

# Exposé

Steubenstraße 5  
24568 Bremerhaven



Auftraggeber:

**Sonstiges Sondervermögen Hafen  
der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)**

Stand:

**28. Februar 2025**



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Tabellenverzeichnis .....	2
Abbildungsverzeichnis .....	2
<b>1 Allgemeines / Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Hintergrund und Zweck .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Einzureichende Unterlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Objektdaten .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Immobile und Konditionen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Lage .....</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Infrastrukturanschlüsse .....</b>	<b>11</b>
<b>3 Anlagen .....</b>	<b>12</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Objektdaten der Immobilie .....	6
---	---

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Planausschnitt der Immobilie .....	6
Abb. 2: Luftbild der Immobilie .....	7
Abb. 3: Lage der Immobilie im Luftbild .....	8
Abb. 4: Zufahrt und Hochsteg im Luftbild .....	9
Abb. 5: Verlauf der Zollfreihafengrenzen .....	9
Abb. 6: Schutzgebiete in Nähe der Immobilie .....	10
Abb. 7: Verlauf von Landeshochwasserschutz und Objektschutz .....	11
Abb. 8: Columbuskaje an der Immobilie .....	12

## 1 Allgemeines / Verfahren

### 1.1 Hintergrund und Zweck

Das Sonstiges Sondervermögen Hafen der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde), vertr. d. d. bremenports GmbH & Co. KG, diese vertr. d. d. bremenports Beteiligungs GmbH, diese vertr. d. d. Geschäftsführung verfügt ab Januar 2026 über eine Immobilie im Überseehafengebiet in Bremerhaven (weitere Informationen siehe 2), die einer neuen längerfristigen Nutzung zugeführt werden soll.

Diese Markterkundung nach § 26 SektVO dient dazu, zu eruieren, ob und welches unternehmerische Interesse an der Immobilie besteht, um eine vergaberechtliche Bewertung eines denkbaren Ausschreibungsgegenstandes zu ermöglichen. Ein konkreter Wettbewerb, eine Bewertung der eingebrachten Unterlagen (siehe 1.2) oder ein Abschluss von Verträgen oder Vorverträgen findet im Zuge dieses Markterkundungsverfahrens ausdrücklich nicht statt.

Eine Fortentwicklung der Immobilie in hafenaffiner Weise ist erstrebenswert. Diese Markterkundung richtet sich daher an hafenspezifische Gewerbebetriebe wie z. B. Umschlagsbetriebe und Gewerbebetriebe idealerweise mit wasserseitiger Hafennutzung.

Es gibt bereits eigene nicht abschließende Überlegungen für eine Folgenutzung des Areals, welche sich auf die folgenden vier Nutzungsmöglichkeiten zusammenfassen lassen:

- ⊕ Tanklager-Betrieb: Die Immobilie könnte zum Betrieb eines auf Wasserstoff und Wasserstoffderivate spezialisierten Tanklagers genutzt werden. Wesentliches Element ist hier der wasserseitige Umschlag: Über den betroffenen Abschnitt der Columbuskaje könnten Tanker kleineren Maßstabs sowohl Energieträger zur Lagerung abgeben als auch bunkern.

Auf Grundlage eines Beschlusses des Senats vom 06.12.23 ist der Aufbau einer Importinfrastruktur für regenerativ erzeugten Wasserstoff bzw. wasserstoffbasierte Derivate vorgesehen. Dadurch soll der Standort für die Anlandung, Zwischenlagerung und Weiterverteilung von zukünftig zu erwartenden alternativen Schiffskraftstoffen nutzbar gemacht werden. Eine solche Nutzung der Immobilie wäre folglich von primärem Interesse.

- ⊕ Break-Bulk-Umschlag: Die Immobilie könnte zur Errichtung eines Break-Bulk-Terminals genutzt werden. Vorgesehen wäre hier ein wasserseitiger Umschlag, das heißt die frequente Nutzung des betreffenden Abschnitts der Columbuskaje zur Verladung des Stückguts aufs Schiff und wasserseitiger (Weiter)Transport. Grundsätzlich wäre auch der Import von Stückgütern über die Columbuskaje denkbar.
- ⊕ Kreuzschifffahrt: Die Immobilie könnte zur Entwicklung der Kreuzschifffahrt am Standort beitragen, indem die Flächen zur Ergänzung der Funktionen des bereits bestehenden Kreuzfahrtterminals genutzt werden und den Lückenschluss bzw. die Wegebeziehungen zur Innenstadt und den Havenwelten herstellen.

