

# Überseestadt Bremen

Standort der Möglichkeiten

---

## 2. Entwicklungsbericht Juni 2006

# **Überseestadt Bremen**

## **Standort der Möglichkeiten**

## **2. Entwicklungsbericht**

### **Juni 2006**

## Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkungen.....	2
1	Einleitung .....	2
2	Ergebnisse der Immissionsuntersuchungen.....	4
2.1	Lärm .....	5
2.2	Geruch .....	6
2.3	Luftschadstoffe.....	8
2.4	Zusammenfassung und weiteres Vorgehen .....	9
3	Stand der Planung / Umsetzung .....	9
3.1	Hafenvorstadt (braun) .....	10
3.1.1	Teilbereich I, Hansator .....	11
3.1.2	Teilbereich II, Neptunstraße / Baumstraße.....	11
3.1.3	Teilbereich III, Löwenhof / Rosenkranz .....	12
3.1.4	Vorbemerkung Teilbereiche IV, V und VI .....	12
3.1.5	Teilbereich IV, zentrale Hafenvorstadt .....	13
3.1.6	Teilbereich V, Korffsdeich / Bindwams .....	14
3.1.7	Teilbereich VI, Weserbahnhof .....	15
3.1.8	Innenstadtanbindung.....	18
3.2	Europahafen.....	18
3.2.1	Kopfbereich Europahafen.....	20
3.2.2	Nordseite Europahafen .....	23
3.2.3	Südseite Europahafen.....	24
3.3	Überseetor .....	24
3.4	Holz- und Fabrikenhafen .....	27
3.4.1	Nordseite Holz- und Fabrikenhafen.....	28
3.4.2	Südseite Holz- und Fabrikenhafen .....	28
3.5	Überseepark.....	29
3.6	Frischezentrum .....	32
3.7	Speicherhof.....	33
3.8	Weserufer.....	34
4	Finanzstatus.....	34
4.1	Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplanung .....	34
4.2	Finanzierungsübersicht .....	37
5	Eckdaten zur Überseestadt.....	38
5.1	Flächenvergaben (Verkäufe / Erbbaurechte) .....	38
5.2	Arbeitsplätze .....	40
5.3	Private Investitionen .....	43
5.4	Erschließungsstand.....	44
6	Marketing .....	45
7	Aussichten.....	48

## 0 Vorbemerkungen

Die Neuordnung der Überseestadt gehört zu den herausragenden Stadtentwicklungsaufgaben der nächsten Jahrzehnte in Bremen. Um den damit verbundenen finanziellen und organisatorischen Anforderungen gerecht zu werden, wurde von der Stadtbürgerschaft am 19. Dezember 2000 das Ortsgesetz über die Errichtung eines "Sondervermögens Überseestadt" beschlossen. Gleichzeitig wurde die Überseestadt GmbH gegründet und – im Unterauftrag der Bremer Investitions-Gesellschaft mbH (BIG) – mit der Neuordnung des Gebietes, der Vermarktung der Flächen sowie der Betreuung der Unternehmen vor Ort betraut.

Neben der Fachaufsicht durch den Senator für Wirtschaft und Häfen wurden die Aufgaben durch den Aufsichtsrat der Überseestadt GmbH begleitet und zur Beratung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates ein Beirat aus Vertretern der Unternehmen vor Ort, der Politik und der Ortsämter eingerichtet. Das Organigramm der Überseestadt GmbH mit Stand bis zum 30.06.2006 ist als Anlage 1 beigefügt.

Der Mitte 2005 eingeleitete Umstrukturierungsprozess der BIG-Gruppe hatte die Verschmelzung der WfG Bremer Wirtschaftsförderung GmbH, der BIA Bremer Innovations-Agentur GmbH und der Überseestadt GmbH auf die BIG ab dem 01.07.2006 zur Folge.

Ausdrücklich findet dabei der Sonderstatus des Projektes Überseestadt Berücksichtigung. So wurde innerhalb der BIG ein Sonderprojekt „Überseestadt“ eingerichtet. Die ehemaligen Mitarbeiter der Überseestadt GmbH behalten im wesentlichen ihre Funktionen innerhalb des Sonderprojektes bei (vgl. Anlage 2). Auch der Beirat berät – jetzt als Projektbeirat – in bewährter Form die Projektleitung und nunmehr den verantwortlichen Aufsichtsrat der BIG.

Insofern ist die Kontinuität bei der Umsetzung des Konzeptes und die Betreuung der Unternehmen in der Überseestadt wie bisher gegeben.

## 1 Einleitung

Der umfassende 1. Entwicklungsbericht (Stand Dezember 2004) wurde durch die Überseestadt GmbH Anfang 2005 vorgelegt. Wesentliche Inhalte dieses Berichtes waren die Darstellung der Planung- und Umsetzungsstände in den einzelnen Quartieren, die Zeit- und Maßnahmenplanung für die künftigen Maßnahmen, die wesentlichen Eckdaten zur Überseestadt (Arbeitsplätze, private Investitionen, erschlossene Flächen und Finanzstatus) sowie ein Marketingbericht.

Dieser Bericht wurde von der Wirtschaftsdeputation am 16.02.2005 und der Stadtbürgerschaft am 20.04.2005 (Drucksache 16/314) zur Kenntnis genommen. Die Bürgerschaft hat auf dieser Sitzung weitere Beschlüsse zur gezielten Entwicklung der Überseestadt gefasst (Anlage 3). Darin wurde der Senat aufgefordert:

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

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

Neben den Immissionsuntersuchungen werden die weiteren Planungen in der Überseestadt auch durch die anstehenden Änderungen im Bereich des Hochwasserschutzes beeinflusst. Derzeit wird gemeinsam von Niedersachsen und Bremen der Küstenschutzplan überarbeitet. Bedingt durch die zunehmende Klimaerwärmung ist mit einem säkularen Anstieg des Meeresspiegels zu rechnen. Gleichzeitig liegen heute genauere Methoden zur Berechnung des Wellenauflaufes vor. Beides zusammen wird nach den bisherigen Erkenntnissen eine deutliche Erhöhung der bisherigen Deichlinien in Niedersachsen und Bremen zur Folge haben. Mit endgültigen Ergebnissen wird im Herbst 2006 gerechnet. Zur Vermeidung von Planungsfehlern werden bei den jetzt zur Entscheidung anstehenden Projekten die neuen Daten berücksichtigt. In Einzelfällen sind hierzu gesonderte Rechengänge der beauftragten Gutachter erforderlich.

In den Quartieren und Bereichen, in denen es keine wesentlichen Änderungen der Planungen gegenüber dem 1. Entwicklungsbericht gegeben hat, wird nur eine kurze Zusammenfassung gegeben und im übrigen auf den 1. Entwicklungsbericht verwiesen.

## 2 Ergebnisse der Immissionsuntersuchungen

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

Voraussetzung hierfür sind konkrete Immissionsuntersuchungen in den Bereichen

- Lärm
- Geruch
- Luftschadstoffe.

Im Rahmen der Erarbeitung der Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen wurden bereits entsprechende Immissionsuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse aus den Jahren 1998/1999 können für die aktuelle Bauleitplanung jedoch nicht oder nur eingeschränkt herangezogen werden. Zum einen wurden die Untersuchungen im wesentlichen auf die Quartiere Überseepark, Frischezentrum, Überseetor und Europahafen (nur Nordseite) beschränkt. Zum anderen haben sich die tatsächlichen und - insbesondere für Luftschadstoffe - die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert.

Vor diesem Hintergrund wurden die vorliegenden Gutachten in enger Abstimmung mit den beteiligten Ressorts und Ämtern<sup>1</sup> ausgewertet und - wo erforderlich - durch neue Untersuchungen ergänzt.

Die Untersuchungen beziehen sich dabei schwerpunktmäßig auf die Bereiche, für die der Masterplan neben einer Dienstleistungsnutzung auch Sonderformen des Wohnens vorsieht. Diese Flächen sind in der Abb. 1 rot-gelb schraffiert dargestellt.

---

<sup>1</sup> An der Abstimmung waren die Ressorts Wirtschaft und Häfen, Bau, Umwelt und Verkehr (Bereiche Stadtplanung und Medienbezogener Umweltschutz), das Gewerbeaufsichtsamt, das Gesundheitsamt sowie die Überseestadt GmbH beteiligt.



**Abb. 1 Flächennutzung gemäß Masterplan**

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

## 2.1 Lärm

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

- Die jeweils maximal genehmigungsrechtlich zulässigen Emissionswerte der Bestandsunternehmen<sup>2</sup>.
- Die im Masterplan vorgesehene Flächennutzung (vgl. Abb. 1)
- Die Verkehrszahlen für die Hauptverkehrsachsen gemäß den Prognosen des Büros IVV-Aachen für das Jahr 2015. Für die inneren Verkehre wurden Verkehrsmengen aus den prognostizierten Beschäftigungszahlen gemäß der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Prognos abgeleitet<sup>3</sup>.
- Die Daten des Verkehrsaufkommens der Eisenbahnlinie Bremen-Oldenburg, der Hafenbahn und der neuen Straßenbahnlinie 3.
- Die dauerhaft zu erhaltenden Gebäude, soweit diese eine lärmabschirmende Wirkung haben.

Die Untersuchungen wurden dabei für die angenommenen Szenarien kurzfristig (noch gewerbliche Nutzung im Bereich Europahafen Südseite und der Schuppen

<sup>2</sup> Für Industrieflächen wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A) pro m<sup>2</sup> und für Gewerbeflächen von 60 dB(A) pro m<sup>2</sup> - jeweils als Tag- und Nachtwert - angesetzt.

<sup>3</sup> Stadtwirtschaftliche Bewertungen des Masterplans Überseestadt Bremen, Prognos AG Basel – Berlin – Bremen – Düsseldorf, Bremen, Dezember 2004.

1 und 3), mittelfristig (Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf der Europahafen-Nordseite) und langfristig (Aufgabe der gewerblichen Nutzung auch auf der Südseite des Europahafens) erstellt.

Nach dem zwischenzeitlich vorliegenden Gutachten wird die für eine Wohnnutzung zulässige Lärmbelastung in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) in großen Teilen der Überseestadt so stark überschritten, dass eine Wohnnutzung voraussichtlich planerisch nicht ermöglicht werden kann. Dies gilt aber nicht für die folgenden drei Bereiche:

Auf den Flächen vor dem Speicher 1 am Europahafen, in der zentralen Hafenvorstadt sowie einem Streifen parallel zur Weser im Überseepark sind die Lärmimmissionen deutlich geringer als im übrigen Gebiet<sup>4</sup> zu erwarten. In diesen Bereichen werden die Tag-Werte für eine Wohngebiets-Ausweisung eingehalten. Die für eine Wohnnutzung in Mischgebieten zulässigen Nachtwerte von 45 dB(A)<sup>5</sup> werden jedoch auch in diesen Gebieten – wenn auch moderat - überschritten. Die rechnerischen Prognosewerte liegen hier zwischen 50 und 53 dB(A).

Nach heutigem Kenntnisstand kann jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. über die Stellung der Baukörper, die Lage der Schlafräume und den Einbau von Fenstern mit lärmabsorbierenden Laibungen) eine Wohnnutzung im Rahmen einer Mischgebietsausweisung zugelassen werden. Dabei sollen auch die Erfahrungen aus der Hamburger Hafencity genutzt werden. Nach dem „Hamburger Modell“ wird eine Wohnnutzung für zulässig gehalten, wenn die Tagwerte nicht überschritten werden – was in den oben genannten Gebieten der Überseestadt der Fall ist – und nachts der Innenraumpegel bei geöffnetem Fenster 30 dB(A) unterschreitet<sup>6</sup>.

Zur Absicherung der errechneten Prognosewerte wurde im September 2005 durch den TÜV-Nord eine Dauerschallmessung im Bereich der Hafenkante und vor Kopf des Europahafens durchgeführt. Die gemessenen Werte lagen in der Regel leicht unter den rechnerischen Prognose-Werten und haben diese damit bestätigt.

## 2.2 Geruch

Als Grundlage für die Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen wurde im Jahr 1999 durch den TÜV-Nord ein Geruchsgutachten<sup>7</sup> erarbeitet. Das Untersuchungsgebiet beschränkte sich im Wesentlichen auf die heutigen Quartiere Überseepark, Frischezentrum und Überseetor. Für die

<sup>4</sup> Die Bereiche decken sich weitgehend mit den im Masterplan für Sonderformen des Wohnens vorgesehenen Flächen (vgl. Abb. 1).

<sup>5</sup> Die zulässigen Nachtwerte für allgemeines Wohngebiet betragen 40 dB(A) und für reine Wohngebiete 35 dB(A).

<sup>6</sup> Bei einer Lärmimmission bis zu 30 dB(A) ist ein ungestörter Schlaf noch möglich.

<sup>7</sup> Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere“, Gesellschaft für Umweltschutz TPV Nord mbH 99UP156 vom 14.12.1999.



ebenfalls zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen auf der Nordseite des Europahafens und in der Hafenvorstadt wurden nur an einzelnen, für eine zuverlässige Bewertung nicht ausreichenden Messpunkten Daten erhoben.

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

Für den Bereich des nördlichen Europahafens und der Hafenvorstadt stellt sich dies nach dem Gutachten aus dem Jahre 1999 anders dar. Hier wurden an den beiden Messpunkten zum Teil deutliche Überschreitungen der Richtwerte ermittelt. Für diese Bereiche waren daher aufgrund der geringen Anzahl von Messpunkten und der zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen im Betriebsablauf von Unternehmen weitere Geruchsbegehungen erforderlich.

Der TÜV-Nord wurde am 12. Juli 2005 mit dem weiterführenden Messprogramm auf Grundlage der bundeseinheitlichen Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL)<sup>8</sup> beauftragt. Die GIRL legt dabei fest, dass die Ermittlung einer vorhandenen Belastung durch Rasterbegehungen in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3940<sup>9</sup> vorzunehmen ist. Die Begehung wird in einem festgelegten Beurteilungsgebiet durchgeführt. Der aktuelle Beurteilungsraum wurde in 22 Beurteilungsflächen unterteilt. Die Seitenlängen der Beurteilungsflächen betragen für den nördlichen Bereich 250 m und für den südlichen Teil 100 m. Der Untersuchungszeitraum wurde in Übereinstimmung mit der GIRL auf ein halbes Jahr (10.8.2005 bis 4.3.2006) festgesetzt. Dabei wird jede Ecke einer Beurteilungsfläche 13mal zu unterschiedlichen Zeiten durch einen Probanden begangen. In der Summe liegen damit für jede Beurteilungsfläche 52 Werte vor. Die Summe aller festgestellten Geruchsergebnisse einer Beurteilungsfläche wird im Verhältnis zu der Anzahl der Begehungen gesetzt und in einer relativen Kenngröße (0,10 entspricht z.B. 10 %) ausgedrückt. Für Wohn- und Mischgebiete liegen die Immissionsrichtwerte für anlagenbezogene Gerüche bei 10%. Dieser Wert sollte nicht überschritten werden.

