

Vorlage Nr. I/ 67/2018 - 1  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 6

**Integriertes Stadtentwicklungsvorhaben Revitalisierung des Kistner-Geländes  
EFRE-Projekt im Programmzeitraum 2014-2020 – Förderachse 4 (Stadtentwicklung)  
Antrag auf Mittelerrhöhung beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**

**A Problem**

Seit der Insolvenz des Unternehmens H.F. Kistner im Jahr 2005 liegt das Gelände der ehemaligen Kalksandsteinfabrik und des Baugeschäftes brach. Erst die 2013 von der PROCON Ingenieurgesellschaft mbH erstellte Projektentwicklungsstudie zeigt eine schlüssige und die marktwirtschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigende Konzeption zur Nachnutzung dieses innenstadtnahen Areals direkt am Wasser auf. Auf Grundlage dieser Konzeption und eines Kosten- und Finanzierungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28. April 2016 der Vorlage Nr. 29/2016 zur Revitalisierung des Kistner- einschließlich Geeste-Metallbau-Werftgelände zugestimmt.

Entsprechend dem Beschluss und auf Grundlage des Strategischen Konzeptes Kistner-Gelände wurde seitens des Dezernats I beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen ein Antrag zur Finanzierung aus EFRE-Mitteln aus dem Programmzeitraum 2014 bis 2020 gestellt.

Dies beinhaltet folgende Maßnahmen:

1. Sicherungsmaßnahmen zur Geeste – Erneuerung der Kaje (Spundwand)
2. Abriss von nicht denkmalgeschützten Gebäuden und Altlastenbeseitigung
3. Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins und
4. Promenade und öffentliche Freiflächen

Die Zuwendung wurde im April 2017 in Höhe von 2.030.000 € positiv beschieden. Die EFRE-Beteiligung bezieht sich auf 50% der zuwendungsfähigen Kosten zur Herrichtung der Gewerbebrache im Bereich der öffentlichen Flächen und Gebäude, d.h. den Anteil von EU und Bund.

Ein Bestandteil der Arbeiten zur Wiedernutzbarmachung des Geländes besteht in den Sicherungsmaßnahmen zur Geeste, der Erneuerung der Kaje. Zur Beurteilung der vorhandenen Ufersicherung hinsichtlich Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit wurden 2004 und 2012 vom Ingenieurbüro KSF GmbH & Co. KG Begutachtungen durchgeführt. **Diese beschränkten sich auf eine Begutachtung des Bestandes von außen (nur Sichtprüfung, kein Bodengutachten). Das Ziel war eine Bestandsaufnahme, die Annahmen für die Kosten für die empfohlene Lösung wurden somit nur abgeschätzt.** Aus ingenieurstechnischer und wirtschaftlicher Sicht wurde ein Ersatzneubau, auch hinsichtlich der geforderten Restnutzungsdauer, empfohlen. Auf Grundlage der Vorlage Nr. 29/2016 hat die Stadtverordnetenversammlung die Variante einer vorgesetzten Stahlspundwand beschlossen, da hierdurch der geringste Flächenverlust ausgelöst wird. Es war vorgesehen, auf 190 m eine durchgehende Stahlspundwand wasserseitig vor die bestehenden Kaje zu setzen.

Die für die statische Berechnung erforderliche Baugrunduntersuchung im Juni 2017 hat ergeben, dass tragende Bodenschichten erst ab einer Tiefe von ca. -13,00m NN bis -17,50m NN vorliegen. Demnach kann die Spundwand nicht wie ursprünglich vorgesehen ausgeführt werden. Vielmehr ist eine Anpassung der Planung erforderlich mit der Folge einer maßgeblichen Verlängerung der Spundwandbohlen (über 25 m Länge), Einbringen von 45 m langen Verpressankern sowie der Ausformung eines großen Stahlbetonkopfes als Abschluss der Wand. Der erforderliche Ankerabstand beträgt nur ca. 1,8 m. Unter Berücksichtigung der zulässigen Toleranz beim Bohransatz kann eine Kollision der Anker nicht mehr ausgeschlossen werden. Eine mögliche Lösung wäre eine Auffächerung der Anker, wodurch aufgrund von Dichten und unterschiedlichen Höhenlagen die Tiefgründung von zukünftigen Gebäuden massiv erschwert wird. Weiterhin ist die Einbringung der Anker von Land aus vorzusehen, da wasserseitig am Baufeld nicht mit schwerem Gerät gearbeitet werden kann. Somit wurde eine weitere Variante betrachtet, die einer wasserseitig entwickelten Böschung mit Fußspundwandsicherung.