- ⊕ Offshore Operations & Maintenance: Die Immobilie könnte zur Errichtung eines Offshore Operations & Maintenance Hubs zur Bedienung von offshore-basierten Servicekonzepten genutzt werden. Offshore-basierte Servicekonzepte sehen den Einsatz von Service Operation Vessels (SOV) vor, die in regelmäßigen Abständen an dem betreffenden Abschnitt der Columbuskaje festmachen und die Crew wechseln sowie Material aufnehmen würden.

Neben diesen Überlegungen sind auch andere hafenspezifische Folgenutzungen der Liegenschaft möglich.

Bremen übernimmt keine Gewähr dafür, dass die vorab dargestellten Überlegungen für eine Folgenutzung des Areals auf der Immobilie tatsächlich realisiert werden können. Lage und Infrastrukturanschlüsse sind folgend (2.2 und 2.3) dargestellt. Hieraus können sich Zwangspunkte ergeben, wie bspw. Sicherheitsabstände zur Nachbarschaft bei Geschäftsfeldern mit Gefahrgut oder Einschränkungen im Handling wassergefährdender Stoffe durch eine Lage außerhalb des Landeshochwasserschutzes. Etwaige erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen sind vom Interessenten selbst bei den jeweiligen genehmigungsgebenden Behörden einzuholen.

## 1.2 Einzureichende Unterlagen

Um unternehmerisches Interesse an der Immobilie zu bekunden, ist vom Interessenten eine grobe Skizze schriftlich bereitzustellen, aus der hervorgeht:

- ⊕ Nutzungsart/ Geschäftsansatz: Das auf der Immobilie angedachte Geschäftsfeld einschließlich Art und Menge der gelagerten und umgeschlagenen Güter
- ⊕ Darstellung der wasser- und landseitigen Logistikprozesse, sodass Art und Häufigkeit der Nutzung der örtlichen Infrastruktur (siehe folgend) hervorgehen
- ⊕ Ggf. vom Interessenten auf der Immobilie herzustellende Suprastrukturen (Anlagen, Hallen, Verkehrswege etc.)
- ⊕ Nennung der in etwa erwarteten Arbeitsplätze und ggf. Umschlagsmengen, sowie der Anzahl der erwarteten Schiffsanläufe und sonstigen Verkehre.

bremenports behält sich das Recht vor, die Markterkundung jederzeit ohne Angabe von Gründen einzustellen und von einer Neuvermarktung abzusehen. Ansprüche der Interessenten bestehen in diesem Fall nicht. Die Kosten für die Teilnahme an der Markterkundung oder die Ausarbeitung der Skizzen werden nicht erstattet. bremenports sichert ausdrücklich zu, die übermittelten Informationen und Daten vertraulich zu behandeln.

Wenn Sie **Interesse an der Immobilie** bekunden möchten oder Fragen haben, nutzen Sie bitte den folgenden **Link**. Sie werden an B\_I Medien weitergeleitet und finden hier alle relevanten Informationen zur Markterkundung sowie die Möglichkeit mit uns zu kommunizieren:  
<https://bi-medien.de/ausschreibungsdienste/ausschreibungen/D457196281>



