

Vorlage Nr. I/87/2023  
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 5

### **Stadtentwicklungsgebiet „Werftquartier“**

- Sachstand der Gesamtmaßnahme
- Ergebnisse des regionalwirtschaftlichen Gutachtens der Prognos AG
- künftige anteilige Finanzierung Land / Stadt Bremerhaven

#### **A Problem**

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 in den 1990er 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 klima- sowie umweltbezogene Problemlagen umfassen. Das Stadtentwicklungsgebiet „Werftquartier“ ist ein integrativer Ansatz, der eine nachhaltige „Antwort“ auf die Herausforderungen einer modernen Stadtentwicklung geben soll.

Im Bereich des nördlichen Fischereihafens und in einem Teil des Stadtteils Geestemünde soll in den kommenden 15 – 20 Jahren auf rd. 140 ha ein neues Stadtquartier (Werftquartier) mit einer Mischung aus Gewerbe, Wohnen, Erholung, Bildung, Kultur sowie Forschung und Entwicklung entstehen.

Die Entwicklung des „Werftquartiers“ ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Bremerhaven und des Landes Bremen. Bestandteil des Projektareals sind Flächen des Sondervermögens Fischereihafen Land- sowie Wasserseite, kommunale Flächen sowie im Kernbereich Flächen im Besitz von privaten Investoren, u. a. der Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG (SOI, Eigentümer Ehlerding und Petram, altes Werftareal).

Die Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) ist mit der Projektsteuerung beauftragt.

Seit rd. fünf Jahren wird die Entwicklung des Werftquartiers in einer Lenkungsrunde (OB Grantz, Bgm. Neuhoff, Baudezernat, Stadtplanungsamt, Referat für Wirtschaft, Tourismus und Wissenschaft, dem Land Bremen [SWuH], der FBG Fischereihafenbetriebsgesellschaft, bremenports und der BIS) vorangetrieben und geplant. Mit der Fertigstellung des finalen Rahmenplans im Frühjahr 2022 (erarbeitet vom dänischen Planungsbüro COBE nach einem Wettbewerbsverfahren) wurde die perspektivische Zielsetzung von Stadt und Land veranschaulicht und ein erster Meilenstein und damit der Auftakt für die Umsetzung des Werftquar-

tiers gesetzt.

Im Rahmen der aktuellen Vorlage soll über folgende Punkte berichtet werden:

- Stand der Umsetzung,
- Ergebnis der regionalwirtschaftlichen Bewertung durch die Prognos AG,
- geschätzte Kosten der öffentlichen Infrastruktur,
- anteilige Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur,
- Finanzierung der künftigen Unterhaltungskosten der öffentlichen Infrastruktur,
- Öffentlichkeitsarbeit an zentraler Anlaufstelle „Wertquartierhaus“.

## **B Lösung**

### **Stand der Umsetzung**

Die bisherigen und die anstehenden Beschlüsse und möglichen Finanzierungen werden nachfolgend zusammengefasst und in der Anlage 1 bildlich dargestellt.

### **Bisherige Beschlüsse und Finanzierungen**

Seit 2018 wurden im Zusammenhang mit dem Wertquartier Bremerhaven folgende Beschlüsse gefasst:

#### Vorplanungen, Senatsbeschluss vom 21.08.2018, Magistratsbeschluss vom 22.08.2018

Für die Finanzierung der Vorplanungen wurden Mittel in Höhe von 710.000 € zur Verfügung gestellt, die zu gleichen Teilen von der Stadt Bremerhaven und dem Land Bremen finanziert wurden. Mit diesen Mitteln, und einer Kofinanzierung des privaten Investors SOI, wurden im Zeitraum 2018 bis 2020 auf dem Areal des Wertquartiers Bestandsaufnahmen der Bebauungsstruktur, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Kajestruktur, Verkehrs- und Grüninfrastruktur, Untersuchung von bekannten Altlastenverdachtsfällen, archäologische und denkmalpflegerische Einschätzungen sowie Öffentlichkeitsbeteiligung (u. a. im Rahmen von Zukunftswerkstätten) und ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt.

#### Planungen, Senatsbeschluss vom 03.11.2020, Magistratsbeschluss vom 17.02.2021

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs (Büro COBE, Kopenhagen) wurde vorgelegt. Auf dieser planerischen Grundlage wurden weitere Planungsmittel in Höhe von 2 Mio. € zur Verfügung gestellt, mit denen eine Detaillierung des städtebaulichen Rahmenplans durch das Büro COBE (Vorbereitung des Baurechtes, vertiefende Objektplanungen und Marketingmaßnahmen [aktuelle Broschüre s. Anlage 2]) beauftragt wurden. Im Rahmen der Marketingmaßnahmen wird aktuell die Realisierung des „Wertquartierhaus“ geplant, das im Fischereihafen „Am Kohlenkai 1“ im Erdgeschoss angesiedelt werden soll. Das Wertquartierhaus soll mit Fachpersonal besetzt werden und als zentraler Info- und Anlaufpunkt zum Thema Wertquartier dienen.

Darüber hinaus ist eine Untersuchung zu den zu erwartenden regionalwirtschaftlichen Effekten der Gesamtmaßnahme beauftragt und durchgeführt worden. Die Finanzierung der zur Verfügung gestellten Mittel erfolgte wiederum hälftig von der Stadt Bremerhaven und dem Land Bremen.

#### Bericht zum Rahmenplan, Senatsbeschluss vom 31.05.2022, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2022

Der detaillierte finale städtebauliche Rahmenplan zur Entwicklung des Wertquartiers wurde dem Senat der Freien Hansestadt Bremen am 31.05.2022 und der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bremerhaven am 05.07.2022 vorgelegt und von diesen als Grundlage für die weitere Umsetzung zur Kenntnis genommen bzw. als Grundlage für die Bauleitplanung beschlossen.

