

Vorlage Nr. I/138/2022  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

## **Stadtentwicklungsgebiet „Werftquartier“ Städtebaulicher Rahmenplan des Büros COBE als Grundlage der Bauleitplanung und Sachstandsbericht**

### **A Problem**

Im Bereich des nördlichen Fischereihafens soll in den nächsten Jahren auf rd. 140 ha (Kernbereich ca. 78 ha) ein neuer Stadtteil, das sog. „Werftquartier“ mit einer Mischung aus Gewerbe, Wohnen, Erholung sowie Forschung und Entwicklung entwickelt werden. Die Entwicklung des Werftquartiers ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Bremerhaven und des Landes Bremen.

Bestandteil des Areals sind Flächen des Sondervermögens Fischereihafen Land- und Wasserseiten (SV), kommunale Flächen sowie Flächen des privaten Investors Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG.

### **Vorplanungen (2018–2020)**

Im Zeitraum 2018 bis 2020 wurden auf dem Areal des Werftquartiers Bestandsaufnahmen bzw. Auswertungen der Bebauungsstruktur, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Katenstruktur, Verkehrs- und Grüninfrastruktur, Altlastenerkundung sowie archäologische und denkmalpflegerische Einschätzungen durchgeführt. Im Folgenden wurde die Bauleitplanung vorbereitet, indem eine Bürgerbeteiligung und eine Zukunftswerkstatt durchgeführt sowie ein städtebaulicher Wettbewerb ausgerichtet wurden.

Für die Finanzierung der Vorplanungen wurden Mittel in Höhe von 710.000 € zur Verfügung gestellt (Magistratsbeschluss vom 22.08.2018). Die Finanzierung der Bestandsaufnahme und -auswertung, die vorbereitenden Maßnahmen für die Bauleitplanung und des Projektmanagements erfolgten zu gleichen Teilen zwischen der Stadt Bremerhaven und dem Land Bremen. Der städtebauliche Wettbewerb wurde zu je einem Drittel von Stadt, Land und dem die Kernflächen gehörenden Investor (Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG) finanziert.

### **Städtebaulicher Rahmenplan**

Aus dem städtebaulichen Wettbewerb ging das Büro COBE aus Kopenhagen als Sieger hervor. Die Arbeit des Siegerentwurfs (s. Anlage) bietet mit der Verzahnung von Wasserflächen, Grünflächen und urbanen Strukturen, dem Erhalt alter Bausubstanzen als Katalysatoren und einem innovativen Erschließungskonzept eine optimale Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers. Die Arbeit vom Büro COBE unterteilt das Entwicklungsgebiet in sieben Nachbarschaften mit eigenen Qualitäten und baulichen Ausformulierungen. In Nord-Süd-Richtung wechseln die „blauen (Wasser) und grünen (Freifläche/Park) Finger“. Der Entwurf gibt dem „Grün“ die gleiche Bedeutung wie dem „Blau“. So werden nicht nur zu den Hafengebäcken, sondern auch zu den zentralen Grünflächen „erste Lagen“ geschaffen. Fuß- und Radwege nutzen diese zentral gelegenen langen Grünzonen zur Durchquerung von Nord nach Süd. Drei grüne Querverbindungen nach Geestemünde ergänzen das neue

Wegenetz. Der Busverkehr wird zunächst über einen kleinen inneren Ring geführt (Fortführung des Hafenerliners) und durchquert später das Wettbewerbsgebiet von Geestemünde Richtung Herwig Straße über eine neue Brücke, die nicht für den Pkw-Verkehr geöffnet ist. Die Schleifen des ÖPNVs sind somit für weitere Bedarfe erweiterbar. Der Individualverkehr fährt lediglich mit Stichstraßen in das Werftquartier, an deren Endpunkten die geplanten Mobilitäts-HUBs liegen. Das Quartier wird in den Wohnbereichen autoarm. Neue Wissenschaftsgebäude werden in Verlängerung des Nordseegebäudes am Kai des Handelshafens vorgeschlagen. Neue Wohnbauten konzentrieren sich entlang der „blauen und grünen Finger“. Auf der Kühlken-Halbinsel wird ein verdichteter Wohnungsbau in unterschiedlichsten Nutzungsformen präsentiert, eine alte erhaltenswerte Holzhalle dient möglichen Produktionsstandorten oder anderen notwendigen Infrastrukturen. Um den Werfthafen werden Teile der bestehenden 300 m langen Halle als offene, begrünbare Stahlkonstruktion, die Kräne, der Helgen, die Montagehalle und die Teile der Zentralen Ausrüstungswerkstatt am Hafenbecken erhalten und umgenutzt. Der Werfthafen und die Baudocks werden für Wassernutzungen (Baden, Paddeln etc.) vorgesehen. Notwendige soziale Infrastrukturen wie bspw. Kitas, Grundschule und Oberschule werden dargestellt.