## 2 Objektdaten

### 2.1 Immobilie und Konditionen

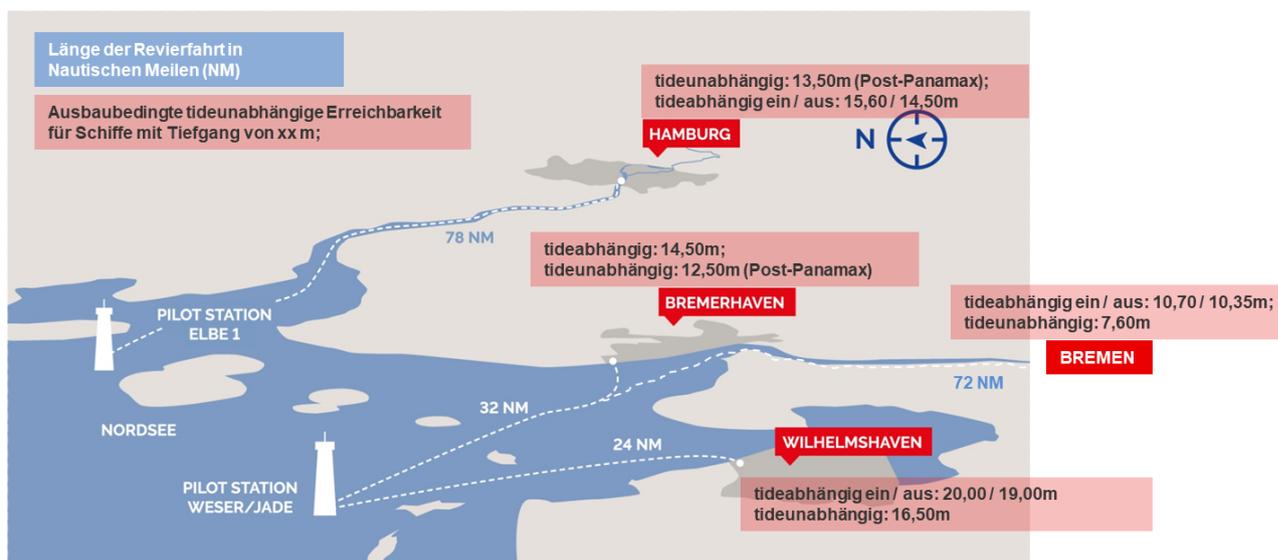
Im zweitgrößten deutschen Seehafen, direkt über eine kurze Passage in der Außenweser von der Nordsee erreichbar, befindet sich die Immobilie auf der Columbusinsel am rechten Weserufer.

Der Hafenstandort Bremerhaven wird z.Zt. jährlich von mehr als 4.000 Schiffen angelaufen. Über Unterweser, Mittelweser, Mittellandkanal und Küstenkanal besteht ein Anschluss an das Binnenwasserstraßennetz.

In Bremerhaven werden pro Jahr ca. 65 Mio. t. umgeschlagen, hauptsächlich Container (ca.5 Mio. TEU), Automobile (ca. 1,5 Mio. CEU), Früchte aber auch Stückgut. Auf dem direkt benachbarten Kreuzfahrtterminal wurden in 2024 insgesamt rd. 300.000 Passagiere abgefertigt. Am Hafenstandort befinden sich darüber hinaus bedeutsame Werftbetriebe und Wissenschaftsinstitutionen.

### Seeseitige Erreichbarkeit der großen deutschen Seehäfen

Stand: Januar 2023



Die Immobilie befindet sich im Sondergebiet Hafen und ist bis zum 31.12.2025 durch einen Speditions- und Lagerbetrieb genutzt, der am Standort Stückgut und Kühlladung umgeschlagen, eingelagert und kommissioniert hat. In Abhängigkeit einer möglichen konkreten Nachnutzung und der dann dafür gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen kann eine unmittelbare Nachnutzung aus jetziger Sicht nicht garantiert werden, so dass sich der Startzeitpunkt ggf. verschieben kann.

Die Immobilie umfasst eine Fläche von rd. 6,7 ha und besteht aus den folgenden Objekten:

Tab. 1: Objektdaten der Immobilie

Nutzungsfläche:			
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m <sup>2</sup> ]
Überseehafen	23	25/2	ca. 66.926
Überseehafen	23	24/2	ca. 130
Überseehafen	24	1/34	ca. 19
<b>Summe</b>			<b>ca. 67.075</b>

Gebäude:	
Gebäude	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )
Logistikzentrum	rd. 28.100
Büroanbau	rd. 490
Werkstatt, Tanklager	rd. 225
Pförtnerhaus in Containerbauweise	rd. 70
Gefahrgutboxen	rd. 135



Abb. 1: Planausschnitt der Immobilie



Abb. 2: Luftbild der Immobilie

Sollte es zu einem Ausschreibungsverfahren kommen, ist ein Angebot abzugeben, wobei die folgenden derzeit geltenden Sätze mindestens anzubieten wären:

- ⊕ Der Erbbauzins für besonders günstig zum Wasser gelegene Grundstücke beträgt 3,82 € / m<sup>2</sup> und Jahr. In Abhängigkeit vom VPI wird der Erbbauzins immer in den Jahren -0 und -5 angepasst.
- ⊕ Die Gebäude gehen per Erbbaurecht in die alleinige Nutzung des Erbbauberechtigten über.
- ⊕ Bei Nutzung der Kaje (siehe auch 2.3) ist ein separater Kajennutzungsvertrag zu schließen mit gleicher Laufzeit wie das Erbbaurecht. Das Kajennutzungsentgelt beträgt aktuell 328,60 € / lfd. m und Jahr. Das Entgelt für die Kajeinfläche beträgt 2,12 € / m<sup>2</sup> und Jahr.
- ⊕ Die Dauer des Erbbaurechts kann von den Investitionen des Interessenten abhängen.

## 2.2 Lage

Die Immobilie befindet sich am südlichen Ende der sog. Columbusinsel, eines ca. 40ha großen und vollständig von Wasser umgebenden Hafensystems südlich der Terminalflächen an der Stromkaje. Die Columbusinsel grenzt östlich unmittelbar an die Außenweser an. Im Norden ist die Insel vom Vorhafen der Nordschleuse, der Nordschleuse selbst sowie einem abgeschleusten Wendebecken, welches in den Nord- und Osthafen führt, umschlossen. An das Wendebecken schließen sich im Osten der Columbusinsel der Verbindungshafen und der Dockvorhafen an. Die Kaiserschleuse, ihr Vorhafen sowie ein hinter der Schleuse liegender Wendeplatz begrenzen die Columbusinsel im Süden. Alle Kajen, Hafenbecken sowie die Schleusen sind gemäß Hafengesetz öffentliche Einrichtungen.

Die Columbusinsel ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. In unmittelbarer Nachbarschaft zur Immobilie befinden sich ein Kreuzfahrtterminal, ein Tanklager mit A3 Tankraum sowie Büroflächen.

Randteile der Immobilie werden vom benachbarten Kreuzfahrtterminalbetrieb berührt: Hierbei handelt es sich zum einen um eine entlang der Immobilie geführte Zufahrt für Straßenverkehre zum Terminal sowie einen kajenseitig der Immobilie gelegenen Hochsteg, über den Kreuzfahrtpassagiere die Schiffe verlassen oder betreten. Entwicklungs- und Baumaßnahmen zur weiteren touristischen Erschließung des Kreuzfahrtterminals und der angrenzenden Flächen sind darüber hinaus in Planung.



1: Terminalflächen an der Stromkaje, 2: Außenweser, 3: Nordschleuse, 4: Nord- und Osthafen, 5: Verbindungshafen, 6: Dockvorhafen, 7: Kaiserschleuse  
8: Kreuzfahrtterminal, 9: Tanklager, 10: Büroflächen

