

Vorlage Nr. I/ 116/2025
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 1

Innenstadt Neu denken: Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Entwicklung des ehem. Karstadt-Areals und Planung (LPh. 0-1 IPA) des NOVO

A Problem

Der Hauptausschuss des Deutschen Städtetages hat am 1. Juli 2021 das Positionspapier „Zukunft der Innenstadt“ beschlossen. Dort heißt es u. a.:

„Städte sind Orte für Menschen. Orte für Jung und Alt. Für Familien und Alleinstehende, zum Leben und zum Wohnen, genauso wie zum Arbeiten. Städte sind Orte für Bildung, Erholung, Events und Kultur. Die Angebote in den Innenstädten sind an die neuen Bedürfnisse und Erwartungen der Menschen anzupassen. Es braucht einen neuen Mix von Nutzungen. Spätestens seit der Leipzig Charta aus dem Jahr 2007 ist das Thema Nutzungsmischung als übergeordnetes Leitbild in Deutschland etabliert. Die Neue Leipzig Charta aus dem Jahr 2020 greift die Transformationsprozesse der Städte auf und bekräftigt die Forderung nach einer nachhaltigen Mischung im Sinne des Gemeinwohls. Somit gilt es, die drei Nachhaltigkeitsdimensionen einer grünen, gerechten (sozialen) und produktiven Stadt in die Realität umzusetzen.“

Im Sinne dieses Positionspapiers haben sich der Magistrat der Stadt Bremerhaven und die Stadtverordnetenversammlung in ihren Sitzungen am 28.08.2024 bzw. 29.10.2024 für die Weiterentwicklung der Stadtbibliothek zu einem Campus für Kultur, Begegnung und Bildung auf dem ehemaligen Karstadtgelände ausgesprochen. Zugleich wurde die Bereitschaft des Jugendherbergswerks Bremen/Niedersachsen (Die Jugendherbergen gemeinnützige GmbH, Die Jugendherbergen im Nordwesten DJH), sich aktiv in die weiteren Planungen einzubringen, wohlwollend zur Kenntnis genommen.

Die Kombination eines „Dritten Ortes“ mit einer Jugendherberge ist bundesweit einzigartig. Sie geht sogar über den Ansatz der Referenzprojekte Dokk1 in Aarhus (Dänemark) und Forum in Groningen (Niederlande) hinaus, die als „Dritte Orte“ Rekordbesucherwerte erzielt haben. Die Integration einer Jugendherberge, die ebenso wie die Bibliothek als außerschulischer Lernort mit Bildungsauftrag anerkannt ist und als Inklusionsbetrieb mit Tagungsräumen und Gastronomie geplant ist, eröffnet Synergiepotenziale - sowohl in Bezug auf Wirtschaftlichkeit als auch bei der Ansprache neuer Zielgruppen.

Vor diesem Hintergrund wurde die STÄWOG durch die genannten Gremien gebeten, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

In die Planungen einzubeziehen waren die von dem Architekturbüro De Zwarte Hond im Rahmen des Bundesprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ entwickelten Vorschläge für eine In-Wert-Setzung des öffentlichen Raums für den Bereich Karstadt/Eulenhof/Alter Hafen/Nordende Columbus Center. De Zwarte Hond hat hier Lösungsvorschläge für eine Freiraumachse 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. Diese Freiraumachse soll durch den am Nordende diagonal ausgebildeten neuen Baukörper aufgenommen werden. Der so entstehende Platz ist in dem bestehenden Platz vor der großen Kirche zu integrieren und soll

mit den Nutzungen innerhalb des neuen Gebäudes eng verwoben werden. So entstehen eine große Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität.

Zur fachgerechten Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie hat die STÄWOG verschiedene, spezialisierte Partner:innen beauftragt:

- Julia Bergmann Training und Consulting (Bremen): Prozessbegleitung mit Fokus auf „Dritte Orte“,
- baulampe architekten PartGmbH (Bielefeld): Innenarchitektur mit Expertise in kulturellen Mehrzweckräumen,
- Gerber Architekten GmbH (Dortmund): Architekturplanung; Weiterentwicklung der im Rahmen der Anhandgabe für die HH Wohnprojekt 24 GmbH entstandenen Studie unter Berücksichtigung der Raumprogramme beider Nutzer,
- bigbenreklamebureau GmbH (Bremerhaven): Begleitung der Markenentwicklung des Projekts durch Workshop-Formate,
- KSF Steimke, Dr. Hemmy & Partner Beratende Ingenieure mbB (Bremerhaven): Bauwerksanalyse in Kooperation mit dem Grundbaulabor Bremen.

