

In der Senatssitzung am 12. November 2019 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

4. November 2019

Vorlage für die Sitzung des Senats am 12. November 2019

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt Entwicklung der Überseeinsel Bewilligung von Planungsmitteln

A. Problem

Ausschuss- und Deputationsvorlagen, die eine Vorbelastung für künftige Haushaltsjahre darstellen, sind dem Senat zur Beschlussfassung vorzulegen. Eine Beschlussfassung der Deputation für Wirtschaft und Arbeit für den folgenden Sachverhalt ist für den 04.12.2019 vorgesehen.

Die Entwicklung der Südseite des Europahafens – der sog. Überseeinsel – ist die bedeutendste Planung für die weitere Entwicklung der Überseestadt. Mit der Aufgabe der Cerealien-Produktion an diesem Standort besteht die Möglichkeit, das insgesamt ca. 41,5 ha große Gebiet neu zu entwickeln. Möglich ist es, hier ein hochattraktives, gemischt genutztes Gebiet zu schaffen, das nicht nur die Innenstadt, den Stadtteil Walle und die Überseestadt bereichert, sondern auch Impulse für die Stadt insgesamt setzen kann. Hierfür sind die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

Als Grundlage für die Entwicklung der Überseeinsel wurde eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtareal beauftragt. Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Rahmenplanung wurden in einem Endbericht zusammengeführt, der nunmehr den städtischen Deputationen für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sowie für Klima, Umwelt, Landwirtschaft und Tierschutz am 28.11.2019 bzw. am 04.12.2019 sowie für Wirtschaft und Arbeit am 04.12.2019 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die Überseeinsel wird in unterschiedliche Quartiere gegliedert, die als gemischt genutzte Nachbarschaften entwickelt und durch Grünräume voneinander getrennt werden. Jedes Quartier bekommt je nach Lage und Bauformen einen eigenen Charakter. Den Auftakt der Entwicklung der Halbinsel im Osten bildet ein Bildungsstandort als Campus bestehend aus Grundschule und Oberschule. Dieser grenzt an den geplanten Hansatorplatz, der an den Knotenpunkt Auf der Muggenburg / Hansator grenzt und über die Straßenbahnlinien 3 und 5 hervorragend an den ÖPNV angebunden ist. Der Bildungscampus soll perspektivisch auch eine Kita umfassen. Mit der Errichtung des Bildungscampus ist kurzfristig zu beginnen, nicht nur um die erforderlichen Plätze für Schülerinnen und Schüler der Überseestadt und zukünftig der Überseeinsel zu gewährleisten, sondern auch zur Deckung der ortsteilübergreifenden Bedarfe.

Voraussetzung für die Entwicklung der Überseeinsel und insbesondere für die Errichtung des Bildungsstandortes ist der Umbau des Knotenpunktes Hoerneckestraße / Hansator / Auf der Muggenburg. Der Umbau des Knotenpunktes wird zurzeit geplant. Dieser ist nach jetzigem Stand als Vollknoten angedacht. Die Hoerneckestraße soll künftig die Funktion als HAUPTerschließungsstraße für den motorisierten Verkehr (inkl. Schwerlastverkehr) übernehmen. Die Gewerbe- und Bestandserschließung bleibt erhalten. Die Stephanikirchenweide soll in ihrer Bedeutung zu einer Fahrradstraße heruntergestuft werden und kann nur noch in Ausnahmefällen – wenn die Hoerneckestraße nicht befahrbar ist – durch den motorisierten Individualverkehr genutzt werden. Ferner beginnt die Überseeinsel GmbH, Eigentümerin des ehemaligen Kellogg-Geländes, bereits mit der konkreten Quartiersplanung. Diese wird in Teilen bereits Vorfestlegungen für die Weiterführung von zukünftig öffentlichen Infrastrukturen treffen.

Zur Umsetzung des Bildungscampus und für die qualifizierte Begleitung der bereits begonnenen Quartiersplanung gilt es, die erforderlichen Mittel für die Planung öffentlicher Infrastruktur bereit zu stellen.

B. Lösung

Zur Umsetzung der zwingend erforderlichen Schritte zur Entwicklung erster Quartiere der Überseeinsel und hier insbesondere des Bildungscampus sind die nachfolgenden Maßnahmen kurzfristig zu beginnen:

- **Umbaus des Knotenpunkts Hansator**

Der Knotenpunkt Hoerneckestraße/Hansator/Auf der Muggenburg soll zu einem Vollknoten ausgebaut werden. Die Hoerneckestraße soll künftig die Funktion als Haupterschließungsstraße für den motorisierten Verkehr (inkl. Schwerlastverkehr) übernehmen. Die Gewerbe- und Bestandserschließung bleibt erhalten. Die Stephanikirchenweide soll in ihrer Bedeutung zu einer Fahrradstraße heruntergestuft werden und kann nur noch in Ausnahmefällen – wenn die Hoerneckestraße nicht befahrbar ist – durch den motorisierten Individualverkehr genutzt werden. Im Zusammenhang mit dem Umbau des Knotenpunkts kann auch die bauliche Anpassung der ÖPNV-Anlagen notwendig werden. Auf der Basis einer Kostenschätzung in Höhe von 2,4 Mio. € ergeben sich Planungskosten für die Erstellung einer Entwurfsplanung (Lp 1-3 HOAI) in Höhe von **280 T€**

- **Umbau der Hoerneckestraße und Stephanikirchenweide im Bereich des Bildungscampus**

Voraussetzung für die Errichtung des Bildungscampus ist der Umbau der Hoerneckestraße und Stephanikirchenweide im angrenzenden Bereich. Auf der Basis einer Kostenschätzung in Höhe von 1,6 Mio. € ergeben sich Planungskosten für die Erstellung einer Entwurfsplanung (Lp 1-3 HOAI) in Höhe von **195 T€**

- **Zentrale Fuß- und Radwegeachse vom Europahafen entlang des Weserufers in Richtung Innenstadt bis hin zur Grundstücksgrenze der Überseeinsel GmbH**

Im Zuge erster Quartiersplanungen der Überseeinsel GmbH wird auch die Gestaltung des entlang des Weserufers geführten Fuß- und Radwegs geplant. Hierbei handelt es sich um den zentralen Fuß- und Radweg, der die Überseeinsel mit der Innenstadt sowie über eine geplante und bereits im IVK Überseestadt vorgesehenen Brücke über den Europahafen mit den weiteren

Teilen Walles verknüpft. Ferner soll an dieser zentralen Fuß- und Radwegeachse die Möglichkeit einer Weserquerung geprüft werden.

Im Sinne einer integrierten und aufeinander abgestimmten Planung, ist es zielführend, den Abschnitt beginnend ab dem Grundstück der Überseeinsel GmbH (bis zum geplanten Standort der Europahafenbrücke) zeitnah zu starten. Auf der Basis einer Kostenschätzung in Höhe von 325 T€ ergeben sich hierfür Planungskosten für die Erstellung einer Entwurfsplanung (Lp 1-3 HOAI) in Höhe von **40 T€**

- **Brücke über den Europahafen einschließlich Umgestaltung der Kaje im Bereich Schuppen 4 bis zum geplanten Brückenkopf**

Im Rahmen der Bewilligung von Sofortmaßnahmen zur Umsetzung des IVK Überseestadt Ende 2018 wurden auch erste Planungsmittel für die Errichtung einer Brücke über den Europahafen in Höhe von 600 T€ bewilligt. Insgesamt wird auf der Basis einer Kostenschätzung in Höhe von 7,7 Mio. € von Planungskosten für die Erstellung einer Entwurfsplanung (Lp 1-3 HOAI) in Höhe von **910 T€** ausgegangen. Bei Berücksichtigung der bereits bewilligten Planungsmittel in Höhe von 600 T€ ergibt sich ein Mittelbedarf in Höhe von 310 T€. Für die Umgestaltung der Kaje im Bereich des Schuppens 4 bis zum geplanten Brückenkopf wird auf der Basis einer Kostenschätzung in Höhe von 9,4 Mio. € (20.825 €/m bei 450 m), die die Erfahrungen aus den bereits umgesetzten Umbaubereichen berücksichtigt, von Planungskosten für die Erstellung einer Entwurfsplanung (Lp 1-3 HOAI) in Höhe von **685 T€** ausgegangen.

- **Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das Gesamtareal**

Für das Gesamtareal und damit auch als Voraussetzung für die Entwicklung einzelner Teilquartiere gilt es, ein schlüssiges und in sich kohärentes Entwässerungskonzept für das Gesamtareal zu erstellen. Auf der Basis einer Kostenschätzung in Höhe von 5 Mio. € ergeben sich Planungskosten für die Erstellung einer Entwurfsplanung (Lp 1-3 HOAI) in Höhe von **595 T€**

- **Technische Projektsteuerung**

Die oben aufgezeigten Maßnahmen sind durch eine technische Projektsteuerung zu begleiten. Hierfür wird in der Entwurfsplanung (Lp 1-3 HOAI) mit Kosten in Höhe von **300 T€** gerechnet.

- **Qualifizierendes Verfahren für die Entwicklung der zentralen Park- und Grünanlagen**

Zur Entwicklung einer Leitidee für die Gestaltung der zentralen Park- und Grünanlagen gilt es, ein qualifizierendes Verfahren durchzuführen. Aus Erfahrung wird hierfür von Kosten in Höhe von **250 T€** ausgegangen.

