

<b>Tischvorlage Nr. VI/ 63/2024</b>		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29.08.2024		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	<b>ja</b>	Anzahl Anlagen: 8

**Innenstadt Neu denken: Städtebauliche und hochbauliche Entwicklung des Areals ehem. Karstadt / Eulenhof / Nordende Columbus Center / Querung Columbusstraße / Querung Alter Hafen und ehem. Finanzamtsgrundstück**

**A Problem**

Nach der Schließung des Kaufhauses Karstadt und dem Erwerb der Immobilie durch die Stadt Bremerhaven im September 2021 (s. Vorlage Nr. StVV-V 61/2021), wird das Gebäude derzeit zurückgebaut (Anlagen 1 u. 6). Hintergrund für den Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt war die Sorge vor einem langfristigen Leerstand mit erheblichen negativen Folgen für die gesamte Innenstadt und die angrenzenden Havenwelten. Ziel ist deshalb, an dieser exponierten Lage im Herzen der Innenstadt mit der Entwicklung und Umsetzung eines gelungenen städtebaulichen Konzeptes, einhergehend mit einer nachhaltigen Architektursprache der baulichen Maßnahmen und einer anziehenden Nutzungsmischung, eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Bremerhavener Innenstadt zu erreichen. Dazu gehört auch die Optimierung der schon seit Jahren bemängelten, unattraktiven fußläufigen Verbindungen zwischen der Innenstadt und den touristischen Attraktionen in den Havenwelten, ebenso wie die Schaffung fehlender Plätze mit Aufenthaltsqualität.

Geplant war, die Liegenschaft mit privaten Investoren unter Begleitung eines Gestaltungsbeirats zu entwickeln und umzusetzen. Ein potentieller privater Investor aus der Region, der schon früh sein Interesse bekundete, hat jedoch von seinen Planungen wieder Abstand genommen. Trotz der angespannten Lage bei den Baukosten und Zinsen war es dann im Frühjahr 2024 gelungen, mit der H.H. Wohnprojekt 24 GmbH eine Anhandgabevereinbarung (vgl. Magistratsvorlage. Nr. I/39/2024) abzuschließen. Die Gesellschaft hat für ihre Planungen das Architekturbüro Gerber (Dortmund) mit vertiefenden Planungen beauftragt, deren vertrauliche Ergebnisse mit Vertreter:innen des Gestaltungsbeirats diskutiert wurden.

Die H.H. Wohnprojekt 24 GmbH hat allerdings deutlich gemacht, dass ihre Investitionsbereitschaft von einer langfristigen Mietzusage großer Flächen seitens der öffentlichen Hand abhängig ist. Der - aufgrund der angespannten Situation bei den Baukosten und Zinsen - erwartete Mietzins ist jedoch seitens der Stadt und auch seitens eines potentiellen Interessenten nicht darstellbar. Vor diesem Hintergrund wurde mit der H.H. Wohnprojekt 24 GmbH in einem Gespräch vereinbart, dass die Anhandgabevereinbarung über einen Aufhebungsvertrag in beiderseitigem Einvernehmen beendet wird.

Unstrittig ist, dass die Corona-Pandemie in fast allen Innenstädten Deutschlands zu erheblichen Umbrüchen geführt hat. Das sich ändernde Einkaufs- und Freizeitverhalten, einhergehend mit einer zunehmenden Konkurrenz des Onlinehandles, hat deutlich gemacht, dass sich

Innenstädte nicht mehr allein durch den Einzelhandel bestimmen, sondern dass eine interessante Nutzungsmischung mit Aufenthaltsqualität in Zukunft für die Attraktivität einer Innenstadt ausschlaggebend sein wird. Deshalb hat die Stadt, parallel zu der Suche nach privaten Immobilieninvestoren, basierend auf den Konzepten und Studien des ZIZ-Projektes (Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“) Nutzungsideen für den Standort geprüft, auf die die Stadt selber Einfluss ausüben kann und die zu einer attraktiven, sich gegenseitig befördernden Nutzungsmischung der Innenstadt beitragen.