#### Planung Hallengärten (siehe Anlage 2), Senatsbeschluss vom 31.05.2022, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.07.2022

Der städtebauliche Rahmenplan des Büro COBE sieht für das Quartier zwei nord-/süd- ausgerichtete bandartige Grünflächen vor. Die Hallengärten stellen den westlichen „grünen Finger“ dar, der sich in seiner Urbanität von dem landschaftlich geprägten östlichen „grünen

Finger“ des Quartiersparks unterscheidet. Die Fläche der Hallengärten liegt zentral im Quartier und ist heute durch eine 300 m lange Stahlbauhalle charakterisiert, deren Stahlkonstruktion zum Teil als historisch ablesbare Struktur erhalten werden soll. Für diese erste konkrete Realisierung einer Teilmaßnahme des Wertquartiers wurden, im Rahmen des EFRE-Programms 2021-2027 in der Förderachse „Verbesserung der biologischen Vielfalt, der grünen Infrastruktur im städtischen Umfeld“, die Mittel für die Planungen der Leistungsphasen 1-3 sowie für den überregionalen, nationalen und internationalen Austausch in Höhe von insgesamt 435.000 € bereitgestellt. Für die sich anschließende Umsetzung der Maßnahme ist ebenfalls eine Finanzierung im Rahmen des EFRE-Programms vorgesehen (geschätzt rd. 5 Mio. €). Für die Durchführung der baufachtechnischen Zuwendungsprüfung wurde die zuständige Stelle des Senators für Finanzen eingebunden.

#### Quartierspark, Städtebauförderung (siehe Anlage 2)

Der Quartierspark, der sogenannte östliche „grüne Finger“, stellt das Bindeglied zwischen dem östlich angrenzenden Stadtteil Geestemünde und dem Wertquartier dar. Mit seiner Lage zwischen Max-Dietrich-Straße im Norden und Hoebelstraße im Süden erstreckt er sich auf einer Länge von rd. 1,2 km und soll perspektivisch einen weitgehend vom Kfz-Verkehr unberührten Freiraum ausbilden. Der etwa mittig verlaufende Weg fungiert als zentrale Geh- und Radwegachse zwischen der bestehenden Ortslage bzw. dem Bildungs- und Wissenschaftscampus mit AWI und Gorch-Fock-Schule auf der Nordseite sowie dem touristisch geprägten Schaufenster Fischereihafen auf der Südwestseite. Mehrere den Quartierspark querende Ost-West-Verbindungen sollen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ künftig Geestemünde optimal mit dem Wertquartier verbinden. Mit seiner vielfältigen Grün- und Freiraumstruktur soll der Quartierspark sowohl ein attraktiver Aufenthalts- und Naherholungsbereich mit Sport- und Freizeitangeboten für alle Altersgruppen, als auch ein ökologisch vielfältiger Naturraum für Flora und Fauna sowie Retentionsbereich sein. Insofern sind bestehende naturräumliche Qualitäten (Brache Ellhornstraße, Baumbestand) in die künftige Parkanlage zu integrieren und zu sichern. Unter dem Aspekt der Klimaanpassung und des Klimaschutzes übernimmt er damit wichtige Funktionen im städtischen Kontext. Für die Planung und schrittweise Realisierung dieses grünen Fingers sind nach erster überschlägiger Schätzung ca. 3 Mio. € veranschlagt. Im 2. Quartal 2023 soll die Planung beauftragt werden. Die Maßnahmen (Planung und Realisierung) werden mit Städtebauförderungsmitteln finanziert. Die Umsetzung erster Projekte (u. a. Hauptverbindung zwischen Geestemünde und Werfthafen) ist für 2024 geplant.

#### Rückkauf des Erbbaurechtes der Külkeninsel

Ein zentraler Ort für die Entwicklung des Wertquartiers ist die sogenannte Külkeninsel. Dieses ca. 6 ha große Areal ist im Eigentum des Sondervermögens Fischereihafen und war bis 2021 im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vergeben. Vor dem Hintergrund der Planungen für das Wertquartier wurde das Erbbaurecht für einen Betrag in Höhe von rd. 3 Mio. € zurückgekauft.

Zukünftig ist im Sinne des städtebaulichen Rahmenplans vorgesehen, dass das Gelände vor allem für Wohnungsbau genutzt wird. Ein Zusammenschluss kommunaler und genossenschaftlicher Unternehmen der Wohnungswirtschaft aus Bremerhaven und Bremen hat bereits eine entsprechende Interessenbekundung vorgelegt. Gleichzeitig werden zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der Seestadt Bremerhaven Gespräche geführt, ob die Külkeninsel Bestandteil eines weiteren Gebietstausches im Zuge der Umsetzung des Gesamtvorhabens wird.

Entsprechend eines vorläufigen Gutachtens besteht für die Külkeninsel eine aktuelle Bewertung in Höhe von rd. 11 Mio. €. Es ist vorgesehen, einen Anteil der im Eigentum der Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter / Neuer Hafen mbH & Co. KG (Gesellschafterin Stadt Bremerhaven) befindlichen Gewerbebeerwartungsfläche auf der Luneplate in einer Größe bis zu 50 ha für dieses Areal zu tauschen. Die aktuelle Bewertung dieses Flächenanteils beträgt - laut Bodenrichtwertkarte – etwa 6 Mio. €. Damit ein vollständiger Wertausgleich im Sondervermögen Fischereihafen dargestellt werden kann, sollen die restlichen 5 Mio. € mit einer jährlichen Ratenzahlung in Höhe von 500.000 € über einen Zeitraum von zehn Jahren durch

die Stadt Bremerhaven geleistet werden. Die dazu erforderlichen Beschlüsse werden in Abstimmung mit der Stadt Bremerhaven durch die Senatorin für Wissenschaft und Häfen vorbereitet und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die konkrete Flächengröße im Bereich der Luneplate sowie ein spezifisches Wertgutachten, der in Rede stehenden Tauschflächen, werden im Laufe des Jahres 2023 geprüft bzw. beauftragt.

