

Vorlage Nr. I/ 325/2022
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 10

Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW):

**Errichtung eines Gewerbezentrums für Gründer aus dem Bereich „Green Economy“ im Gewerbe- und Industriegebiet LuneDelta im südwestlichen Stadtgebiet von Bremerhaven
Hier: Beschluss zur Umsetzung der Maßnahme (Leistungsphasen 4-9)**

A Problem

Der Magistrat der Stadt Bremerhaven hat im Jahr 2009 ein Gewerbeflächenkonzept für Bremerhaven beauftragt, das im Jahr 2018/2019 durch das Büro „regecon Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung mbH“ aktualisiert wurde. Neben der vollständigen Herstellung des Gewerbegebietes Luneort und der Schaffung zusätzlicher Flächenangebote im Norden und in der Mitte der Stadt wurde vor allem die Entwicklung des Gewerbegebietes im westlichen Fischereihafen (ehem. Flughafen) und auf der Luneplate (Gewerbegebiet LuneDelta) empfohlen.

Parallel dazu wurden im Rahmen der im Jahr 2018 durchgeführten Zukunftskommission Bremens acht Leitziele für die strategische Entwicklung des Landes Bremens festgelegt. Unter dem Leitziel 5 „Green Cities des Nordens“ wird die Entwicklung eines nachhaltigen und CO₂-neutralen Gewerbegebietes LuneDelta und die Realisierung eines Gründer:innen-zentrums „Green Economy“ beschrieben. Das Gründer:innen-zentrum „Green Economy“ soll als Initialcluster mit nationaler und internationaler Strahlkraft im Süden des Gewerbegebietes LuneDelta errichtet werden. Ziel hierbei ist es:

- a) Vorrangig kleinen und innovativen Unternehmen aus dem Bereich „Green Economy“ ein innovatives, nachhaltiges und unterstützendes Umfeld zu bieten.
- b) Darüber hinaus soll bereits mit dem Gebäude an sich ein „Leuchtturm der Nachhaltigkeit“ errichtet werden, der als Praxisbeispiel überregional sichtbar eine Vorbildfunktion für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen übernimmt und überregionale Aufmerksamkeit weckt.

Als Vorbereitung für die Errichtung des Gründer:innen-zentrums „Green Economy“ wurde in den letzten Jahren bereits Mittel für die Aufсандung der Flächen sowie für die Planungen der Leistungsphasen 1 bis 3 bereitgestellt. Der jeweilige Sachstand wird im Folgenden dargestellt:

Aufсандung (2019-2023)

Es ist vorgesehen, das Gründer:innen-zentrum „Green Economy“ im südlichen Eingangsbe-
reich des nachhaltigen Gewerbegebietes LuneDelta zu errichten (Anlage 1). Die hierfür vor-
gesehene Fläche umfasst rd. 4 ha und soll als erste Teilfläche des Gewerbegebietes
LuneDelta aufgesandnet werden (Magistratsbeschluss vom 06.11.2019 / FiWiAu-Beschluss
vom 10.12.2019). In diesem Zusammenhang erfolgte im Jahr 2020 zunächst die Biotopty-
penkartierung, aus der sich die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen ergab, so
dass sich die Planung und Ausschreibung der Aufсандung bis Mitte 2022 verzögerte. Mit

Rücksicht auf Brut- und Setzzeit sowie Witterung wurde die Aufsandung im Spätsommer 2022 begonnen. Die Dauer der bodenstatischen Vorbelastung durch Aufsandung beträgt ca. 9-12 Monate. Daher ist der Baubeginn des Hochbaus nicht vor Spätsommer 2023 möglich. Für die Teilfläche von 4 ha liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass nach der Setzzeit die bauliche Umsetzung zeitnah begonnen werden kann.

