

Entwicklung des Vorhabens Havenwelten in Bremerhaven

Dokumentation des Projektes und der regionalwirtschaftlichen Effekte

Endbericht 2010



Bremen Stand 05. November 2010

**Entwicklung des Vorhabens
Havenwelten in Bremerhaven**

**Dokumentation des Projektes
und der regionalwirtschaftlichen Effekte**

**Gutachten im Auftrag der
BIS Bremerhavener Gesellschaft
für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH**

Autoren
Helma Landsberg
Walter Wehling

BAW Institut für regionale Wirtschaftsforschung GmbH
Wilhelm-Herbst-Str. 5
28359 Bremen
Tel: 0421/206 99-0
Fax: 0421/206 99-99

Leitung:
Dr. Dirk Fornahl
Dr. Nikolai Lutzky
Walter Wehling (ppa)

Gliederung

1	Öffentliche Investitionen zur Schaffung der Havenwelten	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Herrichtung des Geländes	2
1.3	Zentrale und begleitende (Tourismus-)Projekte	8
1.3.1	Errichtung Deutsches Auswandererhaus	8
1.3.2	Errichtung Klimahaus® Bremerhaven 8° Ost	9
1.3.3	Schleuse Neuer Hafen	10
1.3.4	Havenbrücke und Plaza	12
1.3.5	TouristCenter Hafensinsel	13
1.3.6	Aussichtsplattform	14
1.3.7	Städtebauliche Erfordernisse Mediterraneo	15
1.4	Marketing	16
1.5	Planung, Abwicklung und Steuerung	17
1.6	Überblick öffentliche Investitionsausgaben	18
2	Privates Engagement im Entwicklungsgebiet	25
2.1	Öffentliche-private Kooperationen – Kernattraktionen	25
2.1.1	Betrieb des Deutschen Auswandererhauses	25

2.1.2	Betrieb des Klimahauses® Bremerhaven 8° Ost	27
2.2	Private Investoren der ersten Stunde	29
2.2.1	Atlantic Hotel Sail City	29
2.2.2	Conference Center	31
2.2.3	Mediterraneo	33
2.2.4	Marina	35
2.2.5	Lloyd-Marina Wohnungsbau	38
2.2.6	Bürohaus judel/vrolijk am Weserdeich	39
2.3	Weitere private Nutzungen im Entwicklungsgebiet	40
2.3.1	t.i.m.e.Port	40
2.3.2	Tourismuszentrum Hafensinsel	40
2.4	Freie Flächen- und Gebäudepotenziale / Nutzungsperspektiven	41
2.4.1	Bilanz Flächenvergabe / verfügbare Flächen	41
2.4.2	Gebäudepotenziale	44
3	Planungen zur Weiterentwicklung der Havenwelten	45
3.1	Ausstehende Infrastrukturmaßnahmen	45
3.2	Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur	47
3.2.1	Erweiterung Deutsches Auswandererhaus	47
3.2.2	Reattraktivierung Deutsches Schifffahrtsmuseum	48

3.2.3	Attraktivierung des Weser-Strandbades	48
3.2.4	Weitere Maßnahmen	48
3.3	Fortführung Marketing	48
4	Zukünftige private Investitionen	50
4.1	Aktuelle Investitionsvorhaben	50
4.1.1	Kaje der Auswanderung	50
4.1.2	Wohngebäude der Grundstücksgesellschaft Neuer Hafen (Skrodolies und Kipp)	50
4.1.3	Büro-Wohngebäude der Eigentümergesellschaft Köhler und Brandt	51
4.1.4	Bürogebäude der Arbeitnehmerkammer	51
4.1.5	Ehemaliges Rogge-Gebäude und Fläche am Loschenturm	51
4.2	Geplante Investorenprojekte	52
5	Innenstadt – Effekte und Potenziale	53
5.1	Neue Dienstleistungs-/Einzelhandelsangebote	53
5.2	Wirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel bzw. auf die Fußgängerzone und das Columbus-Shopping-Center	56
5.3	Freie Flächen- und Immobilienpotenziale / Nutzungsperspektiven	58
6	Regionalwirtschaftliche Effekte	63
6.1	Belebung des Tourismus	63
6.1.1	Besucher der Havenweltenattraktionen	63

6.1.2	Entwicklung Beherbergungsgewerbe	64
6.1.3	Entwicklung des Städtetourismus	65
6.2	Attraktiver Wohnstandort	66
6.3	Arbeitsstandort Havenwelten	70
6.3.1	Bereits entstandene Arbeitsplätze	70
6.3.2	Zu erwartende weitere Beschäftigungseffekte auf den bereits verkauften Grundstücken	72
6.3.3	zu erwartende Beschäftigungseffekte auf den noch vorhandenen Grundstückspotenzialen	72
6.3.4	Arbeitsplatzauswirkungen auf die Innenstadt	73
6.3.5	Arbeitsplätze unter Berücksichtigung induzierter Beschäftigungseffekte	74
6.4	Imageverbesserung	76
7	Zusammenfassung und Ausblick	79

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Öffentliche Investitionen – Struktur und Entwicklung	23
Tabelle 2:	Flächenbilanz und -potenziale im Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen	43
Tabelle 3:	Flächen- und Immobilienpotenziale im Innenstadtbereich	61
Tabelle 4:	Besuche der touristischen Attraktionen Alter / Neuer Hafen	63
Tabelle 5:	Wohnen im Gebiet Alter / Neuer Hafen	67
Tabelle 6:	Arbeitsplätze im Entwicklungsgebiet Havenwelten (Stand Ende August 2010)	71
Tabelle 7:	Zu erwartende Arbeitsplätze auf den bereits veräußerten Grundstücken	73
Tabelle 8:	Beschäftigungspotenziale in der Innenstadt	74

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Gelände Alter/Neuer Hafen vor Baubeginn Havenwelten	1
Abbildung 2:	Weserpromenade/Deich	4
Abbildung 3:	Klappbrücke	6
Abbildung 4:	Freianlagen	8
Abbildung 5:	Deutsches Auswandererhaus	9
Abbildung 6:	Klimahaus® Bremerhaven 8° Ost	10
Abbildung 7:	Schleuse Neuer Hafen	11
Abbildung 8:	Havenbrücke	12
Abbildung 9:	Havenplaza	13
Abbildung 10:	TouristCenter Hafeninsel	14
Abbildung 11:	Aussichtsplattform	15
Abbildung 12:	Kuppel Mediterraneo	16
Abbildung 13:	Basisdaten Deutsches Auswandererhaus	26
Abbildung 14:	Basisdaten Klimahaus® Bremerhaven 8° Ost	28
Abbildung 15:	Basisdaten Atlantic Hotel Sail City	31
Abbildung 16:	Basisdaten Conference Center*	33

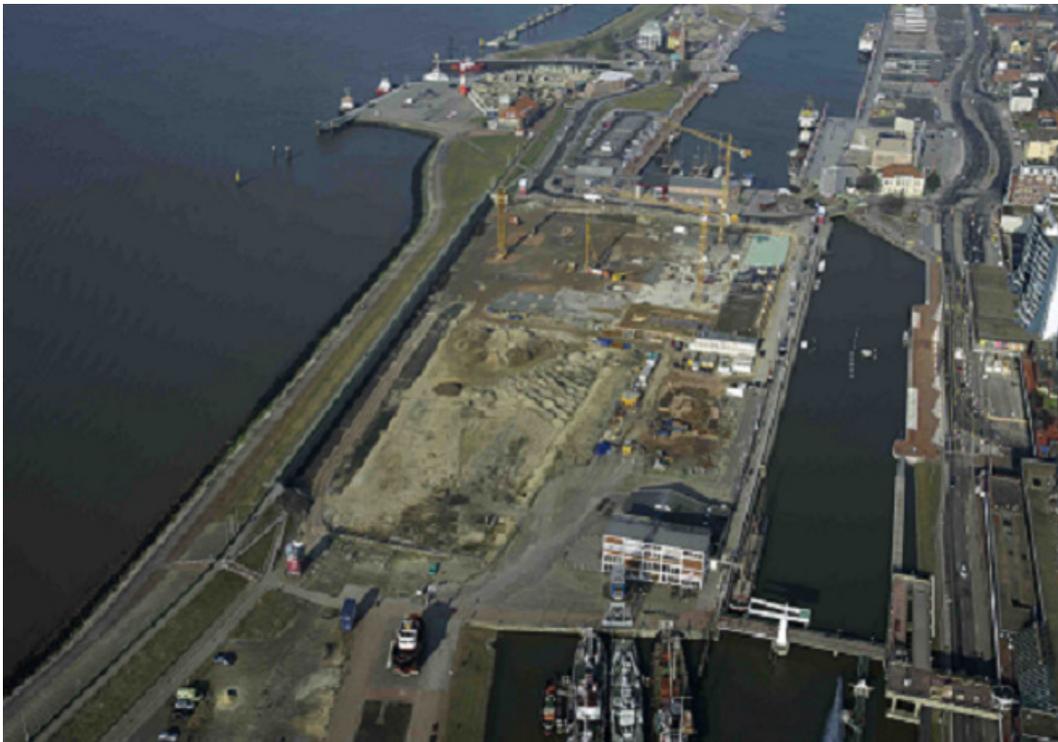
Abbildung 17:	Basisdaten Mediterraneo	35
Abbildung 18:	Basisdaten Lloyd-Marina	37
Abbildung 19:	Basisdaten Lloyd-Marina Wohnungsbau	39
Abbildung 20:	Freie Flächen im Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen	42
Abbildung 21:	Flächen- und Immobilienpotenziale in zentraler Innenstadtlage	59
Abbildung 22:	Entwicklung im Beherbergungsgewerbe	64
Abbildung 23:	Struktur des Städtetourismus insgesamt	65
Abbildung 24:	Entwicklung der Bevölkerung im Ortsteil Mitte-Süd	68
Abbildung 25:	Entwicklung des Suburbanisierungsprozesses	69

1 Öffentliche Investitionen zur Schaffung der Havenwelten

1.1 Ausgangslage

Die **beiden ältesten Häfen der Stadt, der Alte und der Neue Hafen**, spielen seit dem Zweiten Weltkrieg kaum noch eine hafengewerbliche Rolle. Trotz der zentralen Lage zwischen Innenstadt und Weser wurden große Teile des Areals jahrzehntelang nur als Parkfläche genutzt.

Abbildung 1: Gelände Alter/Neuer Hafen vor Baubeginn Havenwelten



Auf der Entwicklungsfläche waren allerdings mit dem 1975 eröffneten **Deutschen Schifffahrtsmuseum** und dem dazugehörigen Museumshafen sowie den 1928 angelegten Tiergrotten bereits bedeutende touristische Attraktionen Bremerhavens angesiedelt. Um den modernen Ansprüchen der Tierhaltung und einer attraktiven Gestaltung für die Besucher gerecht zu werden, wurden die Tiergrotten von 2001 bis 2004 geschlossen und zum **Zoo am Meer** umgebaut. Das 2000 bereits erweiterte Deutsche Schifffahrtsmuseum soll nach dem vom Verwaltungsrat im Juni 2009 vorgelegten Masterplan bis 2015 erweitert und grundlegend modernisiert werden.

Mit dem 1962-1965 errichteten **Radarturm** wurde den Touristen eine 65m hohe Aussichtsplattform zur Verfügung gestellt. Zudem verkörpert der **Simon-Loschen-Leuchtturm**, als ältester Festland-Leuchtturm an der Nordseeküste, eines der Wahrzeichen der Stadt.

Am südlichen Ende des Entwicklungsgebietes bot das erstmals 1926 aufgespülte **Weserstrandbad** eine besondere Oase für die Besucher. Bremerhaven verfügt damit bis heute als einzige Großstadt an der Nordseeküste über einen Sandstrand direkt in der Innenstadt. Geplant ist, die Attraktivität des Strandbades durch Umgestaltungsmaßnahmen weiter zu erhöhen.

Ausflugschiffe konnten und können an der Anfang der 90er-Jahre sanierten **Seebäderkaje** anlegen. Die 1912 erbaute **Strandhalle**, die nach der 1987 erfolgten Schließung 1989 nach einer gründlichen Renovierung wieder eröffnet wurde, bietet gastronomischen Service bei einzigartiger Aussicht auf die Außenweser.

Zum historischen Gebäudebestand, der allerdings zu sanieren war, gehörten zudem das ehemalige Seeamt aus dem Jahr 1898 und das ehemalige Bettenlager des Norddeutschen Lloyd (heute Tourismuscenter Hafensinsel) sowie die alten Klappbrücken samt Brückenhäusern im Zuge der H.-H.-Meier-Straße.¹

Bereits 1998 hatten das Land Bremen und die Stadt Bremerhaven im Rahmen des Investitionssonderprogramms die Realisierung der maritimen Freizeit- und Erlebniswelt Ocean-Park des Projektentwicklers Köllmann am Alten/Neuen Hafen beschlossen. Da es dem Projektentwickler jedoch nicht gelang, die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes festzustellen, wurde das Vertragsverhältnis Ende 1999 beendet. Ab Januar 2000 hat der Magistrat Bremerhaven die Federführung übernommen und potenzielle Investoren und Betreiber akquiriert, mit denen gemeinsam das Gebiet Alter Hafen/Neuer Hafen um- und weiterentwickelt wurde.

1.2 Herrichtung des Geländes

1998 hatten die Wirtschaftsförderungsausschüsse des Landes Bremen und die zuständigen Gremien der Stadt Bremerhaven im Rahmen der Planungen zum Ocean-Park insbesondere auch die vorbereitende Erschließung des Geländes beschlossen. Da es sich um vorhaben-neutrale Infrastrukturmaßnahmen handelte, die für eine wirtschaftliche Nutzung des Areals ohnehin notwendig waren und damit weitgehend unabhängig von der touristischen Erschließung des Entwicklungsgebietes Alter/Neuer Hafen umgesetzt werden konnten, hatten die

¹ Zu den im Rahmen des Projektes Havenwelten sanierten Gebäuden siehe 1.2 und 1.3

eingangs erwähnten Änderungen in der Projektkonzeption auf diesen Teil keine größeren Auswirkungen. Mit den vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen konnte daher bereits 1999 begonnen werden.

Ankauf und Verlagerungen

Teile der Fläche zwischen Weser und Neuer Hafen waren vor Projektbeginn in privatem Eigentum bzw. wurden privatwirtschaftlich genutzt. Deshalb mussten sowohl Grundstücke angekauft als auch Verlagerungen vorgenommen werden. Das Gebäude des ehemaligen Brauhaus Koggenbräu (Speichergebäude) wurde aufgrund der baustellenbedingten Umsetzeinsatzbußen zusätzlich von der BEAN übernommen.² Mit Ausnahme eines längerfristig verpachteten Grundstücks³ wurden die Flächen geräumt und Ersatzstandorte für die planungsverdrängten Einrichtungen (Wassersportvereine und Reisemobilparkplatz) geschaffen.

Abbruch und Altlastensanierung

Die Abbrucharbeiten und die Altlastensanierung wurden bis auf die baubegleitenden Maßnahmen bereits 2005 weitgehend abgeschlossen. Umfangreiche Arbeiten waren vor allem auf dem ehemaligen Rogge-Gelände notwendig gewesen. Beim Bau des t.i.m.e.Port III-Gebäudes erforderte das Setzen der „Klimapfähle“ die Beseitigung von Altlasten.

Von einer vollständigen Vorabsanierung war allerdings abgesehen worden, da eine baubegleitende und damit bedarfsgerechte Durchführung erheblich kostengünstiger ist (siehe 3.1).

Kajensanierung

Die alten Kajen mit ihren Holzunterkonstruktionen (Pfähle, Lagerhölzer und Bohlenbelag) waren zum einen aufgrund des Befalls durch Bohrmuscheln, zum anderen durch mechanische Einwirkungen und altersbedingte Verrottung stark beschädigt. Dadurch wurde praktisch eine komplette Sanierung sämtlicher Kajen am Alten und Neuen Hafen erforderlich. Insgesamt sind rd. 1,5 km Kajen überwiegend neu gebaut oder durch Sicherung der Gründungspfähle saniert worden. Die Kajen entlang der Hafenbecken können heute von den Besuchern rundum begangen werden.

² Die Finanzierung des Ankaufs erfolgte außerhalb der vorhabenneutralen Maßnahmen, aber im Rahmen des Gesamtvorhabens aus städtischen Mitteln.

³ Die 19.000 m² große Fläche im nördlichen Bereich zwischen Neuer Hafen und Barkhausenstraße wurde bis in das Jahr 2010 hinein noch durch das Unternehmen Georg Grube GmbH gewerblich für den Sand- und Kiesumschlag sowie für die Herstellung von Transportbeton genutzt. Die Sanierung und Herrichtung dieses Areals sind deshalb nicht Bestandteil der vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen des Projektes Havenwelten (siehe 2).

Mittelfristig besteht noch Sanierungsbedarf an der 230 m langen Nordwestkaje sowie bei den Kajen am Verbindungskanal zwischen Alter und Neuer Hafen (siehe 3.1). Diese beiden Kajensanierungen waren insbesondere zurückgestellt wurden, um die Bauverkehre nicht zu behindern.⁴

Deichersatz als Hochwasserschutz

Aus den prognostizierten Hochwasserständen für die nächsten 20 Jahre ergab sich die Notwendigkeit einer Erhöhung des Deiches. Im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage ist im zentralen Bereich des Entwicklungsgebietes eine 800 m lange Spundwand als Deichersatz gerammt und eine Promenade für Spaziergänger auf dem Deich angelegt worden.⁵

Abbildung 2: Weserpromenade/Deich



⁴ Diese Maßnahmen werden daher nicht mehr im Rahmen des bisher beschlossenen Mittelrahmens für das Projekt Havenwelten umgesetzt.

⁵ Da die Spundwand eine wichtige Funktion für den Hochwasserschutz erfüllt, wurde ein Antrag auf Refinanzierung aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) gestellt. Es wurden allerdings auf der Grundlage einer Berechnung der fiktiven Kosten für einen „normalen“ Deich nur rd. 20 % der Kosten erstattet.

Mit der Erhöhung des nächsten Deichabschnitts zwischen dem Zoo am Meer und dem Weser-Strandbad sollte nicht vor der Sail 2010 begonnen werden (siehe 3.1).⁶

Straßen- und Brückenbau

Im Bereich der touristischen Attraktionen am Alten Hafen bedurfte es keiner größeren internen Erschließungsstraße, da der PKW-Verkehr unmittelbar in die Tiefgarage mit 1.140 Stellplätzen gelenkt wird. Zur Lenkung der Besucherströme im Stadtgebiet war aber die Einbindung der Tiefgarage in das städtische Parkleitsystem vorzunehmen.

Aufgewertet wurden im Areal zwischen Deich und Neuem Hafen die Lohmannstraße und die H.-H.-Meier-Straße. In dem an das Entwicklungsgebiet angrenzenden Innenstadtbereich erfolgte der Ausbau der nördlich an die Columbusstraße anschließenden Barkhausenstraße. Der Ausbau der innerstädtischen Verkehrsachse Columbusstraße gehörte indessen nur zu den aus dem Entwicklungsvorhaben vorfinanzierten Maßnahmen.

Neben der Herrichtung der Infrastruktur für den motorisierten Individualverkehr wurde – als Begleitmaßnahme zur Anbindung der Innenstadt an das Entwicklungsgebiet über die Glasdrehbrücke (siehe 1.3.4) – zudem ein Reisebusterminal an der Columbusstraße direkt unter der Brücke errichtet.

Auch die Brücken über die Hafenbecken waren sanierungsbedürftig. Die Stahlkonstruktionen der Straßenklappbrücke (Keilstraße) und der ehemaligen Eisenbahnbrücke, über die die Hapterschließung des Entwicklungsgebiets erfolgt, wurden denkmalschutzgerecht saniert. Die Klappbrücke einschließlich Steuerhaus in der Schleusenstraße musste für den Straßenverkehr dagegen neu gebaut werden.⁷ Zu den Brückenbaumaßnahmen gehörte außerdem die Sanierung der Holländerbrücke zwischen dem Museumshafen und dem Alten Hafen.

⁶ Da es sich aber um eine reine Hochwasserschutzmaßnahme handelt, ist sie nicht aus den Mitteln für die Havenwelten abzudecken.

⁷ Da die Brücke hauptsächlich der verkehrlichen Anbindung der Häfen im Überseehafengebiet dient, ist diese Maßnahme nur anteilig aus dem Budget des Entwicklungsgebiets Alter/Neuer Hafen mitfinanziert worden, das den kommunalen Anteil an der GRW-Finanzierung abdeckt.

Abbildung 3: Klappbrücke

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur entsprach nicht den künftigen Anforderungen, sodass eine vollständige Neustrukturierung erforderlich war. Hauptmaßnahmen waren die Verlegung und Modernisierung des Abwasserpumpwerks, der -druckleitung sowie des Hauptteils der Versorgungsleitungen. Die BEAN hat dazu die vorhandenen Altanlagen übernommen und das Netz wieder an den Entsorger verleast.⁸

Durch die Verlegung einer Fernwärmeleitung von der Kennedybrücke bis zum Mediterraneo wurden die Voraussetzungen geschaffen, alle im Entwicklungsgebiet ansässigen Unternehmen an die unter Klimaschutzgesichtspunkten umweltfreundliche Fernwärmeversorgung anzuschließen.

⁸ Die Einnahmen refinanzieren zum Teil die Investitionskosten bzw. sollen später zur Abdeckung von Unterhaltungskosten für das Areal verwendet werden.

Freianlagen

Eine hochwertige Nutzung der Flächen des Entwicklungsgebiets Alter/Neuer Hafen in prominenter Lage zwischen Innenstadt und Deich im Allgemeinen sowie die touristische Nutzung im Besonderen erfordern eine attraktive und nachhaltige Gestaltung der Freiflächen, dies umso mehr, da die citynahen Flächen mit den Hafenbecken und der Lage an der Außenweser den maritimen Charakter Bremerhavens entscheidend prägen. Zudem kann nur durch ein ausreichendes Angebot an Freiflächen die Durchführung von Großveranstaltungen wie die „Sail“ gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes Augenmerk auf die Herrichtung der Freianlagen gerichtet.

Westlich des TouristCenters Hafeninsel wurde ein Festplatz für maritime Events mit einer Tribüne geschaffen. Bereits zur Sail 2005 waren im Bereich Neuer Hafen die herausragenden Freiflächen Lloyd-Platz (östlich des Neuen Hafens) und Lloyd-Dock (westlich des Neuen Hafens) hergerichtet worden. Der Lloydplatz, der von einem 32x38 m großen Holzdeck dominiert wird, ist einem Schiffsdeck nachempfunden und lädt zum Verweilen ein. Das mit einer 150 m langen und 36 m breiten Wiese überzogene Lloyd-Trockendock zeigt aufgrund seiner noch erkennbaren Umfassungsmauern dem Betrachter die Dimensionen der alten Dockanlage. Restauriert und in das Gesamtkonzept eingebunden wurden vorhandene Elemente wie die Kranfundamente, die westlichen Außenkanten und vor allem die alte Dockeinfahrt.

Auch die Aufwertung des Schleusengartens, der als windgeschützter Garten mit altem Baumbestand zu einem der beliebtesten Plätze der Stadt zählt, hatte hohe Priorität.

Der Museumshafen war entlang der Ostseite aufgrund der Lage des Hafenbeckens an der viel befahrenen Columbusstraße für Fußgänger wenig attraktiv und nicht erschlossen. Daher wurde eine Steganlage errichtet, um erlebnisreiches Flanieren mit Blick auf die alten, großen Segler und Museumsschiffe zu ermöglichen. An der Südseite des Neuen Hafens, wo die Oldtimer der Schiffergilde Bremerhaven liegen und die Hafenrundfahrten starten, wurde außerdem die Steganlage, die zum Tourismuszentrum Hafeninsel gehört, grundlegend erneuert.

Auch die Freiflächen zwischen den Attraktionen wurden anziehend gestaltet und das Gesamtareal mit einem innovativen Lichtkonzept ausgestattet.

