

**Vorlage Nr. 19/102-S**  
**für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**  
**am 10.02.2016**

**Haven Hööv't – Bericht zur aktuellen Situation und Zukunftsperspektiven**

**A. Problem**

In der Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 09. September 2015 hat der Abgeordnete Max Liess für eine der nächsten Sitzungen um einen Bericht zur Situation des Haven Hööv'ts gebeten, der eine Bewertung der Situation durch das Ressort enthalten sowie Perspektiven für das Einkaufszentrum aufzeigen soll.

Der hiermit vorgelegte Bericht beruht auf Akten und sonstigen Unterlagen, die beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen vorliegen sowie den Ergebnissen der Abstimmung mit Vertretern des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatskanzlei.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hat im Spätsommer 2015 anlässlich von mittlerweile erkannten Unklarheiten zur Baugenehmigung des Projektes die Zentrale Antikorruptionsstelle Bremen (ZAKS) eingeschaltet. Im Oktober 2015 hat er der Bremer Staatsanwaltschaft die Akten zum Baugenehmigungsverfahren Haven Hööv't übergeben, da die Unterschiede zwischen der in 2001 erteilten Baugenehmigung und den Bestimmungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1999 aufzuklären sind. Vertreterinnen und Vertreter des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sind bisher nicht einbezogen worden. Vor diesem Hintergrund wird wie folgt berichtet:

**B. Lösung**

**1. Projekt Haven Hööv't**

Für die rd. 9 ha große, 1987 freigewordene Fläche des ehemaligen Lürssen-Werftgeländes und der Fischverarbeitung am Vegesacker Hafen sind in einem mehrstufigen Planungsprozess grundsätzliche Nutzungsvorstellungen für eine Bebauung mit den Schwerpunkten Freizeit, Tourismus, Dienstleistungen, Einzelhandel, Wohnen und Kultur entwickelt worden. Nach einem 1992 durchgeführten kooperativen Planungsverfahren, das zu keinem realisierungsfähigen Konzept ge-

führt hat, erfolgte in 1995/1996 eine Investorenabfrage bei 16 Teilnehmern mit dem Ergebnis u.a. einer Einzelhandelsnutzung auf rd. 3,4 ha<sup>1</sup>.

Mit den zusätzlichen Einzelhandelsflächen sollte eine eigenständige Attraktivität erreicht werden, damit das Mittelzentrum Vegesack insgesamt seine überregionale Anziehungskraft bewahren und Defizite in seinen mittelzentralen Funktion abbauen konnte. Das damals erkannte Umsatzdefizit des Mittelzentrums im Einzelhandel sollte reduziert und der Einzugsbereich wieder vergrößert werden, ohne den angestammten Einzelhändlern im oberen Vegesack eine unverträgliche Konkurrenz zu schaffen.

Zur Abschätzung der Situation und der Entwicklungschancen des Mittelzentrums Vegesack als Einkaufs und Dienstleistungsstandort hat das Unternehmen ECON Consult wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Beratungsgesellschaft mbH & Co. KG im November 1996 ein Standortgutachten unter Einbezug der Fläche der ehemaligen Werftbrache vorgelegt. Das Unternehmen hat ein rechnerisches Potenzial von rund 20.000 qm Verkaufsfläche abgeleitet (S. 60). In Ergänzung zum vorgesehenen SB-Warenhaus mit ca. 6.500 qm Verkaufsfläche (S. 63) hat der Gutachter insbesondere folgende Nutzungen vorgeschlagen: Unterhaltungselektronik/Computer/Telekommunikation (1.500 qm), Fahrräder/Motorräder/Zubehör (500 qm). Für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport, Spielwaren, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik und Heimtextilien sollten hochwertige Fachgeschäfte geschaffen werden. Hierzu gab es die Empfehlungen, Einheiten von 50 bis 200 qm im vorderen Bereich des Geländes entstehen zu lassen. Insgesamt belief sich die Empfehlung für die Gesamtverkaufsfläche im „Bereich Haven Hööv“ auf ca. 11.000 qm (S. 64). Hierbei wurde berücksichtigt, dass bereits vorhandene Angebote in Vegesack nicht verdrängt werden und eine Verknüpfung beider Bereiche nicht erschwert wird.

Im März 1999 hat das Unternehmen GWH Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Wettbewerbsforschung und Handelsentwicklung mbH eine Aktualisierung der Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Bremer Norden vorgelegt. Das Unternehmen bezifferte den rechnerisch verdrängungsneutral tragfähigen Flächenrahmen für Einzelhandel im Mittelzentrum Vegesack mit insgesamt 16.000 bis 20.000 qm Verkaufsfläche, wobei das Projekt Haven Hööv mit insgesamt 11.000 qm Verkaufsfläche berücksichtigt wurde.

Im Bebauungsplan 1218 vom 30. April 1999 ist festgesetzt: „Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, wenn die Verkaufsfläche der insgesamt genehmigten Einzelhandelsbetriebe ca. 11.500 qm übersteigen würde.“

Im Bauantragsverfahren hat der Architekt des Investors mit Stand 22. Juni 1999 eine sehr differenzierte, in Anlehnung an die DIN 277 aufgestellte, Flächenberechnung vorgelegt, die im Ergebnis eine Verkaufsfläche von 12.071 qm ausweist.

---

<sup>1</sup> Auf den übrigen Flächen wurden Wohngebäude errichtet und Freiräume geschaffen. Eine für eine Freizeitnutzung reservierte Fläche (sogenanntes Bauteil C) ist noch unbebaut.

Im Oktober 2000 erfolgte der Spatenstich, im Frühjahr 2003 die Eröffnung des Haven Höövts. Das Gebäude wies einen attraktiven Einzelhandelsbranchenmix auf, der durch gastronomische, kulturelle und maritime Angebote vervollständigt wurde. Anbieter wie Marktkauf, H&M, ProMarkt, inhabergeführte Geschäfte und eine gute Erreichbarkeit direkt gegenüber des Bahnhofs und über 1.000 Stellplätze waren Positivfaktoren.

Im Oktober und November 2003 hat das Institut für Geographie der Universität Bremen im Vergleich zu einer Zählung im Oktober/November 2002 eine Passanzzählung sowohl in der Fußgängerzone als auch am Haven Höövt durchgeführt. Im Ergebnis hatte die Fußgängerzone geringfügig an Ausstrahlung gewonnen (Vergrößerung des Einzugsbereichs von 12,0 auf 12,2 km für 90% der Besucherinnen und Besucher). Das Haven Höövt startete mit einem Einzugsbereich von 18,3 km (ebenfalls für 90% der Besucherinnen und Besucher) und hatte somit zur Steigerung der Gesamtattraktivität Vegesacks beigetragen.

Das Statistische Landesamt veröffentlichte in 2006 die Ergebnisse einer Sondererhebung im Handel (Statistische Mitteilungen Heft 109). Danach konnte der Stadtteil Vegesack seine Verkaufsfläche im Vergleich zu 1993 (letzte Handels- und Gaststättenzählung) mit etwas über 59.000 qm nicht ganz halten, während der Ortsteil Grohn nunmehr mit 24.106 qm Verkaufsfläche ausgewiesen wurde gegenüber 1.856 qm in 1993. Im November 2009 beschließt die Bremische Bürgerschaft einstimmig das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß Baugesetzbuch. In diesem Konzept wird das Haven Höövt mit einer Verkaufsfläche von rd. 18.000 qm ausgewiesen und als starkes modernes Einkaufscenter dargestellt (S. 125)<sup>2</sup>.

## **2. Investorenseite**

Entgegen der ursprünglichen Erwägungen hat der Investor die Immobilie Haven Höövt nicht dauerhaft in seinem Bestand gehalten sondern sie veräußert. Der erste Eigentümerwechsel in 2006 fiel in die Zeit vor der Finanz- und Immobilienkrise ab 2007. Zu diesem Zeitpunkt waren noch rd. 94% der Flächen vermietet. Die Umsätze im Einzelhandel insgesamt und wohl auch die Mietumsätze im Haven Höövt gingen in den Folgejahren zurück.

Am 22. Mai 2012 verfügte das zuständige Amtsgericht Tostedt wegen Zahlungsunfähigkeit der Betriebsgesellschaft die vorläufige Insolvenzeröffnung. Antragsteller war die Geschäftsleitung der Eigentümer KG. Mitte Juni 2012 erfolgte die Insolvenzeröffnung bezüglich der Betriebsgesellschaft. Zur Veräußerung plante der Insolvenzverwalter ein strukturiertes Verhandlungsverfahren für den Sommer 2013. Hierfür wurde ein Informationsprospekt erstellt mit folgenden Daten:

---

<sup>2</sup> Die Daten beruhen auf Erhebungen in 2005/2006.

## Haven Hööv't im Angebotsprospekt 2013

Mietfläche	in qm
Einzelhandel	28.384
Lager	2.460
Büro	1.887
Fitness	2.260
Sonstige	492
<b>Insgesamt</b>	<b>35.483</b>

Quelle: CBRE im Internet 2013

Hier wurde die Einzelhandelsmietfläche sowohl auf das Gebäude am Hafen als auch auf das SB-Warenhaus bezogen mit 28.384 qm aufgeführt<sup>3</sup> und liegt damit um 2.394 qm über der des Architekten aus dem Jahr 1999. (In 1999 gab es noch eine Angabe für Gastronomie mit 2.527 qm, die in 2013 nicht erwähnt wird.) Eine Umrechnung in Verkaufsfläche ist im Rahmen dieser Berichtsvorlage nicht möglich, da hierzu nähere Unterlagen fehlen.

Die unterschiedlichen Größenangaben zu den Verkaufsflächen im Haven Hööv't fallen auf, als im Zuge der Insolvenz der Insolvenzverwalter, potentielle Investoren und das Bauamt Bremen-Nord in 2014 über die maximal mögliche Verkaufsfläche sprechen.

Zwischen Insolvenzverwalter und Eigentümervertreter sowie Bauamt Bremen-Nord, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie Senatskanzlei fanden seit 2012/13 mehrere Gespräche statt. In diesem Rahmen wurde Mitte 2015 auch ein Vorschlag entwickelt, wie eine ausreichende rechtliche Absicherung einer weiteren, möglichst verträglichen Projektentwicklung erreicht werden könnte.

Eine abschließende Rückmeldung zu diesem vorgeschlagenen Verfahren liegt bislang noch nicht vor, da seitens der Eigentümervertreter derzeit noch Gespräche mit potenziellen Erwerbern laufen.

### 3. Bewertung durch das Ressort Wirtschaft, Arbeit und Häfen

Das Geographische Institut hat im Auftrag des SWAH in den Jahren nach der Eröffnung Frequenzzählungen durchgeführt und eine Ausweitung des Einzugsbereichs belegt. Eine Sondererhebung des Statistischen Landesamtes aus 2007 belegt ebenfalls mehr Betriebe, mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, mehr Umsatz. Die Befragungsergebnisse wurden durch das IPSOS-Institut in 2012 im Rahmen einer Haushaltsbefragung in Bremen und im Umland bestätigt.

<sup>3</sup> Die Einzelhandelsmietfläche beträgt nach der oben genannten Aufstellung des Architekten nach DIN 277 aus dem Jahr 1999 insgesamt 25.778 qm.

Danach hat zu diesem Zeitpunkt das Haven Hööv't guten Zuspruch bei den Nordbremern (über 72% haben es aufgesucht), im Landkreis Wesermarsch (über 65%) und im Landkreis Osterholz (über 20%).

Inzwischen hat das Haven Hööv't an Attraktivität verloren. Mit Auslaufen der Mietverträge aus der Anfangszeit nach rund 10 Jahren ging der Ankermieter ProMarkt verloren, der andere Ankermieter Marktkauf hat dagegen selbst investiert und den Vertrag dem Vernehmen nach verlängert. Es finden immer noch Wechsel statt, z.B. haben Rossmann und Zimmermann Filialen eröffnet. Die Zahl der Leerstände hat sich aber insgesamt stark erhöht. Neue Interessenten – z.B. aus dem Unterhaltungselektronikbereich - wenden sich anderen Standorten zu, die nicht in einem Insolvenzverfahren stehen.

Das in 2012 eröffnete Insolvenzverfahren konnte noch nicht abgeschlossen werden.

#### **4. Perspektiven**

Perspektivisch könnte durch ein Verträglichkeitsgutachten eine für das Zentrum Vegesack adäquate Verkaufsflächengröße und Sortimentsempfehlung abgeleitet werden. Möglich wäre auch ein Umbau des Einkaufszentrums, mit dem Nutzungsoptionen wie Wohnen, Freizeit und Gastronomie ermöglicht bzw. ausgeweitet werden könnten. Trotz der insgesamt positiven Entwicklung in der Vegesacker City könnten Angebotsausweitungen (Sport, Angebote für Junge, Spielwaren, Elektronikartikel) das Mittelzentrum weiter stärken.

#### **C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Die vorgelegte Berichterstattung hat keine finanziellen oder personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Sie hat auch keine Genderrelevanz.

#### **D. Negative Mittelstandsbetroffenheit**

Die vorgelegte Berichterstattung hat gemäß Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

#### **E. Beschluss**

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.