Planungen der Leistungsphase 1-3, baufachtechnische Zuwendungsprüfung der Entscheidungsunterlage Entwurfsunterlage-Bau (EW-Bau) (2019-2021)

Als Grundlage der Projektausgestaltung und Bauentscheidung für das Gewerbe- und Gründer:innenzentrum „Green Economy“ wurden für die Planungsleistungen (Leistungsphasen 1-3) mit Beschluss des Magistrats bzw. des Finanz- und Wirtschaftsausschusses der Stadt Bremerhaven vom 27.03.2019 bzw. 26.04.2019 im Rahmen einer GRW-Finanzierung den kommunalen Eigenanteil in Höhe von 225.000 € bereitgestellt. Seit Beschlussfassung wurden die Planungen der Leistungsphasen 1-3 durchgeführt und die Entscheidungsunterlage ES-Bau sowie ein Entwurf der EW-Bau erstellt.

Diese wurde von der zuständigen Stelle für die Baufachtechnische Zuwendungsprüfung (BZP) beim Senator für Finanzen geprüft, das Prüfungsergebnis ist kurzfristig vorgelegt worden. Aus den Entscheidungsunterlagen ES-Bau sowie dem Entwurf der EW-Bau ergaben sich für die Errichtung des Gründer:innenzentrums „Green Economy“ Umsetzungskosten in Höhe von insgesamt ca. 14,7 Mio. € (netto). Diese Kosten sind dem GRW-Förderantrag als höchstmöglich förderfähige Investitionskosten zugrunde gelegt worden. Die Preise und Berechnungen stammen aus September 2021. Auf der Basis der Ergebnisse der kürzlich durchgeführten baufachtechnischen Zuwendungsprüfung (BZP) ist von Preissteigerungen durch Inflation und Baukostensteigerung während der Bauphase auszugehen. Die aktuelle Schätzung beläuft sich auf ca. 15,9 Mio. € Gesamtkosten (netto) für einen mittleren Gebäudestandard. Die Mehrkosten gegenüber der Berechnung vom September 2021 in Höhe von ca. 1,2 Mio. € können nicht über den mittlerweile ausgeschöpften GRW-Mittelrahmen dargestellt werden und müssen zusätzlich zu dem 5 %igen kommunalen GRW-Anteil von der Stadt Bremerhaven bereitgestellt werden.

B Lösung

Entsprechend den nachstehenden konkreten Ergebnissen der Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung), wird die Finanzierung für die Umsetzung des Gründer:innenzentrums „Green Economy“ als erste sichtbare Maßnahme im Eingangsbereich der Fläche des Gewerbegebietes LuneDelta dargestellt.

Die Planungsergebnisse der EW-Bau weisen eine Gesamtfläche des zu errichtenden Gründer:innenzentrums „Green Economy“ von 5.508 m² Nutzfläche aus, die wie folgt aufgeteilt werden soll (siehe Anlage 2, 3, 4 u. 5):

- 1.973 m² Bürofläche (flexibel gestaltbar),
- 649 m² Werkstattfläche (flexibel gestaltbar),
- 2.111 m² Flächen für mobiles/temporäres Arbeiten bzw. Gemeinschaftsfläche (flexibel gestaltbar, ausschließlich für Mieter),
- 510 m² Sozialfläche (Kantine, Kinderbetreuung [insg. drei Räume mit 120 m²] ausschließlich für Mieter),
- 265 m² (Haustechnik, Sanitär etc.).

Betreiber- und Nutzungs- und Förderkonzept

Die Planungen zur Errichtung des nachhaltigen Gründer:innenzentrums „Green Economy“ beinhalteten Untersuchungen zu Betreiber-, Nutzungs- und Förderkonzept, die Erstellung eines Nachhaltigkeitskonzeptes sowie eine Kostenberechnung der einzelnen Gewerke nach HOAI.

Die zusammengefassten Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt:

- Betreiberkonzept: Die Fläche des Gewerbegebietes LuneDelta befindet sich im Eigentum der stadt eigenen Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter/Neuer Hafen

mbH (BEAN). Auch für das Gebäude des Gründer:innen-zentrums ist die BEAN sowohl Eigentümerin als auch Bauherrin. Der Betrieb des Gründer:innen-zentrums erfolgt durch die BEAN oder, im Rahmen einer Inhouse-Lösung, durch eine städtische Gesellschaft. Der Betrieb der Kantine und der Kinderbetreuung wird durch die BEAN im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages unter Einhaltung der vergabe- und beihilfe-rechtlichen Vorgaben vergeben.