Die Leitung der Stadtbibliothek sowie das Projektmanagement des DJH wurden eng in die Planungen einbezogen. Das Projekt wurde von Beginn an als gemeinschaftliches Bauwerk mit ineinandergreifenden Funktionen konzipiert und von innen nach außen durch intensive Abstimmungen mit Leben gefüllt.

Ziel war es, ein tragfähiges Konzept zu entwickeln für

- einen lebendigen Ort mit hoher stadtweiter und überregionaler Strahlkraft,
- eine nachhaltige Belebung der Innenstadt,
- eine attraktive Verbindung zwischen Havenwelten und Innenstadt, entlang der vom Büro De Zwarte Hond konzipierten Freiraumachse,
- einen Ort, der Bremerhavener:innen und Gästen gleichermaßen offensteht,
- ein Leuchtturmprojekt in prominenter Lage.

Für die Erarbeitung der Studie wurden zunächst die Flächenbedarfe der beiden Hauptnutzer ermittelt. Dabei wurde zwischen

- Flächen, die den Nutzern eindeutig zuzuordnen sind und
- gemeinsam genutzten Flächen

differenziert.

Zur Entwicklung des gemeinsamen Raumprogramms und gemeinsamer Arbeitsabläufe wurden mehrere Workshops mit unterschiedlichen Beteiligten durchgeführt. In den Workshops konnten viele Synergien herausgearbeitet werden, die zu Flächen und Arbeitsoptimierungen führen, beispielweise in den wichtigen Punkten wie Sicherheit und Betrieb der Eingangsflächen.

Die gemeinsam genutzten Flächen wurden in

- nutzerübergreifend zuschaltbare und bei Veranstaltungen zu teilende Räumlichkeiten sowie
 - gemeinsamen Büroflächen und Sozialbereiche
- unterschieden.

Außerdem sind Flächen für sogenannte „Labore“, wie das „MINT-Labor“, „Geschichten-Labor“, „DIY-Labor“, „Musik-Labor“ und weitere Flächen, wie Ausstellungsbereich, Bühnen, Seminarräume sowie Saal und Stadt-Balkon berücksichtigt. Die Flächen werden der Stadtbibliothek zugeordnet und sollen in Kooperation mit Dritten bespielt werden. Zur inhaltlichen Ausgestaltung des MINT-Labors wurden bereits zwei Workshops mit den in Bremerhaven ansässigen wissenschaftlichen Einrichtungen durchgeführt. Die Möglichkeit, über das MINT-Labor in einen wechselseitigen Austausch mit der Stadtgesellschaft zu treten, stieß bei den Vertretern und Vertreterinnen der Forschungseinrichtungen auf großes Interesse. Neben der Nutzung des Labors für Citizen-Science-Projekte wurden auch Schnuppervorlesungen als potenzielle Formate vorgeschlagen.

Von allen beteiligten wissenschaftlichen Einrichtungen wurde großes Interesse bekundet, die weitere Planung kooperativ zu begleiten und Formate zu entwickeln, die im späteren Betrieb von den Beteiligten in den Laboren umgesetzt werden können.

B Lösung

Die Grundlage für die Planung im Bereich der Bibliothek stellt das Raumprogramm aus der von der Stadtbibliothek in Auftrag gegebene Schrammel-Studie vom April 2024 dar, das bis auf kleine Abweichungen eingehalten wurde. Gegebenenfalls mögliche Flächenreduzierungen waren nicht Bestandteil der Prüfung. Das Raumprogramm der Jugendherberge umfasst 63 Familien-Zimmer mit bis zu 4 Betten und 18 Zimmer mit 2 Betten, sowie eine Gastronomiefläche und entsprechende Nebenräume. Insgesamt kann die Jugendherberge damit bis zu 288 Betten anbieten.

Das Raumprogramm der auf der o. g. Vorgehensweise entwickelten Machbarkeitsstudie bedingt einen Baukörper, der sich in einen dreigeschossigen Hauptbaukörper (s. Anlage) mit einem sechsgeschossigen „Kopfbau“, in welchem die Zimmer der Jugendherberge untergebracht sind, gliedert. Durch diesen „Kopfbau“ wird ein Prägepunkt im Stadtraum geschaffen, der eine klare Adresse für die von den Havenwelten kommenden Passantinnen und Passanten formuliert.

