

Vorlage für die Sitzung des Senats am 24. März 2026

„Geschäftsbesorgung für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt – Projektsteuerung im Rahmen des Wirtschaftsplans 2026/2027“

A. Problem

Die Entwicklung der Überseestadt wird gemäß der vom Senat am 20.06.2000 beschlossenen Entwicklungskonzeption und dem am 25. März 2003 beschlossenen Masterplan Überseestadt durch- und fortgeführt.

Dem Sonstigen Sondervermögen Überseestadt (SVÜSS) wurden zum 1. Januar 2001 die im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen stehenden Grundstücke und Wasserflächen einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile innerhalb der Hafenreviere rechts der Weser zugewiesen, mit dem Zweck, das Entwicklungskonzept und den Masterplan Überseestadt umzusetzen.

Mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag vom 18.11.2009 hat der damalige Senator für Wirtschaft und Häfen die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) mit der Durchführung der erforderlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Neuordnung der Überseestadt (Umsetzung Entwicklungskonzept) sowie mit der Geschäftsführung des SVÜSS beauftragt¹.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde seinerzeit unbefristet abgeschlossen, da im Ortsgesetz² des SVÜSS kein bestimmter Handlungszeitraum für den o.g. Zweck festgelegt wurde³. Somit besteht eine rechtliche Verpflichtung, die Leistungen der WFB zu vergüten, solange der Zweck des SVÜSS fortbesteht.

Die Finanzierung der mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag verbundenen Projektsteuerungskosten der WFB ist für die Jahre 2026 und 2027 sicherzustellen.

Im Zuge der Wirtschaftsplan- und Haushaltsaufstellung 2026/2027 ist die Finanzierung der Projektsteuerungskosten der WFB aus den Haushaltsmitteln der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation (SWHT) berücksichtigt.

¹ Vor 2009 und mit Gründung des Sondervermögens war die Bremer Investitions-Gesellschaft (Vorgängergesellschaft der WFB) mit der Geschäftsbesorgung für das SVÜSS betraut (Geschäftsbesorgungsvertrag vom 20.12.2001).

² Ortsgesetz über die Errichtung des sonstigen Sondervermögens Überseestadt, fortfolgend Bremisches Gesetz für Eigenbetriebe und sonstige Sondervermögen

³ Aktuell wird infolge des Einbezugs der Überseeinsel in die weitere Entwicklung der Überseestadt, die 2001 noch nicht absehbar war, von einem Entwicklungszeitraum über 2040 hinaus ausgegangen.

B. Lösung

Seit der Gründung des SVÜSS (2001) wird die Geschäftsbesorgung auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die WFB (ehemals BIG) geleistet. Die Vergütung für die Leistungserbringung der WFB wird als Selbstkostenfestpreis inkl. des allgemein üblichen Gewinnzuschlages in Höhe von 3,5 % vereinbart. Das Stundenvolumen der WFB in einzelnen Geschäftsbereichen lässt sich anhand des dokumentierten vergangenen Stundenaufwandes der im Wirtschaftsplan künftigen Aufgaben auch für die Folgejahre beziffern. Der Stundensatz basiert auf einer Kostenstellenrechnung auf Vollkostenbasis. Für die Leistungen der WFB im Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag wird für die Geschäftsbereiche in 2026 mit Aufwendungen in Höhe von 3.339.974 € (brutto) (entspricht 33.005 Stunden) und in 2027 in Höhe von 3.373.500 € (brutto) (entspricht 33.005 Stunden) gerechnet (s. Tabelle 1).

Leistung	Stunden	Stunden	Vergütung 2026			Stunden	Vergütung 2027		
	2025	2026	Stunden-satz [€]	Vergütung		2027	Stunden-satz [€]	Vergütung	
	nach-richtlich			netto [€]	brutto [€]			netto [€]	brutto [€]
Immobilienverwaltung	6.146	4.313	81	347.585	413.626	4.313	81	351.078	417.783
Grundstücksverkehr	3.976	3.451	91	314.559	374.325	3.451	92	317.699	378.062
Erschließung	7.484	9.032	90	816.854	972.056	9.032	91	825.073	981.837
Hochbau	4.357	5.931	81	480.233	571.477	5.931	82	485.037	577.194
Projektentwicklung	1.006	744	94	69.594	82.817	744	94	70.293	83.649
Vertrieb/ UN-Betreuung	3.440	3.440	89	305.403	363.430	3.440	90	308.465	367.073
Marketing	1.720	2.580	82	212.050	252.340	2.580	83	214.192	254.888
Controlling	960	960	78	74.611	88.787	960	79	75.360	89.678
Rechnungswesen	2.619	2.064	73	149.743	178.194	2.064	73	151.250	179.987
Recht/Vergabe/IFG	490	490	74	36.069	42.922	490	74	36.427	43.348
Summe	32.198	33.005		2.806.701	3.339.974	33.005		2.834.874	3.373.500