Auf dem Werftareal wurden die besonderen Interessen des Investors integriert (z. B. Hochhaus am Helgen, Überbauung des Helgens).

### **Weitere Planungen (2020–2024)**

Das Siegerkonzept des Büros COBE wurde dem Magistrat am 17.02.2021 vorgestellt. Auf der Basis dieses städtebaulichen Konzepts wurden Mittel in Höhe von 2 Mio. € für weitere Planungen zur Verfügung gestellt. Die Detaillierung des städtebaulichen Rahmenplans, die Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes sowie die Erarbeitung eines Nachhaltigkeitsleitfadens mit Energiekonzept, als Grundlage für die Bauleitplanung, liegen inzwischen vor.

Zur Schaffung von Planungsrecht wurden Aufstellungsbeschlüsse zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes „Werftquartier“ und vier weiterer Bebauungspläne zwischen Georgstraße und Werfthafen sowie für die Kühlken-Halbinsel gefasst. Darüber hinaus sind diverse Fachgutachten für die Bauleitplanung bzw. die Planungsumsetzung u. a. für die Lärmkontingentierung / Schallschutz, Verträglichkeitsprüfung Einzelhandel, Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Artenschutz, Altlasten sowie Kampfmittel bereits beauftragt bzw. zu veranlassen und die begleitenden Bürgerbeteiligungen durchzuführen. Ferner bedarf es einer Kinder- und Jugendbeteiligung sowie einer weiteren intensiven Öffentlichkeitsarbeit mit dem Ziel, junge Zielgruppen und Familien für Bremerhaven zu interessieren und zu gewinnen.

Nachfolgend auf das erarbeitete Konzept werden die Planungen für Straßen- und Wegeverbindungen, für die Brücken, sowie die Freiflächen durchgeführt. Darüber hinaus ist eine Untersuchung zu den zu erwartenden regionalwirtschaftlichen Effekten der Gesamtmaßnahme ausgeschrieben und beauftragt worden. Die Finanzierung dieser Planungsmaßnahmen erfolgt zu gleichen Teilen vom Land Bremen und der Stadt Bremerhaven.

### **Baufachtechnische Prüfung**

Im Zuge der künftigen Umsetzung der Gesamtmaßnahme wird die Baufachtechnische Prüfung, gemäß den in der RL Bau geregelten Zuständigkeiten, durchgeführt:

Hochbau	Senator für Finanzen
Tiefbau	Senatorin für Klima, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung
Wasserbau im SV Häfen*	Senatorin für Wissenschaft und Häfen, bremenports
Wasserbau außerhalb des SV Häfen*	Senatorin für Klima, Umwelt, Mobilität und Stadtentwicklung

\*SWH klärt mit SKUMS inwieweit in der RL Bau angepasst werden muss, dass es hier „SV Fischereihafen“ heißen muss.

### **B Lösung**

Nachfolgend wird der städtebauliche Rahmenplan des zu entwickelnden Werftquartiers in

Bremerhaven sowie der aktuelle Sachstand vorgelegt.

Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf für den städtebaulichen Rahmenplan wurde vom Büro COBE seit Frühjahr 2020 weiterentwickelt. Es wurden insbesondere die Bereiche Kühlken-Halbinsel, Investorenflächen Werft sowie das Parkquartier überarbeitet. Ein Schwerpunkt lag auf der Darstellung und Berechnung der Mobilitäts-Hubs, der Stellplatzzahlen sowie der Überprüfung der Standorte zum Thema Klima und Energie.

Der abschließende Entwurf wurde in der Steuerungsrunde (OB Grantz, BIS, Stadtplanungsamt, Referat für Wirtschaft, bremenports, Senatorin für Wirtschaft und Häfen, STÄWOG) am 14.04.2022 vorgelegt und abschließend erörtert.

Am 20.04.2021 fand im Forum Fischbahnhof Bremerhaven eine Bürgerbeteiligung statt, ca. 200 Bürgerinnen und Bürger Bremerhavens zeigten großes Interesse und äußerten mehrheitlich positive Rückmeldungen zum vorgestellten städtebaulichen Rahmenplan des Büros COBE.

