

Vorlage **Nr. 19/213-L**

für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 07.09.2016

EFRE-Programm 2014-2020, Prioritätsachse 4 „Stadtteilentwicklung“ Revitalisierung des Kistner-Gelände in Bremerhaven

A. Problem

Im Rahmen des EFRE-Programms 2014-2020, Förderachse 4 „Stadtteilentwicklung“ wurde für die Stadt Bremerhaven das Goethequartier und angrenzende Bereiche als Fördergebietskulisse festgelegt. Hierzu wurde vom Stadtplanungsamt Bremerhaven ein integriertes Handlungskonzept für das Gebiet erarbeitet, in dem eine Reihe von Maßnahmen, u. a. die Bedeutung der Revitalisierung des ehemaligen Kistner-Geländes für die Quartiersentwicklung dargestellt wird.

Im Rahmen einer Magistratsvorlage am 10.02.2016 wurde der derzeitige Sachstand dargestellt. Neben der privatwirtschaftlichen Entwicklung wurden auch infrastrukturelle, bauliche sowie stadtgestalterische Maßnahmen mit einem Mittelbedarf von 6.070.000 € beschrieben und beschlossen diesen beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen im Rahmen des EFRE Programms 2014 – 2020 einzuwerben.

Der eingereichte Förderantrag wurde beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen auf seine EFRE-Förderfähigkeit geprüft. Für Teilmaßnahmen in Höhe von 4.060.000 € konnte die EFRE-Förderfähigkeit festgestellt werden.

B. Lösung

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wird die als Anlage beigefügte Senatsvorlage zu o. g. Thema, in der die Teilmaßnahmen im Einzelnen dargestellt

werden, mit entsprechenden Beschlussvorschlägen in die Sitzung des Senats am 06.09.2016 einbringen. Über das Ergebnis wird berichtet.

C. Gender-Prüfung

Es liegen keine spezifischen Daten / Informationen darüber vor, dass eine Genderrelevanz gegeben sein könnte.

D. Negative Mittelstands betroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine negative Betroffenheit für kleine, kleinste und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beschluss

Die staatliche Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen stimmt

1. der Umsetzung der dargestellten Maßnahmen zur Revitalisierung des Kistner-Geländes in Bremerhaven im Rahmen des EFRE-Programms 2014 – 2020,

2. der Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.005.000 € bei der Hst. 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ mit Abdeckung in 2017 in Höhe von 900.000 €, in 2018 in Höhe von 630.000 € und in 2019 in Höhe von 475.000 € aus dem EU-Programm EFRE 2014-2020 für die Baumaßnahme,

3. der Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 45.000 € bei der Hst. 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ mit Abdeckung in 2017 bis 2019 in Höhe von jeweils 15.000 € aus Landesmitteln für die baufachtechnische Prüfung

zu.

Vorlage für die Sitzung des Senats am 06.09.2016

EFRE-Programm 2014-2020, Prioritätsachse 4 „Stadtteilentwicklung“, Revitalisierung Kistner-Gelände in Bremerhaven“

A. Problem

Im Rahmen des **Operationellen Programms des EFRE 2014-2020** wird in der Förderachse 4 die Stabilisierung benachteiligter Sozialräume und ihrer lokalen Ökonomien als Fördergegenstand beschrieben und festgelegt. Hierbei soll durch die Fokussierung von Fördermitteln und -maßnahmen auf benachteiligte Gebiete das sozioökonomische Gefüge des Gebietes gestärkt und stabilisiert werden. Für die Stadt Bremerhaven wurde eine sozialräumliche Fördergebietskulisse mit dem Schwerpunktraum „Goethequartier“ und angrenzende Bereiche im EFRE-Programm 2014-2020 festgelegt.

Vor diesem Hintergrund wurde vom Stadtplanungsamt Bremerhaven ein **Integriertes Handlungskonzept (IHK) Lehe – Goethequartier und angrenzende Bereiche** als übergreifendes Konzept erarbeitet. Inhaltlich nimmt das IHK „über baulich-investive Maßnahmen hinaus (...) das Quartier als Ganzes mit seinem ökonomischen, sozialen und kulturellen Rahmenbedingungen in den Blick“. Im Rahmen des beschriebenen Handlungsfeldes 4 „Urbane Qualitäten“ wird bereits hier die Revitalisierung des ehemaligen Kistner-Geländes - als Bestandteil des Entwicklungsgebietes Goethequartier - und dessen Bedeutung für die Quartiersentwicklung festgestellt (Anlage 1).

Eine vertiefte konzeptionelle Herleitung von einzelnen Vorhaben auf dem Kistner-Gelände wird in dem durch das vom Bremerhavener Stadtplanungsamt im August 2016 vorgelegte „**Strategisches Konzept Kistner-Gelände**“ dargestellt (Anlage 2). Hierin wird die Bedeutung eines revitalisierten Kistner-Geländes als Impulsgeber für das Goethequartier beschrieben und damit eine grundsätzliche Förderfähigkeit im Rahmen des EFRE-Programms 2014 - 2020 dargelegt.

Im Folgenden werden Ausgangssituation und geplante Maßnahmen auf dem

Kistner-Gelände näher erläutert:

Seit der Insolvenz der Firma Kistner im Jahre 2005 liegt das Gelände der ehemaligen Kalksandsteinfabrik und des Baugeschäftes H. F. Kistner brach. Bestrebungen der Stadt Bremerhaven, die im Jahr 2002 das Gelände erworben hat, durch private Investoren, die zentral und an dem Fluss Geeste gelegene Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen (z. T. in Form von europaweiten Ausschreibungen), scheiterten an der gewerblichen Vorbelastung (Altlasten), dem Verdacht auf Kampfmittel, Erhaltungsaufgaben des Denkmalschutzes und anstehendem Sanierungsbedarf aufgrund mangelhafter Uferbefestigung. Hinzu kommen der schlechte Baugrund und sanierungsbedürftige Zustand der Werftstraße. Aufgrund fehlender kommunaler Haushaltsmittel konnte diese Situation bislang nicht behoben werden.

Das östlich angrenzende Gelände der ehemaligen Schichau-Seebeck-Werft wurde bereits in den 1990er Jahren umfassend dekontaminiert und saniert. Auch dieses Gelände liegt derzeit brach.

(Anlage 3, Plan Kistner/Geeste-Metallbau-Gelände)

In den Jahren 2012 und 2013 wurde von der PROCON Ingenieurgesellschaft mbH, Bremen, für das Gesamtgelände eine Projektentwicklungsstudie vorgelegt, die ein Konzept zur Nachnutzung aufzeigt und dem Standort ein sehr gutes Entwicklungspotential bescheinigt. Eine zeitgleich erstellte Untersuchung der GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH, Hamburg/Berlin zu den Chancen für den Wohnstandort Bremerhaven bestätigte dieses Potenzial. Vor diesem Hintergrund hat der Bau- und Umweltausschuss des Magistrats der Stadt Bremerhaven in seiner Sitzung am 24.10.2013 der Weiterentwicklung dieses Areals unter der Schwerpunktsetzung Wohnen und Einzelhandel zugestimmt. Seit 2014 konnten mit der PROCON Ingenieurgesellschaft mbH, der STÄWOG, der GEWOBA sowie mit der Wübben Immobilien KG (seit 2016) bereits vier Investoren für die Bereiche Einzelhandel, Wohnbebauung, Hostel einschließlich der Sanierung und Einbindung der denkmalgeschützten Pressenhalle gewonnen werden. Aktuell wird ein, von den Investoren finanzierter, städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, der eine werthaltige städtebauliche Konzeption für das Gesamtareal und tragfähige, gemeinsame Gestaltungsleitlinien für sämtliche geplanten Objekte (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe etc.) unter Berücksichtigung des

Denkmalschutzes sowie die baulichen Umsetzungsmöglichkeiten als Aufgabenstellung beinhaltet. Die Entscheidung des Preisgerichtes wird am 16.09.2016 fallen.

Im Rahmen einer Magistratsbefassung am 10.02.2016 (Nr. I/271/2015) wurde der derzeitige Sachstand der Gesamtmaßnahme nochmals dargestellt (Anlage 4). Neben der privatwirtschaftlichen Entwicklung wurden auch infrastrukturelle, bauliche sowie stadtgestalterische Maßnahmen mit einem Mittelbedarf von 6.070.000 € identifiziert, die im Zuge der Entwicklung des Gesamtareals eine Schlüsselfunktion für die lokale Wirtschaftsentwicklung des Quartiers darstellen. Diese aktuell umzusetzenden Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf das Areal des Kistner-Geländes (Fläche 1). Die Beplanung und Entwicklung der Fläche 2 wird parallel weiterverfolgt. Eine bauliche Realisierung ist hier erst ab 2020 angedacht.

Der Magistrat Bremerhaven beschloss in o. g. Sitzung die Finanzierung der Maßnahmen beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen im Rahmen des EFRE-Programms 2014-2020 (Prioritätsachse 4, Stabilisierung benachteiligter Stadtteile durch integrierte Entwicklungsansätze) einzuwerben und die entsprechende Kofinanzierung bereitzustellen. Ein Förderantrag wurde vom Magistrat Bremerhaven mit Schreiben vom 09.03.2016 eingereicht.

Die Einzelmaßnahmen des eingereichten Antrags wurden vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen auf dessen EFRE-Förderfähigkeit geprüft. Hierbei wurden drei Einzelmaßnahmen ermittelt, die im Sinne des Integrierten Handlungskonzeptes Lehe (IHK) als weiche Standortfaktoren zu bewerten sind und eine Schlüsselfunktion für die lokale Wirtschaftsentwicklung im Goethequartier darstellen. Hierzu zählen:

- die Schaffung „grüner Infrastrukturen“ (Sanierung des Geeste-Uferbereiches und die Errichtung eines Promenadenabschnitts hinter der Uferbefestigung), die Herstellung von öffentlichen Freiflächen und Wegeverbindungen durch das Gelände und
- die Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins als stadthistorisch wertvolles, industriegeschichtliches Denkmal (die Fa. Kistner prägte maßgeblich das Baugeschehen an der Unterweser und gehörte zur ersten Generation von Kalksandsteinfabriken in Deutschland, siehe hierzu auch

Anlage 2). Hinzu kommt die Sanierung der Pressenhalle, die im Gesamtkontext der Flächenentwicklung ebenfalls eine wichtige Rolle spielt, deren Sanierung jedoch privat finanziert ist und somit nicht Bestandteil des Förderantrages ist.

Als vorbereitende Maßnahmen ist es im Vorfeld notwendig, umfangreiche Abrissarbeiten und Altlastensanierungen für die Gesamtfläche durchzuführen. Anteilig an den o. g. Teilmaßnahmen können auch die Abriss- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des EFRE-Programms umgesetzt werden.

B. Lösung

Im Folgenden werden die Teilmaßnahmen und die ermittelten Bruttokosten dargestellt:

B.1 Teilmaßnahmen und Kosten

Die im Folgenden dargestellten Kosten wurden aus der ES-Bau (Entscheidungsunterlage Bau) hergeleitet. Die zuständigen Stellen der baufachtechnischen Prüfung wurden gemäß der Beratungs- und Auskunftleistungen der RLBau Ziff. 4.3.1 bis 4.3.3 über die Vorlage der ES-Bau in Kenntnis gesetzt.

B.1.1 Ufersanierung

Der Zustand der Kajen wurde 2004 und 2012 in Untersuchungen des Gutachterbüros KSF Ingenieure dargestellt. Danach wird die dauerhafte Standfestigkeit der Kajenabschnitte als nicht mehr gegeben angesehen. Der in 2016 von der Bremerhavener Entsorgungsgesellschaft mbH (BEG) herausgegebene Zustandsbericht zu den innerstädtischen Kajen bestätigt diese Einstufungen nochmals. Es wird empfohlen, die Kajenbereiche außer Funktion zu nehmen und weiträumig abzusperren.

Für die notwendige Sanierung der Uferbefestigung hat das Ingenieurbüro KSF bereits 2012 eine Variantenprüfung vorgelegt (Stahlpundwand / Steinböschung bzw. Teilböschung mit Fußpundwand). Mit der o. g. Magistratsvorlage (Nr. I/271/2015) wurde die Variante einer vorgesetzten Stahlkonstruktion beschlossen, da hierdurch der geringste Flächenverlust auf dem Gelände zu erwarten ist. Aktuell ist vorgesehen, auf 190 m eine durchgehende Stahlpundwandkonstruktion wasserseitig vor die Kaje

zu setzen (Anlage 3). Die alten Kajen müssen hierfür nicht komplett, sondern nur oberflächlich abgebrochen werden.

Hierfür hat die BIS Bruttobaukosten in Höhe von 1.680.000 € sowie Bruttobaunebenkosten in Höhe von 420.000 € für Planungen, Gutachten, Genehmigungen etc. ermittelt.

B.1.2 Promenade und Freiflächen

Es ist vorgesehen, entlang der Uferbefestigung eine ca. 8 m breite Promenade zu errichten. Diese schließt im Osten an den vorhandenen Geeste-Wanderweg an (Anlage 5) und führt mit Ausnahme eines kurzen Abschnittes zwischen Stresemannstraße und Tidesperrwerk weiter entlang der Geeste bis zur Stadtgrenze. Der Geeste-Wanderweg stellt die zentrale Wegeverbindung entlang des mäandernden Flusses dar, der Bremerhaven mit der Nachbargemeinde Schiffdorf und dessen Erholungsgebiet Spadener See verbindet. Er übernimmt damit eine hohe Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr (Nahmobilität) sowie eine wichtige Freizeitfunktion insbesondere für die Stadtteile Lehe und Mitte. Mit der Anbindung an die Siedlungsgebiete Buschkämpen und Bürgerpark hat der Geeste-Wanderweg darüber hinaus eine wichtige Verbindungsfunktion für die Anwohner und Erholungssuchenden. Da mittelfristig eine westliche Fortführung noch nicht möglich ist, wird die Verbindung zunächst auf die Hafenstraße geführt und schließt im Bereich Geestheller Damm wieder an die Geeste an.

Im westlichen Anschluss an die Promenade werden die Freiflächen bis zur Hafenstraße zwischen den Investorengrundstücken geführt. Nördlich der Promenade werden Freiflächen zwischen den Investorengrundstücken bis an die Werftstraße geführt. Hierdurch wird das Gelände vielschichtig erschlossen und genutzt, und bindet sich darüber hinaus optimal in das Stadtgefüge ein.

Gestalterisch ist für die Promenade die Weiterführung des vorhandenen Grundprinzips einer Wegeverbindung mit Baumreihe und Aufenthaltsbereichen angedacht. Als Befestigung sind Plattenbeläge bzw. in Teilbereichen eine wassergebundene Decke vorgesehen.

Aus dem oben genannten städtebaulichen Wettbewerb werden Empfehlungen für die Gestaltung und Raumbildung dieser Promenade und der öffentlichen Freiflächen, ggf. auch punktuell tieferliegende Terrassen an der Geeste erwartet.

Für den Bereich der Promenade sind vom Magistrat Bremerhaven (Gartenbauamt) 400.000 € Baukosten sowie 100.000 € Baunebenkosten geschätzt worden.

Für die weitergehenden Freiflächen werden Baukosten in Höhe von 450.000 € zzgl. 150.000 € Baunebenkosten von der BIS geschätzt.

B.1.3 Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins

Der Schornstein der ehemals ansässigen Kalksandsteinfabrik stellt, ebenso wie die anliegende Pressenhalle, die im Rahmen der privaten Investitionen für ein Hostel saniert werden soll, ein Industriedenkmal dar und unterliegt damit den Auflagen des Denkmalschutzes. Der Erhalt des Schornsteins als weit sichtbares Industriedenkmal ist insofern von öffentlichem Wert und trägt zur Identität des Stadtteils bei.

Für die Sanierung des Schornsteins ist nach einer gutachterlichen Stellungnahme vom Gutachterbüro KSF Ingenieure vorgesehen, den Schornsteinkopf bis auf die tragfähige Mauerwerksschale abzubrechen und wieder neu aufzumauern. Der untere Bereich ist zu sanieren und die vorhandenen Risse sind zu verschließen.

Die Kosten hierfür werden auf Basis mehrerer Gutachten des Ingenieurbüros KSF 2008, 2014 und 2015 mit 260.000 € Baukosten und 70.000 € Baunebenkosten geschätzt.