Tabelle 1 Ermittlung der Geschäftsbesorgungsentgelte 2026/2027

Die aufgezeigten Stundenkontingente ergeben sich aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre sowie der für 2026 und 2027 erwarteten Aufgabenstellungen und Maßnahmen basierend auf dem aktuellen Entwurf des Haushalts- und Wirtschaftsplanes des Wirtschaftsressorts bzw. des SVÜSS für die entsprechenden Jahre. Die wesentlichen Aufgaben im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages stellen sich wie folgt dar:

Erschließung:

Zu den Aufgaben im Bereich Erschließung gehört das komplette Aufgabenfeld von der Konzeption eines Teilgebietes über die konkrete Erschließungsplanung bis hin zur Abwicklung der konkreten Baumaßnahmen. Dabei werden alle erforderlichen Planungs- und Bauaufträge von der WFB nach den Vorschriften über die Vergabe öffentlicher Aufträge vergeben und betreut. Hierzu zählen neben den eigentlichen Erschließungsmaßnahmen auch die Beauftragung und Aufsicht von Gutachten insbesondere zu Altlasten, Immissionsuntersuchungen sowie von städtebaulichen Konzepten. Die für diese Aufgaben zuständigen Ressorts, wie insbesondere die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation, die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sowie die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, sind hierbei eng eingebunden.

Besondere Schwierigkeiten liegen in der Umnutzung im Bestand. Bei nahezu jeder Baumaßnahme treten nicht vorhersehbare Faktoren auf, mit denen im weiteren Prozess umgegangen werden muss. Hierzu zählen insbesondere nicht bekannte Leitungen und Fundamente ehemaliger Bausubstanz im Untergrund sowie andere Bauausführungen (z.B. Kajen) als in den Bestandsunterlagen vermerkt.

In vielen Bereichen wird die öffentliche Erschließung parallel zu den privaten Investitionen und unter Berücksichtigung des laufenden Betriebs der ansässigen Unternehmen, Bildungseinrichtungen und der Wohngebäude errichtet. Hier sind die einzelnen privaten und öffentlichen Baumaßnahmen zeitaufwendig inhaltlich abzustimmen.

In den nächsten Jahren werden z.B. insbesondere folgende Aufgaben/Maßnahmen betreut und umgesetzt:

- Hochwasserschutz in der Überseestadt
- Entwicklung Zukunftsquartier Piek 17
- Herstellung von Grünanlagen (Hilde-Adolf-Park, Franz-Pieper-Karree)
- Entwicklung der Überseeinsel sowie Begleitung und Unterstützung der privaten Investitionsvorhaben

Hochbau:

Neben den Erschließungsmaßnahmen gehört auch die Überwachung und Sanierung/Modernisierung von Bestandsgebäuden des SVÜSS zu den Aufgaben der Erschließungs- und Hochbauabteilung der WFB. In den nächsten Jahren stehen bspw. die energetische Sanierung des Hafenhauses (Hafenstraße; mit den Einrichtungen bremenports, Zollamt), Bestandsuntersuchungen des Schuppen 17 sowie Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebestand auf der Aufgabenliste.

Projektentwicklung:

In der Projektentwicklung werden (Bestands-)Immobilien weiterentwickelt und neue Objekte konzipiert sowie geplant. In der Regel werden dabei umfangreichere Projekte der Stadtentwicklung entwickelt, wie z.B. „Überseeinsel“ und „Zukunftsquartier Piek 17“. Ein weiteres Beispiel einer Einzelmaßnahme ist das „Energiehaus“ im Bereich des „Zukunftsquartiers Piek 17“⁴. Dieses Projekt ist ein Schwerpunkt in der Projektentwicklung in den kommenden Jahren.

Marketing:

Zu den Aufgaben des Marketings für die Überseestadt gehört insbesondere die Bekanntmachung von erlebnisorientierten Angeboten in der Überseestadt. Hierzu gehören Maßnahmen der digitalen Kommunikation, wie z.B. Social-Media, Online-Marketing sowie Pressearbeit. Neben der Organisation eigener Veranstaltungen erfolgt auch die Unterstützung von Fremdveranstaltungen und kulturfördernder bzw. sozialer Projekte. Des Weiteren werden in den nächsten Jahren große Projektentwicklungen, Infrastrukturmaßnahmen und Beteiligungsprozesse mit entsprechenden Kommunikations- sowie Marketingmaßnahmen öffentlichkeitswirksam und zum Zwecke der Vermarktung begleitet.