Die weitere Befassung der politischen Gremien und die Präsentation für die Öffentlichkeit ist wie folgt vorgesehen:

1. 25.05.2022 Magistrat der Stadt Bremerhaven
2. 31.05.2022 Senat der Freien Hansestadt Bremen
3. 01.06.2022 Ausschuss für Angelegenheiten der Häfen im Land Bremen
4. 02.06.2022 Bau- und Umweltausschuss Bremerhaven
5. 30.06.2022 Stadtverordnetenversammlung Bremerhaven
6. Oktober 2022 Expo Real

#### **Mittelrahmen der infrastrukturellen Erschließung**

Inhaltlich unterteilt sich die zu erstellende Infrastruktur in folgende Kategorien:

- Grüne Infrastruktur (Parks und Plätze)
- Kajenbauwerke
- Promenaden
- Freiflächen am Geestesperrwerk
- Soziale Infrastruktur
- Straßenneubau
- Straßenumbau
- Brückenneubauten
- Mobility Hubs

Insgesamt erstreckt sich die Entwicklung und Umsetzung des neuen Stadtteils Werftquartier über einen Zeitraum von mindestens 15 bis 20 Jahren. Vor diesem Hintergrund sowie der seit rd. zwei Jahren nicht zu kalkulierenden Preisentwicklung ist eine seriöse Schätzung der Gesamtkosten zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Dennoch wurde Mitte 2021 von der BIS eine erste Annäherung zusammengestellt. Diese und lag zum damaligen Zeitpunkt bei rd. 80 Mio. € netto, wobei Grundstücksankäufe, Ver- und Entsorgung sowie die Schaffung von soz. Infrastruktur etc. noch nicht berücksichtigt waren.

Im Zuge der zu erarbeitenden Objektplanungen werden konkretere Kostenberechnungen vorgelegt, die allerdings vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen, mit Unsicherheiten versehen sein werden. Die Kosten werden in einer regionalwirtschaftlichen Studie (s. u.) additiv zusammengestellt.

#### **Anteilige Finanzierung von Stadt, Land und Investor an öffentlicher Infrastruktur**

Unabhängig von dem aktuell nicht darstellbaren Kostenrahmen wurden im Rahmen der Steuerungsrunde zwischen der Stadt Bremerhaven und dem Land Bremen erste Gespräche zur anteiligen Finanzierung sowohl der notwendigen Investitionen als auch der künftigen Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur aufgenommen.

Bei der Entwicklung von Finanzierungsmodellen für Investition und Unterhaltung werden

folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Eigentumsverhältnisse (Land, Stadt, Privat)
- Perspektivische Wertentwicklung der Grundstücke
- zu erwartende fiskalische und regionalökonomische Effekte für das Land Bremen und die Stadt Bremerhaven
- zu erwartende Einnahmen und Erlöse aus Grundstücksgeschäften

Bezüglich der Beteiligung von privaten Investoren an den künftigen Unterhaltungskosten der geplanten öffentlichen Infrastruktur sollen Möglichkeiten eines Lastenausgleichs entwickelt werden. Hierzu wurde im Rahmen der Steuerungsrunde eine Unterarbeitsgruppe gebildet. Die erarbeiteten Ergebnisse werden mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

### **Fiskalische und regionalwirtschaftliche Effekte**

Der Fischereihafen in Bremerhaven ist das größte und wichtigste Gewerbegebiet in der Seestadt. Nach Jahrzehnten struktureller Probleme ist der Landesfischereihafen wieder ein vitaler wirtschaftlicher Faktor und zentraler Arbeitsort in Bremerhaven. Die erfolgreiche Diversifikation der Wirtschaftsstruktur wurde eng verknüpft mit einer umfänglichen Erneuerung und Ergänzung der Infrastrukturausstattung des Areals. Ausgehend von den lokalen Stärken wurde der Fischereihafen konsequent regionalwirtschaftlich in Wert gesetzt und als Zentrum für wichtige Wachstumsfelder in der Seestadt etabliert: Lebensmittelindustrie, Wasserstofftechnik, innovative Biotechnologie und maritimer Tourismus sind hier wesentliche Stichwörter. Der entscheidende Impuls für diese Entwicklung wurde Ende der 1990er Anfang der 2000er Jahre mit Hilfe des ISP/AIP gesetzt. Aktuell steht die Stadt Bremerhaven und damit auch der Fischereihafen vor neuen Herausforderungen, die nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und umweltbezogene Problemlagen umfassen. Das Vorhaben Werftquartier ist ein integrativer Ansatz, der eine nachhaltige Antwort auf die Herausforderungen einer modernen Stadtentwicklung gibt.