Nach Abschluss der Begehungstermine waren deutliche Unterschiede der Messergebnisse nördlich und südlich des Speichers 1 zu verzeichnen. So lagen die auf der Nordseite des Speichers entlang der Konsul-Smidt-Straße gemessenen Werte deutlich höher als die auf der Südseite im Bereich zwischen dem Speicher und dem Europahafen gemessenen Werten. Da eine Wohnnutzung auf der Nordseite des Speichers 1 nicht vorgesehen ist, wurden auf der Südseite zusätzliche Mes-

<sup>8</sup> Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL) mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 21.9.2004.

<sup>9</sup> VDI-Richtlinie 3940, Bestimmung von Geruchsstoffimmissionen durch Begehungen - Bestimmung der Immissionshäufigkeit von erkennbaren Gerüchen – Rastermessung, Februar 2006.

sungen durch Begehungen durchgeführt, um die für Einzelmesspunkte nach der GIRL erforderliche Begehungsanzahl zu erhalten. In diesem Zusammenhang wurden auch weitere Messungen im Bereich des ehemaligen RoRo-Terminals durchgeführt. Während des 1. Messzeitraums waren zwei Messstellen aufgrund von Bauarbeiten nicht zugänglich, so dass eine Beurteilungsfläche größer gewählt werden musste. Bei dieser Beurteilungsfläche lagen die Ergebnisse der südlichen Messpunkte deutlich höher als die nördlichen. Zur Verfeinerung der Ergebnisse wurden im Rahmen der Nachmessung zwei weitere Punkte (X und Y) beprobt.

Das gesamte Messprogramm wurde Ende Mai 2006 abgeschlossen, so dass die Messergebnisse zwischenzeitlich komplett vorliegen. Der Abschlussbericht wird derzeit erstellt. Nach den vorliegenden Messergebnissen werden die nach der GIRL vorgesehen Immissionsrichtwerte für eine Wohnnutzung in weiten Teilen überschritten. Auf den Flächen südlich des Speichers 1 und im Bereich nördlich der zentralen Grünanlage in der Hafenvorstadt liegen nur geringfügige Überschreitungen der Grenzwerte vor, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zulässig sein könnten. Neben den Flächen entlang der Weser im Überseepark (siehe oben) erscheinen diese beiden Bereiche für eine Wohnnutzung geeignet.

### 2.3 Luftschadstoffe

Ebenfalls durch den TÜV-Nord wurden im Jahr 1999 die Luftschadstoffe<sup>10</sup> ermittelt. Der Untersuchungsbereich deckt – wie auch bei den Geruchsuntersuchungen – nicht alle relevanten Bereiche der Überseestadt<sup>11</sup> ab, so dass zusätzliche Flächen untersucht werden mussten. Zudem wurde Anfang 2005 das EU-Recht in nationales Recht umgesetzt und die TA-Luft sowie die 22. BImSchV geändert, indem für Feinststäube feste Grenzwerte eingeführt wurden. Eine diesbezügliche Untersuchung war 1999 nicht erfolgt.

Vor diesem Hintergrund wurde an drei Stellen in der Überseestadt (Kranhafen und Schuppen 18 im Überseepark sowie südlich Speicher 1 am Europahafen) eine erneute Messung der Belastung durch Luftschadstoffe durchgeführt. Bedingt durch die laufenden Bauaktivitäten in der Überseestadt - und hier insbesondere der Innenstadtanbindung – konnte, um verlässliche Werte zu erhalten, mit dem Messprogramm erst im Februar 2006 begonnen werden. Nach den einschlägigen Vorschriften müssen die Messungen mindestens über einen Zeitraum von sechs Monaten durchgeführt werden, um repräsentative Ergebnisse zu erlangen. Demzufolge wurde das Programm ursprünglich bis Ende Juli 2006 aufgelegt. Durch Ausfälle von Messgeräten wurde das Messprogramm um 14 Tage bis Mitte August verlängert.

<sup>10</sup> „Ermittlung der Luftschadstoffbelastung im Zusammenhang mit Umstrukturierung der Hafenreviere Bremen“, TÜV Hannover / Sachsen-Anhalt e.V. Bereich Umweltschutz, LZA: 33 327 1, Hannover 2000.

<sup>11</sup> Es wurden ursprünglich nur die Bereiche Überseepark, Frischezentrum und Überseetor beprobt.

Die bis Ende Juli vorliegenden Messergebnisse zeigen keine relevanten Überschreitungen der Grenzwerte. Beschränkungen der geplanten Nutzungen aufgrund erhöhter Werte für Luftschadstoffe sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

## 2.4 Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Nach Abschluss der einzelnen Untersuchungsprogramme<sup>12</sup> sind nur die Luftschadstoffbelastungen für eine Wohnbebauung unbedenklich. Die Richtwerte für Lärm- und Geruchsimmissionen werden in dem überwiegenden Teil der Überseestadt zum Teil erheblich überschritten.

In den Bereichen

- entlang der Weser im Überseepark,
- südlich des Speichers 1 und
- in der zentralen Hafenvorstadt, insbesondere nördlich der zentralen Grünanlage

liegen Überschreitungen jedoch nicht oder nur in einem Maße vor, dass durch geeignete Festsetzungen im jeweiligen Bebauungsplan die Ausweisung von Mischgebieten und damit das Wohnen in der Überseestadt vertretbar erscheint. Um hier Rechtssicherheit zu erlangen, wurde ein auf diese Fragen spezialisiertes Rechtsanwaltsbüro eingeschaltet. Seitens des Rechtsgutachters wird die Festsetzung von Mischgebieten und damit auch Wohnnutzungen in den o.g. Bereichen für zulässig erachtet. Endgültige Aussagen sind erst nach entsprechender sachgerechter Abwägung im jeweiligen Bebauungsplan möglich.

Ausgelöst durch die Aktivitäten der Firmen Justus Grosse und Siedentopf und des Anhandgabevertrages mit der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante sollen kurzfristig für die Flächen im Bereich des Schuppens 1 und des Speichers 1 sowie die Flächen am Weserbahnhof und für den Überseepark die erforderlichen Bauleitplanverfahren begonnen werden.

## 3 Stand der Planung / Umsetzung

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

---

<sup>12</sup> Die erforderlichen, umfangreichen Immissionsuntersuchungen haben dazu geführt, dass der Entwicklungsbericht erst jetzt, nach Vorlage nahezu aller Messergebnisse, vorgelegt werden kann.



**Abb. 2 Übersicht der Quartiere**

### 3.1 Hafenvorstadt (braun)

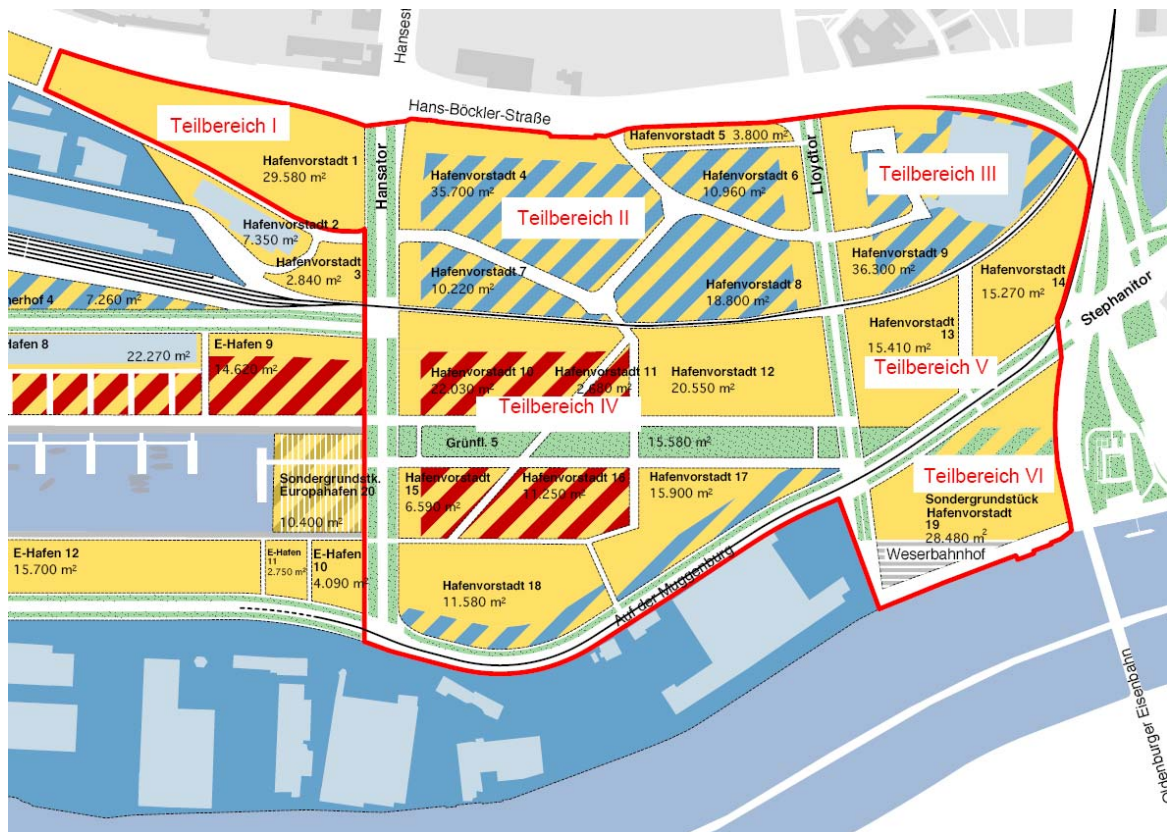
Für wesentliche Teile der Hafenvorstadt wurde im Auftrag der Überseestadt GmbH durch das Berliner Büro Baasner, Möller & Langwald ein Strukturkonzept<sup>13</sup> zur Entwicklung des Gebietes erstellt. Grundlage für das Gutachten waren zum einen der Masterplan Überseestadt und zum anderen eine im Rahmen des Gutachtens durchgeführte Firmenbefragung. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden im 1. Entwicklungsbericht umfassend vorgestellt.

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

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

<sup>13</sup> Baasner, Möller & Langwald, „Überseestadt Bremen, Strukturkonzept zur Entwicklung der Hafenvorstadt,“ Gutachten im Auftrag der Überseestadt GmbH, Mai 2004.





**Abb. 3 Hafenvorstadt**

### 3.1.1 Teilbereich I, Hansator

Bis zum 30.06.2006 war dieser Bereich durch das Zollamt Hansator mit dem Zoll- und den Abfertigungsgebäuden sowie den erforderlichen Verkehrsflächen geprägt. Nach Umzug des Zolls zum 01.07.2006 in das „Hafenhaus“<sup>14</sup>, Hafenstraße 49, ist dieser Bereich ungenutzt. Aufgrund des langen Zeitraums zwischen früheren Investorenanfragen und der jetzt gegebenen Flächenverfügbarkeit stehen die ursprünglichen Investoren nicht mehr zur Verfügung. Dieser Bereich soll nun kurzfristig aktiv vermarktet werden, wobei sich in diesem Zusammenhang unmittelbar die Frage der zulässigen Nutzung stellt.

Das ehemalige Zollgebäude soll zumindest bis zur Vorlage eines Gesamtkonzeptes erhalten und vermietet werden. Im Gegensatz hierzu ist der Abbruch des Rampengebäudes kurzfristig vorgesehen. Sämtliche erforderliche Mittel zur Aufbereitung der Flächen sind bereits bewilligt.

### 3.1.2 Teilbereich II, Neptunstraße / Baumstraße

Auf Basis der durchgeführten Firmenbefragungen kommt der Gutachter für diese Fläche zu folgendem Ergebnis<sup>15</sup>:

<sup>14</sup> Ehemaliges BLG-Verwaltungsgebäude 2

<sup>15</sup> Baasner, Möller & Langwald, aaO. Seite 46

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

Diese Einschätzung wird von bremischer Seite<sup>16</sup> geteilt und es werden deshalb für diesen Teilbereich derzeit keine konkreten Planungen verfolgt.

### **3.1.3 Teilbereich III, Löwenhof / Rosenkranz**

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

Weitere Planungen sind erst nach Ausübung der Option erforderlich.

### **3.1.4 Vorbemerkung Teilbereiche IV, V und VI**

Das Büro Machleidt und Partner, Berlin, hat im Auftrag der Überseestadt GmbH ein vertiefendes „Städtebauliches Konzept“ in Ergänzung des Masterplans für den Bereich „Kopf Europahafen“, den zentralen Bereich Hafenvorstadt (südlich der Trasse der Hafenbahn) sowie des Weserbahnhofs entwickelt (vgl. Abb. 4). Ziel der Beauftragung ist es, gegenüber dem Masterplan konkretere Aussagen zur Feinerschließung der Quartiere, zur differenzierteren Nutzung und zu möglichen Gebäudetypologien zu bekommen. Dabei wurden insbesondere die Anforderungen der Fa. Justus Grosse als Investor im Speicher 1 und der Fa. Siedentopf als größtem privaten Eigentümer in der Hafenvorstadt einbezogen.

---

<sup>16</sup> vertreten durch das Wirtschafts- und das Bauressort sowie dem Projektteam Überseestadt der BIG





**Abb. 4 städtebauliche Konzeption Hafenvorstadt und Kopf Europahafen**

Entsprechend den unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen wurden für die o.g. Teilbereiche getrennte Detailuntersuchungen erarbeitet (vgl. Abb. 5). Die Ergebnisse zum Kopf Europahafen (Abb. 5, Kreis 1), werden unter Pkt. 3.2.1 dargestellt.



**Abb. 5 Untersuchungsbereiche des Konzeptes für die Hafenvorstadt**

### 3.1.5 Teilbereich IV, zentrale Hafenvorstadt

Der Bereich zwischen der Lloydstraße im Osten und dem verlängerten Hansator im Westen (vgl. Abb. 5, Kreis 2) wird geprägt durch die zentrale Grünachse. Hier wird ein weiteres städtebaulich hochwertiges Quartier in unmittelbarer Nähe zum Europahafen bzw. zur Weser entstehen (vgl. Abb. 6).

Auf den nördlich und südlich gelegenen Flächen der Grünachse soll – sofern dieses planungsrechtlich zulässig sein wird (vgl. 2) – Wohnbebauung entstehen. Dieses scheint teilweise – wie bereits unter 2.4 erwähnt - nach den vorliegenden Ergebnissen der Immissionsuntersuchungen eine Wohnnutzung im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung möglich. Vorstellbar sind hier sowohl Bremer Häuser als auch – insbesondere südlich der Grünachse - mehrgeschossige Wohn- und/oder Bürogebäude.



Abb. 6 Modellfoto von der zentralen Hafenvorstadt

### 3.1.6 Teilbereich V, Korffsdeich / Bindwams

Dieser Bereich wird heute geprägt durch die Verkehrsflächen der Straßen Korffsdeich und Bindwams, den Gleisanlagen der Hafenbahn sowie dem Bahndamm, auf dem ursprünglich eine Verbindung zwischen der Hafenbahn und dem Oldenburger Gleis geschaffen werden sollte. Mit der Realisierung der Innenstadtanbindung kann ein Großteil der Verkehrsflächen entfallen (Straße Bindwams). Gleichzeitig wird die Hafenbahn über die Straßenbahntrasse der Innenstadtanbindung geführt, so dass auch die ehemaligen Gleisflächen für eine künftige Vermarktung zur Verfügung stehen. Die Fläche zwischen der Innenstadtanbindung und dem Korffsdeich wurde an die Firma Siedentopf veräußert. Weitere Entwicklungsflächen können durch den Rückbau des Hafenbahndamms gewonnen werden, auf denen sich die ansässigen Unternehmen, u. a. die Firma Seekarte, erweitern können.

Um eine langfristige Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen, wird eine Planstraße A3 im Bebauungsplan vorgesehen. Diese Straße soll jedoch erst realisiert werden, wenn es zu einem Neuordnungsprozess des Gesamtbereichs kommt.



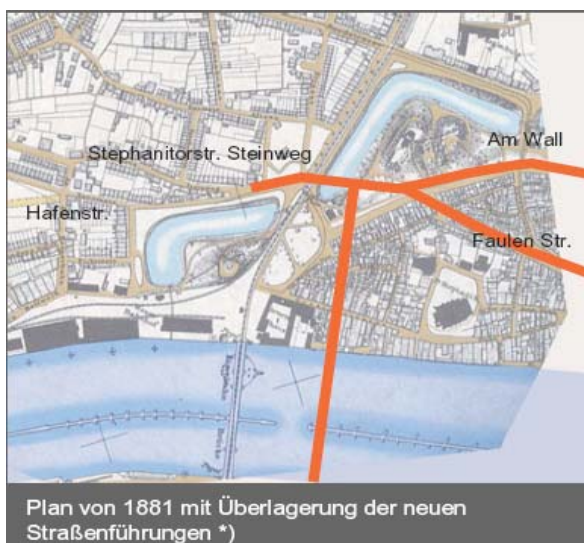


**Abb. 7 Neuordnung der Verkehrsflächen Korffsdeich und Bindwams**

Der Rückbau des Bindwams, die Verlängerung des Korffsdeich bis an die Innenstadtanbindung und der Rückbau des Bahndamms sollen zeitnah Ende 2006 / Anfang 2007 erfolgen. Die benötigten Mittel stehen zur Verfügung.

### 3.1.7 Teilbereich VI, Weserbahnhof

Der Weserbahnhof (Abb. 5, Kreis 3) gehört historisch zu den Wallanlagen. Der Plan von 1881 (Abb. 8) zeigt deutlich den Verlauf der sog. Bastion 9. Noch im Stadtplan von 1938 (Abb. 9) sind die ehemaligen Wallanlagen in diesem Bereich ungebaut.



**Abb. 8 Weserbahnhof um 1881**



**Abb. 9 Weserbahnhof um 1938**

In dem städtebaulichen Gutachten schlägt Prof. Machleidt vor, im Bereich Weserbahnhof den Verlauf der historischen Wallanlagen an dieser Stelle in moderner Form in Erinnerung zu bringen, indem die östliche Fläche nicht flächig oder blockartig durch Gebäude bebaut wird, sondern durch solitäre Gebäude in einem sie umgebenden Grünraum (vgl. Abb. 10).



**Abb. 10 Bereich 3, Weserbahnhof**

Der westliche Teil des Weserbahnhof-Geländes sollte ebenso wie die gegenüberliegende Fläche eine harte städtebauliche Kante erhalten, um im Verlauf der Innenstadtanbindung den Wechsel zwischen dem Freiraum der Wallanlagen und dem städtischen Raum der Hafenvorstadt zu verdeutlichen.

Nach dem städtebaulichen Konzept sollen auf der östlichen Teilfläche ein Hochhaus, ein an den Bahndamm angelehntes Parkhaus sowie ein Hotel entstehen. Entsprechend der städtebaulichen Bedeutung des Standortes wird ein besonderer Schwerpunkt auf die Planung der privaten Freianlagen gelegt. Zudem werden die künftig steigenden Anforderungen an den Hochwasserschutz bereits berücksichtigt.

Darüber hinaus wird bei der Planung die Abfertigung von kleineren Kreuzfahrtschiffen am Weserbahnhof berücksichtigt. Die Planungen hierfür werden in enger Abstimmung mit dem Columbus Cruise Center Bremerhaven (CCCB) durchgeführt. Die Kaje befindet sich in einem äußerst schlechten Zustand, so dass eine Erneuerung in naher Zukunft erforderlich sein wird. Dieses soll im Rahmen der jetzt anstehenden Neugestaltung des Gesamtbereiches mit umgesetzt werden. Zur Kostenminimierung und zur Steigerung der Attraktivität des Standorts, soll die Kaje dabei auf das Niveau der unteren Schlachte gebracht werden, so dass das Schlachte-Profil bis zur verlängerten Lloydstraße fortgeführt wird. Dabei soll eine





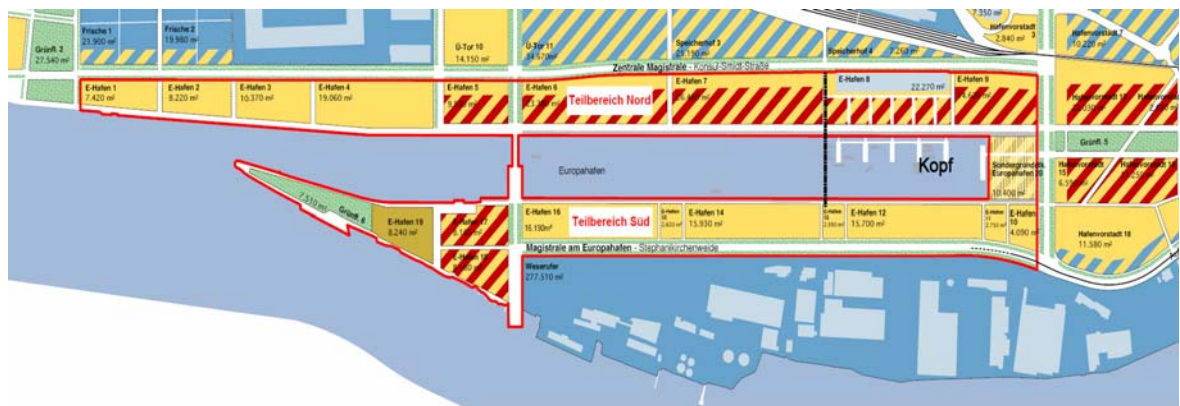
Zur Einwerbung der notwendigen Mittel für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen soll kurzfristig eine Vorlage in die Wirtschaftsförderungsausschüsse eingebracht werden. Bei positivem Beschluss kann Anfang 2007 mit den Maßnahmen begonnen werden.

### 3.1.8 Innenstadtanbindung

Zwischenzeitlich konnten sowohl die Straßen- als auch die Eisenbahnbrücke fertig gestellt werden. Während der Betrieb über die Eisenbahnbrücke unmittelbar nach Fertigstellung aufgenommen wurde, müssen für die Straßenbrücke zunächst der Damm für die Ostabfahrt der B6 aufgeschüttet und die Setzungen abgewartet werden. Die Inbetriebnahme der Ostauffahrt ist für Anfang September 2006 vorgesehen.

Parallel hierzu werden Straßen- und Gleisbauarbeiten für die Innenstadtanbindung fortgeführt. Nach derzeitigen Stand kann die Straße einschließlich der Straßenbahn Anfang Dezember 2006 und damit weitgehend im Terminplan in Betrieb gehen.

## 3.2 Europahafen



**Abb. 12 Europahafen**

Der Europahafen gehört neben dem Weserbahnhof zu den besonders attraktiven Flächen in der Überseestadt. Im Rahmen einer Neuordnung sind die zum Teil maroden Kajen durch geeignete Maßnahmen zu ertüchtigen, um deren Lebensdauer nachhaltig zu erhöhen. Dabei ist die Entscheidung, in welcher Form dieses geschieht und wie die Flächen entlang der Kajen gestaltet werden, eine wesentliche Voraussetzung für Investitionen am Standort. Dieses wurde von allen Investoren und Interessenten - insbesondere auch der Firma Justus Grosse<sup>17</sup> - ausdrücklich erklärt. Nur hierdurch ist die benötigte Planungssicherheit für ihre Vorhaben gegeben.

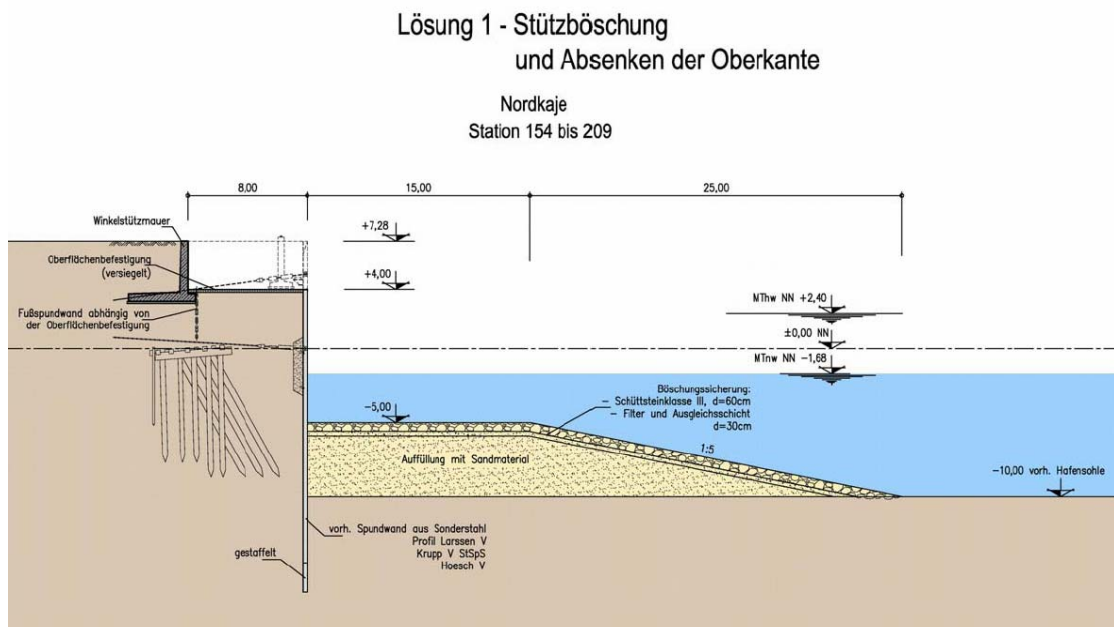
Zur Entscheidungsvorbereitung wurden bremenports und das Ing.-Büro Inros Lackner mit einer Zustandsuntersuchung und Maßnahmenempfehlung beauftragt.

<sup>17</sup> Die Fa. Justus Grosse hat den Speicher 1 am Kopf des Europahafens erworben.

Dabei wurden die Kajen auf der Nord- bzw. der Südseite aufgrund der unterschiedlichen Bauweisen und des unterschiedlichen Unterhaltungszustands gesondert betrachtet.

Das Ergebnis der Gutachter wurde bereits im 1. Entwicklungsbericht umfassend dargestellt. Vorgeschlagen wird ein stufenweises Vorgehen. Als erste Maßnahme soll zur Entlastung der Kajen die Hafensohle durch eine Vorschüttung aus Sand bis ca. 3,3 m unter mittleres Tide-Niedrigwasser angehoben werden. Zur Kostenreduzierung sollen die erforderlichen Sandmengen aus Unterhaltungs- und Anpassungsmaßnahmen insbesondere aus den Bremischen Häfen und der Weser bezogen werden.

In einem zweiten Schritt wird die Absenkung der Kajen um ebenfalls ca. 3,3 m empfohlen, um hierdurch eine weitere Entlastung der Spundwände zu erreichen (vgl. Abb. 13 und Abb. 14).



**Abb. 13 Nordkaje Europahafen**

Lösung 1 - Stützböschung  
und Absenken der Oberkante

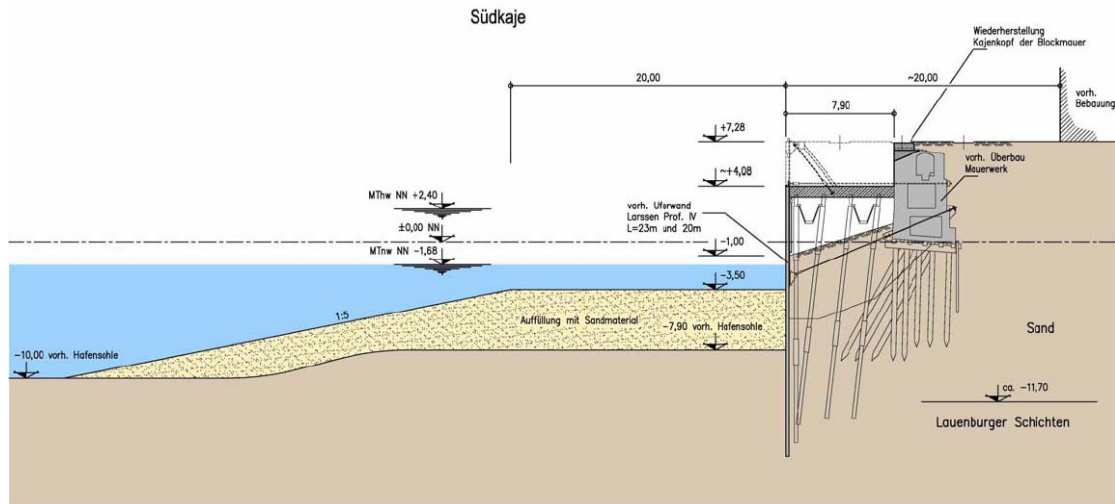


Abb. 14 Südkaje Europahafen

### 3.2.1 Kopfbereich Europahafen

Zum Kopf Europahafen gehören die Flächen des Speichers 1 mit den Vorflächen des eigentlichen Hafenkopfs sowie des Schuppens 2 im Süden. Die Flächen sind mit Ausnahme des Speichers 1 sowie einer Teilfläche zwischen dem Speicher und der Kaje - die beide an die Fa. Justus Grosse veräußert wurden - sowie drei kleinerer Flächen im städtischen Eigentum. Eine zeitnahe Umnutzung der Flächen ist daher möglich.

Wie unter Pkt. 3.1.4 dargestellt, war der Kopfbereich des Europahafens Bestandteil des vom Planungsbüro Machleidt + Partner erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes (vgl. Abb. 15). Danach sind östlich des Speichers 1 ein Parkhaus sowie Bürogebäude mit Versorgungseinrichtungen für diesen Bereich vorgesehen. Die Gebäude sollen mindestens 5 Geschosse aufweisen. Vor dem Speicher 1 sieht das Konzept eine gemischte Bebauung vor. Weiterhin ist unmittelbar vor Kopf des Europahafens neben einem öffentlichen Platz eine Bebauung mit einem markanten höheren Gebäude angedacht. Aufgrund der Nähe zur Fa. Kellogg sind auf der Südseite am ehesten Büronutzungen geeignet, wobei die Gebäude so errichtet werden sollten, dass hierdurch ein Lärmschutz für die Flächen vor dem Speicher 1 gewährleistet wird.





**Abb. 15 Bereich 1: Konzept für den Kopf Europahafen**

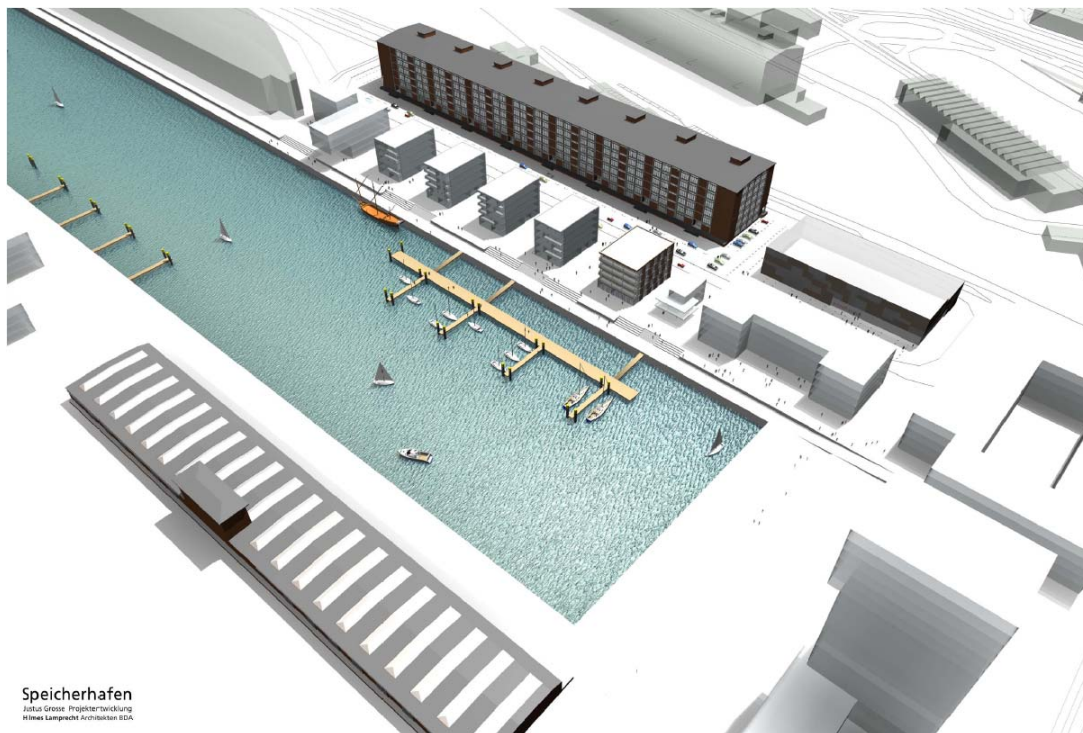
Die erfolgreiche Vermietung<sup>18</sup> des umgebauten Speichers 1 hat die Fa. Justus Grosse dazu bewogen, ihre Aktivitäten im Bereich um den Speicher 1 unter dem Arbeitstitel Speicherhafen zu konkretisieren (vgl. Abb. 16 und 17).



**Abb. 16 Ansicht Speicherhafen**

<sup>18</sup> ca. 85 % der Flächen sind bereits vermietet (Stand Juni 2006).

Die Planungen im Vorfeld des Speichers 1 sehen fünfgeschossige, würfelförmige Kombi-Lofts vor, die sowohl für eine Büro- als auch für eine Wohnnutzung geeignet sind. Das erste der geplanten Gebäude (Port 2) ist derzeit im Bau. Aufgrund der bislang fehlenden planungsrechtlichen Absicherung einer Wohnnutzung ist dieses Gebäude als reines Bürogebäude genehmigt worden.



**Abb. 17 Gesamtansicht Speicherhafen**

Daneben läuft zzt. die Planung für ein weiteres Gebäude (Port 4). Der Baubeginn ist für Oktober 2006 vorgesehen. Konkretisiert wird aktuell die Planung eines Parkhauses östlich vom Speicher 1, in dem ein Teil der - für die jetzt geplanten und in der Realisierung befindlichen Gebäude - benötigten Stellplätze untergebracht werden sollen. Im Erdgeschoss des Parkhauses ist eine Einzelhandelsnutzung zur Versorgung des Gebietes angedacht.

Um auch eine Wohnbebauung in einer Mischgebietsausweisung vor dem Speicher 1 zu ermöglichen, soll auf der Grundlage der Immissionsgutachten (vgl. 2.4) im 2. Halbjahr 2006 mit einem Bebauungsplanverfahren begonnen werden. Dieses Verfahren wird zum Testfall für das Thema Wohnen in der Überseestadt.

Auf der Südseite hat die Fa. Justus Grosse – zusätzlich zu ihren Aktivitäten auf der Nordseite - Interesse an dem denkmalschutzwürdigen Schuppen 2 bekundet. Sie will dort eine gemischte Dienstleistungs- und Gewerbenutzung etablieren. Zielgruppe sind Unternehmen, die in ihrem Tätigkeitsfeld Ausstellungsflächen, Präsentationsflächen oder großräumige Lösungen benötigen. Vorbild hierfür ist die Nutzung der Erdgeschossflächen im Speicher 1 (z.B. Möbelhändler, Weinhandler, aber auch Werbeagenturen und Galerien). Derzeit ist vorgesehen, im Schuppen 2 max. 20 Einheiten zu schaffen. Dies bedeutet, dass in Abhängigkeit



von deren Nutzung jeweils zwischen 4 und 10 Arbeitsplätze entstehen werden. Besonderes Augenmerk soll auf die Vielfältigkeit der Nutzung des Gebäudes gelegt werden, um eine Ergänzung zu den Planungen des Speicherhafens als weitere attraktive Anlaufstelle für Besucher und Kunden des Areals zu bieten.

Die Investitionsentscheidungen des Unternehmens wurden vor dem Hintergrund der im Entwicklungsbericht und dem städtebaulichen Konzept enthaltenen Absenkung der Kajen am Europahafen getroffen. Deshalb soll kurzfristig mit der Planung für die Neugestaltung der Kajen begonnen werden. Grundlage ist das dargestellte Konzept von bremenports.

Während das Maß der Absenkung der Kajen sowie die Tiefe des unteren Boulevards feststeht, gilt es kurzfristig die Gestaltung der Flächen, des Übergangs zwischen dem unteren Boulevard und dem heutigen Geländeniveau sowie insbesondere der Freifläche am Hafenkopf zu definieren. Hierzu wird derzeit ein EU-weiter begrenzt offener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren für die öffentlichen Freianlagen durchgeführt, der auch die zentrale Grünanlage in der Hafenvorstadt einbezieht.

Mit den eigentlichen Umbauarbeiten soll – nach Beschluss über die Baumittel durch die Wirtschaftsförderungsausschüsse im November 2006 – im Frühjahr 2007 begonnen werden.

### 3.2.2 Nordseite Europahafen

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

Für den zweigeschossigen **Schuppen 1** gibt es zwei Interessenten. Von beiden werden in unterschiedlicher Ausprägung Loftwohnungen, Büronutzung sowie kulturelle Einrichtungen und Freizeitnutzungen angedacht. Die Größe und die Tiefe des Schuppens stellt die Investoren dabei vor eine Herausforderung. Derzeit werden die Nutzungskonzepte und die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projektes durch die Investoren geprüft. Bei negativen Ergebnissen soll die Lagernutzung bis auf weiteres fortgesetzt werden.

In der Entwicklungskonzeption wurde seinerzeit angedacht, den **Schuppen 3** kurzfristig abzubrechen, um so in Verlängerung des Überseetors einen Zugang zum Wasser zu schaffen. Allerdings ist der Schuppen bis zum 30.09.2008 vermietet. Darüber hinaus hat der Mieter eine Option, das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre bis zum 30.09.2013 zu verlängern. Eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrages wäre nur mit hohen Ablösebeträgen möglich. Zudem erhält Bremen für den Schuppen eine angemessene Miete. Von einem vorzeitigen Abbruch sollte daher abgesehen werden.

Während eine Umnutzung der bebauten Flächen auf der Nordseite daher erst mittel- bis langfristig möglich erscheint, könnte die Freifläche westlich des Schuppens 3 kurzfristig vermarktet werden.

Die Kajen an der Nordseite sollen zeitnah zu den privaten Investitionen, jedoch frühestens nach Abschluss der Arbeiten im Kopfbereich Europahafen umgestaltet werden. Weitergehende Planung liegen noch nicht vor. Die Kosten für diesen Bereich beruhen auf ersten Annahmen.

### 3.2.3 Südseite Europahafen

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

## 3.3 Überseetor

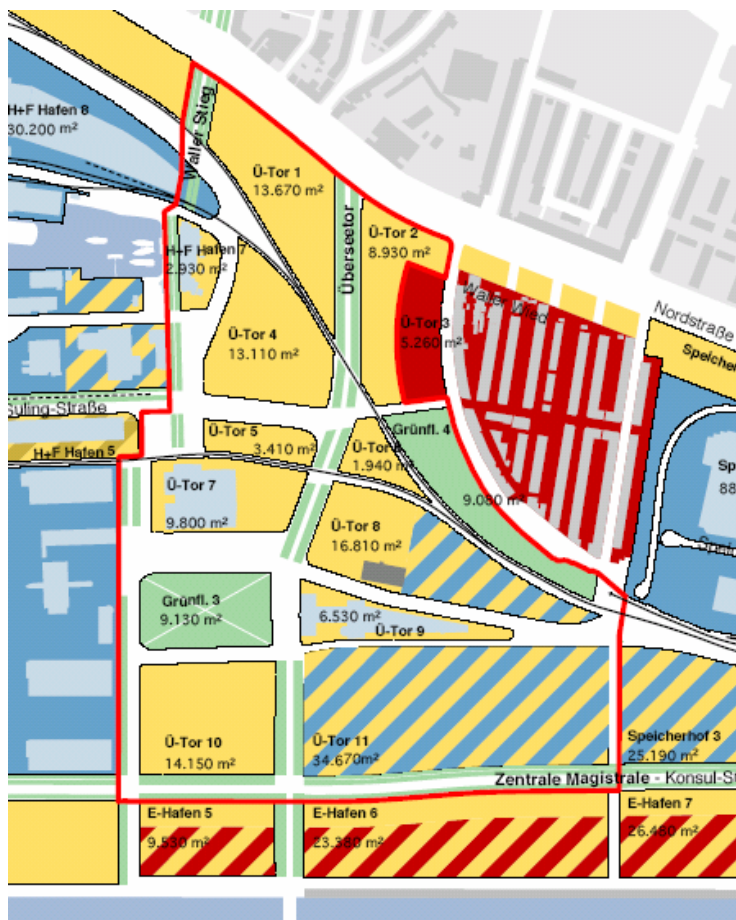


Abb. 18 Überseetor

Die zentrale Eingangsfläche zur Überseestadt, das Überseetor, wurde in der zweiten Jahreshälfte 2004 vollständig fertig gestellt. Trotz der exponierten Lage

wurden in diesem Bereich noch keine Neubauten errichtet. Allerdings konnten alle alten Immobilien veräußert bzw. umgebaut und vollständig vermietet werden. Im Einzelnen sind hier zu nennen:

- **Alte Feuerwache**

Nach dem Verkauf an die Gruppe für Gestaltung erfolgte der erfolgreiche Umbau. Insbesondere die Restauration in der alten Wagenhalle der Feuerwehr erfreut sich großer Beliebtheit.

- **Energieleitzentrale und Staplerhalle**

Beide Gebäude sollen zu einem Veranstaltungsort für die Hochschule für Künste und andere, insbesondere kulturelle Bedarfe, ausgebaut werden. Erste Veranstaltungen haben bereits stattgefunden.

- **Hafenhochhaus**

Anfang 2005 ist die Fa. Hochtief aufgrund fehlender Vorvermietungen vom Kaufvertrag zurückgetreten. Vor diesem Hintergrund war zunächst der Abbruch des Gebäudes vorgesehen. Ausgelöst durch ihre Vermietungserfolge beim Speicher 1 ist die Fa. Justus Grosse vom Standort Überseestadt insgesamt so überzeugt, dass sie das Hafenhochhaus erworben hat. Entgegen den Planungen von Hochtief, wird das Gebäude nicht mehr mit einem Anbau versehen (vgl. Abb. 19). Vorgesehen sind vielmehr großflächige Bürolofts. So sollen ein bis maximal zwei Einheiten pro Etage ohne weitere Unterteilung vermietet werden. Der Kaufvertrag für das Hafenhochhaus wurde Anfang Juli 2006 unterzeichnet.



**Abb. 19** Ansicht Hafenhochhaus

- **Hafenkopfgebäude**

Das 2003 von Herrn Klaus Hornung erworbenen Gebäude wird derzeit saniert. Vorgesehene Nutzungen sind neben Verwaltungsdienststellen (u.a. Hafenamt, Hafengesundheitsamt) private, möglichst hafenauffine Büronutzungen.

- **Hafenhaus (ehemals BLG Verwaltungsgebäude II)**

Zwischenzeitlich konnten die Umbauarbeiten an dem 5-geschossigen Gebäude weitgehend abgeschlossen werden. Die ersten beiden Etagen sind am 30.6.2006 an den Zoll und die restlichen Flächen Mitte Juli 2006 an bremenports übergeben worden. Aufgrund im Nachhinein festgestellter alter Baumängel an der Fassade, die im Rahmen des Umbaus mit behoben werden, kann die Gesamtmaßnahme erst Mitte August 2006 fertig gestellt werden.

Zusammen mit den Ansiedlungen um den Kopf des Holz- und Fabrikenhafens (Bachmann-Speicher und insbesondere Speicher XI) wird die Umsiedlung des Zolls und die Vermietung von Flächen im Hafenhochhaus zu einer Stärkung des Standortes Überseetor beitragen.

Vom Beirat Walle des Ortsamtes West wurde ein Planungswettbewerb für den Bereich Überseetor ausgelobt. Der Entwurf des ersten Preisträgers, dem Bremer Büro BPW baumgart+partner Stadt- und Regionalplanung, sieht entgegen der bisherigen Randbebauung entlang der Nordstraße und dem Überseetor eine offene Bebauung vor. Hierdurch öffnet sich die Überseestadt zum Stadtteil Walle und gewährt von der Nordstraße aus Einblick in das Geschehen vor Ort. Dieser Entwurf kann eine gute Grundlage für eine Besiedlung der Flächen am Überseetor werden.





Abb. 20 Entwurf des Büros BPW zum Überseetor

### 3.4 Holz- und Fabrikenhafen

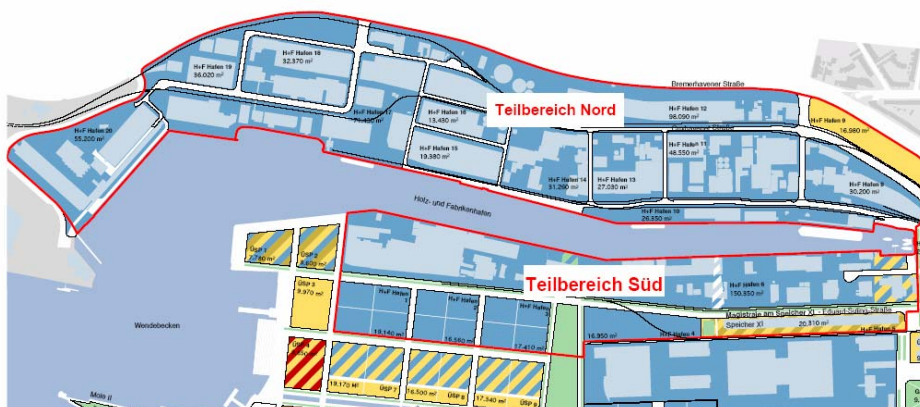


Abb. 21 Holz- und Fabrikenhafen

Der Holz- und Fabrikenhafen ist im Gegensatz zum Europahafen voll funktionsfähig<sup>19</sup>. Die Kajanlagen wurden teilweise erst Anfang der 90-er Jahre erneuert

<sup>19</sup> Im Jahr 2005 wurden im Holz- und Fabrikenhafen 0,87 Mio. to umgeschlagen.

und haben noch eine ausreichend lange Lebensdauer. Entsprechend dem heutigen Firmenbestand sieht der Masterplan hier eine industriell-gewerbliche Nutzung vor. Mit Ausnahme erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Straßen und Anlagen sind derzeit keine Erschließungsmaßnahmen geplant.

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

#### **3.4.1 Nordseite Holz- und Fabrikenhafen**

Die Nordseite zeichnet sich durch einen stabilen industriellen Besatz aus. Vorherrschend sind Unternehmen der Lebens- und Futtermittelindustrie sowie Lagerhaltung. Größere Leerstandsflächen sind nur im Bereich des HAG-Geländes zu verzeichnen. Im übrigen Bereich besteht eine Nachfrage nach Freiflächen und Hallen.

Die ansässigen Betriebe befürchten durch die geplanten Aufwertungsbestrebungen im Bereich der Überseestadt spürbare Einschränkungen (Lärm etc.) für ihre unternehmerischen Aktivitäten vor Ort.

#### **3.4.2 Südseite Holz- und Fabrikenhafen**

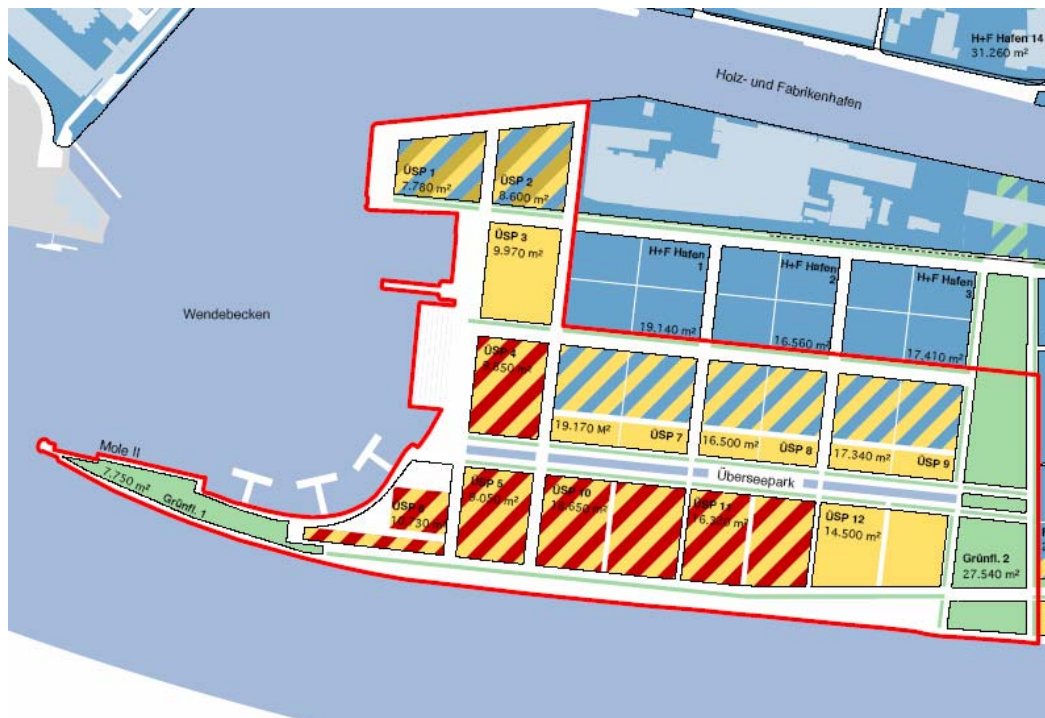
Vergleichbar mit der Nordseite sind auch hier überwiegend industriell geprägte Unternehmen ansässig. Die bestehenden Erweiterungsbedarfe der Unternehmen können zum Teil durch den Verkauf nicht mehr benötigter Gleis- und Straßenflächen gedeckt werden.

Größter Eigentümer in diesem Bereich ist die Firma Steinbrügge & Berninghausen. An das Unternehmen wurden in den letzten Jahren ca. 7.000 m<sup>2</sup> für dessen Arrondierung veräußert. Verträge über den Verkauf und/oder der Vergabe von Erbbaurechten weiterer 7.000 m<sup>2</sup> stehen kurz vor dem Abschluss.

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

Vor diesem Hintergrund konnte dem Unternehmen nur eine südlich der heutigen Betriebsflächen gelegene Erweiterungsfläche mit einer Gewerbegebietsausweisung angeboten werden.

### 3.5 Überseepark

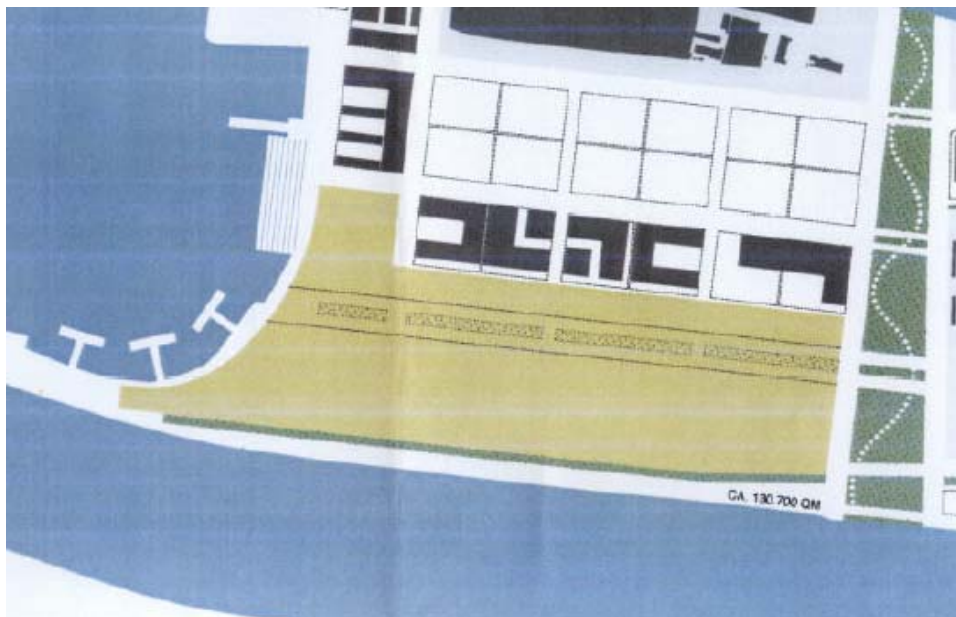


**Abb. 22 Überseepark**

Prägend für dieses Quartier sind derzeit noch die Schuppen 17 - 19, das Kühlhaus sowie in der Zwischenzone die Fläche des verfüllten Überseehafens. Der Schuppenkomplex 18 soll mit Ausnahme des Abschnittes 18 D, in dem ggf. eine Zwischennutzung untergebracht wird, abgerissen werden. Im Gegensatz zu den bisherigen Planungen wird versucht, das Kühlhaus einer neuen Nutzung zuzuführen, da weitergehende Untersuchungen gezeigt haben, dass der Rückbau des Isoliermaterials auch ohne einen Komplettabriss möglich ist. Mit der Entkernung wird in Kürze begonnen.

Der Masterplan sieht für diesen Bereich entlang der Weser und des Wendebeckens eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Dienstleistung vor wie sie für Mischgebiete typisch ist. Die nördliche Teilfläche soll als Abgrenzung zum gewerblich-industriell geprägten Holz- und Fabrikenhafen eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Dienstleistung erhalten.





**Abb. 23 Fläche Anhandgabevertrag**

Für die in der Abb. 23 dargestellten weseuseitigen Flächen hat Bremen, vertreten durch das Sondervermögen Überseestadt, einen Anhandgabevertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante<sup>20</sup> geschlossen.

Vertragsgemäß hat die Entwicklungsgesellschaft im Juli 2004 einen aus dem Masterplan entwickelten Quartiersplan vorgelegt. In der Folgezeit hat das Büro ASTOC im Auftrag der Überseestadt GmbH und in Abstimmung mit der Entwicklungsgesellschaft auf dieser Grundlage ein städtebauliches Konzept für den gesamten Überseepark entwickelt (vgl. Abb. 24).

Dieses Konzept entspricht inhaltlich dem Masterplan und sieht eine abgestufte Nutzung von Norden nach Süden vor. Der bestehenden industriellen Zone am Holz- und Fabrikenhafen folgen eine gewerbliche Nutzung südlich der Eduard-Suling-Straße, ein Service-Bereich mit privaten Grünflächen, ein Dienstleistungsareal sowie im Bereich zwischen Boulevard und Weser eine Dienstleistungs- und Wohnnutzung (vgl. 2.4).

Eine Sonderstellung nimmt die Zone am Wendebassin ein. Sie folgt nicht der Nord-Süd-Ausrichtung der unterschiedlichen Nutzungen, sondern ist als Standort für ein höherwertiges Büro- und Freizeitangebot vorgesehen.

Im Gegensatz zum Masterplan und zum Quartiersplan sieht der städtebauliche Entwurf des Büros ASTOC ein weitmaschigeres Erschließungsraster vor. Hierdurch entstehen größere, attraktivere Baufelder, womit die Erschließungskosten gesenkt werden können. Sollten die Flächen entgegen den heutigen Annahmen überwiegend kleinteilig vermarktet werden, können die Flächen durch unterge-

<sup>20</sup> In der Entwicklungsgesellschaft sind derzeit vier bremische und zwei außerbremische nationale Investoren zusammengeschlossen, die den Bereich gemeinsam entwickeln wollen.



ordnete Stichstraßen erschlossen werden. Dieses ist jedoch erst bei konkretem Bedarf erforderlich.

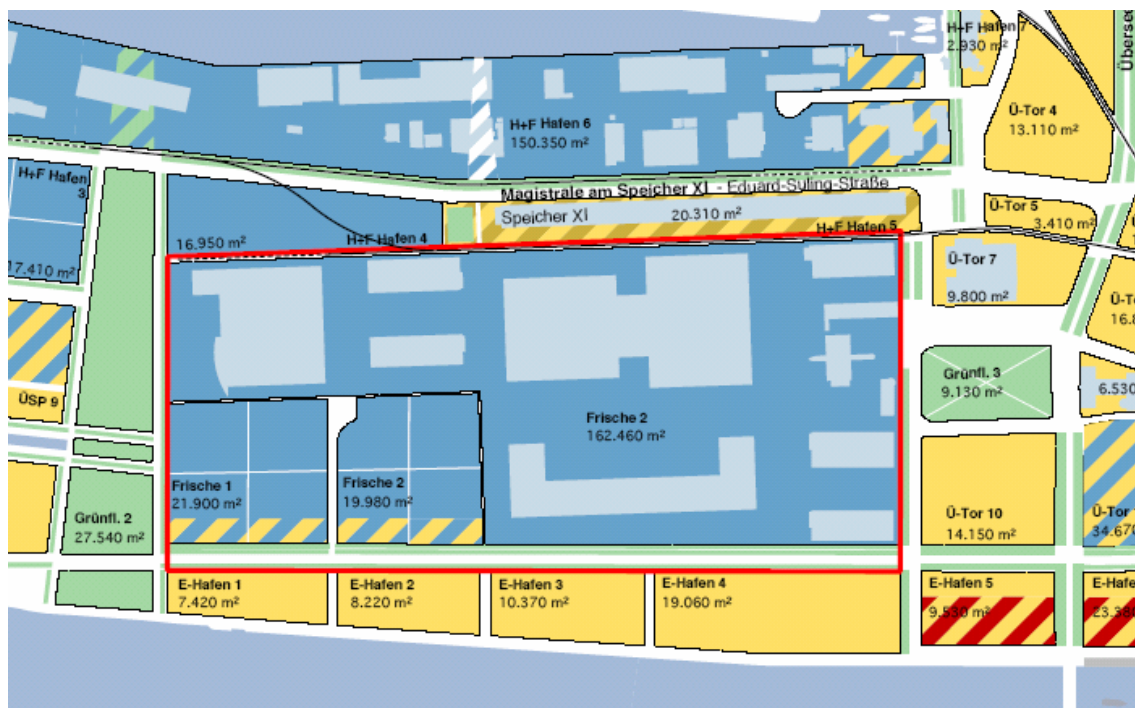


**Abb. 24 Städtebauliches Konzept Überseepark**

Auf Grundlage des Konzepts wurde als Ergebnis einer europaweiten Ausschreibung ein Bremer Ingenieurbüro mit den Fachplanungen beauftragt. Die Fachplanungen werden derzeit in Abstimmung mit dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr – Abteilung Stadtplanung – erstellt, um die Ergebnisse unmittelbar als Datengrundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes verwenden zu können. In diesem Zusammenhang werden auch die Kosten für die Erschließung des Überseeparks getrennt nach den Flächen der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante und dem restlichen nördlichen Teilgebiet ermittelt.

Bei den Planungen werden die gestiegenen Anforderungen an den Hochwasserschutz berücksichtigt. Insbesondere im Bereich der Kühlhauskaje führt dieses aufgrund der dort vorhandenen Geländehöhen zu höheren Planungsanforderungen.

### 3.6 Frischezentrum



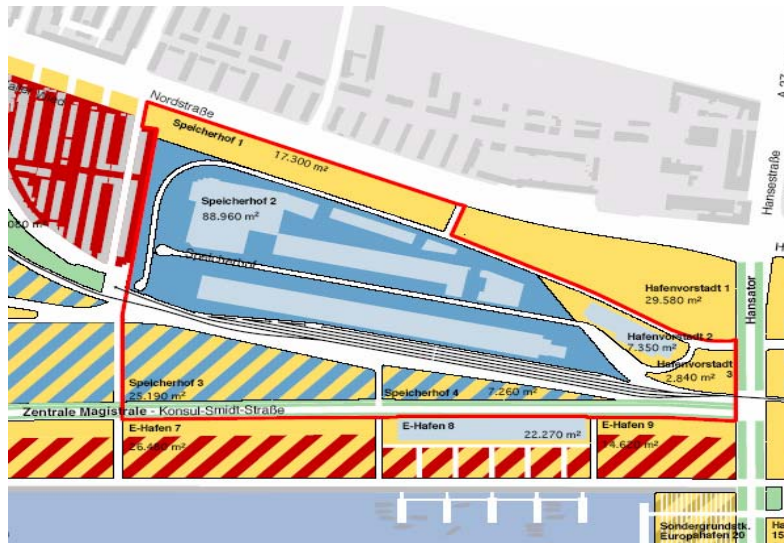
**Abb. 25 Frischezentrum**

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

Für die beiden südwestlich gelegenen Teilflächen sieht der Masterplan eine gewerbliche Nutzung vor, wobei im vorderen Bereich entlang der Konsul-Smidt-Straße eine hochwertigere, d.h. eher dienstleistungsorientierte Nutzung angedacht ist. Entsprechend der Zielsetzung für dieses Quartier sind hier insbesondere Unternehmen aus dem Bereich Lebensmittelproduktion bzw. -handel vorgesehen, die – wenn möglich – eine Beziehung zum Großmarkt haben. Eine besondere Priorität hat die Ansiedlung eines Cash & Carry-Marktes.

Trotz intensiver Marketingaktivitäten und zahlreicher Gespräche mit potentiellen Betreibern konnten bislang keine Investoren für diesen Bereich gefunden werden.

### 3.7 Speicherhof



**Abb. 26 Speicherhof**

Der Speicherhof besteht im Wesentlichen aus den mehrgeschossigen Speichern II und III sowie der Distributionshalle der Fa. Vollers. Der Speicher III ist vollständig und der Speicher II zu rd. 50 % im Erbbaurecht vergeben. Die restlichen Flächen stehen im bremischen Eigentum und werden direkt an derzeit 32 Unternehmen vermietet<sup>21</sup>.

Der Speicherhof soll mittelfristig weiterhin entsprechend der heutigen Struktur genutzt werden. Umplanungen stehen erst dann an, wenn sich der Unternehmensbesitz erheblich verändert hat.

Neben dem zentralen Bereich gehören die derzeit noch freien Grundstücke (Speicherhof 3) südlich der Gleisanlagen an der Konsul-Smidt-Straße zum Quartier Speicherhof. Diese Flächen waren zunächst für Erweiterungen der Unternehmen im Speicherhof vorgesehen. Bislang liegen jedoch keine Flächenanfragen von den dortigen Unternehmen vor, so dass über eine andere Nutzung der Flächen nachgedacht werden kann. Entsprechend dem Masterplan wäre dies eine Mischung aus Gewerbe und büroorientierter Dienstleistungsnutzung.

Weitere Erschließungsaktivitäten sind derzeit nicht erforderlich.

<sup>21</sup> Die Verwaltung sämtlicher Speicher obliegt im Auftrag Bremens bzw. der Erbbauberechtigten der Speicherbau GmbH.

### 3.8 Weserufer



Abb. 27 Weserufer

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

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

Daher sind in diesem Bereich kurz- oder mittelfristig keine Aktivitäten geplant.

## 4 Finanzstatus

### 4.1 Zeit-, Kosten- und Maßnahmenplanung

Im vorherigen Kapitel wurden die einzelnen Quartiere, der jeweilige Erschließungsstand und die noch offenen Maßnahmen beschrieben. Danach ist die Erschließung der Quartiere Frischezentrum und Überseetor bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Zu den Maßnahmen im Überseetor gehört auch der Umbau des Hafenhauses, Hafenstraße 49, einschließlich der Freiflächen. In den Bereichen Weserufer und Speicherhof stehen innerhalb des Planungszeitraumes bis 2020 voraussichtlich keine Maßnahmen an. Bis auf einzelne Anpassungsmaßnahmen gilt dieses auch für die Flächen um den Holz- und Fabrikenhafen. Die Aktivitäten konzentrieren sich damit auf die Quartiere Hafenvorstadt, Überseepark und Europahafen.

Aus diesen Vorgaben sowie dem Bestand an freien, erschlossenen Gewerbeflächen leitet sich die im Folgenden dargestellte Zeit- und Maßnahmenplanung ab. Diese wurde im Rahmen der Haushaltsaufstellung für den Doppelhaushalt 2006/2007 Anfang 2006 überprüft.

Die Neuordnung des südlich der Hafenbahn gelegenen Teils der **Hafenvorstadt** hat dabei eine hohe Priorität. Mit Fertigstellung der Innenstadtanbindung im Herbst 2006 geraten diese Flächen zunehmend in den Fokus der Investoren und Nutzer. Voraussetzung ist die Herstellung der inneren Erschließung, um vorhandene Unternehmen wieder anzubinden und die freien, hochwertigen Flächen vermarkten zu können. Vorrangig sollen dabei die Flächen am Weserbahnhof (Finanzierungsbedarf rd. 8 Mio. €) für konkrete Investitionsvorhaben der Fa. Siedentopf hergerichtet werden. Mit diesen Arbeiten soll noch Ende 2006 / Anfang 2007 begonnen werden. Im Anschluss werden bedarfsabhängig die Flächen der zentralen Hafenvorstadt erschlossen (Finanzierungsbedarf rd. 5,6 Mio. €). Durch die Maßnahmen können insgesamt rd. 10 ha zusätzliche Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in attraktiver Lage zur Verfügung gestellt werden.

Für die **südlichen Flächen** des **Überseeparks** besteht ein Anhandgabevertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante (vgl. 3.5, Abb. 22). Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen für diese Flächen ist - neben der Planreife des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und der Fertigstellung der Erschließungsplanung - von konkreten Investitionsvorhaben der Investoren abhängig. Nach derzeitigem Planungsstand könnte – bei entsprechenden Projekten – frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2007 mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen werden, wobei eine abschnittsweise Realisierung vorgesehen ist. Bei einer Realisierung der gesamten Anhandgabefläche wären rd. 20 Mio. € (davon rd. 16 Mio. € zusätzlicher Finanzierungsbedarf; 4 Mio. € sind bereits bereitgestellt) erforderlich, durch die rd. 9 ha neue Flächen erschlossen werden können.

Die Aufbereitung der **nördlichen Flächen** des **Überseeparks**<sup>22</sup> wird in Abhängigkeit von der Flächennachfrage voraussichtlich zeitlich deutlich später folgen. Die Kosten werden auf rd. 26 Mio. € veranschlagt, mit denen rd. 11 ha zusätzlich erschlossen werden können. Baubeginn ist nach heutiger Planung für das Jahr 2014 vorgesehen.

Mit dem Erwerb und Umbau des Speichers 1, dem Bau des Ports 2, dem beabsichtigten Bau des Ports 4 sowie dem anstehenden Erwerb des Schuppens 2 durch die Fa. Grosse sind die Flächen „**Kopf Europahafen**“ ein Schwerpunkt der Vermarktung. Vor diesem Hintergrund müssen zeitnah die öffentlichen Flächen in diesem Bereich entsprechend der neuen Planungen hergestellt werden (vgl. 3.2.1). Nach derzeitigem Stand wird aufgrund der aufwändigen wasserbaulichen Maßnahmen für den Umbau des Hafenkopfs ein Betrag von 13,7 Mio. € veranschlagt. Nach Abschluss der derzeit laufenden Planungen ist ein Baubeginn im Frühjahr 2007 erforderlich.

In diesem Zusammenhang muss mit der Vorschüttung zur Stützung der Kaje auch auf der Nord- und Südseite des Europahafens begonnen werden.

---

<sup>22</sup>

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



Bedarfsgerecht folgen die Flächen auf der **Europahafen-Nord-** und **Südseite**. Für die Umgestaltung der Kajen auf der Nordseite werden 18,9 Mio. € benötigt. Hierdurch werden die angrenzenden 10 ha entsprechend aufgewertet. In Abhängigkeit der Vermarktungsmöglichkeit des Schuppens 1 soll mit den Maßnahmen auf der Nordseite im Jahr 2009 begonnen werden. Die Neuordnung der Südseite (10,5 Mio. €; 7,7 ha) ist frühestens ab 2017 vorgesehen. Die Maßnahmen am Europahafen sind insgesamt sehr kostenaufwändig. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen belegt, dass allerdings gerade die prägenden Wasserkanten von besonderer Attraktivität sind. Insofern ist die Kajensanierung ein zwingendes Schlüsselprojekt für die Revitalisierung des gesamten Standortes und Impulsgeber für den wirtschaftlichen Strukturwandel.

Die Tabelle 1 gibt einen Überblick über den aktuellen Abfluss der bewilligten Maßnahmen<sup>23</sup> seit dem 01.01.2001 (Gründung des Sondervermögens Überseestadt) sowie den Bedarf an zusätzlichen Mitteln zur Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen (unter Gegenrechnung der erwarteten Grundstückserlöse).

Maßnahme	bis	2006	2007	2008	2009	2010	2011ff	Summe
	31.12.05	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
<b>Bewilligte Maßnahmen</b>								
Übergeordnete Maßnahmen	23,7	2,2	3,5	1,3	0,2	0,1		31,0
Rückbau Überseehafen	6,1		1,0					7,1
Neuordnung Hafenbahn	3,1	0,2	0,1	0,4				3,8
Innenstadtanbindung	14,0	28,0	2,0					44,0
Überseetor	14,0	5,7	0,5	0,8				21,0
Hansator	7,7	0,7	0,1			0,7		9,2
Frischezentrum	3,9							3,9
Hafenvorstadt	1,2	4,0	2,5	0,1				7,8
Überseepark		3,3	2,8	0,6		1,0		7,7
Europahafen	0,2	0,7						0,9
Holz- und Fabrikenhafen	2,1	1,5	0,5			0,1		4,2
Zuschuss Unterhaltung	1,4							1,4
<b>Summe Bewilligte Maßnahmen</b>	<b>77,4</b>	<b>46,3</b>	<b>13,0</b>	<b>3,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>0,0</b>	<b>142,0</b>
<b>Geplante Maßnahmen</b>								
Übergeordnete Maßnahmen		1,1	1,1	1,2	1,2	1,3	13,0	18,9
Hafenvorstadt Weserbahnhof		1,3	3,3	3,4				8,0
Hafenvorstadt Zentraler Bereich		0,3	1,8	1,6	1,6	0,3		5,6
Europahafen Vorschüttung Kajen		0,2	2,1	2,1	2,0			6,4
Europahafen Kopf		0,5	8,5	4,7				13,7
Europahafen Nordseite					1,1	8,7	9,1	18,9
Europahafen Südseite							10,5	10,5
Überseepark Hafenkante			1,0	3,0	2,0	2,0	8,0	16,0
Überseepark -Nord- Neubau							16,1	16,1
Überseepark -Nord- Rückbau							6,2	6,2
<b>Summe geplanter Maßnahmen</b>	<b>0,0</b>	<b>3,4</b>	<b>17,8</b>	<b>16,0</b>	<b>7,9</b>	<b>12,3</b>	<b>62,9</b>	<b>120,3</b>
erwartete Grundstückserlöse		1,6	0,6	2,0	2,4	3,4	24,5	34,5
<b>Mittelbedarf für geplante Maßnahmen</b>		<b>1,8</b>	<b>17,2</b>	<b>14,0</b>	<b>5,5</b>	<b>8,9</b>	<b>38,4</b>	<b>85,8</b>

**Tabelle 1 Zeit- und Maßnahmenplan**

<sup>23</sup> Ohne Berücksichtigung der von den Wirtschaftsförderungsausschüssen am 29.06.2006 gefassten Beschlüsse (Vorlage 006/06-L/S).

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

#### 4.2 Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Haushaltsaufstellung für den Doppelhaushalt 2006 / 2007 wurde der Wirtschaftsplan für das Sondervermögen Überseestadt den Haushalts- und Finanzausschüssen am 09.06.2006 (Vorlage 16/444-L und Vorlage 16/490-S) und der Wirtschaftsdeputation am 08.06.2006 (Vorlage 06/196-S) zur Kenntnis gegeben. Dabei wurde zur weiteren Erläuterung der Vorlage für die Haushalts- und Finanzausschüsse seitens des Senators für Wirtschaft und Häfen ein umfangreicher Vermerk zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen beigefügt. Auf diesem als Anlage 4 des Entwicklungsberichtes beigefügten Vermerk wird in soweit verwiesen. An dieser Stelle werden nur die wesentlichen Daten vorgestellt.

Wie aus der Tabelle 1 ersichtlich, wurden unter Berücksichtigung der auferlegten Einsparungen bislang 142,0 Mio. € für die laufenden Maßnahmen bewilligt. Die Finanzierung dieses Betrages aus den unterschiedlichen Fonds und der jeweilige Mittelabfluss ist der Tabelle 2 zu entnehmen.

in T€	Gesamtsumme	Ist-Ausgaben 31.12.05	2006	2007	2008	2009	2010 ff
AIP-Schwerpunktprojekte Bremen / Zwischenfinanzierung	87,18	60,68	13,44	7,79	3,19	0,20	1,89
AIP-Schwerpunktprojekte Bremen / Barmittel	4,99	3,08	1,21	0,70	0,00	0,00	0,00
AIP-Verkehr	42,98	13,03	27,94	2,01	0,00	0,00	0,00
GVFG-Mittel	0,75	0,50	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00
GA-Mittel	6,14	0,09	3,50	2,55	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtffinanzierung</b>	<b>142,04</b>	<b>77,38</b>	<b>46,33</b>	<b>13,04</b>	<b>3,19</b>	<b>0,20</b>	<b>1,89</b>

**Tabelle 2 Finanzierungsübersicht bewilligte Maßnahmen**

Für die geplanten Maßnahmen werden gemäß Tabelle 1 in den Jahren 2006 (3,4 Mio. €) und 2007 (17,8 Mio. €) Mittel in Höhe von insgesamt 21,2 Mio. € benötigt, die abzüglich der erwarteten Grundstückserlöse (2,2 Mio. €) zu einem Mittelbedarf von 19 Mio. € führen. Demgegenüber ist in der Investitionsplanung der Jahre 2006 / 2007 für neue Projekte des Sondervermögens Überseestadt lediglich ein Betrag von 12 Mio. € in 2007 veranschlagt. Es verbleibt damit ein Rest von 7 Mio. €, der aus dem ermittelten Einsparpotential (vgl. Anlage 4) finanziert werden soll, so dass die Finanzierung der geplanten Maßnahmen für die Jahre 2006 / 2007 sichergestellt ist.

Zum Teil ist dieses bereits für die am 29.06.2006 von den Wirtschaftsförderungsausschüssen beschlossene Vorlage (006/06-L/S) über einen Gesamtbetrag von

5,96 Mio. € für Planungsmittel im Bereich Europahafen, die Vorschüttung vor den dortigen Kajen sowie der Dienstleistungspauschale der BIG erfolgt<sup>24</sup>.

## 5 Eckdaten zur Überseestadt

### 5.1 Flächenvergaben (Verkäufe / Erbbaurechte)

Im Zeitraum 2001 bis 30.06.2004 standen insgesamt 42,3 ha vermarktbarer Fläche zur Verfügung (vgl. Tabelle 3). Davon wurden 24,4 ha<sup>25</sup> veräußert. Ein Sonderfall ist dabei der Verkauf des Grundstücks für den Großmarkt Bremen mit einer Fläche von 16,2 ha. Werden die Verkaufszahlen um diesen - hinsichtlich der Flächengröße – Sonderfall bereinigt, wurden seit dem Jahr 2001 8,2 ha veräußert, davon allein 3,6 ha in den letzten 1 ½ Jahren. Als wesentliche Veräußerungen sind in diesem Zeitraum der Speicher 1 an die Fa. Justus Grosse (mit einer Bruttogeschossfläche von rd. 36.000 m<sup>2</sup> bei einer reinen Grundstücksgröße von 1,4 ha) sowie die Flächen rund um den Weserbahnhof an die Firma Siedentopf 1,1 ha (zuzüglich nicht in den Verkaufszahlen enthaltener 1,6 ha Optionsflächen) zu nennen.

In den oben genannten Zahlen sind auch sieben Verkäufe (rd. 1,5 ha) an Bestandsunternehmen insbesondere im Bereich Holz- und Fabrikenhafen enthalten. Dabei handelte es sich zum Teil um nicht (mehr) benötigte Straßen- und Gleisflächen. In Einzelfällen wurden auch Straßenflächen entwidmet und anschließend veräußert, um den Unternehmen dringend benötigte Erweiterungsflächen zur Verfügung stellen zu können.

Zusätzlich zu den oben genannten Zahlen wurden drei bislang im Erbbaurecht vergebene Flächen mit einer Gesamtgröße von rd. 1 ha an die bisherigen Erbbaurechtsnehmer – Bestandsunternehmen im Holz- und Fabrikenhafen - veräußert und dadurch deren Zukunft dort langfristig gesichert.

---

<sup>24</sup> Diese Projekte sind Bestandteil der in der Tabelle 1 enthaltenen geplanten Maßnahmen.

<sup>25</sup> zuzüglich 1,0 ha bisherige Erbbaurechtflächen an die Erbbaurechtsnehmer.



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	0,3		0,3	1,3	-1,0	0,0
Europahafen	2,6		2,6	2,1	0,5	0,0
Überseetor	11,3		11,3	1,5	9,8	0,1
Holz- und Fabrikenhafen	2,0	3,2	5,2	3,3	1,9	0,8
Überseepark	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Frischezentrum	20,4		20,4	16,2	4,2	0,0
Speicherhof	2,5		2,5	0,0	2,5	0,0
Weserufer	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summen</b>	<b>39,1</b>	<b>3,2</b>	<b>42,3</b>	<b>24,4</b>	<b>17,9</b>	<b>1,0</b>

**Tabelle 3 Vergebene Gewerbeflächen**

Neben den erfolgten Veräußerungen laufen derzeit mehrere konkrete Gespräche zu den in der nachfolgenden Tabelle 4 genannten Projekten:

Quartiere	Branche des Erwerbers	bisherige Nutzung	künftige Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestandsunternehmen</b>				
Holz- und Fabrikenhafen	Verarbeitendes Gewerbe	Gleis- und Straßenfläche	Erweiterung	7.000
	Dienstleistung	Gewerbefläche	Erweiterung	1.500
	Hochschule	Gewerbefläche	Erweiterung	334
	Dienstleistung	Gleisfläche	Erweiterung	1.000
	Spedition	Gleisfläche	Erweiterung	2.500
Hafenvorstadt	Dienstleistung	Bahndamm	Parkplatz	350
	Dienstleistung	Bahndamm	Parkplatz	350
	Dienstleistung	Tabakbörse	Dienstleistung	5.700
	Dienstleistung	Bahndamm	Anbau Verwaltung	1.500
Speicherhof	Spedition	Lagerei	Lagerei	70.000
Überseetor	Dienstleistung	Gleisfläche	Erweiterung	1.071
Summe Bestandsunternehmen	Anzahl	11	Größe	91.305
<b>Neuansiedlungen</b>				
Europahafen	Projektentwickler	frei	Dienstleistung, Wohnen	4.000
	Projektentwickler	Schuppen 1	Freizeit, Büro, Handel, Wohnen (wenn möglich)	40.000
	Projektentwickler	Schuppen 2	Handel, Büro, Kultur	10.000
Überseetor	Dienstleistung	frei	Freizeit	4.000
Summe Neuansiedlungen	Anzahl	4	Größe	58.000

**Tabelle 4 Aktuelle Ansiedlungen**

Wie die Tabelle 4 zeigt, werden derzeit mit 11 Bestandsunternehmen Verhandlungen über den Verkauf von insgesamt 9,1 ha insbesondere zur Erweiterung der

Betriebe geführt. Demgegenüber stehen vier konkrete Anfragen über insgesamt 5,8 ha für neue Ansiedlungen.

Zusammen mit den bereits abgeschlossenen Verträgen über den Verkauf von Flächen sowie die Erteilung von Erbbaurechten wurden bzw. werden in 20 Fällen Flächen an Bestandsunternehmen vergeben. Demgegenüber stehen 17 Vergaben für Neuansiedlungen. Dieses zeigt, dass der sowohl in der Entwicklungskonzeption als auch im Beschluss der Bürgerschaft vom 20.4.2005 (vgl. Anlage 3) enthaltene Auftrag, den Bestandsunternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, aufgenommen und erfüllt wird.

## 5.2 Arbeitsplätze

Im Rahmen der Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Überseestadt wurde von der beauftragten Prognos AG zum einen eine Bestandserhebung bei den Unternehmen hinsichtlich der vorhandenen Arbeitsplätze durchgeführt (Stand Ende 2003). Zum anderen wurden die mit einer Besiedlung erreichbaren Arbeitsplatzpotentiale ermittelt. Die Ergebnisse sind in der Tabelle 5 dargestellt. Die ermittelten Daten bildeten darüber hinaus eine wesentliche Grundlage für die Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Projekt Überseestadt durch die Prognos AG, über die bereits im 1. Entwicklungsbericht umfassend berichtet wurde. Im Bereich der Hafenvorstadt wurden die Daten durch das Büro Baasner, Möller & Langwald ebenfalls mittels Firmenbefragung erhoben.

<b>Arbeitsplätze Bestand und Potentiale</b>		
<b>Quartier</b>	<b>Bestand</b>	<b>zusätzlich vorhandenes Potential min. – max.</b>
Hafenvorstadt	1.400	1.860 – 3.248
Europahafen	10	1.315 – 2.447
Überseetor	1.291	814 – 1.374
Holz- u. Fabrikenhafen	2.450	310 – 514
Überseepark	0	967 – 1.662
Frischezentrum	600	124 – 208
Speicherhof	280	206 – 373
Weserufer	936	0 – 0
<b>Summe Arbeitsplätze</b>	<b>6.967</b>	<b>5.596 – 9.826</b>

**Tabelle 5: Arbeitsplätze Bestand und Prognose<sup>26</sup>**

<sup>26</sup> Prognos AG, Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Überseestadt.

Nach diesen Erhebungen existierten Ende 2003 rd. 7.000 Arbeitsplätze in der Überseestadt. Damit ist gegenüber der ersten Erhebung im Rahmen der Erstellung der Entwicklungskonzeption<sup>27</sup> (6.300 Arbeitsplätze Stand 1999) eine Zunahme von knapp 700 Arbeitsplätzen zu verzeichnen. Die zusätzlichen Arbeitsplätze sind insbesondere im Bereich des Frischezentrums entstanden. Dass dieses Ergebnis nicht höher ausfällt, ist auf die Verlagerung der Zentrale der Bremer Lagerhaus AG in die Innenstadt zurückzuführen.

Auf eine umfassende Neuermittlung der aktuellen Bestandsdaten wurde aufgrund des geringen Abstands - die Bestandsdaten wurden vor rd. 2,5 Jahre erhoben – verzichtet.

Auf Grundlage des Masterplans wurde von Prognos das Arbeitsplatzpotenzial ermittelt. Danach können bis 2025 ca. 5.600 bis 9.800 Arbeitsplätze in der Überseestadt zusätzlich entstehen. Damit werden die in der Entwicklungskonzeption unterstellten 16.000 möglichen Arbeitsplätze<sup>28</sup> bis 2020 insgesamt bestätigt.

Gesicherte und geschaffene Arbeitsplätze					
Quartier	durch Flächenvergabe ausgelöst (Stand 30.06.2006)		unabhängig von Flächenvergabe ausgelöst (Stand 31.12.2004)		Arbeitsplätze insgesamt
	gesicherte Arbeitsplätze	neue Arbeitsplätze	gesicherte Arbeitsplätze	neue Arbeitsplätze	
Hafenvorstadt	601	189	25	215	1.030
Europahafen	660	220	0	0	880
Überseetor	324	45	0	0	369
Holz- und Fabrikenhafen	0	2	18	162	182
Überseepark	0	0	0	0	0
Frischezentrum	405	45	0	0	450
Speicherhof	0	0	0	0	0
Weserufer	0	0	0	703	703
<b>Summe Arbeitsplätze</b>	<b>1.990</b>	<b>501</b>	<b>43</b>	<b>1.080</b>	<b>3.614</b>

**Tabelle 6 Neue und gesicherte Arbeitsplätze**

Neben der Bestandserhebung wurden durch die Überseestadt GmbH die Arbeitplatzeffekte seit Gründung der Gesellschaft erfasst (vgl. Tabelle 6). Zu unterscheiden ist zwischen Arbeitsplätzen, die im Zusammenhang mit Flächenvergaben entstanden / gesichert wurden und solchen, die unabhängig hiervon entstanden sind. Dabei können die durch Flächenvergaben induzierten neuen Arbeitsplätze recht konkret erfasst werden. Schwieriger ist es, die unabhängig von den Flächenvergaben geschaffenen Arbeitsplätze zu ermitteln, da diese nur unvollständig bekannt sind.

<sup>27</sup> Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen, Senator für Bau und Umwelt, Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2000, Seite 12.

<sup>28</sup> Entwicklungskonzeption aaO., Seite 45

Stand	gesicherte Arbeitsplätze	neue Arbeitsplätze	Summe
31.12.2004	1.496	85	1.581
30.06.2006	1.990	501	2.491
<b>Differenz</b>	<b>494</b>	<b>416</b>	<b>910</b>

**Tabelle 7 Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen**

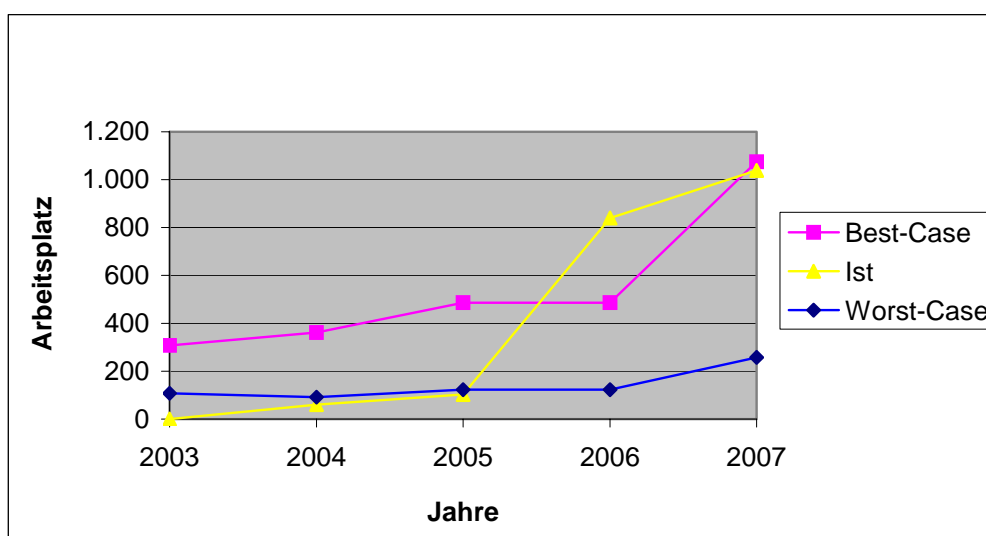
Tabelle 7 zeigt, dass im Vergleich zu den im 1. Entwicklungsbericht mit Stand 31.12.2004 genannten Zahlen durch Flächenverkäufe zusätzliche 910 Arbeitsplätze entstanden sind bzw. noch entstehen werden. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Speichers 1 und des Hafenhochhauses an die Firma Justus Grosse sowie der Flächen rund um den Weserbahnhof an die Firma Siedentopf zurückzuführen.

Seit Beginn des Revitalisierungsprozesses der Überseestadt sind damit bislang ca. 2.500 Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen worden.

In der folgenden

Grafik 1 werden die zugesagten Arbeitsplatzzahlen mit den Prognose-Werten von Prognos<sup>29</sup> (Best- und Worst-Case) verglichen. Prognos hat zur Ermittlung der wirtschaftlichen Effekte die prognostizierten Arbeitsplatzzahlen in einer Zeitreihe dargestellt.

Die zugesagten Arbeitsplatzzahlen werden zum Zeitpunkt des Verkaufes ermittelt, verständlicher Weise jedoch nicht sofort realisiert. Vor diesem Hintergrund wurden die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ermittelten Arbeitsplatzzahlen mit einem Time-Lag von einem Jahr den Prognos-Zahlen gegenüber gestellt<sup>30</sup>.



<sup>29</sup> Stadtwirtschaftliche Bewertungen des Masterplans Überseestadt Bremen, Prognos AG Basel – Berlin – Bremen – Düsseldorf, Bremen, Dezember 2004, Anlagenband, Anlage 4 Beschäftigungseffekte.

<sup>30</sup> Demzufolge wurden z.B. die Arbeitsplatzzahlen aus den Verkäufen des Jahres 2006 mit den Prognos-Daten für 2007 verglichen.

**Grafik 1 Vergleich der Prognosewerte mit den Ist-Zahlen**

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

**5.3 Private Investitionen**

Die Erhebung der privaten Investitionen erfolgt analog zur Erhebung der Arbeitsplatzzahlen, die Ergebnisse sind der Tabelle 8 zu entnehmen. Wie bei den Arbeitsplatzzahlen liegen auch hier keine neuen Erkenntnisse zu den unabhängig von Flächenvergaben getätigten Investitionen vor.

<b>Private Investitionen in Mio. €</b>				
<b>Quartier</b>	<b>durch Flächenvergaben ausgelöst</b>	<b>unabhängig von Flächenvergaben getätigt</b>	<b>Gesamtsumme getätigter Investitionen</b>	<b>zusätzlich vorhandenes Potential min. – max.</b>
Hafenvorstadt	30,1	8,6	38,7	119,6 – 292,3
Europahafen	20,5		20,5	84,5 – 220,2
Überseetor	9,6	25,0	34,6	52,3 – 123,7
Holz- und Fabrikenhafen	5,2	14,3	19,5	119,9 – 46,3
Überseepark	0,0		0,0	62,2 – 149,6
Frischezentrum	44,0		44,0	8,0 – 18,7
Speicherhof	0,0		0,0	13,2 – 33,6
Weserufer	0,0	14,6	14,6	0,0 – 0,0
<b>Summe Investitionen</b>	<b>109,3</b>	<b>62,5</b>	<b>171,8</b>	<b>359,8 – 884,3</b>

**Tabelle 8 Private Investitionen**

Die zugesagten Investitionen haben sich gegenüber dem Stand Ende 2004 um über 43,2 Mio. € entsprechend 65 % erhöht (vgl. Tabelle 9). Auch hier sind insbesondere die Projekte der Firmen Justus Grosse (Speicher I, Port 2, Hafenhochhaus) sowie Siedentopf (Flächen am Weserbahnhof) zu nennen.

<b>Stand</b>	<b>Investitionen (Mio. €)</b>
Investitionen zum 31.12.2004	66,1
Investitionen zum 30.06.2006	109,3
<b>Differenz</b>	<b>43,2</b>

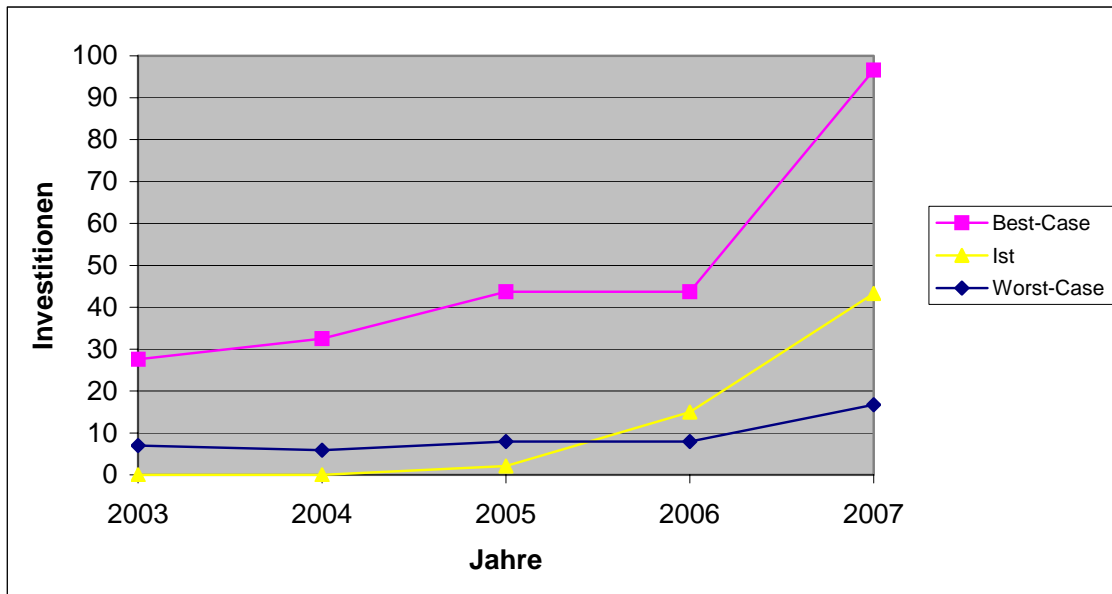
**Tabelle 9 Entwicklung der Investitionen**

Um einschätzen zu können, wie sich die zugesagten Investitionen zu den Prognose-Werten von Prognos<sup>31</sup> entwickelt haben, werden – wie bei den Arbeitsplatzzahlen – die Ist-Zahlen mit den Annahmen für den Best- und Worst-Case vergli-

<sup>31</sup> Stadtwirtschaftliche Bewertungen des Masterplans Überseestadt Bremen, Prognos AG Basel – Berlin – Bremen – Düsseldorf, Bremen, Dezember 2004, Anlagenband, Anlage 5 Szenariomodell.



chen. Dabei wurde ebenfalls ein Time-Lag von einem Jahr zwischen zugesagter und realisierter Investition unterstellt (vgl. 5.1).



**Grafik 2 Vergleich der Prognosezahlen Investitionen mit den Ist-Zahlen**

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

#### 5.4 Erschließungsstand

Das durch das Ortsgesetz vom 19.12.2002<sup>32</sup> gegründete Sondervermögen Überseestadt hat eine Gesamtfläche von rd. 288 ha brutto<sup>33</sup> (vgl. Tabelle 10). Nach Abzug von rd. 72,1 ha Verkehrs- und Grünflächen (Planungsstand Juni 2006) ergibt sich eine Nettogewerbefläche von 215,9 ha<sup>34</sup>. Unter Berücksichtigung der Bestandsflächen insbesondere in den Bereichen Holz- und Fabrikenhafen, Weserufer, Speicherhof und Hafenvorstadt (rd. 119,5 ha) besteht ein Potential an neu zu entwickelnden Flächen von rd. 96,4 ha. Davon wurden bis Mitte 2006 rd. 39,1 ha erschlossen.

Der Bau der Innenstadtanbindung sowie der Ausbau der Eduard-Suling-Straße bildeten die Schwerpunkte der Erschließungsmaßnahmen im Zeitraum Ende 2004 bis Mitte 2006. Daneben wurden für die Quartiere Hafenvorstadt, Kopf Europahafen sowie Hafenkante die städtebaulichen Konzepte erarbeitet. Mit den Fachplanungen ist begonnen worden.

<sup>32</sup> Datum der Bekanntmachung

<sup>33</sup> ohne Wasserfläche

<sup>34</sup> Aufgrund fortschreitender Planungen können sich die Werte für Nettogewerbefläche und die Erschließungsflächen ändern.

Quartier	Nettofläche insg.	Erhaltungswürdiger Bestand	Erschließung/ Neuordnung	davon bereits erschlossen
	ha	ha	ha	ha
Hafenvorstadt	28,8	15,4	13,4	0,3
Europahafen	23,3	1,4	21,9	2,6
Überseetor	12,8	1,5	11,3	11,3
Holz- u. Fabrikenhafen	72,2	65,3	6,9	2,0
Überseepark	15,8	0,0	15,8	0,0
Frischezentrum	20,4	0,0	20,4	20,4
Speicherhof	14,9	10,7	4,2	2,5
Weserufer	27,7	25,2	2,5	0,0
<b>Gesamtfläche netto</b>	<b>215,9</b>	<b>119,5</b>	<b>96,4</b>	<b>39,1</b>
Verkehrs- und Grünflächen	72,1			
<b>Bruttofläche</b>	<b>288,0</b>			

Tabelle 10 Erschlossene Flächen

## 6 Marketing

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

Im Folgenden werden die in 2005 und 2006 umgesetzten Aktivitäten beschrieben.

- **Messe- und Kongressbeteiligungen**

Bereits zum fünften Mal präsentierte sich die Freie Hansestadt Bremen 2005 auf der wichtigen Immobilienmesse Expo Real in München. Unter Federführung der BIG profilierte sich die Freie Hansestadt insbesondere mit dem Schwerpunktthema Überseestadt. Besonderer Blickfang auf dem 216 qm großen Stand war erneut das attraktive Modell der Überseestadt. Diese besondere Akzentuierung führte zu einer hohen Kontaktfrequenz. Die Überseestadt war nach wie vor das Hauptgesprächsthema auf dem Bremer Gemeinschaftsstand. So sind von insgesamt knapp 230 Messekontakten etwa 150 Gespräche thematisch der Überseestadt zuzuordnen.

Im Juni 2005 ist die Überseestadt auf dem internationalen Stadtplanerkongress „Biennial of Towns & Town Planners in Europe“ in Kopenhagen vorgestellt worden. Insgesamt präsentierten 45 europäische Städte ihre aktuellen Entwicklungsvorhaben.

- **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Wesentlicher Schwerpunkt der Kommunikationsaktivitäten für die Überseestadt ist die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Seit dem Jahr 2005 wird erstmalig ganzjährig mit einer PR-Agentur zusammen gearbeitet, um eine kontinuierliche und professionelle Marktpräsenz zu gewährleisten. So sind wichtige Kommunikationsthemen wie Fortschritte bei der Innenstadtanbindung, der Umbau des Speichers 1 oder die Teilnahme an der Expo Real vor, während und nach den jeweiligen Anlässen sowohl einer breiten Öffentlichkeit als auch dem Fachpublikum vermittelt worden. Das Thema „Entwicklung der Überseestadt“ wurde von allen bekannten Medien wie Die Süddeutsche, Frankfurter Allgemeine Zeitung, Die Welt, Immobilien-Manager und die Bellevue aufgenommen. Eine Analyse der gesamten Berichterstattung über die Überseestadt in den Print- und Online-Medien durch einen Medienbeobachter hat eine sehr gute Medienpräsenz aufgezeigt. So gab es im Jahr 2005 insgesamt 837 Artikel in Tageszeitungen und 59 Veröffentlichungen in Online-Medien. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Steigerung um rund 270 Prozent (2004: 228 Artikel in Tageszeitungen und 42 Veröffentlichungen in Online-Medien).

Darüber hinaus wurden Image-Anzeigen zur Überseestadt in Sonderbeilagen der Financial Times Deutschland und dem Handelsblatt geschaltet. Schließlich sind während der Expo Real Anzeigen in diversen Fachmagazinen (Immobilien-Manager, Büroanzeiger, etc.) erschienen.

- **Internet**

Das Internet war in 2005/2006 eines der zentralen Kommunikationsinstrumente für die Akteure und Interessenten der Überseestadt. Der gesamte Internet-Auftritt wurde technisch überarbeitet und kundengerecht aktualisiert. Ergänzend wurde ein professionelles Content Management System eingeführt.<sup>35</sup>

Ein weiterer Schwerpunkt ist die kontinuierliche Präsentation der Überseestadt in Online-Medien. Seit Juni 2005 wird der „Standort der Möglichkeiten“ auf mehreren Internetportalen wie z. B. [www.bremen.de](http://www.bremen.de), [www.immobilienmanager.de](http://www.immobilienmanager.de), [www.immonet.de](http://www.immonet.de), [www.handelskammer-bremen.de](http://www.handelskammer-bremen.de), [www.bremen4you.de](http://www.bremen4you.de) etc. beworben. Die Botschaften variieren dabei je nach Zielgruppe. Mit Beginn dieser Online-Vermarktung konnte die Zugriffsquote auf die eigene Internetseite deutlich gesteigert werden. Lag die Quote zunächst bei 500 Besuchern pro Monat, so wird die Überseestadt-Homepage aktuell monatlich von über 4.000 Besuchern aufgerufen.

- **Modell**

Rechtzeitig zur Expo Real im September 2005 wurde das Modell Überseestadt (Größe 6,6 m x 1,90 m) überarbeitet. Das in Planung befindliche Projekt (Hafenkante) war blau dargestellt, die bereits abgeschlossenen Projekte (Speicher XI, Kaffeequartier oder Großmarkt) rot. Wegen der Bedeutung des Stadtwer-

---

<sup>35</sup> Dient der systematischen Organisation des gesamten Internet-Auftritts (im Sinne eines Qualitätsmanagements für alle abgebildeten Informationen).

der-Areals wurde die aktuelle Masterplanung dieser Fläche in das Modell aufgenommen. Um die Innenstadtanbindung deutlicher hervorzuheben, ist zudem das komplette Stephani-Viertel mit den neuen Planungen Radio Bremen, Bamberger Haus, etc. in das Modell integriert. Wegen seiner Größe und attraktiven Darstellung war das Modell auf Messen und Veranstaltungen regelmäßig ein Besuchermagnet.

- **Image-Film**

Der 2004 erstellte Präsentationsfilm, bestehend aus Computeranimationen und Realfilmaufnahmen, basiert auf der Grundlage der Masterplankonzeption. Im Rahmen der Vorbereitungsarbeiten zur Expo Real wurde der Image-Film zur Überseestadt aktualisiert. Bereits fertig gestellte Projekte konnten per Echt-Filmsequenzen ergänzt werden. Der Film wurde auf der Expo Real und im Rahmen der allgemeinen Standortwerbung auf Veranstaltungen, bei Präsentationen und in Akquisitionsgesprächen eingesetzt. Zusätzlich ist er neuer Bestandteil der Internetpräsenz.

- **Infocenter**

Das 2004 eröffnete Infocenter im Speicher XI ist die geeignete Plattform, um die Überseestadt nach außen zu kommunizieren. Das Infocenter bietet Unternehmern und Projektentwicklern, aber auch der Bremer Bevölkerung die Möglichkeit, die Historie und die geplanten Entwicklungen des gesamten Areals zu erleben. Neben den normalen Standard-Führungen wurde das Infocenter intensiv für Ansiedlungsgespräche und diverse Firmenevents genutzt. Insgesamt sind bisher ca. 6.000 Besucher gezählt worden.

- **Events und Präsentationen**

2005/2006 konnten die Mitarbeiter der BIG die Überseestadt in diversen Führungen einem nationalen und internationalen Publikum vorstellen. Es ist zu beobachten, dass die Überseestadt immer mehr zu einer ganz besonderen Heimstätte für private und öffentliche Veranstaltungen geworden ist. Es fanden hier Events wie die Kulturveranstaltung „Waller Stadtteilstadt“, die Medien- und Design-Messe „Profile Intermedia“, die Eröffnung der „Alten Feuerwache“ statt. Auch der „Bremen Marathon“ führte durch Teile der Überseestadt. Durch die steigende Anzahl der öffentlichen Events und der wachsenden gastronomischen Infrastruktur zeigt auch die Bremer Bevölkerung ein verstärktes Interesse an der Entwicklung der Überseestadt.

- **Ausblick**

Die seit 2002 entwickelte Kommunikationsstrategie soll im Herbst 2006 überarbeitet werden. Durch die Realisierung mehrerer Leuchtturmprojekte kann das anfänglich visionäre Bild von der möglichen Entwicklung der Überseestadt belegt werden. Gleichzeitig sind die Kernbotschaften und Leitlinien zu aktualisieren.

Auch in den nächsten Jahren soll durchgängig mit einem professionellen PR-Dienstleister gearbeitet werden, um die Überseestadt kontinuierlich und langfristig in den Tages- und Fachmedien zu positionieren.

Ein wesentliches Ziel in den Jahren 2006/2007 ist die Kommunikation der aktuellen Projektvorhaben, um die beschleunigte Entwicklung zu dokumentieren. So stehen Projekte wie die Fertigstellung der Innenstadtanbindung, Investitionsvorhaben am Europahafen, die Entwicklung am Hafenhochhaus und das Thema Wohnen in der Überseestadt im Vordergrund.

Dazu werden wie bisher die gängigen Kommunikationsinstrumente (Film, Modell, Broschüren, Infocenter, Internet-Auftritt incl. Nutzung fachspezifischer Online-Anbieter, Teilnahme an Kongressen und Veranstaltungen) eingesetzt.

Bestandteil der Überarbeitung der Kommunikationsstrategie soll auch die stärkere Einbeziehung der Bevölkerung über Events und Veranstaltungen in der Überseestadt sein, um diese einem breiteren Publikum vorzustellen. Hierfür soll in einem ersten Schritt die Eröffnung der Innenstadtanbindung als „Tag der offenen Tür“ genutzt werden.

Schließlich wird die Überseestadt im Oktober 2006 mit einem aktualisierten Standkonzept wieder Schwerpunktthema auf der Expo Real sein.

## **7**    **Aussichten**

Die beschriebenen Entwicklungen der letzten Jahre – wie die Neubelebung des Speichers XI, der Feuerwache, des Speichers 1 und greifbare Projekte wie die Umnutzung der Energieleitzentrale, des Hafenhochhauses oder des Schuppens 2 – haben nach der Vision der Masterplanung neues, reales Leben in die Überseestadt gebracht. Unterschiedlichste Dienstleister, Händler, Künstlerateliers und kulturelle Einrichtungen ergänzen die alt eingesessenen Unternehmen und sorgen zunehmend für mehr Lebendigkeit in der Überseestadt.

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

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



Zudem muss die geplante Ausweisung von Mischgebieten, in denen Wohnen möglich ist, weiter vorangebracht werden. Natürlich sind dabei die bestehenden Geräusch- und Geruchsimmissionen zu berücksichtigen und voraussehbare Konflikte zwischen den unterschiedlichen Akteuren einer angemessenen Lösung zuzuführen.

Insgesamt werden herausragende Chancen gesehen, einen attraktiven und lebendigen Stadtteil zu entwickeln.