

NEUFASSUNG

Vorlage für die Sitzung des Senats am 31. Mai 2022

Werftquartier Bremerhaven

- 1. Städtebaulichen Rahmenplans des Büro COBE**
- 2. Berichterstattung zum Sachstand 2022**

A. Problem

Im Bereich des nördlichen Fischereihafens soll in den nächsten Jahren auf rd. 140 ha (Kernbereich ca. 78 ha) ein neues Stadtquartier (Werftquartier) mit einer Mischung aus Gewerbe, Wohnen, Erholung sowie Forschung und Entwicklung entwickelt werden.

Die Entwicklung des „Werftquartier“ ist ein gemeinsames Projekt der Stadt Bremerhaven und des Landes Bremen. Bestandteil des Projektareals sind Flächen des Sondervermögens Fischereihafen Land- und Wasserseiten, kommunale Flächen sowie Flächen des privaten Investors Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG (Anlage).

Vorplanungen (2018 – 2020)

Im Zeitraum 2018 bis 2020 wurden auf dem Areal des Werftquartiers Bestandsaufnahmen bzw. -auswertungen der Bebauungsstruktur, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Kajanstruktur, Verkehrs- und Grüninfrastruktur, Erfassung von Altlastenverdachtsfällen sowie archäologische und denkmalpflegerische Einschätzungen durchgeführt (vertiefende Fachgutachten werden ggf. im Rahmen der Bauleitplanung beauftragt). Im Folgenden wurde die Bauleitplanung vorbereitet, indem eine Bürgerbeteiligung und eine Zukunftswerkstatt durchgeführt sowie ein städtebaulicher Wettbewerb vom Magistrat Bremerhaven ausgerichtet wurden.

Für die Finanzierung der Vorplanungen wurden Mittel in Höhe von 710.000 € zur Verfügung gestellt (Senatsbeschluss vom 21.08.2018). Die Finanzierung der Bestandsaufnahme und -auswertung, die vorbereitenden Maßnahmen für die Bauleitplanung und des Projektmanagements erfolgten zu gleichen Teilen zwischen

Stadt und Land. Der städtebauliche Wettbewerb wurde zu je einem Drittel von Stadt, Land und dem die Kernflächen gehörenden Investor (Seebeck Offshore Industriepark GmbH & Co. KG) finanziert.

Städtebaulicher Rahmenplan

Aus dem städtebaulichen Wettbewerb ging das Büro COBE aus Kopenhagen als Sieger hervor. Die Arbeit des Siegerentwurfs bietet mit der Verzahnung von Wasserflächen, Grünflächen und urbanen Strukturen, dem Erhalt alter Bausubstanz als Katalysatoren und einem innovativen Erschließungskonzept eine optimale Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers. Die Arbeit von COBE unterteilt das Entwicklungsgebiet in sieben Nachbarschaften mit eigenen Qualitäten und baulichen Ausformulierungen. In Nord-Süd-Richtung wechseln die „blauen (Wasserflächen) und grünen (Freifläche/Park) Finger“. Der Entwurf gibt dem „Grün“ die gleiche Bedeutung wie dem „Blau“. So werden nicht nur zu den Hafenbecken, sondern auch zu den zentralen Grünflächen „erste Lagen“ geschaffen. Fuß- und Radwege nutzen diese zentral gelegenen langen Grünzonen zur Durchquerung von Nord nach Süd. Drei grüne Querverbindungen nach Geestemünde ergänzen das neue Wegenetz. Der Busverkehr wird zunächst über einen kleinen inneren Ring geführt (Fortführung des „Hafenliner“) und durchquert später das Wettbewerbsgebiet von Geestemünde Richtung Herwig Straße über eine neu zu errichtende Brücke, die nicht für den PKW-Verkehr geöffnet wird. Die Schleifen des ÖPNVs sind somit für weitere Bedarfe erweiterbar. Der Individualverkehr fährt lediglich mit Stichstraßen in das Werftquartier, an deren Endpunkten die geplanten Mobilitäts-HUBs (Knotenpunkte der Mobilität) liegen. Das Quartier wird in den Wohnbereichen autoarm geplant. Neue Wissenschaftsgebäude werden in Verlängerung des Nordseegebäudes am Kai des Handelshafens vorgeschlagen. Neue Wohnbauten konzentrieren sich entlang der „blauen und grünen Finger“. Auf der Külken-Halbinsel ist ein verdichteter Wohnbau in unterschiedlichsten Nutzungsformen vorgesehen, eine alte erhaltenswerte Holzhalle dient möglichen Produktionsstandorten oder anderer notwendiger Infrastruktur. Um den Werfthafen werden Teile der bestehenden 300 m langen Halle als offene, begrünbare Stahlkonstruktion, die Kräne, der Helgen, die Montagehalle und die Teile der Zentralen Ausrüstungswerkstatt am Hafenbecken erhalten und umgenutzt. Der Werfthafen und die Baudocks werden für Wassernutzungen (Baden, Paddeln etc.) vorgesehen.

Notwendige soziale Infrastrukturen wie bspw. Kitas, Grundschule und Oberschule werden dargestellt.

Auf dem Werftareal wurden die besonderen Interessen des Investors integriert (z.B. Hochhaus am Helgen, Überbauung des Helgens).

Weitere Planungen (2020 – 2022)

Das Siegerkonzept des Büro COBE wurde am 03.11.2020 vom Senat des Landes Bremen zur Kenntnis genommen. Auf der Basis dieses städtebaulichen Konzepts wurden vom Land Bremen und der Stadt Bremerhaven jeweils zu 50 % Mittel in Höhe von 2 Mio. € für weitere Planungen zur Verfügung gestellt. Die Detaillierung des Städtebaulichen Rahmenplans, die Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes sowie die Erarbeitung eines Nachhaltigkeitsleitfadens mit Energiekonzept, als Grundlage für die Bauleitplanung, liegen inzwischen vor. Nachfolgend auf das erarbeitete Konzept werden die Planungen für Straßen- und Wegeverbindungen, für die Brücken, sowie die Freiflächen durchgeführt. Darüber hinaus ist eine Untersuchung zu den zu erwartenden regionalwirtschaftlichen Effekten der Gesamtmaßnahme von der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung (BIS) als Projektsteuerer ausgeschrieben und beauftragt worden. Die Finanzierung dieser Planungsmaßnahmen erfolgt zu gleichen Teilen vom Land Bremen und der Stadt Bremerhaven.

Baufachtechnische Prüfung

Im Zuge der künftigen Umsetzung der Gesamtmaßnahme wird die baufachtechnische Prüfung, gemäß den in der RL Bau geregelten Zuständigkeiten, durchgeführt:

| Zuständigkeits-Bereich | Zuständige Prüfinstanz |
|---|--|
| Grundsatzangelegenheiten der baufachtechnischen Zuwendungsprüfung | Senatorin für Finanzen, |
| Gebäude und Innenräume inkl. Ausstellungsplanung, Freianlagen – einschl. Fachplanung | Senatorin für Finanzen |
| Ingenieurbauwerke (Tiefbau, Wasserbau und Erschließung), Verkehrsanlagen – einschl. Fachplanung (Baumaßnahmen zur Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten) | Senator für Umwelt, Bau und Verkehr |
| Ingenieurbauwerke innerhalb der Sondervermögens Hafens und Fischereihafens | Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen |

Auszug aus der gültigen Fassung der RL-Bau, Punkt E.1 Allgemeines, S. 82

B. Lösung

Nachfolgend wird der städtebauliche Rahmenplan des zu entwickelnden Werftquartiers in Bremerhaven sowie die im Rahmen der Senatsvorlage vom 03.11.2020 erbetenen Sachstände vorgelegt.

B.1 Beschlussfassungen zum Städtebaulichen Rahmenplan

Der aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf für den städtebaulichen Rahmenplan wurde von dem Büro COBE seit Frühjahr 2020 weiterentwickelt. Es wurden insbesondere die Bereiche Külkenhalbinsel, Investorenflächen Werft sowie das Parkquartier überarbeitet. Ein Schwerpunkt lag auf der Darstellung und Berechnung der Mobilitäts-Hubs, der Stellplatzzahlen sowie der Überprüfung der Standorte zum Thema Klima und Energie.

Der abschließende Entwurf wurde in der Steuerungsrunde (Mitglieder: OB Grantz, Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH, Stadtplanungsamt Bremerhaven, Referat für Wirtschaft des Magistrats Bremerhaven, bremenports, Senatorin für Wissenschaft und Häfen, Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven, Fischereihafen Betriebsgesellschaft) am 14.04.2022 vorgelegt und abschließend erörtert.

Am 20.04.2021 fand im Forum Fischbahnhof Bremerhaven eine Bürgerbeteiligung statt, ca. 200 Bürger Bremerhavens zeigten großes Interesse und äußerten mehrheitlich positive Rückmeldungen zum vorgestellten städtebaulichen Rahmenplan des Büros COBE.

Die weitere Befassung der politischen Gremien sowie die Präsentation für die Öffentlichkeit ist wie folgt vorgesehen:

- | | | |
|----|--------------|--|
| 1. | 19.05.2022 | Stadtverordnetenversammlung Bremerhaven |
| 2. | 31.05.2022 | Senat der Freien Hansestadt Bremen |
| 3. | 07.06.2022 | Ausschuss für Angelegenheiten der Häfen im Land Bremen |
| 4. | 02.06.2022 | Bau- und Umweltausschuss Bremerhaven |
| 5. | Oktober 2022 | Expo Real |

B.2 Arbeitsaufträge aus der Senatsbefassung vom 03.11.2020

Im Rahmen der Senatsvorlage vom 03.11.2020 wurde angekündigt, dass die Senatorin für Wissenschaft und Häfen bis Mitte 2022 den Sachstand der perspektivischen Planungen des Gesamtvorhabens vorlegt. Hierin sollen zu folgende Sachverhalten berichtet werden:

Mittelrahmen der infrastrukturellen Erschließung

Inhaltlich unterteilt sich die zu erstellende Infrastruktur in folgende Kategorien:

- Grüne Infrastruktur (Parks und Plätze)
- KAJENBAUWERKE
- Promenaden
- Freiflächen am Geestesperrwerk
- Soziale Infrastruktur
- Straßenneubau
- Straßenumbau
- Brückenneubauten
- Mobility Hubs

Insgesamt erstreckt sich die Entwicklung und Umsetzung des neuen Stadtteils „Werftquartier“ über einen Zeitraum von mindestens 15 bis 20 Jahren. Vor diesem Hintergrund sowie der seit rd. zwei Jahren nicht zu kalkulierenden Preisentwicklung ist eine seriöse Schätzung der Gesamtkosten zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend möglich. Dennoch wurde Mitte 2021 von der BIS eine erste Kostenschätzung vorgenommen. Diese lag zum damaligen Zeitpunkt bei rd. 80 Mio. € netto.

Im Zuge der zu erarbeitenden Objektplanungen werden konkretere Kostenberechnungen vorgelegt, die allerdings vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen mit Unsicherheiten versehen sein werden.

Anteilige Finanzierung von Stadt, Land und Investor an öffentlicher Infrastruktur

Unabhängig von dem aktuell nicht darstellbaren Kostenrahmen wurden im Rahmen der Steuerungsrunde zwischen der Stadt Bremerhaven und dem Land Bremen erste Gespräche zur anteiligen Finanzierung sowohl der notwendigen Investitionen als auch der künftigen Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur aufgenommen.

Bei der Entwicklung von Finanzierungsmodellen für Investition und Unterhaltung werden folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Eigentumsverhältnisse (Land, Stadt, Privat)
- Perspektivische Wertentwicklung der Grundstücke
- zu erwartende fiskalische und regionalökonomische Effekte für das Land Bremen und die Stadt Bremerhaven
- zu erwartende Einnahmen und Erlöse aus Grundstücksgeschäften

Bezüglich der Beteiligung von privaten Investoren an den künftigen Unterhaltungskosten der geplanten öffentlichen Infrastruktur sollen Möglichkeiten eines Lastenausgleichs entwickelt werden. Hierzu wurde im Rahmen der Steuerungsrunde eine Unterarbeitsgruppe gebildet. Die erarbeiteten Ergebnisse werden mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

Fiskalische und regionalwirtschaftliche Effekte

Der Fischereihafen in Bremerhaven ist das größte und wichtigste Gewerbegebiet in der Seestadt. Nach Jahrzehnten struktureller Probleme ist der Landesfischereihafen wieder ein vitaler wirtschaftlicher Faktor und zentraler Arbeitsort in Bremerhaven. Die erfolgreiche Diversifikation der Wirtschaftsstruktur wurde eng verknüpft mit einer umfänglichen Erneuerung und Ergänzung der Infrastrukturausstattung des Areals. Ausgehend von den lokalen Stärken wurde der Fischereihafen konsequent regionalwirtschaftlich in Wert gesetzt und als Zentrum für wichtige Wachstumsfelder in der Seestadt etabliert: Lebensmittelindustrie, Wasserstofftechnik, innovative Biotechnologie und maritimer Tourismus sind hier wesentliche Stichwörter. Der entscheidende Impuls für diese Entwicklung wurde Ende der 1990er Anfang der 2000 Jahre mit Hilfe des ISP/AIP gesetzt. Aktuell steht die Stadt Bremerhaven und damit auch der Fischereihafen vor neuen Herausforderungen, die nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und umweltbezogene Problemlagen umfassen. Das Vorhaben „Werftquartier“ ist ein integrativer Ansatz, der eine nachhaltige „Antwort“ auf die Herausforderungen einer modernen Stadtentwicklung geben soll.

Bereits im Zuge der Vorarbeiten zur Quartiersentwicklung zeichnen sich jedoch bereits aktuell wichtige Wirkungen des Vorhabens ab, die nicht nur den Gewerbebestandort Fischereihafen stärken werden, sondern auch die Stadt Bremerhaven als Wohn- und Arbeitsort insgesamt. Im Detail werden von dem Vorhaben Impulse für die Sicherung von 1.700 Arbeitsplätzen erwartet. Insgesamt können mit Umsetzung des Vorhabens

die Voraussetzung für die Schaffung und Sicherung von über 5.000 Arbeitsplätzen geschaffen werden. Die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen in Verbindung mit neuem und attraktiven Wohnungsbau kann darüber hinaus nicht nur die Einwohnerzahl der Seestadt stabilisieren, sondern auch neue Einwohner in die Stadt ziehen.

Im Herbst 2021 wurde die Erstellung eines regionalwirtschaftlichen Gutachtens zur Entwicklung des neuen Stadtteils Werftquartier von der BIS ausgeschrieben und an das Büro Prognos AG vergeben, das die wesentlichen Wirkungen des Vorhabens untersuchen soll. Vor dem Hintergrund der Anforderungen der Landeshaushaltsordnung befasst sich der Schwerpunkt dieser Untersuchung mit realwirtschaftlichen Effekten einschließlich Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung aber auch der fiskalischen Rentabilität des Gesamtvorhabens.

Das Leistungsverzeichnis beinhaltet folgende Frage- bzw. Aufgabenstellungen:

- 1.) **Status-Quo Bewertung:** Welche Wertschöpfung ist derzeit vorhanden und welche wirtschaftliche Entwicklung und Wertschöpfung hinsichtlich Investitionen, Wertschöpfungs- und Arbeitplatzeffekte wird in einem 0-Szenario erwartet?
- 2.) **Entwicklungsszenarien durch Realisierung des Werftquartiers:** Welche Wertschöpfung hinsichtlich Investitionen, Wertschöpfungs- und Arbeitplatzeffekte können bei Realisierung des Städtebaulichen Rahmenplans erwartet werden (Entwicklung von worst case und best case Szenarien)?
Bei der Ermittlung der Szenarien werden Kriterien wie Öffentliche Investitionen (Erschließung des Areals), zu erwartende private Investitionen, zu erwartende Einnahmen und Kosten, Beschäftigungseffekte, Vorleistungsnachfrage der Unternehmen, Induziertes Einkommen der Beschäftigten, Wohninvestitionen und Einwohnereffekte, Bruttowertschöpfung und fiskalische Effekte sowie die fiskalische Rentabilität berücksichtigt.
- 3.) **Evaluation der Entwicklung:** Es ist vorgesehen, die Entwicklung des neuen Werftquartiers nach den oben beschriebenen Kriterien alle fünf Jahre zu evaluieren. Für diese Evaluationen sind jedoch weitere Mittel einzuwerben, da für diesen Zeithorizont keine verlässlichen Angebote abgegeben werden konnten.

Die Ergebnisse der aktuellen Beauftragung der Prognos AG wurden für Mitte 2022 angekündigt.

Finanzierungsmöglichkeiten aus nationalen und europäischen

Drittmittelprogrammen

Hinsichtlich der Finanzierung von Teilmaßnahmen im Rahmen des Gesamtvorhabens „Wertquartier“ wurden / werden folgende Möglichkeiten der Nutzung von

Drittmittelprogrammen mit folgenden Ergebnissen geprüft:

- 1.) **EFRE Programm 2020 – 2027:** Das aktuelle EFRE Programm beinhaltet unter dem politischen Ziel 2 „Grünes Europa/Energiewende“ das spezifische Ziel 11: „Verbesserung der biologischen Vielfalt, der grünen Infrastruktur im städtischen Umwelt und Verringerung der Umweltverschmutzung“. Unter diesem Programmpunkt wurde die Finanzierung des zentralen „grünen Finger – der Hallengärten“ mit einem Mittelvolumen von 7 Mio. € angemeldet. Eine Beschlussvorlage zu den Planungsmitteln der Lph 1-3 wird parallel zu dieser Berichtsvorlage dem Senats am 31.05.2022 vorgelegt.
- 2.) **Städtebauförderung:** Es ist vorgesehen, die öffentlichen Grünflächen des Parkquartiers im Rahmen der Städtebauförderung zu finanzieren. In diesem Bereich sind Grünflächenbedarfe wie Spielflächen, die Erhaltung von naturnahen Brachen, die Fortführung bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Schaffung neuer Wegeverbindungen möglich.
Das Stadtplanungsamt Bremerhaven wird maßnahmenbegleitend Finanzierungsmöglichkeiten von Teilmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung Bremerhaven prüfen und im Rahmen der Steuerungsrunde darüber berichten.
- 3.) **GRW:** Prüfung des Koordinierungsrahmens der GRW auf Finanzierungsmöglichkeiten. Sofern eine überwiegende touristische Nutzung und/ oder eine überwiegende Nutzung zur Anbindung von potentiell GRW-förderfähigen Gewerbebetrieben an das überregionale Verkehrsnetz hergeleitet werden kann, soll eine Förderung der Brückenbauwerke geprüft werden.
- 4.) **ETZ-Programme Interreg Nordsee, Interreg Ostsee, Interreg Nordwesteuropa und Interreg Europe.** Diese Programme sind keine Investitionsprogramme, sie können jedoch im Rahmen von transnationalen Projekten durch investitionsvorbereitende Maßnahmen bei der Planung z. B. energieeffizienter Baumaßnahmen, biologischer Vielfalt grüner Infrastruktur, des Managements von Grund- und Oberflächenwasser, oder nachhaltiger multimodaler städtischer Mobilität einen Finanzierungsbeitrag leisten.
Eine Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten einzelner Teilmaßnahmen durch die beschriebenen Programme erfolgt, auf Anfrage, durch die EU-Koordinierungsstelle des Magistrats Bremerhaven.
- 5.) **HORIZON Europe:** Das Europäische Rahmenprogramm für Forschung und Innovation bietet über themenspezifische Förderaufrufe zu Klima, Energie und Mobilität die Chance über europäische Projekte die Umsetzung des Rahmenplanes in Teilen zu unterstützen/finanzieren.
Eine Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten einzelner Teilmaßnahmen durch die

beschriebenen Programme erfolgt, auf Anfrage, durch die EU-Koordinierungsstelle des Magistrats Bremerhaven.

- 6.) Darüber hinaus wurde im Rahmen der Vergabe zur Regionalwirtschaftlichkeit an die Prognos AG auch das Aufzeigen von möglichen Drittmittelprogrammen beauftragt.

Zeitplanung der Einzelmaßnahmen

In 2022 werden die Objektplanungen für die drei Brückenstandorte ausgeschrieben. Ebenfalls wird die Objektplanung für die Freiflächen (Hallengärten, Parkquartier, Promenaden) begonnen. Im Rahmen des EFRE-Programms 2021-2027 wurde die Errichtung der Hallengärten angemeldet. Ein entsprechender Senatsbeschluss für die Finanzierung erster Planungsmittel ist für den 31.05.2022 vorgesehen.

Um den zeitlichen Vorlauf vor der Realisierung von Wohnbaustandorten zu gewährleisten, sind die Planungen für die Kajensanierungen, ggf. auch für den sogenannten Cobekanal (Arbeitstitel) ebenfalls zeitnah in Angriff zu nehmen.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Die Berichtsvorlage hat keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Genderbezogene Auswirkungen ergeben sich aus der Berichtsvorlage ebenfalls nicht. Im Zuge der künftigen Realisierung des Entwicklungsprojektes Werftquartier werden sich genderbezogene Fragestellungen ergeben. Diese werden sich auf eine Fülle städtebaulicher Themen beziehen und betreffen das Zusammenleben, Wohnen und Arbeiten aller in diesem Stadtteil lebenden Bevölkerungsgruppen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Magistrat Bremerhaven ist erfolgt.

Die Abstimmung mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die Ausführungen zum städtebaulichen Rahmenplan des Büro COBE zur Entwicklung des Werftquartiers in Bremerhaven zur Kenntnis.
2. Der Senat nimmt den Sachstandsbericht zum aktuellen der Planungsstand zur Kenntnis.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen über die Entwicklung des Gesamtprojektes bis Mitte 2024 erneut zu berichten.

Anlage: Rahmenplan Werftquartier

Rahmenplanung Wertquartier Bremerhaven

