

Die Überseestadt in Zahlen

Arbeitsplätze

Bestandsunternehmen	5.300
zusätzlich gesicherte Stellen	3.800
neue Arbeitsplätze	2.100
insgesamt Ende 2012	11.200
möglich bis 2030	16.000

Wohnen

Wohneinheiten bis 2013	600
bis 2030	1.500-1.600
Einwohner bis 2030	rund 3.000

Investitionen

öffentliche Hand bis 2011	238 Millionen Euro
öffentliche Hand bis 2030	350 Millionen Euro
private Investitionen bis 2011	430 Millionen Euro
private Investitionen bis 2030	2,4 Milliarden Euro

Fläche

Nettofläche insgesamt:	215 Hektar
Bestand	116 Hektar
bislang vermarktet	60 Hektar
bislang neu erschlossen	50 Hektar

Quelle: Der Senator für Wirtschaft



EIN QUARTIER WÄCHST

In der Überseestadt hält der Boom an. Mittlerweile hat sich eine vielfältige Nutzung durchgesetzt. Es gibt die etablierte Hafenwirtschaft, viel Gewerbe und attraktives Wohnen. Auch der Tourismus und demnächst vielleicht ein Ärztehaus finden ihre Plätze in dem neuen Stadtteil. Von AXEL KÖLLING (Text) und FRANK PUSCH (Fotos)

Rückblickend überrascht es kaum: Die großen, zentrumsnahen Überseestadt-Areale mit Weserblick stoßen auf eine konstant hohe Nachfrage. Dass seit dem Beginn der Umstrukturierung in den Hafenrevieren vor rund 15 Jahren tatsächlich so viele Interessenten zugegriffen haben, war dennoch keineswegs vorhersehbar. Im Gegenteil: Bei der Entwicklung des Quartiers musste – Sachzwänge und eine realistische Markteinschätzung geboten es – gegen zahlreiche Regeln verstoßen werden. Dieses Vorgehen hat sich mittlerweile als erfolgreich erwiesen, denn die Liste der angeschobenen oder bereits umgesetzten Projekte ist lang. Und auch das Spektrum

der unterschiedlichen Nutzungsformen wird immer breiter. Gerade das war kein Selbstläufer. Während die Hafencity in Hamburg komplett leergeräumt wurde, sodass ein neuer Stadtteil weitgehend ohne Vorgaben geplant werden konnte, setzte Bremen bewusst auf eine behutsame Entwicklung. Die verbliebenen Hafen-, Industrie- und Logistikunternehmen mit ihren rund 5.300 Arbeitsplätzen sollten erhalten werden. „Wir wollten weiterhin eine funktionierende Hafenwirtschaft und produzierendes Gewerbe in der Überseestadt haben“, sagt Dr. Dirk Kühling, Abteilungsleiter beim Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen. »»»



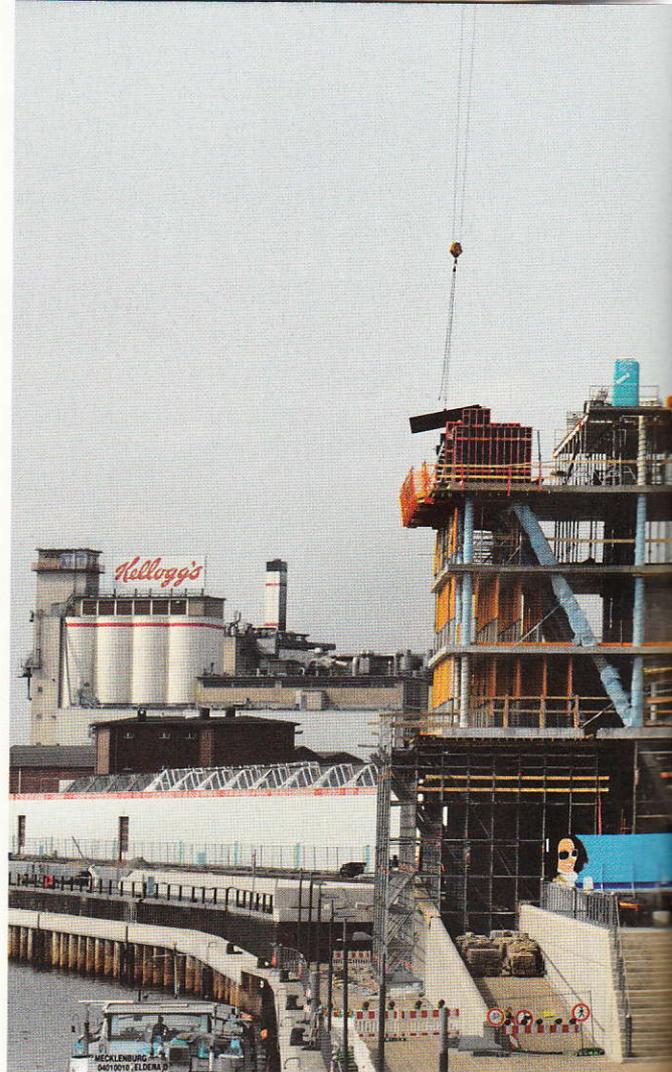
Unter diesen Voraussetzungen auf einen Nutzungsmix auch mit Wohnungen, Tourismus und Dienstleistungsunternehmen zu setzen, war ein Bruch mit den gängigen Lehren der Stadtentwicklung. Auch hätte die Erschließung unter normalen Umständen an den belebten Randbereichen beginnen müssen, nicht mitten in der Brache. „Wir haben eigentlich alles falsch gemacht“, so Kühling, „aber vielleicht gerade auch deshalb vieles richtig gemacht.“

