

Vorlage für die Sitzung des Senats am 17.06.2025

„Gewerbegebiet Reithufer

Entwicklung eines Areals für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung auf Flächen des Sondervermögens Fischereihafen (Landseite)“

A. Problem

In der Sitzung am 28.02.2023 hat der Senat der Entwicklung des Gewerbegebiets Reithufer für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung auf Grundlage einer Entscheidungsunterlage-Bau (ES-Bau) und der Bereitstellung von Planungsmitteln zur Erarbeitung einer Entwurfsunterlage-Bau (EW-Bau) zugestimmt. Die EW-Bau liegt jetzt vor und es ist über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die weitere Durchführung des Bauvorhabens zu entscheiden.

An die Fischereihafen-Betriebsgesellschaft mbH (FBG) als Geschäftsführung für das Sondervermögen Fischereihafen – Landseite in Bremerhaven – werden verstärkt Nachfragen nach kleineren Gewerbeflächen zwischen 5.000 m² und 7.000 m² im Erbbaurecht für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) herangetragen.

Geprägt wird diese Nachfrage zum einen von bereits ansässigen Unternehmen (Bestandskunden), die mit erhöhten Anforderungen an einen zeitgemäßen Betrieb (einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten) konfrontiert sind, die jedoch an deren bisherigen Standorten entweder gar nicht oder nur mit wirtschaftlich nicht vertretbarem Aufwand erfüllt werden könnten. Dies führt zu einer spürbaren Nachfrage nach Grundstücken für Neubauten. Zum anderen gibt es zunehmend Nachfragen von Neuinteressent:innen aus dem Kreis der KMU, die an der Nutzung der infrastrukturellen Standortvorteile des Fischereihafens interessiert sind.

Die FBG kann derzeit keine dieser Interessent:innen bedienen, da keine geeigneten Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Gewerbegrundstücke sind entweder im Zuschnitt zu groß oder bereits langfristig vergeben. Daher gehen dem Sondervermögen sowie dem Land Bremen die Chancen auf zusätzliche Einnahmen, Know-how und Arbeitsplätze am Standort verloren.

B. Lösung

Um dieses Problem zu lösen, soll das Gebiet „Reithufer“ für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung erschlossen werden.

Das Gebiet befindet sich im südlichen Fischereihafen, unmittelbar an der Grenze zwischen Bremerhaven und Niedersachsen an der Alten Lüne. Es wird im Süden/Osten durch die Straße Seeborg begrenzt sowie im Westen durch die Seewindstraße bzw. das ehemalige

Gebäude von Powerblades.

Die vermarktbare Gewerbefläche des Gebietes beträgt ca. 6,7 ha. und ist bereits durch die Bebauungspläne Nr. 360 und Nr. 429 zur gewerblichen Nutzung baurechtlich ausgewiesen. Die Studie „Machbarkeit einer kleinteiligen Gewerbeerschließung im südlichen Fischereihafen“, die in 2019 von der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) im Auftrag der FBG erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dieses Gebiet in einzelne, kleinere Grundstücke aufzuteilen (siehe Anlage 2 – Lageplan). In dem Lageplan wird eine exemplarische Aufteilung in zwölf Grundstücke vorgenommen, jedoch sollen die Interessent:innen im Rahmen der infrastrukturellen Vorgaben die Möglichkeit erhalten, den genauen Grundstückszuschnitt an ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Die verkehrliche Erschließung ist als zweispurige Straße gemäß ES- und EW-Bau in Form einer Ringstraße von der Straße Seeborg, nordöstlich in das Gebiet hinein, in südwestliche Richtung abknickend und im südlichen Bereich des Gebietes wieder an die Straße Seeborg anbindend geplant. Die Gesamtlänge der Straße wird ca. 530 m betragen. Sie soll beidseitig Parkstreifen und einseitig einen kombinierten Geh- und Radweg erhalten.

Für die Ver- und Entsorgung in dem Gebiet muss eine Versorgungstrasse hergestellt werden. Zur Entsorgung des Schmutzwassers soll hierin eine Druckrohrleitung integriert werden. Die Anbindung an das bestehende Kanalnetz ist an der Seewindstraße/Am Luneort geplant. Die Versorgung des Gebietes mit Wärmeenergie erfolgt grundstücksbezogen auf Veranlassung und Kosten der späteren Erbbaurechtsnehmer:innen. Die Kabeltrasse kann ebenfalls für Glasfaserleitungen von Drittanbietern genutzt werden.

