

**Mitteilung des Senats vom 23. Oktober 2012**

**Überseestadt**

**4. Entwicklungsbericht**

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.

Der Senat legt der Stadtbürgerschaft hiermit den 4. Entwicklungsbericht der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH zur Neuordnung der Überseestadt mit der Bitte um Kenntnisnahme vor. Dieser wurde am 26. September 2012 der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zur Kenntnisnahme vorgelegt.



Überseestadt Bremen

Standort der Möglichkeiten

---

4.

# Entwicklungsbericht

(Stand 31.12.2011)

Januar 2012

Entwurf

# **Überseestadt Bremen**

## **Standort der Möglichkeiten**

### **4. Entwicklungsbericht**

**(Stand 31.12.2011)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Inhaltliche Weiterentwicklung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Standort für Kultur- und Kreativwirtschaft.....	3
2.2	Wohnen in der Überseestadt.....	8
2.3	Regenerative Energien.....	11
2.4	Nutzung der Wasserflächen im Europahafen.....	12
2.5	Welche Bedeutung hat der Einzelhandel .....	14
2.6	Standort für „normale“ Gewerbebetriebe.....	15
<b>3</b>	<b>Kunst / Kultur / Veranstaltungen</b> .....	<b>15</b>
3.1	Die Überseestadt als Veranstaltungsraum.....	15
3.2	Tourismuskompass .....	16
3.3	Kunst im Öffentlichen Raum.....	18
<b>4</b>	<b>Stand der Infrastrukturplanung und Umsetzung</b> .....	<b>19</b>
4.1	Hochwasserschutz .....	20
4.2	Hafenvorstadt .....	22
4.2.1	Zentrale Hafenvorstadt.....	22
4.2.2	Hafenvorstadt, Weser-Quartier.....	25
4.2.3	Hafenvorstadt, Weserbahnhof I.....	26
4.3	Europahafen.....	27
4.3.1	Kopfbereich Europahafen.....	28
4.3.2	Nordseite Europahafen.....	29
4.3.3	Südseite Europahafen .....	34
4.4	Überseetor.....	38
4.5	Holz- und Fabrikenhafen .....	41
4.5.1	Nordseite Holz- und Fabrikenhafen.....	41
4.5.2	Südseite Holz- und Fabrikenhafen .....	43
4.6	Überseepark.....	44
4.7	Verkehrliche Maßnahmen .....	51
4.7.1	Signalisierung Innenstadtanbindung .....	51
4.7.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	52
4.7.3	Wegeleitsystem .....	54
4.8	Gebäudesanierungen.....	57
<b>5</b>	<b>Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplanung</b> .....	<b>58</b>
<b>6</b>	<b>Eckdaten zur Überseestadt</b> .....	<b>60</b>
6.1	Flächenvergaben (Verkäufe / Erbbaurechte) .....	60
6.2	Arbeitsplätze.....	64
6.3	Wohnen .....	66
6.4	Private Investitionen .....	67
6.5	Erschließungsstand.....	67
6.6	Regionalwirtschaftliche Betrachtungen .....	68
<b>7</b>	<b>Marketing</b> .....	<b>69</b>
7.1	Marketing-Konzept 2011 .....	69
7.2	Aktivitäten des Marketingvereins.....	71
<b>8</b>	<b>Aussichten</b> .....	<b>72</b>

## **1 Einleitung**

In den vergangenen vier Jahre seit dem 3. Entwicklungsbericht (Stand 31.12.2007) hat sich die Überseestadt sowohl hinsichtlich der privaten Investitionen und der öffentlichen Erschließung als auch inhaltlich deutlich weiterentwickelt (vgl. 2).

Während im 3. Entwicklungsbericht noch mit vielen Plänen und Visualisierungen gearbeitet wurde, können viele der Projekte heute vor Ort oder auf Luftfotos betrachtet werden. Hier nur einige Beispiele: In der Hafenvorstadt wurde im Bereich „Am Weserterminal“ nach voraus laufender Erschließung der Weser Tower errichtet und betont heute als Leuchtturmprojekt den Beginn der Überseestadt aus der Innenstadt kommend. Mit Realisierung des Hilde-Adolf-Parks und den begleitenden Straßen wurde die Struktur für die Erschließung der zentralen Hafenvorstadt gelegt.

Als wesentliche private Investition im Bestand wurde von der Fa. Siedentopf das ehemalige Verwaltungs- und Produktionsgebäude von Eduscho vollständig umgenutzt und bietet heute auf rd. 41.700 m<sup>2</sup> Bürofläche Platz für ca. 2.300 Arbeitsplätze.

Nach erfolgter Umgestaltung des Kopfs des Europahafens wird derzeit die Nordseite vollständig neu strukturiert. Wie in vielen Teilen der Überseestadt entstehen hier die privaten Investorenprojekte und die öffentliche Erschließung zeitgleich, was die sehr dynamische Entwicklung des Gebiets insgesamt widerspiegelt. Im Bereich des Europahafens stehen derzeit nur sehr wenige frei vermarktbar Flächen zur Verfügung.

Neben den privaten und öffentlichen Bauprojekten konkretisierte sich auch die inhaltliche Entwicklung. Hinsichtlich der Etablierung von Wohnnutzung in der Überseestadt konnte eine einvernehmliche Regelung mit den gewerblich-industriellen Bestandsunternehmen erzielt werden, die auch national Beachtung gefunden hat. Im Bereich des Europahafens wurden die ersten Wohnbauprojekte realisiert und bereits bezogen (vgl. 2.2). Für diese Projekte wurde die Architektur mehrheitlich mittels kleiner, konkurrierender Verfahren gefunden. Die dadurch erlangte Gestaltqualität trägt wesentlich zur Profilbildung der Überseestadt bei, daher sollen weiterhin für wesentliche Bereiche konkurrierende Verfahren von und mit den Investoren durchgeführt werden. Zwischenzeitlich gibt es auch Überlegungen, Wohnen auf dem Wasser zu realisieren, hier wird zurzeit die Realisierbarkeit überprüft.

Bei den neu angesiedelten Unternehmen ist eine gewisse Konzentration in den Bereichen Kultur- und Kreativwirtschaft (vgl. 2.1) und regenerative Energien (vgl. 2.3) festzustellen. Diese Branchen sollen auch künftig weiter unterstützt werden.

Neben den harten Standortfaktoren gab es auch bei der Etablierung der Überseestadt als Veranstaltungsraum große Fortschritte. Insbesondere in den Bereichen am Kopf des Europahafens sowie am Speicher XI und dem BLG-Forum wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Veranstaltungen durchgeführt, die sich mittlerweile im bremischen Veranstaltungskalender etabliert haben. Mit dem evangelischen Kirchentag im Mai 2009 und der zentralen Veranstaltung zum 20. Tag der Deutschen Einheit am 3. Oktober 2010 war die Überseestadt ein zentraler Ort für diese beiden Großveranstaltungen (vgl. 3.1). Dieses Potential soll weiter ausgebaut werden.

Im Frühjahr 2010 hat sich der Überseestadt-Marketing e.V. gegründet. Er soll Einzelhändler und Gewerbetreibende vor Ort unterstützen sowie neue Kunden und Besucher für die ansässigen Unternehmen, Institutionen, Einzelhändler und Kultureinrichtungen gewinnen. Hierzu nutzt er insbesondere die Instrumente Anzeigenschaltung, Flyer und Events und wirbt dafür bei den entsprechenden Zielgruppen, vor allem im Bremer Raum.

Um hier ein abgestimmtes Vorgehen zu ermöglichen und die Potentiale der Überseestadt für den Tourismus weiter ausschöpfen zu können, wurde ein Tourismuskompass erarbeitet, dessen Bausteine in Zukunft umgesetzt werden sollen (vgl. 3). Ein weiterer Baustein zur Qualifizierung der Überseestadt ist die gezielte Einbindung von Kunst im öffentlichen Raum in die städtebauliche Entwicklung (vgl. 3.3).

## **2 Inhaltliche Weiterentwicklung**

### **2.1 Standort für Kultur- und Kreativwirtschaft**

In den zurückliegenden 12 Jahren hat sich die Überseestadt zu einem bedeutsamen Standort für die Kultur- und Kreativwirtschaft (KKW) in der Region entwickelt (vgl. Abb. 2). Der Ausgangspunkt hierfür war die Sanierung und der Umbau des Speichers XI, mit immerhin ca. 32.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, und der Einzug der Hochschule für Künste (HFK) in das ca. 400m lange Gebäude. Die zentrale Lage des Speichers XI mit den jungen Studierenden bildet die Quelle des Kreativen Nachwuchses direkt vor Ort.

Das KKW-Unternehmen Gruppe für Gestaltung GmbH hat mit dem Umbau der alten Feuerwache gezeigt, dass auch unternehmerisches Potential vorhanden ist und eine erste Immobilie geschaffen, in der eine Vielzahl von kreativen Unternehmen arbeitet. Es folgten der Umbau und die Umnutzung der Stauerei und der Energieleitzentrale mit dem BLG-Forum in unmittelbarer Nähe. Ein erster Nukleus war entstanden.

Die damals noch sehr niedrigen Mieten zogen viele Gründer und junge Unternehmen in die Überseestadt. Insbesondere in der Stauerei, dem Speicher I und rund um den Europahafen fanden Unternehmen ein neues Wirkungsfeld. Insbesondere Unternehmen aus der Kultur- und Kreativwirtschaft haben die Potentiale der Überseestadt als neuen, attraktiven Standort mit Hafenflair als erstes entdeckt und mit ihrer „Pionierarbeit“ zur Belebung und weiteren Qualifizierung der Überseestadt beigetragen.

Mittlerweile haben sich die Mieten deutlich nach oben entwickelt und die Struktur der kreativen Unternehmen hat sich ein wenig gewandelt. Viele kleine haben die Überseestadt wieder verlassen und sind durch größere und etablierte Unternehmen ersetzt worden. Dazu zählen z. B. die Internet-, Designagenturen und Architekturbüros HMMH, Artundweise, Interwall, Moskito, GfG, Gerlach/Schneider +Partner.

In der Nachfolge zu den sehr schnell vermieteten Bestandsflächen mit einfachem Ausbaustandard, folgten Mietinteressenten aus der Kultur- und Kreativwirtschaft, die auch deutlich höhere Mieten für Büro- und Gewerbeflächen zu zahlen bereit waren.

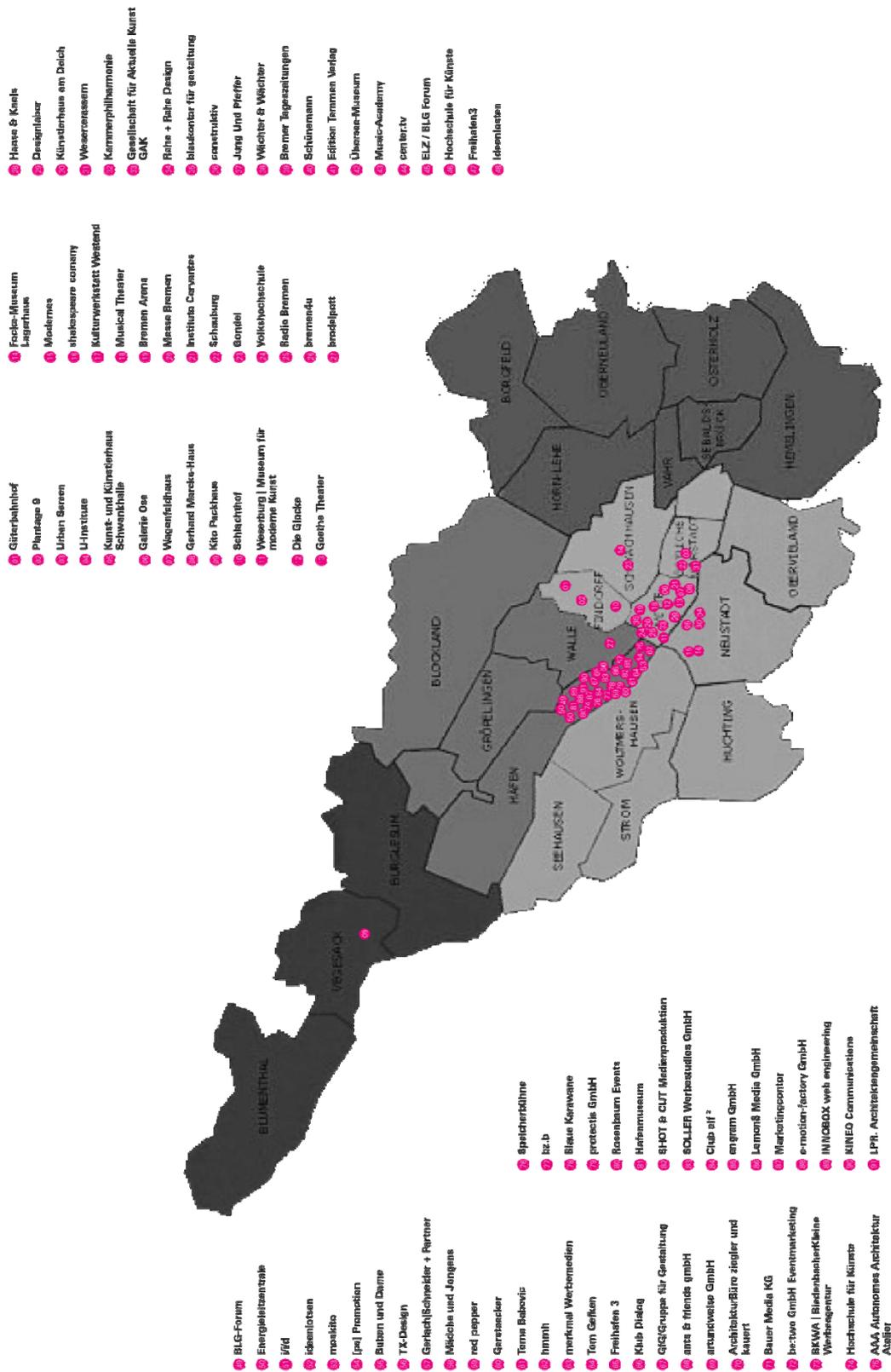


Abb. 1 Standorte der Kultur- und Kreativwirtschaft in Bremen (Stand: 2011)

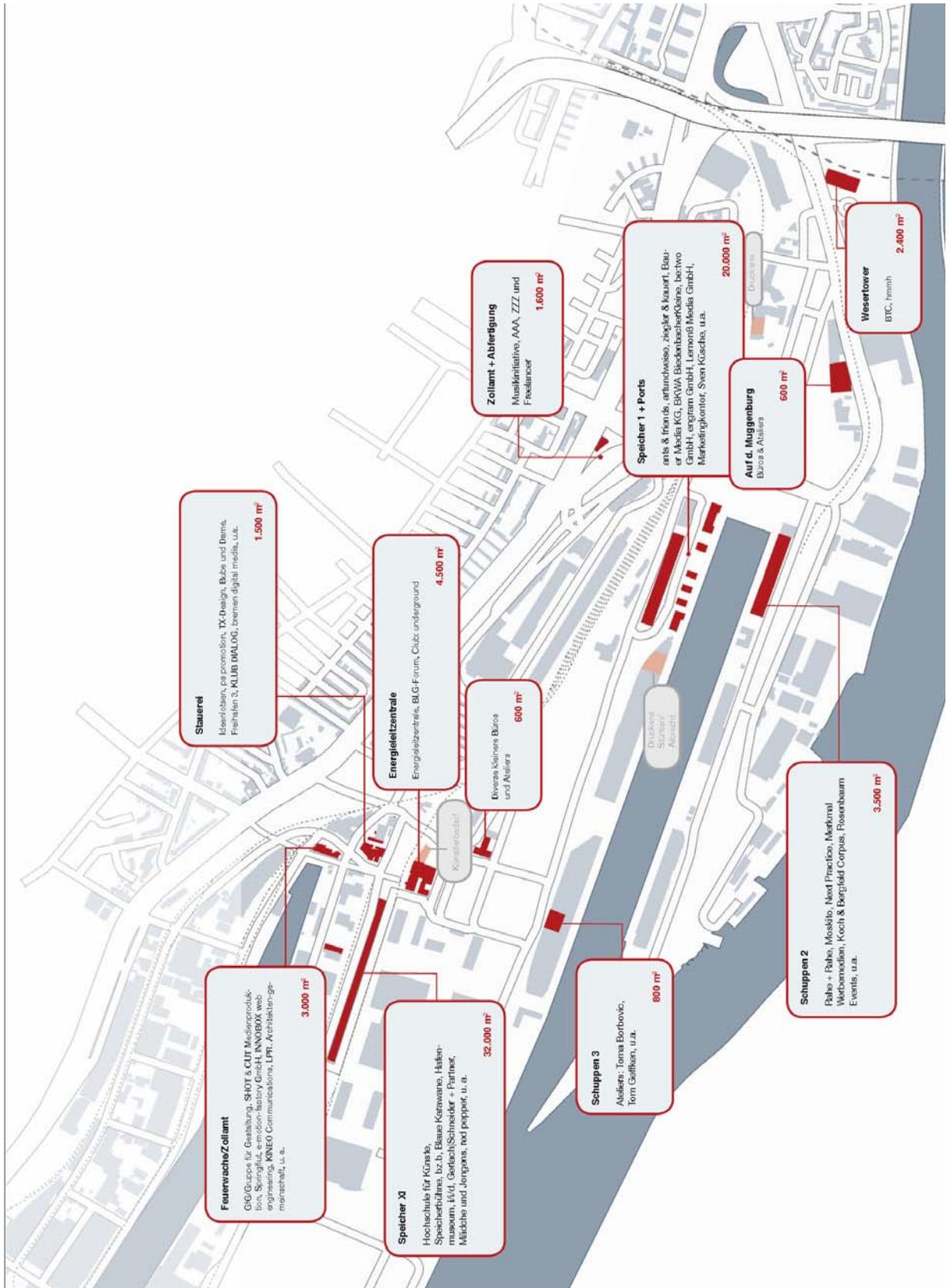


Abb. 2 Standorte der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Überseestadt (Stand: 2011)

Dies führte wiederum zu einem höheren Ausbaustandard in den noch verfügbaren historischen Bestandsgebäuden und analog zu einer Anhebung der Mieten in diesem Gebäude-

segment auf das Niveau von einfach ausgestatteten Neubauf Flächen in Innenstadtlagen. Erste Neubauten von Bürogebäuden mit Einzelhandelsflächen entstanden parallel. Bürohochhäuser und Angebote für Mietflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> aufwärts wurden geplant und zum Teil realisiert. Die von der Kultur- und Kreativwirtschaft genutzten Gewerbeflächen in der Überseestadt dürften mittlerweile eine Größenordnung von ca. 80.000 - 100.000 m<sup>2</sup> erreicht haben.

Die Entwicklung und die damit einhergehende Etablierung der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Überseestadt beruht auf einem gelungenen Zusammenspiel von Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Branchentrends und soziokulturellen Entwicklungen. Ohne das hohe Engagement und die Investitionsbereitschaft der Bauträger wäre diese Entwicklung wohl kaum in dieser Form zu Stande gekommen.

Als Alleinstellungsmerkmale und als Katalysator können zwei Standortfaktoren angesehen werden:

- Attraktive Mieten in historischen Gebäuden mit Industrie-Charme in Zentrumsnähe
- Eine spannende Mischung von aktiven Hafenbetrieben und Grundstücken an Wasserkanten oder in Wassernähe
- Zudem bietet die Überseestadt gerade in ihren historischen Gebäuden Raumpotentiale die im Neubaubereich zurzeit nicht vorhanden sind

Seit 2008 wird die Kultur- und Kreativwirtschaft intensiv vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in Zusammenarbeit mit der WFB unterstützt. Dazu zählen insbesondere die Vernetzung und die Professionalisierung der Akteure und die Sichtbarmachung ihrer Kompetenzen. Die regelmäßigen Netzwerkveranstaltungen des Klub Analog (heute Klub Dialog) führten die Akteure der Kreativwirtschaft in das BLG-Forum, das sich mittlerweile als ein Treffpunkt für die Kreativwirtschaft etabliert hat.

Mit der Einführung eines Programms zur Professionalisierung von KKW-Unternehmen („Ideenlotsen“) in der Überseestadt ist ein wesentliches Beratungsangebot entstanden, das mittlerweile von jährlich etwa 200 KKW-Unternehmen als erste Anlaufstelle angenommen wird. Ergänzt wird diese Institution durch die unternehmerische Initiative „Freihafen 3“, die Arbeitsmöglichkeiten in einem professionell betreuten Umfeld für Gründer der Kreativwirtschaft geschaffen hat.

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Büroraum ist weiterhin vorhanden und kann erfüllt werden, da die Bauträger eine hohe Investitionsbereitschaft an den Tag legen.

Ebenso besteht eine Nachfrage nach preiswerten und kleinteiligen Arbeitsräumen, sowie auch für Bürogemeinschaften und „Co-Working-Spaces“. Hier sind zurzeit noch keine ausreichenden Angebote vorhanden. Insbesondere die Bereitstellung von „Co-Working-Spaces“, also die flexible und kostengünstige Bereitstellung von Arbeitsplätzen und Infrastruktur (IT- und Büroinfrastruktur, Besprechungsräume), wird in der Branche als wichtig angesehen. Benötigt werden offene, flexible und kollaborative Arbeitsorte, die als Inkubationsplattform für Netzwerke, Innovation und Produktion dienen. Die WFB unterstützt

diese Nachfrage durch Vermittlung von Kontakten zwischen den Immobilienbesitzern und den Akteuren der Kreativwirtschaft sowie durch deren inhaltliche und fachliche Begleitung und Beratung.

Die WFB arbeitet an einer verstärkten Vermarktung und Sichtbarmachung der Kultur- und Kreativwirtschaft in der Überseestadt. Obwohl insbesondere im räumlichen Umfeld des Speichers XI, der Stauerei, der Feuerwache und des Europahafens eine Vielzahl von Unternehmen der Kreativwirtschaft angesiedelt wurde, ist dies für Externe nicht sofort erkennbar.

Ein Ansatz könnte aus dem Projekt „Alligator“ erwachsen. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs wurde nach einem Gebäude auf einer Fläche im unmittelbaren Umfeld des Speichers XI gesucht, das über die Flexibilität verfügt, bedarfsgerecht neue Arbeitsräume (Ateliers, Büros, Werkstätten) für die Kreativwirtschaft zur Verfügung zu stellen.

Ferner kann die nachhaltige Förderung der Musikszene mit Veranstaltungs- und Proberäumen sowie Beratungsangeboten (Unternehmensgründung, Vermarktungsstrategien etc.) und die Entwicklung von interessanten Räumen für Konzerte am Standort Überseestadt nachhaltige Impulse auch für die Gesamtentwicklung des Quartiers geben. So hat z.B. das Autonome Architekten Atelier (AAA) mit dem Aufbau der „Abfertigung“ ein erstes Highlight bei der Nutzung von Altimmobilien durch die Kreativwirtschaft gesetzt. Im Zuge der darüber hinausgehenden Ideen rund um das Zollamt konnte die Musikszene Bremen einen guten Boden finden, um gemeinsam mit politischer Unterstützung die Proberaumsituation in Bremen entscheidend zu verbessern und das Netzwerk der Musiker aufzubauen.

Es könnte sich eine Szene entwickeln, die von der Produktion (Studios) über den Vertrieb (Verlage etc.) und Auftrittsmöglichkeiten (Orte, die auch größere Sonderveranstaltungen und Festivals ermöglichen) die gesamte Wertschöpfungskette des Popmusikbereichs abbildet. Das Übersee-Festival wäre in diesem Sinne ein erstes Signal.

Gleichzeitig gibt es noch ungenutztes Potential in Bezug auf die Belebung des Ortsteils, das für die Entwicklung als Kreativwirtschaftsstandort von großer Bedeutung ist. Mehr Möglichkeiten Wohnen und Arbeiten zu verbinden sowie auch die Freizeit zu gestalten (z.B. durch Gastronomie und Events) können diese Entwicklung unterstützen. Dabei zeigt die Umnutzung von Bestandsimmobilien, wie dem Schuppen 1, dass die historischen Gebäude sehr gut flexibel und vielseitig nutzbar sind. Insbesondere für die Kreativszene sind solche Raumkonzepte gut geeignet. Zudem tragen sie die Identität des Ortes in sich und können gefüllt mit neuen Nutzungen wesentlich das Bild der Überseestadt prägen. Die Ansiedlung von kulturell nutzbaren Schiffen oder temporären Architekturen sind ebenfalls angedachte Maßnahmen, die aber nur ergänzend zu einer konzeptionell durchdachten und innovativen Gebäudelösung zu betrachten sind.

Die derzeit vorhandene Heterogenität der Mieter in der Überseestadt, stellt eine authentische, meist kleinteilige und wirtschaftlich stabile Nutzungsstruktur dar. So gilt es für die Zukunft zu berücksichtigen, dass nicht nur ein Flächenzuwachs an Büro- und Werkraum im gehobenen Preissegment erfolgt, um die bestehenden Qualitäten wie Vielfalt, Innovation und Lebendigkeit in dem neu entstehenden Stadtteil weiterhin zu unterstützen, Zusätzlich stellen insbesondere die Wasserlagen und die vorhandenen historischen Be-

standsgebäude, wie u.a. der Schuppen 3, die Schuppen auf der Südseite des Europahafens, die ehemalige Tabakbörse, das Gelände an der Rickmers Reismühle, Altbauten auf dem Kaffee Hag Gelände und das Gebäude von Reidemeister und Ulrichs, mittel- bis langfristige Entwicklungspotentiale dar. Eine enge Mischung und Erweiterung der bestehenden Gebäude mit Neubauten für innovative Arbeits-, Kommunikations- und Wohnwelten kann die vorhandene Angebotspalette an Flächen in der Überseestadt für die Kultur- und Kreativwirtschaft sinnvoll ergänzen.

Die Überseestadt hat die Chance ein Leuchtturmprojekt der Kultur- und Kreativwirtschaft zu werden, wenn die vorhandenen guten Ansätze der Entwicklung und Weg begleitenden Maßnahmen der Wirtschaftsförderung Bremen gesichert und weiter entwickelt werden. Entscheidend bleibt, wer die Gebäude und die angebotenen Strukturen und Instrumente

angepasst und wirtschaftlich erfolgreich nutzen kann und will. Um diese kreativen Menschen und Unternehmer muss geworben werden, mit Freiräumen, Kultur- und Beratungsangeboten, günstigen und attraktiven Mietflächen und Offenheit.

## **2.2 Wohnen in der Überseestadt**

Die Frage der Eignung der Überseestadt für eine Wohnnutzung wurde aufgrund ihrer Lage innerhalb der Stadt, d. h. der Nähe zur Innenstadt und der Lage am Wasser, immer positiv gesehen. So wurde im Jahr 2003 im Masterplan der Überseestadt Bremen das Wohnen für die Bereiche des Überseeparks, der Wasserlagen am Europahafen, der Hafenvorstadt und der Bogenstraße festgelegt. Diese Standorte wurden unter der Prämisse des Bestandschutzes und der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbe als geeignet erachtet.

Mit dem Bebauungsplan 2335 für das Quartier Überseepark wurde im Jahr 2007 erstmals die Möglichkeit einer Wohnbebauung geschaffen. Vorausgegangen waren umfangreiche Immissionsuntersuchungen (Lärm, Geruch, Feinstaub), rechtliche Bewertungen sowie Verhandlungen mit Vertretern der in der Initiative Stadtbremische Häfen e.V. (ISH) organisierten Bestandsunternehmen. Diese hatten die Befürchtung, in ihrer weiteren Entwicklung sowie dem derzeitigen Betrieb durch eine Wohnbebauung behindert zu werden<sup>1</sup>.

Im Bereich westlich des Schuppens 3 (Bebauungsplan 2381) wurden im Jahre 2008 die ersten Gebäude mit Miet- und Eigentumswohnungen erstellt. Das Unternehmen Justus Grosse GmbH hat hier auf einer Fläche von 1,8 ha im Projekt Weserufer (siehe Abb. 3) 155 Wohneinheiten und 70 Dienstleistungseinheiten erstellt. Derzeit entstehen im angrenzenden Entwicklungsbereich mit dem Projekt „Green Living“ 45 Wohneinheiten. Für einen Teil der Wohnungen konnten Preisbindungen im mittleren Segment vereinbart werden, so dass die Wohnungen auch für mittlere Einkommen attraktiv sind. Eine weitere Wohnbaufläche ist von der WFB ausgeschrieben und befindet sich in der Vermarktung, auch hier wird nicht geförderter Wohnraum im mittleren Preissegment entstehen.

---

<sup>1</sup> Die in dem Bebauungsplanverfahren gewonnenen Erkenntnisse und den Verhandlungen erzielten Ergebnisse sind die Grundlage für alle weiteren Bebauungsplanverfahren, die Wohnen festsetzen.



**Abb. 3 Wohnen am Weserufer**

Der Bebauungsplanbereich 2359 eröffnet die Möglichkeit eine sehr ausgefallene Wohnkonzeption für einen Teilbereich des Schuppens 1 zu realisieren. Hier werden 20 großzügige Wohnlofts mit Grundflächen von 160 – 300 m<sup>2</sup> erstellt, die mittels eines zentralen Aufzuges auch mit dem Auto erreichbar sind. Dafür wird im 1. Obergeschoss des Schuppens 1 eine Straße angelegt und das Dach des Gebäudes geöffnet, um Tageslicht in das obere Geschoss einfallen zu lassen.

Die Miet- und Eigentumswohnungen in der Überseestadt erfreuen sich einer hohen Nachfrage. Oft sind die Wohnungen schon vor der Erstellung vermietet oder verkauft. Die Flächen der Wohneinheiten sind sehr unterschiedlich gestaltet. Sie reichen von 41 m<sup>2</sup> großen Mietwohnungen bis zu 300 m<sup>2</sup> Wohnlofts im Schuppen 1 (Eigentumswohnungen).