Gestaltung und Materialwahl sowie die Möblierung der Plätze und Kajenrückräume einschließlich des Beleuchtungskonzeptes sind inzwischen national und international anerkannte und beliebte Beispiele für gelungene Freiflächengestaltung.

Das mit dem Freiraumkonzept beauftragte Architekturbüro Latz + Partner gewann damit im Herbst 2008 den von einer Jury bedeutender amerikanischer Architekten unter der Schirmherrschaft des New York Chapter of the American Institute of Architects ausgelobten „International Architecture Award“ – den „Oscar“ der Architekturbranche.

Abbildung 4: Freianlagen



1.3 Zentrale und begleitende (Tourismus-)Projekte

1.3.1 Errichtung Deutsches Auswandererhaus

Unmittelbar vor Beginn der Sail 2005 wurde nach dem Umbau des Zoo am Meer mit dem Deutschen Auswandererhaus im August 2005 die erste neue touristische Attraktion des Entwicklungsgebiets Alter/Neuer Hafen nach nur knapp einjähriger Bauzeit eröffnet. Die aus öffentlichen Mitteln errichtete und inzwischen mit dem Preis „Europäisches Museum des Jahres 2007“ ausgezeichnete Ausstellung wird privatwirtschaftlich betrieben (siehe 2.1.1).

Abbildung 5: Deutsches Auswandererhaus



1.3.2 Errichtung Klimahaus® Bremerhaven 8° Ost

Touristische Kernattraktion der Havenwelten ist das Klimahaus Bremerhaven 8° Ost. Der architektonisch spektakuläre Bau sowie die Ausstellung wurden aus öffentlichen Mitteln errichtet, werden aber privat betrieben (siehe 2.1.2).

Die ursprüngliche Terminplanung für die Havenwelten sah eine Fertigstellung des Klimahauses schon zur Sail 2005 vor. In Abhängigkeit zu den Privatinvestitionen verzögerte sich aber der Baubeginn. Erst mit Fertigstellung der Tiefgarage⁹, die das Untergeschoss des Klimahauses bildet, konnte mit dem Hochbau des Klimahauses begonnen werden. Am 28. August 2006 konnte schließlich der Grundstein für das Klimahaus gelegt werden. Der zu diesem Zeitpunkt vorgesehene Eröffnungstermin im Mai 2008 musste allerdings aufgrund unvorhersehbarer Probleme insbesondere beim Vergabeverfahren und der Abwicklung der Baumaßnahme Stahlbau verschoben werden. Sich anschließende ebenfalls nicht kalkulier-

⁹ Der Bau der Tiefgarage war wiederum abhängig vom Hotelbau, der wiederum von der Zusage zur Investitionsförderung abhing und sich damit um knapp ein Jahr verzögerte.

bare Probleme führten dazu, dass der geplante Eröffnungstermin darüber hinaus weitere Male verschoben werden musste.¹⁰

Am 27. Juni 2009 wurde die weltweit einzigartige Wissens- und Erlebniswelt zum Themenkomplex Klima und Klimawandel schließlich eröffnet. Die Besucherzahlen im ersten Betriebsjahr – über 800.000 Gäste – haben alle Erwartungen übertroffen (siehe hierzu ausführlich 2.1.2).

Abbildung 6: Klimahaus® Bremerhaven 8° Ost



1.3.3 Schleuse Neuer Hafen

Im Juli 2005 wurde der Neubau der Schleuse Neuer Hafen nach rd. 2 ½-jähriger Bauzeit in Betrieb genommen. Mit dem Bau der 14 m breiten und 50 m langen Schleuse konnte die historische direkte Verbindung zwischen Weser und Neuer Hafen wieder hergestellt und damit die Voraussetzungen zur touristischen Entwicklung der Wasserflächen, der maritimen Erlebniswelt Havenwelten und der Marina geschaffen werden. Darüber hinaus haben sich

¹⁰ Zu den Gründen der zeitlichen Verzögerung siehe Sachstandsbericht 2008 sowie Vorlage Nr. I/118/2009 „Havenwelten Bremerhaven - Folgen aus weiterer Bauzeitverzögerung und vorläufiger Insolvenz der Firmengruppe Rogge“ für den Magistrat am 27.05.2009 bzw. Vorlage Nr. 17/204-L „Kostenstatus Alter/Neuer Hafen, Mai 2009“ für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft und Häfen am 10. Juni 2009.

mit dieser Maßnahme die Rahmenbedingungen für die Durchführung maritimer Großveranstaltungen wie die „Sail“ wesentlich verbessert.

Zudem stellen die Schleusungen an sich eine touristische Attraktion dar. Das Umfeld des Betriebsgebäudes bietet Aussichtsplätze und außerdem werden Einblicke in den technischen Betrieb gewährt.

2009 wurden von der BEAN, die mit 10 Mitarbeitern auf Basis von 400 -Euro-Minijobs die Schleuse betreibt, rd. 5.800 Schleusungen mit über 8.220 Schiffe durchgeführt. Die gestiegene Attraktivität des Bremerhavener Hafenbeckens im Zentrum der Stadt wird auch von folgenden Zahlen belegt: Von 2006, dem ersten vollen Betriebsjahr der Schleuse, bis 2009 stieg die Zahl der geschleusten touristischen Schiffe von 2.840 auf 6.247 Schiffe. 29 % des Schiffsverkehrs war 2009 auf den gewerblichen Hafenverkehr zurückzuführen. Die Nutzung der Schleuse ist grundsätzlich entgeltpflichtig.¹¹

Abbildung 7: Schleuse Neuer Hafen



¹¹ Die BEAN hat sich mit dem Hafenressort und bremenports hinsichtlich einer nutzungs begründeten Beteiligung an den Betriebskosten durch Einnahmen geeinigt und diese vertraglich geregelt.

Voraussetzung für den Bau der Schleuse Neuer Hafen war die Verlegung der Schlepper, die in der Einfahrt der jetzigen Schleuse (dem Vorhafen Neuer Hafen) ihren Liegeplatz hatten. Um dem Hafensbetrieb weiterhin Liegeplätze für die Schlepper anbieten zu können, wurde zeitparallel mit dem Bau der Schleuse nördlich der Schleuseneinfahrt eine Pontonanlage errichtet.¹²

1.3.4 Havenbrücke und Plaza

Die Havenbrücke ist seit Oktober 2008 die zentrale Verbindung für Fußgänger zwischen der Bremerhavener Innenstadt und dem touristischen Entwicklungsgebiet. Wettergeschützt verbindet sie die Innenstadt über das Columbus Center mit den zentralen Attraktionen der Havenwelten sowie der Deichpromenade. Die Besonderheit und Schwierigkeit dieser Überquerung ergibt sich aus der Notwendigkeit, das Ein- und Ausschiffen der historischen Schiffe aus dem Alten Hafen zu ermöglichen. Das wird über ein drehbares Teilstück der 103 m langen und 6 m Durchmesser umfassenden Brücke sichergestellt, die in einer Konstruktion aus Stahl und Glas gebaut wurde und so einen guten Blick auf das neue Bremerhavener Panorama ermöglicht. Als eine Art begehbare und drehbare Skulptur ist die Brücke für den Deutschen Brückenbaupreis 2010 nominiert worden. Die Normierungsbegründung hob auch die hohe Wirtschaftlichkeit, die trotz der komplexen Aufgabe erreicht wurde, hervor.

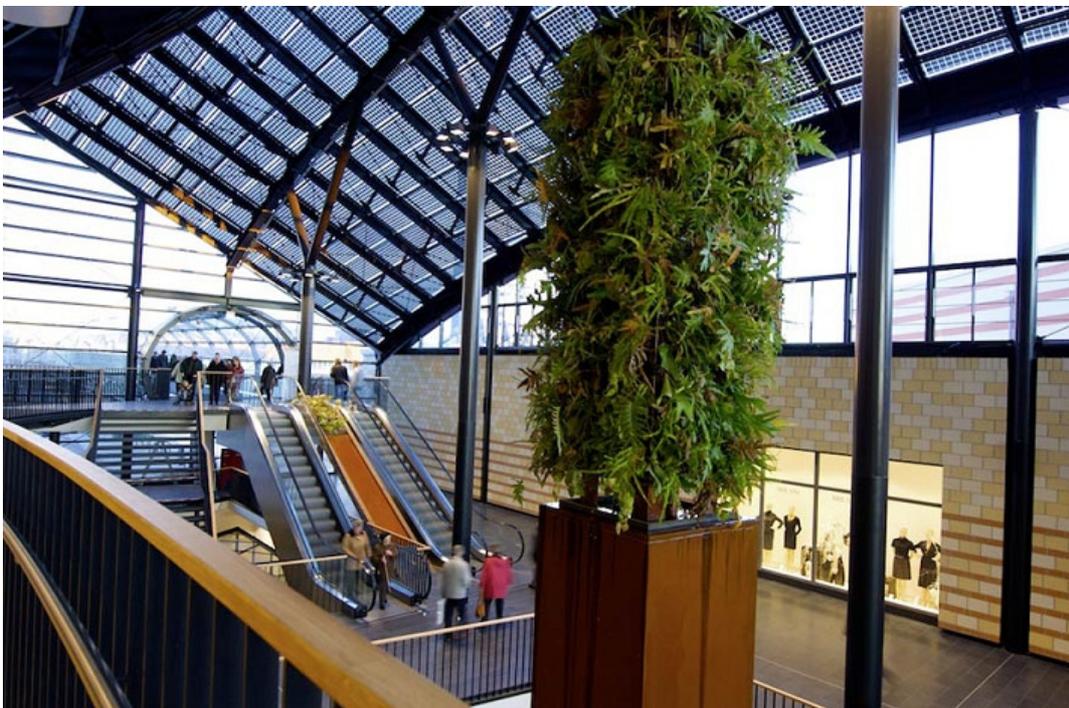
Abbildung 8: Havenbrücke



¹² Obwohl die Bereitstellung von Schlepperliegeplätzen eine ureigene Aufgabe des Hafens ist, wurde die Verlegung aus Mitteln des Projektes Havenwelten finanziert.

Den Abschluss der gläsernen Brücke auf der Westseite des Alten Hafens bildet die sogenannte Havenplaza, die auf dieser Ebene über eine Steganlage den niveaugleichen Zugang zum Deich ermöglicht. Eine Ebene tiefer liegt der Empfangsbereich für das Klimahaus und das Mediterraneo. Auf dieser Ebene ist über die Tiefgarage das Atlantic Hotel Sail City von der Plaza zu erreichen. Die verschiedenen Ebenen werden über Treppen, Fahrtreppen und Aufzugsanlagen erschlossen. Die freie Fassade sowie das Dach der Plaza wurden in einer Stahl-/Glaskonstruktion geplant, die sich architektonisch in das Gesamtgefüge einpasst und die Verbindung mit der City betont sowie eine besondere wettergeschützte Aufenthaltsqualität bietet. Baulich wurde die Plaza gemeinsam mit dem Klimahaus realisiert.

Abbildung 9: Havenplaza



An der Ostseite mündet die Havenbrücke in ein gläsernes Anschlussgebäude, dass im Rahmen des sogenannten „Innenstadtplafonds II“ als Teil der sogenannten Havenpassage am Columbus Center errichtet wurde.

1.3.5 TouristCenter Hafensinsel

2004 wurde die ehemalige DEBEG-Halle, die um 1880 als Proviantlager des Norddeutschen Lloyd errichtet worden war und später als Bettenlager für die Auswanderer genutzt wurde, nach der Restaurierung und der Erweiterung um einen Glasanbau als TouristCenter Hafensinsel wieder eröffnet.

Das Gebäude beherbergt auf 1.200 m² Fläche in zwei Ebenen das „TouristCenter Hafensinsel“, Büros (HaRuFa-Maritime Tourismus GmbH, Deutsche Stiftung Sail Training, Sail Training Association Germany, BIS Büro Bremerhaven-Werbung, BIS Bremerhaven-Touristik sowie Traditionswerft der Schiffergilde Bremerhaven e. V.) und das Restaurant Lloyds.

Abbildung 10: TouristCenter Hafensinsel



1.3.6 Aussichtsplattform

Das Dach des von privaten Investoren errichteten Hotelgebäudes bietet in rd. 85 m Höhe eine öffentliche Besucherplattform für ca. 200 Gäste mit einem beeindruckenden Weitblick über die Wesermündung. Im Mai 2008 wurde die vom Hotelinvestor im Auftrag der BEAN gebaute und betriebene Aussichtsterrasse für die Besucher geöffnet (siehe 2.2.1).

Abbildung 11: Aussichtsplattform



1.3.7 Städtebauliche Erfordernisse Mediterraneo

Um ein städtebaulich herausragendes Gesamtensemble zu schaffen, hat die öffentliche Hand auch beim Mediterraneo (siehe 2.2.3) auf die Berücksichtigung besonderer städtebaulicher Aspekte innerhalb und außerhalb des Gebäudes Wert gelegt und die dadurch entstehenden Mehrkosten der Infrastruktur übernommen.

Herausragendes Element ist eine auf das Gebäude aufgesetzte gläserne Kuppel, die seit Februar 2008 das Stadtbild bereichert und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität im Mediterraneo erhöht.

Abbildung 12: Kuppel Mediterraneo



1.4 Marketing

Es galt zunächst, die Havenwelten als größtes nordeuropäisches Tourismusprojekt mit seinen Kernattraktionen durch intensive Marketingmaßnahmen im nationalen und internationalen Tourismusmarkt bekannt zu machen und somit erfolgreich zu etablieren. Ein zentraler Bestandteil der Marketingaktivitäten war die Vermarktung des Klimahauses als Hauptattraktion, die zugleich auch ein begleitendes PreOpening für den verstärkten Aufbau der Kundenbeziehungen beinhaltete. Die Marketingmaßnahme PreOpening gestaltete sich im Zusammenspiel der privaten Akteure mit der öffentlichen Hand. Ein weiterer Baustein im Marketingprozess war die Schwerpunktmaßnahme „PR/Öffentlichkeitsarbeit“. Von besonderer

Bedeutung ist darüber hinaus die Vermarktung der Havenwelten im Rahmen des touristischen Marketings der BIS-Touristik (begleitendes Marketing).

Im touristischen Marketing wird „Havenwelten Bremerhaven“ seit dem Winter 2005/2006 als Arealsbezeichnung genutzt, seit Anfang des Jahres 2008 ist die Marke beim Europäischen Markenamt eingetragen. Neben der Funktion der Markteinführung stellt Marketing aber auch eine fortlaufende Aufgabe da (siehe 3.3)

1.5 Planung, Abwicklung und Steuerung

Die Entwicklung und Durchführung eines so komplexen Gesamtvorhabens dieser Größenordnung, das sich aus mehreren öffentlichen, privaten und in Public-Privat-Partnership durchgeführten Einzelprojekten zusammensetzt, erforderte eine umfassende (Vor-)Planung, flexible Planungsanpassungen sowie eine effiziente Koordination und damit auch eine wirksame Projektsteuerung/Coaching.

1.6 Überblick öffentliche Investitionsausgaben

Für die Umsetzung der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung und Aufwertung des Entwicklungsgebietes Alter/Neuer Hafen hatten das Land Bremen und die Stadt Bremerhaven ursprünglich 270,6 Mio. € zur Verfügung gestellt. Die Mittel waren bereits 1998 von den Wirtschaftsförderungsausschüssen im Rahmen des Investitionssonderprogramms zur Realisierung des Ocean-Parks beschlossen worden. Dieser Mittelrahmen für das Projekt Alter/Neuer Hafen wurde jedoch zugunsten anderer Maßnahmen ohne Vorhabenbezug („Impulse für lebenswerte Städte“, URBAN, Ergänzendes Standortmarketing, Sail 2005) mehrmals im Laufe der Realisierungsphase um insgesamt rd. 9,3 Mio. € gekürzt, so dass nur noch rd. 261,3 Mio. € für das Entwicklungsvorhaben zur Verfügung standen. Außerhalb des o. g. Budgets wurden darüber hinaus 20,5 Mio. € für den Bau des Deutschen Auswandererhaus nach GRW-Richtlinien bewilligt, damit stand insgesamt ein Finanzrahmen in Höhe von 281,8 Mio. € zur Verfügung.

Dem standen im Herbst 2006 (siehe Sachstandsbericht Oktober 2006) kalkulierte Kosten in Höhe von insgesamt rd. 294,6 Mio. € gegenüber, wobei rd. 123,7 Mio. € (rd. 42 %) auf die ganz überwiegend vorhabenneutralen sogenannten „vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen“ und rd. 156 Mio. € (rd. 53 %) auf die vorhabenbezogenen Impuls- und projektbegleitenden Investitionen entfielen. Ca. 14,7 Mio. € (rd. 5 %) des Gesamtvolumens waren für die Abwicklung, Planung, Steuerung und das Marketing kalkuliert. Damit lagen die Gesamtkosten um rd. 3,5 Mio. € über dem ursprünglich bewilligten und um rd. 12,8 Mio. € über dem noch zur Verfügung stehenden Budget.

Allerdings wurde nicht von einem tatsächlichen Finanzierungsdefizit in dieser Höhe ausgegangen, da gleichzeitig Anpassungspotenziale im Rahmen der Mehrwertsteuer bei den „vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen“ und bei der „Schleuse“ von rd. 10,9 Mio. € kalkuliert wurden und man zu dieser Zeit noch davon ausging, dass die Hochwasserschutzmaßnahme (Deichersatzwand) aus der GAK in einer Höhe von rd. 2,1 Mio. € refinanziert wird. Diese Anpassungspotenziale sollten nach Beschluss der zuständigen Gremien des Landes Bremen und der Stadt Bremerhaven dem Gesamtprojekt bis zu einer Höhe von 12,8 Mio. € wieder zugeführt werden. Wegen der zeitlichen Differenz zwischen deren Realisierung und dem Mittelbedarf hatte die Stadt Bremerhaven die BEAN ermächtigt, zusätzliche Kredite bis zu 12,8 Mio. € aufzunehmen.¹³

Erhebliche Bauzeitverzögerungen, die ganz wesentlich auf Probleme des Vergabeverfahrens und der Abwicklung der Baumaßnahme Stahlbau zurückzuführen waren, stellten die Hauptursache für weitere Kostensteigerungen dar, die sich bis Sommer 2008 um nochmals insgesamt rd. 25,1 Mio. € erhöhten (vgl. Sachstandsbericht 2008). Dabei blieben die vorbe-

¹³ vgl. Magistratsvorlage Nr. I/228/2006 für die Sitzung am 01.11.2006 und Vorlage für die Deputation für Wirtschaft und Häfen 050/06-L am 30.11.2006

reitenden Erschließungsmaßnahmen mit kalkulierten Kosten in Höhe von rd. 123,5 Mio. € nahezu unverändert, während die Kostenschätzungen für die Impuls- und die begleitenden Investitionen aufgrund der genannten Gründe auf rd. 179,6 Mio. € ebenso angehoben werden mussten wie die mit den vorhabenbezogenen Investitionen verknüpften Kosten für die Projektsteuerung. Für die Abwicklung, Planung, Steuerung und das Marketing wurde jetzt mit einem Mittelbedarf in Höhe von rd. 16,6 Mio. € kalkuliert. Insgesamt addierten sich die kalkulierten Kosten (ohne Berücksichtigung möglicher Rückerstattungen) damit auf rd. 319,7 Mio. € und folglich auf ein Plus von rd. 28,6 Mio. € gegenüber dem ursprünglichen bzw. von rd. 37,9 Mio. € gegenüber dem gekürzten Budget.

Auf Basis der Verhandlungen mit dem Finanzamt wurde inzwischen aber mit einer um 3 bis 5 Mio. € höheren Rückerstattung aus Vorsteuern (= rd. 14,0 bis 16,2 Mio. €) gerechnet, die zur Finanzierung des Mehrbedarfs zurückfließen sollte. Geschätzte Regressforderungen, die bei den Projekten Klimahaus/Plaza, Schleuse, Schlepperverlegung und Havenbrücke (Glasdrehbrücke) geltend gemacht werden sollten, beliefen sich auf rd. 6,5 bis 7,5 Mio. €, sodass den Mehrkosten insgesamt ein „Einsparpotenzial“ in Höhe von 20,5 bis 23,5 Mio. € gegenübergestellt werden konnte.

Um das Gesamtvorhaben zügig fertigzustellen – geplant war zu diesem Zeitpunkt eine Eröffnung des Klimahauses zum 1. März 2009 – wurde die BEAN erneut von der Stadtverordnetenversammlung Bremerhaven ermächtigt, zusätzliche Kredite zur Abdeckung des Finanzierungsbedarfs am Kapitalmarkt aufzunehmen, die von der Stadt Bremerhaven verbürgt und abfinanziert wurden bzw. werden. Bei Realisierung möglicher Einsparungen sollten diese zur Reduktion des Finanzierungsbedarfs bzw. zur Tilgung bestehender Kredite verwendet werden.¹⁴

Neue unvorhersehbare Schwierigkeiten insbesondere bei der Montage des Glasbaus verhinderten allerdings trotz umfangreicher Beschleunigungsmaßnahmen die Fertigstellung, sodass der Eröffnungstermin für das Klimahaus erneut verschoben werden musste und selbst die Erreichung dieses Termins nochmals weitere kostenintensive Beschleunigungsmaßnahmen notwendig machte. Das führte entsprechend auch zu Kostensteigerungen bei den verknüpften begleitenden und vorbereitenden Investitionen. Höhere Kosten verursachte daneben auch die Insolvenz des mit der Bauausführung der Glasdrehbrücke beauftragten Generalunternehmers, der ebenfalls in Arbeitsgemeinschaften mit dem Bau der Schleuse und der Pontonanlage beauftragt war. Die Kostenkalkulation musste deshalb im Mai 2009 erneut

¹⁴ vgl. Magistratsvorlage Nr. I/136/2008 für die Sitzung am 03.09.2008, Vorlage Nr. V 38/2009 für die Stadtverordnetenversammlung am 18.9.2008 und Vorlage Nr. 17/092-L für die Deputation für Wirtschaft und Häfen am 04.02.2009

um insgesamt rd. 18 Mio. €¹⁵ auf rd. 338 Mio. € nach oben korrigiert werden.¹⁶ Der Eröffnungstermin für das Klimahaus wurde auf den 27.06.2009 verschoben.

Im Sommer 2009 konnte mit dem zuständigen Finanzamt schließlich eine Einigung bezüglich der Vorsteuererstattungen für das Gesamtvorhaben erzielt werden, die für die steuerrechtliche Behandlung einiger Infrastrukturinvestitionen zwar eine differenzierte Betrachtung mit unterschiedlichen prozentualen Abzügen für bestimmte infrastrukturelle Baumaßnahmen vorsah¹⁷, mit Ausnahme dieser Regelungen aber die übrigen geleisteten Vorsteuern als voll abzugsfähig anerkannte. Bezogen auf den vorab kalkulierten Kostenrahmen für das Gesamtvorhaben lagen die kostenreduzierenden Vorsteuerersparnisse bei rd. 17,9 Mio. €. Hinzu kamen kalkulierte Zinseinnahmen für die verspätete Rückerstattung der Vorsteuer in Höhe von rd. 4,2 Mio. €, sodass sich der kalkulierte öffentliche Finanzbedarf für die Havenwelten auf rd. 315,7 Mio. € reduzierte.¹⁸ Bezogen auf den ursprünglichen Mittelrahmen von 1998 ist das eine Kostensteigerung in Höhe von rd. 24,6 Mio. € bzw. 8,5 %, bezogen auf das um rd. 9,3 Mio. € reduzierte Budget entsprechend um rd. 12 %. Allerdings hat die Deputation für Wirtschaft und Häfen in ihrer Sitzung am 11.11.2009 zugestimmt, rd. 1,3 Mio. € nicht verausgabte – ursprünglich im Rahmen des sog. „Innenstadtplafonds II“ bereit gestellte Mittel¹⁹ – zur Abdeckung der Mehrkosten Havenwelten bereitzustellen. Damit wurden erstmals umgekehrt nicht verausgabte vorhabenfremde Mittel für das Gesamtvorhaben bereitgestellt, sodass sich die Budgetkürzungen jetzt „nur“ noch auf rd. 8 Mio. € belaufen.