In diesen Flächentausch soll ein weiteres Grundstück im Umfang von 4.000 m<sup>2</sup> an der Riedemannstraße einbezogen werden, das sich im Eigentum des Sondervermögens Fischereihafen befindet. Dieses Grundstück soll ebenfalls an die Stadt Bremerhaven übertragen werden. In einem zweiten Schritt soll dann die Stadt Bremerhaven diese Fläche mit der für die Hallengärten vorgesehenen Fläche tauschen, die sich wiederum im Besitz Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG befindet. Dieser Flächentausch ist erforderlich, weil die Fläche der Hallengärten für die Errichtung der für den neuen Stadtteil erforderlichen sozialen Infrastruktur wie Kitas und Schulen vorgesehen ist und aus diesem Grund eigentumsrechtlich der Stadt zugeordnet werden muss. Außerdem ist dieser eigentumsrechtliche Übergang auf die Stadt erforderlich, weil ansonsten die geplante EFRE-Finanzierung nicht realisiert werden kann.

#### Fastlane Mobilität, Mobilty Hub, Senatsbeschluss vom 17.01.2023 (siehe Anlage 2)

Die Rahmenplanung für das Werftquartier hat neben der städtebaulichen Aufgabenstellung insbesondere die Themenfelder Nachhaltigkeit und Mobilität bearbeitet. Konzeptionell wird das Werftquartier als ein autoreduziertes bzw. autoarmes Quartier konzipiert. Die partielle Neuordnung des Erschließungssystems sieht perspektivisch eine Reduzierung von Straßen zu Gunsten von Fuß- und Radwegen vor. Mit der damit korrespondierenden Verringerung der Stellplatzkapazitäten werden neue Mobilitätsangebote erforderlich: wohnungsnah gelegene Mobility Hubs, die neben den noch klassisch benötigten, aber in der Anzahl reduzierten Stellplätzen neue nachhaltige Mobilitätsformen anbieten. Es ist vorgesehen Car- und Bike-Sharing-Systeme sowie Werkstattbereiche (z. B. für Fahrradreparaturen) anzubieten. Der Mobilty Hub wird zudem nicht als konventionelle Hochgarage konzipiert, sondern es wird eine multicodierte Nutzung vorgeschlagen, die flexibel sein wird und bei geändertem Bedarf angepasst werden kann. Im Erdgeschoss können neben Sharing-Angeboten und E-Lade-Stationen Funktionen wie Einzelhandel / Supermarkt oder auch soziale Infrastruktur (Kita) vorgesehen werden. Ergänzt werden diese Funktionen um eine öffentliche Nutzung auf dem Dach. Hier sollen Spiel-, Sport- und begrünte Aufenthaltsbereiche angeboten werden, die die Angebote im Quartier sinnvoll ergänzen. Es ist vorgesehen im Jahr 2023 einen Gestaltungswettbewerb auszuschreiben. Hierfür - sowie für die Planungen der Leistungsphasen 1-3 - wurden im Rahmen des Fastlane Schwerpunktes „Mobilität“ für das Jahr 2023 Mittel in Höhe von 350.000 € bereitgestellt. Insgesamt wurde für Planung und Umsetzung des Mobility Hub in der Fastlane „Mobilität“ Mittel in Höhe von 12,1 Mio. € angemeldet.

Für die Durchführung der baufachtechnischen Zuwendungsprüfung wurde die zuständige Stelle des Senators für Finanzen eingebunden.

#### Fastlane Mobilität, Fahrradbrücken und Wassertaxi, Senatsbeschluss vom 17.01.2023, (siehe Anlage 2)

Die geplante Fußgänger:innen- und Fahrradbrücke zwischen der Külkeninsel und dem AWI, überspannt den Hafenskanal in einer Länge von ca. 70 m und stellt die wichtigste Verbindung des Gebietes zum Norden der Stadt, der Innenstadt und den Havenwelten dar. Das Mobilitätskonzept des Rahmenplans sieht hier eine ausschließliche Nutzung für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen vor. Aufgrund der Berufs- und Freizeitschiffahrt wird die Brücke als bewegliche Dreh- oder Klappbrücke konzipiert. Es ist vorgesehen die Brücke als unabhängige Radwegeverbindung auch im touristischen Sinne zu nutzen und die Brückenverbindung darüber hinaus in die europäischen Radwanderwege einzubeziehen.

Die zukünftige Fußgänger-, Fahrrad- und ÖPNV Brücke von der Riedemannstraße zum geplanten COBE-Kanal überspannt den Werfthafen in einer Länge von ca. 40 m und stellt die wichtigste Verbindung des Gebietes nach Osten, zum Stadtteil Geestemünde und zum

Hauptbahnhof dar. Das Mobilitätskonzept des Rahmenplans sieht hier eine ausschließliche Nutzung für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen sowie für den ÖPNV (Buslinie) vor. Aufgrund der vorhandenen Freizeitschifffahrt wird die Brücke als bewegliche Dreh- oder Klappbrücke konzipiert.