Im Jahr 2012 soll die Bebauung der ersten Baufelder im Bebauungsplanbereich 2335 durch die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante beginnen. Hier werden durch die GEWOBA AG 85 Mietwohnungen und von der Justus Grosse GmbH 45 Eigentumswohnungen (siehe Abb. 4) erstellt.

Unter Berücksichtigung aller für das Wohnen geeigneter Flächen bietet die Überseestadt (ohne Südseite des Europahafens) das Potential für rd. 1.500 – 1.600 Wohneinheiten. Bei durchschnittlich 1,82 Einwohnern<sup>2</sup> pro Wohneinheit entspräche dieses 2.730 bis 2.912 Einwohnern.

<sup>2</sup> Statistisches Landesamt Bremen: Modellrechnung – Privathaushaltehalte. Online publiziert: [http://www.statistikbremen.de/bremendat/abfrage.cfm?tabelle=17491&netscape=ja&titelname=Breme nach Haushaltsgröße \(nur Stadt Bremen\) n%20Infosystem](http://www.statistikbremen.de/bremendat/abfrage.cfm?tabelle=17491&netscape=ja&titelname=Breme nach Haushaltsgröße (nur Stadt Bremen) n%20Infosystem) (Stand: 19. Juli.2012).



**Abb. 4 Strandhäuser, Justus Grosse**

Die WFB plant im Jahr 2013 u. a. eine weitere Ausschreibung im Bereich westlich des Schuppens 3, sowie die erste Ausschreibung für den Bereich nördlich der Konsul-Smidt-Straße sowie nördlich des Hilde-Adolf-Parks. Hier sollen größtenteils moderne Bremer Häuser entstehen, die insbesondere durch die Nähe zu den weiteren Ortsteilen des Stadtteils Walle und den dort vorhandenen sozialen Einrichtungen (u.a. Schulen) besonders für Familien mit Kindern geeignet sind (vgl. Abb. 10).

Im Zuge der Etablierung von Wohnnutzungen in der Überseestadt hat sich gezeigt, dass das Angebot zu hochpreisigen Eigentums- und Mietwohnungsformen tendiert. Um der sozialen Polarisierung und sozialen Entmischung entgegenzuwirken und um Wohnraum für nicht so einkommensstarke Bevölkerungsschichten zu schaffen, sind aber auch attraktive, erschwingliche Wohnlagen zu entwickeln. Dies setzt einen preiswerten Wohnungsneubau und / oder Wohnungsbauförderung voraus, um unteren und mittleren Einkommensschichten ein Wohnen in der Überseestadt ermöglichen zu können.

Am Waller Wied, an der Nahtstelle zum Ortsteil Walle, wird gemeinsam mit der GEWOBA studentisches Wohnen und Wohnen in mittleren Preiskategorien entwickelt. Darüber hinaus hat die Stadtgemeinde als Eigentümerin von Grund und Boden Einflussmöglichkeiten auf die Vermarktungsbedingungen. Selbst formulierte Vergabekriterien sind neben dem Preis, Ansprüche an bauliche Qualitäten neuen Wohnraums (architektonische und ökologische Standards), sowie auf die Kostenentwicklung seitens des Endverbrauchers und die Nutzungsstruktur. So wurde bspw. aktuell ein u.a. wohnbaulich zu nutzenden Grundstücks im Bereich westlich des Schuppens 3 an einen Investor vergeben, der sich

vertraglich gebunden hat, fast ein Drittel der Wohnungen für Schwellenhaushalte entweder zu einem Preis von 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu veräußern oder für 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu vermieten.

Der Senat prüft zudem konkret, an welchen neu zu entwickelnden Wohnlagen Anteile von preiswertem Wohnen bevorzugt realisiert werden können. Hierzu bieten sich in den neu geplanten Wohngebieten nördlich der Konsul-Smidt-Straße sowie nördlich des Hilde-Adolf-Platzes Gelegenheiten, dabei ist der Einsatz von Mitteln des sozialen Wohnungsbaus geplant.

Darüber hinaus plant die „Blaue Karawane“ an der Hafenkante das Wohnprojekt „Blau-Haus“. Dort soll gemischtes Wohnen mit Barrierefreiheit, für behinderte und nicht-behinderte Menschen, für Studenten und Nicht-Studenten, wohlhabendere und ärmere Menschen sowie für Alt und Jung realisiert werden.

### **2.3 Regenerative Energien**

Bereits in 2002 gab es im Umfeld des Holz- und Fabrikenhafens eine durch die dort ansässigen Unternehmen getragene Initiative zur Entwicklung einer „Energiemeile“. Die Überseestadt ist neben dem Technologiepark und der Airport-Stadt ein wesentlicher Standort in Bremen für Unternehmen aus dem Bereich der regenerativen Energien. Bereits heute haben sich diverse Unternehmen aus dem Bereich der erneuerbaren Energien für einen Standort in der Überseestadt entschieden. Das Spektrum der angesiedelten Unternehmen reicht von kleinen Ingenieur- und Consultingbüros bis zu großen Keyplayern der Branche. Den Schwerpunkt bilden dabei Unternehmen aus dem Bereich der Windenergie. Aber auch für Themen wie Photovoltaik, Biogas und innovative Energiekonzepte gibt es spezialisierte Firmen in der Überseestadt.

In 2007/2008 ist es mit Unterstützung der WFB gelungen das europäische Schulungszentrum der Siemens Windpower in Bremen anzusiedeln. Siemens Wind Power hat vom Projektentwickler Justus Grosse gegenüberliegend vom Landmarktower einen Neubau angemietet. Aktuell wird allerdings seitens des Unternehmens eine Standortverlagerung aus Bremen heraus geprüft. Ende 2010 hat die Adler Solar Services, ein Dienstleister rund um den Themenbereich Photovoltaikanlagen, ebenfalls im Gebiet nördlich des Europahafens mehrere hundert Quadratmeter Bürofläche angemietet und ihren Hauptsitz nach Bremen verlegt. In 2011 wurden größere Lagerflächen im Schuppen 3 an die Fa. Unicon vermietet, die dort hauptsächlich Lagerlogistik für Photovoltaikanlagen betreibt.

Die herausragenden Projekte im Bereich der regenerativen Energien in 2011 stellen allerdings die Neubautscheidungen der Unternehmen Reetec und WPD in der Überseestadt dar. Die Fa. Reetec hat in 2011 ein ca. 11.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück von der WFB erworben und baut eine komplett neue Firmenzentrale mit Büro- und Hallenkapazitäten für rd. 140 Mitarbeiter. Die neue Firmenzentrale soll im Frühjahr 2013 bezogen werden.

Die WPD ist der größte Windparkbetreiber in Deutschland. Das Unternehmen hat von der Firma Kellogg ein ca. 10.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück gekauft, um dort ihren Firmensitz zu errichten. In den neuen Gebäudekomplexen der WPD werden zukünftig ca. 250 Menschen arbeiten.

Im Juli 2010 ist auf den Dachflächen des Großmarktes eine 50.000 m<sup>2</sup> große Solaranlage errichtet worden, die rund ein Megawatt Strom pro Jahr produziert und ins öffentliche Netz einspeist. Das entspricht einer eingesparten Kohlendioxid-Menge von etwa 900 Tonnen pro Jahr, oder bildlich formuliert: Einem Güterzug mit sieben Waggons voller Steinkohle.<sup>3</sup>

## 2.4 Nutzung der Wasserflächen im Europahafen

Die Wasserflächen im Europahafen mit seiner Länge von rd. 1.500 m und Breite von rd. 100 m bieten ein außerordentliches Potential zur Belebung der Überseestadt. Im Kopfbereich wurde im Sommer 2011 die Marina mit einer ca. 75 m langen städtischen Pontonanlage sowie einer 100 m langen privaten Steganlage für Sportboote in Betrieb genommen. Der städtische Teil ist größeren Einheiten (ab 17 m) vorbehalten und auch als Anleger für die Flotte von Hal Över vorgesehen (vgl. Abb. 5).



**Abb. 5 Foto der Marina Europahafen**

Für die weitere Nutzung des Hafens sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- Um die Einfahrt zum Europahafen zu ermöglichen, ist eine Nutzung auf der Nordseite nur östlich des geplanten Anlegers in Höhe der Firma Nehlsen möglich,
- die geplante Brücke in Höhe zwischen Schuppen 3 und Schuppen 1 (siehe hierzu Abb. 28 ),
- die vorhandene Marina in Höhe des Speichers I sowie
- eine Fläche für eine Wasserbühne vor Kopf des Europahafens.
- Zudem muss in der Mitte eine ausreichend breite Fahrrinne frei bleiben.

<sup>3</sup> Quelle: [http://www.grossmarkt-bremen.de/a02\\_Frische\\_und\\_Greentec.html](http://www.grossmarkt-bremen.de/a02_Frische_und_Greentec.html)

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen wurden in einer Arbeitsgruppe aus Vertretern des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, des Senator Umwelt, Bau und Verkehr – Bereich Stadtplanung sowie der WFB folgende Nutzungen vorgesehen:

- Auf der Nordseite, die durch die Ausrichtung nach Süden besonders attraktiv ist, wird eher eine durchgängige Nutzung gesehen. Dabei sollen die Lebendigkeit und die kompakte Nutzung von Osten nach Westen abnehmen, so dass Wohnen auf dem Wasser eher im westlichen Teil vor Schuppen 3 angesiedelt werden sollte.
- Abgesehen vom Hafenkopf (Schuppen 2) ist auf der Südseite eher eine punktuelle Belegung insbesondere mit historischen Schiffen vorzusehen.

Unter Zugrundelegung dieser Rahmenbedingungen und Festlegungen können die Nutzungen wie folgt im Europahafen verortet werden (Abb. 6). Dabei gibt es den nachfolgend dargestellten Sachstand zur Umsetzung:

- Wohnen auf dem Wasser  
Hierfür wird eine ca. 300 m lange Fläche auf der Nordseite in Höhe Schuppen 3 als geeignet bewertet. Voraussetzung ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll. Derzeit werden die notwendigen immissionsrechtlichen Untersuchungen hierfür durchgeführt und die Marktakzeptanz eruiert. Der Bebauungsplan muss die künftige Nutzung des Schuppens 3 mit berücksichtigen und von daher die Wohnnutzung auf der Wasserfläche und den Schuppen 3 umfassen. Die Wohnnutzung wird nach Planreife des Bebauungsplans ausgeschrieben.
- Hotelschiffe, Restaurantschiffe, Büroschiffe  
Ebenfalls auf der Nordseite in Höhe des Schuppens 1 ist eine Nutzung für Hotel-, Restaurantschiffe (hierunter fallen auch entsprechende Häuser auf Pontons) sowie andere Freizeiteinrichtungen und ggf. Angebote für Büros vorgesehen. Auch hierfür ist das erforderliche Baurecht zu schaffen. Das Verfahren soll kurzfristig eingeleitet werden.
- Historische Schiffe  
Auf der Südseite sollen beginnend ab dem Schuppen 2 größere Historische Schiffe unabhängig von der Nutzung einen Liegeplatz finden. Als Nutzungen kämen Museumschiffe sowie historische Schiffe mit einem Restaurant oder Hotel an Bord in Frage. Gemeinsam mit der Bremer Tourismuszentrale, dem Marketingverein Überseestadt und der WFB wird nach geeigneten Schiffen gesucht.
- Badeschiff  
Ein besonderes Highlight könnte durch die Errichtung eines Badeschiffes insbesondere in Verbindung mit Hotel- oder Restaurantschiff entstehen. Geeignete Liegeplätze wären auf der Nordseite bzw. alternativ am Wendebecken des Europahafens.
- Seebühne  
Bei verschiedenen Veranstaltungen in der Überseestadt wurde am Kopf des Europahafens eine Bühne auf dem Wasser nachgefragt. Nach den bislang vorliegenden Erfahrungen mit den Veranstaltungen vor der Waterfront werden die Errichtung und die Unterhaltung einer stationären Bühne aufgrund der hohen Kosten kritisch gesehen. Eine

Planung hierfür wird aktiv nicht betrieben. Um sich dennoch die Möglichkeit offen zu halten, soll ein entsprechender Platz freigehalten werden.

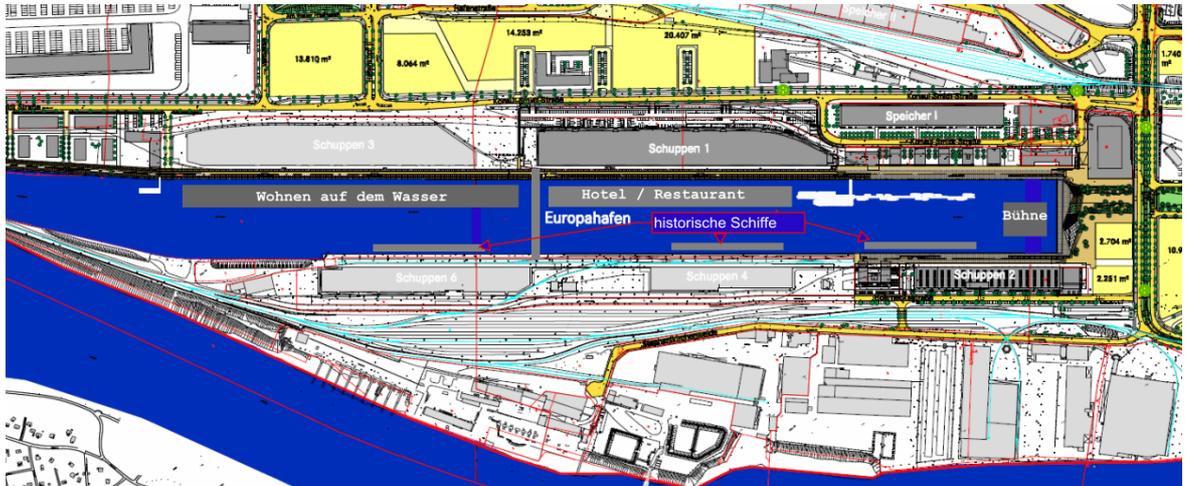


Abb. 6 Nutzungen im Europahafen

## 2.5 Welche Bedeutung hat der Einzelhandel

Der Einzelhandel macht die Überseestadt interessant, lebendig und ergänzt die Vielfältigkeit der Restaurants, Cafes und Veranstaltungen. Er ist nötig um die Überseestadt individuell zu gestalten und dient gleichzeitig der allgemeinen Versorgung der Bewohner und Angestellten in dem jeweiligen Bereich. Der Einzelhandel trägt damit einen großen Teil dazu bei, dass die Überseestadt als Arbeits- und Wohnstandort attraktiv wird.

Die Fragestellung der Einzelhandelsverdichtung sowie die generelle Ansiedlung von Einzelhandel sind immer im Zusammenhang mit dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Freien Hansestadt Bremen zu sehen. Hier ist folgendes zum Standort Überseestadt festgehalten:

*„Die Attraktivität der Überseestadt als Einzelhandelsstandort wird derzeit auch durch zahlreiche Ansiedlungsanfragen untermauert. Im Spannungsfeld zwischen Innenstadt, dem Sonderstandort Waterfront im benachbarten Stadtteil Gröpelingen sowie den Stadtteilzentren der Umgebung ist hier zukünftig eine zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung anzustreben, die sich auch an den geplanten Entwicklungen (u. a. hinsichtlich der Zahl der Wohnnutzungen) im Stadtteil orientiert.“<sup>4</sup>*

Folglich wird für die Überseestadt im kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept der Freien Hansestadt Bremen bislang kein Einzelhandels- bzw. Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Am Kopf des Eurohafens hat sich gleichwohl durch den vorhandenen Einzelhandel bereits ein Nahversorgungsangebot in der Überseestadt entwickelt. Mit einer weiteren Bebauung werden an dieser Stelle weitere Einzelhandelsflächen hinzukommen.

Der zurzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan 2409 sieht für den Bereich Überseestadt, dem eine besondere städtebauliche Funktion in der Verbindungsachse Waller Stieg / Europahafen zukommt, eine große Passage mit Plätzen vor. Hier soll diese städtebauliche

<sup>4</sup> Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept, Seite 4

Situation genutzt und Einzelhandelsgeschäfte mit jeweils bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden.

Für die weitere Entwicklung der Überseestadt soll ein Einzelhandelskonzept erarbeitet werden. Dieses Konzept soll die Innenstadt, die umliegenden Stadtteilzentren und die Entwicklung der bestehenden sowie zukünftigen Beschäftigten und Einwohner beleuchten und den Standort Überseestadt auf weitere Verdichtung des Einzelhandels bzw. besondere Formen des Einzelhandels (z. B. Stilwerk, Factory Outlet für bremische Produkte) prüfen. Hierbei sollen die Ergebnisse des in Arbeit befindlichen Konzeptes „Bremer Innenstadt 2020“ Berücksichtigung finden, so dass eine Beauftragung erst im Anschluss an die Erstellung der Innenstadtkonzeption erfolgen kann.

## **2.6 Standort für „normale“ Gewerbebetriebe**

Für die Revitalisierung des Gebietes als Quartier im ganzheitlichen Sinne und um die bestehenden erheblichen Bedarfe abdecken zu können, ist es neben den vielfältigen alten wie neuen Nutzungsmöglichkeiten von enormer Wichtigkeit, dass das „normale“ nicht-störende Gewerbe auch seinen Platz in der Überseestadt findet. Neben der Festigung der im Bestand befindlichen Gewerbebetriebe und der neu angesiedelten Dienstleistungsbetriebe liefert der im Verfahren befindliche Bebauungsplan 2409 (entlang der Konsul-Schmidt- Str., wasserabgewandte Seite) die Basis für die Ansiedlung solcher Unternehmen. Hier sollen kleinere bis mittlere Betriebe die Möglichkeit erhalten, ihre Gewerbehal- le mit kleinerem Büroteil umzusetzen. Erste in der Verhandlung befindliche bzw. bereits umgesetzte Vorhaben bestätigen diese Sichtweise. Auf die inhaltliche und optische Einfü- gung solcher Betriebe in das Umfeld des neuen Quartiers wird größten Wert gelegt (vgl. S. 38 - 41)

## **3 Kunst / Kultur / Veranstaltungen**

### **3.1 Die Überseestadt als Veranstaltungsraum**

Die rasante und dynamische Entwicklung der Überseestadt Bremen hat besonders in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass der Standort zunehmend auch als Erlebnisraum wahrgenommen wird. Dazu trägt unter anderem das inzwischen vielfältige Angebot an Veranstaltungen und Events in der Überseestadt bei. Sie bringen Menschen in die Über- seestadt und beleben den Standort. Insbesondere durch einen Besuch und eine damit ver- bundene tatsächliche Erfahrung wird aus der eher abstrakten Marke Überseestadt auch ein emotionales Erlebnis.

Besonders publikumswirksame Veranstaltungen sind geeignet, eine breite Öffentlichkeit zu erreichen und die „Überseestadt Bremen“ auch überregional zu transportieren. Sie sor- gen für Medieninteresse und hohe Aufmerksamkeit und sind wichtige Bausteine für eine erfolgreiche Standortentwicklung. Das spiegelt sich auch in den entsprechend hohen Zugriffszahlen auf den Veranstaltungsseiten unter [www.ueberseestadt-bremen.de](http://www.ueberseestadt-bremen.de) wieder. Jedoch nicht nur national wirksame Veranstaltungen wie bspw. der Kirchentag 2009 sowie der Tag der Deutschen Einheit 2010 sind wichtig für eine erfolgreiche Standortentwick- lung. Auch kleinere, regional bezogene regelmäßig stattfindende Musik-, Sport-, Kultur- oder Quartierveranstaltungen motivieren nicht nur ein beachtliches Publikum sondern

stärken darüber hinaus die Identifikation und Verbundenheit der ansässigen Unternehmen sowie der Bewohner mit dem eigenen Standort.

Darüber hinaus sind Veranstaltungen geeignet, Synergieeffekte sinnvoll zu nutzen. Mit einer Beteiligung an beliebten und publikumswirksamen Veranstaltungen in Form von Eigenpräsentationen, Logobeteiligungen, Bannerwerbung etc. wird die Marke „Überseestadt Bremen“ transportiert, der regionale Gedanke vermittelt und die Gemeinschaft gestärkt.

Insofern haben Veranstaltungen nicht nur eine „touristische“ Komponente. Sie tragen aktiv zur Standortentwicklung bei, was wiederum die Argumentation gegenüber ansiedlungsinteressierten Unternehmen, Investoren und Projektentwicklern in den Standort Überseestadt zu investieren, unterstützen kann. Ferner unterstützen Veranstaltungen und Events die Vernetzung der Überseestadt mit den angrenzenden Stadt- und Ortsteilen.

Die Tatsache, dass sich immer mehr Veranstaltungen in der Überseestadt etablieren zeigt, dass der Standort auch bei Veranstaltern sehr beliebt ist. Zunehmende überregionale Unternehmensanfragen nach Räumlichkeiten für Firmenveranstaltungen, Präsentationen, Seminare oder Betriebsfeiern belegen, dass die Überseestadt auch über die Grenzen Bremens hinaus an Bekanntheit und Beliebtheit gewinnt. Hier spielen auch die guten Verkehrsverbindungen einerseits zu Land – und seit Inbetriebnahme der neuen Marina Europahafen – auch zu Wasser eine zentrale Rolle.

Neben den u.a. regelmäßig im BLG-Forum und in der Speicherbühne stattfindenden Veranstaltungen und den Bremer Hochschultagen der HfK haben sich auf den Außenflächen der Überseestadt seit einigen Jahren unterschiedliche Musik-, Sport-, Kultur- und Quartiersveranstaltungen etabliert. Hier sind die Lenz-, Speicher- und Herbstmärkte am Speicher XI zu nennen, der Weser-Wege-Fährtag, die Veranstaltungen des Musikfestes Bremen, das Überseefestival und der ÜberseeTörn. Seit 2010 ist die Bremen Challenge hinzugekommen. In 2012 sind neben der bereits durchgeführten Hafentrifft „Golden City“ noch zwei weitere Veranstaltungen geplant: das Urban Art Festival und der Überseestadt-Triathlon.

Wie schwierig es ist, größere Openair-Veranstaltungen über mehrere Tage durchzuführen, zeigt das Beispiel des Duckstein-Festivals. Nach dem in den Jahren 2010 und 2011 versucht wurde, Besucher auch bei schlechtem Wetter für ein anspruchsvolles Programm zu interessieren, hat der Veranstalter für 2012 abgesagt. Das wirtschaftliche Risiko war zu groß.

Mittel- bis langfristiges Ziel ist es, einen Pool an erfolgreichen und publikumsstarken Veranstaltungen aber auch an beliebten Quartiersveranstaltungen in der Überseestadt aus den unterschiedlichen Bereichen zu etablieren.

### **3.2 Tourismuskompass**

Zielsetzung für die Entwicklung der innerstädtisch gelegenen Überseestadt ist eine nutzungsverträgliche Mischung von Gewerbe, hafenorientierten Unternehmen, Kultur, Freizeit und Wohnen. Damit soll die regionale Wirtschaftsstruktur verbessert und das gesamtwirtschaftliche Wachstum gestärkt werden. Dabei ist im Laufe der vergangenen Zeit im-

mer intensiver die Frage des touristischen Potentials der Überseestadt in den Fokus gerückt. Mit der attraktiven Wasserlage, der Innenstadtnähe und der verkehrlich guten Anbindung bietet die Überseestadt grundsätzlich günstige Voraussetzungen zur Ergänzung des touristischen Angebots Bremens.

Die WFB hat deshalb im Jahr 2010 die ift-Freizeit- und Tourismusberatung GmbH beauftragt, die touristischen Potentiale der Überseestadt zu ermitteln und ein umsetzungsorientiertes Konzept zu erarbeiten, das konkrete Projektideen und entsprechende Standorte in der Überseestadt beinhaltet, aber auch mögliche Fehlentwicklungen aufzeigen soll und damit eine Grundlage für die weitere Akquisition von Investoren und Betreibern sein soll.

In zwei Workshops wurden die Ideen der ift-Freizeit- und Tourismusberatung vorgestellt, diskutiert und bewertet. An den Workshops haben Vertreter des Wirtschafts- und Bauresorts, der BTZ, der DeHoGa, der Handelskammer, des Großmarktes Bremen sowie ausgewählte touristische Leistungsträger mit besonderen Bezügen zur Überseestadt und zu maritimen Angeboten teilgenommen. Die Workshopergebnisse und die dort erarbeiteten Bewertungen der einzelnen Projekte und Standorte sind in den Bericht eingegangen. Damit ist der Tourismuskompass Überseestadt eine Leitlinie, die im Grundsatz breit abgestimmt und erörtert ist. Die Kurzfassung des Berichtes befindet sich in der Anlage 1.

Die verschiedenen touristischen Projektideen wurden gemäß der touristischen Marketingstrategie der Bremer Touristik Zentrale (BTZ), den sogenannten Basiswelten „*Bremen historisch, Bremen innovativ, Bremen maritim und Bremen lebendig*“ zugeordnet. Somit ist sichergestellt, dass die Tourismusprojekte der Überseestadt in die Vermarktungsstrategie der BTZ eingebunden sind. Die BTZ bietet seit kurzem bei Ihren Stadtführungen mit dem E-Bus („Mini“-Bus) standardmäßig eine Route durch die Überseestadt an. Dieses Angebot findet großen Zuspruch. Weiter bietet ein Privatanbieter Touren mit den Elektro angetriebenen Segways an, die auch angenommen werden. Weitere Privatanbieter ergänzen ihre Angebote mehr und mehr mit themenbezogenen Führungen durch die Überseestadt.

Das Konzept nennt vier räumliche touristische Entwicklungsbereiche in der Überseestadt, das Weser-Quartier mit Verbindungsmeile, das Erlebnisquartier Europahafen, das Kreativquartier am Überseetor und das Aktivquartier am Wendebecken (siehe Abb. 7). Für diese Quartiere werden konkrete Projekte benannt, die auf Basis der durchgeführten internen Plausibilitätsprüfungen und Expertengesprächen als empfehlenswert oder unbedingt empfehlenswert eingestuft werden und damit Priorität bei der weiteren Entwicklung haben sollten. Als verbindendes Element dieser genannten vier Bereiche wird das Thema Mobilität zu Wasser und zu Lande benannt.

Innerhalb der WFB sind den mit Priorität eingestuften Projekten verantwortliche Personen zugeordnet, die die Umsetzung begleiten.

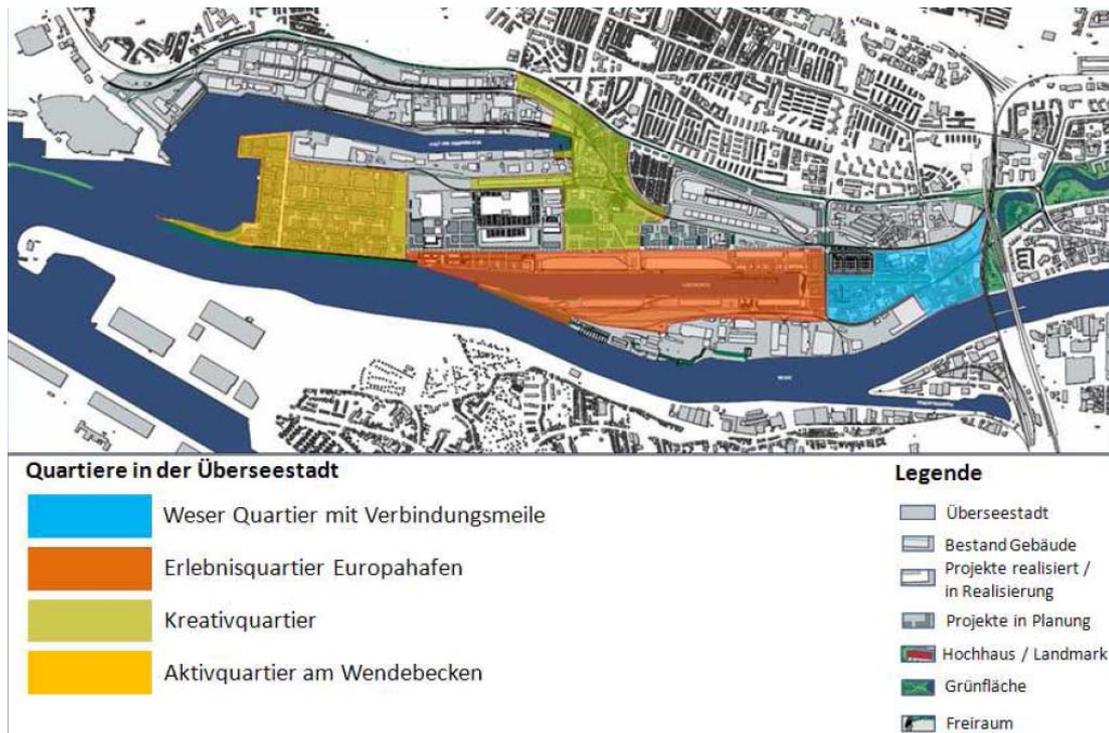


Abb. 7 Quartiere in der Überseestadt

### 3.3 Kunst im öffentlichen Raum

Trotz – oder gerade wegen – der fortschreitenden Globalisierung der Arbeitswelt und der damit einhergehenden dramatischen Anonymisierung des eigenen individuellen Persönlichkeitsfeldes hat der öffentliche Raum in der Stadt seine zentrale Bedeutung und Funktion als Benutzeroberfläche menschlicher Kommunikation nicht verloren. Im Gegenteil. Kunstprojekte tragen dazu bei, den urbanen Raum anders zu sehen oder neu zu entdecken, Menschen in einem partizipatorischen Sinne eine gemeinsame Situation oder Begebenheit miteinander erleben zu lassen. Projekte, die Geschichte und Gegenwart einer Stadt dialogisch miteinander verknüpfen, sind inzwischen zentrale Bestandteile einer identitätsstiftenden, nachhaltigen Stadtentwicklung.

Beispielhaft hierfür ist das Ausstellungsprojekt Emscherkunst.2010 anlässlich der Europäischen Kulturhauptstadt Ruhr.2010. Gradmesser des Projekterfolgs war weniger die nationale und internationale Rezeption in den Medien und der Kunstwelt als vielmehr die lokale Akzeptanz in der Bevölkerung, die sich täglich mit den Kunstprojekten in „ihrem“ öffentlichen Raum konfrontiert sehen. Interessanterweise ging diese neue Akzeptanz einher mit einer nicht unbedeutenden kunsttouristischen Aufwertung der Region. Insbesondere Gäste aus der näheren Umgebung wie den angrenzenden Niederlanden, aus Westfalen bis nach Bremen und aus dem Süden mit der Rheinschiene bis nach Frankfurt trugen noch einmal wesentlich zur „Aufwertung“ des neuen Kunststandorts bei. Identifikationsstiftende Akzeptanz in der Bevölkerung „vor Ort“, Belebung des regionalen oder nationalen Tourismus bis hin zu einem deutlichen Imagegewinn für die Stadt oder den Stadtteil selbst sind nicht nur subjektiv „gefühlte“, sondern objektiv messbare Faktoren, die ein Public Art Projekt – unabhängig vom kunstimmanenten Diskurs – auch in finanzieller Hinsicht rechtfertigen.

Vor diesem Hintergrund bestehen Überlegungen, die durch Kunst im öffentlichen Raum entstehenden positiven Effekte auch für die Entwicklung der Überseestadt zu nutzen. Derzeit ist die urbane Struktur der Überseestadt aufgrund ihrer heterogenen geschichtlichen und funktionalen Entwicklung ein gegensätzliches Nebeneinander, das noch kein Zentrum und Peripherien innerhalb des Stadtteils erkennen lässt. Hier könnte durch das Instrument Kunst im öffentlichen Raum eine verbindende Funktion entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde unter Einbindung des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr sowie des Senators für Kultur eine Arbeitsgruppe gegründet, die sich speziell mit der Fragestellung „Kunst im öffentlichen Raum“ befasst. Aktuell werden insbesondere drei Themenbereiche bearbeitet.

1. Eine lebendige kulturelle Entwicklung der Überseestadt muss sich eng mit dem gewachsenen Stadtteil Walle verbinden. Neben der stadtweiten Ausstrahlung muss auch die Geschichte und Kultur der Menschen, die hier gearbeitet haben, berührt werden. Die Bewohner des Stadtteils Walle sollen die Überseestadt nicht als fremden Satelliten wahrnehmen.
2. In enger Abstimmung mit der Hochschule für Künste soll geprüft werden, welche Standorte / Bereiche in der Überseestadt grundsätzlich im Sinne des Konzeptes Kunst im öffentlichen Raum für die Platzierung sichtbarer künstlerischer Zeichen geeignet sind. Hierfür soll eine Aufgabenstellung formuliert werden, die dann konkret durch die Studenten der Hochschule für Künste im Rahmen einer Projektarbeit bearbeitet wird.
3. Zudem wird derzeit untersucht, inwiefern ein Ausstellungsprojekt Kunst im öffentlichen Raum in der Überseestadt ähnlich dem Projekt Emscherkunst.2010 unter Einbindung der Kunstszene Bremens sowie Beteiligung auch überregionaler bzw. internationaler Künstler umgesetzt werden kann. Adressaten eines solchen Projekts sind die Anwohner „vor Ort“, d.h. die Bevölkerung Bremens, ergänzt durch das nationale und internationale Kunstpublikum. Im ersten Schritt würde ein solches Projekt dezidiert die direkten Nachbarn im angrenzenden Stadtteil Walle einbinden und integrieren, dann im zweiten Schritt das Bremer Publikum und im dritten Schritt könnte die Ausstellung auch ein Kunstprojekt für die Besucher von außerhalb mit entsprechender nationaler und internationaler Resonanz sein.

#### **4 Stand der Infrastrukturplanung und Umsetzung**

Zwischenzeitlich konnten folgende Teilprojekte zum Teil bis auf Restmaßnahmen abgeschlossen werden (Stand Januar 2012):

- Rückbau Überseehafen  
Für die Verfüllung des Überseehafens liegt seit dem 10.01.2011 der Planfeststellungsbeschluss vor. Bis auf eine Kompensationsmaßnahme an der Lesum, bei der noch die Abwicklung eines Grundstücksankaufs erforderlich ist, ist das Projekt abgeschlossen.
- Innenstadtanbindung  
Auch die Restmaßnahmen der 2006 in Betrieb gegangenen Innenstadtanbindung wurden fertig gestellt.

- Frischezentrum  
Die Erschließung ist abgeschlossen.
- Neuordnung Hafenbahn  
Die geplanten Maßnahmen wurden umgesetzt. Sollten in Zukunft weitere Maßnahmen, z.B. Sanierung von Gleisanlagen bzw. Rückbau nicht mehr benötigter Gleise erforderlich werden, werden diese innerhalb der Quartiere dargestellt.

#### 4.1 Hochwasserschutz

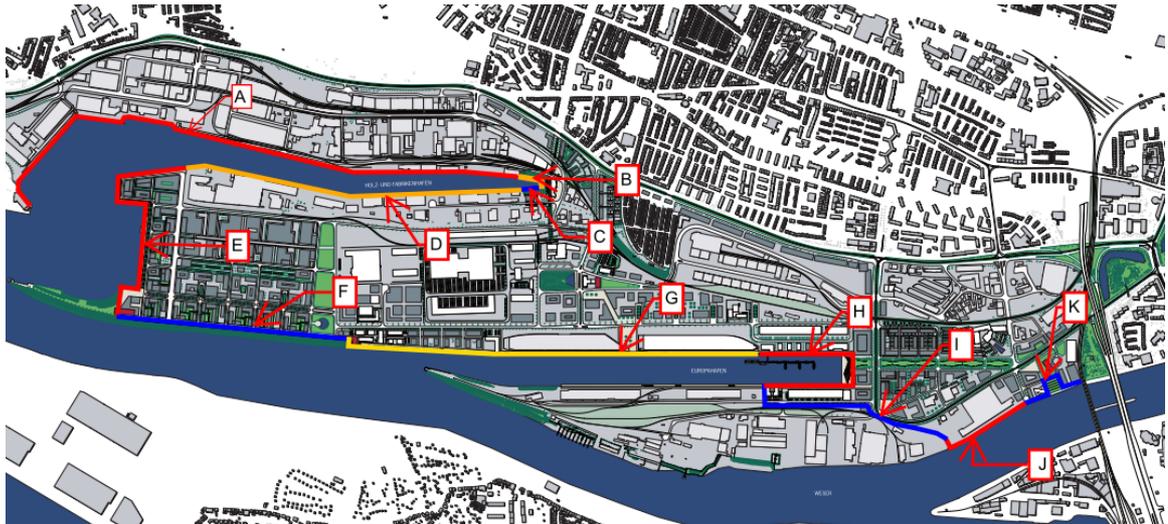
Der überarbeitete Generalplan Küstenschutz (GPK) Niedersachsen/Bremen 2007 (NLWKN, 2007) fordert in großen Gebieten Bremens eine Erhöhung der bestehenden Hochwasserschutzanlagen. In den festgelegten Bestickhöhen wurden aktuelle Messungen und Berechnungen zu Hochwasserständen, Berechnungen zum Wellenauflauf und internationale Erkenntnisse zum säkularen Anstieg des Meeresspiegels berücksichtigt.

Der neue Bemessungswasserstand für die Überseestadt beträgt danach zwischen 7,25 - 7,35 m NN. Zuzüglich Wellenauflauf und Sicherheitszuschlag wurde eine neue Bestickhöhe zwischen + 8,00 m NN und + 8,4 m NN ermittelt. Die unterschiedlichen Bestickhöhen ergeben sich durch die Lage der Hochwasserschutzanlagen zu den vorrangigen und dem damit verbundenen höheren Wellenauflauf. Durch seine weite vorgelagerte Wasserfläche in der Hauptwindrichtung hat der Bereich am Wendebecken (vgl. Abb. 8, Bereich E) mit + 8,4 m NN die höchste Bestickhöhe.

Das Gebiet der Überseestadt liegt mit Ausnahme der Flächen südlich des Europahafens innerhalb des Landesschutzdeiches und ist daher überwiegend hochwasserfrei (vgl. Abb. 8). Die Flächen südlich des Europahafens liegen zwar Außendeichs, allerdings mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Mittel  $\geq + 7,3$  m NN und damit in Höhe oder oberhalb des Bemessungswasserstands der für diesen Bereich mit + 7,3 m NN ermittelt wurde. Auch bei einer Bemessungssturmflut würde dieser Bereich nur geringfügig überflutet werden<sup>5</sup>.

Zur Anpassung der Hochwasserschutzanlagen an die Anforderungen des Generalplans Küstenschutz müssen diese in der Regel um rund einen Meter erhöht werden. Dabei erfolgt die Anpassung regelmäßig aufgrund der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Zielsetzungen im Zusammenhang mit städtebaulichen Maßnahmen an den Wasserkanten. Dieses gilt für die mit C, D, E, F, G, I und J bezeichneten Bereiche (vgl. Abb. 8). Nur in den Bereichen, in denen in absehbarer Zeit keine städtebaulichen Maßnahmen vorgesehen sind, wie insbesondere an den industriell und hafenwirtschaftlich genutzten Wasserkanten des Holz- und Fabrikenhafens, wird der Hochwasserschutz losgelöst hiervon angepasst. In der Abb. 8 werden die verschiedenen Realisierungsabschnitte und in Tabelle 1 deren Länge, Status der Umsetzung und Kosten dargestellt.

<sup>5</sup> Die Überflutungswahrscheinlichkeit für die Bemessungssturmflut beträgt einmal alle 4.000 Jahre.



**Abb. 8 Abschnitte der Hochwasserlinie in der Überseestadt**

Wie oben dargestellt wurde liegen die Flächen südlich des Europahafens außendeichs. Gleichwohl muss auch für diese Fläche im Zuge einer Umnutzung der private Hochwasserschutz – ggf. in Form eines Polders – hergestellt werden. Der wesentliche Anteil der Kosten für die Herstellung des Hochwasserschutzes entfällt auf den Umbau der Kajen an der Südseite des Europahafens vor den Schuppen 4 und 6. Auch unabhängig vom Hochwasserschutz müssen diese Kajen in absehbarer Zeit saniert werden. Die zusätzlichen Aufwendungen für den Hochwasserschutz sind im Vergleich zur Kajensanierung untergeordnet. Der restliche Teil der Deichlinie könnte als Erddeich hergestellt werden, dessen Höhe bei rd. 0,7 m über Geländeroberkante liegen würde.

Bez.	Abschnitt	Länge m	Status	Kosten <sup>6</sup> Mio. €
A	Holz- und Fabrikenhafen Nordseite	2.120	Rahmenentwurf liegt vor	5,9
B	Holz- und Fabrikenhafen Südseite	2.360	Bauentwurf in Bearbeitung	18,9
C	Holz- und Fabrikenhafen, Kopfbereich	80	Fertig	0,6
D	Holz- und Fabrikenhafen Südseite	2.360	Bauentwurf in Bearbeitung	18,9
E	Kühlhauskaje und Wendebecken	950	Konzept wird erstellt	8,0
F	Weserufer im Bereich Hafenkante	820	Fertig	1,0
G	Europahafen Nordseite	1.510	Im Bau	8,0
H	Europahafen Kopf	710	Fertig	2,0
I	Verbindung Europahafen zur Weser	830	Rahmenentwurf liegt vor	
J	Weserbahnhof I	340	Im Bau	
K	Am Weserterminal	230	Fertig	5,7

**Tabelle 1 Darstellung der einzelnen Abschnitte der Hochwasserschutzanlagen**

Eine Entscheidung über eine Eindeichung und weitergehende Planungen werden erst im Zusammenhang mit den noch zu erstellenden konkreten städtebaulichen Planungen für diese Flächen erstellt (s. Pkt. 4).

<sup>6</sup> Es handelt sich hierbei teilweise um Kostenschätzungen.

## 4.2 Hafenvorstadt

Die Entwicklungsschwerpunkte in der Hafenvorstadt lagen in der zentralen Hafenvorstadt zwischen Lloydstraße und Hansator (vgl. 4.2.1), im Bereich „Am Weserterminal“ (vormals Weserbahnhof II; vgl. 4.2.2) und der Fläche Weserbahnhof I (vgl. 4.2.3), die im Folgenden näher dargestellt werden (siehe Abb. 9).

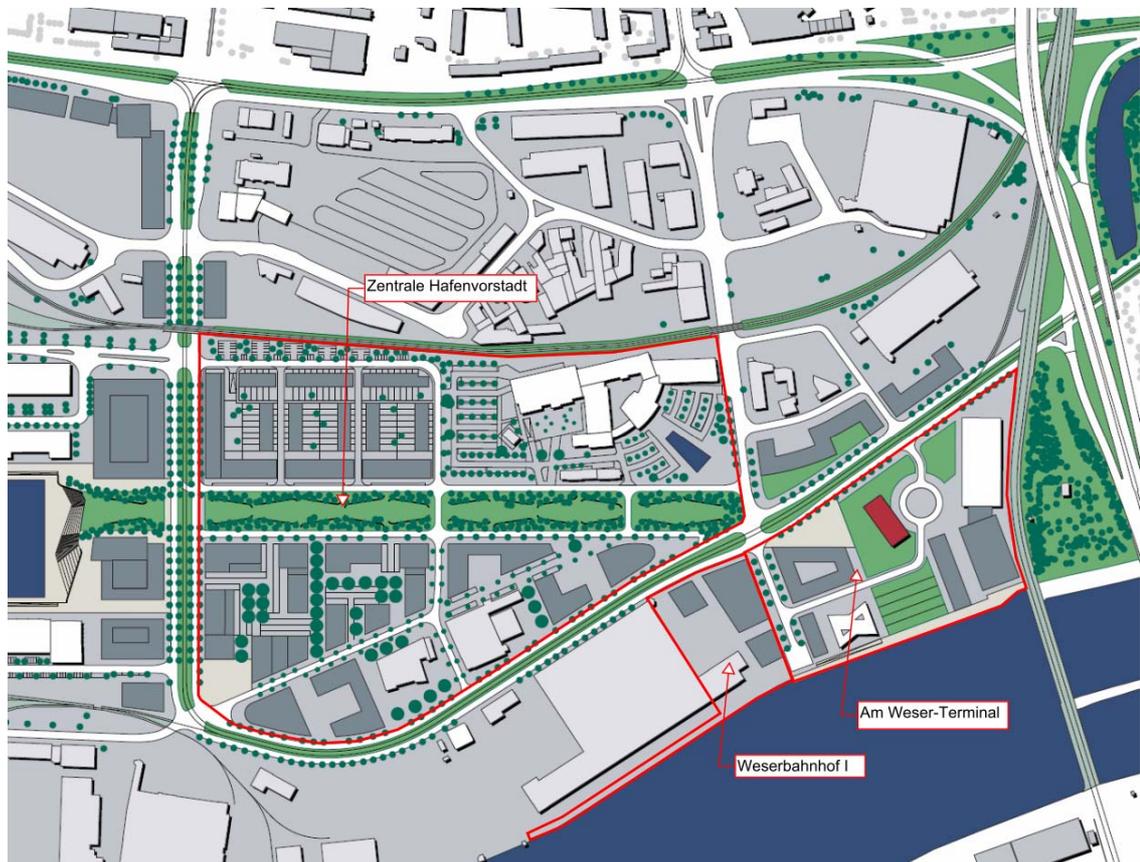


Abb. 9 Hafenvorstadt

### 4.2.1 Zentrale Hafenvorstadt

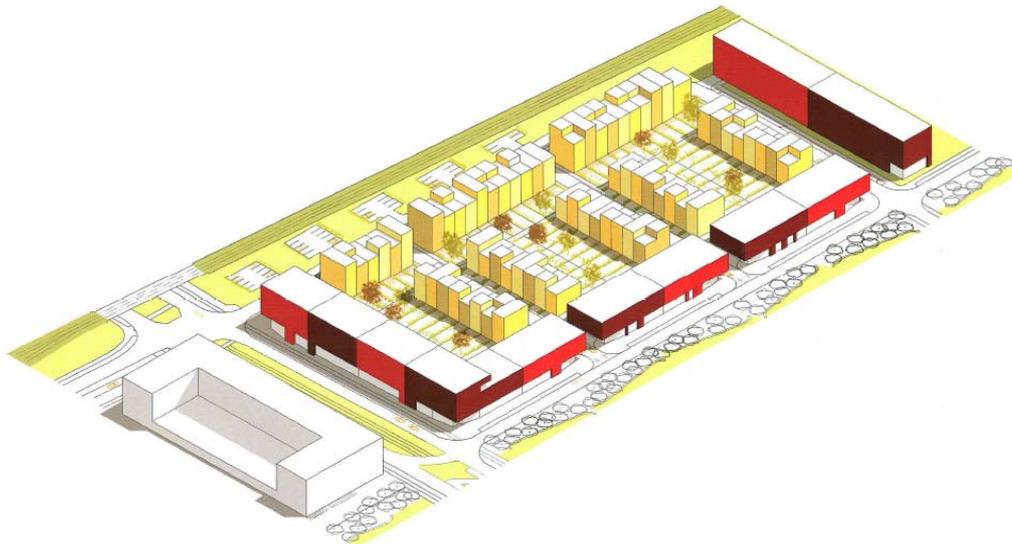
Das prägende Element in der zentralen Hafenvorstadt ist der zwischen der Lloydstraße und dem Hansator verlaufende Hilde-Adolf-Park mit den begleitenden Straßen „Am Kaffee-Quartier“ im Norden und „An der Reeperbahn“ im Süden.

Zwischenzeitlich ist die Umnutzung des ehemaligen Gebäudekomplexes der Firma Edu-scho durch die Firma Siedentopf abgeschlossen. Auf insgesamt 41.700 m<sup>2</sup> sind durch das private Invest dort mittlerweile 30 Firmen mit rd. 2.300 Arbeitsplätzen eingezogen.

Für die Erschließung der restlichen Flächen nördlich und südlich des Parks wird derzeit das Planungsrecht geschaffen.

Im nördlichen Baufeld soll ein Mix aus Reihenhaustypologie, Geschosswohnungsbau, Lofts und Läden entstehen (vgl. Abb. 10). Nach Planreife des Bebauungsplans 2382, die voraussichtlich Ende 2012 vorliegen wird, soll die Fläche öffentlich ausgeschrieben werden. Nach erfolgter Ausschreibung wird mit der Erschließung voraussichtlich Mitte 2013 begonnen. Bestandteil der Erschließung ist die nördliche Straße zwischen dem Hansator

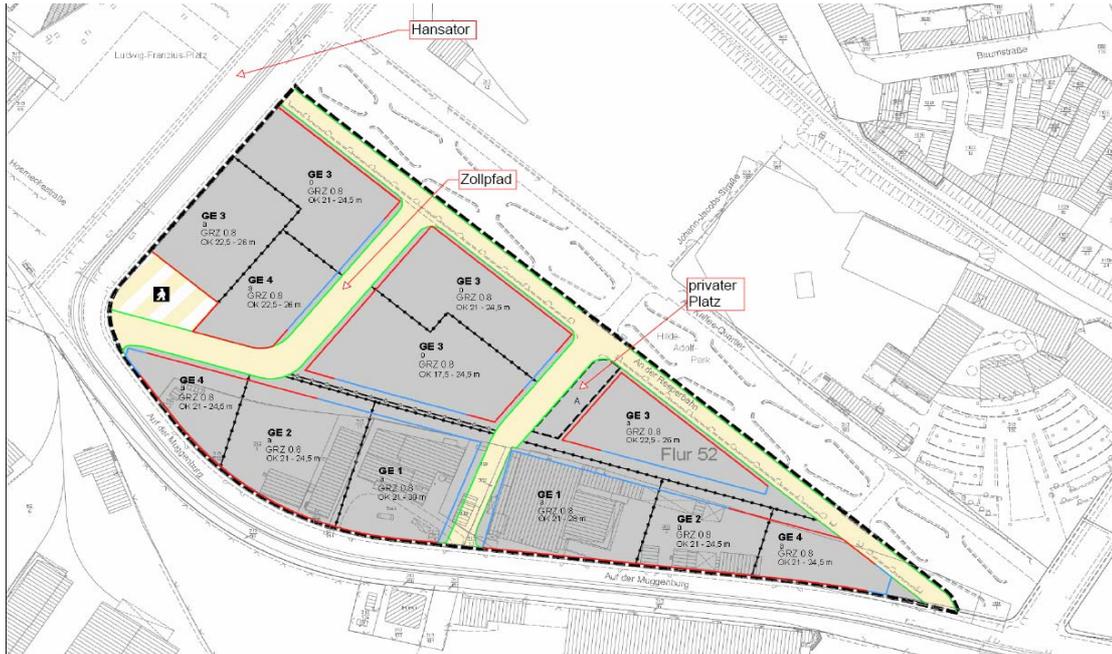
und der fertig gestellten Johann-Jacobs-Straße. Die innere Erschließung der Wohnbebauung erfolgt durch zwei verkehrsberuhigte Straßen (Spielstraßen).



Isometrie Variante G  
ohne Maßstab

**Abb. 10 Isometrie der Wohnflächen nördlich des Parks nach Bolles & Wilson**

Südlich des Parks ist aufgrund der höheren Immissionswerte Wohnen nicht zulässig. In diesem Bereich ist überwiegend eine Dienstleistungsnutzung vorgesehen (vgl. Abb. 12). An der Straße „Auf der Muggenburg“ soll zudem den vorhandenen Unternehmen ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt werden. Besondere städtebauliche Akzente werden durch zwei Plätze gesetzt. Während im Kreuzungsbereich Hansator, Auf der Muggenburg, Zollpfad ein öffentlicher Platz mit städtischem Charakter entsteht, wird durch die Festsetzung von Baulinien an der östlichen Straße ein Platz auf privatem Grund geschaffen, der auch den Grundstücken in der zweiten Reihe einen Blick auf den Hilde-Adolf-Park ermöglicht.



**Abb. 11 Auszug aus dem Bebauungsplan 2399**

Nach Planreife des für dieses Gebiet in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2399 (vgl. Abb. 11) soll im zweiten Halbjahr 2012 mit der Erschließung begonnen werden. Für die östliche Straße ist noch Grunderwerb erforderlich. Die hierfür erforderlichen Mittel wurden bereits durch die politischen Gremien zur Verfügung gestellt.

Für einen Großteil der Grundstücke in diesem Bereich liegen bereits Reservierungen vor (vgl. Abb. 12). Nach dem derzeitigen Stand sollen dort ein Hotel, ein Ärztehaus, ein Bürogebäude mit sehr hoher Energieeffizienz (Balanced Office Building kurz BOB), weitere Bürogebäude sowie die Erweiterung eines Bestandsunternehmens erfolgen. Insgesamt steht aktuell nur noch ein Gewerbeflächengrundstück zur Vermarktung zur Verfügung. Die verbleibenden Flächen sind nur im Zusammenhang mit dem benachbarten derzeit untergenutzten privaten Grundstück sinnvoll zu bebauen. Der private Eigentümer hat bereits erklärt, dass er mittel- bis langfristig eine Entwicklung seines Grundstücks anstrebt.

Weitere freie Flächen sind bereits durch ein Bestandsunternehmen optioniert.

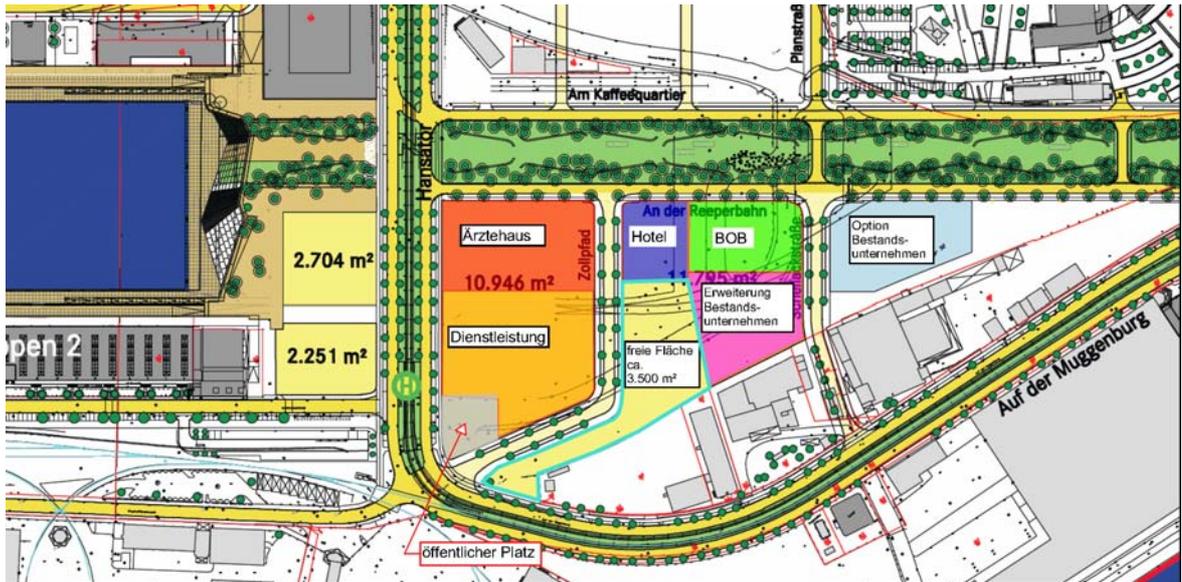


Abb. 12 Vermarktungsstand südlich des Parks

#### 4.2.2 Hafenvorstadt, Weser-Quartier

Das städtebauliche Konzept für das Weser-Quartier wurde mit dem rechtsverbindlichen B-Plan 2360 in konkretes Baurecht umgesetzt. Auf dieser Grundlage hat zwischenzeitlich die Firma Siedentopf mit dem Weser Tower (Hauptmieter EWE-Gruppe), dem Verwaltungsgebäude der Firma Röhlig und einem Parkhaus die ersten privaten Projekte realisiert. Im Jahr 2012 soll mit dem Bau eines weiteren Verwaltungsgebäudes an der Straße Stephanitorsbollwerk, einem Hotel für den Betreiber Steigenberger sowie einem Variete begonnen werden. Ein weiteres Projekt befindet sich nördlich der Eduard-Schopf-Allee in der Planung.

Als Voraussetzung für die privaten Investitionen wurden die Straßen Stephanitorsbollwerk und Am Weser-Terminal - letztere mit einem Kreisverkehr vor dem Weser-Tower - hergestellt. Die Kaje vor dem ehemaligen Weserbahnhof II war abgängig und musste durch einen Neubau ersetzt werden.

Abweichend vom Bestand wurde die neue Kaje auf Höhe des Schlachte-Niveaus (+ 4,25 m NN) mit dem dort bestehenden Ausbaustandard hergestellt. Der Hochwasserschutz wird durch eine um 10 m zurückversetzte Beton- Winkelstützmauer sichergestellt. Dabei wurde bereits die neue Bestickhöhe entsprechend des vom Senat 2007 beschlossenen Generalplans Küstenschutz berücksichtigt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept und dem Bebauungsplan 2360 wird die Hochwasserschutzwand durch die private Grünanlage der Firma Siedentopf unterbrochen. In diesem Bereich wird der Hochwasserschutz durch zwei rechtwinklig zur Kaje verlaufende Winkelstützmauern und der hochwasserfrei geführten Straße Am Weser-Terminal gebildet.



**Abb. 13 Weser-Quartier Planung 2008**



**Abb. 14 Weserquartier Realisierungsstand 2011**

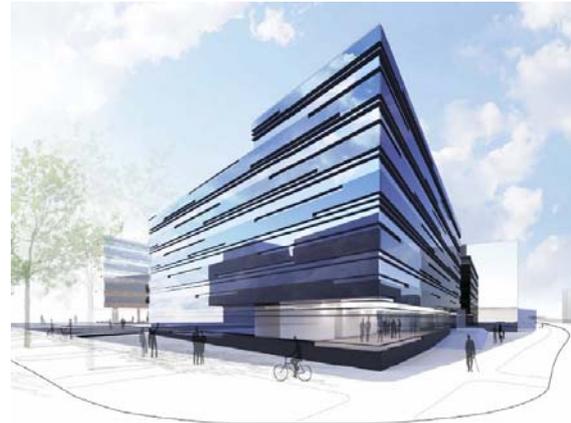
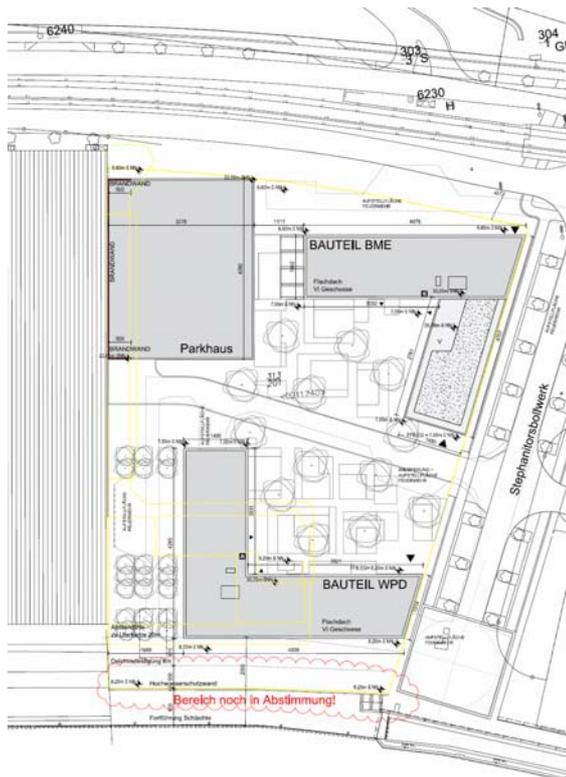
Die in der Abb. 13 dargestellten Planungen aus dem Januar 2008 konnten, wie die Abb. 14 zeigt, zum großen Teil schon umgesetzt werden. Wesentliche weitere Bausteine wie die Errichtung eines Hotels sowie eines Varietés erfolgen aktuell.