- **Qualifizierungsverfahren und Prozessbegleitung**

Entsprechend der „Bremer Erklärung zur Sicherung und Qualifizierung der Baukultur in Bremen“ gilt es, neben den zentralen Park- und Grünanlagen auch für andere städtebaulich relevante bzw. stadtbildprägende Bauvorhaben qualifizierende Verfahren durchzuführen. Hierfür ist mit weiteren Kosten in Höhe von **200 T€** zu rechnen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen. Für die Umsetzung der zwingend erforderlichen Schritte zur Entwicklung erster Quartiere der Überseeinsel und hier insbesondere des Bildungscampus sind die aufgezeigten Maßnahmen zwingend kurzfristig zu beginnen.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

D.1. Finanzielle Auswirkungen

Zur Umsetzung des Bildungscampus und für die qualifizierte Begleitung der bereits begonnenen Quartiersplanung sind erforderliche Mittel für die Planung öffentlicher Infrastruktur in Höhe von insgesamt 3.445 T€ wie in Abb. 1 aufgezeigt erforderlich. Mit dem Beschluss über den Rahmenplan sind darüber hinaus noch keine weiteren finanziellen Auswirkungen verbunden. Erst in den nachfolgenden Planungsschritten – insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung – sind weitergehende Entscheidungen notwendig. Mit der angestrebten Umsetzung der Planung der restlichen Überseeinsel werden perspektivisch Aufwendungen notwendig, die zumindest anteilig durch die Freie Hansestadt Bremen zu tragen sind (Planung, Hochwasserschutz, Erschließung,

Grünflächen, Entwicklung des Schulstandortes etc.) und verschiedene Ressorts betreffen werden.

Für die Entwicklung des ehemaligen Kellogg-Areals hat sich die Grundstückseigentümerin in einem ersten, im Mai 2018 unterzeichneten städtebaulichen Vertrag zu einer Übernahme anteiliger Projektentwicklungskosten verpflichtet. Dies schließt die Planungskosten ebenso ein wie die Erschließungskosten, Kosten zur Herstellung des notwendigen Hochwasserschutzes sowie zur Herstellung von Grünflächen. Sofern auf weiteren Grundstücken eine Umsetzung der Rahmenplanung angestrebt wird, werden vergleichbare Vereinbarungen geschlossen werden. Die aufgezeigten Maßnahmen betreffen ausschließlich bremische Flächen. Im Zuge der Maßnahmen zum Umbau der Hoerneckestraße und der Stephanikirchenweide wären voraussichtlich Erschließungsbeiträge zu erheben. Bremen strebt an, stattdessen im Rahmen der zu vereinbarenden städtebaulichen Verträge, die ggf. entstehenden Erschließungskosten so auf die von der Entwicklung des Geländes profitierenden EigentümerInnen zu übertragen, dass die gewerblichen Bestandsunternehmen, die bereits heute über eine funktionierende Erschließung verfügen, nicht in Anspruch genommen werden, soweit sie an der gewerblich-industriellen Nutzung festhalten wollen.

Bei Berücksichtigung der bereits für die Planung der Brücke über den Europahafen im Zuge der beschlossenen Sofortmaßnahmen zur Umsetzung des IVK Überseestadt bereitstehenden Mittel in Höhe von 600 T€ ergibt sich ein zu bewilligender Finanzierungsbedarf in Höhe von 2.855 T€. Dieser wird in Höhe von 1.200 T€ in 2020, 1.110 T€ in 2021 und in Höhe von 545 T€ in 2022 benötigt und kann aus der vorhandenen Liquidität des Sondervermögens Überseestadt, die aus Grundstücksverkäufen in den vergangenen Jahren resultiert, erfolgen.

Planungskosten	Gesamt Planungskosten	Lph 1-3	2020	2021	2022
Umbau Knotenpunkt Hansator	560.000 €	280.000 €	180.000 €	100.000 €	0 €
Umbau Teilbereich Hoerneckestr. und Stephanikirchenweide	410.000 €	195.000 €	100.000 €	95.000 €	0 €
Zentrale Fuß- und Radwegachse	85.000 €	40.000 €	20.000 €	20.000 €	0 €
Brücke über den Europahafen	1.935.000 €	910.000 €	300.000 €	400.000 €	210.000 €
Umgestaltung Kajen Schuppen 4	2.345.000 €	685.000 €	300.000 €	200.000 €	185.000 €
Entwässerungskonzept	1.260.000 €	595.000 €	300.000 €	295.000 €	0 €
Qualifizierungsverfahren Park- und Grünanlagen	250.000 €	250.000 €	150.000 €	100.000 €	0 €
Allg. Qualifizierungsverfahren / Prozessbegleitung	200.000 €	200.000 €	50.000 €	100.000 €	50.000 €
Technische Projektsteuerung	690.000 €	300.000 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
Gesamt	7.735.000 €	3.455.000 €	1.500.000 €	1.410.000 €	545.000 €
Bereits bewilligt für Brücke Europahafen		600.000 €	300.000 €	300.000 €	0 €
Finanzierungsbedarf		2.855.000 €	1.200.000 €	1.110.000 €	545.000 €

