

**Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.12.2023**

**„Überseestadt: Geschäftsbesorgung Sonstiges Sondervermögen Überseestadt  
– Projektsteuerung im Rahmen des Investitionsplanes (Wirtschaftsplan  
2024/25)“**

**A. Problem**

Die Entwicklung der Überseestadt (ÜSS) wird gemäß der vom Senat im Juni 2000 beschlossenen Entwicklungskonzeption, dem am 25. März 2003 beschlossenen Masterplan und den darauf aufbauenden weiteren Rahmen- und Quartiersplanungen 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 Hafendreiecke rechts der Weser zugewiesen. Dies erfolgte seinerzeit, ohne dass der entsprechend anteilige konsumtive Eckwert aus dem Haushalt des Hafendressorts ebenfalls übertragen wurde. Das SVÜSS dient dem Zweck, das Entwicklungskonzept zur Umstrukturierung der Hafendreiecke rechts der Weser und die Umsetzung des Masterplans zu finanzieren.

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

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde unbefristet abgeschlossen, die Vergütung wird bislang jeweils unter Berücksichtigung der verfügbaren Mittel im SVÜSS festgesetzt. Die Vergütung der Geschäftsbesorgung, d.h. der Personalkosten, erfolgt bislang insgesamt aus der Liquidität des SVÜSS.

Derzeit und seit Längerem erkennbar gibt es eine Verminderung der Umsatzerlöse des SVÜSS, die insbesondere aus sinkenden oder stagnierenden Erlösen aus Grundstücksverkäufen resultiert. Dies ist trotz grundsätzlich steigender Bodenwerte im Ortsteil Überseestadt in dem begrenzten und stetig sinkenden Potenzial an vermarktbareren Flächen begründet.

Auf Grund des stetig sinkenden Flächenpotenzials werden sukzessiv weniger Erträge aus Grundstücksverkäufen generiert. Mit Abschluss der Entwicklung der bremischen Flächen in der Überseestadt werden perspektivisch keine Grundstückserlöse mehr erzielt werden können; nur noch Regelerträge in Form von Mieten und Erbbauzinsen.

Die Liquidität des SVÜSS lässt aber bereits jetzt schon keine vollumfängliche Finanzierung der Geschäftsbesorgungsvergütung mehr zu. Bezüglich weiterer Details und Hintergründe wird auf die Ausführungen in der beigefügten Anlage 2 verwiesen.

Infolgedessen ist die Finanzierung der mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag verbundenen, aktivierbaren Aufwendungen, d.h. die mit der Umsetzung des Investitionsplanes (Wirtschaftsplan 2024/25) verbundene Projektsteuerung der WFB, für die Jahre 2024 und 2025 nunmehr aus Haushaltsmitteln sicherzustellen.

## B. Lösung

Seit der Gründung des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt (2001) wird die Geschäftsbesorgung auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die WFB geleistet. Die Vergütungen für die Leistungserbringung der WFB werden als Selbstkostenfestpreise inklusive des allgemein üblichen Gewinnzuschlages in Höhe von 3,5 % vereinbart.<sup>1</sup> Das Stundenvolumen der WFB in einzelnen Geschäftsbereichen, bspw. Erschließung, Hochbau, Projektentwicklung, lässt sich aufgrund des in den zurückliegenden Jahren dokumentierten jeweiligen Stundenaufwandes und im Hinblick der im Wirtschaftsplan für die kommenden Jahre erkennbaren Aufgaben auch für Folgejahre ermitteln. Der Stundensatz ist basierend auf einer bei der WFB eingeführten Kostenstellenrechnung auf Vollkostenbasis dargestellt.

Für die Leistungen der WFB im Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag, hier die Leistungen der Projektsteuerung im Rahmen des Investitionsplanes (Wirtschaftsplan 2024/25), wird für die Geschäftsbereiche Erschließung, Hochbau und Projektentwicklung in 2024 mit Aufwendungen in Höhe von 1.330.150 € brutto (entspricht ca. 13.710 Stunden) und in 2025 in Höhe von 1.292.850 € brutto gerechnet (entspricht ca. 12.850 Stunden; siehe auch Tabelle 1).

Leistung	Stunden		Vergütung 2024			Stunden	Vergütung 2025		
	2023	2024	Stunden- satz [€*]	Vergütung		2025	Stunden- satz [€*]	Vergütung	
	nach- richtlich			€ netto	€ brutto*			€ netto	€ brutto*
Erschließung	8.860	8.344	79	661.345	787.000	7.484	82	613.987	730.650
Hochbau	2.637	4.357	83	361.500	430.190	4.357	86	374.179	445.280
Projekt- entwicklung	1.006	1.006	94	94.926	112.960	1.006	98	98.256	116.930
<b>Summe*</b>	12.500	13.710		1.117.770	1.330.150	12.850		1.086.420	1.292.850

Tabelle 1: Kostenübersicht (\*gerundet) der Geschäftsbereiche Erschließung, Hochbau, Projektentwicklung – gemäß Investitionsplan 2024/25

<sup>1</sup> Auf Basis der Verordnung PR Nr. 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen auf einer vorkalkulatorischen Ermittlung, bei der sich die Grundkostenelemente des Preises (Stundensatz und Stundenvolumen) vor Erstellung der Leistung hinreichend bemessen lassen.

Die aufgezeigten Stundenkontingente ergeben sich aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre sowie der für 2024 und 2025 erwarteten Aufgabenstellungen und Maßnahmen basierend auf dem aktuellen Entwurf des Haushalts- und Wirtschaftsplanes für die entsprechenden Jahre. Diese stellen sich in den einzelnen Dienstleistungsbereichen wie folgt dar:

### Erschließung

Zu den Aufgaben im Bereich Erschließung gehört der komplette Bereich 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 zu Altlasten, Immissionsuntersuchungen sowie von städtebaulichen Konzepten. Die für diese Aufgaben zuständigen Ressorts sind hierbei eng eingebunden.

Besondere Schwierigkeiten liegen in der Umnutzung im Bestand. Bei fast jeder Baumaßnahme bestehen nicht vorhersehbare Faktoren, 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. von Kajen, als in den Bestandsunterlagen vermerkt.

In vielen Bereichen wird die öffentliche Erschließung parallel mit den privaten Investitionen 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:

- Hochwasserschutzmaßnahmen in der ÜSS
- Erschließung Hafenkante Nord (sogenanntes „Zukunftsquartier Piek 17“)
- Herstellung Verkehrsknotenpunkt „Auf der Muggenburg“
- Herstellung von Grünanlagen (Hilde-Adolf-Park, Franz-Pieper-Karree)
- Erschließung Überseeinsel und Entwicklung der dortigen Teilquartiere
- Umsetzung des Konzeptes zur Weiterentwicklung des Holz- und Fabrikenhafens und hier insbesondere die Sanierungen von Straßen im Bestand
- Verkehrsmaßnahmen (Stichworte: Straßenbahn, Fährverkehre)

### Hochbau

Neben den Erschließungsmaßnahmen gehört auch die Überwachung und Sanierung/Modernisierung von Bestandsgebäuden zu den Aufgaben der Erschließungs- und Hochbauabteilung der WFB. In den nächsten Jahren stehen bspw. die Modernisierung des Hafenhauses (bremenports, Zollamt) und der Umgang mit den Schuppen 4 und 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 größere Projekte angesetzt und aufgegriffen. Im Bereich der Hafenkante Nord soll das sog. Projekt „Energiehaus“ entstehen. Dieses Projekt ist ein Schwerpunkt in der Projektentwicklung.

Die Finanzierung bedarf der Zustimmung des Senats.

### **C. Alternativen**

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

### **D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen**

#### Finanzielle Auswirkungen

Die Geschäftsbesorgung für die maßnahmenbezogene Investitionsplanung<sup>2</sup> des Sondervermögens Überseestadt beläuft sich in 2024 auf 1.330.150 € sowie in 2025 auf 1.292.850 € (siehe Tabelle 2). Die Geschäftsbesorgung ist finanziell über entsprechende Verpflichtungsermächtigung abzusichern.

Die Finanzierung soll nunmehr zum großen Teil über die Eckwerte bzw. aus veranschlagten Mitteln bei der Haushaltsstelle 3708.884 40-4 „An das Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen (o. EFRE)“ und nur noch anteilig über die Liquidität des SVÜSS dargestellt werden.

Die benötigten finanziellen Mittel für die entsprechende Projektsteuerung der Geschäftsbereiche Erschließung, Hochbau und Projektentwicklung sollen anteilig über die Eckwerte der Haushaltsstelle 3708.884 40-4 „An das Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ und anteilig über die Liquidität des SVÜSS dargestellt werden.

Bei der Haushaltsstelle 3708.884 40-4 „An das Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ wurden im Rahmen der HH-Aufstellung von bei dieser Haushaltsstelle insgesamt veranschlagten Mitteln in Höhe von 2,473 Mio. € in 2024 und 2,627 Mio. € in 2025 finanzielle Mittel für 2024 in Höhe von 1.120.000 € und 2025 in Höhe von 1.160.000 € für die entsprechende Projektsteuerung der Geschäftsbereiche Erschließung, Hochbau und Projektentwicklung vorgesehen.

Für die anteilige Finanzierung der Projektsteuerungskosten über die Haushaltsstelle 3708.884 40-4 in 2024 in Höhe von 1.120.000 € und in 2025 in Höhe von 1.160.000 € ist zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mittelbedarfe die Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 2,280 Mio.€ erforderlich. Der entsprechende VE-Antrag ist als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

Die im Haushalt vorgesehenen Mittel für die Jahre 2024 und 2025 decken die benötigten Bedarfe für die Geschäftsbesorgung nicht vollständig ab. Die Finanzierung des Restbedarfes soll aus der (noch vorhandenen) Liquidität des SVÜSS abgedeckt

---

<sup>2</sup> Hier Projektsteuerung der Geschäftsbereiche Erschließung, Hochbau und Projektentwicklung.

werden.

Der Mittelbedarf aus dem SVÜSS beträgt 2024 210.150 € und 2025 132.850 € und kann innerhalb der vorhandenen Liquidität dargestellt werden.

Die insgesamt zu finanzierenden Projektsteuerungskosten (Vergütung) für die maßnahmenbezogene Investitionsplanung in Höhe von 2.623.000 € sind in den Entwürfen der Haushalts- und Wirtschaftsplanaufstellung für 2024/2025 enthalten und teilen sich wie folgt auf:

Leistung	Gesamt	2024	2025
	Kosten	Vergütung	Vergütung
	€	€	€
Erschließung	1.517.650	787.000	730.650
Hochbau	875.460	430.190	445.280
Projekt-entwicklung	229.890	112.960	116.930
<b>Summe</b>	<b>2.623.000</b>	<b>1.330.150</b>	<b>1.292.860</b>
DAVON:			
Hst. 3708.884 40-4	2.280.000	1.120.000	1.160.000
SVÜSS	343.000	210.150	132.850
<b>Summe</b>	<b>2.623.000</b>	<b>1.330.150</b>	<b>1.292.850</b>

Tabelle 2: Finanzierungsübersicht: Mittelbedarf nach Jahren (gerundet)

### 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. Prognos-Studie) zuletzt in 2019 aktualisiert (siehe auch Anlage 3).

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) 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 EUR 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. EUR (worst-case) bzw. 556,8 Mio. EUR (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. EUR (worst-case) und 34,9 Mrd. EUR (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 daher auch wirtschaftlich betrachtet ein Erfolg.

#### Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

#### Gender-Prüfung

Bei der der Vorlage zugrundeliegenden Maßnahme handelt es sich um die Projektsteuerung im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages (GBV) Sondervermögen Überseestadt (2009) zur Erfüllung der Regelaufgaben im Rahmen des Investitionsplanes (Wirtschaftsplan 2024/25).

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Die (Weiter-)Entwicklung der Überseestadt betrifft alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Die dem GBV zugrundeliegenden Regelaufgaben, z.B. in den Bereichen Erschließung, Hochbau, Flächenvermarktung, Gewerbeentwicklung usw.) verbessern die Voraussetzungen für eine gleichberechtigte Teilhabe aller Personengruppen am Erwerbsleben. Im Zuge der Projektsteuerung werden Gender-Aspekte berücksichtigt.

#### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei 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 Bereitstellung der finanziellen Mittel für die Projektsteuerung zur Umsetzung Investitionsplanes für die Jahre 2024 und 2025 im Rahmen der Geschäftsbesorgung für das Sondervermögen Überseestadt in Höhe von insgesamt 2.623.000 € für die Jahre 2024 bis 2025 zu.
2. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung bei der Hst. 3708.88440-4 „An das Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen“ in Höhe von

2.280.000 € und der damit verbundenen Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung mit Abdeckung im Jahr 2024 in Höhe von 1.120.000 € und im Jahr 2025 in Höhe von 1.160.000 € zu.

3. Der Senat stimmt darüber hinaus der Bereitstellung der weiterhin benötigten Mittel für die Geschäftsbesorgung aus dem Sonstigen Sondervermögen Überseestadt im Rahmen seiner Liquidität im Jahr 2024 in Höhe 210.150 € und im Jahr 2025 in Höhe von 132.850 € zu.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Transformation, die 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.
5. Der Senat nimmt den Sachstandsbericht „Sonstiges Sondervermögen Überseestadt: Liquidität“ zur Kenntnis.

#### **Anlagen:**

1. Verpflichtungsermächtigung (VE)
2. Sachstandsbericht Sonstiges Sondervermögen Überseestadt: Liquidität
3. WU-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung



**Anlage zur Vorlage** „Sonstiges Sondervermögen Überseestadt: Geschäftsbesorgung  
Sondervermögen Überseestadt – Projektsteuerung im Rahmen des Investitionsplanes (Wirtschaftsplan  
2024/25)“

**Haushalt der Freien Hansestadt Bremen 2024**

**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**

<b>INSGESAMT (Anschlag)</b>	<b>2.472.000,80 €</b>	valutierende VE	0,00 €
Hiervon bereits erteilt	0,00 €		

<b>2.280.000,00 €</b>	<b>Erteilung der veranschlagten VE</b>
-----------------------	--

**Abdeckung** der beantragten Verpflichtungsermächtigung

2023 :	€	2024 :	1.120.000,00 €	2025 :	1.160.000,00 €
2026 :	€	2027 :	€	2028 :	€
2029 :	€	2030 :	€	2031 :	€
2032 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**

beigefügt.  
 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 Arbeit



## Begründung

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 Hafendreiecke rechts der Weser zugewiesen. Dies erfolgte seinerzeit, ohne dass der entsprechend anteilige konsumtive Eckwert aus dem Haushalt des Hafendressorts ebenfalls übertragen wurde. Das SVÜSS dient dem Zweck, das Entwicklungskonzept zur Umstrukturierung der Hafendreiecke rechts der Weser und die Umsetzung des Masterplans zu finanzieren.

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

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wurde unbefristet abgeschlossen, die Vergütung wird bislang jeweils unter Berücksichtigung der verfügbaren Mittel im SVÜSS festgesetzt. Die Vergütung der Geschäftsbesorgung, d.h. der Personalkosten – hier die im Rahmen des Investitionsplanes (Teil des Wirtschaftsplanes des SVÜSS) für die Bereiche Erschließung, Hochbau und Projektentwicklung angesetzt sind –, erfolgt aus der Liquidität des SVÜSS. Derzeit und seit Längerem erkennbar gibt es eine Verminderung der Umsatzerlöse des SVÜSS, die insbesondere aus sinkenden oder stagnierenden Erlösen aus Grundstücksverkäufen resultiert. Dies ist trotz grundsätzlich steigender Bodenwerte im Ortsteil Überseestadt in dem begrenzten und stetig sinkenden Potenzial an vermarktbareren Flächen begründet.

Die Finanzierung der mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag verbundenen Aufwendungen – hier Projektsteuerung im Rahmen des Investitionsplanes (Wirtschaftsplan 2024/25) – der WFB ist für die Jahre 2024 und 2025 sicherzustellen.

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

SWHT  
Jens Güse  
Telefonnummer

Bremen,

## VERFÜGUNG

1.  Wie beantragt genehmigt.  
 Genehmigt mit der Maßgabe, dass
  
2. Ausfertigungen mit der Bitte um Kenntnisnahme an
  - 
  - den Rechnungshof
  - Landeshauptkasse – SG IX, DV 01 –
  - 
  -

Bremen,

Der Senator für Finanzen  
Im Auftrag

**Sachstandsbericht Sonstiges Sondervermögen Überseestadt: Liquidität**

**Anlage 2  
zur Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.12.2023**

**1. Sachdarstellung**

Die Entwicklung der Überseestadt wird gemäß der vom Senat im Juni 2000 beschlossenen Entwicklungskonzeption, dem am 25. März 2003 beschlossenen Masterplan Überseestadt und den darauf aufbauenden weiteren Rahmen- und Quartiersplanungen 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. Dies erfolgte seinerzeit, ohne dass der entsprechend anteilige konsumtive Eckwert aus dem Haushalt des Häfenressorts ebenfalls übertragen wurde. Das SVÜSS dient dem Zweck, das Entwicklungskonzept zur Umstrukturierung der Hafenreviere rechts der Weser und die Umsetzung des Masterplans zu finanzieren.

Zu- und Abgänge erfolgen im Rahmen der Bewirtschaftung des Sondervermögens. Die Einnahmen aus der Verwertung der zugewiesenen Grundstücke sowie die Einnahmen aus der Verwaltung stehen dem SVÜSS zu.<sup>1</sup> Dem gegenüber stehen die mit den Liegenschaften und öffentlichen Infrastrukturen verbundenen Aufwendungen, die auch durch das SVÜSS zu leisten sind.

Das Sondervermögen ist für einen nicht näher bestimmten Handlungszeitraum / für den im Ortsgesetz definierten Zweck, der Umsetzung des oben genannten Entwicklungskonzeptes ausgelegt.<sup>2</sup> Nach der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes / des Masterplans bzw. nach der angestrebten Transformation des Standortes entfällt damit auch der Zweck der Errichtung eines SVÜSS. In der Logik der eingerichteten Sondervermögen des Landes wäre dementsprechend das SVÜSS aufzuheben sowie das Anlagevermögen des SVÜSS auf die anderen SV der FHB zu übertragen.

Mit dem Erfolgsplan des SVÜSS werden die Erträge (Umsatzerlöse) und Aufwendungen (bezogene Leistungen) aufgeführt. Die Umsatzerlöse bestehen hierbei aus den Erlösen aus

---

<sup>1</sup> In der Regel werden Umsatzerlöse des SVÜSS (wie z.B. Mieten, Erbbauzinsen) für bezogene Leistungen (z.B. Unterhaltungsaufwendungen, Sanierungen und Geschäftsbesorgungsentgelte) eingesetzt. Grundstückserlöse aus Flächenverkäufen sollen nach Möglichkeit in Maßnahmen zur (Weiter-)Entwicklung der Überseestadt investiert werden.

<sup>2</sup> Gemäß § 2 des Ortsgesetzes über die Errichtung eines „sonstigen Sondervermögens Überseestadt“ dient das Sondervermögen ausschließlich dem Zweck, das Entwicklungskonzept zur Umstrukturierung der Hafenreviere rechts der Weser in Bremen zu finanzieren, insbesondere auch durch kreditäre Vorfinanzierung der erforderlichen Aufwendungen und Investitionen.

Grundstücks- und Immobilienverkäufen sowie Mieten und Erbbauzinsen. Die Erträge sollen überwiegend zur Deckung der laufenden Ausgaben genutzt wurden.

Derzeit und seit Längerem erkennbar gibt es eine Verminderung der Umsatzerlöse, die insbesondere aus sinkenden oder stagnierenden Erlösen aus Grundstücksverkäufen resultiert. Dies ist trotz grundsätzlich steigender Bodenwerte im Ortsteil Überseestadt in dem begrenzten und stetig sinkenden Potenzial an vermarktbareren Flächen begründet.

Auf Grund des stetig sinkenden Flächenpotenzials werden sukzessiv auch weniger Erlöse aus Grundstücksverkäufen generiert. Mit Abschluss der Entwicklung der bremischen Flächen in der Überseestadt werden perspektivisch keine Grundstückserlöse mehr erzielt werden können (nur noch Regeleinnahmen in Form von Mieten und Erbbauzinsen). Diese kritische Vorausschau wird mit den Abbildungen 1-3, der Flächenbilanz für die Überseestadt, der Vermarktungsleistungen der letzten 15 Jahre und der prognostizierten Dispositionsreserve bis 2027 untermauert.

Projekt	Nettofläche Gesamtprojekt	davon bisher erschlossen	nicht erschlossen	davon nicht mehr verfügbar	davon Optionen	davon reserviert	davon frei	vermarktbarere Fläche		
								gesamt	erschlossen/Dispor.	nicht erschlossen
Hafenvorstadt	28,5	28,5	0,0	28,4	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Hafenkante	21,8	12,3	9,5	9,0	0,0	0,0	12,8	12,8	3,3	9,5
Holz-und Fabrikenhafen	66,5	66,5	0,0	64,8	0,0	1,5	0,2	1,7	1,7	0,0
Europahafen	62,9	62,9	0,0	59,3	0,0	0,7	2,9	3,6	3,6	0,0
Überseeinsel	26,3	16,0	10,3	21,0	0,0	0,0	5,3	5,3	0,0	5,3
<b>Überseestadt gesamt</b>	<b>206,0</b>	<b>186,2</b>	<b>19,8</b>	<b>182,5</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>21,2</b>	<b>23,5</b>	<b>8,7</b>	<b>14,8</b>

Abbildung 1 Flächenbilanz Überseestadt Stand 31.03.2023

Vermarktungsleistung der letzten 15 Jahre nach Verträgen in ha (ohne Optionen)																
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	durchschnittliche jährl. Vermarktung
Überseestadt	10,4	2,4	5,7	4,2	2,1	6,3	4,7	0,7	5,6	6	0,8	5,9	1,1	0,7	0,2	3,8

Abbildung 2 Vermarktungsleistung der letzten 15 Jahre nach Verträgen in ha (ohne Optionen)

Dispositionsreserve - Prognostizierte Entwicklung der Dispositionsreserve bis 2027 (in ha)																
	31.12.2022	2023 (Prognose)			2024 (Prognose)			2025 (Prognose)			2026 (Prognose)			2027 (Prognose)		
	Res.	Erschl.	Verm.	Res.	Erschl.	Verm.	Res.	Erschl.	Verm.	Res.	Erschl.	Verm.	Res.	Erschl.	Verm.	Res.
Überseestadt	8,7	0,0	0,5	8,2	0,0	0,4	7,8	9,5	0,5	16,8	0,0	2,3	14,5	10,3	2,5	22,3

Abbildung 3 Dispositionsreserve - Prognostizierte Entwicklung der Dispositionsreserve bis 2027 (in ha)

Die aufgezeigte Flächenentwicklung bedeutet, dass es künftig deutlich geringere Erlöse aus Flächenverkäufen geben wird und die Erzielung von Grundstückserlösen bzw. die Erhöhung der Erträge aus Erbbaurechten perspektivisch endlich ist.

Parallel werden mit der Entwicklung der Überseestadt zunehmend hochwertige Grün- und Verkehrsflächen geschaffen, mit denen entsprechende Unterhaltungs- und Instandhaltungsaufwendungen verbunden sind. Diese Aufwendungen müssen bislang noch durch das SVÜSS finanziert werden.

Perspektivisch werden somit fortwährend die laufenden Aufwendungen des SVÜSS erhöht, denen keine entsprechenden Regelerträge gegenüberstehen. Die endlichen Einnahmen aus Grundstückserlösen können nicht zur (weiteren) Deckung der laufenden Aufwendungen

verwendet werden. Das sich daraus ergebende Liquiditätsdefizit muss dann durch die FHB kompensiert werden<sup>3</sup>, so dass ein dauerhafter Bedarf an (konsumtiven) Zuführungen entsteht.

Neben der Deckung von Aufwendungen, haben die Eigenmittel des SVÜSS auch immer wesentlich zur Finanzierung der notwendigen Maßnahmen/Investitionen und damit zur Entlastung des Haushaltes beigetragen.

Sonst. Sondervermögen:		Sondervermögen Überseestadt									
Angaben in T€											
Lfd. Nr. in GuV	Bezeichnung	2018	2019	2020	2021	Vorläufiges Ist 2022	Prognose 2023	Planjahr 2024	Planjahr 2025	Planjahr 2026	Planjahr 2027
1a	Umsatzerlöse (Mieten und Erbbauzinsen)	2.130	2.153	2.129	2.104	2.053	2.028	1.800	1.800	1.800	1.800
1b	übrige Erlöse (aus Betr.- und Heizkosten)	349	258	273	308	309	204	200	200	200	200
3	Sonstige Erträge	100	213	307	182	31	0	0	0	0	0
	<b>Summe Einnahmen</b>	<b>2.579</b>	<b>2.624</b>	<b>2.709</b>	<b>2.594</b>	<b>2.393</b>	<b>2.232</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
6	Bezogene Leistungen	4.681	4.568	6.006	4.897	5.335	6.205	6.531	6.871	7.060	7.224
6a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	1.407	1.457	2.032	2.011	2.155	2.052	2.139	2.296	2.365	2.435
6b	davon liegenschaftsbezogen	792	303	358	266	281	371	423	428	430	430
6c	davon Unterhaltung Infrastruktur	2.022	2.416	3.163	2.483	2.646	3.469	3.556	3.734	3.852	3.946
6d	davon Sanierung Gebäude	360	11	0	0	0	0	0	0	0	0
6e	davon Spiel- und Sportanlagen	2	2	0	16	26	29	29	29	29	29
6f	davon Marketing	32	31	32	38	34	41	41	41	41	41
6g	davon übriger Aufwand	66	348	421	83	193	243	343	343	343	343
8	Sonstiger betrieblicher Aufwand	257	347	234	740	259	306	362	356	311	306
8b	davon Marketing	202	240	150	182	231	265	321	315	270	265
8d	davon übriger Aufwand	55	107	84	558	28	41	41	41	41	41
16	Sonstige Steuern	249	278	243	238	233	240	240	240	240	240
	<b>Summe Ausgaben</b>	<b>5.187</b>	<b>5.193</b>	<b>6.483</b>	<b>5.875</b>	<b>5.827</b>	<b>6.751</b>	<b>7.133</b>	<b>7.467</b>	<b>7.611</b>	<b>7.770</b>
	<b>Saldo</b>	<b>-2.608</b>	<b>-2.569</b>	<b>-3.774</b>	<b>-3.281</b>	<b>-3.434</b>	<b>-4.519</b>	<b>-5.133</b>	<b>-5.467</b>	<b>-5.611</b>	<b>-5.770</b>
	Restbuchwert Anlageabgänge	69	272	263	466	0	0	0	0	0	0
	<b>Gesamtsaldo</b>	<b>-2.539</b>	<b>-2.297</b>	<b>-3.511</b>	<b>-2.815</b>	<b>-3.434</b>	<b>-4.519</b>	<b>-5.133</b>	<b>-5.467</b>	<b>-5.611</b>	<b>-5.770</b>

Abbildung 4 Regel-Einnahmen und Regel-Ausgaben SVÜSS

Anmerkungen:

Pos. Sonstige Erträge: bei den grünen Zahlen wurden die nicht liquiditätswirksamen Erträge aus der Auflösung von Sonderposten der Spiel- und Sportanlagen abgezogen 2018: Auflösung Sonderposten -191 T€; 2019: Auflösung Sonderposten -230 T€; 2020: Auflösung Sonderposten -230 T€; 2021: Auflösung Sonderposten -187 T€; 2022: Auflösung Sonderposten -150 T€

Abbildung 4 zeigt die seit 2018 erfolgten und die bis 2027 prognostizierten liquiditätswirksamen Regel-Erträge (ohne die nicht regelmäßigen Erlöse aus Flächenverkäufen) und die laufenden Regel-Aufwendungen. Der entsprechende liquiditätswirksame Saldo wird sich von derzeit ca. -3,5 Mio. € (2022) auf über -5 Mio. € in 2025 und ca. -5,8 Mio. € in 2027 erhöhen (Negativ-Saldo zunehmend).

<sup>3</sup> Gemäß § 3, Abs. 2 des Ortsgesetzes über die Errichtung eines „sonstigen Sondervermögens Überseestadt“ haftet die Stadtgemeinde Bremen für Verbindlichkeiten des Sondervermögens unbeschränkt.

Bei Betrachtung des Gesamtsaldos ist ersichtlich, dass eine Deckung der laufenden Regel-Aufwendungen, ohne die Erlöse der Flächenverkäufe, nicht mehr möglich ist. Insbesondere die hierunter fallenden Geschäftsbesorgungsentgelte (Pos. 6a) sowie die Unterhaltung der Infrastruktur (Pos. 6c) in der Überseestadt gehören zu den kontinuierlich steigenden Aufwendungen.

Liquidität	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
liquide Mittel am Jahresanfang	27.975.385,96	20.473.591,78	28.478.407,54	30.496.070,46	26.850.148,93	18.867.961,93	13.444.440,04	6.757.017,50	453.002,29
Eigenmittel	-2.803.839,10	10.835.795,94	3.447.436,97	-967.440,00	-3.085.000,00	-2.653.000,00	-4.525.000,00	2.919.000,00	-5.578.000,00
Theoretisch verfügbare Mittel	25.171.546,86	31.309.387,72	31.925.844,51	29.219.911,18	23.765.148,93	16.214.961,93	8.919.440,04	3.838.017,50	-5.124.997,71
Finanzierung Investitionen	4.697.955,08	2.830.980,18	1.429.774,05	2.654.291,63	4.897.187,00	2.770.521,89	2.162.422,54	3.385.015,22	2.887.585,67
Mittel am Jahresende	20.473.591,78	28.478.407,54	30.496.070,46	26.850.148,93	18.867.961,93	13.444.440,04	6.757.017,50	453.002,29	-8.012.583,39

*Tabelle 1 Auszug Liquiditätsübersicht 2023 (Stand 05.05.2023 als Beispiel; Übersicht in stetiger Bearbeitung)*

Die vorstehende Liquiditätsübersicht zeigt nochmal auf, dass die maßgeblich aus Grundstücksverkäufen der Vorjahre gewonnene Liquidität des SVÜSS zunehmend zur Deckung der laufenden Aufwendungen genutzt werden muss und damit die Liquidität stetig sinkt.

Während noch bis zum Jahr 2021 (30.496.070 €) ein Anstieg der Liquidität zum Jahresende verzeichnet werden konnte, wird ab 2022 die Liquidität in Abhängigkeit von noch erzielbaren Grundstückserträgen stark abgebaut mit entsprechend verzeichneten rückläufigen Ständen zum Jahresende. Für das Jahr 2027 wird eine negative Liquidität prognostiziert (-8.012.583,39 €), die sich ohne Gegenmaßnahmen in den Vorjahren voraussichtlich weiter erhöhen wird. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die in der Übersicht dargestellte Position „Finanzierung Investitionen“ die aus der Liquidität zu finanzierenden Investitionen beinhaltet. Neben bereits beschlossenen und damit auch verbindlich verpflichteten Maßnahmen sind hier weiterhin die ab 2024 zu veranschlagenden Entgelte für den im Anlagevermögen aktivierbaren Anteil der Geschäftsbesorgung der WFB (Anteil zur Umsetzung der Investitionen) enthalten.

Ohne gesonderte Erlöse aus Grundstücksverkäufen ergibt sich ein Finanzierungsbedarf in Höhe von rd. 5,5 Mio. € jährlich zur Deckung des im Erfolgsplan erwirtschafteten Liquiditätsdefizits. Diesbezüglich ist bereits berücksichtigt, dass

- der im Investitionsplan ausgewiesene, im Anlagevermögen aktivierbare Anteil der Geschäftsbesorgung / Projektsteuerung der WFB entgegen der in der Tabelle 1 aufgeführten Liquiditätsübersicht 2023 bereits ab 2024 aus investiven Haushaltszuführungen der SWHT geleistet wird,
- ab 2025 die im Erfolgsplan ausgewiesenen Aufwendungen für Marketingmaßnahmen aus investiven Haushaltszuführungen der SWHT geleistet werden,
- ab 2026 keine Investitionen mehr aus Mitteln des SVÜSS geleistet werden können.

**Infolge der zuvor aufgezeigten, strukturell bedingten Unterdeckung der laufenden Regel-Aufwendungen durch laufende Regel-Erträge kann das SVÜSS die ihm übertragenen Aufgaben und Investitionen langfristig nur durch Mittelzuführungen der FHB (Haushalt) erfüllen. Gemäß den aktuellen Planungen bedarf es spätestens ab 2026 einer konsumtiven Zuführung des Haushaltes zur Deckung des Liquiditätsdefizites des SVÜSS.**

## **2. Mögliches Vorgehen**

Neben den unter Punkt 1 aufgezeigten, bereits im Rahmen der aktuell laufenden Wirtschaftsplanaufstellung zu ergreifenden Maßnahmen der Finanzierung von Aufgaben aus Zuführungen der SWHT im Rahmen des zur Verfügung stehenden investiven Eckwertes können zukünftig Maßnahmen nur insoweit umgesetzt werden, als dass sowohl die Finanzierung der Investition als auch der mit den Maßnahmen ggf. verbundenen laufenden Aufwendungen (Unterhaltung und Instandhaltung) aus entsprechenden Eckwerten des investiven und konsumtiven Haushaltes gedeckt werden.

Grundsätzlich sollte – insbesondere auch im Hinblick auf den gesetzlich verankerten Zweck der Errichtung des SVÜSS – eine Übertragung der öffentlichen und fiskalischen Flächen bereits entwickelter städtebaulicher Quartiere in die anderen (für die jeweilige Nutzung zuständigen) Sondervermögen vorbereitet und sukzessive umgesetzt werden. Allerdings benötigen auch diese Sondervermögen die notwendigen finanziellen Voraussetzungen und damit die entsprechende Erhöhung der jeweiligen Eckwerte, um die mit der Übertragung verbundenen Aufwendungen leisten zu können. Die Gespräche hierzu werden zeitnah mit den relevanten Akteur:innen des Senats aufgenommen werden.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Entwicklung der Überseestadt mit den zum Teil auch überregional bedeutsame Unternehmensansiedlungen und den auf Grund des Wohnungsbaus auch für Bremen gewonnenen Einwohner:innen wesentliche Steuereinnahmen für Bremen gewonnen werden.

Weiterhin werden aufgrund der zahlreichen und unterschiedlichen Unternehmen in der Überseestadt Synergieeffekte erzeugt, die für Branchen und Standortentwicklungen in Bremen insgesamt eine wichtige Bedeutung haben. Sogenannte „Ankerfunktionen“ können entstehen und wiederum weitere Unternehmen nach Bremen „locken“.

Nicht zuletzt ist die Attraktivität der Überseestadt für den Tourismus zu nennen. Gastronomiebetriebe, Ausflugsziele (Waller Sand, Überseepark, Europahafenpromenade) und Events ziehen Besucher:innen und Tagestourist:innen an. Auf diese Weise werden Umsätze angeregt und auch Arbeitsplätze gesichert und/oder geschaffen.

Die Entwicklung der Überseestadt ist nicht nur entscheidend für den Stadtteil Walle, sondern auch für die wirtschaftliche Weiterentwicklung von Bremen insgesamt.

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Sonstiges Sondervermögen Überseestadt  
Überseestadt: Geschäftsbesorgung Sonstiges Sondervermögen Überseestadt – Projekt-  
steuerung im Rahmen des Investitionsplanes (Wirtschaftsplan 2024/25)“

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, 2012 und 2014 wurde diese regionalwirtschaftliche Bewertung 2019 aktualisiert. 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) 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 EUR 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. EUR (worst-case) bzw. 556,8 Mio. EUR (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. EUR (worst-case) und 34,9 Mrd. EUR (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 daher auch wirtschaftlich betrachtet ein Erfolg.

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2025	2. 2030	3. 2035
---------	---------	---------

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