#### **4.2.3 Hafenvorstadt, Weserbahnhof I**

Westlich der Straße Stephanitorsbollwerk werden derzeit von der Weserbahnhof Vermietungs GmbH & Co. KG für die Firmen WPD und BME zwei neue Bürogebäude sowie ein Parkhaus geplant. Das Grundstück hierfür hat die Gesellschaft privat von der Firma Kellogg erworben. Für die Planung der Gebäude hat sich das Wiener Büro Delugan Meisel Associated Architects in einem Wettbewerb qualifiziert (vgl. Abb. 15 und

Abb. 16). Der Baubeginn soll in 2012 erfolgen.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Hochwasserschutz für die Überseestadt wurde festgestellt, dass für die Kaje im Bereich Weserbahnhof I deren Standsicherheit nicht mehr nachgewiesen werden kann. Hiervon ist auch das geplante Gebäude für die Firma WPD betroffen. Die Anker der vorhandenen Spundwand reichen oberflächennah bis unter das geplante Gebäude.



**Abb. 15 Lageplan der Gebäude BME und WPD**    **Abb. 16 Ansicht des BME Gebäude**

Vor einem Neubau muss in dem in der Abb. 9 mit Weserbahnhof I bezeichneten Bereich die Spundwand erneuert werden. Die Ausführung der neuen Spundwand und des angepassten Hochwasserschutzes soll dem System vor dem Weser-Quartier im Wesentlichen entsprechen.

Dabei soll von dem hochwertigen Ausführungsstandard der zur Innenstadt gehörenden Schlachte abgewichen werden. An Stelle des mit gelben Klinkern im Fischgrätmuster hergestellten Oberflächenbelags soll in der Fortführung ein Farbasphalt eingesetzt werden. Um die 360 m lange untere Promenade aufzulockern, gibt es Überlegungen dort Bepflanzung vorzunehmen. Die Planungen zur Umgestaltung befinden sich derzeit im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Mit den Baumaßnahmen zur Umgestaltung der Kaje soll im zweiten Quartal 2012 begonnen werden.

Die Finanzierung des Kajenumbaus erfolgt bis auf die städtebaulich begründeten Maßnahmen (z. B. Baumpflanzungen, Möblierung) aus Mitteln des Gemeinschaftsprogramms Agrarstruktur und Küstenschutz (GAK-Mitteln).

### 4.3 Europahafen

Der ca. 1,9 km lange Bereich um den Europahafen kann hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung in die drei Bereiche Kopf, Nord- und Südseite aufgeteilt werden (vgl. Abb. 17).



**Abb. 17 Europahafen mit Einteilung der Bereiche**

### 4.3.1 Kopfbereich Europahafen

Die öffentliche Infrastruktur im Kopfbereich ist bis auf Anpassungsarbeiten vollständig erstellt. Hierzu gehören insbesondere der Umbau der Kajen, die Treppenanlage am Kopf, die Grundsanierung der alten Konsul-Smidt-Straße und die Herstellung der Nebenanlagen auf der Südseite der Hoerneckestraße. Im Zuge der Baumaßnahmen wurde auch das Entwässerungssystem saniert bzw. den neuen Anforderungen entsprechend hergestellt.

Auch die Vermarktung der Flächen ist bis auf zwei Baufelder am Hansator südlich des Parks abgeschlossen. Mit Ausnahme des „Bremiums“ sind alle Hochbauprojekte auf den vermarkteten Flächen zwischenzeitlich fertig gestellt und weit gehend bezogen (vgl. Abb. 12). Die im 3. Entwicklungsbericht vorgestellten Projekte (Umbau Speicher 1, Portgebäude an der Wasserseite, Parkhaus, Krankenhaus und Sanierung des Schuppens 2) wurden damit alle realisiert. Mit dem so genannten Port 3 ist in diesem Bereich das erste Wohngebäude entstanden. Zusätzlich wurde das Produktions- und Verwaltungsgebäude der Firma Breko am östlichen Ende des Schuppens 2 aufwendig saniert und um moderne Aufbauten erweitert.



**Abb. 18 städtischer Anleger im Europahafen**

Mit dem städtischen Anleger (vgl. Abb. 18) und der privaten Marina wurden die ersten Projekte auf dem Wasser realisiert. Die Anlagen fanden trotz der späten Fertigstellung im Juni 2011 - und damit deutlich nach Beginn der Wassersportsaison – sowie des schlechten

Wetters in den Sommermonaten regen Zuspruch. Eine Erweiterung der privaten Marina durch den Betreiber ist kurzfristig geplant.



**Abb. 19 Luftfoto Kopf Europahafen aus 2011**

Wie das Luftfoto (vgl. Abb. 19) zeigt hat sich der Bereich um den Kopf des Europahafens in den letzten Jahren als ein wesentlicher Veranstaltungsort in der Überseestadt etabliert. Insbesondere in den Sommermonaten finden hier unter anderem mit dem Übersee-Törn sehr erfolgreiche Opern-Air-Veranstaltungen statt.

#### **4.3.2 Nordseite Europahafen**

Die wesentlichen Bautätigkeiten in der Überseestadt finden derzeit an der Nordseite des Europahafens statt. So werden die Kajen auf der gesamten circa 1,5 km langen Strecke im Zeitraum Sommer 2011 bis Sommer 2012 umgebaut. Dabei wird das im Kopfbereich erfolgreich angewandte Verfahren auf diesen Abschnitt übertragen. Im Einzelnen wurde hierzu eine Vorschüttung vor die Kaje eingebracht, die Kaje auf rund + 4,25 m NN abgebrannt und 8 m landeinwärts eine neue Spundwand gesetzt (vgl. Abb. 21). Die mit einer Vorhangfassade und einem oberen Kajenkopf versehene rückwärtige Spundwand bildet die neue, den Vorgaben des Generalplans Küstenschutz angepasste Landesschutzdeichlinie (vgl. 1-22).



**Abb. 20** Oberflächengestaltung obere Promenade vor Schuppen 1



**Abb. 21** Vorhangfassade mit oberem Kajenkopf, untere Promenade und unteren Kajenkopf



**Abb. 22** Untere Promenade nach Hochwasser Ende November 2011

Abb. 22 verdeutlicht die Erforderlichkeit des Landesschutzdeiches. Bereits ein leichter Anstieg des Tidehochwassers um circa 1,5 m hatte Ende November 2011 zu einer Überschwemmung der Baustelle geführt, ohne dort jedoch einen größeren Schaden anzurichten.

Parallel zu den Tätigkeiten an den Spundwänden der unteren und oberen Promenade wird die Erschließung der Baufelder entsprechend dem Baufortschritt der Investoren fertig gestellt. Hierzu gehört auch die Herstellung der Nebenanlagen auf der Südseite der Konsul-Smidt-Straße.

Die Entwicklung an der Nordseite des Europahafens wird aber auch oder gerade am Fortschritt der Vermarktung der Flächen und den privaten Investorenprojekten sichtbar.

Der zweigeschossige **Schuppen 1** (vgl. Abb. 23) wurde im Dezember 2007 an zwei Investoren veräußert. Diese planen in unterschiedlicher Ausprägung Loftwohnungen, Büronutzung sowie kulturelle Einrichtungen und Freizeitnutzungen im Schuppen zu realisieren. Der Umbau der östlichen Hälfte des Schuppens ist in Teilen bereits abgeschlossen. Mit mehreren Dienstleistungsunternehmen, einer Druckerei und einem Restaurant ist hier bereits Leben eingezogen. Vervollständigt werden soll dieses noch mit einer ca. 8.000 m<sup>2</sup>

großen privaten Fitness- und Sportanlage „Werder Sports“, für die Werder Bremen als Namensgeber, fungiert.

Nach dem auch ein Großteil der Flächen im westlichen Teil des Schuppens 1 vermarktet werden konnte, hat auch hier der Umbau begonnen. Im Erdgeschoss dreht sich alles um historische Automobile. Verkauf, Ausstellung und Werkstätten finden hier ihren Platz. Im Obergeschoss werden an der Wasserseite großzügige Wohnlofts entstehen, die bereits vollständig vermarktet sind. Die zur Straßenseite gewandten Flächen sind planungsrechtlich nicht für Wohnen zulässig und werden an Dienstleistungsunternehmen vermietet. Der Hauptmieter der Flächen ist der Kreativwirtschaft zuzuordnen.



**Abb. 23 Animation Schuppen 1 nach Umbau**

Während sich die Umnutzung des Schuppens 1 eher im Inneren vollzieht und nach außen nur durch eine Änderung in der Fassade sichtbar wird, wird dieses im Bereich westlich des Schuppens 3 durch die dort zwischenzeitlich stattgefundene Bebauung eindrucksvoll sichtbar.



**Abb. 24 Luftaufnahme Flächen westlich Schuppen 3 - 2008**



**Abb. 25 Luftaufnahme Flächen westlich Schuppen 3 - 2011**

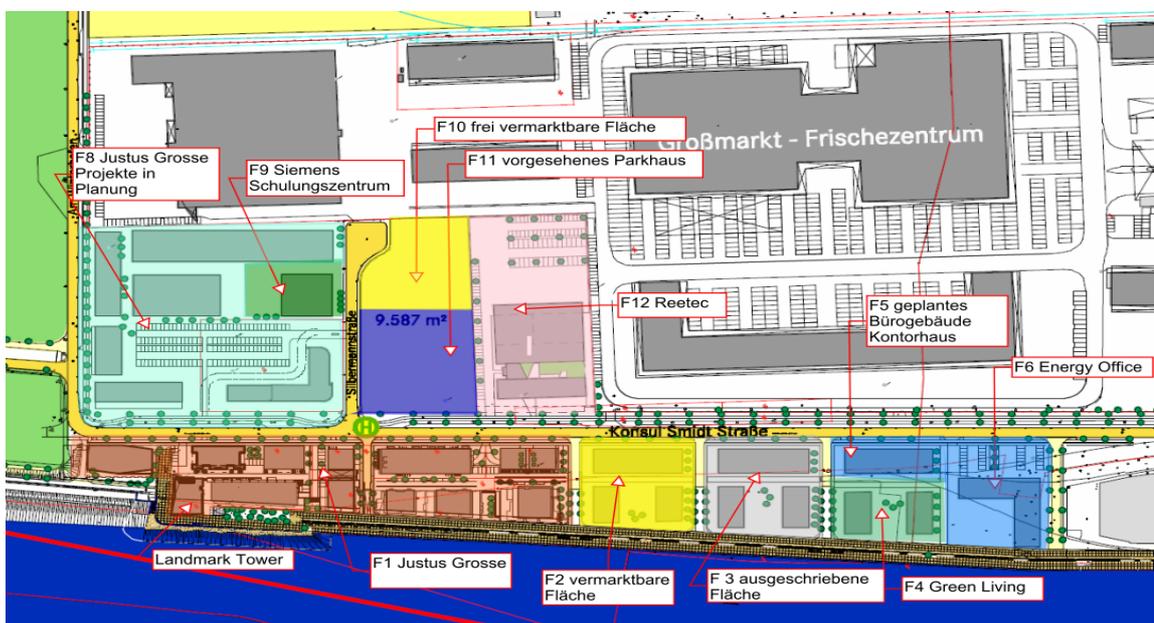
In den drei Jahren zwischen den beiden Luftaufnahmen aus den Jahren 2008 (vgl. Abb. 24) und 2011 (vgl. Abb. 25) hat sich das Bild drastisch gewandelt. Während die Fläche 2008 noch brach lag, hat dort in der Zwischenzeit eine umfangreiche Bautätigkeit stattgefunden.

Abb. 26 zeigt die derzeitigen und geplanten Nutzungen in diesem Bereich. Die von der Firma Justus Grosse im Jahr 2008 erworbene circa 12.000 m<sup>2</sup> große Fläche F1 am Wasser

ist nahezu vollständig bebaut<sup>7</sup>. Neben dem Landmark Tower mit überwiegender Wohnnutzung sind dort sieben weitere Wohn- bzw. Bürogebäude entstanden.

Des Weiteren haben die Firmen Nehlsen, Procon und Elko im so genannten Energy Office (F6) ihren Firmensitz bezogen. Nördlich der Konsul-Smidt-Straße wurde ebenfalls durch die Firma Justus Grosse ein Schulungszentrum für Servicearbeiten an Windkraftanlagen der Firma Siemens errichtet (F9).

Zwischenzeitlich gibt auch dieses Foto von Juni 2011 nicht mehr den aktuellen Stand wieder. Zum 31.12.2011 waren vier weitere Gebäude im Bau. Die Firma Justus Grosse realisiert mit dem Projekt Green Living Wohngebäude westlich des Energy Office (F3) sowie unter dem Label Kristall ein weiteres Wohngebäude westlich des Landmark Towers.



**Abb. 26 Nutzungen westlich Schuppen 3**

Nördlich der Konsul-Smidt-Straße entsteht auf einem 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück das Verwaltungs- und Servicegebäude der Firma Reetec (F12), die im Bereich des Services für Windenergieanlagen tätig ist.

Auch in der nächsten Zeit wird die Entwicklung hier im gleichen Tempo weitergehen. Derzeit laufen die Verhandlungen über den Verkauf einer weiteren Fläche für eine Büronutzung (F5). Daneben läuft eine Ausschreibung für ein Grundstück das mit zwei Wohngebäuden und einem Bürogebäude bebaut werden kann (F3). Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen drei Angebote für die Fläche vor. Die Vergabe erfolgt voraussichtlich Anfang 2012.

Um das Problem des ruhenden Verkehrs innerhalb des sehr stark verdichteten Bereichs zu lösen, gibt es Überlegungen, dass durch die BREPARK ein Parkhaus auf der Fläche F11 erstellt und betrieben wird.

<sup>7</sup> Die Bezeichnungen F1 bis F11 beziehen sich auf die Beschriftungen in der Abb. 26

Nach Realisierung der o.g. Projekte steht unmittelbar am Wasser nur noch ein ca. 4.800 m<sup>2</sup> großes vermarktbare Grundstück (F2) zur Verfügung, das noch in 2012 ebenfalls mit einer Nutzung mit Wohnen am Wasser und einer Büronutzung an der Konsul-Smidt-Straße ausgeschrieben werden soll. Des Weiteren gibt es an der Silbermannstraße noch eine zweite ebenfalls ca. 4.800m<sup>2</sup> große vermarktbare Fläche (F10). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 2196 setzt hier Gewerbegebiet fest.

Weitere vermarktbare Flächen in einer Größenordnung von 3,6 ha stehen erst nach Auslaufen der bis zum 30.09.2013 befristeten gewerblichen Mietverträge für den **Schuppen 3** zur Verfügung. Derzeit werden Überlegungen für einen künftigen Umgang mit dem eingeschossigen Schuppen 3 angestellt. Aufgrund seiner Bruttogeschossfläche und der dadurch geringen Auslastungsdichte ist eine reine Umnutzung der Bausubstanz nicht denkbar. Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen eines Workshop-Verfahrens unter Beteiligung von 3 Planungsbüros die städtebaulichen Rahmenbedingungen für weitere Planungen sowie die Vermarktung der Immobilie erarbeitet werden, die städtebauliche Formen aufzeigen, die vielfältige gewerbliche Nutzung sowie Wohnen ermöglichen.

Dabei sollen

- einzeln entwickel- und vermarktbare Baufelder definiert werden
- der Umgang mit dem Bestand ausgelotet werden
- sowie Lösungen für eine städtebauliche Fassung zwischen Schuppen 1 und Schuppen 3 aufgezeigt werden

Alle Lösungen müssen bestehende Verbindungsfunktionen zwischen Walle und dem Europahafen stärken und den zwischen den beiden Schuppen geplanten Brückenschlag über den Europahafen berücksichtigen. Die Lösungsvorschläge werden auch unter immobilienwirtschaftlichen Aspekten bewertet.

Die infolgedessen definierten Rahmenbedingungen sollen als Grundlage für eine Ausschreibung des Schuppens bzw. der Fläche dienen. Die Ausschreibung sollte so zeitnah durchgeführt werden, dass bis zum 30.09.2013 die Investoren für die Projekte in diesem Bereich bekannt sind. Die notwendige Bauleitplanung wird in Abstimmung mit dem Investor / den Investoren durchgeführt.

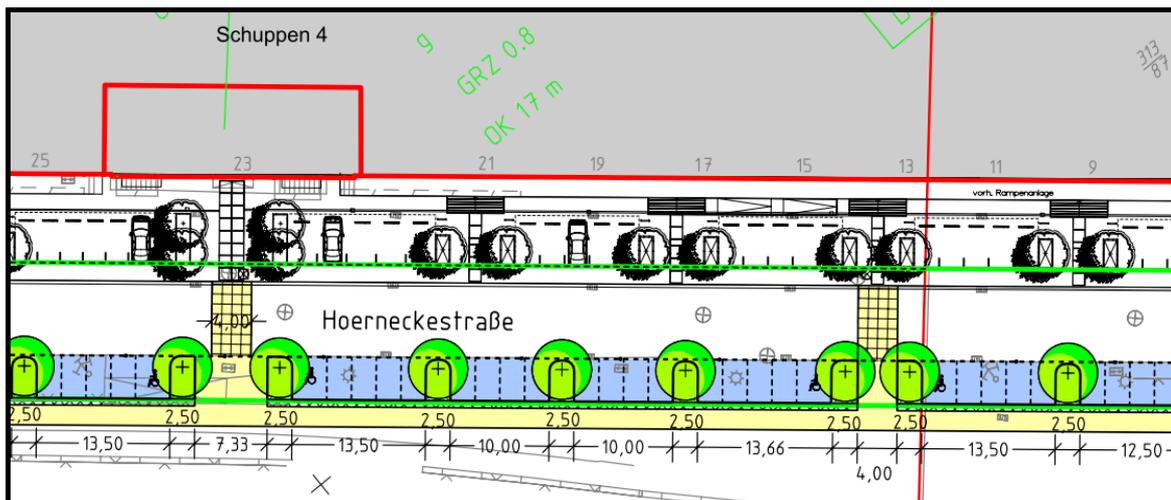
### **4.3.3 Südseite Europahafen**

Für die Grundstücke in diesem Bereich besteht noch ein bis zum 31.12.2017 befristeter Erbbaupertrag mit einem Bremer Speditions- und Lagereiunternehmen. Derzeit gibt es Gespräche mit dem Unternehmen, ob eine vorzeitige Inanspruchnahme innenstadtnaher Flächen ggf. unter Verlängerung des Erbbaurechts für die Flächen des Schuppens 6 möglich ist. Dies würde Bremen die Chance bieten, diesen attraktiven, am Europahafen gelegenen Standort vorzeitig einer höherwertigen Entwicklung zuzuführen.

Der ebenerdige Schuppen eignet sich in seiner heutigen Form eher für Nutzungen mit einer geringen Arbeitsplatzdichte; hochwertigere Nutzungen im Dienstleistungssektor sind nicht oder nur schwer vorstellbar. Für die Zukunft des Schuppens 4 werden daher die Möglichkeiten von einer Umnutzung des bestehenden Schuppens bei Beibehaltung der Gebäudestruktur, eines Umbaus mit Ergänzungen der vorhandenen Bausubstanz sowie ei-

nes Abrisses des Schuppens diskutiert. Es ist zeitgerecht ein Verfahren vorzubereiten, in dem die aus städtebaulichen und stadtökonomischen Gesichtspunkten optimale Lösung gefunden werden soll.

Neben den Schuppen 4 und 6 wurde auch die Hoerneckestraße vor den Schuppen im Erbbaurecht vergeben. Mit Rückgabe des Schuppens 4 geht auch die Hoerneckestraße in diesem Bereich an Bremen zurück. Die Straße verfügt heute über keine Nebenanlagen und muss daher entsprechend dem Standard des bereits sanierten Abschnitts vor dem Schuppen 2 hergerichtet werden (vgl. Abb. 27).



**Abb. 27 Ausbau der Nebenanlagen vor Schuppen 4**

Die Kajen auf der Südseite des Europahafens sind marode und müssen dringend saniert werden. Bislang wurden nur zwingend erforderliche Maßnahmen zur Standsicherheit durch die Einbringung einer Vorschüttung durchgeführt. Um eine deutliche Erhöhung der Standsicherheit zu erreichen, müssen auch die restlichen Kajen entsprechend dem vor dem Schuppen 2 und dem Kranhaus angewandten Verfahren hergerichtet werden. Hierzu wird die vorhandene Kaje abgesenkt und das Profil für eine wassernahe Promenade geschaffen.

Die Flächen auf der Südseite Europahafen liegen auf einer schmalen Landzunge. Um diese Flächen an die weiteren Entwicklungsbereiche der Überseestadt, den Stadtteil Walle und den künftigen ÖPNV (geplante Führung in der Konsul-Smidt-Straße, vgl. Pkt. 4.3.3) zu verbinden, soll das Hafenbecken mit einer Fuß- und Radwegbrücke überspannt werden (vgl. Abb. 28).

Gleichzeitig mit der Überquerung des Hafenbeckens soll jedoch auch die Passage von Segelbooten unter der Brücke hindurch weiterhin möglich sein. Folglich ist die Realisierung einer beweglichen Brücke erforderlich. Damit ein zukünftiges Einfügen eines Brückenbaus ab 2015 zu keinen unnötigen kostenaufwendigen Umbaumaßnahmen an bereits hergerichteten Kajeabschnitten führt, wurden die für eine solche Brückenlösung erforderlichen baulichen Vorkehrungen im Rahmen einer Studie möglicher Brückenkonstruktionen in 2011 perspektivisch vorgeklärt.



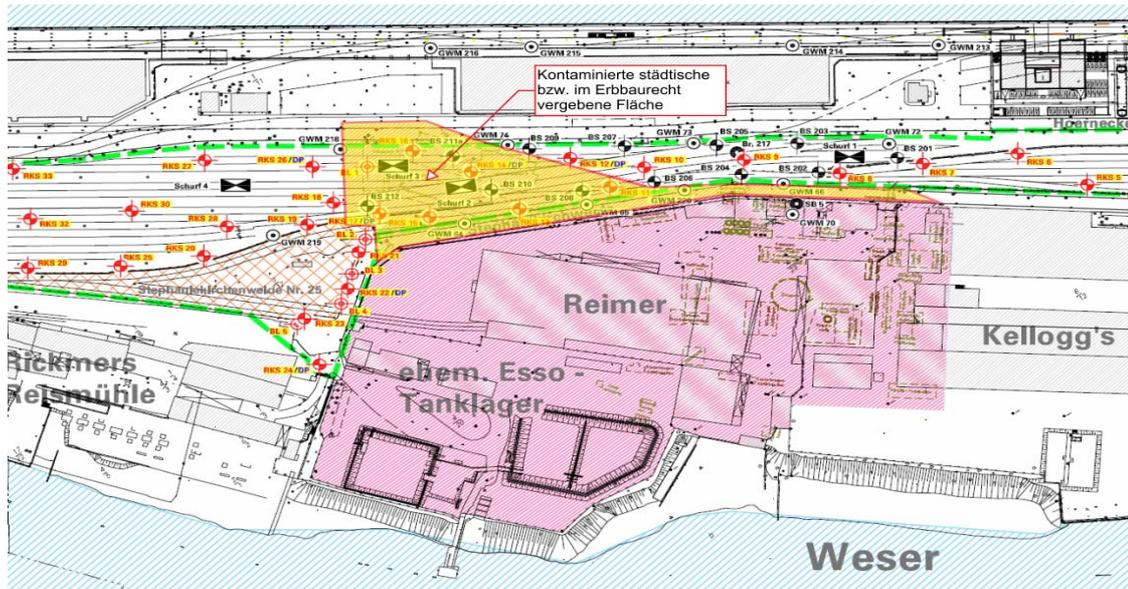
**Abb. 28 Beispiel einer Brücke über den Europahafen**

Unabhängig von der künftigen Entwicklung in diesem Bereich werden aufgrund von auffälligen Versackungen vor der hafenseitigen Rampe des Schuppens 6 Sanierungsarbeiten an den Kajen erforderlich. Diese sollen mittels einer durch ein Injektionsverfahren hinter der Spundwand einzubringenden Dichtwand sowie der Schließung des heute noch offenen Abschlusses der Spundwand am östlichen Ende der Kaje in 2012 erfolgen.

Wider Erwarten wurden in der Überseestadt deutlich weniger kontaminierte Altstandorte gefunden als aufgrund der Vornutzung befürchtet. Eine Ausnahme bildet hier der Standort der ehemaligen Raffinerie Korff südlich des Europahafens sowie der städtischen Gleisanlagen im Bereich der Raffinerie (vgl. 4.3.3). Während die Sanierung der ehemaligen Raffinerie und des Tanklagers in die Verantwortung des heutigen Rechtsnachfolgers, der Fa. Exxon, fällt<sup>8</sup>, obliegt die Sanierung der städtischen Flächen Bremen (vgl. Abb. 29). Die Kontaminationen auf diesen Flächen sind im Wesentlichen bedingt durch den Umschlag der Mineralöle auf den Gleisflächen sowie durch die Kriegseinwirkungen beim Umschlag.

---

<sup>8</sup> Die Fa Exxon hat die Grundwassersanierung der freien Fläche des ehemaligen Tanklagers weitgehend abgeschlossen. Die Sanierung der Flächen der Fa. BWG Reimer, für die sie ebenfalls zuständig ist, kann aufgrund der aufstehenden Bebauung derzeit nur bedingt erfolgen.



**Abb. 29 Kontaminierte Fläche südlich Schuppen 4**

Nach dem Ergebnis einer vorliegenden Altlastenuntersuchung belaufen sich die reinen Baukosten für eine Einkapselung der Altlast<sup>9</sup> auf rd. 2,55 Mio. € und die Aufwendungen einer Sanierung der Fläche auf rd. 6,35 Mio. €. Bei einer Einkapselung ist die Fläche jedoch nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Die Entscheidung über den Umgang mit der Altlast soll in Abstimmung mit der zuständigen Stelle beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr folglich erst getroffen werden, wenn die Überlegungen zur künftigen Nutzung der Fläche konkretisiert werden. Derzeit wird ein Konzept für den Umgang mit der Kontamination für diese Zwischenzeit erarbeitet.

<sup>9</sup> Die Altlast verbleibt hierbei im Boden, ein Austreten der Schadstoffe wird verhindert.

## 4.4 Überseetor



**Abb. 30 Überseetor**

Im Bereich des Überseetors (vgl. Abb. 30) wurde im Jahr 2010 der nördlich des Hafenhochhauses verlaufende Teil der Hafenstraße saniert und den heutigen Verkehrsverhältnissen angepasst. Um eine endgültige Zufahrt zum Hafenhause mit den Nutzern Zoll und bremenports zu erhalten, wurde die Hafenstraße in dem Bereich zwischen Überseetor und Zufahrt zum Grundstück Hafenhause von einer Einbahnstraße in Gegenrichtungsverkehr umgewidmet.

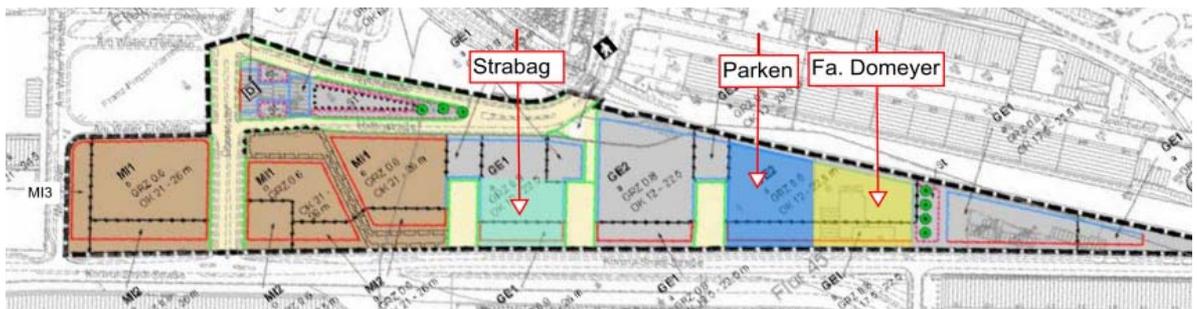
Die ehemalige Elektrowerkstatt von bremenports wurde im Berichtszeitraum an die Firma Dr. Hübotter veräußert und nach Umbau an einen Künstlerbedarf vermietet. Auf der Fläche südlich hiervon ist ein Hotelneubau geplant (vgl. Abb. 31).

Im Bereich zwischen dem Überseetor und der Bogenstraße ist ein gemeinsames Projekt der GEWOBA, des Studentenwerks und der Evangelischen Kirche geplant. Die Beteiligten wollen diese Fläche mit Atelierräumen, Studentenwohnungen, normalen Wohnungen und einer Kindertagesstätte bebauen. Das Projekt wird von der Hochschule für Künste (HFK) unterstützt. Das vorhandene Problem mit den erhöhten Immissionswerten soll durch ein Belassen des vorhandenen Erdwalls, der Integration eines Teils der Gebäude in den Wall und der Gestaltung der Gebäude (Lärmschutzmaßnahmen und Anordnung der Räume) gelöst werden. Zur lärmzugewandten Seite ist keine Wohnnutzung möglich.