B.1.4 Abriss von Gebäuden und Altlastenbeseitigung

Zur Umsetzung der o. g. Maßnahmen, insbesondere der Errichtung der öffentlichen Promenade und Wege sowie der öffentlichen Freiflächen, ist im Vorfeld der Abriss von Gebäuden sowie die Altlastensanierung der entsprechenden Flächen vorzunehmen. Hierbei ist die getrennte Abrechnung und Buchung von auf öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen durch eine abschnittsweise Vergabe der Leistungen sicherzustellen.

Für Abrissarbeiten auf den öffentlichen Flächen hat die BIS Kosten in Höhe von ca. 108.000 € zzgl. 10.000 € Nebenkosten ermittelt.

Für die Altlastensanierung auf den öffentlichen Flächen hat die BIS Kosten in Höhe von c. 306.000 € zzgl. 26.000 € Nebenkosten ermittelt.

Insgesamt werden für genannte vorbereitende Maßnahmen Kosten in Höhe von 414.000 € zzgl. 36.000 € Nebenkosten geschätzt.

B.1.5 Projektkosten

In der Übersicht ergibt sich folgender Brutto-Mittelbedarf:

B.1 Ufersanierung		1.680.000 €
B.2 Promenade und Freifläche		850.000 €
Davon Promenade	400.000 €	
Freiflächen	450.000 €	
B.3 Schornsteinsanierung		260.000 €
B.4 Abriss/Altlasten		414.000 €
Davon Altlastensanierung	306.000 €	
Abriss	108.000 €	
Summe Baukosten		3.204.000 €
Baunebenkosten		776.000 €
Davon Ufersanierung	420.000 €	
Promenade	100.000 €	
Freiflächen	150.000 €	
Schornstein	70.000 €	
Altlasten	26.000 €	
Abriss	10.000 €	
Summe Bau- und Nebenkosten		3.980.000 €
Projektsteuerung BIS (pauschal, Abrechnung auf Stundennachweis)		80.000 €
Projektkosten gesamt		4.060.000 €

Insgesamt wurden für die Umsetzung von den oben beschriebenen Maßnahmen Bruttokosten in Höhe von 4.060.000 € ermittelt.

Die Unterhaltungskosten der öffentlichen Flächen obliegen der Stadt Bremerhaven.

B.2 Baufachtechnische Prüfung

Für den Wasserbau (Kajensanierung) wurde die zuständige Stelle der baufachtechnischen Prüfung beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen eingebunden. Hierfür wurden vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen Kosten in Höhe von 30.000 € geschätzt.

Für die Erstellung der Promenade, der Freiflächen und des Schornsteins wurde die zuständige Stelle der baufachtechnischen Prüfung bei der Senatorin für Finanzen eingebunden. Hierfür wurden von der Senatorin für Finanzen Kosten in Höhe von 20.000 € geschätzt.

Insgesamt werden für die baufachtechnische Prüfung Kosten in Höhe von 50.000€ veranschlagt. Die für die baufachtechnische Prüfungen benötigten Mittel werden im Rahmen des Haushaltes aus Landesmitteln zur Verfügung gestellt.

B.3 Abwicklung

Der Zuwendungsbescheid mit der Bewilligung der EFRE-Förderung ergeht vom Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen (SWAH) an den Magistrat der Stadt Bremerhaven, der die Kofinanzierung stellt. Der Magistrat der Stadt Bremerhaven als Begünstigter, vergibt den Auftrag zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen an die Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH (BIS) im Rahmen einer Inhouse-Vergabe.

B.4 Beihilferechtliche Prüfung

Eine beihilferechtliche Prüfung hat stattgefunden und wurde dokumentiert.

Eine Beihilferelevanz liegt nicht vor.

C. Alternativen

Keine Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

D.1 Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen belaufen sich insgesamt auf 4.110.000 € (bauliche Maßnahmen 4.060.000 €, baufachtechnische Prüfung 50.000 €).

D.1.1 Finanzierung Baumaßnahme

Die oben dargestellten baulichen Maßnahmen mit einem Mittelbedarf von 4.060.000 € werden im Rahmen des EFRE-Programms 2014-2020 realisiert und finanziert. Der EFRE-Anteil hierbei beläuft sich auf 50 %, d. h. 2.030.000 €.

Die nationale Kofinanzierung in Höhe von 2.030.000 € wird von der Stadt Bremerhaven bereitgestellt.

In der Übersicht stellt sich die Finanzierung der Baumaßnahmen wie folgt dar:

Mittelherkunft	€
EFRE 2014-2020	2.030.000 €
Kofinanzierung BHV	2.030.000 €
Davon Stadtbau West	1.030.000 €
(1/3 Bund, 2/3 BHV)	
Einnahmen aus Grundsückerl.	1.000.000 €
Gesamtfinanzierung	4.060.000 €

Die Gesamtbaumaßnahme kann mit dieser Finanzierungsstruktur zu 58,46% aus nicht bremischen Mitteln finanziert werden, da 2.373.333 € aus Drittmitteln der EU (2.030.000 €) und des Bundes (343.333 €) bereitgestellt werden.

In den Finanzierungsbeiträgen des Magistrats sind zur Abwicklung der mit der EFRE Finanzierung verbundenen erhöhten verwaltungsseitigen Anforderungen notwendige Personalkosten enthalten.

Planungen für die Maßnahmen beginnen in 2016 mit Beschlussfassung, die Umsetzung der Maßnahmen soll weitestgehend in 2017 und 2018, Restarbeiten und Abrechnung in 2019 erfolgen.

Für die Gesamtmaßnahme ist folgender Mittelbedarf pro Durchführungsjahr geplant:

2016 =	50.000 €
2017 =	1.800.000 €
2018 =	1.260.000 €
<u>2019 =</u>	<u>950.000 €</u>
Gesamt	4.060.000 €

Die Fertigstellung der Freiflächen und der anteilige Mittelbedarf stehen teilweise in Abhängigkeit zu den Investorenvorhaben. Ggf. können sich hierdurch Verschiebungen im Mittelabruf ergeben.

Im Rahmen des EFRE-Programms sind keine Vorauszahlungen nach LHO (Zwei-Monatsfrist) möglich. Mittelabrufe werden auf Basis von bereits gestellten und bezahlten Rechnungen geprüft. Eine Auszahlung des EFRE-Anteils (= 50% der eingereichten Kosten) erfolgt spätestens zwei Monate nach Mittelabruf durch den Zuwendungsempfänger.

Der EFRE-Anteil für 2016 in Höhe von 25.000 € steht bei der Projekthaushaltsstelle 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ innerhalb der gegenseitigen Deckungsfähigkeit mit der Haushaltsstelle 0709/893 56-4 „EU-Programm EFRE 2014-2020, investiv“ zur Verfügung. Für die Jahre 2017-2019 ist die Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 0706/891 21-8 in Höhe von 2.005.000 € erforderlich.

D.1.2 Finanzierung baufachtechnische Prüfung

Im Rahmen des EFRE Programms sind die Kosten für originäre Verwaltungsaufgaben wie die baufachtechnische Prüfung nach LHO nicht förderfähig. Die ermittelten Kosten i. H. v. 50.000 € für die baufachtechnische Prüfung werden aus Haushaltsmitteln des Landes Bremen bereitgestellt.

Für die baufachtechnische Prüfung ist folgender Mittelbedarf geplant:

2016 =	5.000 €
2017 =	15.000 €
2018 =	15.000 €
<u>2019 =</u>	<u>15.000 €</u>
Gesamt	50.000 €

Die Landesmittel für 2016 in Höhe von 5.000 € stehen bei der Projekthaushaltsstelle 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ zur Verfügung. Für die Jahre 2017-2019 ist die Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 0706/891 21-8 von 45.000 € erforderlich.

D.2 Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Eine Neubelebung der seit über 10 Jahren brachliegenden Fläche des Kistner-Geländes ist in der Vergangenheit an Investitionshemmnissen wie Altlasten, Kampfmittelverdacht, Denkmalschutzauflagen, marode Uferbefestigung etc. gescheitert. Trotz internationaler Ausschreibung konnte kein Investor gefunden werden.

Die Beseitigung der Investitionshemmnisse scheiterte bislang an mangelnden Haushaltsmitteln der Stadt Bremerhaven. Durch die Nutzung von Drittmitteln (EU und Bund, insgesamt 2.373.333 €) können die Gesamtkosten in Höhe von 4.060.000 € mit einem 41,54%igen Finanzierungsanteil der Stadt Bremerhaven in Höhe von 1.687.667 € dargestellt werden.

Weiterhin wird nach Aussagen der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH mit einer privaten Investition (Einzelhandel, Hostel, Wohnbebauung) von rd. 40 Mio. € und der Schaffung von rd. 70 Arbeitsplätzen auf dem Kistner-Gelände gerechnet (Anlage 6, WU).

D.3 Gender-Prüfung

Es liegen keine spezifischen Daten/Informationen darüber vor, dass eine Genderrelevanz gegeben sein könnte.

D.4 Negative Mittelstands Betroffenheit

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine negative Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen (Ref. 20), den zuständigen Stellen für die baufachtechnische Prüfung (SWAH, Ref. 31, SF Ref. Q 12), und der EFRE-

Verwaltungsbehörde abgestimmt worden. Der Magistrat Bremerhaven (Stadtplanungsamt) und die Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH ist beteiligt worden.

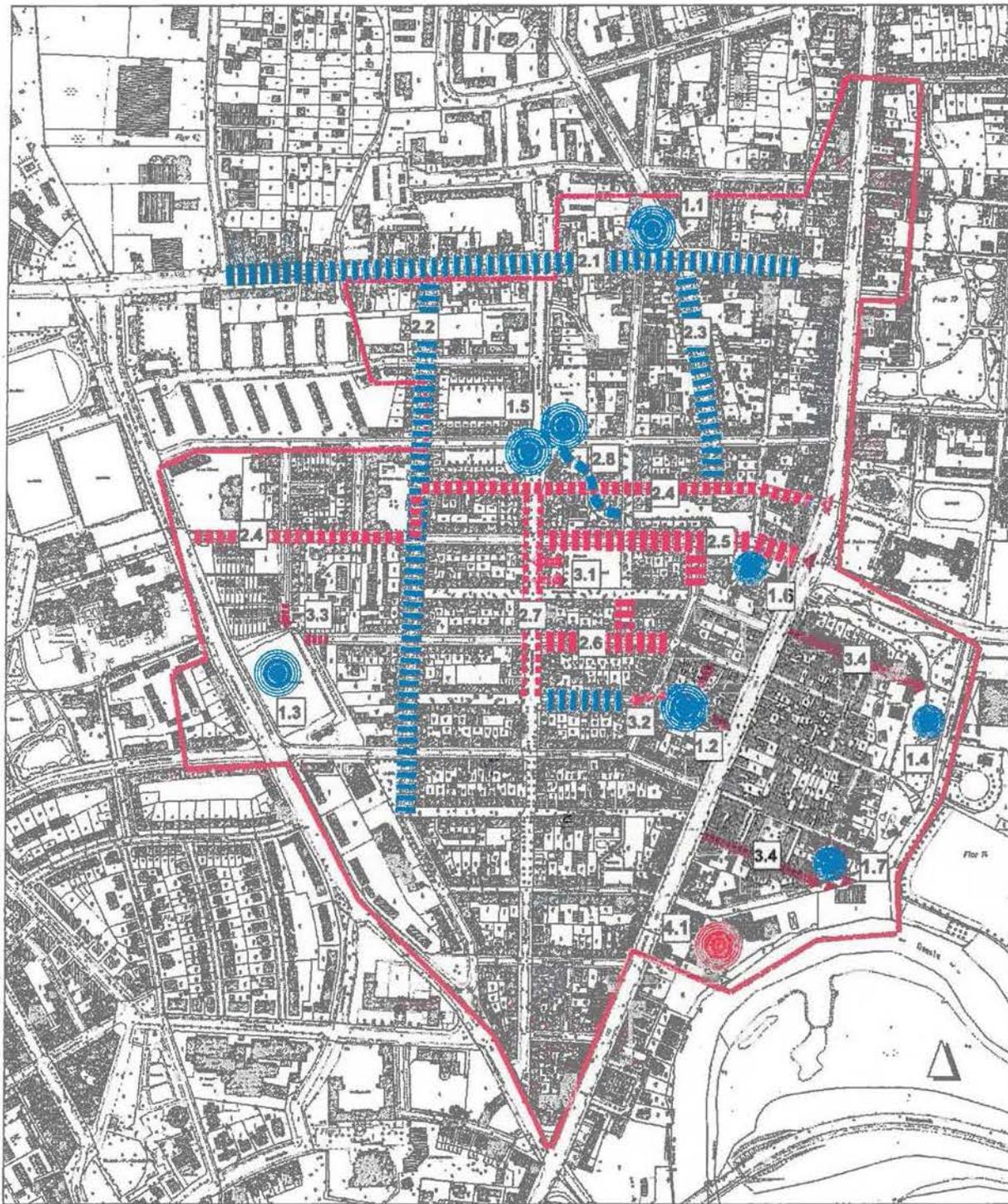
Die Befassung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen ist für den 07.09.2016 geplant.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts entgegen.

G. Beschlussvorschlag

1. Der Senat stimmt der Umsetzung der dargestellten Maßnahmen zur Revitalisierung des Kistner-Geländes in Bremerhaven im Rahmen des EFRE-Programms 2014-2020 zu.
2. Der Senat stimmt der aufgezeigten Finanzierung zu und bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in ihrer nächsten Sitzung zu befassen und die Vorlage über die Senatorin für Finanzen an den Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung weiterzuleiten.



Handlungsfeld 2:

STÄDTEBAU UND ÖFFENTLICHER RAUM

1. ENTWICKLUNG STADTRÄUME

- 1.1 Fritz-Reuter-Straße/Rickmersstraße/
Potdamer Straße: Platzgestaltung
- 1.2 Hafestraße/Gnesener Straße:
Umbau Blockinnenbereich
- 1.3 Pestalozzistraße, "Zoll":
Entwicklung
- 1.4 Saarpark:
Weiterentwicklung gemäß Spielteilplanung
- 1.5 Kreuzung Goethestraße/Frensenstraße:
Anpassung Platz / Neugestaltung Spielplatz
- 1.6 Hafestraße:
Entwicklung Spielplatz
- 1.7 Werftstraße:
Entwicklung Spielplatz

2. AUFWERTUNG und ANPASSUNG STRASSENÄUME

- 2.1 Rickmersstraße:
Umbau
- 2.2 Körnerstraße:
Straßenbäume
- 2.3 Fritz-Reuter-Straße:
Aufwertung
- 2.4 Lutherstraße/Eupener Straße:
Umbau zur Fahrradstraße
- 2.5 Eupener Straße und Gnesener Straße (teilw.):
Aufwertung und Verkehrsberuhigung
- 2.6 Heinrichstraße und Potdamer Straße (teilw.):
Umbau zur Fußgängerzone
- 2.7 Goethestraße:
Umbau öffentliche Parkplätze für Marktnutzung
- 2.8 Potdamer Straße/Frensenstraße:
Entwicklung historischer Aueweg

3. ENTWICKLUNG UND AUFWERTUNG STADTRÄUMLICHER VERKNÜPFUNGEN

- 3.1 Leher Pausenhof:
Erweiterung zur Goethestraße
- 3.2 Hafestraße/Gnesener Straße:
Öffnung zur Hafestraße / Aufwertung Zugänge einschl. Adolfstraße
- 3.3 Pestalozzistraße, "Zoll":
Gestaltung Zugänge
- 3.4 Saarpark:
Aufwertung der Zugänge und Zufahrten

4. STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG

- 4.1 Kistner Gelände:
Konversion Gewerbehofanlage

— Grenze des Untersuchungsbereichs

Auftraggeber:

Soestadt Bremerhaven
Der Magistrat - Bau- und Umweltszemat

Auftragnehmer:

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Rembertring 27 - 26198 Bremen



Stand: September 2014



Strategisches Konzept Kistner-Gelände



August 2016

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Carolin Kountchev

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	3
2.	Das Kistner-Gelände	3
	Lage	3
	Abgrenzung, Gegebenheiten	..4
	Historie	5
	Einordnung ins städtebauliche Umfeld	..5
3.	Der Stadtteil Lehe – Ortsteil Goethestraße	6
	Historische Entwicklung, Lage	6
	Strukturelle Rahmenbedingungen	..6
4.	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	7
	Stadtumbaustrategie	7
	Weitere Handlungsansätze	..8
	Fazit und Ausblick	..10
5.	Integriertes Handlungskonzept	11
6.	Impulsprojekt Kistner	12
	Bedeutung, Konzeption	..12
	Beziehungen, Anbindung (u.a. Geeste-Wanderweg)	...14
	Revitalisierung der Gewerbebranche	14
	Kosten- und Finanzierungsübersicht	..15
7.	EFRE-Programm 2014 – 2020, Stadtentwicklung	15
	EFRE-Projekt Kistner	..16
	1. Sicherungsmaßnahmen zur Geeste . Erneuerung der Kaje (Spundwand)	16
	2. Abriss von Gebäuden und Altlastenbeseitigung	..17
	3. Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins	..17
	4. Promenade und Freiflächen	18

1. Ausgangslage

Seit der Insolvenz des Unternehmens H.F. Kistner im Jahre 2005 liegt das Gelände der ehemaligen Kalksandsteinfabrik und des Baugeschäftes brach. Bestrebungen der Stadt, die seit 2002 Eigentümerin des Areals ist, die zentral und an der Geeste gelegene Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen, scheiterten. Gründe hierfür sind die gewerbliche Vorbelastung (Altlasten), der Verdacht auf Kampfmittel, Erhaltungsaufgaben des Denkmalschutzes und anstehender Sanierungsbedarf aufgrund mangelhafter Uferbefestigung. Hinzu kommen der schlechte Baugrund und sanierungsbedürftige Zustand der Wertstraße. Auch die auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes bereits 2006 entwickelte Einzelhandelsansiedlung wurde letztendlich verworfen. Erst die 2013 von der PROCON Ingenieurgesellschaft mbH erstellte Projektentwicklungsstudie zeigt mit ihrer Standortanalyse und den Bebauungs- sowie Nutzungsvarianten eine schlüssige und die marktwirtschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigende Konzeption zur Nachnutzung dieses innenstadtnahen Areals direkt am Wasser auf.

