

Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 7. November 2002

Entwicklung des Einzelhandels in Vegesack

Der Einzelhandel in Vegesack ist stark von der gegenwärtigen allgemeinen Krise des Einzelhandels betroffen. Demnächst soll das Einkaufszentrum Haven Hööv't eröffnet werden, was die Einzelhändler unter einen zusätzlichen Konkurrenzdruck setzen wird. In diesem Zusammenhang gewinnt die Aufwertung der vorhandenen Einkaufsbereiche und die Verbindung zwischen dem zukünftigen Publikumsmagneten Haven Hööv't mit der Vegesacker City an großer Bedeutung.

Wir fragen den Senat:

1. Hat der Senat neue Erkenntnisse darüber, wie sich die Eröffnung des Haven Hööv't auf die weitere Entwicklung des oberen Vegesack auswirken wird? Wenn ja, welche?
2. Wann werden die Maßnahmen eingeleitet, das Gebiet des Haven Hööv't mit der City Vegesack zu verbinden? Welche Maßnahmen sind konkret geplant?
3. Der Beirat Vegesack hat am 21. März 2001 einen umfangreichen Beschluss zur Umgestaltung des Sedanplatzes und der angrenzenden Flächen gefasst (Aufzählung der Inhalte, die dabei berücksichtigt werden sollen und konkrete Vorschläge). Was wurde in diesem Zusammenhang bisher vom Senat unternommen, und welche weiteren Schritte sollen zu welchem Zeitpunkt vom Senat eingeleitet werden, diesen Beschluss umzusetzen?
4. Wie ist der aktuelle Stand der Verhandlungen zwischen dem Wirtschaftsressort und dem Eigentümer der Immobilie des ehemaligen Kaufhaus Kramer?
5. Ist eine Lösung der Parkplatzsituation im oberen Vegesack in Sicht? Welche konkreten Vorschläge sind von der Verwaltung dazu bisher erarbeitet worden?
6. Wie ist der aktuelle Verhandlungsstand mit den verschiedenen Eigentümern in Bezug auf die Überdachung der Breiten Straße?
7. Wann kann die Neugestaltung der Fußgängerzone Gerhard-Rohlfs-Straße inklusive der unteren Gerhard-Rohlfs-Straße beginnen. Welche planerischen Vorgaben und Zielsetzungen sind dazu erarbeitet worden?
8. Wie viel Finanzmittel sind noch aus dem Vegesack-Programm vorhanden? Gab es sachfremde Abflüsse? Wenn ja, in welcher Höhe und für welche Zwecke? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der eingesetzten Mittel unter Angabe der Höhe und Zweckbestimmung.

Karin Krusche, Karoline Linnert und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

D a z u

Antwort des Senats vom 3. Dezember 2002

1. Hat der Senat neue Erkenntnisse darüber, wie sich die Eröffnung des Haven Hööv't auf die weitere Entwicklung des oberen Vegesack auswirken wird? Wenn ja, welche?

Voraussetzungen für ein sich ergänzendes Miteinander des oberen Vegesacks mit dem neu dazukommenden Haven Hööv't wurden im Standortgutachten der ECON-Consult GmbH & Co. KG (ECON) im November 1996 dargelegt.

Ein wesentlicher Gesichtspunkt bei der Planung des Haven Hööv't war die Stärkung der Einzelhandelszentralität in Vegesack, damit das Mittelzentrum seiner vorgesehenen Versorgungsfunktion für ein Einzugsgebiet von rund 130.000 Einwohnern wieder gerecht wird. Dazu haben die Gutachter Empfehlungen zu Flächen und Sortimenten gegeben. Neben einer Begrenzung der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Begrenzung bestimmter Warensortimente gab es die Befürwortung ergänzender Sortimente, die im oberen Vegesack fehlen bzw. für die es im oberen Vegesack nicht genügend Verkaufsfläche gibt (z. B. ein Media-Markt/Saturn). Unter der Voraussetzung der zum Zeitpunkt der Untersuchung vorhandenen Angebotsstrukturen und des Nachfrageverhaltens der Bevölkerung ermittelte ECON, dass nach Realisierung des Haven Hööv't pro Jahr ein Einzelhandelsumsatz von 457 Mio. DM (= ca. 233,66 Mio. €) erzielt werden kann.

Im Untersuchungszeitraum war der getätigte Umsatz um 19 Mio. DM (= ca. 9,71 Mio. €) niedriger als die vorhandene Kaufkraft; erwartet wurde, dass zusammen mit den Angeboten des Haven Hööv't die Kaufkraftzuflüsse den Gesamtumsatz von Vegesack um ca. 88 Mio. DM (= ca. 44,99 Mio. €) steigern und somit statt Kaufkraftabflüssen wieder Kaufkraftzuflüsse realisierbar sind. Zwischenzeitlich vorgelegte Gutachten von 1999 und 2000 zum Einzelhandel in Bremen-Nord bestätigen weiterhin diese Grundaussage für das Mittelzentrum Vegesack.

Die Albrecht Vermögensverwaltungs-Aktiengesellschaft (AVW) hat zwischenzeitlich für ihr Vorhaben eine Reihe von Unternehmen gewinnen können, die aktuell in Vegesack nicht vertreten sind. Auch erwachsen aus der für Vegesack neuartigen Kombination von Einkaufs-, Freizeit- und Erlebnisangeboten neue Kundenkreise für den Standort insgesamt.

Die derzeitigen Leerstände im oberen Vegesack sind verbunden mit dem massiven Strukturwandel im bundesdeutschen Einzelhandel, der sich im Moment vollzieht. Hinzu kommt eine anhaltende Konjunkturflaute, die es kleineren und mittleren Betrieben schwer macht, ohne vorhandene Rücklagen zu überleben. Für notwendige Investitionen und Modernisierungen, die seitens des Mittelstandes getätigt werden müssten, wird derzeit das finanzielle Risiko nicht allein von den Kreditinstituten als hoch bewertet. Verstärkt werden diese Einflüsse aktuell durch eine gewisse Unbeweglichkeit der Immobilieneigentümer in Bezug auf Eigeninvestitionen und Mieterwartungen

2. Wann werden die Maßnahmen eingeleitet, das Gebiet des Haven Hööv't mit der City Vegesack zu verbinden? Welche Maßnahmen sind konkret geplant?

Die Verbindung des Haven Hööv't mit der Fußgängerzone bis zum Sedanplatz ist ein wesentlicher Inhalt der Programmplanung Mittelzentrum Vegesack. Wichtige Maßnahmen wurden bereits durchgeführt. Dazu zählen:

- Umbau des Hafенrandbereiches,
- Aue-Einmündung,
- Überbauung der Hochwasserschutzwand mit einer Treppen- bzw. Tribünenanlage und die darauf befindlichen „Reckers-Figuren“ sowie
- Neugestaltung der Reeder-Bischoff-Straße.

Die Optimierung der Verbindung des Haven Hööv't mit der Fußgängerzone Reeder-Bischoff-Straße wird derzeit unter Federführung der STAVE konzeptionell vorbereitet.

Die Überdachung Breite Straße hängt von der Zustimmung der Eigentümer ab.

Die Neugestaltung des Sedanplatzes mit dem „Symbolon“ wurde seinerzeit durch den Beirat abgelehnt.

Der Umbau der Arkaden des Parkhauses sowie ein Neubau auf dem „Thun-schen“-Grundstück konnten durch die notwendige Mitwirkung der Privateigentümer bislang nicht realisiert werden.

3. Der Beirat Vegesack hat am 21. März 2001 einen umfangreichen Beschluss zur Umgestaltung des Sedanplatzes und der angrenzenden Flächen gefasst (Aufzählung der Inhalte, die dabei berücksichtigt werden sollen und konkrete Vorschläge). Was wurde in diesem Zusammenhang bisher vom Senat unter-nommen, und welche weiteren Schritte sollen zu welchem Zeitpunkt vom Se-nat eingeleitet werden, diesen Beschluss umzusetzen?

Vorausgegangen waren dem Beiratsbeschluss vom 21. März 2001 Ordnungs-maßnahmen auf dem Sedanplatz wie der Abbruch der nördlichen und östli-chen Tiefgaragenaufbauten sowie die Schaffung eines neuen Notausstieges.

1998 hatte die STAVE vier Visionen für die Umgestaltung des Sedanplatzes in Auftrag gegeben. Die von einem Auswahlgremium favorisierte Idee von Pro-fessor Fuchs konnte keine ausreichende Befürwortung erreichen. Er hatte vor-gesehen, auf dem Sedanplatz ein Gebäude phantastisch-romantischer Kunst als Herberge für eine international bedeutsame Kunstsammlung – das so ge-nannte Symbolon – zu schaffen. Der Beirat Vegesack hat in seiner Sondersit-zung am 4. März 2000 diesen Vorschlag abgelehnt. Statt dessen wurde der Vorschlag der Architekten Franzke/Kaminiarz weiterverfolgt, der eine Bebau-ung in Form einer winkelförmigen Stadtloggia vorschlägt für vielfältige Nut-zungen.

Für die weitere Projektentwicklung auf der Grundlage des Konzeptes von Franzke/Kaminiarz wurde im Herbst 2000 eine Investorenausschreibung durch-geführt. Das Ergebnis wurde dem Beirat Vegesack im Februar 2001 präsen-tiert. Der von den Ressorts Bau und Wirtschaft insbesondere wegen seines höheren Investitionsvolumens favorisierte Entwurf der Firma P.R. Peter Riggers sollte daraufhin unter Einbeziehung von Gesichtspunkten aus dem Konzept der Firma Zechbau überarbeitet werden. Beide Investoren waren bereit, eine Projektentwicklung gemeinsam zu betreiben. Dieser Verfahrensvorschlag wur-de vom Beirat Vegesack am 21. März 2001 nicht aufgegriffen.

Unabhängig von den genannten Aktivitäten hat die Firma Mengler, Projekt-entwickler aus Darmstadt, Interesse an der Entwicklung des Kaufhauses am Sedanplatz bekundet, das dänischen Eigentümern gehört. Unter der Voraus-setzung, dass eine Fläche von über 4.000 m² durch öffentliche Dienstleister anzumieten sei, halten sie eine Einzelhandelsentwicklung auf der übrigen Kaufhausfläche für möglich. Auch die Firma P.R. Peter Riggers – die Firma Zechbau hat sich zwischenzeitlich aus dem Projekt zurückgezogen – kann ihr mittlerweile überarbeitetes Konzept nur bei Anmietung von 3.000 bis 4.000 m² durch öffentliche Dienstleister umsetzen. Die Einschaltung der Gesellschaft für Bremer Immobilien mbH (GBI) hat ergeben, dass öffentliche Dienstleister in Bremen-Nord in dem gewünschten Umfang nicht anzusiedeln sind. Damit kann auch dieses Projekt nicht weiterverfolgt werden.

Nunmehr liegt die Projektidee Schaffung einer attraktiven Markthalle seitens der AVW vor. Hiermit sollen heutige Kernfunktionen – der Grünmarkt – auf-genommen und um zusätzliche attraktive Einzelhandelsortimente und Gas-tronomie erweitert werden. Die AVW ist nun um kurzfristige Konkretisierung ihres Angebotes gebeten worden.

4. Wie ist der aktuelle Stand der Verhandlungen zwischen dem Wirtschaftsressort und dem Eigentümer der Immobilie des ehemaligen Kaufhaus Kramer?

Die dänischen Eigentümer stellten der mit den Verhandlungen beauftragten WfG zwei Konzepte vor, die auf eine Renovierung bzw. Entkernung/Verklei-nerung des Kaufhauses hinausliefen. In beiden Fällen wurde die Übernahme von 1.500 m² Bürofläche durch Bremen sowie Planungs- und Baukostenzu-schüsse gefordert.

Die Anmietung von 1.500 m² Bürofläche durch die öffentliche Hand konnte für die für Büroarbeitsplätze ungeeigneten Flächen nicht zugesagt werden. Auch vor dem Hintergrund der aktuellen Projektplanung für eine Markthalle auf dem Sedanplatz werden die Gespräche mit den dänischen Eigentümern fortgeführt.

Gespräche privater Investoren mit den dänischen Eigentümern haben bisher nicht zu einer Einigung – im Wesentlichen aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen – geführt.

5. Ist eine Lösung der Parkplatzsituation im oberen Vegesack in Sicht? Welche konkreten Vorschläge sind von der Verwaltung dazu bisher erarbeitet worden?

Auf Initiative der STAVE wird zurzeit an einer Lösung auf folgender Zielsetzung

- ein Parkleitsystem umzusetzen,
- eine verbesserte Beschilderung zum Vegesacker Zentrum zu ermöglichen,
- ein Parkplatzkonzept für die Vegesacker Rampe zu erarbeiten und umzusetzen,

gearbeitet. Aufgrund der vorliegenden Grundlagenarbeiten ist bis zum Frühjahr 2003 eine Umsetzung von Teilmaßnahmen zu erwarten.

6. Wie ist der aktuelle Verhandlungsstand mit den verschiedenen Eigentümern in Bezug auf die Überdachung der Breiten Straße?

Die Breite Straße hat neun Immobilieneigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften. Mit Stand vom 18. August 2002 haben sich drei Eigentümer für das Projekt ausgesprochen, fünf Eigentümer sind unentschlossen, ein Eigentümer lehnt das Projekt ab. Daraufhin wurde die WfG beauftragt, das Projekt formal zu beenden. Die bekundete Enttäuschung bei den Befürwortern des Vorhabens führte zu einem Aufschub der Entscheidungsfrist für die Immobilieneigentümer bis zum Jahresende 2002. Hierbei sollen und wollen die Befürworter der Überdachung die noch nicht entschiedenen Beteiligten von der Sinnhaftigkeit des Vorhabens überzeugen. Die WfG wurde aufgefordert, bis Jahresende 2002 jedweder Anfrage seitens der Immobilieneigentümer nachzukommen.

Mit Stand vom 6. November 2002 ergibt sich folgendes Meinungsbild. Vier eindeutige Ja-Stimmen, eine Nein-Stimme, sowie vier unentschiedene Stimmen.

7. Wann kann die Neugestaltung der Fußgängerzone Gerhard-Rohlfs-Straße inklusive der unteren Gerhard-Rohlfs-Straße beginnen. Welche planerischen Vorgaben und Zielsetzungen sind dazu erarbeitet worden?

Die STAVE und die WfG haben einen Auftrag an Planungsbüros erteilt, Vorschläge für die Aufwertung der Gerhard-Rohlfs-Straße unter Einbindung des Sedanplatzes zu erarbeiten. Der Auftrag, der bewusst nur einige wichtige Hinweise zur Bearbeitung durch die Büros beinhaltete, umfasst auch einen Vorschlag für ein Fußgängerleitsystem. Zu den Hinweisen zählen:

- Vorschläge sollen sich auf das gesamte Spektrum an Verbesserungsmaßnahmen (Möblierung, Beleuchtung, künstlerische Gestaltung, Begrünung, Wasserspiele, Attraktion für Kinder etc.) beziehen. Von einer Neupflasterung der Gerhard-Rohlfs-Straße soll abgesehen werden. Die Vorschläge sollen auch die Einbindung der quer zur Einkaufsmeile verlaufenden Straßenzüge zur Weserpromenade und zur Kirchheide (Sedanplatz) umfassen.
- Die Bearbeitungszeit umfasst die Monate November und Dezember 2002.

Es besteht das Ziel, Mitte Januar 2003 hierzu einen Vorschlag zu erarbeiten, um die wichtigsten Maßnahmen für die Aufwertung der Fußgängerzone Gerhard-Rohlfs-Straße zum Frühjahr des kommenden Jahres umsetzen zu können.

8. Wieviel Finanzmittel sind noch aus dem Vegesack-Programm vorhanden? Gab es sachfremde Abflüsse? Wenn ja, in welcher Höhe und für welche Zwecke? Wir bitten um eine detaillierte Aufstellung der eingesetzten Mittel unter Angabe der Höhe und Zweckbestimmung.

Von den für die Umsetzung der Programmplanung Mittelzentrum Vegesack bereitgestellten Mittel aus dem Investitionssonderprogramm in Höhe von 40,903 Mio. € wurden bisher Ausgaben in Höhe von 22,554 Mio. € getätigt. Außerdem wurden durch Beschlüsse der Wirtschaftsförderungsausschüsse Mittel in Höhe von 7,194 Mio. € für die Programmumsetzung verpflichtet.

Im Wege der Liquiditätssteuerung des Haushaltes des Wirtschaftsressorts sind für die folgenden Projekte vorübergehende Mittelbindungen in Höhe von insgesamt 6,041 Mio. € vorgenommen worden: Für das Impulsprogramm 0,622 Mio. €; für das Programm Zwei Städte – Ein Land 2,965 Mio. €; für die Initiative B.E.G.IN. 0,690 Mio. € und für das Musikfest Bremen 1,764 Mio. €. Diese Mittel werden der Programmplanung Mittelzentrum Vegesack wieder zugeführt.

Von dem beschlossenen ISP-Mittelrahmen der Programmplanung in Höhe von 40,903 Mio. € stehen somit nach Abzug der bereits getätigten Ausgaben in Höhe von 22,554 Mio. € und der durch WFA-Beschlüsse bereits verpflichteten Mittel in Höhe von 7,194 Mio. € noch Mittel in Höhe von 11,115 Mio. € bis zum Jahr 2004 zur Verfügung. Der Beschluss der Deputation für Wirtschaft vom April 1999, die Programmplanung zur Stärkung des Mittelzentrums um weitere 10,226 Mio. € aufzustocken, wird im Rahmen der Fortschreibung der Programmplanung Mittelzentrum Vegesack haushaltswirksam umgesetzt.