- **Nutzungskonzept:** Das Gebäude des Gründer:innen-zentrums besteht aus vier Etagen mit insgesamt 5.508 m² Bruttogeschossfläche. In dem Gebäude werden Büros und Werkstätten für Unternehmensgründer:innen in den verschiedenen Größen S, M, L vermietet. Die Büro- und Werkstatträume können nach Bedarf, mit geringem Aufwand, flexibel in den verschiedenen Größen gestaltet werden. Als offene Arbeitsplätze werden Kommunikations- und Interaktionsräume angeboten. Alle Allgemeinflächen stehen aus förderrechtlichen Gründen ausschließlich den Mieter:innen des Gründer:innen-zentrums zur Verfügung. Im ersten OG ist ein großer Besprechungsraum bzw. ein Raum für Veranstaltungen geplant. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Kantine sowie eine Kinderbetreuung für Vorschulkinder einzurichten, die aus förderrechtlichen Gründen ebenfalls ausschließlich von den Mieter:innen des Gründer:innen-zentrums genutzt werden dürfen. Die Kinderbetreuung soll individuell buchbar gestaltet werden. Die förderrechtliche Zweckbindungsfrist wird in Anlehnung an die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes nach Einkommenssteuerrecht auf 33 Jahre festgelegt.
- **Förderkonzept:** Das Förderkonzept des Gründer:innen-zentrums richtet sich im Wesentlichen an kleine, junge und innovative Unternehmen, für die Entwicklung des Standortes maßgeblichen Branchen der Energiewirtschaft und Energietechnik, Lebensmittel- und Biotechnologie, Informationstechnologie, Holzverarbeitung und Bauhandwerk, Schiffbau und Antriebstechnik, Maschinen und Anlagenbau sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft. Das Förderkonzept sieht für die jungen Unternehmen eine Kaltmiete vor, die unter den ortstypischen Vergleichsmieten für Neubausegmente in Bremerhaven liegt und somit einen Förderanreiz für Gründer:innen und Start-Ups bieten soll. Die sich ergebene Förderung der Unternehmen wird im Rahmen der De-Minimis-Regularien erfasst. Die Dauer der Mietverträge für Unternehmen ist auf maximal acht Jahre begrenzt, so dass gewachsene Unternehmen sich nach dieser Zeit am Markt behaupten müssen und gleichzeitig Raum für nachwachsende junge Unternehmen geschaffen wird. Darüber hinaus profitieren die Unternehmen von räumlichen und technischen Gemeinschaftseinrichtungen des Gebäudes bspw. den temporär und flexibel nutzbaren Räumlichkeiten sowie Veranstaltungs- und Besprechungstechnik.

Nachhaltigkeitskonzept

Das Gründer:innen-zentrum „Green Economy“ entsteht als Pionierbau der Quartiersplanung des nachhaltigen Gewerbegebietes LuneDelta / Green Economy und wurde bereits in der Planungsphase durch die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) mit der Platin-Kategorie vorzertifiziert. An das Gebäude werden somit hohe Anforderungen in Bezug auf eine zukunftsweisende und ressourcenschonende Planung gestellt.

Ziel ist es, ein architektonisch ansprechendes Bauwerk zu schaffen, das eine Optimierung zwischen Materialverbrauch und Reduzierung des Energieverbrauchs bietet, eine gute Anpassbarkeit auf sich ändernde Nutzeranforderungen der Mieter:innen gewährleistet und dessen Materialien im Innen- und Außenbereich nach Kriterien einer maximalen Dauerhaftigkeit und Umweltwirkung ausgewählt werden. Die Gebäudeatmosphäre soll nicht über einen hohen technischen Aufwand, vielmehr über eine sparsame und robuste Gebäudetechnik hergestellt werden, auf welche auch die Nutzer:innen Einfluss nehmen können.

Es ist vorgesehen, das Gründer:innen-zentrum „Green Economy“ nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip (C-2-C) zu errichten. Kern des C-2-C Prinzips im Bauwesen ist es, Abfälle zu vermeiden und ein kreislauffähiges Gebäude zu errichten. Bei der Erstellung des Gebäudes wird darauf geachtet, dass vorzugsweise recycelte Materialien Verwendung finden (gebrauchte Bauteile, Bodenabdichtung durch Glasschotter etc.). Die verbauten und verwendeten Mate-

rialien sollen nach Aufgabe des Gebäudes sortenrein voneinander trennbar und anschließend erneut recycelt werden können. Durch diesen Materialkreislauf werden Gebäude zu einem Rohstofflager für künftige Generationen.