Abb. 1: Kostenübersicht

D.2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der Gesamtmaßnahme „Neuordnung der Überseestadt“ wurde im Rahmen der vom Senat am 20.06.2000 beschlossenen Entwicklungskonzeption für die Neuordnung der Häfen rechts der Weser erbracht. Nach 2004 und 2012 wurde diese regionalwirtschaftliche Bewertung derzeit aktualisiert und soll der Deputation für Wirtschaft und Arbeit ebenfalls in ihrer Sitzung am 04.12.2019 vorgelegt werden. Bisher war allerdings die Entwicklung der Südseite des Europahafens bzw. der Überseeinsel im heutigen Umfang noch nicht gesondert betrachtet und enthalten.

Die aktuelle Studie geht für die Überseestadt im Jahr 2035 von einem Potenzial von 17.800 bis 19.900 gesicherten und neu entstehenden Arbeitsplätzen (ohne 4.000 Bestandsarbeitsplätze im Jahr 2035) aus. Bis zum Jahr 2035 werden Einwohnereffekte von knapp 8.700 Personen (worst-case Szenario) bis rund 9.300 Personen (best-case Szenario) in der Überseestadt erwartet, welche mit einem jährlichen fiskalischen Effekt von 5.327 € je Einwohner entscheidenden Einfluss auf die fiskalische Bilanz des Projekts haben.

Überseeinsel:

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Rahmenplanung werden im Quartier Überseeinsel durch geplante Investitionen knapp 2.500 Wohneinheiten mit etwa 4.700 Einwohnern geschaffen. Zudem sollen dort ca. 3.700 (neue) Arbeitsplätze entstehen.

Im Zuge der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden für die Überseeinsel die bisherigen öffentlichen Investitionen in Höhe von 600 TEUR für Baumaßnahmen zur Erschließung, Anbindung und Baureifmachung ermittelt (Stand 2017). Bis 2035 werden sich die Investitionen in die öffentliche Infrastruktur im worst-case Szenario voraussichtlich auf 71,8 Mio. EUR, im best-case Szenario auf 65,3 Mio. EUR belaufen.

Werden alle Effekte in der Überseestadt über den Betrachtungszeitraum von 2003 bis 2035 fiskalisch bilanziert, so ergeben sich im Jahr 2035 positive Ergebnisse von 478,8 Mio. € (worst-case) bzw. 556,8 Mio. € (best-case). Ab dem Jahr 2021 zeigt sich in beiden Szenarien eine dauerhaft positive fiskalische Bilanz.

Für den Zeitraum von 2003 bis 2035 ergibt sich für die Überseestadt (inkl. Überseeinsel) eine kumulierte Bruttowertschöpfung zwischen 32,2 Mrd. € (worst-case) und 34,9 Mrd. € (best-case). 2012 wurde im Betrachtungszeitraum von 2003 bis 2030 eine kumulierte Bruttowertschöpfung von 15,9 Mrd. € (worst-case) bis 19,3 Mrd. € (best-case) erwartet.

Die in der Untersuchung aus dem Jahr 2012 erwartete positive Entwicklung wird durch die Ergebnisse der aktuellen Studie somit fortgeführt und noch deutlich übertroffen. Die in der aktuellen Untersuchung aufgezeigte Entwicklung der Überseestadt bis zum Jahr 2017 stellt sich als deutlich positiver dar, als noch 2012 angenommen. Insbesondere die Zahl der direkten Beschäftigten hat sich sehr positiv entwickelt und liegt oberhalb des Szenariotrichters der Bewertung von 2012. Die Entwicklung der Überseestadt ist wirtschaftlich betrachtet ein Erfolg.

Das Formular zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist als Anlage 2 beigefügt.

D.3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

D.4. Gender-Prüfung

Der in der Vorlage beschriebene Prozess zur Entwicklung der Überseeinsel in der Überseestadt richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen. Im Rahmen der konkreten Planungsaufgaben sind Gender-Aspekte konkret einzubeziehen und zu berücksichtigen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen, der Senatskanzlei sowie der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für eine Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Finanzierung der Planungsmittel in Höhe von 2.855 T€ zur Entwicklung der Überseeinsel zu. Die Finanzierung erfolgt aus den Eigenmitteln des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa sowie den Senator für Finanzen, die haushaltsrechtliche Absicherung der Finanzierung der Planungen der Überseeinsel durch Beschlüsse der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt sowie des Haushalts- und Finanzausschusses herbeizuführen.