Im Verfahren wurde deutlich, dass es zwei Eingänge aber ein zentrales „Ankommen“ geben muss. Ein ebenerdiger Eingang ist von der neuen Freiraumachse kommend und ein Eingang im ersten Obergeschoss in Verlängerung der Glasdrehbrücke und dem Columbus-Shopping-Center vorgesehen. Als zentrales Element, das zugleich die Geschosse des Hauptkörpers „auflöst“ und es ermöglicht, das Gebäude aus verschiedenen Blickwinkeln zu erleben, soll ein begrünter Innenhof geschaffen werden. Über den über zwei Geschosse gewährleisteten Eingangsbereich sollen die Besucherinnen und Besucher in das Gebäude „diffundieren“ und so mit den Nutzungen des Gebäudes in Verbindung gebracht werden.

Es ist geplant, den Baukörper maximal zur neuen Freiraumachse hin zu öffnen und somit die Nutzung und das Innenleben des Gebäudes über die Fassade nach außen zu transportieren. Mit der entsprechenden Ausrichtung soll auch die als Inklusionsbetrieb geführte Gastronomie im Erdgeschoss angesiedelt werden. Ebenfalls im Erdgeschoss sollen der Informationsbereich, drei Bühnen, der Marktplatz, der Tagungsbereich der Jugendherberge, das MINT- und das Geschichten-Labor sowie die internen Bereiche nebst Anlieferung lokalisiert werden.

Im ersten Obergeschoss sind neben dem DIY- und dem Musik-Labor die Jugend-, Familien- und Musikbibliothek sowie die „Bibliothek der Dinge“ angesiedelt. Ebenso finden sich hier Chilloutbereiche und interne Bereiche wie Büro und Lager. Von der Glasdrehbrücke der Havenwelten und des Columbus-Shopping-Centers kommend, wird hier der zweite Hauptzugang zum Gebäude entstehen.

Einen großen Teil des zweiten Obergeschosses wird die Erwachsenenbibliothek mit einem Seminarraum einnehmen. Ein Tagungsbereich der Jugendherberge sowie Büro- und Lager Räume sind hier ebenfalls lokalisiert. Darüber hinaus ist im zweiten Obergeschoss der Veranstaltungssaal vorgesehen. Von diesem ist eine direkte Verbindung zum Stadtbalkon geplant. Beide Elemente sollen von außen sichtbar sein und so Passantinnen und Passanten animieren, das Gebäude zu betreten.

Für das Dachgeschoss ist eine Begrünung vorgesehen.

Zugang und Aufenthalt im NOVO sind frei. Die Dienstleistungen, wie die Ausleihe oder die Vermietung des Veranstaltungssaals, bleiben kostenpflichtig.

Auf Basis des o. g. Raumprogramms und der Vorschläge des Architekturbüros De Zwarte Hond zur Freiraumachse wurde von Gerber Architekten eine Kubatur entwickelt, die als Basis für die Kostenplanung dient und zusammen mit der städtebaulichen Einbindung einen Rahmen für den weiteren Planungsprozess bildet.

Um mögliche Einspareffekte auszuloten, CO₂-Emissionen zu reduzieren und vor dem Hintergrund der öffentlichen Debatte wurde vorab geprüft, ob das Betonskelett des aus den 1950er Jahren stammenden Karstadtbaus erhalten und in das neue Gebäude integriert werden kann.

Die STÄGRUND hat zur Klärung der Frage die Büros Gerber Architekten GmbH (Dortmund), KSF Steimke, Dr. Hemmy & Partner Beratende Ingenieure mbB (Bremerhaven) in Kooperation mit dem Grundbaulabor Bremen beauftragt. Im Ergebnis lässt sich Folgendes festhalten:

- Der Bauteil, der in den 1950er Jahren errichtet wurde, verfügt über keine Pfahlgründung. Von daher sind dort keine Lastreserven vorhanden. Die geplante Dachbegrünung wäre nicht umsetzbar, da die Dachlasten allein auf die Schneelasten ausgelegt sind.
- Die Deckenhöhen sind für die vorgesehenen Nutzungen ungeeignet. Im zweiten Obergeschoss würden lediglich 2,49 m lichte Höhe unter den Unterzügen zur Verfügung stehen, die durch die notwendige Installationsebene noch weiter reduziert werden müssten.
- Um das für einen „Dritten Ort“ entwickelte Raumprogramm unterzubringen, sind drei Vollgeschosse notwendig, was im Bestandsgebäude nicht umsetzbar wäre. Es können also keine der erarbeiteten Synergie-Effekte genutzt werden und es wäre nicht möglich, im Altgebäude die Raumanforderungen an einen zukunftsfähigen „Dritten Ort“ abzubilden. Dazu stört das schmale Achsraster der vorhandenen Betonstützen. Eine adäquate Raumentwicklung und die geplanten Deckenöffnungen können nicht umgesetzt werden.
- Der Anteil der nutzbaren Flächen aus den 1950er Jahren beträgt lediglich 24 % der Karstadtgesamtfläche.