Das Gebäude soll ein Höchstmaß an Flexibilität und Anpassungsfähigkeit für die Nutzung ermöglichen, um so der dynamischen Entwicklung von jungen Unternehmen Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist, mit einer minimalen Anzahl von modularen Bauteilen eine maximale (Um)Nutzbarkeit zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist das Gründer:innenzentrum „Green Economy“ als ressourcenpositives Gebäude geplant. Energieverbräuche sollen minimiert werden, indem Energie selbst erzeugt wird und darüber hinaus die Nutzung von Wasser und Wertstoffen intelligent und vernetzt gesteuert werden sollen.

Im Zuge der durchgeführten Planungen der Lph 1-3 hat das Büro „ee-conzept GmbH“, als Mitglied der ARGE des Gründer:innenzentrums „Green Economy“, das geplante Baukonzept mit einem konventionellen Baukonzept eines Bürogebäudes bezüglich Materialeinsatz und Energiekonzept gegenübergestellt und in einem Bericht mit folgenden Ergebnissen zusammengefasst:

Das Gebäude wird – im Vergleich zu einem konventionellen Bauwerk – mit 40 % weniger Baumasse erstellt und weist damit einen um 40 % reduzierten Primärenergiebedarf der Gebäudeerstellung auf. Durch die Reduktion von Beton, Stahl und anderen Baustoffen ergibt sich insgesamt eine Reduktion von Gewicht. Hieraus wird der statische Aufwand minimiert. Auf den Einbau einer technischen Klimatisierung wird verzichtet. Der logistische Aufwand während der Bauphase wird erheblich reduziert. Die Planungen sehen die Verwendung eines hohen Anteils an nachwachsenden und recycelbaren Rohstoffen (im Wesentlichen Holzkonstruktionen) vor. Der Einbau soll weitestgehend durch mechanische Fügungen erfolgen, die – im Gegensatz zu Materialverschmelzungen – eine gute Rückbaufähigkeit ermöglichen. Darüber hinaus ergibt sich durch die geplante Holzkonstruktion eine verkürzte Bauzeit, da eine Vorfertigung der Konstruktion bei den beauftragten Unternehmen erfolgt und durch ein sehr reduziertes Mauerwerk wenig Trockenzeit benötigt wird.

Der Energiebedarf des Gebäudes wird durch die Nutzung von selbsterzeugendem Strom (durch Photovoltaikanlagen [PV]) und die Nutzung von Geothermie (Anlage 6) für den Wärmebedarf um ca. 80 % gegenüber einem konventionellen Bau reduziert. Auf dem Grundstück sind aktuell keine Fernwärmeleitung oder ein Gasanschluss vorhanden. Das Energiekonzept sieht vor, die Heizbedarfe durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe zu decken. Die Wärmepumpe nutzt den Strom aus der PV-Anlage und der Erdwärme von 36 Energiepfählen (Bohrpfähle mit 18 m Tiefe für Tiefengründung mit zusätzlicher Ausstattung für Erdwärmenutzung). Darüber hinaus ist geplant, neun Erdsonden mit ca. 95 m Tiefe für die Wärmeergebung zu nutzen. Ergänzt wird das System durch eine nutzerspezifisch zuschaltbare, schnell reagierende Infrarot-Strahlungsheizung, die die verbleibende Heizlast abdeckt.

Auf den Einbau einer technischen Klimatisierung wird verzichtet. Stattdessen wird die Be- und Entlüftung durch die Gebäudekonzipierung sichergestellt (s. Anlage 7). Bei der Betrachtung des Lebenszyklus des Gebäudes (50 Jahre) wird neben dem um 40 % bzw. 80 % gesenkten Primär- und Sekundär-Energiebedarf des Gebäudes ebenfalls die Recycelfähigkeit der eingebauten Materialien einbezogen. Im Gesamtergebnis kommt das Büro „ee-conzept GmbH“ insgesamt auf eine um 46 % reduzierte CO₂-Bilanz im Lebenszyklus des Gebäudes.