Ein weiterer Bestandteil der Arbeiten besteht in der Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins. Der Zustand des Objektes hat sich seit der letzten Begutachtung 2014 maßgeblich verschlechtert, sodass zur Ausführung der Sanierung und der vorlaufenden Abbrucharbeiten eine Sicherung des Objektes erforderlich und die Arbeiten mit einem höheren Aufwand ausgeführt werden müssen. In einem baulichen Zwischenschritt ist der obere Bereich des Schornsteins abzurechen um die Standsicherheit des Bauwerks insgesamt und bei den Abbrucharbeiten zu gewährleisten. Hierdurch entstehen u. a. Mehrkosten für die doppelte Einrichtung der Baustelle sowie durch erhöhte Mengen an Abbruch.

Aufgrund der aufgeführten geänderten Planungsgrundlagen werden sich die Kosten für die Sicherungsmaßnahmen zur Geeste (Erneuerung der Kaje), für die Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins sowie für die Projektsteuerung erhöhen. Dieser Kostenanstieg wird nicht in dem Zuwendungsbescheid für die EFRE-Mittel berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund, dass der Senator für Finanzen die Genehmigung des Haushaltes der Stadt Bremerhaven für die Haushaltsjahre 2018 / 2019 bisher nicht erteilt hat und folglich die Rechtskraft für den Haushalt für das Jahr 2018 noch nicht vorliegt, ist im Zusammenhang mit der vorläufigen Haushalts- und Wirtschaftsführung zu erwähnen, dass die Rechtsvorschriften des Artikel 132a der Landesverordnung anzuwenden sind.

In Anwendung auf die Stadt Bremerhaven ist nach Artikel 132a LV der Magistrat ermächtigt, alle Ausgaben zu leisten, die unter anderem nötig sind, um rechtliche begründete Verpflichtungen der Stadt Bremerhaven zu erfüllen und um Bauten fortzusetzen, sofern durch den Haushaltsplan des Vorjahres bereits Beträge bewilligt worden sind. Im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Kistner-Geländes wurden aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.04.2016 (Vorlage Nr. 29/2016) bereits im Jahr 2017 Verträge gefasst sowie bauliche Maßnahmen veranlasst und damit rechtlich begründete Verpflichtungen eingegangen, die in 2018 zu erfüllen sind. Für die in der Drittmittelrücklage aufgrund von Zuführungen aus zurückliegenden Haushaltsjahren insgesamt bereitstehenden nicht gebundenen Mittel hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 29.09.2017 und der Finanz- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 02.11.2017 beschlossen, von weiteren Entnahmen der nicht gebundenen Mittel in der Drittmittelrücklage der Städtebauförderung im Kapitel 6625 bis zur Auszahlung der projektbezogenen EFRE-Mittel abzusehen. Ausgezählte EFRE-Mittel werden der Drittmittelrücklage der Städtebauförderung im Kapitel 6625 zugeführt.

## **B Lösung**

Um den Kostenanstieg für die Sicherungsmaßnahmen zur Geeste zu minimieren, hat die beauftragte Firma Körting Ingenieure GmbH die Planung geändert und hierzu einen Erläuterungsbericht erstellt. In den Anlagen 1-4 wird die Lösung der Uferbefestigung als Böschung mit einer Fußspundwand dargestellt. Die Fußspundwand ist freistehend und ohne Gurtung und Rückverankerung. Im Vergleich zur vorherigen Planung ist diese Lösung deutlich weniger komplex, die zulässigen Verformungen sind vielfach größer. Im Baufeld dahinter verbleiben keine Hindernisse für eine Tiefgründung der Neubauten.