Auf Grundlage dieser Konzeption und eines Kosten- und Finanzierungsplans hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28. April 2016 der Vorlage Nr. 29/2016 zur Revitalisierung des Kistner- und des benachbarten ehemaligen Geeste-Metallbau-Werftgeländes zugestimmt.

2. Das Kistner-Gelände

Lage

Das Kistner-Gelände liegt im Süden von Lehe, zwischen Hafenstraße und Geeste. Es gehört zum Ortsteil Klushof und grenzt westlich unmittelbar an den Ortsteil Goethestraße (siehe Anlage 1). Die Grenze bildet die Hafenstraße, die als Hauptgeschäftsstraße und Haupterschließungsachse beider Ortsteile fungiert. Mit einer Distanz von rd. 1 km zum innerstädtischen Einkaufszentrum und Alten sowie Neuen Hafen mit seinen touristischen Angeboten, ca. 1,5 km zur Weser sowie nur wenigen 100 m zu Stadtverwaltung, Grund- und weiterführenden Schulen, St.-Joseph-Klinikum und diversen Bildungseinrichtungen wie Volkshochschule, Abendschule weist das Areal eine sehr zentrale und innenstadtnahe Lage auf. Auch Kultur- und Freizeiteinrichtungen wie das Stadttheater, Kunsthalle, Kino, Stadtbibliothek und die Hochschule sind nur etwa 1,8 km entfernt. Zudem finden sich diverse Veranstaltungs- / Freizeiteinrichtungen wie Stadthalle, Eisarena und ein Baumarkt in direkter Nachbarschaft (vgl. Abb. 1, S.4).

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Bahnhof Lehe (ca. 1,8 km nördlich) sowie die Grimsbystraße (B 212), die am südlichen Ende der Hafenstraße den Zubringer zur BAB A27 darstellt. Die in der Hafenstraße verkehrenden Buslinien 501, 502, 508 und 509 stellen Verbindungen zu Innenstadt und Bahnhof, zum Klinikum Bremerhaven, nach Leherheide, Grünhöfe, Wulsdorf, Insum und Surheide her.

Mit seiner Lage direkt an der Geeste, am Geestewanderweg und nahe dem Saar- sowie Stadtpark verfügt das Gebiet über hohe Freiraumqualitäten und ausgezeichnete landschaftliche Gegebenheiten.

Insgesamt gesehen zeigt sich ein siedlungsintegrierter Standort, der durch seine Lagegunst, Standortpräferenz und Entwicklungsgeschichte über ein hervorragendes Entwicklungspotential für mischgebietstypische Nutzungen wie Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Kultur verfügt und damit eine hohe Bedeutung für die Stadtteilentwicklung aufweist.

Abgrenzung, Gegebenheiten

Das zur Planung anstehende rd. 4,5 ha große Areal beinhaltet sowohl das brachliegende Kistner- als auch das östlich anschließende ehemalige Werftgelände der Geeste-Metallbau (vgl. nachfolgende Abb. 1). Es liegt am südlichen Siedlungsrand des Aueviertels. Hafen- und die Nord- / Westseite der Werftstraße bilden die west- bzw. nördliche Begrenzung. Des Weiteren sind nörd- und östlich technische Infrastrukturanlagen (Pumpstation) bzw. Veranstaltungs- / Freizeiteinrichtungen . Stadthalle und Eisarena . zu finden. Südlich begrenzen das mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus und diversen Nebengebäuden bebaute Grundstück Hafenstraße 54 und die Geeste (Gewässer I. Ordnung) das Plangebiet.

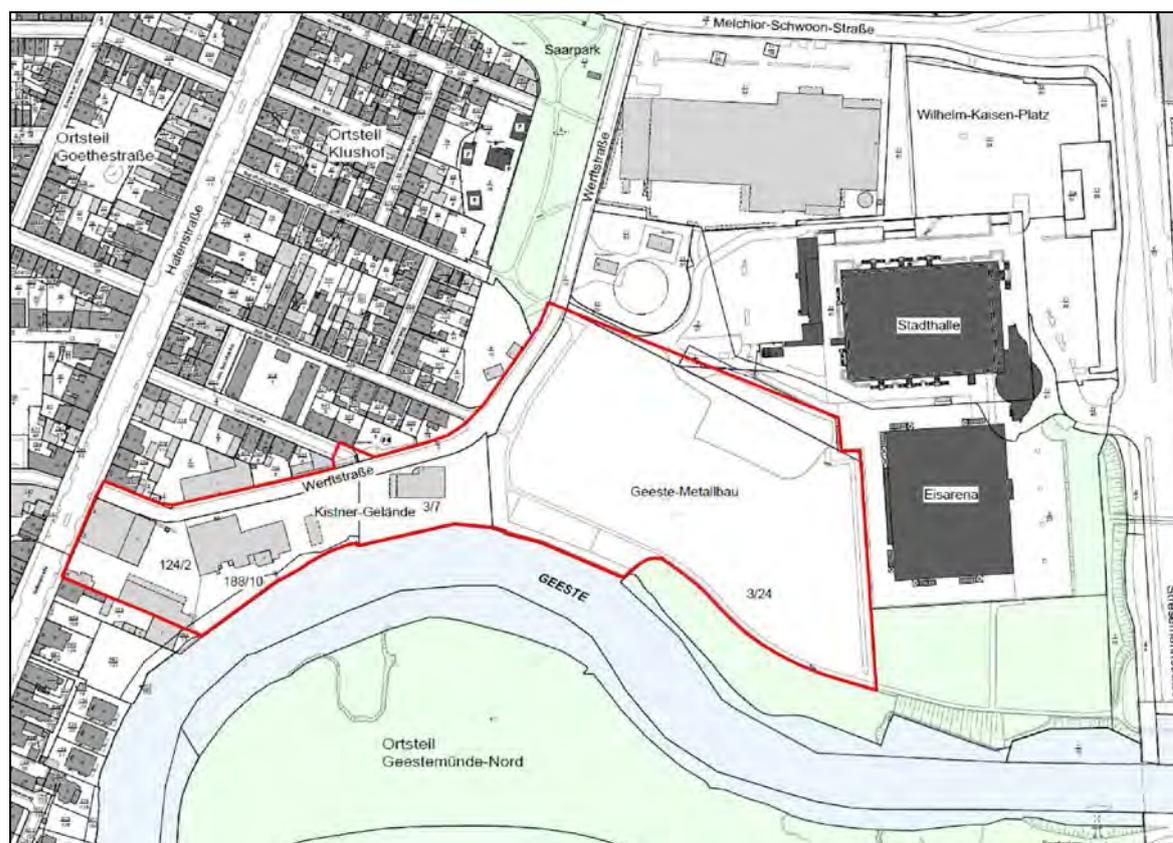


Abb.: 1 . Abgrenzung des integrierten Stadtentwicklungsvorhabens Kistner-Gelände

Entsprechend der vormaligen Gewerbenutzung ist das Areal zweigeteilt. Der westliche Bereich zwischen Hafenstraße und der Straße Auf den Säulen beinhaltet das eigentliche Kistner-Gelände, ablesbar an dem leerstehenden und sanierungsbedürftigen Gebäudebestand. Auch ist der Großteil des Geländes einschließlich Werftstraße wegen einsturzgefährdeter baulicher Anlagen (z.B. Schornstein) und zum Schutz vor Vandalismus abgesperrt.

Der östliche Teil (ehemaliges Werftgelände der Geeste-Metallbau) wurde bereits in den 1990er Jahren umfassend dekontaminiert und saniert. Randseitige Bereiche zur Geeste und Werftstraße wurden für die Anlage des Geestewanderweges, wegbegleitende Anpflanzungen und eine großzügige, öffentlich zugängliche Terrasse mit Blick auf die Geeste hergerichtet. Der übrige Bereich liegt brach.

Historie

Als erstes Baugeschäft an der Unterweser errichtete Heinrich Friedrich Kistner 1903 - 1904 auf seinem Lagerplatz an der Geeste eine Kalksandsteinfabrik. Er zählt damit zu den Gründungsvätern der deutschen Kalksandsteinindustrie. Nahe der Fabrik und vornehmlich auf firmeneigenen Grundstücken an der Hafensstraße errichtete das Baugeschäft H. F. Kistner Wohn- und Geschäftshäuser, für die werbewirksam und daher unverputzt das neue Baumaterial zur Anwendung kam (erstmalig 1905/06, Hafensstraße 44 . 48, denkmalgeschützt). Mit der Entwicklung industrieller Bautechniken (insbesondere des Eisenbetonbaus) war H. F. Kistner an zahlreichen größeren Eisenbahn-, Hafenbau- und Industrieprojekten beteiligt und prägte zuerst als Baugeschäft im Mietwohnungsbau, später dann als Großunternehmen im Hoch- und Tiefbau über einen Zeitraum von fast 150 Jahren maßgeblich das Baugeschehen an der Unterweser. Mit zeitweise 700 Mitarbeitern im Unternehmensverbund hatte die Firma einen großen Anteil am Wiederaufbau Bremerhavens nach dem 2. Weltkrieg.

Die Kalksandsteinfabrik der Firma H. F. Kistner ist aus wissenschaftlichen (industriegeschichtlichen) Gründen (erste Generation der Kalksandsteinfabriken in Deutschland), vor allem aber aus heimatgeschichtlichen Gründen (Kistner prägte maßgeblich das Baugeschehen an der Unterweser) ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 Bremisches Denkmalschutzgesetz. Denkmalgeschützt sind der Schornstein der Kalksandsteinfabrik, dessen weithin sichtbarer Schriftzug der Firma in besonderer Weise geeignet ist, als Symbol für die lange Tradition der Firma H. F. Kistner an diesem Ort zu stehen, und die von einer flachen Tonne überwölbte Halle, in der ursprünglich die Steinpressen gestanden haben. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Bremen vom August 2009 ist die große, stützenfreie Halle des Pressenhauses aufgrund ihrer innovativen Dachkonstruktion als Zweigelenkbogendach in Eisenbeton das konstruktionsgeschichtlich gesehen interessante Gebäude des Ensembles und geeignet, die Produktion des Baumaterials Kalksandstein zu veranschaulichen. Zudem stehen mehrere Gebäude an der Hafensstraße in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Kistner-Geländes unter Denkmalschutz bzw. sind als erhaltenswert eingestuft (vgl. nachfolgende Abbildung).



Abb. 2 . Denkmalgeschützte bauliche Anlagen auf dem Kistner-Gelände bzw. im Umfeld an der Hafensstraße

Einordnung ins städtebauliche Umfeld

Das Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände liegt im Süden von Lehe im Ortsteil Klushof an der Grenze zum Ortsteil Goethestraße. Diese Quartiere sind durch mehrgeschossige Gründerzeitbebauung bzw. kleinteiligere Wohngebäude im Bereich des Aueviertels vor der Jahrhundertwende geprägt. Die das Plangebiet begrenzende Hafensstraße weist eine vielfältige Einzelhandelsstruktur auf. Allerdings ist die Nahversorgung in der Umgebung des Planbereichs aufgrund eher kleinerer Märkte mit reduziertem Ange-

bot als unzureichend einzustufen. Bewohner des benachbarten Ortsteils Goethestraße und die Stadtteilkonferenz Lehe beklagen seit längerem das mangelnde Frischeangebot vor Ort und sehen daher einen dringenden Bedarf zur Ansiedlung eines Nahversorgers in fußläufiger Erreichbarkeit. An dieser Stelle übernimmt das Kistner-Gelände eine Schlüsselfunktion. Es ist Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Lehe¹ und weist mit seiner großzügig bemessenen Grundstücksgröße die einzig verfügbare Potentialfläche an der Hauptgeschäftsstraße Hafestraße für einen großflächigen Verbrauchermarkt aus.

Gleichzeitig bietet das Areal mit seiner Siedlungsrand- und wassernahen Lage ein hervorragendes Entwicklungspotential für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnungsangebote, die im benachbarten Ortsteil Goethestraße nicht bzw. nur unzureichend realisiert werden können.

Demzufolge wird das integrierte Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände als zentrales Impulsprojekt eingestuft, das auf die benachbarten Siedlungsbereiche ausstrahlen und zu positiven Wechselwirkungen mit den Quartiersentwicklungen im Klushof und im Ortsteil Goethestraße führen wird.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Ortsteil Goethestraße, da dieses Quartier mit seinen städtebaulichen und sozialen Problemlagen den größten Handlungsbedarf innerhalb Bremerhavens aufweist.

3. Der Stadtteil Lehe Æ Ortsteil Goethestraße

Historische Entwicklung, Lage

Mit der Gründung Bremerhavens 1827 entwickelte sich Lehe mit seinem ursprünglich dörflichen Charakter zur Arbeiterstadt. Der prosperierende Hafenbetrieb mit seinen Werften und Fischereibetrieben ließ die Einwohnerzahl anwachsen. 1920 erhielt Lehe Stadtrechte. Vier Jahr später erfolgte der Zusammenschluss mit Geestemünde zur Stadt Wesermünde, die 1947 in Bremerhaven umbenannt wurde.

Lehe ist heute der größte Stadtteil von Bremerhaven. Aus 7 Ortsteilen bestehend liegt er etwa mittig im Stadtgebiet, direkt nördlich der Innenstadt (Bremerhaven-Mitte). Die Ortsteile Goethestraße und Klushof bilden den südwestlichen Teil von Lehe und erstrecken sich beidseitig der Hafestraße.

Strukturelle Rahmenbedingungen

Ausgelöst durch erhebliche Schäden im Zweiten Weltkrieg wird der innerstädtische Baubestand heute überwiegend durch Nachkriegsbebauung dominiert. Nur in Lehe sind zusammenhängende Gebäudebestände aus 1900 und den 1920er / 1930er Jahren erhalten geblieben. Dabei stellt der Ortsteil Goethestraße mit seiner charakteristischen Blockrandbebauung das einzige, noch erhaltene Gründerzeitviertel der Stadt dar. Mit rund 7.600 Einwohnern zählt das Goethequartier zu den am dichtesten besiedelten Gebieten der Stadt.

In den 1960er und 1970er Jahren war das Goethequartier durch ein reges soziales und wirtschaftliches Leben, Bevölkerungszuwachs sowie einen kulturellen Austausch zwischen amerikanischen GI's und der Bevölkerung geprägt. Das Gebiet zeichnete sich

¹ Einzelhandelskonzept für die Seestadt Bremerhaven, Endbericht, cima, April 2016

durch eine funktionierende Sozialstruktur und ein gutes Miteinander mit den zuziehenden Gastarbeitern aus. Der Einzelhandel florierte. „Tante Emma-Läden“ und Kneipen boten eine gute Infrastruktur.