Die Entsorgung des Regenwassers ist über einen Kanal in der Straße vorgesehen. Dieser soll sowohl der Fahrbahn- als auch der Grundstücksentwässerung dienen. Über ein am südöstlichen Rand der Planstraße vorgesehenes Regenrückhaltebecken (Zwickelgrundstück) kann dieses Wasser geregelt in die Lune abgeleitet werden.

Die Baumaßnahme soll unmittelbar nach Zustimmung der politischen Gremien beginnen und bis Ende 2027 abgeschlossen werden.

C. Alternativen

Alternative Problemlösungen zur Bedienung der Nachfrage nach geeigneten Gewerbeflächen für KMU im Erbbaurecht im Landesfischereihafen gibt es zurzeit nicht. Es gibt keine andere freie Fläche, auf der ein neues Gewerbegebiet realisiert werden könnte. Bei Nicht-Herrichtung und -Erschließung dieser Gewerbeflächen im Gewerbegebiet Reithufer kann die FBG daher die Interessent:innen nicht bedienen, da derzeit ebenfalls keine anderen geeigneten Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Gewerbegrundstücke sind entweder im Zuschnitt zu groß oder bereits langfristig vergeben.

Somit würden dem Sondervermögen sowie dem Land Bremen die Chancen auf u. a. zusätzliche Einnahmen, Know-how und neu geschaffene Arbeitsplätze am Standort verloren gehen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen und Klimascheck

1. Finanzielle Auswirkungen

Aufstellung ES-Bau und EW-Bau:

Der Aufbau der ES-Bau und der Aufbau der EW-Bau unterscheiden sich, da diese von verschiedenen Akteur:innen mit unterschiedlichen Herangehensweisen (Kostenschätzung vs. Kostenermittlung) aufgestellt wurden.

ES-Bau:

In den Leistungsphasen (LPH) 1-2 gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wurde vom Technischen Betrieb der FBG für die ES-Bau eine Kostenschätzung aufgestellt. Demnach belaufen sich die Gesamtkosten der Maßnahme auf 4.678.250 €. Diese beinhalten die reinen Baukosten i.H.v. 4.303.750 € zuzüglich der Kosten für Vorplanungen und weitere Planungsleistungen bis zur Erstellung der EW-Bau in Höhe von 374.500 €.

Die geschätzten Kosten der ES-Bau gliedern sich wie folgt:

	Kurztext	Kostenschätzung
1.	Vorplanung	74.500 €
2.	Planungsleistung (Ausführungsplanung, Ausschreibung etc.)	300.000 €
3.	Erdarbeiten Geländevorbereitung (Herstellung Planum)	50.000 €
4.	Kanalbauarbeiten	891.000 €
5.	Schmutzwasserpumpwerk	205.000 €
6.	Regenrückhaltebecken	96.500 €
7.	Regenwasserbehandlung (Sedimentationsanlage)	215.000 €
8.	Regenwassereinleitung Gewässer Lune	220.000 €
9.	Strom- und Wasserversorgung, Straßenbeleuchtung	776.250 €
10.	Straßenbau	1.337.500 €
11.	Entsorgungskosten für Aushubboden etc.	440.000 €
12.	Gebühren für Anträge, Prüfungen und Genehmigungen	45.000 €
13.	Sonstiges (Vegetation, Verkehrszeichen etc.)	27.500 €
		4.678.250 €

EW-Bau:

Für die EW-Bau ist die Basis die LPH 3 gemäß HOAI. Diese Entwurfsplanung des beauftragten Planungsbüros beinhaltet eine Kostenermittlung. Die reinen Baukosten, gemäß der Kostenermittlung der EW-Bau, belaufen sich auf 4.157.040 €. Hinzu kommen Nebenkosten inkl. weiterer Planungsleistungen in Höhe von 18 % (748.240 €) sowie die Berücksichtigung eines Kostenrisikos für Unvorhergesehenes in Höhe von 10 % (415.700 €; Betrag wird im Haushalt mit Sperrvermerk versehen, s.u.). Die Kosten der einzelnen Gewerke

sind folglich nicht höher als in der ES-Bau. Es ist lediglich ein Kostenpunkt für Unvorhergesehenes hinzugekommen und die Nebenkosten in der EW-Bau sind höher.