Für das Gebäude ist eine DGNB Zertifizierung in Platin angestrebt, die diese Ambitionen auszeichnen soll. Die mit der Bauherr:innenschaft der BEAN/BIS und dem Planungsteam beschlossenen Vereinbarungen zum Erreichen des Zertifizierungsniveaus dienen als Leitfaden auf diesem Planungsweg.

Kosten

Aus den Entscheidungsunterlagen ES-Bau sowie dem Entwurf der EW-Bau ergaben sich für die Errichtung des Gründer:innen-Zentrums „Green Economy“ Umsetzungskosten in Höhe

von insgesamt ca. 14,7 Mio. € (netto). Diese Kosten sind dem GRW-Förderantrag als höchstmöglich förderfähige Investitionskosten zugrunde gelegt worden. Die Preise und Berechnungen stammen aus September 2021.

Die Eigentümerin der Fläche und des künftigen Gebäudes, die BEAN, ist für diese Maßnahme vorsteuerabzugsberechtigt, so dass die nachfolgende Kostenaufstellung der Kostengruppen (KG) Netto-Kosten darstellen.

Vorbereitende Maßnahmen (KG 200)

Für vorbereitende Maßnahmen wie z. B. Herrichten des Grundstückes mit Altlastenanalyse hat die BEAN Kosten in Höhe von 60.000 € ermittelt.

Baukonstruktion (KG 300)

Wesentliche Bestandteile der Baukonstruktion ist die komplette Herstellung des gesamten Gebäudes mit allen dazugehörigen Gewerken. Hauptbestandteil ist dabei der Hochbau. Die BEAN hat für Durchführung der Leistungsphasen 4 bis 9 der Baukonstruktion Gesamtkosten in Höhe von 6.200.000 € ermittelt.

Technische Anlagen (KG 400)

Die technischen Anlagen beinhalten Wärmeversorgung, Stromversorgung, IT und Lüftung sowie die Entsorgung. Für die Durchführung der Leistungsphasen 4 bis 9 der technischen Anlagen hat die BEAN Kosten in Höhe von 3.700.000 € ermittelt.

Freianlagen (KG 500)

Die Grundstücksfläche des Gründer:innen-zentrums „Green Economy“ beträgt 7.790 m². Hier-von beansprucht das Gebäude eine Fläche von 1.640 m². Die Grundstücksfläche ohne das Gebäude (Freiflächen) beträgt 6.150 m². Auf den Freiflächen müssen Erdbau- und Gründungsarbeiten, Wegeherstellung, Fundamentarbeiten für technische Anlagen (Abwasser, Elektrik etc.) sowie die abschließende Freiflächengestaltung und -bepflanzung durchgeführt werden. Darüber hinaus ist die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens für das Löschwasser notwendig. Die BEAN hat für die Durchführung dieser Maßnahmen Kosten in Höhe von 1.400.000 € ermittelt.

Ausstattung (KG 600)

Die Ausstattung des Gebäudes umfasst Kosten für z. B. Küchenausstattung, Ausstattung der Eventfläche sowie die Ausstattung des Foyers und der Gemeinschaftsflächen inkl. der Innen-raumbegrünung. Für die Ausstattung des Gebäudes hat die BEAN Kosten in Höhe von 900.000 € ermittelt.

Baunebenkosten (KG 700)

Baunebenkosten entstehen durch Architekten- und Ingenieurleistungen sowie Bauantragsunterlagen. Insgesamt hat die BEAN für Baunebenkosten Kosten in Höhe von 2.500.000 € ermittelt.