Abb. 3: Lage der Immobilie im Luftbild

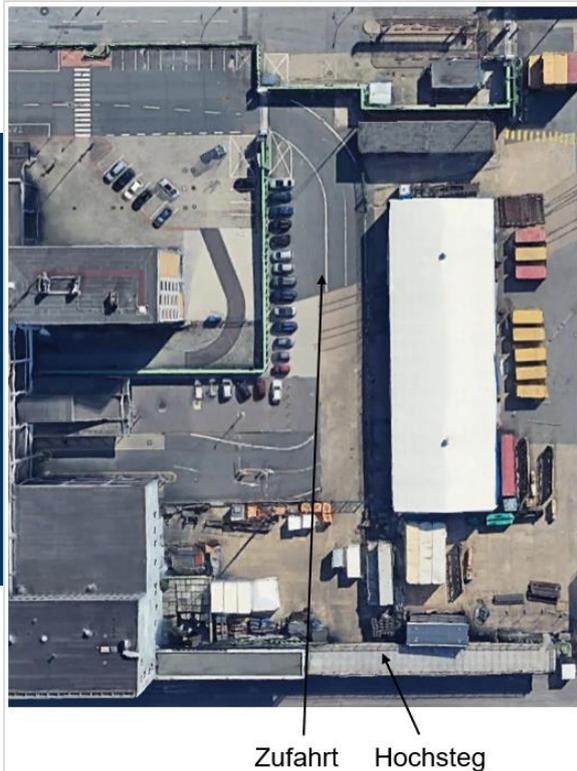


Abb. 4: Zufahrt und Hochsteg im Luftbild

Die Columbusinsel liegt im Zollfreihafengebiet. Das Zollfreihafengebiet ist durch eine Umzäunung vom Inland abgegrenzt und kann an den drei öffentlichen Zolltoren Weddewarden, Roter Sand und Kaiserschleuse befahren bzw. verlassen werden.



Verlauf der Zoll- und Freihafengrenze in grün

Abb. 5: Verlauf der Zollfreihafengrenzen

Westlich der Columbusinsel befinden sich mehrere Schutzgebiete:

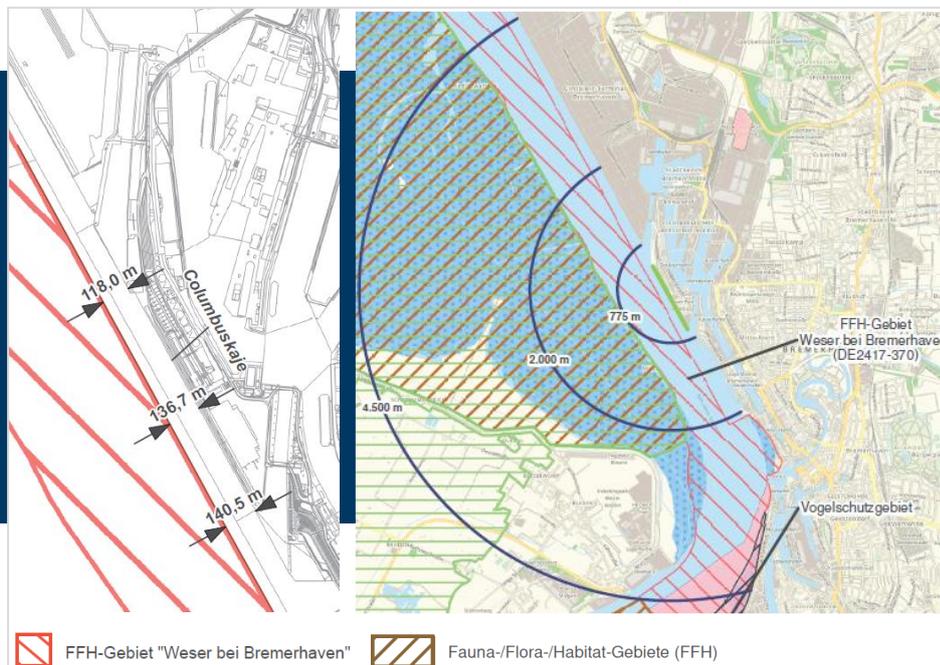


Abb. 6: Schutzgebiete in Nähe der Immobilie

Auf der Nord-Süd-Achse ungefähr mittig der Columbusinsel verläuft der Landeshochwasserschutz (LHWS). Die Immobilie liegt weserwärts des LHWS und ist daher potenziell hochwassergefährdet. Ein privater Hochwasser-Objektschutz ist derzeit vorhanden. Dieser Hochwasserobjektschutz, der die Immobilie umgibt, weist eine Bestickhöhe von NHN +7,50m auf, das aktuelle Niveau des Landeshochwasserschutzes liegt bei NHN +7,80m.

Im Hochwasserfall muss die straßenseitige Zufahrt zur Immobilie durch ein Deichschart verschlossen werden. Straßenverkehr kann die Immobilie in diesem Zeitraum nicht erreichen oder verlassen.

Seit mehreren Jahren besteht zudem ein Entwurf der Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsgebiet der Weser und der Geeste in der Stadtgemeinde Bremerhaven (Hochwassergebietsverordnung Weser-Weser-HwGebV), der die außendeichs liegenden Flächen der Columbusinsel beinhaltet. Bei dessen Festsetzung bestünden u.a. Einschränkungen für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen oder das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden.