Unvorhergesehene Kosten bei einer Baumaßnahme sind Ausgaben, die während des Bauprozesses auftreten und nicht in der Kostenplanung berücksichtigt werden konnten. Diese Kosten können aus verschiedenen Gründen entstehen, z.B. Baugrundverhältnisse, nachträgliche Änderungen in den Bauvorschriften, Materialpreisschwankungen, Wetterbedingungen, Fehler oder Mängel, Änderungen im Projektumfang. Diese unvorhergesehenen Kosten können die Gesamtkosten eines Bauprojekts erheblich beeinflussen und werden daher bei der Budgetplanung berücksichtigt.

Die höheren Nebenkosten der EW-Bau resultieren aus detaillierten Planungs- und Baunebenkosten, welche erst nach der ES-Bau ermittelt wurden.

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden auf Basis der vorliegenden EW-Bau somit auf insgesamt **rd. 5,32 Mio. €** netto (inkl. 415.700 € für Unvorhergesehenes und 748.240 € Nebenkosten) geschätzt. Die EW-Bau wurde einer detaillierten baufachtechnischen Zuwendungsprüfung unterzogen und die ermittelten Kosten wurden bestätigt.

Die berechneten und von der BZP geprüften Kosten der EW-Bau gliedern sich wie folgt:

	Kurztext	geprüfte Kosten
1.	Allgemeine Arbeiten	3.148.829 €
2.	Baugrubensicherung - Pumpstation	39.792 €
3.	Baugrubensicherung - Drosselbauwerk und Schrägklärer	56.812 €
4.	Baugrubensicherung - Microtunneling	38.700 €
5.	Rohrvortrieb - Microtunneling	134.588 €
6.	Rohrvortrieb - Spülbohrung	263.408 €
7.	Regenrückhaltebecken in Erdbauweise	46.966 €
8.	Regenwasserbehandlung	216.527 €
9.	Pumpstation	168.814 €
10.	Sonstiges: Prüfungen	42.608 €
	Summe der Baukosten	4.157.043 €
	Nebenkosten	748.240 €
	Kostenrisiko für Unvorhergesehenes	415.700 €
	Gesamtkosten der Maßnahme	5.320.983 €

Der Mittelbedarf stellt sich aufgrund der EW-Bau wie folgt dar:

Gesamtkosten	Mittelbedarf 2025	Mittelbedarf 2026	Mittelbedarf 2027	Mittelbedarf 2028
5.320.983 €	378.000 €	1.236.260 €	3.291.023 €	415.700 €

Der Mittelbedarf für das Jahr 2025 in Höhe von 378.000 € wurde bereits im Rahmen der Haushaltsaufstellungen im Haushaltsplan des Produktplans 81 Häfen auf der Haushaltsstelle 0801/891 21-7 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ berücksichtigt und kann aus den veranschlagten Mitteln (rd. 1,52 Mio. €) bereitgestellt werden.

Die Mittelbedarfe für die Jahre 2026 und 2027 beinhalten die überwiegenden Kosten für die Durchführung der Baumaßnahme. Der Mittelbedarf für das Jahr 2028 stellt im Wesentlichen den Bedarf für Bauschlussrechnungen dar. Für die Absicherung der Mittelbedarfe für die Jahre 2026 bis 2028 sind Verpflichtungsermächtigungen (VE) in Höhe von insgesamt 4.942.983 € erforderlich. Hiervon entfallen 2.500.000 € auf die Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung und 2.442.983 € auf die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung. Im Einzelnen stellen sich die zu erteilenden Verpflichtungsermächtigungen wie folgt dar:

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mittelbedarfe für die Jahre 2026 bis 2027 ist die Erteilung der veranschlagten VE bei der Finanzposition 0801.891 21-7 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ in Höhe von 2.500.000 € mit Abdeckung in 2026: 1.000.000 € und 2027: 1.500.000 € erforderlich.

Neben der veranschlagten VE ist zur vollständigen Abdeckung der Mittelbedarfe ebenfalls die Erteilung einer zusätzlichen VE bei der Finanzposition 0801.891 21-7 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ in Höhe von 2.442.983 € mit Abdeckung in 2026: 236.260 €, 2027: 1.791.023 € und 2028: 415.700 € erforderlich. Zum Ausgleich der zusätzlichen VE dürfen die veranschlagten VEs bei 0801.891 62-4 „Werftquartier Bremerhaven“ in Höhe von 2.000.000 € und die veranschlagte VE bei 0801.884 11-3 „Zuführung an das Sondervermögen Fischereihafen (investiv)“ in Höhe von 442.983 € nicht in Anspruch genommen werden.