Der geplante „Dritte Ort“, von dem eine große Strahl- und Anziehungskraft erwartet wird, könnte bei einem Erhalt des Betonskeletts aus den 1950er Jahren nicht weiterverfolgt werden.

Die Markenentwicklung des Projekts wurde, begleitet durch die bigbenreklamebureau GmbH, in mehreren Workshops erarbeitet. Dabei wurde NOVO als Name von den Beteiligten ausgewählt. Der Begriff leitet sich von dem lateinischen Wort „Novum“ ab, der „etwas nie Dagewesenes“ bedeutet. Diese Bedeutung spiegelt genau den Wandel, den der „Dritte Ort“ für die Innenstadt und die Bevölkerung mit sich bringen soll, wider. Auch die Zusammenarbeit von Bibliothek und Jugendherberge mit weiteren Kooperationspartner:innen ist etwas bisher noch nie Dagewesenes. Der Name NOVO ist bedeutungsstark, positiv und zeitlos. Darüber hinaus ist er kurz, klar, prägnant und in vielen Sprachen bekannt. NOVO lässt zudem viel visuellen Spielraum z. B. für eine eigene Logo-Bildsprache für jedes Labor (s. Anlage). Die Funktion als Dachmarke bleibt auch dann gewährleistet, wenn neue Projekte hinzukommen.

Nach Wiederherstellung der Straße Am Alten Hafen und Herstellung der Diagonalen stehen 3830 qm Grundstücksfläche für das neue Gebäude zur Verfügung. 2.100 qm Grundstück bleiben aufgrund der neuen Diagonalen unbebaut. Auf Grundlage der Studie wurden von Gerber Architekten folgende Flächen für das potenzielle Gebäude ermittelt:

Bibliothek	5.831,00 qm BGF	42%	davon ca. 10% Gemeinschaftsnutzung mit der DJH
öffentliche Fläche	2.217,00 qm BGF	16%	
Jugendherberge	5.766,00 qm BGF	42%	davon ca. 10% Gemeinschaftsnutzung mit der BIB
Gesamt	13.814,00 qm BGF	100%	

Von den Flächen der Bibliothek und der Jugendherberge sind ca. 10 % gemeinschaftlich genutzt bzw. betrieben. Dies sind unter anderem der Empfangstresen im Erdgeschoss sowie Verwaltungsbereiche und Nebenräume. Sie wurden den Einrichtungen jeweils hälftig angerechnet.

2.217 m² Fläche sind der „öffentlichen Fläche“ bzw. Infrastruktur zuzurechnen. Dazu gehören u. a. die geplante Brücke zum Columbus Center, die Durchwegung des Gebäudes und der Stadtbalkon.

Der von Gerber Architekten ermittelte Kostenrahmen basiert auf Baukosten-Kennwerten aus dem 1. Quartal 2025, eigenen Kostendatenbanken und Zuschlägen für projektimmanente Besonderheiten.

Kostengruppe	Kosten brutto	Anmerkungen
200 Vorbereitende Maßnahmen	761.496 €	prozentualer Ansatz der Baukosten
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	42.290.659 €	63.458.009 € Summe Baukosten
400 Bauwerk - Technische Anlagen	21.167.350 €	
500 Außenanlagen und Freiflächen	49.968 €	nur der kleine Innenhof
600 Ausstattung und Kunstwerke	788.970 €	nur für die Bibliothek
700 Baunebenkosten (Honorare und Gebühren)	19.227.777 €	
Zwischensumme	84.286.220 €	
10 % Unwegbarkeitsfaktor	6.505.844 €	
Summe Gesamt	90.792.064 €	

Diese Kosten wurden anhand der Abstimmungen mit den Nutzerinnen und Nutzern differenziert, für jeden Raum und besonders kostenrelevanten Faktoren bewertet und den unterschiedlichen Bereichen zugeordnet:

Bibliothek	39.474.000	€ brutto	43%	inkl. Ausstattung
Jugendherberge	28.690.000	€ brutto	32%	
öffentliche Fläche	22.628.000	€ brutto	25%	inkl. Verbindungsbrücke
Gesamt	90.792.000	€ brutto	100%	

Details sowie die gesamte Ermittlung dieser Kosten sind der Machbarkeitsstudie zu entnehmen.