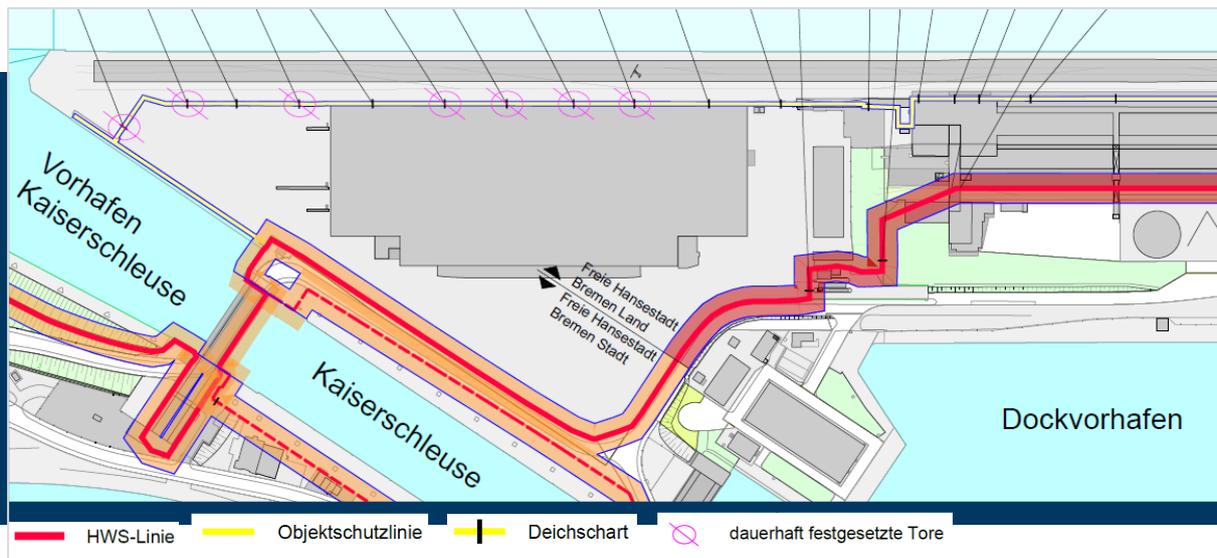


Abb. 7: Verlauf von Landeshochwasserschutz und Objektschutz

## 2.3 Infrastrukturanschlüsse

Die Immobilie liegt unmittelbar an der Columbuskaje, die wiederum unmittelbar an der Außenweser liegt. Ein wasserseitiger Umschlag von der/ auf die Immobilie über die öffentliche Columbuskaje ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

Ein Teil der Columbuskaje wurde erneuert, sodass die an der Immobilie gelegene Kaje unterschiedliche Tiefen ausweist. Die Kajenteilstücke verfügen zudem über unterschiedliche Solltiefen und Nutzlasten: Das nördliche, nicht erneuerte Stück ist rd. 230m lang (Bruttolänge) und weist eine Solltiefe von 11,3m bezogen auf LAT auf. Die Nutzlast dieses Abschnitts beträgt 20kN/m<sup>2</sup>.

Der hieran anschließende Kajenneubau verfügt über eine Solltiefe von 9,3m bezogen auf LAT. Die hier zulässigen Lasten sind zu differenzieren:

- ⊕ Allgemeine Nutzlast: Für die Nachweisführung ist eine allgemeine Nutzlast von 20 kN/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Damit sind alle Straßenfahrzeuge nach DIN 1072 bzw. DIN EN 1991-2 erfasst.
- ⊕ Ersatzflächenlast für schweren Umschlag: Zur Berücksichtigung von Mobilkränen, Reachstackern und anderem schwerem Umschlaggerät sind - gemäß die EAU 2012 (E5 Abschnitt 5.5) - folgende Flächenlasten anzusetzen: Nutzlast = 60 kN/m<sup>2</sup> von Hinterkante Wandkopf landeinwärts auf 2,00 m Breite oder Nutzlast = 40 kN/m<sup>2</sup> von Hinterkante Wandkopf landeinwärts auf 3,50 m Breite

Es ist zu berücksichtigen, dass das benachbarte Kreuzfahrterminal den neugebauten Teil der Columbuskaje (siehe folgende Grafik) bei Mehrfachanläufen auf voller Länge nutzen darf (bevorzugter Nutzer). Bei Mehrfachanläufen liegen daher auch Kreuzfahrtschiffe an diesem

Abschnitt der Columbuskaje, der entlang der Immobilie verläuft. Der Interessent kann den vorgenannten Kajeabschnitt in diesem Zeitraum nicht nutzen.