Die barmittelmäßige Abdeckung der Verpflichtungsermächtigungen bei der Haushaltsstelle 0801.891 21-7 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ ist innerhalb der beschlossenen Finanzplanwerte 2026/2027 (Planwerte 2026/2027 jeweils 5.885.330 €) des Produktplans 81 „Häfen“ sicherzustellen. Das Haushaltsjahr 2028 ist in der aktuellen Finanzplanung noch nicht enthalten. Die hierfür erforderlichen Mittelbedarfe in 2028 werden innerhalb der Fortschreibung der Finanzplanwerte innerhalb des Produktplans 81 „Häfen“ gewährleistet.

Im Haushaltsjahr 2028 sind Mittel i.H.v. 415.700 € per Haushaltsvermerk zu sperren. Sie stehen für das Änderungsmanagement dieser Maßnahme zur Verfügung. Über die Aufhebung entscheidet der Senator für Finanzen auf Basis begründender Unterlagen.

2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

In diesem Fall wurde eine Bewertung mit dem standardisierten gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool des Senators für Finanzen durchgeführt. Folgende Daten und Annahmen liegen der Analyse zugrunde:

Für die Herrichtungs-/Baumaßnahme wird mit Kosten i.H.v. insgesamt rd. 5,32 Mio. € (worst case) kalkuliert. Diese sollen in den Jahren 2025 mit 378.000 €, in 2026 mit 1.236.260 €, in 2027 mit 3.291.023 € und in 2028 mit 415.700 € aus Landesmitteln finanziert werden.

Mit der Fertigstellung und Vermietbarkeit der einzelnen Gewergrundstücke im Rahmen des Erbbaurechts wird Mitte 2028 gerechnet, so dass ab dem dritten Quartal 2028 auf Basis eines anfänglichen Regelerbbauzinses von derzeit 3,19 €/m² mit Einnahmen in Höhe von rd. 217.000 € (67.950 m² x 3,19 €/m²) jährlich gerechnet werden kann.

Der Regelerbbauzins ist alle fünf Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex anzupassen. Daher ergeben sich bei Annahme einer fortgeschriebenen durchschnittlichen Inflation von mindestens 5% jährliche Einnahmen ab dem Jahr 2030 von voraussichtlich rd. 228.000 € usw.

Gemäß Betriebsüberlassungsvertrag überträgt das Land Bremen der FBG die Verwaltung und Unterhaltung der fischwirtschaftlichen Landanlagen im Fischereihafen Bremerhaven.

Die FBG erhält vom Land Bremen keinerlei Zuschüsse zur Finanzierung ihrer Aufgaben. Die erforderlichen Einnahmen zur Gesamtfinanzierung generiert die Gesellschaft durch Entgelte für die Benutzung der ihr überlassenen Anlagen, Grundstücke, Gebäude und der Inanspruchnahme von Leistungen wie z.B. die Strom- und Wasserversorgung. Erforderliche Sanierungs- oder Unterhaltungsbedarfe künftiger Perioden werden mit entsprechender Priorisierung und Mittelsituation betrachtet und dann ggfs. umgesetzt. Eine langfristige z.B. straßenabschnittsspezifische Unterhaltungsprognose kann somit nicht abgeleitet werden. Die laufenden Kosten für den Betrieb werden folglich durch das Geschäftsmodell der FBG getragen und aus Einnahmen wie Erbbauzinseinnahmen abgedeckt. Eine Aufstellung einzelner Kostenpunkte ist somit nicht möglich.

Das Gebiet eignet sich zur Ansiedlung von zwölf KMU. Laut der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit von 2024 lag die durchschnittliche Betriebsgröße in kleinsten, kleinen und mittleren Betrieben in Bremerhaven bei 19,3 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten.¹ Daher wird für zwölf Betriebe ab Mitte des Jahres 2029 mit 116 neuen Arbeitsplätzen und ab dem Jahr 2030 mit 232 neuen Arbeitsplätzen in dem Gebiet kalkuliert.

Auf Grundlage dieser Eckpunkte ergibt sich nach dem Bewertungstool „Nachhaltige Ausgaben und Investitionen“ der Freien Hansestadt Bremen bereits 16 Jahre nach Fertigstellung im Jahr 2041 für das Land Bremen ein positiver kumulativer abgezinster „Saldo Nutzen abzüglich Kosten (real) nach Länderfinanzausgleich“.