Die vielseitige Mischung, die sich inzwischen durchgesetzt hat, zeichnete sich bereits sehr früh in der Entwicklung ab. Zu den ersten neuen Ansiedlungen gehörten das Windenergie-Unternehmen Reetec, der Großmarkt und die Hochschule für Künste. Die ersten Wohnungen und Büroflächen fanden daraufhin ebenfalls schnell ihre Abnehmer. Mittlerweile sind auch verschiedene Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte und Hotels sowie ein Varieté-Theater und – bei entsprechender Nachfrage – ein Ärztehaus schon vor Ort bzw. im Bau oder in der Planung. In der Überseestadt wird bald alles zu finden sein, was einen kompletten Stadtteil ausmacht. Auch erschwinglicher Wohnraum ist vorgesehen.

Die Geschwindigkeit, mit der die Überseestadt neu besiedelt wird, liegt deutlich über den ursprünglichen Erwartungen. Auch gegenüber dem ersten „Entwicklungsbericht Überseestadt“ aus dem Jahr 2004 haben sich die Prognosen weiter verbessert. Die Berechnungen, wann sich die geplanten öffentlichen Investitionen in Höhe von insgesamt rund 350 Millionen Euro für die Stadt rentieren werden, wurden deutlich nach vorne korrigiert: Das ehemalige Best-Case-Szenario ist nahe am aktuellen Worst-Case-Szenario. Der Senat geht davon aus, dass sich positive fiskalische Effekte frühestens ab dem Jahr 2028 und spätestens ab 2035 einstellen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird mit 2,4 Milliarden Euro an privaten Investitionen gerechnet.

Laut Prognosen kann die Zahl der Arbeitsplätze bis 2030 auf 16.000 steigen. Bereits jetzt sind laut Senat zusätzlich zu den ursprünglich bestehenden 5.300 Arbeitsplätzen rund 2.100 neue Stellen in der Überseestadt geschaffen worden.

Der Überseestadt Marketingverein hat bereits mehr als 50 Mitglieder. Er will durch touristisches Standortmarketing das Image und die Bekanntheit der Überseestadt fördern. Unterstützt werden beispielsweise Kultureinrichtungen, Handel, Gastronomie und Veranstaltungen. „Gemeinsam möchten wir ‚Füße in Bewegung setzen‘ und die Überseestadt als Erlebnisraum vermarkten“, teilt der Verein mit. Dafür wurde unter anderem der Überseestadtplan entwickelt, der Besuchern zur Orientierung dient und gleichzeitig über die Vielzahl der Einzelhändler, Gastronomiebetriebe, markanten Gebäude und über die ÖPNV-Anbindung informiert. Außerdem koordiniert der Verein Veranstaltungen, betreibt Marketing und kümmert sich um die interne Kommunikation. www.ueberseestadt.de



In der Überseestadt (hier am Weserquartier) wird kräftig entwickelt und gebaut; Altes und Neues bilden eine spannende Gemeinschaft.

Weitere 3.800 wurden aus anderen Stadtteilen dorthin verlegt und bleiben somit auf absehbare Zeit im Land Bremen erhalten.

Die Kraft für diese Entwicklung kommt fast komplett aus der Stadt Bremen selbst – trotz der Dynamik halten sich überregionale Investoren jedoch bislang zurück. Kühling erklärt dies teilweise mit Bremens Status als „1 b-Standort“ aus dem Blickwinkel der deutschlandweit tätigen Projektentwickler: In Städten wie Frankfurt, Hamburg, Stuttgart oder Leipzig ein Bürogebäude zu errichten, gelte vielfach als sicherer, auch wenn der Leerstand dort teilweise mehr als 15 Prozent betrage – gegenüber drei Prozent in Bremen. Bei erfolgreicher Vermietung seien dort allerdings auch höhere Renditen zu erzielen. Dennoch: „Die Akteure, die sich hier auskennen, sind erfolgreich“, sagt er. Dies zeige sich an den zahlreichen, gut nachgefragten Objekten von Projektentwicklern wie Justus Grosse, Dr. Hübotter oder Siedentopf.

