

Vorlage Nr. I/84/2022  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

## **Hafenpassage – Zwischennutzung der im Zuge der Corona-Pandemie geschlossenen Ladenlokale**

### **A Problem**

Nachdem KARSTADT im Zuge der Corona-Pandemie sein Haus in Bremerhaven geschlossen hat, steht die Fläche einschließlich der zur Immobilie gehörenden Flächen von 16 Ladenlokalen (insgesamt 1.886 m<sup>2</sup>) seit Januar 2021 vollständig leer. Die Stadt konnte im September 2021 den leerstehenden KARSTADT-Komplex erwerben und plant, diesen im kommenden Jahr abzureißen. Da die zum KARSTADT-Komplex gehörende Hafenpassage eine wichtige Verbindung von der Innenstadt zu den Havenwelten ist, wurde die Passage bereits im letzten Jahr kreativ gestaltet, um für die Besucher:innen die Wegführung in die Innenstadt abwechslungsreich und interessant zu gestalten. Das ordentliche und weitestgehend angenehme Erscheinungsbild der Passage hat dazu geführt, dass diese weiterhin als Wegebeziehung genutzt wird. Die lebendige Frequenz der früheren Jahre ist jedoch nicht mehr vorhanden und speziell der angrenzende Einzelhandel merkt dies spürbar.

Die anteiligen Kosten für bestehende Dienstleistungs- und Wartungsverträge sowie kleiner Reparaturen beim aktuellen Leerstandsmanagement der Hafenpassage belaufen sich monatlich auf ca. 1.516,00 €.

Um dem „Broken-Window-Effekt“ bis zum endgültigen Abriss des KARSTADT-Komplexes entgegenzuwirken, wieder für mehr Frequenz zu sorgen und nicht noch weitere Geschäfte im Columbus-Shopping-Center und der Innenstadt in Mitleidenschaft zu ziehen, ist es zwingend nötig, den Bereich bis zur endgültigen Schließung der Passage durch die Wiederbelebung der angrenzenden 16 Ladenflächen zu stärken.

### **B Lösung**

Die Hafenpassage und der Bereich im Erdgeschoss werden temporär reaktiviert und mit Gründern oder Interessierten mit spannenden, innovativen oder sonstigen Konzepten als Zwischennutzung wiederbelebt. Eine gezielte Anfrage durch die Erlebnis Bremerhaven (EBG) hat in den letzten zwei Wochen zu vielfältigen Interessensbekundungen geführt.

Voraussetzung für die Teilnahme war die regelmäßige Öffnung des Ladenlokals zu den Kernöffnungszeiten des Handels und eine ansprechende attraktive Gestaltung. Die Ladenlokale in der Hafenpassage sollen voraussichtlich vom 01.05.2022 bis zum 28.02.2023 zu einem symbolischen Mietzins von 1,00 €/Monat je Shop zzgl. 1,00 €/m<sup>2</sup>/Monat Nebenkosten an vorgeschlagene Interessent:innen vermietet werden.

Durch die Interimsnutzung entstehen - zusätzlichen zu den o. g. 1.516,00 €/Monat - Kosten in Höhe von monatlich ca. 13.202,00 € (die Höhe der Energiekosten liegt noch nicht vor und kann erst zum Ende des Jahres benannt werden). Vor der Wiederinbetriebnahme der zu vermietenden Flächen müssen diverse Inspektionen und Gutachten (Elektrik-Check, Raumluftgutachten, Legionellenprüfung) durchgeführt werden für die ca. 15.000,00 € anzusetzen sind. Für den o. g. Zeitraum entstehen Kosten in Höhe von zusätzlich insgesamt ca.

147.020,00 € (10 Monate x 13.202,00 € zzgl. 15.000,00 € = 147.020,00 €). Demgegenüber stehen Einnahmen durch die zehnmonatige Vermietung in Höhe von insgesamt 19.020,00 € (16 Shops x 1,00 €/Monat Miete = 16,00 € + 1,00 €/m<sup>2</sup>/Monat Nebenkosten x 1.886 m<sup>2</sup> = 1.886,00 € = 1.902,00 € monatliche Einnahmen x 10 Monate = 19.020,00 €).

Gegenüber dem aktuellen Leerstandsmanagement (ca. 1.516,00 €/Monat) würden durch die Vermietung über einen Zeitraum von 10 Monaten Mehrkosten in Höhe von ca. 113.000,00 € (147.020,00 € Kosten - 15.160,00 € Interimskosten - 19.020,00 € Einnahmen = 113.000,00 €) entstehen.

Insgesamt sind Mittel in Höhe 113.000,00 € aus dem Bremerhaven-Fonds für die Interimsnutzung der Hafentouristik durch den Einzelhandel bereitzustellen.

Die vorgelegten Konzepte der Mietinteressent:innen wurden mit der City-Initiative erörtert und abgestimmt.

Detaillierte Informationen zu Interessenbekundungen sind der beigefügten Übersicht, der tabellarischen Auflistung sowie den Konzepten zu entnehmen.

Um den Negativ-Eindruck, den der Leerstand von KARSTADT darstellt, möglichst zügig zu begegnen und so den Restart der Innenstadt positiv begleiten zu können, muss schnell gehandelt werden. Wegen dieser besonderen Eilbedürftigkeit wird vorgeschlagen, die Zwischennutzung für die vorgeschlagenen Nutzer:innen zu beschließen.

### **C Alternativen**

Auf die Wiederbelebung der Hafentouristik und der Shops im Erdgeschoss wird verzichtet. Der innerstädtische Gesamteindruck wird dadurch weiterhin erheblich gestört und bedeutet einen großen Attraktivitätsverlust für die Innenstadt mit entsprechend negativen Folgen für den verbliebenen innerstädtischen Einzelhandel, die Gastronomie und die Tourismusbranche.

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlages**

Für die temporäre Wiederbelebung der Hafentouristik und der Shops im Erdgeschoss der ehemaligen KARSTADT-Immobilie entstehen zusätzlich zum derzeitigen Leerstandsmanagement monatliche Kosten in Höhe von ca. 14.702,00 € (€ 147.020,00 € / 10 Monate = 14.702,00 €) (die Höhe der Energiekosten liegt noch nicht vor und kann erst zum Ende des Jahres benannt werden). Vor der Wiederinbetriebnahme der zu vermietenden Flächen müssen diverse Inspektionen und Gutachten (Elektrik-Check, Raumluftgutachten, Legionellenprüfung) durchgeführt werden für die ca. 15.000,00 € anzusetzen sind. Für den o. g. Zeitraum entstehen Kosten in Höhe von zusätzlich insgesamt ca. 147.020,00 €. Demgegenüber stehen Einnahmen durch die zehnmonatige Vermietung in Höhe von insgesamt 19.020,00 €.

Gegenüber dem aktuellen Leerstandsmanagement (ca. 1.516,00 €/Monat) würden durch die Vermietung über einen Zeitraum von 10 Monaten Mehrkosten in Höhe von ca. 113.000,00 € entstehen, die aus dem Bremerhaven-Fonds bereitzustellen sind.

Darüber hinaus sind keine Auswirkungen nach § 8 Abs. 3 GOMag ersichtlich.

### **E Beteiligung / Abstimmung**

Amt 20, Erlebnis Bremerhaven, Seestadt Immobilien.

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

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

### **G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat stimmt der Zwischennutzung der Hafentouristik und der Shops im Erdgeschoss der ehemaligen KARSTADT-Immobilie vom 01.05.2022 bis voraussichtlich dem 28.02.2023 auf Grundlage der dargelegten Bedingungen (Mietzins von 1,00 €/Monat je Shop

zzgl. 1,00/m<sup>2</sup>/Monat Nebenkosten) zu und bittet Seestadt Immobilien mit den Interessenten entsprechende Mietverträge abzuschließen.

Der Magistrat stimmt der Finanzierung durch die zehnmonatige Vermietung der Hafepassagen - gegenüber den Leerstandskosten - entstehenden Mehrkosten in Höhe von mindestens 113.000,00 € aus dem Bremerhaven-Fonds zu und bittet den Finanz- und Wirtschaftsausschuss (Finanzteil) gleichlautend zu beschließen.

Wegen der Eilbedürftigkeit stimmt der Magistrat der Vorfinanzierung der Maßnahme aus Haushaltsmitteln des Referates für Wirtschaft zu.

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage 1: Übersicht, tabellarischen Auflistung und div. Konzepte  
Anlage 2: Prüfraster Bremerhaven-Fonds