¹⁵ Weitere rd. 4,1 Mio. € wurden für den kurzfristigen vorübergehender Liquiditätsbedarf aufgrund der verzögerten laufenden Rückerstattung von Vorsteuern sowie zeitlich verschobener Auszahlung von Landesmitteln bewilligt.

¹⁶ Eine umfassende Darstellung der Ursachen und Kostenveränderungen ist der Magistratsvorlage Nr. I/118/2009 zu entnehmen.

¹⁷ Für die allgemeinen – nicht eindeutig zuordnungsfähigen – Erschließungsaufwendungen wurde eine anteilige Bewertung auf Basis der unterschiedlichen Nutzungen der Grundstücke vorgenommen. Dazu wurden die Grundstücke nach Flächengröße in Grundstücksverkäufe, Entwicklungsflächen (Nutzung unbekannt), gewidmete Flächen und Flächen, die auch öffentlich genutzt werden, aufgeteilt. Für die auch öffentlich genutzten Flächen wurde ein anteiliger erstattungsfähiger Vorsteueranteil ermittelt, während für die gewidmeten Flächen kein Vorsteuerabzug möglich ist. Im Verhältnis zur Gesamtfläche ergibt sich daraus ein prozentualer erstattungsfähiger Vorsteueranteil von 66,15 %, der auf die o. g. Erschließungsaufwendungen angewendet wird.

Aufgrund des hoheitlichen Aufgabenbereichs der Entsorgungsbetriebe Bremerhaven, der die BEAN die von ihr im Rahmen der projektneutralen Infrastruktur errichtete Pumpstation zur Abwasserentsorgung verleast, ist ein Teil der Vorsteuern aus dem Bau und dem laufenden Betrieb der Pumpstation nicht als Vorsteuer abzugsfähig und stellt einen tatsächlichen Aufwand für die BEAN dar. Im Rahmen der Umsatzsteuersonderprüfung wurde in Absprache mit dem Finanzamt aus Vereinfachungsgründen ein abzugsfähiger Vorsteueranteil von 59,71 % für die Gesamtmaßnahme festgelegt, der auf alle weiteren Veranlagungsjahre anzuwenden ist.

Steuerkosten für die BEAN verbleiben außerdem aufgrund der Rücküberweisung von Straßen bzw. der Erschließung gewidmeter Flächen (Barkhausenstraße, Lohmannstraße, Fähranleger und Steganlage Alter Hafen), die steuerrechtlich eine steuerpflichtige Entnahme darstellen. Die Umsatzsteuerkosten wurden von der BEAN getragen. Gleiches gilt für die Verlagerung der Vereine vom ehemaligen Rogge-Grundstück.

¹⁸ Die Mittel aus der Vorsteuerrückerstattung und die kalkulierten Zinseinnahmen werden nach den Beschlüssen von Magistrat und Deputation für Wirtschaft und Häfen zur Finanzierung des Gesamtvorhabens (bzw. zur Reduktion oder Tilgung des beschlossenen Kreditbedarfs) verwendet.

¹⁹ Die Mittel waren im Zusammenhang mit der geplanten Anbindung der „Unteren Bürger“ im Verlauf der Glasdrehbrücke / Obere Bürger vorgesehen.

Inzwischen ist das Gesamtbauvorhaben weitgehend abgeschlossen. Aufgrund der extremen Wetterbedingungen im Winter 2009/2010 hatten sich die Restarbeiten allerdings weiter, als noch im Sommer vergangenen Jahres angenommen, verzögert. Noch bis Ende 2010 sind voraussichtlich verbleibende Arbeiten am Klimahaus, der Glasdrehbrücke einschließlich der begleitenden Maßnahmen sowie der Projektneutralen Infrastruktur notwendig.

Parallel werden derzeit die Abrechnungen der einzelnen Maßnahmen durchgeführt. Die Schlussrechnungen liegen weitgehend vor. Bezogen auf das Gesamtvorhaben enden die zu finanzierenden Kosten voraussichtlich um rd. 0,4 Mio. € unterhalb des zuletzt kalkulierten Mittelrahmens, wobei Mittelverschiebungen zwischen Teilmaßnahmen²⁰ auftreten (siehe Tabelle 1). Die Vorsteuerrückerstattungen sind zum größten Teil geleistet. Die bisher erzielten Zinseinnahmen belaufen sich auf rd. 3,8 Mio. €. Weitere rd. 0,5 Mio. €²¹ werden noch erwartet.

Unter Berücksichtigung der Zinseinnahmen beläuft sich die zu finanzierende Gesamtsumme auf rd. 315,3 Mio. € (gegenüber zuletzt kalkulierten Kosten in Höhe von rd. 315,7 Mio. €). Das entspricht einer Zunahme von rd. 8,3 % gegenüber dem ursprünglichen Budget.

Noch keine Aussage kann jedoch über das finanzielle Ergebnis der strittigen Regressforderungen der BEAN, denen inzwischen Forderungen der jeweiligen Unternehmen gegenüber stehen, getroffen werden. Von erheblicher Bedeutung sind die Auseinandersetzungen mit dem Stahl- (Fa. Eiffel Deutschland Stahltechnologie GmbH) und dem Glasbauer (Fa. Roschmann) für das Klimahaus und die Plaza. Die gegenseitigen Forderungen belaufen sich in beiden Fällen auf jeweils rd. 5 Mio. €, sodass sich die Gesamtkosten des Vorhabens theoretisch noch um rd. 10 Mio. € verteuern oder verbilligen könnten. Zurzeit führt die BEAN, begleitet durch ihren Rechtsbeistand, Vergleichsverhandlungen mit der Fa. Eiffel.²² Mit der Fa. Roschmann wurde entsprechend eines Aufsichtsratsbeschlusses der BEAN ein Mediationsverfahren eingeleitet.

²⁰ Die Kosten für die vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich um rd. 0,5 Mio. € unter der Kalkulation von 2009 abschließen. Indessen wird bei der Abrechnung der Glasdrehbrücke und der Reisebushaltestelle incl. Überdachung mit einer Kostensteigerung in Höhe von rd. 0,2 Mio. € gerechnet, die u. a. auf die witterungsbedingten weiteren Verzögerungen bei den Abschlussarbeiten und die deshalb erneut notwendigen Beschleunigungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Um rd. 0,1 Mio. € unter den zuletzt kalkulierten Kosten liegen dagegen die Aufwendungen für das PreOpening/Marketing Klimahaus. Der Planungsfonds schließt ebenfalls mit Minderausgaben in Höhe von rd. 0,3 Mio. € ab. Rd. 0,6 Mio. € Mehrkosten sind allerdings bei der Projektsteuerung/Coaching zu verbuchen. Die Ursachen dafür liegen hauptsächlich in den längeren Vertragslaufzeiten aufgrund der weiteren Bauzeitverzögerungen sowie in erheblichen zusätzlichen Arbeiten der Projektsteuerer, die die Aufbereitung von Unterlagen für die rechtlichen Auseinandersetzungen erfordern.

²¹ Die kalkulierten Zinseinnahmen steigen um knapp 0,2 Mio. €, da die BEAN bisher für das Jahr 2002 (erwartete Steuerzahlung rd. 1,3 Mio. €) noch keine Vorsteuerrückerstattung erhalten hat.

²² Nach Beratungen mit den Rechtsabteilungen des Magistrats und des Senators für Wirtschaft war ein vorab ggf. mögliches Vergleichsangebot als unzureichend eingestuft und empfohlen worden, die Vergleichsverhandlungen weiter zu führen.

Abzuschreiben sind mangels Masse die Regressforderungen gegenüber dem in Insolvenz gegangenen Unternehmen, Es wird jedoch versucht, die für die Glasdrehbrücke und die Pontons eingeräumten Gewährleistungsbürgschaften zu ziehen. Die Verhandlungen mit der bürgschaftsgebenden Bank und dem Insolvenzverwalter dauern an. Die möglichen Kostensenkungen belaufen sich hier auf zusammen rd. 0,5 Mio. €.

Die folgende Tabelle fasst die Kostenentwicklung für das Gesamtvorhaben Havenwelten seit dem 1. Sachstandsbericht zusammen:

Tabelle 1: Öffentliche Investitionen – Struktur und Entwicklung

	Kostenkalkulationen in Mio. €				
	Okt 06	Jun 08	Mai 09	Aug 09	Herbst 10
Vorbereitende Erschließungsmaßnahmen	123,7	123,5	127,9	119,6	119,0
Planung, Planungsvorbereitung	10,4	9,9		10,3	9,9
Ankauf	8,9	8,9		8,9	8,9
Verlagerung	1,3	1,1		0,9	0,9
Abriss/Altlasten	12,8	11,6		12,6	12,6
Hochwasserschutz (Deichersatz)	3,0	2,2		2,2	2,2
Kajenbau	24,8	25,5		25,1	25,1
Straßen-/Brückenbau	6,4	7,3		6,2	6,2
Ver- und Entsorgung	9,8	9,7		11,1	10,9
Freianlagen	20,6	20,3		22,4	23,1
Sonstiges	4,2	4,2		4,3	4,3
Allgemeine Projekt-/Baukosten	9,9	10,9		11,7	11,7
Mehrwertsteuer	11,7	11,7		3,8	3,3
Impulsinvestitionen	156,2	179,6	192,4	183,0	183,2
Deutsches Auswandererhaus	20,5	20,5	20,5	20,7	20,7
Klimahaus / Plaza	78,5	98,5	110,4	109,0	109,0
Sportbootschleuse inkl. Schlepperverlegung	36,2	36,5	36,5	31,3	31,3
Ankauf Koggenbräu	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Hafenbrücke (inkl. begl. Maßnahmen)	7,8	10,7	11,6	9,9	10,0
Städtebauliche Erfordernisse Hotel (Aussichtsplattform)	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
Städtebauliche Erfordernisse Mediterraneo	7,5	7,7	7,7	6,5	6,5
Tourismuszentrum Hafensinsel (= komm. Anteil an der DEBEG-Halle)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Abwicklung, Planung, Steuerung, Marketing	14,8	16,6	17,6	17,3	17,4
Abwicklung Vorgängerprojekt	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Marketing	4,9	4,9	5,7	5,3	5,2
Planung	3,1	4,0	4,0	4,0	3,7
Projektsteuerung/Coaching	1,8	2,8	3,0	3,0	3,6
Baugenehmigungen	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0
Zwischensumme				319,9	319,7
Zinseinnahmen (aus Vereinfachungsgründen nicht maßnahmenbezogen umgerechnet)				2,3	3,8
kalkulierte Zinseinnahmen				1,8	0,5
Gesamtsumme	294,7	319,7	337,9	315,7	315,3
<i>ursprüngliches Budget</i>				<i>291,1</i>	
<i>Mehrkosten gegenüber ursprünglichem Budget</i>	3,6	28,6	46,8	24,6	24,2
	1,23 %	9,83 %	16,08 %	8,46 %	8,31 %

Fortsetzung Tabelle 1

Finanzierung	ursprüngliches Budget in Mio. €		Kosten Ende 2010 in Mio. €	
Gesamt	291,1	100,0 %	315,5 €	100,0 %
Land Bremen	201,1	69,1 %	193,1	61,2 %
<i>Projektmittel</i>			<i>191,8</i>	
<i>Innenstadtplafonds</i>			<i>1,3</i>	
Stadt Bremerhaven (einschl. Eigenanteil BEAN)	90,0	30,9 %	122,4	38,8 %
<i>Darlehen</i>			<i>118,4</i>	
<i>Grundstückserlöse (Eigenanteil BEAN)*</i>			<i>4,0</i>	

* In die Finanzierung eingerechnet werden können wegen steuerlicher Aspekte lediglich die bereits erzielten Grundstückserlöse, die als Eigenanteil der BEAN zur Finanzierung der Umsetzung der Maßnahmen herangezogen wurden.

2 Privates Engagement im Entwicklungsgebiet

Für den Erfolg des Entwicklungsvorhabens Havenwelten war die Kombination öffentlicher und privater Investitionen ausschlaggebend. Im folgenden wird das privatwirtschaftliche Engagement beschrieben. Dies reicht vom privatem Betrieb der öffentlich finanzierten touristischen Großattraktionen (siehe 2.1) über die privaten Großprojekte der ersten Stunde im Bereich Hotellerie/Tourismus, Einzelhandel und Wohnungsbau (siehe 2.2) bis zur Ansiedlung privater Unternehmen in verfügbaren Immobilien und auf neu erschlossenen Gewerbeflächen (siehe 2.3). Dabei werden neben den bereits realisierten Projekten auch Erfolg versprechende Akquisitionspotenziale beschrieben.

2.1 Öffentliche-private Kooperationen – Kernattraktionen

2.1.1 Betrieb des Deutschen Auswandererhauses

Mit dem Deutschen Auswandererhaus steht in Bremerhaven das größte Erlebnismuseum zum Thema Auswanderung in Europa. Das vom Studio Andreas Heller GmbH geplante und aus öffentlichen Mitteln errichtete Museum (siehe 1.3.1) umfasst die drei Säulen

- Dauerausstellung zur historischen Auswanderung,
- Forum Migration sowie
- Sonderausstellungen und Veranstaltungen.

Privat betrieben wird das am 8. August 2005 eröffnete Museum von der Paysage House 1 Gesellschaft für Kultur und Freizeit GmbH Co. KG.

Das Auswandererhaus präsentiert sich auf einer Fläche von 4.200 m², die Attraktionsfläche beläuft sich auf 3.500 m², davon entfallen 2.200 m² auf die Dauerausstellung, das andere Drittel wird für Sonderausstellungen genutzt.

Auch außerhalb der Öffnungszeiten des Museums wird der im Auswandererhaus angesiedelte Gastronomiebereich, der aktuell 70 Plätze im Innenbereich und bis zu 250 im Außenbereich umfasst, betrieben.

Einschließlich der Gastronomie sind im Auswandererhaus 70 Mitarbeiter, davon 30 Teilzeitkräfte, beschäftigt.

Das Museum findet nicht nur bei den Besuchern sondern auch in der Fachwelt großen Anklang. 2007 erhielt das Deutsche Auswandererhaus den vom Europäische Museumsforum in Kooperation mit dem Europarat vergebenen Preis des „European Museum of the Year“. Die Auszeichnung gilt als die bedeutendste in der europäischen Museumslandschaft.

Das Auswandererhaus haben fünf Jahre nach seiner Eröffnung – also bis zum 8. August 2010 – mehr als 1,1 Mio. Gäste besucht, d. h. durchschnittlich rd. 220.000 Besucher pro Jahr. Wie bei neuen Attraktionen üblich war der Besucherandrang in den ersten Jahren etwas stärker, lag aber auch 2008 und 2009 bei jeweils rd. 210.000 Besuchern – vor dem Hintergrund der vorherigen Einschätzung der Museumsleitung, dass sich das Museum mit 170.000 Besuchern pro Jahr betriebswirtschaftlich betreiben lässt, ein erfreuliches Ergebnis.

Das Museumsangebot zieht viele neue Besucher in die Seestadt, so kam die Hälfte für den Besuch des Auswandererhauses erstmals nach Bremerhaven. Insbesondere wird das Bevölkerungspotenzial der Region angesprochen, so kommen knapp zwei Drittel der Gäste aus den Ländern Bremen und Niedersachsen. 5 % der Gäste kommen aber auch aus dem Ausland, insbesondere aus den USA. Der weit überwiegende Teil (74 %) der Gäste sind Individualbesucher, 14 % haben eine Gruppeneintrittskarte und 12 % kommen als Schulklassen. Sonderausstellungen machen darüber hinaus das Museum auch für den mehrmaligen Besuch interessant, so ist jeder zehnte Besucher bereits zum wiederholten Mal dort.

Abbildung 13: Basisdaten Deutsches Auswandererhaus

Projektbeschreibung	Größtes Erlebnismuseum zum Thema Auswanderung in Europa	
Investor	BEAN mbH&Co.KG	
Betreiber	Paysage House 1 Gesellschaft für Kultur und Freizeit GmbH & Co. KG	
Zeitplanung	Baubeginn	Oktober 2004
	Eröffnung	8. August 2005
Grundstück	Fläche	4.800 m ²
	Bruttogeschossfläche (m ²)	Insgesamt 4.200 Attraktionsfläche 3.500
Besuche	Betriebswirtschaftl. Kalkulation	170.000
	2005 (ab 8. Aug.)	95.660
	2006	237.851
	2007	226.191
	2008	212.564
	2009	209.257
Gastronomie (Plätze)	2010 (geschätzt)	205.000
	Innen	70
Beschäftigte	Außen (bis zu)	250
	Insgesamt	60
	darunter Teilzeit	15

Der Erhalt und der Ausbau der Attraktivität des Auswandererhauses soll durch einen Erweiterungsbau gewährleistet werden, der weitere 1.000 m² Attraktionsfläche bietet (siehe 2.2.1). Das Projekt „Kaje der Auswanderung“ umfasst neben dem Erweiterungsbau aber auch rein private Investitionen (siehe 4.1.1) auf dem benachbarten Grundstück.

2.1.2 Betrieb des Klimahauses® Bremerhaven 8° Ost

Am 27.06.2009 wurde mit dem Klimahaus Bremerhaven 8° Ost die touristische Hauptattraktion des Projektes Havenwelten eröffnet. Dort wird den Besuchern in einer wissenschaftlich fundierten Erlebniswelt eine Reise entlang des 8. Längengrads und dabei das Leben in den unterschiedlichen Klimazonen präsentiert. Darüber hinaus widmet sich das Klimahaus den Themen Klima, Klimawandel und Wetter.

Planung, Errichtung und Ausstattung des Klimahauses erfolgten aus öffentlichen Mitteln (siehe 1.3.2). Betrieben wird es von der Klimahaus Betriebsgesellschaft mbH, einer Schwestergesellschaft der Petri & Tiemann GmbH, die auch die inhaltliche Realisierung übernommen hatte.

Das Klimahaus bietet bei einer Bruttogeschossfläche von 18.800 m² eine Ausstellungsfläche von 12.500 m², von denen 8.900 m² für die Dauerausstellung belegt sind. In das Gebäude integriert ist eine Gastronomie mit 210 Sitzplätzen. Außerdem betreiben das AWI und der Deutsche Wetterdienst als Partner des Klimahauses ein „Wetterstudio“ im Klimahaus.

Einschließlich des Gastronomiebetriebes sind im Klimahaus 175 Mitarbeiter beschäftigt, von denen knapp 100 in Teilzeit und fast 80 als Vollzeitkräfte tätig sind. Im ersten Betriebsjahr haben über 800.000 Besucher das Klimahaus besucht. Die Erwartungen, die nach einer Machbarkeitsanalyse von Petri & Tiemann von 600.000 Besuchen ausgegangen waren (im optimistischen Fall wurde knapp 700.000 Besuche kalkuliert), sind damit mehr als erfüllt, selbst wenn man berücksichtigt, dass der Ansturm im ersten Jahr vermutlich am größten ist.

Das Klimahaus hat sich damit zum größten Tourismusmagneten des Landes Bremen entwickelt.

Positiv ist auch die Besucherstruktur zu bewerten: rd. 68 % der Besucher sind dem Primärmarkt und nur 32 % dem Sekundärmarkt (Urlauber aus der Region) zuzurechnen, in der Machbarkeitsstudie war von einem etwa umgekehrten Verhältnis ausgegangen worden. Das belegt, dass das Klimahaus nicht nur eine Attraktion für Urlauber, die (ohnehin) in der Region sind, bietet, sondern als Magnet selbst zusätzliche Besucher nach Bremerhaven und in die Region zieht.

Die Ausstellung findet auch in der überregionalen Fachwelt große Anerkennung. Im September 2009 erhielt das Klimahaus die von den Vereinten Nationen ausgelobte Auszeichnung als offizielles Weltdekadeprojekt „Bildung für nachhaltige Entwicklung (2005-2014)“. Im November 2009 wurde das Klimahaus mit dem führenden deutschen Umweltpreis Clean Tech Media Award 2009 prämiert. Auch der Bau wurde im September 2009 mit den ECCS European Steel Design Award gewürdigt.

Insbesondere durch das Klimahaus ist es Bremerhaven gelungen, sich als Standort in Klimafragen zu positionieren. So konnte auch der bislang in Hamburg durchgeführte Extremwetterkongress ab 2009 nach Bremerhaven geholt werden. Werbung für den Standort Bremerhaven bringt das Klimahaus auch durch seine enorme Presseresonanz (siehe auch 5.4).

Abbildung 14: Basisdaten Klimahaus® Bremerhaven 8° Ost

Projektbeschreibung	Wissens- und Erlebniswelt zu den Themen Klima, Klimawandel und Wetter und zum Leben in den unterschiedlichen Klimazonen entlang des 8. Längengrads Ost	
Investor	BEAN mbH&Co.KG	
Betreiber	Klimahaus Betriebsgesellschaft mbH	
Zeitplanung	Baubeginn	August 2006
	Eröffnung	27. Juni 2009
Grundstück	Fläche	8.500 m ²
Bruttogeschossfläche (in m ²)	Insgesamt	18.800
	Attraktionsfläche	12.500
Besuche	Erwartet pro Jahr	600.000
	1. Betriebsjahr	rd. 800.000
	2009 (seit 27.06.2009)	460.436
	2010 1. Halbjahr	287.234
Einzugsgebiet	Primärmarkt	68 %
	Sekundärmarkt	32 %
	Verteilung nach Länder	
	Bremen	28 %
	Niedersachsen	36 %
<i>Anderes Bundesland</i>	34 %	
<i>Ausland</i>	2 %	
Gastronomie	Sitzplätze	210
Beschäftigte	Stand 31.08.2010	175
	Vollzeit	78
	Teilzeitbeschäftigte	97

2.2 Private Investoren der ersten Stunde

Während die Initiierung und Realisierung des Deutschen Auswandererhauses und des Klimahauses ohne öffentliche Impulsinvestitionen nicht erreichbar gewesen wären, konnten aufgrund der Aufwertung des Entwicklungsgebietes für eine Reihe anderer Projekte private Investoren gewonnen werden.

2.2.1 Atlantic Hotel Sail City

Hotel

Im Zentrum des Entwicklungsgebiets Alter/Neuer Hafen haben die Investoren Justus Grosse GmbH und die Zech Hotel Holding das Hotel- und Bürogebäude "Atlantic Hotel Sail City" errichtet und am 1. März 2008 eröffnet. Durch eine außergewöhnliche architektonische Gestaltung, die einem geblähten Segel nachempfunden wurde, ist das 83 m hohe Hotel zum neuen Wahrzeichen der Stadt geworden.

Das private Investitionsvolumen (Hotel, Bürotrakt und Tiefgarage) auf dem 4.480 m² großen Grundstück beläuft sich auf rd. 46 Mio. €.

Das 4-Sterne Hotel in den Etagen 1 bis 6 bietet 120 Einzel-, Doppelzimmer, Studios und Suiten mit 200 Betten – alle mit Blick auf die Außenweser – sowie einen Wellnessbereich. Geboten werden außerdem ein Restaurant mit 180 Plätzen und die CaptainsLounge ein exklusiver runder Veranstaltungsraum in 74 m Höhe, der ein ganz besonderes Ambiente mit Panoramablick über die Wesermündung bietet.

Für den Betrieb des Hotels einschließlich der Gastronomie und der Bewirtschaftung des Konferenzentrums (s. u.) werden 134 Mitarbeiter eingesetzt, darunter 55 Teilzeitkräfte und 23 Auszubildende. Damit ist die Zahl der Arbeitsplätze im Teilzeitbereich (2008: 17) bei konstanter Zahl der Vollzeitbeschäftigten gegenüber der Startphase stark angestiegen.

Keine Probleme hatte das Hotel, seine hohen Erwartungen hinsichtlich der Übernachtungszahlen zu erfüllen. Insbesondere ist es gelungen, sich auf Anhub am Markt zu etablieren. Für das erste volle Betriebsjahr war man von 31.000 Übernachtungen ausgegangen. Diese wurden in den ersten 10 Monaten seit der Eröffnung im März 2008 mit 33.400 Übernachtungen bereits überschritten. 2009 wurden 35.300 Übernachtungen (Kalkulation: 35.000) verbucht, im ersten Halbjahr 2010 16.000 (Kalkulation für das Gesamtjahr 2010: 36.000).