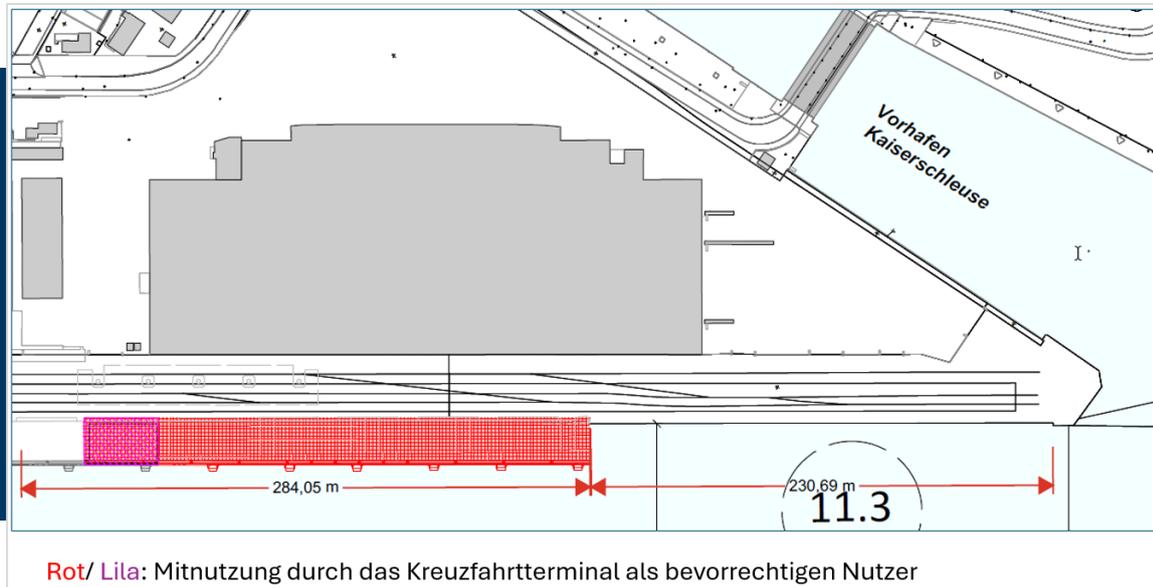
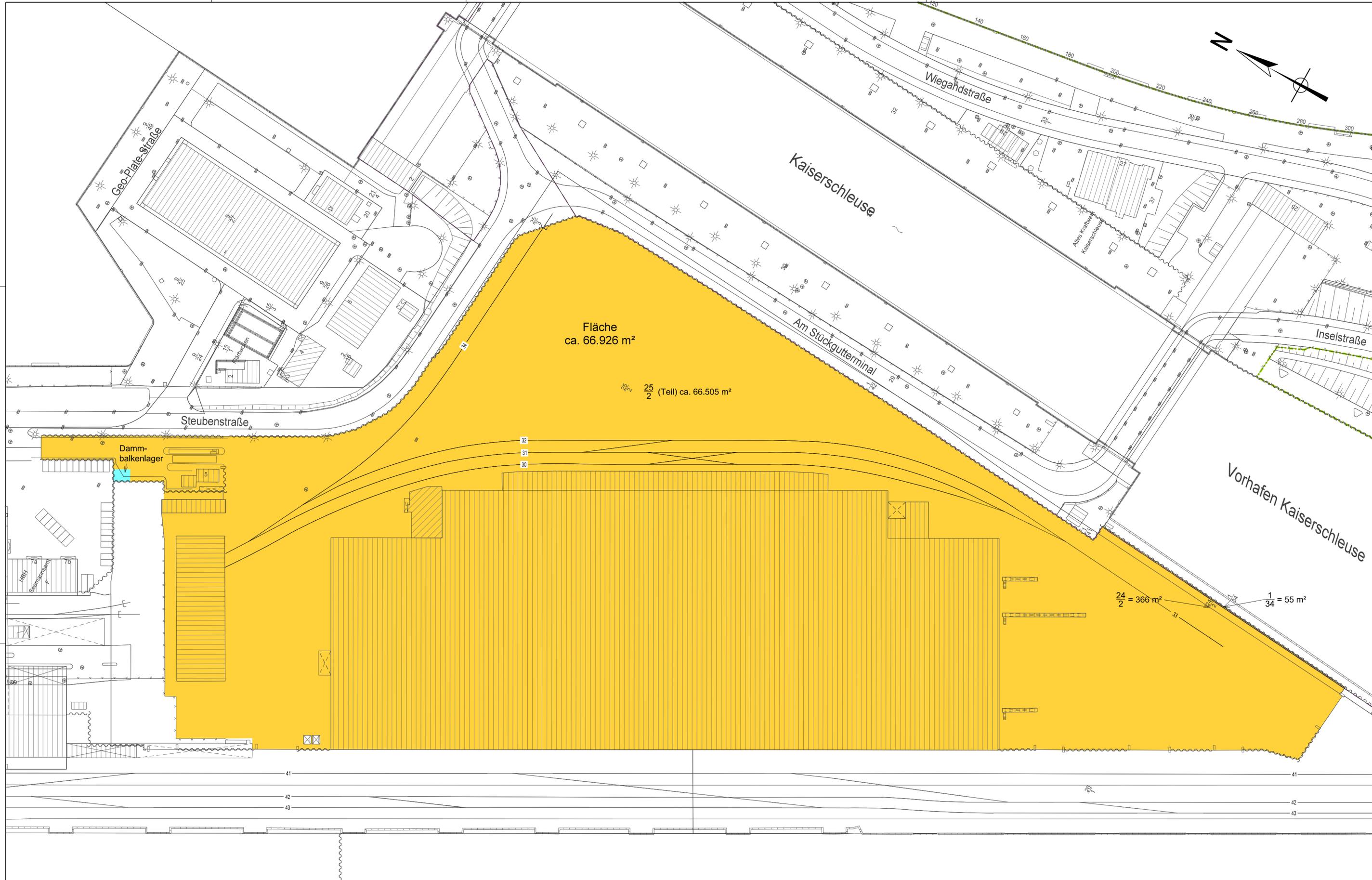
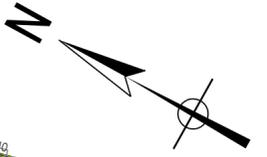