Es ist vorgesehen, im Jahr 2023 einen Gestaltungswettbewerb für die Brücken „Külkeninsel-AWI“ sowie „Riedemannstraße-COBE-Kanal“ auszuschreiben. Hierfür - sowie für die Durchführung der Leistungsphasen 1-3 - wurden im Rahmen des Fastlane Schwerpunktes „Mobilität“ für das Jahr 2023 Mittel in Höhe von 1 Mio. € bereitgestellt. Auch für die sich anschließende Umsetzung der Maßnahme wurden bereits Mittel in Höhe von 5 Mio. € im Fastlane Schwerpunkt „Mobilität“ im Zeitraum 2024 bis 2027 gelistet. Für die Durchführung der fachtechnischen Zuwendungsprüfung wurden die zuständige Stelle der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau sowie das Amt für Straßen- und Brückenbau (als spätere Unterhaltungspflichtige Stelle) eingebunden.

Darüber hinaus ist perspektivisch die Etablierung eines autonomen Wassertaxis über den Fischereihafen I vorgesehen. Die hierfür in der ersten Phase benötigten Planungsmittel in Höhe von 250.000 € wurden ebenfalls im Rahmen der Fast Lane „Mobilität“ für das Jahr 2023 zur Verfügung gestellt.

#### Bund, Wissenschaftscampus inkl. Mobility Hub und Tiefengeothermie, (siehe 2)

Eine große Zahl der Bremerhavener Forschungseinrichtungen befindet sich aktuell in Erweiterungsprozessen (AWI, DLR, Thünen-Institute, Hochschule Bremerhaven, IWES, ttz). Mit dem Wissenschaftscampus am Handelshafen auf der Westseite der Klußmannstraße ist vorgesehen, ansässige Wissenschaftseinrichtungen und Akteure an der Schnittstelle zwischen Forschung und Gesellschaft sowie Wirtschaftsunternehmen an einem Ort zu bündeln. Der maritime Stadtcampus soll als Dienstleister und Vermieter Forschungseinrichtungen helfen, individuelle Raumbedarfe abzudecken. Ferner soll im Südosten eine Vernetzung mit den städtischen Bildungseinrichtungen (Schulneubau bzw. bestehende Gorch-Fock-Schule) initiiert werden. Ein Campusboulevard entlang des ehemaligen Bahnhofes und der Kaje soll den Bereich von innen vernetzen; halböffentliche Innenhöfe sollen die Freiflächen ergänzen. Insgesamt umfasst die Fläche der Bauvorhaben 10.380 m<sup>2</sup>. Die Konzeptskizze beinhaltet einen Planungs- und Umsetzungszeitraum von 2023 bis 2027 und Kosten in Höhe von 82,1 Mio. €. Es ist vorgesehen für die Maßnahme Bundesmittel einzuwerben.

#### Bund, RE SET: Grüner Finger Külkeninsel (s. Anlage 2)

Mitte Oktober 2022 wurde von der BIS eine Projektskizze „grüner Finger Külkeninsel“ beim Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen im Rahmen des Bundesprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ (RE SET) eingereicht. Inhalt des Antrages ist die Fortsetzung des südlich beginnenden grünen Fingers (Hallengärten) als wesentliches strukturierendes Element im Bereich der geplanten Wohn- und gewerblich integrierten Bebauung auf der Külkeninsel. Die Külkeninsel selbst ist ca. 6,5 ha groß und stellt sich derzeit als ein aufgelassenes Industriegebiet dar. Die zu entwickelnde Teilfläche des „grünen Fingers“ im zentralen Bereich der Külkeninsel umfasst ca. 1,24 ha. Im Rahmen der Bundesförderung sollen strukturbildende Grünflächen (Wiesen, Bäume, Spielflächen und Wasserflächen [Retention] sowie Wegeverbindungen) auf der Külkeninsel hergestellt werden. Die Grünflächen sind überwiegend Rasen- und Wiesenflächen mit Teilflächen, die für Spiel und Aufenthalt hochwertiger ausgestattet werden. Wege und Plätze ergänzen die Struktur und führen zu den einzelnen Funktionsbereichen. Zusätzliche werden die Wasserflächen, die die Retentionsflächen darstellen, ausgebaut und vorbereitet. Auch diese sollen von öffentlich zugänglichen Wegen begleitet werden. Vorgesehen sind konkret die Pflanzungen von ca. 100 Großbäumen und -sträuchern, ca. 1.200 m<sup>2</sup> Wege- und Platzflächen, ca. 2.100 m<sup>2</sup> Wasserflächen, ca. 1.000 m<sup>2</sup> Spielflächen mit Ausstattung, ca. 1.600 m<sup>2</sup> Gärten mit Ausstattung und ca. 7.000 m<sup>2</sup> Rasenflächen. Im Vorfeld hierfür müssen Gebäude abgerissen werden, für die keine weiteren Nutzungen vorgesehen sind. Eine Erschließung des Gebietes wird voraussichtlich ab 2024/2025 beginnen. Die Projektskizze beinhaltet Kosten in Höhe von 3.104.750 €. Am 01.03.2023 wurden im Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages die Mittel im Rah-

men des Programms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ beschlossen (Anlage 3).

Neben diesen Projekten existieren aktuell weitere Überlegungen, für die es noch keine konkreten Finanzierungsbeschlüsse bzw. Bewilligungen gibt.

#### Fastlane „Dekarbonisierung und klimaneutrale Transformation der Wirtschaft“: Aus- und Weiterbildungscampus für erneuerbare Energien, AWCEE (siehe Anlage 4)

Die Enquetekommission Klimaschutz hat, wie viele weitere Expert:innen und Praktiker:innen festgestellt, dass zur erfolgreichen Umsetzung der Energiewende eine Vielzahl weiterer (Fach-) Arbeitskräfte benötigt wird. Im Rahmen der Klimaschutzstrategie 2038 hat sich Bremen daher zum Ziel gesetzt, durch den Aufbau von jeweils einem Aus- und Weiterbildungscampus für Erneuerbare Energien in Bremen und Bremerhaven zur Aus- und Weiterbildung von Arbeitskräften in diesem Technologiesektor beizutragen.