Die Gästestruktur verteilt sich dabei auf rd. 60 % Touristen und rd. 40 % Geschäftsreisende. Besonders beliebt ist das Hotel bei ausländischen Gästen. Knapp die Hälfte der Gäste (45,6%) kommen aus dem Ausland, 13,4 % sogar von außerhalb Europas. Zum Vergleich:

Der Anteil der europäischen und nichteuropäischen Gäste in Bremerhaven liegt bei 11 %, im Land Bremen bei 22 % und in Deutschland bei 18 %.

Büronutzung

In den oberen Etagen des Atlantic Hotel Sail City stehen rd. 8.200 m² Bruttogeschossfläche zur Büronutzung zur Verfügung, die zu 100 % vermietet sind. Ankermieter der Büroflächen ist bremenports, die dort mit rd. 190 Mitarbeitern eingezogen sind. Weitere Mieter sind Lloyd's Register sowie eine Zahnarztpraxis, bei denen schätzweise rd. 70 Beschäftigte tätig sind, sodass in den Büroräumen insgesamt rd. 260 Personen ihren Arbeitsplatz haben.

Aussichtsplattform

Am 2. Mai 2008 wurde die vom Hotelinvestor im Auftrag der BEAN gebaute und vom Hotel betriebene Aussichtsterrasse offiziell eröffnet und bietet seitdem auf ca. 85 m Höhe einen beeindruckenden Ausblick über die Wesermündung. Erreichbar ist die Aussichtsterrasse über einen separaten von außen zugänglichen Fahrstuhl.

Mit über 190.000 Besuchen wurde im ersten Betriebsjahr ein in dieser Höhe nicht annähernd erwarteter Besucherstrom gezählt, bei den baulichen Planungen war man von 50.000 Besuchern ausgegangen. Auch im zweiten Betriebsjahr lag die Zahl der Besuche, trotz des langen und strengen Winters, in dem die Plattform witterungsbedingt sogar für fast zwei Monate vollständig geschlossen werden musste, mit gut 150.000 Besuchern erfreulich hoch. Im Sail-Monat August 2010 konnte dann das Rekordergebnis von 38.000 Besuchern, die den Ausblick genossen, erreicht werden.

Aufgrund des Besucheransturms gibt es bereits Planungen, die Räumlichkeiten des Eingangsbereichs mit Kasse und Fahrstuhl zu erweitern und einen behindertengerechten Zugang komfortabler nachzurüsten.

Abbildung 15: Basisdaten Atlantic Hotel Sail City

Projektbeschreibung	Tagungshotel- und Bürogebäude mit Aussichtsterrasse		
Investor	Grundstücks-Gesellschaft Alter Hafen mbH Gesellschafter: J. Linnemann u. Zech Hotel Holding		
Betreiber	Atlantic Hotel Sail City		
Zeitplanung	Baubeginn	August 2006	
	Eröffnung	1. März 2008	
Grundstück	Fläche (m ²)	4.500	
	Kaufpreis (Mio. €)	0,46	
Investitionen (Mio. €)	privat insgesamt	46,1	
	öffentlich (Aussichtsterrasse)	2,6	
Bruttogeschossfläche (m ²)	Insgesamt	18.000	
	Hotel mit Konfer. u. Garage	9.100	
	Büro	8.200	
	Plattform	700	
Kapazität	Zimmer	120	
	Betten	200	
	Restaurant Strom	innen	100
		außen	80
	CaptainsLounge		
Stehempfang	200		
Ankünfte	Bankett	150	
	2008 (ab März)	15.562	
	2009	16.008	
	2010 (1. Halbjahr)	8.284	
Übernachtungen	2008 (ab März)	33.444	
	2009	35.277	
	2010 (1. Halbjahr)	18.995	
Beschäftigte Hotel	Insgesamt	134	
	darunter Teilzeit	55	
Beschäftigte Büro	Insgesamt	260	
	bremenports	190	
	sonstige Mieter	70	
Sonstiges	Tiefgarage (Stellplätze)	640	

2.2.2 Conference Center

Die Realisierung des Conference Centers wurde erst im Rahmen eines PPP-Modells möglich, wobei das Tagungszentrum mit einem Investitionsvolumen von rd. 4,5 Mio. € von denselben Investoren, die auch das Hotel gebaut hatten, errichtet wurde.

Über eine Gesellschaft tritt die Stadt zeitlich befristet als Pächter auf. Dabei hat sie sich verpflichtet, 1 Mio. € als Kapitalrücklage in die Pachtgesellschaft einzustellen.²³ Betrieben wird das Conference Center, von der Hotelbetriebsgesellschaft des Atlantic Hotel Sail City, die sich zunächst mit rd. 25 % an der Pachtgesellschaft beteiligt. Ab dem sechsten vollen Betriebsjahr erwirbt die Betriebsgesellschaft die Anteile der Stadt und wird das Konferenzzentrum ausschließlich in Eigenregie betreiben. Um die in den ersten Jahren erwartete Unterdeckung²⁴ auszugleichen, beteiligt sich die Stadt anteilig am Verlustausgleich mit insgesamt bis zu rd. 1,1 Mio. €²⁵.

Das Conference Center verfügt über einen großen Saal mit einer Sitzplatzkapazität für ca. 540 Personen, der bei Bedarf in zwei separate Säle unterteilt werden kann, sowie vier weitere Konferenzräume mit einer Kapazität von zusammen ca. 250 Sitzplätzen, die sich auf zwei Ebenen verteilen. Die Foyers auf beiden Ebenen bieten Platz für Stehempfänge von 250 bzw. 350 Personen. Damit können in Bremerhaven auch größere Tagungen und Veranstaltungen durchgeführt werden, die aufgrund des Fehlens entsprechender Räumlichkeiten bis dato in der Seestadt nicht möglich waren.

Noch vor der offiziellen Einweihung am 22.08.2008 fand am 05.06. die erste Veranstaltung im Conference Center statt. Bis Ende des Jahres konnten 100 Veranstaltungen mit insgesamt 4.500 Teilnehmern gezählt werden, wobei es sich mit durchschnittlich 45 Teilnehmern allerdings vielfach um eher kleinere Veranstaltungen handelte. 2009 besuchten bereits 11.400 Teilnehmer 161 Veranstaltungen, damit stieg die durchschnittliche Teilnehmerzahl auf 71 Personen. Im ersten Halbjahr 2010 wurden weitere 99 Veranstaltungen mit insgesamt 7.400 Teilnehmern durchgeführt.

Aus regionalwirtschaftlicher Sicht sind die großen Veranstaltungen, für die bisher Bremerhaven keine Räumlichkeiten geboten hat, von besonderem Interesse. 2010 finden (nach Reservierungsstand Oktober) im Conference Center insgesamt 27 Veranstaltungen an 50 Veranstaltungstagen mit insgesamt 6.100 Teilnehmern bzw. 12.400 Teilnehmertagen²⁶ statt. Insgesamt zeigt sich an der Herkunft der Firmen, die Räumlichkeiten im Conference Center aber auch im Atlantic Hotel für Veranstaltungen gebucht haben, dass Bremerhaven nicht nur für regionale Wirtschaftsunternehmen zu einem interessanten Tagungsort geworden ist. So finden sich in der Liste der Veranstalter Firmennamen wie z. B. Allianz, Boehringer, Deutsche Bahn, Deutsche Bank, EADS, Henkel, REWE, Siemens, ThyssenKrupp, Volkswagen oder Telekom.

²³ Die Finanzierung erfolgt nicht aus dem Budget für das Entwicklungsgebiet Havenwelten.

²⁴ Es ist davon auszugehen, dass sich das Angebot erst sukzessive am Markt durchsetzen wird.

²⁵ Auch diese Finanzierung erfolgt nicht aus dem Budget für das Entwicklungsgebiet Havenwelten. Bisher wurden rd. 0,44 € anteilig ausgeglichen.

²⁶ Teilnehmertage sind die Anzahl der Teilnehmer multipliziert mit den Tagen der Teilnahme an den Veranstaltungen

Den Erwartungen entsprechend bedarf es einiger Jahre, um das Tagungsangebot im Markt zu platzieren. Zunächst einmal muss das Veranstaltungsraumangebot bekannt gemacht werden. Insbesondere größere Veranstaltungen können aufgrund der längerfristigen Planungsphasen erst nach und nach für den neuen Standort gewonnen werden. Um die kalkulierten 26.500 Besucher pro Jahr zu erreichen, muss der Veranstaltungsort auch zukünftig offensiv beworben werden, um so weitere Veranstaltungen für den Standort zu gewinnen.

Abbildung 16: Basisdaten Conference Center*

Projektbeschreibung	Conference Center am Atlantic Hotel Sail City	
Investor	Grundstücks-Gesellschaft Alter Hafen mbH Gesellschafter: J. Linnemann u. Zech Hotel Holding	
Betreiber	Hotelgesellschaft des Atlantic Hotel Sail City	
Zeitplanung	Baubeginn	Dez. 2007
	1. Veranstaltung	05. 06.2008
	Offizielle Einweihung	22.08.2008
Investitionen (Mio. €)	insgesamt	4,5
	privat	3,5
	öffentlich	1
Nettofläche (m ²)	gesamt (inkl. Foyer, Lager...)	1.694
Kapazität	Großer Saal (Personen)	540
	Säle insgesamt	6
Veranstaltungen	2008 (seit Juni)	100
	2009	161
	2010 (1. Halbjahr)	99
Teilnehmer	2008 (seit Juni)	4.455
	2009	11.435
	2010 (1. Halbjahr)	7.348
Umsatz	2008 (seit Juni)	228.088
	2009	666.907
	2010 (1. Halbjahr)	348.564

* Für das Conference Center wurden direkt keine Beschäftigten eingestellt, das Personal wird vom Hotel gestellt.

2.2.3 Mediterraneo

Am 9. Oktober 2008 wurde mit dem von der AVW Vermögensverwaltung errichteten Einkaufszentrum „Mediterraneo“ eine Erlebnis-Einzelhandelsimmobilie in südeuropäischer Alt-

stadtarchitektur und mit mediterranem bzw. zentraleuropäischem Warenangebot eröffnet, die es in dieser Form deutschlandweit bisher nicht gab.

Das private Investitionsvolumen inklusive Tiefgarage beläuft sich auf rd. 31,0 Mio. €. Das Gesamtinvestitionsvolumen einschließlich der städtebaulichen Komponente (siehe 1.3.7) beträgt rd. 37,5 Mio. €.

Auf einer Bruttogeschossfläche von 12.000 m², davon 8.600 m² Mietfläche, sind Kapazitäten für 36 Läden und 10 Gastronomiebetriebe (inkl. Marktpassage „Mercato“) auf rd. 6.600 m² Einzelhandels- und 2.000 m² Gastronomiefläche entstanden. Das Gastronomieangebot bietet rd. 600 Plätze. Mit der Eröffnung der Marktpassage „Mercato“ im August 2010 wurde eine 100%ige Vermietungsquote erreicht.

Im Mediterraneo sind etwa 280 Mitarbeiter beschäftigt, davon ein Großteil – schätzungsweise 170 – Teilzeitbeschäftigte oder befristete bzw. saisonale Mitarbeiter.

Das Interesse am Mediterraneo ist enorm, im Jahr besuchen etwa 3,5 Mio. Menschen das Erlebniseinkaufszentrum. Durchschnittlich kommen damit täglich rd. 10.000, an Spitzentagen (Samstag und Sonntag) sogar um die 20.000 Besucher. Die Sonntagsöffnungen besitzen insofern für den Erfolg des Mediterraneo eine besondere Bedeutung.

Die Besucherstruktur belegt die touristische Ausrichtung des Einzelhandelsangebots. Rd. 70 % der Besucher sind Touristen (überregionale Tagesbesucher und Touristen, die sich urlaubsbedingt in der Nordsee-Region aufhalten), nur rd. 30 % dagegen Bremerhavener bzw. Bewohner des Umlandes. Auch wenn das Mediterraneo nicht nur als Einkaufsmeile, sondern auch als Sehenswürdigkeit besucht wird, belegt die kontinuierlich positive Umsatzentwicklung auch die Etablierung am Markt als Shoppingzentrum.

Bedeutung und Attraktivität des Mediterraneo für die Stadt Bremerhaven werden auch aus den Ergebnissen der Bremerhavener Gästebefragung 2009 deutlich. Bei den Besuchshighlights erreicht das Mediterraneo nach dem Klimahaus Rang 2. Für 16 % der Besucher Bremerhavens war der Aufenthalt im Mediterraneo das herausragende Erlebnis bei ihrem Seestadt-Besuch (zum Vergleich: das Klimahaus rangierte bei 21 % der Befragten auf Platz 1).

Abbildung 17: Basisdaten Mediterraneo

Projektbeschreibung	Erlebnis-Einzelhandelsimmobilie mit mediterranem und zentraleuropäischem Warenangebot und südeuropäischer Altstadtarchitektur	
Investor / Betreiber	AVW AG	
Zeitplanung	Baubeginn	Mai 2007
	Eröffnung	9. Oktober 2008
Grundstück	Fläche	17.000 m ²
	Kaufpreis	1,7 Mio. €
Investitionen (Mio. €)	Insgesamt	37,5
	privat (inkl. Tiefgarage)	31,0
	öffentlich (städtebaulich/Kuppel)	6,5
Fläche (m ²)	Bruttogeschossfläche	12.000
	Mietfläche	8.600
	Läden	6.700
	Gastronomie	1.900
Ausstattung	Betriebe	46
	Läden	36
	Gastronomie	10
	Plätze Gastronomie	
Besuche	Innen	470
	Außen	150
	Insgesamt (Mio.)	3,5
Beschäftigte	Stadt und Umland	30 %
	Touristen	70 %
	Insgesamt	280
Sonstiges	Verwaltung (inkl. Haustechnik)	10
	Einzelhandel	135
	Gastronomie	135
	darunter Teilzeit	170
	Tiefgarage (Stellplätze)	500

2.2.4 Marina

Im Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen hat die Gesellschaft im-jaich Yachthäfen eine Marina errichtet, die zur Saison 2006 den Betrieb aufgenommen hat. Das Boarding-House wurde zur Saison 2007 fertig gestellt und im August 2008 um ein zweites Gebäude mit Suiten/Appartements erweitert.

Für die Marina hatte der Investor 3.850 m² Landfläche erworben²⁷ und rd. 20.000 m² Wasserfläche gepachtet. Angeboten werden aktuell 120 Liegeplätze, deren Zahl zur Saison 2011 auf 220 erhöht werden soll. Das Boarding-House bietet zusammen 36 Junior-Suiten

²⁷ Für den geplanten Hotelbau steht außerdem der Erwerb von weiteren 1.000 m² unmittelbar bevor.

bzw. Appartements. Eine gastronomische Einrichtung mit Terrasse, die rd. 40 Innen- und 80 Außenplätze umfasst, ergänzt das Angebot.

Die Firma im-jaich plant auf dem Gelände nördlich des Lloydocks zudem die Errichtung eines Hotels mit 48 Zimmern.

Das Investitionsvolumen einschließlich der geplanten Erweiterungen beläuft sich auf rd. 7,5 Mio. €, davon sind bereits 4,5 Mio. € investiert. Im Betrieb der Marina und des Boarding-Houses einschließlich Gastronomie sind aktuell 20 Beschäftigte, davon acht Teilzeitkräfte, tätig. Geplant ist die Schaffung von insgesamt sieben weiteren Vollzeitstellen.

Marina einschließlich Boarding-House locken viele Besucher an. In der Marina haben derzeit 70 Schiffe einen Dauerliegeplatz. 2009 konnten außerdem 2.800 Gastlieger verzeichnet werden. Bei einer durchschnittlichen Bordbesatzung von zwei Personen ergibt sich eine Übernachtungszahl von 5.700 Übernachtungen pro Tag. Im Boarding-House haben sich 2009 mehr als 5.800 Gäste einquartiert. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug etwa drei Tage, sodass 15.500 Übernachtungen registriert wurden.

Abbildung 18: Basisdaten Lloyd-Marina

Projektbeschreibung	Marina mit Boarding-House (Appartements/Suiten und Gastronomie) sowie Hotel in Planung	
Investor/Betreiber	im-jaich Yachthäfen	
Entwicklung	Baubeginn	Anfang 2006
	Eröffnung Marina	Saison 2006
	1. Boarding-House	Mai 2007
	2. Boarding-House	Aug. 2008
Grundstück	Landfläche	3.850 m ²
	Kaufpreis	400.000 €
	Wasserfläche (Miete)	20.000 m ²
Investitionen	Insgesamt	7,5 Mio. €
	Ist	4,5 Mio. €
	Geplante Erweiterungen	3,0 Mio. €
Ausstattung	Liegeplätze (Ist)	120
	geplant Saison 2011	220
	Boarding-House	
	Appartements / Suiten	36
	1. Gebäude	18
	2. Gebäude	18
	Cafe/Bar (Plätze innen / außen)	40 / 80
	geplantes Hotel (Zimmer)	48
Boarding-House	Ankünfte / Übernachtungen	
	2007	2.137 / 5.873
	2008	4.315 / 10.952
	2009	5.843 / 15.543
	2010 (1. Halbjahr)	2.644 / 7.156
Schiffe	Dauer- / Gastlieger	
	2007	19 / 1.600
	2008	30 / 2.200
	2009	55 / 2.800
	2010	70 / 1.700
	Übernachtungen Marina	
	2007	4.000
	2008	4.500
	2009	5.718
	2010 (1. Halbjahr)	3.300
Beschäftigte	Insgesamt (Ist)	20
	darunter Teilzeit	8
	Planung zusätzliche Stellen	7
	darunter Teilzeit	0

2.2.5 Lloyd-Marina Wohnungsbau

Auf der 400 m langen Fläche zwischen Weserdeich und Neuen Hafen werden in sieben Gebäuden insgesamt 110 Wohnungen gehobener Ausstattung mit Weserblick gebaut. Die Bebauung erfolgt dabei stufenweise. Die ersten beiden Bauabschnitte (Seaside Vision und Weser Loft) sind mittlerweile realisiert. Die dort angebotenen 28 Wohnungen sind komplett vergeben. Der dritte Bauabschnitt „Weser Wave“ mit 23 Wohnungen befindet sich derzeit im Bau. Der vierte Abschnitt „Weser Point“ soll 2012 fertig gestellt werden.

Bemerkenswert ist dabei, dass der Anteil der „Neu-Bremerhavener“ bei den bisher verkauften bzw. reservierten Wohnungen bei etwa zwei Drittel liegt – Tendenz steigend.

Die Lloyd-Marina Wohnungsbau GmbH hat für die Bauvorhaben insgesamt eine knapp 12.400 m² große Fläche erworben. Insgesamt wird das geplante Investitionsvolumen mit 30 Mio. € angegeben.

Neben dem Wohnungsbau plant die Lloyd-Marina Wohnungsbau am nördlichen Ende des Areals außerdem die Errichtung eines Bürogebäudes. Nach der vorliegenden Konzeption wird von einer Bruttogeschossfläche in der Größenordnung von 6.000 m² ausgegangen. Die Realisierung erfolgt in Abhängigkeit von der Nachfrage, ein Baubeginn ist nicht vor Ende 2011 vorgesehen.

Abbildung 19: Basisdaten Lloyd-Marina Wohnungsbau

Projektbeschreibung	Hochwertiger Wohnungsbau mit Weserblick sowie ein Bürogebäude	
Investor/Betreiber	Lloyd-Marina Wohnungsbau GmbH	
Grundstück	Landfläche (insg.)	12.400 m ²
	Kaufpreis (insg.)	1.280.000 €
Investitionen	privat	30 Mio. €
Wohngebäude		
Zeitliche Entwicklung	1. Gebäude	
	Baubeginn	Okt. 2005
	Fertigstellung	Dez. 2006
	2. Gebäude	
	Baubeginn	Jan. 2008
	Fertigstellung	Sept. 2009
3. Gebäude	Baubeginn	Dez. 2009
	Fertigstellung	Dez. 2011
Ausstattung	Wohnungen	
	fertig gestellt	110
	Im Bau	28
	Einwohner	23
		ca. 220
Bürogebäude		
Zeitplan	Baubeginn	nicht vor Ende 2011
Fläche	Bruttogeschossfläche (m ²)	6.000

2.2.6 Bürohaus judel/vrolijk am Weserdeich²⁸

Der Yachtdesigner judel/vrolijk & co. yachtdesign & engineering, der seit 1991 in Bremerhaven tätig ist und zu den weltweit erfolgreichsten und renommiertesten Yachtkonstruktionsbüros zählt, hat auf dem Tourismusgebiet Havenwelten²⁹ ein dreistöckiges Bürohaus errichtet. Das Investitionsvolumen liegt über 2 Mio. €. Durch die Investitionen werden 10 Arbeitsplätze gesichert und durch den Ausbau des Konstruktionsbereiches und der Designsparte können zusätzlich bis zu 10 Arbeitsplätze geschaffen werden. Das Gebäude mit 760 m² Bürofläche in 1a-Lage am Weser-Strandbad dient nicht nur als Firmensitz des Yachtdesigners, sondern

²⁸ Die Fläche wurde zwar nicht von der für die Durchführung des Projektes gegründete Entwicklungsgesellschaft BEAN vermarktet, ist aber räumlich dem Entwicklungsgebiet zuzurechnen.

²⁹ Das Grundstück gehört räumlich zum Entwicklungsgebiet Havenwelten, es ist aber nicht von der für die Entwicklung der Havenwelten gegründeten Gesellschaft BEAN vermarktet worden.

beherbergt auf gut der Hälfte der Bürofläche den Germanischen Lloyd mit etwa 25 Mitarbeitern. Im Erdgeschoss bietet das Restaurant Seaside den direkten Blick auf die Außenweser.

2.3 Weitere private Nutzungen im Entwicklungsgebiet

2.3.1 t.i.m.e.Port

Auf der Ostseite des Neuen Hafens wurden die Gebäude t.i.m.e.Port II und III³⁰ errichtet. Beide Gebäude haben jeweils eine Bruttogeschossfläche von 3.500 m², die vermietbare Fläche beläuft sich im dritten Gebäude auf 2.400 m² und ist im zweiten aufgrund der allgemeinen Infrastrukturen und des Konferenzraums mit 1.800 m² etwas kleiner.

Die Errichtungskosten belaufen sich für t.i.m.e.Port II auf rd. 6 Mio. € und für t.i.m.e.Port III auf 7,3 Mio. €. Der zweite Bauabschnitt wurde wie der erste im Rahmen des EU-Programms URBAN II finanziert, der dritte Bauabschnitt im Rahmen des Ziel-2-Programms umgesetzt.³¹

Im t.i.m.e.Port II und III sind 19 Unternehmen mit rd. 230 Mitarbeiter (Stand Ende 2009) tätig.

2.3.2 Tourismuszentrum Hafensinsel

Die aus öffentlichen Mitteln sanierte und zum Tourismuszentrum Hafensinsel erweiterte DEBEG-Halle (siehe 1.3.5) beherbergt einen Gastronomiebetrieb, die Touristeninformation und Büroräume. Die Gastronomie Lloyds hat 46 Beschäftigte bei 100 Innen- und 200 Außenplätzen. Im Gebäude arbeiten darüber hinaus 31 Beschäftigte im Bereich Tourismus und weitere 24 Mitarbeiter in den vermieteten Büroräumen. Insgesamt haben in dem sanierten historischen Gebäude damit heute wieder rd. 100 Menschen ihren Arbeitsplatz.

³⁰ Das t.i.m.e.Port I-Gebäude befindet sich außerhalb des Entwicklungsgebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite in einem umgebauten Gebäude.

³¹ Das Gründerzentrum t.i.m.e.Port war nicht aus den Projektmitteln für das Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen zu finanzieren, da das Projekt nicht Bestandteil des Vorhabens Havenwelten ist.

