hiervon ausgenommen sind die direkten Gebäudeanschlüsse. Da laut Bebauungsplan eine Grenzbebauung der Investorengebäude zulässig bzw. teilweise sogar vorgeschrieben ist, wurde ein Gestaltungskonzept entwickelt, das zulässt, diese Gebäudeanschlüsse (sogenannte Baufeldumrandungen) mit Fertigstellung der Investorenbauten nachträglich herzustellen, ohne Einbußen in der Außenanlagengestaltung in Kauf nehmen zu müssen oder gar die Anmutung von Flickwerk zu erzeugen. Erreicht wird dies, indem entlang der Investorengrundstücke ein 260 cm breiter Streifen aus stark kontrastierendem Material vorgesehen wurde. Während auf der Kaje ein kleinteiliger Belag aus unregelmäßigen Natursteinen realisiert wurde, sah das Konzept für die Baufeldumrandungen eine großformatige, orthogonale Betonplatte mit homogener anthrazitfarbener Oberfläche vor. Das Konzept war Bestandteil des Masterplanes, der bereits 2001 mit den politischen Gremien abgestimmt wurde.

Das Gestaltungskonzept fand internationale Beachtung und wurde mit mehreren Auszeichnungen bedacht, unter anderem dem „Nationalen Preis für integrierte Stadtentwicklung und Baukultur Stadt bauen - Stadt leben“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der Kategorie „Städte besser gestalten“ aus dem Jahr 2009.

Mit der stückweisen Fertigstellung der Investorenbauten am Neuen Hafen gilt es, die Vorgaben dieses Konzeptes umzusetzen, um die geplante städtebauliche Lösung in der Gesamtheit zu erreichen. Da Städtebau von vielen weichen Faktoren abhängig ist, lässt sich die zeitliche Schiene hierfür noch nicht absehen.

Als erster Abschnitt wurde bereits Ende 2012 eine Magistratsvorlage beschlossen, nach der die Baufeldumrandung mit großformatigen Platten gemäß dem abgestimmten Gestaltungsprinzip des Büros Latz + Partner befestigt werden sollten. Für die Grundstücke jaich-Hotel, Weser View, Schlausch, Kipp, Angestelltenkammer, Köhler / Brand und das damals noch nicht geteilte Grundstück südlich des Lloydplatzes wurden hierbei Kosten von 344.000 € angesetzt.

Leider konnten die in der Kostenschätzung angesetzten Summen in der Ausführung nicht realisiert werden. Da die großformatigen Platten von 120x260 cm jeweils speziell angefertigt werden mussten, erwies sich die Herstellung als deutlich teurer, sodass mit den beschlossenen Mitteln nicht sämtliche Baufeldumrandungen aus der Vorlage realisiert werden konnten. Verblieben sind die Grundstücke Schlausch („Maritima“ am Leuchtturm) und Prokon („Good Times“ am Lloydplatz).

Eine Übersicht über die Baufeldeinfassungen und Gehwege am Neuen Hafen ist als Anlage 1

beigefügt.

### **B Lösung**

Auf der Basis der bei den bisher umgesetzten Baufeldumrandungen tatsächlich entstandenen Kosten wurde in 2014 durch das Büro Latz + Partner eine neue Kostenberechnung für die Umrandungen der verbliebenen Grundstücke Schlausch und Prokon sowie das jetzt neu erfasste Grundstück Wettwer („Newport“ an der Neuen Hafen-Westseite) erstellt. Die hierfür ermittelten Kosten betragen ca. 280.000 € netto.

Auf Betreiben der Projektsteuerung wurde eine Alternative mit kleineren Platten (ca. 60x120 cm) erarbeitet, die mittlerweile von verschiedenen Herstellern als Katalogware zu beziehen sind. Von derartiger „Standardware“ verspricht sich die Projektleitung darüber hinaus eine gleichmäßigere Fertigungsqualität bezüglich Oberfläche und Farbe als sie bei den teil-/manuell hergestellten Sonderformatplatten bislang erzielt wird. Die Kosten hierfür werden mit 163.500 € netto einschließlich Nebenkosten deutlich niedriger angesetzt.

Die vorgeschlagene Variante ist dabei – im Gegensatz zu den anderen geprüften Varianten – mit dem bestehenden Gestaltungskonzept vereinbar. Stark abweichende Materialien würden zu einem unverständlichen Flickenteppich führen, der dem Gesamteindruck der international mehrfach ausgezeichneten und preisgekrönten Freianlagengestaltung in einem sehr hohen Maße schaden würde.