**Abb. 31 Perspektive Hotel Überseetor**

Größere Bauflächen werden im Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2409 entstehen.



**Abb. 32 Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf 2409**

Nach dem Bebauungsplanentwurf sind beiderseits des Überseetors Mischgebietflächen vorgesehen. In den mit MI1 gekennzeichneten, rückwärtigen Bereichen ist bei Einhaltung geeigneter baulicher Schallschutzmaßnahmen Wohnen zulässig. Durch die hohe Verkehrsbelastung im Bereich der Konsul-Smidt-Straße sowie des Überseetors als eine Haupteinfahrt zum Großmarkt ist das Wohnen entlang der Konsul-Smidt-Straße nur zulässig, wenn neben baulichen Schallschutzmaßnahmen bestimmte Grundrissanordnungen eingehalten werden. In direkter Nachbarschaft zum Großmarkt schließt die Festsetzung MI3 Wohnen aus. Die MI-Flächen werden bei vorgesehener Wohnnutzung ausgeschrieben. Die Ausschreibung erfolgt nach Planreife des Bebauungsplans voraussichtlich Ende 2012 / Anfang 2013.

In den übrigen mit GE festgesetzten Bereichen sollen entlang der Konsul-Smidt-Straße Dienstleistungsgebäude entstehen. Die rückwärtigen Grundstücke sind für normale, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe vorbehalten.

Auch in diesem Bereich sind einzelne Grundstücke schon bebaut (Fa. Domeyer Abb. 33) bzw. liegen Bauanträge vor (Fa. STRABAG Abb. 34). Des Weiteren ist auch hier eine Fläche für ein durch die BREPARK projektiertes Parkhaus reserviert, das zunächst temporär als ebenerdiger bewirtschafteter Parkplatz genutzt werden soll.



**Abb. 33** Neubau der Fa. Domeyer



sprenger von der lippe Architekten | **Büroneubau, Konsul-Smidt-Straße, Bremen** | Februar 2011

Blick von Westen

**Abb. 34** geplanter Neubau Hauptzollamt durch Fa. STRABAG

## 4.5 Holz- und Fabrikenhafen

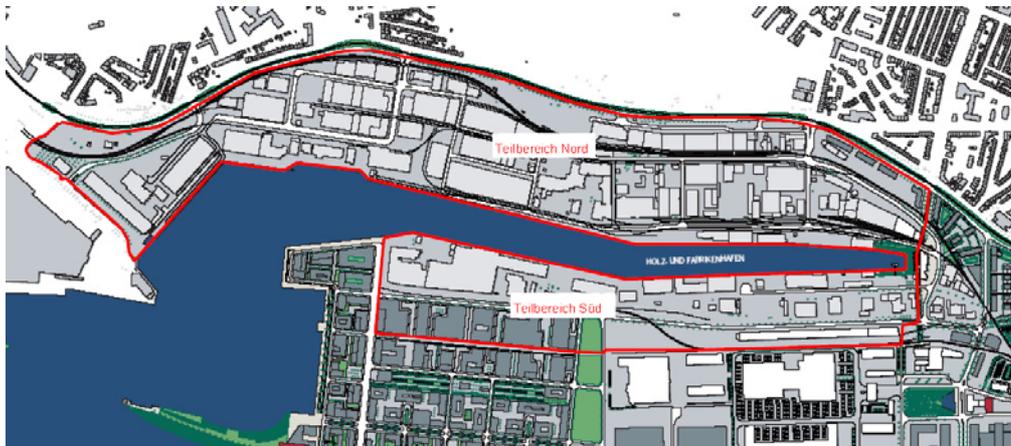


Abb. 35 Holz- und Fabrikenhafen

Der Holz- und Fabrikenhafen wird im Gegensatz zum Europahafen von den ansässigen Unternehmen weiterhin intensiv für den wasserseitigen Umschlag genutzt. 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 technischen Anlagen sind derzeit keine Erschließungsmaßnahmen geplant.

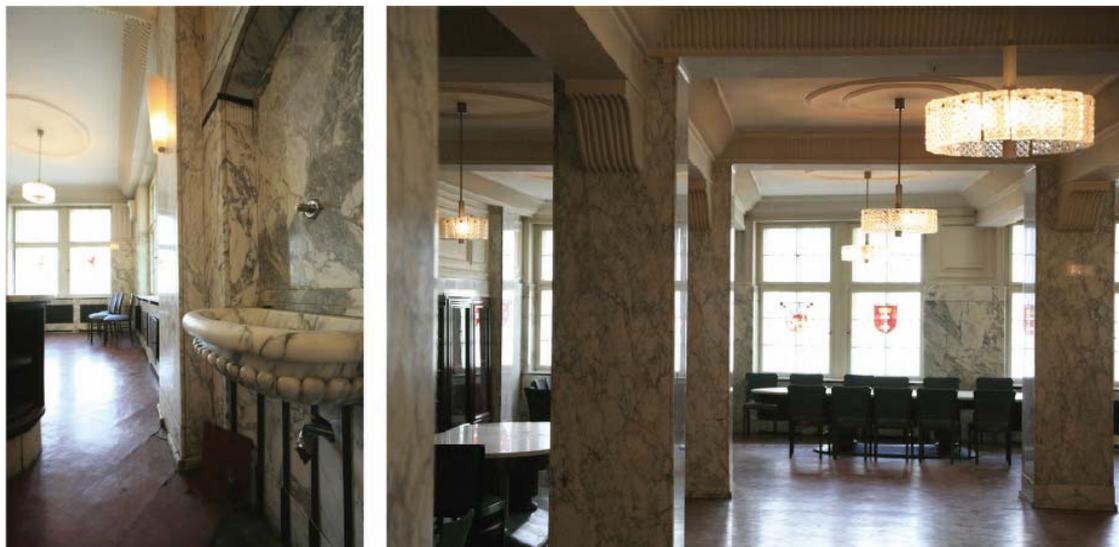
Das Gebiet ist hinsichtlich der vorhandenen Strukturen in Nord- und Südseite zu unterteilen.

### 4.5.1 Nordseite Holz- und Fabrikenhafen

Die Nordseite zeichnet sich durch einen stabilen industriell-gewerblichen Besitz aus. Vorherrschend sind Unternehmen der Lebens- und Futtermittelindustrie sowie der Lagerhaltung. Eine Ausnahme bildet das HAG-Gelände, das von der Sirius Facilites GmbH erworben wurde. Die historische Bausubstanz, die zu Teilen unter Denkmalschutz steht, soll als Sirius Business Park umgebaut und vermarktet werden. Teilmodernisierungen und Sicherungsmaßnahmen haben stattgefunden, so dass der Marmorsaal und Teile des KABA-Gebäudes nutzbar sind. In einem kleinen Teilbereich hat sich eine kleine Kaffeerösterei mit Verkostung angesiedelt.



**Abb. 36 Lageplan des Sirius Business Park**



**Abb. 37 Marmorsaal im Sirius Business Park**

Die öffentliche Infrastruktur im Bereich der Nordseite ist teilweise marode und muss saniert werden. In den Jahren 2010 und 2011 wurde die Cuxhavener Straße zwischen der Emdener Straße bis in etwa zur Libauer Straße sowie die Pillauer Straße im Einmündungsbereich zur Getreidestraße saniert. In den folgenden Jahren steht die Erneuerung eines Großteils der übrigen Straßen sowie weiterer Infrastruktureinrichtungen (Feuerlösch-

leitung, Eisenbahnsicherungsanlagen) an. Hier ist insbesondere die Grundsanierung der restlichen Cuxhavener Straße, der Revaler Straße sowie der Emden Straße zu benennen.

#### 4.5.2 Südseite Holz- und Fabrikenhafen

Auf der Südseite haben sich in der Vergangenheit überwiegend Unternehmen aus der Holzverarbeitung angesiedelt, die zum Teil noch heute dort ihren Betrieb haben.

In der Nachbarschaft zum Kopf des Holz- und Fabrikenhafens hat sich ausgehend von dem umgebauten sog. „Bachmannspeicher“ und der revitalisierten Alten Feuerwache ein Standort für Büronutzungen und Gastronomie entwickelt, 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. Mit der Neugestaltung des Hochwasserschutzes im Kopfbereich wurde eine zusätzliche Baufläche und damit die Voraussetzung für einen Neubau geschaffen (vgl. Abb. 38).

Derzeit wurde die Realisierung des Neubaus aufgrund eines Widerspruchs eines Bestandsunternehmens gegen die positiv beschiedene Bauvoranfrage bis zur Entscheidung hierüber zurückgestellt.

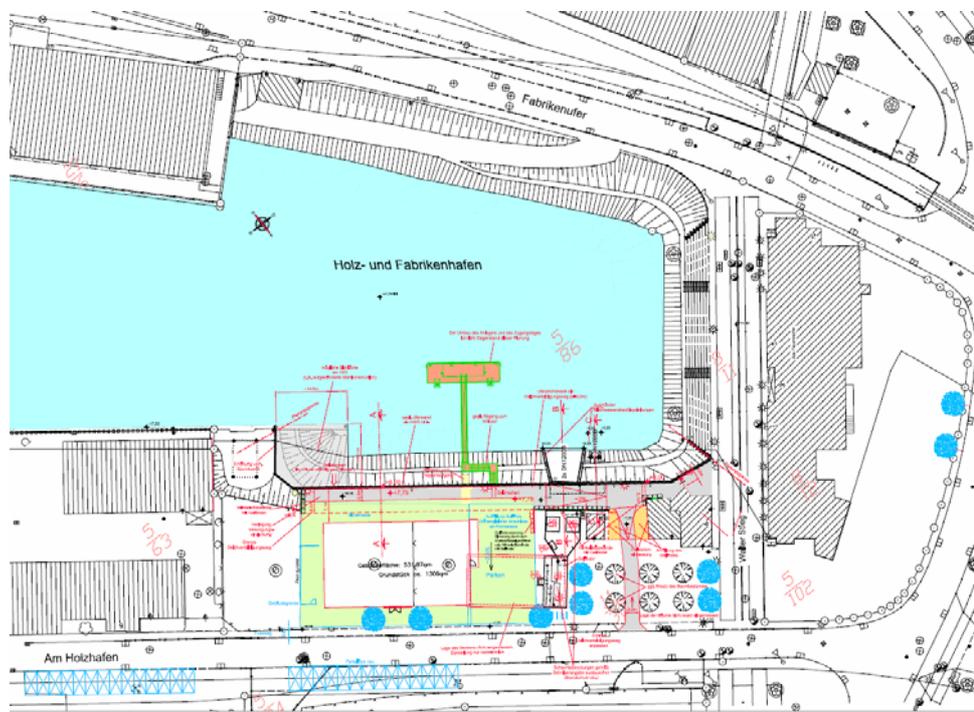


Abb. 38 Lageplan Umgestaltung Hochwasserschutz Kopf Holz- und Fabrikenhafen.

Die Fa. Reetec will ihre auf unterschiedliche Standorte in der Überseestadt verteilten Aktivitäten konzentrieren und errichtet derzeit einen Büro- und Hallenkomplex nördlich der Consul-Smidt-Straße. Hierdurch werden die derzeit angemieteten Grundstücke beiderseits der Straße Am Holzhafen frei und können vermarktet werden (vgl. Abb. 39).

Des Weiteren ist noch eine frei vermarktbare Fläche westlich des Speichers XI vorhanden, die allerdings durch ein Gleis der Hafenbahn zerschnitten wird. Da dieses Gleis in den letzten Jahren nicht mehr benötigt wurde, soll ein Rückbau geprüft werden.

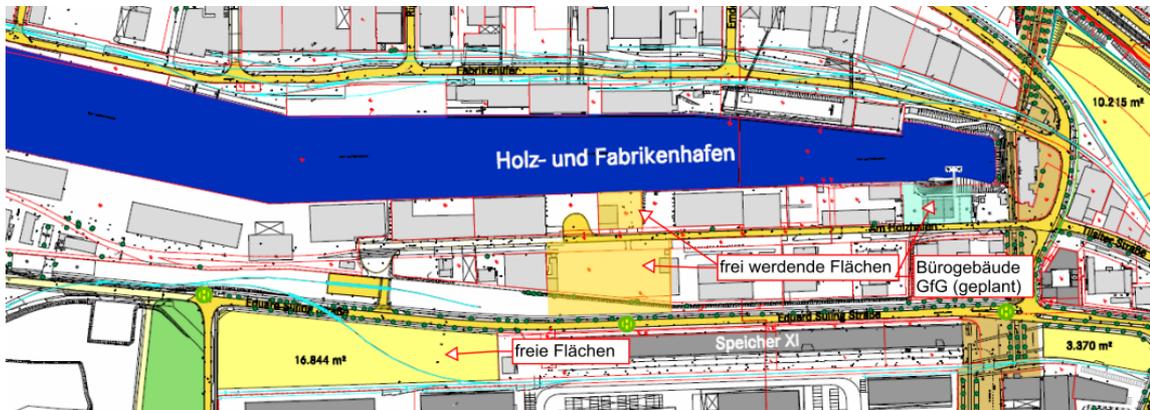


Abb. 39 freie Flächen Holz- und Fabrikenhafen Südseite

#### 4.6 Überseepark



Abb. 40 Überseepark

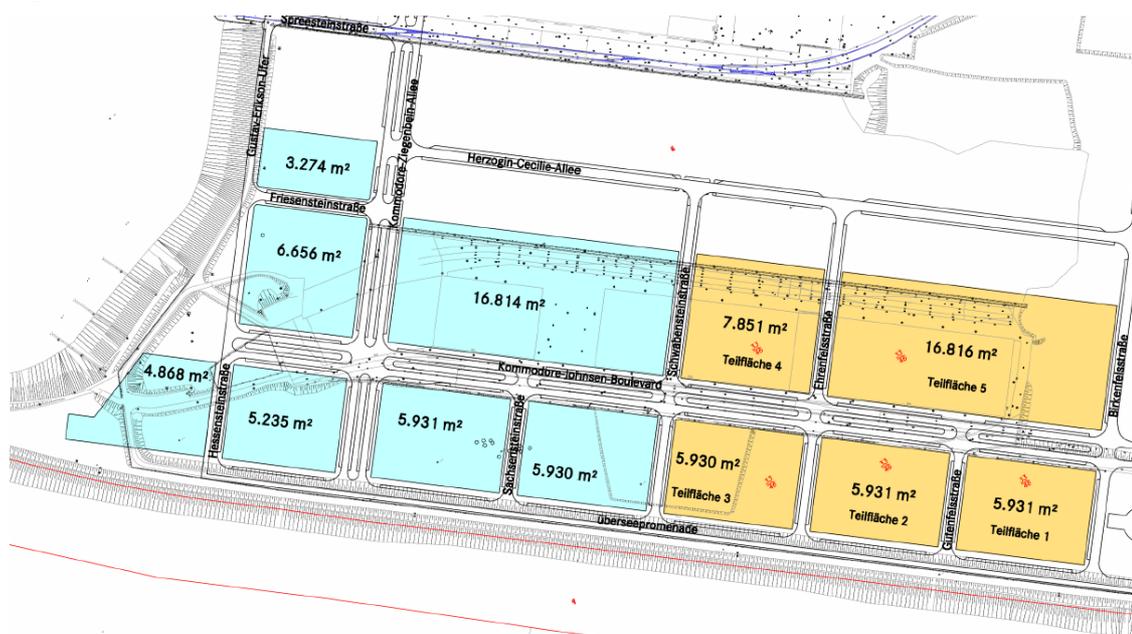
Grundlage für die Erschließung und Vermarktung des Überseeparks ist der rechtsverbindliche B-Plan 2335 (vgl. Abb. 41). Mit diesem Bebauungsplan ist erstmals Wohnen in der Überseestadt planungsrechtlich abgesichert worden. Die im Zuge der Bearbeitung gewon-

nenen Informationen über die rechtliche Behandlung der Immissionsproblematik hat dabei Pilotcharakter und wurde auf nachfolgende Bebauungspläne übertragen.



**Abb. 41 Auszug aus dem Bebauungsplan 2335**

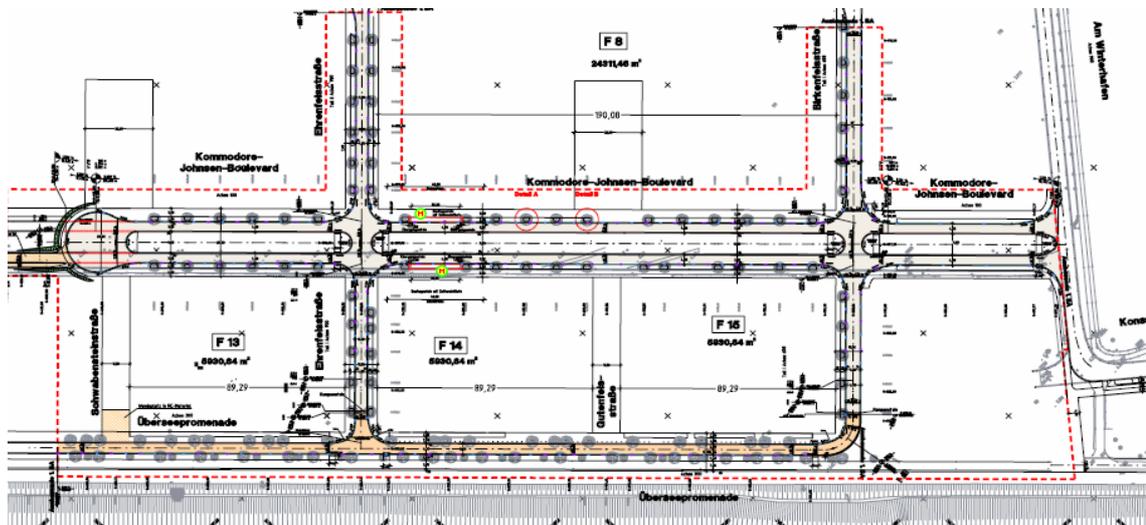
Mit der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans für diesen Bereich besteht nunmehr auch Rechtssicherheit für die Projekte der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante. Mit Vertrag vom 15.02.2010 hat die Entwicklungsgesellschaft ihre Option aus dem Anhandgabevertrag ausgeübt und fünf Baufelder mit insgesamt rd. 42.000 m<sup>2</sup> erworben (vgl. Abb. 42 gelbe Flächen). Für die in der Abb. 42 blau markierten Grundstücke besteht weiterhin eine Option bis zum 15.02.2013.



**Abb. 42 Kauf- und Optionsfläche der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante**

Bei der konkreten Planung gab es sowohl von den Investoren der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante als auch der Stadtplanung Anpassungsbedarfe bezüglich des städtebau-

lichen Entwurfs. Unter Einschaltung des Büros ASTOC wurde das Bbauungs- und in unwesentlichen Teilbereichen das Erschließungskonzept modifiziert.



**Abb. 43 Überarbeiteter städtebaulicher Plan für die 1. Baustufe**

Nach Überarbeitung der Planungen wurden für die an der Weser gelegenen Teilflächen 1 und 2 (vgl. Abb. 42) die ersten städtebaulichen Wettbewerbe durchgeführt. Mit der Bebauung erster Grundstücke soll in 2012 begonnen werden. Beispielfhaft sind mit den Abb. 44 und Abb. 45 zwei Wettbewerbsergebnisse beigefügt.

Vom Bauatelier-Nord wurden die Planungen für die ersten beiden Gebäude der Teilfläche 3 erstellt. Für weitere drei Gebäude soll auch hier ein Wettbewerb durchgeführt werden. Auf der Teilfläche 4 soll künftig die Blaue Karawane in einem Projekt Wohnen und Arbeiten unter Einbezug von Menschen sowohl mit als auch ohne Handicap ihre Heimat finden. Auch hier sind die Planungen weit fortgeschritten. Da diese abweichend von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans umgesetzt werden sollen, wird für das Vorhaben neues Planungsrecht geschaffen. Für die Teilfläche 5 werden derzeit von der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante Gespräche mit verschiedenen potentiellen Nutzern geführt.



**Abb. 44 Gewinnerentwurf für ein Wohnbauprojekt (GEWOBA)**



**Abb. 45 Gewinnerentwurf für ein Wohnbauprojekt (DS Bauconcept)**

Zur Vorbereitung der Erschließung und Bebauung der an die Entwicklungsgesellschaft per Anhandgabevertrag vergebenen Flächen wurden in den vergangenen Jahren die unterhalb der Kajen des ehemaligen Überseehafens befindlichen Hohlräume beseitigt. Die Kaje bestand hier aus einer Winkelstützwand, die auf einem Niveau von 0 m NN und damit ca. 6,5 m unter Geländeoberkante auf Eichenpfählen gegründet war. Die Winkelstützwand wurde hierzu einschließlich der Gründungsplatte vollständig entfernt (vgl. Abb. 46).



**Abb. 46 Rückbau der Kajenkonstruktion auf der Südseite des ehemaligen Überseehafens**

Im Folgenden wurde seit Anfang 2011 mit der Anpassung der Deichlinie durch eine Erhöhung um rd. 1 m entlang der Weser im Bereich des Überseeparks begonnen. Diese Maßnahme konnte bis Ende 2011 weitgehend abgeschlossen werden (vgl. Abb. 47). Der eigentliche Hochwasserschutz wird durch eine auf die vorhandene im Untergrund befindliche Spundwand aufgesetzte Betonkonstruktion gebildet auf der eine schwarz eingefärbte Sitzstufe aufgesetzt wurde (rechts in der Abb. 47). Die die Hochwasserschutzlinie begleitende Promenade ist als Deichverteidigungsweg ebenfalls Teil der Hochwasserschutzanlage.



**Abb. 47 Anpassung Hochwasserschutzlinie im Überseepark**

Nach erfolgtem Verkauf der ersten Teilfläche an die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante wurde im 4. Quartal 2011 auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und der hieraufhin erstellten Ausführungsplanung mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes (in Abb. 42 gelb markierte Fläche, im Folgenden 1. BA) begonnen. Die hierfür erforderlichen Erschließungsmittel wurden im Juni 2008 von den parlamentarischen Gremien bewilligt. Die Maßnahme soll im Herbst 2012 abgeschlossen werden.

Ein weiterer städtebaulicher Akzent wird mit dem im Masterplan zur Überseestadt vorgesehenen Park zwischen dem Frischezentrum und der Hafenkante gesetzt. Dieser Park soll insbesondere auch den sportlichen Aktivitäten für Kinder und Jugendliche dienen. Um die Interessen der Kinder und Jugendlichen aufzunehmen, wurden hier drei Beteiligungsverfahren durchgeführt, an denen sich die Kinder bzw. Jugendlichen mit großem Engagement beteiligten. Eins dieser Verfahren wurde speziell mit Mädchen durchgeführt.

Im zweiten Halbjahr 2010 wurde europaweit ein Freiraumwettbewerb ausgelobt. Bei der Jurysitzung im Dezember 2010 konnte sich das Büro WES und Partner Landschaftsarchitekten aus Hamburg mit seinem Entwurf durchsetzen. Ausgehend von dem Wettbewerbsergebnis wurden die Planungen unter weiterer Beteiligung der Jugendlichen vorangebracht (vgl. Abb. 48). Mit der Realisierung der eigentlichen Parkanlage wird in 2012 begonnen.



**Abb. 48** Park im Überseepark mit Sportanlagen

Während die Finanzierung der eigentlichen Parkanlage aus dem Sondervermögen Überseestadt bereitgestellt wird, müssen die Mittel für den Bau und die Unterhaltung der Spiel- und Sportanlagen sowie der Betrieb durch Dritte (z.B. den Investoren für Wohnbauprojek-

te, der Stiftung Wohnliche Stadt ggf. dem Sozial- oder Sportressort) bereitgestellt werden. Derzeit laufen hierzu unter Federführung des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen Gespräche, um die Finanzierung der Sportanlagen sicherzustellen.

Die im Bebauungsplan 2335 für die Flächen am Wendebecken am nordwestlichen Rand des Überseeparks vorgesehene Erschließung und insbesondere der Übergang zum Wendebecken entsprechen nach den heutigen Erfahrungen nicht mehr den Anforderungen an das geänderte Erscheinungsbild der Überseestadt. Daher wird derzeit an einem neuen städtebaulichen Konzept für diesen Bereich gearbeitet. Ein Schwerpunkt ist dabei die künftige Gestaltung der Uferlandschaft. Dabei sind die neuen Anforderungen des Generalplans Küstenschutz zu berücksichtigen.

Die ersten noch nicht ausgereiften Planungen sehen hier einen Strand mit dahinter verlaufender Straße vor. Diese Planungen haben unmittelbare Auswirkungen auf die bisherige Flächenaufteilung und das Erschließungssystem. Sie sollen in 2012 vorgebracht werden und im Folgenden mit der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante, die für Teile dieser Flächen eine Option hat, abgestimmt werden.

Die geänderte Planung bedingt eine Überarbeitung der vorliegenden Erschließungsplanung für den 2. Bauabschnitt (im Folgenden 2. BA) des Überseeparks. Aufbauend auf den bisherigen Planungen sowie aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen Projekten wurden die Kosten für die geänderte Erschließung des 2. BA des Überseeparks im Wirtschaftsplan 2012/2013 sowie Finanzplan 2014/2015 berücksichtigt. Eine Umsetzung ist ab dem Jahr 2013 vorgesehen.

## **4.7 Verkehrliche Maßnahmen**

### **4.7.1 Signalisierung Innenstadtanbindung**

Die Signalisierung der Innenstadtanbindung beschränkt sich im Bereich zwischen der Auffahrt zur B 6 und der Kreuzung Hansator / Konsul-Smidt-Straße ausschließlich auf den Vorrang der Hafenbahn und der Straßenbahn. Es handelt sich hierbei um eine Bahnübergangssicherung, die nach eisenbahntechnischen Ausführungsvorschriften hergestellt worden ist. Dieses hat insbesondere bei der Kreuzung Stephanikirchenweide / Hansator / Auf der Muggenburg zur Folge, dass auch dem Straßenverlauf folgende Fahrzeuge – die im Grundsatz von einer Fahrt der Straßenbahn nicht betroffen sind - Rotlicht erhalten, wenn eine Straßenbahn sich nähert. Hierdurch kommt es zu erheblichen Wartezeiten, die - aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens - vielfach zu einer Nichtbefolgung des Rotsignals führen. Mit der jetzt vorgesehenen Bebauung der zentralen Hafenvorstadt wird diese Bahnübergangssicherung in eine Straßenverkehrssignalregelung mit Bahnübergangssicherung überführt. Die Wartezeiten und Schaltungsmodalitäten bei Bahneingriffen bleiben allerdings bestehen.

Gleiches gilt für die Kreuzung Lloyd-Straße / Eduard-Schopf-Allee / Stephanitorsbollwerk / Auf der Muggenburg (vgl. Abb. 49). Auch bei dieser Kreuzung handelt es sich um eine Bahnübergangssicherung wie oben beschrieben. Im Rahmen der Umbaumaßnahmen wird diese Kreuzung zur Straßenverkehrssignalanlage mit Bahnübergangssicherung umgebaut.

Die Planungen hierfür sind soweit abgeschlossen. Der Umbau zu Vollsignalanlagen soll in 2013 erfolgen.

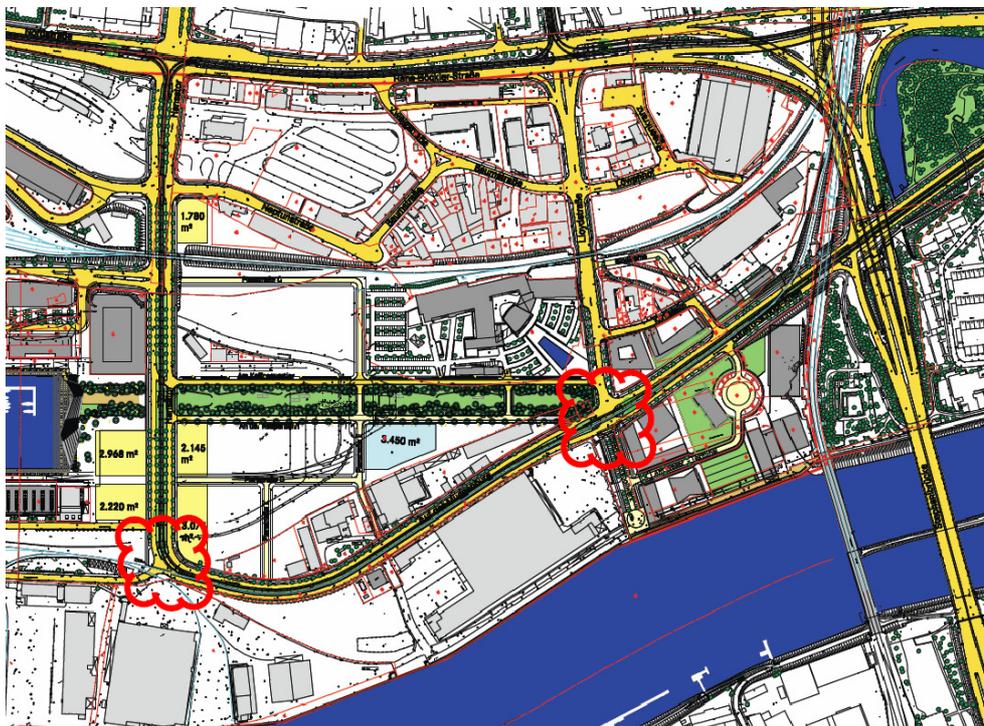
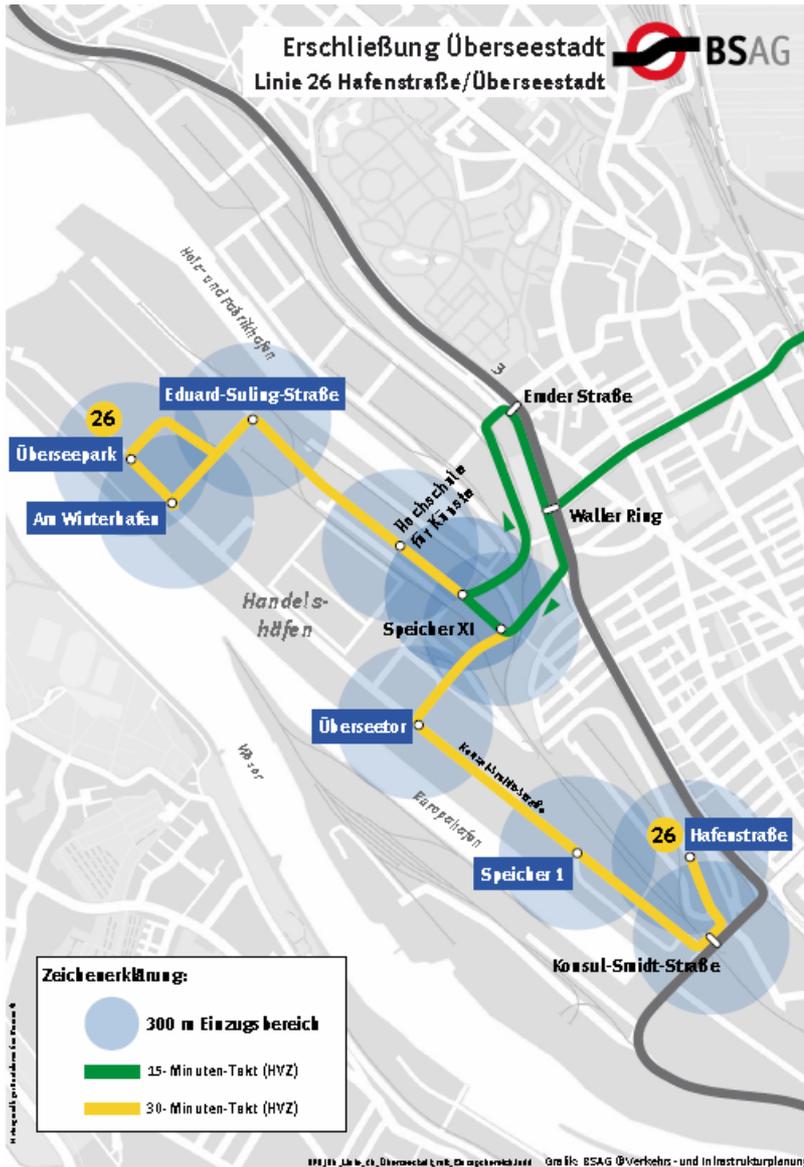


Abb. 49 Umbau Kreuzungen im Verlauf der Innenstadtanbindung

#### 4.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Während die Hafenvorstadt seit Eröffnung der Trassenführung der Straßenbahnlinie 3 durch die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg und Hansator seit Ende 2006 gut angebunden ist, sind wesentliche Teile der übrigen Überseestadt heute noch „unterversorgt“. Derzeit erfolgt die Anbindung über die Linie 26, die in zwei Ästen die westlichen und östlichen Bereiche der Konsul-Smidt-Straße versorgt. In der Woche werden die Endlinien nur im 30 Minutentakt bis 20 Uhr versorgt. An Sonn- und Feiertags fährt die Linie nicht. Zudem fährt die Linie 26 sehr umwegig zum Hauptbahnhof und stellt damit keine adäquate Anbindung dar.

Da auch die Linie 3 nicht den Hauptbahnhof anfährt, fehlt diese insbesondere für die Arbeitnehmer wichtige Verbindung bislang.



**Abb. 50 Linienführung Linie 26**

Nach derzeitigem Stand soll die Anbindung der Überseestadt ab Einführung des Winterfahrplans 2012/2013 verbessert werden. Derzeit laufen die Vorbereitungen für die Einrichtung einer neuen Buslinie 20, die unter dem Arbeitstitel Linie 23 geführt wird. Mit Einführung dieser Linie wird es erstmals eine direkte Verbindung der Überseestadt zum Hauptbahnhof geben. Zeitgleich wird dann die Linie 26 nicht mehr die Überseestadt bedienen.



Abb. 51 angedachte Linienführung einer neuen Buslinie 20

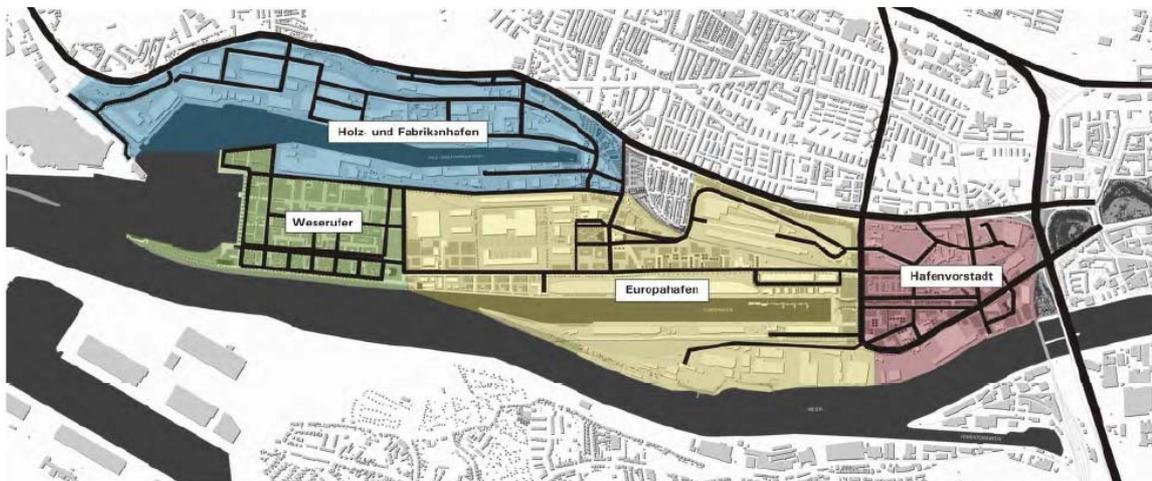
### 4.7.3 Wegeleitsystem

Obwohl das Gebiet der Überseestadt an den inneren Stadtbereich angrenzt, wird es trotzdem als von der Innenstadt und den umgebenden Stadtteilen abgetrennt wahrgenommen, was auch mit der früheren Abgeschlossenheit des Gebietes zusammenhängt. Die Orientierung in der Überseestadt und damit verbunden auch die Wegweisung zu den unterschiedlichen Zielen werden hierdurch erschwert. Ein wesentliches Problem besteht darin, dass das durch das Straßennetz vorgegebene Erschließungssystem mit der städtebaulich als zusammenhängend erlebbaren Gliederung teilweise nicht übereinstimmt. Ferner sind die innerhalb der Überseestadt gebräuchlichen Bezeichnungen für Teilbereiche (noch) nicht im allgemeinen Sprachgebrauch verankert und teilweise auch widersprüchlich.

Ziel eines aktualisierten Wegweisungskonzeptes für die Überseestadt ist

- die Darstellung der derzeitigen Wegweisung (Routenführung, Zielbezeichnungen),
- die Diskussion unterschiedlicher Ansätze zur Neubearbeitung der Wegweisung und
- die Entwicklung eines abgestimmten neuen Vorschlages zur Überarbeitung der wegweisenden Beschilderung.

Die Abb. 52 zeigt die Abgrenzung der vier Bereiche der Überseestadt, die im Rahmen von Abstimmungsrunden mit Vertretern des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, des Amtes für Straßen und Verkehr, des beauftragten Verkehrsplanungsbüros und der WFB beschlossen wurden.



**Abb. 52 Einteilung der Überseestadt in vier Teilbereiche**

Die Wegweisung der Überseestadt lässt sich in drei Ebenen gliedern (vgl. Abb. 53):

- **Ebene 0** – das übergeordnete Straßennetz  
Ausschließliche Verwendung des Begriffs „Überseestadt“.
- **Ebene 1** – das Straßennetz im Umfeld der Überseestadt  
Die bisherigen Bezeichnungen Überseestadt -Nord, -Mitte und -Süd der **Ebene 1** wird durch die aktuellen Bereichsbezeichnungen der Überseestadt ersetzt, u.a. weil diese Richtungsangaben nicht mit den tatsächlichen Himmelsrichtungen übereinstimmen und daher zu Verwirrung führen könnten.
- **Ebene 2** – das Straßennetz innerhalb der Überseestadt  
Bezüglich der Einzelzielangaben (**Ebene 2**) ist eine Auswahl zu treffen und eine einheitliche Begrifflichkeit festzulegen. Die in Abb. 53 aufgeführten Einzelziele wurden einvernehmlich abgestimmt.

Der bisher als Frischezentrum bezeichnete Großmarkt wird zukünftig unter dem Begriff „Großmarkt“ in die Wegweisung aufgenommen, wobei er als bedeutendes Einzelziel auch auf Ebene 1 ausgewiesen wird.

Des Weiteren wird auf den Speicher XI gemeinsam, d.h. in einer Zeile mit der Hochschule für Künste (die im Speicher XI ansässig ist) hingewiesen.



**Abb. 53 Ebenen des Wegweisungssystems**

Durch den Abbau der veralteten und „wilden“ Beschilderung (vgl. Abb. 54) und der Auswahl an auszuweisenden Einzelzielen kann auch auf Ebene 2 eine einheitliche, gut lesbare und übersichtliche Wegweisung innerhalb der Überseestadt gewährleistet werden. Auch die Auswahl der auszuweisenden Einzelziele wurde mit dem Auftraggeber abgestimmt, wobei die Einzelziele zufällig alle im Bereich des Europahafens liegen.



Abb. 54 Heute vorhandene wilde Beschilderung in der Überseestadt

#### 4.8 Gebäudesanierungen

Bei der Überprüfung der Standsicherheit von baulichen Anlagen des Sondervermögens Überseestadt wurde im Juli 2010 auch die Getreideverkehrsanlage untersucht. Bereits 2008 brachen vereinzelt Stücke aus der Mauerwerksfassade in ca. 50 Meter Höhe heraus. Der Gefahrenbereich auf dem Betriebsgelände wurde gesperrt. Nach öffentlicher Ausschreibung begannen im Frühjahr 2009 die Gerüstarbeiten für die geplante Fassadensanierung des Kopfbaues. Nach Einrüstung konnte die Fassade auch mit der Denkmalpflege detailliert überprüft werden. Es stellte sich heraus, dass sämtliche gemauerte Flächen so stark geschädigt waren, dass die geplante Fassadensanierung unmöglich war. Alle Mauerwerksausfachungen wurden abgetragen, die Öffnung zum anschließenden Bandkanal auf Silo 1 geschlossen und eine umlaufende Absturzsicherung an die verbliebene Stahlkonstruktion montiert.

Folgende Gebäudeschäden wurden aufgezeigt:

- Der **Blitzschutz** für Silo 1 und 2 weist nach einem Prüfbericht einer vom VDS anerkannten Fachfirma Mängel auf.
- Beim **Kopfbau** wurden im Zuge der Sicherungsmaßnahmen die Ziegelausfachungen der Außenwände entfernt, die zeitnah wieder verschlossen werden müssen.
- Der auf dem Silo 1 aufgeständerte **Bandkanal** mit seinen Schüttröhren für das Getreide weist hauptsächlich Schäden an Mauerwerksausfachungen der Außenwand, der Dachabdichtung und der Verglasung auf.
- Die alten **Fassaden** von Silo 1 und 2 weisen viele Schäden auf. Es gibt ausgeprägte Abplatzungen bei den Betonstürzen der Fenster und der auskragenden Betonteile über der Ladezone im Innenhof (Ostseite).
- Die Asbestplatten der **Verladebrücke** über den Getreidehallen / Boxen 1 – 6 sind ebenfalls stark verwittert. Ab und an werden einzelne Platten durch die Witterung zerstört.
- Das leerstehende **Verwaltungsgebäude** weist Schäden am Walmdach, den Dachrinnen und den Fenstern auf.
- Nach Aufstellung der Daten für den Wirtschaftsplan fand eine Überprüfung durch das Versicherungsunternehmen statt. Dabei wurden Mängel beim **Brandschutz** insbesondere eine fehlende Brandmeldeanlage festgestellt, die zeitnah abgestellt werden müssen.

Sukzessive sollen nun die Maßnahmen zur Behebung der Schäden ermittelt und umgesetzt werden.

## 5 Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplanung

Im vorherigen Kapitel wurden die im Berichtszeitraum (Januar 2008 bis Dezember 2011) durchgeführten wesentlichen Maßnahmen in den Quartieren, der jeweilige Erschließungsstand sowie die noch geplanten Maßnahmen vorgestellt.

Aus diesen Vorgaben sowie dem Bestand an freien, erschlossenen Gewerbe- und Wohnbauflächen leitet sich die im Folgenden dargestellte Zeit- und Maßnahmenplanung ab. Diese war Grundlage für die in den Entwürfen des Wirtschaftsplans des Sondervermögens Überseestadt für 2012 / 2013 sowie des Finanzplans für 2014 / 2015 aufgezeigten Investitionsmaßnahmen (vgl. Anlage 2). Die Zeit- und Maßnahmenplanung steht im Einklang mit dem beschlossenen Wirtschaftsplan des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt für die Jahre 2012 / 2013.

Aufgrund der nach wie vor positiven Entwicklung der Überseestadt und wegen der anhaltenden Nachfrage von Investoren nach Wohn- und Gewerbeflächen ist die Überseestadt weiterhin ein Investitionsschwerpunkt der Bremer Flächenentwicklung.

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 besonde-

ren Potentialen“ gefördert werden. Ferner werden die durch die Maßnahmen zu erwartenden Grundstückserlöse zur Finanzierung herangezogen. Der bei Berücksichtigung dieser Finanzierungsmöglichkeiten verbleibende Finanzierungsbedarf wird aus den Mitteln des Wirtschaftsressorts bereitgestellt und ist für die Jahre 2012 und 2013 im Entwurf des Haushaltsplans eingestellt.

Aus den im Kapitel 5 vorgestellten laufenden und geplanten Maßnahmen leiten sich folgende Projekte im Zeitverlauf ab.

<b>Projekt</b>	<b>Kosten T€</b>	<b>davon bewilligt T€</b>	<b>Baustart</b>	<b>Fertig- stellung</b>
<b>Hafenvorstadt gesamt</b>	<b>4.391</b>	<b>3.091</b>		
Wohnen nördlich des Parks	1.410	110	IV/2012	II/2014
Dienstleistung südlich des Parks	2.218	2.218	I/2013	II/2014
Signalisierung Innenstadtanbindung	763	763	III/2012	IV/2012
<b>Überseetor nördlich Konsul-Smidt-Straße</b>	<b>2.418</b>	<b>2.418</b>	<b>III/2012</b>	<b>IV/2014</b>
<b>Europahafen</b>	<b>40.361</b>	<b>19.361</b>		
Erschließung und Umgestaltung Kajen Nordseite	18.475	18.475	I/2011	IV/2012
Erschließung Flächen Schuppen 3	1.350	0	I/2014	II/2015
Sanierung Versackung vor Schuppen 6	886	886	II/2012	IV/2012
Erschließung und Umgestaltung Bereich Schuppen 4	7.300	0	IV/2013	IV/2018
Brücke über den Europahafen	6.000	0	II/2015	IV/2018
Sanierung Altlast Hafebahn	6.350	0	I/2015	IV/2018
<b>Holz- und Fabrikenhafen Sanierung Straßen und Anlagen</b>	<b>5.591</b>	<b>891</b>	<b>I/2010</b>	<b>IV/2019</b>
<b>Überseepark</b>	<b>27.768</b>	<b>10.894</b>		
1. Baustufe	9.110	9.110	IV/2011	IV/2014
Park im Überseepark	1.784	1.784	I/2012	II/2014
2. Baustufe incl. Wendebecken	16.874	0	II/2013	IV/2018
<b>Hochwasserschutz</b>	<b>32.898</b>	<b>1.079</b>		
Holz- und Fabrikenhafen Südseite	18.991	262	Offen	>2015
Holz- und Fabrikenhafen Nordseite	5.907	0	offen	>2015
Hochwasserschutz Weserbahnhof I	8.000	817	II/2012	IV/2013
<b>Sonstiges</b>				
Verkehrskonzept Wegeleitsystem	200	0	III/2012	III/2013
Sanierung Getreideverkehrsanlage	4.418	1.300	I/2010	IV/2018

**Tabelle 2 Übersicht der aktuellen und geplanten Maßnahmen<sup>10</sup>**

<sup>10</sup> Ohne Kosten der Projektsteuerung. Diese sind für die Jahre 2011 ff wesentlicher Bestandteil der Übergeordneten Maßnahmen sowohl bei den bei bewilligten als auch den geplanten Maßnahmen.

Maßnahme	bis	2011	2012	2013	2014	2015	2016 ff	Summe
	31.12.10							
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>Bewilligte Maßnahmen</b>								
Übergeordnete Maßnahmen incl. Projektsteuerung	34,8	1,4	3,3	2,0	0,5	0,3		42,2
Rückbau Überseehafen	7,2	0,2	0,4					7,8
Neuordnung Hafenhafen	3,4							3,4
Innenstadtanbindung	42,3							42,3
Überseetor	17,3	0,1	1,0	0,9	0,4			19,7
Hansator	8,2							8,2
Frischezentrum	3,9							3,9
Hafenvorstadt	18,1	0,3	1,6	1,8	1,0			22,8
Überseepark	4,0	1,4	4,7	2,0	3,0			15,1
Europahafen	23,0	7,2	4,8	0,2	1,1			36,3
Holz- und Fabrikenhafen	5,1	0,2	0,9	1,4	0,0			7,6
Hochwasserschutz		0,5	0,6		0,0			1,1
<b>Summe Bewilligte Maßnahmen</b>	<b>167,3</b>	<b>11,2</b>	<b>17,2</b>	<b>8,3</b>	<b>6,0</b>	<b>0,3</b>		<b>210,3</b>
<b>Geplante Maßnahmen</b>								
Übergeordnete Maßnahmen und Projektsteuerung			0,7	0,8	2,7	2,2	15,0	21,4
Hafenvorstadt			0,1	0,8	0,4			1,3
Europahafen Schuppen 3				0,1	1,2	0,2		1,4
Europahafen Südseite				0,3	1,6	5,3	12,6	19,7
Überseepark 2. BA			0,3	2,0	3,0	2,7		8,0
Überseepark Wendebecken				0,2	0,3	3,0	4,5	8,0
Hochwasserschutz			4,0	4,0			24,9	32,9
Holz- und Fabrikenhafen					0,9	0,8		2,5
<b>Summe geplanter Maßnahmen</b>			<b>5,1</b>	<b>8,1</b>	<b>9,2</b>	<b>13,3</b>	<b>57,8</b>	<b>92,6</b>
<b>Mittelbedarf gesamt</b>	<b>167,3</b>	<b>11,2</b>	<b>22,3</b>	<b>16,4</b>	<b>15,1</b>	<b>13,6</b>	<b>57,8</b>	<b>302,9</b>

**Tabelle 3 Zeit- und Maßnahmenplan auf Quartiersebene (Quelle: eigene Berechnungen)**

Während die Tabelle 2 nur die laufenden und geplanten Maßnahmen darstellt, gibt die Tabelle 3 die Gesamtkosten für die bewilligten und die geplanten Maßnahmen seit Übertragung der Entwicklung der Überseestadt auf die Überseestadt GmbH (heute verschmolzen auf die WFB) im Jahre 2001 wieder.

## 6 Eckdaten zur Überseestadt

### 6.1 Flächenvergaben (Verkäufe / Erbbaurechte)

Im Zeitraum 2001 bis 31.12.2011 standen insgesamt 52,7 ha vermarktbare Fläche zur Verfügung (vgl. Tabelle 4). Davon wurden insgesamt 47,1 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 28,3 ha veräußert, davon 15,2 ha seit Januar 2008. Als wesentliche Veräußerungen (> 1 ha) sind in diesem Zeitraum die Flächen westlich Schuppen 3 an die Fa. Justus Grosse, im Überseepark an die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante und im Bereich Frischezentrum an die Fa. Reetec veräußert worden

Neben den Verkäufen freier vermarktbare Flächen wurden insgesamt 12 bislang in Erbbaurecht vergebene Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 12,3 ha an die Erbbaurechtnehmer veräußert. Allein im Berichtszeitraum ab Januar 2008 sechs Grundstücke mit einer Fläche von 7,4 ha.

In Summe (freie Flächen und verkaufte Erbbauf Flächen) wurden damit seit 2001 59,4 ha verkauft.

Quartier	erschlossene Flächen	freie bremische Flächen im Altbestand	Summe vermarktbarer Flächen ab 2001	davon bereits vermarktet	Bestand an freien Flächen	Verkauf von Erbbauflächen
	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Hafenvorstadt	7,9		7,9	3,9	4,0	0,0
Europahafen	10,2		10,2	10,5	-0,3	0,2
Überseetor	7,9		7,9	2,6	5,4	0,5
Holz- und Fabrikenhafen	2,2	3,2	5,4	5,1	0,3	3,5
Überseepark	0,0		0,0	4,2	-4,2	0,0
Frischezentrum	20,5		20,5	20,1	0,4	0,0
Speicherhof	0,7		0,7	0,7	0,0	8,1
Weserufer	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Summen</b>	<b>49,4</b>	<b>3,3</b>	<b>52,7</b>	<b>47,1</b>	<b>5,6</b>	<b>12,3</b>

**Tabelle 4 Vergebene Gewerbeflächen (Quelle: eigene Berechnungen)<sup>11</sup>**

Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Verkäufe nach Jahren und grob unterteilten Nutzungszwecken. Der hohe Anteil von 25,2 ha an normalem Gewerbe wird geprägt durch den Verkauf des Großmarkts im Jahr 2001 mit allein 16,2 ha. Von den verbleibenden 9,0 ha wurden allein im Holz- und Fabrikenhafen 5,1 ha an Bestandsunternehmen für Erweiterungszwecke veräußert. Die restlichen 3,9 ha verteilen sich auf die übrigen Quartiere.

Jahr	normales Gewerbe ha	Dienstleistung ha	Mischgebiet mit Wohnen ha	Verkauf von Erbauflächen ha	<b>Gesamt ha</b>
2001	16,3	2,0			<b>18,3</b>
2002	0,4				<b>0,4</b>
2003	0,2	0,4			<b>0,6</b>
2004	1,1	0,3			<b>1,4</b>
2005	0,7	1,4		0,6	<b>2,7</b>
2006	1,3	2,7		4,3	<b>8,3</b>
2007	1,3		3,9		<b>5,2</b>
2008	1,3	3,3	1,2	4,7	<b>10,4</b>
2009	1,0	0,5		0,9	<b>2,3</b>
2010	0,2	0,4	4,7	0,3	<b>5,6</b>
2011	1,4	1,0		1,7	<b>4,2</b>
<b>gesamt</b>	<b>25,2</b>	<b>11,9</b>	<b>9,9</b>	<b>12,5</b>	<b>59,4</b>

**Tabelle 5 Verkaufte Flächen nach Jahren und Nutzungsart<sup>12</sup> (Quelle: eigene Berechnungen)**

Einen Überblick über die Verkaufserlöse nach Jahre und Nutzungsarten gibt die Tabelle 6.

<sup>11</sup> Die in der Tabelle unter der Position „Bestand an freien Flächen“ teilweise aufgezeigten negativen Angaben ergeben sich dadurch, dass bereits Flächen veräußert wurden, deren Erschließung noch nicht erfolgt ist.

<sup>12</sup> In der Spalte „Normales Gewerbe“ sind sowohl die Verkäufe an neuen Unternehmen als auch an Bestandsunternehmen enthalten.

Jahr	Erlöse nach Nutzungsarten				Gesamt €
	Normales Gewerbe €	Dienstleistung €	Mischgebiet €	Verkauf von Erbbauflächen €	
2001	3.347.187	240.655			3.587.842
2002	20.575				20.575
2003	28.731	935.910			964.641
2004	229.517	1			229.518
2005	272.910	1.500.000		243.200	2.016.110
2006	461.124	1.602.847		3.643.505	5.707.476
2007	489.375		2.685.000		3.174.375
2008	672.763	1.623.487	1.880.769	1.775.212	5.952.231
2009	438.790	523.020		288.800	1.250.610
2010	193.043	1.221.690	2.997.063	136.480	4.548.276
2011	856.753	1.335.680		716.458	2.908.891
<b>gesamt</b>	<b>7.010.767</b>	<b>8.983.290</b>	<b>7.562.832</b>	<b>6.803.655</b>	<b>30.360.545</b>
Φ Verkaufserlös pro m <sup>2</sup>	27,17	67,54	93,37	55,31	
Φ Verkaufserlös pro m <sup>2</sup> ohne Großmarkt	38,51	67,54	93,37	55,31	

**Tabelle 6 Erlöse nach Vertragsabschluss (Quelle: eigene Berechnungen)**

Ende 2007 wurde mit dem Schuppen 1 die erste Fläche verkauft, auf der bereits zum Verkaufszeitpunkt auch Wohnen möglich war<sup>13</sup>. Ab dem Jahr 2008 folgten mit den Flächen westlich Schuppen 3 und den Grundstücken im Überseepark unbebaute Flächen mit einer Mischgebietsausweisung von insgesamt 6,8 ha. Von diesen 6,8 ha werden nach den bekannten Planungen mehr als 50 % mit Wohngebäuden bebaut.

Neben den erfolgten Veräußerungen laufen derzeit mehrere konkrete Gespräche zu den in der nachfolgenden Tabelle 7 genannten Projekten:

<sup>13</sup> Für den Speicher I und den Port-Gebäuden galt zum Zeitpunkt des Verkaufs noch altes Planungsrecht, dass eine Wohnnutzung ausschloss.

Quartiere	bisherige Nutzung	künftige Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestandsunternehmen</b>			
Hafenvorstadt	frei	Gewerbe	1.500
Summe Bestandsunternehmen	1	Größe	1.500
<b>Neuansiedlungen</b>			
Hafenvorstadt	frei	Dienstleistung	2.000
Hafenvorstadt	frei	Dienstleistung	2.000
Hafenvorstadt	frei	Dienstleistung	4.500
Europahafen	frei	Dienstleistung	6.000
Hafenvorstadt	frei	Dienstleistung	4.500
Überseetor	frei	Dienstleistung	6.000
Überseetor	frei	Gewerbe	2.000
Speicherhof	frei	Dienstleistung	6.500
Überseetor	frei	Dienstleistung	3.000
Überseetor	frei	Wohnen/Dienstleistung	10.000
Überseetor	frei	Dienstleistung	2.700
Frischezentrum	frei	Dienstleistung	4.500
Europahafen	frei	Dienstleistung	2.000
Summe Neuansiedlungen	13	Größe	55.700
<b>Ausschreibungen</b>			
2. Ausschreibung westl. Schuppen 3	frei	Wohnen/Dienstleistung	4.300
3. Ausschreibung westl. Schuppen 3	frei	Wohnen/Dienstleistung	4.300
Erste Ausschreibung Überseetor	frei	Wohnen/Dienstleistung	9.500
Hafenkopf Europahafen	frei	Dienstleistung	2.700
Wohnbauflächen nördlich Park	frei	Wohnen/Dienstleistung	4.300
Summe Ausschreibungen	5	Größe	29.600

**Tabelle 7 Aktuelle Aktivitäten**

Wie der Tabelle 7 zu entnehmen ist, wird derzeit mit einem Bestandsunternehmen über den Verkauf von insgesamt 0,2 ha sowie mit 11 Investoren über insgesamt 4,7 ha für neue Ansiedlungen verhandelt. Daneben steht ein Ausschreibungsverfahren (2. Ausschreibung westlich Schuppen 3) kurz vor dem Abschluss. Weitere Ausschreibungen sollen in Abhängigkeit von der Rechtskraft der zugehörigen Bebauungspläne, der Aufnahmefähigkeit des Marktes und der vorhandenen Ressourcen durchgeführt werden.

## 6.2 Arbeitsplätze

Jahr	Arbeitsplätze		
	gesichert	neu	gesamt
2001	435	45	480
2002			
2003	72		72
2004	207	10	217
2005	664	206	870
2006	1.129	984	2.113
2007	19	202	221
2008	1.532	394	1.926
2009	383	44	427
2010	382	104	486
2011	423	120	543
<b>gesamt</b>	<b>5.246</b>	<b>2.109</b>	<b>7.355</b>

**Tabelle 8 Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen (Quelle: eigene Berechnungen)**

Die Entwicklung der durch die Verkäufe ausgelösten direkten Arbeitsplatzzahlen kann der Tabelle 8 entnommen werden. Danach sind insgesamt 5.246 Arbeitsplätze gesichert und 2.109 Arbeitsplätze zusätzlich geschaffen worden.

Die seit dem Jahr 2009 geringeren Arbeitsplatzzahlen sind darauf zurückzuführen, dass ab diesem Zeitpunkt vermehrt Flächen für den Wohnungsbau veräußert wurden. Der Anteil der gewerblichen Bauflächen ist diesem Zeitraum deutlich zurück gegangen.

In der Tabelle 9 sind die Arbeitsplatzzahlen nach den Nutzungsarten getrennt dargestellt. Danach entfallen 1.450 Arbeitsplätze auf Bestandsunternehmen. Bei einer weiteren Auswertung nach gesicherten und neuen Arbeitsplätzen wurden 1.432 Arbeitsplätze gesichert und 18 neu geschaffen.