Ein zentraler Baustein zur Impulsgebung in der Neuausrichtung der Innenstadt bildet die Weiterentwicklung der Stadtbibliothek zu einem Campus für Kultur, Begegnung und Bildung für die, gefördert durch das o. g. Bundesprogramm eine Machbarkeitsstudie erstellt wurde (vgl. Magistratsvorlagen Nr. I/12/2024 und IV/18/2024). Die Stadtbibliothek ist derzeit Mieterin von Räumlichkeiten im Hanse Carré, die den Entwicklungsplänen nicht genügen und für die eine jährliche Miete in Höhe von rd. 500.000 € zzgl. Nebenkosten in Höhe von rd. 270.000 € aufzubringen ist.

Beispiele für eine gelungene Konzeption einer interessanten Nutzungsmischung mit Aufenthaltsqualität und deren Umsetzung sind das „Forum“ in Groningen und das „DOKK1“ im dänischen Aarhus.

Im „Forum“, einem spektakulären Gebäude auf dem Nieuwe Markt in Groningen, sind neben der Stadtbibliothek auch die Tourist-Information und das neue niederländische Museum für Comics, Animationen und Spiele, die „Storyworld“, untergebracht. Im obersten Stockwerk gibt es ein Café-Restaurant sowie eine Dachterrasse mit Dachkino und einer fantastischen Aussicht über die Stadt. Mit Plätzen zum Lernen und Arbeiten, Konferenzräumen und interaktiven Installationen ist das „Forum“ ein universeller Ort für Veranstaltungen wie Talkshows, Vorträge, Debatten, Filme, Dokus, Kurse, Workshops, Festivals, Feste und Ausstellungen (s. Anlage 2). Die Stadt Groningen rechnet mit 1,6 Mio. Besucher:innen pro Jahr.

In Aarhus hat die öffentliche Bibliothek im sogenannten „DOKK1“ in jüngster Zeit eine gewaltige Transformation von der altherwürdigen Bildungsstätte zum multiplen Kultur- und Veranstaltungsort erfahren. Das architektonisch einem Kreuzfahrtschiff nachempfundene Gebäude beherbergt eine Bibliothek der Zukunft, die nicht nur Bücher bereithält, sondern in hohem Maße auch die Vermittlung durch Technologien und Medien in den Mittelpunkt stellt. Der große Mehrzwecksaal in der Mitte des Gebäudes ist für Konzerte, Theatervorstellungen, Vorträge und Bürgerversammlungen vorgesehen. Ein Café rundet das Angebot ab. Im „DOKK1“ kann man sowohl in Ruhe entspannen als auch aktiv sein, zuhören, spielen und die vielen Möglichkeiten, die das Haus bietet, entdecken. Es bietet u. a. kosten- und barrierefrei interaktive Medien, Spiele, Verkleidungsmöglichkeiten und - sowohl drinnen als auch draußen – Spielplätze. Neben Bibliothek, Multimedia-Zentrum, Café und Tagungsräumlichkeiten werden im „DOKK1“ auch kommunale Dienste für Bürger:innen angeboten. Die Stadt Aarhus rechnet mit einer Million Benutzer pro Jahr (s. Anlage 3).

Zur Nutzungsmischung und nachhaltigen Belebung der Innenstadt insbesondere auch für Jugendliche und junge Familien würde außerdem die Ansiedlung einer Jugendherberge in der Innenstadt beitragen. Nach der Schließung des von der BBU betriebenen Jugendgästehauses fehlt ein entsprechendes Angebot in der Seestadt. Eine von der BBU in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie für eine neue Jugendherberge in Bremerhaven kam zu dem Ergebnis, dass eine Jugendherberge in der Innenstadt deutlich dazu beitragen könne, dass die Übernachtungszahlen in einem Jugendgästehaus mit Standort in der Bremerhavener Innenstadt signifikant ansteigen. Der Magistrat hat diese Studie in seiner Sitzung am 28.02.2024 (vgl. Vorlage Nr. I/301/2023) zur Kenntnis genommen, und die Dezernate I und II gebeten, dahingehend Gespräche mit dem Deutschen Jugendherbergswerk aufzunehmen, ob dort Bereitschaft besteht, eine Jugendherberge in der Bremerhavener Innenstadt zu betreiben.

