

Vorlage für die Sitzung des Senats am 01.09.2026
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt
Entwicklungsgebiet Überseeinsel – Herstellung der öffentlichen Infrastruktur
Bewilligung von Baukosten und zusätzlichen Planungsmitteln

A. Problem

Die Entwicklung der Überseeinsel – als Teil der Überseestadt zwischen Europahafen (Süd) und Weser – erfolgt auf Grundlage der politisch beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanung (SRP) von 2018/2019. Mit den Beschlüssen des Senats vom 12.11.2019 sowie 02.12.2025 wurden Planungsmittel für die Umsetzung der Überseeinsel beschlossen.

Das Projekt befindet sich in einer hochkomplexen Phase, geprägt von zahlreichen technischen, rechtlichen, eigentumsbezogenen, genehmigungsseitigen und organisatorischen Abhängigkeiten. Besonders hervorzuheben sind die Bereiche Städtebau, Hochwasserschutz (HWS), Altlastenbearbeitung, Erschließungs- und Verkehrsanlagenplanung, Entwässerung, Bauleitplanung, Begleitung von Investorenprojekten, Betreiberanforderungen sowie vorbereitende Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken.

Im Fortgang der weiteren Projektumsetzung hat sich gezeigt, dass sich sowohl der Umfang der vorgesehenen Leistungen und Maßnahmen als auch deren Begleitung wesentlich umfangreicher und komplexer darstellen als angenommen.

Die bisherigen Leistungszeiträume, -umfänge und Finanzierungsmittel reichen nicht aus, um das Projekt geordnet fortzuführen. Wesentliche Planungs- und Entscheidungsprozesse konnten auf Grund der Komplexität nicht im vorgesehenen Zeitrahmen abgeschlossen werden. Hauptgründe sind verzögerte oder ausstehende Entscheidungen Dritter (z. B. Investoren), geänderte Nutzungsanforderungen für städtische Grundstücke, neue Anforderungen an den HWS, Erschließung und Genehmigungsfähigkeit, zusätzlicher Prüf- und Abstimmungsbedarf sowie fortlaufende Abhängigkeiten zwischen den Teilprojekten.

Von zentraler Bedeutung in der Projektplanung und Umsetzung ist die Verkehrsanlagenplanung, die als Grundlage für weitere Planungs-, Kosten-, Genehmigungs- und Finanzierungsentscheidungen dient. Im weiteren Projektverlauf haben sich jedoch wesentliche Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen verändert und zusätzliche Planungs- und Abstimmungsbedarfe ergeben. Bereits in der Finanzierungsvorlage 2025 wurde dargestellt, dass gegenüber der ursprünglichen Planung zusätzliche Maßnahmen und Aufträge zur Fortführung der Verkehrsinfrastrukturplanung erforderlich geworden sind. Aufgrund externer Einflüsse konnte diese nicht wie geplant vorangebracht werden; der Abschluss der Genehmigungsplanung „Auf der Muggenburg“ war ursprünglich für Ende 2026/Anfang 2027 vorgesehen und wird nun für das dritte Quartal 2029 erwartet (Abschluss Vorplanung Ende 2026, Entwurfs- und Genehmigungs-

planung 2027, im Anschluss Planfeststellungsverfahren von bis zu 18 Monaten angenommen). Bis dahin besteht weiterhin erheblicher Bedarf an technischer Projektsteuerung, Schnittstellenkoordination, Kosten- und Terminfortschreibung, Risikobewertung sowie der Vorbereitung belastbarer Entscheidungsgrundlagen.

Zusätzliche Finanzierungsbedarfe bestehen insbesondere für:

- die Verlängerung der technischen Projektsteuerung,
- die technische Ertüchtigung der Versorgung einer Löschwasserpumpe,
- vorbereitende Maßnahmen auf den Gleisbettgrundstücken,
- ergänzende Rechtsberatungsleistungen,
- Planungsmittel und Grundlagenplanung (z. B. kurzfristig notwendige Gutachten, Konzepte, technische Untersuchungen und vorbereitende Planungsaufträge).

Ohne zusätzliche Finanzierungsmittel ist die geordnete Fortführung des Projekts und damit das Erreichen der Projektziele gefährdet. Es drohen insbesondere Risiken bei Termin-, Kosten- und Qualitätssteuerung, technischer Koordination, rechtlicher Absicherung, Prüffähigkeit von Entscheidungen sowie der Handlungsfähigkeit bei kurzfristigen fachlichen Klärungsbedarfen, die u.a. geplante Investitionen durch geplante Projektentwicklungen auf der Überseeinsel gefährden.