Die gute konjunkturelle Lage und das gegenwärtige Anlageverhalten vieler Menschen kommen den Investoren und Stadtplanern unterdessen entgegen. „Die Leute investieren noch in Betongold“, so Kühling. Dieser Umstand soll genutzt werden, solange er so bleibt: Zurzeit werden weitere Ausschreibungen von Flächen vorbereitet. Zu haben sind unter anderem noch der Schuppen 3 sowie verschiedene Grundstücke am Kopf des Europahafens und Wohnstandorte am Hilde-Adolf-Park.



Überseestadt-Projekte: ein kleiner Bilderbogen

Hotellerie: das Porthotel

Die Überseestadt wird nicht nur für Bremerinnen und Bremer als Ausflugsziel immer beliebter, sondern bietet sich auch für die Unterbringung von Geschäftsreisenden und Städtetouristen an. Aktuell entwickelt die Firma Siedentopf ein Hotel mit angeschlossenen Varieté-Theater für die Steigenberger-Gruppe. Dr. Hübotter baut unterdessen neben dem BLG Forum nahe des Speichers 11 das Porthotel (im Bild).



Gastronomie: das El Mundo

Zahlreiche Restaurants laden mittlerweile zum Essen und Trinken, aber auch zu Veranstaltungen in die Überseestadt ein. Anfang März eröffnete beispielsweise das Jaya unter dem Motto *authentic Asian cuisine*. Für Ende Juni ist der Einzug von Deutschlands größtem arabischen Restaurant – Al-Dar – in den Schuppen 1 geplant. Das El Mundo (im Bild) ist schon da und sehr beliebt.



Neue Energien: das Luv

In der Überseestadt siedeln sich vermehrt Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energien an. Reetec zählt zu den Pionieren im Stadtteil: Die Windenergie-Experten sanierten bereits Ende der 90er Jahre den Speicher 17 und machten ihn zu ihrem Hauptquartier. Zurzeit bauen sie einen neuen Firmensitz ganz in der Nähe. Auch die wpd AG – ebenfalls aus dem Bereich Windenergie – verlegt ihren Sitz in die Überseestadt. In das Luv (im Bild) wird sie mit rund 200 Mitarbeitern einziehen.



Das Wohnen: Weser Wohnbau

Die Wohnungen an der Weser erfreuen sich großer Nachfrage und sind häufig schon vor der Fertigstellung vermietet oder verkauft. In diesem Jahr sollen bereits 600 Wohneinheiten fertiggestellt sein, insgesamt sind mehr als 1.500 geplant. Dies würde Platz für rund 3.000 Einwohner bieten und dem Land nicht nur zu mehr direkten Steuereinnahmen ver- »»»

helfen, sondern sich auch positiv im Länderfinanzausgleich auswirken. Einer der neuen Investoren ist die Weser Wohnbau (im Bild). Entlang der neuen Promenade am Europahafen werden zwei Wohngebäude in unverbaubarer Süd-West-Wasserlage errichtet.



Architektur: der Teherani-Bau

Beim Bau der Bürogebäude wird meist auf anspruchsvolle Architektur wert gelegt. Zu den bekanntesten Architekten, die bis jetzt hier gearbeitet haben, zählen Helmut Jahn mit dem Weser Tower und Hadi Teherani mit dem WQ 1 (im Bild).



Die Hafenwirtschaft

Die Bestandsunternehmen stellen rund die Hälfte der Arbeitsplätze in der Überseestadt. Bei Traditionsunternehmen wie Kellogg's und Rolandmühle sowie bei den vielen Betrieben aus Hafenwirtschaft und Logistik sind insgesamt 5.300 Menschen beschäftigt (im Bild der Alte Holzhafen).

Fotos: Siedentopf, Weser Wohnbau, wpd, Frank Pusch, Großmarkt



Pioniere

Der Großmarkt war der erste große „Anker“ in der Überseestadt. Ohne die Infrastruktur, die er benötigte, wäre die gesamte Entwicklung nicht in Schwung gekommen. Der Großmarkt entwickelt sich nach Angaben der Verantwortlichen weiter sehr erfreulich: Die Flächen seien konstant zu mehr als 90 Prozent ausgelastet, Edeka habe im vergangenen Jahr einen Cash&Carry-Markt eröffnet und die Mieter seien sehr zufrieden, heißt es. Zu den benachbarten Unternehmen und zur Hochschule für Künste habe sich zudem ein guter Kontakt entwickelt. Lenzmarkt (im Bild), Speichermarkt und andere Veranstaltungen des Großmarktes beleben die Überseestadt. Nicht zu vergessen die Solarenergieanlage auf der zehn Hektar großen Dachfläche: ein „ökologisches Ausrufezeichen“.



Neue Dienstleistungen: das Reepkontor

Die Strabag Real Estate GmbH aus Hannover zählt zu den wenigen externen Akteuren in der Überseestadt. Am Kopf des Europahafens entwickelt sie das Reepkontor – ein Bürohaus, von dem ein Teilbereich bei entsprechender Nachfrage als Ärztehaus genutzt werden soll. Damit würde es einen weiteren Versorgungsbedarf für die Bewohner und Berufstätigen decken.