Die BIS ist seit geraumer Zeit mit privaten Unternehmen der maritimen Wirtschaft aus dem Gebiet des Fischereihafen I und dem Werfthafen im Gespräch, die gemeinsam mit Unternehmen aus dem Bereich der Windenergie ihre Ausbildungskapazitäten konzentrieren und um Verbundausbildungsangebote ergänzen möchten. In diesem Zusammenhang ist auch am Süden der Kükensinsel eine weitere Immobilie identifiziert worden, die für den Aufbau des AWCEE geeignet ist.

Zur Ermittlung des konkreten Bedarfs soll das Branchennetzwerk WAB e. V. und die Berufsschulen Bremerhavens eingebunden werden. Darüber hinaus stehen Fraunhofer IWES, Hochschule und ttz als Kooperationspartner zur Seite.

Die Kosten für die Auslösung des Erbbaurechtes, die Herrichtung und technische Ausstattung von Gebäuden sollen im Rahmen der Fastlane „Dekarbonisierung und klimaneutrale Transformation der Wirtschaft“ finanziert werden. Die Maßnahme wird eng mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa abgestimmt.

#### **Geschätzte Kosten der öffentlichen Infrastruktur**

Im Sommer 2021 wurden die groben Kosten für die Planung und Umsetzung der öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen von der BIS auf insgesamt 225,6 Mio. € geschätzt. Die Schätzung umfasst Planungs- und Umsetzungskosten für drei Fuß- und Radwegebrücken, den Um- und Neubau von zwölf Straßen bzw. Straßensegmenten, die Sanierung der Kajen im Projektgebiet, den Neubau des COBE-Kanals, die Herstellung von Parks, Grünflächen und öffentlichen Promenaden, den Rückkauf von Erbbaurechten, die Errichtung von sozialer Infrastruktur sowie die Beseitigung von bekannten Altlasten. Ohne die soziale Infrastruktur umfasst die Kostenschätzung 141,6 Mio. €. Diese Schätzung wurde von der Prognos AG als Ausgangswert für auszuwertende Entwicklungsszenarien zugrunde gelegt.

#### **Regionalwirtschaftliche Bewertung**

In diesem Zusammenhang wurde von der Prognos AG eine regionalwirtschaftliche Analyse des gesamten Erschließungsvorhabens „Werftquartier“ durchgeführt, die die wesentlichen Wirkungen dieses Vorhabens untersucht (Anlage 5). 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 abschließende Ergebnis wurde im vierten Quartal 2022 vorgelegt.

Im Rahmen der Untersuchung wurde der künftig anzunehmende Entwicklungskorridor der regionalwirtschaftlichen Effekte anhand von vier Szenarien dargestellt. 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 sowie Wohnereffekte berücksichtigt. Im Ergebnis wurden die zu erwartende Bruttowertschöpfung, die fiskalischen Effekte sowie die fiskalische Rentabilität ermittelt.

Folgende Entwicklungsszenarien wurden untersucht:

**Null-Szenario:** Der aktuelle Ist-Zustand wird fortgeschrieben und eine Entwicklung des Wertquartiers bleibt aus. Für das Land und die Stadt fallen lediglich Kosten für die bereits realisierten Investitionen und anfallenden Unterhaltungskosten an. Die Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze bleibt konstant.

**Oberes Szenario:** Es wird von einem zeitnahen Baubeginn ausgegangen (Anfang 2023), der maßgeblich von der Herstellung des Planungsrechtes abhängt. Die Gesamtumsetzungszeit wird mit 10 Jahren angenommen. Über diesen Zeitraum steigt die Zahl der Einwohner:innen und der Arbeitsplätze proportional zur Fertigstellung der Wohn- und Geschäftsflächen. Es wird ein Time-Lag von 2 Jahren zwischen Baubeginn und Einzug von Bewohner:innen und Gewerbe angenommen. Die im städtebaulichen Entwurf angegebenen Einwohner:innen- und Arbeitsplatzzahlen stellen das Maximum der Prognose des COBE Entwurfes dar (6.000 Einwohner:innen inkl. Bestand). Die Kosten für die öffentliche Infrastruktur werden in der Höhe angenommen, wie sie Mitte 2022 von der Projektsteuerung geschätzt wurden (225,6 Mio. € inkl. Maßnahmen der sozialen Infrastruktur in Höhe von 84 Mio. €).

**Basis-Szenario:** Es wird von 15 % höheren Gesamtkosten und einer Umsetzungsdauer der Gesamtmaßnahme von 15 Jahren ausgegangen. Die maximal erreichbare Einwohner:innenzahl (4.000 inkl. Bestand) entspricht dem unteren Rand des COBE Entwurfes.

**Unteres Szenario:** Es wird lediglich von einer Teilentwicklung des Wertquartiers ausgegangen. Das Szenario berücksichtigt die gestiegenen Bau- und Energiepreise und skizziert damit die aktuelle Situation, in der die bauliche Entwicklung deutlich geringer ausfällt als im COBE Entwurf vorgesehen. Dementsprechend wird von einer geringeren zusätzlichen Einwohner:innen- und Arbeitsplatzzahl ausgegangen. Darüber hinaus werden die Kosten in diesem Szenario im Vergleich zum Basisszenario um weitere 20 % erhöht.