B. Lösung

Das Gesamtprojekt Überseeinsel ist ein Stadtentwicklungs- und Infrastrukturvorhaben mit zahlreichen internen und externen Schnittstellen. Besonders enge Abhängigkeiten bestehen zwischen folgenden Bereichen:

- Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung (SRP) einschließlich Alternativenprüfung sowie Schnittstellenplanungen und Vertiefungen von Einzelbereichen sowohl in technischer als auch in städtebaulicher und freiraumplanerischer Hinsicht,
- Schnittstellenplanung zum Projekt Klima-Campus,
- Anforderungen an den HWS,
- Altlastenbearbeitung (insbesondere mit dem Bereich EXXON/Korff),
- Laufende und geplante Bauleitplanverfahren,
- Verkehrsanlagenplanung („Auf der Muggenburg“ und „Hoerneckestraße / Stephanikirchenweide“),
- Entwässerungsplanung,
- Ertüchtigung und Überdeckung einer Löschwasserpumpanlage,
- Entwicklung privater Investorenquartiere einschließlich Überprüfung im SRP und Schnittstellenprüfung,
- Entwicklung der stadteigenen Grundstücke einschließlich Überprüfung im SRP und Schnittstellenprüfung,
- Flächenlayout und -verfügbarkeit, Grunderwerb und ggf. Flächentausch,
- Anforderungen von Behörden, Betreibern und Eigentümern.

Diese vielfältigen Abhängigkeiten führen dazu, dass einzelne Planungen und vorbereitende Maßnahmen nicht isoliert fortgeführt werden können. Verzögerungen oder offene Entscheidungen in einem Bereich blockieren oder verzögern nachgelagerte Planungs- und Bauleistungen. Daraus ergibt sich ein fortlaufender Bedarf an:

- Technischer Koordination,
- Fachlicher Prüfung,
- Rechtlicher Absicherung,
- Kostenbewertung und
- Schnittstellenmanagement.

Um die geordnete Fortführung des Gesamtprojekts „Überseeinsel“ zu gewährleisten, ist die Bereitstellung zusätzlicher Finanzierungsmittel erforderlich. Der Mehrbedarf resultiert nicht aus einer Ausweitung des Leistungsumfangs, sondern aus objektiv entstandenen Mehraufwendungen, zusätzlichen und sich ändernden Anforderungen infolge der besonderen Projektkomplexität, fortlaufender Abhängigkeiten, geänderter Rahmenbedingungen sowie von Seiten der Verwaltung nicht steuerbarer Verzögerungen und dadurch bedingt anzupassender Planungen, die zu Projektbeginn so nicht absehbar waren. Hierzu gehören insbesondere die infolge der geänderten Bestickhöhen zu berücksichtigenden neuen Rahmenbedingungen für den für die Überseeinsel herzustellenden HWS. Nunmehr werden Interimslösungen für den HWS erforderlich, um die jeweiligen Entwicklungsbausteine umzusetzen. Diese Interimslösungen haben Auswirkungen insbesondere auch auf die Infrastrukturplanungen. Ferner führten die Integration der Quartiersentwicklungen der Investoren zu Änderungen bzw. Konkretisierungen in den übergeordneten Planungsgrundlagen, die stetig zu berücksichtigen sind – wie bspw. der nunmehr avisierte Erhalt eines Gebäudes auf dem ehemaligen Kellogg-Gelände, dessen Abbruch in der SRP bislang vorgesehen war. Dies führte zu zusätzlichen Abstimmungen, Variantenuntersuchungen und Anpassungen der Verkehrsanlagenplanung. Auch hat sich gezeigt, dass im Zuge der Präzisierung der SRP die Berücksichtigung des gewerblichen Bestands mit seinen verkehrlichen Belangen zu Anpassungen der verkehrstechnischen Planungen führt.

Bei der ursprünglichen Ermittlung des Finanzierungsbedarfs waren diese Aufgaben und Abhängigkeiten zwar teilweise grundsätzlich bekannt, ihre heutige Ausprägung, zeitliche Überlagerung und Bearbeitungstiefe waren zum damaligen Zeitpunkt jedoch noch nicht absehbar. Darüber hinaus sind im Projektverlauf zusätzliche Anforderungen und Planungsnotwendigkeiten (z.B. Oberschule, Klimacampus) entstanden, die der ursprünglichen Finanzierung nicht zugrunde lagen.