Wie eingangs erwähnt, wurde das Raumprogramm der Schrammel-Studie als Grundlage für das Konzept und den sich daraus ergebenden Baukörper zu Grunde gelegt. Der Kubus umfasst die maximale Fläche. Nicht Teil der Machbarkeitsstudie war die Prüfung, ob beispielsweise auch Flächen reduziert werden können, ohne das Konzept als solches in Frage zu stellen.

Der von Gerber Architekten geschätzte o. g. Kostenrahmen bezieht sich auf das geplante Maximum und ist aus Sicht der Beteiligten nicht darstellbar.

Es gilt daher zu prüfen, ob das Raumprogramm im Rahmen der weiteren Planungen angepasst werden kann und weitere Einsparpotenziale zu identifizieren sind, ohne vom Konzept und den Ansprüchen an die Architektur nennenswerte Abstriche zu machen. Nach Schätzungen der STÄGRUND und der BIS ist ein Budgetrahmen in Höhe von mindestens 75 Mio. € für das Gesamtprojekt unverzichtbar.

Die STÄWOG plant das Projekt im Rahmen einer Integrierten Projektabwicklung mit Mehrparteienvertrag (IPA) umzusetzen. Dieses Verfahren unterscheidet sich zur bekannten Vorgehensweise, in der zunächst die Planung und anschließend die Vergabe der Gewerke vorgenommen wird dadurch, dass alle Gewerke schon zum Start gleichzeitig vergeben werden. Dieses auch beim Neubau der Schulen angewendete Verfahren, bietet den Vorteil, dass sowohl Planer:innen als auch Bauunternehmen die Leistungen der jeweils anderen Beteiligten von Beginn an mit Blick auf den eigenen zu erbringenden Leistungsanteil prüfen und so zur Optimierung beitragen. Auch wenn das Verfahren in der Startphase aufgrund der notwendigen laufenden Abstimmungen aufwendiger und dadurch mehr Zeit einzukalkulieren ist, können so Missverständnisse oder Fehler vermieden werden, die sich sonst vielfach erst in der Umsetzungsphase herauskristalisieren und zu kostenintensiven Nachträgen führen und zur Verlängerung der Bauzeiten.

Im nächsten Schritt beabsichtigt die STÄWOG die Phase 1, die Planungsphase, zu beauftragen. Zusammen mit der BIS im Projektmanagement will sie die Ausschreibungen und Verga-

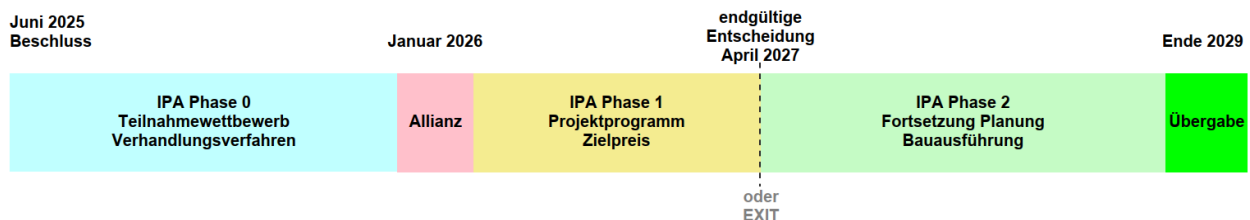
ben für das IPA durchführen. Als Kostenrahmen für das Gesamtprojekt werden 75 Mio. € festgesetzt. Mit allen am Bau beteiligten Unternehmen und Planer:innen wird die Planung dann bis zum verbindlichen Zielpreis ausgeführt. Um der städtebaulichen Relevanz des Gebäudes Rechnung zu tragen, wird in dem Verfahren ein zweistufiges Auswahlverfahren inkludiert, das unter breiter Beteiligung aus Politik, Bevölkerung und fachkundigen Experten, analog zu einem Architektenwettbewerb, verschiedene von der IPA entwickelte Entwürfe beurteilt und weiterentwickelt. Weiterhin wird die STÄGRUND eine Untersuchung über die regionalwirtschaftlichen Effekte des NOVO beauftragen.