¹ Betriebe nach Betriebsgrößenklassen (Jahreszahlen), Stichtag 30. Juni 2024, Blatt 2.1.SvB_Region. Bundesagentur für Arbeit Statistik, Abruf: 25.02.2025, https://statistik.arbeitsagentur.de/SiteGlobals/Forms/Suche/Einzelheftsuche_Formular.html?nn=15024&r_f=hb_Bremerhaven&topic_f=beschaeftigung-sozbe-bstbetr-bv

3. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Es ergeben sich keine direkten personalwirtschaftlichen Auswirkungen für die Freie Hansestadt Bremen. Die Maßnahme wird durch die FBG im Rahmen ihres Geschäftsbesorgungsvertrages zur Verwaltung des Sondervermögens Fischereihafen – Landseite durchgeführt.

4. Genderbezogene Auswirkungen

Gender-Aspekte wurden geprüft. Es liegen keine Hinweise für geschlechterspezifische Diskriminierungen vor. Das Gewerbegebiet wird Arbeitgebenden und Arbeitnehmenden sämtlicher Geschlechter ohne geschlechtsspezifische Beschränkungen offenstehen.

5. Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen voraussichtlich zu einer Zunahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO₂e jährlich und haben daher negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Senatsbeschlusses auf die einzelnen Handlungsfelder des Klimaschutzes aufgeschlüsselt:

Handlungsfeld Gebäude, Anlagen, Infrastruktur: Voraussichtliche Zunahme der Treibhausgasemissionen. Emissionen von bis zu 50 t CO₂e pro Jahr.

Handlungsfeld Grün- und Freiflächen: Voraussichtliche Zunahme der Treibhausgasemissionen. Emissionen von bis zu 50 t CO₂e pro Jahr.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen und mit der Senatskanzlei ist erfolgt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist nach abschließender Befassung der Gremien für die Öffentlichkeit geeignet und soll in das zentrale Informationsregister nach dem Informationsfreiheitsgesetz eingestellt werden. Datenschutzrechtliche Gründe stehen dem nicht entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Umsetzung der dargestellten Maßnahme „Entwicklung eines Areals für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung auf Flächen des Sondervermögens Fischereihafen (Landseite) im Gewerbegebiet Reithufer“ mit einem Mittelvolumen von insgesamt 5.320.983 € und der beschriebenen Finanzierung zu.
2. Der Senat stimmt zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Erteilung der veranschlagten und einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 0801.891 21-7 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ für die Jahre 2026 bis 2028 in Höhe von insgesamt 4.942.983 € mit Abdeckungen in 2026 bis 2028 (2026: 1.236.260 €, 2027: 3.291.023 € und 2028: 415.700 €) zu. Die Mittel i.H.v. 415.700 € im Haushaltsjahr 2028 sind mit einem Sperrvermerk zu versehen. Sie stehen für das Änderungsmanagement dieser Maßnahme zur Verfügung.

Über die Aufhebung entscheidet der Senator für Finanzen auf Basis begründender Unterlagen.

3. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation im Rahmen der Haushaltsaufstellungen für die Jahre 2026, 2027 und 2028 die Maßnahme „Entwicklung eines Areals für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung auf Flächen des Sondervermögens Fischereihafen (Landseite) im Gewerbegebiet Reithufer“ innerhalb der Eckwerte des Produktplans 81 Häfen zu berücksichtigen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation die Vorlage dem Ausschuss für die Angelegenheiten der Häfen im Lande Bremen zur Kenntnis zuzuleiten und die notwendige haushaltsrechtliche Absicherung durch Beschlüsse der staatlichen Deputation für Wirtschaft und Häfen und über den Senator für Finanzen des Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen.