Nur durch die Bereitstellung dieser Mittel können die notwendige technische Projektsteuerung sowie ergänzende Planungs-, Bau-, Beratungs-, Grundlagen- und Vorbereitungsleistungen sichergestellt werden. Um die Steuerungsfähigkeit des Gesamtprojekts zu erhalten und die weitere Projektbearbeitung prüffähig, nachvollziehbar und wirtschaftlich abzusichern, sind folgende Maßnahmen im Detail umzusetzen:

1. Verlängerung der technischen Projektsteuerung

Nach dem Senatsbeschluss vom 12.11.2019 wurde die technische Projektsteuerung zunächst im Rahmen der Geschäftsbesorgung für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt an die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) vergeben. Im Jahr 2022 wurde aufgrund der Komplexität und Mehrleistungen zusätzlich ein Ingenieurbüro für die weitere technische Projektsteuerung beauftragt.

Zur Sicherstellung der weiteren Projektbearbeitung ist eine Verlängerung der technischen Projektsteuerung erforderlich. Der Schwerpunkt der weiteren Beauftragung liegt insbesondere in der fortlaufenden fachlichen Begleitung, Koordination und Steuerung

der Verkehrsanlagenplanung, insbesondere aufgrund der Alternativplanung „Auf der Muggenburg“ und den damit verbundenen Leistungen zum voraussichtlichen Abschluss der Genehmigungsplanung im dritten Quartal 2029.

Die Fortführung der zum Projektstart europaweit ausgeschriebenen und seit 2022 entsprechend beauftragten technischen Projektsteuerung ist erforderlich, um die technische Gesamtkoordination, die Schnittstellensteuerung, die Termin- und Kostenfortschreibung, die Risikobewertung sowie die Vorbereitung belastbarer Entscheidungs- und Finanzierungsvorlagen sicherzustellen. Die durch die technische Projektsteuerung zu erbringenden Leistungen umfassen insbesondere:

- Technische Gesamtkoordination des Projektes,
- Schnittstellensteuerung zwischen Verkehrsplanung, HWS, Entwässerung, Altlasten, Bauleitplanung, Investorenplanungen, Betreiberanforderungen unter Berücksichtigung städtebaulicher Anforderungen,
- Vorbereitung, Begleitung und Nachbereitung von Abstimmungsterminen,
- Nachhalten offener Entscheidungen und Mitwirkungspflichten Dritter,
- Fachliche Bewertung geänderter technischer Rahmenbedingungen,
- Unterstützung der Projektleitung bei Kosten-, Termin- und Risikofortschreibungen,
- Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen für Ressorts, Gremien und weitere Projektbeteiligte,
- Begleitung der Verkehrsanlagenplanung inkl. Vorplanung zur Alternativplanung „Auf der Muggenburg“ bis zum Abschluss der Genehmigungsplanung,
- Sicherstellung einer nachvollziehbaren Dokumentation von technischen Abhängigkeiten, Risiken und Entscheidungsständen.

Ohne die Fortführung der technischen Projektsteuerung würden erhebliche Risiken für Termine, Kosten, Qualität, Dokumentation und Entscheidungsfähigkeit des Gesamtprojektes entstehen. Auf Grundlage der prognostizierten Stundenaufwendungen und der vertraglich zugrunde gelegten Vergütungssätze wird für die Fortführung der technischen Projektsteuerung mit einem Bedarf in Höhe von jährlich 643.400 € für die Jahre 2027 und 2028 sowie mit einem Bedarf in Höhe von 321.700 € für die ersten drei Quartale des Jahres 2029 gerechnet.

Mittelbedarf: 1.608.500 €

2. Planungsleistungen zur Ertüchtigung der Versorgung der Löschwasserpumpe, HOAI-Leistungsphasen 5 bis 9 inkl. örtlicher Bauüberwachung

Die Versorgung einer Löschwasserpumpe stellt eine wesentliche technische Voraussetzung für die weitere geordnete Entwicklung und Erschließung des Projektgebietes dar. Die Maßnahme ist erforderlich, um die brandschutztechnischen und erschließungsbezogenen Grundlagen für die nachfolgenden Projekt- und Planungsschritte belastbar sicherzustellen.

Zum Zeitpunkt der Vorlagenbefassung befindet sich die Planung noch in der HOAI-Leistungsphase (Lph) 3. Die Entwurfsplanung ist dementsprechend noch nicht abgeschlossen und eine abschließende Kostenberechnung liegt daher noch nicht vor. Der Abschluss der Entwurfsplanung wird voraussichtlich im vierten Quartal 2026 erreicht.