Für diese Projektphase 1 wird mit Projektkosten in Höhe von 8,0 Mio. € gerechnet. Diese Kosten sollen aus der beabsichtigten Erhöhung der Kapitaleinlage an die STÄGRUND finanziert werden. Als Baukosten sind sie über den Mietvertrag zu refinanzieren.

Parallel zum Planungsprozess sind weitere Abstimmungen durchzuführen und offene Fragestellungen zu klären, die in die IPA einzubeziehen sind. Dazu gehören beispielweise aufgeworfene Fragen, wie für Besucher:innen, die nicht das NOVO nutzen wollen, ein möglichst direkter Zugang zum Columbus Center sichergestellt oder mögliche Wartezeiten beispielsweise bei Ankunft von Schulklassen vermieden werden können usw.

Die endgültige Entscheidung über die Realisierung des NOVO fällt mit der Ermittlung der Kosten (Zielpreis) am Ende der Phase 1 und der sich daraus ergebenden Mieten bzw. der Unterzeichnung der Mietverträge. Sollte das Projekt nicht umgesetzt werden, damit also keine Refinanzierung der bereits eingesetzten Kapitalrücklage möglich sein, ist die STÄGRUND dahingehend abzusichern, dass sie von der Pflicht zur Zahlung von Dividende und zur Rückzahlung dieses Teiles der Kapitaleinlage befreit wird.

Bei einer entsprechenden Beschlussfassung vor der Sommerpause könnte im April 2027 die Projektphase 1 abgeschlossen werden und die Projektphase 2, also die Umsetzung, beginnen. Ein Baustart wäre unmittelbar nach dem Unterzeichnen der Miet- und Bauverträge möglich.



Die Finanzierung des Projekts soll - analog der Finanzierung der Schulen und des Polizeireviers - über die STÄGRUND erfolgen, die einen langfristigen Gesamtmietvertrag über 30 Jahre mit der Stadt schließt. Gleichzeitig muss mit der Jugendherberge ein Untermietvertrag abgeschlossen werden. Hier tritt die STÄGRUND als Dienstleister für die Stadt auf.

Das Grundstück soll nicht verkauft, sondern mit einem Erbbaurecht an die STÄGRUND vergeben werden. Damit profitiert die Stadt von der Wertentwicklung des Grundstücks. Die geplante Kapitaleinlage der Stadt bei der STÄWOG soll den Wert der Immobilie nach Ablauf des Mietvertrages darstellen. 2025 ist eine Kapitaleinlage in Höhe von 45 Mio. € geplant. 2027 wären weitere 30 Mio. € als Kapitaleinlage bereitzustellen. Alternativ dazu kann die STÄGRUND auf dem Kapitalmarkt die Summe, analog zu dem Vorgehen bei den Schulneubauten und des Polizeireviers Geestemünde, fremdfinanzieren.

Die Dividende, die auf die Kapitaleinlage zu zahlen ist, ist abhängig von dem Finanzierungszins und muss mit der Miete erwirtschaftet werden. In Abstimmung mit der Stadtkämmerei wurde ein Zins in Höhe von 2,5 % angesetzt. Dieser Wert ist während der gesamten Mietvertragsdauer fixiert.

Eine ausreichende Instandhaltung ist ein unverzichtbarer Bestandteil des Konzeptes. Die Instandhaltungskosten werden mit 1,2 % und die Verwaltungskosten mit rund 0,6 % des Gebäudewertes in die Miete einkalkuliert. Die Kosten betragen hierfür jährlich rund 1.350.000 €. Diese

Kosten werden indexiert.

Die Bewirtschaftungskosten (z. B. Reinigung) sind nicht Bestandteil dieser Betrachtung.

Die erste Prognose der zu erwartenden Mietkosten stellt sich auf Grundlage der o. g. Ansätze wie folgt dar:

Planungsstand 22.05.2025					
Projekt	Beschreibung	Planungs- kosten	Kapital- einsatz	Baukosten	Grundmiete jährlich
"Novo"	Planung	8.000.000 €			
	Bau einer Stadt-Bibliothek und Jugendherberge als Impuls für die Innenstadt		45.000.000 €	75.000.000 €	
	(zusätzlicher Kapitalbedarf)	30.000.000 €			
	Kapitaldienst				1.875.000 €
	Instandsetzung				900.000 €
	Verwaltungskosten				450.000 €
Brutto Kosten		8.000.000 €	75.000.000 €	75.000.000 €	3.225.000 €
	Kosten der bisherigen Stadt-Bibliothek				-500.000 €
	Mieteinnahmen Jugendherberge				X
	Mieteinnahmen aus Vermietung der Veranstaltungsräume				X
	Kosten bisheriger Karstadt Eingang				-114.550 €
Brutto Kosten incl. Gegenrechnung					X
Folgende Kosten sind nicht enthalten					
	Bewirtschaftungskosten (z.B. Reinigung)				X