Bereits im Zuge der Vorarbeiten zur Quartiersentwicklung zeichnen sich jedoch bereits aktuell wichtige Wirkungen des Vorhabens ab, die nicht nur den Gewerbestandort Fischereihafen stärken werden, sondern auch die Stadt Bremerhaven als Wohn- und Arbeitsort insgesamt. Im Detail werden von dem Vorhaben Impulse für die Sicherung von 1.700 Arbeitsplätzen erwartet. Insgesamt können mit Umsetzung des Vorhabens die Voraussetzung für die Schaffung und Sicherung von über 5.000 Arbeitsplätzen geschaffen werden. Die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit neuem und attraktiven Wohnungsbau wird darüber hinaus nicht nur die Einwohnerzahl der Seestadt stabilisieren, sondern auch neue Einwohner:innen in die Stadt ziehen.

Im Herbst 2021 wurde die Erstellung eines regionalwirtschaftlichen Gutachtens zur Entwicklung des neuen Stadtteils Werftquartier ausgeschrieben und an das Büro Prognos AG vergeben, das die wesentlichen Wirkungen des Vorhabens untersuchen soll. Vor dem Hintergrund der Anforderungen der Landeshaushaltsordnung befasst sich der Schwerpunkt dieser Untersuchung mit realwirtschaftlichen Effekten einschließlich Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung aber auch der fiskalischen Rentabilität des Gesamtvorhabens.

Das Leistungsverzeichnis beinhaltet folgende Frage- bzw. Aufgabenstellungen:

- 1.) **Status-Quo Bewertung:** Welche Wertschöpfung ist derzeit vorhanden und welche wirtschaftliche Entwicklung und Wertschöpfung hinsichtlich Investitionen, Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekte wird in einem Null-Szenario erwartet?
- 2.) **Entwicklungsszenarien durch Realisierung des Werftquartiers:** Welche Wertschöpfung hinsichtlich Investitionen, Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzeffekte können bei Realisierung des städtebaulichen Rahmenplans erwartet werden (Entwicklung von worst case und best case Szenarien)? Bei der Ermittlung der Szenarien werden Kriterien wie öffentliche Investitionen (Erschließung des Areals), zu erwartende private Investitionen, zu erwartende Einnahmen und Kosten, Beschäftigungseffekte, Vorleistungsnachfrage der Unternehmen, induziertes Einkommen der Beschäftigten, Wohninvestitionen und Einwohnereffekte, Bruttowertschöpfung und fiskalische Effekte sowie die fiskalische Rentabilität berücksichtigt.

- 3.) **Evaluation der Entwicklung:** Es ist vorgesehen, die Entwicklung des neuen Werftquartiers nach den oben beschriebenen Kriterien alle fünf Jahre zu evaluieren. Für diese Evaluationen sind jedoch weitere Mittel einzuwerben, da für diesen Zeithorizont keine verlässlichen Angebote abgegeben werden konnten.

Die Ergebnisse der aktuellen Beauftragung der Prognos AG wurden für Mitte 2022 angekündigt.

### **Finanzierungsmöglichkeiten aus nationalen und europäischen Drittmittelprogrammen**

Hinsichtlich der Finanzierung von Teilmaßnahmen im Rahmen des Gesamtvorhabens Werftquartier wurden bzw. werden folgende Möglichkeiten der Nutzung von Drittmittelprogrammen geprüft:

- 1.) **EFRE-Programm 2020–2027:** Das aktuelle EFRE-Programm beinhaltet unter dem politischen Ziel 2 „Grünes Europa/Energiewende“ das spezifische Ziel 11: „Verbesserung der biologischen Vielfalt, der grünen Infrastruktur im städtischen Umwelt und Verringerung der Umweltverschmutzung“. Unter diesem Programmpunkt wurde die Finanzierung des zentralen „grünen Fingers – der Hallengärten“ mit einem Mittelvolumen von 7 Mio. € angemeldet.
- 2.) **Städtebauförderung:** Es ist vorgesehen, die öffentlichen Grünflächen des Parkquartiers im Rahmen der Städtebauförderung zu finanzieren. In diesem Bereich sind Grünflächenbedarfe wie Spielflächen, die Erhaltung von naturnahen Brachen, die Fortführung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Schaffung neuer Wegeverbindungen möglich.  
Das Stadtplanungsamt Bremerhaven wird maßnahmenbegleitend dauerhaft Finanzierungsmöglichkeiten von Teilmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung prüfen und im Rahmen der Steuerungsrunde darüber berichten.
- 3.) **GRW:** Prüfung des GRW-Rahmenplans auf Finanzierungsmöglichkeiten.  
Sofern ein touristischer Nutzen und/oder eine Stärkung des Gewerbestandes hergeleitet werden kann, könnte eine Förderung der Brückenbauwerke in Aussicht gestellt werden.
- 4.) **ETZ-Programme Interreg Nordsee, Interreg Ostsee, Interreg Nordwesteuropa und Interreg Europe:** Diese Programme sind keine Investitionsprogramme, sie können jedoch in Form von transnationalen Projekten investitionsvorbereitende Maßnahmen bei der Planung z. B. energieeffizienter Baumaßnahmen, biologischer Vielfalt grüner Infrastruktur, des Managements von Grund- und Oberflächenwasser, oder nachhaltiger multimodaler städtischer Mobilität einen Finanzierungsbeitrag leisten. Eine Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten einzelner Teilmaßnahmen durch die beschriebenen Programme erfolgt, auf Anfrage, durch das Referat für Wirtschaft.
- 5.) **HORIZON Europe:** Das Europäische Rahmenprogramm für Forschung und Innovation bietet über themenspezifische Förderaufrufe zu Klima, Energie und Mobilität die Chance über europäische Projekte die Umsetzung des Rahmenplanes in Teilen zu unterstützen / finanzieren.  
Eine Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten einzelner Teilmaßnahmen durch die beschriebenen Programme erfolgt, auf Anfrage, durch das Referat für Wirtschaft.
- 6.) Darüber hinaus wurde im Rahmen der Vergabe zur Regionalwirtschaftlichkeit auch das Aufzeigen von möglich Drittmittelprogrammen beauftragt.

### **Zeitplanung der Einzelmaßnahmen**

In 2022 werden die Objektplanungen für die drei Brückenstandorte ausgeschrieben. Ebenfalls wird die Objektplanung für die Freiflächen (Hallengärten, Parkquartier, Promenaden) begonnen. Im Rahmen des EFRE-Programms 2021-2027 wurde die Errichtung der Hallengärten angemeldet.

Um den zeitlichen Vorlauf vor der Realisierung von Wohnbaustandorten zu gewährleisten, sind die Planungen für die Kajensanierungen, ggf. auch für den sogenannten Cobekanal (Arbeitstitel) ebenfalls zeitnah in Angriff zu nehmen.

### **C Alternativen**

Keine.

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlages**

- Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen dahingehend, dass zur zügigen Abarbeitung der Bauleitplanung und Betreuung der Konzeptionen / Gutachten eine personelle Aufstockung im Stadtplanungsamt erforderlich ist. Mit dem vorhandenen Personalbestand ist eine zeitnahe Bearbeitung nicht leistbar. Finanzwirtschaftliche Effekte sind Gegenstand des in Erstellung befindlichen regionalwirtschaftlichen Gutachtens.
- Mit der In-Wert-Setzung, der Nachnutzung des z. T. brachliegenden Wertareals für eine urbane Mischnutzung und Schaffung von Grünzügen bzw. Freiräumen auf ehemaligen Wertgelände wird den Klimaschutzziele in besonderer Weise Rechnung getragen.
- Eine besondere Betroffenheit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger liegt nicht vor.
- Eine Genderrelevanz bestehen nicht.
- Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung werden im Zuge der Verfahren adäquat berücksichtigt.
- Sportlichen Belangen wird durch die Schaffung von Flächen und Freiräumen zur sportlichen Betätigung sowie eines attraktiven Wegenetzes hinreichend entsprochen.
- Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz erfolgt im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung.

### **E Beteiligung/Abstimmung**

Senatorin für Wissenschaft und Häfen, FBG, bremenports, BIS.

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

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

### **G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat nimmt den dargestellten städtebaulichen Rahmenplan zur Entwicklung des Wertquartiers in Bremerhaven zur Kenntnis und begrüßt die Entwicklung eines neuen Quartiers in Bremerhaven sowie die sukzessive Realisierung der Gesamtmaßnahme in den kommenden 15 bis 20 Jahren.

Der Magistrat beschließt, dass der städtebauliche Rahmenplan des Büros COBE die Grundlage der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanungen bildet.

Der Magistrat nimmt den dargestellten Sachstand der Planungen zur Kenntnis.

Der Magistrat bittet die StVV einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

Grantz  
Oberbürgermeister

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage: Aufgrund der Datenmenge übersenden wir Ihnen den nachstehenden Link.  
Über diesen Link erhalten Sie Zugang zur Anlage Rahmenplan Wertquartier.  
[https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/rahmenplan+final\\_red.pdf](https://www.bremerhaven.de/sixcms/media.php/94/rahmenplan+final_red.pdf)