Bedingt durch den Strukturwandel im Hafensektor begann in den 1970er Jahren das soziale Leben im Goethequartier zu verarmen. Auslöser waren die Krisen der Werftenindustrie und der Fischereiwirtschaft, der Abzug der amerikanischen Streitkräfte 1993 und die damit verbundene steigende Arbeitslosigkeit. Kneipen verließen das Gebiet, die Sozial- und Einkommensstruktur veränderte sich und die Leerstände nahmen zu. Im Goethequartier siedelte sich eine Drogenszene an, die gewachsenen Strukturen brachen weiter weg (Integriertes Handlungskonzept Lehe, S. 7).

4. Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Stadtumbaustrategie

Die Stadt reagierte auf die städtebaulichen Missstände in den 1970er Jahren mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes. Bis Mitte der 1990er Jahre wurden dadurch zahlreiche Gebäudemodernisierungen durchgeführt. Nach der Sanierung wurden viele Häuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt, die Eigentümerzahl hat sich dadurch vervielfacht. Weitere Maßnahmen zur Gegensteuerung bildeten u.a. die Freizeitstätte „Lehetreff“ (1981) und Seniorentreffpunkt „Kogge“ (1983).

Seit den 2000er Jahren gibt es im Rahmen der europäischen Gemeinschaftsinitiative URBAN II, des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (Forschungsfeld Stadtumbau)² sowie nachfolgend dem Bundesprogramm Stadtumbau-West mit der Festlegung des Stadtumbaugebietes Lehe (2007)³ neue Rahmenbedingungen und vielseitige Impulse zur Aufwertung des Quartiers. Mit der Umgestaltung der Schullandschaft in Form der „theo“² einem Zentrum für Familie, Arbeit und Kultur, sowie dem „Leher Pausenhof“² einem öffentlichen Treffpunkt mit Angeboten für Kinder und Jugendlichen, diversen Wohnumfeldmaßnahmen, einzelnen Rückbaumaßnahmen von sog. „Schrottimmobilien“ und einem aus URBAN II geförderten und damit bis Ende 2006 zeitlich begrenzten Stadtteilmanagement hat die Stadt ein Bündel von Maßnahmen und Projekten eingeleitet.

Die Wohnungswirtschaft ergänzte diese mit Modellprojekten wie dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt „Lebens(t)raum“ in einer Immobilie der STÄWOG in der Goethestraße 43, dem Ende 2013 von der GEWOBA fertiggestellten Neubau von 23 Wohnungen in der Körnerstraße 46 und dem Neubau der STÄWOG in der Lutherstraße 24 in Form eines Mehrgenerationenprojekts mit 12 Wohnungen und einem Gemeinschaftsbereich im Juni 2015. Mit der Gründung der Eigentümerstandortgemeinschaft Lehe im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ werden die lokalen Akteure, die den Wandel in ihrem Quartier aktiv gestalten wollen, nicht nur ergänzt, sondern auch in ihrem Spektrum erweitert.

² Als der Bund 2003 begann, im experimentellen Wohnungs- und Städtebau ein Forschungsfeld Stadtumbau einzurichten, wurde Bremerhaven als eine von 16 Pilotkommunen in das Programm aufgenommen. Mehrere Impulsprojekte, die über das Stadtgebiet verteilt waren, wurden durchgeführt. Zwei Projekte beschäftigten sich mit der Umgestaltung der Schullandschaft im Goethequartier: die Umnutzung der ehemaligen Theodor-Storm-Schule zum Zentrum für Familie, Arbeit und Kultur (Theo) und die Gestaltung des Leher Pausenhofes nach Abriss der ehemaligen Deichschule. Dieser zentrale, neu geschaffene Platz bot nunmehr den öffentlichen Freiraum, der im Quartier bislang immer fehlte.

³ Mit fast 200 ha ist das Stadtumbaugebiet Lehe derzeit das größte Stadtumbaugebiet der Stadt (vgl. Abb. 4, S. 10)



Abb. 3 . Projekte der Wohnungsgesellschaften Stäwog und Gewoba

Neben der bereits o.g. Förderung und Initiierung zahlreicher Aktivitäten im Ortsteil (Eigentümerstandortgemeinschaften, Sanierungsvorhaben, Neubau, Zwischennutzungen, Netzwerkbildung, Freiwilligentätigkeit u.a.m.) unterstützt die Stadt insbesondere die seit 2014 in der Uhlandstraße 28 ansässige **Quartiersmeisterei** mit ihrer wichtigen koordinierenden und die unterschiedlichen Personen, Kulturkreise, Gruppen, Institutionen und Vereinigungen zusammenführenden Tätigkeit. Als zentraler Anlaufpunkt im Stadtteil fördert sie die Stadtteilentwicklung, die Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen und die Vermittlung neuer wirtschaftlicher, beruflicher, sozialer und gesellschaftlicher Perspektiven für Bewohner/innen und Gewerbetreibende. Dabei verknüpft sie die Querschnittsbereiche Wirtschaft, Arbeit, Wohnen und soziale Teilhabe.

Weitere Handlungsansätze

Das Quartier Lehe-Goethestraße ist durch eine heterogene Eigentümerstruktur geprägt. Die nach der Sanierung erfolgte Aufteilung zahlreicher Mehrfamilienhäuser in Eigentumswohnungen mit daraus resultierenden neuen Eigentümern, die zum Großteil in Süddeutschland leben, macht eine Einbeziehung dieser Personen sehr aufwändig. Auch befindet sich eine große Zahl an Immobilien im Eigentum von Immobilienfonds, die ebenfalls oft wenig bzw. kein Interesse für das Quartier zeigen.

Insofern stellen die verwaorlosten Immobilien eines der größten Handlungsfelder im Quartier Lehe-Goethestraße dar. Sie verhindern nicht nur Investitionen in der direkten Nachbarschaft, sondern schädigen auch nachhaltig das Image des Ortsteils und beeinflussen den gesamten Wohnungsmarkt in diesem Bereich. Durch ämterübergreifende Zusammenarbeit (AG Schrottimobilien), das Ausschöpfen rechtlicher Rahmenbedingungen (Vorkaufsortsgesetz und Gesetzesänderungen . s.u.), die Fokussierung auf für den Ortsteil zentrale Bereiche (Leher Pausenhof und Goethestraße) und die Unterstützung von Moderatoren begegnet die Stadt diesen Herausforderungen.

Mit dem 2009 in Kraft und 2011 novellierten **Vorkaufsortsgesetz** sichert sich die Stadt das Vorkaufrecht für 12 verwaorloste Immobilien, die sich vorwiegend im Ortsteil Goethestraße befinden. Ziel ist es, weitere Immobilienspekulationen zu unterbinden und diese Fälle einer nachhaltigen Lösung zuzuführen. In den abgearbeiteten Fällen wurden diese Immobilien zum größten Teil durch die Stadt erworben, partiell abgerissen und für Nachnutzungen vorbereitet (u.a. Schulgarten, Neubau). Eine Novellierung des Vorkaufsortsgesetzes mit 20 neuen Immobilien wird gegenwärtig vorbereitet.

Im Mai 2011 ist auf Betreiben der Stadt Bremerhaven eine **Gesetzesänderung** der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) in Kraft getreten, die der Bauordnung ein Eingreifen auch bei verwahrlosten Grundstücken ermöglicht. Dies war bislang nur bei Gefahren für die Umgebung möglich. Zusätzlich hat eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im Bereich des § 179 BauGB, Rückbaugeschäft, stattgefunden. Beides stärkt die Handlungsmöglichkeiten der Kommune gegenüber handlungsunwilligen Eigentümern im Bereich der verwahrlosten Immobilien.

Für den Gebäudebestand um den Leher Pausenhof und in der zentralen Quartiersachse Goethestraße hat die Stadt seit 2014 zwei Moderatoren beauftragt, mit den Eigentümern Kontakt aufzunehmen, um Sanierungen zu befördern bzw. ins Eigentum der Immobilien zu gelangen und sanierungswillige neue Eigentümer zu unterstützen. Eine besondere Verantwortung an dieser Stelle übernehmen hierbei die in der Stadt bzw. in Bremen ansässigen Wohnungsgesellschaften, insbesondere die Städtische Wohnungsgesellschaft (Stäwog) - (vgl. Abb. 3, S. 8).

Das **sozialräumliche Monitoring**, das 2014 für die Gesamtstadt erstellt worden ist, ermittelt Lehe-Goethestraße als den Ortsteil mit den größten sozialen Problemlagen. Sein Indexwert, gebildet aus den Indikatoren Einkommensarmut, Ausländeranteil und Sprachstand, liegt mit deutlichem Abstand über den Werten aller anderen Ortsteile Bremerhavens und ist etwa doppelt so hoch wie der städtische Durchschnitt.

Problematisch ist auch die Leerstandentwicklung in Lehe. Dies ist einerseits auf den hohen Anteil von Mehrfamilienhausbebauung (über 60 %) zurückzuführen. Andererseits ist der Immobilienmarkt in Bremerhaven im Bereich der Mietwohnungen (Altbau) gesättigt. Hinzu kommt die seit Jahren auf niedrigem Niveau stagnierende Mietpreisentwicklung in Lehe. Insofern soll mit Neubauvorhaben im mittleren und gehobenen Segment sowie werthaltigen Sanierungsmaßnahmen des Bestandes neues Klientel in den Stadtteil gezogen und diesen Gegebenheiten entgegengewirkt werden mit dem Ziel, langfristige und nachhaltige Perspektiven für das Quartier zu eröffnen.

Begleitet werden diese Maßnahmen durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation mit Einbindung wissenschaftlichen und kreativen Know how (Zusammenarbeit mit Hochschulen, u.a. über das Stadtumbaulabor). Zudem bindet die Stadt über verschiedene Beteiligungsprojekte (z.B. Zollinlandplatz, Leher Pausenhof, Schulgarten) die interessierte Öffentlichkeit in die Stadtteilarbeit ein und fördert über Moderation, gemeinschaftliche Planung und Umsetzung die von den Bürgern, Vereinen und Institutionen entwickelten Konzeptionen.

Trotz zahlreicher Anstrengungen auf Basis der seit den 1970er Jahren wechselnden Förderkulissen und der bereits erreichten Veränderungen haben sich hinsichtlich der Sozialstruktur, des Images, der Leerstandssituation und auch des baulichen Zustandes zahlreicher Gebäude keine ausreichenden nachhaltigen Verbesserungen eingestellt.

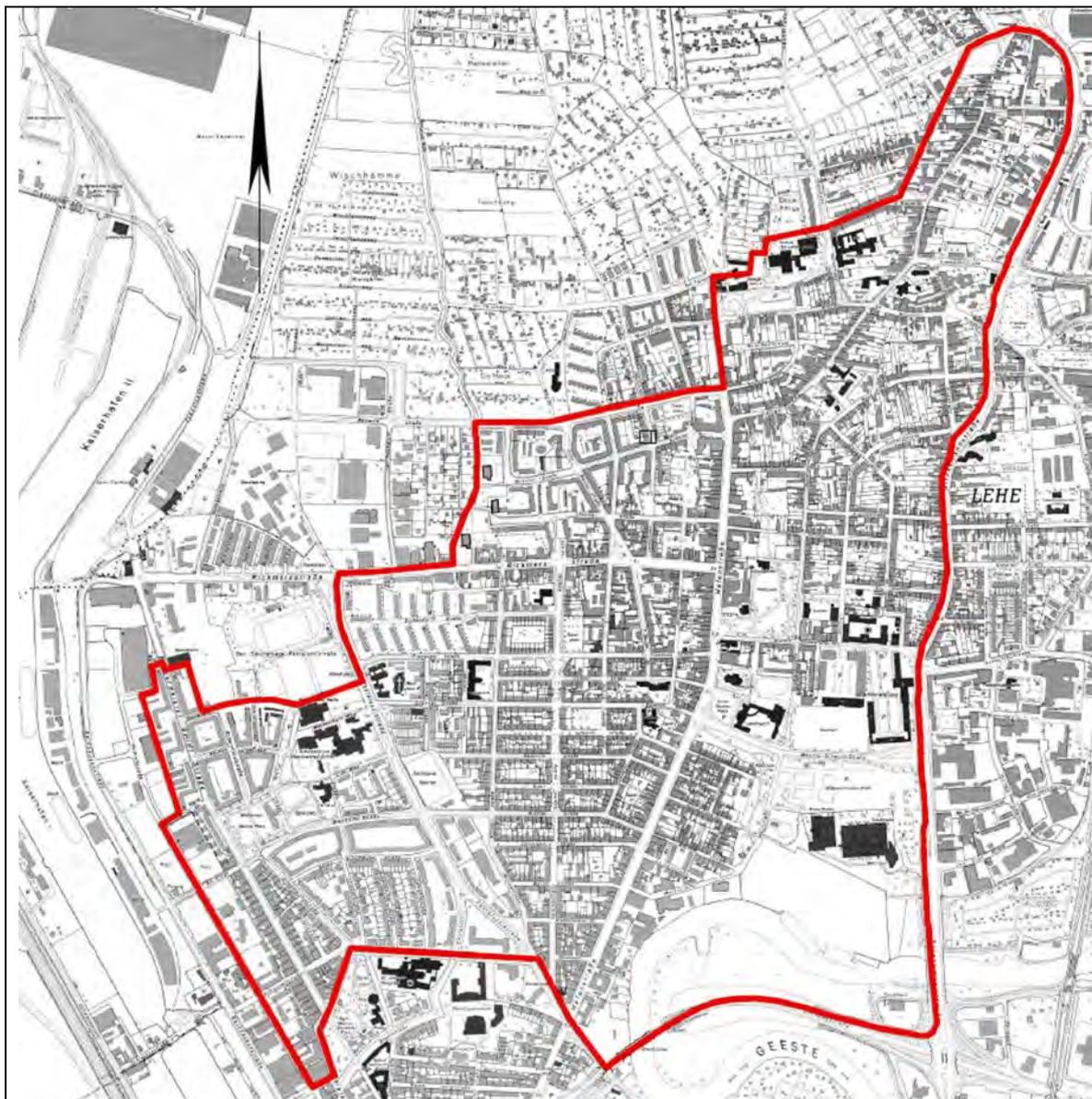


Abb. 4 . Stadtumbaugebiet Lehe - Abgrenzung

Fazit und Ausblick

Aufgrund dessen sollen die verschiedenen Initiativen und Investitionen im Goethequartier in enger Zusammenarbeit mit der Quartiersmeisterei gebündelt, nachhaltige Impulsprojekte identifiziert und unterstützt sowie weitere Maßnahmen befördert werden.

Dies sind aktuell insbesondere Folgende:

- Entsprechend der erkennbaren städtebaulichen und sozialen Missstände ist beabsichtigt, in Lehe-Goethestraße ein Soziale Stadt-Gebiet auszuweisen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Goethequartier über ein großes Potential im Bereich Kultur, Soziales und Kreativität verfügt sowie zahlreiche Initiativen sich hier gegründet oder bewusst hier angesiedelt haben.

- Zur Stabilisierung der sozialen Durchmischung durch neue Akteure und Zielgruppen wird gegenwärtig das Impulsprojekt Goethestraße 45 als Ort der Kreativwirtschaft und Kunst (Galerie Goethe 45) sowie Heinrichstraße 34 für Studentenwohnen umgesetzt.
- Die Sanierung des Lehe-Treffs im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms des Bundes zur Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur,
- die Förderung von Privatinvestitionen in Bestandsimmobilien,
- das Impulsprojekt Integriertes Stadtentwicklungsvorhaben Revitalisierung Kistner-Gelände (s. Pkt. 6, S. 12 / 13),
- die Anbindung des Ortsteils Goethestraße an die benachbarten Wasserzüge Weser und Geeste in Form einer Querverbindung und Ertüchtigung des Straßen- / Wegenetzes sowie
- die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans mit Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Als Grundlage dieser Handlungsansätze und Maßnahmen dient das Integrierte Handlungskonzept Lehe - Goethequartier und angrenzende Bereiche . (St.: Entwurf, Nov. 2014).

5. Integriertes Handlungskonzept

Für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln hat der Bund das Land Bremen aufgefordert, integrierte Handlungs- bzw. Entwicklungskonzepte zu erstellen und zu evaluieren. Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) Lehe . Goethequartier und angrenzende Bereiche . soll als Leitfaden für die zukünftigen Arbeits- und Kommunikationsstrukturen im Stadtteil dienen. Gleichzeitig bildet es die Grundlage für die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans, der die im Gebiet anstehenden Maßnahmen themenspezifisch erfasst, in den Kontext übergeordneter Strukturen stellt sowie Kosten und den voraussichtlichen Umsetzungszeitraum benennt.

Die grundsätzlichen Ziele des IHK Lehe sind die Stärkung des Goethequartiers als Wohnstandort und die Stabilisierung der sozialen Mischung über die Gewinnung neuer Bewohnergruppen.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass das Gebiet insgesamt durch seine hohe städtebauliche Dichte, den Mangel an öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen, von teilweise ungestalteten Straßenräumen, verschatteten Blockinnenbereichen und einem offensichtlich hohen Versiegelungsgrad geprägt ist.

Entsprechend seinem integrierten Ansatz geht das IHK über für das im Stadtumbaugebiet Lehe liegende Fokusgebiet Goethequartier und angrenzende Bereiche über baulich investive Maßnahmen hinaus und nimmt das Quartier als Ganzes mit seinen ökonomischen, sozialen und kulturellen Rahmenbedingungen in den Blick. (IHK Lehe, S. 6)

Das ehemalige Gewerbeareal der Kalksandsteinfabrik Kistner und das östliche bis zur Stadthalle reichende Werftgelände des brachliegenden Geeste-Metallbaubetriebes werden im IHK als Standort ausgewiesen, der mit seiner zentralen, verkehrsgünstigen und landschaftlich reizvollen Lage direkt am Flusslauf über ein exzellentes Entwicklungspotenzial für eine städtebauliche Neuordnung verfügt. Es wird als für den Stadtteil Lehe

und insbesondere das Goethequartier wichtiges Impulsprojekt identifiziert in folgender Hinsicht:

Das Kistner-Gelände

- bietet für Wohnungsneubau und die Gewinnung neuer Bewohnergruppen zur Stabilisierung der sozialen Mischung einen geeigneten und großzügig bemessenen Standort,
- verfügt über hinreichend Potenzial für Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und Gewerbeangebote, die im Goethequartier nicht bzw. nur unzureichend realisiert werden können,
- schafft öffentliche Aufenthaltsbereiche unmittelbar am Wasser, die über den Geeste-Wanderweg von der Straße Auf den Säulen bzw. der Hafenstraße erreichbar und somit mit dem Goethequartier verbunden sind,
- initiiert neue öffentliche und private Freiräume in Verbindung mit dem nördlich anschließenden Saarpark,
- bietet gestaltete Verkehrsräume mit hoher Aufenthaltsqualität; dabei ist die Werftstraße als Verbindungsweg für den Radverkehr⁴ geplant und
- schafft mit dem Erhalt und der Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes (Schornstein und Tonnendachhalle) einen Ort mit hohem Identifikationswert.

6. Impulsprojekt Kistner

Bedeutung, Konzeption

Mit der Wiedernutzbarmachung und städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Kistner- und Werftgeländes der Geeste-Metallbau durch die öffentliche Hand als Grundlage für private Investitionen kann die größte verfügbare Potenzialfläche im Gebiet durch attraktive und standortadäquate Nutzungen notwendige Impulse für die Stadt- und Ortsteilentwicklung setzen.

In einem ersten Schritt soll der zur Hafenstraße ausgerichtete rd. 14.800 m² große Grundstücksteil entwickelt werden. Unmittelbar an der Hafenstraße soll ein Verbrauchermarkt entstehen, der die im Nahbereich eher kleinteilige Geschäftsstruktur und unzureichende Nahversorgung als wichtiger Frequenzbringer komplettiert und befördert. Er ist als Teil der Straßenrandbebauung mit geschlossener Fassadenfront und mehrgeschossig konzipiert. Die erforderlichen Stellplätze sollen rückwärtig auf dem Gebäudedach und verdeckt durch den straßenseitigen Baukörper angeordnet werden. Mit dieser integrativen Lösung soll einerseits der denkmalgeschützten Umgebung Respekt entgegengebracht und andererseits das Straßenbild mit seiner weitgehend geschlossenen Bebauungsstruktur gewahrt werden. Zudem soll in Analogie zum Einzelhandelskonzept dem örtlichen Bedarf nach einem großflächigen Nahversorger in fußläufiger Erreichbarkeit Rechnung getragen werden. Im Ergebnis kann mit dieser Einzelhandelsnutzung ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung der Hauptgeschäftsstraße Hafenstraße und damit zur Stärkung der lokalen Ökonomie im Stadtteilzentrum geleistet werden.

⁴ Radverkehrskonzept, Entwurf 2014

Letzteres gilt gleichlautend auch für den östlich der Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Hostelkomplex mit Ausrichtung zur Geeste. Aktuelle Planungen sehen eine integrative Konzeption der denkmalgeschützten Pressenhalle mit dem geplanten Hostel vor.

Weiter östlich sind vier gehobene Mietwohnanlagen mit Wasserblick konzipiert. Richtung Stadthalle ist im zweiten Grundstücksteil weitere Wohnbebauung in Form von Stadt- und Reihenhäusern bzw. Geschosswohnungsbau vorgesehen. In diesem Bereich, dem ehemaligen Werftgelände des Geeste-Metallbau sollen mindestens 20 % der Bebauung als sozialer Wohnungsbau entwickelt und insofern eine Durchmischung verschiedener Bevölkerungsgruppen ermöglicht werden.

Entlang der Uferkante ist eine öffentlich zugängliche Promenade geplant, die zusammen mit der städtebaulichen Neuordnung des Areals die Anbindung des Ortsteils Goethestraße an die Geeste sowie an die östlich gelegenen Flächenareale um die Stadthalle stärkt. Zudem kann der bislang auf dem Geeste-Metallbaugelände endende Geeste-Wanderweg nunmehr bis zur Hafenstraße weitergeführt werden.

Insgesamt gesehen soll dieses neue Kistner-Quartier als Symbol für eine gelungene Revitalisierung eines kulturhistorisch bedeutsamen Ortes in Bremerhaven stehen. Schlussendlich wird mit der aufgezeigten Entwicklung eine geschichtsträchtige und zentrale Fläche in Lehe, die als Bindeglied des Stadtteils zur Geeste fungiert, nach einem Jahrzehnt Stillstand wieder der Stadtteilentwicklung zugeführt und so in Wert gesetzt, dass es auf die benachbarten Ortsteile und Quartiere ausstrahlen und wichtige Impulse für deren Entwicklung geben kann.



Abb. 5 . Integriertes Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände

Beziehungen, Anbindung (u.a. Geeste-Wanderweg)

Eine zentrale und gut frequentierte Wegeverbindung entlang der Geeste stellt der Geeste-Wanderweg dar. Dieser ist bislang nur abschnittsweise ausgebildet und endet im Gebiet in Höhe der Straße Auf den Sülten. Er dient ausschließlich als Geh- und Radweg und hat eine wichtige Verbindungsfunktion von der Geestemündung über die Stadtgrenze hinaus bis nach Schiffdorf (vgl. Pkt. 7, 4. Promenade und Freiflächen, S.18). Mit seiner ufernahen Wegeführung übernimmt er eine wichtige Funktion für den Alltags- und Freizeitverkehr sowie für Erholungssuchende. Zudem wird hier Bremerhavens Standortpräferenz . ihre Lage am Wasser . direkt erlebbar. Daher ist ein weiterer Ausbau und Lückenschluss dieser Wegeführung an der Geeste von großer Bedeutung für die Öffnung des Kistner-Geländes für die Öffentlichkeit (siehe Anlage 2).

Des Weiteren bildet das Areal mit seiner Lage direkt an der Geeste den Auftakt einer in Planung befindlichen Querverbindung zur Weser (vgl. Anlage 3). Dabei ist vorgesehen, die aufeinanderfolgenden Straßenräume . Auf den Sülten, Kistnerstraße, Dresdner Straße und nachfolgend Schleusenstraße . durch eine dem jeweiligen Abschnitt angepasste Gliederung und Gestaltung aufzuwerten. Einheitliche Gestaltungsleitlinien in Form von Materialität, Ausstattung, Beschilderung, Beleuchtung, Bepflanzung etc. sollen die recht unterschiedlichen Straßenabschnitte verbinden und Orientierung geben. Die partiell anschließenden Grünräume sollen in die Straßenachse gestalterisch einbezogen und als charakteristische Stilelemente der Straßenabschnitte zusätzliche Aufenthaltsqualität erzeugen.

Mit dieser Planung soll die wichtige Verbindung zwischen beiden Wasserzügen gestärkt und die Lage der benachbarten Stadtteile Lehe und Mitte unmittelbar am Wasser im Stadtbild kenntlich gemacht werden. Mit einer Weglänge von gerade einmal 2 km bildet diese Querverbindung eine für Fußgänger hervorragend geeignete Distanz von einem mäandrierenden Wasserzug, der Geeste, zur Weser mit ihrem offenen Blick Richtung Nordsee zu gelangen.

Revitalisierung der Gewerbebrache

Zur Herrichtung des Kistner-Geländes⁵ für eine Nachnutzung bedarf es mehrerer vorbereitender Maßnahmen . Rückbau baulicher Anlagen, Kampfmittelbeseitigung, Altlastenentsorgung, Erneuerung der Kaje . und diverser Erschließungsanlagen. Grundlage dieser Wiedernutzbarmachung der Gewerbebrache bilden verschiedene Fachplanungen, Gutachten und die Projektentwicklungsstudie der Ingenieurgesellschaft Procon mbH 2013. Zur Sicherstellung einer werthaltigen städtebaulichen Konzeption für das Gesamtareal und tragfähigen, gemeinsamen Gestaltungsleitlinie für sämtliche geplanten Objekte (Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe u.a.m.) unter Berücksichtigung des Denkmal- und Umgebungsschutzes wird aktuell ein **städtebaulicher Ideenwettbewerb** ausgelobt. Dieser soll zugleich die Basis für die erforderlichen Bauleitplanungen bilden.

Er beinhaltet eine Konzeption zu Bebauung, Freiraum, Erschließung sowie Klima und Energie mit dem Ziel, ein attraktives und nachhaltiges Quartier am Wasser zu entwickeln und hiermit Impulse für die Stadtteilentwicklung auszulösen.

⁵ Die Revitalisierung des Kistner-Geländes beinhaltet grundsätzlich auch das östlich anschließende ehemalige Werftgelände der Geeste-Metallbau (vgl. Pkt. 2, 1. Abs., S. 4).

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kostenschätzung, Stand: November 2015)

Nr.	Position	Brutto-Kosten (geschätzt)
1	Herrichtung des Grundstücks für eine Nachnutzung	
	Kampfmittelbeseitigung	100.000 "
	Rückbau baulicher Anlagen	400.000 "
	Altlastenentsorgung	800.000 "
2	Sicherung / Sanierung	
	Uferbefestigung	2.100.000 "
3	Sanierung der denkmalgeschützten baulichen Anlage . Schornstein . und baulicher Anlagen im Umfeld	
	Sanierung des Schornsteins	260.000 "
	Sanierung baulicher Anlagen im Umfeld des Schornsteins	120.000 "
4	Erschließung	
	Ausbau Werftstraße	800.000 "
	Regenwasserkanal einschl. Hausanschlüsse	450.000 "
	Geestpromenade einschl. Ausstattung und Bepflanzung	400.000 "
	Fachplanungen / Gutachten / Städtebaulicher Wettbewerb	
5	Fachplanungen und Gutachten	300.000 "
6	Städtebaulicher Wettbewerb	-
7	Gutachten im Rahmen der Aufstellung des B-Planes	20.000 "
8	Overheadkosten BeKo	320.000 "
³		6.070.000 €

Die Finanzierung der dargestellten Brutto-Kosten in Höhe von 6,07 Mio. " (geschätzt) soll wie folgt durchgeführt werden:

2,16 Mio. " EFRE-Mittel aus dem Programmzeitraum 2014 bis 2020

1,00 Mio. " Einnahme aus den Grundstückserlösen von ca. 1,0 ha im Bauabschnitt 1

2,15 Mio. " Stadtumbau West-Mittel

0,60 Mio. " aus den Haushaltsmitteln (Rücklage aus 2014) im Ausschussbereich VI und

0,16 Mio. " aus Haushaltsmitteln des Referats für Wirtschaft.

Bei der Kostenaufstellung bislang unberücksichtigt sind Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen im Rahmen des Ausbaus der Werftstraße.

7. EFRE-Programm 2014 Æ 2020, Stadtentwicklung

Im Rahmen des operationellen Programms des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung 2014 . 2020 - Förderachse 4 (Stadtteilentwicklung) . wurde für die Stadt Bremerhaven eine Förderkulisse für den Stadtteil Lehe beschrieben. Das Integrierte Handlungskonzept Lehe . Goethequartier und angrenzende Bereiche . bildet das übergreifende Konzept, das zum Kistner-Gelände dessen infrastrukturelle Entwicklung, seine

Bedeutung als Impulsprojekt für den Stadtteil, für die Handlungsfelder Wohnen und Wohngebäude, Städtebau und öffentlicher Raum sowie urbane Qualitäten und die Fortführung der Quartiersmeisterei Lehe bzw. deren Wechselwirkung darstellt. Diese werden insbesondere im Wohnungsneubau, der Gewinnung neuer Bewohnergruppen, in Nahversorgungs- und Gewerbeangeboten und attraktiven öffentlichen Aufenthaltsbereichen sowie Freiräumen am Wasser gesehen (vgl. hierzu Pkt. 5, S. 12).

EFRE-Projekt Kistner

Mit Hilfe einer EFRE-Förderung soll ein Teil der Vorlaufkosten, hier insbesondere Abriss, Altlastenentsorgung sowie Promenade und Kajenerneuerung finanziert werden, damit für private Folgeinvestitionen bessere Ausgangsbedingungen entstehen.

Das EFRE-Projekt Kistner konzentriert sich daher auf die Herrichtung der Gewerbebrauche im Bereich der öffentlichen Flächen und Gebäude. Dies beinhaltet die wasserseitigen Sicherungsanlagen (Kaje), Aufenthalts- und Grünflächen sowie die öffentlichen Wegeverbindungen . insbesondere den Geeste-Wanderweg. Des Weiteren ist die Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins, der als Symbol des kulturhistorisch und heimatgeschichtlich bedeutsamen Kalksandsteinfabrik steht, Gegenstand des EFRE-Projektes.

Ziel dieser Maßnahmen ist, die bisherige Abschottung des Kistner-Geländes aufzuheben, es als attraktives Stadtquartier für Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Freizeit in Wert zu setzen und somit das Areal der breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dies gilt insbesondere für die Zugänglichkeit zur Geeste. Daher sollen die wassernahen Bereiche als Promenade und Aufenthaltsbereiche hergerichtet werden.

Im Einzelnen:

1. Sicherungsmaßnahmen zur Geeste Æ Erneuerung der Kaje (Spundwand)

Zur Beurteilung der vorhandenen Ufersicherung hinsichtlich Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit wurden 2004 und 2012 vom Ingenieurbüro KSF GmbH & Co. KG Begutachtungen durchgeführt. Entsprechend der beabsichtigten baulichen Nachnutzung des Geländes sollte eine Restnutzungsdauer von 50 bis 75 Jahren zugrunde gelegt und bei Bedarf, ein Konzept für die Sanierung, Ertüchtigung oder einen Ersatzneubau erarbeitet werden.

Laut Gutachten wird der Bauwerkszustand der auf Holzpfehlen tief gegründeten Mauerwerkskajen als noch ausreichend bis kritisch beurteilt. Die Standsicherheit des Bauwerks und die Verkehrssicherheit sind beeinträchtigt. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes ist nicht mehr gegeben.

Daher wird aus ingenieurtechnischer und wirtschaftlicher Sicht ein Ersatzneubau als vorgesetzte Spundwand empfohlen (siehe Anlage 4). Der im Mai 2016 von der BEG vorgelegte Zustandsbericht innerstädtischer Kajen bestätigt diese Einschätzung. Dies gilt gleichlautend für die Empfehlung der Gutachter, die Kajenbereiche außer Funktion zu nehmen und weiträumig zu sperren.

Das 2012 erstellte Gutachten des KSF Ingenieurbüros beinhaltet eine Variantenprüfung der neuen Ufersicherung in Form einer Stahlspundwand, Steinböschung bzw. Teilböschung mit Fußspundwand.

Auf Grundlage der Vorlage Nr. 29/2016 hat die Stadtverordnetenversammlung die Variante einer vorgesetzten Stahlspundwand beschlossen⁶, da hierdurch der geringste Flächenverlust aufgelöst wird. Es ist vorgesehen, auf 190 m eine durchgehende Stahlspundwand wasserseitig vor die bestehenden Kajen zu setzen. Die alten Kajen müssen hierfür nicht komplett, sondern nur oberflächlich entfernt werden.

Bruttobau- inkl. Baunebenkosten: 2.100.000 Mio Ö

Diese Summe beinhaltet 1.680.000 " Baukosten und 420.000 " Baunebenkosten (Planungen, Gutachten, Genehmigungen).

2. Abriss von Gebäuden und Altlastenbeseitigung

Zur Vorbereitung der Flächen für eine künftige öffentliche Nutzung in Form von Freiflächen bzw. einer Promenade (Geeste-Wanderweg, vgl. Pkt. 4, S. 18) sind Gebäudeabriss und eine Altlastenentsorgung erforderlich. Hierbei ist eine getrennte Kostenerstattung von Maßnahmen auf öffentlichen und künftigen privaten Flächen vorzunehmen. Dies bedarf einer abschnittswisen Vergabe der Leistungen.

Bruttobau- inkl. Baunebenkosten: 450.000 Ö

Diese Summe beinhaltet 108.000 " Bruttokosten für Abrissarbeiten zuzügl. 10.000 " Baunebenkosten sowie für die Altlastensanierung 306.000 " Bruttokosten und Baunebenkosten in Höhe von 26.000 " .

3. Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins

Als weithin sicherbares Symbol der ehemaligen Kalksandsteinfabrik der Firma H. F. Kistner stellt der Schornstein, zusammen mit der benachbarten Pressenhalle, ein Kulturdenkmal dar und unterliegt damit den Auflagen des Denkmalschutzes. Er ist insofern von öffentlichem Wert und trägt mit dem klar ablesbaren Schriftzug der Firma und seiner markanten Gestalt zur Identität des Stadtteils bei.

Die ebenfalls denkmalgeschützte Pressenhalle ist Bestandteil privater Investitionen. Diese beabsichtigen, in direkter Gebäudefolge einen Neubau in Form eines Hostels zu errichten, die Pressenhalle zu sanieren und einer damit integrierten Nachnutzung zuzuführen.

Laut gutachterlicher Stellungnahmen des Ingenieurbüros KSF GmbH & Co. KG von 2008 und 2014 befindet sich der Schornstein in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung ist daher unvermeidlich. Dabei soll der Schornsteinkopf bis auf die tragfähige Mauerwerksschale abgebrochen und wieder neu aufgemauert werden (siehe Anlage 5). Die Risse im unteren und mittleren Bereich sollen dadurch behoben werden, dass die gerissenen Steine ersetzt und die Lagerfugen kraftschlüssig verschlossen werden. Dazu werden Edelstahlspiralanker eingebracht.

Bruttobau- inkl. Baunebenkosten: 330.000 Ö

Diese Summe beinhaltet 260.000 " Baukosten und 70.000 " Baunebenkosten.

⁶ Nach Abstimmung mit der Wasserbehörde / Umweltschutz liegt die einzuhaltende Hochwasserschutzlinie einer befestigten Kaje, einer Spundwand bei NN + 3,5 m.

4. Promenade und Freiflächen

Zur Öffnung des Kistner-Geländes für die Öffentlichkeit ist vorgesehen, entlang der neuen Uferbefestigung eine ca. 8 m breite Promenade anzulegen. Diese schließt im Osten an den vorhandenen Geeste-Wanderweg an und führt mit Ausnahme eines kurzen Abschnittes zwischen Stresemannstraße und Tidesperrwerk entlang der Geeste bis zur Stadtgrenze (vgl. Anlage 2). Von der nachfolgend auf Schiffdorfer Territorium befindlichen Stauschleuse bestehen Wegeverbindungen zum Erholungsgebiet Spadener See bzw. zum Reinkenheider Forst.

Da mittelfristig eine weiter südliche Fortführung noch nicht möglich ist, wird die Verbindung in westliche Richtung zunächst auf die Hafestraße geführt und schließt im Bereich Geestheller Damm wieder an die Geeste an.⁷ Von hier aus führt der Geeste-Wanderweg sowohl in östliche Richtung entlang des Kapitänviertels als auch nach Süden bis zur alten Geestebücke (Fährstraße). Die südlich anschließende Promenade vor dem Historischen Museum bzw. der Straße An der Geeste bildet den Anschluss bis zum Fähranleger am Geestehafen.

Der Geeste-Wanderweg stellt somit die zentrale Wegeverbindung entlang dieses mäandrierenden Flusses dar, der Bremerhaven mit der Nachbargemeinde Schiffdorf verbindet, eine hohe Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr (Nahmobilität) und wichtige Freizeitfunktion insbesondere für die Stadtteile Lehe und Mitte übernimmt. Zudem gibt es im östlichen Abschnitt zwischen Kistner-Gelände und Schiffdorfer Stauschleuse Verbindungen zum Siedlungsgebiet Buschkämpen bzw. Richtung Bürgerpark. Dieses Wegenetz hat sowohl für Anwohner als auch für Erholungssuchende eine wichtige Verbindungsfunktion.

Gestalterisch ist für die Promenade die Weiterführung des vorhandenen Grundprinzips einer Wegeverbindung mit Baumreihe und attraktiven Aufenthaltsbereichen angedacht. Als Befestigung sind Plattenbeläge bzw. in Teilbereichen eine wassergebundene Decke vorgesehen.

Aus dem am 16.09.2016 beendeten städtebaulichen Ideenwettbewerb werden Empfehlungen für die Gestaltung und Raumbildung dieser Promenade und der öffentlichen Freiflächen, ggf. auch tiefergelegten Terrassen an der Geeste, erwartet. Dies betrifft die Anordnung, Dimensionierung, Oberflächengestaltung, Möblierung, Bepflanzung u.a.m.. Daher ist derzeit eine inhaltliche und kostenseitige Betrachtung noch nicht abschließend möglich. Die Größen- und Kostenangaben werden jedoch weitgehend Bestand haben. Im Anschluss an die Promenade werden die Wege und Freiflächen bis zur Hafestraße bzw. zwischen den Investorengrundstücken als öffentliche Bereiche bis an die Werftstraße geführt. Somit kann das Gelände vielschichtig genutzt werden und bietet optimale Vernetzungen im Stadtteil. Dies gilt insbesondere auch für die perspektivisch geplante Querverbindung zur Weser, deren Anknüpfungspunkt in Höhe der Straße Auf den Säulen besteht.

Bruttobau- inkl. Baunebenkosten für die Promenade: 500.000 Ö

Darin enthalten sind rd. 100.000 " Baunebenkosten.

Bruttobau- inkl. Baunebenkosten für Freiflächen: 600.000 Ö

Darin sind rd. 150.000 " Baunebenkosten beinhaltet.

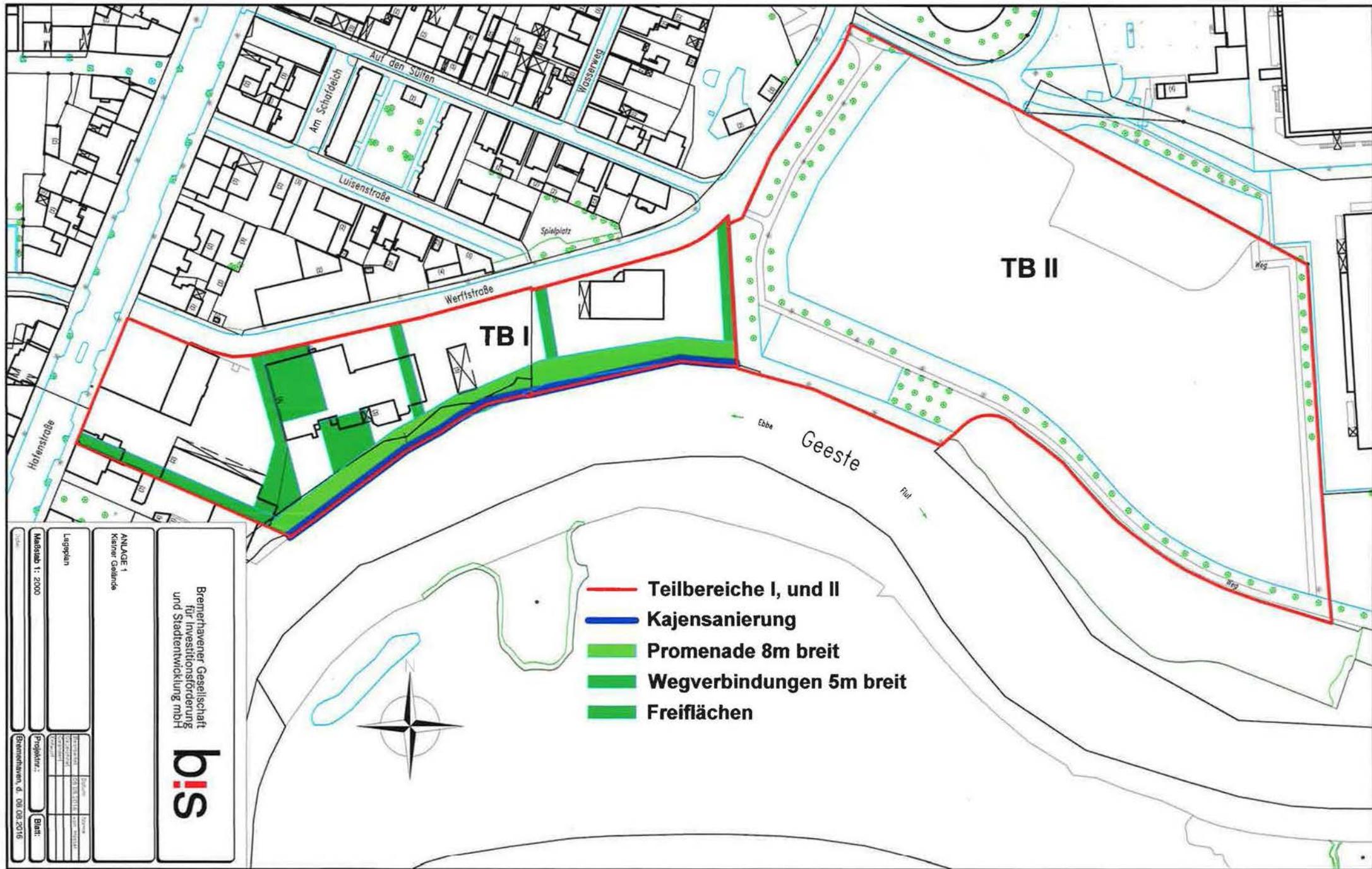
⁷ Perspektivisch ist vorgesehen, im Rahmen von Flächenerwerb eine möglichst wassernahe Wegeverbindung entlang der Geeste herzustellen (vgl. Anlage 2).

Insgesamt ergibt sich folgender Mittelbedarf (brutto):

Nr.	Maßnahme	Kosten (brutto)
1.	Sicherungsmaßnahmen zur Geeste . Erneuerung der Kaje (Spundwand)	1.680.000 "
2.	Abriss von Gebäuden und Altlastensanierung	414.000 "
3.	Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins	260.000 "
4.	Promenade und Freiflächen	850.000 "
	Summe Baukosten	3.204.000 €
	Baunebenkosten	776.000 "
	Summe Bau- und Nebenkosten	3.980.000 €
	Projektsteuerungskosten	80.000 "
n	Projektkosten Gesamt	4.060.000 €

Für die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen wurden Projektkosten in Höhe von rd. 4.060.000 " (brutto) ermittelt.

Die Maßnahmen sollen in 2016 bis 2018 / 2019 umgesetzt werden. 50.000 " werden 2016, 1.800.000 " im Jahr 2017 und 1.260.000 " im Jahr 2018 benötigt. In Abhängigkeit von den Privatinvestitionen kann die Herstellung der öffentlichen Wege und Freiflächen ggf. auch in 2019 reichen. Hierfür werden 950.000 " benötigt.



ANLAGE 1
Kaserne Gelände

Bremthavener Gesellschaft
für Investitionsförderung
und Stadtentwicklung mbH

bis

Legenplan
Maststab 1:2000

Projektname	Projektort
Projektziele	Projektbeginn
Projektbeschreibung	Projektabschluss
Projektorganisation	Projektbudget
Projektstatus	Projektverantwortung

Projekt Nr.:
Datum:

Bremthaven, d. 08.08.2016

- Teilbereiche I, und II
- Kajenanierung
- Promenade 8m breit
- Wegverbindungen 5m breit
- Freiflächen

Vorlage Nr. I/ 271/2015
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 8

**Integriertes Stadtentwicklungsvorhaben Revitalisierung Kistner-Gelände
Grundstruktur der weiteren gemeinsamen Vorgehensweise zur zeitnahen Umsetzung
(unter Berücksichtigung einer beabsichtigten EFRE-Förderung)
- vormals Vorlage Nr. VI/77/2014 "Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände" -**

A Problem

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2002 dem Grundstückserwerb der Liegenschaft der HF Kistner Baugesellschaft an der Hafenstraße 56 . 60 mit den darauf befindlichen Gebäudeanlagen (Verwaltungsgebäude, Hobbymarkt, Pavillon, Kalksandsteinwerk, Werkstatt- und Lagerhallen) durch die Stadt Bremerhaven zu einem Preis von 1,74 Mio. " zuzügl. Nebenkosten zugestimmt. Nach dem Erwerb wurden Teilflächen an die Firma Kistner vermietet.

Seit der Insolvenz des Unternehmens im Jahre 2005 liegt das Gelände der ehemaligen Kalksandsteinfabrik und des Baugeschäftes H. F. Kistner brach. Bestrebungen der Stadt z. T. in Form europaweiter Ausschreibungen, die zentral und an der Geeste gelegene Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen, scheiterten an der gewerblichen Vorbelastung (Altlasten), dem Verdacht auf Kampfmittel, Erhaltungsaufgaben des Denkmalschutzes und anstehendem Sanierungsbedarf aufgrund mangelhafter Uferbefestigung. Hinzu kommen der schlechte Baugrund und sanierungsbedürftige Zustand der Werftstraße. Auch die auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes bereits 2006 entwickelte Einzelhandelsansiedlung wurde letztendlich verworfen. Erst die 2013 von der PROCON Ingenieurgesellschaft mbH erstellte Projektentwicklungsstudie zeigt mit ihrer Standortanalyse und den Bebauungs- / Nutzungsvarianten eine schlüssige und die marktwirtschaftlichen Gegebenheiten berücksichtigende Konzeption zur Nachnutzung dieses innenstadtnahen Areals direkt am Wasser auf.

Demnach ist an der Hafenstraße ein Verbrauchermarkt vorgesehen, der im Gegensatz zu früheren Konzepten eine geschlossene Fassadenfront aufweist und die erforderlichen Stellplätze rückwärtig auf dem Gebäudedach und verdeckt durch den straßenseitigen Baukörper integriert. Im Unterschied dazu sahen die vormaligen konventionellen Lösungen straßenseitige Parkplätze und straßenabgerückte Einzelhandelsmärkte vor, ohne Rücksicht auf die städtebaulichen Gegebenheiten zu nehmen. Östlich der Einzelhandelsnutzung ist ein Hotel- und Bürokomplex direkt an der Geeste mit teilweiser Überbauung des Uferbereiches angedacht. Weiter östlich sind vier gehobene Mietwohnanlagen mit Wasserblick konzipiert. Richtung Stadthalle ist weitere Wohnbebauung vorgesehen. In diesem Bereich, dem ehemaligen Geeste-Metallbaugelände, sollen mindestens 20 % der Bebauung als sozialer Wohnungsbau entwickelt werden.

Auf Grundlage dieser Projektentwicklungsstudie und der GEWOS-Untersuchung 2012 mit dem daraus abgeleiteten Potential des Kistner-Geländes insbesondere für gehobenen Mietwohnungsbau hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 24.10.2013 der Weiterentwicklung dieses Areals unter der Schwerpunktsetzung Wohnen und Einzelhandel und unter Hinzuziehung der BIS zugestimmt.

Zur Umsetzung dieses Beschlusses bedarf es einer zeitlichen und inhaltlichen Synchronisierung der am Projekt beteiligten Akteure . Stäwog, Gewoba, Procon, Seestadt Immobilien, BIS sowie Dezernate I, VI und VII mit mehreren Ämtern -.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass mit der Procon Ingenieurgesellschaft mbH für den Bereich des Einzelhandels ein Investor vorhanden ist. Ferner wurde mit den Geschäftsführungen der Stäwog und der Gewoba Einvernehmen erzielt, dass diese Gesellschaften für den Bereich der geplanten Mietwohnungsbauten an der Geeste als Investoren auftreten.

B Lösung

Es wird daher folgende, zwischen den genannten Akteuren abgestimmte, weitere Vorgehensweise empfohlen:

Vorbereitende Maßnahmen

Die BIS soll die Erneuerung der Kaje (Spundwand), vgl. Anlage 1, deren Investitionskosten bei ca. 1,7 Mio. " brutto zuzgl. ca. 400.000 " Planungskosten (brutto) liegen, mit EFRE-Fördermitteln aus dem Programmzeitraum 2014 . 2020 vorantreiben und finanzieren. Dazu ist der bislang für dieses Projekt zur Verfügung stehende Bremerhavener EFRE-Anteil in Höhe von 1,65 Mio. " um weitere 350.000 " aus der EFRE-Achse Stadtentwicklung des Landes Bremen aufzustocken. Der Restbetrag von 100.000 " , die Altlastenentsorgung (ca. 800.000 " brutto), vgl. Anlage 2, und die Beseitigung der Kampfmittel (ca. 100.000 " brutto) werden aus Stadtumbau West-Mitteln finanziert und in gleicher Weise durch die BIS koordiniert und beauftragt. Der in diesem Zusammenhang erforderliche Rückbau baulicher Anlagen (ca. 400.000 " brutto), vgl. Anlage 3, soll ebenfalls von der BIS aktiviert und aus Stadtumbau West-Mitteln finanziert werden. Darin nicht beinhaltet ist ein Abriss der denkmalgeschützten Pressenhalle. Derartige Maßnahmen sind nicht förderfähig.

Die Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins und baulicher Anlagen im Umfeld (ca. 380.000 " brutto), vgl. Anlage 4, wird ebenfalls aus Stadtumbau West-Mitteln finanziert.

Zu den vorbereitenden Maßnahmen gehören weiterhin die Herstellung der Geestepromenade mit Anschluss an die Hafenstraße und entsprechender Ausstattung sowie Bepflanzung (ca. 400.000 " brutto), der Ausbau der Werftstraße (ca. 800.000 " brutto) sowie notwendige Kanalbauarbeiten (ca. 450.000 " brutto). Die Werftstraße wird zunächst ohne Deckschicht, Rinnen und Gehwege hergestellt. Die endgültige Herstellung erfolgt nach den Arbeiten an der Kaje und auf dem Gelände. Diese Vorgehensweise ist notwendig, um die Zerstörung der Gehwege durch die Bauverkehre zu dem Gelände zu verhindern. Die Werftstraße soll nicht als durchgehende Erschließungsstraße und damit Abkürzung zum Baumarkt konzipiert werden, sondern im Sinne einer adäquaten Verkehrsverteilung und .beruhigung in etwa mittiger Lage für den Kfz-Verkehr unterbrochen sein. Diese verkehrsbaulichen und grünplanerischen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt seitens der Dezernate VI und VII (hier insbesondere Ämter 66 und 67) sowie der BEG unter Berücksichtigung des Straßenbaubetragsortsgesetzes gemeinsam vorzunehmen. Die Finanzierung dieser Maßnahmen von insgesamt 1,65 Mio. " soll aus den Grundstückserlösen im 1. Bauabschnitt in Höhe von ca. 1,0 Mio " und aus Stadtumbau West-Mitteln erfolgen.

Grundsätzlich ist bei allen Baumaßnahmen Vorsicht walten zu lassen, da nach Auskunft der Polizei / des Kampfmittelräumdienstes im Planbereich mit Kampfmitteln zu rechnen ist.

Historie / Denkmalschutz

Zum Verständnis der Unterschutzstellung wesentlicher baulicher Anlagen der Kalksandsteinfabrik Hafenstraße 56 - 60 wird nachfolgend ein kurzer Abriss der Historie und denkmalpflegerischen Beurteilung wiedergegeben:

Als erstes Baugeschäft an der Unterweser errichtete Heinrich Friedrich Kistner 1903 - 1904 auf seinem Lagerplatz an der Geeste eine Kalksandsteinfabrik. Er zählt damit zu den Gründungsvätern der deutschen Kalksandsteinindustrie. Nahe der Fabrik und vornehmlich auf firmeneigenen Grundstücken an der Hafestraße errichtete das Baugeschäft H. F. Kistner Wohn- und Geschäftshäuser, für die werbewirksam und daher unverputzt das neue Baumaterial zur Anwendung kam (erstmalig 1905/06, Hafestraße 44 . 48, denkmalgeschützt). Mit der Entwicklung industrieller Bautechniken (insbesondere des Eisenbetonbaus) war H. F. Kistner an zahlreichen größeren Eisenbahn-, Hafenbau- und Industrieprojekten beteiligt und prägte zuerst als Baugeschäft im Mietwohnungsbau, später dann als Großunternehmen im Hoch- und Tiefbau über einen Zeitraum von fast 150 Jahren maßgeblich das Baugeschehen an der Unterweser. Mit zeitweise 700 Mitarbeitern im Unternehmensverbund hatte diese Firma einen großen Anteil am Wiederaufbau Bremerhavens nach dem 2. Weltkrieg.

Die Kalksandsteinfabrik der Firma H. F. Kistner ist aus wissenschaftlichen (industriegeschichtlichen) Gründen (erste Generation der Kalksandsteinfabriken in Deutschland), vor allem aber aus heimatgeschichtlichen Gründen (Kistner prägte maßgeblich das Baugeschehen an der Unterweser) ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 Bremisches Denkmalschutzgesetz. Denkmalgeschützt sind der Schornstein der Kalksandsteinfabrik, dessen weithin sichtbarer Schriftzug der Firma in besonderer Weise geeignet ist, als Symbol für die lange Tradition der Firma H. F. Kistner an diesem Ort zu stehen, und die von einer flachen Tonne überwölbte Halle, in der ursprünglich die Steinpressen gestanden haben. Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Bremen vom August 2009 ist die große, stützenfreie Halle des Pressenhauses aufgrund ihrer innovativen Dachkonstruktion als Zweigelenkbogendach in Eisenbeton das konstruktionsgeschichtlich gesehen interessante Gebäude des Ensembles und geeignet, die Produktion des Baumaterials Kalksandstein zu veranschaulichen.

Zudem stehen mehrere Gebäude an der Hafestraße in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Kistner-Geländes unter Denkmalschutz bzw. sind als erhaltenswert eingestuft (vgl. Anlage 5). Neben den o. g. Kalksandsteingebäuden Hafestraße 44 . 48 und 42 (Ensemble), auch die Gebäude Hafestraße 54 und 50 (ehemalige Villa der Fam. Kistner) sowie Hafestraße 57. Aus diesem Grund sind die denkmalpflegerischen Belange für die Einzeldenkmäler selbst bzw. durch den Umgebungsschutz, den die Einzeldenkmäler bzw. das Ensemble auslösen, bei den anstehenden Planungen adäquat zu berücksichtigen.

Laut gutachterlicher Stellungnahmen des Ingenieurbüros KSF Feld & Partner vom März 2008 und Oktober 2014 befindet sich der Schornstein in einem schlechten baulichen Zustand mit der Gefahr großflächiger Ablösungen. Die Kosten der Instandsetzung des Schornsteins belaufen sich auf rd. 260.000 € (brutto). Die Pressenhalle weist diverse Schäden - fehlende Dachabdichtung, teilweise geschädigte Stahlbetonkonstruktion, setzungsbedingte Risse im Mauerwerk u.a.m. - auf. Hinzu kommt, dass die Giebel bislang größtenteils Innenwände sind und nach Abriss der angebauten, nicht denkmalgeschützten Gebäude zur Aufnahme der vollen Windlasten ausgesteift werden müssen.

Entsprechend der Koalitionsvereinbarung ist ein Erhalt der denkmalgeschützten Pressenhalle mit öffentlichen Mitteln nicht vorgesehen und daher ein Abriss thematisiert. Eine derartige Maßnahme ist nicht förderfähig. Insofern wird empfohlen zu prüfen, inwieweit über private Investitionen z.B. in Verbindung mit dem geplanten Neubau eines Hostels eine Sanierung und Nachnutzung der Pressenhalle sichergestellt werden kann. Diese Option soll bis zum Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs gelten.

Sollte sich nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs kein privater Investor für die Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Pressenhalle gefunden haben, ist vor einem Abriss der Halle die wirtschaftliche Unzumutbarkeit ihrer Erhaltung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege gutachterlich zu belegen. Eine eventuelle wirtschaftliche Unzumutbarkeit ist vom Landesamt für Denkmalpflege zu prüfen und erst nach einer Bestätigung kann das Landesamt für Denkmalpflege einem Abriss zustimmen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich laut § 1 Abs. 2 Bremisches Denkmalschutzgesetz die zuständigen Behörden in besonderem Maße der Denkmalpflege und des Denkmalschutzes anzunehmen haben, wenn das Land oder die Stadtgemeinden Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigte von Kulturdenkmälern sind.

Städtebau

Um eine tragfähige, gemeinsame Gestaltungsleitlinie für sämtliche geplanten Objekte (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und ggf. Kultur) unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes / Umgebungsschutzes unter den vorgenannten Maßgaben zu finden, werden Dezernat I und BIS nach Kenntnis aller unter Pkt. D genannten Kosten und der Sicherstellung der Gesamtfinanzierung des Projektes einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für das gesamte Gebiet (Teile 1 und 2) ausloben. Dabei sind die genannten Rahmenbedingungen . Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, Geeste-Wanderweg, Denkmalschutz mit den genannten Einschränkungen etc. . zu berücksichtigen. Die Wohnungsgesellschaften Stäwog und Gewoba sowie die Procon Ingenieurgesellschaft mbH haben zugesagt, die Kosten des Wettbewerbs zu übernehmen. Dies wird über eine schriftliche Vereinbarung geregelt.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Umsetzung der einzelnen Projekte über Wettbewerbe durch klare gestalterische / städtebauliche Zielvorgaben erleichtert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen durch das Stadtplanungsamt nach Abschluss und auf Grundlage des städtebaulichen Ideenwettbewerbs.

Einordnung ins städtebauliche Umfeld / Auswirkungen des Projekts

Das Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände liegt im Süden von Lehe im Ortsteil Klushof an der Grenze zum Ortsteil Goethestraße. Diese Quartiere sind durch mehrgeschossige Gründerzeitbebauung bzw. kleinteiligere Wohngebäude im Bereich des Aueviertels vor der Jahrhundertwende geprägt. Die das Plangebiet begrenzende Hafestraße weist eine vielfältige Einzelhandelsstruktur auf. Allerdings ist die Nahversorgung in der Umgebung des Planbereichs aufgrund eher kleinerer Märkte mit reduziertem Angebot als unzureichend einzustufen. Bewohner des benachbarten Ortsteils Goethestraße und die Stadtteilkonferenz Lehe beklagen seit längerem das mangelnde Frischeangebot vor Ort und sehen daher einen dringenden Bedarf zur Ansiedlung eines Nahversorgers in fußläufiger Erreichbarkeit.

Mit den auf dem ehemaligen Kistner-Gelände vorgesehenen Nutzungen (vgl. Anlagen 7 und 8) - Verbrauchermarkt an der Hafestraße, Hostel mit Gastronomie auf dessen Rückseite, mehrgeschossiger Wohnungsbau mit überwiegend Mietwohnungen im Anschluss an die denkmalgeschützten Anlagen, in Kombination mit Stadt- und Reihenhäusern im östlichen Bauabschnitt . und aufgrund seines integrierten und landschaftlich reizvollen Standorts, besteht die Chance, dieses Areal zu einem attraktiven und lebenswerten Ort in Lehe zu entwickeln.

Dementsprechend stellt das in Aufstellung befindliche Integrierte Handlungskonzept Lehe-Goethequartier diese Planung als wichtiges Impulsprojekt dar, das auf die benachbarten Siedlungsbereiche ausstrahlen und zu positiven Wechselwirkungen mit den Quartiersentwicklungen im Klushof, einschließlich Grünvernetzung zum Saarpark, und im Ortsteil Goethestraße führen wird.

Umsetzung

Erste Realisierungen von Bauvorhaben sind ab Frühjahr 2017 zu erwarten. Die Wohnungsgesellschaften Stäwog und Gewoba beabsichtigen im direkten Anschluss an die denkmalgeschützten baulichen Anlagen der ehemaligen Kalksandsteinfabrik die ersten vier Geschosswohnungsbauten zu errichten. Die an der Hafenstraße bis zur Geeste vorgesehenen Gewerbebauten sollen durch die Procon Ingenieurgesellschaft mbH im Rahmen einer 1-jährigen Grundstücksoption und unter der Auflage der Berücksichtigung der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs geplant werden. Der östliche zur Stadthalle ausgerichtete Teil (2. Bauabschnitt . ehemaliges Metallbaugelände) ist später vorgesehen (vgl. Anlage 6). Hier sind mindestens 20 % der Bebauung für sozialen Wohnungsbau reserviert.

C Alternativen

Keine

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Das ehemalige Kistner-Gelände ist Bestandteil des Stadtumbaugebietes Nr. 4 Lehe gemäß § 171b BauGB.

Kostenaufstellung (Schätzung, Stand: November 2015)

Nr.	Position	Brutto-Kosten (geschätzt)
1	Herrichtung des Grundstücks für eine Nachnutzung	
	Kampfmittelbeseitigung	100.000 "
	Rückbau baulicher Anlagen	400.000 "
	Altlastenentsorgung	800.000 "
2	Sicherung / Sanierung	
	Uferbefestigung	2.100.000 "
3	Sanierung der denkmalgeschützten baulichen Anlage . Schornstein . und baulicher Anlagen im Umfeld	
	Sanierung des Schornsteins	260.000 "
	Sanierung baulicher Anlagen im Umfeld des Schornsteins	120.000 "
4	Erschließung	
	Ausbau Werftstraße	800.000 "
	Regenwasserkanal einschl. Hausanschlüsse	450.000 "
	Geestepromenade einschl. Ausstattung und Bepflanzung	400.000 "
Fachplanungen / Gutachten / Städtebaulicher Wettbewerb		
5	Fachplanungen und Gutachten	300.000 "
6	Städtebaulicher Wettbewerb	-
7	Gutachten im Rahmen der Aufstellung des B-Planes	20.000 "
8	Overheadkosten BeKo	320.000 "
3		6.070.000 Ö

Die Finanzierung der dargestellten Brutto-Kosten in Höhe von 6,07 Mio. " (geschätzt) soll wie folgt durchgeführt werden:

- 2,16 Mio. " EFRE-Mittel aus dem Programmzeitraum 2014 bis 2020
- 1,00 Mio. " Einnahme aus den Grundstückserlösen von ca. 1,0 ha im Bauabschnitt 1
- 2,15 Mio. " Stadtumbau West-Mittel
- 0,60 Mio. " aus den Haushaltsmitteln (Rücklage aus 2014) im Ausschussbereich VI und
- 0,16 Mio. " aus Haushaltsmitteln des Referats für Wirtschaft.

Bei der Kostenaufstellung bislang unberücksichtigt sind Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen im Rahmen des Ausbaus der Werftstraße.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen bestehen nicht.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte.

E Beteiligung / Abstimmung

Bauordnungsamt, Obere Denkmalschutzbehörde, Seestadt Immobilien, BIS, Referat für Wirtschaft, Amt für Straßen- und Brückenbau, Gartenbauamt, Stäwog, BEG

Es ist vorgesehen, den Bau- und Umweltausschuss mit einer gleichlautenden Vorlage zu befassen.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Wird nach Befassung des Bau- und Umweltausschusses durch das Dezernat I vorgenommen. Es besteht eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG.

Aus der bisherigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Wunsch nach mehr lokalem Kolorit der Gebäude und einem Verzicht auf eine Gebäudereihung wie am Neuen Hafen geäußert. Insofern ist der städtebauliche Wettbewerb eine gute Grundlage zur Entwicklung von gestalterischen Regelungen.

G Beschlussvorschlag

- 1) Der Magistrat beschließt, dass die EFRE-Kofinanzierung in Höhe von höchstens 2,16 Mio. " über das Dezernat I (Referat für Wirtschaft) beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen für das Stadtentwicklungsvorhaben Kistner-Gelände finanztechnisch einzuwerben und inhaltlich zu genehmigen ist. Dazu sind zusätzlich zu dem für das Projekt zur Verfügung stehenden Bremerhavener EFRE-Anteil in Höhe von 1,81 Mio. " weitere 350.000 " aus der EFRE-Achse Stadtentwicklung des Landes Bremen bereitzustellen.
- 2) Der Magistrat stimmt zu, dass die Herstellung der Geestpromenade mit Anschluss an die Hafenstraße, der Ausbau der Werftstraße und die notwendigen Kanalbauarbeiten von den Dezernaten VI und VII sowie der BEG in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt vorzunehmen und aus Stadtumbau West-Mitteln sowie den Einnahmen aus den Grundstückserlösen im 1. Bauabschnitt zu finanzieren ist.
- 3) Der Magistrat ist damit einverstanden, dass die Sanierung der denkmalgeschützten baulichen Anlage . Schornstein . und der baulichen Anlagen im Umfeld des Schornsteins mit Stadtumbau West-Mitteln erfolgt.

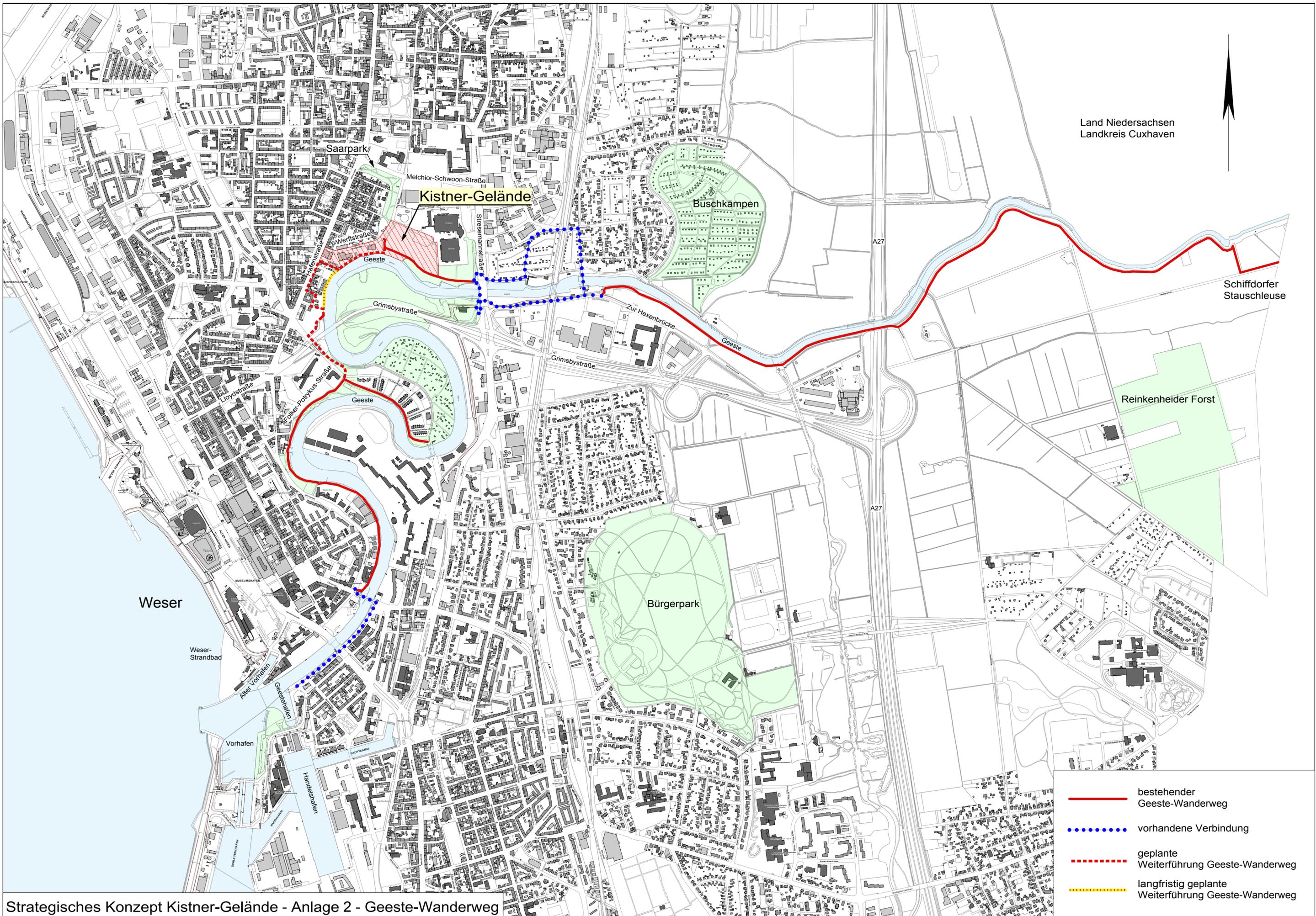
- 4) Der Magistrat stimmt zu, dass bis zum Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbes seitens des Stadtplanungsamtes in Abstimmung mit der BIS geprüft wird, inwieweit über private Investitionen und ggf. in Verbindung mit dem geplanten Neubau eines Hostels eine Sanierung und Nachnutzung der Pressenhalle sichergestellt werden kann.
- 5) Der Magistrat stimmt der Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbes seitens des Dezernats I und der BIS zu. Das Ergebnis ist dem Magistrat vorzulegen.
- 6) Der Magistrat beschließt, dass unter den Voraussetzungen, dass
 - a) nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs kein privater Investor für die Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Pressenhalle gefunden wurde,
 - b) die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der Pressenhalle gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege gutachterlich belegt wurde und
 - c) das Landesamt für Denkmalpflege nach Prüfung und Bestätigung einem Abriss zugestimmt hatdie Beseitigung der denkmalgeschützten Pressenhalle erfolgen kann.
- 7) Der Magistrat beschließt, dass 20 % der Bebauung des 2. Bauabschnittes . ehemaliges Geeste-Metallbaugelände . als sozialer Wohnungsbau entwickelt werden.

gez.

Melf Grantz
Oberbürgermeister

- Anlage 1: Lageplan zur Erneuerung der Kaje . Ufersicherung mit Spundwand
- Anlage 2: Sanierungsbedarf Altlasten/Altlastenentsorgung (Auszug Gutachten)
- Anlage 3: Rückbau der Gebäude (Auszug Gutachten und Lageplan)
- Anlage 4: Sanierungsmaßnahmen Schornstein (Auszug Gutachten und Plan)
- Anlage 5: Aktuelle Ansichten denkmalgeschützter bzw. als erhaltenswert eingestufte
baulicher Anlagen
- Anlage 6: Geplante Bauabschnitte
- Anlage 7: Vorzugsvariante A . Lageplan
- Anlage 8: Vorzugsvariante A - Perspektive

Land Niedersachsen
Landkreis Cuxhaven



Strategisches Konzept Kistner-Gelände - Anlage 2 - Geeste-Wanderweg

-  bestehender Geeste-Wanderweg
-  vorhandene Verbindung
-  geplante Weiterführung Geeste-Wanderweg
-  langfristig geplante Weiterführung Geeste-Wanderweg

Anlage 6 : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : 19/213-L

Datum : 15.08.2016

Stand: 10.2.15

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

EFRE-Programm 2014-2020, Prioritätsachse 4 „Stadtentwicklung“
Revitalisierung Kistner-Gelände in Bremerhaven

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **einzelwirtschaftlichen** **gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen**

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

- Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

- Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Auswertung der bereits erschlossenen und belegten Bauabschnitte

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Umsetzung der Maßnahme	1
2	Keine Umsetzung der Maßnahme	2
n		

Ergebnis:

Weitergehende Erläuterungen

Eine Neubelebung des seit über 10 Jahren brachliegenden Fläche des Kistner-Geländes ist in der Vergangenheit an Investitionshemmnissen wie Altlasten, Kampfmittelverdacht, Denkmalschutzaufgaben, marode Uferbefestigung gescheitert. Trotz internationaler Ausschreibung konnte kein Investor gefunden werden. Die Beseitigung der Investitionshemmnisse scheiterte bislang an mangelnden Haushaltsmitteln der Stadt Bremerhaven. Die Gesamtkosten von rd. 4.060.000 € werden mit 2.373.000 € zu rd. 58,45% aus EU- und Bundesmitteln Drittmittelfinanziert.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 1/2020	2.	n.
-----------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Private Investition auf nichtöffentlicher Fläche	€	40 Mio. €
2	AP (geschaffen) auf nicht öffentlicher Fläche	AP	70
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten / die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen Bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist in 05/2016 erfolgt.

x Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Infrastrukturmaßnahmen sind idR nicht gewinnorientiert. Es handelt sich darüber hinaus auch nicht um eine touristische Infrastruktur, aus der regionalwirtschaftliche Effekte zu erwarten wären.



öffentlich nicht öffentlich

Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am:

TOP : III. Vorlage 19/ L TOP : III. Vorlage 19/ S

Haushalt der Freien Hansestadt Bremen 2016

Produktgruppe: 71.01.07 Wirtschaftsförderung Bremerhaven (L)

Kamerale Finanzdaten:

neue

Hst. : 0706/891 21-8 Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven

BKZ : 700, FBZ:

Zur Verfügung stehen:

nachrichtlich

INSGESAMT (Anschlag)	10.000.000,00 €	valutierende VE	25.785.321,00 €
Hiervon bereits erteilt	0,00 €		

2.050.000,00 €	Erteilung der veranschlagten VE
-----------------------	--

Abdeckung der beantragten	2017 :	915.000,00 €	2018 :	645.000,00 €
Verpflichtungsermächtigung	2019 :	490.000,00 €	2020 :	€
	2021 :	€	2022 :	€
	2023 :	€	2024 :	€
	2025 :	€	2026ff:	€

Ausgleich für zusätzliche VE bei:

PGR	Hst.	Zweckbestimmung	€

Auswirkungen auf Personaldaten, Leistungsziele / -kennzahlen

nein ja (Darstellung der Veränderungen auf gesondertem Blatt)

Die Übersicht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU-Übersicht) ist

- beigefügt.
- nicht erforderlich.

Empfehlung der Senatorin für Finanzen für den Haushalts- und Finanzausschuss:

- Zustimmung
- Stellungnahme:

VERFÜGUNG

1. Wie beantragt genehmigt.
- Genehmigt, mit der Maßgabe, dass 2. Ausfertigungen mit der Bitte um Kenntnisnahme an
 - (1-fach)
 - den Rechnungshof (1-fach)
 - Landeshauptkasse – (OKZ) 101 - (2-fach)
 -
 -

Bremen,

Die Senatorin für Finanzen
Im Auftrag



Für die Weiterentwicklung des Areals des Kistner-Geländes unter der Schwerpunktsetzung Wohnen und Einzelhandel ist vorgesehen, folgende drei Einzelmaßnahmen umzusetzen, die im Sinne des Integrierten Handlungskonzepts Lehe (IHK) als weiche Standortfaktoren zu bewerten sind und eine Schlüsselfunktion für die lokale Wirtschaftsentwicklung im Goethequartier darstellen:

- die Schaffung „grüner Infrastrukturen“ (Sanierung des Geeste-Uferbereiches und die Errichtung eines Promenadenabschnitts hinter der Uferbefestigung),
- die Herstellung von öffentlichen Freiflächen und Wegeverbindungen durch das Gelände und
- die Sanierung des denkmalgeschützten Schornsteins als stadtgeschichtlich wertvolles, industriegeschichtliches Denkmal (die Fa. Kistner prägte maßgeblich das Baugeschehen an der Unterweser und gehörte zur ersten Generation von Kalksandsteinfabriken in Deutschland.

Als vorbereitende Maßnahmen ist es im Vorfeld notwendig, umfangreiche Abrissarbeiten und Altlastensanierungen für die Gesamtfläche durchzuführen.

Insgesamt wurden für die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen Bruttokosten in Höhe von 4.060.000 € ermittelt. Diese Projekte können im Rahmen des EFRE-Programms 2014-2020 umgesetzt werden. Die Komplementärmittel in Höhe von 2.030.000 € werden von Bremerhaven zur Verfügung gestellt.

Für die baufachtechnische Prüfung wurden Kosten in Höhe von 50.000€ veranschlagt. Dieser Betrag muss aus Landesmitteln finanziert werden.

Weitere Einzelheiten können der beigefügten Deputationsvorlage entnommen werden.

Der EFRE-Anteil für 2016 in Höhe von 25.000 € steht bei der Projekthaushaltsstelle 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ innerhalb der gegenseitigen Deckungsfähigkeit mit der Haushaltsstelle 0709/893 56-4 „EU-Programm EFRE 2014-2020 –investiv-“, zur Verfügung. Die Landesmittel für 2016 für die baufachtechnische Prüfung in Höhe von 5.000 € sind bei der vorgenannten Haushaltsstelle vorhanden.

Mit diesem Antrag sollen die Haushaltsmittel für die Jahre 2017 – 2019 bereitgestellt werden. Hierfür ist

1. die Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.005.000 € bei der Hst. 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ mit Abdeckung in 2017 in Höhe von 900.000 €, in 2018 in Höhe von 630.000 € und in 2019 in Höhe von 475.000 € aus dem EU-Programm EFRE 2014-2020 für die Baumaßnahme
2. der Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 45.000 € bei der Hst. 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ mit Abdeckung in 2017 bis 2019 in Höhe von jeweils 15.000 € aus Landesmitteln für die baufachtechnische Prüfung erforderlich.

Im Auftrag

Helmbrecht

Zustimmung

Produktgruppenverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Produktbereichsverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Produktplanverantwortlicher	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Ausschüsse:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich

Deputationen:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein, nicht erforderlich
Dep. für Wirtschaft, Arbeit und Häfen		

An die
Senatorin für Finanzen
mit der Bitte um Zustimmung weitergereicht.

Technischer Erfassungsbogen

<u>Finanzdaten</u>		
	Haushaltsstelle	0706/891 21-8
	Haushaltsstelle Vorjahr	
	Kennung konsumtiv/investiv	nicht erforderlich
	Zweckbestimmung	Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven
	Berechtigungsgruppe	71.01.07 <input type="checkbox"/> B 700 <input type="checkbox"/> F
	Art der Haushaltsstelle	1 - Haushaltsstelle
	Bewirtschaftungskennzahl	700
	Übertragbarkeit	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Funktionenkenzahl	691
	Konzernkennung	53
	Konzernkennung 2	7900
	Verpflichtungsgrad	nicht erforderlich=00
	Drittmittelkennung	nicht erforderlich=00
SfF	ISP/SRF/SH/ESF-Kennung	
	Kennung Verrechnungen/Erstattungen	nicht erforderlich=00
SfF	Aufgabenfeld	
	Fremdbewirtschaftungszahl	
SfF	Haushaltsvermerk	<input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> X
SfF	außerplanmäßige Hst.	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> N
SfF	Änderung im Dispositiv	<input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> B
	Produktgruppe	71.01.07
	Deckungsring-Nummer	13817
	CO-Kontierung in der SAP-Systemtabelle	Kostenstelle: Innenauftrag:

<u>Leistungsdaten</u>			
Stat. Kennzahl:	Bezeichnung:	Stat. Kennzahl:	Bezeichnung:
Einheit:	Typ: Festwert	Einheit:	Typ: Festwert
Zuordnung zur Kennzahlengruppe		Zuordnung zur Kennzahlengruppe	
Reihenfolge der stat. Kennzahl:		Reihenfolge der stat. Kennzahl:	
PBR/PGR:		für PBR/PGR :	
Jahresplanung		Jahresplanung	
Verteilungsschlüssel	0 - Manuelle Verteilung	Verteilungsschlüssel	0 - Manuelle Verteilung
Periode	Periodenwert	Periode	Periodenwert
01		01	
02		02	
03		03	
04		04	
05		05	
06		06	
07		07	
08		08	
09		09	
10		10	
11		11	
12		12	