Weiterhin sind im Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag auch Aufgaben in den Bereichen Controlling, Rechnungswesen (z.B. Mitwirkung bei der Aufstellung der Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse), Recht und Vergabe, Vertrieb und

⁴ Siehe Senatsvorlage vom 28.05.2024

Unternehmensbetreuung, Immobilienverwaltung sowie Grundstücksverkehr umzusetzen. Zu den Tätigkeiten im Grundstücksverkehr zählen insbesondere der Ankauf und Verkauf von bebauten/unbebauten Grundstücken sowie von Flächen für den ökologischen Ausgleich (Kompensation). Dabei ist die Ausübung von zivilrechtlichen Vorkaufs-, Ankaufs-, Wiederkaufs- und sonstigen Erwerbsrechten ein wichtiger Bestandteil.

Die Ausweitung der Finanzierung auf alle mit der Geschäftsbesorgung des SVÜSS verbundenen Projektsteuerungskosten aus Zuführungen des Haushaltes und damit auf alle Geschäftsbereiche der Tabelle 1 gegenüber den in der Senatsvorlage vom 19.12.2023 enthaltenen Bereichen ist notwendig, da die Liquiditätslage des SVÜSS stetig sinkt und eine Finanzierung nicht mehr zulässt. Ursache hierfür ist insbesondere die Verminderung der Umsatzerlöse, vor allem aus sinkenden oder stagnierenden Grundstücksverkäufen.

Dem gegenüber stehen die nach wie vor hohen bzw. steigenden Unterhaltungskosten im SVÜSS. Alle öffentlichen und fiskalischen Flächen der Überseestadt – einschließlich Straßen, Grünanlagen, Hafenanlagen etc. – gehören ebenfalls zum Sondervermögen. Die laufenden Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen dieser Flächen sowie für das übrige Anlagevermögen verursachen fortlaufend Kosten. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass große Teile der Überseestadt sich maßgeblich in Privatbesitz befinden, so dass nur noch begrenzt vermarktbare Flächen im SVÜSS geschaffen können und damit zukünftig zur Steigerung der Umsatzerlöse beitragen können. Vor diesem Hintergrund steigen die laufenden Aufwendungen des SVÜSS kontinuierlich an, während ihnen keine entsprechenden Regelerträge gegenüberstehen.⁵

Die maßgeblich aus Grundstücksverkäufen der Vorjahre gewonnene Liquidität des SVÜSS muss zunehmend zur Deckung der laufenden Aufwendungen genutzt werden. Aktuell werden gemeinsam mit der WFB Gespräche zur Überprüfung und Bewertung der jeweiligen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung im Hinblick auf Potenziale zur Reduzierung von Kosten und Erhöhung von Einnahmen geführt.

C. Alternativen

Alternativen werden aufgrund der bestehenden vertraglichen Verpflichtung zur Umsetzung der Geschäftsbesorgung für das SVÜSS (siehe Punkt A) nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Vorlage ergeben sich finanzielle Auswirkungen.

Für die Jahre 2026 und 2027 entsteht für die Geschäftsbesorgung des SVÜSS ein Mittelbedarf in Höhe von 6.713.474 €. Dieser beläuft sich in 2026 auf insgesamt 3.339.974 € und in 2027 auf 3.373.500 € (siehe Tabelle 1).

⁵ Mit der Anlage 2 der Senatsvorlage zur „Geschäftsbesorgung Sonstiges Sondervermögen Überseestadt – Projektsteuerung im Rahmen des Investitionsplanes (Wirtschaftsplan 2024/25)“ vom 19.12.2023 wurde über den Sachstand der Liquidität des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt berichtet.

Die Finanzierung soll – anders als in den Vorjahren - vollständig aus veranschlagten Mitteln bei der Haushaltsstelle 3708.884 40 -4 „Zuführung an das Sonstige Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ erfolgen.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mittelbedarfe für das Jahr 2027 ist die Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3708.884 40-4 „Zuführung an das Sonstige Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ mit Abdeckung im Jahr 2027 in Höhe von 3.373.500 € erforderlich.

Der entsprechende VE-Antrag ist als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

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 (sog. Prognose-Studie) zuletzt in 2019 aktualisiert (siehe auch Anlage 2). Diese Studie geht für die Überseestadt im Jahr 2035 von einem Potenzial von 17.800 bis 19.900 (seit 2003) gesicherten und künftig neu entstehenden Arbeitsplätzen (ohne die bis 2003 entstandenen 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.

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). Daraus ergibt sich für die Überseestadt (inkl. Überseeinsel) eine kumulierte Bruttowertschöpfung zwischen 32,2 Mrd. € (worst-case) und 34,9 Mrd. € (best-case).

Genderprüfung

Bei der der Vorlage zugrundeliegenden Maßnahme handelt es sich um die Projektsteuerung im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages Sondervermögen Überseestadt (2009) zur Erfüllung der Regelaufgaben im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2026/2027.