Auf dieser Grundlage sollen anschließend die weiteren Planungsschritte sowie die bauliche Umsetzung vorbereitet werden. Aufgrund der bestehenden Abhängigkeiten, der Schnittstellen zu Grundstückseigentümern, Betreibern und weiteren Planungsbeteiligten sowie der erforderlichen Abstimmungen zur Leitungsführung ist eine belastbare Fortführung der Planung erforderlich. Ziel ist es, die technischen Rahmenbedingungen zu klären, die Kosten- und Entscheidungsgrundlagen weiter zu konkretisieren und die Maßnahme strukturiert in die nächsten Projektphasen zu überführen.

Die Mittel werden benötigt für:

- Ausführungsplanung,
- Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe,
- Objektüberwachung,
- Örtliche Bauüberwachung,
- Abstimmung mit beteiligten Planern, Betreibern und Eigentümern,
- Fortschreibung der Planungs- und Ausführungsgrundlagen,
- Begleitung der Umsetzung bis zur Fertigstellung und Dokumentation.

Die Beauftragung dieser fortführenden Leistungen ist erforderlich, um die Maßnahme baulich umsetzen und die Versorgung der Löschwasserpumpe fachgerecht, prüffähig und koordiniert herstellen zu können. Auf Basis der im Hinblick auf die aufgezeigten Leistungsbilder und die zu berücksichtigenden Leistungsphasen der fortgeschriebenen HOAI-Honorarermittlung ergibt sich nachfolgender Mittelbedarf.

Mittelbedarf: 173.000 €

3. Baumaßnahme zur Ertüchtigung der Versorgung der Löschwasserpumpe

Der Mittelbedarf basiert auf der vorliegenden, vorläufigen Kostenberechnung der mit der Planung beauftragten bremenports GmbH & Co. KG (bremenports) aus November 2025. Nach Abschluss der unter Punkt 2 benannten Planung soll auf dieser Grundlage die bauliche Umsetzung vorbereitet und realisiert werden.

Die Umsetzung ist erforderlich, um die technischen Voraussetzungen für eine dauerhaft funktionsfähige Versorgung der Löschwasserpumpe sicherzustellen. Die Maßnahme steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der weiteren Erschließung und Entwicklung des Projektgebietes sowie mit den Anforderungen an technische Infrastruktur, Sicherheit und Betriebsfähigkeit.

Die Mittel werden insbesondere benötigt für:

- Bauleistungen zur Herstellung der Versorgung (Medien, Energie sowie Elektro-, Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (EMSR)),
- Erforderliche Tiefbau- und Leitungsbauleistungen,
- Anpassungen an vorhandene technische Infrastruktur,
- Bauzeitliche Sicherungs- und Koordinationsmaßnahmen,
- Abstimmungen mit Betreibern, Eigentümern und weiteren Beteiligten,
- Dokumentation und Übergabe der hergestellten Anlagen.

Die Maßnahme ist projektkritisch, da eine nicht gesicherte Versorgung der Löschwasserpumpe zu weiteren Abhängigkeiten, Verzögerungen und Risiken in der Erschließungs- und Gesamtprojektentwicklung führen würde. Aus der auf Basis der Entwurfsplanung erstellten vorläufigen Baukostenberechnung ergibt sich der nachfolgende Mittelbedarf.

Mittelbedarf: 478.600 €

4. Ökologische Kartierung von Flora und Fauna, Entwidmung und Baufeldfreimachung Gleisbettgrundstücke

Die Leistungen sind erforderlich, um die weiteren planerischen und baulichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erschließung der betroffenen stadteigenen Grundstücksbereiche (gemäß der Rahmenplanung so genanntes „Gleisbett“) zu schaffen. Die Gleisbettgrundstücke stehen in funktionalem Zusammenhang mit Erschließungsfragen, Flächenverfügbarkeit, Baurecht, Naturschutzrecht, vorbereitenden Maßnahmen und möglichen Eingriffen in Bestandsstrukturen.

Die Mittel werden insbesondere benötigt für:

- Ökologische Kartierung von Flora und Fauna sowie den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag,
- Fachliche Prüfungen und Dokumentationen im Zusammenhang mit Eingriffen in den Baumbestand,
- Vorbereitung und Begleitung von Entwidmungsverfahren der Hafenbahnanlagen,
- Vorbereitende Maßnahmen zur Baufeldfreimachung inkl. begleitende Kampfmittelsuche,
- Abstimmungen mit Behörden, Eigentümern, Betreibern und weiteren Beteiligten,
- Herstellung belastbarer Grundlagen für nachfolgende Planungs- und Umsetzungsentscheidungen.