Ohne Abzug der Gegenrechnungspositionen (bisherige Kosten für die Anmietung Bibliothek und Unterhaltung Eingang und Passage Karstadt durch die öffentliche Hand) ergeben sich damit nach derzeitigem Planungsstand mit diesem Modell Kosten von rd. 3.225.000 € pro Jahr für Eigenkapitalverzinsung, Unterhaltung und Verwaltung der Immobilie. Unter der Voraussetzung, dass sich die Jugendherberge prozentual gemäß der Baukostenverteilung (s. Tabelle S. 5) an den genannten jährlichen Kosten beteiligt, verbleiben für die Stadt (Stadtbibliothek und öffentliche Infrastruktur) Kosten in Höhe von 2.193.000 €. Diesen Kosten gegenzurechnen sind die bisherigen Mietkosten für die Stadtbibliothek und die Unterhaltungskosten für den Eingang und die Passage Karstadt in Höhe von 615.550 €. Damit verbleibt eine Differenz in Höhe von rd. 1.577.000 €, welche die Mehrkosten gegenüber dem heutigen Status quo darstellen.

Die Verhandlungen mit der Jugendherberge sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Außerdem sind die noch nicht quantifizierbaren Mieteinnahmen der Stadtbibliothek aus der Vermietung der Veranstaltungsräume gegenzurechnen.

Ein Großteil der jährlichen Kosten bleibt über die gesamte Mietlaufzeit fest.

Beschleunigt durch die Corona-Krise hat der Strukturwandel in den Innenstädten erheblich an Fahrt aufgenommen. Bundesweit waren im Einzelhandel zahlreiche Geschäftsaufgaben und Insolvenzen zu registrieren. Auch Bremerhaven verzeichnete zahlreiche Geschäftsaufgaben. Die gravierendsten Auswirkungen hatte dabei die Schließung des ehemaligen Karstadthauses,

dass als Frequenzbringer in zentraler Lage für den übrigen Handel in der Innenstadt eine herausragende Bedeutung hatte.

Mit dem NOVO würde in unmittelbarer Verbindung zu den Havenwelten ein für Bürger:innen, und Gäste zentral gelegener Anziehungspunkt in der Innenstadt Bremerhaven geschaffen, dessen Konzept für einen lebendigen „Dritten Ort“ langfristig und verlässlich Leben in die Innenstadt bringen kann. Dabei richtet es sich sowohl an Bremerhavenerinnen und Bremerhavener als auch an Gäste. Die konzipierte Zusammenarbeit von Stadtbibliothek und Deutschem Jugendherbergswerk ist in Deutschland einzigartig und die sich daraus ergebenden Synergien beispielhaft. Zudem bieten die Nähe und Anknüpfungspunkte zu den Einrichtungen in den Havenwelten als außerschulische Lernorte und Wissenswelten erheblich wechselseitige Potenziale. Diese Nutzungsvielfalt des Projektes kommt allen Akteur:innen zugute und trägt dem Strukturwandel in der Innenstadt Rechnung.

Das Dokk1 in Aarhus (Dänemark) und das Forum in Groningen (Niederlande) haben gezeigt, dass mit der Schaffung eines neuen „Dritten Ortes“ nicht nur Bürger:innen angesprochen werden, sondern auch Tourist:innen verstärkt diese Einrichtungen frequentieren.

Für die Innenstadt bedeutet die Belebung der Innenstadt durch den Neuen Anker die Chance, nicht nur den bereits einsetzenden „Trading-Down-Effekt“ und weitere Geschäftsaufgaben zu vermeiden, sondern auch wieder für mögliche Investoren und Mieter:innen im Einzelhandel aber auch im Gewerbe interessant zu werden. In Kombination mit den geplanten weiteren Maßnahmen in der Innenstadt kann sich Bremerhaven mit der Realisierung des NOVO in eine moderne, dem Strukturwandel Rechnung tragende multifunktionale Innenstadt wandeln, die letztendlich auch ihrem Versorgungsauftrag für die Region als Oberzentrum gerecht wird.