Kunst am Bau

Gemäß der Richtlinie für die Planung und Durchführung von Bauaufgaben (RLBau) vom 31.12.2018 stellt Kunst am Bau ein Element von Baukultur dar, das die Qualität und die Ausdruckskraft eines Bauwerks mitprägt. Sie ist daher ein integraler Bestandteil der Bauaufgabe und Bauherrenverantwortung. Die öffentliche Hand steht mit ihren Bauwerken in besonderer Weise im Blickfeld der Öffentlichkeit. Ihr kommt eine Vorbildfunktion zu. Die Bauwerke sollen das baukulturelle Niveau und Verständnis im Land Bremen widerspiegeln und kommunale Visitenkarte sein. Daher sind bei Baumaßnahmen Leistungen an bildende Künstler zu vergeben, sofern Zweck und Bedeutung des Bauwerkes dies rechtfertigen. Es sind 1,5 % der Kosten der KG 300 anzusetzen. Somit sind 93.000 € für Kunst am Bau vorzusehen, die nicht GRW-förderfähig sind und von der Stadt Bremerhaven getragen werden müssen.

Baufachtechnische Zuwendungsprüfung (BZP)

Neben den Errichtungskosten für das Gebäude fallen Kosten für die begleitende baufach-technische Prüfung durch den Senator für Finanzen in Höhe von 78.930 € an, die vom Land

Freie Hansestadt Bremen getragen werden.

Netto-Kostenübersicht

Durch die Vorsteuerabzugsfähigkeit der BEAN werden Netto-Kosten dargestellt.

	Bezeichnung - Kostengruppe	Kostenberechnung EW Bau
	Vorbereitende Maßnahmen (KG 200) (Stand 9/21)	60.000 €
	Baukonstruktionen (KG 300) (Stand 9/21)	6.200.000 €
	Technische Anlagen (KG 400) (Stand 9/21)	3.700.000 €
	Freianlagen (KG 500) (Stand 9/21)	1.400.000 €
	Ausstattung (KG 600) (Stand 9/21)	900.000 €
	Baunebenkosten (KG 700) (Stand 9/21)	2.500.000 €
Zwischensumme		14.760.000 €
	Kunst am Bau (Stand 9/21)	93.000 €
	Baufachtechnischen Zuwendungsprüfung (BZP) (Stand 9/21)	78.930 €
Gesamt		14.931.930 €

Umsetzungszeitraum

Für die weiteren Ausführungsplanungen (Lph 4-5) wird von der BEAN nach Beschlussfassung ein Zeitbedarf von 6 bis 8 Monaten kalkuliert. Für die weiterführenden Planungen (Lph 6-8) wird von der BEAN ein Zeitbedarf von 14 bis 18 Monaten kalkuliert. Entsprechend könnte mit der Umsetzung der Maßnahmen bzw. mit der Ausschreibung und Vergabe ab Herbst 2023 begonnen werden. Insgesamt ergibt sich für die Ausführungsplanung und Errichtung des Gründer:innen-zentrums „Green Economy“ ein Umsetzungszeitraum von 20 bis 26 Monaten. Hieraus ergibt sich der voraussichtliche Fertigstellungstermin Anfang 2025.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Bauphase / Errichtung

Das Büro „ee-konzept GmbH“ hat in einer vergleichenden Betrachtung des geplanten nachhaltigen Gebäudes gegenüber dem Bau eines vergleichbaren konventionellen Gebäudes rd. 25 % geringere Investitionskosten ermittelt. Dies ist im Wesentlichen auf die Gebäudekonstruktion sowie den Verzicht auf eine technische Belüftung und Klimatisierung zurückzuführen, die die Kosten für die Errichtung einer Geothermie und Solarenergieversorgung in erheblichem Umfang übersteigen würden.

Die Planungen für das nachhaltige Gebäude des Gründer:innen-zentrums „Green Economy“ beruhen auf den individuellen örtlichen Gegebenheiten und Nutzungsprofilen des Gebäudes und sind nicht auf andere Vorhaben übertragbar bzw. müssen jeweils individuell geprüft und angepasst werden.

Betriebs- und Gebäudewirtschaftlichkeit

Die BIS geht davon aus, dass im Gründer:innen-zentrum „Green Economy“ bei einer Vollauslastung 225 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Nach einer angenommenen Fertigstellung des Gebäudes im Jahr 2025 wird damit kalkuliert, dass im Zeitraum von 3 Jahren nach Fertigstellung eine dauerhafte Auslastung von 90 %, d. h. die Schaffung von 203 Arbeitsplätze erreicht wird.