Die Finanzierung dieser Leistungen ist erforderlich, um die betroffenen Flächen rechtlich, fachlich und organisatorisch für die nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsschritte vorzubereiten und hierdurch Verzögerungen in den nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsprozessen zu vermeiden. Der hierfür angesetzte Mittelbedarf basiert auf einer Aufwandsschätzung der derzeit absehbaren Leistungen und berücksichtigt eine Bearbeitung über einen Zeitraum von zwei Jahren (u.a. derzeit laufende Prozesse zur ökologischen Kartierung und artenschutzrechtliche Bearbeitung, die in Inhalt und Umfang eng mit der zuständigen Genehmigungs- und Fachbehörde abgestimmt worden sind).

Mittelbedarf: 100.000 €

5. Rechtsberatungsleistungen

Die Notwendigkeit rechtlicher Beratung ergibt sich aus der Vielzahl komplexer eigentums-, vertrags-, genehmigungs- und vergaberechtlicher Fragestellungen im Projekt.

Hierzu zählen insbesondere Fragen im Zusammenhang mit Grunderwerb, Entwidmungen, Erschließungsverträgen, Betreiberanforderungen, Mitwirkungspflichten Dritter, Kostenbeteiligungen sowie der rechtssicheren Vorbereitung und Umsetzung weiterer Projektmaßnahmen.

Die Mittel werden benötigt, um anlassbezogen auf sich aus dem Projektverlauf ergebende rechtliche Fragestellungen reagieren, rechtliche Bewertungen einholen und Entscheidungsprozesse belastbar absichern zu können. Dies dient der Risikominimierung, der Vermeidung späterer Konflikte und der Sicherstellung einer rechtssicheren und geordneten Projektabwicklung. Die angestellte Aufwandsschätzung basiert auf gewonnenen Erfahrungen von bislang im Projekt tatsächlich angefallenen Rechtsberatungskosten im Rahmen eines bestehenden Rahmenvertrages mit einer Rechtsanwaltskanzlei.

Mittelbedarf: 57.600 €

6. Planungsmittel / Grundlagenplanung

Die Grundlagenplanung setzt sich aus Leistungen wie Gutachten, Konzepte, Untersuchungen und vorbereitende Planungsaufträge zusammen.

Die benötigten Planungsmittel dienen der Sicherstellung der kurzfristigen Handlungsfähigkeit des Projektes bei sich fortentwickelnden technischen, genehmigungsrechtlichen, eigentumsbezogenen und organisatorischen Fragestellungen sowie Fragestellungen durch veränderte Nutzungsanforderungen. Aufgrund der besonderen Komplexität des Gesamtprojektes Überseeinsel, der Vielzahl an beteiligten Akteuren sowie den engen Abhängigkeiten zwischen HWS, Altlasten, Erschließung, Verkehrsanlagenplanung, Städtebau und Stadtplanung, Nutzungsüberlegungen und -vorhaben Dritter, Bauleitplanung und Investorenprojekten entstehen fortlaufend Bedarfe an Ergänzungen und teilweise an (Neu-) Bewertungen sowie Einzelbetrachtungen und Vertiefungen sowie die Notwendigkeit Abhängigkeiten und Schnittstellen zu ermitteln, zu bewerten und produktiv zu gestalten.

Der Mittelansatz soll insbesondere ermöglichen, kurzfristig erforderliche Leistungen zu beauftragen, die zur weiteren Entscheidungsfindung, Risikobewertung, Genehmigungsvorbereitung und/oder Begründung benötigt werden. Hierzu können insbesondere zählen:

- Technische Gutachten und Machbarkeitsuntersuchungen,
- Ergänzende Varianten- und Konzeptprüfungen,
- Grundlagenuntersuchungen zu Erschließung, HWS, Altlasten, Entwässerung, Verkehr oder Flächenverfügbarkeit, Freiflächenentwicklung und Bauungskonzepten,
- Fachliche Stellungnahmen zur Vorbereitung von Behörden-, Ressort- oder Gremienentscheidungen,
- Vorbereitende Planungsleistungen zur Konkretisierung einzelner Projektbausteine,
- Untersuchungen zur Bewertung von Schnittstellen, Risiken und Folgewirkungen geänderter Rahmenbedingungen,
- Kurzfristige fachplanerische Unterstützungsleistungen zur Aufrechterhaltung des Projektfortschritts.

Die Bereitstellung dieser Planungsmittel ist erforderlich, da im Projektverlauf wiederholt kurzfristige fachliche Klärungsbedarfe entstehen, deren Bearbeitung Voraussetzung für weitere Entscheidungen oder nachfolgende Planungs- und Umsetzungsschritte ist.

Die Planungsmittel und die Grundlagenplanung stellen ein wesentliches Instrument dar, um auf fortschreitende Projektentwicklungen zeitnah reagieren und die Entscheidungsfähigkeit des Gesamtprojektes sichern zu können. Sie dienen der wirtschaftlichen und geordneten Projektfortführung, da Verzögerungen durch fehlende fachliche Grundlagen vermieden werden müssen.

Die Verwendung der Mittel erfolgt anlassbezogen unter Beachtung der jeweils einschlägigen vergabe-, haushalts- und projektbezogenen Vorgaben. Die bisherigen Erfahrungen aus der Projektbearbeitung zeigen, dass sich aufgrund der hohen Komplexität und der vielfältigen Abhängigkeiten des Projekts fortlaufend zusätzliche fachliche Fragestellungen und Anforderungen ergeben, die zum jeweiligen Planungszeitpunkt nicht abschließend vorhersehbar sind und häufig ergänzende Gutachter- und Planungsleistungen erfordern. Auf Basis der bisher gewonnenen Erfahrungen ergibt sich die nachfolgende Aufwandsschätzung.

Mittelbedarf: 200.000 €

C. Alternativen

Ein Verzicht auf zusätzliche Finanzmittel oder eine lediglich reduzierte Fortführung der technischen Projektsteuerung und zusätzlicher notwendiger Maßnahmen wird nicht empfohlen. In beiden Fällen wäre die Steuerungsfähigkeit des Projekts mindestens bis zum Meilenstein „Abschluss der Genehmigungsplanung/Genehmigungsverfahren Verkehrsanlagen „Auf der Muggenburg“ im 3. Quartal 2029“ nicht gesichert. Dies würde zu erheblichen Verzögerungen, Qualitätsverlusten und wiederum weiteren späteren Mehrkosten führen, die Umsetzung der politisch beschlossenen Ziele und die Realisierung von privaten Projektentwicklungen gefährden. Zudem könnten zentrale Anforderungen und Interessen Dritter (z. B. Investoren, Behörden) nicht mehr erfüllt werden. Ein derartiges Vorgehen widerspricht den politischen Beschlüssen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Finanzielle Auswirkungen

Mit der Vorlage ergeben sich finanzielle Auswirkungen.

Für die weitere Projektbearbeitung für den Zeitraum 2027 bis einschließlich des 3. Quartals 2029 ergibt sich ein Mittelbedarf in Höhe von insgesamt 2.617.700 €. Es werden sich auch nach diesem Betrachtungszeitraum weitere Mittelbedarfe für Planungs-, Gutachter- und Baukosten ergeben, wobei auf Basis der heutigen Kenntnisse davon auszugehen ist, dass der Anteil an Baukosten deutlich überwiegen wird (im Wesentlichen durch die bauliche Umgestaltung der Straßen „Auf der Muggenburg“ und der Erschließungsstraßen „Hoerneckestraße“ und „Stephanikirchenweide“).

Nr.	Leistungs-/Kostenposition	Ansatz [€]	2026 [€]	2027 [€]	2028 [€]	2029 [€]
1	Verlängerung der Technischen Projektsteuerung bis Q3/2029	1.608.500		643.400	643.400	321.700
2	Planungsleistungen für die Ertüchtigung der Versorgung der Löschwasserpumpe, HOAI-Lph. 5 bis 9 inkl. örtlicher Bauüberwachung	173.000		173.000		
3	Baumaßnahme für die Ertüchtigung der Versorgung Löschwasserpumpe	478.600		478.600		
4	Ökologische Kartierung von Flora und Fauna, Entwidmung und Baufeldfreimachung Gleisbettgrundstücke	100.000		50.000	50.000	
5	Rechtsberatungsleistungen	57.600	5.800	23.000	23.000	5.800
6	Planungsmittel / Grundlagenplanung für allgemeine Gutachten, Konzepte, technische Untersuchungen und vorbereitende Planungsaufträge	200.000		70.000	70.000	60.000
	Gesamtbedarf	2.617.700	5.800	1.438.000	786.400	387.500

Tabelle 1 Finanzierungsbedarf

Der prognostizierte Mittelabfluss für die Jahre 2026 bis 2029 teilt sich wie folgt auf:

Jahr	2026 [€]	2027 [€]	2028 [€]	2029 [€]	Summe [€]
Finanzierungsbedarf	5.800	1.438.000	786.400	387.500	2.617.700
davon VE-Bedarf		1.438.000	786.400	387.500	2.611.900

Tabelle 2 Finanzierungsbedarf gerundet nach Jahren

Der Mittelbedarf in Höhe von 2.617.700 € für die Jahre 2026 bis 2029 wird aus veranschlagten Mitteln bei der Haushaltstelle 3708/884 40-4 „An das Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ geleistet.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mittelbedarfe von 2027 bis 2029 ist die Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung bei der genannten Hst. 3708/884 40-4 in Höhe von 2.611.900 € mit den folgenden Abdeckungsbeträgen 2027: 1.438.000 €, 2028: 786.400 € und 2029: 387.500 € erforderlich. Der entsprechende Antrag ist als Anlage 1 beigefügt.

Im Rahmen der aktuellen maßnahmenbezogenen Investitionsplanung 2026 bis 2029 des beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplans des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt sind bereits Mittel in Höhe von insgesamt 6.040.634 € für die Überseeinsel vorgesehen.¹

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

¹ Gemäß dem am 01.10.2025 beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplan des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt ist die Mittelverteilung für die Jahre wie folgt vorgesehen: 2026: 1.354 T€, 2027: 1.486 T€, 2028: 1.342 T€, 2029: 1.858 T€.

Nach 2004 und 2012 wurde diese regionalwirtschaftliche Bewertung der Überseestadt (sog. Prognos-Studie) zuletzt 2019 aktualisiert. Die nächste Aktualisierung erfolgt 2026. Hierbei sollen auch die aktuellen Erkenntnisse für die Entwicklung der Überseeinsel insbesondere im Hinblick auf Kosten, Entwicklungszeitraum und Nutzungskonzept Berücksichtigung finden. Die aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung wird voraussichtlich Anfang 2027 den politischen Gremien vorgelegt.

Die aktuelle 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) 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. 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). 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 Untersuchung von 2019 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 daher auch wirtschaftlich betrachtet ein Erfolg.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind mit der Senatsvorlage nicht verbunden.

Genderprüfung

Im Rahmen der Planungen und bei Beteiligungsverfahren in der Überseestadt werden explizit die unterschiedlichen Auswirkungen auf alle Geschlechter als öffentlicher Belang berücksichtigt. Alters- und geschlechterspezifische Anforderungen finden somit in den vorgestellten Maßnahmen Eingang.

Die Weiterentwicklung der Überseestadt (hier Überseeinsel) berücksichtigt die Verfolgung von Gender-Aspekten. Sie verbessern die Voraussetzungen für eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe aller Personengruppen am Alltags- und Berufsleben.

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:

Voraussichtlich erhebliche Zunahme der Treibhausgasemissionen.

Emissionen von mehr als 50 t CO₂e pro Jahr.

Die dargestellte Zunahme von Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO₂e jährlich ist im Kontext der städtebaulichen Entwicklung der Überseeinsel differenziert zu bewerten. Das Vorhaben basiert auf der politisch beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanung und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Dadurch wird eine Nachverdichtung auf bereits vormals industriell und gewerblich genutzten Flächen ermöglicht, anstatt Neuflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Die Umgestaltung des Areals beinhaltet neben der Schaffung von Wohn-, Bildungs- und Gewerbeflächen auch eine gezielte Aufwertung durch die Errichtung hochwertiger Grünanlagen. Damit wird eine teilweise Entsiegelung erreicht, die gegenüber dem bisherigen ausschließlich industriellen Nutzungszustand eine ökologische Verbesserung darstellt. Zugleich trägt die Einbindung von Grün- und Freiflächen zu einer klimaangepassten Quartiersentwicklung bei.

Soweit wirtschaftlich vertretbar, erfolgen zudem der Erhalt und die Aufwertung vorhandener Bausubstanz („graue Energie“). Diese Vorgehensweise reduziert den Bedarf an energieintensiven Neubauten und unterstützt Ressourcenschonung sowie Abfallvermeidung. Darüber hinaus werden vormals brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt, was zur städtebaulichen Stabilisierung und Belebung des Quartiers beiträgt.

Insgesamt sind die bilanzierten zusätzlichen Emissionen vor allem der Entwicklung von Baumaßnahmen geschuldet. Langfristig sind jedoch auch kompensierende Effekte durch Flächenrecycling, Grünanlagen und den sparsamen Umgang mit Ressourcen zu erwarten, so dass die Maßnahme im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung eine positive Gesamtwirkung entfalten kann.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft, dem Senator für Finanzen sowie der Senatskanzlei ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts entgegen. Datenschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Durchführung der dargestellten Maßnahmen (Planungs-, Gutachter- und Baukosten) im Rahmen der Entwicklung des Gebietes Überseeinsel und der dargestellten Finanzierung der damit verbundenen aufgezeigten Mittelbedarfe für die in Höhe von insgesamt 2.617.700 € zu.