Um die derzeitige Gesamtzahl der Arbeitsplätze zu ermitteln sind zum einen die Anzahl der Bestandsarbeitsplätze in der Überseestadt insgesamt zu betrachten. Nach der Untersuchung von Prognos aus dem Jahr 2012<sup>14</sup> (Anlage 1) gibt es derzeit 5.300 Bestandsarbeitsplätze in der Überseestadt, das heißt Arbeitsplätze in Unternehmen, die bereits vor Beginn der Neuordnung der Überseestadt vorhanden waren und heute noch vorhanden sind. Zu diesen 5.300 Arbeitsplätzen sind die hinzu zu zählen, die nach Beginn der Neuordnung entstanden sind. Von den in der Tabelle 9 dargestellten Arbeitsplatzzahlen sind die durch Verkäufe an Bestandsunternehmen abzuziehen, da diese bereits dort berücksichtigt wurden. Danach sind derzeit 5.300 Bestandsarbeitsplätze zuzüglich (7.355 – 1.450 =) 5905

<sup>14</sup> Prognos AG Bremen, Stadtwirtschaftliche Bewertung der Entwicklung in der Überseestadt Bremen 2011/2012, August 2012, Seite 15

Arbeitsplätzen vorhanden bzw. werden zeitnah entstehen<sup>15</sup>. Dies entspricht einer Gesamtzahl von ca. 11.200 Arbeitsplätzen.

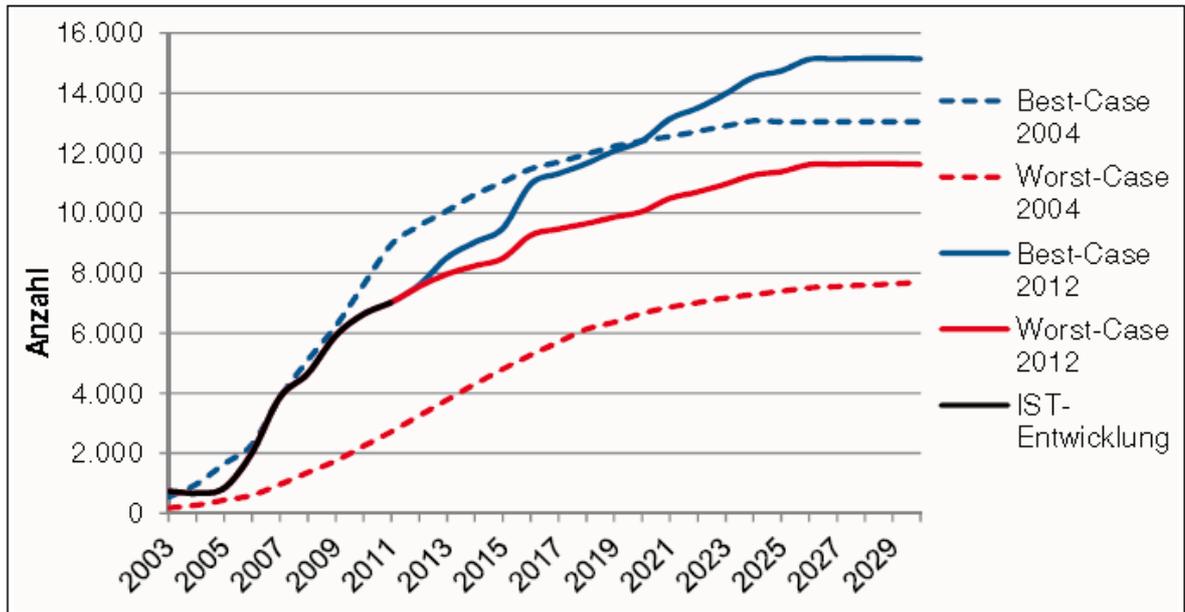
Jahr	Arbeitsplätze nach Gebiet bzw. Nutzungsarten				Gesamt
	Verkäufe im Bestand	normales Gewerbe	Dienstleistungsunternehmen	Mischgebiet	
2001	30	450			480
2002					
2003	12		60		72
2004	117	50	50		217
2005	30	40	800		870
2006	333	190	1.590		2.113
2007		21		200	221
2008	465	101	560	800	1.926
2009	287	42	98		427
2010	51			435	486
2011	125	138	280		543
<b>gesamt</b>	<b>1.450</b>	<b>1.032</b>	<b>3.438</b>	<b>1.435</b>	<b>7.355</b>
verkaufte Fläche in ha	15,1	22,6	11,9	9,9	59,4
Arbeitsplätze / ha	96	46	290	146	124

**Tabelle 9 Arbeitsplatzzahlen nach Nutzungsarten (Quelle: eigene Berechnungen)**

Tabelle 9 untersucht die Arbeitsplatzzahlen in Summe (gesicherte + neue) bezogen auf die verschiedenen Nutzungsarten. Im zweiten Schritt werden die Arbeitsplätze ins Verhältnis zur verkauften Fläche (abgeleitet aus Tabelle 5) gesetzt. Wie erwartet ergibt sich die höchste Dichte mit 290 Arbeitsplätzen pro ha bei den Dienstleistungsflächen.

Mit Vorsicht ist ebenfalls die Zahl bei den Bestandsarbeitsplätzen zu sehen. Hier sichert der Verkauf einer Erweiterungsfläche auch den Erhalt der Arbeitsplätze auf der Bestandsfläche. Da in der Flächenangabe jedoch nur die verkaufte Fläche berücksichtigt wurde, wird das Bild verfälscht. Aus den Erfahrungen ist von einer Arbeitsplatzdichte vergleichbar mit den Zahlen für „normales Gewerbe“ auszugehen.

<sup>15</sup> Die Arbeitsplatzzahlen wurden im Entwicklungsbericht im Jahr des Vertragsabschlusses aufgeführt. Bei der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von Prognos wird dort mit einem Time Lag gearbeitet.



**Abb. 55 Vergleich der Prognosewerte 2004 vs. 2012**

Nach den Untersuchungen von Prognos im Zuge der Stadtwirtschaftlichen Bewertung der Entwicklung der Überseestadt Bremen 2011/2012<sup>16</sup> liegt bis zum Jahr 2011 die Zahl der zusätzlichen Arbeitsplätze im Bereich des Best-Case-Szenario der Untersuchung aus dem Jahre 2004<sup>17</sup>. Für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 wird nach derzeitigem Stand im Best-Case mit rd. 15.000 zusätzlichen Arbeitsplätzen gerechnet und damit rd. 2.000 mehr als 2004 angenommen.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich der Korridor zwischen Worst- und Best-Case gegenüber 2004 deutlich verengt hat und aufgrund der überaus positiven Entwicklung der Überseestadt die Worst- und Best-Case-Werte von 2004 in 2012 deutlich überschritten werden.

### 6.3 Wohnen

Wie die in Kapitel 6.1 stehende Tabelle 5 aufzeigt wurden seit 2007 rd. 8,1 ha Mischgebietsflächen veräußert. Mittlerweile wurden mit dem Port 3 am Hafenkopf und unterschiedlichen Gebäuden auf den Flächen westlich Schuppen 3 rund 215 Wohnungen gebaut bzw. stehen kurz vor der Fertigstellung. Am 31.12.2011 waren bereits 287 Einwohner in der Überseestadt gemeldet.

Im Bereich des Überseeparks ist noch im ersten Halbjahr 2012 Baustart für mehrere Projekte unterschiedlicher Investoren. Dort sollen insgesamt 300 Wohnungen entstehen. Weitere 20 Wohnungen sind im Schuppen 1 im Bau. Durch Umwandlung einer Gewerbefläche in eine Mischgebietsfläche können weitere 70 Wohneinheiten geschaffen werden. Hinzu kommen rd. 15 Wohneinheiten auf einer derzeit in Ausschreibung befindlichen Fläche. Auch hier ist ein Baubeginn noch in diesem Jahr möglich.

<sup>16</sup> Quelle, Prognos AG, aaO. Seite 18 Abbildung 3

<sup>17</sup> Quelle, Prognos AG, Stadtwirtschaftliche Bewertung des Masterplans und der bisherigen Entwicklung in der Überseestadt Bremen, Bremen Dezember 2004

Insgesamt werden Ende 2012 rd. 620 Wohnungen fertig gestellt oder im Bau sein.

Weitere Entwicklungen wird es in den Folgejahren im westlichen Überseepark und in der Hafenvorstadt nördlich des Hilde-Adolf-Parks geben. Im Bereich des Europahafens steht der Schuppen 3 ab dem 30.09.2012 zur Disposition. Auch hier bieten sich Möglichkeiten, ab 2014 weitere Flächen für Wohnen zu schaffen.

#### 6.4 Private Investitionen

Die Erhebung der privaten Investitionen erfolgt analog zur Erhebung der Arbeitsplatzzahlen, so dass nur die durch die Verkäufe induzierten Investitionen aufgezeigt werden. Die Ergebnisse sind der Tabelle 10 zu entnehmen. Im Berichtszeitraum 2008-2011 wurden mit rd. 230 Mio. € deutlich mehr Investitionen zugesagt bzw. getätigt als in den Jahren bis 2007. Als wesentliche Objekte sind hier die Maßnahmen der Firma Siedentopf in der Hafenvorstadt (Weser-Tower), Justus-Grosse im Europahafen (Speicher I und Portgebäude sowie westlich Schuppen 3 u.a. Landmark Tower) sowie den Investoren für den Schuppen 1 (Kastens/Specht bzw. Hornung) zu nennen.

Daneben sind ebenfalls erhebliche Investitionen der Bestandsunternehmen umgesetzt worden, die nicht erfasst und somit beziffert werden können. So wurde zum Beispiel durch die Firma Siedentopf im sogenannten Kaffee-Quartier 30 Mio. € investiert.

Jahr	Investitionen nach Nutzungsarten				Gesamt
	Verkäufe im Bestand	normales Gewerbe	Dienstleistungsunternehmen	Mischgebiet	
2001		43,97	4,96		48,93
2002					
2003					
2004	0,17	0,06	1,90		2,13
2005	0,02	1,45	13,50		14,97
2006	1,95	4,50	64,00		70,45
2007		40,18		22,00	62,18
2008	1,85	4,62	34,50	81,00	121,97
2009	1,02	4,00	8,00		13,02
2010	1,30		0,20	72,27	73,77
2011	2,98	5,00	12,50		20,48
gesamt	<b>9,29</b>	<b>103,78</b>	<b>139,56</b>	<b>175,27</b>	427,90

Tabelle 10 Investitionen nach Nutzungsart

#### 6.5 Erschließungsstand

Das durch das Ortsgesetz vom 19.12.2002<sup>18</sup> gegründete Sondervermögen Überseestadt hat eine Gesamtfläche von rd. 288 ha brutto<sup>19</sup> (vgl. Tabelle 11). Nach Abzug von rd. 73,1 ha Verkehrs- und Grünflächen (Planungsstand Dezember 2011) ergibt sich eine Nettomisch

<sup>18</sup> Datum der Bekanntmachung

<sup>19</sup> ohne Wasserfläche

und -gewerbefläche von 214,9 ha<sup>20</sup>. Unter Berücksichtigung der Bestandsflächen insbesondere in den Bereichen Holz- und Fabrikenhafen, Weserufer, Speicherhof und Hafenvorstadt (rd. 116,8 ha) besteht ein Potential an neu zu entwickelnden Flächen von rd. 98,1 ha. Davon wurden bis Ende 2011 rd. 49,4 ha erschlossen.

Die Umgestaltung der Kajen im Kopfbereich und auf der Nordseite Europahafen, die Erschließung der Flächen westlich Schuppen 3 sowie der Hochwasserschutz Am Weserterminal (Schlachteverlängerung) waren die Schwerpunkte der Erschließungsmaßnahmen im in den Jahren 2008 bis 2011. Daneben wurden die Planungen für den Überseepark den geänderten Bedürfnissen der Investoren angepasst. Im 4. Quartal 2011 wurde mit den Baumaßnahmen begonnen. Für die Bereiche nördlich Schuppen 1 (Bebauungsplan 2409), Wohnen nördlich des Hilde-Adolf-Parks (Bebauungsplan 2382) und Dienstleistungsflächen südlich des Hilde-Adolf-Parks (Bebauungsplan 2399) wurden die Fachplanungen erarbeitet.

Quartier	Nettofläche insgesamt	Erhaltungswürdiger Bestand	Erschließung/Neuordnung	davon bislang erschlossen	davon im Zeitraum 01/2008 bis 12/2012
	ha	ha	ha	ha	ha
Hafenvorstadt	29,2	15,6	13,6	7,9	3,1
Europahafen	22,9	3,3	19,6	10,2	0,0
Überseetor	12,3	1,3	11,0	7,9	0,0
Holz- und Fabrikenhafen	71,0	63,6	7,4	2,2	0,2
Überseepark	17,2	0,0	17,2	0,0	0,0
Frischezentrum	20,5	0,0	20,5	20,5	0,0
Speicherhof	14,1	9,6	4,5	0,7	0,0
Weserufer	27,7	23,3	4,4	0,0	0,0
<b>Gesamtfläche netto</b>	<b>214,9</b>	<b>116,8</b>	<b>98,1</b>	<b>49,4</b>	<b>3,4</b>
Verkehrs- und Grünfläche	73,1				
<b>Bruttofläche</b>	<b>288,0</b>				

Tabelle 11 Erschlossene Flächen

## 6.6 Regionalwirtschaftliche Betrachtungen

Nach der Landeshaushaltsordnung ist für eine Investitionsentscheidung eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erforderlich, die regelmäßig überprüft werden muss. Bei Großprojekten wie der Überseestadt ist eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht für jede Einzelmaßnahme zu erstellen, sondern für das Projekt insgesamt. Nach der ersten Untersuchung durch Prognos aus dem Jahr 2000 fand eine erste Überprüfung der „Stadtwirtschaftliche Bewertung des Masterplans und der bisherigen Entwicklung in der Überseestadt Bremen“<sup>21</sup> im Jahr 2004 statt. Nach sieben Jahren einer dynamischen Entwicklung in der Überseestadt war die Zeit reif, die Annahmen aus dem Jahr 2004 zu überprüfen. So wurde die Prognos AG im Jahr 2011 mit der „Stadtwirtschaftliche Bewertung der bisherigen Entwicklung in der Überseestadt Bremen 2011/2012“ (Anlage 1) beauftragt.

In diese Untersuchungen fließen zum einen die Aufwendungen der öffentlichen Hand für die Neuordnung der Überseestadt, die hierdurch erzielten Verkaufserlöse ein. Gemäß der

<sup>20</sup> Aufgrund fortschreitender Planungen können sich die Werte für Nettogewerbefläche und die Erschließungsflächen ändern.

<sup>21</sup> Prognos AG, Bremen 2004, aaO.

Tabelle 12 wurden bis 2012 rd. 238,0 Mio. € investiert<sup>22</sup>. Demgegenüber stehen bisher Einnahmen von 30,4 Mio. €. Im Best-Case werden Investitionskosten von 350,6 Mio. € Erlösen von 76,0 Mio. € gegenüber stehen.

Szenario bis einschließlich zum Jahr	worst-case			best-case		
	2011	2020	2030	2011	2020	2030
<b>Rentabilität vor Abzinsung</b>	<i>(in Mio. €)</i>			<i>(in Mio. €)</i>		
Investitionen des Landes Bremen	238,0	341,3	361,8	238,0	331,9	350,6
Erlöse aus Flächenverkäufen	30,4	59,2	71,8	30,4	62,1	76,0
Ausgaben des Landes Bremen (netto)	207,6	282,1	290,0	207,6	269,8	274,8
Bruttowertschöpfung (gesamt)	1.944,6	7.296,1	15.949,7	1.944,6	8.174,0	19.354,6
Fiskalische Effekte nach LFA (gesamt)	31,5	155,3	348,4	31,5	180,8	432,2
Regionalwirtschaftliche Rentabilität	1.737,0	7.014,0	15.659,7	1.737,0	7.904,2	19.080,0
Fiskalische Rentabilität nach LFA	-176,2	-126,8	58,4	-176,2	-89,0	157,7
<b>Rentabilität nach Abzinsung (Zinssatz 4,0% p.a.)</b>	<i>(in Mio. €)</i>			<i>(in Mio. €)</i>		
Abgezinste Investitionen des Landes	207,6	273,2	278,2	207,6	262,6	265,6
Abgezinste Bruttowertschöpfung	1.944,6	6.307,1	11.195,8	1.944,6	6.992,9	13.301,0
Abgezinste Einnahmen nach LFA	31,5	131,5	241,1	31,5	151,3	294,0
Regionalwirtschaftliche Rentabilität	1.737,0	6.033,9	10.917,6	1.737,0	6.730,3	13.035,4
Fiskalische Rentabilität nach LFA	-176,2	-141,8	-37,0	-176,2	-111,3	28,4

**Tabelle 12 Rentabilität vor und nach Abzinsung** <sup>23</sup>

Die Wirtschaftlichkeit ergibt sich erst, wenn neben den Erlösen auch die fiskalischen Effekte betrachtet werden. Nach der Untersuchung von Prognos ist die fiskalische Rentabilität im Best-Case im Jahr 2030 bereits mit einem Plus von 28,4 Mio. € nach Länderfinanzausgleich (LFA) gegeben, während im Worst-Case noch ein Defizit von 37,0 Mio. € besteht. Ab dem Jahr 2035 ergibt sich jedoch auch für das Worst-Case-Szenario ein positiver Wert.

## 7 Marketing

### 7.1 Marketing-Konzept 2011

In der ersten Phase der im Jahr 2002 konzipierten Marketingstrategie ging es in erster Linie darum, die Marke Überseestadt zu installieren und in der eigenen Region zu stärken. Im Rahmen dieser kontinuierlich weiterentwickelten Kommunikationsstrategie sind bis heute im Marketing unterschiedliche Instrumente zum Einsatz gekommen. Schwerpunktmäßig waren dies die Einführung eines eigenen Überseestadt-Logos, eine kontinuierliche Pressearbeit, der Bau eines knapp 7 x 2 Meter großen städtebaulichen Modells, das auf die Überseestadt ausgeweitete dreidimensionale Stadtmodell der Katasterverwaltung, der eigens für die Überseestadt entwickelte Internetauftritt sowie der Imagefilm. Zusätzlich präsentiert sich die Überseestadt seit dem Jahr 2000 regelmäßig auf der Expo Real in München, der größten Immobilienfachmesse Europas. So wurden auch überregional bzw. national zielgruppenspezifische Kontakte generiert. Infolge dieser kontinuierlichen Präsenz ist die Überseestadt innerhalb der Immobilienfachszene inzwischen ein fester Begriff. Im Jahr 2004 wurde dann auf ca. 450 qm das Infocenter im Speicher XI eröffnet.

<sup>22</sup> In der Tabelle 3 wurden nur die Investitionen seit Gründung des Sondervermögens im Jahr 2001 betrachtet. Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden auch die Ausgaben vor 2001 (37,8 Mio. €) sowie die Zinsen des BKF eingerechnet.

<sup>23</sup> Prognos AG, Bremen 2012, aaO. Seite 26, Tabelle 15

Wichtige Zielgruppen sind seither Projektentwickler und Investoren, ansiedlungsinteressierte Unternehmen, Finanzierer, Fondsgesellschaften etc., aber auch regionale und branchenspezifische Meinungsführer, Multiplikatoren, Kammern und Beiräte sowie die bremsche Öffentlichkeit.

Die durch Gründung des Marketingvereins Überseestadt entstandene Aufgabenteilung und die damit verbundene Zielgruppenabgrenzung haben zur Folge, dass die Kommunikation mit den Zielgruppen „Bremerinnen und Bremer“ und „tatsächliche und potentielle Bremenbesucher“ zukünftig schwerpunktmäßig vom Marketingverein übernommen wird.

Das Marketingkonzept von 2012 bis 2015 sieht folgende Maßnahmen vor:

**Pressearbeit/Medienbeobachtung:** Seit dem Jahr 2005 wird die Entwicklung der Überseestadt kontinuierlich durch professionelle Medienarbeit einer PR-Agentur begleitet und durch einen Medienbeobachtungsdienst systematisch dokumentiert.

**Der Internetauftritt** bietet die Möglichkeit, die Überseestadt national und international zu kommunizieren. In 2010 wurde der Internetauftritt der Überseestadt komplett überarbeitet. Die technischen Weiterentwicklungen im SIX Content Managementsystem wurden angepasst, das Erscheinungsbild erneuert und die bestehende Menüstruktur modernen Standards und veränderten Nutzergewohnheiten angepasst.

**Über einen „Virtuellen Rundgang“** wird die Überseestadt durch 360° Fotoaufnahmen komplett abgebildet. Auf dieser Grundlage werden neu erstellte sowie vorhandene Straßenführungen und Wege, Flächen, Parks und Grünflächen, Gebäude, Infrastrukturmaßnahmen wie bspw. die Europahafen-Promenaden und die Treppenanlage, die Marina sowie selbstverständlich der Bestand nicht nur abgebildet, sondern können auch virtuell durchlaufen werden. So ergibt sich zukünftig eine Möglichkeit, Entwicklungen in der Überseestadt zu dokumentieren.

**Der Imagefilm** zeigt die Entwicklung der Überseestadt und wurde in den letzten Jahren kontinuierlich aktualisiert. In 2010 wurde ein neuer 5-minütiger Film erstellt, der vollständig auf Visualisierungen verzichtet und stattdessen Eindrücke über bereits realisierte oder in der Umsetzung befindliche Projekte zeigt.

**Teilnahme an der Expo Real:** Seit dem Jahr 2000 nimmt die Freie Hansestadt Bremen unter Federführung der WFB mit einem Gemeinschaftsstand an der Expo Real, der internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, in München teil. Seither präsentiert sich auch die Überseestadt Bremen als eines der herausragenden Projekte auf diesem Gemeinschaftsstand. Für den Messeauftritt werden die eingesetzten Medien bzw. Materialien regelmäßig aktualisiert.

**Anzeigen/Außenwerbung in München:** Auf der Expo Real in München treffen sich jährlich die für die Vermarktung der Überseestadt wichtigen Zielgruppen aus dem Immobiliensektor. Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll Anzeigenschaltungen und andere überregionale Maßnahmen (bspw. Großflächen an stark frequentierten Standorten im Stadtgebiet München, Flughafenwerbung) auf das zeitliche und inhaltliche Umfeld der Expo Real auszurichten. Die zu diesem Zeitpunkt vorhandene geschärfte Aufmerksamkeit unserer

Zielgruppen kann als Voraussetzung für eine bewusste Markenwahrnehmung begriffen werden. Darüber hinaus werden Streuverluste gering gehalten und die Maßnahmen lassen sich innerhalb eines angemessenen Budgetrahmens realisieren.

**Printprodukte** sind unverzichtbar, wenn es darum geht, Gespräche professionell und informativ zu untermauern. Dies gilt für Kunden- und Akquisitionsgespräche ebenso, wie für Gespräche im Rahmen einer großen Leitmesse, wie der jährlich stattfindenden Expo Real.

**Das städtebauliche Modell** zählt zu den wenigen Instrumenten, die die Entwicklungen in der Überseestadt ganzheitlich abbilden können. Aufgrund der Größe und Komplexität der Überseestadt ist eine solche Darstellungsweise durch kaum ein anderes Instrument zu erzielen.

**Online-Newsletter** mit Neuigkeiten aus der Überseestadt werden seit 2008 in regelmäßigen Abständen an rund 500 Empfänger verschickt.

Drei imposante **Überseestadt-Stelen** an der Eduard-Schopf-Allee, dem Hansator und dem Überseetor markieren die Eingänge zur Überseestadt. Die ca. 7 Meter hohen und dreiseitigen Stelen wurden im Jahr 2008 installiert. Durch ihre Größe wirken sie über das Areal hinaus und prägen die Marke Überseestadt.

**Das Infocenter Überseestadt** wurde 2004 im Speicher XI in direkter Nachbarschaft zum Hafenumuseum eröffnet. Vor Ort können die Visionen zur Überseestadt anschaulich kommuniziert und verdichtet werden. Anfang 2007 wurde ein Sonderausstellungsbereich installiert, der wechselnde Ausstellungen rund um das Thema Überseestadt zeigt. Um das Infocenter aktuell zu halten, werden Aktualisierungen, Sichtbarkeits- bzw. Marketingmaßnahmen sowie anfallende Reparaturen durchgeführt. Es wird für Führungen und Ansiedlungsgespräche, Workshops, Vorträge und kleinere Veranstaltungen genutzt.

**Informationstafeln:** Die fortschreitende touristische Erschließung und Entwicklung der Überseestadt macht eine weitere standortbezogene Maßnahme notwendig: ein Informations- bzw. Orientierungssystem für Besucher. Neben der Vermittlung von standortbezogenen Text- und Bildinformationen sollen sie eine Orientierung innerhalb des Areals bieten (bspw. durch eine Karte), als eine Art Leitsystem fungieren und intelligent aufeinander verweisen.

**Projektbezogene Maßnahmen:** Zukünftig sollten konkrete Projekte/Angebote zielgruppen- bzw. branchenspezifisch aufbereitet werden. Dies könnte bspw. in Form von Flyern, Einlegern, Handouts, projektbezogenen Anzeigenschaltungen, Internetanpassungen oder Online-Newslettern mit konkreten Angeboten erfolgen.

## 7.2 Aktivitäten des Marketingvereins

Im Februar 2010 hat sich der Überseestadt-Marketingverein e.V. gegründet. Seine Aufgabe ist primär, durch touristisches Standortmarketing die Überseestadt als Erlebnisraum zu vermarkten. Er soll Einzelhändler und Gewerbetreibende durch gemeinsames Marketing vor Ort unterstützen sowie neue Kunden und Besucher für die ansässigen Unternehmen, Institutionen, Einzelhändler und Kultureinrichtungen sowie andere vorhandene und neu zu

entwickelnde touristische Angebote generieren. Wichtige Zielgruppen sind dabei die Bremerinnen und Bremer bzw. die regionale Öffentlichkeit sowie Multiplikatoren aus dem Bereich Kultur und Tourismus. Darüber hinaus dient der Verein als Plattform für die Bündelung und die Koordination von Kultur- und Freizeitangeboten, Veranstaltungen, Festen und Märkten. Aber auch die Unterstützung von Events und Veranstaltungen durch unterschiedliche Werbemaßnahmen zur Besucherakquisition zählt zu seinen Aufgaben. Nicht zuletzt ist ein weiteres Ziel seiner Aktivitäten, die Kontakte zwischen den Akteuren der unterschiedlichen Branchen innerhalb der Überseestadt zu befördern.

Seit 2010 wurden verschiedene Marketingmaßnahmen umgesetzt. Im ersten Jahr seiner Gründung wurden in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Bremen die **Internetseiten** für den Marketingverein erstellt und in den Internetauftritt der Überseestadt integriert. Darüber hinaus wurden ein **Imageflyer**, der Anliegen und Aufgaben des Vereins beschreibt sowie ein touristisch orientierter **ÜberseestadtPlan** mit einer Auflage von 150.000 Stück produziert. Dieser liegt an exponierten Stellen wie den Tourist-Informationen und dem Infocenter Überseestadt aus und wird im Rahmen unterschiedlicher Veranstaltungen und Events eingesetzt. Darüber hinaus unterstützte der Verein den Überseetörn und die Bremen-Challenge als Sponsor und es gab regionale **Anzeigenschaltungen**.

Die **Aktualisierung und Pflege** der Internet-Bereiche „**Marketingverein e.V.**“ und „**Freizeit und Tourismus**“ wird seit 2011 vom Verein durchgeführt. Darüber hinaus gab es verschiedene **Beteiligungen** an touristischen Drucksachen, Veranstaltungsunterstützungen durch **Anzeigenschaltungen** und **PR-Aktivitäten** (ÜberseeTörn, Bremen Challenge, Duckstein-Festival, Weser-Wege-Fahrt, Opernprojekt der HfK etc.) sowie im Februar 2011 erstmals das Nachbarschaftsfest „ÜberseeParty“, darüber hinaus wurde in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Bremen für den Marketingverein ein „**Virtueller Rundgang**“ durch die Überseestadt entwickelt, an der die Einzelhändler/Mitglieder sich mit Innenaufnahmen ihrer Einrichtungen, Restaurants und Ladengeschäfte beteiligen können. Die Tour ist darüber hinaus eingebunden auf [www.bremen-tourismus.de](http://www.bremen-tourismus.de). Ab Januar 2012 wird die ehemalige „**Überseestadt-Straßenbahn**“ vorerst für ein Jahr in angepasstem Layout und unter Federführung des Marketingvereins weiter im Einsatz bleiben.

Der Überseestadt-Marketingverein erhält eine zeitlich befristete öffentliche Anlauffinanzierung, erbringt aber den weitaus größten Finanzmittelanteil selbst. Mit dem Auslaufen der Anschubfinanzierung muss der Überseestadt-Marketingverein ab 2015 die benötigten Mittel selbst darstellen.

## 8 **Aussichten**

Die Entwicklung der Überseestadt hat in den letzten Jahren weiter an Fahrt aufgenommen. Ein Großteil der Flächen an der Nordseite des Europahafens und im Eingangsbereich zur Hafenvorstadt ist vermarktet und besiedelt. Sodass am Weserufer und an der Nordseite des Europahafens sowie um die Feuerwache und Speicher XI erste vitale Quartiere entstehen. Zusammengenommen mit den bestehenden Betrieben insbesondere um den Holz- und Fabrikenhafen ergibt sich ein wenn auch noch verstreutes Bild eines vitalen und urbanen neuen Ortsteils Bremens. Dabei stellt die Mischung aus Bestandsgebäuden mit traditionellen und neuen Nutzungen und die neue entstehende Architektur den Reiz des Stadtteils

dar. Zugleich ist die Überseestadt mit der überaus gelungenen Ansiedlung von Wohnnutzungen, kleinteiligen Ladenstrukturen und spannenden neuen öffentlichen Räumen am Wasser im Begriff ein fester Bestandteil Bremens zu werden, in dem gelebt und gearbeitet werden wird. Die Belange der Bestandsunternehmen finden hierbei Berücksichtigung. Für die kommenden Jahre sind zahlreiche konkrete Projekte in Vorbereitung, für größere Areale wird neues Planungsrecht geschaffen und auch hier sind schon Projekte in Vorbereitung. Es werden sich weitere unterschiedliche Quartiere bilden, die ihren eigenen Charakter und ihre eigene Nutzungsmischung entwickeln werden. Aufgrund der Vorbelastung mit Lärm- und Geruchsimmission begrenzen sich die Möglichkeiten Wohnnutzung zu etablieren. Hier wird der Schwerpunkt aufgrund der Einschränkung im Bereich der Hafenkante, nördlich der Konsul-Smidt-Straße und nördlich des Hilde-Adolf-Park liegen.

Konkret sind Wohnungsbauprojekte für das Jahr 2012 auf den ersten Baufeldern der Hafenkante, gewerbliche Ansiedlungen Bereich Überseetor und Hafenvorstadt und die Fortführung der Bebauung des Weserufers vorgesehen, so dass die bauliche Entwicklung ungebrochen auf hohem Niveau weiter gehen wird. Während in den ersten Jahren ab 2001 überwiegend in gewerbliche und hierbei insbesondere in Dienstleistungsgebäude investiert wurde, hat sich dieser Trend in den letzten Jahren deutlich in Richtung Wohnnutzungen verschoben.

Neue Akteure kommen ins Boot, neben den alten eingesessenen Betrieben sind dies die jungen Kreativen, die sich mit etablierten Firmen mischen, aber auch neue Bewohner sowie regelmäßige sporadische Besucher. Die Überseestadt wird somit vielfältig belebt und erlebt. Diese „bunte Mischung“ soll in Zukunft beibehalten und ausgebaut werden. Neue Akteure und Bewohner sollen hinzukommen. Daher soll auch in Zukunft sorgfältig am Profil der Überseestadt und ihren einzelnen Quartieren gearbeitet werden.

Aber nicht nur baulich wird sich die Überseestadt weiter entwickeln sondern auch inhaltlich wird an dem Profil weiter gearbeitet. Ein Schwerpunkt ist hier der Bereich Veranstaltungen, Tourismus und Kultur. Bereits heute hat sich insbesondere der Kopf des Europa-hafens als ein Veranstaltungsort für Veranstaltungen etabliert. Zusammen mit einer weiteren Belebung der Wasserflächen soll dieses weiter ausgebaut werden. Ergänzt werden kann dieses mit Angeboten zu Kunst und Kultur. Hier sollen in Zusammenarbeit mit der Hochschule für Kunst Orte identifiziert werden, die für eine temporäre oder dauerhafte Bespielung mit Kunst im öffentlichen Raum geeignet sind.

Daneben soll auch das Potential der Überseestadt für den Tourismus genutzt werden. Ausgehend von dem vorliegenden Tourismuskompass werden die dort beschriebenen Maßnahmen auf deren Umsetzbarkeit untersucht und die erfolgversprechenden Projekte konkret angegangen. Beispiele hierfür sind das GOP-Varieté, Projekte zur Mobilität zu Lande und zu Wasser und ein Markt für Bremer Produkte, um nur einige zu nennen.

Auch was die künftige weitere Besiedlung betrifft werden die vorhandenen Branchenschwerpunkte erneuerbare Energien und Kultur- und Kreativwirtschaft weiter befördert. Die heute schon vorhandene Konzentration der Unternehmen in diesen Branchen bietet ein Potential für eine weitere Entwicklung. Für die Kultur- und Kreativwirtschaft sind ne-

ben den heute vorhandenen Unternehmen und der Hochschule für Künste auch der Verein Freihafen 23 von Bedeutung.

Management Summary

# **Stadtwirtschaftliche Bewertung der Entwicklung in der Überseestadt Bremen 2011/2012**

Auftraggeber:  
WFB Wirtschafts-  
förderung Bremen GmbH

Ansprechpartner  
Prognos AG:  
Peter Kaiser

Mitarbeiter:  
Fabian Malik

Bremen, 20.08.2012

Bremen, August 2012

## **Das Unternehmen im Überblick**

### **Geschäftsführer**

Christian Böllhoff

### **Präsident des Verwaltungsrates**

Gunter Blickle

Berlin HRB 87447 B

### **Rechtsform**

Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht

### **Gründungsjahr**

1959

### **Tätigkeit**

Prognos berät europaweit Entscheidungsträger in Wirtschaft und Politik. Auf Basis neutraler Analysen und fundierter Prognosen werden praxisnahe Entscheidungsgrundlagen und Zukunftsstrategien für Unternehmen, öffentliche Auftraggeber und internationale Organisationen entwickelt.

### **Arbeitssprachen**

Deutsch, Englisch, Französisch

### **Hauptsitz**

Prognos AG

Henric Petri-Str. 9

CH - 4010 Basel

Telefon +41 61 32 73-310

Telefax +41 61 32 73-300

info@prognos.com

### **Weitere Standorte**

Prognos AG

Goethestr. 85

D - 10623 Berlin

Telefon +49 30 520059-210

Telefax +49 30 520059-201

Prognos AG

Schwanenmarkt 21

D - 40213 Düsseldorf

Telefon +49 211 91316-110

Telefax +49 211 91316-141

Prognos AG

Nymphenburger Str. 14

D - 80335 München

Telefon +49 89 954 1586 710

Prognos AG

Wilhelm-Herbst-Straße 5

D - 28359 Bremen

Telefon +49 421 517046-510

Telefax +49 421 517046-528

Prognos AG

Square de Meeûs 37

B - 1000 Brüssel

Telefon +32 2 7917734

Telefax +32 2 7917900

Prognos AG

Friedrichstrasse 15

D - 70174 Stuttgart

Telefon +49 711 32096-610

Telefax +49 711 32096-609

### **Internet**

www.prognos.com

## Management Summary

In dieser Management Summary werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens „Stadtwirtschaftliche Bewertung der Entwicklung in der Überseestadt Bremen 2011/2012“ in knapper Form dargestellt. Für die ausführliche Darstellung der Methodik und detaillierter Ergebnisse wird auf die Langfassung des Endberichts verwiesen.

### Modifikationen gegenüber dem Berechnungsmodell von 2004

Im Rahmen des Gutachtens werden die Potenziale für Wertschöpfung und Beschäftigung auf Grundlage der Planungen und Festsetzungen des Masterplans Überseestadt in zwei verschiedenen Szenarien mittels regionalökonomischen Wirkungsmodells berechnet. Eine Überprüfung der Machbarkeit und Prognose der eintretenden Effekte leistet das Modell nicht.

Das der stadtwirtschaftlichen Bewertung zugrunde liegende Berechnungsmodell ist ein Multiplikatormodell, welches komplexe regionalwirtschaftliche und fiskalische Wirkungszusammenhänge darstellt und analysiert. Als Grundlage dienen die Planungen und die Umsetzung des Masterplans Überseestadt Bremen. Das Modell berechnet die Rentabilitäten und bilanziert die insgesamt zu erwartenden Effekte mit den Ausgangs- und Folgeinvestitionen. Im Ergebnis liegt eine Bruttobetrachtung der regionalwirtschaftlichen Entwicklung der Überseestadt vor.

Die wichtigste Modifikation gegenüber dem Berechnungsmodell von 2004 betrifft die Verlängerung des Prognosehorizonts und damit der Berechnung der Effekte bis ins Jahr 2030 gegenüber 2025 im Gutachten des Jahres 2004. Beginn des Betrachtungszeitraumes ist das Jahr 2003.

Im aktuellen Gutachten wurden anstelle von vier nur noch zwei Szenarien berechnet: Ein worst-case Szenario und ein best-case Szenario. Aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklung und Planung der Überseestadt sind in der aktuellen Untersuchung die zwei time-lag-Varianten, welche bei der Besiedelung der zu vermarktenden Flächen mit einer zeitlichen Verzögerung (time-lag) reagieren, nicht mehr gerechnet worden. Das aktuelle worst-case Szenario unterscheidet sich von der best-case Variante somit im Wesentlichen durch unterschiedliche Annahmen und Kennziffern bspw. bei den Erstinvestitionen je Arbeitsplatz und den Arbeitsplatzdichten.

Da die Bedeutung der Überseestadt als Wohnquartier signifikant zugenommen hat, werden erstmals die Effekte des Wohnens und der damit verbundenen Einwohnereffekte in die Berechnungen einbezogen.

Als Grundlage für die Berechnungen sind die jüngsten verfügbaren Daten des Statistischen Landesamtes Bremen<sup>1</sup>, Erkenntnisse hinsichtlich der breimi-

---

<sup>1</sup> u.a. Daten aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, die zum Zeitpunkt der Modellaktualisierung für das Jahr 2008 (gegenüber Daten von 2001 im vorherigen Modell) vorlagen

schen Regionalquoten<sup>2</sup> und Informationen der Senatorin für Finanzen zur fiskalischen Wirkung von Arbeitsplätzen im Land Bremen eingeflossen. Die direkten Arbeitsplatzeffekte bis einschließlich zum Jahr 2011 beruhen auf den IST-Daten der WFB. Eine Primärerhebung seitens der Prognos wurde nicht durchgeführt.

Die Annahmen für die jeweiligen worst-case und best-case Varianten wurden dort, wo es neuere Ergebnisse oder Entwicklungen gegenüber den früheren Berechnungen gibt, angepasst. Die Annahmen zu den durchschnittlich erzielbaren Flächenverkaufspreisen wurden durch den Auftraggeber ermittelt und beruhen auf den Erfahrungen aus den Verkäufen der letzten zehn Jahre sowie der Lage, Größe und Nutzung der Fläche.

Die angenommenen Flächennutzungsdichten betragen abhängig von der Nutzung zwischen 20-150 Arbeitsplätze je ha (worst-case) bzw. 40-300 Arbeitsplätze je ha (best-case). Damit entsprechen die Nutzungsdichten den Annahmen des Gutachtens von 2004.

Nach Angaben der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) variieren die notwendigen **öffentlichen Investitionen** (Gesamtkosten brutto) zur Erschließung und Nutzbarmachung der Flächen zwischen **338,5 Mio. € im best-case** und **349,8 Mio. € im worst-case Szenario**. Weitere 12,0 Mio. € werden bis einschließlich 2014 als Zinsen für die Kapitaldienstfinanzierung fällig. Nach 2014 werden keine Finanzierungen aus dem Kapitaldienst mehr vorgenommen.

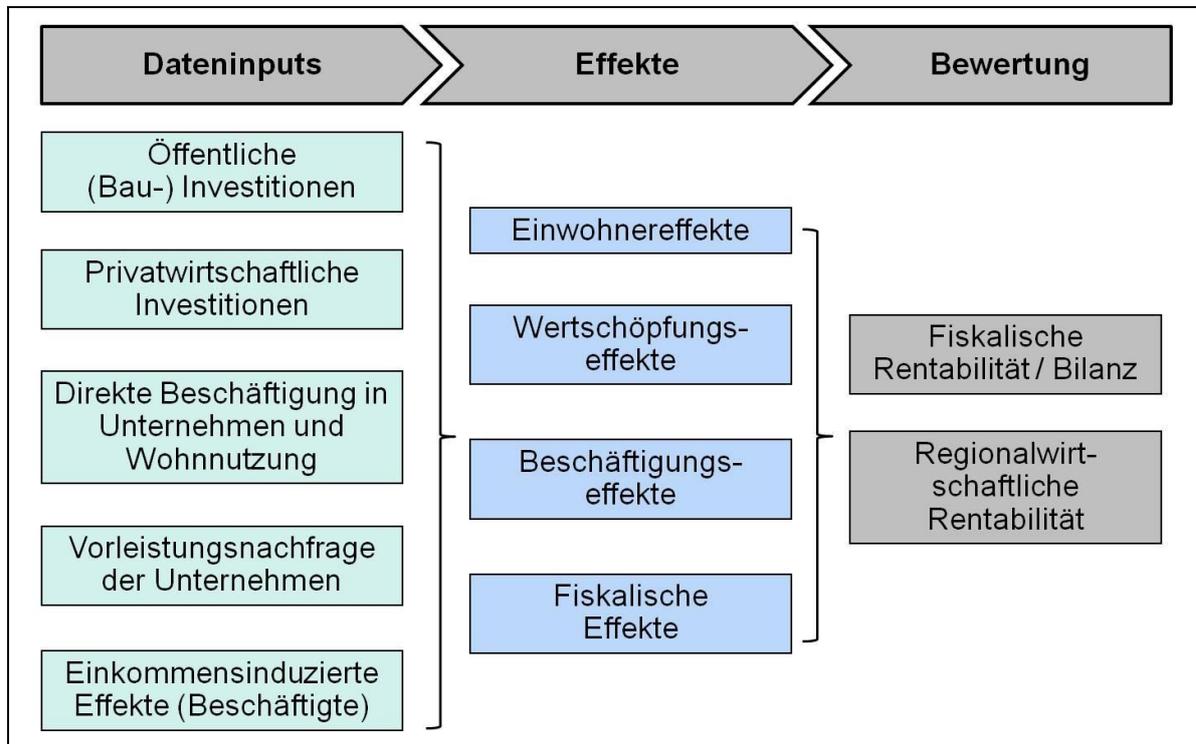
## Ergebnisse der Modellrechnung

Die folgende Übersicht verdeutlicht den Aufbau des Berechnungsmodells. Es setzt sich aus drei Ebenen zusammen und führt über die Inputs zu verschiedenen Einzeleffekten, welche über eine Gesamtbilanzierung die fiskalische und regionalwirtschaftliche Bewertung der Entwicklung der Überseestadt ermöglichen (vgl. Abbildung 1).

---

<sup>2</sup> Quelle: Schaefer, H. (2000): Ermittlung regionaler Multiplikatoren für das Land Bremen.

Abbildung 1: Aufbau des Berechnungsmodells



© Prognos AG 2012

In der vorliegenden Zusammenfassung werden die Effekte und die Bewertungsergebnisse vorgestellt. Eine ausführliche Darstellung und Erläuterung der Dateninputs findet sich im Endbericht.

## Flächen

In dem mit der WFB abgestimmten Nutzungsszenario wird ab dem Jahr 2001 eine vermarktbare Fläche von 113,3 ha zugrunde gelegt. Mit den bereits vor 2001 besiedelten Flächen ergibt sich eine Gesamtnettofläche von rund 208 ha. Unterschiede bei den Flächenangaben zum Bericht von 2004 ergeben sich für die vermarktbare Fläche durch die Berücksichtigung der 16 ha des Großmarkts. Die Effekte wurden 2004 zwar berücksichtigt, die bereits entwickelte Fläche des Großmarkts fand aber keinen Eingang in die Bilanz der vermarktbaren Flächen. Zudem ergeben sich Veränderungen durch geänderte Zuschnitte der Grünflächen und durch die Neu- bzw. Wiedervermarktung von Flächen ab den Jahren 2022/2023, die gegenwärtig noch zu den Bestandsflächen zu zählen sind. Das nach Branchen differenzierte Nutzungsszenario ergibt für die Gesamtnettofläche im Jahr 2030 einen Branchenmix von 19,4% im Produzierenden/Verarbeitenden Gewerbe, 41,9% im Bereich Handel, Lagerei, Logistik sowie 33,2% im Bereich Dienstleistungen. Für Wohnnutzung sind 5,4% der Flächen vorgesehen.

## Private Investitionen

Die privaten Investitionen für **Flächenkäufe** belaufen sich bei den zugrunde gelegten 113,3 ha vermarktbarer Fläche bis zum Jahr 2030 auf **71,8 Mio. € im worst-case (WC)** und auf **76,0 Mio. € im best-case Szenario (BC)**.

Bei den weiteren privaten Investitionen wird zwischen Erstinvestitionen je neuem Arbeitsplatz und jährlichen Erhaltungsinvestitionen (zur „Sicherung“ der Arbeitsplätze) unterschieden. Zudem ergeben sich private Investitionen durch den Wohnungsbau, welche unter dem Punkt Einwohnereffekte näher erläutert werden und an dieser Stelle noch nicht berücksichtigt sind. Je nach Szenario belaufen sich die privaten **Erstinvestitionen** auf **659,1 Mio. € (WC)** bis **958,9 Mio. € (BC)**, die **Erhaltungsinvestitionen** auf **754,5 Mio. € (WC)** bzw. **1.404 Mio. € (BC)**.

**Insgesamt** besteht demnach ein Potenzial an privaten Investitionen<sup>3</sup> in Höhe von **1.485 Mio. €** für das **worst-case Szenario**. Im **best-case Szenario** liegt das Potenzial bei **2.439 Mio. €**.

## Beschäftigungspotenzial

Zusätzlich zu den ca. 4.800 Arbeitsplätzen der Bestandsunternehmen<sup>4</sup> in der Überseestadt **im Jahr 2030** entstehen weitere gut **9.300 neue direkte Arbeitsplätze im worst-case** bzw. etwa **12.100 neue direkte Arbeitsplätze im best-case Szenario**. Die Entwicklung bis einschließlich zum Jahr 2011 beruhen dabei auf Meldedaten der WFB. Das gesamte direkte Beschäftigungspotenzial in der Überseestadt beläuft sich somit auf 14.100 bis 16.900 Arbeitsplätze im Zieljahr 2030.

### **Gesamtes Beschäftigungspotenzial**

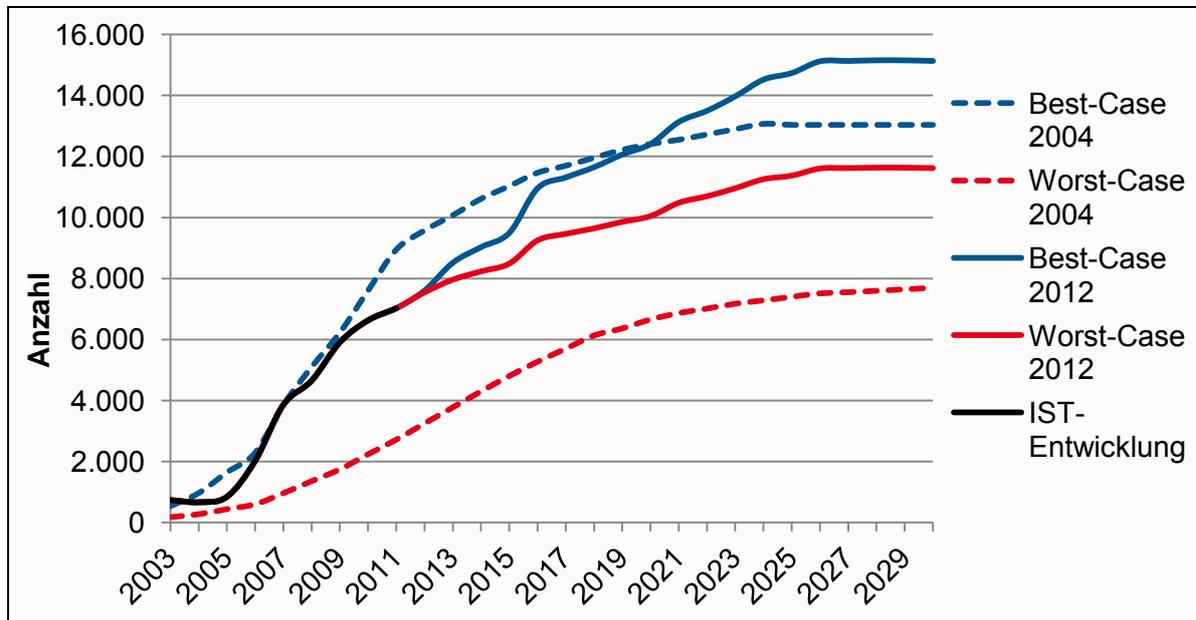
Die Summe des Beschäftigungspotenzials umfasst alle geschaffenen und gesicherten Arbeitsplätze im Jahr 2030. Es werden nicht nur die direkten Arbeitsplätze (ohne Bestandsarbeitsplätze) auf dem Areal der Überseestadt, sondern auch die Beschäftigungseffekte, welche durch privatwirtschaftliche Investitionen, durch die Vorleistungsnachfrage oder die Einkommenswiederverausgabung induziert werden, berücksichtigt. Im **worst-case Szenario** beläuft sich das Potenzial im Jahr 2030 auf **rund 11.600 Arbeitsplätze**, im **best-case Szenario** auf **etwa 15.100 Arbeitsplätze**.<sup>5</sup> Abbildung 2 stellt die Entwicklung im zeitlichen Verlauf und im Vergleich zu den Szenarien aus dem 2004er Gutachten dar.

<sup>3</sup> Summe aus Flächenkäufen, Erstinvestitionen und Erhaltungsinvestitionen

<sup>4</sup> Auf Basis der Meldedaten der WFB und den Daten der Ansiedelungsuntersuchung des Jahres 2008 (vgl. Prognos AG (2008): Ansiedelungs- und Investitionsverhalten der Unternehmen in der Überseestadt) wurde für 2003 eine Beschäftigtenzahl von 5.820 Personen identifiziert. Diese sind den Bestandsunternehmen zuzuordnen. Bis zum Jahr 2030 wird ein jährlicher durchschnittlicher Arbeitsplatzrückgang von 0,5% unterstellt.

<sup>5</sup> Dabei handelt es sich lediglich um die Effekte, die direkt im Berechnungsmodell berücksichtigt sind. Die „gesicherten“ Arbeitsplätze des „alten“ – also bereits vor 2003 vorhandenen – Unternehmensbestandes und deren Effekte sind hier nicht eingerechnet, da sie nicht im direkten Zusammenhang mit dem Masterplan Überseestadt stehen.

Abbildung 2: Gesamtes Beschäftigungspotenzial in der Überseestadt bis 2030 (ohne Bestandsarbeitsplätze)



Quelle: Eigene Berechnungen © Prognos AG 2012; Direkte Beschäftigungseffekte der IST-Entwicklung beruhen auf Meldedaten der WFB

### Einwohnereffekte

Auf den 10,8 ha Nettogrundstücksfläche, welche für den Wohnungsbau genutzt werden, erfolgen **private Investitionen** in Höhe von **176,3 Mio. € (WC)** bzw. **257,3 Mio. € (BC)**. Im **Jahr 2030** werden dann knapp **2.500 (WC)** bzw. **3.300 (BC) Einwohner** in der Überseestadt leben.

### Bruttowertschöpfung

Neben den privaten Investitionen oder den Beschäftigungseffekten spielt die Bruttowertschöpfung für die Ermittlung der regionalwirtschaftlichen Effekte eine wesentliche Rolle. Die **kumulierte Bruttowertschöpfung** liegt für die Jahre 2003 bis 2030 bei **15,9 Mrd. € (WC)** bzw. bei **19,4 Mrd. € (BC)**.

### Fiskalische Effekte

Die fiskalischen Effekte errechnen sich auf Grundlage des fiskalischen „Wertes“ eines Arbeitsplatzes bzw. eines Einwohners. Dieser Wert liegt bei 881 € p.a. für einen Arbeitsplatz und bei 3.831 € p.a. für einen Einwohner.<sup>6</sup> Es werden die fiskalischen Effekte nach Länderfinanzausgleich (LFA) berechnet. Die Daten sind somit nicht mit den Ergebnissen des Gutachtens von 2004 zu vergleichen, da die Daten in dem vorherigen Gutachten die Effekte vor LFA ausweisen. Für die Jahre 2003 bis 2030 ergeben sich **kumulierte fiskalische Effekte nach LFA** von **348,4 Mio. € (WC)** bzw. **432,2 Mio. € (BC)**.

<sup>6</sup> Quelle: Senatorin für Finanzen des Landes Bremen, Stand: 15.12.2011.

## Regionalwirtschaftliche und fiskalische Bilanzierung (Rentabilität)

Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird eine fiskalische Bilanz erstellt, welche die öffentlichen Aufwendungen den zu erwartenden regionalwirtschaftlichen Effekten gegenüberstellt. Diese Bilanz wird ab 2012 mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 4%<sup>7</sup> abgezinst, um entgangene Zinsen, z.B. durch die Verwendung der öffentlichen Aufwendungen am Kapitalmarkt, abzubilden.

Abbildung 3 gibt die kumulierte regionalwirtschaftliche und fiskalische Rentabilität im Jahr 2030 wieder. Nach LFA zeigt sich für das **best-case Szenario** eine **fiskalische Rentabilität von 28,4 Mio. €**. Ein positiver return on investment wird 2028 erreicht. Im **worst-case Szenario** zeigt sich bis 2030 eine **fiskalische Rentabilität von -37,0 Mio. €**. Der return on investment im worst-case Szenario liegt mit 2035 zeitlich 5 Jahre nach dem Zieljahr 2030.

Abbildung 3: Rentabilitätsberechnung für den Betrachtungszeitraum 2003 bis 2030 (nach Abzinsung)

	Worst-Case Szenario	Best-Case Szenario
Regionalwirtschaftliche Rentabilität	7.288,3 Mio. €	9.851,6 Mio. €
Fiskalische Rentabilität (nach LFA)	-37,0 Mio. €	28,4 Mio. €
Return of Investment (nach LFA)	2035	2028

© Prognos AG 2012

## Vergleich mit den Ergebnissen der Studie von 2004

Nachfolgend werden die wichtigsten Ergebnisse des aktuellen Gutachtens in Relation zu den Ergebnissen der Prognos-Studie aus dem Jahr 2004 gestellt (vgl. Abbildung 4). Ein Vergleich der fiskalischen Effekte und damit auch der Rentabilität ist nicht möglich, da in der aktuellen Untersuchung die Berechnung nach LFA erfolgen, die Studie des Jahres 2004 die Effekte jedoch vor LFA ausweist. Die dargestellten Ergebnisse beziehen sich mit 2025 auf das Endjahr der Szenarien der ersten Studie.

Für alle in Abbildung 4 dargestellten Ergebnisse zeigt sich aktuell ein schmalerer Entwicklungskorridor zwischen dem worst-case und dem best-case Szenario. Im Jahr 2004 lag der Unterschied der Beschäftigungseffekte zwischen dem worst-case und best-case Szenario bspw. bei rund 4.200 Arbeitsplätzen. In der aktuellen Studie beträgt die Differenz nur noch 2.600 Beschäftigte. Insgesamt zeigt sich eine Verschiebung der Korridore hin zu höheren Effekten.

<sup>7</sup> Quelle: Senatorin für Finanzen des Landes Bremen, Bereich Haushalt und Finanzen: <http://www.finanzen.bremen.de/sixcms/detail.php?gsid=bremen53.c.7669.de> (Stand: 10.01.2012).

Der Hauptgrund für diese Verschiebungen sind die sehr positiven Beschäftigungseffekte bis zum Status-Quo (vgl. auch Abbildung 2). Sie bewegen sich entlang des best-case Szenarios des Jahres 2004 und verlaufen nicht wie erwartet eher mittig zwischen den beiden Szenarien der Vorgängerstudie.

Abbildung 4: Vergleich der wichtigsten Ergebnisse der Analysen der Jahre 2004 und 2012 im Zieljahr 2025

Szenario Jahr der Analyse	worst-case		best-case	
	2004	2012	2004	2012
<b>Private Investitionen [in Mio. €]</b>	<b>662,7</b>	<b>1.270,6</b>	<b>1.864,3</b>	<b>1.980,4</b>
<b>Beschäftigungseffekte [in Personen]</b>	<b>11.796</b>	<b>14.033</b>	<b>16.026</b>	<b>16.673</b>
<b>Vorleistungen* [in Mio. €]</b>	<b>1.677,5</b>	<b>3.490,2</b>	<b>3.665,4</b>	<b>4.053,7</b>
<b>Induziertes Einkommen [in Mio. €]</b>	<b>439,1</b>	<b>963,4</b>	<b>964,0</b>	<b>1.124,3</b>
<b>Bruttowertschöpfung [in Mio. €]</b>	<b>6.721,4</b>	<b>11.330,4</b>	<b>14.820,1</b>	<b>13.332,5</b>

Quelle: Prognos AG (2004): Stadtwirtschaftliche Bewertung des Masterplans und der bisherigen Entwicklung in der Überseestadt Bremen; Eigene Berechnungen; © Prognos 2012

\* Für die hier dargestellten Vorleistungen des Jahres 2004 ergeben sich Abweichungen ggü. den in der 2004er Studie ausgewiesenen Daten. In der stadtwirtschaftlichen Bewertung von 2004 wurden auch die Vorleistungseffekte der zweiten Vorleistungsrunde berücksichtigt. Um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten, finden sich in der Tabelle jeweils nur die regionalen Vorleistungsnachfragen der ersten Runde.

## Fazit

Zusammenfassend kann – auch in Betrachtung des Zeitverlaufs der inzwischen drei regionalwirtschaftlichen Analysen zur Überseestadt – festgehalten werden, dass die Entwicklung der Überseestadt sehr erfolgreich verläuft und sich die Planungen des Masterplanes realisieren lassen. Die Balance zwischen Schaffung eines neuen, sowohl für Gewerbe als auch Wohnnutzung attraktiven Stadtteils bei gleichzeitiger Bewahrung der Entwicklungschancen alt-eingesessener Unternehmen scheint – nach derzeitigem Stand – erfolgreich zu gelingen. Dabei zeigt sich, dass zwar erhebliche öffentliche Infrastrukturinvestitionen und Entwicklungsimpulse zu stemmen sind, langfristig aber eine positive regionalwirtschaftliche und fiskalische Bilanz und damit ein Erfolg des Projektes sehr realistisch sind.