2.4 Freie Flächen- und Gebäudepotenziale / Nutzungsperspektiven

2.4.1 Bilanz Flächenvergabe / verfügbare Flächen

Mit Realisierung der Havenwelten wurden in einem ersten Schritt knapp 38.000 m² an die privaten Investoren der Kernattraktionen (Hotel, Mediterraneo, Marina und Lloyd-Marina-Wohnungsbau) verkauft³² sowie rd. 13.300 m² für die Public-Private-Partnership-Projekte Auswandererhaus und Klimahaus genutzt.³³ Nach Abzug der Freiflächen, die auch weiterhin die Durchführung von Großveranstaltungen in dieser herausragenden Lage möglich machen, stand Mitte 2008 noch ein Flächenpotenzial³⁴ von rd. 35.000 m² für private Investoren zur Verfügung.

Bis Ende des Sommers 2010 waren davon zusätzlich rd. 13.400 m² verkauft³⁵ und 6.000 m² reserviert. Auch das Grundstück samt der Immobilien der insolventen Firma Rogge, das zunächst an die Sparkasse übertragen worden war, ist inzwischen an einen privaten Investor weiterveräußert worden (siehe 4.1.5).

³² Inkl. der im Zusammenhang mit den Kauf von den Investoren weiteren optionierten Fläche, sofern von der Option inzwischen Gebrauch gemacht wurde und damit die Flächen erworben wurden. Zusätzlich plant der Investor Jaich weiter 1.000 m² zu erwerben.

³³ Für 5.000 m² war bereits vor der Realisierung der Havenwelten ein Investor gefunden worden, der dort das Call-Center errichtete. 2.500 m² wurden zudem für die Errichtung der t.i.m.e.Port II und III genutzt.

³⁴ Der Anteil der zu vermarktenden Fläche auf den noch vorhandenen Flächenpotenzialen war im letzten Sachstandsbericht etwas unterschätzt worden und lediglich mit 33.000 m² angegeben worden.

³⁵ Inkl. der 4.000 m² die für die Kaje der Auswanderung nach der Ausschreibung reserviert wurden.

Abbildung 20: Freie Flächen im Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen



Tabelle 2: Flächenbilanz und -potenziale im Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen

	Fläche in m²
Flächen für Public-Private-Partnership	
Auswandererhaus (inkl. Flächen für Erweiterung)	4.800
Klimahaus ³⁶	8.500
Summe	13.300
An private Investoren verkaufte Fläche	
Hotel (inkl. Conference Center)	4.500
Mediterraneo	17.000
Lloyd Marina Wohnungsbau ³⁷	12.400
Marina (Landfläche) ³⁸	3.900
Wohnanlage am Neuen Hafen (Skrodolies und Kipp)	4.900
Büro- und Wohngebäude Ostseite Neuer Hafen (Köhler u. Brandt)	1.700
Bürogebäude Arbeitnehmerkammer	1.700
Kaje der Auswanderung Hotel u. Wohn-/Geschäftskomplex ³⁹	4.000
Grundstück am Loschenturm	1.000
Summe	51.100
Von Privat an Privat veräußerte/übertragene Flächen	
Ehemalige Roggeflächen	2.000
Summe	2.000
reservierte Flächen	
Fläche Westseite Neuer Hafen nördliche Teilfläche	3.000
Wohnbauprojekt südliche Teilfläche ehem. Grube-Gelände (Gezer)	3.000
Summe	6.000
Flächenpotenziale	
Ostseite Neuer Hafen nördlich des Call Centers (ehemals Grube)	10.500
Westseite Neuer Hafen nördlich Lloyd-Dock Hafenbeckenseite	5.000
Summe Flächenpotenzial (ohne reservierte Flächen)	15.500

³⁶ Inkl. Tiefgarage 12.900 m².

³⁷ Inklusiv der zunächst 5.800 m² die zunächst nur optioniert waren, inzwischen aber erworben wurden.

³⁸ Außerdem steht der Erwerb von weiteren 1.000 m² unmittelbar bevor.

³⁹ Reserviert nach Ausschreibung.

2.4.2 Gebäudepotenziale

Nachnutzung Speichergebäude (ehemals Koggenbräu)

Im Speichergebäude (ehemals Gastronomie Koggenbräu), das sich einschließlich ca. 625 m² Freifläche im Eigentum der BEAN befindet (siehe 1.2), sind derzeit die Werkstätten des Schiffahrtsmuseums untergebracht. Nach Auslaufen des Mietvertrages Ende März 2015 soll das Gebäude möglichst für eine gastronomische Nutzung veräußert werden.

Ehemaliges Schleusenwärterhaus (Wasserschout)

Für das denkmalgeschützte ehemalige Schleusenwärterhaus im Südbereich der Havenwelten, das sich im städtischen Eigentum (STÄWOG) befindet, wird ein Investor gesucht, der das Gebäude erwirbt, attraktiver gestaltet und den Gastronomiebetrieb aufrecht erhält.

Ehemaliges Seeamt

Das ehemalige, bereits kürzlich sanierte Seeamtgebäude, das bereits teilweise vom Auswandererhaus genutzt wird, soll langfristig zum Zentrum für Migrationsforschung ausgebaut werden.

3 Planungen zur Weiterentwicklung der Havenwelten

Bestandteil des Tourismuskonzept Land Bremen 2015 ist die Weiterentwicklung der Havenwelten einschließlich deren stärkere Verbindung mit der Innenstadt. Die zweite Phase des Projektes Alter / Neuer Hafen umfasst nach dem Konzept dabei eine weitere touristische Aufarbeitung maritimer Wirtschaftskompetenzen, die Schaffung zusätzlicher Übernachtungs-, Tourismus- und Büroangebote, die Fortsetzung der verkehrlichen Erschließung des Gebietes sowie die Umsetzung weiterer Infrastrukturmaßnahmen (wie z. B. Kajensanierungen, lastenfreie Herrichtung von Grundstücken, Sanierung des Verbindungskanals, Attraktivierung des Weser-Strandbades).

3.1 Ausstehende Infrastrukturmaßnahmen

Deicherhöhung

Um einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten wird 2011 der Deich zwischen Zoo am Meer und Geestemündung auf einer Länge von 800 m um 2 m angehoben.

Zudem ist vorgesehen, die Aufenthaltsqualität durch eine Möblierung des Deiches zu erhöhen und den Naturraum Außenweser durch ansprechende Informationsangebote zu präsentieren.

Sanierung Verbindungskanal zwischen Alter Hafen und Neuer Hafen

Sanierungsbedarf besteht noch am Verbindungskanal. Die Sanierung wurde noch nicht durchgeführt, da sie während der Bauphase zu Behinderungen, weiteren Zeitverlusten und damit auch zu zusätzlichen Kosten geführt hätte und außerdem keine unmittelbare Notwendigkeit bestand.

Sanierung der Kaje am nördlichen Ende der Ostseite Neuer Hafen

Im Zuge der Vermarktung des letzten Teilgrundstücks auf der Ostseite Neuer Hafen, das noch bis in 2010 hinein gewerblich von der Firma Grube genutzt wurde, muss die Kaje saniert werden. In diesem Zusammenhang ist auch der Kajenrundweg herzustellen.

Vertiefung der Hafenecken

Die Hafenecken unterliegen durch Schleusen und Schiffbetrieb einer Versandung, die an bestimmten Stellen bis zu 25 cm pro Jahr beträgt. Um die Nutzbarkeit der Hafenecken für Großsegler und die notwendige Bewegungsfreiheit der Museumsschiffe zu erhalten, ist ein Baggerprogramm herzustellen.

Planstraße als Erschließungsstraße für nördlichen Bereich Ostseite Neuer Hafen

Die geplante parallel zur Lohmannstraße verlaufende Stichstraße zur Schleusenstraße wurde bisher noch nicht gebaut, weil die Ausplanung und -gestaltung von den weiteren privaten Investitionsvorhaben abhängig ist. Es zeichnet sich jedoch ab, dass sie in den kommenden Jahren erforderlich wird. In diesem Zusammenhang müssen zudem Reisebusparkplätze in unmittelbarer Nähe zum Entwicklungsgebiet geschaffen werden, da der Bereich derzeit von Reisebussen als Parkmöglichkeit genutzt wird. Beabsichtigt ist, beide Maßnahmen über die GRW zu finanzieren.

Freiraumgestaltung Alter Vorhafen

Der Alte Vorhafen kann im Sinne einer freiraumplanerischen Nutzung attraktiver gestaltet werden. Die Entwürfe für eine Treppenanlage liegen bereits vor, die weitere Gestaltung ist von der zukünftigen Deichlinie abhängig.

Freiraumplanung im Umfeld bzw. an der Schnittstelle DSM / Mediterraneo

Im Zuge der geplanten Modernisierung des Schiffahrtsmuseums (s. u.) sollte das Umfeld des Deutschen Schiffahrtsmuseums dringend aufgewertet und gestalterisch in das Havenweltenensemble eingebunden werden.

Pontons südlich der Seebäderkaje

Die Pontons südlich der Seebäderkaje sind der BEAN bereits mit erheblichem Sanierungsstau übergeben worden. Aufgrund der höheren Besucherfrequenz, höherer qualitativer Anforderungen und insbesondere wegen der Verkehrssicherheitspflicht ist daher eine Sanierung notwendig.

Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten (Parkhaus an der Feuerwache)

Die Bebauung des Entwicklungsgebietes Havenwelten erfordert, über die o. g. Schaffung weiterer Parkmöglichkeiten für Reisebusse hinaus, die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten für PKW (zum geplanten Parkhaus an der alten Feuerwache siehe 5.3)

Wegesysteme für Fußgänger und Radfahrer

In den Teilbereichen, die derzeit bebaut werden, sind die Blockumrundung sowie Rad- und Fußwege herzustellen. Außerdem sind im nördlichen Bereich der Havenwelten noch die Sichtbeziehungen zum Wegesystem der Innenstadt zu schaffen.

Von den o. g. Maßnahmen sind die folgenden kurzfristig umzusetzen: „Planstraße als Erschließungsstraße / Letztes Teilgrundstück vor der Schleusenstraße (Deichseite)“ und „Parkplätze für Reisebusse“, für die bereits eine Finanzierung aus GRW-Mitteln angestrebt ist. Zeitnah sind ebenfalls Entscheidungsvorlagen für die „Sanierung der Kaje am nördlichen Ende der Ostseite Neuer Hafen“ sowie dem „Kinderspielplatz vor dem Zoo am Meer“ (siehe 3.2.4) vorzubereiten.

3.2 Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur

3.2.1 Erweiterung Deutsches Auswandererhaus

Fünf Jahre nach der Eröffnung des Auswanderershauses wird ein Erweiterungsbau mit einer Bruttogeschossfläche von rd. 1.300 m² für einen neuen Ausstellungsbereich geplant, in dem das erste Jahr in der neuen Welt dargestellt sowie zusätzliche Flächen für Sonderausstellungen geschaffen werden sollen (siehe auch 2.1.1.). Dort werden insbesondere weitere Aspekte des komplexen Prozesses der Migration präsentiert und somit die Stellung als nationales Museum gestärkt. Die Kosten belaufen sich voraussichtlich auf rd. 4,5 Mio. €, von denen der Bund 2 Mio. € trägt. Aus EFRE-Mitteln werden 1 Mio. € finanziert, die durch das Land mit 1 Mio. € komplementiert werden.⁴⁰ Die Betreibergesellschaft wird 0,5 Mio. € beisteuern.

⁴⁰ Die Vorlage zum Erweiterungsbau Deutsches Auswandererhaus Bremerhaven (Nr. 17/375-L) wurde von der Deputation für Wirtschaft und Häfen am 27. Oktober 2010 beschlossen.

3.2.2 Reattraktivierung Deutsches Schifffahrtsmuseum

Zur Reattraktivierung des DSM wurde ein Masterplan erarbeitet, der alle Maßnahmen zur Entwicklung, Erweiterung, Umgestaltung und Sanierung beschreibt und diese zu einer abgestimmten Gesamtplanung für die nächsten Jahre zusammenführt.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf geschätzte rd. 100,8 Mio. €, von denen der Bund rd. 42,5 Mio. € übernehmen wird. Die Terminplanung geht von einer Realisierung bis 2016 aus. Die Einhaltung des Zeitplans ist nach Auskunft des DSM abhängig von der bedarfsgerechten Zuweisung der finanziellen Mittel von Bund und Land. Der Baubeginn ist im vierten Quartal 2011 vorgesehen.

3.2.3 Attraktivierung des Weser-Strandbades

Bremerhaven verfügt als einzige Großstadt an der Nordseeküste über einen Sandstrand direkt in der Innenstadt. Um die Attraktivität als Erholungsgebiet und den maritimen Charakter der Stadt zu erhöhen, ist ein Sanierungskonzept erarbeitet worden. Zur Verbesserung des Blicks auf die Weser ist die Öffnung von bis zu fünf Hochwasserschutzmauern vorgesehen, die bei Hochwasser wieder geschlossen werden können. Der Baubestand ist zu sanieren und der Zugang durch eine Treppenanlage zu verbessern. Vorgesehen ist außerdem die Errichtung eines Festplatzes. Zurzeit wird geprüft, ob eine Finanzierung der Attraktivierungsmaßnahmen aus Mitteln des EFRE-Programms 2007 - 2013 möglich ist."

3.2.4 Weitere Maßnahmen

Um die Aufenthaltsqualität weiter zu erhöhen, wurde die Errichtung eines Kinderspielplatzes vor dem Zoo am Meer geplant. Außerdem soll zur gezielten Vermarktung des Veranstaltungsortes Seebäderkaje die infrastrukturelle Tauglichkeit überprüft werden.

3.3 Fortführung Marketing

Die touristische Attraktivität der Havenwelten und Bremerhavens müssen immer wieder in das Bewusstsein der potenziellen Besucher gerufen werden, um Gäste nach Bremerhaven zu ziehen. Dies bedeutet, dass über die Markteintrittsphase hinaus ein begleitendes Marketing für die Havenwelten erforderlich ist. Die einzelnen Marketingaktivitäten der verschiede-

nen Attraktionen sind durch eine öffentliche übergreifende Vermarktung zu ergänzen. Dabei muss das Marketing für die Havenwelten gleichzeitig in das Tourismusmarketing der Stadt integriert werden. (Zur Bedeutung des Marketings siehe auch 6.4 „Imageverbesserung“.)

Die BIS hat für das touristische Marketing der Havenwelten Bremerhaven ein Marketingkonzept der Resortmarke Havenwelten für den Zeitraum 2011 bis 2014 erarbeitet. Dieses ist Bestandteil im Gesamtmarketingkonzept für Bremerhaven, das unter der Dachmarke „Bremerhaven – Meer erleben“ erarbeitet wurde.⁴¹

⁴¹ Siehe hierzu Vorlage „Marketingmaßnahmen Havenwelten 2011 bis 2014“ der Deputation für Wirtschaft und Häfen am 1. Dezember 2010.

4 Zukünftige private Investitionen

4.1 Aktuelle Investitionsvorhaben

4.1.1 Kaje der Auswanderung

Die Freifläche neben dem Auswandererhaus soll zu einer touristischen attraktiven „Kaje der Auswanderung“ ausgebaut werden. Neben dem Erweiterungsbau des Auswandererhauses (siehe 2.1.1) umfasst das Projekt ein Hotel sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Firma „Kaje der Auswanderung Projektentwicklungsgesellschaft“, die auf Initiative von zwei Gesellschaftern des Auswandererhauses gegründet wurde, hat dazu ein 4.000 m² großes Grundstück erworben. Das geplante private Investitionsvolumen wird mit 17,9 Mio. € angegeben.

Das 3-Sterne-Plus Hotel „New York“ soll 141 Doppelzimmer bieten. Im Wohn- und Geschäftshaus mit dem Namen „Good Times“ sind 11 Geschäfte und ein Café vorgesehen. In der dazugehörigen Tiefgarage sollen bis zu 120 Stellplätze geschaffen werden.

4.1.2 Wohngebäude der Grundstücksgesellschaft Neuer Hafen (Skrodolies und Kipp)

Bereits Mitte August 2010 wurde auf der Ostseite Neuer Hafen Richtfest für eine Wohnanlage gefeiert. Zu diesem Zeitpunkt waren 41 der 48 Wohnungen dieser Anlage bereits vermietet. Auf dem knapp 5.000 m² großen Grundstück plant die Grundstücksgesellschaft Neuer Hafen außerdem die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes mit 38 Wohnungen. Zusätzlich sind im ersten Gebäude ein Gastronomiebetrieb und zwei Gewerbeeinheiten sowie im zweiten Gebäude eine Gewerbeeinheit vorgesehen. Die Investoren Skrodolies und Kipp werden für beide Wohngebäude insgesamt voraussichtlich rd. 18 Mio. € investieren.

4.1.3 Büro-Wohngebäude der Eigentümergesellschaft Köhler und Brandt

Auf der Fläche zwischen dem t.i.m.e.Port und dem Call-Center wurde ein weiteres Grundstück an die Eigentümergesellschaft Köhler und Brandt verkauft, die dort noch 2010 mit der Errichtung eines sechsgeschössigen Büro- und Wohngebäudes beginnen wollen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2011 vorgesehen. Aufgrund der günstigen Lage ist im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung vorgesehen.

4.1.4 Bürogebäude der Arbeitnehmerkammer

Die Arbeitnehmerkammer hat ein 1.700 m² großes Grundstück zur Errichtung eines Bürogebäudes erworben. Derzeit wird der Architektenwettbewerb durchgeführt. Baubeginn ist voraussichtlich 2011. Das Gebäude soll von der Arbeitnehmerkammer sowie von der Wirtschafts- und Sozialakademie genutzt werden, die damit eine Zusammenführung der verschiedenen Standorte erreichen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen des Architektenwettbewerbs wird ferner in Betracht gezogen, Räumlichkeiten an Dritte zu vermieten. Im Gebäude werden somit mindestens 40 Personen beschäftigt sein. Aufgrund des Schulungs-, Veranstaltungs- und Beratungsangebotes erhöht sich darüber hinaus im nördlichen Bereich der Havenwelten und für die nahe gelegene Innenstadt die Kundenfrequenz.

4.1.5 Ehemaliges Rogge-Gebäude und Fläche am Loschenturm

Die Grundstücke „Am Leuchtturm 8“ und „Am Leuchtturm 10“ mit den Immobilien der insolventen Firma Rogge sind zunächst an die Sparkasse Bremerhaven übertragen worden, die die Immobilien zusammen mit der angrenzenden Freifläche (Ecke Straße „Am Leuchtturm/Kaje Neuer Hafen) weiter an die Würfel Holding GmbH verkauft hat. Wie die Gesellschaft die Immobilien und die Fläche im Einzelnen nutzen wird, ist allerdings noch offen.

4.2 Geplante Investorenprojekte

Reservierung einer Teilfläche vor der Schleusenstraße für Stadtvillen

Das nördliche 3.000 m² große Teilgrundstück zwischen Lloyd-Marina und Schleusenstraße ist bereits für ein Unternehmen (Geitmann GmbH Co. KG) reserviert, das dort die Errichtung von Stadtvillen plant.

Reservierung für Wohnungsbau auf Teilfläche des ehemaligen Grube-Grundstücks

Auch eine erste etwa 3.000 m² große Teilfläche des ehemaligen Grube-Grundstücks ist bereits reserviert. Der Investor Gezer beabsichtigt die Errichtungen von Wohnungen.

5 Innenstadt – Effekte und Potenziale

Die Effekte der Investitionen im Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen sind nicht allein auf das Gebiet selber beschränkt, sondern strahlen darüber hinaus auf die Stadt und die Region Bremerhaven insgesamt, insbesondere aber auf die unmittelbar angrenzende Innenstadt aus. Das Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen und die City sind zusammen als neues Zentrum Bremerhavens zu vermarkten. Um die räumliche Verknüpfung herzustellen, wurde mit der gläsernen Brücke für die Besucherströme eine äußerst attraktive Anbindung hergestellt.

5.1 Neue Dienstleistungs-/Einzelhandelsangebote

Havenhaus

Die Sparkasse Bremerhaven hat bereits 2007 auf dem ehemaligen Stadtbadgelände ein Kultur- und Dienstleistungszentrum „Havenhaus“ mit Kino-Center, einem Erweiterungsbau der Kunsthalle, Gastronomie- und Ladenflächen, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie einer Tiefgarage errichtet. Die Tiefgarage mit 140 Stellplätzen und der Erweiterungsbau der Kunsthalle wurden von der öffentlichen Hand im Rahmen des „Innenstadtplafond II“ finanziert – Kosten 6 Mio. €. Das gesamte Investitionsvolumen inklusive Tiefgründung liegt bei rd. 13,5 Mio. €.

Das im Havenhaus ansässige Multiplexkino Cinemotion umfasst auf 4.400 m² ein Foyer und sechs Kinosäle mit 1.150 Sitzplätzen. Geht man von der landesdurchschnittlichen Zahl von rd. 150 Zuschauern je Kinoplatz⁴² aus, kommen rd. 170.000 Besucher zum neuen Bremerhavener Kinoangebot in die Innenstadt. Die tatsächlichen Zahlen des Multiplexkinos liegen aber mit 314.000 Kinobesuchern in 2009 wesentlich höher. Dieser Erfolg ist umso beindruckender, wenn man berücksichtigt, dass in den Jahren 2004-2006 in Bremerhaven durchschnittlich nur 76.000 Kinobesucher, also nur ein Viertel der Besucher des Cinemotion, gezählt wurden.

Die Büroflächen (2.500 m² BGF) des Havenhaus sind komplett belegt. Neben dem Arbeitsförderungszentrum haben sich dort eine Steuerberaterpraxis, eine Rechtsanwaltskanzlei und ein Personaldienstleister eingemietet. Von den vorgesehenen 1.000 m² (BGF) für Gastronomie und Läden werden 600 m² (netto) von einer Gastronomie genutzt. Für eine kleinere verbleibende Ladenfläche von 100 m² konnte bisher noch kein Mieter gefunden werden. Die im Erdgeschoss vermietete Fläche von 170 m² steht voraussichtlich bald wieder zur Verfü-

⁴² Daten beziehen sich auf 2007

gung. Die Zahl der dort in den privatwirtschaftlichen Unternehmen (also ohne Kunsthalle und Arbeitsförderungszentrum) tätigen Beschäftigten hat schätzungsweise eine Größenordnung von 80-90 Arbeitsplätzen.

Weserforum

Unmittelbar am Ausgang der Havenbrücke zur Innenstadt bzw. zum Columbus-Center sollen die seit Jahren nicht genutzten Flächen des Weserforums einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Im Zuge der Ausschreibung wurde das Weserforum inklusive der Fläche zwischen der Havenpassage und dem Weserforum von der STÄGRUND erworben. Die Abrissarbeiten des bis 1994 als Plenarsaal genutzten Weserforums werden bereits durchgeführt. Der eigentliche Bau der neuen 25 m langen Einkaufspassage soll begonnen werden, wenn die Verträge mit den Mietern ausgehandelt sind. Als frühestmöglicher Termin für die Fertigstellung des Umbaus ist das Frühjahr 2011 anvisiert. In der ersten Umsetzungsphase sollen ca. 900 m² Einzelhandelsflächen geschaffen werden, die in einer zweiten Phase um weitere ca. 200 m² ergänzt werden. In einer dritten Phase ist eine Erweiterung der Gewerbeflächen durch die angedachte Einbeziehung des Eulenhofgrundstücks möglich (s. u.).

F&E-Meile auf frei gewordenen bremenports-Flächen

Auf den mit dem Umzug der Hafenverwaltung in den Bürokomplex des Atlantic-Hotel-Sail-City-Gebäudes frei gewordenen, von der Stadt erworbenen bremenports-Flächen, die südlich an die Innenstadt angrenzen, entwickelt sich eine F&E-Meile.