Die dargestellten Szenarien wurden von der Prognos AG mit nachfolgend dargestellten Ergebnissen, am Ende des Betrachtungszeitraumes in 2040, modelliert:

#### **Einwohner:innen Effekte**

Die Einwohner:inneneffekte orientieren sich im Basis- und oberen Szenario an den Planungen des COBE-Entwurfs. Im Jahr 2040 wird unterstellt, dass rund 6.200 Personen im Wertquartier leben. Die Teilentwicklung im unteren Szenario rechnet mit Einwohner:innen in Höhe von knapp 2.800 Personen. Im Null-Szenario ergeben sich keine Einwohner:inneneffekte.

#### **Beschäftigungseffekte**

Durch die vollständige Entwicklung des Wertquartiers werden Beschäftigungseffekte im Umfang von 5.200 (Basisszenario) bis 7.800 Arbeitsplätze (oberes Szenario) angestoßen. 4.000 bis 6.000 Arbeitsplätze entstehen dabei direkt im Wertquartier. Die weiteren Arbeitsplätze ergeben sich durch Vorleistungen und induziertem Einkommen. Bei einer Teilentwicklung im unteren Szenario entstehen rd. 2.800 Arbeitsplätze. Im Null-Szenario werden gut 1.700 Arbeitsplätze erwartet. Alle vier Szenarien beinhalten rund 1.300 Bestandsarbeitsplätze, die sich derzeit bereits im Gebiet befinden.

#### **Bruttowertschöpfung**

Die Bruttowertschöpfung aus direkter Beschäftigung, Vorleistungsnachfrage (indirekte Effekte) und dem induzierten Einkommen der Erwerbstätigen kumuliert sich bis zum Jahr 2040 im Basis- und oberen Szenario auf rund 5,7 bzw. 9,1 Mrd. €. Im unteren Szenario ergibt sich eine Wirtschaftsleistung von 4,0 Mrd. €. Das Null-Szenario geht von einer Bruttowertschöpfung in Höhe von 2,8 Mrd. € aus.

#### **Fiskalische Effekte**

Durch die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie Einwohner:innen in der Stadt Bremerhaven, stößt die vollständige Entwicklung des Wertquartiers bis zum Jahr 2040 kumulierte fiskalische Effekte in Höhe von 324 (Basisszenario) bzw. 475 Mio. € (oberes Szenario) an. Im unteren Szenario ergeben sich Einnahmen in Höhe von 198

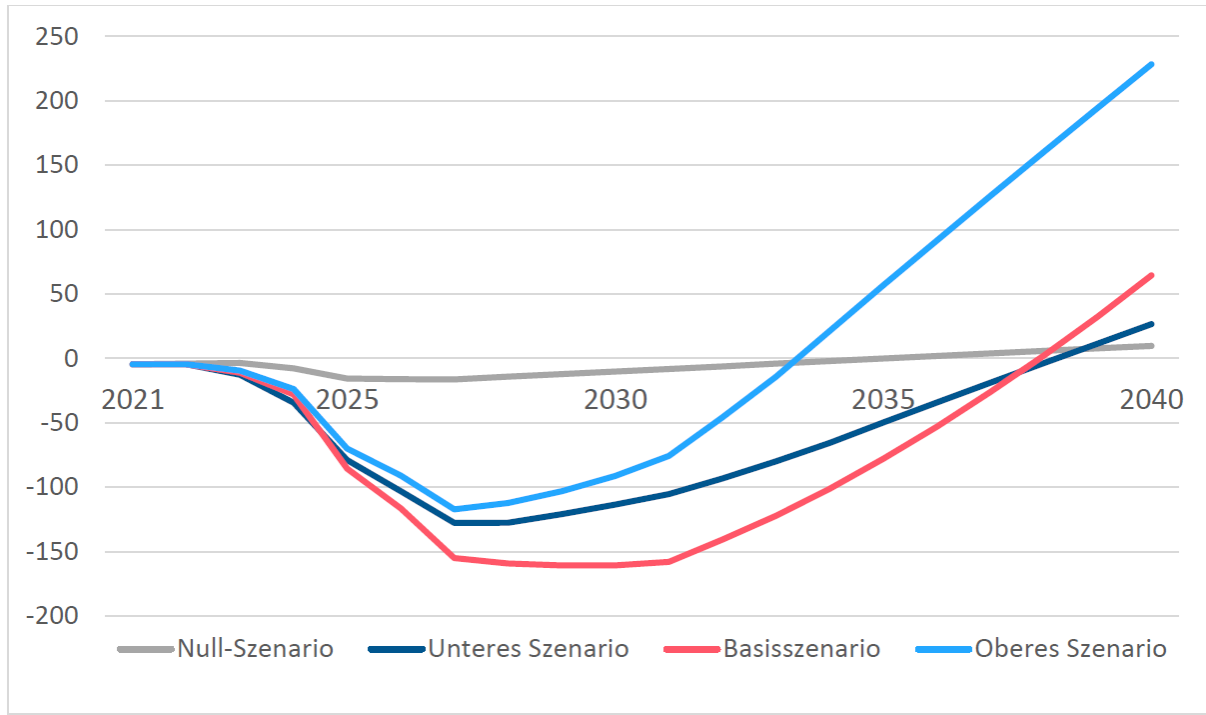
Mio. €. Im Null-Szenario liegen die steuerlichen Rückflüsse bei 30 Mio. €.

### Fiskalische Rentabilität

Die nachfolgende Abbildung aus dem Gutachten veranschaulicht den Verlauf der fiskalischen Rentabilität über den Betrachtungszeitraum. Ein „Break Even“ wird demnach im oberen Szenario im Jahr 2034, im Basis-Szenario im Jahr 2038 und im unteren Szenario im Jahr 2039 erreicht. Im Null-szenario liegt der „Break Even“ im Jahr 2036.