Daraufhin wurde mit dem Jugendherbergswerk Bremen/Niedersachsen (Die Jugendherbergen gemeinnützige GmbH, Die Jugendherbergen im Nordwesten), das an 27 Standorten in Nordwestdeutschland erfolgreich Jugendherbergen betreibt, Gespräche aufgenommen. Die

gemeinnützige GmbH hat 710 Mitarbeiter:innen und rd. 220.000 Gäste/a bei rd. 775.000 Übernachtungen. Das Jugendherbergswerk hat 10 potentielle weitere Standorte geprüft und kommt zum Ergebnis, dass daraus ein weiterer Standort umgesetzt werden soll: Konkret besteht starkes Interesse an dem Standort in der Bremerhavener Innenstadt.

Moderne Jugendherbergen bieten ihren Gästen vielfältige Programme zum Beispiel zu Themen wie Umwelt, Sport, Kultur oder Gesundheit an. Familienzimmer, Veranstaltungsräume und Seminarausstattung sind in den modernen Häusern selbstverständlich. Als Beispiel kann hier die vom o. g. Jugendherbergswerk betriebene Jugendherberge Oldenburg aufgeführt werden (s. Anlage 4), die über ihr Tagungs- und Seminarangebot auch den MICE-Bereich stärkt.

In den Gesprächen mit dem Jugendherbergswerk geht es konkret um die Errichtung eines Inklusionsbetriebes mit bis zu 250 Betten und 40.000 Übernachtungen, für den das Jugendherbergswerk Räumlichkeiten für 30 Jahre anmieten will.

Als potentielles attraktives Angebot im Bereich Handel und Gastronomie wurde, gefördert durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“, die Möglichkeit der Etablierung einer „Markthalle der Nachhaltigkeit“ durch Vergabe einer Machbarkeitsstudie geprüft. Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass eine „klassische“ Markthalle der Nachhaltigkeit nicht wirtschaftlich sei, gleichzeitig wurde für den zentralen Innenstadtbereich allerdings ein räumliches, insbesondere vollsortimentiertes Nahversorgungsdefizit ausgemacht, sodass die Gutachter vorschlugen, die Möglichkeit zur Ansiedlung einer „Markt-Kaufhalle“ zu prüfen wie bspw. die Rindermarkthalle in Hamburg (Betreiber Edeka) oder die Akzenta in Dortmund (Betreiber Rewe) (s. Magistratsvorlage Nr. I/283/2023-1).

Parallel zu den vorgenannten Überlegungen und Gesprächen zur strategischen Neuausrichtung der Innenstadt, wurde das Stadtplanungs- und Architekturbüro De Zwarte Hond aus Groningen und Köln im Rahmen des Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ zunächst beauftragt, Vorschläge zu unterbreiten, wie die Innenstadt besser an die Havenwelten und die Weser angebunden werden kann. Dieser Auftrag zur gezielten In-Wertsetzung des öffentlichen Raumes wurde ergänzt um eine konkretisierende Betrachtung dieser Fragestellung für den Bereich Karstadt/Eulenhof/Alter Hafen/Nordende Columbus Center. De Zwarte Hond hat hier Lösungsvorschläge vorgelegt, die eine zurückgenommene Bebauung im Bereich des Eulenhof- und Karstadtgrundstücks beinhalten und im Gegenzug eine größere Grünanlage bzw. Freifläche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Verbesserung der Verbindung zwischen den Havenwelten und der Innenstadt auf dieser Achse vorsehen mit komfortabler Querung der Columbusstraße und des Alten Hafens.