Der Gebäudekomplex der früheren Hafenverwaltung ist zu einem modernen Büro- und Laborzentrum umgebaut worden. Dort haben sich bereits vier Unternehmen und das Institut für Marine Ressourcen GmbH (imare) mit mehr als 50 Arbeitsplätzen angesiedelt. Zurzeit im Bau ist das vom imare betriebene Zentrum für Aquakulturforschung (ZAF), das in den ehemaligen Werkstätten eingerichtet wird. Zu den Besonderheiten des 3,9 ha großen Geländes gehört das Trockendock, das als Sicherheitstrainingszentrum für die Offshore-Windenergie genutzt werden soll. Außerdem können in dem Becken Spezialgeräte wie Tauchroboter getestet werden. Geplant ist, die Kaje zur „Wissenschaftspier“ auszubauen, an der z. B. Forschungsschiffe abgefertigt werden können. Entsprechend des Konzeptes einer gemischten Nutzung aus Arbeiten und Wohnen sollten dort zudem Wohngebäude errichtet werden.

Der private Investor Dr. Olaf Voßhans, der das Projekt mit dem Architekturbüro Grube + Grube durchführt, beabsichtigt direkt am Handelshafen drei Stadthäuser sowie 21 Wohnungen zu errichten.

Eröffnung neuer Hotels

Mit der Entwicklung des Tourismusresorts Havenwelten wurden nicht nur im Entwicklungsgebiet (Atlantic Hotel Sail City, Planung Hotel New York, Appartements in den Boarding-Houses sowie Planung Hotel des Investors Jaich), sondern auch im übrigen Stadtgebiet neue Hotels errichtet.

Anfang 2010 wurde im Stadtteil Mitte (Bürgermeister Smidt-Straße) das 2-Sterne-Hotel **havenhostel**, in das die Investoren etwa 5 Mio. € investiert haben, offiziell eingeweiht. Das Hotel, das sich insbesondere für Klassenfahrten, Sprach- und Bildungsreisen und als Tagungs-/Seminarhotel anbietet, beschäftigt 20 Mitarbeiter. Das Konzept „Hotelkomfort zu kleinem Preis“ erfreut sich einer starken Nachfrage, sodass im ersten Betriebsjahr von einer Jahresauslastung von 75 % ausgegangen wird.

In 2007 bzw. 2008 hat der Hotelier Piet Rothe die zwei **Schwesterhotels Amaris und Adena** eröffnet. Das 4-Sterne-Hotel „Amaris“ bietet 33 Zimmer für gehobene Geschäftskunden und Touristen, die Wert auf Komfort legen. Das Hotel „Adena“ umfasst 46 Zimmer in der 2-Sterne Kategorie. Die Besonderheit dieser Hotelprojekte besteht in der Umnutzung zentralgelegener historischer Gebäude – ehemalige Landeszentralbank bzw. ehemaliges Gebäude der Wehrmacht.

Außerdem ist 2010 für das ehemalige Überseehotel in Leherheide, das 2002 Insolvenz anmelden musste, ein neuer Besitzer gefunden worden, der das Gebäude gründlich renovieren und neu an den Markt bringen will.

5.2 Wirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel bzw. auf die Fußgängerzone und das Columbus-Shopping-Center

Einzelhandel/Fußgängerzone

Die Fußgängerzone war bereits bis Ende 2002 städtebaulich und gestalterisch grundlegend aufgewertet worden. 2004 folgte mit dem Umbau des ehemaligen Horten-Hauses zum Hanse Carré mit Saturn als Hauptmieter ein wichtiger Beitrag zur Wiederbelebung. Eine wesentliche Bereicherung der Attraktivität des Einzelhandelsangebotes war die Ansiedlung der bekannten Modehauskette H&M im März 2007 auf dem ehemaligen Ludolph-Grundstück (Kirchstraße/Ecke Am Alten Hafen).

Laut einer Gästebefragung der ITF Research GmbH stieg nicht nur die Zahl der Besucher Bremerhavens, wovon auch der innerstädtische Einzelhandel profitieren kann, vielmehr ist auch ein höherer Anteil derjenigen Gäste zu verzeichnen, die hauptsächlich zum Bummeln/Einkaufen in die City nach Bremerhaven kommen.⁴³ So wurde das „Bummeln/Einkaufen/CC/City /Fußgängerzone“ im Jahr 2009 nach dem Besuch des Klimahauses als zweithäufigstes Hauptbesuchsmotiv für den Bremerhaven-Besuch genannt.⁴⁴ Im Gegensatz dazu landete das „Bummeln/Einkaufen/CC“ im Jahr 2004 – also noch vor der Eröffnung des Auswandererhauses in 2005 – gerade mal auf Platz 8 der Top Ten der Besuchsmotive.⁴⁵ Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Gäste auch 2004 in der Stadt bummeln war, auch wenn das nur ein nachrangiges Motiv für ihren Besuch war.

Auch die Kundentwicklung hat sich positiv entwickelt. Gemäß der im Rahmen der vierjährlich jeweils im Oktober durchgeführten Kundenverkehrsuntersuchungen (Kunden und Besucherbefragungen sowie Frequenzzählung) der BAG⁴⁶ und bcsd⁴⁷, an der sich Bremerhaven beteiligt hat⁴⁸, sind 2008 ein Drittel der befragten Besucher der Bremerhavener Innenstadt keine Käufer. 2004 lag der Anteil der Nichtkäufer allerdings noch bei knapp der Hälfte. In der Entwicklung hat sich auch das Ausgabeverhalten verbessert. 2004 gaben rd. 31,4 % der Kunden weniger als 10 € aus. 2009 waren es noch knapp ein Viertel, ein weiteres knappes Viertel unter 25 €. Allerdings muss angemerkt werden, dass – trotz des Sondereffektes, dass gerade an den Befragungstagen das Mediterraneo eröffnet hatte – der Anteil der Aus-

⁴³ ITF Research GmbH, Gästebefragung Bremerhaven 2009

⁴⁴ Das Angebot Mediterraneo ist separat betrachtet worden.

⁴⁵ Am häufigsten wurde damals „Schiffe/Hafen/Meer“ genannt, gefolgt von „mal gucken, einfach so“, Bekannte besuchen, Sonstiges, Schifffahrtsmuseum, Zoo am Meer und Stadt kennen lernen.

⁴⁶ Bundesarbeitsgemeinschaft der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels (BAG)

⁴⁷ Bundesvereinigung City und Stadtmarketing Deutschland (bcsd)

⁴⁸ Es muss einschränkend erwähnt werden, dass die 2008-Werte der Befragung für Bremerhaven nicht repräsentativ sind, da die Untersuchung bundesweit einheitlich vom 9.-11. Oktober durchgeführt wurde, also auf das Eröffnungswochenende des Mediterraneo fiel

gaben unter 10 € im Vergleich zu Städten vergleichbarer Größe (18,4 %) noch höher liegt. Ebenso ist der Anteil der Nichtkäufer in anderen Städten von 100.000 bis 250.000 Einwohner insbesondere am Samstag niedriger.

Außerdem belegen die Geschäftsaufgaben sowie -Fortzüge und die Leerstände von Ladenlokalen insbesondere im nördlichen Bereich der Fußgängerzone, die teilweise durch Umzüge innerhalb der City entstanden sind, noch weiteren Entwicklungsbedarf. Weitere große „Player“ des Einzelhandels zeigen zudem bisher kaum Interesse am Standort Bremerhaven, wären aber wichtig für eine attraktive großstädtische Angebotspalette. Die Verbindung zwischen Havenwelten und Innenstadt beschränkt sich im Wesentlichen auf die attraktive Havenbrücke, die am Columbus-Center andockt. Die für die Innenstadt wichtige Weiterführung der Havenpassage durch das Columbus-Center in die Fußgängerzone konnte bisher wegen des Umstrukturierungsprozesses bei Karstadt nicht vorangetrieben werden.

Damit die Innenstadt von der Aufwertung entsprechend profitiert, die die Stadt durch die Havenwelten erfahren hat, ist die Einkaufswelt am Meer unter Herausstellung der 900 m langen Fußgängerzone und des Columbus-Shopping-Centers in das Marketing einzubeziehen.

Columbus Center

Das zentral in der Innenstadt gelegene Columbus Center, das 75 Geschäfte, Restaurants und Imbissbetriebe bietet, bildet eine städtische Besonderheit. Zusammen mit Karstadt und dem Hanse-Carre verfügt das Shopping-Center über 30.000 m² witterungsunabhängige Verkaufsfläche.

Mit der Entstehung der Havenwelten hat sich die städtebauliche Lage des seit mehr als dreißig Jahren bestehenden Shopping-Centers grundlegend geändert. Das Einkaufszentrum liegt nun mitten zwischen dem neuen touristischen Zentrum der Stadt und der Bremerhavener City. Die Havenbrücke bietet den Besuchern eine äußerst attraktive Verbindung zwischen der Plaza als zentralem Bereich der Havenwelten und dem Columbus Center bis weiter in die Innenstadt.

Vor der Realisierung der Havenwelten stellte sich in den politischen Diskussionen neben der zentralen Frage der Wirkungen der neuen Tourismusattraktionen insbesondere die Detailfrage, ob die Stadt im Allgemeinen und das Columbus Center im Besonderen das zusätzliche Einzelhandelsangebot des Mediterraneo verkraften kann.

Im August 2010 – also knapp zwei Jahre nach der Eröffnung des Mediterraneo – werden die Effekte der Havenwelten vom Center-Manager des Columbus Centers positiv beurteilt. Eine

Zunahme von Geschäftsaufgaben ist mit der Realisierung der Havenwelten nicht festzustellen, eher das Gegenteil. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Flächen im Columbus Center tendenziell gestiegen. Damit gibt es keine Leerstandsproblematik. Für das Wenige, was frei ist, gibt es bereits Gespräche mit mehreren Interessenten. Höchste Priorität hat bei der Vergabe der Flächen der gesunde Branchenmix.

Mit der Realisierung der Havenwelten kommen mehr Besucher in das Einkaufszentrum und auch der Umsatz bei den Mietern entwickelt sich positiv. Die Effekte sind aber nicht einseitig, auch die Havenwelten profitieren von den täglich 20.000 Besuchern des Columbus Centers.

Unter Einzelhandels Gesichtspunkten sind dabei nicht nur direkte positive Effekte durch zusätzliche Besucher der neuen Attraktionen zu sehen, sondern die Verbesserung der Attraktivität und insbesondere des Image der Stadt im Allgemeinen.

Um die Attraktivität des südlichen Endes der Columbus Centers zu erhöhen, gibt es im Zusammenhang mit der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die südlich an das Shopping-Center angrenzende als Parkplatz genutzte Fläche Überlegungen, die Anbindungen zu den Havenwelten zu verbessern (siehe 5.3).

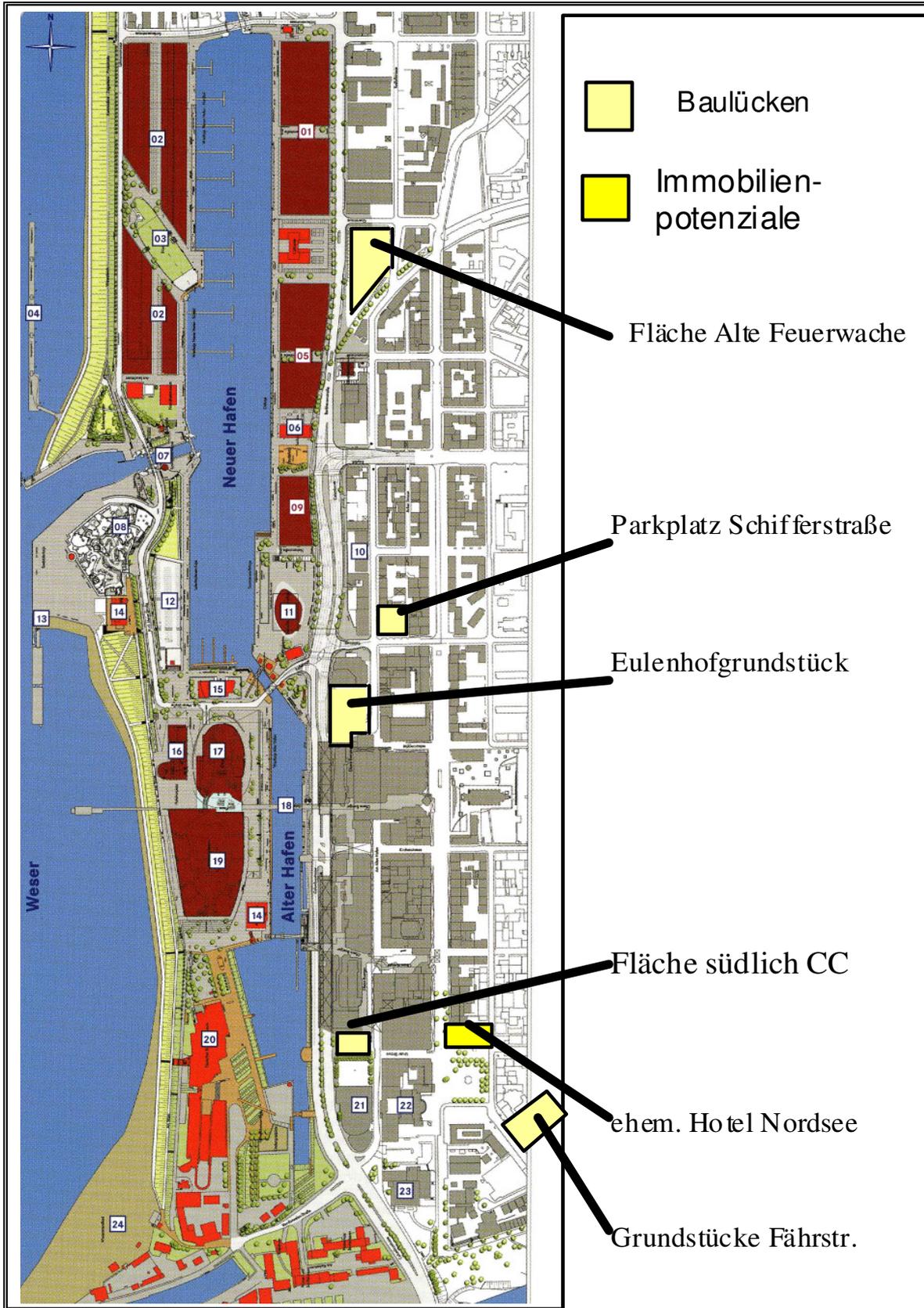
5.3 Freie Flächen- und Immobilienpotenziale / Nutzungsperspektiven

Der Innenstadtbereich bietet in zentraler Citylage und in Nähe zum Entwicklungsgebiet Havenwelten weitere attraktive Flächen für citybezogene Nutzungen. Herausragend sind dabei aufgrund ihrer Lage zwischen Fußgängerzone und dem neuen touristischen Zentrum das „Eulenhof-Grundstück“ und die Fläche südlich des Columbus Centers, die beide derzeit als Parkplatz genutzt werden, sowie der Parkplatz Schifferstraße an der Ecke Keilstraße/Am Alten Hafen.

Eulenhof-Grundstück

Für das gut 3.400 m² große, als Parkplatz genutzte, Eulenhof-Grundstück, das seit 1999 in Besitz der STÄGRUND ist, gibt es bereits erste Überlegungen für eine hochwertige innenstadtdäquade Nutzung. Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes im Bereich der Straße „Am Alten Hafen“ als Fortführung der Mall sowie die Verlängerung des Parkhauses bis zum Bankhaus Neelmeyer. Die damit geschaffene 2.800 m² große Gewerbefläche soll entsprechend ihrer Funktion als Endpunkt der Mall durch einen großen namhaften Einzelhandelsanbieter belegt werden. Die darüber liegenden Geschosse könnten als Büros oder Wohnungen genutzt werden. Der Platz wäre ebenfalls für Hotelkapazitäten geeignet.

Abbildung 21: Flächen- und Immobilienpotenziale in zentraler Innenstadtlage



Grundstück „Alte Feuerwache“ in Höhe Neuer Hafen

Das Grundstück „Alte Feuerwache“ östlich der Barkhausenstraße/Ecke Querstraße ist bereits für die Errichtung einer Hochgarage vorgesehen, um die für die geplante Bebauung im Bereich Neuer Hafen notwendigen Stellplätze zu schaffen.⁴⁹ Aufgrund der zentralen Lage ist eine Kombination aus Büronutzung – dabei soll durch eine vorgesetzte Bürozeile an der Barkhausenstraße von außen nicht der Eindruck eines Parkhauses erweckt werden – sowie eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss vorgesehen. Vorliegende Grobplanungen gehen bei einer Bruttogeschossfläche von 17.000 m² von 800 PKW-Stellplätzen sowie 3.000 m² Bürofläche und 1.000 m² Einzelhandelsfläche aus.

Fläche zwischen Columbus Center und AWI

Zwischen dem AWI und dem Columbus Center befindet sich eine ca. 3.700 m² große Freifläche, die gegenwärtig lediglich als Parkplatz genutzt wird, aber aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Museumshafen stadtplanerisch eine hohe Attraktivität aufweist. Um Synergieeffekte zu nutzen, ist vor einer Vermarktung eine Nutzungsplanung zu erstellen. Dabei sollte ein südlicher Ausgang zur „Oberen Bürger“ berücksichtigt werden. Der zurzeit südlich vom Columbus Center als Flucht- und Evakuierungsweg vorhandene Treppenabgang an der Straße „Zum Alten Hafen“ könnte für eine gleichzeitige Nutzung als repräsentativer Zu- und Abgang auf die Westseite (Blickrichtung Museumshafen) verlegt werden.

Parkplatz Schifferstraße

Der Parkplatz Schifferstraße ist aufgrund der Lage an der Keilstraße, die neben der Havenpassage die wichtigste Verbindungsstraße zwischen dem Entwicklungsgebiet Alter/Neuer Hafen und der Fußgängerzone darstellt, besonders für Einzelhandel und Gastronomie geeignet.

Ehemaliges Hotel am Theodor-Heuss-Platz

Für das ehemalige „Naber-Hotel“ am Theodor-Heuss-Platz, das vorübergehend als Nordsee-Hotel weiterbetrieben worden war, gilt es wieder eine adäquate Nutzung zu finden. Aufgrund des für eine Hotelnutzung nicht mehr zeitgemäßen Baus kommt eine Fortführung als

⁴⁹ Für die Einrichtung von Parkplätzen neben den Gebäuden sind die Flächen im Entwicklungsgebiet zu wertvoll und mehrgeschossige unterirdische Tiefgaragen unter den Gebäuden sind aufgrund des Baugrunds nicht wirtschaftlich.

Hotel nicht in Betracht. Mehrere potenzielle Investoren haben Interesse an dem Gebäude bekundet, setzen aber (teilweise) auf eine öffentliche Nutzung des Gebäudes.

Weitere verfügbare Flächen im Innenstadtbereich

Weiter ist in zentraler Innenstadtlage in Nähe zum Theodor-Heuss-Platz – aber nicht mehr im Umfeld der Havenwelten – das ehemalige Grundstück eines Supermarktes an der Fährstraße 10-14 ungenutzt, das eine Fläche von 3.000 m² und eine Erweiterungsoption um weitere 800 m²⁵⁰ zwischen Oster- und Grabenstraße bietet. Das Grundstück befindet sich allerdings in privatem Eigentum. Bevor diese Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, ist zudem eine Beseitigung der Altlasten erforderlich. Daneben wird in der Fährstraße durch den Abriss eines Wohngebäudes mit der ehemaligen Gaststätte Blinkturm und einer Werkstatt eine weitere innenstadtnahe Fläche frei. Die Grundstücke bieten sich aufgrund der Lage neben der Hochschule für studentisches Wohnen an. Vorstellbar ist dabei auch eine Mischung aus Wohnen und Einzelhandel. Im nord-westlichen Innenstadtbereich liegt außerdem das Gewerbegebiet Rudloffstraße, das noch 1,4 ha verfügbare Gewerbefläche bietet.

Tabelle 3: Flächen- und Immobilienpotenziale im Innenstadtbereich

Flächenpotenziale in der Innenstadt	Fläche
Baulücken in der Innenstadt im Umfeld Havenwelten	
Eulenhof-Grundstück (zzt. als Parkplatz genutzt)	3.400
Fläche südlich vom Columbus Center (zzt. als Parkplatz genutzt)	3.700
Parkplatz Schifferstraße	1.500
Fläche Alte Feuerwache östlich der Barkhausenstr./Ecke Querstraße ¹	7.200
Immobilienpotenziale in der Innenstadt im Umfeld Havenwelten	
Ehemaliges Naber-Hotel	1.600
Weitere freie Flächen in der Innenstadt und innenstadtnahe Gewerbegebiete	
Grundstück Fährstraße 10-14 (ehemals kafu) ²	3.000
Grundstück Fährstraße (ehemals Gaststätte Blinkturm)	800
Gewerbegebiet Rudloffstraße am Kaiserhafen I (nord-westl. Innenstadtbereiche) freie Flächen	14.000

¹ Die Fläche der ehemaligen Feuerwache ist Eigentum der BEAN, wird aufgrund der räumlichen Lage bei den Flächenpotenzialen aber unter Innenstadt geführt.

² Weitere 800 m² als Erweiterungsoption zwischen Oster- und Grabenstraße

⁵⁰ 2.200 m² dieser Fläche werden als Spielplatz bzw. Grünfläche genutzt.

Karstadt

Seit längerem bestehen bei Karstadt im Zusammenhang mit der Entstehung des Entwicklungsgebiets Havenwelten und der Lage des Kaufhauses in unmittelbarer Nähe der Havenbrücke Überlegungen, das Gebäude grundsätzlich zu sanieren. Aufgrund der wirtschaftlichen Probleme des Karstadt-Konzerns und des daraus resultierenden Eigentümerwechsels wurden die Planungen zunächst zurückgestellt.

Die Bremerhavener Immobilie war aufgrund des besonders hochwertigen Standortes im Frühjahr 2006 nicht wie die meisten anderen Karstadt-Kaufhäuser verkauft worden. Der Nachweis einer guten Umsatzentwicklung der Bremerhavener Filiale – auch ein Ergebnis der Modernisierung des Sortiments – hatte die Expansionspläne in der Konzernzentrale Anfang 2008 wieder belebt. Mit der Übernahme der Karstadt-Kaufhäuser durch den Investor Nicolas Berggruen gilt es, die Aufwertungsbemühungen der Bremerhaven-Filiale in Verbindung mit den herausragenden Lagevorzügen wiederzubeleben.

Alte Bürger

Im Zusammenhang mit der Belegung des nördlichen Bereichs der Havenwelten empfiehlt sich die Aufwertung des Quartiers „Alte Bürger“. Der historische Baubestand ist derzeit durch hohe Leerstände gekennzeichnet und bietet aufgrund der Lage gute Entwicklungspotenziale.

6 Regionalwirtschaftliche Effekte

6.1 Belebung des Tourismus

6.1.1 Besucher der Havenweltenattraktionen

Die Summe der Besuche der Attraktionen im Entwicklungsgebiet Alter Hafen/Neuer Hafen beläuft sich auf rd. 5,3 Mio. pro Jahr. Darin sind Kombibesuche enthalten, sodass die Zahl der Besucher der Havenwelten entsprechend geringer ausfällt.