C Alternative

Das ehemalige Karstadt-Areal in exponierter Lage wird nicht durch ein gelungenes städtebauliches Konzept, einhergehend mit einer nachhaltigen Architektursprache der baulichen Maßnahmen zu einem bundesweit einzigartigen „Dritten Ort“ (Kombination Stadtbibliothek mit Jugendherberge und Inklusionsbetrieb) entwickelt, um eine deutliche Attraktivitätssteigerung der Bremerhavener Innenstadt zu erreichen. Eine langfristige Brachfläche nach dem Abriss wird an diesem Herzstück des Zentrums eine Abwärtsspirale aller im Kontext befindlichen Fazilitäten erzeugen. Neben dem näheren Umfeld wird auch die gesamte Stadtgemeinde – insbesondere im Sinne des Versorgungsauftrages für die Region als Oberzentrum – erheblich geschädigt. Der Schaden in der öffentlichen Wahrnehmung bedeutet auch einen Verlust der Attraktivität Bremerhavens aus touristischer Sicht.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Die Finanzierung der im Rahmen dieser Vorlage zu beschließenden Planungsphase 1 wird von der STÄWOG aus der *beabsichtigten* Kapitaleinlage in Höhe von 45 Mio. € finanziert. Die Refinanzierung erfolgt aus Mieteinnahmen, aus denen auch die auf die Kapitaleinlage zu entrichtende Dividende an die Stadt Bremerhaven zu zahlen ist.

Für den Fall, dass das Projekt nach Ermittlung der Kosten nicht weiterverfolgt wird, ist die STÄWOG dahingehend abzusichern, dass sie von der Pflicht zur Zahlung der Dividende und zur Rückzahlung der Kapitaleinlage für die Planungskosten befreit wird. Damit entstünden der Stadt Kosten in Höhe von rd. 8 Mio. € für die Planungsphase 1.

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 über die Bürgerdialoge sowie im Zuge des Auswahlverfahrens, das über die verschiedenen Entwürfe der IPA berät.

E Beteiligung

BIS, STÄWOG, Dezernat VI.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat nimmt die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis, begrüßt das bisher vorgelegte Nutzungskonzept und bittet die Partner:innen es weiter zu verfeinern und insbesondere die Labore in Kooperation mit weiteren Beteiligten weiterzuentwickeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Betreiberkonzept auch über die normalen Öffnungszeiten einer Bibliothek hinaus zwischen den Partnern zu entwickeln ist. Die Veranstaltungsräume sind bei der Vermietung wirtschaftlich zu betreiben.

Der Magistrat bittet die STÄWOG, das Projekt gemeinsam mit der BIS mittels einer Integrierten Projektabwicklung (IPA) durchzuführen und die Planungsphase 1 bis zur Ermittlung des Zielpreises vorzubereiten und durchzuführen.

Aufgrund der städtebaulichen Relevanz des Gebäudes bittet der Magistrat die STÄWOG, ein Auswahlverfahren, das über verschiedene Entwürfe der IPA berät, unter breiter Beteiligung aus Politik und Bevölkerung, durchzuführen. Der Magistrat erklärt ausdrücklich, dass dabei die von dem Büro „De Zwarte Hond“ im Rahmen einer Bürgerbeteiligung erarbeitete Freiraumachse zu berücksichtigen ist.

Für die Realisierung des Bauvorhabens stimmt der Magistrat der Vergabe eines Erbbaurechts an die STÄGRUND zu und bittet Seestadt Immobilien, einen Erbbaupachtvertrag über die Teilfläche der bebauten Grundstücksfläche des Flurstück 10/3 und 10/4, Flur 7, Gemarkung Bremerhaven vorzubereiten.

Für den Fall, dass das Projekt nach der Ermittlung des Zielpreises nicht umgesetzt wird, damit also keine Refinanzierung der bereits eingesetzten Kapitalrücklage in Höhe von 8 Mio. € möglich sein wird, stimmt der Magistrat zu, die STÄWOG dahingehend abzusichern, dass sie von der Pflicht zur Zahlung von Dividende und zur Rückzahlung dieses Teiles der Kapitaleinlage befreit wird.

Die Öffentlichkeitsarbeit ist eng mit dem Magistrat abzustimmen.

Der Magistrat bittet die Stadtverordnetenversammlung einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

Neuhoff
Bürgermeister

Anlage: Machbarkeitsstudie