Die dadurch zu erwartenden Einnahmen durch Miete belaufen sich bei einer angenommenen Auslastung des Gebäudes von 90 % auf 61.000 € p. a. Anhand von Erfahrungs- und Durchschnittswerten vergleichbarer Gründer:innen-zentren in Bremerhaven, in denen ebenfalls Geothermie genutzt wird sowie anerkannter Berechnungssätze für die Unterhaltung von Vergleichsgebäuden, wurde ein jährlicher Unterhaltungswert für Instandsetzung von ca. 50.000 €

p. a. mit Ende der Gewährleistung ab dem 5. Betriebsjahr (2029) ermittelt, so dass eine auskömmliche immobilienwirtschaftliche Betriebsführung, inklusive der dann zu erwartenden Bauunterhaltungskosten erwartet werden kann. Betriebs- und gebäudewirtschaftlich kann somit von einem ausgeglichenen Ergebnis im laufenden Betrieb ausgegangen werden.

Ökologische Wirtschaftlichkeit / Lebenszyklusanalyse

Unter Berücksichtigung der reduzierten Primär- und Sekundärkosten des Gebäudes sowie der nicht entstehenden Entsorgungs- bzw. Deponiekosten und ggf. Verkaufserlöse für wiederzuverwendende Baustoffe hat das Büro „ee-konzept GmbH“ für einen Zeitraum von 50 Jahren reduzierte Lebenszykluskosten von -35 % ermittelt (Stand: Ende 2021). Die CO₂-Bilanz des Gebäudes wird über diesen Zeitraum mit -46 % ermittelt.

Fiskalische Wirtschaftlichkeit

Auf Basis der nachfolgenden Ausgangswerte entsteht im Rahmen eines Betrachtungsraumes bis 2043 ein positives fiskalisches Ergebnis vor LFA im Jahr 2025. Ein positives fiskalisches Ergebnis nach LFA wird im Betrachtungszeitraum nicht erreicht.

- Gesamtinvestitionssumme von 16.080.000 €
 - 0,9 Mio. € Planung (Lph 1-3) (bereits finanziert),
 - 0,34 Mio. € Aufsandung (0,5 ha) (bereits finanziert),
 - 14,84 Mio. € Umsetzung (Lph 4-9) (Gegenstand der aktuellen Vorlage),
- Drittmiteinsatz (GRW Bundesmittel) in Höhe von 7.500.500 € (Aufsandung: 152.000 €, Planung: 337.500 €, Umsetzung: 7.011.000 €),
- perspektivischen Schaffung von 203 Arbeitsplätzen (= 225 AP x 90 % Auslastung).

Der Senat hat am 08.11.2022 und der Haushalts- und Finanzausschuss am 02.12.2022 der Finanzierung von 95 % der Kosten (14.022.000 €, davon 7.011.000 € Landesmittel) im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ zugestimmt.

C Alternativen

Keine.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Die Maßnahme ist als Projekt zur Förderung von Gewerbezentren im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) nach den Kriterien von Teil II B Ziffer 3.2.4 des aktuellen Koordinierungsrahmens der GRW förderfähig. Die Maßnahme vollzieht sich im Rahmen der regionalen Entwicklungsstrategie „Green Economy“ in Bremerhaven. Daher kann die Maßnahme grundsätzlich mit bis zu 90 % der förderfähigen Kosten gefördert werden, da sich die Investitionsmaßnahme in eine regionale Innovationsstrategie einfügt. Dieser Fördersatz kann nach Beschluss des Koordinierungsausschusses der GRW vom 13. Juli 2020 befristet bis Ende 2023 auf bis zu 95 % erhöht werden. Damit soll als Beitrag zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie eine Entlastung förderfähiger Kommunen durch die Halbierung ihres Eigenanteils von 10 % auf 5 % erreicht werden. Es ist deshalb vorgesehen, die oben dargestellten Maßnahmen im Rahmen der GRW-Infrastrukturförderung mit einer anteiligen Zuschussförderung in Höhe von 95 % zu finanzieren. Die dem GRW-Förderantrag als höchstmöglich förderfähige Investitionskosten in Höhe von 14,76 Mio. € stammen aus dem September 2021. Sollten sich Mehrkosten durch Inflation und Preissteigerungen ergeben, so ist zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen, inwieweit diese innerhalb des GRW-Liquiditätsrahmens finanziert werden können. Darüber hinaus sind 93.000 € für Kunst am Bau zu verwenden, die im Rahmen einer GRW-Finanzierung nicht förderfähig sind. Die entsprechende Summe ist von der Stadt Bremerhaven bereitzustellen.