Tabelle 4: Besuche der touristischen Attraktionen Alter / Neuer Hafen

Projekte	Besuche
Bestand	
Schiffahrtsmuseum (2009)	149.038
Technikmuseum U-Boot „Wilhelm Bauer“ (2009)	83.651
neue Attraktionen	
Zoo am Meer (2009)	288.836
Auswandererhaus (2009)	209.257
Marina (Übernachtungen 2009)	21.261
Klimahaus (1. Betriebsjahr)	800.000
Mediterraneo (2009)	3.500.000
Hotel Sail City (Übernachtungen 2009)	35.277
Aussichtsplattform (2009)	171.027
Summe (gerundet)	5.258.347

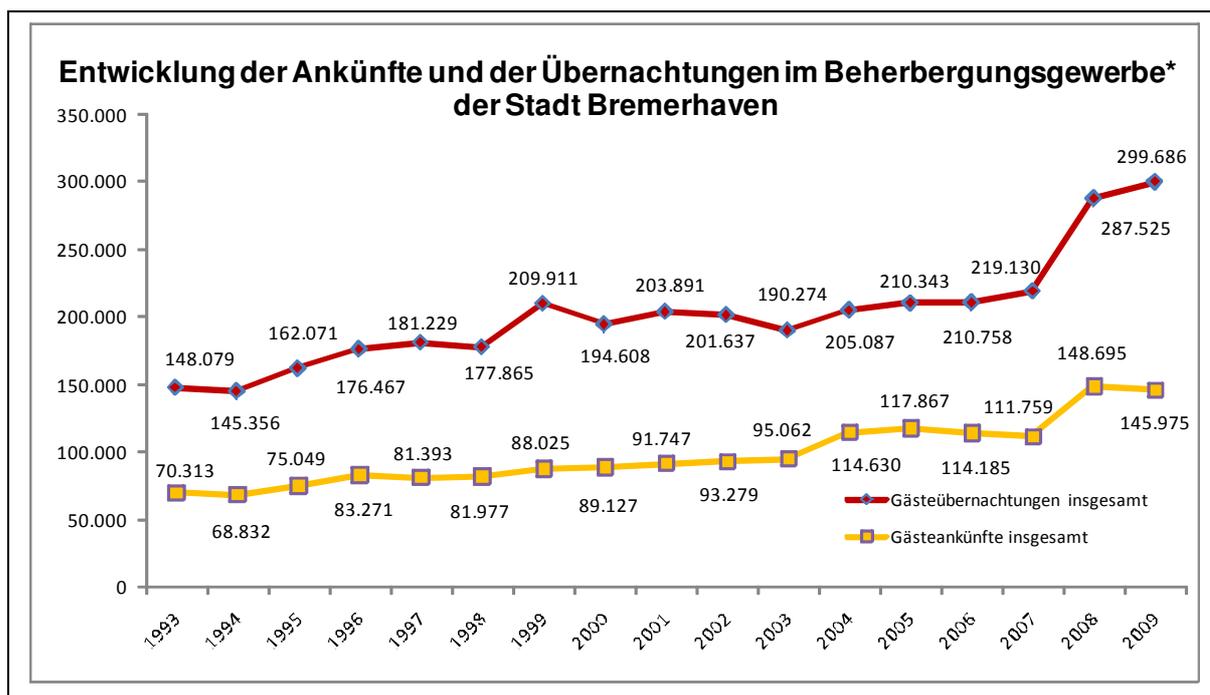
Die meisten Besucher zählt mit Abstand erwartungsgemäß das Mediterraneo, das mit hochgerechnet 3,5 Mio. Besuchen allerdings einen deutlich höheren Besucherstrom, als zunächst kalkuliert, anlockt, ausgegangen war man von 1,5 Mio. Besuchen pro Jahr. Aber auch die eintrittspflichtigen Attraktionen registrierten über ein Jahr zusammen 1,8 Mio. Besucher, rd. die Hälfte davon das Klimahaus, das ebenfalls weit mehr Gäste als erwartet verzeichnete.

In 2010 hat zudem die alle fünf Jahre veranstaltete Sail rd. 1 Mio. Besucher angezogen. Nach den Ergebnissen der Befragung von 500 Sail-Gästen haben diese durchschnittlich allein auf dem Sail-Gelände 32 € ausgegeben, hochgerechnet also zu einem Umsatz von 32 Mio. € geführt.

6.1.2 Entwicklung Beherbergungsgewerbe

Von den Besuchen der neuen touristischen Attraktionen profitiert auch das Beherbergungsgewerbe. Die Zahl der in der Beherbergungsstatistik erfassten Übernachtungen ist seit 2004 – also von vor der Eröffnung des Auswandererhauses als der ersten Attraktionen der Havenwelten im August 2005 – von 205.000 auf fast 300.000 im Jahr 2009 angestiegen.

Abbildung 22: Entwicklung im Beherbergungsgewerbe



* Betriebe mit mindestens 9 Betten

Quelle: eigene Darstellung, Daten: Statistisches Landesamt Bremen

Der zunächst verhaltende Anstieg (2005: 210.343, 2006: 210.758, 2007: 219.130 Übernachtungen) hängt auch mit der Schließung veralteter Hotelangebote – von 2005 auf 2007 ist die Zahl der Hotelleriebetriebe von 18 auf 15 und die der Betten von 1.600 auf knapp 1.300 zurückgegangen – zusammen, die erst wieder durch neue Investitionen ausgeglichen werden mussten. Im Juli 2010 werden von den 20 Bremerhavener Hotelleriebetrieben 1.963 Betten angeboten, das sind 20 % mehr als vor den Schließungen 2005.

Von den knapp 100.000 zusätzlichen Übernachtungen nutzen etwa die Hälfte die neuen Angebote der Havenwelten (Atlantic Hotel Sail City und Boading-House).⁵¹ Aber auch in der City sind neue Hotels errichtet worden (siehe 5.1).

⁵¹ Hinzukommen die nicht in der Beherbergungsstatistik registrierten Übernachtungen in der Mariana selbst (siehe (siehe 5.1.1))

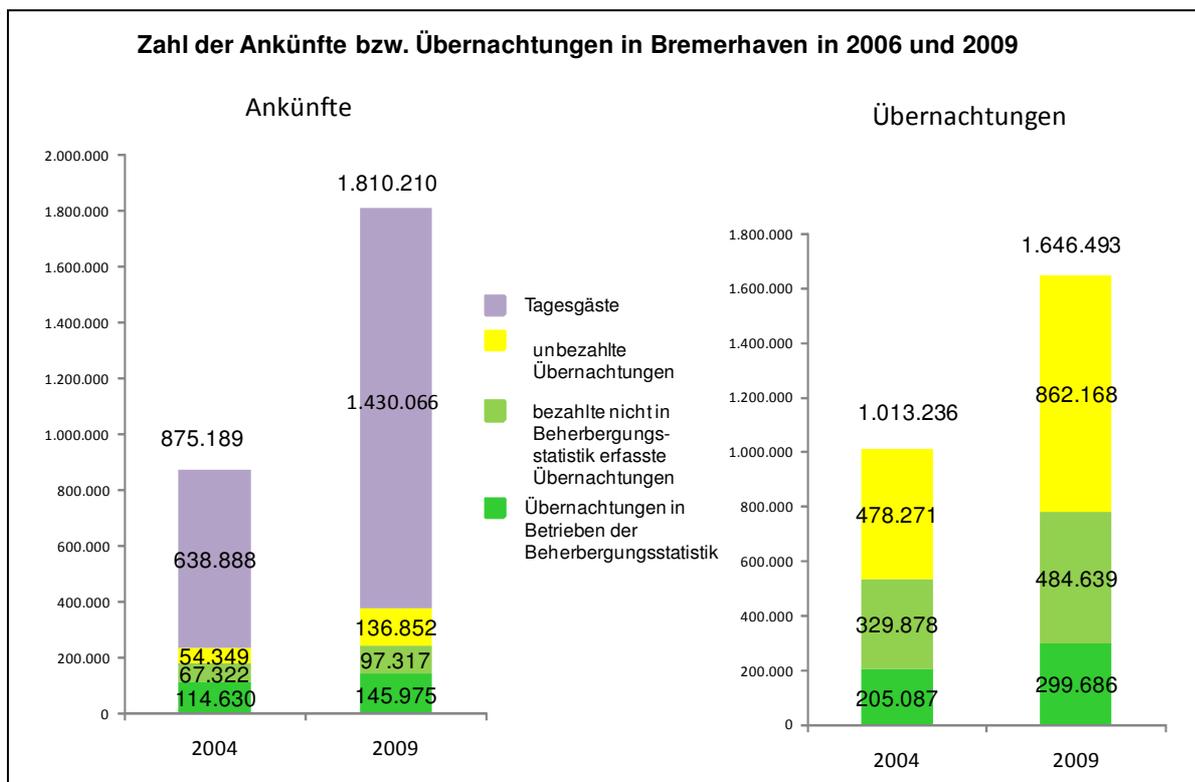
6.1.3 Entwicklung des Städtetourismus

Bei der Betrachtung der amtlichen Statistik des Beherbergungsgewerbes wird aber nur ein kleiner Teil der Übernachtungen erfasst, wie die Hochrechnungen des itf belegen, das im Auftrag der BIS jährlich eine Gästebefragung durchführt.

Zu den 300.000 Übernachtungen in den Beherbergungsbetrieben mit min. neun Betten kommen noch knapp 500.000 statistisch nicht registrierte bezahlte Übernachtungen (in Ferienwohnungen, kleineren Pensionen, auf Wohnmobilplätzen usw.) sowie knapp 900.000 unentgeltliche Übernachtungen bei Freunden und Verwandten hinzu. In Bremerhaven gab es danach im Jahr 2009 rd. 1,65 Mio. Übernachtungen. Bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von gut vier Nächten entspricht das rd. 380.000 Übernachtungsgästen. Neben den Übernachtungsgästen besuchen noch rd. 1,4 Mio. Tagesgäste die Seestadt.⁵²

Der Bremerhavener Städtetourismus hat danach in den vergangenen Jahren erhebliche Steigerungsraten verzeichnet. Von 2004 bis 2009 stieg die Zahl der Übernachtungen um über 630.000 bzw. 62 %, die der Tagestouristen um rd. 790.000, die sich damit mehr als verdoppelt haben.

Abbildung 23: Struktur des Städtetourismus insgesamt



Quelle: eigene Darstellung, Daten itf Gästebefragung Bremerhaven 2009 und 2004

⁵² Hochrechnungen der itf Gästebefragung Bremerhaven 2009

Städtetouristen haben insbesondere für die Belebung der Gastronomie und des Einzelhandels eine entscheidende Bedeutung. Die häufigsten Aktivitäten der Besucher sind gemäß ift-Gästebefragung der Besuch des Mediterraneo (Platz 1), in der Stadt bummeln / einkaufen (Platz 2) und Essen gehen (Platz 3).

Die Bereiche Gastronomie und Einzelhandel weisen in Bremerhaven am aktuellen Datenrand positive Beschäftigtenentwicklungen auf. Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten insgesamt in Bremerhaven von Mitte 2008 bis Mitte 2009 um 0,6 % gestiegen ist, haben wir im Einzelhandel (ohne Kfz) eine Zunahme um 1,2 %, in der Gastronomie um 3,0 % und in der Beherbergung sogar um 13,1 %.

Nach Berechnungen des ift ist ein Bruttoumsatz in Höhe von 95,8 Mio. € auf die Städtetouristen zurückzuführen. Daraus ergibt sich eine Wertschöpfung von 48,2 Mio. €. Umgerechnet sind damit 1.512 Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalent) in Bremerhaven vom Tourismus abhängig. 2004 belief sich die Zahl der vom Städtetourismus rechnerisch abhängigen Vollzeit-arbeitsplätze dagegen auf 812. Damit sind von 2004 bis 2009 700 neue Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalent) durch die positiven Entwicklungen im Städtetourismus entstanden.

Die Effekte der Ausgaben von Besuchern der neuen Attraktionen können auch exemplarisch an der von der Hauptattraktion Klimahaus in Auftrag gegebenen Untersuchung genauer betrachtet werden. Nach der ift-Studie⁵³ gaben die Klimahaus-Besucher (ohne die aus Bremerhaven selbst stammenden) im ersten Betriebsjahr, neben dem für das Klimahaus aufgewandte Geld, weitere 10,6 Mio. € in der Stadt aus. Das Klimahaus hat in seinem ersten Jahr außerdem Aufträge in Höhe von 3,2 Mio. € direkt an Bremerhavener Firmen vergeben. Aus den Ausgaben der Besucher und den Aufträgen des Klimahauses ergibt sich unter Berücksichtigung von Multiplikatoreffekten eine zusätzliche Wertschöpfung für Bremerhaven in Höhe von 8,2 Mio. €. In Bremerhaven sind nach den ift-Berechnungen somit durch das Klimahaus 433 Beschäftigungsverhältnisse, davon 170 im Klimahaus selbst, entstanden. Zu einem großen Teil handelt sich es dabei um Teilzeittätigkeiten, in Vollzeitäquivalenten ergeben sich rechnerisch 286 Stellen.

6.2 Attraktiver Wohnstandort

Neben der hohen Arbeitslosigkeit ist der starke Einwohnerverlust seit Jahren ein zentrales Problem Bremerhavens. Während Ende 1990 noch über 130.000 Einwohner in Bremerhaven lebten, sank die Zahl bis Ende 2000 auf 120.000 und bis Ende 2009 auf unter 115.000. Vor dem Hintergrund des geltenden Finanzsystems und auch der verabschiedeten Reform des Länderfinanzausgleichs ist für die Sicherung der finanziellen Basis des Landes neben

⁵³ ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Regionalwirtschaftliche Effekte Klimahaus Bremerhaven 8^o Ost, 2010.

der Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung eine positive Einwohnerentwicklung eine gleichermaßen zu stärke Bedingung.

Die Havenwelten entsprechen mit ihrer Struktur aus Freizeit, Arbeiten, Einkaufen und Wohnen dem modernen Städtebaukonzept. Mit den entstehenden Wohnungsangeboten in herausragender Lage bietet Bremerhaven attraktive Angebote, gerade für hochqualifizierte Fach- und Führungskräfte, denen die Stadt bisher wenig zu bieten hatte.

Zwei Investoren haben die ersten Wohngebäude bereits fertig gestellt bzw. mit dem Bau begonnen. Ein weiteres Grundstück wurde für ein Wohnungsbauprojekt erworben. Darüber hinaus sind teilweise Flächen für Wohnungsbau reserviert bzw. wurde Interesse an weiteren Wohnungsbauprojekten angemeldet (siehe 4).

In den Havenwelten entstehen somit voraussichtlich etwa 330 Wohnungen in besonders attraktiver Lage, die als Eigentums- oder Mietwohnungen angeboten werden.

Tabelle 5: Wohnen im Gebiet Alter / Neuer Hafen

Projekt/Investor/Grundstück	Fläche (m ²)	Wohnungen
Lloyd-Marina Wohnungsbau (Sparkasse)	10.850 ¹⁾	110
Grundstücksgesellschaft Neuer Hafen (Skrodies und Kipp)	4.900	86
Eigentümergeinschaft Köhler Brandt Büro-/Wohngebäude	1.700	130 ³⁾
Wohn- und Geschäftsgebäude "Good Times" (Kaje der Auswanderung)	1.500 ²⁾	
<i>reserviert:</i>		
Grundstück Westseite Neuer Hafen an Kaje Stadtvillen (Geitmann)	3.000	
Teilfläche ehemaliges Grubegrundstück (Gezer)	3.000	
Summe*** (gerundet)	25.000	330

1) geschätzter Flächenanteil für Wohnungsbau

2) Schätzwert Anteil Wohnungen

3) durchschnittliche Wohnungszahl je Grundstücksfläche geschätzt (auf Basis der beiden bisher bekannten Flächenangaben)

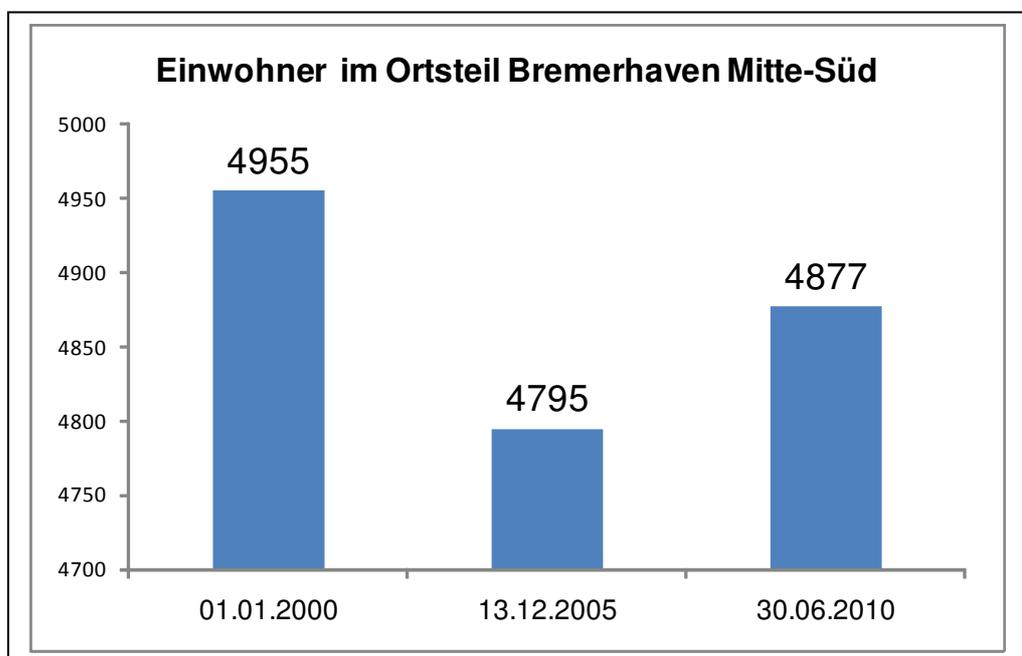
Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass dieses hochwertige und hochpreisige Wohnungsangebot in der Regel nicht auf Familien mit Kindern abzielt. Unterstellt man daher einen niedrigen Besatz von geschätzt 2,1 Einwohnern je Wohnung, können mit den geplanten Wohnungsbauvorhaben bis zu 700 Bewohner am Standort gehalten bzw. dazugewonnen werden. Aus den Erfahrungen mit den dort bereits realisierten Wohnungsbauvorhaben zeigt sich, dass die Projekte in dieser attraktiven Lage dabei mit etwa zwei Dritteln Zuzügen (Tendenz steigend) überproportional dazu beitragen, Neubürger für Bremerhaven zu gewinnen (siehe 2.2.5).

Aufgrund der Verteilung eines Großteils der Steuereinnahmen nach dem Wohnortprinzip und der höheren Einwohnerwertung des Landes Bremen zum Ausgleich der bereitgestellten oberzentralen Funktionen ist die Einwohnerzahl die entscheidende Größe, die nach dem Länderfinanzausgleich die tatsächlich verfügbaren Haushaltsmittel des Landes Bremen bestimmt. Ein gewonnener Einwohner bedeutet durchschnittlich zusätzliche Einnahmen des Landes Bremen (nach LFA 2) in Höhe von 3.638 €. Damit beläuft sich der Steuereffekt aus den Wohnprojekten im Entwicklungsgebiet Havenwelten auf voraussichtlich rd. 2,5 Mio. € pro Jahr.⁵⁴

Zusätzlich zu diesen direkten Einwohnereffekten erhöht sich die Anziehungskraft Bremerhavens als Wohnstandort indirekt auch durch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie generell durch die gestiegene Attraktivität und den daraus resultierenden Imagegewinn aus dem Bau der Havenwelten.

Die Wende in der Einwohnerentwicklung zeigt sich bereits in der Innenstadt. Im Ortsteil Mitte-Süd hatte die Einwohnerzahl mit knapp 4.800 Bewohnern Ende 2005 einen Tiefstand erreicht, Anfang 2000 waren es noch 4.960 Einwohner. Diesem Verlust von 160 Einwohnern steht in der Zeit von Ende 2005 bis Ende 2009 zumindest ein Zugewinn von 80 Einwohnern gegenüber.

Abbildung 24: Entwicklung der Bevölkerung im Ortsteil Mitte-Süd

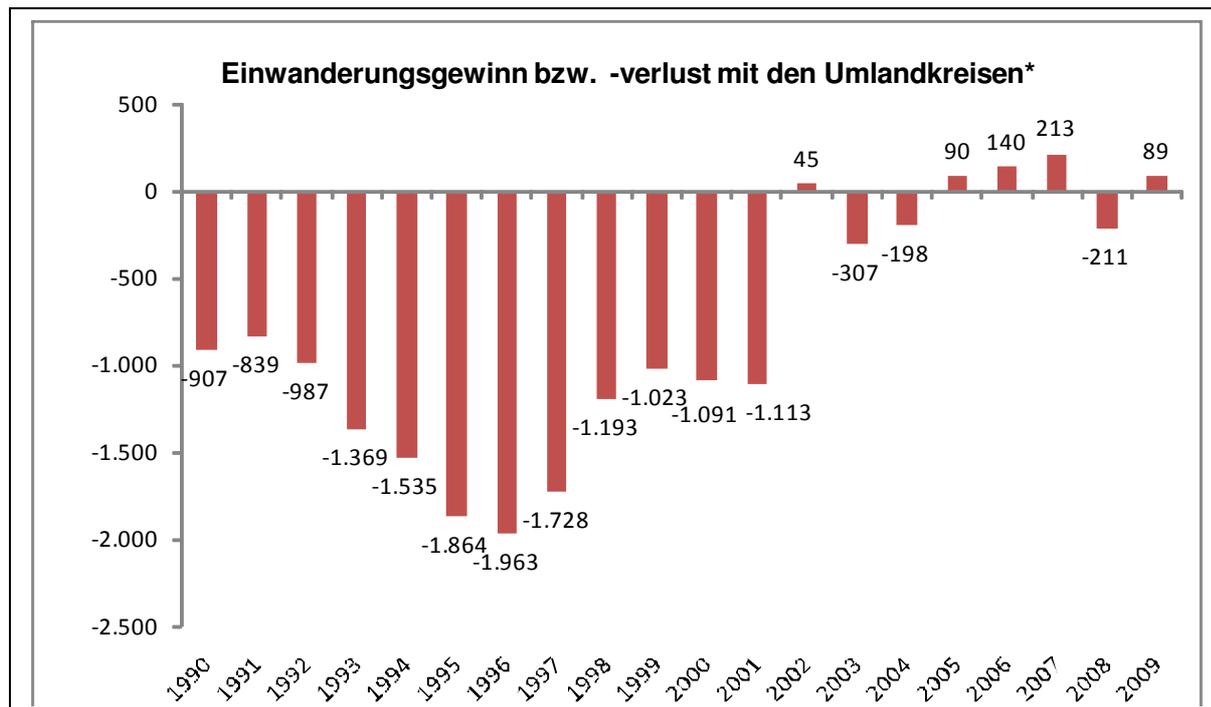


Quelle: eigene Darstellung, Bremerhavener Strukturdatenatlas Nr. 1 und 2 sowie Seestadt Bremerhaven, Statistischer Kurzbericht

⁵⁴ Bei dem angesetzten durchschnittlichen Satz handelt es sich um eine vorsichtige Annahme, da es sich um teurere Wohnungen handelt, die in der Regel von Personen mit hohem Einkommen bezogen werden.

Betrachtet man das gesamte Stadtgebiet, sind von Beginn der 90er-Jahre bis Anfang des neuen Jahrtausends besonders starke Suburbanisierungsprobleme festzustellen – in der Zeit von 1990 bis 2001 verlor Bremerhaven an die beiden Umlandkreise durchschnittlich pro Jahr 1.300 Einwohner (Fortzüge gemindert um Zuzüge). In den letzten Jahren ist es Bremerhaven allerdings gelungen, diesen Prozess zu stoppen und sogar leicht umzukehren – in den Jahren 2005 bis 2009 sind immerhin insgesamt gut 300 Einwohner im Saldo aus den beiden Umlandkreisen zugezogen.⁵⁵

Abbildung 25: Entwicklung des Suburbanisierungsprozesses



* Differenz Zuzüge minus Fortzüge (jeweils zwischen Bremerhaven und den Landkreisen Cuxhaven und Wesermarsch) in Personen

Quelle: eigene Darstellung, Statistisches Landesamt Bremen

⁵⁵ Der Suburbanisierungsprozess hängt natürlich von vielen Faktoren ab, insbesondere auch vom Baugrundstücksangebot. Der aufgezeigte Prozess lässt sich in diesem Fall aber nur bedingt durch die Entwicklung der Zahl der Einfamilienhäuser erklären, denn die starke Zunahme der Wohngebäude mit nur einer Wohnung beginnt bereits 1999 und fällt am aktuellen Rand auch wesentlich schwächer aus als in der Periode 1999 bis 2005, in der nach den Daten des Statistischen Landesamtes durchschnittlich 200 Einfamilienhäuser hinzukamen, dagegen waren die Zunahme von 2006 bis 2009 mit durchschnittlich 66 Einfamilienhäuser nur ein Drittel so hoch.