### Entwicklung der fiskalischen Rentabilität im Zeitverlauf

Abgezinste fiskalische Rentabilität, Mio. €



Quelle: Prognos AG auf Basis des COBE-Entwurfs, Daten der BIS GmbH und Daten des Statistischen Landesamts

Die Prognos AG bilanziert, dass in allen drei Entwicklungsszenarien die Umsetzung des Wertquartiers aus haushälterischer Sicht für die öffentliche Hand rentabel ist. In allen drei Entwicklungsszenarien zeigt sich bis zum Jahr 2040 eine positive fiskalische Bilanz. Dabei unterstellt das untere Szenario sogar nur eine Teilentwicklung des Areals bei deutlich höheren Baukosten. Im Basis- und im oberen Szenario liegt die fiskalische Rentabilität (nach Abzinsung) bis zum Jahr 2040 bei 64,4 bzw. 228,2 Mio. €. Im unteren Szenario zeigt sich noch eine positive Bilanz in Höhe von 26,6 Mio. €. Und auch Null-Szenario zeigt sich mit 9,7 Mio. € eine positive fiskalische Rentabilität (das Null-Szenario unterstellt ein Ausbleiben der Wertquartiersentwicklung).

Die Prognos AG fasst die Ergebnisse so zusammen als dass „aus haushälterischer Sicht eine Umsetzung der angestoßenen Planungen in der langfristigen Perspektive rentierlicher ist als die Beibehaltung des Status-Quo. Insbesondere mit Blick auf die Zeit nach 2040 wird dies nochmals deutlicher. Nach der Refinanzierung der öffentlichen Investitionen der 2020er und Anfang der 2030er Jahre beginnt sich das Projekt nach und nach für die öffentliche Hand zu lohnen. Dieser Trend setzt sich auch nach 2040 weiter fort und dies mit einer deutlich höheren Dynamik als im Null-Szenario.“

### Anteilige Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur

Das oben dargestellte Ergebnis der von der Prognos AG durchgeführten wirtschaftlichen Bewertung der Gesamtmaßnahme beschreibt grundsätzlich einen positiven fiskalischen Effekt in jedem der beschriebenen Szenarien. Es wird betont, dass dieser sich insbesondere nach dem Betrachtungszeitraum bis 2040 verstärkt darstellen wird. In Folge dessen ist davon auszugehen, dass sowohl das Land Bremen als auch die Stadt Bremerhaven in einem hohen Maße



von dieser Entwicklung profitieren wird. Der Zuwachs an Einwohner:innen sowie der Zuwachs an Arbeitsplätzen hat direkt und indirekt positive Auswirkungen auf die Bruttowertschöpfung sowie auf die steuerlichen Einnahmen und darüber hinaus auf das Image von Stadt und Land. Vor diesem Hintergrund ist es vorgesehen, dass die Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur, analog der bereits zur Verfügung gestellten Planungsmittel, grundsätzlich zu je 50 % vom Land Bremen und der Stadt Bremerhaven getragen werden. Für den Fall, dass für die Finanzierung des Wissenschaftscampus durch Bundesmittel eine Kofinanzierung erforderlich ist, werden diese ebenfalls zu gleichen Teilen vom Land Bremen und der Stadt Bremerhaven getragen.

Die hälftige Finanzierung drückt das hohe Interesse beider Gebietskörperschaften an der Entwicklung des Wertquartiers aus. Diese gemeinsame Finanzierung bezieht sich auf die reinen Infrastrukturmaßnahmen (ohne soziale Infrastruktur), sofern für die Maßnahmen nicht Drittmittel wie Klimaschutzstrategie 2038/Fastlane, Städtebauförderungsmittel, GRW, EFRE, Bundesmittel wie z. B. RE:SET etc. eingeworben und eingesetzt werden können.

Zur Ermittlung eines Annäherungswertes der bereitzustellenden Mittel für die Errichtung der öffentlichen Infrastruktur wird an dieser Stelle beispielhaft die von der BIS geschätzten Kosten in Höhe von 225,6 Mio. € abzüglich der kommunal zu finanzierenden sozialen Infrastruktur in Höhe von 84 Mio. €, d. h. 141,6 Mio. € zugrunde gelegt. Über einen Entwicklungszeitraum von 17 Jahren (bis 2040) und einem linearen Mittelbedarf ergibt sich rechnerisch ein jährlicher Bedarf in Höhe von rd. 8,33 Mio. €. Bei einer hälftigen Finanzierung wären von Stadt und Land jeweils 4,16 Mio. €/a bereitzustellen sofern keine weiteren Drittmittel eingesetzt werden können.

Das dargestellte Rechenbeispiel dient der Verdeutlichung einer Größenordnung und bezieht sich auf Kostenschätzungen aus dem Jahr 2021 ohne nachfolgende Kostensteigerungen und Inflationsentwicklung zu berücksichtigen.

### **Künftige Unterhaltungskosten**

Die Kosten der künftigen Unterhaltung werden noch ermittelt.

### **Öffentlichkeitsarbeit an zentraler Anlaufstelle „Wertquartierhaus“**

Bisher wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der Bürger:innenbeteiligung durch Zukunftswerkstätten in die Gebietsentwicklung eingebunden. Inzwischen existiert eine Homepage und eine Broschüre, die über das Vorhaben informiert. Am 06.02.2023 ist das Marketing über die Social-Media-Kanäle Instagram und Facebook gestartet.

