

Vorlage Nr. 31/2023		
für die Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses - Bereich Wirtschaft.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 3

Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)
Lune Delta, Umsetzung erster Bebauungsplan

A Problem

Ausgangssituation

Die Fläche auf der Luneplate im Süden des Stadtgebietes von Bremerhaven stellt mit rd. 155 ha brutto das letzte großflächige Areal in Bremerhaven dar, das für die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung steht. In diesem Zusammenhang stellte das Büro regecon, Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung mbH im Rahmen einer Überarbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes Bremerhaven 2018/2019 fest, dass *„aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Dispositionsreserven an noch vorhandenen Gewerbeflächen der Standort Bremerhaven bereits kurzfristig nicht mehr in der Lage ist, für großflächige Ansiedlungen attraktive Flächen anzubieten“*. Als zentrale Handlungsempfehlung wurde die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen im westlichen Fischereihafen (ehem. Flugplatz) und auf der Luneplate empfohlen. Aktuell bestätigt wird diese Aussage durch das 2022 vom Büro Dr. Acocella erstellte Bedarfsgutachten zum Gewerbegebiet „Green Economy Lune Delta“ (Flächen Luneplate), in dem für das Stadtgebiet Bremerhaven eine vergleichende Analyse freier Gewerbegrundstücke vorgenommen und die Notwendigkeit der Entwicklung neuer gewerblicher Flächen nochmals betont wurde. Insbesondere die verkehrsgünstige Anbindung (Nähe zum Wesertunnel und BAB 27, geplante Küstenautobahn BAB 20, geplanter Ausbau der Hafeneisenbahn im Fischereihafen, geplanter Kajenausbau im Fischereihafen, geplanter Energy-Port) macht die Flächen auf der Luneplate als möglicher Standort für Unternehmen besonders attraktiv.

Die Erschließung der Luneplate als Gewerbefläche ist damit für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Bremerhaven von essentieller Bedeutung.

Die Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) hat im Auftrag der Grundstückseigentümerin, der Bremerhavener Entwicklungsgesellschaft Alter/Neuer Hafen mbH & Co. KG, (BEAN) bereits 2016 für das Gewerbegebiet Lune Delta ein Erschließungskonzept erarbeitet. Grundgedanke hierbei war die bedarfsgerechte Herrichtung der Bruttogewerbefläche von 155 ha bzw. der Nettogewerbefläche von 121 ha auf der Luneplate in mehreren Erschließungsabschnitten. Hierbei soll der Aspekt der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit im Zentrum der Zielsetzung stehen um das neu zu schaffende Gewerbegebiet als zukunftsweisendes Beispiel zu entwickeln. Eine Übersicht des zu entwickelnden Gewerbegebietes Lune Delta gibt die Anlage 1.

Beschlossenen Finanzierungen

Planungen Leistungsphasen 1-3 für die Gesamtfläche von 155 ha

Auf Basis des Erschließungskonzeptes der BIS wurden mit Senatsbeschluss vom 15.08.2017

GRW-Mittel in Höhe von 10.171.000 € für vorbereitenden Maßnahmen der Gesamtfläche bereitgestellt. Der Magistrat stimmte am 16.08.2017 und der Finanz- und Wirtschaftsausschuss am (FiWiAu) 02.11.2017 zu, den kommunalen Anteil der GRW-Mittel in Höhe von insgesamt 1.130.000 € sowie die Mittel für den Ankauf der Kompensationsflächen (nicht GRW-förderfähig) in Höhe von 7.750.000 € (zusammen 8.880.000 €) bereit zu stellen. Seit 2017 wurden in diesem Zusammenhang die Planungen der Leistungsphasen 1-3, Kampfmitelondierungen, Altlastenbeseitigungen, Planung und Bau von erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (CEF) und Konzeptionen für Kompensationsmaßnahmen sowie für erste Marketingmaßnahmen durchgeführt und Grundstücke für Kompensationsmaßnahmen angekauft.

Die Planungsergebnisse wurden in der Entscheidungsunterlage EW-Bau zusammengefasst und der zuständigen Stelle für die baufachtechnische Zuwendungsprüfung vorgelegt. Die Prüfergebnisse werden bis Ende Oktober 2023 erwartet.

Eingangsbereich Lune Delta / Gründerzentrum Green Economy

Neben den Planungsleistungen für die Gesamtfläche von 155 ha wurden per Senatsbeschluss vom 19.11.2019 für die Planung und Durchführung der Aufsandung einer ersten Teilfläche von ca. 2 ha GRW-Mittel in Höhe von 1.350.000 € bereitgestellt. Der Magistrat hatte zuvor am 06.11.2019 und der FiWiAu am 10.12.2019 der Bereitstellung des kommunalen GRW-Anteils (10 %) in Höhe von 135.000 € zugestimmt. Darüber hinaus wurden mit Senatsbeschluss vom 09.11.2022 GRW-Mittel in Höhe von 14,7 Mio. € für die Errichtung eines nachhaltigen Gründerzentrums „Green Economy“ bereitgestellt, das im Eingangsgebiet des Gewerbegebietes erstellt und als Keimzelle innovativer Unternehmen dienen wird. Der Magistrat stimmte am 14.12.2022 und der FiWiAu am 28.02.2023 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. Mit dem Bau des nachhaltigen Gründerzentrums soll am 01.02.2024 begonnen werden. Mit der Fertigstellung wird Ende 2025 gerechnet.

Nachhaltigkeitskonzept Lune Delta

Das Gewerbegebiet Lune Delta soll beispielhaft ein Gebiet für nachhaltiges Planen und Bauen sowie Wirtschaften werden. Bei der bereits durchgeführten Entwurfsplanung der Straßen und Brücken, der Aufsandung und der Freiflächen wurden die Aspekte nachhaltigen Bauens (Reduzierung Materialeinsatz, Verwendung von Recyclingbaustoffen, Verwendung klimaanangepasster Pflanzenarten, auf den Artenschutz und die Energieeinsparung ausgelegtes Lichtkonzept etc.) in hohem Maße berücksichtigt. Im September 2019 erhielt das Projekt für die Planungsarbeiten bereits das DGNB-Vorzertifikat in der höchsten Auszeichnungsstufe Platin, die auch in der fortschreitenden Planung angestrebt wird. Insgesamt wird für das Lune Delta eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB e. V.) angestrebt. Die Bewertung erfolgt dabei anhand von 30 Kriterien in Bereichen der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Die ökologischen Kriterien des Bremer Standards werden hiermit mehr als erfüllt. Das abschließende Erschließungszertifikat wird mit der Herstellung von mind. 75 % der Infrastruktur verliehen, die mit der Realisierung des 1. B-Plans erreicht werden.

Die nachhaltige Entwicklung und Errichtung des Lune Delta konkretisiert sich in folgenden Bereichen der öffentlichen und privaten Investitionen:

Aufsandung / Parzellierung

Die Luneplate besteht aktuell aus einer landwirtschaftlich genutzten Wiesenlandschaft, die mit gradlinig verlaufenden Gräben durchzogen ist. Im Gegensatz zu einer konventionellen Erschließung orientiert sich die Parzellierung der Gewerbeflächen an dem bestehenden Grabensystem. Die ökologisch gewachsenen Gräben werden im Zuge der Aufsandung zum größten Teil nicht mit Sand verfüllt, sondern ausgespart, so dass ein Inselsystem von aufgesandeten Warften entsteht. Darüber hinaus werden die bestehenden Gräben ökologisch aufgewertet. Insgesamt wurde und wird die zu erschließende Fläche durch Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen begleitet, d. h. es entstehen im Gebiet eine Vielzahl ökologisch wertvoller Flächen.

Wasserwirtschaft

Regenwasser soll dezentral auf betriebseigenen Flächen zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden oder versickern. Überschüssiges Regenwasser wird einem öffentlichen Retentionsnetz zugeführt, das aus Gräben und Wasserflächen (Lune Delta Wasser) besteht und über ein Staubauwerk reguliert wird. Neben den Fahrbahnen ist eine Muldenentwässerung (flache, begrünte Entwässerungseinrichtung zum Sammeln, Versickern oder Fortleiten von Oberflächenwassern) vorgesehen, die das Wasser der Verkehrsflächen sammelt, vorreinigt und anschließend versickern lässt. Ziel des Entwässerungssystems ist es, der durch den Klimawandel bedingten Wasserknappheit vorzubeugen, indem das Regenwasser wieder dem Grundwasser bzw. dem natürlichen Wasserkreislauf zugefügt wird.

Grünflächen / Gemeinschaftsflächen

Das Lune Delta zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Grün- und Wasserflächen aus. Neben den Gräben, die sowohl für Retention als auch für die ökologische Aufwertung des Gebietes dienen, durchzieht das Lune Delta Wasser, umgeben vom Lune Delta Park, die Gesamtfläche von Norden nach Süden. Diese Flächen dienen der Freizeitnutzung für Beschäftigte und Bewohner:innen der Stadt. Sowohl im nördlich als auch im südlichen Bereich des langgezogenen Lune Delta Parks sind öffentliche Flächen für Gemeinschaftseinrichtungen (Kita, Energie, Fahrradzentrum, Freizeit, Nahversorgung, Mobility Hubs) vorgesehen. Darüber hinaus wird eine erhöhte Aufenthaltsqualität durch Vorgaben zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Begrünung der Gewerbeflächen, die gleichsam zur ökologischen Aufwertung beitragen, erreicht.

Energieversorgung

Es ist geplant, das Gebiet ausschließlich mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Hauptziel des Energiekonzeptes ist die verpflichtende Nutzung von Photovoltaik. Die Nutzung der Abwärme aus der benachbarten zentralen Kläranlage über ein kaltes Nahwärmenetz (Wärme/Kälteerzeugung durch Differenzen der Umgebungstemperaturen) ist ebenfalls vorgesehen. Im Bereich der L-Warften des 1. Bauabschnitts ist das Aufstellen von bis zu 3 betriebseigenen Windenergieanlagen bis zu max. 100 Meter Höhe grundsätzlich möglich, jedoch aus Lärmschutzgründen bei den derzeit verfügbaren Anlagen nur im Tagbetrieb möglich (siehe Anlage). Die Nutzung von Flächengeothermie durch die Unternehmen ist grundsätzlich möglich. Weiterhin soll angesiedelten Unternehmen die Möglichkeit gegeben werden, die benachbarte Wasserstoffproduktion und -infrastruktur zu nutzen (Wasserstofftankstelle und künftiges Wasserstofftestzentrum auf dem ehem. Flugplatzgelände). Über die Eigenproduktion hinausgehende Energiebedarfe werden über Versorgungsverträge sichergestellt, die ausschließlich den Bezug von erneuerbaren Energien beinhalten.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept (Büro SPH Ingenieure Hannover) beinhaltet die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV, mit Bussen, Fahrrad und PKW. Das Mobilitätskonzept strebt einen ambitionierten, aber dennoch machbaren Modal-Split mit einem Anteil von über 70 % im Umweltverbund an (dieser Anteil ist auch über die DGNB Zertifizierung vorgegeben). Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets ist über zwei Anbindungspunkte an die Straßen „Am Luneort“ und „Seeborg“ geplant. Über eine ringförmige Hapterschließung wird das gesamte Quartier von diesen beiden Knotenpunkten aus erschlossen. Perspektivisch führt die Verlängerung der Planstraße A als Erschließungsstich weiter in das nördliche Teilgebiet der weiteren Bauabschnitte/B-Pläne. Auf den Gemeinschaftsflächen des 1. Bebauungsabschnitts ist die Errichtung von zwei Mobility Hubs im nördlichen und südlichen Bereich geplant. Insgesamt ist ein reduzierter Stellplatzschlüssel vorgesehen, der sich für die einzelnen Grundstücke/Unternehmen aus der Entfernung zu den geplanten Mobility Hubs ergibt. Nach aktuellen Schätzung werden ca. 630 Stellplätze erforderlich, die in den Mobility Hubs angesiedelt werden sollen. Auf den Höfen der Warften ist es vorgesehen, E-Ladestationen zu installieren. Um die Bindung an alternative Mobilitätskonzepte zu verstärken, sind entlang der öffentlichen Straßen keine Stellplätze vorgesehen. Für den Fuß- und Radverkehr ist ein ergänzendes, umfangreiches, unabhängig geführtes Wegenetz innerhalb der Grünanlagen vorgesehen, an der Hapterschließungsstraße wird ein Fahrradschnellweg angelegt. Dieser ist primär in

Nord-Süd Richtung ausgerichtet und über Querverbindungen mit den Erschließungsstraßen verbunden. Das Radwegesystem ist vor allem für die innerhalb des Quartiers stattfindenden Wege und zur Erholung vorgesehen. Zur Anbindung an den ÖPNV sind insgesamt sechs Bushaltestellen geplant, die das Gewerbegebiet mit einem Einzugsradius von max. 350 m erschließen. Die Bedienung soll im 10-Minuten-Takt und durch Verlängerung bzw. Ergänzung zweier vorhandener Buslinien erfolgen, die den Anschluss an den städtischen ÖPNV sicherstellen.



Abb. 17 Wegenetz Nahmobilität (Hintergrundkarte: ARGE suc, 05/2020)

Nachhaltiges Vermarktungskonzept

Grundsätzlich sollen im Lune Delta ausschließlich Unternehmen angesiedelt werden, die der Green Economy (umweltfreundliche Produkte [Green Technologie] und/oder nachhaltiges Wirtschaften [Green Transformation]) zugeordnet werden können. Zugrunde gelegt wird hierfür der Green Tech Atlas des Büros Roland Berger, der 2021 vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit veröffentlicht wurde. Hierbei wird Nachhaltigkeit sowohl ökonomisch, ökologisch als auch sozial definiert. Je nach Ausprägungsgrad des Nachhaltigkeits- und Ökologieaspektes in den Unternehmen sollen Konditionen für die Grundstücksvergabe gestaffelt werden. Hierzu werden bis zu 150 Bewertungspunkte vergeben, die nach den folgenden Kriterien vergeben werden:

- Ökonomische Nachhaltigkeit: Umsatzdichte (€/m²), Innovationskraft von Unternehmen und Produkten, Investitionsdichte (€/m²), Beschäftigungsdichte, Ausbildungsdichte, Beschäftigungsprognose nach Ansiedlung etc.,
- Soziale Nachhaltigkeit: Soziales Engagement, Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Flexible Arbeitszeitmodelle, Gesundheitsvorsorge, Mitarbeiter:innenbindung über betriebliche Teilhabe, Inklusion / Integration,
- Ökologische Nachhaltigkeit: Geringe Versiegelung von Flächen, Nisthilfen für heimische Arten, Anlage von Blühstreifen, Fassadenbegrünung über die Festsetzungen des B-Plans hinaus, Energiezertifizierung, Errichtung von Energieplus Gebäude, Fassaden PV Anlagen, Solar-Stromspeicher, sonstige innovative Speicher- und Energieerzeugungssysteme, Wahl des Baumaterials, rückbaufähige Bautechnik, DGNB-Zertifizierte Gebäude, Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel, Job-Tickets, Pooling für Liefer- und Produktionsverkehr etc.

Die BEAN wird die Voraussetzungen für die Vergabe von Grundstücken auf der Grundlage der dargestellten Nachhaltigkeitskriterien bewerten. In der Konsequenz führt dies dazu, dass bei einem nachgewiesenen Maß an Nachhaltigkeit eine bevorzugte Vergabe der angefragten Grundstücke erfolgt bzw. von einer Vergabe von Grundstücken abgesehen wird. Grundsätzlich werden die Grundstücke jedoch zu Marktpreisen vergeben.

Private Baumaßnahmen

Dieses Anreizsystem für nachhaltige private Investitionen wird durch verpflichtende Vorgaben im B-Plan verstärkt werden. Durch Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften werden grundlegende städtebauliche und ortsbildprägende Regelungen vorgegeben, die als Genehmigungsgrundlage für alle Vorhaben im Plangebiet verbindlich sind und zwingend beachtet werden müssen. Diese sind insbesondere Vorgaben zur:

- Regenwasserrückhaltung,
- Dachbegrünungsanteil für extensive oder intensive Begrünung,
- Photovoltaikanteil,
- Fassadenbegrünung, Stellplatzbegrünung, weitere Pflanzvorgaben (Bäume, Sträucher, Blühstreifen) Pflanzvorgaben für Vorbereiche,
- Gestaltungsvorgaben für Zäune, Gebäude, Dächer, Fassadenmaterialien und -farben,
- energetische Vorgaben,
- lärmtechnische Vorgaben,
- Beleuchtung,
- Ausgestaltung Grünflächen,
- Ausgestaltung zu Kreislaufzonen, Werkhofzonen, Gemeinschaftszonen,
- Anlage von Werbeflächen.

Ein Gestaltungshandbuch soll den Regelungsrahmen für Bauende und Nutzende der zukünftigen Unternehmen und Institutionen verdeutlichen. Auf unterschiedlichen Ebenen und mit unterschiedlichen Instrumentarien sollen die Vorgaben, die eine einheitliche und nachhaltige städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung sichern, jedoch ausreichend Flexibilität für individuelle Umsetzungsabsichten ermöglichen, gesteuert werden. Das Gestaltungshandbuch dient als Arbeitshilfe für die Umsetzung des Bebauungsplans und zur Erläuterung der angestrebten Ziele.

B Lösung

In den kommenden Jahren ist sukzessive die Umsetzung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen für den 1. Bauabschnitt bzw. den B-Plan 494 durchzuführen, der eine Fläche von 98 ha (Bruttogewerbefläche) umfasst. Im Rahmen der bereits durchgeführten Planungen wurden die Leistungsphasen 1-3 für die Gesamtfläche (155 ha) sowie die Leistungsphase 4 für die Fläche des B-Plans 494 (98 ha) bis Anfang 2023 fertig gestellt. Der B-Plan Nr. 494 soll voraussichtlich Anfang 2024 beschlossen werden.

Teilmaßnahmen des B-Plan 494

Aufsandung

Die Fläche des 1. Bauabschnitts muss in aufeinander abgestimmten Abschnitten aufgesandet

werden, um den Baugrund zu verdichten. Für die Aufsandungen der unterschiedlichen Flächen sind vorbereitende Maßnahmen wie Baufeldfreimachungen und Baustelleneinrichtungen notwendig. Anschließend werden Gräben und Gewässer ausgehoben, mit dessen Material die Primärspüldämme / Randverwallungen der Warften hergestellt werden. Dort werden die durch Nassbaggerarbeiten gewonnenen marinen Sande durch Spüleleitungen eingetragen und durch Drainagen entwässert. Die durchschnittliche Setzzeit beträgt ca. 6-12 Monate. Der aufgetragene Sand wird nach der Setzzeit wieder abgetragen und für die Aufsandung weiterer Teilflächen genutzt und umgeschichtet. Das Aufsandungsmanagement hat sowohl die inhaltlichen und zeitlichen Notwendigkeiten von Teilflächenaufsandung aufeinander abzustimmen als auch die finanziellen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Insgesamt sind für die Realisierung des 1. B-Plans folgende Aufsandungsabschnitte durchzuführen:

- Bereich der M- und S-Warften sowie der östlichen L-Warften. Die Flächenaufsandung der Warften wird voraussichtlich mit Spülsand in eingedeichten Großflächen realisiert. Die Setzungszeiträume sind abhängig von der Auflast und verfügbarem Kostenrahmen mit 6-12 Monaten anzusetzen. Danach wird der Sand abgetragen und in weitere Flächen umgelagert.
- Haupterschließungsstraßen A und B, teils C. Die Aufsandung der Verkehrserschließung wird als Linienbaustelle mit Trockensand umgesetzt.
- Gemeinschaftsflächen im nördlichen und südlichen Lune Delta Park.

Die Kosten für die Aufsandung für alle Abschnitte des Bereiches des 1. B-Planes werden von der BIS auf insgesamt 32,19 Mio. € netto geschätzt.

Baugrundverbesserung

Im Bereich vor und hinter den Brücken müssen zur Baugrundverbesserung Gründungspolster eingebaut werden. Die Kosten für die Baugrundverbesserung werden von der BIS auf 1,3 Mio. € geschätzt.

Erstellung der Hupterschließungsstraßen und Erschließungshöfe auf den Warften

Nach der Bodenverdichtung der Flächen für die Hupterschließungsstraße ist es geplant, die Flächen der begleitenden Radwege und der technischen Ausstattung (einschl. Entwässerungsanlagen) sowie vegetationstechnische Arbeiten durchzuführen. Die S- und M-Warften werden über sog. Werkhöfe erschlossen, die neben der reinen Erschließung multifunktionale Bereiche für Anlieferung, Car-Sharing, Fahrradabstellplätze, Wertstoffbereiche etc. sind. Hierzu wird auf den jeweiligen Warften zentral eine Fläche befestigt. Die Kosten für die Erstellung der Hupterschließungsstraßen A, B, teils C und der Werkhöfe sowie die Durchführung der vegetationstechnischen Arbeiten werden von der BIS auf 8,058 Mio. € geschätzt.

Ingenieurbauwerke

Brücke Süd

Das Brückenbauwerk kreuzt im südlichen Bereich der Planstraße B des Lune Deltas das neu herzustellende Lune Delta Wasser. Die Brücke ist als Einfeldbauwerk (zwei Stützen an den Enden der Brücke ohne mittige Stütze) geplant und umfasst eine Länge von ca. 68 m. Die Kosten für die Erstellung der Brücke Süd werden von der BIS auf 7,76 Mio. € netto geschätzt.

Brücke Mitte

Das Brückenbauwerk kreuzt im Verlauf der Planstraße B im Zentrum des Lune Deltas das noch herzustellende Lune Delta Wasser. Auch dieses Bauwerk wird analog der Brücke Süd als Einfeldbauwerk geplant und umfasst eine Länge von ca. 60 m. Die Kosten für die Erstellung der Brücke Mitte werden von der BIS auf 7,6 Mio. € netto geschätzt.

Brücke Nord

Das Brückenbauwerk kreuzt im nördlichen Bereich der Planstraße B des Lune Deltas das vorhandene Gewässer der alten Lune. Es handelt sich ebenfalls um ein Einfeldbauwerk mit einer Länge von ca. 57 m. Die Kosten für die Erstellung der Brücke Nord werden von der BIS auf 5,85 Mio. € netto geschätzt.

Anschlussbauwerk / Verlegung der Lune

Für den Anschluss der Brücke Nord an die Planstraße B und die vorhandene Straße „Am Luneort“ ist eine Anpassung des Luneverlaufs im Bereich des Brückenbauwerks Nord erforderlich. Die Kosten für die Verlegung der Lune werden von der BIS auf 0,4 Mio. € netto geschätzt.

Rahmendurchlässe Gräben

In Rahmen der Umsetzung des B-Plans 494 ist die Erschließung von zwei S-Warften im Süden des Gebietes vorgesehen. Die Erschließung der S-Warften erfolgt über die Planstraße A und macht jeweils eine Überquerung eines Grabens notwendig. Hierfür sind in den Gräben sog. Rahmendurchlässe einzubauen. Überführt werden die Zufahrten zu den S-Warften S1 und S2 mit einer Regel-Fahrbahnbreite von 5,00 m. Die Kosten für die Erstellung der rahmendurchlässigen Gräben zu den Warften S1 und S2 werden von der BIS auf 0,65 Mio. € netto geschätzt.

Schöpfwerk

Das Lune Wasser dient als Regenrückhaltebecken und wird ausschließlich durch Regenwasser gespeist. Abhängig von Jahreszeiten ist es notwendig, das Lune Wasser aus dem Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Alte Lune abzuleiten oder Wasser aus der Lune zuzuleiten, damit dieses im Sommer nicht trockenfällt. Der notwendige Zu- bzw. Ablauf erfolgt über ein Schöpfwerk, um einen gleichbleibenden Wasserstand im Retentionssystem und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu halten. Die Anbindung an das vorhandene Gelände erfolgt über einen Abschlussdamm der an das Staubauwerk Süd anschließt. Die Kosten für die Erstellung des Schöpfwerkes werden von der BIS auf 0,45 Mio. € netto geschätzt.

Herstellung des Commons „Lune Delta Park“ und „Lune Delta Wasser“

Der Lune Delta Park verläuft von Norden nach Süden durch das Gebiet des B-Plan 494. Vorgesehen ist insbesondere eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Anlagen von Aufenthaltsbereichen, Aussichtspunkten, naturnahe Initialbepflanzung der Uferbereiche, Anlage von Wegen sowie die Herstellung von Spiel-, Sport- und Freizeitflächen im Parkgelände. Das Lune Delta Wasser verläuft innerhalb des Lune Delta Parks von Norden nach Süden und bildet zusammen mit den Gräben des Gebietes den Retentionsraum. Für die Herstellung des Lune Delta Wassers ist es notwendig, analog zur Aufsandung den Bodenaushub durchzuführen. Der anfallende Boden wird entweder im Gebiet wiederverwendet oder für die angrenzenden Deicherhöhungen bereitgestellt. Im Südbereich wird der Lune Delta Park als Kompensationsmaßnahme naturnah angelegt, hier wird keine Freizeitnutzung vorgesehen. Die Kosten für die Erstellung des Lune Delta Parks Nord und Süd sowie des Lune Delta Wassers werden von der BIS auf 15,63 Mio. € netto geschätzt.

Herstellung der Commons „Mobility Hubs“

Das erstellte Mobilitätskonzept verdeutlicht die Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrs im Gebiet. Für den verbleibenden Verkehr sowie Sharingnutzungen, wie Lademöglichkeiten etc., werden zwei gesonderte Hubs notwendig. Darüber hinaus sollen die Mobility Hubs Räumlichkeiten bieten für Fahrradwerkstätten, Kultur, Begegnung und Einzelhandel. Für die Planung und den Bau von zwei Mobility Hubs schätzt die BIS Kosten in Höhe von rd. 16,8 Mio. €.

Marketing

Wesentlich für den Erfolg des Lunde Deltas ist es, dieses Gewerbegebiet offensiv und frühzeitig zu vermarkten. In der Planungs- und Bauphase soll bereits ein Markenaufbau erfolgen, mit dem Ziel, das Lunde Delta regional und überregional bekannt zu machen. Konkret ist die Entwicklung einer Website, Anzeigenschaltung, Messeauftritte sowie redaktionelle Beiträge in Fachzeitschriften geplant. Ziel ist es, Ansiedlungsinteressierten frühzeitig einen Eindruck ihres potentiellen zukünftigen Standortes zu vermitteln und ihnen die Möglichkeit zu geben, aktuelle Informationen einzuholen sowie den aktuellen Baustatus zu verfolgen. Dieses zukünftig neue Gewerbegebiet wird innovativ und nachhaltig, sozial ausgeglichen und ökologisch zukunftsfruchtig entwickelt. Dieses Image soll nach innen und außen vermarktet werden. Für die Realisierung dieser Vermarktungstätigkeiten über einen Zeitraum von 6 Jahren schätzt die BIS für die Jahre 2024 bis 2029 Gesamtkosten (inkl. 5 % jährliche Preissteige-

rung) in Höhe von 1,42 Mio. €. Eigenleistungen der BEAN als Eigentümerin des Geländes sind in den dargestellten Kosten nicht enthalten.

Projektmanagement BIS

Die Kosten der Projektsteuerung werden analog zum bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrag BEAN/BIS mit 5 % der veranschlagten Kosten über die Laufzeit des Projekts angesetzt.

B-Plan 494 in der Maßnahmenübersicht

In der Übersicht ergeben sich für die Umsetzung des B-Plans 494 folgende Maßnahmenübersicht:

Teilmaßnahme
Aufsandung der Warften /Gewerbeflächen und Straßen
Baugrundverbesserung
Erstellung der Haupterschließungsstraßen A und B teils C und die Werkhöfe
Ingenieurbauwerke und Freiflächen
Brücke Süd
Brücke Mitte
Brücke Nord
Anschlussbauwerk
Rahmendurchlässige Gräben
Schöpfwerk
Herstellung Lune Delta Park und Lune Delta Wasser
Verkehrsanlagen / Mobility Hubs
Marketing (2024 - 2029)
Projektmanagement BIS

Für die Realisierung des B-Planes sind die nachfolgend aufgeführten Teilmaßnahmen umzusetzen. Bei den hierin enthaltenden Kostenangaben handelt es sich um Kostenberechnungen der Leistungsphasen 1-3, die auf aktuellen Sachständen und Marktbedingungen basieren. Nach heutigem Stand ergeben sich hierbei Gesamtkosten von rd. 103,02 Mio. € (netto) für die Realisierung des B-Plans 494. Vor dem Hintergrund eines langen Umsetzungszeitraumes ist jedoch davon auszugehen, dass die tatsächlichen Kosten hiervon abweichen werden. Eine aktualisierte Kostenberechnung wird für künftige Beschlüsse und Bereitstellungen von Mitteln für Teilmaßnahmen entsprechend vorgelegt.

Unterhaltungskosten

Die Unterhaltungskosten der öffentlichen Infrastruktur sowie der Kompensationsmaßnahmen für den von den Naturschutzbehörden festgelegten Zeitraum bis zur Erlangung der ökologischen Funktionsfähigkeit sind von der BEAN als Erschließungsträgerin zu finanzieren. Durch die Auswahl langlebiger Materialien können ggf. Unterhaltungsintervalle verlängert und somit Kosten ggf. reduziert werden. Die dauerhafte Unterhaltung - über den Zweckbindungszeitraum hinaus - der externen Kompensationsmaßnahmen ist von der Stadt Bremerhaven zu gewährleisten.

Aktuell zu beschließende Teilmaßnahmen

Im Rahmen der aktuellen Vorlage sollen die notwendigen Mittel für die Umsetzung erster Teilmaßnahmen des B-Plans 494 bereitgestellt werden, die in der zeitlichen Abfolge der Gesamtumsetzung prioritär realisiert werden müssen. Konkret sollen die Leistungsphasen 4-8 für die Aufsandung und Straßenbau der Planstraßen A im Bereich C1 und M1, die Errichtung der Brücke Süd sowie die Aufsandung der Warft S1 und M1 bereitgestellt werden (siehe Anlage 2). Die Berechnungen und Ergebnisse der Planungen der Lph 1-3 haben folgende Kosten ermittelt:

	Nettokosten
Planstraße A, Abschnitt C1, - Aufsandung der Fläche sowie Straßenbau	1.316.368 €

Planstraße A, Abschnitt M1, - Aufsandung der Fläche	538.427 €
Brücke Süd - Baugrundverbesserungen sowie Erstellung der Brücke	8.442.225 €
Brücke Nord, Planungen	69.696 €
Verlegung der Lune im Bereich Brücke Nord	211.519 €
Warft S1 - Aufsandung	1.569.109 €
Warft M1 - Aufsandung	1.887.743 €
Gesamt	14.035.087 €
Projektsteuerung BIS 5 %	701.755 €
<u>Gesamt</u>	<u>14.736.842 €</u>

Insgesamt werden für die Realisierung der dargestellten Teilmaßnahmen Mittel in Höhe von 14.736.842 € benötigt. Träger der Maßnahme und Zuwendungsempfänger für die GRW Mittel ist die Bremerhaven Entwicklungsgesellschaft Alter/Neuer Hafen mbH (BEAN). Bei den Kosten handelt es sich um Nettokosten, da die BEAN zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Kosten Baufachtechnische Prüfung

Für die baufachtechnische Prüfung durch die zuständige Stelle der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung fallen keine Kosten an.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Die im Rahmen dieser Vorlage zu beschließenden Mittel für die Aufsandung der einzelnen Flächen sind Grundlage für alle nachfolgenden Nutzungsmöglichkeiten und somit noch keine Festlegung einer spezifischen Nutzung. Es ist jedoch vorgesehen im Herbst 2023 eine Untersuchung zu den regionalwirtschaftlichen Auswirkungen und der perspektivischen Entwicklung des Lune Deltas zu beauftragen. Die Wirtschaftlichkeit der zu beschließenden Teilmaßnahmen ist nur im Gesamtzusammenhang möglich und wird im Rahmen der oben genannten Studie insgesamt bewertet.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 08.11.2023 einen gleichlautenden Beschluss gefasst.

C Alternativen

Keine.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlages

Die aktuell zu beschließenden Maßnahmen sind 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. Die Maßnahme kann 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 kommunalen Zuschussförderung in Höhe von 5% zu finanzieren. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme stellt sich daher wie folgt dar:

Anteilige Finanzierung der Gesamtmaßnahme

Mittelherkunft	Beträge in €
Bund (47,5 % GRW-Anteil)	7.000.000
Land (47,5 % GRW-Anteil)	7.000.000

Gesamt GRW-Anteil (95 %)	14.000.000
Bremerhaven (5 % kommunaler Anteil)	736.842
Gesamtkosten	<u>14.736.842</u>

Die GRW Mittel werden wie folgt benötigt:

Jahrest ranchen Land- /Bundesmittel und kommunaler Anteil (2024-2026)

Jahr	Gesamt	BHV (5 %)	Land Bremen / Bund (95 %)
2024	4.421.052 €	221.052 €	4.200.000 €
2025	7.368.422 €	368.422 €	7.000.000 €
2026	2.947.368 €	147.368 €	2.800.000 €
Gesamt	<u>14.736.842 €</u>	<u>736.842 €</u>	<u>14.000.000 €</u>

Die benötigten GRW-Mittel stehen innerhalb des GRW-Programms (Verpflichtungsrahmen von rd. 19 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.

Sollten sich Mehrkosten durch Inflation und Preissteigerungen ergeben, die den zugrundeliegenden Kostenrahmen übersteigen, sind diese von der Stadt Bremerhaven zu tragen.

Die Geschlechtergerechtigkeit wird sichergestellt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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.

Das von der Vorlage betroffene Grundstück liegt im Stadtteil Fischereihafen, für den es keine Stadtteilkonferenz gibt. Die Bevölkerung wurde im Zuge des B-Plans Nr. 494 beteiligt.

E Beteiligung/Abstimmung

Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, BIS.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Die Vorlage ist für eine Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts entgegen.

G Beschlussvorschlag

1. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss stimmt der weiteren Planung und der baulichen Umsetzung des 1. B-Planes des nachhaltigen Gewerbegebietes Lune Delta zu.
2. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss stimmt der Finanzierung des kommunalen GRW-Anteils (5 %) in Höhe von 736.842 € vorbehaltlich der Mittelbereitstellung im Haushalt zu. Die Mittel sind aus der Haushaltsstelle 6782 703 01 „Allgemeine investive Infrastrukturmaßnahmen“ in den Jahren 2024: 221.052 €, 2025: 368.422 € und 2026: 147.368 € bereit zu stellen.
3. Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass ggf. anfallende Mehrkosten durch die Stadt Bremerhaven zu tragen sind.

Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1: Lageplan gesamt
Anlage 2: Lageplan aktuelle Maßnahmen
Anlage 3: WU