Die Gender Aspekte wurden geprüft. Die (Weiter-)Entwicklung der Überseestadt betrifft alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Die dem Geschäftsbesorgungsvertrag zugrundeliegenden Regelaufgaben verbessern die Voraussetzungen für eine gleichberechtigte Teilhabe aller Personengruppen am Erwerbsleben. Im Zuge der Projektsteuerung werden Gender-Aspekte berücksichtigt.

Klimacheck

Die Beschlüsse der Senatsvorlage haben keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da es sich ausschließlich um die Sicherstellung von finanziellen Mitteln für personelle Ressourcen eines laufenden Vorhabens handelt.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

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

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Bereitstellung der finanziellen Mittel für die Geschäftsbesorgung für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt in Höhe von insgesamt 6.713.474 € für die Jahre 2026 bis 2027 sowie der damit verbundenen Finanzierung aus veranschlagten Mitteln bei der Haushaltsstelle 3708.884 40-4 „Zuführung an das Sonstige Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ zu.
2. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung bei der Haushaltsstelle 3708.884 40-4 „Zuführung an das Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ in Höhe von 3.373.500 € und der damit verbundenen Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung mit Abdeckung in 2027 zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation die zuständige Deputation für Wirtschaft und Häfen in ihrer nächsten Sitzung zu befassen und die Vorlage über den Senator für Finanzen an den Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung weiterzuleiten.

Anlagen:

1. Verpflichtungsermächtigung
2. WU- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



Haushalt der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) 2026
Finanzkreis 1300
Produktgruppe: 71.03.01 Gewerbeflächen/Regionalplanung (S)

Kamerale Finanzdaten:

☐ neue
Hst. : 3708/884 40-4 An das Sondervermögen Überseestadt für
Erschließungsmaßnahmen

BKZ : 700, FBZ:

Zur Verfügung stehen:		nachrichtlich	
INSGESAMT	11.000.000,00 €	valutierende VE	€
(Anschlag)			
Hiervon bereits erteilt	€		

3.373.500,00 €	Erteilung der veranschlagten VE
-----------------------	--

Abdeckung der beantragten Verpflichtungsermächtigung			
2025 :	€	2026 :	€
2028 :	€	2029 :	€
2031 :	€	2032 :	€
2034 ff:	€	2033 :	€
			3.373.500,00 €

Ausgleich für zusätzliche VE bei:

PGR	Hst.	Zweckbestimmung	€

Auswirkungen auf Personaldaten, Leistungsziele / -kennzahlen
☒ nein ☐ ja (Darstellung der Veränderungen auf gesondertem Blatt)

Die Übersicht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU-Übersicht) ist
☒ beigelegt.
☐ nicht erforderlich.

Zustimmung

Produktgruppenverantwortlicher	☒ ja	☐ nein, nicht erforderlich
Produktbereichsverantwortlicher	☒ ja	☐ nein, nicht erforderlich
Produktplanverantwortlicher	☒ ja	☐ nein, nicht erforderlich
Ausschüsse:	☐ ja	☒ nein, nicht erforderlich
Deputationen:	☐ ja	☐ nein, nicht erforderlich
Dep. für Wirtschaft und Häfen		



Begründung

siehe Vorlage

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

Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation
Herr Paul Leier
361-8832

Bremen, 10.Feb 2026

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:

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt
Geschäftsbesorgung Sonstiges Sondervermögen Überseestadt – Projektsteuerung im
Rahmen des Wirtschaftsplans 2026/2027

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit ☐ betriebswirtschaftlichen
☒ gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

☐ Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung ☐ Barwertberechnung ☐ Kosten-Nutzen-Analyse
☒ Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichem Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

☐ Nutzwertanalyse ☐ Risikoanalyse für ÖPP/PPP ☐ Sensitivitätsanalyse ☐ Sonstige

Anfangsjahr der Berechnung: 2003

Betrachtungszeitraum (Jahre): 2035 Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Best-Case	1
2	Worst-Case	2

Ergebnis

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 (sog. Prognos-Studie) zuletzt in 2019 aktualisiert (siehe auch Anlage 2). Diese Studie geht für die Überseestadt im Jahr 2035 von einem Potenzial von 17.800 bis 19.900 (seit 2003) gesicherten und künftig neu entstehenden Arbeitsplätzen (ohne die bis 2003 entstandenen 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.

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). Daraus ergibt sich für die Überseestadt (inkl. Überseeinsel) eine kumulierte Bruttowertschöpfung zwischen 32,2 Mrd. € (worst-case) und 34,9 Mrd. € (best-case).

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2030	2. 2035	3.
---------	---------	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Kennzahl
1	Einwohner	8.700 – 9.300
2	Neue Arbeitsplätze	17.800 – 19.900

☐ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung