

Mitteilung des Senats vom 15. April 2008

Neuordnung der Überseestadt

3. Entwicklungsbericht

Der Senat überreicht der Stadtbürgerschaft den 3. Entwicklungsbericht zur Neuordnung der Überseestadt mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Die Stadtbürgerschaft hat am 26. November 2003 den Senat aufgefordert, zweijährlich, erstmals im Jahr 2004, der Stadtbürgerschaft einen „Entwicklungsbericht Überseestadt“ vorzulegen, in dem über den Umsetzungsstand des Masterplans, die jeweils aktuelle Zahl der Arbeitsplätze, den Stand des Projektes Arbeit und Wohnen, das Marketing, die verkauften Flächen, die Verkehrsentwicklung sowie über die hochbauliche Entwicklung und sonstige Entwicklungsperspektiven berichtet wird.

Das Wirtschaftsressort hat der Stadtbürgerschaft über den Senat im Mai 2005 sowie im Oktober 2006 die ersten beiden Entwicklungsberichte zur Neuordnung der Überseestadt vorgelegt.

Die Deputationen für Wirtschaft und Häfen sowie für Bau und Verkehr haben den 3. Entwicklungsbericht zur Neuordnung der Überseestadt am 6. Februar 2008 bzw. am 7. März 2008 zur Kenntnis genommen. Die Deputation für Wirtschaft und Häfen hat der Weiterleitung dieses Entwicklungsberichts über den Senat an die Stadtbürgerschaft zugestimmt.

Der Senat legt der Stadtbürgerschaft den 3. Entwicklungsbericht zur Neuordnung der Überseestadt mit der Bitte um Kenntnisnahme vor.

Überseestadt Bremen

Standort der Möglichkeiten

3. Entwicklungsbericht

(Stand 31.12.2007)

für den Aufsichtsrat der
Bremer Investitions-Gesellschaft mbH

am

4. Februar 2008

Januar 2008

Überseestadt Bremen

Standort der Möglichkeiten

3. Entwicklungsbericht

(Stand 31.12.2007)

Januar 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Ergebnisse der Immissionsuntersuchungen	4
2.1	Lärm	5
2.2	Geruch.....	6
2.3	Luftschadstoffe.....	7
2.4	Ergebnis.....	7
3	Stand der Planung / Umsetzung	7
3.1	Hafenvorstadt.....	8
3.1.1	Teilbereich I, Hansator.....	9
3.1.2	Teilbereich II, Neptunstraße / Baumstraße	10
3.1.3	Teilbereich III, Löwenhof / Rosenkranz	10
3.1.4	Vorbemerkung Teilbereiche IV, V und VI.....	10
3.1.5	Teilbereich IV, zentrale Hafenvorstadt	11
3.1.6	Teilbereich V, Korffsdeich / Bindwams.....	12
3.1.7	Teilbereich VI, Weser-Quartier (vormals Weserbahnhof).....	13
3.1.8	Innenstadtanbindung.....	15
3.1.9	Mittelbedarf.....	15
3.2	Europahafen	15
3.2.1	Kopfbereich Europahafen	16
3.2.2	Nordseite Europahafen	19
3.2.3	Südseite Europahafen.....	22
3.3	Überseetor	23
3.4	Holz- und Fabrikenhafen.....	24
3.4.1	Nordseite Holz- und Fabrikenhafen	25
3.4.2	Südseite Holz- und Fabrikenhafen	25
3.5	Überseepark	27
3.6	Frischezentrum.....	32
3.7	Speicherhof	33
3.8	Weserufer	34
4	Finanzstatus	35
4.1	Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplanung	35
5	Eckdaten zur Überseestadt.....	38
5.1	Untersuchung zum Ansiedlungsverhalten.....	38
5.2	Flächenvergaben (Verkäufe / Erbbaurechte).....	39
5.3	Arbeitsplätze.....	41
5.4	Private Investitionen	42
5.5	Erschließungsstand	44
6	Zwischennutzungen in der Überseestadt.....	45
7	Marketing	45
8	Aussichten.....	48

1 Einleitung

Der umfassende 2. Entwicklungsbericht (Stand Juni 2006) wurde durch die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG) Mitte 2006 vorgelegt. Wesentliche Inhalte waren die Darstellung der Planung- und Umsetzungsstände in den einzelnen Quartieren, die Zeit- und Maßnahmenplanung für die künftigen Aktivitäten, die wichtigsten Eckdaten zur Überseestadt (Arbeitsplätze, private Investitionen, erschlossene Flächen und Finanzstatus) sowie ein Marketingbericht.

Auf der Grundlage des 1. Entwicklungsberichtes (Stand Dezember 2004) hatte die Stadtbürgerschaft am 20.04.2005 (Drucksache 16/314) weitere Beschlüsse zur gezielten Entwicklung der Überseestadt gefasst, die bis heute die maßgeblichen Richtlinien hierfür darstellen. Darin wurde der Senat aufgefordert:

- die Überseestadt als Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnstandort durch entsprechende Schwerpunktsetzung bei der Investitionsplanung in geeigneter Weise zu gewichten,
- durch die Vorlage eines Marketingkonzeptes - gleichrangig zum Technologiepark Universität - eine deutliche Priorität auf die Vermarktung dieses neuen Entwicklungsbereiches zu legen,
- eine Aktualisierung und Präzisierung des Masterplans mit zeitlichen Prioritäten für die schrittweise innere Erschließung vorzulegen,
- wo immer es angesichts der Immissionsverhältnisse vertretbar und immissionsschutzrechtlich möglich ist, eine Wohnnutzung vorzusehen,
- die Weiterentwicklung bestehender und Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zu gewährleisten und den Bestandsschutz der Unternehmen in der Überseestadt in zugesagter Weise aufrechtzuerhalten,
- einen Bericht über den Finanzstatus des Sondervermögens Überseestadt sowie über Finanzplanung, Mittelverpflichtung und geplanten Mittelabfluss für die einzelnen Projekte vorzulegen.

Im Folgenden wird unter Bezugnahme auf den Bürgerschaftsbeschluss vom 20.4.2005 ein Überblick über die aktuellen Entwicklungen und Erschließungstätigkeiten in den Quartieren einschließlich der Konkretisierung des Masterplans, die aktuelle Zeit- und Maßnahmenplanung, die wesentlichen Eckdaten des Projektes und das aktuelle Marketingkonzept gegeben. Vorangestellt werden die Ergebnisse der Immissionsuntersuchungen, da diese einen direkten Einfluss auf die mögliche Ausweisung von Wohnnutzungen und damit die weitere Entwicklung der einzelnen Quartiere haben.

Neben den Immissionsuntersuchungen werden die weiteren Planungen in der Überseestadt auch durch den von der Bürgerschaft am 24./25. April 2007 beschlossenen Generalplan Küstenschutz und die von Niedersachsen und Bremen vereinbarte zusätzliche Erhöhung der Bestickhöhen um 0,25 m beeinflusst.

In den Quartieren und in den Bereichen, in denen es keine wesentlichen Änderungen der Planungen gegenüber dem 2. Entwicklungsbericht gegeben hat, wird nur eine kurze Zusammenfassung gegeben und im Übrigen auf den 2. Entwicklungsbericht verwiesen.

2 Ergebnisse der Immissionsuntersuchungen

Wie in dem Beschluss der Bürgerschaft vom 20.04.2005 ausgeführt, ist ein Nebeneinander von bestehenden gewerblich-industriellen Unternehmen und einer geplanten Wohnnutzung nur möglich, wenn die prognostizierten Immissionen im Bereich der potentiellen Wohnbauflächen die zulässigen Immissionswerte nicht überschreiten oder durch andere Maßnahmen (Gestaltung der Baukörper, andere innovative Verfahrensregeln usw.) eine gesundheitliche Beeinträchtigung für die Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann. Die Abwägung hierüber wird Bestandteil der noch zu erstellenden Bauleitpläne für die einzelnen Quartiere.

Voraussetzung hierfür sind konkrete Immissionsuntersuchungen in den Bereichen

- Lärm
- Geruch
- Luftschadstoffe.

Die Untersuchungen wurden schwerpunktmäßig in den Gebieten durchgeführt, für die der Masterplan neben einer Dienstleistungsnutzung auch Sonderformen des Wohnens vorsieht. Diese Flächen sind in der Abb. 1 rot-gelb schraffiert dargestellt.



Abb. 1 Flächennutzung gemäß Masterplan

Im Folgenden wird der jeweilige Sachstand zu den einzelnen Untersuchungen beschrieben. Eine abschließende Bewertung ist jedoch erst im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanverfahren auf der Grundlage aller Messergebnisse und der hieraus resultierenden fachlichen und rechtlichen Bewertungen möglich.

2.1 Lärm

Mit der Ermittlung der möglichen Lärmimmissionen wurde das Büro Lärmkontor (Hamburg) beauftragt, das auch die Lärmuntersuchungen für die Hafencity in Hamburg erstellt hat. Folgende Rahmendaten sind in die Untersuchung eingeflossen:

- Die jeweils maximal genehmigungsrechtlich zulässigen Emissionswerte der Bestandsunternehmen¹.
- Die im Masterplan vorgesehene Flächennutzung (vgl. Abb. 1)
- Die Verkehrszahlen für die Hauptverkehrsachsen gemäß den Prognosen des Büros IVV-Aachen für das Jahr 2015. Für die inneren Verkehre wurden Verkehrsmengen aus den prognostizierten Beschäftigungszahlen gemäß der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Prognos abgeleitet².
- Die Daten des Verkehrsaufkommens der Eisenbahnlinie Bremen-Oldenburg, der Hafentram und der neuen Straßenbahnlinie 3.
- Die dauerhaft zu erhaltenden Gebäude, soweit diese eine Lärm abschirmende Wirkung haben.

Mit der schalltechnischen Untersuchung³ für die gesamte Überseestadt wurden zunächst die Bereiche festgestellt, in denen die für eine Wohnnutzung zulässige Lärmbelastung in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) durch planerische Maßnahmen noch erreicht werden kann. Dies gilt für die folgenden drei Bereiche:

- Auf den wasserseitigen Flächen nördlich des Europahafens bis zum östlichen Ende des Speichers I,
- in der Hafenvorstadt nördlich der zentralen Grünanlage sowie
- einem Streifen parallel zur Weser im Überseepark.

In diesen Bereichen werden die Tag-Werte für eine Wohngebiets-Ausweisung eingehalten. Die für eine Wohnnutzung in Mischgebieten zulässigen Nachtwerte von 45 dB(A)⁴ werden jedoch auch in diesen Gebieten – wenn auch moderat – überschritten. Die rechnerischen Prognosewerte liegen hier zwischen 50 und 53 dB(A).

Nach heutigem Kenntnisstand kann jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. über die Stellung der Baukörper, die Lage der Schlafräume und den Einbau von Fenstern mit Lärm absorbierenden Laibungen) eine Wohnnutzung im Rahmen einer Mischgebietsausweisung zugelassen werden. Dabei sollen auch die Erfahrungen aus der Hamburger Hafencity genutzt werden. Nach dem „Hamburger Modell“ wird eine Wohnnutzung für zulässig gehalten, wenn die Tagwerte nicht überschritten werden – was in den oben ge-

¹ Für Industrieflächen wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) pro m² und für Gewerbeflächen von 60 dB(A) pro m² - jeweils als Tag- und Nachtwert - angesetzt.

² Stadtwirtschaftliche Bewertungen des Masterplans Überseestadt Bremen, Prognos AG Basel – Berlin – Bremen – Düsseldorf, Bremen, Dezember 2004

³ Überseestadt Bremen schalltechnische Untersuchung zur Umstrukturierung der Hafenreviere in Bremen, Lärmkontor Hamburg, 13.02.2006

⁴ Die zulässigen Nachtwerte für allgemeines Wohngebiet betragen 40 dB(A) und für reine Wohngebiete 35 dB(A).

nannten Gebieten der Überseestadt der Fall ist – und nachts der Innenraumpegel bei geöffnetem Fenster 30 dB(A) unterschreitet⁵.

Ausgehend von den Voruntersuchungen wurden für diese drei Bereiche zwischenzeitlich weitere Untersuchungen in Vorbereitung konkreter Bebauungspläne durchgeführt. Auf Grundlage der erzielten Ergebnisse konnte im mittlerweile rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2335 für den Überseepark eine Mischgebietsausweisung und damit Wohnen insbesondere entlang der Weser und des Wendebeckens festgesetzt werden.

Auch für die wasserseitigen Flächen nördlich des Europahafens bis zum östlichen Ende des Speichers I ist nach dieser Untersuchung Wohnen in einer Mischgebietsausweisung zulässig.

2.2 Geruch

Als Grundlage für die Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen wurde im Jahr 1999 durch den TÜV-Nord ein Geruchsgutachten⁶ erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet beschränkte sich im Wesentlichen auf die heutigen Quartiere Überseepark, Frischezentrum und Überseetor. Für die ebenfalls zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen auf der Nordseite des Europahafens und in der Hafenvorstadt wurden nur an einzelnen, für eine zuverlässige Bewertung nicht ausreichenden Messpunkten Daten erhoben.

Im Auftrag des Sondervermögens Überseestadt ist der TÜV-Nord mit einem Ergänzungsgutachten beauftragt worden, in dem die Eignung der Flächen im Bereich der Hafenkante für eine Wohnnutzung durch Auswertung der vorhandenen Unterlagen geprüft wurde. Nach diesem in Abstimmung mit dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, Abt. Immissionsschutz, und der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen erstellten Ergänzungsgutachten bestehen bezüglich der Geruchsbelastungen keine Bedenken gegen eine Wohnnutzung entlang der Weserseite des Überseeparks.

Für die Flächen auf der Nordseite des Europahafens und in der zentralen Hafenvorstadt hat der TÜV-Nord weitere Geruchsbegehungen durchgeführt⁷. Zum Zeitpunkt der Begehung konnten baustellenbedingt nicht alle Punkte angelaufen werden. Zudem gab es sehr stark abweichende Ergebnisse zwischen benachbarten Begehungspunkten. Vor diesem Hintergrund und zur Konkretisierung von Bebauungsplänen in den Bereichen westlich Schuppen 3, Schuppen 1 und den Flächen beiderseits der zentralen Grünanlage in der Hafenvorstadt wurde ein Ergänzungsgutachten erstellt⁸.

⁵ Bei einer Lärmimmission bis zu 30 dB(A) ist ein ungestörter Schlaf noch möglich.

⁶ Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere“, Gesellschaft für Umweltschutz TPV Nord mbH 99UP156 vom 14.12.1999.

⁷ Abschlussbericht über die Geruchsbegehungen in der Überseestadt, TÜV Nord, 05.10.2006

⁸ Geruchsmessung nach der Geruchsimmisions-Richtlinie im Gebiet der Überseestadt, TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen, 02.08.2007

Nach den Ergebnissen der beiden Geruchsuntersuchungen ist eine Wohnbebauung auf den wasserseitigen Flächen nördlich des Europahafens bis zum östlichen Ende des Schuppens 1 sowie auf Flächen nördlich der zentralen Grünanlage in der Hafenvorstadt möglich. Die Flächen südlich der Grünanlage kommen aufgrund der Geruchsbelastung derzeit für eine Wohnnutzung nicht infrage.

Diese Ergebnisse werden in die Abwägung der in Vorbereitung befindlichen Bebauungspläne einbezogen.

2.3 Luftschaadstoffe

An drei Stellen in der Überseestadt (Kranhafen und Schuppen 18 im Überseepark sowie südlich Speicher I am Europahafen) wurden Messungen der Belastung durch Luftschaadstoffe durchgeführt. Bedingt durch die laufenden Bauaktivitäten in der Überseestadt - und hier insbesondere der Innenstadtanbindung - konnte, um verlässliche Werte zu erhalten, mit dem Messprogramm erst im Februar 2006 begonnen werden. Nach den einschlägigen Vorschriften müssen die Messungen mindestens über einen Zeitraum von sechs Monaten durchgeführt werden, um repräsentative Ergebnisse zu erlangen. Demzufolge wurde das Programm ursprünglich bis Ende Juli 2006 aufgelegt. Durch Ausfälle von Messgeräten ist das Messprogramm um 14 Tage bis Mitte August 2006 verlängert worden.

In der Zusammenfassung des Abschlussberichtes⁹ heißt es:

„Alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM₁₀ wurden eingehalten. Mit einer Überschreitung der Grenzwerte bei einem Messzeitraum von einem ganzen Jahr ist nicht zu rechnen. Es ist eher von einer Verbesserung der Luftsituation bezüglich Schwebstaub PM₁₀ auszugehen, wenn die Bauarbeiten in der Überseestadt abgeschlossen sind. Ferner wurde der halbjährige Messzeitraum von einer Inversionswetterlage Anfang Februar geprägt. Diese Wetterlagen, die wegen des verminderten Luftaustausches allgemein zur Erhöhungen der Schadstoffkonzentration führen, kommen in Deutschland eher selten vor.“

2.4 Ergebnis

Auf der Grundlage der Immissionsuntersuchungen wurde das Nutzungskonzept fortgeschrieben, die für eine Wohnnutzung möglichen Flächen aktualisiert und rotgelb schraffiert dargestellt (vgl. Anlage 1).

3 Stand der Planung / Umsetzung

Aufgrund der Größe des Raumes und der unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen der einzelnen Bereiche wird der Entwicklungsbericht nach den einzelnen, im Masterplan festgelegten Quartieren (vgl. Abb. 2) gegliedert.

⁹ Immissionsmessungen im Hafenvorort der Überseestadt Bremen, Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik mbH, August 2006

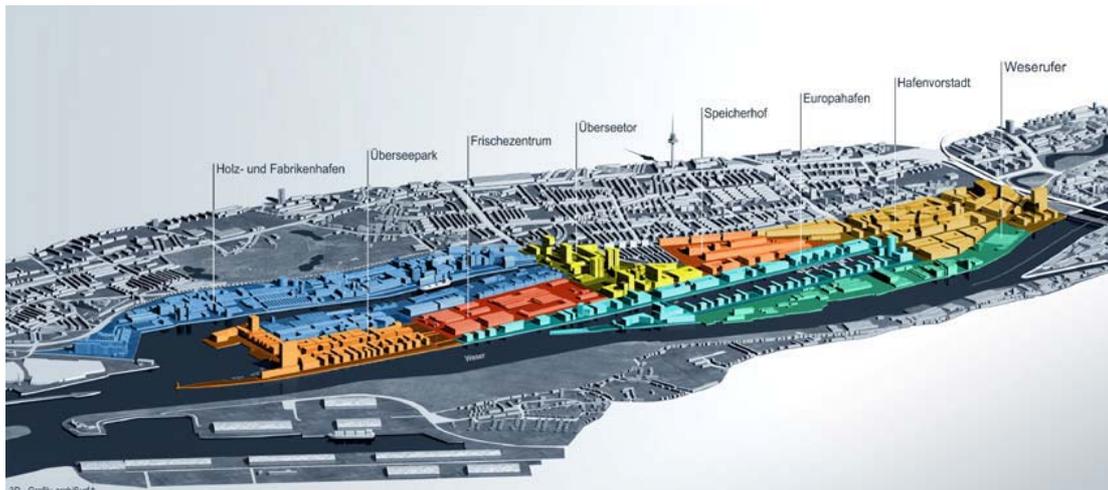


Abb. 2 Übersicht der Quartiere

3.1 Hafenvorstadt

Für wesentliche Teile der Hafenvorstadt wurde im Auftrag der Überseestadt GmbH durch das Berliner Büro Baasner, Möller & Langwald ein Strukturkonzept¹⁰ zur Entwicklung des Gebietes erstellt. Grundlage für das Gutachten waren zum einen der Masterplan Überseestadt und zum anderen eine im Rahmen des Gutachtens durchgeführte Firmenbefragung. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im 1. Entwicklungsbericht umfassend vorgestellt.

Nach dem Gutachten zeichnet sich das Quartier der Hafenvorstadt durch eine heterogene Struktur hinsichtlich der bisherigen Nutzungen sowie der Eigentumsverhältnisse aus. So sind ca. 52 % der Flächen in städtischem Besitz; der Fa. Siedentopf gehören ca. 25 % der Flächen. Die restlichen 23 % teilen sich ca. 50 Einzeleigentümer. Die Eigentums- und Nutzungssituation ist dabei in den Teilbereichen der Hafenvorstadt sehr unterschiedlich.

Aus diesem Grund werden im Folgenden die einzelnen Teilbereiche hinsichtlich der möglichen künftigen Nutzungen getrennt betrachtet.

¹⁰ Baasner, Möller & Langwald, „Überseestadt Bremen, Strukturkonzept zur Entwicklung der Hafenvorstadt“, Gutachten im Auftrag der Überseestadt GmbH, Mai 2004

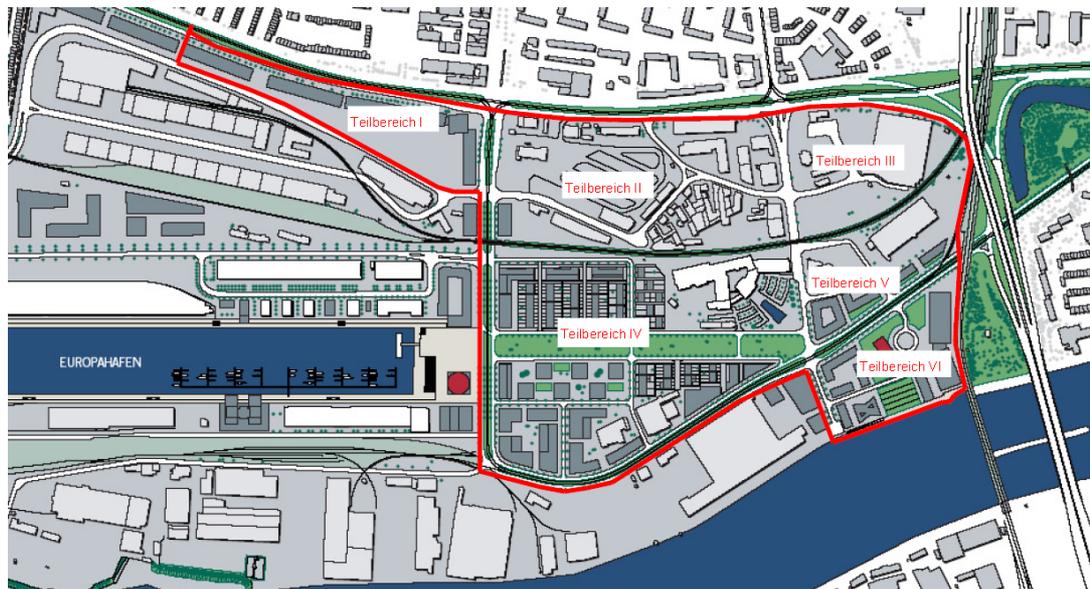


Abb. 3 Hafenvorstadt

3.1.1 Teilbereich I, Hansator

Bis zum 30.06.2006 war dieser Bereich durch das Zollamt Hansator mit dem Zoll- und den Abfertigungsgebäuden sowie den erforderlichen Verkehrsflächen geprägt. Nach Umzug des Zolls zum 01.07.2006 in das „Hafenhaus“¹¹, Hafenstraße 49, ist dieser Bereich ungenutzt. Aufgrund des langen Zeitraums zwischen früheren Investorenanfragen und der jetzt gegebenen Flächenverfügbarkeit stehen die ursprünglichen potentiellen Investoren nicht mehr zur Verfügung.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es vorteilhaft, wenn diese Fläche von einem Investor erworben und städtebaulich anspruchsvoll - zumindest im Bereich Nordstraße / Hansator - bebaut würde. Es hat mehrere Gespräche mit Investoren gegeben, die ein Interesse an der gesamten Fläche oder wesentlichen Teilen bekundet haben. Die Nutzungskonzepte dieser Investoren sehen jedoch einen erheblichen Anteil an Einzelhandel auf der Fläche vor.

Bislang wurde eine Einzelhandelsnutzung an diesem Standort vom Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Fachbereich Stadtplanung, sowie vom Senator für Wirtschaft und Häfen abgelehnt. Eine Vermarktung an einen oder maximal zwei Investoren ohne Einzelhandelsnutzung ist wenig realistisch.

Für eine kleinteilige Vermarktung der Fläche muss ein Nutzungskonzept mit einer zusätzlichen internen Erschließung erarbeitet werden. Vor der Beauftragung eines solchen Konzeptes ist eine abschließende Entscheidung über mögliche Einzelhandelsnutzungen für diese Fläche erforderlich. Die hierzu notwendigen Entscheidungen sollen Anfang 2008 herbeigeführt werden.

Das ehemalige Zollgebäude wird zumindest bis zur Vorlage eines Gesamtkonzeptes erhalten und an die Musiker aus dem Postamt 5 in die Zwischennutzung gegeben. Auch für das

¹¹ ehemaliges BLG-Verwaltungsgebäude 2

Rampengebäude ist eine Zwischennutzung vorgesehen. Aufgrund der bauhistorisch interessanten Gebäudesubstanz wird im Rahmen von Entwicklungskonzepten die mögliche Weiternutzung der Gebäude geprüft.

Die Mittel für den Rückbau der Gebäude und die Aufbereitung der Flächen sind bewilligt. Für den Fall, dass eine neue Infrastruktur für kleinteilige Nutzungen erforderlich wird, müssen diese Mittel zusätzlich eingeworben werden.

3.1.2 Teilbereich II, Neptunstraße / Baumstraße

Auf Basis der durchgeführten Firmenbefragungen kommt der Gutachter für diese Fläche zu folgendem Ergebnis¹²:

„Grundsätzlich ist für das Gebiet ein weites Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten denkbar. Es erscheint aber fraglich, ob sich eine umfassende Umstrukturierung und die damit verbundenen Potenziale gegenwärtig am Markt realisieren lassen. Günstiger stellt sich die Ausgangssituation dar, wenn die südlich angrenzenden Bereiche eine positive Entwicklung genommen haben und entsprechende Impulse über die Industriebahn hinaus ausstrahlen. Dies wird allerdings frühestens in 10 bis 15 Jahren der Fall sein. Bis dahin ist eher von einer bestandsorientierten Weiternutzung auszugehen“.

Diese Einschätzung wird von bremischer Seite¹³ geteilt. Es werden deshalb für diesen Teilbereich derzeit keine konkreten Planungen verfolgt.

3.1.3 Teilbereich III, Löwenhof / Rosenkranz

Dieser „Bügeleisen“-förmige Teilbereich wird im Norden durch die Zufahrt zur Hochstraße (B 6) und im Süden durch das hoch liegende Industriestammgleis begrenzt und kann nur über die Lloydstraße erschlossen werden. Prägend für den Bereich ist das Hochregallager der Fa. Siedentopf, das derzeit durch die BLG zur Abwicklung des Non-Food-Geschäftes von Tchibo genutzt wird. Dem Unternehmen gehören neben diesem Grundstück auch alle anderen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwei durch einen Bunker und eine Umspannstation belegte Flächen. Die Fa. Siedentopf hat Interesse am Erwerb der öffentlichen Verkehrsflächen und verfolgt eine Neuordnung des gesamten Grundstücks. Zwischenzeitlich wurde der Fa. Siedentopf eine bis zum 31.12.2009 datierte Ankaufsoption für die Straßenflächen eingeräumt.

Weitere Planungen sind erst nach Ausübung der Option erforderlich.

3.1.4 Vorbemerkung Teilbereiche IV, V und VI

Das Büro Machleidt und Partner, Berlin, hat im Auftrag des Sondervermögens Überseestadt ein vertiefendes „Städtebauliches Konzept“ in Ergänzung des Masterplans für den Bereich „Kopf Europahafen“, den zentralen Bereich Hafenvorstadt (südlich der Trasse der Hafentunnel) sowie den Weserbahnhof entwickelt (vgl. Abb. 4). Ziel der Beauftragung war

¹² Baasner, Möller & Langwald, aaO. Seite 46

¹³ vertreten durch das Wirtschafts- und das Baurecht sowie dem Projektteam Überseestadt der BIG

es, gegenüber dem Masterplan noch konkretere Aussagen zur Feinerschließung der Quartiere, zur differenzierteren Nutzung und zu möglichen Gebäudetypologien zu erhalten. Dabei wurden insbesondere die Anforderungen der Fa. Justus Grosse als Investor im Speicher I und der Fa. Siedentopf als größter privater Eigentümer in der Hafenvorstadt einbezogen.



Abb. 4 Städtebauliche Konzeption Hafenvorstadt und Kopf Europahafen

3.1.5 Teilbereich IV, zentrale Hafenvorstadt

Der Bereich zwischen der Lloydstraße im Osten und dem verlängerten Hansator im Westen ist künftig geprägt durch die zentrale Grünanlage. Hier wird ein weiteres städtebaulich hochwertiges Quartier in unmittelbarer Nähe zum Europahafen bzw. zur Weser entstehen (vgl. Abb. 5).

Auf den nördlich des Parks gelegenen Flächen ist eine Wohnbebauung in Form von Bremer Häusern vorgesehen. Die Flächen südlich der Grünanlage kommen aufgrund der Geruchsbelastung derzeit für eine Wohnnutzung nicht infrage, hier sind Dienstleistungsnutzungen angedacht.

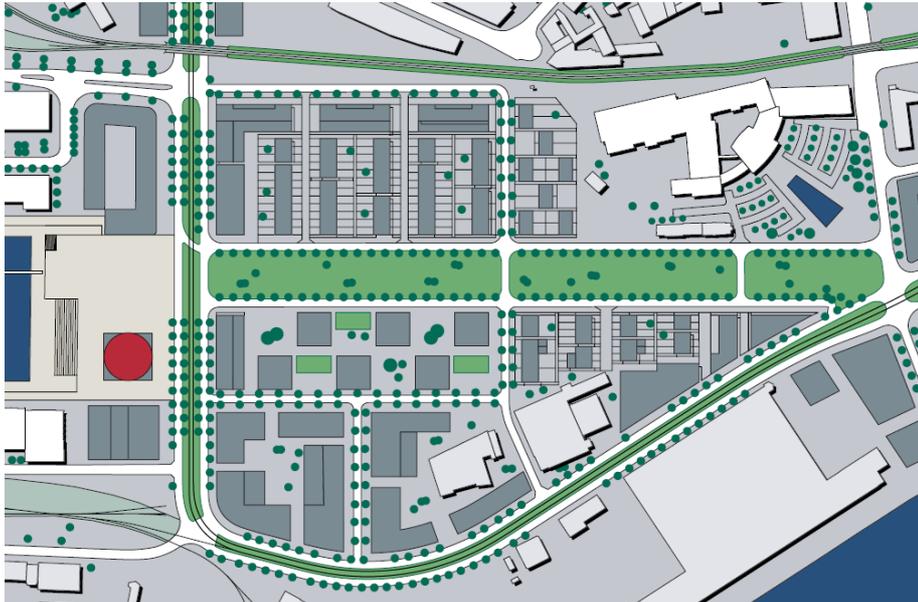


Abb. 5 zentrale Hafenvorstadt

Zwischenzeitlich wurde die nördliche, parallel zur zentralen Grünanlage verlaufende Straße Am Kaffee-Quartier fertig gestellt und dem Verkehr übergeben.

Die Planungen für die zentrale Grünanlage liegen nunmehr im Entwurf vor und wurden an die Träger öffentlicher Belange zur Abstimmung versandt. Nach derzeitigem Stand soll die Anlage noch bis Ende 2008 hergestellt werden. Damit rücken auch die angrenzenden Flächen in den Fokus privater Investoren. Insbesondere für die nördlichen Flächen, für die – wie bereits erwähnt – eine Wohnnutzung vorgesehen ist, liegen mehrere Interessensbekundungen privater Investoren vor. Es wird erwartet, dass mit der Erschließung des Gebietes bereits in 2008 begonnen werden muss. Hierbei handelt es sich im ersten Schritt um die äußere Erschließung (vgl. Abb. 5; weiße Straßen nördlich der Grünanlage) an das öffentliche Verkehrsnetz, während die innere Erschließung (vgl. Abb. 5; graue Straßen nördlich der Grünanlage) durch private Investoren vorzunehmen ist. Die weitere Erschließung des Gebietes erfolgt dann bedarfsgerecht.

3.1.6 Teilbereich V, Korffsdeich / Bindwams

Der vormals durch die Verkehrsflächen der Straßen Korffsdeich und Bindwams, die Gleisanlagen der Hafenbahn sowie den Bahndamm geprägter Bereich wurde zwischenzeitlich entsprechend dem städtebaulichen Konzept und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2360 neu geordnet (vgl. Abb. 6).

Die Umbauarbeiten für die Straßen Korffsdeich und Bindwams (zwischen Korffsdeich und Eduard-Schopf-Allee) sind abgeschlossen und dem Verkehr übergeben. Der nördliche Teil des Bindwams soll erst hergestellt werden, wenn es zu einer Neuordnung der Flächen in diesem Bereich kommt.



Abb. 6 Neuordnung der Verkehrsflächen Korffsdeich und Bindwams

Auch der im rückwärtigen Teil gelegene Bahndamm ist zwischenzeitlich zurück gebaut und die Flächen an die benachbarten Unternehmen zu deren Erweiterung veräußert.

3.1.7 Teilbereich VI, Weser-Quartier (vormals Weserbahnhof)

Das städtebauliche Konzept für das Weser-Quartier wurde mit dem rechtsverbindlichen B-Plan 2360 in konkretes Baurecht umgesetzt. Auf dieser Grundlage haben zwischenzeitlich die Firma Siedentopf mit der Realisierung der ersten privaten Projekte (Weser Tower) und Bremen mit der internen Erschließung begonnen. Abb. 7 gibt einen Überblick, wie das Quartier nach Fertigstellung der privaten und öffentlichen Investitionen aussehen wird.



Abb. 7 Weser-Quartier

Der Baubeginn für ein weiteres Gebäude (vgl. Abb. 8) steht unmittelbar bevor. Die Errichtung der restlichen, vorgesehenen Gebäude ist in der Planung.



Abb. 8 geplanter Neubau für eine Reederei

Als erste öffentliche Investition wurde der parallel zur Weser gelegene Abschnitt der Straße Am Weser-Terminal hergestellt. Die wesentlichen Maßnahmen hierfür sind abgeschlossen. Noch Ende 2007 ist der Auftrag für die Umgestaltung der Kaje und die öffentlichen Hochwasserschutzanlagen vergeben worden. Baubeginn wird voraussichtlich Januar 2008 sein. Nach derzeitigem Stand können die öffentlichen Maßnahmen noch im Jahr 2008 abgeschlossen sein.

3.1.8 Innenstadtanbindung

Die Innenstadtanbindung wurde am 07.12.2006 komplett dem Verkehr übergeben. Auch die danach noch notwendig gewordenen Restarbeiten konnten zwischenzeitlich abgeschlossen werden.

3.1.9 Mittelbedarf

Mit Ausnahme der Teilbereiche I (Hansator) und IV (zentrale Hafenvorstadt) sind die Maßnahmen ausfinanziert. Die Bruttoherstellungskosten für die beiden oben genannten Teilbereiche belaufen sich auf rd. 9,7 Mio. €.

3.2 Europahafen

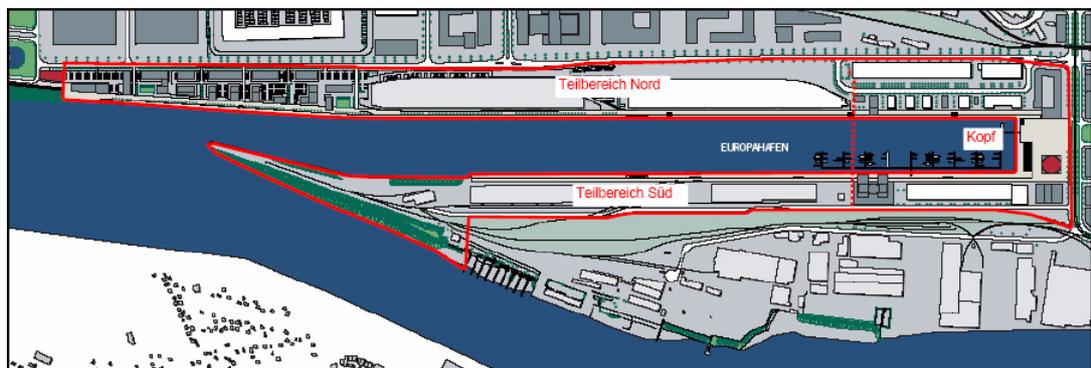


Abb. 9 Europahafen

Der Europahafen gehört neben dem Weser-Quartier zu den besonders attraktiven Flächen in der Überseestadt. Im Rahmen einer Neuordnung sind die zum Teil maroden Kaje durch geeignete Maßnahmen zu ertüchtigen, um deren Lebensdauer nachhaltig zu erhöhen. Zur Entscheidungsvorbereitung wurden bremenports und das Ing.-Büro InrosLackner mit einer Zustandsuntersuchung und Maßnahmenempfehlung beauftragt. Dabei wurden die Kaje auf der Nord- bzw. der Südseite aufgrund der unterschiedlichen Bauweisen und des unterschiedlichen Unterhaltungszustands gesondert betrachtet.

Das Ergebnis der Gutachter wurde bereits im 1. Entwicklungsbericht umfassend dargestellt. Danach wird sowohl aus technischer als auch wirtschaftlicher Sicht ein stufenweises Vorgehen vorgeschlagen. Als erste Maßnahme soll zur Entlastung der Kaje die Hafensohle durch eine Vorschüttung aus Sand und zum Teil auch Wasserbausteinen bis ca. 5,0 m unter mittlerem Tide-Niedrigwasser angehoben werden. In einem zweiten Schritt erfolgt die Absenkung der Kaje um ca. 3,0 m, um hierdurch eine weitere Entlastung der Spundwände zu erreichen.

Die vorgeschlagene Lösung zur wesentlichen Verlängerung der Standsicherheit der Kajen ist nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen attraktiv, sondern entspricht auch den städtebaulichen Zielen für dieses Gebiet.

Neben den oben genannten Umbauarbeiten an den Kajen muss zeitgleich auch die im Generalplan Küstenschutz festgelegte Anhebung der Hochwasserschutzlinie von derzeit ca. 7,25 m auf 8,05 m durchgeführt werden.

Ebenso wie die Absenkung der Kajen kann dieses abschnittsweise erfolgen. Dabei sollen bedarfsgerecht erst die Abschnitte umgebaut werden, bei denen dieses aufgrund geplanter Bauvorhaben und dem heutigen Zustand der Flächen hinter den Kajen erforderlich wird.

3.2.1 Kopfbereich Europahafen

Zum Kopf Europahafen gehören die Flächen des Speichers I mit den Vorflächen des eigentlichen Hafenkopfs sowie des Schuppens 2 im Süden (Abb. 10). Die ehemals städtischen Flächen und Gebäude sind überwiegend verkauft und weitgehend bebaut. Freie Flächen gibt es nur noch unmittelbar am Hansator und westlich des Schuppens 2. Für zwei Flächen (Eckbereich Konsul-Smidt-Straße / Hansator sowie westlich Schuppen 2) werden derzeit konkrete Gespräche mit Investoren geführt, so dass letztendlich nur noch das Grundstück unmittelbar am Kopf des Europahafens frei vermarktbar ist. Dieses markante Grundstück soll mit einem Hochhaus besetzt werden. Die Ausschreibung des Grundstückes ist für 2008 vorgesehen.

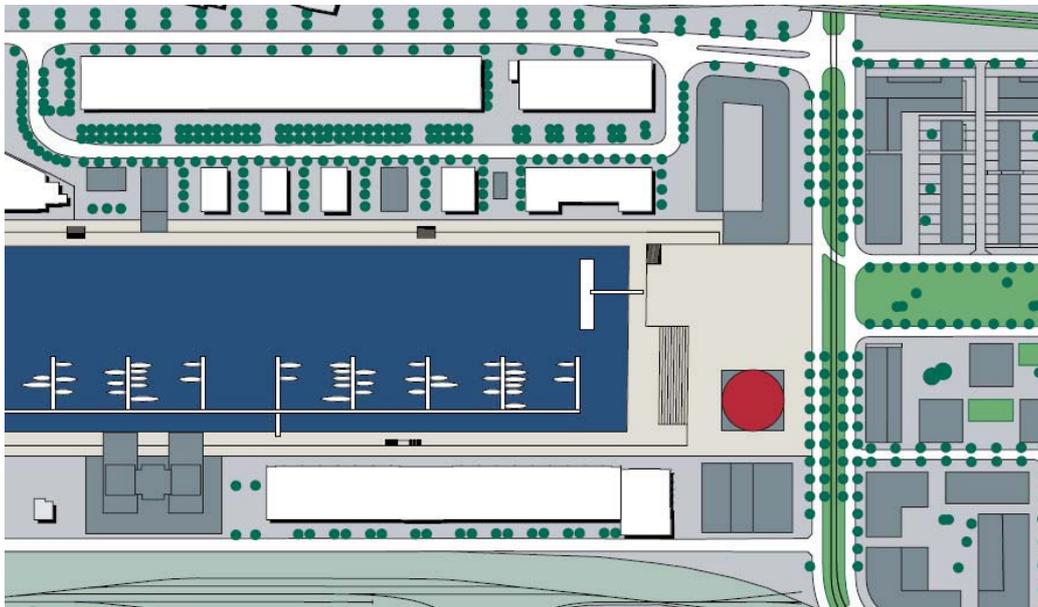


Abb. 10 Kopf Europahafen

Im Bereich vor dem Speicher I wurden durch die Firma Justus Grosse zwischenzeitlich 3 Port-Gebäude fertig gestellt und bezogen. Die Quartiersgarage östlich des Speichers I wurde am 01.12.2007 ihrer Bestimmung übergeben. Im Erdgeschoss des Gebäudes hat

ein Lebensmitteldiscounter sein Geschäft eröffnet. Ende Februar 2008 wird das vierte Portgebäude vollendet und Ende des Jahres das sogenannte New Port. Die Planungen für das zunächst letzte Gebäude vor dem Speicher I laufen auf Hochtouren.

Damit wird das Unternehmen in Kürze an diesem Standort keine weiteren Flächen anbieten können. Seine weiteren Expansionsabsichten will das Unternehmen jetzt auf den Flächen westlich des Schuppens 3 realisieren (vgl. 3.2.2).

Nach den Ergebnissen der Immissionsuntersuchungen wird auf den Flächen unmittelbar vor dem Speicher 1 – wie beschrieben – eine Wohnnutzung möglich sein. Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans. Ein entsprechender Planaufstellungsbeschluss wurde von der Baudeputation am 06.12.2007 gefasst.

Die Port-Gebäude sind teilweise bereits so konzipiert, dass auch eine Wohnnutzung möglich ist. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass das eingeleitete Bebauungsplanverfahren mit entsprechender Mischgebietsausweisung abgeschlossen wird.



Abb. 11 Ansicht Speicherhafen

Der denkmalgeschützte Schuppen 2 auf der Südseite wurde ebenfalls von der Fa. Justus Grosse erworben und umgebaut. Wesentliche Mieter in dem Schuppen sind unter anderem die Corpufertigung von Koch und Bergfeld sowie Unternehmen u. a. aus den Bereichen Innenarchitektur und Veranstaltungswesen.

Ein weiterer Neubau ist auf den Flächen westlich des Schuppens 2 in der Planung. Das markante 6-geschossige Gebäude soll eine Reminiszenz an die alte Hafennutzung sein, indem es ansatzweise die Formen eines Krans aufnimmt.



Abb. 12 Ansicht Kranhaus

Die privaten Investitionen im Kopfbereich des Europahafens sind damit weit fortgeschritten. Mit dem ersten Rammschlag für die neue Hochwasserschutzwand am 07.12.2007 haben jetzt auch die wesentlichen öffentlichen Baumaßnahmen begonnen. Diese umfassen neben der Hochwasserschutzwand auf der Nordseite auch das Schlagen einer neuen Kaje im Bereich des Hafenkopfes. Bislang endet das Hafenbecken an einer Steinschüttung. Diese hat insbesondere den Nachteil, dass mit der Tide angeschwemmtes Treibgut sich bei Niedrigwasser absetzt und hierdurch der Hafenkopf bislang einen unsauberen Eindruck hinterlässt. Die senkrechte Wand der neuen Kaje verhindert dies künftig.

Auf der Nordseite wird anschließend die vorhandene Spundwand abgebrannt und das Erdreich abgetragen, um damit die Vorbereitung für die neue künftige Oberflächengestaltung zu schaffen.

Auf der Südseite ist das Rammen einer neuen Hochwasserspundwand entbehrlich, da die vorhandene, derzeit verborgene historische Schwergewichtsmauer wieder freigelegt und entsprechend den Anforderungen des Generalplans Küstenschutz erhöht werden kann. Auch hier wird im Anschluss die Spundwand auf das neue Niveau abgebrannt.

Die jetzt beginnenden Maßnahmen sind unabhängig von der künftigen Gestaltung des Hafenkopfes. Wie bei der zentralen Grünanlage in der Hafenvorstadt liegen auch hier die

Gestaltungspläne im Entwurf vor und wurden den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Abb. 13 vermittelt einen Eindruck über die zukünftige Gestaltung des Kopfbereichs.

Nach derzeitiger Terminplanung sollen die wesentlichen Maßnahmen Ende 2008 abgeschlossen sein.

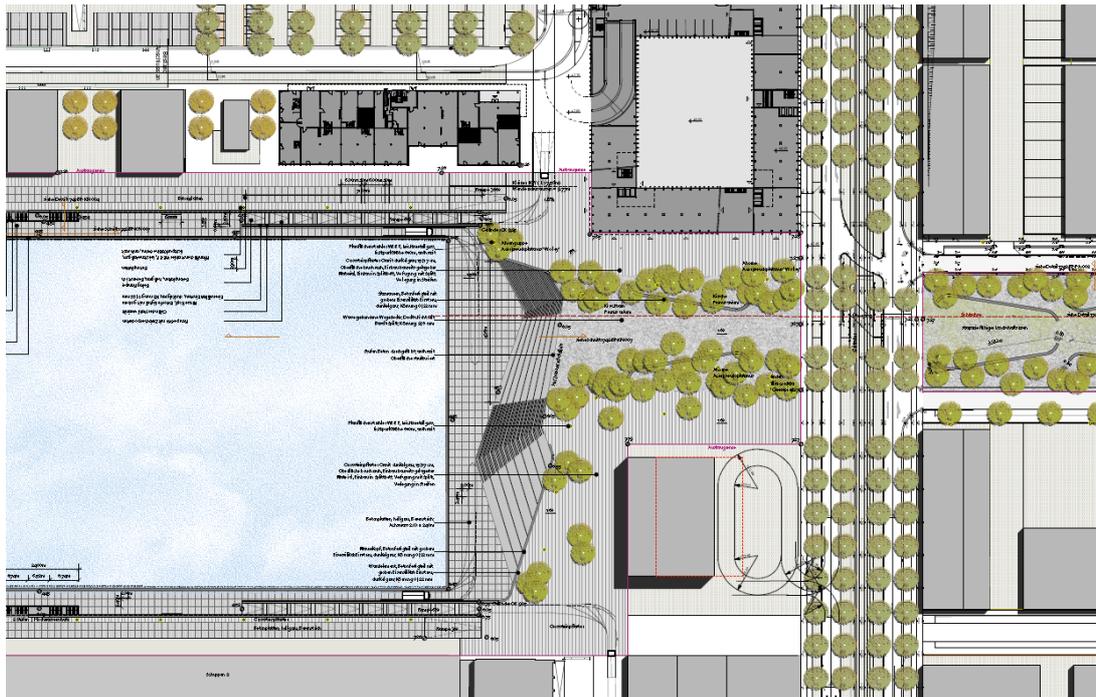


Abb. 13 Entwurf Hafenkopf

Die Wasserflächen des Europahafens sollen auch künftig maritim genutzt werden. Zum einen ist angedacht, den Europahafen regelmäßig mit einem „Weserbus“ der Reederei Hal Över anzufahren. Weitere Aktivitäten auf dem Wasser könnte eine gewerblich betriebene Marina bringen. Zurzeit wird die europaweite Ausschreibung vorbereitet, mit der potentielle Investoren und Betreiber der Marina gesucht werden. Ziel ist es, den Investoren die Wasserfläche zu marktgerechten Preisen über einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren zu verpachten. Die Investoren müssen die Infrastruktur für die Marina auf eigene Kosten errichten. Mit einem Ergebnis der Ausschreibung wird nicht vor Mitte 2008 gerechnet.

3.2.2 Nordseite Europahafen

Prägend sind hier die Schuppen 1 und 3 sowie die Freifläche westlich des Schuppens 3. Schuppen 3 und seine Freiflächen sind noch im bremischen Eigentum.

Der zweigeschossige **Schuppen 1** (vgl. Abb. 14) wurde im Dezember 2007 an zwei Investoren veräußert. Diese planen in unterschiedlicher Ausprägung Loftwohnungen, Büronutzung sowie kulturelle Einrichtungen und Freizeitnutzungen im Schuppen zu realisieren.



Abb. 14 Ansicht Schuppen 1 nach Umbau

Ein konkreter Umbau des Schuppens kann erst nach Kündigung des heutigen Mieters durch die neuen Eigentümer erfolgen, wobei der Mietvertrag eine Kündigungszeit von einem Jahr hat.

In der Entwicklungskonzeption wurde seinerzeit angedacht, den **Schuppen 3** kurzfristig abzurechen, um so in Verlängerung des Überseetors einen Zugang zum Wasser zu schaffen. Allerdings ist der Schuppen bis zum 30.09.2013 verpachtet. Eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages wäre nur mit hohen Ablösebeträgen möglich. Zudem erhält Bremen für den Schuppen eine angemessene Miete. Von einem vorzeitigen Abbruch wurde daher abgesehen.

Anders sieht es mit den Flächen westlich des Schuppens 3 aus. Diese sind derzeit ungenutzt und können nach einer Aufbereitung der Areale, der Herstellung der südlichen Nebenanlagen der Konsul-Smidt-Straße und den Umbaumaßnahmen an den Kajen (entsprechend dem Bereich vor Speicher I) kurzfristig vermarktet werden. Als Vorbereitung hierzu wurde das dänische Planungsbüro Lorenzen beauftragt, ein städtebauliches Konzept für diese Fläche zu entwickeln (vgl. Abb. 15).

Wie unter 3.2.1 dargestellt hat die Fa. Justus Grosse Interesse, ein ca. 11.000 m² großes Grundstück dieser Fläche zu erwerben und wenn möglich noch im Jahr 2008 mit dem Bau erster Projekte zu beginnen.

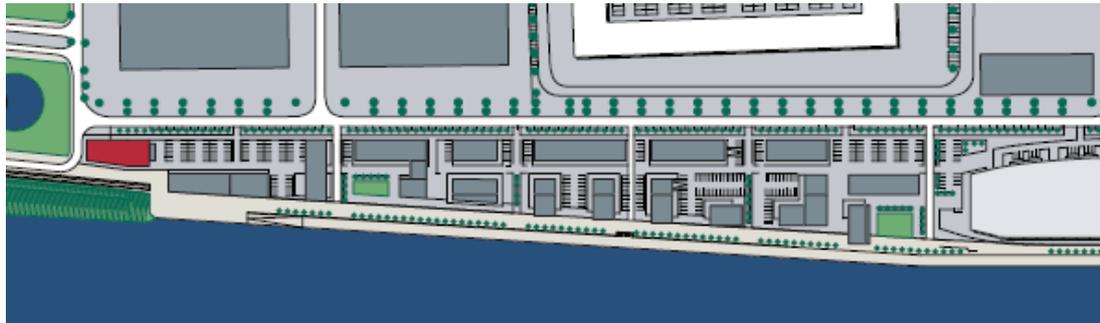


Abb. 15 Städtebauliches Konzept für die Fläche westlich Schuppen 3

Das Unternehmen plant - ähnlich wie am Speicher I - Gebäude, die von unterschiedlichen Architekten realisiert werden. Dabei sollen die zum Wasser gelegenen Bauten einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Am westlichen Ende ist als städtebauliches Highlight ein überwiegend wohnwirtschaftlich genutztes Hochhaus vorgesehen, in dem auch kleine Ladeneinheiten untergebracht werden sollen (vgl. Abb. 16).

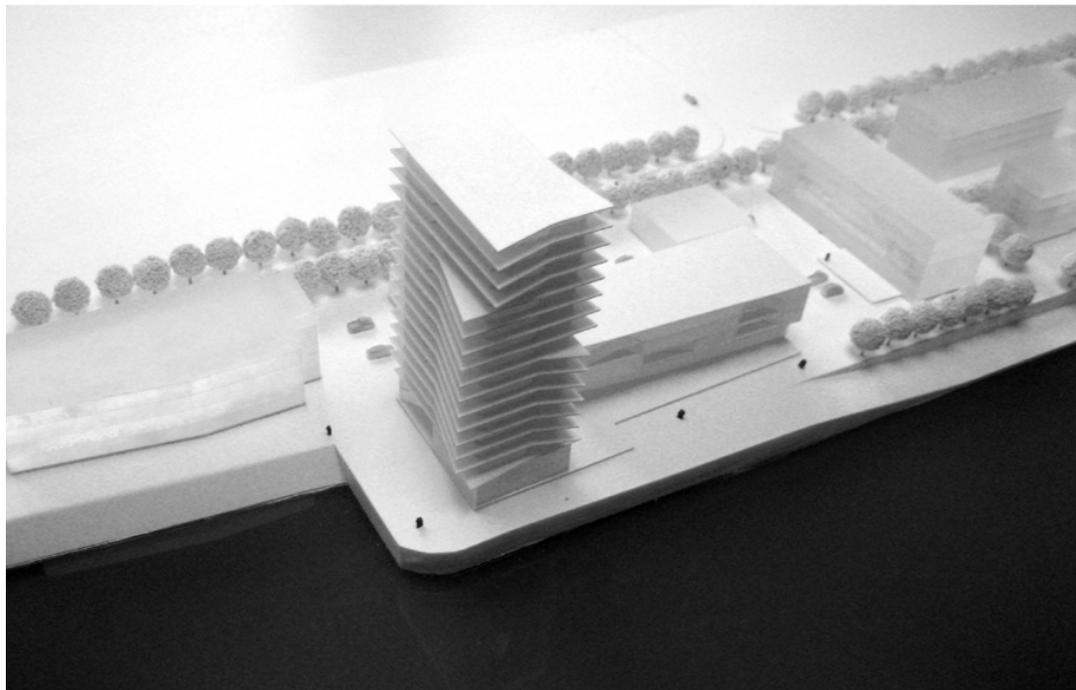


Abb. 16 Modellfoto des Hochhauses

Für die Häuser entlang der Konsul-Smidt-Straße ist vorwiegend eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Für einzelne Baukörper werden Architektenwettbewerbe durchgeführt.

Insgesamt soll eine Gebäudefläche (vgl. Abb. 17) von ca. 25.000 m² bis 30.000 m² mit einem Wohnanteil von 10.000 m² bis 15.000 m² entstehen. Für den wohnwirtschaftlich genutzten Anteil angedacht ist sowohl eine Vermietung als auch ein Verkauf.

Es wird mit einem Investitionsvolumen – je nach Ausnutzungsgrad und Nutzungsart – von 45 Mio. € bis 60 Mio. €. gerechnet. Aufgrund der Erfahrungen im Bereich der Speichers I können an diesem Standort ca. 500 bis 600 Arbeitsplätze entstehen.

Die Investitionen sollen im Zeitraum von Herbst 2009 bis Ende 2011 getätigt werden. Die Kosten für die innere Erschließung des Areals will der Investor übernehmen.



Abb. 17 Flächenkonzept der Fa. Justus Grosse

Neben der Firma Justus Grosse gibt es weitere drei Interessenten, die am Erwerb von Grundstücken in diesem Bereich interessiert sind. Entsprechende Flächen wurden bis Ende März 2008 reserviert. Die Investoren beabsichtigen dort sowohl Wohn- als auch Dienstleistungsgebäude zu errichten.

Die Kosten für den Umbau der Kajen und die interne Erschließung der Flächen auf der Nordseite des Europahafens sind noch nicht finanziert. Folgende Mittelbedarfe bestehen für den Umbau der weiteren Bereiche

- Schuppen 1 6,8 Mio. €
- Schuppen 3 10,1 Mio. €
- westlich Schuppen 3 9,5 Mio. €

Gesamt 26,4 Mio. €

3.2.3 Südseite Europahafen

Für einige Grundstücke in diesem Bereich läuft noch bis zum 31.12.2017 ein Erbbauvertrag mit einem Bremer Speditions- und Lagereiunternehmen. Eine vorzeitige Inanspruchnahme ist vor dem Hintergrund der derzeit zur Verfügung stehenden anderweitigen Flächen nicht beabsichtigt. Bedingt durch die erst langfristig anstehenden Umbauarbeiten

liegen für diesen Bereich ebenfalls nur grobe Kostenschätzungen vor. Danach sind für den Umbau der Kajen rd. 13,3 Mio. € aufzuwenden.

3.3 Überseetor

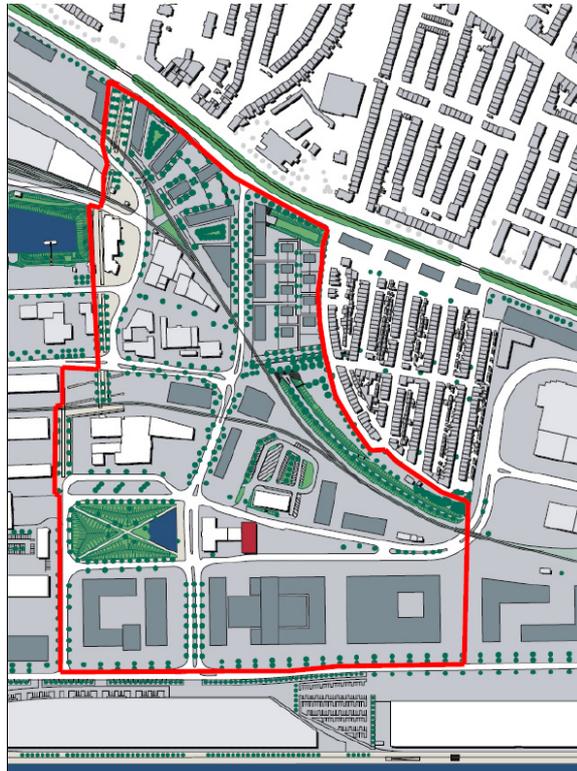


Abb. 18 Überseetor

Im Bereich des Überseetors (vgl. Abb. 18) konnten zwischenzeitlich weitere Baumaßnahmen abgeschlossen werden. Andere stehen kurz davor. Ein deutlich sichtbares Symbol in diesem Quartier ist das Hafenhochhaus (vgl. Abb. 19). Die Umbaumaßnahmen sind erfolgt. Das Gebäude wurde zum größten Teil an die bremische Niederlassung einer italienischen Container- und Kreuzfahrtreederei vermietet. Allein hier sind 200 Arbeitsplätze entstanden.



Abb. 19 Ansicht Hafenhochhaus

Im Februar 2008 sollen die Umbauarbeiten am Hafenkopfgebäude beendet werden. Die meisten Flächen in dem Gebäude sind bereits vermietet und bezogen. Frei vermietbare Flächen stehen auch hier kaum mehr zur Verfügung.

Auch die ersten neuen Gebäude werden demnächst in diesem Quartier entstehen. So gibt es sehr konkrete Gespräche mit zwei Investoren. Ein Ingenieurbüro möchte seinen Firmensitz in die Überseestadt verlagern und auf einem ca. 3.000 m² großen Grundstück bauen. Weitere Gespräche werden mit einem Weinhandelshaus geführt, dass dort neben dem 5-geschossigen Bürogebäude, eine Lagerhalle sowie Gastronomie errichten will.

3.4 Holz- und Fabrikenhafen

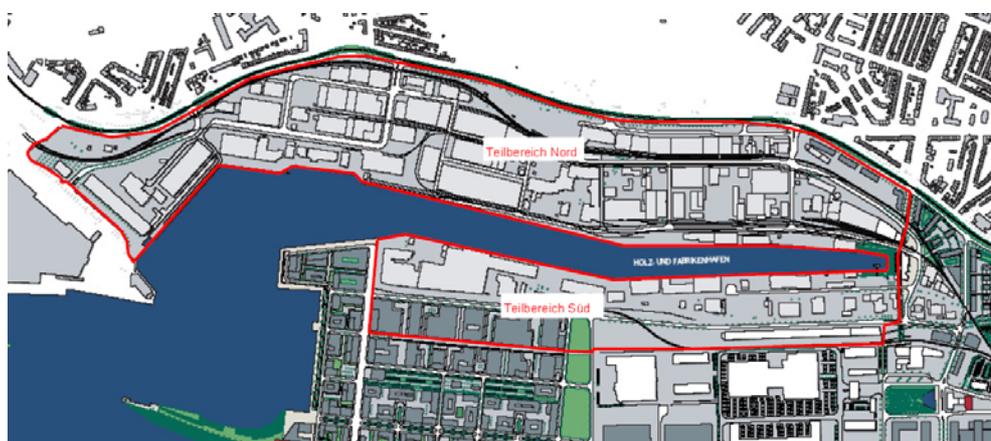


Abb. 20 Holz- und Fabrikenhafen

Der Holz- und Fabrikenhafen ist im Gegensatz zum Europahafen voll funktionsfähig. Die Kajenanlagen wurden teilweise erst Anfang der 90-er Jahre erneuert. Entsprechend dem heutigen Firmenbestand sieht der Masterplan hier eine industriell-gewerbliche Nutzung vor. Mit Ausnahme erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Straßen und Anlagen sind derzeit keine Erschließungsmaßnahmen geplant.

Das Gebiet ist hinsichtlich der vorhandenen Strukturen in Nord- und Südseite zu unterteilen.

3.4.1 Nordseite Holz- und Fabrikenhafen

Die Nordseite zeichnet sich durch einen stabilen industriellen Besitz aus. Vorherrschend sind Unternehmen der Lebens- und Futtermittelindustrie sowie der Lagerhaltung. Das HAG-Gelände wurde von einem neuen Investor übernommen, der die historische Bausubstanz – sofern wirtschaftlich zu vertreten – erhalten und neu nutzen möchte. Weiteres ist noch nicht bekannt.

3.4.2 Südseite Holz- und Fabrikenhafen

Vergleichbar mit der Nordseite sind auch hier überwiegend industriell geprägte Unternehmen ansässig. Die bestehenden Erweiterungsbedarfe der Unternehmen können zum Teil durch den Verkauf nicht mehr benötigter Gleis- und Straßenflächen gedeckt werden.

Größter Eigentümer im Bereich ist die Firma Steinbrügge + Berninghausen. An das Unternehmen wurden in den letzten Jahren ca. 7.000 m² Fläche für dessen Arrondierung veräußert. Verträge über den Verkauf und/oder der Vergabe von Erbbaurechten weiterer 7.000 m² Fläche stehen kurz vor dem Abschluss.

Darüber hinaus benötigt das Unternehmen zum Aufbau einer neuen Produktionslinie zusätzlich Flächen mit Industriegebietsausweisung. Nach Abschluss der oben genannten Verträge bestehen nur auf den westlich und südlich angrenzenden Flächen Erweiterungsmöglichkeiten. In beiden Fällen sieht die Entwicklungskonzeption sowie der hieraus abgeleitete Masterplan jedoch nicht erheblich störende Gewerbenutzungen (GE) vor (vgl. 3.5). Eine hiervon abweichende Ausweisung als Industrieflächen würde das Gesamtkonzept für den Überseepark in Frage stellen und insbesondere eine Wohnnutzung in Form einer Mischgebietsausweisung entlang der Weser im Bereich des Überseeparks vermutlich unmöglich machen.

Neben der industriellen Nutzung im Kernbereich des Holz- und Fabrikenhafens ist im Kopfbereich infolge der umgebauten sog. „Bachmannspeicher“ und der revitalisierten Alten Feuerwache ein Standort für Büronutzungen und Gastronomie entstanden, der zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Umfeldes geführt hat. Viele Besucher der Gastronomie in der Feuerwache und Spaziergänger aus dem benachbarten Stadtteil Walle suchen diesen Ort auf, um einen Blick in den funktionierenden Hafen zu werfen.

Diese Atmosphäre stellt einen besonderen Reiz dar, den das Unternehmen GfG, Gruppe für Gestaltung, für den Bau eines weiteren Büro- und Dienstleistungsgebäudes nutzen möchte.

Die GfG hat im Jahre 2004 die alte Feuerwache am Kopf des Holz- und Fabrikenhafens erworben und saniert. Das 1994 gegründete Unternehmen ist ein Design- und Kommunikationsbüro mit den Arbeitsbereichen Beratung und Strategie, Innenarchitektur, Ausstellungsdesign, Grafik- und Produktionsdesign sowie Neue Medien und Fotografie, das für groß- und mittelständische Unternehmen sowie für Institutionen aus Bildung und Kultur im regionalen und überregionalen Raum tätig ist.

Das Team der GfG ist seit dem Umzug in die Feuerwache sehr schnell gewachsen, so dass ein erhöhter Nutzungsbedarf für das eigene Unternehmen besteht. Gleiches gilt auch für weitere Mieter der Feuerwache. Aus diesem Grund beabsichtigt die GfG, auf einem Grundstück von ca. 890 m² (vgl. Abb. 21, hellgrüne Fläche) ein modernes Gebäude mit einer Gastronomienutzung im Erdgeschoss und einer Büronutzung in den weiteren 3 Etagen zu errichten. Die Bruttogeschossfläche des Gebäudes von 1.680 m² teilt sich auf in 420 m² für den Gastronomiebereich und 1.260 m² für die Büronutzung. Es sollen 25 Arbeitsplätze im Gastronomiebereich und 60 Arbeitsplätze im Bürobereich entstehen.

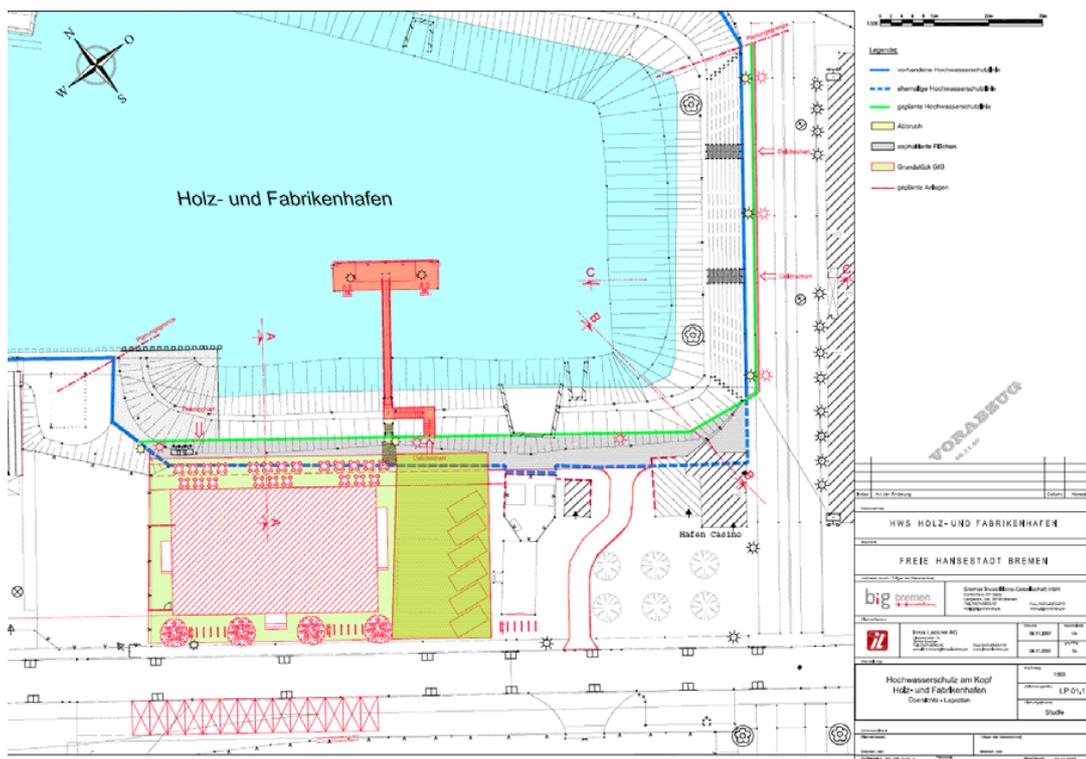


Abb. 21 Lageplan Neubau GfG

Auf der angrenzenden Fläche von ca. 340 m² (Abb. 21, dunkel grüne Fläche), unter der sich ein unterirdischer Tank der Hansewasser befindet, beabsichtigt die GfG, einen Parkplatz für die Nutzer dieses Gebäude einzurichten. Hier wird derzeit geprüft, ob ein Verkauf des Grundstücks mit Einräumung von Grunddienstbarkeiten zugunsten von Hansewasser möglich ist oder ob ein langfristiger Nutzungsvertrag infrage kommt.

3.5 Überseepark



Abb. 22 Überseepark

Prägend für dieses Quartier sind derzeit noch die Schuppen 17/19, das Kühlhaus sowie in der Zwischenzone die Fläche des verfüllten Überseehafens. Der Schuppenkomplex 18 wurde mit Ausnahme des Abschnittes 18 D, in dem ggf. mittelfristig eine Zwischennutzung untergebracht werden kann, abgerissen. In Kürze wird mit dem Rückbau der südlichen Kaianlage des ehemaligen Überseehafens begonnen, um die Verfüllung der unterhalb der Kajen befindlichen Hohlräume zu ermöglichen.

Im Gegensatz zu den bisherigen Planungen, die einen Abriss vorsahen, wird versucht, das Kühlhaus einer neuen Nutzung zuzuführen. Untersuchungen sind zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Umnutzung für einen Investor wirtschaftlich sein kann. Allerdings müssen dann alle Maßnahmen zielgerichtet auf eine Umnutzung ausgeführt werden. Aufgrund des langen Leerstands ist die Bausubstanz marode. Eine Gebäudesanierung müsste innerhalb der nächsten 10 Jahre erfolgen, da ansonsten der Verfall so weit fortgeschritten ist, dass eine wirtschaftliche Umnutzung fraglich ist. Vor diesem Hintergrund ist eine bislang geplante vorgezogene Entkernung und Sanierung der teerhaltigen Korkisolierung wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Das Büro ASTOC hat im Auftrag des Sondervermögens Überseestadt ein städtebauliches Konzept für den gesamten Überseepark entwickelt (vgl. Abb. 23). Grundlage hierfür waren der Masterplan und der im Auftrag der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante vom Büro Kees Christianse erarbeitete Quartiersplan.



Abb. 23 Städtebauliches Konzept Überseepark

Auf der Grundlage dieses Konzeptes und den Ergebnissen der Immissionsuntersuchungen wurde der zwischenzeitlich rechtsverbindliche B-Plan 2335 entwickelt. Mit diesem Bebauungsplan ist erstmals Wohnen in der Überseestadt bauplanungsrechtlich abgesichert worden. Die im Zuge der Bearbeitung gewonnenen Informationen über die rechtliche Behandlung der Immissionsproblematik hat dabei Pilotcharakter und soll auf die folgenden Bebauungspläne übertragen werden.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans für diesen Bereich gibt es jetzt auch eine Rechtssicherheit für Projekte der Investorengemeinschaft Hafenkante.

Für die Entwicklung der Fläche entlang der Weser hat sich eine Investorengruppe als Entwicklungsgesellschaft „Hafenkante“ zusammengeschlossen, um ein etwa 12 ha großes Teilstück gemeinsam zu beplanen und zu bebauen. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2003 ein Anhandgabevertrag zwischen der Stadt Bremen und der Gesellschaft geschlossen.

Inzwischen haben die Investoren aus dem Quartiersplan erste Projekte abgeleitet und wollen diese kurzfristig realisieren. Die geplanten Gebäude sollen den hohen städtebaulichen Anspruch für das Gesamtareal bereits in der Startphase signalisieren und im Eingangsbereich zur Hafenkante entstehen. Ziel ist es, mit dem ersten Bauabschnitt die Entwicklungs- und Vermarktungschancen für das übrige Areal positiv zu beeinflussen. Erste Projekte sollen beiderseits des Boulevards entstehen. Dies bedeutet für die Erschließung, dass der Boulevard in diesem Abschnitt ebenfalls vollständig realisiert werden muss.

Die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante hat die ihr anhand gegebene Fläche in Baufelder aufgeteilt (vgl. Abb. 24).



Abb. 24 Baufeldeinteilung der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante

Die Entwicklungsgesellschaft plant, in dem Gebiet der Hafenkante ca. 350 Mio. € zu investieren. Dabei entfallen auf die ersten 3 Baufelder ca. 90 Mio. €.

- **Baufeld 1**
LogisticQuartier Bremen: Start mit zwei Teilprojekten

Das LogisticQuartier Bremen soll das neue und herausragende Entree zum lebendigen Areal der Hafenkante bilden. Es greift die exponierte, maritime und urbane Lage auf, um einen neuen Bürostandort für Unternehmen der Außenwirtschaft und der Logistik entstehen zu lassen. Moderne Wohnungen – zum Teil in Verbindung mit Arbeitsstätten – werden danach das neue Angebot abrunden.

Das Auftaktprojekt LogisticQuartier Bremen setzt sich aus zwei Büroimmobilien zusammen. Die Immobilie „Weser Offices“ (7 Geschosse; 3.900 m² nach GIF) und das Bürogebäude „Boulevard Offices“ (5 Geschosse; 2.900 m² nach GIF) werden den ersten Eindruck der Hafenkante-Besucher prägen. Für beide Projekte wird von den Investoren kurzfristig der Bauantrag gestellt und nach Vorlage der Baugenehmigung mit der Realisierung begonnen. Als Fertigstellungstermin ist das erste Quartal 2010 vorgesehen. Mit der zeitgleichen Realisierung beider Projekte soll sichergestellt werden, dass in der ersten Phase ein ausreichendes Flächenangebot geschaffen wird, das geeignet ist, verschiedene Nutzer anzuziehen.



Abb. 25 Ansicht LogisticQuartier

Weserlofts – Wohnen und Arbeiten an der Weser

Parallel zu den Dienstleistungsangeboten sollen attraktive kombinierte Arbeits-/Wohnnutzungen an der Hafenkante geschaffen werden. Die bisherige Nachfrage lässt eine zügige Vermarktung der Wohnflächen erwarten, macht aber auch deutlich, dass an diesem herausragenden Standort nur besondere Wohnangebote Interesse finden. Dem Charakter des Areals entsprechend sollen deshalb moderne und großzügige Arbeits-/Wohnlofts errichtet werden.

Der Charme von Loftwohnen wird an der Hafenkante mit den Vorzügen eines Neubaus verbunden. Hieraus ergeben sich insbesondere Vorteile für die zukünftigen Eigentümer, die ihre individuellen Vorstellungen schon in der Planungsphase einbringen können. Da die Immobilien auf dem neuesten Stand der Technik errichtet werden sollen, können „Haus-in-Haus-Lösungen“ entwickelt werden, die in punkto Schall- und Wärmedämmung sowie Energieverbrauch Maßstäbe im Loftwohnen setzen.

Konkret sollen zwei Gebäude mit jeweils drei bis vier Geschossen und insgesamt 3.000 m² Wohnfläche errichtet werden. Die Gebäude erhalten Balkone, Terrassen und Loggien. Auch hier sollen die Bauanträge kurzfristig eingereicht und unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Realisierung begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2009 vorgesehen.

- **Baufeld 2**
Mischbebauung mit unterschiedlichen Wohnnutzungen

Im zweiten Baufeld sind fünf Gebäude mit unterschiedlichen Höhen (drei bis sieben Geschosse) und einer Gesamtwohnfläche von ca. 8.000 m² vorgesehen. Der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2008 geplant.

- **Baufeld 3**

Wohnbebauung

Angelehnt an die Wohnbebauung im 2. Baufeld sollen auch hier hochwertige Wohnungen entstehen. An der Konkretisierung dieser Projekte wird noch gearbeitet. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung lagen noch keine genaueren Angaben vor. Nach derzeitigem Stand soll auch mit diesen Projekten Ende 2008 / Anfang 2009 begonnen werden.

- **Baufeld 8**

Wohnen und Arbeiten

Im Baufeld 8 ist eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten geplant. Dazu sollen neben Wohnen auch Dienstleistungen, vor allem aber handwerkliche Angebote entstehen. Ein solches Projekt entspricht der angestrebten Zonierung hin zu den größeren gewerblichen Nutzungen am Holz- und Fabrikenhafen. Nach derzeitigem Stand sollen ca. 4.000 - 4.500 m² Nutzfläche, davon 3.200 m² für Wohnen mit 3 - 4 Geschossen und Wohnraum für etwa 60 Bewohner (teilw. mit speziellen Anforderungen) geschaffen werden. Weiterhin sind Büro-, Atelier- sowie Begegnungs- und Gewerberäume Bestandteil des Konzepts. Mit dem Beginn der Baumaßnahmen ist voraussichtlich ab 2010 zu rechnen.

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Überseeparks belaufen sich auf rd. 33,0 Mio. €. Davon entfallen auf die kurzfristig anstehenden Maßnahmen für Baufelder 1,2,3 und 8 rd. 10,7 Mio.¹⁴. Mit diesen Maßnahmen soll nach der Mittelbewilligung noch in 2008 begonnen werden. Die restlichen Flächen werden bedarfsgerecht in der Folgezeit erschlossen.

14 Davon 6,1 Mio. € in dem für den Wirtschaftsplan 2008 / 2009 relevanten Zeitraum.

3.6 Frischezentrum

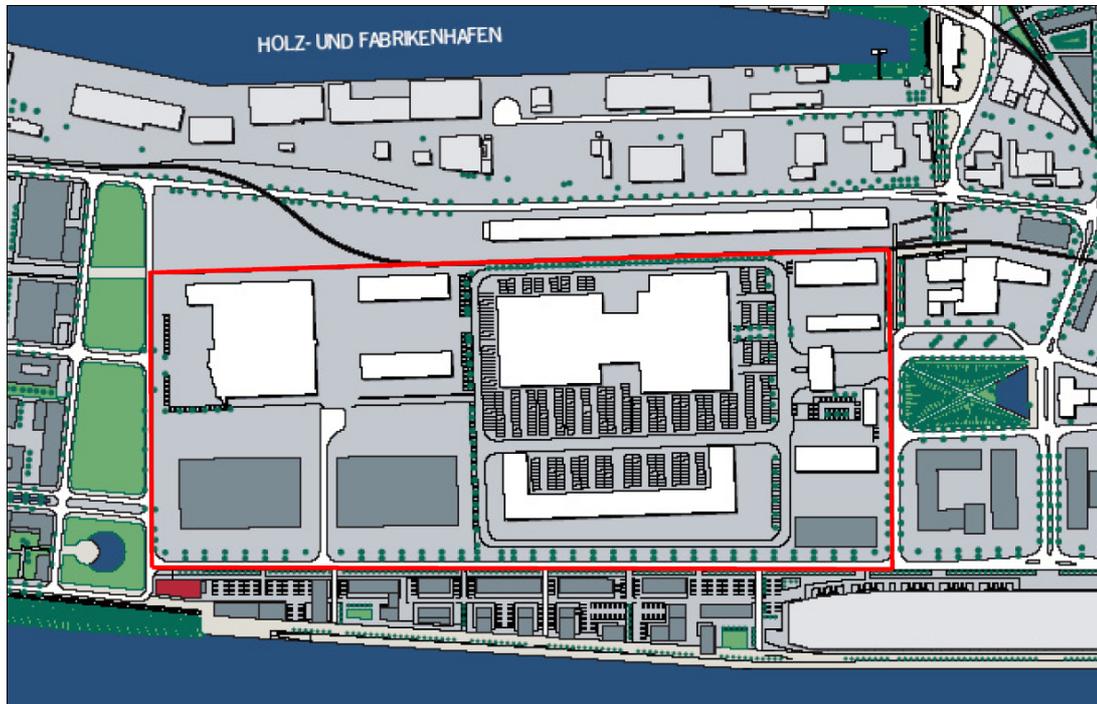


Abb. 26 Frischezentrum

Das Frischezentrum besteht aus dem Grundstück der Großmarkt Bremen GmbH sowie zwei weiteren insgesamt ca. 4,2 ha großen Flächen im südwestlichen Bereich. Das gesamte Quartier ist vollständig erschlossen.

3.7 Speicherhof

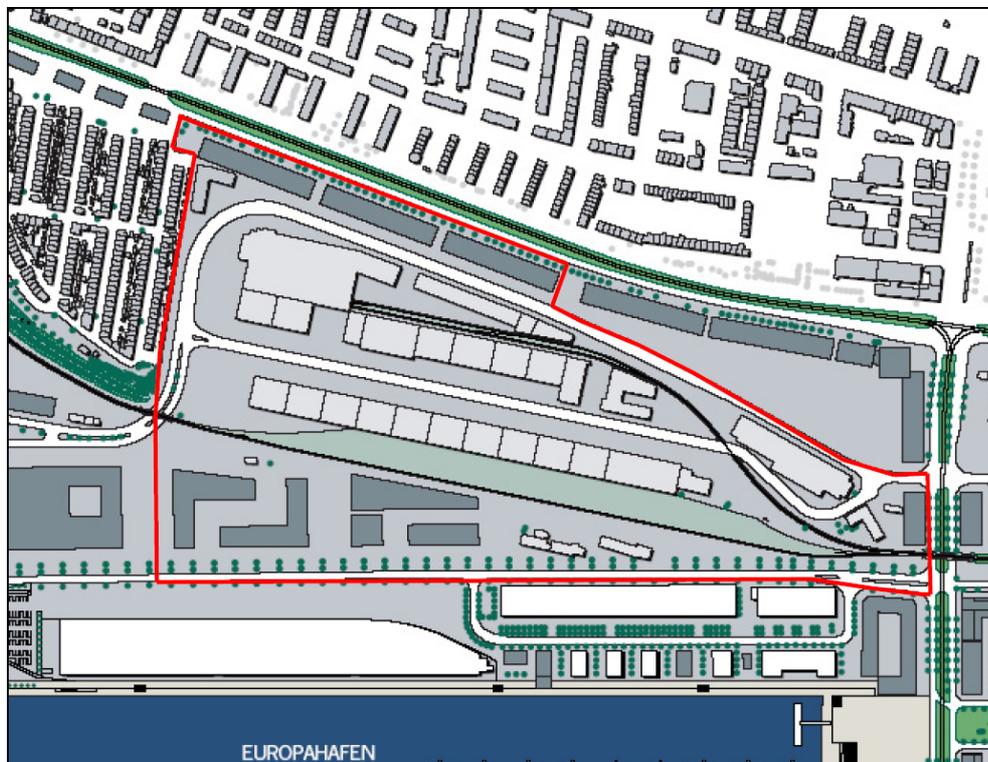


Abb. 27 Speicherhof

Die Fläche nördlich der Gleisanlagen mit den mehrgeschossigen Speichern II und III sowie einer Distributionshalle befindet sich fast vollständig im Eigentum der Firma Vollers. Eine Ausnahme bildet die so genannte Tabakbörse, hier wurde das Grundstück an die bisherigen Erbbaurechtsnehmer veräußert. Dieser Bereich des Speicherhofs soll mittelfristig weiterhin entsprechend der heutigen Struktur genutzt werden.

Die Flächen südlich der Gleisanlagen sind im Grundsatz erschlossen und vermarktbar. Konkrete Flächennachfragen insbesondere von „normalem“ Gewerbe haben zu einer Diskussion über die Zukunft dieser Flächen geführt. In Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, dem Senator für Wirtschaft und Häfen sowie der BIG wurde das Nutzungskonzept für die Flächen nördlich der Konsul-Smidt-Straße neu definiert. Danach sollen unmittelbar an der Straße 4-geschossige Dienstleistungsgebäude entstehen. Der rückwärtige Bereich der circa 100 bis 110 m tiefen Flächen sieht eine gewerbliche Nutzung vor. Durch diese Aufteilung wird eine zusätzliche Erschließung für den rückwärtigen Bereich erforderlich. Ein entsprechendes Erschließungskonzept soll kurzfristig erstellt werden. Die Kosten für die zusätzliche Erschließung können aufgrund der fehlenden Planungen nur grob mit rd. 1,1 Mio. € angegeben werden.

3.8 Weserufer

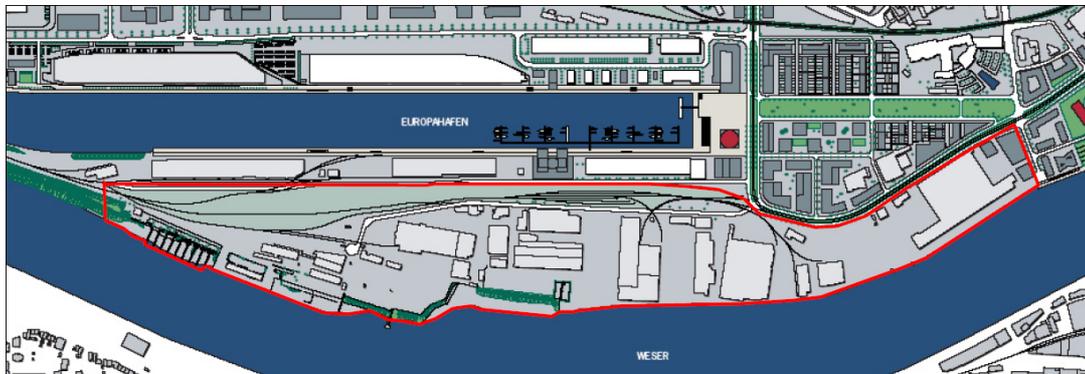


Abb. 28 Weserufer

Die Flächen entlang der Weser werden seit jeher industriell genutzt. Hauptanlieger sind die Firmen Kelloggs, BWG Reimer und Rickmers Reismühle. Alle Unternehmen haben in der letzten Zeit dort investiert und sehen ihre Zukunft an diesem Standort. Die Unternehmen haben aufgrund der anstehenden Neuordnung im Bereich der Hafenvorstadt / Europahafen schriftliche Bestandsgarantien gefordert, die auch gegeben wurden.

Entwicklungspotential besteht in diesem Quartier ausschließlich im westlichen Teil durch Rückbau der nicht mehr benötigten Gleisflächen. Da diese Flächen jedoch nicht separat erschlossen und genutzt werden können, kommt eine Neuordnung erst langfristig parallel zur Entwicklung des Europahafens Südseite in Frage.

Eine Ausnahme stellt der Bunker an der Straße Auf der Muggenburg dar. Für den von dem Kellogg-Grundstück umgebenen Bunker interessiert sich ein Investor, der diesen umbauen und dort hochwertige Edelmetalle einlagern will (vgl. Abb. 29). Die geforderten Sicherheitsaspekte für diese Einlagerungen werden vom Gebäude gut erfüllt.



Abb. 29 Bunker Muggenburg vor und nach dem geplanten Umbau

Darüber hinausgehende Aktivitäten sind in diesem Bereich kurz- oder mittelfristig nicht geplant.

4 Finanzstatus

4.1 Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplanung

Im vorherigen Kapitel wurden die einzelnen Quartiere, der jeweilige Erschließungsstand und die noch offenen Maßnahmen beschrieben. Danach ist die Erschließung der Quartiere Frischezentrum und Überseetor bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Die Erschließung der restlichen Überseestadt erfolgt bedarfsgerecht. In diesem Sinne stehen im Bereich Wesserufer innerhalb des Planungszeitraumes bis 2020 voraussichtlich keine größeren Maßnahmen an. Bis auf einzelne Anpassungsmaßnahmen gilt dieses auch für die Flächen um den Holz- und Fabrikenhafen, Hansator und dem Speicherhof. Aktivitäten konzentrieren sich aufgrund der hohen Nachfrage privater Investoren auf die Quartiere Hafenvorstadt, Überseepark (hier insbesondere Hafenkante) und Europahafen.

Aus diesen Vorgaben sowie dem Bestand an freien, erschlossenen Gewerbeflächen leitet sich die im Folgenden dargestellte Zeit- und Maßnahmenplanung ab. Diese war Grundlage für die in den Entwürfen des Wirtschaftsplans des Sondervermögens Überseestadt für 2008 und 2009 sowie des Finanzplans für 2010 und 2011 aufgezeigten Investitionsmaßnahmen (vgl. Anlage 2). Die Zeit- und Maßnahmenplanung steht folglich auch im Einklang mit dem aktuellen Haushaltsentwurf für 2008 und 2009, der der Bürgerschaft im März zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll. Bei Beschlussfassung des Doppelhaushaltes ist die Finanzierung der geplanten, noch nicht beschlossenen Maßnahmen für die Jahre 2008 und 2009 sichergestellt.

Aufgrund der aktuellen besonders positiven Entwicklung der Überseestadt und wegen der anhaltenden Nachfrage von Investoren, ist die Überseestadt aktuell der Investitionsschwerpunkt der Bremer Gewerbeflächenentwicklung.

Grundsätzlich ist bei der Umsetzung der geplanten, noch nicht beschlossenen Maßnahmen die Möglichkeit einer Finanzierung durch Drittmittel vorgesehen. Die Neuordnung der Überseestadt ist eines der Projekte, die über das EFRE-Programm Bremen 2007-2013 unter dem Förderbereich 2.1 „Entwicklung von städtischen Wirtschaftsräumen mit besonderen Potentialen“ gefördert werden sollen. Ferner werden die durch die Maßnahmen zu erwartenden Grundstückserlöse zur Finanzierung herangezogen. Der bei Berücksichtigung dieser Finanzierungsmöglichkeiten verbleibende Finanzierungsbedarf ist aus den Mitteln des Wirtschaftsressorts bereitzustellen und für die Jahre 2008 und 2009 im Entwurf des Haushaltsplans eingestellt.

In 2008 wird die zentrale Grünfläche in der **Hafenvorstadt** fertig gestellt, so dass die angrenzenden Flächen stärker in den Fokus privater Investoren geraten werden (vgl. 3.1.5). Insbesondere für die nördlich des Parks, westlich des Grundstückes der Fa. Siedentopf gelegenen Flächen, für die eine Wohnnutzung vorgesehen ist, sind bereits mehrere Interessenten vorstellig. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden muss mit der Erschließung des Gebietes bereits in 2008 begonnen werden. Hierbei handelt es sich lediglich um die äußere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, während die innere Erschließung durch die privaten Investoren vorzunehmen ist.

Aufgrund der besonderen Standortqualität (Innenstadtnähe, Adressbildung durch die hochattraktive Grünanlage) ist davon auszugehen, dass auch der Standort südlich der zentralen Grünachse in den Fokus privater Investoren geraten wird. Von daher ist eine Erschließung dieser Flächen ab dem Jahr 2010 in die Planung eingestellt worden.

Für die südlichen Flächen des **Überseeparks** – die so genannte Hafenkante – besteht ein Anhandgabevertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante. Nach dem Vertrag ist die Stadt – vorbehaltlich der politischen Beschlüsse – verpflichtet, bei konkreten Projekten die Erschließung bedarfsgerecht zu erstellen. Seitens der Entwicklungsgesellschaft wurden bereits konkrete Projekte vorgestellt, die kurzfristig umgesetzt werden sollen (vgl. 3.5). Der Bebauungsplan ermöglicht für diesen Bereich neben gewerblicher Nutzung auch Wohnnutzungen, für die eine hohe Nachfrage besteht. Voraussetzung für die Entwicklungen in diesem Bereich ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen für den bislang projektierten ersten Bauabschnitt. Sollte Bremen die Erschließung nicht durchführen, müssten der Hafenkante vertragsgemäß die bisher entstandenen Kosten erstattet werden (bis zu 500 T €).

Die Aufbereitung der **nördlichen Flächen** des **Überseeparks**¹⁵ wird in Abhängigkeit von der Flächennachfrage voraussichtlich zeitlich deutlich später folgen. Die Kosten werden auf rd. 26 Mio. € veranschlagt, mit denen rd. 11 ha zusätzlich erschlossen werden können. Baubeginn ist nach heutiger Planung für das Jahr 2014 vorgesehen.

¹⁵ Die Flächen südlich der Eduard-Suling-Straße gehören dem Grunde nach zum Holz- und Fabrikenhafen. Zur Vereinfachung des Planungsprozesses werden sie bis auf weiters bezüglich der Kosten dem Überseepark-Nord zugeordnet.

Bedarfsgerecht erfolgt die Erschließung der Flächen auf der **Europahafen Nord- und Südseite**. Für die Umgestaltung der Kajen auf der Nordseite werden 18,9 Mio. € benötigt (vgl. 3.2.2). Hierdurch werden die angrenzenden 10 ha entsprechend aufgewertet. In Abhängigkeit des Umbaus des Schuppens 1 soll mit den Maßnahmen auf der Nordseite im Jahr 2008 begonnen werden. Die Neuordnung der Südseite (10,5 Mio. €; 7,7 ha) ist frühestens ab 2017 vorgesehen (vgl. 3.2.3). Die Maßnahmen am Europahafen sind aufgrund des schlechten Zustands der Kajen insgesamt sehr kostenaufwändig. Die Sanierung der Kajen wäre auch ohne die Entwicklung der angrenzenden Flächen erforderlich. Aufgrund der prägenden Wasserkanten und der hiermit verbundenen Attraktivität handelt es sich bei dem Quartier Europahafen um einen für Bremen insgesamt prominenten Standort. Dies wird auch durch die bestehende Nachfrage privater Investoren nach Flächen an diesem Standort belegt. Insofern sind die für diesen Bereich geplanten Maßnahmen nicht nur zur Sicherung der Kajen erforderlich. Sie sind ein zwingendes Schlüsselprojekt für die Revitalisierung des gesamten Standortes und Impulsgeber für den wirtschaftlichen Strukturwandel.

Die Tabelle 1 gibt einen Überblick über den aktuellen Abfluss der bewilligten Maßnahmen seit dem 01.01.2001 (Gründung des Sondervermögens Überseestadt) sowie den Bedarf an zusätzlichen Mitteln zur Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen¹⁶.

Maßnahme	bis	2007	2008	2009	2010	2011	2012 ff	Summe
	31.12.06							
	Mio. €							
Bewilligte Maßnahmen								
Übergeordnete Maßnahmen	26,5	4,4	1,2	1,1	0,3	0,0	0,0	33,5
Rückbau Überseehafen	5,9	0,5	0,5					6,9
Neuordnung Hafentbahn	3,1	0,1	0,4				0,1	3,6
Innenstadtanbindung	24,2	13,9						38,1
Überseetor	17,2	0,8	1,0	0,4	0,2			19,6
Hansator	8,0	0,3						8,4
Frischezentrum	3,9							3,9
Hafenvorstadt	2,5	7,4	9,6	2,4	0,4	0,2	0,5	23,0
Überseepark	0,5	2,6	0,5		0,7	0,5	2,8	7,6
Europahafen	0,3	4,7	8,5	2,2		0,2	0,5	16,5
Holz- und Fabrikenhafen	2,6	0,9	0,2	0,1	0,0	0,1		3,9
Summe Bewilligte Maßnahmen	94,7	35,6	21,8	6,2	1,6	1,0	3,9	164,8
Geplante Maßnahmen								
Übergeordnete Maßnahmen			1,8	1,8	1,8	1,9	15,0	22,3
Hafenvorstadt			0,6	1,5	0,5	1,1	7,3	11,1
Europahafen Bereich Schuppen 1			0,1	2,8	2,8	1,1		6,8
Europahafen Bereich westlich Schuppen 3				3,8	2,9	2,9		9,5
Überseepark Hafenkante			3,2	2,9	3,2	2,9	7,9	20,0
Überseepark Nord							18,4	18,4
Flächen Nordseite K-S-Str.				0,1	0,6	0,5		1,2
Summe geplanter Maßnahmen	0,0	0,0	5,7	12,8	11,7	10,3	48,7	89,2

Tabelle 1 Zeit- und Maßnahmenplan

¹⁶ In dem Zeitraum vor Gründung des Sondervermögens Überseestadt (März 1998 bis Dezember 2000) wurden durch das Hansestadt Bremische Hafenamt insgesamt 37,7 Mio. € aus dem ISP-Schwerpunktprogramm „Häfen Rechts der Weser“ insbesondere für den Rückbau des Überseehafens ausgegeben.

Die in der Tabelle 1 aufgezeigten Projekte werden zum überwiegenden Teil über das Sondervermögen Überseestadt vorfinanziert. Zur Refinanzierung der über das Wirtschaftsressort zu finanzierenden Maßnahmen sind Haushaltsmittel in Höhe von 117,6 Mio. € sowie Grundstückserlöse in Höhe von 13,40 Mio. € durch die politischen Gremien beschlossen worden (s. die als Anlage 3 beigefügte Finanzierungsübersicht). Gemäß Senatsbeschluss vom 11.12.2007 wurde auf Vorschlag des Finanzressorts ein Betrag in Höhe von 5,67 Mio. € der in 2007 erzielten Erträge zur Finanzierung der Innenstadtanbindung herangezogen. Hierbei handelte es sich um Erträge, die ursprünglich gemäß Beschlussfassung der politischen Gremien für die Refinanzierung der über das Wirtschaftsressort zu finanzierenden Maßnahmen dienen sollten. Diese stehen nun nicht mehr hierfür zur Verfügung, so dass sich zunächst ein Finanzierungsdefizit ergibt. An der Auflösung dieses Defizits wird aktuell gearbeitet.

Die Finanzierung der Innenstadtanbindung erfolgt durch Mittel des Verkehrsressorts in Höhe von 32,98 Mio. € sowie Grundstückserlöse in Höhe von 5,72 Mio. € (vgl. Anlage 4). Hierbei sind lediglich die Teilprojekte der Errichtung der Innenstadtanbindung aufgeführt, die über das Sondervermögen Überseestadt abgewickelt werden. Maßnahmen mit einem Kostenaufwand in Höhe von voraussichtlich 10 Mio. € im Zusammenhang mit der Erstellung der Gleisanlagen werden über das Sondervermögen Infrastruktur und hier dem BgA Nahverkehrsanlagen abgewickelt, da hier die Berechtigung zum Vorsteuerabzug besteht und für Bremen folglich erhebliche Kostenreduzierungen erwirkt werden konnten.

Neben den in der Tabelle 1 aufgeführten Maßnahmen werden im Zuge der Neuordnung der Überseestadt noch die sog. „Sonderprojekte“ umgesetzt. Hierbei handelt es sich zum einen um die Entschädigung der BLG für die Vorzeitige Aufgabe der Getreideverkehrsanlage und den Ankauf der Schuppen 1 und 3. Beide Maßnahmen sollen sich aus den im Rahmen der Verwaltung der Gebäude zu erzielenden Erträgen amortisieren. Die Finanzierungsübersichten der Maßnahmen sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen.

5 Eckdaten zur Überseestadt

5.1 Untersuchung zum Ansiedlungsverhalten

Insbesondere in den letzten zwei Jahren wurden durch die Firmen Siedentopf, Justus Grosse, Dr. Hübotter Wohnungsbau GmbH und Gesellschaft für Gewerbe- und Anlagenbau (GfG) Dienstleistungsflächen in einem erheblichen Umfang fertig gestellt und vermietet. Durch die zunächst moderaten Mietkonditionen für Flächen im Speicher I kam von unterschiedlichen Stellen Kritik auf, dass es aufgrund von zu geringen Mieten zu einem Verdrängungswettbewerb innerhalb der Stadt gekommen sei.

U. a. zur Abklärung der tatsächlichen Beweggründe für eine Ansiedlung in der Überseestadt wurde die Prognos AG im Sommer 2007 mit einer Untersuchung zum Ansiedlungsverhalten der Unternehmen beauftragt. Um gleichzeitig neuere Informationen zu den Kennzahlen Arbeitsplätze, Umsätze, getätigten Investitionen und Zufriedenheit mit dem Standort zu erhalten, wurde die Umfrage auf alle Unternehmen in der Überseestadt ausgedehnt.

Bedingt durch den zeitlich hohen Aufwand eine aktuelle Liste der Unternehmen in der Überseestadt zu erhalten, konnte die eigentliche Befragung erst im Herbst 2007 gestartet werden. Nach Ablauf der gesetzten Rücklauffrist sind zudem bedeutende Unternehmen unterschiedlicher Größe, die bis dahin nicht geantwortet hatten, gesondert angesprochen und um Abgabe der Fragebögen gebeten worden.

Vor diesem Hintergrund lag zur Fertigstellung dieses Berichtes noch nicht das komplette Untersuchungsergebnis vor. Aufgrund des erfolgten Rücklaufs lassen sich dennoch erste Trends ablesen, die in der Anlage 7 dargestellt werden¹⁷.

5.2 Flächenvergaben (Verkäufe / Erbbaurechte)

Im Zeitraum 2001 bis 31.12.2007 standen insgesamt 48,5 ha vermarktbare Fläche zur Verfügung (vgl. Tabelle 2). Davon wurden insgesamt 31,6 ha seit dem Jahr 2001 veräußert. Ein Sonderfall ist dabei der Verkauf des Grundstücks für den Großmarkt Bremen mit einer Fläche von 16,2 ha. Werden die Verkaufszahlen um diese - hinsichtlich der Flächengröße - Besonderheit bereinigt, wurden seit 2001 15,4 ha veräußert, davon 11,4 ha seit Juli 2006. Als wesentliche Veräußerungen sind in diesem Zeitraum der Speicher II an die Fa. Kaffee-Lagerei Bremen, der Schuppen 1 an eine Investorengemeinschaft sowie Flächen in den Bereichen Überseetor und Europahafen an die Fa. Justus Grosse zu nennen.

Neben den Verkäufen freier vermarktbare Flächen wurden sieben in Erbbaurecht vergebene Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 5,1 ha an die Erbbaurechtnehmer veräußert. Allein im Berichtszeitraum ab Juli 2006 vier Grundstücke mit einer Fläche von 4,1 ha.

In 16 Fällen wurden Flächen mit einer Gesamtgröße von 7,9 ha an Bestandsunternehmen insbesondere im Bereich Holz- und Fabrikenhafen und Speicherhof veräußert¹⁸. Dabei handelte es sich zum Teil um nicht (mehr) benötigte Straßen- und Gleisflächen. In Einzelfällen wurden auch Straßenflächen entwidmet und anschließend veräußert, um den Unternehmen dringend benötigte Erweiterungsareale zur Verfügung stellen zu können.

¹⁷ Für Bestandsunternehmen können aufgrund der noch unvollständigen Datenbasis noch keine Angaben zu unabhängig von Flächenvergaben eingetretenen Arbeitsplatzeffekten und durchgeführten Investitionen gemacht werden.

¹⁸ Einschließlich der Verkäufe von Erbbaurechten an Erbbaurechtsnehmer.

Quartier	erschlossene Flächen	freie bremische Flächen im Altbestand	Summe vermarkt- barer Flächen ab 2001	davon bereits vermarktet	Bestand an freien Flächen	Verkauf von Erbbau- flächen
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Hafenvorstadt	4,2		4,2	2,3	1,9	0,0
Europahafen	4,9		4,9	8,0	-3,1	0,0
Überseedorf	11,3		11,3	1,6	9,7	0,1
Holz- und Fabrikenhafen	2,0	3,2	5,2	3,5	1,7	1,4
Überseepark	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Frischzentrum	20,4		20,4	16,2	4,2	0,0
Speicherhof	2,5		2,5	0,0	2,5	3,6
Weserufer	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Summen	45,3	3,2	48,5	31,6	16,9	5,1

Tabelle 2 Vergebene Gewerbeflächen¹⁹

Neben den erfolgten Veräußerungen laufen derzeit mehrere konkrete Gespräche zu den in der nachfolgenden Tabelle 3 genannten Projekten:

Quartiere	Branche des Erwerbers	bisherige Nutzung	künftige Nutzung	Fläche in m ²
Bestandsunternehmen				
Hafenvorstadt	Dienstleistung	Bahndamm	Parkplatz	300
Hafenvorstadt	Dienstleistung	Bahndamm	Parkplatz	300
Hafenvorstadt	Dienstleistung	Parkplatz	Parkplatz	92
Hafenvorstadt	Dienstleistung	Parkplatz	Parkplatz	125
Hafenvorstadt	Dienstleistung	ehem. Gleisanlage	Dienstleistung	1.600
Holz + Fabrikenhafen	Dienstleistung	Alter Gebäudebestand	Dienstleistung	1.300
Holz + Fabrikenhafen	Logistik	Logistik	Logistik	5.600
Speicherhof	Logistik	Speicher III	Logistik	35.000
Summe Bestandsunternehmen	Anzahl	8	Größe	44.317
Neuansiedlungen				
Europahafen	Dienstleistung	frei	Dienstleistung	3.500
Europahafen	Dienstleistung/ Wohnen	frei	Dienstleistung/ Wohnen	11.000
Europahafen	Dienstleistung	frei	Dienstleistung	5.000
Europahafen	Dienstleistung/Wohnen	frei	Dienstleistung/ Wohnen	5.000
Hafenkante	Dienstleistung/ Wohnen	frei	Dienstleistung/ Wohnen	5.800
Holz + Fabrikenhafen	Dienstleistung	frei	Dienstleistung	1.200
Überseedorf	Wohnen	frei	Wohnen	3.500
Speicherhof	Fachhandel für technische Produkte	frei	Handel	6.500
Summe Neuansiedlungen	Anzahl	8	Größe	50.200

Tabelle 3 Aktuelle Aktivitäten

¹⁹ In den Zahlen für den Europahafen sind die Flächen des Schuppens 1 bei den Verkäufen berücksichtigt. Die Erschließung, insbesondere die erforderliche Absenkung der Kaje und die Herstellung der Nebenanlagen, wurden jedoch noch nicht durchgeführt. Hierdurch ergibt sich eine negative Zahl für die Bestandsflächen.

Wie der Tabelle 3 zu entnehmen ist, werden derzeit mit 8 Bestandsunternehmen Verhandlungen über den Verkauf von insgesamt 4,4 ha insbesondere zur Erweiterung der Betriebe geführt. Demgegenüber stehen 10 konkrete Anfragen über insgesamt 5,0 ha für neue Ansiedlungen.

Zusammen mit den bereits abgeschlossenen Verträgen über den Verkauf von Flächen sowie der Erteilung von Erbbaurechten (insgesamt 16 Verträge) wurden bzw. werden in 24 Fällen Flächen an Bestandsunternehmen vergeben. Demgegenüber stehen 21 erfolgte und 8 geplante Vergaben für Neuansiedlungen. Dieses zeigt, dass dem sowohl in der Entwicklungskonzeption als auch im Beschluss der Bürgerschaft vom 20.4.2005 enthaltenen Auftrag, den Bestandsunternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, Rechnung getragen wird.

5.3 Arbeitsplätze

Aufgrund der – wie oben erwähnt – noch nicht abgeschlossenen Prognos-Studie zum Ansiedlungsverhalten in der Überseestadt (vgl. 5.1) werden in der folgenden Tabelle 4 nur die bislang durch Flächenverkäufe ausgelösten Arbeitsplatzeffekte dargestellt.

Quartier	durch Flächenvergabe ausgelöst		
	gesicherte Arbeitsplätze	neue Arbeitsplätze	Gesamt
Hafenvorstadt	616	191	807
Europahafen	1.337	447	1.784
Überseetor	403	55	458
Holz- und Fabrikenhafen	228	2	230
Überseepark	0	0	0
Frischezentrum	405	45	450
Speicherhof	244	0	244
Weserufer	0	0	0
Summe Arbeitsplätze	3.233	740	3.973
davon durch Verkauf von Erbbaurechten	395	5	400

Tabelle 4 Neue und gesicherte Arbeitsplätze

Stand	gesicherte Arbeitsplätze	neue Arbeitsplätze	Summe
30.06.2006	1.990	501	2.491
31.12.2007	3.233	740	3.973

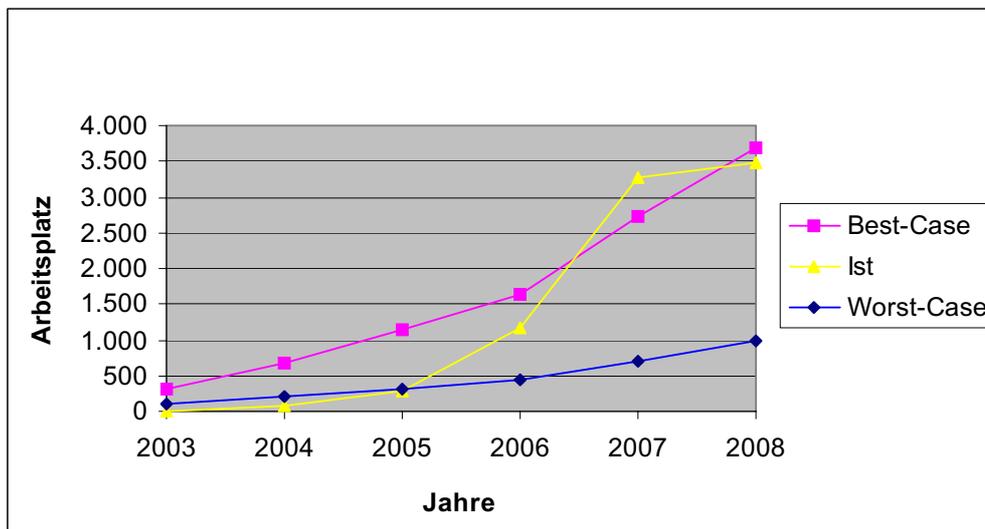
Tabelle 5 Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen

Tabelle 5 zeigt, dass im Vergleich zu den im 2. Entwicklungsbericht mit Stand 30.06.2006 genannten Zahlen durch Flächenverkäufe zusätzliche 239 Arbeitsplätze entstanden sind

bzw. noch entstehen werden. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Flächen vor dem Speicher I und den Verkauf des Hafenhochhauses an die Firma Justus Grosse sowie auf die Veräußerung der Flächen rund um den Weserbahnhof an die Firma Siedentopf zurückzuführen.

In der folgenden Grafik 1 werden die zugesagten Arbeitsplatzzahlen mit den Prognosewerten von Prognos²⁰ (Best- und Worst-Case) verglichen. Prognos hat zur Ermittlung der wirtschaftlichen Effekte die prognostizierten Arbeitsplatzzahlen in einer Zeitreihe dargestellt.

Die zugesagten Arbeitsplatzzahlen werden zum Zeitpunkt des Verkaufes ermittelt, verständlicher Weise jedoch nicht sofort realisiert. Vor diesem Hintergrund wurden die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ermittelten Arbeitsplatzzahlen mit einem Time-Lag von einem Jahr den Prognos-Zahlen gegenüber gestellt²¹.



Grafik 1 Vergleich der Prognosewerte mit den Ist-Zahlen

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die tatsächlichen Arbeitsplatzzahlen für die beiden letzten Jahre über bzw. im Bereich der Best-Case-Werte liegen.

5.4 Private Investitionen

Die Erhebung der privaten Investitionen erfolgt analog zur Erhebung der Arbeitsplatzzahlen, die Ergebnisse sind der Tabelle 6 zu entnehmen. Wie bei den Arbeitsplatzzahlen liegen auch hier keine neuen Erkenntnisse zu den unabhängig von Flächenvergaben getätigten Investitionen vor.

²⁰ Stadtwirtschaftliche Bewertungen des Masterplans Überseestadt Bremen, Prognos AG Basel – Berlin – Bremen – Düsseldorf, Bremen, Dezember 2004, Anlagenband, Anlage 4 Beschäftigungseffekte

²¹ Demzufolge wurden z. B. die Arbeitsplatzzahlen aus den Verkäufen des Jahres 2006 mit den Prognos-Daten für 2007 verglichen.

Quartier	durch Flächenvergaben ausgelöst (Mio. €)
Hafenvorstadt	70,2
Europahafen	67,5
Überseetor	10,1
Holz- und Fabrikenhafen	6,9
Überseepark	0,0
Frischezentrum	44,0
Speicherhof	0,0
Weserufer	0,0
Summe Investitionen	198,7

Tabelle 6 Private Investitionen

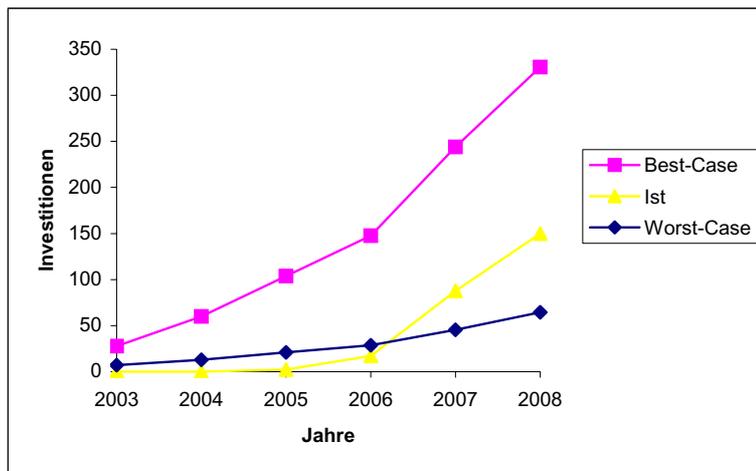
Die zugesagten Investitionen haben sich gegenüber dem Stand Mitte 2006 um über 89,4 Mio. € (entsprechend 81,8 %) erhöht (vgl. Tabelle 7). Auch hier sind insbesondere die Projekte der Firmen Justus Grosse (Speicher I, Port 2-5, Hafenhochhaus) zu nennen.

Stand	Investitionen (Mio. €)	in Prozent
Investitionen zum 30.06.2006	109,3	100,0
Investitionen zum 31.12.2007	198,7	181,8

Tabelle 7 Entwicklung der Investitionen

Um einschätzen zu können, wie sich die zugesagten Investitionen zu den Prognose-Werten von Prognos²² entwickelt haben, werden – wie bei den Arbeitsplatzzahlen – die Ist-Zahlen mit den Annahmen für den Best- und Worst-Case verglichen. Dabei wurde ebenfalls ein Time-Lag von einem Jahr zwischen zugesagter und realisierter Investition unterstellt.

²² Stadtwirtschaftliche Bewertungen des Masterplans Überseestadt Bremen, Prognos AG Basel – Berlin – Bremen – Düsseldorf, Bremen, Dezember 2004, Anlagenband, Anlage 5 Szenariomodell



Grafik 2 Vergleich der Prognosezahlen Investitionen mit den Ist-Zahlen

Die Grafik 2 zeigt dabei eine deutlich ansteigende Tendenz der Investitionen in den letzten beiden Jahren. Mit den jetzt in Vorbereitung befindlichen Projekten scheint demnach eine Annäherung an die Best-Case-Zahlen nicht ausgeschlossen.

5.5 Erschließungsstand

Das durch das Ortsgesetz vom 19.12.2002²³ gegründete Sondervermögen Überseestadt hat eine Gesamtfläche von rd. 288 ha brutto²⁴ (vgl. Tabelle 8). Nach Abzug von rd. 73,5 ha Verkehrs- und Grünflächen (Planungsstand Dezember 2007) ergibt sich eine Nettogewerbefläche von 214,5 ha²⁵. Unter Berücksichtigung der Bestandsflächen insbesondere in den Bereichen Holz- und Fabrikenhafen, Weserufer, Speicherhof und Hafenvorstadt (rd. 117,6 ha) besteht ein Potential an neu zu entwickelnden Flächen von rd. 96,9 ha. Davon wurden bis Ende 2007 rd. 45,3 ha erschlossen.

Der Bau der Innenstadtanbindung sowie der Straßen Am Kaffee-Quartier, Korffsdeich, Bindwams und Am Weser-Terminal stellten die Schwerpunkte der Erschließungsmaßnahmen im Zeitraum Mitte 2006 bis Ende 2007 dar. Daneben wurden für die Quartiere Hafenvorstadt, Kopf Europahafen sowie Hafenkante auf Grundlage der städtebaulichen Konzepte die Fachplanungen erarbeitet.

²³ Datum der Bekanntmachung

²⁴ ohne Wasserfläche

²⁵ Aufgrund fortschreitender Planungen können sich die Werte für Nettogewerbefläche und die Erschließungsflächen ändern.

Quartier	Nettofläche insgesamt	Erhaltungswürdiger Bestand	Erschließung/Neuordnung	davon bereits erschlossen	davon im Zeitraum 07/2006 bis 12/2007
	ha	ha	ha	ha	ha
Hafenvorstadt	28,8	15,4	13,4	4,2	3,9
Europahafen	23,0	2,4	20,6	4,9	2,3
Überseetor	12,8	1,5	11,3	11,3	0,0
Holz- und Fabrikenhafen	71,0	63,9	7,1	2,0	0,0
Überseepark	17,2	0,0	17,2	0,0	0,0
Frischezentrum	20,4	0,0	20,4	20,4	0,0
Speicherhof	13,6	9,2	4,4	2,5	0,0
Weserufer	27,7	25,2	2,5	0,0	0,0
Gesamtfläche netto	214,5	117,6	96,9	45,3	6,2
Verkehrs- und Grünfläche	73,5				
Bruttofläche	288,0				

Tabelle 8 Erschlossene Flächen

6 Zwischennutzungen in der Überseestadt

Das Stadt- und Regionalplanungsbüro baumgart+partner hat im Sommer 2007 die Ausschreibung Bremens für eine Zwischennutzungsagentur für sich entscheiden können. Unter der Bezeichnung „Landlotsen“ hat das Büro seine Arbeit im Oktober aufgenommen (vgl. www.landlotsen.de). Das Projektgebiet der „Landlotsen“ umfasst hauptsächlich die Überseestadt. Ziel ist es, kurz-, mittel- und langfristige Nutzungen für brachliegende Flächen und leer stehende Gebäude als Zwischennutzungen zu finden. Damit kann der Standort Überseestadt aufgewertet und bekannter gemacht werden. Außerdem können Verwahrlosung und Vandalismus verhindert werden. Erste Projekte sollen eine Beachvolleyballanlage südlich des Franz-Pieper-Karrees und florale Inszenierungen auf diversen Brachflächen sein.

In diesem Zusammenhang kann auch der Evangelische Kirchentag im Mai 2009 betrachtet werden. Für den Kirchentag mit den erwarteten 100.000 Besuchern werden unterschiedlichste Flächen und Gebäude in Bremen gesucht und gebraucht. Dazu zählen sowohl große und kleine Faszilitäten in Gebäuden als auch Freiflächen in verschiedenen Dimensionen. Die Überseestadt ist dabei neben den Messehallen / der Bürgerweide und der Innenstadt als dritter Veranstaltungsort vorgesehen. Mit dem Organisationsteam des Kirchentages ist die BIG im Gespräch.

7 Marketing

Die im Jahr 2002 konzipierte Marketingstrategie für die Überseestadt wurde in 2007 neu ausgerichtet. Wichtige Zielgruppen zur Vermarktung der Überseestadt sind neben ansiedlungsinteressierten Unternehmen aus Bremen, dem Umland und der übrigen Welt auch Investoren, Projektentwickler, regionale oder branchenspezifische Meinungsführer, Kammern, Beiräte, Nachbarn sowie die bremische Öffentlichkeit. Im Bereich der Kommunikationsaktivitäten werden Printprodukte, digitale Medien und eine kontinuierliche Pressearbeit eingesetzt. Die Präsenz auf Messen und Veranstaltungen ist wie in den Vorjahren von großer Bedeutung.

Im Folgenden werden die in 2006 und 2007 umgesetzten Aktivitäten beschrieben.

- **Messe- und Kongressbeteiligungen**

Unter dem Motto „Exzellenz ist keine Frage der Größe“ präsentierte sich die BIG mit der Überseestadt in 2006 und 2007 auf der Expo Real in München und zum ersten Mal auf der Expansion (20.06.-21.06.2007) in Hamburg. Gesprächspartner waren Investoren, Projektentwickler, Makler, institutionelle Anleger, Architekten und Fachpressevertreter. Die Gespräche dienten insbesondere dem Aufbau neuer Kontakte sowie der Kontaktpflege von Bestandskunden. Durch die kontinuierliche Präsenz auf der Immobilienmesse Expo Real ist die Überseestadt in der nationalen Immobilien-Szene mittlerweile ein fester Begriff. In den letzten Jahren wurden auf dieser Messe zahlreiche Neukontakte zu Investoren, Projektentwicklern und Architekten geknüpft. Des Weiteren hat sich die Teilnahme an nationalen und internationalen Fachveranstaltungen zum Thema Hafenrevitalisierungen bewährt und soll in den nächsten Jahren verstärkt ausgebaut werden.

- **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Wesentlicher Schwerpunkt der Kommunikationsaktivitäten für die Überseestadt ist die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. So sind wichtige Kommunikationsthemen wie die aktuellen Entwicklungsvorhaben am Europahafen, die Umgestaltung des Weserquartiers im Rahmen der Expo Real sowie zu anderen aktuellen Anlässen sowohl einer breiten Öffentlichkeit als auch dem Fachpublikum vermittelt worden. Das Thema „Entwicklung der Überseestadt“ wurde von allen bekannten Medien (z. B. Die Süddeutsche, Frankfurter Allgemeine Zeitung, Die Welt, Immobilien-Manager) aufgenommen. Eine Analyse der gesamten Berichterstattung über die Überseestadt in den Print- und Online-Medien durch einen professionellen Medienbeobachter hat eine sehr gute Medienpräsenz aufgezeigt. So gab es im Jahr 2006 insgesamt 1.050 Artikel in Tageszeitungen und 103 Veröffentlichungen in Online-Medien. In 2007 waren es 1.700 Artikel in den Tageszeitungen und 130 Veröffentlichungen in den Online-Medien.

Darüber hinaus wurden Image-Anzeigen zur Überseestadt in den Tages- und Fachmedien geschaltet.

- **Internet**

In den Jahren 2006/2007 war das Medium Internet wieder eines der zentralen Kommunikationsinstrumente für die Akteure und Interessenten der Überseestadt. Der Schwerpunkt lag auf der Darstellung aktueller Projekte. Die Überseestadt Website wurde im Berichtszeitraum über externe online-Medien wie z. B. www.bremen.de, www.immobiliengenerator.de, www.immonet.de, www.nwz.de, www.exporeal.de etc. vermarktet. Zusätzlich ist ein detailliertes Suchmaschinenmarketing über Google (AdWords) initiiert worden, um Suchende auf den Seiten von Google mit Schlagworten gezielt auf die Website der Überseestadt zu ziehen. In Vorbereitung auf die Expo Real standen vor und nach der Messe die immobilienbezogenen Portale im Vordergrund. Durch die Steigerung des Bekanntheitsgrades der Überseestadt und durch die gezielte online Vermarktung sind im Monat durchschnittlich 3.000 Besucher auf der Überseestadt Website.

- **Modell**

Jeweils rechtzeitig zur Expo Real im Oktober 2006 und 2007 wurde das Modell Überseestadt (Größe 6,6 m x 1,90 m) überarbeitet. Es wurde in 2006 durch die komplette Innenstadt und die 10 Flusspunkte ergänzt. Bereits realisierte Projekte bzw. für solche, für die Verträge abgeschlossen sind, erhielten eine rote Farbgebung, die in der Umsetzung befindlichen Projekte wie z. B. Hafenkante eine blaue. Durch die Integration der Innenstadt wurde das Modell deutlich aufgewertet. Argumente wie die Nähe zur Innenstadt und verbesserte Infrastruktur konnten so deutlicher kommuniziert werden. Wegen seiner Größe und attraktiven Darstellung war das Modell auf Messen und Veranstaltungen regelmäßig ein Besuchermagnet.

- **Image-Film**

Basierend auf dem vorhandenen Film zur Überseestadt wurde ein Messetrailer produziert. Der neue Trailer hat eine Gesamtlänge von 3 Minuten. Sound, Visualisierung und Bilder sind speziell für den Einsatz auf Messen konzipiert.

Der Film hat sich als wichtiges Marketinginstrument erwiesen, um die Entwicklungen und Visionen der Überseestadt zu kommunizieren. Im Rahmen von Messen und Veranstaltungen war der Film ein zentrales Instrument, um die Überseestadt nach außen bekannt zu machen.

- **Infocenter**

Das Infocenter der Überseestadt ist Ende April 2004 im Speicher XI in direkter Nachbarschaft zum Hafenumuseum eröffnet worden. Im Rahmen des Marketings nimmt es eine besondere Rolle ein. Hier werden die Visionen der Überseestadt vor Ort verdichtet. Es bietet Unternehmen und Projektentwicklern, aber auch der Bremer Bevölkerung die Möglichkeit, die Historie und die geplanten Entwicklungen des gesamten Areals zu erleben.

Neben den Standard-Führungen wurde das Infocenter für Ansiedlungsgespräche und diverse Firmenevents in der Überseestadt genutzt. Anfang 2007 erfolgte in Teilen eine Überarbeitung und Aktualisierung. Um die Bekanntheit und die Besucherzahlen des Centers zu steigern, ist nunmehr ein Ausstellungsbereich im Infocenter installiert. Auf einer Fläche von ca. 40 m² werden zukünftig wechselnde Schauen zu unterschiedlichen Themen (Fotowettbewerbe, Ergebnisse von Architekturausschreibungen etc.) stattfinden. Diese werden in der Region über Informationsflyer und Internet beworben.

- **Events und Präsentationen**

In 2006/2007 hat sich die Überseestadt immer mehr zu einem besonderen Ort für private und öffentliche Veranstaltungen entwickelt. So fanden eine Anzahl von öffentlichen und privaten Events (z. B. Herbstmarkt, Tango im Hafen, Baustellenparties etc.) statt. Durch die steigende Zahl der öffentlichen Ereignisse und der wachsenden gastronomischen Infrastruktur zeigt auch die Bremer Bevölkerung ein verstärktes Interesse an der Entwicklung der Überseestadt.

- **Ausblick**

Die 2002 entwickelte Kommunikationsstrategie wurde 2007 überarbeitet. Anfangs stand die Vielfalt der Überseestadt im Vordergrund der Kommunikationsaktivitäten. Die Überseestadt wurde als „Standort der Möglichkeiten“ positioniert und auch in diesem Sinne erfolgreich vermarktet. Seitdem ist ein enormer Entwicklungsschub zu verzeichnen. Die dynamische Entwicklung zeigt, dass die Überseestadt „erwachsen“ geworden ist. Diese Erkenntnis findet sich in der neuen Öffentlichkeitsarbeit wieder. Für den Standort Bremen liegt daher in den ersten Erfolgen die Chance, langfristig ein neues Selbstbild zu kreieren und die Attraktivität der Stadt für Unternehmen und Bürger über die Stadtgrenzen hinaus wahrnehmbar zu steigern.

Die Überseestadt-Präsenz in den Tages- und Fachmedien ist auch in den nächsten Jahren von großer Bedeutung. Deshalb soll weiterhin durchgängig mit einem professionellen PR-Dienstleister gearbeitet werden.

Ein wesentliches Ziel ist die Kommunikation (auf internationaler, nationaler und regionaler Ebene) der aktuellen Projektvorhaben, um die beschleunigte Entwicklung zu dokumentieren. Dazu sollen neben den gängigen Kommunikationsinstrumenten wie z.B. Film, Modell, Broschüren, Anzeigenschaltungen, Internet-Auftritt, Teilnahme an der Expo Real auch neue Instrumente eingesetzt werden. Bei diesen handelt es sich um Sichtbarkeitsmaßnahmen wie z. B. Werbebanner und Billboards im Areal, ein Kundenmagazin, Beleuchtung öffentlicher Plätze und Straßenzüge sowie Flughafenwerbung.

8 Aussichten

Die beschriebenen Entwicklungen der letzten Jahre – Neubelebung des Speichers XI, der Feuerwache, des Speichers I, des Hafenhochhauses oder des Schuppens 2 aber auch der Bau der Port-Gebäude am Europahafen – haben nach der Vision der Masterplanung neues, reales Leben in die Überseestadt gebracht. Unterschiedlichste Dienstleister, Händler, Künstlerateliers und kulturelle Einrichtungen ergänzen die alt eingesessenen Unternehmen und sorgen zunehmend für mehr Lebendigkeit in der Überseestadt.

Die Neustrukturierung der Verkehrswege, die Erstellung von Grünanlagen, publikumswirksame Veranstaltungen und Einrichtungen – eingebettet in das Hafenumfeld mit seiner reizvollen Industrie- und Speicherarchitektur – und natürlich die Wasserflächen machen das Areal zudem für die Menschen aus Bremen und dem Bremer Umland immer attraktiver. Gastronomien im Bereich des Überseetors und am Europahafen, das Walle Fest, der Blumenmarkt vor dem Speicher XI oder Konzerte in der Energieleitzentrale sprechen Menschen aus ganz Bremen an. Geführte Touren durch den Hafen, Fahrradfahrer oder Spaziergänger zeigen zudem, dass das Areal für die Menschen reizvoll und interessant ist. Die Überseestadt ist „in“.

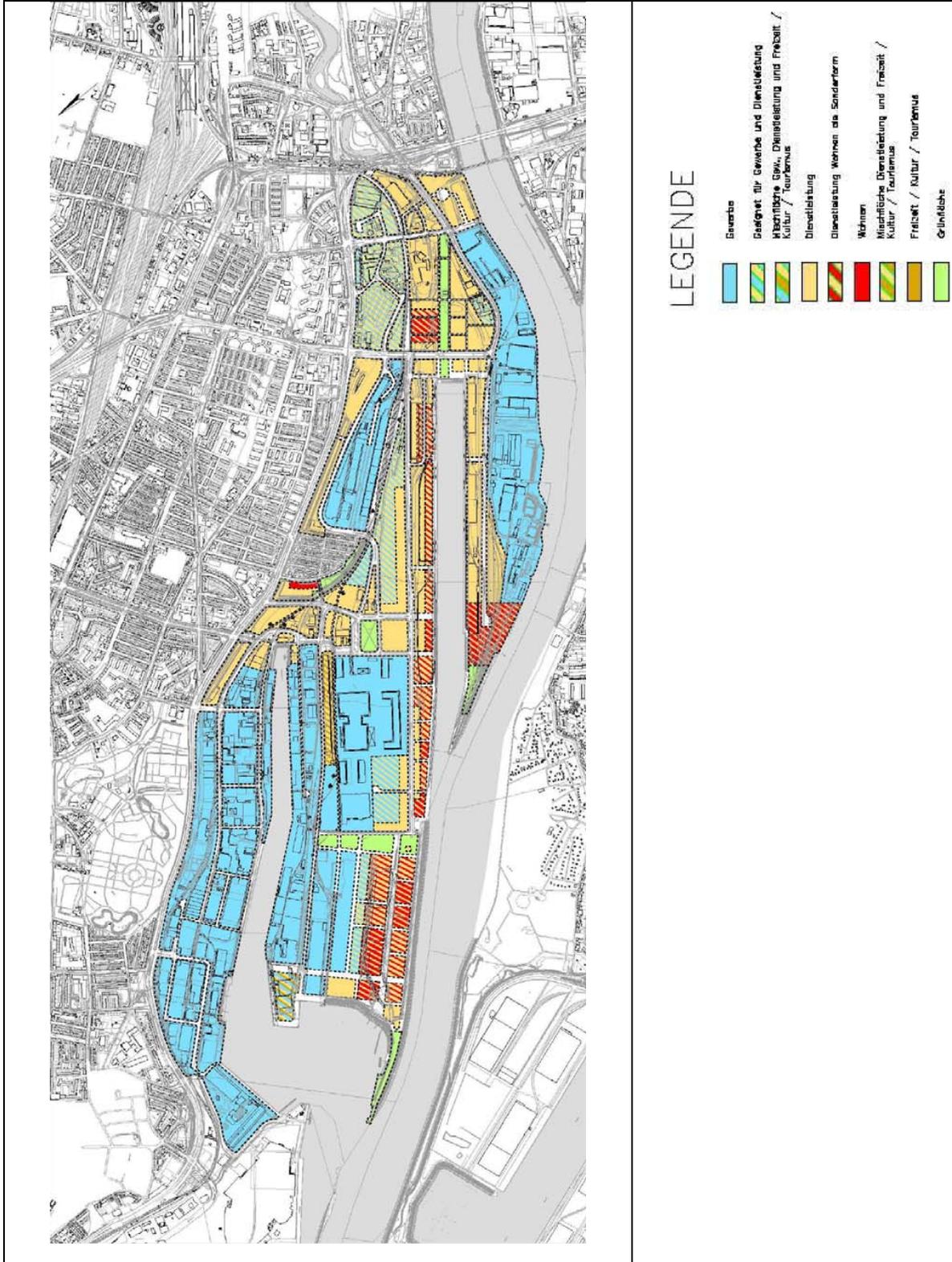
Diese ersten erkennbaren Erfolge sind weiter zu entwickeln. So ist neben der weiteren Flächenvermarktung z. B. zu prüfen, wie durch temporäre Bespielungen der Freiflächen oder der angelegten Plätze und kurzfristige Aktionen (Beachclub, Open-Air-Konzerte, Abenteuerspielplatz, Kunstinstallationen, Märkte etc.) eine kontinuierlich steigende Belegung des Areals erreicht werden kann. Hierzu werden sicherlich auch die Akti-

vitäten der Zwischennutzungsagentur und die Veranstaltung des 32. deutschen evangelischen Kirchentages 2009 neue Akzente setzen.

Zudem muss die geplante Ausweisung von Mischgebieten, in denen Wohnen möglich ist, neben der Hafenkante auch auf den wasserseitigen Grundstücken im Bereich Europahafen Nordseite sowie den städtischen Flächen nördlich der zentralen Grünanlage in der Hafenvorstadt weiter vorangebracht werden. Dies immer mit der Maßgabe, die voraussehbaren Konflikte zwischen den unterschiedlichen Akteuren einer angemessenen Lösung zuzuführen.

Insgesamt zeigt sich immer deutlicher, dass die Chance besteht, mit der Überseestadt einen attraktiven und lebendigen Stadtteil für Bremen zu entwickeln.

Überarbeitetes Nutzungskonzept für die Überseestadt



Sondervermögen Überseestadt

Wirtschaftsplan 2008-2009 und Finanzplan 2010-2011

Sondervermögen Überseestadt

A. Erfolgsplan

B. Investitionsplan

C. Vermögensplan

A. Erfolgsplan SY Überseestadt

f.d. Nr.	Berichtskategorie	IST	PLAN		PROGNOSE	PLAN			FINANZPLAN	
			2006	2007		2008	2009	2010	2011	
1	Summe Mieten, Pachten, Erbbauzinsen	2.384.893	2.170.984	1.806.650	1.806.650	2.183.550	2.183.550	2.183.550	2.183.550	2.183.550
2	Summe Benutzungsentgelte	218.489	212.000	228.200	228.200	228.200	228.200	228.200	228.200	228.200
3	Raumgebühren	210.400	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000	180.000
4	Erträge aus Grundstücksverkäufen	1.017.600	1.278.000	4.027.054	4.027.054	1.950.085	3.714.232	3.568.642	3.290.849	3.290.849
5	Grundstückserlöse beschlossener Maßnahmen	1.017.600	1.278.000	4.027.054	4.027.054	1.800.000	1.800.000	1.800.000	1.500.000	1.300.000
6	Grundstückserlöse geplanter Maßnahmen	0	0	0	0	390.085	1.914.232	2.068.642	1.960.849	1.960.849
7	Erträge aus Sonderprojekten	1.467.055	1.470.046	5.542.200	5.542.200	769.732	366.300	366.300	366.300	366.300
7	Außerordentliche Erträge	6.507	0	0	0	0	0	0	0	0
	Umsatzerlöse	5.304.918	5.311.029	11.264.114	11.264.114	4.934.135	6.672.282	6.516.692	6.248.899	6.248.899
8	Erstattung Unterbringung Hafenschlick	300.000	500.000	500.000	500.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
9	Zinserträge Giro-Konto	18.875	0	0	0	0	0	0	0	0
	Sonstige betriebliche Erträge	318.875	500.000	500.000	500.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
A	Gesamtleistung	5.623.794	5.811.029	12.084.114	12.084.114	5.234.135	6.972.282	6.816.692	6.548.899	6.548.899
10	Liegenschaftsbezogene Aufwendungen	1.166.803	886.465	712.300	712.300	887.300	887.300	887.300	887.300	887.300
11	Unterhaltung Infrastruktur	1.284.955	1.660.000	1.715.000	1.715.000	1.650.000	1.650.000	1.650.000	1.650.000	1.650.000
12	Unterbringung von Hafenschlick	300.000	500.000	500.000	500.000	300.000	300.000	300.000	300.000	300.000
13	Marketingmaßnahmen, Öffentlichkeitsarbeit	165.000	175.000	375.000	375.000	0	0	0	0	0
14	Infocenter	32.150	68.000	68.000	68.000	0	0	0	0	0
15	Zuschüsse zu Aufwertungsmaßnahmen, Förderprogramme	19.279	412.000	534.524	534.524	0	0	0	0	0
16	Grundlagenplanung	350.789	277.361	442.298	442.298	277.725	138.525	137.010	137.010	137.010
17	Gebäude (Sanierungsmaßnahmen)	1.049.967	2.184.000	2.184.000	2.184.000	781.474	781.474	781.474	781.474	781.474
18	Aufwendungen für Sonderprojekte	1.103.792	902.089	931.467	931.467	666.400	501.400	501.400	246.400	246.400
19	Außerordentlicher Aufwand	30.430	0	0	0	70.000	95.000	25.000	25.000	25.000
	Aufwendungen bezogene Leistungen	5.483.155	7.034.905	7.462.699	7.462.699	4.562.899	4.323.699	4.323.699	3.239.710	3.107.700
B	Materialaufwand	5.483.155	7.034.905	7.462.699	7.462.699	4.562.899	4.323.699	4.323.699	3.239.710	3.107.700
C	Abschreibungen	2.781.015	2.900.000	2.200.000	2.200.000	2.800.000	3.000.000	2.800.000	2.800.000	2.500.000
20	Verzinsung des Gesellschafterkontos	1.622.445	6.360.000	6.360.000	6.360.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
21	Darlehenszinsen	2.216.510	2.384.803	2.363.968	2.363.968	1.719.200	719.300	136.000	136.000	0
22	Zinsen Rahmenkreditvertrag	-61.752	2.846.996	937.033	937.033	1.685.648	2.576.433	2.517.505	1.238.662	1.238.662
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.677.203	11.591.799	9.660.991	9.660.991	6.404.848	6.289.733	6.289.733	5.663.505	4.288.662
D	Sonstige betriebl. Aufwendungen	3.677.203	11.591.799	9.660.991	9.660.991	6.404.848	6.289.733	6.289.733	5.663.505	4.288.662
E	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-6.317.589	-15.715.675	-7.229.465	-7.229.465	-8.553.612	-6.641.150	-4.876.523	-3.347.463	-3.347.463
23	Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F	Steuern	0	0	0	0	0	0	0	0	0
G	Jahresüberschuss / -fehlbetrag	-6.317.589	-15.715.675	-7.229.465	-7.229.465	-8.553.612	-6.641.150	-4.876.523	-3.347.463	-3.347.463

Sondervermögen ÜberseeStadt

Stand: 31.12.2007

Liquiditätsplan / Finanzbedarf

H	Liquiditätsübersicht	IST 2006	PLAN		PROGNOSE			PLAN			FINANZPLAN	
			2007	2008	2007	2008	2009	2010	2011			
24	Überschuss	-6.317.689	-16.715.675	-7.229.486	-8.553.812	-6.641.150	-4.876.523	-3.347.463				
25	Abschreibungen	2.781.015	2.900.000	2.200.000	2.800.000	3.000.000	2.800.000	2.600.000				
26	Verzinsung des Gesellschafterkontos	1.522.445	6.350.000	6.350.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000				
	Investitionen Gesamt	18.843.169	27.726.842	28.254.328	26.422.493	18.087.845	12.711.067	10.840.986				
	Investitionen für Erschließungsmaßnahmen	6.426.960	7.917.988	17.079.974	20.711.348	5.305.614	962.242	519.913				
27	finanziert aus ISF-Mitteln	6.426.960	6.350.988	12.979.974	20.711.348	5.305.614	962.242	519.913				
28	finanziert aus GA- und EU-Mitteln	0	2.567.000	4.100.000	0	0	0	0				
29	finanziert aus GVFG-Mitteln	0	0	0	0	0	0	0				
30	Innerstadtanbindung	11.384.724	2.008.893	9.291.214	0	0	0	0				
31	Leistungen der BIG-Gruppe	1.051.486	0	1.133.140	0	0	0	0				
	Investitionen für geplante Maßnahmen	0	17.800.000	750.000	5.711.085	12.782.232	11.748.825	10.320.953				
32	Geplante Erschließungsmaßnahmen	0	10.666.748	750.000	3.886.085	11.004.232	9.932.825	8.466.953				
33	Geplante Projektsteuerung	0	1.141.252	0	1.848.000	1.778.000	1.816.000	1.866.000				
	Kredite	6.510.740	9.995.882	168.365	2.778.097	-9.491.004	-26.645.593	-5.763.025				
34	Bankkredit	0	-14.000.000	-14.000.000	-21.000.000	-17.000.000	-4.000.000	0				
35	Buchmäßiger Kredit	6.510.740	23.995.882	13.831.635	23.778.097	7.508.996	-22.646.593	-5.763.025				
I	Gesamtbedarf Sondervermögen ÜberseeStadt	-14.346.569	-24.196.636	-27.102.159	-26.397.348	-28.220.000	-38.433.183	-14.457.354				
J	vorläufiger ressourceninterner Eckwert	14.346.569	24.196.636	27.102.159	26.397.348	28.220.000	38.433.183	14.457.354				
36	ISF-AIP Schwerpunkt Häfen rechts der Weser	2.806.559	10.850.636	11.252.159	21.036.948	17.362.000	28.748.000	6.121.250				
37	AIP-Verkehr für Innerstadtanbindung	10.000.000	10.779.000	10.000.000	0	0	0	0				
38	Drittittel	1.540.000	2.567.000	5.850.000	0	0	0	0				
39	Finanzierungsbedarf für geplante Maßnahmen	0	0	0	5.361.000	10.868.000	9.690.183	8.330.104				
	hiervon voraussichtlich EU-Mittel	0	0	0	96.000	2.776.000	8.487.183	6.475.104				
	durch bremische Mittel zu finanzierender Bedarf	0	0	0	5.265.000	8.092.000	1.193.000	1.855.000				
K	Minderausgabe	0	0	0	0	0	0	0				
L	Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0				

1) Die Mittel für die Unterhaltung und die Investitionen des Sondervermögens ÜberseeStadt sind, bei Einhaltung des Zuführungsbetrages, gegenseitig deckungsfähig.

C. Vermögensplan SV Überseestadt

Itd. Nr.	Bezeichnung	IST 2006	PLAN		PROGNOSE 2007	PLAN		FINANZPLAN	
			2007	2008		2009	2010	2011	
	Mittelherkunft Finanzierungsmittel aus		2.900.000	2.800.000	2.200.000	3.000.000	2.800.000	2.500.000	
1	Abschreibungen	2.781.016	0	0	0	0	0	0	
2	dem Verkauf von Sachanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0	
3	Überschüssen des Planjahres abzüglich Verzinsung des Gesellschafterkontos	-4.796.144	-9.366.676	-6.663.612	-879.466	-3.641.150	-1.876.523	-347.463	
4	der Zuführung von Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	
5	Kreditaufnahmen	6.510.740	9.996.882	2.778.097	-168.366	-9.491.004	-26.646.593	-6.763.025	
6	öffentlichen Mitteln	14.346.668	24.196.636	26.397.948	27.102.169	28.220.000	38.433.183	14.451.354	
7	sonstigem	0	0	0	0	0	0	0	
	Summe Mittelherkunft	18.843.168	27.726.842	26.422.433	28.254.328	18.067.846	12.711.067	10.840.866	

Itd. Nr.	Bezeichnung	IST 2006	PLAN		PROGNOSE 2007	PLAN		FINANZPLAN	
			2007	2008		2009	2010	2011	
	Mittelverwendung Finanzierungsmittel aus		967.979	906.912	1.190.907	0	0	0	
1	Immaterielle Wirtschaftsgüter	0	0	0	0	0	0	0	
2	Unbebaute und bebaute Grundstücke	3.471.436	0	0	0	0	0	0	
3	Maschinen und technische Anlagen	0	0	0	0	0	0	0	
4	Andere Anlagen, BGA	0	0	0	0	0	0	0	
5	Anlagen im Bau (Großprojekte)	15.371.733	26.768.863	25.515.521	27.063.421	18.067.846	12.711.067	10.840.866	
	Summe Mittelverwendung	18.843.168	27.726.842	26.422.433	28.254.328	18.067.846	12.711.067	10.840.866	

B. Investitionsplan SY Überseestadt

IHD Nr.	Exzessionung	IST		PLAN		PROGNOSE		PLAN		FINANZPLAN	
		2006	2007	2007	2008	2009	2010	2011			
1	Immaterielle Wirtschaftsgüter										
	Summe Immaterielle Wirtschaftsgüter										
2	Umgebungs- und bebauter Grundstücke										
	2.1 Grün- und Bauland	3.471.436	967.919	872.400	906.912						
	2.1.1. Zuschuldungsmaßnahmen	3.471.436	967.919	333.900	906.912						
	2.1.2. Investitionsmaßnahmen			318.500							
	2.2. Gebäude										
	2.2.1. Umbau- und Sanierungsarbeiten			318.500							
	2.2.2. Sanierungsarbeiten										
	2.2.3. Neubauten										
	2.3. Hafenanlagen und Docks										
	2.4. Verkehrsflächen, -flächen										
	2.5. Hafenanlagen										
	Summe Umgebungs- und bebauter Grundstücke	3.471.436	967.919	1.190.900	906.912						
3	Maschinen und technische Anlagen										
	3.1 Technische Anlagen, Software										
	3.2 Technische Anlagen, Hardware										
	3.3 Wert- und Ersatzgegenstände										
	Summe Maschinen und technische Anlagen										
4	Andere Anlagen, Betriebs- und Sachvermögensgegenstände										
	4.1 Schwimmende Fahrzeuge										
	4.2 Offshore- und Lagerfahrzeuge										
	4.3 Landfahrzeuge										
	4.4 Sonstige BGA										
	Summe Betriebs- und Sachvermögensgegenstände										
5	Anlagen im Bau (Großprojekte)										
	5.1 Investition in Verkehrsinfrastruktur	2.985.824	6.980.010	16.405.887	19.804.436	5.205.514	9.622.242	519.913			
	5.2 Investitionsförderung	11.364.724	2.008.883	8.174.114							
	5.3 Investitionsförderungsgruppe	1.051.486		1.133.140							
	5.4 Investitionsförderungsmaßnahmen		17.800.000	150.000	5.711.085	12.782.232	11.748.825	10.300.563			
	5.4.1. Operative Zuschuldungsmaßnahmen		73.934.444	136.000	3.884.085	11.004.717	8.817.473	4.463.331			
	5.4.2. Operative Zuschuldungsmaßnahmen		73.934.444	136.000	3.884.085	11.004.717	8.817.473	4.463.331			
	5.4.3. Operative Zuschuldungsmaßnahmen		73.934.444	136.000	3.884.085	11.004.717	8.817.473	4.463.331			
	Summe Anlagen im Bau	15.371.130	26.158.893	27.053.421	25.515.521	18.197.846	12.711.067	10.840.386			
	Summe Mittelverwendung	18.842.169	27.726.842	28.254.328	26.422.433	18.197.846	12.711.067	10.840.386			

Sondervermögen Überseeestadt

B.2 Erläuterungen Investitionsplan SY Überseeestadt

Id. Nr.	Bezeichnung	Projekt	IST 2006	PLAN		PROGNOSE		PLAN			FINANZPLAN	
				2007	2008	2007	2008	2009	2010	2011		
1	<u>Immaterielle Wirtschaftsgüter</u>	—										
2	<u>Unbebaute und bebauete Grundstücke</u>											
2.1	Grund und Boden	Akquisit/Erwerb/Erwerbmaßnahmen Akquisit/Investitionsabfindung	3.471.436 0	967.979 0	906.912 0	365.900 516.500	906.912 0	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
2.2	Gebäude	Investitions/zu Anmietung d. Gebäude	0	0	0	318.507	0	0	0	0	0	0
	Summe unbebaute und bebauete Grundstücke		3.471.436	967.979	906.912	1.190.907	906.912	0	0	0	0	0
3	<u>Maschinen und technische Anlagen</u>	—										
4	<u>Anderes Anlagen, Erwerb- und Verschaffungsabfindung</u>	—										
5	<u>Anlagen im Bau (Großprojekte)</u>											
5.1	Investitions/Erwerb/Erwerbmaßnahmen	Übergeordnete Maßnahmen Rückbau Überseeestadt Neuordnung Harkebal Friedrichshof Überseebr Hausbau Holt- und Fachwerkhäuser Harkebal Europapark Überseebr Investitionsabfindung	33.734 2.800 52.033 19.915 420.695 356.952 549.858 947.805 124.199 448.746	851.422 1.038.835 81.491 0 66.000 68.666 538.564 1.854.786 0 2.751.246	200.691 486.800 349.183 2.754 957.327 326.748 537.689 7.446.882 4.704.560 2.623.224	200.691 514.114 52.162 -1.557 411.614 326.748 537.689 7.446.882 4.704.560 2.623.224	100.000 486.800 349.183 0 957.327 326.748 537.689 7.446.882 4.704.560 2.623.224	130.899 0 0 0 411.614 0 0 0 0 0	200.222 0 0 0 165.000 0 0 0 17.280 0	10.217 0 0 0 0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
5.2	Investitionsabfindung		11.364.724	2.009.853	8.774.714	0	0	0	0	0	0	0
5.3	Leistungs/der BIG-Gruppe	Leistungs/der BIG, BGG, U-Stadt GmbH	1.051.466	0	1.139.140	0	0	0	0	0	0	0
5.4	Investitions/Erwerb/Erwerbmaßnahmen (och nichtverfügbare Maßnahmen)	Überseebr Harkebal Europapark Friedrichshof Holt- und Fachwerkhäuser Projektentwicklung	0	16.658.748	750.000	3.170.355 601.730	2.869.446 1.471.251	3.184.894 535.231	2.859.900 1.113.346	0 0	0 0	0 0
	Summe Anlagen im Bau		15.371.733	26.758.583	27.053.421	25.515.521	15.087.846	12.711.057	10.840.866	10.840.866	10.840.866	
	Summe Mittelverwendung		18.843.169	27.726.842	28.244.323	26.422.433	18.087.346	12.711.057	10.840.866	10.840.866	10.840.866	

C. Vermögensplan SV Überseestadt

Ifd. Nr.	Bezeichnung	IST	PLAN		PROGNOSE	PLAN		FINANZPLAN	
		2006	2007	2007	2007	2008	2009	2010	2011
	Mittelherkunft Finanzierungsmittel aus								
1	Abschreibungen	2.781.016	2.900.000	2.200.000	2.800.000	3.000.000	2.800.000	2.500.000	
2	dem Verkauf von Sachanlagevermögen	0	0	0	0	0	0	0	
3	Überschüssen des Planjahres abzüglich Verzinsung des Gesellschafterkontos	-4.795.144	-9.385.675	-879.486	-5.563.612	-3.641.150	-1.876.523	-347.463	
4	der Zuführung von Rücklagen	0	0	0	0	0	0	0	
5	Kreditaufnahmen	6.510.740	9.895.882	-168.366	2.778.097	-9.491.004	-26.646.593	-5.763.025	
6	öffentlichen Mitteln	14.346.569	24.196.635	27.102.169	26.397.948	28.220.000	36.433.183	14.451.354	
7	sonstige	0	0	0	0	0	0	0	
	Summe Mittelherkunft	18.843.169	27.726.842	28.254.328	26.422.433	18.087.846	12.711.067	10.840.866	

Ifd. Nr.	Bezeichnung	IST	PLAN		PROGNOSE	PLAN		FINANZPLAN	
		2006	2007	2007	2007	2008	2009	2010	2011
	Mittelverwendung Finanzierungsmittel aus								
1	Immaterielle Wirtschaftsgüter	0	0	0	0	0	0	0	
2	Unbebaute und bebaute Grundstücke	3.471.436	967.979	1.190.907	906.912	0	0	0	
3	Maschinen und technische Anlagen	0	0	0	0	0	0	0	
4	Andere Anlagen, BGA	0	0	0	0	0	0	0	
5	Anlagen im Bau (Großprojekte)	15.371.733	26.758.863	27.063.421	26.515.521	18.087.846	12.711.067	10.840.866	
	Summe Mittelverwendung	18.843.169	27.726.842	28.254.328	26.422.433	18.087.846	12.711.067	10.840.866	

Finanzierungsübersicht für die Investitionsprojekte in der Überseestadt

ZWISCHENFINANZIERUNGEN über das Sondervermögen Überseestadt										
Projekt-Nr.: 0214 L							Controlling		20. Dez. 07	
MAßNAHME: Überseestadt										
a. Verantwortlicher Bereich: AIP-Schwerpunkt Bremen										
b. Beschlussfassung(en) zur Finanzierung: 059.02 (WFA 05.12.02); 004.03 (WFA 13.02.03); 046.03 (WFA 07.05.03); 056.03 (WFA 07.05.03); 016.04 (WFA 27.05.04); 056.04 (WFA 30.09.04) 002.05 (WFA 13.04.05); 022.05 (WFA 12.05.05); 006.06 (WFA 29.05.06) 025.06 (WFA 30.11.06)										
c. Träger der Finanzierung: Sondervermögen Überseestadt										
d. Finanzierungsbetrag: 116.574 T€										
e. maximaler Verpflichtungsstand: 59.917 T€										
f. Beginn des Finanzierungsbedarfs: 2001										
g. Abschluss des Finanzierungsbedarfs: 2012										
h. Laufzeit der Abfinanzierung: 2 Jahr(e)										
i. unterstellter Zinssatz: 2007: 5,00 %; 2008 und 2009: 4,40 %; ab 2010: 4,70 % <small>(zum Zeitpunkt der Beschlussfassung)</small>										
j. Haushaltstelle für Tilgung: 099/4740 3-1-8; ab 2008 0715/740 32-0										
k. Haushaltstelle für Zinsen: 099/4740 3-1-8; ab 2008 0715/740 32-0										
l. letzte Anpassung des Finanzierungsplans: 20.12.07 <small>(an Kapitalstruktur und geänderte Kapitalmarktbedingungen)</small>										
Jahr	Restriktion im Jahresanfang	Zinssatz	Rechnungsgrößen		Verfügbare Mittel		Tilgung	Zinsen und Tilgung	Finanzierungs- bedarf	Restriktion im Jahresende
			Zinsen	Kapital	Hauskatt	Erlöse *				
	re	%	re	re	re	re	re	re	re	re
2001	0		586	0	0	3.510	0	3.510	19.419	16.495
2002	16.495		360	0	1.361	71	1.072	1.431	13.975	29.399
2003	29.399		923	0	1.041	337	1.055	1.975	17.760	45.103
2004	45.103		1.252	0	14.000	34	12.773	14.034	7.280	40.611
2005	40.611		1.525	0	0	2.584	1.060	2.584	3.314	42.896
2006	42.896		1.959	0	0	1.425	-534	1.425	4.780	48.179
2007	48.179	5,00	2.409	0	10.153	-2.102	5.642	8.051	14.867	57.405
2008	57.405	4,40	2.526	0	20.496	1.317	19.247	21.773	21.773	59.917
2009	59.917	4,40	2.636	0	17.352	1.874	16.590	19.226	6.811	60.137
2010	60.137	4,70	2.356	0	28.743	1.559	27.946	30.302	1.624	23.816
2011	23.816	4,70	1.119	0	6.121	1.354	6.385	7.476	1.045	18.304
2012	18.304	4,70	570	0	6.121	635	6.051	6.957	3.939	15.365
2013	16.356	4,70	769	0	6.121	0	5.353	6.121	0	11.003
2014	11.003	4,70	517	0	6.121	0	5.604	6.121	0	5.399
2015	5.399	4,70	254	0	0	0	-254	0	0	5.653
2016	5.653	4,70	266	0	0	0	-266	0	0	5.919
2017	5.919	4,70	278	0	0	0	-278	0	0	6.197
2018	6.197	4,70	291	0	0	0	-291	0	0	6.488
2019	6.488	4,70	305	0	0	0	-305	0	0	6.793
2020	6.793	4,70	319	0	0	0	-319	0	0	7.112
2021	7.112	4,70	334	0	0	0	-334	0	0	7.446
2022	7.446	4,70	350	0	0	0	-350	0	0	7.796
2023	7.796	4,70	366	0	0	0	-366	0	0	8.163
2024	8.163	4,70	384	0	0	0	-384	0	0	8.547
2025	8.547	4,70	402	0	0	0	-402	0	0	8.948
Insgesamt			23.365	0	117.591	13.401	104.702	130.992	116.574	
			beschlossene VE							
			bestehende VE							
			bestehender Abwanderungsbedarf							

Erläuterungen:				
* Erlöse = Erlöse aus Vermögenswerten und dem Defizit-Erlös aus dem konstruktiven Bereich				
Die Erlöse sind in der folgenden Tabelle dargestellt:				
	Grundwert der Erlöse	Defizit-Erlös konstruktiver Bereich	Erlöse für Finanzierungsinvestitionsbedarf*	Gesamter Erlös
2001	3.598.176,24	-57.830,40		3.510.345,84
2002	456.470,18	-415.653,27		70.816,91
2003	1.744.180,00	-307.571,44		936.608,56
2004	22.1279,90	-186.915,50		34.364,40
2005	1.836.640,00	747.765,93		2.584.405,93
2006	1.017.600,00	407.380,99		1.424.980,99
2007	4.027.054,25	-412.450,00	-5.116.370,37	-2.101.765,12
2008	1.600.000,00	-282.981,77		1.317.018,23
2009	1.800.000,00	74.450,00		1.874.450,00
2010	1.500.000,00	59.450,00		1.559.450,00
2011	1.300.000,00	54.450,00		1.354.450,00
2012	786.276,63	49.450,00		835.726,63
2013				0,00
2014				0,00
Summe	19.917.687,20	-500.465,46	-5.116.370,37	13.400.851,37

*) Im Senatebeschluss vom 11.12.07 wurde ein Betrag i.H.v. 5.673.431€ der im 2007 erzielte Erlöse zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen eingesetzt.

Finanzierungsübersicht für die Innenstadtanbindung

ZWISCHENFINANZIERUNGEN über das Sondervermögen Überseestadt																					
Projekt-Nr.:	Controlling		20. Dez 07																		
<p>MABNAHME: Überseestadt</p> <p>a. Verantwortlicher Bereich: AIP-Verkehr</p> <p>b. Beschlussfassung(en) zur Finanzierung: 046.03 (07.05.2003); 090.03 (20.11.2003)</p> <p>c. Träger der Finanzierung: Sondervermögen Überseestadt</p> <p>d. Finanzierungsbetrag: 32.977 T€</p> <p>e. maximaler Verpflichtungsstand: 6.606 T€</p> <p>f. Beginn des Finanzierungsbedarfs: 2002</p> <p>g. Abschluss des Finanzierungsbedarfs: 2007</p> <p>h. Laufzeit der Abfinanzierung: 2 Jahr(e) <small>(nach Abschluss des Finanzierungsbedarfs)</small></p> <p>i. unterstellter Zinssatz: 2007: 5,00 %; 2008 und 2009: 4,40 %; ab 2010: 4,70 % <small>(zum Zeitpunkt der Beschlussfassung)</small></p> <p>j. Haushaltstelle für Tilgung: 0994/730 72-0</p> <p>k. Haushaltstelle für Zinsen: 0994/730 72-2</p> <p>l. letzte Anpassung des Finanzierungsplans: 20.12.07 <small>(an Mittelbesitz und getriebene Kapitalmarktrenditen)</small></p>																					
Jahr	Restschuld am Jahresanfang	Zinssatz	Re finanzierungskosten		Verfügbare Mittel		Tilgung	Zinsen und Tilgung	Finanzierungsbedarf	Restschuld am Jahresende											
	T€	%	Zinsen	kapital. Zinsen	Haushalt	Erlöse	T€	T€	T€	T€											
2001	0		0	0	0	0	0	0	0	0											
2002	0		0	0	0	0	0	0	16	16											
2003	16		0	0	0	0	0	0	184	200											
2004	200		0	0	4.591	0	4.591	4.591	2.730	-1.662											
2005	-1.662		0	0	3.000	0	3.000	3.000	9.803	5.241											
2006	5.241		0	0	10.000	0	10.000	10.000	11.365	6.606											
2007	6.606	5,00	330	0	10.000	5.716	15.386	15.716	8.780	0											
2008	0	4,40	0	0	0	0	0	0	0	0											
2009	0	4,40	0	0	0	0	0	0	0	0											
Insgesamt			330	0	27.591	5.716	32.977	33.308	32.977												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; border: 1px solid black; padding: 2px;"> besol. bessere VE besol. leide VE besol. leide der Abfinanzierungsbedarf </td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> </table>											besol. bessere VE besol. leide VE besol. leide der Abfinanzierungsbedarf										
besol. bessere VE besol. leide VE besol. leide der Abfinanzierungsbedarf																					
<p>Erläuterungen:</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>																					

Finanzierungsübersicht für das Sonderprojekt Getreideverkehrsanlage

ZWISCHENFINANZIERUNGEN über das Sondervermögen Überseestadt										
Projekt-Nr.:							Controlling		20. Dez 07	
MABNAHME:							Überseestadt			
a. Verantwortlicher Bereich:							Sonderprojekt Getreideverkehrsanlage			
b. Beschlussfassung(en) zur Finanzierung:							Vereinbarung mit der BLG vom 08.03.2002			
c. Träger der Finanzierung:							Sondervermögen Überseestadt			
d. Finanzierungsbetrag:							2.341 T€			
e. maximaler Verpflichtungsstand:							1.771 T€			
f. Beginn des Finanzierungsbedarfs:							2002			
g. Abschluss des Finanzierungsbedarfs:							2009			
h. Laufzeit der Abfinanzierung: <small>(nach Abschluss des Finanzierungsbedarfs)</small>							11 Jahr(e)			
i. unterstellter Zinssatz: <small>(zum Zeitpunkt der Beschlussfassung)</small>							2007: 5,00 %; 2008 und 2009: 4,40 %; ab 2010: 4,70 %			
j. Haushaltstelle für Tilgung:										
k. Haushaltstelle für Zinsen:										
l. letzte Anpassung des Finanzierungsplans: <small>(an Mittelbedarf und geteilter Kapitalmarktkonstellation)</small>							20.12.07			
Jahr	Restschuld am Jahresanfang T€	Zins- satz %	Refinanzierungskosten		Verfügbare Mittel		Tilgung T€	Zinsen und Tilgung T€	Finanzierungs- bedarf T€	Restschuld am Jahresende T€
			Zinsen T€	Kapital_Zinsen T€	Haushalt T€	Erlöse T€				
2001	0		-7	0	0	196	0	196	0	-203
2002	-203		-19	0	0	89	109	89	282	-30
2003	-30		17	0	0	-148	-165	-148	348	484
2004	484		9	0	0	-143	-151	-143	376	1.011
2005	1.011		-182	0	0	97	279	97	3.11	1.044
2006	1.044		-15	0	0	105	121	105	256	1.179
2007	1.179	5,00	59	0	0	121	62	121	256	1.372
2008	1.372	4,40	60	0	0	121	61	121	256	1.568
2009	1.568	4,40	69	0	0	121	52	121	256	1.771
2010	1.771	4,70	83	0	0	121	38	121	0	1.734
2011	1.734	4,70	81	0	0	121	39	121	0	1.694
2012	1.694	4,70	80	0	0	121	41	121	0	1.653
2013	1.653	4,70	78	0	0	182	106	182	0	1.548
2014	1.548	4,70	73	0	0	182	110	182	0	1.439
2015	1.439	4,70	68	0	0	182	115	182	0	1.324
2016	1.324	4,70	62	0	0	182	120	182	0	1.204
2017	1.204	4,70	57	0	0	182	126	182	0	1.078
2018	1.078	4,70	51	0	0	182	132	182	0	946
2019	946	4,70	44	0	0	182	138	182	0	808
2020	808	4,70	38	0	0	182	144	182	0	664
2021	664	4,70	31	0	0	182	151	182	0	513
2022	513	4,70	24	0	0	182	158	182	0	354
2023	354	4,70	17	0	0	182	166	182	0	189
2024	189	4,70	9	0	0	182	174	182	0	15
2025	15	4,70	1	0	0	16	15	16	0	0
Insgesamt			786	0	0	3.127	2.138	3.127	2.341	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> best. bis Ende VE best. bis Ende VE best. bis Ende Abfinanzungsbedarf </div>										
Erläuterungen:										

Finanzierungsübersicht für die Sonderprojekte Schuppen 1 und 3

ZWISCHENFINANZIERUNGEN über das Sondervermögen Überseestadt											
Projekt-Nr.:										Controlling	20. Dez 07
<p>MABNAHME: Überseestadt</p> <p>a. Verantwortlicher Bereich: Sonderprojekte Ankauf Schuppen 1 und 3</p> <p>b. Beschlussfassung(en) zur Finanzierung: 002.02 (WFA 14.02.02)</p> <p>c. Träger der Finanzierung: Sondervermögen Überseestadt</p> <p>d. Finanzierungsbetrag: 5.841 T€</p> <p>e. maximaler Verpflichtungsstand: 6.044 T€</p> <p>f. Beginn des Finanzierungsbedarfs: 2002</p> <p>g. Abschluss des Finanzierungsbedarfs: 2002</p> <p>h. Laufzeit der Abfinanzierung: 13 Jahr(e) <small>(nach Ablauf des Finanzierungsbedarfs)</small></p> <p>i. unterstellter Zinssatz: 2007: 5,00 %; 2008 und 2009: 4,40 %; ab 2010: 4,70 % <small>(zum Zeitpunkt der Beschlussfassung)</small></p> <p>j. Haushaltstelle für Tilgung:</p> <p>k. Haushaltstelle für Zinsen:</p> <p>l. letzte Anpassung des Finanzierungsplans: 20.12.07 <small>(an Mittelbedarf und getrennte Kapitalmarktfinanzierung)</small></p>											
Jahr	Restschuld am	Zins-	Re finanzierungskosten		Verfügbare Mittel		Tilgung	Zinsen und	Finanzierungs-	Restschuld am	
	Jahresanfang		satz	Zinsen	kapital. Zinsen	Haushalt					Erlöse
	T€	%	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	
2001	0		0	0	0	0	0	0	0	0	
2002	0		666	0	0	463	-203	463	5.841	6.044	
2003	6.044		139	0	0	409	270	409	0	5.774	
2004	5.774		115	0	0	542	427	542	0	5.247	
2005	5.347		130	0	0	399	269	399	0	5.078	
2006	5.078		212	0	0	513	302	513	0	4.776	
2007	4.776	5,00	239	0	0	4.746	4.507	4.746	0	269	
2008	269	4,40	12	0	0	281	269	281	0	0	
Insgesamt			1.512	0	0	7.353	5.841	7.353	5.841		
	beschlossene VE beschlossene VE beschlossene VE / Abfinanzierungsbedarf										
<p>Erläuterungen:</p>											

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	3
2.	Ansiedlungsverhalten	4
3.	Standortbewertung	9
4.	Entwicklung der Unternehmen	13

Beitrag für den Entwicklungsbericht Überseestadt

für

die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG)

Vorgelegt von:

Prognos AG
Holger Bornemann, Geschäftsfeldleiter Zukunft der Regionen

Prognos AG
Basel, Berlin, Bremen, Düsseldorf

Holger Bornemann
Ralph Rautenberg

Bremen, 14.01.2008
14-26583

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Ansiedlungsjahr der Unternehmen	4
Abbildung 2: Herkunftsort der Unternehmen vor der Ansiedlung in der Überseestadt	5
Abbildung 3: Innerbremische Herkunft der Unternehmen	6
Abbildung 4: Auslöser für das Verlassen des Altstandortes	7
Abbildung 5: Betrachtete Vergleichsstandorte	8
Abbildung 6: Vorteile des Standortes	9
Abbildung 7: Image des Standortes	10
Abbildung 8: Entwicklungshemmnisse	11
Abbildung 9: Zufriedenheit insgesamt mit dem Standort Überseestadt	12
Abbildung 10: Einschätzung der Unternehmen zur Entwicklung der Beschäftigtenzahlen bis 2010 in den Betriebsstätten in der Überseestadt	13

Ergebnisse der Unternehmensbefragung

Einleitung

Die Überseestadt ist eines der wichtigsten bremischen Entwicklungsprojekte. Für Bremen ist die Zufriedenheit der Unternehmen am Standort sowie die Arbeitsplatz- und Investitions-situation eine wesentliche Legitimierung für den Einsatz öffentlicher Investitionsmittel. Der Senator für Wirtschaft und Häfen und die Bremer Investitions-Gesellschaft (BIG) haben deshalb die Prognos AG beauftragt, eine entsprechende Analyse durchzuführen.

Grundlage dieser Analyse ist die Befragung aller ansässigen Unternehmen sowie der Unternehmen, die sich aktuell für einen Umzug in die Überseestadt entschieden haben. Ziel ist es, die Entwicklung zu einem modernen Dienstleistungs- und Gewerbestandort besser planen und auf die Anforderungen der Unternehmen abstimmen zu können.

Um die Standortentwicklung der Überseestadt zu analysieren, wurde von der Prognos AG im August 2007 eine Unternehmensbefragung durchgeführt. Dazu wurden alle derzeit in der Überseestadt ansässigen Unternehmen angeschrieben und per Fragebogen hinsichtlich ihres Ansiedlungs-, Investitionsverhaltens sowie ihrer Standortzufriedenheit befragt. Von den 440 angeschriebenen Unternehmen konnte bis Mitte Januar ein Fragebogenrücklauf von 158 Unternehmen erzielt werden. Mit einer Rücklaufquote von 36% kann die Resonanz der Befragung als ausgesprochen positiv eingeschätzt werden.

Im Folgenden werden die ersten wesentlichen Ergebnisse der Befragung kurz dargestellt und beschrieben.

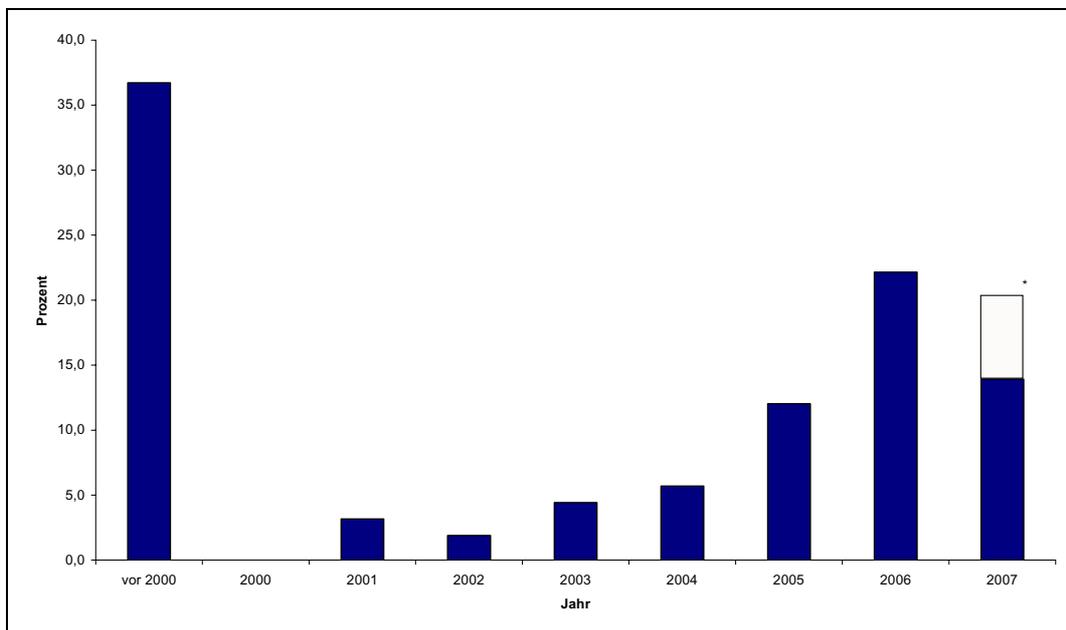
Ansiedlungsverhalten

Ansiedlungsjahr

Im Jahr 2000 verabschiedete der Bremer Senat die „Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen“. Zwei Drittel der an der Befragung teilnehmenden Unternehmen haben sich seit dem Jahr 2000 in der Überseestadt angesiedelt. Seit 2000 nahm die Anzahl der Ansiedlungen stetig zu. Anfangs war der Anstieg verhalten, ab dem Jahr 2005 ist eine deutliche Zunahme zu verzeichnen.

35% der befragten Unternehmen war bereits vor dem Jahr 2000 in der Überseestadt ansässig. Die überwiegende Zahl dieser Unternehmen hat sich beidseits des Getreidehafens und Holz- und Fabrikenhafens angesiedelt.

Abbildung 1: Ansiedlungsjahr der Unternehmen

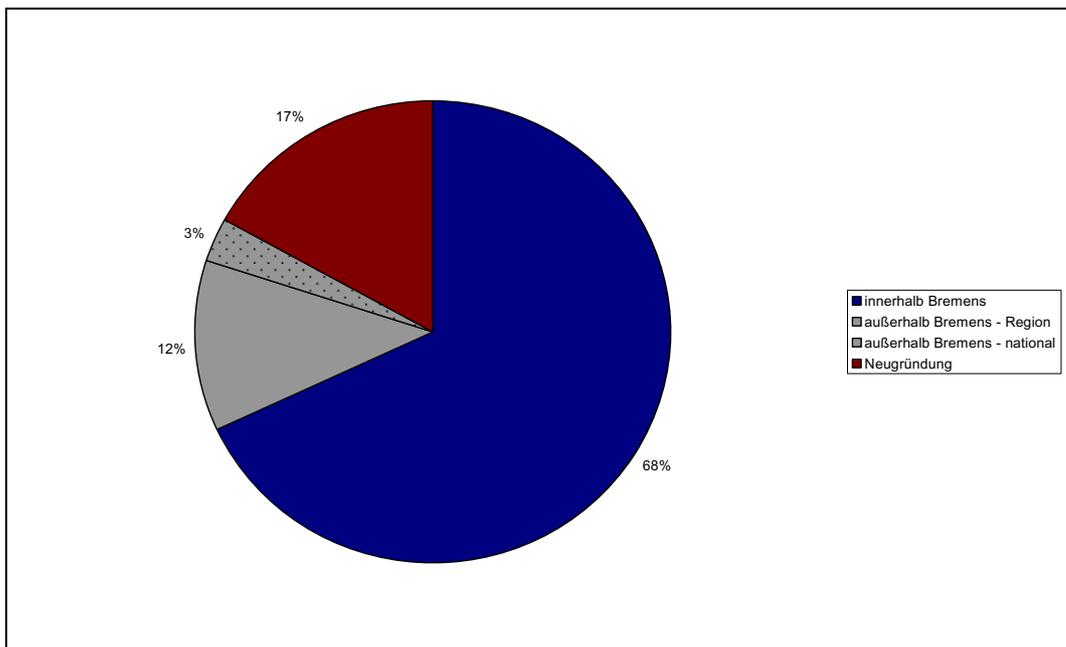


*n=158, * 2007 Hochrechnung auf Basis der Ansiedlungen bis 30. August des Jahres*

Herkunftsort

Die Unternehmen, die sich seit dem Jahr 2000 angesiedelt haben, wurden nach ihrem Herkunftsort vor der Ansiedlung in der Überseestadt befragt. Davon gaben 68% an, aus Bremen selbst zu stammen. 17% der ansässigen Unternehmen haben sich in der Überseestadt neu gegründet. Etwa 15% der Unternehmen kommen von außerhalb Bremens, wobei davon wiederum 80% aus dem näheren Umkreis von Bremen (z.B. Weyhe, Bremerhaven oder Oldenburg) stammen. Von den teilnehmenden Unternehmen gab kein Unternehmen an, ausländischer Herkunft zu sein.