6.3 Arbeitsstandort Havenwelten

6.3.1 Bereits entstandene Arbeitsplätze

Ende August/Anfang September 2010 haben knapp 1.800 Menschen ihren Arbeitsplatz im Entwicklungsgebiet Havenwelten, ca. 400 davon in den dem Vorbestand zuzurechnenden Unternehmen. Damit sind in den bestehenden und den zur Zeit des letzten Sachstandsberichtes im Bau befindlichen Projekten – trotz der Insolvenz der Unternehmensgruppe Rogge – rd. 200 Arbeitsplätze mehr entstanden, als noch 2008 angenommen (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Arbeitsplätze im Entwicklungsgebiet Havenwelten (Stand Ende August 2010)

Projekt	Beschäftigte	davon Teilzeit	Beschäftigte nach Sach- standsbericht 2008*
Vorbestand			
DSM	82	9	88
Strandhalle	28	8	28
Call Center*	280	140	221
Rogge (insolvent)			100
Summe	390	157	437
Bereits bestehende, neue Attraktionen/Nutzungen			
Deutsches Auswandererhaus	60	15	70
t.i.m.e.Port II +III	233	64	190
Zoo am Meer	39	20	42
Zoo-Café	9	7	9
Hafeninsel	101	25	70
Lloyds Gastronomie	46	25	22
Tourismus	31		26
Sonstige	24		22
Jaich-Marina/boarding-house	20	8	15
Atlantic Hotel Sail City	134	55	89
Büros	260		260
davon bremenports (verlagert)	190		190
davon für weitere Nutzer	70		70
Mediterraneo	280	170	260
Klimahaus	175	30	90
Bürogebäude judel/vrolijk**	65		
Summe	1.376	394	1.095
Beschäftigungseffekte inkl. Vorbestand			
Summe	1.766	551	1.532

* Call Center: Teilzeitangaben grobe Schätzung (rd. die Hälfte Teilzeit).

** geschätzter Wert, der im Sachstandsbericht 2008 nicht entsprechend unter Entwicklungsgebiet aufgeführt wurde (siehe 2.2.6).

6.3.2 Zu erwartende weitere Beschäftigungseffekte auf den bereits verkauften Grundstücken

Auf den bereits veräußerten Flächen ist von der Arbeitnehmerkammer die Errichtung eines Bürogebäudes vorgesehen, in dem die Arbeitnehmerkammer einschließlich Wirtschafts- und Sozialakademie mit 40 Mitarbeitern untergebracht werden soll (siehe 4.1.4). Die Lloyd Marina Wohnungsbau GmbH beabsichtigt über die Errichtung der Wohngebäude hinaus die Errichtung eines Bürogebäudes mit 6.000 m² Bruttogeschossfläche (siehe 2.2.5).⁵⁶

Andere Investoren planen eine kombinierte Nutzung aus Wohnen /Büros/Geschäften/ Gastronomie in einem Objekt. So wollen die Investoren Köhler/Brand die Kombination eines sechsgeschossigen Büro- und Wohngebäudes mit Gastronomie im Erdgeschoss bauen. Ebenso soll an der Kaje der Auswanderung ein kombiniertes Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen.

Außerdem hat die Würfel Holding das ehemalige Rogge-Bürogebäude und die angrenzende Freifläche gekauft (siehe 4.1.5), wie die geplante Nutzung aussehen wird, ist aber noch nicht bekannt.

Neue Arbeitsplätze werden auch im Hotelgewerbe geschaffen. Im Rahmen des Projektes Kaje der Auswanderung soll auf dem bereits vom Investor erworbenen Grundstück u. a. ein Hotel mit 141 Doppelzimmern gebaut werden. Der Marina Investor Jaich plant in Ergänzung des Boarding-House die Errichtung eines Hotels mit 48 Zimmern.

Da sich diese Projekte zum Großteil noch in der Planungsphase befinden, liegen noch keine konkreten Informationen der Investoren zu den zukünftigen Nutzungsaufteilungen der Gebäude vor. Daher kann die Zahl der Beschäftigten, die zukünftig auf den bereits verkauften Grundstücken arbeiten werden, nur grob geschätzt werden. Auf der Basis der Flächengrößen und den Vorstellungen zu den Nutzungen scheint eine Zahl von **weiteren 400 direkten Arbeitsplätzen** realistisch.

6.3.3 zu erwartende Beschäftigungseffekte auf den noch vorhandenen Grundstückspotenzialen

Ohne die bereits reservierten Flächen stehen noch 15.500 m² für privatwirtschaftliche Investoren zur Verfügung. Dabei handelt sich es im Wesentlichen (10.500 m²) um das ehemalige Grube-Grundstück, von dem erst ein kleiner Teil reserviert ist. Darüber hinaus stehen auf

⁵⁶ Geplanter Baubeginn nicht vor Ende 2011

der Westseite am Neuen Hafen ebenfalls im Norden des Entwicklungsgebietes noch 5.000 m² für privatwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung.

Im Sinne der Schaffung eines fußläufigen Rundlaufs um den Neuen Hafen sowie der Anbindung der Alten Bürger und des Kreuzfahrterminals gibt es Vorstellungen einer stark frequenzorientierten Nutzung. Im Interesse möglichst hoher regionalwirtschaftlicher Effekte ist aufgrund der herausragenden Lage der Grundstücke aber eine arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzung (insbesondere Büronutzung) anzustreben. Um den stärker besucherorientierten Nutzungsvorstellungen Rechnung zu tragen, wird vorgeschlagen, in den Erdgeschossen entsprechende Angebote vorzusehen.

Bei einer intensiven Büronutzung könnten auf den noch verfügbaren Flächen rechnerisch zusätzlich 1.100 Personen arbeiten. Geht man dagegen von einer kombinierten Nutzung Wohnen/Tourismus/Arbeiten aus und unterstellt eine Nutzungsdichte wie bei den bereits bestehenden Projekten der Havenwelten, entstünden knapp 300 Arbeitsplätze.

Tabelle 7: Zu erwartende Arbeitsplätze auf den bereits veräußerten Grundstücken

Fläche	Größe (m ²)	Beschäftigte	Annahme
ehemaliges Grube-Grundstück	10.500	735	intensive Büronutzung, Arbeitsplatzdichte ähnlich t.i.m.e.Port und Call-Center (700 AP je ha)
Fläche an der Westseite des neuen Hafens nördlich des Lloyd-Docks	5.000	350	
Summe	15.500	1.085	

6.3.4 Arbeitsplatzauswirkungen auf die Innenstadt

Die freien Flächen / Immobilien in der Innenstadt im Umfeld der Havenwelten belaufen sich auf ca. 2 ha (siehe Tabelle 8). Aufgrund der erhöhten Attraktivität Bremerhavens verbessern sich auch hier die Chancen, Investoren für eine adäquate Nutzung zu akquirieren.

Auf den freien Innenstadtflächen ist gemischte Nutzung durch Einkaufen, Gastronomie, Büro und Wohnen sowie die Bereitstellung der für die Havenwelten benötigten Parkkapazitäten vorgesehen (siehe 5.3). Im Einzugsbereich der Havenwelten ist daher von einem Beschäftigungspotenzial in der Größenordnung von 500 Arbeitsplätzen auszugehen.

Tabelle 8: Beschäftigungspotenziale in der Innenstadt

Beschäftigungspotenziale auf freien Innenstadtflächen im Einzugsbereich der Havenwelten			
	Fläche (m ²)	Arbeitsplatzdichte (AP je ha)	Arbeitsplätze
Eulenhof-Grundstück	3.400	200-440*	320-700
Fläche südlich CC	3.700		
Parkplatz Schifferstraße	1.500		
Alte Feuerwache	7.200		
Weserforum	2.100	-	30
Ehemaliges Hotel Naber	1.600	-	
Summe	19.500	-	350-730

* Eine Arbeitsplatzdichte von 200 Arbeitsplätzen je ha entspricht einer kombinierten Nutzung ähnlich der Arbeitsplatzdichte der bisherigen Havenweltenprojekte (inkl. Wohnen); eine Arbeitsplatzdichte von 440 orientiert sich an der Untergrenze einer kombinierten Büronutzung.

6.3.5 Arbeitsplätze unter Berücksichtigung induzierter Beschäftigungseffekte

Bisher wurden die direkten Beschäftigungseffekte im Entwicklungsgebiet sowie indirekte Arbeitsplatzwirkungen im Umfeld der Havenwelten ermittelt. Gemäß dem methodischen Ansatz zur regionalökonomischen Bewertung von Investitionsvorhaben werden darüber hinaus induzierte Beschäftigungseffekte berücksichtigt, die durch Vorleistungsverflechtungen sowie durch die Wiederverausgabung der Einkommen entstehen, die direkt oder indirekt durch das Vorhaben gesichert oder neu geschaffen werden.

Die Berechnung der induzierten Effekte erfolgt in der Regel durch Ansatz des Regionalmultiplikators, der für das Land Bremen 1,4 beträgt und sich aus einem Vorleistungsmultiplikator von 1,24 und einem Einkommens(-Wiederverausgabungs-)Multiplikator von 1,14 zusammensetzt. Das bedeutet, dass ein direkt oder indirekt gesicherter oder neu geschaffener Arbeitsplatz zusätzlich 0,4 Arbeitsplätze in der Gesamtwirtschaft des Landes Bremen schafft.

Im vorliegenden Fall soll der Regionalmultiplikator nicht in voller Höhe angesetzt werden. Zum einen handelt es sich im Entwicklungsvorhaben und im Innenstadtumfeld fast ausschließlich um Dienstleistungsnutzungen, die per se geringere Vorleistungsverflechtungen mit der Regionalwirtschaft aufweisen als es beispielsweise bei industriellen Nutzungen der

Fall ist, zum anderen kann unterstellt werden, dass bei der Größe des Vorhabens Teile der Vorleistungsbeziehungen auf Akteure entfallen, die selbst im Entwicklungsgebiet ansässig sind oder sein werden.

Berücksichtigt man darüber hinaus, dass der relativ kleine Wirtschaftsraum Bremerhaven hinsichtlich der regionalen Bindung der Einkommensverausgabung höhere Anteile an das niedersächsische Umland abgibt als im Falle Bremens, werden die Teilmultiplikatoren (Vorleistungen: 1,24; Einkommen: 1,14) jeweils auf 1,1 zurückgesetzt, sodass sich der Regionalmultiplikator im vorliegenden Fall von 1,4 auf 1,2 verringert.

Unter Berücksichtigung multiplikatorinduzierter Effekte belaufen sich damit die Beschäftigungsperspektiven auf Basis der gegenwärtig absehbaren **3.800** Arbeitsplätze im Entwicklungsgebiet Havenwelten und auf den nahegelegenen innerstädtischen Flächenpotenzialen auf **4.600** Arbeitsplätze.

Im Rahmen einer Wirkungsanalyse sind diese Beschäftigungseffekte allerdings nicht in vollem Umfang als Nutzeneffekte des Entwicklungsvorhabens anzusehen, insbesondere da es sich zum Teil um Verlagerungen von Arbeitsplätzen öffentlicher Institutionen (wie der Hafengesellschaft bremenports und der Arbeitnehmerkammer) handelt und somit in diesem Zusammenhang auch nicht von einer notwendigen Bedingung zur Sicherung der Arbeitsplätze auszugehen ist. Da die frei gewordene bremenports-Fläche regionalwirtschaftlich effektiv für die Errichtung der F&E-Meile genutzt wird, dürfte sich die Verlagerung indirekt durchaus positiv auf die Bremerhavener Beschäftigungssituation auswirken, diese Effekte sollen aber quantitativ nicht der Maßnahme Havenwelten zugerechnet werden.

In die eigentliche Bewertung der Beschäftigungseffekte sind zudem die Arbeitsplätze des Call-Centers nicht mit einzubeziehen, da das Unternehmen bereits vor der Realisierung der Havenwelten errichtet wurde und auch nicht davon auszugehen ist, dass dessen Ansiedlung in unmittelbarem Zusammenhang mit der damals noch angedachten touristischen und städtebaulichen Aufwertung des Areals stand.

Da der Umbau des Zoos nicht zu den Maßnahmen des Projektes Havenwelten gehört und das Deutsche Schiffahrtsmuseum bereits seit 35 Jahren in Bremerhaven existiert und auch dessen geplanter Ausbau eine gesonderte Investition darstellt, sind diese touristischen Arbeitsplätze nicht direkt den Havenwelten zuzuordnen. Allerdings profitieren die Einrichtungen gegenseitig voneinander, sodass deren Beschäftigtenzahlen doch zu einem kleineren Anteil auf die Havenwelten zurückzuführen sind.

Außerdem sind auch nicht alle in dem sanierten Haveninsel-Gebäude sowie im neuen Bürogebäude der Firma judel/vrolijk angesiedelten Arbeitsplätze als zusätzlich einzustufen

Weitere Effekte stehen zum Teil in Verbindung mit anderen Investitionsmaßnahmen, wie bei dem Projekt t.i.m.e.Port. Hauptargument für den Erfolg des t.i.m.e.Port dürfe das Konzept des Gründerzentrums seien, allerdings spielt ein attraktiver Standort für die Branche eine

nicht zu vernachlässigende Rolle, sodass die dortigen Arbeitsplätze zu einem Teil den Havenwelten zugerechnet werden.

Die Havenwelten bieten bei arbeitsplatzintensiver Nutzung ein noch verfügbares Flächenpotenzial für rd. 1.100 Arbeitsplätze. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere ein Büroflächenangebot ohne die städtebauliche Aufwertung und die imagestärkenden Effekte der Havenwelten in Bremerhaven kaum Chancen hätte. Das Arbeitsplatzpotenzial wird daher den Havenwelten zugerechnet, auch wenn Umsiedlungen innerhalb des Stadtgebietes stattfinden und zum Teil Arbeitsplätze entstehen werden, die auch mit anderen wirtschaftskraftstärkenden Maßnahmen (z. B. der Entwicklung der Häfen oder der Offshore-Windenergiebranche) in Verbindung stehen. Das auch deshalb, weil davon auszugehen ist, dass die Attraktivität der Stadt für Ansiedlungen im Dienstleistungsbereich nicht ausreichend sein würde und die Arbeitsplätze so zumindest zum Teil nicht im Bremerhaven gehalten werden könnten. Schließlich scheint die volle Einbeziehung gerechtfertigt, da auf der anderen Seite die auf zusätzliche Touristen zurückzuführenden Effekte außerhalb der Havenwelten und des unmittelbaren Innenstadtumfeldes nicht quantifiziert sind.

Bei den freien Flächen in der Innenstadt ist ebenfalls davon auszugehen, dass ohne die grundlegende Aufwertung Bremerhavens durch die Havenwelten keine Stabilisierung bzw. Weiterentwicklung der City möglich wäre.

Insgesamt werden somit 3.500 Arbeitsplätze des o. g. Potenzials in Höhe von 4.600 Arbeitsplätzen den Havenwelten als Nutzeneffekte zugerechnet. Die langfristigen Effekte, die sich aus einer Imageverbesserung des Standortes ergeben, können darüber noch weit hinausgehen.

6.4 Imageverbesserung

Nicht zu vernachlässigen sind die Imagewirkungen des Projektes Havenwelten.

Zunächst vermittelt Bremerhaven durch die Aufwertung des Stadtbildes – die Havenwelten bieten eine beeindruckende unverwechselbare stadtpprägende Silhouette – auch optisch den Eindruck einer modernen Großstadt. Imagestärkend wirkt dabei, dass die geschaffenen Attraktionen – insbesondere Auswandererhaus und Klimahaus, aber auch die Platzgestaltung – von der Fachwelt geschätzt und ausgezeichnet wurden. Tourismussteigernd dürfte dabei insbesondere auch die Prämierung (2. Platz) der Havenwelten mit dem Deutschen Tourismuspreis 2010, dem „Tourismus-Oscar“ des Deutschen Tourismusverbands, wirken.

Aber Bremerhaven hat nicht nur hochwertige städtetouristische Attraktionen geschaffen, sondern mit den Edutainmentangeboten Klimahaus und Auswandererhaus gleichzeitig die zentralen weltpolitischen Themen Klima und Migration aufgegriffen. Die Nennung Bremer-

havens in Verbindung mit diesen Zukunftsthemen ist unter Imagegesichtspunkten besonders hoch zu bewerten. Dabei spielen neben den Dauereinrichtungen überregional beachtete Veranstaltungen wie z. B. der Extremwetterkongress eine gewichtige Rolle.

So hat auch die 2007 vom Lehrstuhl für innovatives Markenmanagement (LIM) der Universität Bremen für die Städte Bremerhaven und Bremen durchgeführte⁵⁷ Identitäts- und Imageanalyse⁵⁸ den Ausbau der Stadtentwicklungsaktivitäten im Tourismusbereich als geeignete Stadtmarketingstrategie für Bremerhaven bestätigt. Das 2005 eröffnete Auswandererhaus gehört zum Befragungszeitpunkt Ende 2007 bereits zu den wichtigsten Identitätsträgern der Stadt.

Das neue Angebot soll nach der Untersuchung des LIM nicht als Ersatz, sondern als Erweiterung zu dem Symbol nördlich-maritimes Flair der Stadt gesehen werden. Konkret war empfohlen worden, die Entwicklung des Images nördlich-maritime Tourismusdestination (mit wissenschaftlichem Anspruch) fortzusetzen.

Die Analyse belegt auch, dass Verbesserungen im Tourismus-/Kultursektor nicht nur für potenzielle auswärtige Besucher wichtig sind, sondern auch von wirtschaftlichen Akteuren wahrgenommen werden. So haben die befragten externen Unternehmen unter „positive Veränderungen in Bremerhaven in den letzten zehn Jahren“ am häufigsten „Tourismus und Kultursektor“ genannt. Als negative Entwicklung wurde von den auswärtigen Unternehmern am häufigsten „soziales Umfeld/Integration“ angeführt.

Gerade über Bremerhaven war in der Vergangenheit in überregionalen Medien – wenn überhaupt – vornehmlich negativ berichtet worden. Im Vordergrund der überregionalen Berichterstattung standen immer wieder die hohe Arbeitslosigkeit und die damit verbundenen sozialen Probleme. Das ein solches vom Verfall gezeichnetes Bild und beispielsweise die Betitelung Bremerhavens als „Armenhaus Westdeutschlands“ dem wirtschaftlichen Strukturwandel entgegenstehen, steht außer Frage.

Daher ist es für die wirtschaftliche Entwicklung der Seestadt besonders wichtig, dass Bremerhaven in den überregionalen Medien nun auch positiv dargestellt wird. In den bedeutenden überregionalen Zeitungen sind im Zusammenhang mit den Havenwelten große Bremerhaven Artikel erschienen, die die futurische Skyline sowie die neuen touristischen Attraktionen (Klimahaus, Mediterraneo, Auswandererhaus, Atlantic-Hotel) hervorhoben. Besonders wichtig für die imagestärkende Wirkung ist dabei, dass nicht nur über die neuen touristi-

⁵⁷ Im Rahmen einer Online- und Telefonbefragung in der Zeit vom 10.10.2007-30.12.2007 wurden 5132 Bürger aus Bremen, Bremerhaven Deutschland und dem Ausland (Dänemark, Schweden, Großbritannien, Niederlande, Frankreich), 626 Unternehmen aus Bremen, Bremerhaven und Deutschland sowie 411 Politiker aus Bremen und Bremerhaven befragt.

⁵⁸ Burmann, C; Schade M.; Müller, A; Ausgewählte Ergebnisse der Identitäts- und Imageanalyse für Bremerhaven und Bremen, Präsentation Bremerhaven 08.04.2008

schen Highlights berichtet wird, sondern dabei auch der wirtschaftliche Aufbruch in der Stadt wahrgenommen und in den Medien verbreitet wird, z.B. mit dem Titel „Eine Stadt erfindet sich neu“. Neben den Medien tragen natürlich auch die Besucher das Bild vom Wandel Bremerhavens nach außen.

Allein über das Klimahaus – für das eine Presseresonanzanalyse des ift vorliegt – sind in deutschen Zeitungen und Zeitschriften außerhalb Bremerhavens über 4.500 ganz überwiegend positive Artikel erschienen. Der Medienwert dieses Presse-Echos im ersten Betriebsjahr allein in den Printmedien wird auf der Basis des Preises für ein vergleichbares Anzeigenvolumen von ift auf 75,4 Mio. € geschätzt.

7 Zusammenfassung und Ausblick

Die Phase der Errichtung der zentralen Attraktionen der Havenwelten konnte mit der Eröffnung des Klimahauses im Juni 2009 abgeschlossen werden. Auswandererhaus, Klimahaus und Mediterraneo ziehen weit mehr Besucher an als erwartet. Zusammen erreichen die Attraktionen der Havenwelten pro Jahr mehr als 5 Mio. Besuche. Sie werden aber nicht nur von den Besuchern geschätzt, sondern auch von der Fachwelt ausgezeichnet, so erhielt das Auswandererhaus den Europäischen Museumspreis 2007, das Klimahaus wurde als offizielles Weltdekadeprojekt der Vereinten Nationen ausgezeichnet und die Havenwelten insgesamt für den deutschen „Tourismus-Oscar“ nominiert.

Das öffentliche Investitionsvolumen für das Gesamtvorhaben beträgt rd. 315 Mio. €. Trotz erheblicher Zeitverzögerung bei der Vorhabenrealisierung und zahlreicher konzeptioneller Anpassungen bei einigen Schwerpunktprojekten ist es gelungen, den Kostenrahmen, der hauptsächlich vor rd. 10 Jahren politisch festgelegt wurde, um weniger als 10 % zu überschreiten.

Das gestiegene Tourismusaufkommen von 2004 bis 2009 führt über deren Bruttoumsätze schätzungsweise zu 700 neuen Vollzeitäquivalent-Arbeitsplätzen in Bremerhaven. Im Entwicklungsgebiet werden aktuell etwa 1.800 Beschäftigte gezählt. Damit sind in den bestehenden und den zur Zeit des letzten Sachstandsberichtes im Bau befindlichen Projekten deutlich mehr Arbeitsplätze entstanden als 2008 angenommen.

Seit 2008 wurden weitere 13.000 m² an private Investoren verkauft sowie 6.000 m² reserviert. Weitere 15.500 m² stehen für private Investitionsvorhaben im Entwicklungsgebiet zur Verfügung, hinzu kommen 17.300 m² Flächenpotenziale in der angrenzenden Innenstadt.

Zusammen mit den noch freien Flächen im Entwicklungsgebiet sowie auf den Flächenpotenzialen im Umfeld der Havenwelten bietet sich unter Berücksichtigung induzierter Effekte (Regionalmultiplikator) ein Beschäftigungspotenzial von insgesamt rund 4.600 Arbeitsplätzen, von denen rd. 3.500 den Havenwelten als originäre Nutzeneffekte zugeordnet werden könnten. Voraussetzung dafür ist aber, dass auf diesen noch zur Verfügung stehenden Flächen eine arbeitsplatzintensive Nutzung angestrebt wird.

Mit den begonnenen und geplanten Wohnbauprojekten leistet das Projekt einen gewichtigen Beitrag zur Einwohnergewinnung bzw. -bindung und damit zur finanzwirtschaftlichen Situation des Landes. Allein die im Entwicklungsgebiet selbst voraussichtlich entstehenden 330 Wohnungen bedeuten jährlich Steuereinnahmen in Höhe von 2,5 Mio. €.

Dem Projekt kommt zudem eine enorme Imagewirkung zu. Allein zum Klimahaus sind laut ift im ersten Betriebsjahr 4.500 Artikel in der überregionalen Presse erschienen. Deren Medienwert allein in den Printmedien wird auf Basis des Preises für ein vergleichbares Anzeigenvolumen von ift auf 75,4 Mio. € geschätzt. Auch qualitativ lässt sich eine positive Entwicklung des in den Medien verbreiteten Bremerhaven-Image feststellen.