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme stellt sich daher wie folgt dar:

Mittelherkunft	
Bund (47,5 % GRW-Anteil)	7.011.000 €
Land (47,5 % GRW-Anteil)	7.011.000 €

Gesamt GRW Anteil (95 %)	14.022.000 €
Bremerhaven (5 % kommunaler Anteil)	738.000 €
Gesamtkosten, Errichtung Gründerzentrum (Stand 9/21)	14.760.000 €
Baufachtechnische Prüfung (Land)	78.930 €
Kunst am Bau (Bremerhaven)	93.000 €
Gesamtkosten	14.931.930 €

Für die Stadt Bremerhaven ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von rd. 831.000 € (5 % GRW + Kunst am Bau), die wie folgt benötigt werden:

Jahr	Tranche
2023	215.789 €
2024	368.421 €
2025	246.789 €
Gesamt	rd. 831.000 €

Trägerin der Maßnahme und Zuwendungsempfängerin für die GRW Mittel ist die Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter/Neuer Hafen mbH (BEAN).

Die benötigten GRW-Mittel stehen innerhalb des GRW-Programms (Verpflichtungsrahmen von rd. 22 Mio. € für das Land Bremen) und im Rahmen der hierfür in der maßnahmenbezogenen Investitionsplanung 2021 bis 2025 eingeplanten Mittelvolumina zur Verfügung (laut Beschluss des Senats vom 31. August 2021). Zur Realisierung der Maßnahme werden die GRW-Mittel der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) im Rahmen der Beleihung zur Verfügung gestellt.

Der kommunale GRW-Anteil (5 %) in Höhe von 738.000 € soll durch den Magistrat Bremerhaven bereitgestellt werden. Darüber hinaus sind 1,5 % der Kosten der KG 300 (93.000 €) für Kunst am Bau zu verwenden, die im Rahmen einer GRW-Finanzierung nicht förderfähig sind. Die entsprechende Summe ist ebenfalls von der Stadt Bremerhaven bereitzustellen.

Die Mittelbereitstellung erfolgt in den Jahren 2023: 215.789 €, 2024: 368.421 € und 2025: 246.789 €.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Die Geschlechtergerechtigkeit wird sichergestellt.

Ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger sind von dem Beschlussvorschlag in besonderer Weise nicht berührt.

Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung und der des Sports werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

Klimaschutzzielrelevante Auswirkungen wurden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung Nr. 494 berücksichtigt.

E Beteiligung / Abstimmung

BIS, SWH.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat stimmt der weiteren Planung und der baulichen Umsetzung des Gründerzentrums „Green Economy“ im Gewerbegebiet LuneDelta zu.

Die Kunst am Bau ist mit dem Aufsichtsrat der BIS abzustimmen.

Der Magistrat stimmt der Finanzierung des kommunalen GRW-Anteils (5 %) in Höhe von 738.000 € sowie des für Kunst am Bau vorzusehenden Anteils in Höhe von 93.000 € zu. Die Mittel sind aus der Haushaltsstelle 6782 730 01 „Allgemeine investive Infrastrukturmaßnahmen“ in den Jahren 2023: 215.789 €, 2024: 368.421 € und 2025: 246.789 € bereit zu stellen.

Sollten sich Mehrkosten durch Inflation und Preissteigerungen ergeben, so ist zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen, inwieweit diese innerhalb des GRW-Liquiditätsrahmen finanziert werden können.

Der Magistrat bittet den Finanz- und Wirtschaftsausschuss, gleichlautend zu beschließen.

Grantz
Oberbürgermeister

1. Übersichtsplan
2. Außenansicht
3. Lobby
4. Büroraum
5. Grundrisse
6. Heizkonzept
7. Lüftungskonzept
8. Freifläche
9. Freifläche
10. WU