### **C Alternativen**

Für eine Befestigung der Flächen gibt es mittelfristig keine Alternativen. Auf unbefestigten Flächen mit starkem Fußgängerverkehr ist die Verkehrssicherheit nur mit unverhältnismäßig hohem Unterhaltungsaufwand aufrecht zu erhalten. Potenzielle GrundstückserwerberInnen und KäuferInnen der hochwertigen Wohnungen würden in ihrem Investment zögern, wenn statt der erwarteten Baumaßnahmen an den Baufeldumrahmungen Provisorien verbleiben. Kurzfristig ist zu bedenken, dass der Stadt insbesondere auf die 2015 erwarteten BesucherInnenzahlen der SAIL ein schwer bezifferbarer Imageschaden droht, wenn das Freiflächenkonzept nicht zügig konsequent fortgeführt wird.

Auf Wunsch des Aufsichtsrates der BEAN wurden verschiedene Alternativbeläge aus den Havenwelten geprüft. Diese erwiesen sich jedoch als teurer, nicht barrierefrei oder technisch nicht vertretbar. Bei der Auswahl der Materialien war zu berücksichtigen, dass die Flächen von PKWs und LKWs befahren werden und teilweise als Feuerwehraufstellfläche dienen. Eine Verwendung dünnerer Terrassenplatten verbietet sich daher.

Daneben war das bereits in weiten Teilen schon umgesetzte Gestaltungskonzept zu beachten. Auch wenn sich der Nutzen nicht eindeutig beziffern lässt, ist davon auszugehen, dass der Schaden die vergleichsweise geringen Einsparpotenziale bei Weitem übersteigen würde. Die Freianlagenplanung ist ein wichtiger Bestandteil der Havenwelten, durch die sich Bremerhaven deutlich von anderen Städten vergleichbarer Größe abhebt. Der Gestaltungsaspekt sprach auch gegen die günstigere Asphaltvariante. Vor diesem Hintergrund wurde auch die theoretisch denkbare Verwendung von günstigen Pflastersteinen von vornherein verworfen, da diese den Eindruck eines Supermarkt-Parkplatzes mit sich bringen würden.

Im Einzelnen wurden folgende Varianten geprüft (s. Anlage 2):

	Einheitspreis	Preis Gesamtfläche (720 m <sup>2</sup> )	Honorar	Projekt- steuerung 5 %	Gesamt- kosten
Sonderformatplatten 1,2x2,6 m	310 €	223.200 €	40.500 €	13.185 €	276.885 €
Natursteinpflaster gesägt	250 €	180.000 €	34.000 €	10.700 €	224.700 €
Natursteinpflaster bruchrau	200 €	144.000 €	28.000 €	8.600 €	180.600 €
Asphalt	105 €	75.600 €	16.500 €	4.605 €	96.705 €
Großformatplatten 0,5x1,2 m	180 €	129.600 €	26.000 €	7.780 €	163.380 €

#### **D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Die Gesamtkosten der gewählten Variante „Großformatplatten (0,5x1,2 m)“ betragen einschließlich Honorar und Projektsteuerungskosten rd. 163.500 € netto. Wegen der Vorsteuerabzugsberechtigung der BEAN ist die Mehrwertsteuer nicht ausgewiesen.

Direkte Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ergeben sich nicht, da die Finanzierung der Maßnahme aus Mitteln der BEAN erfolgt. Die Mittel können durch realisierte Einsparungen im Jahr 2014 abgedeckt werden. Nach Auskunft der BEAN entstehen keine Auswirkungen auf die bestehende, dem Magistrat am 24.09.2014 vorgelegte mittelfristige Finanzplanung der BEAN.

Für personalwirtschaftliche Auswirkungen gibt es keine Anhaltspunkte.

#### **E Beteiligung / Abstimmung**

Amt 20, BEAN, BIS.

#### **F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG**

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

#### **G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat stimmt zu, dass die BEAN die Planung und den Bau der Baufeldumrahmungen an den im Bau befindlichen Grundstücken Schlausch, Procon und Wettwer veranlasst und die dargestellten Kosten in Höhe von rd. 163.500 € aus nicht verausgabten Restmitteln bereitstellt.

Der Magistrat bittet das Dezernat II, die gegebenenfalls notwendigen gesellschaftsrechtlichen Schritte umzusetzen.

Grantz  
Oberbürgermeister

Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2: WU-Übersicht