Der Erläuterungsbericht (Anlage 5) sowie die Kostenberechnung (Anlage 6) zeigen auf, dass diese Umsetzung nach derzeitiger Kostenschätzung mit Kosten in Höhe von ca. 3,61 Mio. € (brutto) verbunden ist (ohne Baunebenkosten). Im Vergleich würde die Anpassung der ursprünglichen Planung (Stahlspundwand mit Verankerung) einen Kostenrahmen von 5,8 Mio. € (brutto) bewirken. Ursprünglich wurde für die Sichermaßnahmen zur Geeste von einem Mittelbedarf von 1,68 Mio. € (brutto) ausgegangen, sodass ein Kostenanstieg von ca. 1,93 Mio. € entsteht.

Unter Berücksichtigung der geänderten Planungsgrundlagen für die Sicherungsmaßnahmen zur Geeste (Erneuerung der Kaje), der Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins sowie der Projektsteuerung ist insgesamt mit einem Anstieg von ca. 2.315.000,00 € der Bruttobeträge zu rechnen.

Im Rahmen eines Abstimmungstermins mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wurde die Problematik der Sanierung der Uferbefestigung erörtert und dargestellt, dass sich die Kosten für die Baureifmachung des Kistner-Geländes erhöhen werden. Nach interner Prüfung wurde mitgeteilt, dass für etwaige Mehrkosten der Maßnahme noch Mittel des Bremer EFRE-Programms vorhanden sind. Diese stehen allerdings in starker Konkurrenz zu anderen Maßnahmen und sind grundsätzlich auf maximal 537.000 € (reine EFRE-Mittel) limitiert. Um die noch zur Verfügung stehenden Mittel zu reservieren, soll als erster offizieller Schritt ein Antrag auf Mittelerhöhung eingereicht werden.

## **C Alternativen**

Die Sicherungsmaßnahmen zur Geeste, der Erneuerung der Kaje, sind ein wesentlicher Bestandteil für die Revitalisierung des Kistner-Geländes. Aufgrund der Gegebenheiten des Standortes ist unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, einer geringen Reduzierung der landseitigen Flächen sowie einem geringen Flächeneingriff im Bereich der Geeste keine alternative Lösung möglich.

Für die Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins gibt es keine Alternative.

Wenn kein Antrag auf Mittelerhöhung eingereicht wird, werden die von der EFRE-Behörde in Aussicht gestellten Mittel an andere Projekte vergeben und sind nicht weiter verfügbar.

## **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Das ehemalige Kistner-Gelände ist Bestandteil der Stadtumbaugebietes Nr. 4 Lehe gemäß § 171b BauGB.

**Kosten- und Finanzierungsübersicht für das EFRE-Projekt**  
(Kostenschätzung, Stand: Februar 2018)

Nr.	Maßnahme	Kosten (brutto) bisherige EFRE- Zuwendung	Mehrkosten (brutto)	Kosten (brutto) insgesamt
a.	Sicherungsmaßnahmen zur Geeste – Erneuerung der Kaje (Spundwand)	1.680.000 €	1.930.000 €	3.610.000 €
b.	Abriss von nicht denkmalgeschützten Gebäuden und Altlastenbeseitigung	414.000 €	-	414.000 €
c.	Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins	260.000 €	165.000 €	425.000 €
d.	Promenade und öffentliche Freiflächen	850.000 €	-	850.000 €
	<b>Summe Baukosten</b>	<b>3.204.000 €</b>	<b>2.095.000 €</b>	<b>5.299.000 €</b>
	Baunebenkosten	776.000 €	-	776.000 €
	<b>Summe Bau- und Nebenkosten</b>	<b>3.980.000 €</b>	<b>-</b>	<b>6.075.000 €</b>
	Projektsteuerungskosten BIS	80.000 €	20.000 €	100.000 €
	EFRE-Projektmanagementkosten	(160.000 €)*	200.000 € (40.000 €)*	200.000 € (400.000 €)*
<b>Σ</b>	<b>Projektkosten Gesamt</b>	<b>4.060.000 €</b> <b>(4.220.000 €)*</b>	<b>2.315.000 €</b>	<b>6.375.000 €</b>