Anlagen:

- Anlage 1 WU-Übersicht
- Anlage 2 Lageplan
- Anlage 3 VE-Anträge

Anlage 1: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: Gewerbegebiet Reithufer - Entwicklung eines Areals für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung auf Flächen des Sondervermögens Fischereihafen (Landseite)

Datum: 21.05.2025

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Gewerbegebiet Reithufer - Entwicklung eines Areals für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung auf Flächen des Sondervermögens Fischereihafen (Landseite)

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung: 2025

Betrachtungszeitraum (Jahre): 27 Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Entwicklung eines Areals für kleinteilige Gewerbeansiedlung	1
2	Keine Entwicklung eines Areals für kleinteilige Gewerbeansiedlung	2
n		

Ergebnis

Nach dem Bewertungstool „Nachhaltige Ausgaben und Investitionen“ der Freien Hansestadt Bremen ergibt sich bereits im Jahr 2041 ein positiver kumulativer abgezinster „Saldo Nutzen abzüglich Kosten (real) nach Länderfinanzausgleich“ für das Land Bremen in Höhe von 153.000 €.

Weitergehende Erläuterungen

Für die Herrichtungs-/Baumaßnahme wird mit Kosten i.H.v. insgesamt rd. 5,32 Mio. € kalkuliert. Diese sollen in den Jahren 2025 mit 378.000 €, in 2026 mit 1.236.260 €, in 2027 mit 3.285.880 € und in 2028 mit 415.700 € aus Landesmitteln finanziert werden.
In dem Jahr 2028 wird mit einer Jahreseinnahme von 109.000 € gerechnet. Ab dem Jahr 2029 wird mit jährlichen Einnahmen in Höhe von rd. 217.000 € gerechnet (auf Basis eines anfänglichen Regelerbbauzinses von derzeit jährlich 3,19 €/m² und einer Fläche von ca. 67.950 m²). Der Regelerbbauzins wird alle 5 Jahre orientiert am Verbraucherpreisindex erhöht. Bei Annahme einer fortgeschriebenen durchschnittlichen Inflation von mindestens 5% sind jährliche Einnahmen ab dem Jahr 2030 von voraussichtlich rd. 228.000 € usw. anzusetzen.
Bei Ansiedlung von zwölf kleinen und/oder mittleren Unternehmen (KMU) kann ab dem Jahr 2029 mit 116 und ab dem Jahr 2030 mit 232 neuen Arbeitsplätzen in dem Gebiet kalkuliert werden.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 1. Quartal 2030	2.	n.
--------------------	----	----

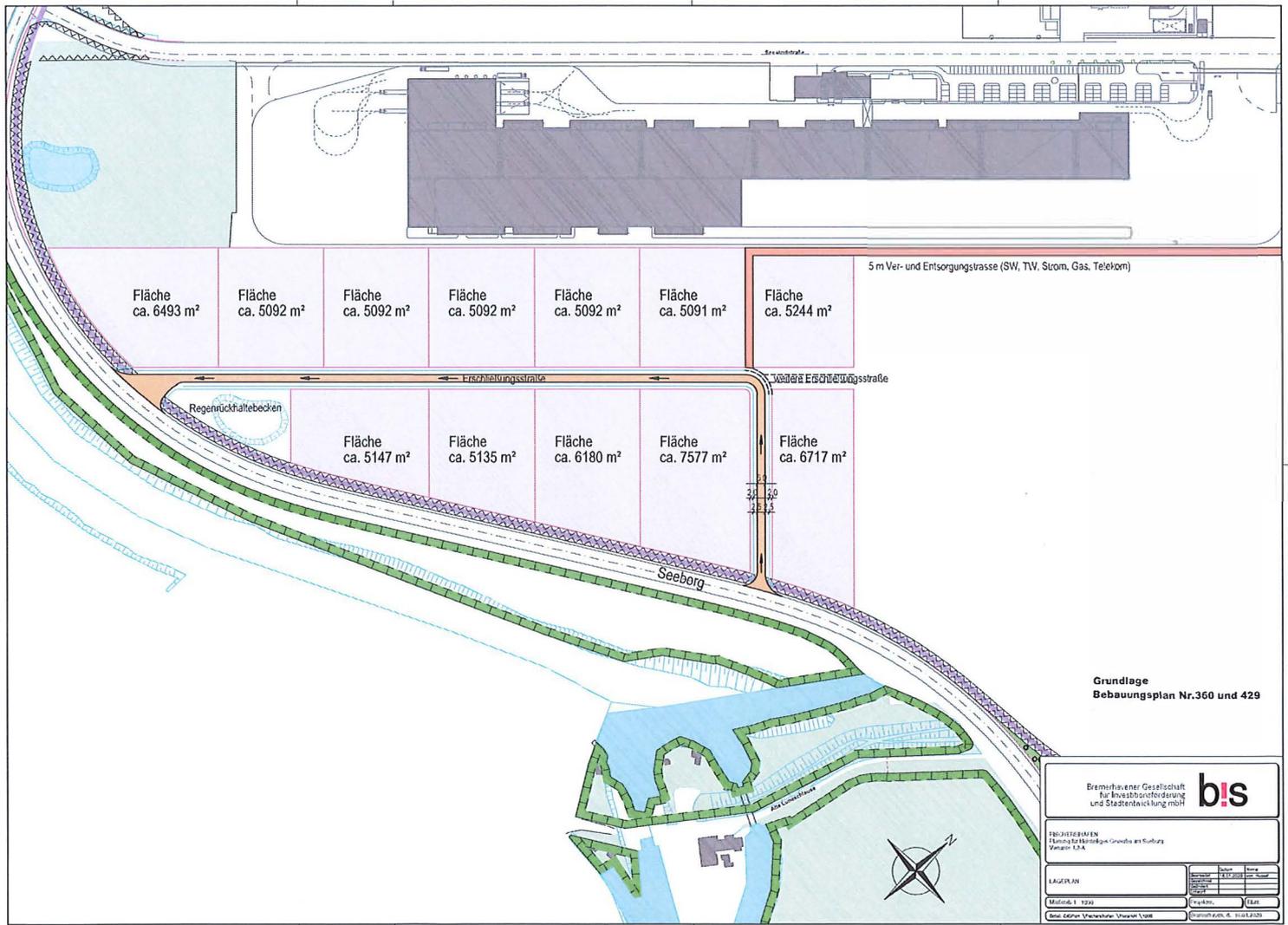
Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Generierte Einnahmen	Euro	217.000
2	Neue Arbeitsplätzen	Arbeitsplatz	116
3	Anzahl der angesiedelten Betriebe	Betrieb	12