Die bereits stattgefundenene öffentliche Beteiligung sowie die vielfältige Pressearbeit zu den Plänen hat großes Interesse auf verschiedenen Seiten hervorgerufen – Investoren, potentielle Unternehmer:innen, Bürger:innen kontaktieren regelmäßig die BIS, das Stadtplanungsamt und den Magistrat, um aktuelle Auskünfte rund um das Thema Wertquartier zu erhalten. Um dieses Informationsbedürfnis auf der einen Seite zu stillen und das Stadtentwicklungsprojekt auf der anderen Seite im Quartier selbst erlebbar und greifbar zu machen, soll ein zentraler Anlaufpunkt entstehen.

Dieser unter dem Arbeitstitel „Wertquartierhaus“ geführte Anlaufpunkt soll ein „Infopoint“ für Interessent:innen werden, an dem man neben Informationsmaterial (digital und analog) auch Ansprechpartner:innen antreffen kann, die auskunftsfähig und fachlich qualifiziert sind. Eine Person (Ingenieur:in) soll dabei vornehmlich Anfragen von Investor:innen, Mieter:innen, Unternehmen und aus der Stadtöffentlichkeit entgegennehmen und entsprechend steuern, um sowohl das Stadtplanungsamt als auch die BIS zu entlasten und die Koordinator:innenfunktion übernehmen. Eine weitere Person soll für die Öffentlichkeitsarbeit im weitesten Sinne zuständig sein und neben den Fragen der Bürger:innen vor Ort auch Führungen, Beteiligungsworkshops und administrative Aufgaben etc. organisieren und übernehmen. Ebenso sollen von hier aus Führungen durch das Quartier (etwa für Investor:innen, Studierendengruppen oder Bürger:innen) angeboten werden und Platz für Tagungsrunden oder andere Veranstaltungen sein. Auch die Investor:innen und Wohnungsgesellschaften sollen die

Möglichkeit bekommen, sich und ihre Projekte im „Werftquartierhaus“ zu präsentieren.

Im neugebauten Bürogebäude am Kohlenkai 1 – dem ersten Neubau im Werftquartier – stehen im Erdgeschoss geeignete Mieträume zur Verfügung, die zunächst für einen Zeitraum von zwei Jahren genutzt werden könnten.

Für die Umbau- und Herrichtungsarbeiten im Bürogebäude am Kohlenkai 1 können im bestehenden Zuwendungsbescheid „Planungskosten Werftquartier“ nicht benötigte Mittel in Höhe von 65.000,- € für das Jahr 2023 umgewidmet werden.

Hinsichtlich der Finanzierung der Personalstellen sowie der laufenden Kosten wird der Magistrat mit einer gesonderten Vorlage begrüßt.

### **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 regionalwirtschaftlichen Gutachtens. Im Rahmen von künftigen Gremienvorlagen zu der Finanzierung von Teilmaßnahmen ist es vorgesehen, bei der Senatorin für Wissenschaft und Häfen anteilige Personalkosten im Umfang von insgesamt einem VZÄ (TVL 12, Sachbearbeitung) des zuständigen Fachressorts einzubeziehen.
- Die Kosten für die Errichtung der öffentlichen Infrastruktur werden vom Land Bremen und der Stadt Bremerhaven entsprechend den jeweils zeitnah ermittelten konkreten Bedarfen in den kommenden Haushaltsaufstellungen des Landes und der Kommune Bremerhaven zu je 50 % eingeplant, sofern nicht Drittmittel wie Klimaschutzstrategie 2038/Fastlane, Städtebauförderungsmittel, GRW, EFRE, Bundesmittel wie z. B. RE:SET etc. eingeworben und eingesetzt werden können. Für künftige, konkrete Mittelbereitstellungen zu einzelnen Teilmaßnahmen sind gesonderte Gremienvorlagen mit einem anteiligen Finanzierungsbeschluss vorzulegen.
- Für die Umbau- und Herrichtungsarbeiten im Bürogebäude am Kohlenkai 1 für das „Werftquartierhaus“ können im bestehenden Zuwendungsbescheid „Planungskosten Werftquartier“ nicht benötigte Mittel in Höhe von 65.000,- € für das Jahr 2023 umgewidmet werden.
- Mit der In-Wert-Setzung, der Nachnutzung des z. T. brachliegenden Werftareals für eine urbane Mischnutzung und Schaffung von Grünzügen bzw. Freiräumen auf ehemaligen Werftgelände 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, BIS.

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

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

### **G Beschlussvorschlag**

Der Magistrat nimmt die Darstellung des Sachstandes der Gesamtmaßnahme „Werftquartier Bremerhaven“ zur Kenntnis.

Der Magistrat stimmt der Umsetzung der notwendigen öffentlichen Infrastruktur, wie sie sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan ergibt, zu. Dabei soll in erster Linie der bislang erfolgreiche Weg der Einbindung von Drittmitteln der EU und des Bundes und anderer Förderprogramme fortgesetzt werden.

Der Magistrat stimmt der hälftigen Finanzierung aus Mitteln des Landes und der Stadt Bremerhaven grundsätzlich zu, soweit Mittel der EU und des Bundes nicht zur Verfügung stehen. Der Magistrat erwartet, dass die Beschlussfassung zu den öffentlichen Investitionen und Grundstückstauschen im Rahmen von Einzelvorlagen erfolgt.

Der Magistrat stimmt der Einrichtung des zentralen Info- und Anlaufpunktes „Wertquartierhaus“ im Fischereihafen „Am Kohlenkai 1“ im Erdgeschoss zu.

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung einen gleichlautenden Beschluss zu fassen.

Grantz  
Oberbürgermeister

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlagen:

1. Plan: beschlossene und zu erwartende Förderungen
2. Broschüre Wertquartier (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)
3. PM Finanzierung Park Külkeninsel
4. Wissenschaftscampus
5. Wirtschaftliche Bewertung der Entwicklung des Wertquartiers, Prognos