\*Die Projektsteuerungskosten (Kosten BIS) sowie die EFRE-Projektmanagementkosten in Höhe von rd. 320.000 € sind bereits Bestandteil der Vorlage Nr. 29/2016 der Stadtverordnetenversammlung. Dabei wurde der hälftige städtische Anteil von 160.000 € aus Haushaltsmitteln des Referats für Wirtschaft getragen. Diese Finanzierung bezieht sich nur auf die EFRE-Projektmanagementkosten und nicht auf die Projektsteuerungskosten der BIS. Die aktuellen Kosten des EFRE-Projektmanagements liegen bei 400.000 €, die zu 50 % (200.000 €) vom Referat für Wirtschaft zu tragen sind (Tischvorlage Nr. I/130/2015 für den Magistrat). Daher verbleibt lediglich ein Betrag von 200.000 € EFRE-Mittel, der zusätzlich beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zu beantragen ist.

Die durch die höheren Baukosten entstehenden höheren Baunebenkosten können durch den bereits bewilligten Mittelrahmen aufgefangen werden.

Die Finanzierung der dargestellten Mehrkosten (brutto) in Höhe von 2.315.000 € (geschätzt) soll wie folgt durchgeführt werden:

537.000 € EFRE-Mittel aus dem Programmzeitraum 2014 bis 2020 (zu beantragen)  
1.778.000 € Städtebauförderungsmittel

Personalwirtschaftliche Auswirkungen entstehen nicht. Die Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG (BIS mbH) wurde beauftragt, die Projektleitung und Projektsteuerung von Teilleistungen auszuführen. Dazu gehören die Sicherungsmaßnahmen zur Geeste (Erneuerung der Kaje), die Baureifmachung der Grundstücke (Kampfmittelräumung, Altlastenbeseitigung, Gebäudeabriss), die Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins sowie die Herstellung der öffentlichen Flächen.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.  
Klimaschutzrelevante Auswirkungen bestehen nicht.  
Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.  
Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung sind nicht betroffen.  
Sportliche Belange sind nicht betroffen.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Rechnungsprüfungsamt, Stadtkämmerei, BIS, Referat für Wirtschaft

Der Antrag auf Mittelerrhöhung wird seitens des Stadtplanungsamtes beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen gestellt. Die Abwicklung der EFRE-Förderung erfolgt ebenfalls durch das Stadtplanungsamt.

Es ist vorgesehen, die **Stadtverordnetenversammlung** mit der gleichlautenden Vorlage zu befassen.

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

Wird nach Befassung der **Stadtverordnetenversammlung** durch das Dezernat I vorgenommen. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

### **G Beschlussvorschlag**

1. Der Magistrat beschließt, im Rahmen der geänderten Planungsgrundlagen für das Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände über das Dezernat I (Stadtplanungsamt) beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen einen Antrag auf Mittelerrhöhung für die EFRE-Förderung für den Programmzeitraum 2014-2020 in Höhe von höchstens 537.000 € zu stellen.
2. Der Magistrat beschließt, dass die durch die geänderten Planungsgrundlagen verursachten Mehrkosten, die nicht durch eine Mittelerrhöhung aus dem Programm für die EFRE-Förderung gedeckt werden können, mit 1.185.333 € aus der Rücklage für die Städtebauförderung sowie mit 592.667 € aus Bundesmitteln (Städtebauförderung) finanziert werden.

gez.

Melf Grantz  
Oberbürgermeister

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Schnitt A
- Anlage 3: Schnitt B
- Anlage 4: Schnitt C
- Anlage 5: Erläuterungsbericht
- Anlage 6: Kostenberechnung