Abbildung 2: Herkunftsort der Unternehmen vor der Ansiedlung in der Überseestadt

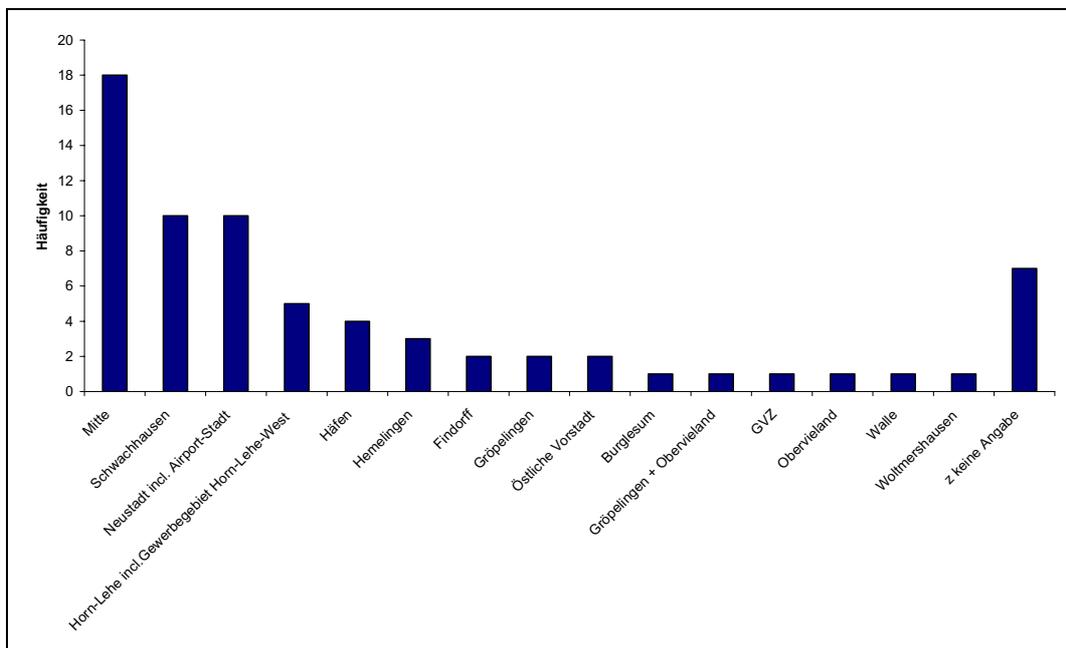


n=100

Innerbremische Herkunft

Bei einer genaueren Betrachtung der Unternehmen innerbremischer Herkunft fällt auf, dass die Mehrzahl der Unternehmen aus Mitte kommt. 18 der befragten Unternehmen stammen aus dem Innenstadtbereich. Aus Schwachhausen und der Neustadt siedelten sich jeweils zehn Unternehmen an, wobei von den Unternehmen aus der Neustadt acht Unternehmen vor dem Umzug in der Airport-Stadt ansässig waren. Die anderen beiden Unternehmen aus der Neustadt waren keinem Gewerbegebiet zuzuordnen. Fünf der befragten Unternehmen gaben an, aus Horn-Lehe in die Überseestadt gezogen zu sein, wobei drei davon aus dem Gewerbegebiet Horn-Lehe-West stammen. Keines der teilnehmenden Unternehmen hatte seinen Herkunftsort im Technologiepark. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sieben der teilnehmenden Unternehmen keine Angaben zum Herkunftsort gemacht haben. Insgesamt ist die Herkunft der Unternehmen breit gestreut.

Abbildung 3: Innerbremische Herkunft der Unternehmen

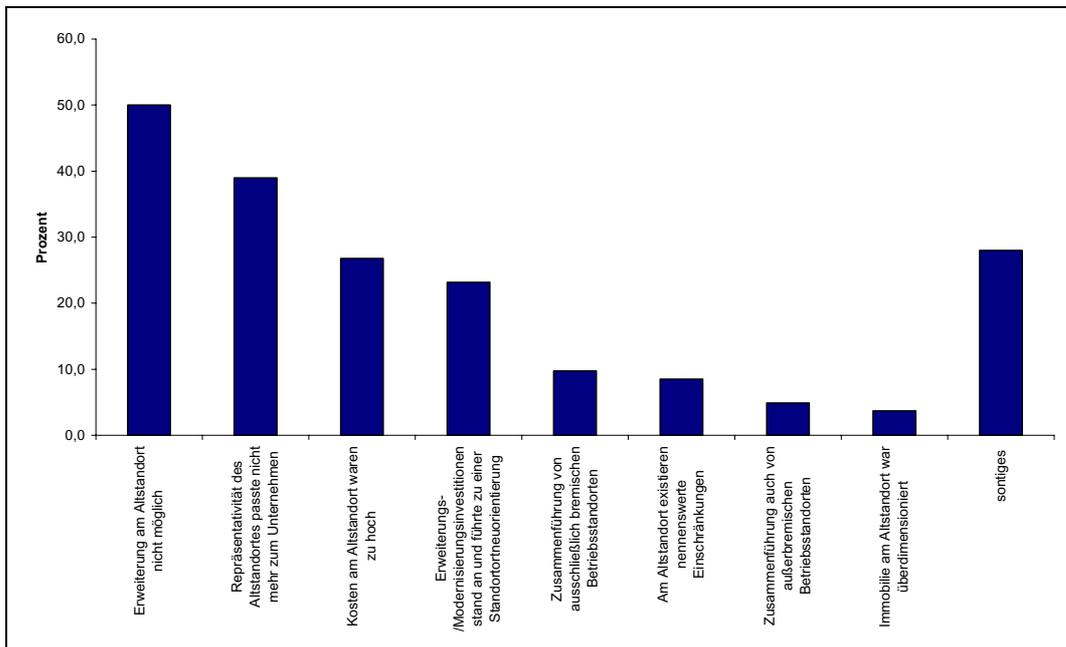


n=61

Auslöser für das Verlassen des Altstandortes

Um den Grund für den Umzug in die Überseestadt zu erfahren, wurden die Unternehmen, die sich dort nach dem Jahr 2000 ansiedelten und nicht neu gegründet wurden, nach spezifischen Auslösern für das Verlassen des Altstandortes gefragt. Dabei gab jedes zweite Unternehmen an, dass eine Erweiterung am Altstandort nicht möglich war. Knapp 40% der Unternehmen empfinden, dass die Repräsentativität des Altstandortes nicht mehr zum Unternehmen passe. Hohe Kosten am Altstandort waren für ca 25% der befragten Unternehmen ein Grund für den Umzug. Anstehende Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Standortneuorientierung führten, waren für rund 23% ein Auslöser für den Umzug. Eine Zusammenführung inner- und/oder außerbetrieblicher Betriebe wurde nur selten als Anlass für das Verlassen des Altstandortes genannt.

Abbildung 4: Auslöser für das Verlassen des Altstandortes

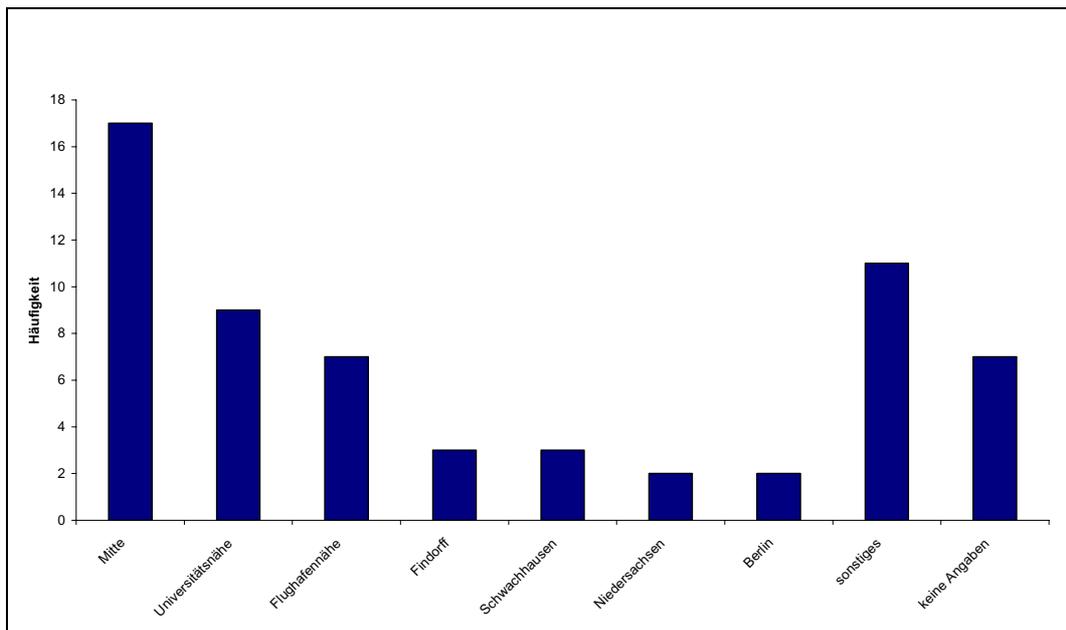


n=82, Mehrfachnennungen möglich

Betrachtete Vergleichsstandorte

Unternehmen, die sich seit dem Jahr 2000 in der Überseestadt angesiedelt haben, wurden hinsichtlich ihres jeweiligen Standort-suchverhaltens befragt. Von den teilnehmenden Unternehmen gaben rund 50% an, einen alternativen Standort im Rahmen der Standortwahl betrachtet zu haben. Die Mehrzahl der befragten Unternehmen, die einen Vergleichsstandort näher in Erwägung gezogen hat, tat dies innerhalb Bremens. Lediglich vier Unternehmen betrachteten Standorte in Niedersachsen und Berlin. Im Stadtgebiet Bremens war „Mitte“ der am Häufigsten in Erwägung gezogene Alternativstandort. Standorte in der Nähe zur Universität und zum Flughafen sind am zweit- und dritthäufigsten betrachtet worden. Des Weiteren wurden die Stadtteile Findorff, Schwachhausen sowie vereinzelte weitere Stadtteile und Gewerbegebiete genannt.

Abbildung 5: Betrachtete Vergleichsstandorte



n=61, Mehrfachnennungen möglich

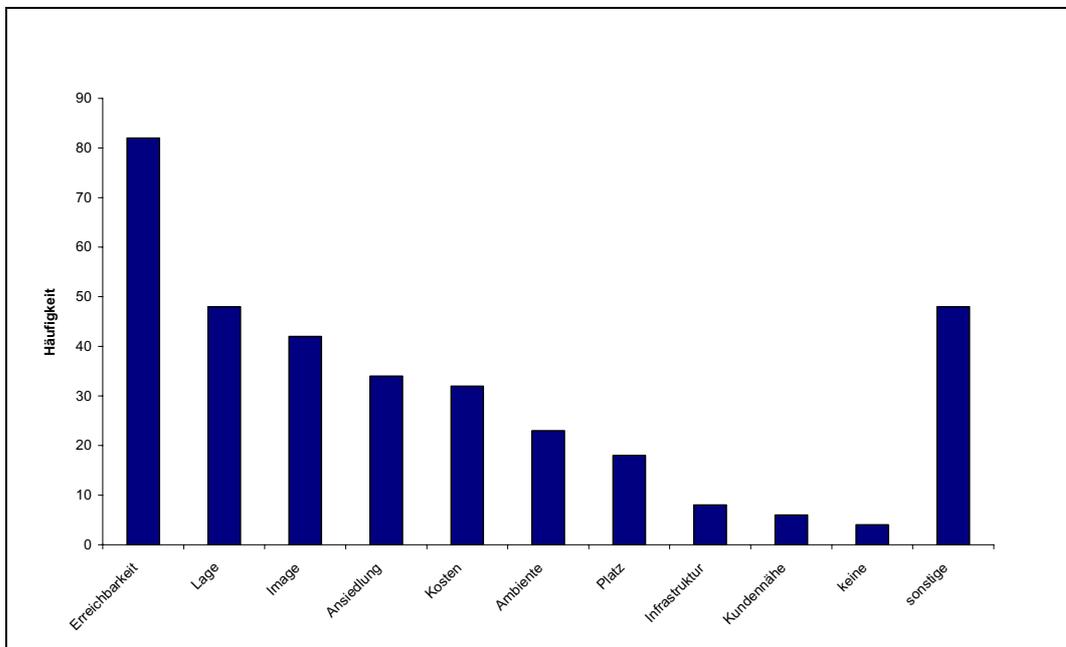
Standortbewertung

Vorteile des Standortes

Bei der Befragung zur Standortbewertung ist keine Differenzierung zwischen den „altangesiedelten“ (vor dem Jahr 2000) oder „neu-angesiedelten“ Unternehmen vorgenommen worden.

Im Rahmen der Standortbewertung wurde nach den Vorteilen gefragt, die die Überseestadt den Unternehmen bietet. Der von den befragten Unternehmen am häufigsten genannte Vorteil ist die gute Erreichbarkeit und Anbindung der Überseestadt. Des Weiteren gaben die Befragten an, dass insbesondere die zentrale, innenstadtnahe Lage, das Image der Überseestadt sowie die Ansiedlung attraktiver Firmen wesentliche Vorteile der Überseestadt sind. Darüber hinaus wurden die geringen Kosten, ein schönes und kreatives Ambiente und das Platzangebot (Flächenverfügbarkeit, Erweiterungsmöglichkeiten) häufiger von den Befragten genannt.

Abbildung 6: Vorteile des Standortes

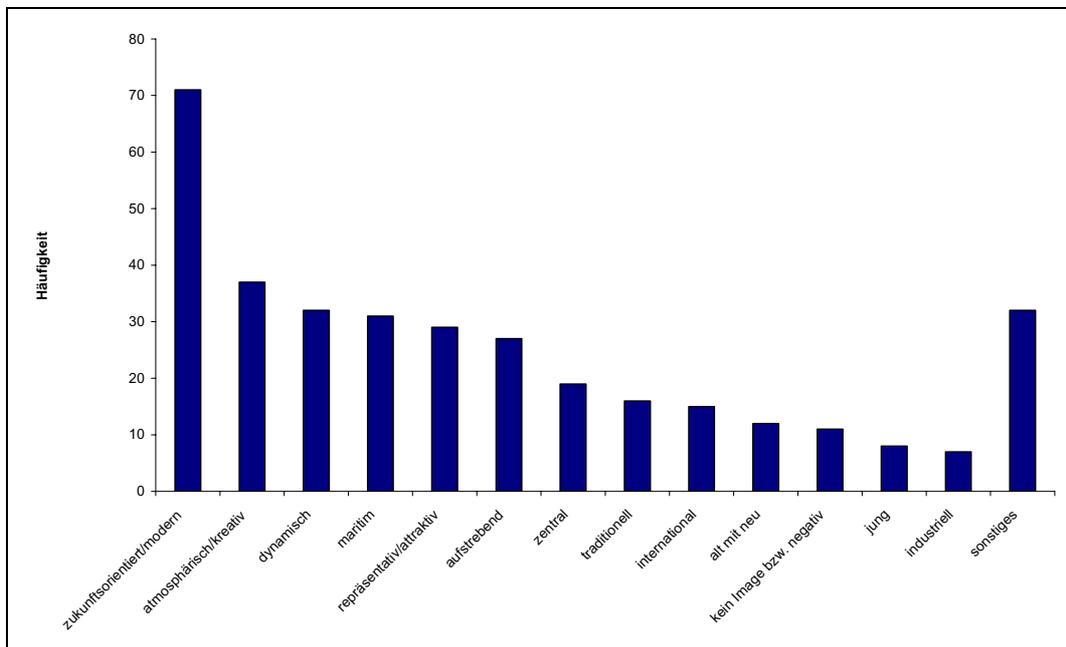


n=140, Mehrfachnennungen möglich

Image des Standortes

Bei der Frage nach dem Image der Überseestadt ist deutlich zu erkennen, dass die Überseestadt ein sehr gutes Image besitzt und bei den Unternehmen sehr positive Assoziationen hervorruft. Das Image wird insbesondere als modern und zukunftsorientiert gesehen. Aber auch die besondere, kreative Atmosphäre wird sehr häufig mit der Überseestadt verbunden. Dynamik, Aufbruch und Veränderung steht bei den befragten Unternehmen beinahe ebenso für die Überseestadt, wie ihr maritimes Umfeld. Zudem wird das Image als attraktiv/repräsentativ und als aufstrebend/boomend beschrieben. Weitere Assoziationen mit der Überseestadt sind: traditionell, international, „alt mit neu“, jung und industriell. Lediglich elf Unternehmen ordneten der Überseestadt kein besonderes oder ein eher negatives Image (z.B. „Baustelle“ oder „nicht besonders profiliert“) zu.

Abbildung 7: Image des Standortes

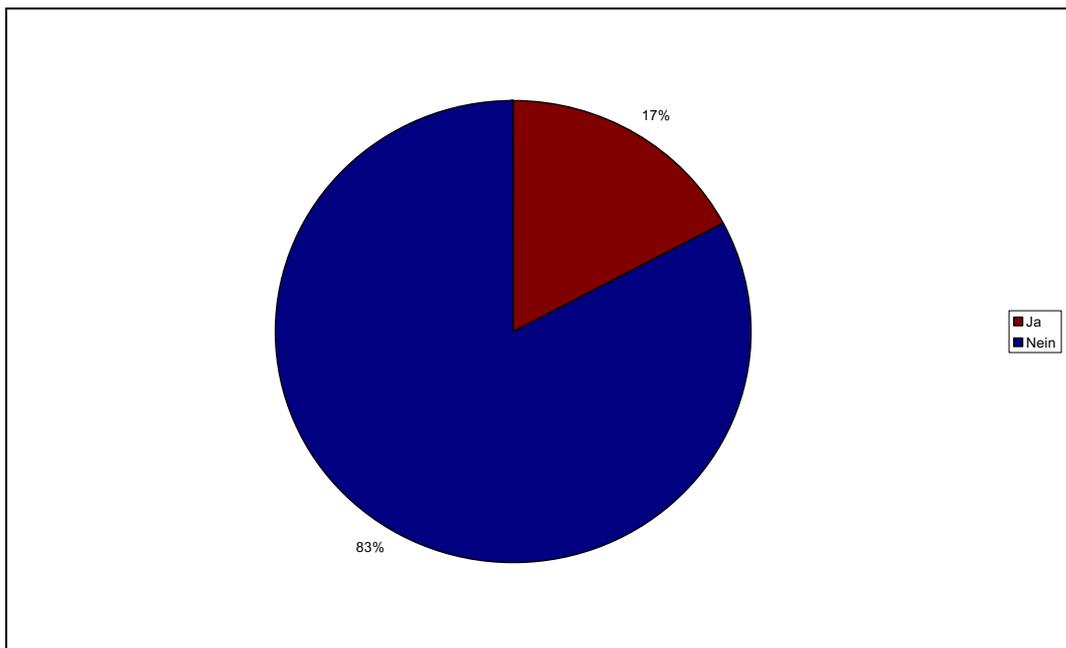


n=146, Mehrfachnennungen möglich

Entwicklungshemmnisse

Die Unternehmen wurden auch nach möglichen Entwicklungshemmnissen befragt. Dabei gaben 83% der Unternehmen an, in der Überseestadt keine Entwicklungshemmnisse für ihr jeweiliges Unternehmen zu sehen. Dagegen fühlen sich 17% in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Als Grund dafür nannten diese Unternehmen am häufigsten „mangelnde Expansionsmöglichkeiten“. Besorgt äußerten sich einige Unternehmen über die zukünftige Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten. Zudem wurde häufiger die schlechte Parkplatzsituation, die negativen Beeinträchtigungen durch Baustellen sowie die Erreichbarkeit der Überseestadt kritisiert.

Abbildung 8: Entwicklungshemmnisse

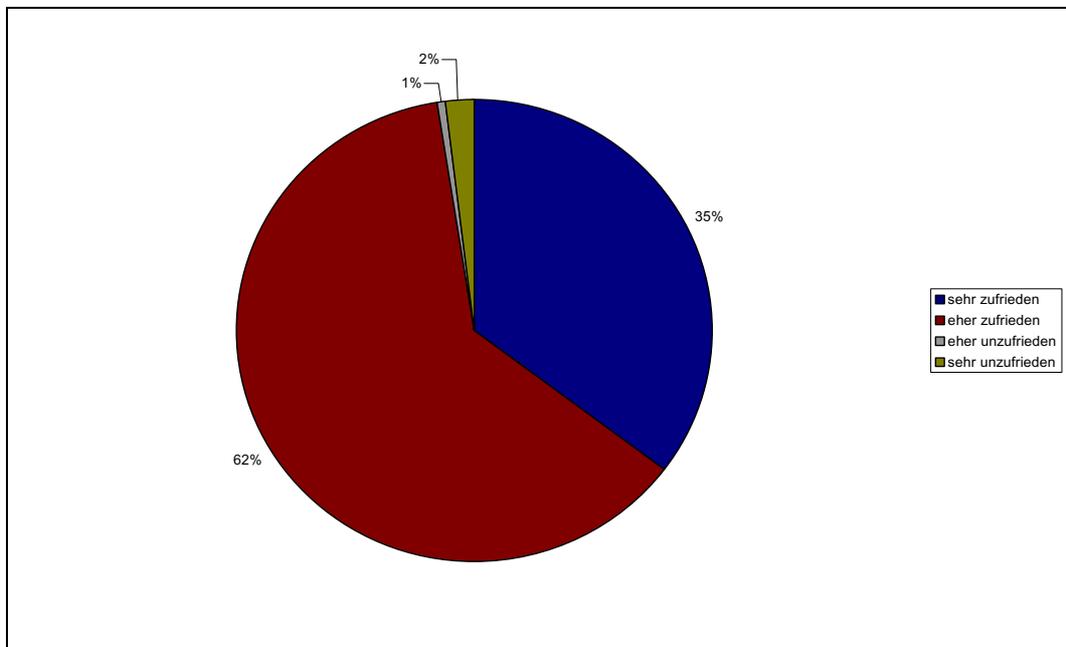


n=158

Zufriedenheit insgesamt

Die Zufriedenheit der befragten Unternehmen mit dem Standort Überseestadt ist insgesamt sehr groß. 97% der befragten Unternehmen sind „eher zufrieden“ oder „sehr zufrieden“. Wobei 35% dieser Unternehmen sogar sehr zufrieden sind. Lediglich vier der befragten Unternehmen sind nur „eher unzufrieden“ oder „sehr unzufrieden“.

Abbildung 9: Zufriedenheit insgesamt mit dem Standort Überseestadt



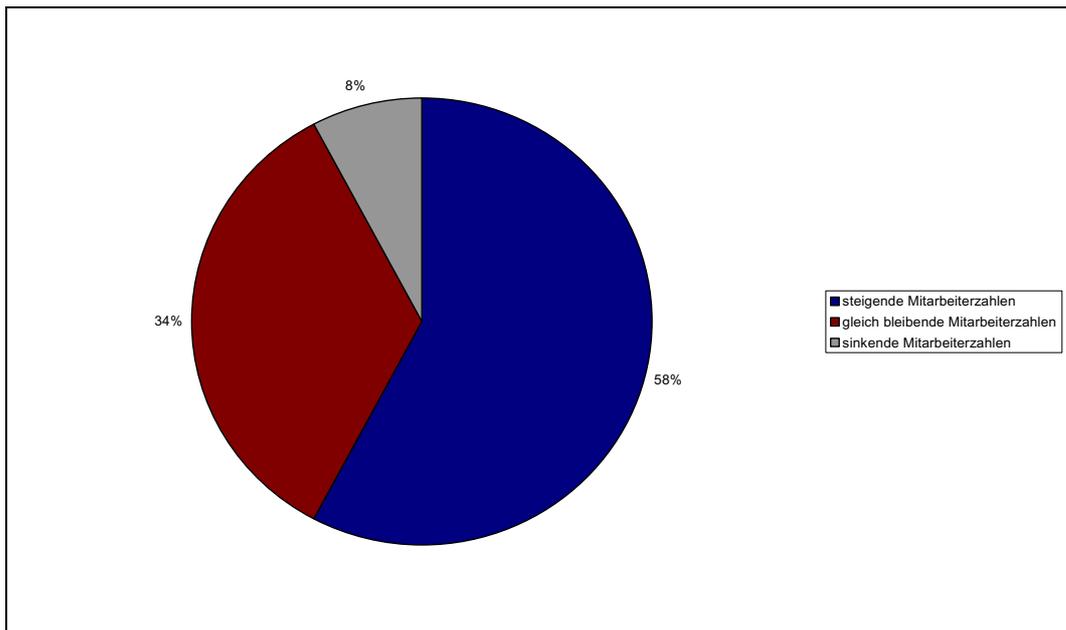
n=153

Entwicklung der Unternehmen

Einschätzung der Beschäftigtenentwicklung

Die Einschätzung der Beschäftigtenentwicklung bis 2010 in der Betriebsstätte in der Überseestadt ist überaus positiv. 92% der befragten Unternehmen wollen ihren derzeitigen Mitarbeiterstamm halten oder vergrößern. Fast 60% der Unternehmen wollen Neueinstellungen vornehmen. Lediglich 6,2% sagen eine negative Beschäftigtenentwicklung innerhalb ihres Unternehmens voraus.

Abbildung 10: Einschätzung der Unternehmen zur Entwicklung der Beschäftigtenzahlen bis 2010 in den Betriebsstätten in der Überseestadt



n=154