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten / die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung



Grundlage
Bebauungsplan Nr.360 und 429

Bremerhavener Gesellschaft
für Investitionsförderung
und Stadtentwicklung mbH



FISCHERPLAN Planung für öffentliche Grundstücke an Seeborg Version 1.0A	
LAGERPLAN	Datum: 18.02.2010
Maststab: 1:1000	Erstellt: (BL)
Gezeichnet: (BL)	Geprüft: (BL)
Gezeichnet: (BL)	Geprüft: (BL)



Anlage zur Vorlage Gewerbegebiet Reithufer Entwicklung eines Areals für kleinteilige Gewerbeansiedlungen auf Flächen des Sondervermögens Fischereihafen (Landseite)

Haushalt der Freien Hansestadt Bremen 2025

Finanzkreis 1200

Produktgruppe: 81.01.07 Wirtschaftsförderung Bremerhaven (L)

Kamerale Finanzdaten:

neue
Hst. : 0801/891 21-7 Infrastrukturmaßnahmen Bremerhaven

BKZ : 800, FBZ:

Zur Verfügung stehen: nachrichtlich

INSGESAMT (Anschlag)	2.500.000,00 €	valutierende VE	162.740,00 €
Hiervon bereits erteilt	0,00 €		

4.942.983,00 €	Erteilung der veranschlagten und einer zusätzl. VE
-----------------------	---

Abdeckung der beantragten Verpflichtungsermächtigung

2025 :	€	2026 :	1.236.260,00 €	2027 :	3.291.023,00 €
2028 :	415.700,00 €	2029 :	€	2030 :	€
2031 :	€	2032 :	€	2033 :	€
2034 ff:	€				

Ausgleiche für zusätzliche VE bei:

PGR	Hst.	Zweckbestimmung	€
81.01.07	0801/891 62-4	Werftquartier Bremerhaven	2.000.000,00
81.01.02	0801/884 11-3	Zuführung an das Sondervermögen Fischereihafen (investiv)	442.983,00

Auswirkungen auf Personaldaten, Leistungsziele / -kennzahlen

nein ja (Darstellung der Veränderungen auf gesondertem Blatt)

Die Übersicht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU-Übersicht) ist

beigefügt.
 nicht erforderlich.