2. Der Senat stimmt zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mittelbedarfe der Erteilung einer veranschlagten Verpflichtung bei der Haushaltsstelle 3708.884 40-4 „An das Sonstige Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ in Höhe von insgesamt 2.611.900 € mit Abdeckung in den Jahren 2027–2029 (2027: 1.438.000 €, 2028: 786.400 €, 2029: 387.500 €) 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 (VE)
2. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU)



Anlage zur Vorlage Sonstiges Sondervermögen Überseestadt - Entwicklungsgebiet Überseeinsel -
Herstellung der öffentlichen Infrastruktur - Baukosten und weitere P

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

Kameraler Finanzdaten:

☐ neue
Hst. : 3708/884 40-4 An das SV Überseestadt f. Erschließungsmaßnahmen

BKZ : 700, FBZ:

Zur Verfügung stehen:		nachrichtlich	
INSGESAMT (Anschlag)	11.000.000,00 €	valutierende VE	5.144.540,00 €
Hiervon bereits erteilt	3.373.500,00 €		

2.611.900,00 €	Erteilung der veranschlagten VE
-----------------------	--

Abdeckung der beantragten Verpflichtungsermächtigung
2026 : € 2027 : 1.438.000,00 € 2028 : 786.400,00 €
2029 : 387.500,00 € 2030 : € 2031 : €
2032 : € 2033 : € 2034 : €
2035 ff: €

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

Für die weitere Projektbearbeitung für den Zeitraum 2027 bis einschließlich des 3. Quartals 2029 ergibt sich ein Mittelbedarf in Höhe von insgesamt 2.617.700 €. Es werden sich auch nach diesem Betrachtungszeitraum weitere Mittelbedarfe für Planungs-, Gutachter- und Baukosten ergeben, wobei auf Basis der heutigen Kenntnisse davon auszugehen ist, dass der Anteil an Baukosten deutlich überwiegen wird (im Wesentlichen durch die bauliche Umgestaltung der Straßen „Auf der Muggenburg“ und der Erschließungsstraßen „Hoerneckestraße“ und „Stephanikirchenweide“).

Der Mittelbedarf in Höhe von 2.617.700 € für die Jahre 2026 bis 2029 wird aus veranschlagten Mitteln bei der Haushaltstelle 3708/884 40-4 „An das Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ geleistet. Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mittelbedarfe von 2027 bis 2029 ist die Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung bei der genannten Hst. 3708/884 40-4 in Höhe von 2.611.900 € mit den folgenden Abdeckungsbeträgen 2027: 1.438.000 €, 2028: 786.400 € und 2029: 387.500 € erforderlich. Der entsprechende Antrag ist als Anlage 1 beigelegt.

Im Rahmen der aktuellen maßnahmenbezogenen Investitionsplanung 2026 bis 2029 des beschlossenen Wirtschafts- und Finanzplans des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt sind bereits Mittel in Höhe von insgesamt 6.040.634 € für die Überseeinsel vorgesehen.

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

Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation

Bremen, 18. August 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:

Datum: 21.08.2026

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt (SVÜSS)
Entwicklungsgebiet Überseeinsel – Herstellung der öffentlichen Infrastruktur
Bewilligung von zusätzlichen Planungsmitteln

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit ☐ einzelwirtschaftlichen
☒ gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

☐ Rentabilitäts-/Kostenberechnung ☐ Barwertberechnung ☐ Kosten-Nutzen-Analyse
☒ Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

☐ Nutzwertanalyse ☐ ÖPP/PPP Eignungstest ☐ Sensitivitätsanalyse ☒ Sonstige (s. qualitative
Bewertung in der Vorlage bei „Wirtschaftlichkeitsuntersuchung“)

Anfangsjahr der Berechnung: 2026

Betrachtungszeitraum (Jahre): 20

Unterstellter Kalkulationszinssatz: 3,8%

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Best-Case (BC)	1
2	Worst-Case (WC)	2
3		

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 zuletzt in 2019 aktualisiert. 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 Bestandarbeitsplätze 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). 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). 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. Aktuell wird die Aktualisierung der regionalwirtschaftlichen Bewertung vorbereitet. Die Ergebnisse werden in 2026 erwartet.

Weitergehende Erläuterungen

--

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

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

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
-----	-------------	------------	--------------

Datum: 21.08.2026

1	Einwohner:innen	EW	8.700 – 9.300
2	Private Investitionen	€	2,61 -3,19 Mrd. €
3	Neue Arbeitsplätze	AP	17.800 - 19.900

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 am erfolgt.

☐ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:
Ausführliche Begründung