Mit dem Rückbau des Karstadt-Gebäudes kann nunmehr die in diesem Abschnitt überbaute Straße Am Alten Hafen wiederhergestellt und für noch zu definierende Verkehre (Fußgänger, Radfahrer, Rettungsfahrzeuge, Anlieferung und ggf. weitere) geöffnet werden. Eine sachgerechte Prüfung soll an ein geeignetes externes Büro vergeben werden. Die auf der Westseite rückwärtig des ehemaligen Karstadtgebäudes entstehende Fläche könnte für den avisierten Nahversorger (Markthalle) und potentiellen weiteren Einzelhandel zur Verfügung gestellt werden. Auch hierfür bedarf es vertiefter Planungen.

Als Nutzung für das Areal des ehemaligen Finanzamtes hat der Bau- und Umweltausschuss am 04.06.2024 einen sogenannten „PikoPark“ beschlossen. Das Areal soll als kleine, naturnah gestaltete Parkanlage hergerichtet werden und so die Aufenthaltsqualität der Innenstadt verbessern und das soziale Miteinander, die Artenvielfalt und die Klimaanpassung stärken.

Das Gartenbauamt konnte dafür über das KfW-Programm „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“ (Klima- und Transformationsfonds des Bundes) Fördermittel in Höhe 775.000 € (inkl. 10 % Eigenanteil der Kommune) einwerben.

Es wird die Planung im eigenen Hause durch eigene Mitarbeitende (Landschaftsarchitekt:innen) voranbringen, eine Bürger:innenbeteiligung veranlassen, Varianten entwickeln und den Park nach politischem Beschluss bis zur Umsetzung begleiten. Die dauerhafte Pflege

obliegt als städtische Grünfläche später dem Gartenbauamt.

Da eine komplette Parkherstellung bis zur SAIL Bremerhaven 2025 unrealistisch ist, können temporäre Lösungen entwickelt werden, die vor allem zur SAIL Bremerhaven 2025 Besucher:innen anziehen. Ideen sind bereits vorhanden. Die Finanzierung lässt sich allerdings nicht über das KfW-Programm darstellen.

## **B Lösung**

Um die Entwicklung des ehemaligen Karstadtareals voranzutreiben und eine attraktive Bebauung mit überregionaler Anziehungskraft zu realisieren, wurden mit der STÄWOG Gespräche über eine mögliche Bebauung des Karstadtgeländes für eine neue moderne Stadtbibliothek und eine Jugendherberge unter dem Arbeitstitel „Forum Bremerhaven“ geführt.

Um die Umsetzungsperspektiven auszuloten, plant die STÄWOG zunächst eine Machbarkeitsstudie erarbeiten zu lassen. Diese Studie soll neben inhaltlichen und baulichen Verknüpfungen zwischen der Stadtbibliothek und der Jugendherberge auch die Anbindung an das Columbus-Shopping Center ermitteln. Die Ergebnisse des Gestaltungsbeirats vom 30.05.2024 sollen dabei beachtet werden (s. Anlage 7 u. 8). Ebenfalls ist die Wirtschaftlichkeit des Projekts in Form von prognostizierten investiven und jährlichen betrieblichen Kosten, jährlichen Einnahmen (z. B. durch Verpachtung) und Ersparnissen (z. B. durch die notwendige Kapitalaufstockung) über einen Zeitraum von 30 Jahren zu ermitteln und darzustellen.

Die Machbarkeitsstudie soll von dem Dortmunder Architekturbüro Gerber Architekten GmbH, das bereits für die HH Wohnprojekt 24 GmbH im Zuge der Anhandgabevereinbarung tätig war und mit dem Gestaltungsbeirat sehr gut zusammengearbeitet hat erstellt werden. Die im Rahmen der Anhandgabevereinbarung geleisteten Vorarbeiten werden dabei von der STÄWOG übernommen.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 5. Juli 2022 gefasste Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 503 „Nachnutzung Karstadtareal“ ist wieder aufzuheben. Für den das ehemalige Karstadtareal rechtskräftigen Bebauungsplan M023 vom 24.11.1977 werden auf Grundlage des auch zukünftig einzusetzenden Gestaltungsbeirates von Seiten des Stadtplanungsamtes Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt. Dieses Vorgehen kann zu einer erheblichen Zeiterparnis führen.

In Abhängigkeit der jeweiligen zukünftigen Nutzung der zu errichtenden oder umgestalteten Gebäude(teile) wird die STÄWOG auch prüfen, welche Flächen des ehemaligen Karstadtgeländes in das Eigentum der STÄWOG übergehen oder von der Stadt in Erbpacht übernommen werden. Für das „Forum Bremerhaven“, welches die STÄWOG über die avisierte Kapitalaufstockung finanzieren möchte, bietet sich eine Erbpachtvertrag mit der Stadt an. Die Jugendherberge wird ohne kommunale Zuwendungen errichtet und betrieben und über einen 30 Jahre laufenden Mietvertrag finanziert. Hier würde die STÄWOG/STÄGRUND Eigentümerin des Grundstücks werden, auf welchem das Jugendgästehaus errichtet wird.

Während der STÄWOG die Zuständigkeit über den Hochbau obliegt, wird parallel die BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH gebeten, basierend auf dem Freiraum- und Grünflächenkonzept des Büros De Zwarte Hond, Planungsaufträge vorzubereiten, die

- die Verbesserung der ebenerdigen Verbindung zwischen den Havenwelten, dem Alten Hafen über die Columbusstraße unter Berücksichtigung der entsprechenden Beschlusslage der Stadtverordneten (Beschluss StVV Antrag 10/2023) in Richtung Bürgermeister-Smidt-Straße und Große Kirche,
- die Parkgestaltung des ehem. Finanzamtsgrundstücks und die Begrünung der Glasarkaden in der Fußgängerzone,
- eine Freiraumgestaltung entlang der Achse Große Kirche, Karstadt, Eulenhof, Alter Hafen,
- die Planung, Gestaltung und attraktive Nutzung der nach dem Karstadt-Abriss wieder

durchgehenden Straße Am Alten Hafen,

- die Prüfung zur Schaffung eines wettergeschützten Einganges zur Oberen Bürger an Stelle der ehemaligen Karstadtpassage zur Stärkung der Fußverkehre in Richtung Havenwelten und Columbus-Center,
- die Prüfung der Unterbringung von Einzelhandelsunternehmen und einer „Kauf-Markthalle“ im nördlichen Bereich der im Eigentum der STÄPARK befindlichen Park-decks im Columbus-Center inkl. Ersatzparkflächen im Innenstadtbereich sowie
- die Ermittlung der sich aus den Bebauungen ergebenden quantitativen und qualitativen Anforderungen an den ruhenden Verkehr

beinhalten.

Hierzu sind Umfang und Kosten der Planungsaufträge zu ermitteln, wonach auf deren Grundlage entsprechende Gremienbefassungen vorgesehen sind. Die Planungskosten sollen aus den aufgrund der Einigung im Landeshaushalt zwischen Bremen und Bremerhaven zusätzlich zur Verfügung gestellten Mittel in Höhe von 5 Mio. € finanziert werden.

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie und die Vorbereitung der Planungsaufträge sind eng mit dem Referat für Wirtschaft, Tourismus und Wissenschaft und dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Das Bauordnungsamt, das Amt für Straßen und Brücken, das Gartenbauamt, das Amt für Menschen mit Behinderung sowie Seestadt Immobilien sind entsprechend zu beteiligen. Die jeweiligen Fortschritte sind in der Lenkungsrunde Innenstadt darzustellen.

Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie und entsprechender Gremienbefassung ist auf Basis der Ergebnisse vorgesehen, dass die STÄWOG für den Gebäudekomplex „Forum Bremerhaven“ in einer zweiten Phase ein Wettbewerbsverfahren für den Hochbau ausloben wird. Die Ergebnisauswahl wird unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats mit öffentlicher Begleitung durchgeführt. Die Realisierung geschieht anschließend in der 3. Phase.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 28.08.2024 einen entsprechenden Beschluss gefasst und die Stadtverordnetenversammlung gebeten, ebenso zu beschließen.

### **C Alternative**

Das ehemalige Karstadtareal in exponierten Lage wird nicht durch ein gelungenes städtebauliches Konzept, einhergehend mit einer nachhaltigen Architektursprache der baulichen Maßnahmen und einer anziehenden Nutzungsmischung, entwickelt, um eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Bremerhavener Innenstadt zu erreichen.

### **D Auswirkungen des Beschlussvorschlags**

Die Planungskosten für

- die Verbesserung der ebenerdigen Verbindung zwischen den Havenwelten, dem Alten Hafen über die Columbusstraße unter Berücksichtigung der entsprechenden Beschlusslage der Stadtverordneten (Beschluss StVV Antrag 10/2023) in Richtung Bürgermeister-Smidt-Straße und Große Kirche eine Freiraumgestaltung entlang der Achse Große Kirche, Karstadt, Eulenhof, Alter Hafen,
- die Parkgestaltung des ehem. Finanzamtsgrundstücks und die Begrünung der Glasarkaden in der Fußgängerzone,
- die Planung, Gestaltung und attraktive Nutzung der nach dem Karstadt-Abriss wieder durchgehenden Straße Am Alten Hafen,
- die Prüfung zur Schaffung eines wettergeschützten Einganges zur Oberen Bürger an Stelle der ehemaligen Karstadtpassage zur Stärkung der Fußverkehre in Richtung Havenwelten und Columbus-Center,
- die Prüfung der Unterbringung von Einzelhandelsunternehmen und einer „Kauf-Markthalle“ im nördlichen Bereich der im Eigentum der STÄPARK befindlichen Park-decks im Columbus-Center inkl. Ersatzparkflächen im Innenstadtbereich sowie
- die Ermittlung der sich aus den Bebauungen ergebenden quantitativen und qualitativen Anforderungen an den ruhenden Verkehr

sollen aus den aufgrund der Einigung im Landeshaushalt zwischen Bremen und Bremer-

haven zusätzlich zur Verfügung gestellten Mitteln in Höhe von 5 Mio. € finanziert werden.

Der Beschlussvorschlag hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Genderneutralität wird durch den Beschlussvorschlag nicht beeinflusst.

Es sind keine Klimaschutzzielrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Besondere Belange von ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern oder des Sports sowie von Kindern, Jugendlichen und jüngeren Erwachsenen sind nicht betroffen.

Die Berücksichtigung der besonderen Belange von Menschen mit Behinderung werden durch die Beteiligung des Amtes für Menschen mit Behinderung sichergestellt.

Die Beteiligung der Stadtteilkonferenz Mitte erfolgt im Zuge der Sitzung(en) des Gestaltungsbeirats.

### **E Beteiligung**

BIS, STÄWOG, Seestadt Immobilien, Stadtbibliothek, Amt 57, Amt 61, Amt 63.

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

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

### **G Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass die Anhandgabevereinbarung zwischen der Stadt Bremerhaven und der H.H. Wohnprojekt 24 GmbH über einen Aufhebungsvertrag in beiderseitigem Einvernehmen beendet wird.

Die Stadtverordnetenversammlung befürwortet die Errichtung der neuen Stadtbibliothek unter Zugrundelegung der Machbarkeitsstudie „Weiterentwicklung der Stadtbibliothek zu einem Campus für Kultur, Begegnung und Bildung“ des Planungsbüros Schrammel Architekten Stadtplaner PartGmbH auf dem ehemaligen Karstadtgelände und nimmt die Bereitschaft des Jugendherbergswerks Bremen/Niedersachsen (Die Jugendherbergen gemeinnützige GmbH, Die Jugendherbergen im Nordwesten) wohlwollend zur Kenntnis, sich in die weiteren Planungen auf dem Karstadtgelände einzubringen. Für die weiteren Umsetzungsschritte sind Gremienbeschlüsse erforderlich, die u. a. auch die Wirtschaftlichkeit des Projekts in Form von prognostizierten investiven und jährlichen betrieblichen Kosten, jährlichen Einnahmen (z. B. durch Verpachtung) und Ersparnissen (z. B. durch geringere Betriebs-/Mietkosten) sowie Konsequenzen auf Seiten der STÄWOG (z. B. durch die notwendige Kapitalaufstockung) über einen Zeitraum von 30 Jahren darstellen.

Die Stadtverordnetenversammlung bittet die STÄWOG, eine Machbarkeitsstudie durch das Dortmunder Architekturbüro Gerber Architekten GmbH erarbeiten zu lassen, die neben inhaltlichen und baulichen Verknüpfungen zwischen der Stadtbibliothek und dem Jugendgästehaus auch die Anbindung an das Columbus-Shopping Center ermitteln soll. Die Machbarkeitsstudie soll dabei auf die Ergebnisse des Gestaltungsbeirats vom 30.05.2024 zurückgreifen und von Gerber Architekten GmbH erstellt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung bittet die BIS, basierend auf dem Freiraum- und Grünflächenkonzept des Büros De Zwarte Hond, Planungsaufträge vorzubereiten, die

- die Verbesserung der ebenerdigen Verbindung zwischen den Havenwelten, dem Alten Hafen über die Columbusstraße unter Berücksichtigung der entsprechenden Beschlusslage der Stadtverordneten (Beschluss StVV Antrag 10/2023) in Richtung Bürgermeister-Smidt-Straße und Große Kirche eine Freiraumgestaltung entlang der Achse Große Kirche, Karstadt, Eulenhof, Alter Hafen,
- die Parkgestaltung des ehem. Finanzamtsgrundstücks und die Begrünung der Glasarkaden in der Fußgängerzone,
- eine Freiraumgestaltung entlang der Achse Große Kirche, Karstadt, Eulenhof, Alter Hafen,

- die Planung, Gestaltung und attraktive Nutzung der nach dem Karstadt-Abriss wieder durchgehenden Straße Am Alten Hafen,
- die Prüfung zur Schaffung eines wettergeschützten Einganges zur Oberen Bürger an Stelle der ehemaligen Karstadtpassage zur Stärkung der Fußverkehre in Richtung Havenwelten und Columbus-Center,
- die Prüfung der Unterbringung von Einzelhandelsunternehmen und einer „Kauf-Markthalle“ im nördlichen Bereich der im Eigentum der STÄPARK befindlichen Park-decks im Columbus-Center inkl. Ersatzparkflächen im Innenstadtbereich sowie
- die Ermittlung der sich aus den Bebauungen ergebenden quantitativen und qualitativen Anforderungen an den ruhenden Verkehr

beinhalten.

Hierzu sind Umfang und Kosten der Planungsaufträge zu ermitteln, auf deren Grundlage entsprechende Gremienbefassungen vorgesehen sind.

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der Aufhebung des von der Stadtverordnetenversammlung am 5. Juli 2022 gefassten Beschlusses zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 503 „Nachnutzung Karstadtareal“ zu.

Grantz  
Oberbürgermeister

Neuhoff  
Bürgermeister

Anlage 1: Stadtplanauszug

Anlage 2: Fotos Beispiel „Forum“ Groningen

Anlage 3: Fotos Beispiel „Dokk1“ Aarhus

Anlage 4: Flyer Jugendherberge Oldenburg Tagungen

Anlage 5: Flyer Jugendherberge Oldenburg

Anlage 6: Übersichtsplan Innenstadt

Anlage 7: Konzeptvorstellung f. Gestaltungsbeirat (30.05.2024)

Anlage 8: Protokoll Gestaltungsbeirat (30.05.2024)