Abb. 8: Columbuskaje an der Immobilie

Die Immobilie ist für Straßenverkehr über die Steubenstraße erreichbar, die die Columbusinsel auf der Nord-Süd-Achse durchquert. Im Norden ist die Steubenstraße über ein Brückenprovisorium mit dem übrigen Überseehafengebiet verbunden; eine direkte Straßenanbindung an das Überseehafengebiet besteht zzt. nicht. Im Süden bindet die Steubenstraße über die Kaiserschleuse (Zollgrenze) an das Stadtgebiet von Bremerhaven an. Das Brückenprovisorium soll in den kommenden Jahren durch eine neue Brücke ersetzt werden. Im Rahmen dieser Bauarbeiten wird die Immobilie für Straßenverkehr über einen noch nicht absehbaren Zeitraum nur über die Kaiserschleuse erreichbar sein.

## Anlagen

Anlage: Plan: Steubenstraße 5 Bremerhaven



← Ebbe WESER Flut →

Entworfen	Datum	Name	Inhalt:	Steubenstraße 5 Bremerhaven	Maßstab 1 : 1.000
Bearbeitet	29.02.24	Lampe			
Geprüft	21.11.24	Lampe			
Az.: 046-72096	21.11.24	Wewetzer			
bremenports					
Bremerhaven   Bremerhaven   GmbH & Co. KG					
Abteilung:	Dok.-Id.	Zeichnungs-Nr.:	Index		
Immobilien		TA-000-319-140a			