Zustimmung

Produktgruppenverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Produktbereichsverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Produktplanverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Ausschüsse:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Ausschuss f. Ang. der Häfen (Land)		
Deputationen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Dep. für Wirtschaft und Arbeit		



Begründung

In der Sitzung des Senats am 28.02.2023 wurde der Entwicklung des Gewerbegebiets Reithufer für eine kleinteilige Gewerbeansiedlung auf Grundlage einer Entscheidungsunterlage-Bau (ES-Bau) grundsätzlich zugestimmt. Außerdem wurde der Bereitstellung von Planungsmitteln zur Erarbeitung einer Entwurfsunterlage-Bau (EW-Bau) zugestimmt. Die EW-Bau liegt jetzt vor und es ist über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die weitere Durchführung des Bauvorhabens zu entscheiden.

Das Problem besteht weiterhin darin, dass an die Fischereihafen-Betriebsgesellschaft mbH (FBG) als Geschäftsführung für das Sondervermögen Fischereihafen – Landseite in Bremerhaven verstärkt Nachfragen nach kleineren Gewerbeflächen zwischen 5.000 m² und 7.000 m² im Erbbaurecht für kleine und mittlere Unternehmen (KMU) herangetragen wurden.

Die FBG kann jedoch derzeit keine dieser Interessenten bedienen, da keine geeigneten Grundstücke zur Vermarktung zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Gewerbegrundstücke sind entweder im Zuschnitt zu groß oder bereits langfristig vergeben.

Um dieses Problem zu lösen, soll das Gebiet „Reithufer“ für eine kleinteilige Gewerbe-ansiedlung erschlossen werden.

Das Gebiet befindet sich im südlichen Fischereihafen, unmittelbar an der Grenze zwischen Bremerhaven und Niedersachsen an der Alten Lune.

Die vermarktbare Gewerbefläche des Gebietes beträgt ca. 6,7 ha. und ist bereits durch die Bebauungspläne Nr. 360 und Nr. 429 zur gewerblichen Nutzung baurechtlich ausgewiesen. Die Studie „Machbarkeit einer kleinteiligen Gewerbeerschließung im südlichen Fischereihafen“, die in 2019 von der BIS im Auftrag der FBG erstellt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dieses Gebiet in einzelne, kleinere Grundstücke aufzuteilen. In dem Lageplan wird eine exemplarische Aufteilung in zwölf Grundstücke vorgenommen, jedoch sollen die Interessenten im Rahmen der infrastrukturellen Vorgaben die Möglichkeit erhalten, den genauen Grundstückszuschnitt an ihre individuellen Bedürfnisse anzupassen.

Die verkehrliche Erschließung ist als zweispurige Straße gemäß ES- und EW-Bau in Form einer Ringstraße von der Straße Seeborg, nordöstlich in das Gebiet hinein, in südwestliche Richtung abknickend und im südlichen Bereich des Gebietes wieder an die Straße Seeborg anbindend geplant. Die Gesamtlänge der Straße wird ca. 530 m betragen. Sie soll beidseitig Parkstreifen und einseitig einen kombinierten Geh- und Radweg erhalten. Für die Ver- und Entsorgung in dem Gebiet muss eine Versorgungsstrasse hergestellt werden. Zur Entsorgung des Schmutzwassers soll hierin eine Druckrohrleitung integriert werden. Die Anbindung an das bestehende Kanalnetz ist an der Seewindstraße/Am Luneort geplant. Die Versorgung des Gebietes mit Wärmeenergie erfolgt grundstücksbezogen auf Veranlassung und Kosten der späteren Erbbaurechtsnehmer. Die Kabeltrasse kann ebenfalls für Glasfaserleitungen von Drittanbietern genutzt werden.

Die Entsorgung des Regenwassers ist über einen Kanal in der Straße vorgesehen. Dieser soll sowohl der Fahrbahn- als auch der Grundstücksentwässerung dienen. Über ein am südöstlichen Rand der Planstraße vorgesehenes Regenrückhaltebecken (Zwickelgrundstück) kann dieses Wasser geregelt in die Lune abgeleitet werden.

Die Baumaßnahme soll unmittelbar nach Zustimmung der politischen Gremien beginnen und bis Ende 2027 abgeschlossen werden.

An den
Senator für Finanzen
mit der Bitte um Zustimmung weitergereicht.
Im Auftrag

Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation
Herr Bartheidel
0421/361-97555

Bremen, 22.Mai 2025

Beschluss des Haushalts- und Finanzausschusses:

nicht erforderlich.

Der Haushalts- und Finanzausschuss hat in der Sitzung am Klicken oder tippen Sie, um ein Datum einzugeben.

zugestimmt.

mit folgender Änderung/Ergänzung zugestimmt: