

**Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau und Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S)
am 6. September 2012**

Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020

Das Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 unterscheidet sich von dem Vorläuferprogramm (Integriertes Flächenprogramm 2010 - IFP) deutlich, da über die Flächenpolitik hinaus die Gewerbeentwicklung insgesamt im Fokus steht. Das Gewerbeentwicklungsprogramm fußt dabei hinsichtlich der qualitativen Gesichtspunkte auf dem „Strukturkonzept Land Bremen 2015“, in dem die mittelfristigen wirtschaftspolitischen Zielsetzungen und Aktionsfelder Bremens definiert wurden. Die Fragen der quantitativen Erfordernisse der Gewerbeflächenerschließung sind aus den detaillierten Erkenntnissen über die Vermarktung in den letzten Jahren, die in einem Evaluierungsbericht zusammengefasst wurden, abgeleitet worden.

Folgende Leitlinien der Gewerbeentwicklung bilden die Basis der qualitativen und quantitativen Ziele der Flächenentwicklung:

- Profilierung des Gewerbebestandes weiter intensivieren
- Bestandspflege und –entwicklung in den Fokus der Gewerbeentwicklung rücken
- Bereitstellung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots sicher stellen
- Schwerpunktsetzung der Flächenentwicklung auf Binnenentwicklung und Nachverdichtung
- Förderung der Entwicklung und Reattraktivierung von Bestandsimmobilien
- Gewerbeflächenmarketing und Netzwerke stärken
- „Standortfaktor Wasser“ stärker nutzen
- Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Nutzungsräumen
- Einbindung privater Investitionen in die zukünftige Gewerbeentwicklung verstärken
- Die Potenziale der Metropolregion Bremen /Oldenburg im Nordwesten für die Gewerbeentwicklung verstärkt nutzen

Aufbauend auf das IFP 2010, das erstmals eine clusterorientierte Flächen- und Ansiedlungspolitik in den Vordergrund gestellt hatte, soll eine bedarfsgerechte Flächenbereitstellung erfolgen, die die einzelnen wirtschaftspolitischen Zielsetzungen des Strukturkonzeptes 2015 umzusetzen hilft. Dabei steht neben der Profilierung einzelner Gewerbebestände, eine passgenaue Flächen- und

Infrastrukturangebotsentwicklung, die auf branchenspezifische Anforderungen eingeht und zur Bildung lokaler Netzwerke beitragen soll, im Vordergrund.

Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist, dass eine Betonung der Innenentwicklung auch im gewerblichen Bereich vorgenommen wird. Dies bedeutet einerseits, dass die Bestandspflege vorhandener Betriebe verstärkt erfolgen und andererseits auch Bestandsimmobilien reattraktiviert werden sollen. Nicht zuletzt wird dabei davon ausgegangen, dass einzelne z.B. zentrumsnahe, ältere Gewerbestandorte, wie die „Plantage“, zukünftig im Sinne „urbaner“ Nutzungen, das heißt stärker dienstleistungsorientiert entwickelt werden sollen.

Mit dem Begriff der bedarfsgerechten Erschließung soll deutlich gemacht werden, dass angesichts bereits erschlossener Flächen zum Beispiel im Industriepark, keine Vorraterschließung erfolgen soll, sondern zeitgerecht auf spezifische Flächenanforderungen reagiert werden soll. Entsprechend der Zielsetzung einer verstärkten Innentwicklung wird auf einige im IFP 2010 enthaltene Flächenentwicklungen im Außenbereich verzichtet (Nordwestzentrum, Gewerbegebiet Hospitalstraße, Westerweiterung Technologiepark). Nur an bedeutsamen, besonders marktgängigen Standorten, wie unter anderem GVZ Bremen und Gewerbepark Hansalinie, die auf spezifische Flächenanforderungen insbesondere logistik- und produktionsorientierter Unternehmen abzielen und sich schwer in die Innenentwicklung integrieren lassen, sind weitere Flächenentwicklungen im Außenbereich vorgesehen.

Das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm wird im Sinne eines qualifizierten Fachbeitrages in den derzeit in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan einfließen.

Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (S) nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Vorlage Nr. 18/052-S
für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 18. Juli 2012

Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020
Ein Beitrag zum Strukturkonzept Land Bremen 2015

A. Problem

Der Senator für Wirtschaft und Häfen hat im Jahr 2008 mit dem vom Senat beschlossenen „Strukturkonzept Land Bremen 2015“ ein Strategiepapier vorgelegt, in dem die mittelfristigen wirtschaftspolitischen Zielsetzungen und Aktionsfelder Bremens definiert wurden. Die Gewerbeentwicklung nimmt hierbei einen Schwerpunkt ein. Auch die Koalitionsvereinbarung für die 18. Wahlperiode 2011-2015 befasst sich ausführlich mit der Gewerbeentwicklung und fordert die Neuaufstellung eines Gewerbeentwicklungsprogramms.

Auf Basis des Strukturkonzepts, der Koalitionsvereinbarung und der Erfahrungen mit der Umsetzung des „Integrierten Flächenprogramms für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen - IFP 2010“ ist eine neue programmatische Ausrichtung für die gewerbliche Flächenentwicklung in der Stadt Bremen vorzunehmen.

B. Lösung

Mit dem als Anlage vorgelegten Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) wird dieser geforderten programmatischen Neuausrichtung Rechnung getragen.

Eine wesentliche Grundlage für das GEP ist die umfassende Evaluierung der gewerblichen Flächenentwicklung in der Stadt Bremen. Diese legt neben dem allgemeinen Ansiedlungsverhalten einen Fokus auf die Entwicklungen des bremischen Büroflächenmarktes sowie den zukünftigen Flächenbedarf der Logistikwirtschaft. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem Evaluierungsbericht zusammengefasst (s. hierzu Vorlage Nr. 18/051-S). Der vorgelegte Evaluierungsbericht zeigt auf, dass bzgl. der Verfügbarkeit von qualitativ und regional differenzierten Gewerbestandorten Bremen auf eine sehr gute Ausgangsbasis zurückgreifen kann.

Die Neuorientierung der Gewerbepolitik wird bereits in der Änderung des Programmnamens in „Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“ (GEP) deutlich. Anders als im IFP 2010 wird der Fokus nicht ausschließlich auf die Flächenentwicklung gelegt. Zukünftig soll neben der bedarfsgerechten Erschließung von Gewerbeflächen verstärkt die Qualifizierung der Wirtschaftsstandorte in Bremen im Fokus stehen. Die folgenden neuen Leitlinien der zukünftigen Gewerbeentwicklung liegen dem GEP zugrunde:

Leitlinien der Gewerbeentwicklung

- Profilierung der Gewerbebestandorte weiter intensivieren
- Bestandspflege und –entwicklung in den Fokus der Gewerbeentwicklung rücken
- Bereitstellung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots sicher stellen
- Schwerpunktsetzung der Flächenentwicklung auf Binnenentwicklung und Nachverdichtung
- Förderung der Entwicklung und Reattraktivierung von Bestandsimmobilien
- Gewerbeflächenmarketing und Netzwerke stärken
- „Standortfaktor Wasser“ stärker nutzen
- Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Nutzungsräumen unterstützen
- Einbindung privater Investitionen in die zukünftige Gewerbeentwicklung verstärken
- Die Potenziale der Metropolregion Bremen /Oldenburg im Nordwesten für die Gewerbeentwicklung verstärkt nutzen

Profilierung des Gewerbebestandes weiter intensivieren

Die Profilierung einzelner Gewerbebestandorte erfolgt mit der Zielsetzung, Flächen- und Infrastrukturangebote zu entwickeln, die branchenspezifischen Anforderungen gerecht werden. Die Bildung lokaler Netzwerke durch räumliche Nähe und Leistungsbeziehungen wird begünstigt, sodass regional und überregional ausstrahlende Kompetenzzentren entstehen können. Dabei konzentriert sich diese inhaltliche Profilierung auf Schlüsselprojekte mit überregionaler Ausstrahlung. Beispielhaft können hier der Gewerbepark Hansalinie mit der Profilierung Automotive, das GVZ Bremen mit der Schwerpunktsetzung auf das Thema Logistik sowie der Science Park mit seiner innovativen Ausrichtung genannt werden.

Bestandspflege im Fokus der Gewerbeentwicklung / Bestandsimmobilienreattraktivierung

Die Bestandspflege und -entwicklung soll zukünftig noch stärker eine Kernaufgabe der Wirtschaftsförderung sein. Basis einer aktiven Bestandspflege und –entwicklung ist der direkte und vertrauensvolle Kontakt zu den ortsansässigen Unternehmen. Hierzu ist der Geschäftsbereich „Unternehmensservice“ der WFB regional organisiert.

Die Aktivierung und Aufwertung von brach liegenden oder minder genutzten Gewerbeflächen und Immobilien stellt dabei eine wesentliche Aufgabe der Bestandsbetreuung dar. Das im

Rahmen des IFP 2010 begonnene Pilotprojekt „Entwicklung von Flächen im privaten Bestand“ soll weitergeführt werden und zukünftig neben den Projekten zur Erschließung neuer Gewerbeflächen als gleichrangige Aufgabe der Wirtschaftsförderung fungieren. Eines der unter dieser Überschrift zukünftig zu bearbeitenden Projekte ist die städtebauliche Aufwertung des Gewerbegebietes Plantage. Ein unter Einbindung öffentlicher und privatwirtschaftlicher Partner angestrebtes Dialog- und Workshopverfahren soll Lösungsansätze zur weiteren Entwicklung und Qualifizierung des Gebietes erzielen.

Die Reattraktivierung des vorhandenen Immobilienbestands ist stärker in den Fokus zu stellen. Minder genutzte bzw. leerstehende Immobilien wirken sich auf das gesamte Image eines Standorts aus und können infolgedessen „Erosionsprozesse“ auslösen. Dies gilt insbesondere für den Büroflächenmarkt und in Einzelhandelslagen hauptsächlich für die Nebenzentren, die teilweise strukturelle Leerstände aufweisen. Da sich die meisten Immobilien im privaten Eigentum befinden und die öffentliche Hand nur sehr begrenzt Einfluss nehmen kann, sind innovative Lösungsansätze zu suchen. Erste Projekterfahrungen liegen mit der Zwischennutzungsagentur vor.

Bedarfsgerechtes Gewerbeflächenangebot sicherstellen

Ein nachfragegerechtes, qualitativ und regional differenziertes Gewerbeflächenangebot ist Grundvoraussetzung für die Sicherung und Ansiedlung von Unternehmen am Standort Bremen. Zukünftig gilt es, auch vor dem Hintergrund der Situation der öffentlichen Haushalte und dem bestehenden Angebot an Gewerbeflächen, die Entwicklung von gewerblichen Flächen auf besonders marktgängige Projekte, die sich durch hervorragende Standortbedingungen auszeichnen, zu konzentrieren. Vor diesem Hintergrund stellen insbesondere die Überseestadt, das GVZ Bremen, der Gewerbepark Hansalinie, der Bremer Industriepark sowie das BWK-Gelände und der Technologiepark Bremen Schwerpunktprojekte der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung dar.

Binnenentwicklung und Nachverdichtung als Schwerpunktsetzung der Flächenentwicklung

In Anbetracht des begrenzten Flächenpotenzials Bremens als auch aus ökonomischen und ökologischen Gründen sind Binnenentwicklung, Nachverdichtung und Neuordnung im Innenbereich im Rahmen der Strategie einer bedarfsgerechten, profilierten Gewerbeentwicklung von hoher Priorität. Auf bisher angestrebte gewerbliche Flächenentwicklungen im Außenbereich (Nord-West-Zentrum, Gewerbegebiet Hospitalstraße, Westerweiterung Technologiepark) soll daher verzichtet werden. An bedeutsamen, besonders marktgängigen Standorten (wie u.a. GVZ Bremen und Gewerbepark Hansalinie), die auf spezifische Flächenanforderungen insbesondere logistik- und produktionsorientierter Unternehmen abzielen und sich daher nur schwer in die Innenentwicklung integrieren lassen, sind weitere Flächenentwicklungen erforderlich.

Bereits heute stellen die Projekte Überseestadt, Airport-Stadt und das Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei Handlungsschwerpunkte der gewerblichen Binnenentwicklung dar.

Zukünftig werden die Projekte „Klinikum Mitte“ sowie Neustadts Güterbahnhof diese Schwerpunktsetzung weiter forcieren.

Gewerbeflächenmarketing und Netzwerke stärken

Die Entwicklung des Gewerbestandortes Bremen ist zwingend durch eine professionelle Marketing- und Akquisitionsstrategie zu begleiten. Die Verknüpfung der Flächenvermarktung mit dem übergreifenden Standortmarketing sowie die Förderung der standort- und clusterorientierten Netzwerk- und Kompetenzbildung ist fortzuschreiben und stärker zu forcieren, um die Profilierung der Gewerbestandorte sowie die Stärkung der oberzentralen Funktion Bremens zu intensivieren.

„Standortfaktor“ Wasser stärker nutzen

Bremen ist durch einen starken und wachsenden Unternehmensbesatz in den Bereichen maritime Wirtschaft sowie Transport und Logistik geprägt. Der Standortfaktor „Wasser“ wird dabei jedoch lediglich in den Hafengebieten sowie an einzelnen gewerblichen Standorten direkt erschlossen. Die Verfügbarkeit von Ansiedlungsflächen mit Kajenbezug ist mittlerweile stark begrenzt. Infolgedessen ist die Optimierung und Intensivierung der Kajennutzung einerseits und eine bedarfsgerechte Vorhaltung geeigneter Ansiedlungsflächen für hafenauffine Betriebe andererseits zu verfolgen. Die stadtbremischen Hafengebiete sind einschließlich der räumlich nahe gelegenen Gewerbe- und Industriestandorte als „Integrierte Hafenstandorte“ zu verstehen, zu entwickeln und zu vermarkten. In diesem Sinne sollen Ansiedlungen mit direktem Wasserbezug, soweit noch möglich, im Hafen erfolgen, hafenauffine Ansiedlungen ohne direkten Kajenbezug sollen auf die jeweils verbundenen Gewerbestandorte geleitet werden. Integrierte Hafenstandorte stellen bspw. das Hafen- und Logistikzentrum links der Weser mit dem GVZ Bremen und dem Neustädter Hafen sowie der Industriestandort rechts der Weser mit dem BIP / GG Hüttenstraße und Industrieböden dar.

Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Nutzungsräumen

Hochwertige Dienstleistungszentren wie Teile der Überseestadt, der Technologiepark Bremen oder die Airport-Stadt werden aufgrund der überwiegend monostrukturellen Nutzungsausrichtung außerhalb der Kernarbeitszeiten schwach frequentiert und erscheinen teilweise als funktionaler Raum ohne urbanes Leben. Diese Nutzungstrennung entspricht nicht mehr den modernen städtebaulichen und unternehmensorientierten Konzepten attraktiver Dienstleistungsstandorte. Lebensqualität wird zunehmend über ein attraktives Arbeitsumfeld definiert. In der weiteren Entwicklung der Dienstleistungsstandorte ist daher zu prüfen, inwieweit durch Integration von Wohnen, von Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangeboten sowie Einzelhandels- und sonstigen Nahversorgungseinrichtungen eine Aufwertung und weitergehende Qualifizierung der jeweiligen Standorte erreicht werden kann.

Einbindung privater Investitionen in die zukünftige Gewerbeentwicklung verstärken

Die verstärkte Einbindung von Drittmitteln und privater Investitionen in die zukünftige Gewerbeentwicklung ist u. a. vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage eine notwendige Herausforderung der regionalen Wirtschaftspolitik für die kommenden Jahre.

Daher wird u.a. geprüft werden, ob sich das Instrument der Business Improvement Districts (BIDs) auf Gewerbestandorte übertragen lässt und ob sich Projektentwickler noch stärker in die Infrastrukturentwicklung einbeziehen lassen. Erste Erfahrungen hierzu liegen mit dem Anhandgabevertrag Hafenkante und der laufenden Entwicklung des Lesum Parks vor.

Die Potenziale der Metropolregion Bremen / Oldenburg im Nordwesten für die Gewerbeentwicklung verstärkt nutzen

Die Potenziale der Metropolregion für die Gewerbeentwicklung Bremens sind insbesondere in Bezug auf die Stärkung der vorhandenen starken Wirtschaftskluster und der Vermarktung des Wirtschaftsstandortes auf nationaler und internationaler Ebene gezielt zu identifizieren und zu nutzen. Die Profilierung der Region durch gemeinsame Vermarktungsbemühungen ist hierbei eine der wesentlichen Aufgaben.

Abstimmung

Das Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen 2020 wurde mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Senatorin für Finanzen, der Senatskommissarin für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau sowie der Senatskanzlei abgestimmt. Ferner wurde eine Abstimmung mit der Handelskammer, der Handwerkskammer, der Arbeitnehmerkammer, dem Verein Unternehmensverbände im Lande Bremen e.V., dem DGB sowie der IG-Metall durchgeführt. Die im Zuge der Abstimmung eingegangenen Hinweise und Anmerkungen wurden abgewogen und teilweise berücksichtigt.

Beteiligungsverfahren der Ortsbeiräte

Die Grundzüge des GEP wurden der Beirätekonferenz auf deren Sitzung am 06.03.2012 vorgestellt. Vor einer abschließenden Befassung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen werden die Ortsbeiräte gemäß den gesetzlichen Anforderungen Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten. Im Anschluss an die Beteiligung der Ortsbeiräte, die unmittelbar nach der Beschlussfassung der Deputation eingeleitet wird und bis zum 31.10.2012 erfolgt, ist Anfang 2013 eine erneute Deputationsbefassung vorgesehen, die sich mit den abgegebenen Stellungnahmen der Ortsbeiräte befassen wird. Eine abschließende Beratung des GEP durch die Bürgerschaft ist für Anfang 2013 vorgesehen. Der Gesamtbeirat hat in seiner Sitzung am 06.03.2012 das vorgeschlagene Verfahren zur Kenntnis genommen.

C. Gender-Prüfung

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen.

D. Negative Mittelstands Betroffenheit

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

E. Beschlussvorschlag

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt das vorgelegte Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen 2020 zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, das Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen 2020 den Ortsbeiräten mit der Bitte um Stellungnahme zuzuleiten und der Deputation über das Ergebnis der Beteiligung zu berichten.

Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020

Ein Beitrag zum Strukturkonzept Land Bremen 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel	5
1.1	Wirtschaftsstrukturelle und sonstige Rahmenbedingungen	5
1.2	Evaluierung der gewerblichen Flächenentwicklung	9
2	Leitlinien der Gewerbeentwicklung	12
2.1	Profilierung des Gewerbestandortes.....	12
2.2	Bestandspflege und –entwicklung.....	17
2.3	Bedarfsgerechte Bereitstellung von regional und qualitativ differenzierten Gewerbeflächen.....	18
2.3.1	Quantitative Zielsetzungen	18
2.3.2	Qualitative Anforderungen	20
2.4	Reaktivierung und Neustrukturierung gewerblicher Brachflächen.....	22
2.5	Entwicklung und Reattraktivierung des Immobilienbestands	22
2.6	Stärkung des Gewerbeflächenmarketings und der Netzwerkaktivitäten	24
2.6.1	Gewerbeflächenmarketing und Akquisition.....	24
2.6.2	Förderung von Netzwerken und Kompetenzbildung	26
2.7	Hafengebiete als Standorte für wasseraffine Nutzungen	27
2.8	Qualifizierung von Dienstleistungszentren zu urbanen Stadträumen.....	29
2.8.1	Blickpunkt: Einzelhandel in Gewerbegebieten	31
3	Handlungsschwerpunkte der Jahre 2012 bis 2020	33
3.1	Handlungsfeld Bestandspflege und -entwicklung.....	33
3.2	Handlungsfeld Förderung von Netzwerken und Kompetenzbildung	35
3.3	Handlungsfeld: Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung	36
3.3.1	Aufgabe bisheriger Flächenoptionen	37
3.3.2	Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-Nord.....	38
3.3.3	Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-West	44
3.3.4	Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-Mitte.....	50
3.3.5	Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-Ost.....	51

3.3.6	Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-Süd	57
3.4	Handlungsfeld Marketing und Akquisition	61
4	Finanzierung und Controlling	65
4.1	Finanzierung	65
4.1.1	Finanzpolitische Rahmenbedingungen	65
4.1.2	Neue Ansätze der Gewerbeflächenfinanzierung.....	66
4.2	Controlling.....	70
	Impressum	72

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Leitlinien der Gewerbeentwicklung 2020.....	12
Abbildung 2	Thematische Ausrichtung zur Vermarktung von Gewerbestandorten.....	26
Abbildung 3	Bildung Integrierter Hafenstandorte	29
Abbildung 4	Übersicht der Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung	37
Abbildung 5	Städtebaulicher Rahmenplan des Science Parks	39
Abbildung 6	Gewinnerentwurf der Architekten Westphal / Lohaus.....	41
Abbildung 7	Imagebild Hafenvorstadt	47
Abbildung 8	Ansicht des Gewerbegebietes Bayernstraße	49
Abbildung 9	Ansicht der Airport-Stadt Mitte und Ost.....	60
Abbildung 10	Verkaufsschild im Gewerbepark Hansalinie	63

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Themen- und Clusterorientierung von Gewerbestandorten in der Stadt Bremen	16
-----------	---	----

1 Präambel

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat im Jahr 2008 mit dem vom Senat beschlossenen „Strukturkonzept Land Bremen 2015“ ein Strategie-Papier vorgelegt, in dem die mittelfristigen wirtschaftspolitischen Zielsetzungen und Aktionsfelder Bremens auf grundlegend neu ausgerichtete Schwerpunkte fokussiert werden.

Auf Basis dieses Strukturkonzepts und der Erfahrungen mit der Umsetzung des „Integrierten Flächenprogramms für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen - IFP 2010“¹ ist eine neue programmatische Ausrichtung für die gewerbliche Flächenentwicklung in der Stadt Bremen unter folgender Prämisse vorzunehmen:

„Mit dem in die weitere Flächennutzungsplanung zu integrierenden Gewerbeentwicklungsprogramm werden wir eine Neuausrichtung der Gewerbeflächenpolitik vornehmen, die sich an dem Bedarf der Unternehmen orientiert, der Binnenentwicklung Vorrang einräumt und branchenbezogene Standorte wie das Güterverkehrszentrum (GVZ), den Technologie- und den Science-Park, die Überseestadt und den Gewerbepark Hansalinie noch stärker profiliert. Die Zusammenarbeit mit den Standortgemeinschaften in den Gewerbegebieten wird intensiviert und es wird ein Programm zur Reaktivierung von mindergenutzten Büroimmobilien aufgelegt. Die erfolgreichen Zwischennutzungsaktivitäten werden beibehalten.“²

Die Neuorientierung der Gewerbepolitik wird bereits in der Änderung des Programmnamens in „Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“ (GEP) deutlich. Das neue Programm beschreibt die Leitlinien der zukünftigen Gewerbeentwicklung und benennt konkrete Handlungsschwerpunkte. Das GEP soll als „Fachbeitrag Gewerbeentwicklung“ im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden. Entsprechend der im gemeinsamen Leitbild verankerten zeitlichen Perspektive berücksichtigt das neue Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 eine Programmlaufzeit bis zum Jahr 2020.

Eine der wesentlichen Grundlagen für das GEP ist eine umfassende Evaluierung der gewerblichen Flächenentwicklung in der Stadt Bremen. Diese legt neben dem allgemeinen Ansiedlungsverhalten einen Fokus auf die Entwicklungen des bremischen Büroflächenmarktes sowie den zukünftigen Flächenbedarf der Logistikwirtschaft. Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse wurden in einem Evaluierungsbericht zusammengefasst. Sie waren Grundlage bei der Neuaufstellung des Gewerbeentwicklungsprogramms.

1.1 Wirtschaftsstrukturelle und sonstige Rahmenbedingungen

Die wirtschaftsstrukturellen Kennwerte weisen darauf hin, dass Bremen in der Flankierung des Strukturwandels in den vergangenen Jahren bereits deutliche Erfolge erzielt hat. Der Aufholprozess im bundesweiten Vergleich der Länder und Großstädte und die Bewältigung der strukturellen Umbrüche der 80er und 90er Jahre sind vielversprechend angelaufen aber noch nicht abgeschlossen.

¹ S. hierzu „Evaluierungsbericht der gewerblichen Flächenentwicklung in der Stadt Bremen“ (2010).

² Vgl. „Vereinbarung zur Zusammenarbeit in einer Regierungskoalition für die 18. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft 2011 – 2016“, Bremen, 2011, S. 14.

Drehpunkte der bremischen Wirtschaftsentwicklung waren seit jeher der Handel und die maritime Wirtschaft, die allerdings auch ständigen Wandlungen unterworfen sind. Mit der stärkeren Verknüpfung von Wirtschaft und Wissenschaft hat Bremen einen neuen Entwicklungspfad beschritten und konnte sich zugleich als bedeutender Industriestandort behaupten. Mit mehr als 60.000 Beschäftigten³ im verarbeitenden Gewerbe ist die Industrie nach wie vor ein bedeutender Wirtschaftszweig Bremens.

Auch in Bremen wurde der Übergang zur Dienstleistungs-, Informations- und Wissensgesellschaft vollzogen und hat zu nachhaltigen städtebaulichen Veränderungen der Stadt geführt. Mit dem Technologiepark Bremen, der Airport-Stadt, dem im Aufbau befindlichen Science Park an der Jacobs University Bremen in Bremen-Nord, der Überseestadt und dem Stephaniviertel ist eine neue dynamische Entwicklung für den Dienstleistungsbereich und für Forschungs- und Entwicklungsintensive Unternehmen in die jeweiligen Stadtteile getragen worden.

Die exportabhängige bremische Wirtschaft ist traditionell in starkem Maße mit dem „Auf“ und „Ab“ der Weltkonjunktur verbunden. Diese Abhängigkeit ist und bleibt eine schwer beeinflussbare Herausforderung. Allerdings wird sie heute durch eine ausgewogenere, kleinteiligere Struktur der bremischen Wirtschaft besser aufgefangen: Dazu tragen die gut 20.000 kleineren und mittleren Unternehmen bei, deren Zahl seit einigen Jahren wächst.

Moderne Industrie und Handel sind mit dem traditionell starken bremischen Logistiksektor eng verzahnt. Der Logistikstandort Bremen profitiert dabei von seiner zentralen Lage im Hinterland der großen Übersee-Containerhäfen Bremerhaven, Hamburg und – künftig – Wilhelmshaven. Von besonderer Bedeutung ist hierbei neben der Bereitstellung nachfragegerechter Flächenpotenziale und der Entwicklung innovativer Logistiksansätze die Schließung des Autobahnringes sowie die Verbesserung der Hinterlandanbindungen und der seeseitigen Erreichbarkeit für die bremischen Häfen.

Strukturkonzept Land Bremen 2015

Das übergeordnete Ziel des ressortübergreifenden Strukturkonzepts Land Bremen 2015⁴ ist die Verbesserung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit, in deren Folge die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer zukunftsfähiger und Existenz sichernder Arbeitsplätze erreicht werden soll. Wesentliche Handlungsschwerpunkte sind:

- die Sicherung und Entwicklung des industriellen Bestands Bremens, dem durch die Aufstellung eines „Masterplan Industrie Bremen“ Rechnung getragen wurde,
- die Förderung der weiteren Diversifizierung der Unternehmens- und Branchenstruktur (vgl. Mittelstandsbericht⁵),

³ Vgl. Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Wirtschaft für Wirtschaft und Häfen, „Masterplan Industrie Bremen“, S. 15, Bremen 2010.

⁴ Vgl. Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Wirtschaft und Häfen: „Strukturkonzept Land Bremen 2015“, Bremen 2008.

⁵ Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Wirtschaft und Häfen: „Bericht über die Situation der mittelständischen Wirtschaft in der Freien Hansestadt Bremen 2009“, Bremen 2010.

- die Stärkung von Wissenschaft und Innovation sowie eine überregionale Profilierung des Standorts durch ausgewählte Cluster (vgl. Innovationsprogramm),
- die Profilierung des Landes als zentralen Standort einer international nachgefragten Seehafen- und Logistikregion sowie
- die noch klarere Positionierung Bremens als Oberzentrum des Nordwestens.

Das Strukturkonzept stellt dabei die Bereitstellung nachfragegerechter Gewerbeflächenangebote und eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur als essentielle Rahmenbedingungen heraus. Die Vorzüge des in den vergangenen Jahren geschaffenen regional und qualitativ differenzierten Gewerbeflächenangebotes sind zu erhalten und weiter auszubauen.

Rahmensetzungen der Stadtentwicklung für die Gewerbeentwicklung

Der Senat hat im Mai 2009 das Leitbild der Stadtentwicklung 2020 („Bremen! Lebenswert, urban, vernetzt“) verabschiedet. Das Leitbild ist Ausdruck und Ergebnis der Neuausrichtung der bremischen Stadtentwicklungspolitik und stellt den gemeinsamen Orientierungsrahmen des Senats – differenziert nach 8 Handlungsfeldern – dar. Es ist in seinen Aussagen mit den Zielen des Strukturkonzepts 2015 abgestimmt.

Die zentrale Konkretisierung des Leitbildes in räumlicher Hinsicht erfolgt durch die laufende parallele Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms der Stadt. Hierbei gilt es, den im Leitbild betonten grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung vor der Stadterweiterung umzusetzen, ohne dass dies zu wirtschaftsstrukturellen Problemen führt. Das GEP 2020 wird vor diesem Hintergrund als Fachbeitrag des Wirtschaftsressorts im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung berücksichtigt.

Durch die Schwerpunktsetzung des Leitbildes und des neuen Flächennutzungsplanes kann es an den Berührungsfächen von Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit auch zu Konfliktlagen kommen, die gemeinsamer Anstrengungen bedürfen, um eine nutzungsverträgliche Lösung für solche Nachbarschaften zu finden.

Vorrang der Innenentwicklung ist nachhaltige Flächenpolitik. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und neue Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Soweit für die geplanten Gewerbeflächen neue naturschutzrechtliche Kompensationsbedarfe entstehen, soll die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms zur Abstimmung und Darstellung eines vorbereitenden Kompensationskonzepts genutzt werden, das nachfolgende Planungs- und Genehmigungsprozesse entlastet.

Bremens Profil im regionalen und überregionalen Standortwettbewerb

Bremen muss sich bei der Akquisition und Ansiedlung von Unternehmen im Standortwettbewerb behaupten. Für überregionale Standortentscheidungen der Unternehmen lassen sich dabei prinzipiell zwei Motive unterscheiden: die Markterschließung (bspw. bei Dienstleistungen oder im Einzelhandel) und das Vorhandensein guter Produktionsbedingungen mit geeigneten Ver- und Entsorgungsangeboten.

Der Wirtschaftsstandort Bremen ist gekennzeichnet durch die funktionalen Verflechtungen und Zulieferstrukturen u.a. in der Nahrungs- und Genussmittelindustrie, in der Automobilindustrie, der Luft- und Raumfahrttechnik und dem Logistiksektor. Eine Bündelung in Form von regionalen Netzwerken konzentriert und profiliert die regionale Wirtschaft gerade auch in neuen, zukunftsweisenden Technologiefeldern wie der Windenergie oder maritimen Technologien. Bremen hat seine Stärken insbesondere in:

- starken traditionellen und modernen Wirtschaftszweigen (u.a. Handel, Logistik, Automobilbau, Luft- und Raumfahrt, Windenergie, maritime Technologien),
- einer hohen Lagegunst durch eine gute überregionale Erschließung und Lage im Raum (Hafenanbindung, Autobahn A1, Flughafen),
- Gewerbestandorten mit regionalem und überregional wahrnehmbarem Profil (GVZ Bremen, Airport-Stadt, Technologiepark Bremen, Überseestadt etc.),
- seiner starken Ausprägung als Wissenschafts- und Forschungsstandort (u.a. Universität Bremen, Jacobs Universität Bremen, Hochschule Bremen, Fraunhofer-Institute, Helmholtz-Institute (inkl. DLR), Max-Planck-Institut und Standort des DFKI),
- umfangreichen Aus- und Weiterbildungsangeboten,
- einer hohen Lebensqualität, die sich auch in einer starken Kultur-, Freizeit- und Tourismuswirtschaft ausdrückt.

Die Betriebe messen den qualitativen Standortfaktoren (Nähe zu Kunden und Qualität des Fachkräfteangebots) die höchste Bedeutung bei. Die nächst wichtigsten Standortfaktoren sind die Zusammenarbeit mit den Behörden und die Energiepreise. Den anderen Kostenfaktoren wird dagegen keine hohe Bedeutung beigemessen. Das regionale Lohnniveau ist bei der Bedeutung an sechster, die kommunalen Steuern sind an achter, das Preisniveau von Gewerbeflächen an neunter Stelle bei insgesamt 12 Faktoren. Im Vergleich zur Panelwelle 2006, in der erstmals nach der Bedeutung und Beurteilung der Standortfaktoren gefragt wurde, beurteilen die Bremer Betriebe in der Befragung in 2009 alle Kostenfaktoren besser. Im Vergleich zu anderen Großstädten werden in Bremen die Energie-/Wasserpreise schlechter, die kommunalen Steuern gleich und das Lohnniveau sowie die Flächenpreise weiterhin besser beurteilt.⁶

⁶ Vgl. BAW Institut für regionale Wirtschaftsforschung GmbH, IAB-Betriebspanel Bremen 2009, S. 85, Bremen 2010.

Bremen in der Region

Die Chancen und Synergien der interkommunalen Zusammenarbeit innerhalb des Kommunalverbundes Niedersachsen/Bremen e.V. und der Metropolregion Bremen/Oldenburg im Nordwesten sowie die zunehmende Vernetzung der Nordländer sind weiter auszubauen, um die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes zu erhalten und zu stärken.

Bremen steht als größtes Oberzentrum der Metropolregion und als stärkster Wirtschaftsstandort in der besonderen Verantwortung, einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Region im überregionalen bzw. internationalen Kontext zu leisten. Andererseits kann es Bremen nur im Verbund mit der Metropolregion gelingen, sich mit seinen wesentlichen Kernkompetenzen und den wachstumsorientierten Zukunftsfeldern international zu positionieren. Bremen und die Region müssen daher eine starke Gemeinschaft eingehen, um eine prosperierende Entwicklung zu erreichen.

Der Handlungsrahmen 2010-2013 der Metropolregion hebt die besonderen Potenziale und Kompetenzen der Metropole Nordwest hervor. In den Kernkompetenzen der Region kann es gelingen, eine überregionale Sichtbarkeit zu erzielen, für Investitionen von außen interessant zu sein und die Kompetenzen der Unternehmen im internationalen Wettbewerb zu verdeutlichen.

Wesentlich angeregt durch eine Initiative Bremens gibt es derzeit erste erfolgreiche Bemühungen bei der gemeinsamen Vermarktung von Gewerbeflächen der Metropolregion. Freie Gewerbeflächen werden auch zukünftig über die Homepage der Metropolregion bekannt gemacht. Die Metropolregion, plant einen länderübergreifenden Logistikreport zu erstellen und Bremen hat den Kommunen und Kammern der Metropolregion angeboten, den Bremen-Stand auf der Expo-Real in München für eigene Vermarktungsaktivitäten zu nutzen.

Diese ersten Schritte einer engeren regionalen Zusammenarbeit mit den niedersächsischen Nachbarn bilden die Grundlage, künftig verstärkt im Zusammenschluss regionale Projekte voranzutreiben. Basierend auf dem 2005 beschlossenen interkommunalen Raumstrukturkonzept (INTRA) ist ferner zu prüfen, inwiefern eine verbindliche Abstimmung über künftige gewerbliche Flächenentwicklungen erfolgen kann, damit konkurrierende Flächenausweisungen verhindert und die spezifische Profilbildung der einzelnen Wirtschaftsstandorte sichergestellt werden kann.

1.2 Evaluierung der gewerblichen Flächenentwicklung

Die Evaluierung der Ansiedlungserfahrungen und Marktentwicklungen der vergangenen Jahre gibt wesentliche Hinweise für die Neuausrichtung der Gewerbeentwicklung sowie für quantitative Prognosen hinsichtlich des Flächenbedarfs. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge der Erarbeitung des GEP eine umfassende Evaluierung der gewerblichen Flächenentwicklung der vergangenen Jahre vorgenommen, die neben der Erschließungstätigkeit, den Vermarktungsergebnissen, der Marktentwicklung und der damit verbundenen Flächenverfügbarkeit sowie der Beschäftigungs- und Investitionseffekte der vergangenen Jahre einen detaillierten Überblick der Entwicklung des Büroflächen- und Logistikmarktes aufzeigt. Die Ergebnisse dieser Evaluation wurden ausführlich in dem Evaluierungsbericht der gewerblichen Flächen-

entwicklung in der Stadt Bremen zusammengefasst⁷. Die wesentlichen Aussagen des Evaluierungsberichts sind:

- Es besteht ein unmittelbarer Zusammenhang von gesamtwirtschaftlicher Entwicklung und dem Investitions- und Ansiedlungsverhalten der Unternehmen. Auch die zukünftigen Handlungserfordernisse der Gewerbeflächenpolitik werden folglich in starkem Maße mit der weiteren konjunkturellen Entwicklung korrelieren. Ziel muss es daher sein, einen Rahmen zu schaffen, in dem auf die Indikationen des Marktes zeitgerecht reagiert werden kann.
- Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Wachstums- und Rezessionsphasen wurde in den vergangenen 18 Jahren eine durchschnittliche Vermarktungsleistung von 32,3 ha erzielt, sodass für die Zukunft im langfristigen Mittel von einer Flächennachfrage von ca. 25 bis 32 ha ausgegangen werden kann.
- Die Dispositionsreserve vermarktbarer erschlossener Gewerbe- und Industrieflächen beläuft sich per 31.12.2011 auf rund 156,4 ha. In der Gesamtsicht besteht aktuell ein stadtreional ausgewogenes Flächenangebot. Diese Ausgewogenheit muss dauerhaft gesichert werden, damit insbesondere auch die kleinräumliche Nachfrage mit hohem Ortsteilbezug bedient werden kann.
- Der Bremer Büromarkt zeichnet sich durch Stabilität aus. Leerstände und Vermietungen unterliegen keinen großen Schwankungen. Auch das Mietpreisniveau und die zu erzielenden Renditen sind ausgesprochen stabil.
- Mit einer Öffnung des Marktes und der Dienstleistungsstandorte Technologiepark Bremen und Airport-Stadt für professionelle Projektentwicklungen stieg die Vermietung von Büroflächen von 52.000 m² (1998) auf 84.000 bis 93.000 m² (1999-2004) an. Von 2005 bis 2007 wurden jährliche Umsätze von über 100.000 m² erzielt. Die Gründe für diese besonders guten Ergebnisse liegen insbesondere in der Angebotsergänzung Überseestadt und der dort erzielten Vermietungsleistungen. Aufgrund fehlender Immobiliengroßprojekte und des konjunkturellen Einbruchs reduzierte sich die Vermietung 2008 bis 2011 auf ein Niveau von rd. 80.000 m², welches sich in die Ergebnisse von 1999 bis 2004 einordnen lässt.
- Die Leerstandsrate im Büroflächenmarkt der Stadt Bremen bewegen sich in der Spitze nicht wesentlich über 4%⁸. Experten gehen davon aus, dass gesunde Büromärkte eine Leerstandsrate von 5% bis 6% ausweisen müssen, um Standort suchenden Unternehmen ausreichende Alternativen anbieten zu können. Im Ergebnis ist folglich in der Stadt Bremen weiterhin ein Bedarf an Büroflächen festzustellen.
- Die größten Leerstände gibt es in der Bremer Innenstadt. Viele leer stehende Büroflächen in der Bremer Innenstadt entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen von Büronutzern. Hier übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot. Allerdings zeigt

⁷ Der Evaluierungsbericht der gewerblichen Flächenentwicklung in Bremen wird zeitgleich mit dem Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 vorgelegt.

⁸ Der Bremer Büromarkt verzeichnete 2011 eine Leerstandsrate von 3,7% und bewegt sich damit am unteren Ende der Vergleichsstandorte (Hamburg (8,3%), Frankfurt (17,1%), Hannover (5,3%) und Essen (5,8%)).

sich in der Bremer Innenstadt auch, dass Investitionen in guten Lagen vom Markt sofort absorbiert werden. Dies gilt für die Sanierung von Altbauten ebenso wie für Neubauten.

- Bedeutendster Standort für die stadtbremische Logistikwirtschaft ist neben den Hafentrecken das GVZ Bremen. In den vergangenen Jahren waren eine starke Nachfrage nach Logistikflächen und wiederholt großflächige Ansiedlungen von mehr als 10 ha zu verzeichnen. Die Ergebnisse einer Studie⁹ zur Analyse und Prognose des langfristigen Flächenbedarfs im GVZ Bremen unterstreicht diesen nachhaltigen Trend zu großflächigen Ansiedlungen.
- Neben den relevanten infra- und suprastrukturellen Qualitäten eines Logistikstandorts werden zukünftig der örtlichen Vernetzung im Sinne logistischer Kompetenzzentren sowie der kurzfristigen Verfügbarkeit hochwertiger und großflächig parzellierbarer Ansiedlungsflächen hohe Bedeutung für die Vermarktungsentwicklung eingeräumt.
- Die Attraktivität des Logistikstandorts Deutschland wird weiterhin als stabil bewertet. Im Zuge der konjunkturellen Erholung wird weiterhin mit einer guten Flächennachfrage zu rechnen sein. Im Rahmen einer Langfrist-Prognose der zukünftigen Flächennachfrage für das GVZ Bremen wurden drei Szenarien abgebildet, die die zukünftigen Entwicklungsaussichten orientiert an den langfristigen Mittelwerten der Vermarktung und unter Berücksichtigung eines zurückhaltenden und eines optimistischen Szenarios aufzeigen¹⁰. Um eine ausreichende Mindestverfügbarkeit adäquater Ansiedlungsflächen sicherstellen zu können, müsste mit der Erschließung ergänzender Standorte ab dem Jahr 2020 begonnen werden. Die Frage, welche Standorte im Stadtgebiet in der langfristigen Perspektive für den Zeitraum nach 2020 in Betracht kommen, wird im Rahmen der Kapitel 2 und 3 näher betrachtet.

⁹ Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik (ISL), Analyse und Prognose des Gewerbeflächenbedarfs des GVZ Bremen im Fokus 2020, Bremen, 2009.

¹⁰ Bei den drei Szenarien wurden u. a. die Chancen, die sich für das GVZ Bremen aus dem Ausbau des Tiefwasserhafens Wilhelmshaven und den sonstigen infrastrukturellen Maßnahmen im Nordwesten sowie aus der aufgezeigten generellen Marktentwicklung ergeben, die konjunkturelle Entwicklung auf der Grundlage von Prognosen des internationalen Währungsfonds und die Entwicklung des Containerumschlags als Rahmenbedingungen zugrunde gelegt.

2 Leitlinien der Gewerbeentwicklung

Die Gewerbeentwicklung basiert weiter auf den grundsätzlichen Zielen der bremischen Wirtschaftspolitik:

- Sicherung und Schaffung von Beschäftigung,
- Induzierung privater Investitionen,
- Unterstützung des wirtschaftsstrukturellen Wandels
- und Stärkung der Finanzkraft des öffentlichen Haushalts.

Bereits durch den neuen Programmtitel wird deutlich, dass das „Gewerbeentwicklungsprogramm“ entsprechend den im „Strukturkonzept Land Bremen 2015“ festgelegten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen und Aktionsfeldern und den Anforderungen aus der Koalitionsvereinbarung hinsichtlich einer „Neubestimmung“ des Integrierten Flächenprogramms 2010 nicht mehr ausschließlich auf flächenbezogene Handlungsfelder konzentriert ist. Das Programm fokussiert vielmehr auf den nachfolgend aufgeführten Leitlinien, die durch konkrete Handlungsfelder unterlegt sind (vgl. Kapitel 3).

Leitlinien der Gewerbeentwicklung

Profilierung der Gewerbebestandorte weiter intensivieren
Bestandspflege und –entwicklung in den Fokus der Gewerbeentwicklung rücken
Bereitstellung eines bedarfsgerechten Gewerbeflächenangebots sicher stellen
Schwerpunktsetzung der Flächenentwicklung auf Binnenentwicklung und Nachverdichtung
Förderung der Entwicklung und Reattraktivierung von Bestandsimmobilien
Gewerbeflächenmarketing und Netzwerke stärken
„Standortfaktor Wasser“ stärker nutzen
Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Nutzungsräumen unterstützen
Einbindung privater Investitionen in die zukünftige Gewerbeentwicklung verstärken
Die Potenziale der Metropolregion Bremen /Oldenburg im Nordwesten für die Gewerbeentwicklung verstärkt nutzen

Abbildung 1 Leitlinien der Gewerbeentwicklung 2020

2.1 Profilierung des Gewerbebestandes

Nachdem das IFP '93 bereits eine inhaltliche Profilierung einzelner Schwerpunktprojekte vornahm, stellte das IFP 2010 erstmals eine clusterorientierte Flächen- und Ansiedlungspolitik in den Vordergrund. Die zukünftige Gewerbeentwicklung in der Perspektive 2020 ordnet sich im Rahmen der bedarfsorientierten Flächenbereitstellung noch weitergehend in übergeordnete Wirkungszusammenhänge ein, um so zur Umsetzung der integrierten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen des Strukturkonzepts 2015 beitragen zu können.

Im Rahmen des Strukturkonzepts 2015 wurden die strukturellen und innovationspolitischen Handlungsfelder benannt, die für die aktuelle und zukünftige wirtschaftliche Entwicklung Bremens eine besondere Rolle spielen.

Die Profilierung einzelner Gewerbestandorte im Sinne einer Cluster- oder Branchenorientierung folgt der Zielsetzung, Flächen- und Infrastrukturangebote zu entwickeln, die branchenspezifischen Anforderungen gerecht werden (s.a. Innovationsprogramm 2020). Die Bildung lokaler Netzwerke durch räumliche Nähe und Leistungsbeziehungen wird begünstigt, so dass regional und überregional ausstrahlende Kompetenzzentren entstehen können, deren Bekanntheit eine Vermarktung über die Metropolregion hinaus ermöglicht. Dabei konzentriert sich diese inhaltliche Profilierung auf Schlüsselprojekte mit überregionaler Ausstrahlung. Standorte mit einer Ausrichtung auf allgemeine gewerbliche und industrielle Produktion sowie kleiner dimensionierte stadregionale Flächenangeboten z.B. für Handwerk und ortsteilgebundenes Kleingewerbe, bleiben weiterhin von Bedeutung.

Strukturelle Handlungsfelder sind vor allem:

- **Verarbeitendes Gewerbe und industrielle Produktion**

Schlüsselbranchen der stadtbremischen Wirtschaft bleiben die Stahl- und Automobilindustrie, die Luft- und Raumfahrt, der Maschinenbau sowie der Nahrungs- und Genussmittelsektor. Wachsende Leistungsbeziehungen industrieller Produktionsbetriebe zu lokalen Zulieferunternehmen (KMU) sind von immenser Bedeutung für die Bindung von Beschäftigung in der Stadt bzw. in der Region und bieten insofern weitere Ansiedlungspotenziale (vgl. „Masterplan Industrie Bremen“).

Neben der Sicherung adäquater Erweiterungsflächen für ansässige industrielle Produktionsbetriebe sind geeignete und verkehrlich gut vernetzte Standorte für Zulieferer vorzuhalten. Eine besondere Eignung haben in diesem Zusammenhang der Gewerbepark Hansalinie (Schwerpunkt derzeit Automotive), der Bremer Industrie-Park (branchenunspezifische oder branchenübergreifende Ansiedlung) und das GVZ Bremen (neben dem Ansiedlungsschwerpunkt Logistik hier u.a. Nahrungs- und Genussmittel). Sie ermöglichen die Ansiedlung auch emissionsintensiverer und großflächiger Betriebe.

- **Unternehmens- und personennahe Dienstleistungen**

Der Dienstleistungssektor ist weiterhin von besonderer Relevanz für den Strukturwandel Bremens. Neben den unternehmensbezogenen gewinnen die personennahen Dienstleistungen zunehmend an Bedeutung. Die Bezüge zu den innovativen und kreativen Branchen wachsen.

Hinsichtlich der Standortwahl bestehen hohe Anforderungen an das städtebauliche Umfeld. Besonders spezialisierte Standorte sind die Innenstadt, die in den vergangenen Jahren besonders dynamische Überseestadt, die zu entwickelnden gesundheitswirtschaftlich orientierten Standorte Klinikum Bremen-Mitte und der Lesum Park sowie die schon weitgehend entwickelte und besiedelte Airport-Stadt.

- **Transport und Logistik**

Der Bereich Transport und Logistik ist für die Stadt Bremen von doppelter Bedeutung: Zum einen bestehen enge Bezüge zur ansässigen Industrie, zum anderen

ist Bremen aufgrund der vorhandenen Häfen, der zentralen Hinterland-Lage zwischen den wichtigsten Seehäfen Nordwestdeutschlands sowie seiner hervorragenden Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz durch eine Konzentration logistischer Unternehmen geprägt. Es besteht zudem ein hohes Maß an branchenspezifischer Forschung und Entwicklung.

Für unternehmerische Standortentscheidungen sind auch umweltbezogene Aspekte von Bedeutung. Effiziente Logistik und guter Zugang zu umweltfreundlicheren Verkehrsträgern wie Schiene und Wasserwege sind von wachsender Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung insgesamt – ebenso die Erreichbarkeit der Standorte durch Arbeitnehmer.

Der zentrale Standort für logistikbezogene Ansiedlungen in Bremen ist das GVZ Bremen. Es verfügt mit seiner trimodalen Anbindung (Wasser, Schiene, Straße), seinen spezifischen suprastrukturellen Einrichtungen und seinem einschlägigen Unternehmensbesatz über besondere Qualitäten. Der Gewerbepark Hansalinie ist aufgrund seiner besonderen Lagegunst an der BAB A1 „Hansalinie“ und der Nähe zum Automobilwerk Mercedes-Benz insbesondere für Logistikaktivitäten im Bereich „Automotive“ geeignet. Gemäß einer aktuellen Studie des ISL (vgl. Abschnitt 1.2) eignet sich der Gewerbepark Hansalinie durchaus auch für die Ansiedlung weiterer logistischer Aktivitäten, die die unmittelbare Nähe zu BAB A1 benötigen. Durch eine Ausnutzung dieser Potenziale kann der Standort Bremen gegenüber den an der BAB A1 bestehenden bzw. in der Entwicklung befindlichen Konkurrenzstandorten im regionalen sowie überregionalen Wettbewerb bestehen.

Das Land Bremen ist ein bedeutender Standort innovativer und technologieintensiver Branchen. Das sind insbesondere die Luft- und Raumfahrt, die Windenergie und die Maritime Wirtschaft. In diesen Sektoren haben sich hervorragende Clusterstrukturen mit zentraler Bedeutung für die Regionalwirtschaft entwickelt. Das Land Bremen hat sich zum Ziel gesetzt, in diesen Clustern eine nationale Führungsposition zu sichern oder auszubauen und internationale Sichtbarkeit zu erreichen. Ein wichtiger Baustein in diesem Zusammenhang ist die weitere Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen für das Wachstum der bereits am Standort ansässigen Unternehmen sowie der Ansiedlung weiteren Unternehmen im nationalen und internationalen Kontext:

▪ **Luft- und Raumfahrt**

Bremen hat sich durch ansässige Unternehmen und Forschungseinrichtungen sowohl im Bereich der Luftfahrt als auch im Bereich der Raumfahrt einen hohen europäischen Rang erworben. In beiden Sektoren bestehen ausgeprägte thematische Netzwerke und Interessengemeinschaften im Verbund zwischen überregional agierenden Großunternehmen, kleinen und mittleren Zulieferbetrieben sowie den ansässigen Hochschulen und Instituten.

Der Technologiepark Bremen ist insbesondere mit dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), CEON (Communication | Earth Observation | Navigation), dem Zentrum für angewandte Raumfahrttechnologie und Mikrogravitation (ZARM) sowie dem Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz (DFKI) für einschlägige Ansiedlungen qualifiziert. Gleiches gilt mit dem Institut für Aerospace-Technologie (IAT) für die Airport-Stadt. Zudem verfügen beide Standorte über größere Produktionsunternehmen (Airbus, OHB), sodass durch räumli-

che Nähe eine enge Verzahnung von Forschung, Entwicklung und angewandter Produktion begünstigt wird.

Auch in dieser Branche konzentrieren sich Unternehmen zunehmend auf ihr Kerngeschäft. Im Umfeld der großindustriellen Unternehmen sind daher ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Zulieferer und Dienstleistungsunternehmen zu schaffen.

▪ **Maritime Wirtschaft / Logistik**

Bremen und Bremerhaven besitzen einen engen Bezug zur maritimen Wirtschaft. Die innovationsintensiven Bereiche dieses Industriezweiges erweisen sich für Bremen als zunehmend relevant und bergen große Entwicklungschancen. Neben der Stärkung des maritimen industriellen Zulieferbereichs soll aus der international anerkannten wissenschaftlichen Exzellenz aus dem Bereich der Meereswissenschaften heraus durch Kooperationsverbünde, Aus- bzw. Neugründungen und Neuansiedlungen eine „wettbewerbsfähige Masse“ für innovative Produktentwicklungen geschaffen und vor Ort gebunden werden. Der Technologiepark Bremen weist z. B. mit dem Zentrum für Marine Umweltwissenschaften (MARUM), dem neu gegründeten MarTech-Bremen, dem Max-Planck-Institut für Marine Mikrobiologie (MPI), dem Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik (ISL) oder dem Bremer Institut für Produktion und Logistik (BIBA) einen dichten Besatz wissenschaftlicher Einrichtungen auf.

Aufgrund des maritimen Umfeldes und der bereits vorhandenen Unternehmen bietet die Überseestadt Ansiedlungspotenzial für maritim ausgerichtete Unternehmen, insbesondere aus dem Dienstleistungsbereich. Hier ist eine gezielte Ansiedlungsstrategie zu betreiben. Schwerpunktstandorte für die einschlägige maritime Wirtschaft und die Logistik bleiben die Häfen, das GVZ Bremen und in Teilbereichen die Überseestadt (Holz- und Fabrikenhafen, Speicherbauten).

▪ **Windenergie**

Die Windindustrie im Land Bremen hat sich in den vergangenen zehn Jahren zu einer starken Branche mit national und international hohen Marktanteilen entwickelt. In 2011 wird von den im Land Bremen und dem nordwestlichen Umland ansässigen Unternehmen die gesamte Wertschöpfungskette abgedeckt. Dabei hat sich Bremerhaven zu einem attraktiven und starken Offshore-Standort mit entsprechender Hafen-Infrastruktur entwickelt. Das Standortprofil der Stadt Bremen ist mit seiner Unternehmens-Fokussierung auf die Segmente Projektierer, Betreiber, Service, Wartung, Instandhaltung, Forschung und Entwicklung sowie Ausbildung vorrangig ein Dienstleistungsstandort und bedient und unterstützt mit seinen Unternehmensprofilen sowohl Offshore als auch Onshore (Repowering).

Die in beiden Städten ansässigen wissenschaftlichen Einrichtungen und Hochschulen bieten gemeinsam im und mit dem Branchennetzwerk wab (Windenergieagentur e.V.), der Forschungs- und Koordinierungsstelle Windenergie (fk-wind) oder der „partnerschaft umwelt unternehmen“ (puu) optimale Voraussetzungen für lokale Neuansiedlungen und Kooperationsbeziehungen.

Ansiedlungspotenziale für die Produktion von Offshore-Windenergie-Anlagen liegen vornehmlich in Bremerhaven. Aufgrund ihres direkten Wasserbezugs besit-

zen allerdings auch das Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei, das Gewerbegebiet Vulkan, die Häfen und der Bremer Industrie-Park Ansiedlungspotenziale für den Standort Bremen. Dies gilt insbesondere für das zukünftig zunehmende „Re-powering“ von Altstandorten und Altanlagen.

Die Überseestadt ist mit der sogenannten „Energiemeile“ im Quartier Holz- und Fabrikenhafen bereits heute ein Kompetenzzentrum der Windenergiewirtschaft in Bremen. Gemäß Angaben der wab¹¹ arbeiten an diesem Standort bereits ca. 250 Beschäftigte aus dieser Branche. Bereichert wird diese Struktur ferner durch das im Aufbau befindliche Schulungszentrum für Service- und Wartungstechniker für Windenergieanlagen. In der weiteren Entwicklung sind die sich bietenden Chancen zu nutzen, die Überseestadt mit ihren attraktiven Dienstleistungsflächen am Wasser als Standort für Unternehmenszentralen und unternehmensbezogene Dienstleistungen der Regenerativen Energien zu etablieren.

▪ Kreativwirtschaft

Die Akteure der Kreativwirtschaft nehmen ebenfalls eine Querschnittsfunktion für diverse Entwicklungs- und Wirtschaftsbereiche wahr. Die Nachfrage nach Ansiedlungsflächen in diesem Segment steigt. Der direkte Bezug zu Wissenschaft und Forschung besteht vornehmlich im räumlichen Bezug zur Hochschule für Künste in der Überseestadt und zur Universität Bremen im Kontext der IT-Unternehmen. Deshalb und aufgrund ihres besonderen Standortimages und ihrer Dynamik hat hier insbesondere die Überseestadt eine hohe Standortgunst gewonnen. Daneben bietet auch das Stephaniviertel im Umfeld von Radio Bremen und in direkter Nachbarschaft zur Überseestadt ideale Ansiedlungspotenziale für Unternehmen aus der Kreativwirtschaft.

Cluster	Projekt	Spezielle Ausrichtung
verarbeitendes Gewerbe und industrielle Produktion	Bremer Industriepark	Emissionsintensive Unternehmen
	Gewerbepark Hansalinie	Automotive
	Gewerbegebiet Bayernstraße	
	Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	Windenergie, Logistik
	Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremen	Nahrungs- und Genussmittel
Unternehmens- und personennahe Dienstleistungen	Airport-Stadt	Luft- und Raumfahrt, Informations- und Kommunikationstechnologien
	Lesumpark	Gesundheitswirtschaft
	Innenstadt	Faulenquartier: Medien
	Klinikum Bremen-Mitte	Gesundheitswirtschaft
	Überseestadt	Kreativwirtschaft, maritime Wirtschaft, Windenergie, Logistikdienstleister
Transport und Logistik	Gewerbepark Hansalinie	Automotive, Logistik
	Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremen	Logistik
Innovation	Airport-Stadt	Luft- und Raumfahrt, Informations- und Kommunikationstechnologien
	Science Park / JUB	
	Technologiepark Bremen	Informations- und Kommunikationstechnologien, Luft- und Raumfahrt, Robotik, Maritime Wirtschaft, Innovative Materialien

Tabelle 1 Themen- und Clusterorientierung von Gewerbestandorten in der Stadt Bremen

Die verfolgte thematische Ausrichtung der genannten Flächenprojekte ist Ausgangspunkt für die Klärung planerischer Fragen der Flächenentwicklung (infrastrukturelle

¹¹ http://www.windenergie-agentur.de/deutsch/windkraft_bremen/entwicklungskonzept.html, abgerufen am 13.09.2011.

Anforderungen, Gestaltungsfragen, Flächenkontingente) wie auch für die Fortschreibung von Strategien für die Akquisition und das Standortmarketing.

2.2 Bestandspflege und –entwicklung

Bestandspflege ist Kernaufgabe der Wirtschaftsförderung. Hauptziele einer aktiven Bestandsentwicklung sind die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze sowie die Förderung von Unternehmenswachstum verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze am Standort. Erfahrungswerte zeigen, dass der unternehmerische Aufwand für die Neugewinnung eines Kunden den Aufwand für die Bindung eines Kunden um ein Vielfaches übersteigt. Die Bestandspflege/-entwicklung steht daher zukünftig noch stärker im Fokus der Wirtschaftsförderung.

Für Bremen gilt, dass im langjährigen Durchschnitt rund zwei Drittel der vermarkteten Flächen der Erweiterung oder Umsiedlung vorhandener Unternehmen innerhalb des Stadtgebietes dienen. Flächenentwicklung ist damit ein entscheidendes Instrument der Bestandspflege und der dauerhaften Sicherung ansässiger Unternehmen am Standort.

Aktive Bestandspflege umfasst jedoch längst nicht nur die Bereitstellung und Vermittlung von erforderlichen Flächen und Immobilien, sondern eine Vielzahl weiterer Maßnahmen. Grundsätzlich kann hierbei zwischen Maßnahmen, die direkt beim Unternehmen wirken und indirekt wirkende, auf den Standort und die Bereitstellung adäquater Rahmenbedingungen gerichteter Maßnahmen unterschieden werden:

Direkte Maßnahmen sind:

- Neukundengewinnung sowie Kontaktaufnahme und –pflege zu ansässigen Unternehmen
- Begleitung der Unternehmensentwicklung, Unterstützung insbesondere bei betriebswirtschaftlichen, standortbezogenen und personellen Problemstellungen (Vermittlung geeigneter Ansprechpartner, Beratung, Lotsenfunktion)
- Finanzielle Förderung
- Grundstücks- bzw. Immobilienvermittlung
- im Einzelfall Ausbau- bzw. Modernisierung veralteter Infrastrukturen in Kooperation von öffentlicher Hand und privaten Eigner.

Indirekte Maßnahmen betreffen:

- Infrastrukturausbau /-verbesserung, Standortentwicklung
- Standortprofilierung, Schaffung von branchenspezifischen Rahmenbedingungen
- Netzwerkarbeit (Unterstützung, Aufbau, Pflege sowohl branchen- als auch gewerbegebietsbezogener Netzwerke)
- Wirtschaftsfreundliches und verlässliches Verhalten, kurze Entscheidungswege.

Erfolgreiche Bestandspflegeaktivitäten basieren auf der Kenntnis der tatsächlichen Probleme der ortsansässigen Unternehmen. Diese können je nach Standort und Branche allerdings erheblich voneinander abweichen.

2.3 Bedarfsgerechte Bereitstellung von regional und qualitativ differenzierten Gewerbeflächen

Als attraktiver Wirtschaftsstandort und aus fiskalischen Gründen muss Bremen weiter bemüht sein, die bestehende Flächennachfrage bedienen zu können. Insbesondere für die Logistikbranche und das verarbeitende Gewerbe müssen ausreichende Grundstücksangebote vorgehalten werden, die sich auch zukünftig nicht ausschließlich durch eine Binnenentwicklung generieren lassen.

Die Erfahrungen aus den frühen 1990er Jahren haben deutlich gezeigt, dass ein in regionalen, thematischen oder qualitativen Segmenten nicht bedarfsgerechtes Flächenangebot die Ansiedlung oder Erweiterung investitionsbereiter Unternehmen verhindert und in Abwanderungen mündet.

2.3.1 Quantitative Zielsetzungen

Unternehmen haben aufgrund ihrer lokalen Bindung, stadtreionaler Kunden- oder Lieferantenbeziehungen, den gewünschten Grundstücksgrößen oder -zuschnitten sowie aufgrund infrastruktureller, qualitativer, preislicher oder imagebezogener Anforderungen sehr konkrete Vorstellungen hinsichtlich des Investitionsstandorts. Daher erweist es sich regelmäßig als schwierig, das Interesse bei fehlender Flächenverfügbarkeit auf alternative Standorte innerhalb des Stadtgebietes zu leiten.

Die Vorhaltung einer quantitativ angemessenen sowie qualitativ und regional ausgewogenen Dispositionsreserve marktgängiger, erschlossener Gewerbeflächen ist deshalb für die aktive Vermarktung des Standorts dringend erforderlich.

Die Bemessung der Dispositionsreserve steht im Spannungsfeld zwischen den Erfordernissen der ausreichenden Flächenvorhaltung, den Finanzierungskosten sowie der Gefahr, Marktentwicklungen grundsätzlich falsch einzuschätzen.

Grundlagen für eine bedarfsorientierte Steuerung sind daher ein kontinuierliches Monitoring mit Blick auf die gewerbliche Immobiliennachfrage, auf strukturelle Branchenentwicklungen sowie auf konjunkturelle Tendenzen. Statistische Daten und Markterkundungen liefern dabei Hinweise, aber keine generell verlässlichen Prognosen. So hat sich bspw. am Standort Büropark Oberneuland Investoreninteresse nicht in dem erwarteten Umfang eingestellt. Hierauf ist durch eine Neuausrichtung der gebietsbezogenen Zielsetzung zu reagieren (vgl. Kapitel 3).

Das im Evaluierungsbericht der gewerblichen Flächenentwicklung der Stadt Bremen abgebildete Flächenangebot von 156,4 ha (Stichtag: 31.12.2011) resultiert aus der Fertigstellung größerer Erschließungsabschnitte in den Vorjahren sowie aus der seit Ende 2008 bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise deutlich reduzierten Flächennachfrage. Darüber hinaus wurden insbesondere in den 90er Jahren einzelne Flächen erschlossen, die sich als nicht marktgängig erwiesen haben. Mittelfristig besteht das Ziel, die Dispositionsreserve unter Beibehaltung der regionalen und qualitativen Ausgewogenheit auf höchstens rund 100 ha vermarktbarer Fläche zu reduzieren. Dies entspricht dem etwa dreifachen durchschnittlichen Flächenumsatz so-

wohl in der langfristigen Perspektive der Jahre 1993-2011 (Ø 32,3 ha p.a.) wie auch in der mittelfristigen Perspektive der durch die Krise am Neuen Markt, konjunkturelle Erholung und die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise gekennzeichneten Jahre 2002-2011 (Ø 27,2 ha p.a.).

Die Abdeckung besonders intensiver Flächennachfrage in konjunkturell starken Jahren von rund 50 ha und mehr (wie 1999-2001, 2007) muss dabei ebenso bedient werden können, wie an ausgewählten Standorten der Bedarf an besonders groß parzellierten Einzelgrundstücken (insbesondere für logistische Aktivitäten). Dafür sind neben der Dispositionsreserve bereits erschlossener Flächen an den Ansiedlungsschwerpunkten weitere Bauabschnitte mit abgeschlossener Planung „erschließungsreif“ vorzuhalten, um bei erhöhter Nachfrage schnell reagieren zu können.

Bei der weiteren Entwicklung des Flächenangebots ist eine thematische und stadtre-gionale Ausgewogenheit sicherzustellen. Hierbei ist nicht nur auf die Nachfrage flächenintensiver Wirtschaftsbereiche (z.B. Logistik), brancheninduzierten Konzentrationen (z.B. Automotiv, Luft- und Raumfahrt) oder großer mittelständischer Betriebe zu reagieren, sondern muss auch ein Angebot für kleine und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks bereitgehalten werden. Gerade diese Unternehmen sind sehr stark auf einzelne Stadtteile orientiert und können meist auf Grund gewachsener Kundenbeziehungen nicht in andere Stadtteile umsiedeln. Dies hat dazu geführt, dass innerstädtische Gewerbegebiete wie bspw. die Gewerbegebiete Bayernstraße, Horn-Lehe-West, Steindamm oder Huckelriede in kurzer Zeit nahezu vollständig vermarktet wurden.

Aus dieser Zielgruppe besteht weiterhin eine stabile Nachfrage nach vor allem kleinen Gewerbegrundstücken. Um dieser Nachfrage stadtteilbezogen gerecht werden zu können, müssen folgende Lösungen geprüft werden:

- Reaktivierung und Attraktivierung von brachliegenden Flächen und Immobilien im privaten Bestand. Dies gilt insbesondere für innerstädtische Gewerbeanlagen, bei denen eine Ausweitung durch Erschließung neuer städtischer Grundstücke nicht in Betracht kommt (vgl. hierzu Kapitel 3).
- Bereitstellung eines kleinparzellierten Angebots in bereits erschlossenen Gewerbegebieten. So kann beispielsweise bei der weiteren Entwicklung des Gewerbeparks Hansalinie in Teilbereichen auch auf eine Nachfrage nach kleinen Grundstücken aus den Stadtgebieten entlang der BAB A1 im Bremer Osten und auch aus dem Bremer Süden reagiert werden.
- Erweiterung von Gewerbebeständen. Soweit dies noch möglich ist, bietet sich generell eine Erweiterung von durch hohe Nachfrage gekennzeichneten, innerstädtischen Gewerbebeständen an.

Hinsichtlich der stadtre-gionalen Ausgewogenheit ist zu berücksichtigen, dass der Bremer Industrie-Park zwar dem Stadtbezirk West zugeordnet ist, aufgrund seiner geographischen Lage in direkter Nachbarschaft zum Stadtbezirk Nord aber auch für Ansiedlungen dieses Stadtraums zur Verfügung steht.

2.3.2 Qualitative Anforderungen

Die bereits mit den früheren Flächenprogrammen verfolgte Profilierung des Flächenangebots soll beibehalten und weiter ausgeprägt werden. Damit verbunden ist eine qualitative Differenzierung der zu entwickelnden Gewerbestandorte, um den jeweils clusterbezogenen Anforderungen und Ansiedlungsprofilen gerecht werden zu können.

Relevant sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Ausprägung der infra- und suprastrukturellen Angebote wie im GVZ Bremen das KLV-Terminal sowie diverse Lkw- und Container-bezogene Serviceangebote und an den Hochschulstandorten Airport-Stadt und Technologiepark Bremen technologieorientierte Gründerzentren (GZA und BITZ). Im Rahmen der Entwicklung des Science Parks an der Jacobs University ist die Einrichtung eines Science Centers als Kristallisationskern für gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen. Darüber hinaus sind weitere städtebauliche Faktoren wie die Lage im Stadtraum und gestalterische Aspekte von Bedeutung.

Verkehrliche Anbindung

Eine gute innerstädtische und überregionale Verkehrsanbindung ist für Gewerbestandorte von hoher Bedeutung, wenn auch in sehr unterschiedlicher Ausprägung:

- Der Gewerbepark Hansalinie hat durch seine direkte Anbindung an die BAB A1 und seine über den Hemelinger Tunnel sehr gute verkehrliche Verknüpfung zum Mercedes-Benz Werk Bremen eine sehr hohe Standortgunst. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Standorts ist der damit verbundene Bedarf an Optimierung der Anbindung an das überregionale Straßennetz und an den ÖPNV zu prüfen.
- Das GVZ Bremen hat in den vergangenen Jahren deutlich von der Fertigstellung der ersten Bauabschnitte der BAB A281 profitiert und wird mittelfristig ebenso wie der Bremer Industrie-Park durch die Schließung des Autobahnringes und die Realisierung der B212n weiter erheblich aufgewertet. Die besondere Charakteristik des Logistikstandorts macht zudem die Verbindung der drei Verkehrsträger Wasser, Straße und Schiene aus.
- Die Überseestadt hat durch die für Individualverkehr und ÖPNV hergestellte Innenstadtanbindung ihre besondere Lagegunst der räumlichen Nähe zum Stadtzentrum nutzen können. Perspektivisch ist mit zunehmender Verdichtung des Standorts die ÖPNV-Versorgung fortzuentwickeln. Dies gilt insbesondere hinsichtlich einer verbesserten Anbindung an den Hauptbahnhof. Daher ist die Realisierung einer zusätzlichen Straßenbahnanbindung anzustreben.
- Die Airport-Stadt verfügt mit dem Flughafen, der schnellen Straßenbahn-Verbindung zu Innenstadt und Bahnhof, der direkten Anbindung an die BAB A281 und der Nähe zur BAB A1 über eine optimale verkehrliche Infrastruktur. Innergebietlich gibt es allerdings bereits heute in den Morgenspitzen Leistungsfähigkeitsdefizite an einzelnen Kreuzungen.
- Der Technologiepark Bremen ist mit dem unmittelbaren Anschluss an die BAB A27, mit der Straßenbahnlinie 6 zu Bahnhof, Innenstadt und Flughafen sowie mit der guten individualverkehrlichen Erreichbarkeit des Stadtzentrums hervorragend aufgestellt.

- Auch die überwiegend produktionsorientierten Gewerbegebiete Bremer Vulkan, Bremer Wollkämmerei und Bayernstraße sind durch eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gekennzeichnet.

In einigen Bestandsgebieten sind aufgrund der zunehmenden Verdichtung und Zunahme des Verkehrsaufkommens infrastrukturelle Defizite zu verzeichnen. Die Gewerbegebiete Bremer Kreuz und Habenhausen-West sind über stark ausgelastete Knotenpunkte an das übergeordnete Straßennetz angebunden und bedürfen einer Optimierung. Hinsichtlich des Standorts Bremer Kreuz werden entsprechende Entlastungen in Zusammenarbeit mit Niedersachsen verfolgt. Für das Gewerbegebiet Habenhausen-West sind Planungen für eine zweite Zufahrt in das Gebiet zu entwickeln.

Weitere städtebauliche und landschaftsplanerische Aspekte

Über die räumliche Positionierung eines Standortes innerhalb des Stadtgefüges und die Berücksichtigung rein infra- und suprastruktureller Qualitäten hinaus achten ansiedlungsinteressierte Unternehmen zunehmend auf gestalterische Qualitäten.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Besondere Akzente setzen insbesondere an den höher verdichteten Dienstleistungsstandorten Überseestadt, Airport-Stadt und Technologiepark Bremen öffentliche Grünanlagen und Promenadenbereiche. Die hohe Arbeitsplatzdichte sowie die hier besonders hohen gestalterischen Anforderungen der Investoren rechtfertigen eine hochwertige Infrastruktur. Zwar muss sich die Gestaltung des öffentlichen Raums angesichts knapper öffentlicher Ressourcen allerdings immer auf das notwendige Maß begrenzen, aber zum einen steigen gerade in baulich verdichteten Gebieten die Anforderungen an die bioklimatische und ästhetische Funktion von strukturierten Grünzonen, nicht zuletzt wegen der Verantwortung für gesunde Arbeitsverhältnisse, zum anderen lässt sich naturnahes Grün in der Regel auf ökologische Kompensationsanforderungen anrechnen.

Eine zunehmende Bedeutung gewinnen planerische Rahmensetzungen für die Gestaltung und Bebauung der privaten Ansiedlungsflächen. Instrumente sind neben der Bauleitplanung und anderen informellen Planungen städtebauliche Masterpläne (bspw. Überseestadt, Technologiepark Bremen, Bremer Wollkämmerei) sowie in besonderen städtebaulichen Lagen auch die Vergabe von Grundstücken mit der Maßgabe, dass ihre Bebauung auf Grundlage der Auslobung städtebaulicher Wettbewerbe erfolgt. Markante Architektur kann die Adressbildung eines Standorts maßgeblich unterstützen. Die Voraussetzung für Investitionen in attraktiven Hochbau und eine hochwertige Gestaltung der Freiflächen setzt allerdings in der Regel ein adäquates öffentliches Umfeld voraus und darüber hinaus das Vertrauen darauf, dass zukünftige private Investitionen die Nachbarschaft in ebenfalls angemessener Qualität prägen werden.

Beispiele in der Innenstadt und in der Überseestadt haben in den vergangenen Jahren gezeigt, dass die Bereitschaft, historische Bausubstanz aufgrund ihrer Originalität zu nutzen und aufzuwerten, gestiegen ist. Diese Entwicklung gibt Perspektive für noch ausstehende Entwicklungen, bspw. in der Überseestadt oder dem Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei.

2.4 Reaktivierung und Neustrukturierung gewerblicher Brachflächen

Noch stärker als in der Vergangenheit soll der Binnenentwicklung, der Nachverdichtung und der Aufbereitung von Brachen Vorrang vor der Entwicklung neuer gewerblicher Siedlungsflächen gegeben werden. Vor dem Hintergrund des begrenzten Flächenpotenzials der Freien Hansestadt Bremen als auch aus ökonomischen und ökologischen Gründen ist diese Strategie alternativlos. Spezifische Flächenanforderungen insbesondere logistik- und produktionsorientierter Unternehmen werden allerdings weiterhin Flächenentwicklungen in den Randbereichen der Stadt erfordern.

Unter dieser Prämisse bilden bereits heute die Projekte Überseestadt, Airport-Stadt, das Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei (ehem. „Vulkan-West“) aktuelle Handlungsschwerpunkte der gewerblichen Flächenentwicklung. Für das Projekt „Klinikum Mitte“ bestehen gesundheitsorientierte Potenziale, die im weiteren Planungsprozess überprüft werden sollen. Für andere Bereiche wie den Güterbahnhof, den Neustadts Güterbahnhof sowie das Umfeld des Gaswerks Woltmershausen sind gemeinsam mit den privaten Flächeneigentümern Perspektiven zu entwickeln und umzusetzen.

Die Erfahrungen aus dem im Jahr 2002 mit dem IFP 2010 gestarteten Pilotprojekt zur Entwicklung von Flächen in privatem Bestand, das bereits sehr stark auf eine Binnenentwicklung und Nachverdichtung ausgerichtet war, haben bestätigt, dass Veränderung und Erneuerung, soweit die öffentliche Hand nicht wie in der Überseestadt oder der Airport-Stadt grundlegende Neuordnungen selbst vornimmt, immer von dem Interesse und Engagement der privaten Immobilieneigner abhängen¹².

Dies wird auch für eine notwendige Aufwertung und energetische Sanierung von brachliegenden bzw. untergenutzten Gewerbeimmobilien, insbesondere auch von Büroimmobilien im innerstädtischen Bereich, gelten. Hier besteht bei leerstehenden oder mindergenutzten Altbauten akuter Handlungsbedarf. Die Wiederherstellung und Pflege der Marktgängigkeit dieser Objekte durch privatwirtschaftliches Engagement könnte die Nachfrage auf neue Flächen reduzieren und die Vorteile vorhandener integrierter Lagen optimaler ausnutzen. Hier sind gemeinsam mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr die Rahmenbedingungen für eine privatimmobilienwirtschaftliche Aufwertung, beispielsweise durch flankierende Maßnahmen im öffentlichen Raum, zu verbessern. Das aktuell in der Vorbereitung befindliche Innenstadt-konzept soll hierfür exemplarisch geeignete Strategien und Projekte aufzeigen.

2.5 Entwicklung und Reattraktivierung des Immobilienbestands

Unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit gerät zunehmend auch die Reattraktivierung des vorhandenen Immobilienbestands in den Fokus. Dies gilt insbesondere für den Büroflächenmarkt und in Einzelhandelslagen insbesondere für die Nebenzentren, die teilweise strukturelle Leerstände aufweisen. Abgenutzt wirkende und insbesondere leerstehende Objekte beeinträchtigen das Ansehen eines gesamten Standorts und können einen „Erosionsprozess“ auslösen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass sich die meisten Immobilien im privaten Eigentum befinden und die öffentliche Hand

¹² Vgl. Freie Hansestadt Bremen, Vorlage 16/228-S für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft und Häfen am 06.12.2006 und Bericht der Verwaltung für die Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr (S) am 07.12.2006 - „IFP 2010 - Sachstandsbericht über die Umsetzung des Pilotprojektes „Entwicklung von Flächen in privatem Bestand“, Bremen 2006.

nur sehr begrenzt Einfluss nehmen kann. An Einzelhandelsstandorten hat sich daher in den sog. Business Improvement Districts (BID's) eine organisierte Zusammenarbeit aller Beteiligten nach klaren Zielvorgaben und Maßnahmenkatalogen bewährt.

In den vergangenen Jahren gab es eine Reihe von öffentlichen Projekten, um vorhandene Leerstände neuen Nutzungen zuzuführen und damit eine Reaktivierung dieser Immobilien zu initiieren. In diesem Zusammenhang ist auf Aktionen der City- und Stadtteilinitiativen in Vegesack, Gröpelingen, Hemelingen oder im Viertel zur zeitlich befristeten Nutzung von leerstehenden Ladenlokalen hinzuweisen, die durch den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen unterstützt wurden.

Zusätzlich hat die WFB in 2009 einen sogenannten „Immobilien Finder“ als Internet-Plattform für die Vermittlung leerstehender privater Gewerbeeinheiten (s. hierzu Punkt 3.3) aufgebaut. Sowohl private Eigentümer als auch Makler nutzen dieses Angebot, um professionell auf Mieter- oder Käufersuche zu gehen.

Von erheblicher Bedeutung ist die Herstellung von Markttransparenz. Für den Bremer Büromarkt, den Logistikmarkt und für Einzelhandelsflächen hält die WFB teilweise bereits seit über zehn Jahren regelmäßig Daten aus systematischen Marktbeobachtungen vor und veröffentlicht diese in Fachbeiträgen. Ein namhaftes Bremer Immobilienberatungsunternehmen hat in 2008 erstmalig einen Report für die Bremer City veröffentlicht, der mit dem Report 2009/2010 auch auf das Stephaniviertel ausgeweitet wurde. Die Handelskammer Bremen beabsichtigt darüber hinaus, einen Mietspiegel für die Bremer Stadtteilzentren zu erarbeiten, um Eigentümern eine gesicherte Ausgangsbasis für ihre Immobilienplanungen zu geben. Aktuell wird geprüft, den Logistikreport auf die Metropolregion auszuweiten.

Für Immobilien in denkmalgeschützten Gebäuden bietet die Bremer Immobilienwirtschaft bereits rechnergestützte Beratungsmodelle für die optimale Verwaltung und Entwicklung ihrer Immobilien.

Zur weiteren Unterstützung der Entwicklung minder genutzter gewerblicher Flächen und Immobilien wurde die ZwischenZeitZentrale – Zwischennutzungsagentur für Bremen¹³ eingerichtet. In bundesweit durchgeführten Untersuchungen hat sich gezeigt, dass temporäre Nutzungen für Gebietsentwicklungen von strategischer Bedeutung sein können und teilweise sogar profilbildend wirken.

Die oben beschriebenen Maßnahmen sind gute Ansatzpunkte, um Leerstände zu minimieren und die Investitionsbereitschaft von privaten Eigentümern positiv zu beeinflussen. Insofern sind diese Maßnahmen fortzuführen. Gleichzeitig kann es neue Ansatzpunkte geben, die überprüft werden sollen. So könnte bspw. in Zusammenarbeit mit der Immobilien- und Bauwirtschaft ein Wettbewerb ins Leben gerufen werden, mit dem besonders gelungene Reaktivierungen von Immobilien ausgezeichnet werden, um durch positive Beispiele weitere Impulse zu setzen.

Einen besonderen Blickpunkt bei der Reattraktivierung von Gewerbe- und Büroimmobilien bildet die energetische Sanierung. Die Umsetzung moderner energetischer Standards senkt Energiekosten, schafft bessere Arbeitsbedingungen und bringt Wert- und Imagegewinne für Immobilieneigner mit sich. Die Initiative „Gewerbe-

¹³ <http://www.zzz-bremen.de>, abgerufen am 12.09.2011.

Impuls“¹⁴ der in einer öffentlich-privaten Partnerschaft gegründeten Bremer Energie-Konsens GmbH verfolgt die Reduzierung von CO₂-Ausstoß und Energieverbrauch in Gewerbe und Industrie. Sie hat zum Ziel, mit der fachkundigen Beratung von Unternehmen bei technischen Fragen, bei der Klärung von Möglichkeiten finanzieller Förderung bis hin zur Frage der Einrichtung eines umfassenden Energiemanagements das Engagement der privaten Wirtschaft zu unterstützen und zu befördern.

2.6 Stärkung des Gewerbeflächenmarketings und der Netzwerkaktivitäten

2.6.1 Gewerbeflächenmarketing und Akquisition

Seit dem Jahr 2008 werden die Marketingaktivitäten nicht mehr nur auf einzelne Gewerbegebiete bezogen, sondern im Rahmen einer Gesamtstrategie umgesetzt. Ziel ist es, einen hohen Wiedererkennungswert zu erzeugen und die begrenzten finanziellen Mittel so einzusetzen, dass sich Synergien ergeben und alle Einzelmaßnahmen einen Beitrag zur Positionierung des gesamten Wirtschaftsstandorts Bremen leisten.

Im Zuge einer individuellen Positionierung der einzelnen Gewerbebestände wurden deren Stärken herausgearbeitet und in geeignete Marketingmaßnahmen übersetzt. Das integrierte Marketingkonzept umfasst, wie im Abschnitt 3.4 näher erläutert, eine breite Mischung einzelner Instrumente und Maßnahmen und ermöglicht es, überregional wie regional auf sehr unterschiedlichen Wegen unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen.

Das standortorientierte Marketing wurde bereits an vielen Stellen mit clusterspezifischen Mehrwerten verknüpft. Dieses Vorgehen hat beispielsweise bezüglich des GVZ Bremen überdurchschnittlich hohe Grundstücksvermarktungen ermöglicht. In dieser Hinsicht muss die Marketingstrategie weiter entwickelt werden. Möglichkeiten für weitere Verknüpfungen bieten neben der Logistik vor allem die Cluster Luft- und Raumfahrt sowie Erneuerbare Energien / Windenergie.

Im Rahmen der regionalen und überregionalen Akquisition sind angesichts des Standortkostengefälles zum niedersächsischen Umland die qualitativen und oberzentralen Stärken des Standorts Bremen sowie die bestehenden Möglichkeiten der Investitionsförderung in den Mittelpunkt zu stellen. Neben der gezielten Gewerbegebietsvermarktung spielen die Service- und Kundenorientierung der Wirtschaftsförderung sowie die Gewährleistung kurzer und effektiver Entscheidungswege eine wesentliche Rolle.

Die WFB ist hier bereits seit Jahren mit einer projekt- und stadtteilbezogenen Organisationsstruktur, der engen personellen Verknüpfung von Akquisition, Vermarktung und betrieblicher Förderung sowie der gezielten Wahrnehmung einer Lotsenfunktion zwischen den bei Investitionen zu beteiligenden öffentlichen Einrichtungen (u.a. Bereitstellung eines Investorenleitfadens) gut aufgestellt. Im Rahmen der Umsetzung der EU-Dienstleistungsrichtlinie wurde die Stelle des Einheitlichen Ansprechpartners bei der WFB angesiedelt. Gemeinsam mit der Handels- und Handwerkskammer sowie der RKW Bremen GmbH wurde ein Unternehmerbüro in den Räumen der Handelskammer eingerichtet, u.a. um diese Ausrichtung weiter zu verbessern.

¹⁴ <http://www.gewerbe-impuls.de>, abgerufen am 12.09.2011.

Die überwiegende Zahl der Verkäufe von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen erfolgt an Unternehmen, die in der Stadt oder in der Region ansässig sind. Sie kennen den Wirtschaftsstandort und sind mit ihren Betrieben etabliert. Sie verfügen so über die nötige Investitionssicherheit, um Grundstücke zu erwerben, darauf zu investieren und eine langfristige Standortbindung einzugehen. Diese Unternehmen sind deshalb eine wesentliche Zielgruppe des strategisch ausgerichteten Marketingkonzeptes.

Neu angesiedelte Unternehmen bevorzugen demgegenüber meist Mietlösungen. Sie benötigen zunächst Zeit, um zu beobachten, wie sich der Betrieb am neuen Standort entwickelt. In der Regel erwägen Unternehmen erst den Erwerb oder Bau einer eigenen Immobilie, sobald sich der Betrieb vor Ort etabliert hat und in einen Wachstumsprozess eintritt. Ausnahmen bilden Unternehmen, die bereits über gewachsene Liefer- oder Kundenbeziehungen nach Bremen verfügen, aus denen sich schon zum Zeitpunkt der Ansiedlung ein gesichertes Geschäftsfeld ableiten lässt.

Für überregional zu akquirierende Unternehmen müssen insofern Marketinginstrumente entwickelt werden, die aufzeigen, dass es in Bremen einen hervorragenden Markt von geeigneten Bestandsimmobilien und Grundstücke mit besonderer Lagegunst gibt. Gleichzeitig muss auf die exzellenten Standortqualitäten Bremens aufmerksam gemacht werden. Dafür eignen sich insbesondere Gebiete, die im nationalen Standortwettbewerb durch branchenbezogene Nutzenpakete besonders positioniert sind. Herausragende Beispiele hierfür sind das GVZ Bremen, das eine europäische Spitzenposition einnimmt, die Überseestadt und der Technologiepark Bremen.

Eine überregionale Zielgruppe für die Akquisition von Investitionen am Standort Bremen ist die Immobilienwirtschaft. Insbesondere Projektentwickler stellen ein wichtiges Zielgruppensegment dar. Hier sind in den vergangenen Jahren durch ein systematisches Vorgehen erste Akquisitionserfolge erzielt worden, insbesondere im Bereich der Büroimmobilien, aber auch in den Segmenten Logistik und verarbeitendes Gewerbe. Die Stärken des bremischen Immobilienmarktes (konstant niedrige Leerstände, stabiles Preisniveau, Lagegunst, Oberzentrum der Metropolregion) sind im Wege des Marketings geeignet zu vermitteln.

Die aktuell vermarktbareren Gewerbestandorte sind anhand ihrer Eignung für eine regionale und überregionale Zielgruppenansprache zu differenzieren. Wesentliche Faktoren sind Größe, Nutzungsstrukturen und Bezug zu thematischen Clustern sowie das verfügbare Flächenangebot.

Für das Binnenmarketing (bis 50 km) sind grundsätzlich alle Gewerbestandorte Bremens geeignet. Für eine überregionale Vermarktung kommen insbesondere die Standorte Überseestadt, GVZ Bremen, Gewerbepark Hansalinie, Airport-Stadt, Technologiepark Bremen und Science Park in Frage. Für die Standorte Bremer Industrie-Park und Bremer Wollkämmerei ist zu untersuchen, ob diese durch gezielte Maßnahmen weiter qualifiziert werden können, bevor sie in eine überregionale Vermarktung einbezogen werden. International soll der Fokus auf das GVZ Bremen, den Technologiepark Bremen und die Überseestadt sowie als Spezialimmobilie auf das World Trade Center und das geplante Science Center an der JUB gerichtet werden.

Vor allem für die überregionale Vermarktung sind themen- und branchenbezogene Ansätze von Bedeutung, um Unternehmen über die reine Fläche hinaus weitere spezifische Mehrwerte anbieten zu können. Bisher wurden diese Ansätze vor allem für das GVZ Bremen (Logistik) und den Gewerbepark Hansalinie (Automotive) umge-

setzt. Die wesentlichen Herausforderungen für die zukünftige Weiterentwicklung des Marketings liegen deshalb in einer geeigneten thematischen Profilierung und die branchenspezifischen Kompetenzbildung von weiteren Gewerbestandorten. Abbildung 2 zeigt auf, welche Gebiete sich für eine solche branchenbezogene Vermarktungsstrategie grundsätzlich eignen.

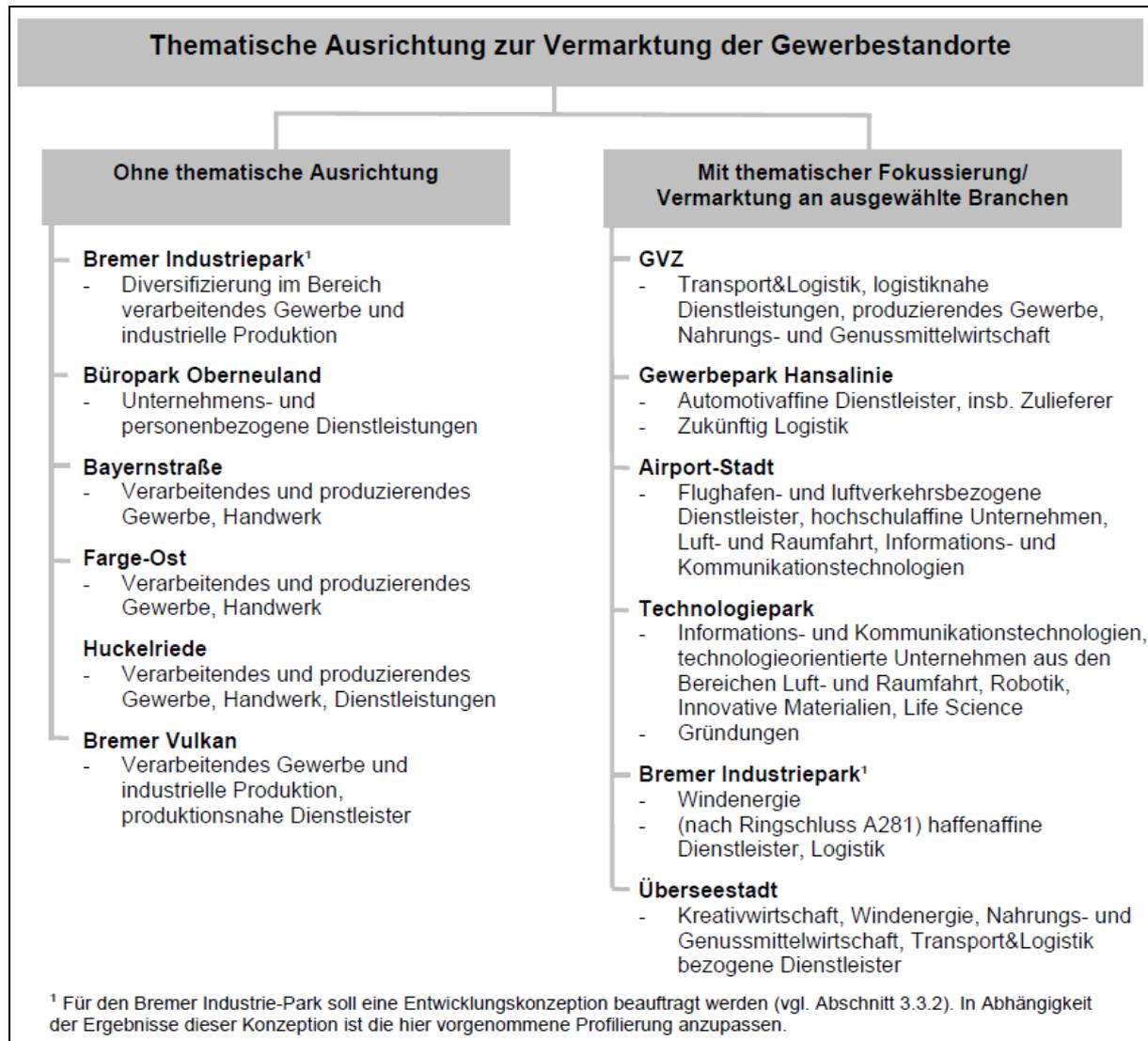


Abbildung 2 Thematische Ausrichtung zur Vermarktung von Gewerbestandorten

2.6.2 Förderung von Netzwerken und Kompetenzbildung

In den kommenden Jahren sollen die Kooperationsbeziehungen zwischen Industrie, den jeweiligen Zulieferern, meist geprägt durch KMU, sowie den wissenschaftlichen Einrichtungen in Netzwerkstrukturen als Wettbewerb stärkende Maßnahmen noch stärker entwickelt, ausgebaut, etabliert und begleitet werden¹⁵.

Neben den clusterbezogenen, standortunabhängigen Netzwerken nehmen im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung die gebietsbezogenen Kooperationen im Sinne

¹⁵ Vgl. Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Wirtschaft für Wirtschaft und Häfen, „Masterplan Industrie Bremen“, Bremen 2010 sowie Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Wirtschaft für Wirtschaft und Häfen, „Innovationsprogramm 2020“, Bremen 2010.

eines von den ansässigen Unternehmen getragenen Gewerbeparkmanagements einen wachsenden Stellenwert ein. Die Grundphilosophie ist erfolgreichen Einkaufszentren abgeschaut: Die Unternehmen konzentrieren sich ganz auf ihr Kerngeschäft. Das Gewerbeparkmanagement übernimmt übergreifende Dienstleistungsfunktionen und die „Lobbyarbeit“ für das Gebiet. Hierbei ist eine enge Zusammenarbeit mit den Aktivitäten der WFB erforderlich. Im Ergebnis können die von den Unternehmen wahrgenommene Standortqualität und die Identifikation mit ihrem Standort bedeutend ansteigen.

Kern des Gewerbeparkmanagements ist die Wahrnehmung einer Reihe von Dienstleistungsaufgaben, um so Kostenvorteile und Organisationserleichterungen für jedes einzelne ansässige Unternehmen zu bieten (sog. „value services“). Die Versorgung von z.B. Wasser, Erdgas-, Telekommunikationsdienstleistungen und Strom kann zu Großkundenkonditionen erfolgen. Ausbildungsverbünde können helfen, den Facharbeitskräftemangel zu beheben. Für Versicherungsleistungen lässt sich ein auf das einzelne Gewerbegebiet spezifisch ausgerichtetes „Paket“ schnüren und auch bei Werkssicherheit und Umweltschutz lassen sich Synergie-Effekte erzielen. Die GVZ Entwicklungsgesellschaft erzielt diesbezüglich für die Unternehmen im GVZ Bremen beispielsweise deutliche Kostenvorteile durch ein gemeinsames Strompooling und die Vermarktung von Telekommunikationsdienstleistungen. Auch die Interessengemeinschaften im Technologiepark Bremen sowie in der Airport-Stadt werden bei ihren Aktivitäten weiterhin unterstützt.

2.7 Hafengebiete als Standorte für wasseraffine Nutzungen

Die Freie Hansestadt Bremen ist trotz des intensiven strukturellen Wandels der hafenbezogenen Wirtschaft weiterhin durch einen starken und wachsenden Unternehmensbesatz in den Bereichen maritime Wirtschaft sowie Transport und Logistik geprägt. Der Standortfaktor „Wasser“ wird dabei jedoch lediglich in den Hafengebieten sowie an einzelnen gewerblichen Standorten (bspw. im Gewerbegebiet Bremer Vulkan oder bei den Stahlwerken) direkt erschlossen. Die Verfügbarkeit von Ansiedlungsflächen mit direktem bzw. naheliegenderem Kajebezug ist mittlerweile stark begrenzt. Die Nachfrage nach entsprechenden Immobilien kann derzeit weder durch private noch durch öffentliche Flächenangebote zufriedenstellend bedient werden. Die Errichtung neuer Hafenanlagen scheidet schon aus Kostengründen aus. Insofern sind insbesondere Nutzungsoptimierungen in den Häfen in den Blick zu nehmen.

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat im Jahr 2008 das BAW-Institut beauftragt, unter Einbeziehung des Ressorts und der fachlich zuständigen Beteiligungsgesellschaften einen gutachterlichen Beitrag zur Entwicklung einer Standortkonzeption für die weitere Ansiedlung hafenaffiner Unternehmen im Land Bremen zu erarbeiten. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme der derzeitigen Flächensituation sowie einer Charakterisierung der bestehenden Hafengebiete und dem hier vorhandenen Unternehmensbesatz wurden besonders wachstumsstarke und für Bremen geeignete hafenaffine Branchen identifiziert und Vorschläge für die Entwicklung integrierter und thematisch profilierter Hafen- und Gewerbebestandorte herausgearbeitet.

Hinsichtlich des Umfangs ihrer Hafenaффinität lassen sich die folgenden Wachstumsbereiche kategorisieren:

- Betriebe aus den Bereichen Schifffahrt und Umschlag, Werften, Kraft- und Stahlwerke, soweit sie auf Rohstoffimporte per Schiff angewiesen sind, sowie Indust-

rien, die eine hohe Präferenz auf den Bezug ihrer Rohstoffe (Recyclingwirtschaft/Schrott, Futtermittel, Keramische Industrie) oder auf den Absatz ihrer Produkte (exportintensiver Großanlagenbau, Offshore-Windanlagen) auf dem See- oder Wasserweg legen, sind auf Flächen, die über einen direkten Kajenzugang verfügen, angewiesen oder werden sie bevorzugt suchen. Alternative Flächenangebote in sonstigen Gewerbegebieten sind nicht zielführend.

- Einige traditionell hafenaffine Branchen, für die der Hafenstandort ursprünglich das entscheidende Ansiedlungskriterium gewesen ist, sind heute bspw. aufgrund der zunehmenden Containerisierung der Güterverkehre nicht mehr auf den direkten Hafenumschlag angewiesen. Teilweise handelt es sich um große, strukturgebende und weiterhin wachstumsorientierte Unternehmen, die stark standortgebunden sind. Zu einem anderen Teil handelt es sich um Unternehmen, die im Interesse einer Intensivierung und Optimierung der Kajennutzung in der langfristigen Perspektive auf alternative Flächenangebote verlagert werden könnten, was allerdings in der Regel mit einer hohen Kostenintensität verbunden wäre und insofern zunächst nicht in Betracht zu ziehen ist.
- Logistikdienstleister, Servicebetriebe für die Schifffahrt sowie Zulieferer für Werften, hafenaffine Industrien generieren überwiegend keinen eigenen Umschlag und sind deshalb nicht auf einen direkten Wasserbezug angewiesen. Sie suchen dennoch oft die räumliche Nähe zu Kunden und Lieferanten und insofern hafennahe Standorte.
- Eine Vielzahl weiterer hafenaffiner Branchen, insbesondere aus den Bereichen Verwaltung, Planung, Steuerung, Leitung, Kontrolle, Forschung, Entwicklung und Qualifizierung suchen attraktive Dienstleistungsstandorte in der Hafenstadt Bremen, sind aber nicht auf hafennahe Standorte angewiesen.

Die Ziele einer Optimierung und Intensivierung der Kajennutzung einerseits und einer bedarfsgerechten Vorhaltung geeigneter Ansiedlungsflächen für hafenaffine Betriebe andererseits legen nahe, die wesentlichen stadtbremischen Hafengebiete in einer engen Verknüpfung zu räumlich nahe gelegenen Gewerbe- und Industriestandorten als Integrierte Hafenstandorte zu verstehen, zu entwickeln und zu vermarkten. Ansiedlungen mit direktem Wasserbezug erfolgen, soweit noch möglich, im Hafen, hafenaffine Ansiedlungen ohne direkten Kajenbezug werden auf die jeweils verbundenen Gewerbestandorte geleitet. Ein solches Vorgehen setzt eine enge Vernetzung der beteiligten Akteure aus den Bereichen Hafen und Wirtschaftsförderung voraus.

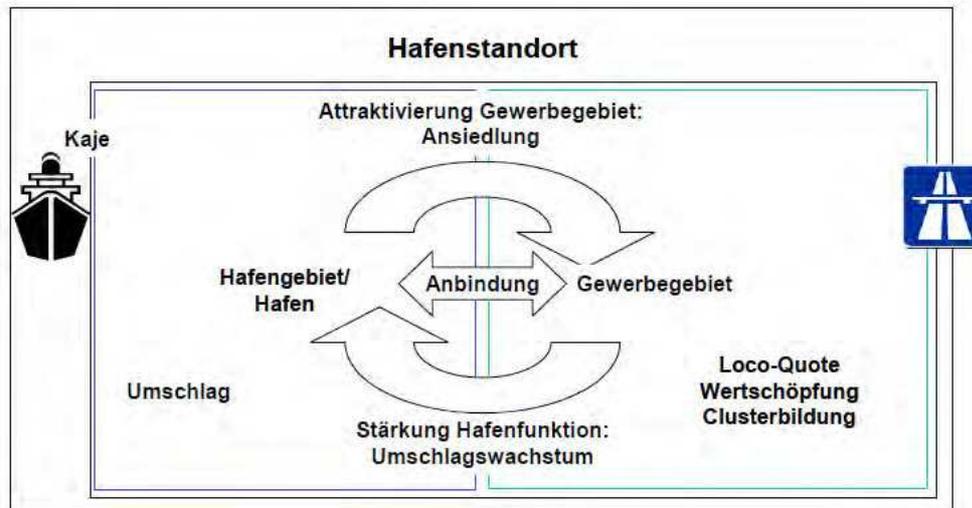


Abbildung 3 Bildung Integrierter Hafenstandorte¹⁶

Die Studie des BAW-Instituts schlägt für die Stadt Bremen eine Fokussierung auf die folgenden integrierten Hafenstandorte vor:

- Hafen- und Logistikzentrum links der Weser: GVZ Bremen, Neustädter Hafen
- Industriestandort rechts der Weser: BIP/GG Hüttenstraße - Industrieböden
- Binnenschiffstandsstandort Hemelingen: Gewerbestadt Hansalinie
- Standort Schiffbautradition / Kfz-Umschlag Bremen-Nord: GG Bremer Wollkammerei, Bremer-Vulkan

Die im Zuge der Erarbeitung der Studie unter den beteiligten Akteuren abgestimmten Zielsetzungen haben bereits in die Entwicklungskonzeption für die Häfen links der Weser Berücksichtigung gefunden. Sie sind im Einzelnen weiter zu konkretisieren.

2.8 Qualifizierung von Dienstleistungszentren zu urbanen Stadträumen

Bremen verfügt mit der Innenstadt, der Überseestadt, dem Technologiepark Bremen, dem Büropark Oberneuland und der Airport-Stadt Mitte über hochwertige Dienstleistungszentren. Diese werden aufgrund der überwiegend monostrukturellen Nutzungsausrichtung außerhalb der Kernarbeitszeit noch zu schwach frequentiert und erscheinen teilweise als funktionaler Raum ohne urbanes Leben. Die Nutzungstrennung entspricht nicht mehr den modernen städtebaulichen und unternehmensorientierten Konzepten von heute. Lebensqualität wird zunehmend über ein attraktives Arbeitsumfeld definiert. Dienstleistungszentren liegen dagegen oftmals von Wohnquartieren entfernt und grundlegende Versorgungseinrichtungen lassen sich aufgrund geringer Nachfrage nur bedingt und nicht in dem gewünschten Umfang realisieren. Dies wird von den Unternehmen als auch von den Beschäftigten negativ bewertet. Von besonderer Bedeutung für die Attraktivität und Vitalität dieser Standorte ist folglich die Realisierung einer urbanen und vielfältigen Nutzungsmischung. In der weiteren Entwicklung der hochwertigen Dienstleistungsquartiere ist daher zu prüfen,

¹⁶ BAW Institut für regionale Wirtschaftsforschung GmbH, Hafengebiete als Standorte für hafenaffine Unternehmen im Land Bremen, S. 7, Bremen 2008.

inwieweit durch Integration von Wohnen – teilweise in Sonderformen – und von Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangeboten sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen eine Aufwertung und weitergehende Qualifizierung der jeweiligen Standorte erreicht werden kann.

Im Rahmen dieser Prüfung sind Vorteile einer Nutzungsdurchmischung herauszustellen und berechtigte Vorbehalte auszuräumen. Hierbei ist den Anforderungen der ansässigen Betriebe und der zukünftigen gewerblichen Nutzer insbesondere hinsichtlich der Emissionen, die mit den Unternehmen verbunden sind, Rechnung zu tragen. Die konkrete Verortung und Eignung der einzelnen anzustrebenden Nutzungsergänzung ist für jeden Standort unter Einbindung der ansässigen Unternehmen und vor dem Hintergrund der aufgezeigten Zielsetzungen zu untersuchen. Die Umsetzung von mischgenutzten Gebieten in der Überseestadt kann hier als Modell dienen. Ferner ist bei den angestrebten Entwicklungen stets zu beachten, dass urbane Nutzungen Ergänzungen der Quartiersfunktionen darstellen und die gewerbliche Nutzung vorherrschend bleiben muss, damit der Dienstleistungsstandort auch weiterhin plausibel immobilienwirtschaftlich positioniert und vermarktet werden kann.

Insbesondere die Etablierung und Optimierung der Versorgungssituation der Standorte (siehe hierzu u.a. Abschnitt 2.8.1) sind nur umsetzbar, wenn eine entsprechende Nachfrage vor Ort aufgezeigt werden kann. Diese kann positiv durch die Etablierung von Wohnnutzungen beeinflusst werden. Ebenso kann eine Verbesserung einer ÖPNV-Anbindung der Quartiere nur erfolgen, wenn das hierfür erforderliche Fahrgastpotenzial aufgezeigt werden kann. Die aktuell durchgeführte Prüfung der Führung einer weiteren Straßenbahnlinie in die Überseestadt kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort bislang nicht das erforderliche Fahrgastpotenzial zur wirtschaftlichen Realisierung dieser infrastrukturellen Maßnahme aufbringt. Folglich ist die Intensität der geplanten Arbeitsplatz- als auch Einwohnerdichte zu optimieren. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass verglichen mit der Schaffung von Arbeitsplätzen ein wesentlich höheres Fahrgastpotenzial durch die Gewinnung von Bewohnern induziert werden kann¹⁷. Die für die Überseestadt angestrebte Etablierung von Wohnnutzungen, dort wo sie den Bestand der ansässigen Unternehmen nicht gefährden, ist folglich auch vor dem Hintergrund der Erstellung einer optimalen Erschließung durch den ÖPNV die richtige Entwicklungsstrategie.

Für den Technologiepark Bremen wird bereits seit einigen Jahren die Errichtung eines Technologiestadtteils mit hoher Nutzungsvielfalt verfolgt. Neben den bereits bestehenden Freizeiteinrichtungen und der angestrebten Realisierung eines innerstädtischen Freizeitzentrums im Bereich des Hochschulrings, mit teilweise überregionaler Ausrichtung sind im Südbereich durch die Bauleitplanung Flächen vorgesehen, auf denen in Kombination mit einer gewerblichen Entwicklung bis zur Hälfte der Geschossflächen Wohnnutzungen realisiert werden können. Nahe dem Zentralbereich wurden bereits Grundstücke für spezielle Wohnformen, wie Boarding Häuser und Studentenwohnungen, realisiert. Im Zuge der weiteren Entwicklungen gilt es zu prüfen, ob weitere urbane Nutzungen insbesondere zur Verbesserung der Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs sowie zur Optimierung des Gastronomie-

¹⁷ Erfahrungs- bzw. Orientierungswerte der BSAG gehen davon aus, dass für jeden neu geschaffenen Arbeitsplatz 0,1 und für jeden neu angesiedelten Bewohner 0,5 Fahrten pro Tag hergeleitet werden können.

angebotes realisiert werden können (s. hierzu Abschnitt 3.3.5). Hierbei ist auch der Wunsch der Unternehmen zu prüfen, eine gebietsbezogene Tankstelle zu errichten.

Mit der aufgezeigten Strategie einer urbanen Nutzungsdurchmischung an dienstleistungsorientierten Standorten werden im Ergebnis eine weitere Aufwertung der Dienstleistungszentren und eine Verbesserung der Vermarktungssituation erwartet.

2.8.1 Blickpunkt: Einzelhandel in Gewerbegebieten

Die Stadtbürgerschaft hat am 17. November 2009 das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß Baugesetzbuch beschlossen. Mit ihm liegt erstmalig eine verbindliche Zentrenstruktur für das Oberzentrum Bremen auf städtebaurechtlicher Ebene vor, die als Maßstab bei Ansiedlungsvorhaben in Bremen zugrunde zu legen ist. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept wird darüber hinaus in die Neuaufstellung des bremischen Flächennutzungsplans integriert werden und somit auch auf dieser Ebene rechtliche Verbindlichkeit entfalten.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept konzentriert die künftige Einzelhandelsentwicklung auf ausgewiesene Bereiche. Demzufolge ist in Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell auszuschließen. Bestehende Betriebe sind im Rahmen des Bestandsschutzes hiervon unberührt. Als Ausnahmen können im Bedarfsfall sogenannte kleine „convenience stores“ zur Versorgung der Beschäftigten planungsrechtlich vorgesehen werden. Das sogenannte „Handwerkerprivileg“ erlaubt Handwerksbetrieben den untergeordneten Verkauf ihrer Produkte am Standort.

Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Zentren mit „nicht zentrenrelevanten“ Hauptsortimenten sollen möglichst an den Sonderstandorten konzentriert werden, Insbesondere sollen Flächenpotenziale in guter verkehrlicher Erreichbarkeit an Hauptverkehrsstraßen, in Gewerbegebieten oder auf gewerblichen und industriellen Brachflächen mit Blick auf die Konkurrenzsituation zur Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungsstandorten nicht für Einzelhandel genutzt werden, sondern im Sinne einer Gewerbestandortsicherung für Nutzungen wie Handwerk und produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe und im Einzelfall auch Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Standorte für Gewerbliche Nutzungen werden so für ihre eigentliche Zweckbestimmung abgesichert, da Handwerk und produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe sonst häufig nicht in der Lage wären, sich bei den einzelhandelsbedingten Miet- und Bodenpreissteigerungen am Standort zu behaupten.

Für die Überseestadt ist im Spannungsfeld zwischen Innenstadt, den Stadtteilzentren Walle und Gröpelingen sowie dem Sonderstandort Waterfront im benachbarten Stadtteil Gröpelingen eine zentrenverträgliche Einzelhandelsentwicklung geboten, die sich auch an den tatsächlichen Entwicklungen (Bewohner und Beschäftigte in der Überseestadt) orientiert. Die Überseestadt ist ein Bereich in Umstrukturierung, der in einigen Jahren eine nennenswerte Zahl von Bewohnern aufweisen wird. Auch die Zahl der Beschäftigten wird noch kontinuierlich anwachsen. Zurzeit sind in der Überseestadt vor allem Nahversorgungsangebote für die Beschäftigten vorzusehen. Der Standort bietet darüber hinaus ideale Bedingungen für hoch spezialisierten „besonderen Einzelhandel“. Dies zeigt sich bereits heute an den ansässigen kleinteiligen Betrieben mit hochwertigen Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie kunst- und

designorientierten Objekten. Eine Konkurrenz zur Bremer Innenstadt oder zum Stadtteilzentrum Walle ist auf jeden Fall zu vermeiden. Aufgrund noch nicht genau absehbarer Entwicklungen in der Überseestadt sowie den vermehrten Ansiedlungsanfragen von Einzelhandelsunternehmen für diesen Bereich, sind hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung und -steuerung detaillierte Untersuchungen und konzeptionelle Aussagen erforderlich.

Für die hochwertigen Dienstleistungsstandorte Airport-Stadt sowie Technologiepark Universität, die über eine hohe Arbeitsplatzdichte und –anzahl verfügen, sind gegebenenfalls Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Dimension auf die Versorgung der vor Ort Beschäftigten auszurichten. Dabei ist im Sinne des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes eine Schwächung benachbarter Zentren (zentraler Versorgungsbe-
reiche) auszuschließen.

3 Handlungsschwerpunkte der Jahre 2012 bis 2020

3.1 Handlungsfeld Bestandspflege und -entwicklung

Eine der Kernaufgaben erfolgreicher Wirtschaftsförderung ist die aktive Bestandspflege und –entwicklung. Deren wesentliche Grundlage bildet der direkte und vertrauensvolle Kontakt zu den ortsansässigen Unternehmen aber auch zu den jeweiligen Interessenvertretungen, der Ortspolitik und öffentlichen Einrichtungen. Der Erfolg der Aktivitäten ist insbesondere dann gegeben, wenn die speziellen lokalen Gegebenheiten eines Unternehmens und seines Umfelds berücksichtigt werden und die unternehmensspezifischen Fragestellungen bekannt sind.

Damit dies gelingt, ist der Bereich Unternehmensservice der WFB stadtteilbezogen und regional organisiert. Hierdurch wird gewährleistet, dass die zuständigen Mitarbeiter eine langjährige Bindung zu den in den jeweiligen Gebieten ansässigen Unternehmen aufbauen und verbunden mit der Vertiefung von branchenspezifischen Anforderungen Kontinuität in der Entwicklung einzelner Gewerbestandorte sicherstellen. Darüber hinaus fungieren sie als verlässlicher Partner der Unternehmen und Interessenvertretungen in Fragen der Standortentwicklung und gegenüber öffentlichen und ortspolitischen Einrichtungen. Zum Repertoire der Bestandspflege gehören (vgl. hierzu auch Abschnitt 0):

Als direkte Maßnahmen:

- Kontaktaufnahme zu Unternehmen, Bekanntmachung von Angeboten der Wirtschaftsförderung und einzelner Ansprechpartner
- Neukundengewinnung durch Anschreiben von Unternehmensgründern, durch die Durchführung von und Teilnahme an Veranstaltungen sowie durch den zentralen/einheitlichen Ansprechpartner
- Gezielte Kontaktaufnahme /-pflege zu Schlüsselkunden, Durchführung von Unternehmensbesuchen
- Information über und Vermittlung von innovations- und investitionsorientierten Förderprogrammen für bremische Unternehmen
- Interessenvertretung und Beteiligung im Rahmen von Planungsprozessen, Vermittlungs- und Lotsenfunktion zu öffentlichen Einrichtungen und Kammern
- Fortlaufende Unternehmenskontakte über RegisOnline
- Verkauf von stadteigenen Gewerbegrundstücken und –immobilien sowie die Vermittlung von privaten Grundstücken und Bestandsobjekten.

Als indirekte Maßnahmen:

- Durchführung bzw. Begleitung von Veranstaltungen (z.B. Unternehmerstammtische)
- Gewerbeimmobilienportal
- Infrastrukturmaßnahmen und Umfeldverbesserungen
- Standort- und Projektmarketing, Entwicklung und Umsetzung von Standortprofilen
- Gründung und Begleitung von Netzwerken, Interessenvertretungen und Kompetenzzentren

- Informationen im Internet (Angebot der Verwaltung).

Wichtigste Zielgruppe dieser Maßnahmen sind kleine und mittlere Unternehmen. Große und konzerngebundene Unternehmen agieren oft in einem überregionalen Umfeld. Die obigen Maßnahmen sind jedoch dazu geeignet, den Kontakt zu den jeweiligen Niederlassungen zu halten und diese Unternehmen soweit möglich in standort- oder themenbezogene Aktivitäten einzubinden. Eine bislang schwer zu erreichende Gruppe ist die der Kleinstunternehmen und hierbei insbesondere solche von Inhabern mit einem Migrationshintergrund. Hierfür stehen nunmehr mit dem Unternehmerbüro Mitarbeiter mit muttersprachlichen und landeskulturellen Kenntnissen zur Verfügung.

Regelmäßigen Umfragen zufolge sind für die Standortwahl neben ganz persönlichen Gründen vor allem „harte“ Standortfaktoren entscheidend. Hierzu gehören in erster Linie die Kosten am Standort (Grundstückspreis, Erschließungskosten, Nebenkosten) sowie die jeweils vom Unternehmen nachgefragte Infrastrukturausstattung. Insbesondere hinsichtlich der Kosten ist Bremen gegenüber dem Umland überwiegend im Nachteil. Um diese Nachteile auszugleichen reagiert Bremen, indem es Vorteile wie Infrastrukturausstattung, starke Cluster oder aktives Standortmarketing nutzt und sehr aktive Bestandspflege betreibt (Motto: „Großstadt mit kurzen Wegen“). Die Wirtschaftsförderung Bremen ist in Bremen-Nord mit einem Büro vertreten. Der Umzug in das neue Stadthaus wurde dazu genutzt, um dem Motto zu entsprechen und die Bestandsentwicklung auch räumlich noch sichtbarer an die Unternehmen heranzuführen.

Die Aktivierung und Aufwertung von brach liegenden oder minder genutzten Gewerbeflächen und Immobilien erfordern eine aktive Bestandsbetreuung. Im Rahmen des IFP 2010 wurde daher das Pilotprojekt „Entwicklung von Flächen im privaten Bestand“ initiiert und über die Projektergebnisse berichtet. Die bestandsorientierte Gewerbeflächenentwicklung wurde als gleichrangige Aufgabe neben der Umstrukturierung größerer Entwicklungsflächen wie der Überseestadt und der Airport-Stadt sowie der erforderlichen Neuerschließung von Gewerbestandorten definiert. Ziel ist es, mit Hilfe von z.B. begleitenden öffentlichen Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung der Standortqualität vornehmlich private Immobilien und Flächen wieder erfolgreich auf dem Immobilienmarkt zu positionieren. Zur Umsetzung des Pilotprojektes wurde eine interdisziplinäre Steuerungsgruppe mit der Aufgabe eingerichtet, systematisch die gewerblichen Bestandsgebiete auf bestehende Flächen- und Entwicklungspotenziale zu überprüfen. Die Erfahrungen bei der Umsetzung des IFP-Pilotprojektes zeigen, dass an der bisherigen Arbeitsstruktur festgehalten und das Pilotprojekt in die Regelaufgaben der Wirtschaftsförderung integriert werden soll.

Das für die Erstellung des Masterplans für das Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei verfolgte Verfahren kann für die Aufwertung und Profilierung von großen Bestandsflächen Modellcharakter erhalten. Mit Hilfe eines Dialog- und Workshopverfahrens unter Einbindung öffentlicher und privatwirtschaftlicher Partner wird der Standort überprüft und mittel- bis langfristige Entwicklungsziele formuliert. Hierbei bilden die Analyse des Unternehmensbesatzes, die Herausarbeitung der Ansatzpunkte für eine zukünftige Entwicklungsstrategie sowie die Definition der städtebaulichen, gestalterischen sowie sonstigen Vorgaben für den öffentlichen sowie privaten Raum die wesentlichen Aufgabenschwerpunkte.

Städtebauliche Aufwertung: Pilotprojekt Gewerbegebiet Plantage

Als Pilotprojekt für das aufgezeigte Dialog- und Workshopverfahren zur Entwicklung von Bestandsgebieten bietet sich das im Ortsteil Findorff gelegene Gewerbegebiet Plantage an, das sich durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und der Bremer Innenstadt auszeichnet. Der aktuelle Besatz an Unternehmen und das Erscheinungsbild werden dieser Lagegunst nicht gerecht. Ferner weist das Gebiet nur eine unzureichende interne Erschließung auf. Planungen der öffentlichen Hand zur Optimierung der inneren Erschließung bestehen bereits, konnten allerdings bislang nicht umgesetzt werden. Daneben bietet der bereits vorhandene Unternehmensbesatz, der vornehmlich durch Kreativwirtschaft¹⁸ und Einzelhandel geprägt wird, neben anderen Nutzungen, die die Umgebung prägen, Ansatzpunkte für eine zukünftige Profilierung des Gebietes.

Neben dem Gewerbegebiet Plantage bieten sich auch weitere Standorte wie u.a. das Koch- und Bergfeldgelände in der Neustadt sowie das ehemalige Brinkmannareal einschließlich des angrenzenden swb-Grundstücks in Woltmershausen für die Umsetzung eines solchen Verfahrens an. Während das Brinkmannareal bislang noch keine konkreten Ansätze einer thematischen Profilierung aufweist, gibt es hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Koch- und Bergfeldgeländes Überlegungen einer gewerblich-touristischen Profilierung mit der Errichtung eines Ausstellungsbereichs. Hier können Themen wie Manufaktur, Bremer Markenwelt u.a. eine Rolle spielen.

Verkehrliche Aufwertung: Pilotprojekt Gewerbegebiet Bremer Kreuz

Das Gewerbegebiet Bremer Kreuz ist ein Beispiel dafür, wie durch eine Verbesserung der Verkehrsanbindung die Attraktivität eines Gebietes gesteigert werden kann. Das ca. 120 ha große Gebiet ist als Standort für Logistik, Ernährung, Großhandel sowie Dienstleistungen heterogen geprägt. Die derzeitige Verkehrssituation im Bereich des Bremer Kreuzes wird als erhebliche Benachteiligung der Standortqualität bewertet. Die Stadtgemeinde Bremen, die Stadt Achim und die Gemeinde Oyten haben daher in einer am 19.04.2006 getroffenen Vereinbarung Maßnahmen für die Standortverbesserung des regionalen Wirtschaftsraumes der BAB A1 und der BAB A27 festgelegt. So soll u. a. durch eine Verlängerung der das Gewerbegebiet querenden Theodor-Barth-Straße über Achimer Gemeindegebiet ein weiterer Anschluss an die BAB A27 geschaffen werden.

3.2 Handlungsfeld Förderung von Netzwerken und Kompetenzbildung

Branchenbezogene Netzwerke

Im Land Bremen werden die Bereiche Luft- und Raumfahrt, Maritime Wirtschaft/Logistik sowie die Windenergiewirtschaft mit einem besonderen Potenzial für Cluster bewertet. Darüber hinaus werden weitere Netzwerke gefördert, die den wirtschaftsstrukturellen Wandel begleiten. In Innovationsfeldern mit einem hohen Entwicklungsgrad können Netzwerke dazu beitragen, die Interaktion von Unternehmen zu optimieren und Grundlagen für strategische Allianzen zu legen. Sie können dazu dienen, die Kooperationen zwischen Unternehmen, einschließlich eventuell vorhandener Zulieferer, Wissenschaft und Forschung zu stärken und den Wissenstransfer

¹⁸ siehe hierzu u.a. www.plantage13.de, abgerufen am 13.09.2011.

zu fördern. Im Ergebnis können sie sich perspektivisch zu strategischen Clustern weiterentwickeln. Vor dem Hintergrund des jeweiligen Entwicklungsstadiums werden im Land Bremen z.B. die Bereiche Automotive, Umweltwirtschaft, Gesundheitswirtschaft mit LifeScience oder die Nahrungs- und Genussmittelwirtschaft als entwicklungsfähige Netzwerkstrukturen bewertet. Aufgabe der Gewerbeentwicklung ist es, optimale Rahmenbedingungen für die Konzentration von Unternehmen einer Branche an einem profilierten Standort (z.B. Airport-Stadt) zu schaffen. Hierzu zählt die Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur ebenso wie das Vorhandensein ausreichender Flächenpotenziale z.B. für Zulieferunternehmen in der Nähe der industriellen Kerne.

Standortbezogene Netzwerke

Bei der Einrichtung von standortbezogenen Netzwerken und Interessenvertretungen kann die Wirtschaftsförderung beratend und unterstützend zur Seite stehen. Mit der GVZ Entwicklungsgesellschaft, den Interessengemeinschaften Airport-Stadt sowie Technologiepark Bremen bestehen bereits erfolgreiche Modelle, die für die jeweiligen Gebiete Aufgaben eines Gewerbeparkmanagements wahrnehmen bzw. aufbauen. Für die Entwicklung der touristischen Qualitäten in der Überseestadt wurde aktuell ein Marketingverein gegründet. Zur Begleitung des Aufbaus von Gewerbeparkmanagement kann in ausgewählten und begründeten Fällen eine zeitlich auf die Anlaufphase begrenzte finanzielle Unterstützung geprüft werden (in Anlehnung an die Vorgehensweise bei Business Improvement Districts – BID).

BIDs werden derzeit bundesweit erfolgreich in Einzelhandels- und Dienstleistungszentren umgesetzt. Die dafür erforderliche gesetzliche Grundlage ist in Bremen seit 2006 mit dem „Bremischen Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ rechtskräftig. Mittlerweile haben die anliegenden Grundstückseigentümer rund um den Ansgarikirchhof sowie entlang des Straßenzuges Ostertorsteinweg/ Vor dem Steintor ein BID etabliert. Es soll nun geprüft werden, ob das bremische BID-Gesetz auf Gewerbegebiete übertragbar ist. In Hamburg wurde dies bereits vollzogen und das Hamburger BID-Gesetz auf Gewerbegebiete ausgeweitet, um Standortgemeinschaften zu stärken.

3.3 Handlungsfeld: Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung

Eine Übersicht der Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung ist in der Abbildung 4 dargestellt. Diese werden in den einzelnen Unterabschnitten des Abschnitts 3.3 sowie bezogen auf die flächenhaften Bestandsprojekte in Abschnitt 3.1 erläutert.

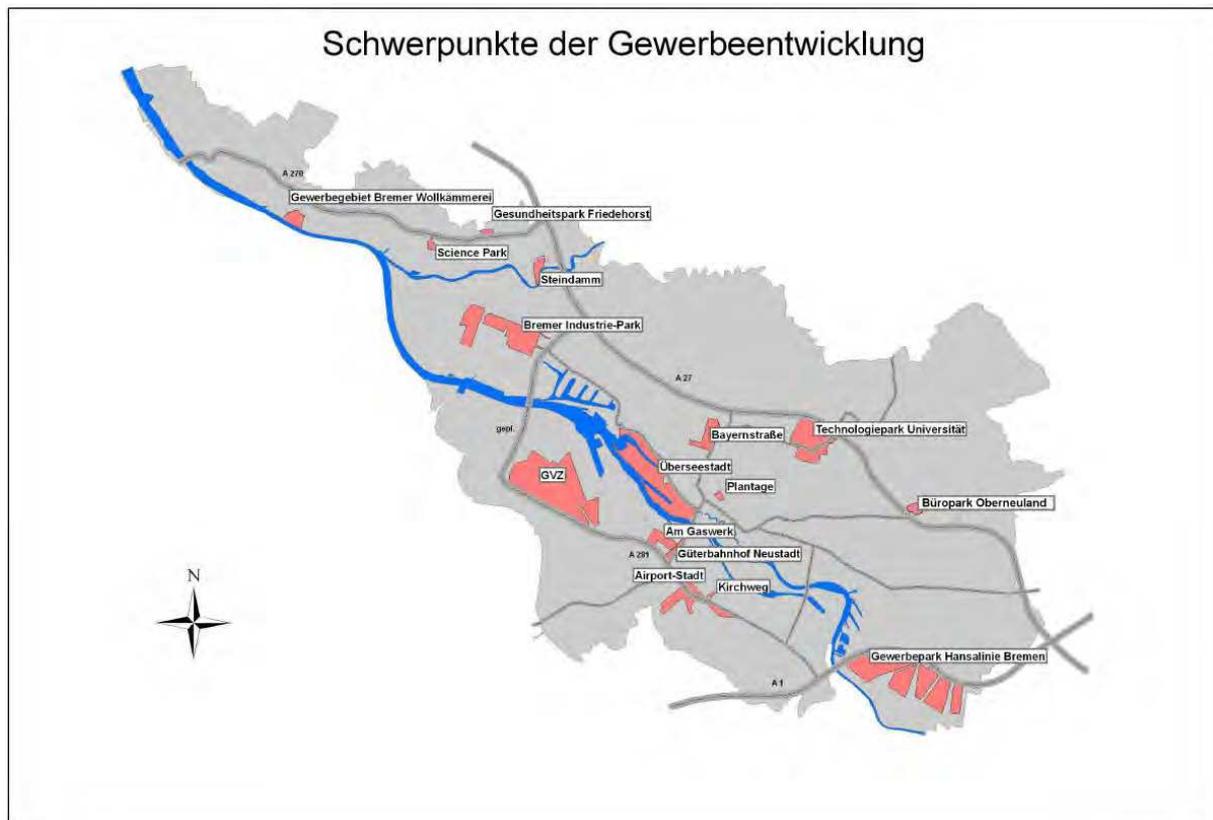


Abbildung 4 Übersicht der Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung

3.3.1 Aufgabe bisheriger Flächenoptionen

Im Sinne der strategischen Ausrichtung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung Bremens wurde die Weiterverfolgung der im IFP 2010 aufgeführten Gewerbeerschließungsprojekte überprüft. Im Ergebnis soll insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Innenentwicklung und weil diese Projekte aktuell nicht als marktgängig eingeschätzt werden im Programmzeitraum auf die Entwicklung der Projekte Nord-West-Zentrum sowie Rehum/Hospitalstraße verzichtet werden. Die Erweiterungsoption für den Büropark Oberneuland wird aus gewerblicher Sicht aktuell nicht als erforderlich angesehen. Es ist zu prüfen, ob diese Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind. Die Sicherstellung eines qualitativ, quantitativ und regional ausgewogenen Gewerbeflächenangebotes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Das Projekt Nord-West-Zentrum war im IFP 2010 vorgesehen, um die im Bereich des Bremer Westen erwarteten Bedarfe an Gewerbe- und Dienstleistungsflächen mittelfristig bedienen zu können. Für diese Nutzung boten sich aufgrund der hervorragenden Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz die am Autobahndreieck BAB A27/BAB A281 gelegenen Flächen an. Vor dem Hintergrund der bestehenden Flächenangebote im Bereich des Bremer Industrie-Parks und des Gewerbegebietes Bayernstraße für gewerbliche Entwicklungen sowie im Bereich der Überseestadt für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben kann weiter auf die Realisierung des Nord-West-Zentrums verzichtet werden. Ergänzende Bedarfe für den Bremer Westen werden im Programmzeitraum lediglich beim Flächenangebot für kleine und mittlere Gewerbebetriebe gesehen.

Zur mittel- bis langfristigen Erweiterung des Gewerbeflächenangebotes in Bremen-Nord wurde im IFP 2010 die Entwicklung eines neuen Standortes Re-

kum/Hospitalstraße aufgezeigt. Bei der Aufstellung des IFP 2010 waren die Entwicklungen auf dem Gelände der Bremer Wollkämmerei mit der Abgabe von Betriebsflächen an Bremen und schließlich der vollständigen Aufgabe des Betriebs der Bremer Wollkämmerei noch nicht absehbar. Die Gewerbeflächensituation stellt sich nunmehr – auch unter Einbezug der bestehenden Flächenpotenziale des Bremer Industrieparks – für Bremen-Nord anders dar. Mit der zukünftigen Entwicklung des neuen Gewerbebestandes Bremer Wollkämmerei wird der Innenentwicklung als auch der Reattraktivierung brach liegender bzw. minder genutzter Flächen Rechnung getragen. Ferner können aus dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet Bremer-Vulkan resultierende Entwicklungsimpulse genutzt werden.

Im Bereich der geplanten Westerweiterung des Technologieparks Bremen soll zur Stärkung des Tourismusstandortes Bremen ein innerstädtisches Freizeitzentrum als integrativer Bestandteil des vorhandenen Grünbereichs realisiert werden. In diesem Zusammenhang soll die sogenannte „Uniwildnis“ als Naturraum planerisch gesichert werden. Perspektiven für die zukünftige mittel- bis langfristige Weiterentwicklung des Technologieparks Bremen sind in einer weiteren Innenverdichtung und nach der Ausschöpfung dieser Verdichtungspotenziale langfristig in einer möglichen Ergänzung in Richtung Stadtmitte zu prüfen (vgl. hierzu Abschnitt 3.3.5).

3.3.2 Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-Nord

Science Park

Mit der Errichtung der Jacobs University Bremen (JUB) konnte ein Nukleus für die Ansiedlung von innovativen Unternehmen und FuE-Einrichtungen geschaffen werden. Der Standort der JUB steht für Erneuerung, Aufbruch und Exzellenz und ist für das Image Bremen-Nords von erheblicher Bedeutung.





Abbildung 5 Städtebaulicher Rahmenplan des Science Parks¹⁹

Die Entwicklung des Science Parks an der JUB soll insbesondere technologieorientierten Unternehmen Raum für Entwicklungen geben sowie einen direkten Technologietransfer durch die enge Verzahnung von Wissenschaft, Wirtschaft und Praxis ermöglichen. Die hierfür erforderliche Bauleitplanung liegt vor. Die Mittel für die Erschließung des Science Parks stehen zur Verfügung. In 2010 ist es gelungen, die nördlich der JUB gelegenen Flächen zu erwerben. Die Erschließungsmaßnahmen sind nahezu vollständig fertig gestellt. Zur weiteren Ergänzung des Science Parks sollen bedarfsgerecht die aktuell noch nicht zur Verfügung stehenden Flächen südlich der Steingutstraße (Privatbesitz und Besitz des Bundes) einbezogen werden.

Als Ankernutzung und Inkubator für den Science Park ist der Aufbau eines Science Centers vorgesehen. Aktuell finden konkrete Gespräche zur Projektrealisierung mit einem privaten, international ausgerichteten Investor bzgl. Entwicklung, Bau und Betrieb des Science Centers als private Investition statt.

Die Vermarktung und weitere Entwicklung des Science Parks erfolgt in enger Abstimmung zwischen Wirtschaftsressort und WFB mit dem zukünftigen Betreiber des Science Centers und der JUB.

¹⁹ Vgl. Böge Lindner Architekten, Gutachten Städtebaulicher Rahmenplan, Hamburg 2006.

Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei²⁰

Die Bremer Wollkämmerei (BWK) ist 2007 nach 119 Jahren Notierung von der Börse genommen worden. Schon im Jahre 2002 hatte die Stadtgemeinde Bremen eine von der BWK nicht mehr benötigte etwa 20 ha große Fläche erworben, erschlossen und in Teilbereichen neuen gewerblichen Nutzungen zugeführt.

Infolge der Aufgabe des Standortes der Bremer Wollkämmerei (BWK) in Blumenthal haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der gewerblichen Flächen geändert. Es gilt nunmehr bei der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes diese Flächen in die Betrachtung mit einzubeziehen. Der Standort verfügt mit günstigen Immobilienpreisen, einer guten überregionalen verkehrlichen Anbindung, den vorhandenen teilweise robusten und nutzbaren Gebäuden und Hallen über attraktive Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung.



Gewerbegebiet Wollkämmerei

Standortprofil: Verarbeitendes und produzierendes Gewerbe; Dienstleistungen

Branchenschwerpunkt: Transport & Logistik, regenerative Energien / Windenergie

Planungsrecht: teilweise gesichert
GE, GI

Nettofläche: 25,0 ha
vermarktbar u. erschlossen: 2,4 ha
vermarktbar u. nicht erschlossen: 21,5 ha

In 2011 wurden durch die Stadtgemeinde Bremen die noch im Eigentum der BWK befindlichen 9,2 ha großen Flächen erworben. Hiermit wurde die Voraussetzung geschaffen, eine Entwicklung des Wirtschaftsstandortes aus einer Hand zu ermöglichen, die Vermarktungschancen zu verbessern und mögliche negative Effekte durch die Entwicklung des Gewerbebestandes störende Nutzungen zu vermeiden.

Mit diesen Aktivitäten wird an die erfolgreiche Entwicklungsstrategie nach dem Konkurs der Bremer Vulkan Werft angeknüpft. Dort war es in relativ kurzer Zeit nach dem Konkurs durch Um- und Ausbau der Infrastruktur und Aktivierung des brach gefallenen Werksgeländes gelungen, das Gebiet zu einem modernen Zentrum für Metall-, Maschinen- und Anlagenbau, Auto- und Großanlagenumschlag, Windenergie und Spezialschiffbau mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln.

Die Vermarktung des Gewerbegebietes BWK soll folglich in Ergänzung zum Gewerbegebiet Bremer Vulkan auf die Ansiedlung produktionsorientierter Unternehmen mit den Schwerpunkten Metall-, Maschinen- und Anlagenbau sowie Windenergie, Logis-

²⁰ Die städtischen Flächen wurden bislang als „Gewerbegebiet Vulkan-West“ bezeichnet. Durch die Aufgabe der Bremer Wollkämmerei sind ebenfalls die bisherigen Betriebsflächen in eine Neuentwicklung des Gewerbebestandes einzubinden. Um dieser räumlichen Erweiterung gerecht zu werden und um an die frühere Nutzung zu erinnern, soll das Gesamtgebiet zukünftig als „Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei“ bezeichnet werden.

tik und produktionsorientierte Dienstleistungen fokussiert werden. Zwischenzeitlich konnte der Erhalt des zukunftsfähigen Produktionszweigs Chemiefaser der BWK im Rahmen eines Management-Buy-Outs sicher gestellt werden. Bei der Weiterentwicklung können die infrastrukturellen Angebote des Gewerbegebietes Bremer Vulkan (Gleis- sowie Wasseranschluss) und ggf. der ansässigen Unternehmen (Abwärme, Dampf, Kläranlage) genutzt werden.

Daneben ist zu prüfen, inwiefern vorhandene Potenziale wie die durch die HKW produzierte Abwärme für einen umweltverträglichen Energiemix in der Wärme- und Stromversorgung sowie für innovativ industrielle Verfahren zu einer weitergehenden Qualifizierung des Standortes beitragen können. Bereits eingeleitete gemeinsame Projekte zwischen Gewerbebetrieben wie der Brewa und Wissenschaftlern der JUB (Phytolutions) können handlungsweisend sein und diese innovativen Entwicklungspfade weiter verstärken.

Darüber hinaus weist der Standort wegen seiner direkten Verbindung zum Stadtteil Blumenthal und seiner hochwertigen historischen Bausubstanz auch gute Bedingungen für die Ansiedlung von kleineren Unternehmen aus dem Handwerks- und Dienstleistungsbereich auf.

In enger Abstimmung und im Dialog mit öffentlichen und privatwirtschaftlichen Partnern wurde der integrative Masterplan „Blumenthal – zentraler Bereich“ erarbeitet (vgl. Abbildung 6). Mit der Entwicklung des Planungsgebietes werden die Zielsetzungen Entwicklung der gewerblichen Nutzungen, Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Profilierung des Standortes verfolgt. Ferner werden Lösungen zur Optimierung der Integration des Gewerbegebietes und der Wasserkante in den umgebenden Stadtteil und damit zur Aufwertung des Standortprofils aufgezeigt.

Die sich aus dem Masterplan ergebenden Maßnahmen sollen kurzfristig planerisch konkretisiert und umgesetzt werden.



Abbildung 6 Gewinnerentwurf der Architekten Westphal / Lohaus

Bremer Industrie-Park (BIP)

Mit der Erschließung des Bremer Industrie-Parks wurde seit 1994 ein Standort entwickelt, der in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Stahlwerken ein attraktives Angebot für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung stellt. Der Standort weist mit der direkten Anbindung über den 1. Bauabschnitt der BAB A281

an die BAB A27 und an die Hafenrandstraße sowie mit dem im Zuge des weiteren Ausbaus der BAB A281 für 2016 angestrebten Autobahnringchluss optimale Verkehrsverbindungen auf. Insbesondere die Weserquerung und die damit verbundene Anbindung an die im Süden Bremens gelegenen Gewerbegebiete wird eine deutliche Aufwertung des Standortes bewirken. Der BIP ist der bedeutendste Standort für industrielle Ansiedlungen in Bremen. Mit den bereits erschlossenen Flächenpotenzialen und den bestehenden Erweiterungsoptionen, die bereits bauleitplanerisch abgesichert sind (5. Bauabschnitt), bestehen die notwendigen Flächenpotenziale auch für größere industriell gewerbliche Nutzungen (vgl. Masterplan Industrie), um die Stellung Bremens als sechstgrößter Industriestandort Deutschlands auch zukünftig abzusichern.

Ferner ist mit dem Autobahnringchluss eine erhebliche Verkürzung der Distanz zum GVZ Bremen verbunden. Diese Situation ermöglicht es Unternehmen an beiden Standorten die Infra- und Suprastruktur des GVZ Bremen (Neustädter Häfen, Roland Umschlag, Leercontainerdepot etc.) zu nutzen. Nach Realisierung des Autobahnringchlusses ist der BIP als Ergänzungsstandort für die Ansiedlung von Logistikbetrieben geeignet, die mit der industriellen Nutzung kompatibel sind. Ebenfalls kann der Standort aufgrund seiner Nähe zum Industriehafen der Ansiedlung hafenaaffiner Betriebe dienen.



Die langfristige wirtschaftliche Entwicklung Bremens wird durch eine bedarfsgerechte gewerbliche Flächenentwicklung auf den von der WFB bereits vorsorglich erworbenen, westlich im Anschluss an das Stahlwerkgelände gelegenen Optionsflächen gewährleistet. Diese werden aktuell als Standorte für Windenergieanlagen zwischen genutzt.

Soweit für die Erweiterung des BIP noch keine verbindliche Bebauungsplanung existiert, ist im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms ein vorbereitendes Kompensationskonzept abzustimmen und darzustellen.

Zur Intensivierung der Profilierung des Gebietes wird derzeit die Erstellung einer Entwicklungskonzeption verfolgt, deren Ergebnisse Mitte 2012 vorliegen sollen. Hierbei wird mit dem Einbezug des Stahlwerkgeländes, des Altwerkgeländes der Stahlwerke, dem Gewerbegebiet Hüttenstraße sowie dem Ölhafen ein Untersuchungsgebiet definiert, das auch weitere Entwicklungsansätze und -einflüsse für den Bremer Industrie-Park einbezieht. Bislang wurden die unterschiedlichen Gewerbebestände getrennt betrachtet. Die durch die unmittelbare Nähe vorhandenen Potenziale (hafenaaffine Nutzungen, Standort für Windenergieunternehmen, Stahlwerke) sowie Syn-

ergien werden bislang nicht genutzt. Ansätze für eine weitergehende clusterorientierte Entwicklungsstrategie können insbesondere in den Bereichen Repowering / Recycling und bei produktionsorientierten Unternehmen bestehen, die Hafenumschlagkapazitäten für den Transport ihrer Produkte benötigen. Nach dem Ringchluss der A 281 besteht darüber hinaus eine Eignung für logistische Aktivitäten.

Gesundheitspark Lesum Park

In unmittelbarer Nachbarschaft der Wilhelm-Kaisen-Kaserne entstanden im Jahre 1947 die Vereinigten Anstalten der Inneren Mission Friedehorst. Zwischenzeitlich hat sich hieraus eine Einrichtung entwickelt, die nicht nur von gesundheitspolitischer, sondern mit 1.450 Beschäftigten insbesondere auch von beachtlicher wirtschafts- und arbeitsmarktpolitischer Bedeutung ist. Die Leistungen der Einrichtung finden bundesweit Anerkennung.

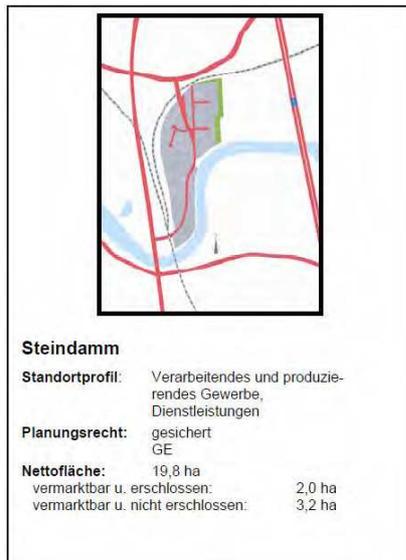
2004 wurde die militärische Nutzung der 9 ha großen Wilhelm-Kaisen-Kaserne aufgegeben. Die Flächen wurden zwischenzeitlich an einen privaten Investor veräußert, der das Gelände unter dem Label „Lesum Park – Gesundheit, Leben, Bildung“ vermarkten wird.

Die Einrichtung Friedehorst stellt einen idealen Anker für die Entwicklung eines gesundheitlich orientierten Nutzungskonzeptes auf der benachbarten Kasernenfläche dar. Das Konzept eines Gesundheitsparks mit überregionaler Ausstrahlung umfasst Produktions- und Dienstleistungseinheiten. Es unterstützt den Strukturwandel sowie die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur in Bremen-Nord. Für den Stadtbezirk können beachtliche Beschäftigungsimpulse generiert werden und die wechselseitige Stärkung von Friedehorst und den anzusiedelnden gesundheitswirtschaftlichen Unternehmen kann zu Synergieeffekten führen.

Für die Errichtung eines Gesundheitsparks wurde eine Entwicklungskonzeption in Zusammenarbeit mit Friedehorst erstellt. Auf der Grundlage der erzielten Ergebnisse wurde in Abstimmung mit Bremen eine europaweite Ausschreibung der Flächen durch die damalige Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilien, durchgeführt. Mit dem Erwerber der Flächen ist in enger Zusammenarbeit die Realisierung gesundheitsorientierter Nutzungen anzustreben. Bremen kann durch das Instrument der Bauleitplanung die Entwicklung der Fläche in diese Richtung beeinflussen. Ein entsprechender Planaufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2011 gefasst.

Gewerbegebiet Steindamm

Das Gewerbegebiet Steindamm ist ein wichtiger Standort in attraktiver Lage für kleine und mittlere Unternehmen in Bremen-Nord. Aufgrund der geringen Flächenreserve in diesem Gebiet und der anhaltenden Nachfragesituation vor Ort besteht kurz- bis mittelfristig der Bedarf an Ergänzungsflächen. In einem ersten Entwicklungsschritt wurde in den letzten Jahren ein 1,8 ha großer südlicher Teilabschnitt des bereits bauleitplanerisch festgesetzten 2. Bauabschnitts erschlossen. Die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des gesamten 2. Bauabschnitts liegen zzt. noch nicht vor, da bislang keine Einigung über den Ankauf der Flächen erzielt werden konnte. Sollte sich diese Situation ändern, können in diesem Bereich bedarfsgerecht weitere Flächen angeboten werden, die den aufgezeigten Bedarf an Erweiterungsflächen decken.

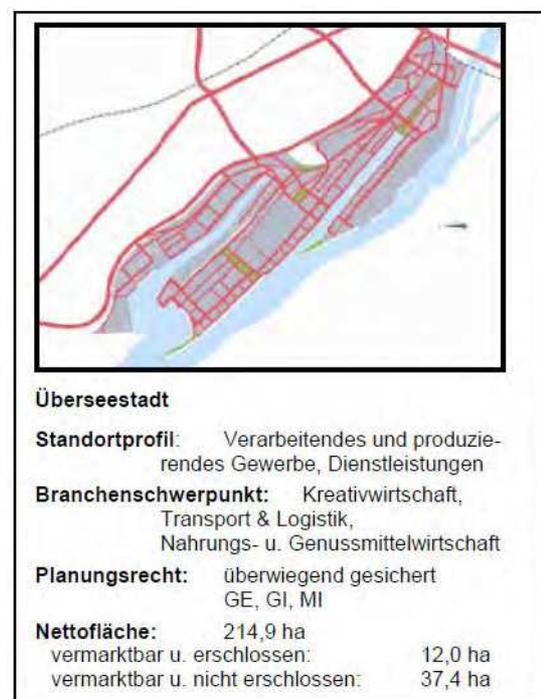


3.3.3 Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-West

Überseestadt

Die Umstrukturierung der 288 ha großen Alten Hafenviertel zur Überseestadt ist aktuell eines der größten Revitalisierungsprojekte in Europa und zugleich herausragende Aufgabe der Standort- und Stadtentwicklung Bremens. Neben der im Jahr 2000 durch den Senat beschlossenen Entwicklungskonzeption bieten der in 2003 erstellte Masterplan sowie die auf dieser Grundlage erarbeiteten Quartiers- und Bebauungspläne die konzeptionelle Grundlage für die Neuplanung des Areals.

Zielsetzung ist, einen innerstädtisch gelegenen Stadtteil für Bremen mit einer nutzungsverträglichen Mischung von Gewerbe, Wohnen, Kultur und Freizeit zu entwickeln und so zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Stärkung des gesamtwirtschaftlichen Wachstums beizutragen. In einem voraussichtlichen Entwicklungszeitraum bis 2025 sollen durch Investitionen Bremens in die Verbesserung der Infrastruktur und die Realisierung attraktiver öffentlicher Räume in Höhe von voraussichtlich bis zu 350 Mio. € private Investitionen in Höhe von bis zu 2 Mrd. € induziert und bis zu 13.000 Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.



Neben der Ansiedlung neuer Nutzungen wird die Bestandssicherung der vorhandenen Gewerbe- und Industrieunternehmen verfolgt. Insbesondere zur Einbindung der Bestandsunternehmen wurde ein Beirat, der mit Vertretern der ansässigen Unternehmen, des zuständigen Ortsamts, der politischen Parteien und der Architektenkammer besetzt ist, gegründet. Aufgabe des Beirates ist es u.a., Konflikte bezüglich

der Planung bereits im Vorfeld zu erkennen und gezielt anzugehen. So wurden z.B. für die Etablierung von Wohnnutzungen an immissionsschutzrechtlich möglichen Standorten gemeinsam mit den Unternehmen innovative Verfahrensregeln zur erfolgreichen Umsetzung entwickelt.

Die Entwicklung der Überseestadt erfolgt bislang überaus erfolgreich. Seit 2001 wurden in der Überseestadt 58,1 ha der bremischen Flächen vermarktet²¹. Insgesamt wurden auf diesen Flächen bislang 7.121 Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen sowie private Investitionen von insgesamt etwa 418 Mio. € getätigt²². Die Zielzahlen der regionalwirtschaftlichen Effekte werden durch die bisherigen Entwicklungen bestätigt. Weitere Investitionen von über 60 Mio. € wurden durch die Aufwertung von Bestandsimmobilien ausgelöst²³. Somit beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen der Privaten seit Beginn des Umstrukturierungsprozesses auf über 470 Mio. €²⁴.

Insbesondere die nachfolgenden Entwicklungsschwerpunkte haben entscheidend zum sehr erfolgreichen Umstrukturierungsprozess beigetragen:

- Die Initialzündung für die Umstrukturierung der Alten Hafenviertel erfolgte im Jahr 1998 mit der Entscheidung des Senats, den Großmarkt in die Überseestadt umzusiedeln. Die hierfür erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen führten insbesondere auch zur besseren Anbindung der Stadtteile des Bremer Westens. So wurden neue Straßen angelegt, wie z.B. Überseetor und Hansator. Das 16,3 ha große Frischezentrum mit seinen 120 Mietern ist heute eine der modernsten Anlagen Europas.
- Zeitgleich begann der Umbau des historischen Speichers XI. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Frischezentrum ist hier bereits 2002 ein kreativer Standort entwickelt worden, der Raum bietet für die Hochschule für Künste, für Dienstleistungsunternehmen und für ein Kulturforum mit musealen und gastronomischen Einrichtungen. Die Umnutzung des Speichergebäudes war Impulsgeber für die Entwicklung des Quartiers. Mit der Umnutzung der Feuerwache, des Hafenhochhauses, der Energieleitzentrale, der Staplerhalle und der Alten Stauerei sind neue, attraktive Standorte für Dienstleistungsunternehmen sowie Foren für Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft entstanden, die wesentlich zur Belebung beitragen.
- Mit der in 2003 getroffenen Entscheidung der politischen Gremien, eine direkte verkehrliche Verbindung der Überseestadt mit der Innenstadt zu errichten, gerieten zunehmend auch die an die Innenstadt angrenzenden Quartiere Europahafen und Hafenvorstadt in den Blickpunkt privater Investoren. Mit dieser Infrastrukturmaßnahme wurden die räumliche Nähe zur Bremer Innenstadt und die hiermit verbundene Standortqualität für die gesamte Überseestadt greifbar.
- Ein weiterer Meilenstein in der Entwicklung der Überseestadt war der Umbau des Speichers 1 zu einer modernen Multifunktionsimmobilie. In dem in Rekordzeit

²¹ Stand: 30.06.2011.

²² Stand: 30.06.2011.

²³ Diese Angabe wurde im Rahmen einer in 2006 durch die Prognos AG durchgeführten Befragung der ansässigen Unternehmen ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass sich die privaten Investitionen in Bestandsimmobilien seitdem maßgeblich erhöht haben.

²⁴ Stand: 30.06.2011.

vollständig vermieteten Gebäude arbeiten heute auf 36.000 m² Bruttogeschossfläche Architekten, TV-Produzenten und viele andere kreative Dienstleistungsunternehmen. Der Speicher 1 war der Auftakt für die Entwicklung des gesamten Europahafenareals. Direkt am Hafen entstanden die ersten Loftbürogebäude. Der Schuppen 2 wurde zu einem einzigartigen Einzelhandels-, Galerie- und Gastronomiestandort umgebaut. Angrenzend an den Schuppen 2 wurde ein weiteres Bürogebäude, das sog. Krankenhaus errichtet. Aktuell wird der Schuppen 1 zu einer multifunktionalen Immobilie umgebaut. Am westlichen Ende der Nordkaje des Europahafens wurden im Umfeld des markanten Hochhauses „Landmark Tower“ erste Wohnbauprojekte realisiert. Rund um das Hafenbecken entsteht so ein urbaner Nutzungsmix, in dem gearbeitet, gewohnt und gelebt werden kann. Maritime Flaniermeilen, terrassierte Kajen, eine Marina und weitere wassersportliche Angebote verleihen dem Europahafen eine unverwechselbare Ausstrahlung.

- Auch das direkt an die Innenstadt angrenzende Quartier Hafenvorstadt hat erheblich von der neu geschaffenen Innenstadtanbindung profitiert. Mit der Umnutzung der ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäude des Unternehmens Educho zur modernen Büroimmobilie „Kaffee Quartier“ wurden über 27.000 qm Bruttogeschossfläche geschaffen und vermarktet. 1.900 Menschen sind aktuell an diesem Standort beschäftigt. Der gleiche Investor hat die Entwicklung der an der Weser und direkt an der Innenstadt gelegenen Fläche des ehemaligen Weserbahnhofs zum „Weser Quartier“ voran gebracht. Herausragender Bestandteil des Konzeptes ist die Errichtung des über 80 m hohen Wesertowers. Das nunmehr höchste Bürogebäude der Stadt besetzt den Eingang in die Überseestadt eindrucksvoll. Ergänzt wird das Weser Quartier durch ein weiteres, direkt an der Weser gelegenes Bürogebäude sowie ein Parkhaus für den ruhenden Verkehr. Die Errichtung eines Hotels der gehobenen Kategorie, eines Veranstaltungszentrums für Unterhaltung und Kultur sowie weiterer Bürogebäude sollen bis Ende 2013 erfolgen.
- Bei der Entwicklung des Quartiers Überseepark geht die Stadtgemeinde Bremen neue Wege, indem mit einer Investorengemeinschaft ein Anhandgabevertrag für ein ca. 12 ha großes Gebiet direkt am Weserufer geschlossen wurde. In attraktiver Wasserlage soll eine Standortentwicklung mit einem gezielten Nutzungsmix aus Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit und Wohnen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwurfs entwickelt werden. Anfang des Jahres 2010 wurden 4 ha Grundstücksfläche an die Gesellschaft veräußert. Mit der Umsetzung des 1. BA wird Anfang 2012 begonnen.

Die bisherige Entwicklung der Überseestadt zeigt, dass die Herstellung einer qualitativ hochwertigen, attraktiven öffentlichen Infrastruktur eine wichtige Voraussetzung für die Investitionsbereitschaft der Privaten und somit für einen erfolgreichen Umstrukturierungsprozess ist. Bremen hat gut daran getan, in die Entwicklung dieses Standorts zu investieren. Auch in den folgenden Jahren stehen wichtige öffentliche Maßnahmen, wie die Fortsetzung der attraktiven Umgestaltung der Kajen am Europahafen sowie die weitere innere Erschließung der Hafenvorstadt, als Begleitung der vorgesehenen bzw. bereits in Umsetzung befindlichen privaten Investitionsvorhaben sowie als Voraussetzung für weitere Projektentwicklungen am Standort Überseestadt an.



Abbildung 7 Imagebild Hafenvorstadt

Die Nachfrage nach Flächen in der Überseestadt, speziell am Europahafen, in der Hafenvorstadt sowie im Überseepark, ist aktuell sehr groß, so dass die Weiterentwicklung des Gebietes nicht nur wünschenswert sondern auch zwingend erforderlich ist. Die erfolgreiche Ansiedlung von Unternehmen sowie die Etablierung von Wohnen in Bereichen der Überseestadt setzen voraus, dass das Umfeld durch die öffentliche Hand entsprechend den Planungen attraktiv gestaltet wird und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden können. Hierfür sind auch in den nächsten Jahren erhebliche Investitionen der öffentlichen Hand in die nachfrageorientierte Standortentwicklung erforderlich. Insbesondere eine entsprechend der Entwicklung auszubauende qualitativ hochwertige ÖPNV-Anbindung sollte zukünftig stärker forciert werden. Schlüsselprojekt bis 2020 wird die Errichtung einer direkten Straßenbahn-anbindung des Gebietes an den Hauptbahnhof sein. Die Planungen hierfür wurden bereits aufgenommen.

Daneben steht die touristische Profilierung der Überseestadt im Fokus der weiteren Entwicklung. Mit der attraktiven Wasserlage, der direkten Anknüpfung an die Innenstadt sowie dem reizvollen Hafenumfeld bietet die Überseestadt die idealen Voraussetzungen zur Ergänzung des touristischen Angebotes Bremens. Ein für die Überseestadt beauftragter Tourismuskompass stellt die touristischen Potenziale der Überseestadt für Bremen dar und definiert mögliche Projektideen, die nun weiter verfolgt werden. Als erste Projekte zur Aufwertung der touristischen Infrastruktur wurden die Verlängerung der Schlachte sowie der Umbau des Europahafenkopfes umgesetzt. Neben der Möglichkeit Kreuzfahrt- und Besuchsschiffe an der Kaje am Weserquartier anzulegen, führt die Lagegunst und die Qualität des öffentlichen Raums dazu, dass der vor Ort tätige private Investor neben zahlreichen gastronomischen Einrichtungen ein Hotel und ein privat finanziertes Varietee projektiert. Um touristische Aktivitäten zu unterstützen, wurde analog zum erfolgreichen Vorbild des Schlachte Marketings der Marketingverein Überseestadt gegründet, der sich gezielt um die Vermarktung des Standortes kümmern soll (vgl. hierzu Abschnitt 2.6.2).

Infolge der attraktiven Freiraumgestaltung und durch die angrenzenden umgenutzten, hafentypischen Gebäude ist durch den Umbau des Europahafenkopfs ein außerordentlicher Veranstaltungsraum am Wasser entstanden. Für den evangelischen Kirchentag 2009 fungierte der Europahafen als einer der Hauptveranstaltungsorte; auch die Feierlichkeiten zum Tag der Deutschen Einheit am 3. Oktober 2010 konzentrierten sich auf die Überseestadt.

In der weiteren Entwicklung gilt es, gemeinsam mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr geeignete Standorte für die Versorgung des Gebietes zu definieren, an denen Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden sollen.

Im Ergebnis sind folglich in der Programmlaufzeit die folgenden wesentlichen Entwicklungsschwerpunkte zu benennen:

- Abschluss der Erschließung der Hafenvorstadt im Bereich des Hilde-Adolf-Parks zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen und zur Ergänzung der Wohnnutzungen in der Überseestadt (vgl. Abbildung 7).
- Entwicklung und Erschließung der Flächen im Bereich des Schuppens 3 an der Nordseite des Europahafens sowie nördlich der Konsul-Smidt-Straße.
- Weiterentwicklung und –erschließung der anhandgegebenen Flächen des Überseeparks in enger Kooperation mit der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante.
- Prüfung, Planung und Beginn der Realisierung einer weiteren Straßenbahnanbindung in das Gebiet.
- Entwicklung eines Wegeleitsystems für den Individual- sowie Fuß- und Radverkehr.
- Ausschreibung der für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen nördlich des Hilde-Adolf-Parks sowie weiterer an der Wasserkante im Bereich des Europahafens gelegenen Grundstücke unter Berücksichtigung touristischer Gesichtspunkte.
- Umsetzung der Empfehlungen des Tourismuskompasses Überseestadt.
- Erarbeitung eines Standortgutachtens für Einzelhandel.

Gewerbegebiet Bayernstraße

Das Gewerbegebiet Bayernstraße zählt zu den älteren Gewerbegebieten in Bremen und wird durch eine gesunde Mischung verschiedener Branchen geprägt. Neben regional orientierten, mittelständischen Betrieben sind im Gewerbegebiet auch national und international tätige Unternehmen ansässig.

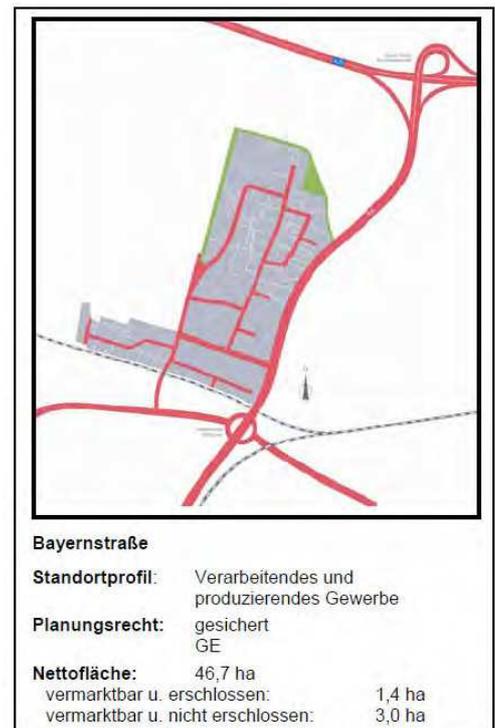


Abbildung 8 Ansicht des Gewerbegebietes Bayernstraße

Aufgrund der zentralen Lage in der Stadt und infolge des direkten Anschlusses über den Autobahnzubringer an die BAB A27, besteht eine sehr hohe Flächennachfrage. Um diese Nachfrage als auch konkrete Erweiterungsinteressen ansässiger Unternehmen zu befriedigen, wurde das Gebiet ab 2001 in Richtung Norden sowie im Bereich des Looseswegs ausgebaut. Die Erweiterung ist – bis auf Restmaßnahmen – nahezu abgeschlossen. Von dem neu erschlossenen 18 ha Nettobauland sind bereits 12,3 ha vermarktet, so dass bei Berücksichtigung der Reservierungen und Grundstücksoptionen lediglich eine freie Fläche von 1,4 ha zur sofortigen Vermarktung zur Verfügung steht. Nach Fertigstellung der noch erforderlichen Erschließungsarbeiten können zusätzlich 3,0 ha aktiviert werden. Diese Arbeiten sind ab 2012 vorgesehen.

Bis auf den Bremer Industrie-Park, der insbesondere als Standort für die Ansiedlung produktionsorientierter sowie flächenintensiver Unternehmen ausgerichtet ist, die Überseestadt, die sich vornehmlich als Standort für Dienstleistungen entwickelt und das nahezu vollständig vermarktete Gewerbegebiet Bayernstraße bieten die weiteren Gewerbegebiete im Bremer Westen keine Erweiterungsmöglichkeiten für die An- und Umsiedlung von kleinen und mittleren Betrieben.

Die bisherigen Erfahrungen bei der Erschließung und der Vermarktung des Gewerbegebietes lassen auch für die Zukunft eine positive Flächennachfrage erwarten.



3.3.4 Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-Mitte

Bürostandort Innenstadt / Güterbahnhof

In der Bremer Innenstadt sind nach aktuellen Analysen eines namhaften Bremer Immobilienberatungsunternehmens über die Hälfte der Büroflächen der Branchen öffentliche Verwaltung, Banken/ Finanzierung, Versicherungen/ Wirtschaftsprüfer/ Steuerberater/ Unternehmensberater und Logistik/Reederei zugeordnet. Auch zukünftig werden diese Branchen, die auf Repräsentation, Erreichbarkeit und Kontakte angewiesen sind, die City und angrenzende Lagen bevorzugen.

Eine wichtige Aufgabe der kommenden Jahre wird daher in der Aktivierung von brach liegenden oder nur gering genutzten Grundstücksflächen wie dem Telekom-Gelände im Stephaniviertel oder Bereichen entlang der Bürgermeister-Smidt-Straße sowie in der Umstrukturierung und Neunutzung frei gezogener Büroflächen liegen. Hierbei muss die Akquisition von Interessenten mit der Schaffung von marktgängigen Angeboten durch Umbau oder grundlegender Gebäudeertüchtigung Hand in Hand gehen. Beides ist privatwirtschaftlich zu erbringen. Im Zuge der Planungen zu einem Entwicklungskonzept Innenstadt wird geprüft, ob ein eigenständiges Revitalisierungsprogramm für minder genutzte Bürostandorte in zentraler Lage ein erfolgreiches Instrument der Wirtschaftsförderung sein kann.

Mit der geplanten Entwicklung im Ansgariviertel bieten sich Chancen einer größeren zusammenhängenden Einzelhandels- und Büroflächenentwicklung rund um den Ansgarikirchhof und den Hanseatenhof. Weitere kurzfristige Flächenpotenziale bietet die Bebauung des Bahnhofvorplatzes mit etwa 15.000 qm Büroflächen. Größere, in Randlage zur Bremer Innenstadt gelegene Entwicklungspotenziale bestehen in der Überseestadt, im Postamt 5 sowie mit einer langfristigen Perspektive auf dem Güterbahnhofsareal und am Rembertiring. Das Entwicklungskonzept Innenstadt wird sich gezielt mit diesen Perspektiven auseinander setzen.

Mit den in 2002 angekauften Flächen des hinter dem Überseemuseum gelegenen Güterbahnhofs konnte eine der wenigen größeren, zusammenhängenden Flächen zur Aufwertung und Ergänzung innerstädtischer Funktionen strategisch gesichert werden. Aktuell wird die konkrete Entwicklung dieses Areals vor dem Hintergrund der bestehenden Nachverdichtungspotenziale in der Innenstadt und dem Flächenangebot der Überseestadt nicht verfolgt. Die Option der Flächennutzung soll allerdings nicht aufgegeben werden. Der mit aufstehenden Gebäuden belegte Teil des Güterbahnhofs wurde daher als Zwischennutzung an die dortige kulturell aktive Szene vergeben und wird derzeit erfolgreich bespielt.

Die Bremer Innenstadt zwischen Wallanlagen und Weser weist bezogen auf Büronutzungen eine innere Gliederung auf, nach der man ein Bankenviertel rund um den Domshof, ein Justizviertel mit Amtsgericht, Landgericht und Justizzentrum, einen Schwerpunkt von Reedereien und Spediteuren an der Langenstraße, einen Schwerpunkt von Versicherungen entlang der Faulenstraße und eine Medienmeile von der Bremer Tageszeitung AG bis zu Radio Bremen feststellen kann.

Klinikum Bremen-Mitte

Die Gesundheitswirtschaft ist eine Zukunftsbranche, in der aufgrund des steigenden Bedarfs an medizinischen Leistungen, der u.a. auf den demographischen Trend zu-

rückzuführen ist, und wegen der fortschreitenden medizinisch-technischen Entwicklungen zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden können. Durch die oberzentrale Funktion Bremens ist die Gesundheitswirtschaft für den Wirtschafts- und Arbeitsstandort von besonderer Relevanz. Derzeit ist etwa jeder neunte Erwerbstätige im Land Bremen in der Gesundheitswirtschaft beschäftigt. Unter Beachtung indirekter Wirtschaftseffekte sichert die Gesundheitswirtschaft damit bis zu 50.000 Arbeitsplätze.

Das Klinikum Bremen Mitte (KBM) bildet im Konzernverbund der vier kommunalen Krankenhäuser ein Medizinisches Schwerpunktzentrum der Maximalversorgung. Der Standort ist daher für die Gesundheitswirtschaft von besonderer Relevanz.

Um die gesundheitswirtschaftlichen Potenziale unter der Voraussetzung der Rahmenbedingungen des Gesundheitswesens und der Flächenstrukturen des KBM sowie die Nutzungskonzepte von Investoren qualifiziert bewerten zu können, wurde im Jahr 2007 eine Benchmarkstudie²⁵ in Auftrag gegeben. Ziel der Studie war es, Wissen aus den Vergleichsstandorten bezüglich der Nachnutzungskonzepte, deren Planung und Umsetzung zu generieren.

Direkt angrenzend an das Krankenhaus wurden für etwa ein Drittel der freiwerdenden Fläche des Klinikums hohe gesundheitswirtschaftliche Potenziale für Einzelnutzungen mit Bezug auf den Zuweisungsstrom des Krankenhauses identifiziert. Potenziale bestehen nach Ansicht der Gutachter vor allem in den krankenhaushnahen Bereichen (medizinisches Versorgungszentrum, Alten- und Pflegeheime, Reha-Zentren, Tageskliniken etc.). Gute Chancen wurden auch ergänzenden Einrichtungen (Beispiele: Optiker, Hörgeräteakustiker, orthopädischer Schumacher) und krankenhausbefindlichen Einzelhandelsnutzungen (Apotheke, Bücher, Naturkost etc.) eingeräumt. Im Rahmen der weiteren Planungen zur Umstrukturierung des Klinikumgeländes wird überprüft, wie sich diese gesundheitswirtschaftlichen Nutzungen in die Gesamtkonzeption einbinden lassen.

3.3.5 Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-Ost

Technologiepark Bremen

Seit 1988 hat sich rund um die Universität der Technologiepark Bremen mit heute mehr als 400 dienstleistungs- und technologieorientierten Unternehmen und über 6.500 Mitarbeitern zu einem der größten und erfolgreichsten Standorte dieser Art in Deutschland und Europa entwickelt. Im Zentrum befindet sich die Universität Bremen mit über 3.000 Mitarbeitern und mehr als 17.000 Studentinnen und Studenten. Hinzu kommen 16 Forschungsinstitute mit über 1.000 Mitarbeitern.

Mit einem Potenzial von aktuell 11,1 ha erschlossener und 4,0 ha kurzfristig erschließbarer Fläche stehen momentan 15,1 ha für Neuansiedlungen zur Verfügung. Hinzu kommen bereits veräußerte aber bislang nicht durch Investoren bebaute Grundstücke sowie weitere Nachverdichtungspotenziale, so dass mittelfristig ausreichend Flächen für Ansiedlungen im Technologiepark Bremen vorhanden sind. Es

²⁵ Vgl. dwif Consulting GmbH, LEO-IMPACT Consulting GmbH, Benchmarkstudie – Identifizierung gesundheitswirtschaftlicher Potenziale in Nachbarschaft zum zukünftig umstrukturierten Klinikum Bremen Mitte, Berlin/Bremen, 2007.

wird angestrebt, den Technologiepark Bremen zu einem international wettbewerbsfähigen, städtebaulich attraktiven und lebendigen Technologiestadtteil weiterzuentwickeln. Mit dem Entwicklungsprogramm Technologiestadtteil aus dem Jahr 2008 wird der für diese ambitionierte Zielsetzung erforderliche Handlungsrahmen aufgezeigt. Erste Projekte wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in der Realisierung.

Insbesondere die bestehenden Nachverdichtungspotenziale im Zentralbereich des Technologieparks Bremen sollen genutzt werden, um mit der Ansiedlung von Wohnnutzungen sowie ergänzenden Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen eine attraktive und lebendige Nutzungsmischung zu erreichen. Neben der Technologie- und Wissenschaftsorientierung erfolgt eine Standortqualifizierung zunehmend auch über weiche Standortfaktoren wie Kultur und Freizeit.

Das für diese Bereiche geltende Planungsrecht schließt Einzelhandel und damit die Möglichkeit aus, Dinge des täglichen Bedarfs vor Ort erwerben zu können. Bei aktuell über 30.000 Personen im Technologiepark Bremen ist dieser Zustand nicht länger zu akzeptieren. Dies gilt insbesondere auch für die Studentinnen und Studenten, die ihren Wohnsitz in der 2009 fertig gestellten Galileo-Residenz haben bzw. künftig in dem durch den gleichen Investor an der Universitätsallee zusätzlich geplanten Wohnheim sowie in den weiteren projektierten Wohnungsbauvorhaben leben.

Zusammen mit der Stadtplanung und unter Beteiligung des Beirates Horn-Lehe wurde daher ein Standort für auf die Nahversorgung ausgerichteten

Einzelhandel identifiziert. Das entsprechende Planungsrecht soll dafür geschaffen werden.



Neben den aufgezeigten wohnbaulichen Entwicklungen ist der mittlerweile realisierte Campus Park ein wichtiger Baustein zur Entwicklung des Technologiestadtteils. Der repräsentative Park bildet als multifunktionale Grünfläche die „grüne Mitte“ des Campus und stärkt als „Visitenkarte“ und Imageträger die überregionale Ausstrahlung des Technologieparks Bremen. Ein Freizeitzentrum am Hochschulring würde mit Wellness- und Freizeiteinrichtungen den Erholungswert des Standortes stärken und mit Hotel- und Tagungsfacilitäten zusätzlich die Angebotsqualität verbessern. Insbesondere Seitens der Unternehmerschaft wird nach wie vor das Fehlen einer Tankstelle beklagt. Hierzu gilt es, gemeinsam mit der Stadtplanung nach Lösungen zu suchen.

Die Nähe von Technologiepark und Universität schafft eine hohe Dichte an hochqualifizierten Fachkräften. Dadurch mögliche Synergieeffekte zwischen Forschung und Entwicklung sind durch Netzwerkaktivitäten in aussichtsreichen Innovationsfeldern und den Wissens- und Technologietransfer zu intensivieren. Zudem kann durch ein koordiniertes Vorgehen und durch regelmäßige Rückspiegelung zur WFB eine noch bessere Vernetzung der Aktivitäten der Universität/Institute in der Wissenschaftsakquise mit denjenigen der WFB-Akquise/Bestandspflege erreicht werden.

Gewerbepark Hansalinie

Der Gewerbepark Hansalinie zielt als zentraler Gewerbestandort mit einem weiten Standortprofil, das sich an Kfz-Zulieferer, verarbeitendes Gewerbe, autoaffine Betriebe etc. richtet, auf die hohe Standortgunst der BAB A1 und des Bremer Kreuzes.

Die unmittelbare Anbindung an die A1 hat sich in den vergangenen Jahren als hochwirksamer Standortfaktor erwiesen. Bremen liegt mit dem Gewerbepark Hansalinie im Zentrum dieses dynamischen Wachstumsraumes. Zusätzlich besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Gewerbegebietsentwicklung und der weiteren Entwicklung des Mercedes-Benz Werkes in Sebaldsbrück.

Das Gebiet ist durch die Errichtung des Hemelinger Tunnels besonders für Automobilzulieferer profiliert, die von diesem Standort aus das Werk just in time beliefern. Aktuelle Ansiedlungserfolge belegen diese Attraktivität. Mercedes-Benz möchte seine logistischen Aktivitäten und seine Zulieferer an diesem Standort konzentrieren. Wegen fehlender Flächen in ausreichender Größe können allerdings schon heute nicht mehr alle Flächennachfragen bedient werden²⁶.

Mit der Erschließung der Hemelinger Marsch wurden zunächst 52,5 ha Nettogewerbefläche geschaffen, die zwischenzeitlich weitestgehend vermarktet werden konnten.

Um diese erfolgreiche Entwicklung weiter voranzutreiben, hat die WFB seit Ende der 1990er Jahre im Auftrag des Wirtschaftsressorts erhebliche Flächen darlehensfinanziert angekauft. Die Refinanzierung der Flächenankäufe erfolgt auf der Basis eines im Jahr 2005 beschlossenen Finanzierungsmodells, das als wesentliche Voraussetzung die Vermarktung von durchschnittlich 6,7 ha Nettogewerbefläche p.a. vorsieht.



Im November 2001 hat der Senat den Rahmenplan für die gewerbliche Entwicklung in der Arberger und Mahndorfer Marsch beschlossen. Danach ist eine Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie um aktuell rd. 223 ha Nettogewerbefläche in 5 Baustufen vorgesehen.

Mit Beschluss des Bebauungsplans 2255 hat die Bürgerschaft die Voraussetzungen für die Erschließung der ersten beiden Baustufen der Erweiterung mit zusammen rd. 96,1 ha Nettogewerbefläche (davon 41,9 in der 1. Baustufe und 54,2 ha in der 2. Baustufe) geschaffen. Die Erschließung der 1. Baustufe ist in vollem Gange; hier konnten bereits 31,1 ha Nettogewerbefläche fertig gestellt werden. Die Flächennach-

²⁶ Der Automobilzulieferer Boysen wollte sich in 2012 im Gewerbepark Hansalinie ansiedeln. Weil kein Grundstück in ausreichender Flächengröße angeboten werden konnte, erfolgt die Ansiedlung für 120 Mitarbeiter derzeit in Achim.

frage zeigt, dass weiterhin ein großes Interesse an dem Gewerbegebiet besteht. Von der in der 1. Baustufe insgesamt verfügbaren Nettogewerbefläche von 41,9 ha konnten bereits 12,6 ha vermarktet werden und für weitere rd. 19,6 ha besteht ein konkretes Investoreninteresse. Kurzfristig bestehender Flächenbedarf für Zulieferer und Dienstleister aus dem Mercedes Benz-Umfeld sowie konkrete Nachfragen von nicht der Automobilbranche zuzurechnenden Investoren lassen die vermarktbare Restfläche in der 1. Baustufe auf einen Wert von knapp 10 ha bis Ende 2012 schrumpfen. Größere zusammenhängende Flächen von mehr als 2,5 ha, wie sie insbesondere von Zulieferern und Dienstleistern für das Mercedes Benz-Werk in Sebaldsbrück nachgefragt werden, sind bereits heute nicht mehr verfügbar. Um bedarfsgerecht ausreichend Gewerbeflächen anbieten zu können und um die Refinanzierung der Flächenankäufe sicher zu stellen, ist es unabdingbar, die Erschließung der Arberger und Mahndorfer Marsch kontinuierlich fortzuführen. Dazu ist mit den Fachplanungen für die Erschließung der 2. Baustufe kurzfristig zu beginnen. Die politischen Gremien haben der Umsetzung der Fachplanung im September 2011 zugestimmt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass allein das Abstimmungsverfahren des für die Erschließung der 2. Baustufe erforderlichen Eisenbahnunterführungsbauwerkes mit der Bahn AG ca. 2 Jahre in Anspruch nehmen wird. Daraus ergibt sich, dass Gewerbeflächen in dieser zweiten Baustufe voraussichtlich nicht vor 2015 zur Vermarktung zur Verfügung stehen werden. Im Zuge der Erschließung dieser Baustufe wird der Grünzug mit einem ca. 10 Hektar großen See hergestellt, der auch für vielfältige Freizeitnutzungen zur Verfügung steht.

Eine Erschließung der 3. Baustufe ist nicht Gegenstand des Gewerbeentwicklungsprogramms 2020. Bei der in der Finanzierungsvereinbarung unterstellten durchschnittlichen jährlichen Vermarktung von 6,7 Hektar ist eine bedarfsgerechte Erschließung dieser Baustufe nicht vor 2025 zu erwarten.

Darüber hinaus gilt es, bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans die planungsrechtliche Absicherung des vom Senat beschlossenen Rahmenplans zu gewährleisten, um Planungssicherheit für zukünftige Unternehmensansiedlungen zu erhalten und die Refinanzierung der darlehensfinanzierten Flächenankäufe nicht zu gefährden. In diesem Zusammenhang streben wir nach fachlicher Prüfung der voraussichtlichen Vermarktungsszenarien neben der fünften Baustufe auch für die vierte Baustufe eine weitere Zwischennutzung durch Windenergieanlagen an. Damit kommt dem Gewerbepark Hansalinie eine wesentliche Bedeutung bei der Realisierung der Klimaschutzziele zu.

Das für den Gewerbepark Hansalinie geltende Standortprofil sowie die auf dieser Basis für den Bereich der Hemelinger Marsch und die ersten beiden Erweiterungsstufen in der Arberger Marsch getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen schließen bislang die generelle Ansiedlung von Logistikunternehmen aus. Dadurch sollte gewährleistet werden, dass keine Konkurrenzsituation zum GVZ Bremen entsteht.

Das GVZ Bremen hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Es wurde in 2004 und 2007 als bestes deutsches GVZ prämiert und Ende 2009 als zweitbesten Standort im europäischen Vergleich bewertet. Die geballte Logistik-Kompetenz von 150 Unternehmen, die vorhandenen über 1,2 Mio. m² funktionaler Hallenfläche für Logistik, Produktion und Großhandel und die ca. 8.000 Fachkräfte bewirken einen Prozess mit hoher Beschleunigung. Das GVZ Bremen ist inzwischen

durch die Teilfertigstellung der Anbindung an die BAB A281 auch besser an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Aus der Logistikbranche heraus gibt es allerdings immer wieder Anfragen, die aufgrund unternehmensspezifischer Anforderungen zwingend auf einen Standort unmittelbar an der A1 angewiesen sind und nicht in das GVZ gelenkt werden können. Im Einzelfall konnten diese Unternehmen in den vergangenen Jahren durch Planänderungsverfahren an der Hansalinie angesiedelt werden (z.B. das Postfachzentrum der DHL). Diese Planänderungsverfahren erfordern allerdings planerische Vorlaufzeiten von ca. einem Jahr. Aufgrund der insbesondere in der Logistikbranche heute üblichen kurzfristigen abzuschließenden Kontrakte, ist die Vorlaufzeit bei Projekten derzeit deutlich kürzer. Deshalb ist es erforderlich, den Standort Gewerbepark Hansalinie konsequent so aufzustellen, dass diesen Planungserfordernissen in vollem Umfang Rechnung getragen werden kann, um zu vermeiden, dass attraktive Unternehmen sich wegen kritischer Planungsvorgaben außerhalb von Bremen ansiedeln.

Der oben geschilderte Erfolg des GVZ Bremen ist nicht zuletzt durch die konsequente Ansiedelung von Betrieben des Logistikclusters an diesem Standort bei gleichzeitigem „Konkurrenzschutz“, d.h. Ausschluss von Logistikgroßbetrieben in anderen Gewerbegebieten in Bremen, möglich geworden. Aus heutiger Sicht ist aufgrund der aufgezeigten positiven Entwicklung und der damit gewonnenen Stärke des GVZ-Standes ein solcher uneingeschränkter „Konkurrenzschutz“ nicht mehr erforderlich. Bereits die unterschiedlich hohen Kosten der Grundstücke im Vergleich zwischen GVZ Bremen und dem Gewerbepark Hansalinie sorgen hier für eine lenkende Funktion²⁷. Flächenintensive Unternehmen mit vergleichsweise geringer Wertschöpfung werden sich weiter bevorzugt im GVZ ansiedeln, während für Unternehmen, die zwingend auf einen Standort an der A1 angewiesen sind, die Standortvorteile an der Hansalinie die dort höheren Grundstückskosten rechtfertigen.

Hierbei sind zwei unterschiedliche Fallkonstellationen zu berücksichtigen:

1. Betriebe der Automobillogistik

Aufgrund der Finanzierungserfordernisse sind Betriebe der Automobillogistik auf flexible Nachnutzungsmöglichkeiten angewiesen sind. Aus den Erfahrungen von Vermarktungsverhandlungen zeigt sich, dass Investoren zur Sicherstellung ihrer Standortinvestitionen auf eine uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit angewiesen sind. Einschränkungen auf die Nutzung "Automobillogistik" wirken sich negativ auf die Sicherstellung der Finanzierung aus. Die finanzierenden Kreditinstitute erwarten heute eine langfristige und uneingeschränkte Verwertbarkeit der Betriebsgebäude. In der Vergangenheit kam es daher bereits in zwei Fällen zu einer Änderung der Bauleitplanung mit einer grundsätzlichen Öffnung als Nachfolgenutzung für logistische Aktivitäten, um die Ansiedlung der Automobilzulieferer zu ermöglichen. Daher sind entsprechende planerische Festsetzungen zur Sicherstellung dieser Anforderungen in den jeweiligen Bauleitplänen zu definieren.

²⁷ Aktuell liegen Bewertungen von GeoInformation Bremen für Grundstücke im GVZ Bremen mit einer Preisspanne von 35 – 55 € pro m² vor. Dem gegenüber werden die Grundstücke in der Hansalinie derzeit mit 48 – 70 € pro m² durch GeoInformation Bremen bewertet.

2. Sonstige arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Logistikunternehmen

Ansiedlungsmöglichkeiten sollen darüber hinaus für arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Logistikunternehmen geschaffen werden, die zwingend auf einen Standort an der BAB A1 angewiesen sind und sich bei fehlendem Angebot in Bremen an Alternativstandorten ansiedeln könnten.

Um die wertvollen Flächen im Gewerbepark Hansalinie gezielt für die in den beiden Fallkonstellationen genannten Unternehmen adressieren zu können, werden sowohl Festsetzungen in den Bebauungsplänen, die in der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie zu beschließen sind, als auch gezielte „Ansiedlungsregeln“ für die Vermarktung durch die WFB erarbeitet, die folgende Kriterien berücksichtigen. Diese Kriterien werden durch den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Unternehmen:

- müssen aufgrund ihrer unternehmensspezifischen Anforderungen auf einen Standort unmittelbare an der BAB A1 oder auf die Nähe zum Mercedes-Benz Werk Bremen angewiesen sein.
- müssen eine arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Logistik betreiben.
- müssen im Rahmen ihrer Bauvorhaben ökologische Anforderungen berücksichtigen wie z. B. Photovoltaikanlagen, Dachbegrünung.

Nur Logistikunternehmen, die diesen Anforderungen entsprechen, sind von einer Ausnahmegenehmigung im Gewerbepark Hansalinie ausgenommen.

Büropark Oberneuland

Der Büropark Oberneuland umfasst eine Gesamtfläche von 20,3 ha Nettogewerbe- fläche, von der in einem 1. Bauabschnitt auf Basis des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2149 zunächst 10,2 ha erschlossen wurden. Das Grundstücksan- gebot richtet sich an Dienstleistungsbetriebe, die einen verkehrsgünstigen Standort am Stadtrand der Innenstadtlage vorziehen. Zielrichtung sind entsprechend den pla- nungsrechtlichen Festsetzungen vor allem kleinere bis mittlere Betriebe, die ihr Bü- rogebäude auf eigenem Grundstück in qualitätvoller, individueller Architektur errich- ten wollen. Daneben sind auch Investorenprojekte, die auf die Errichtung von Mietob- jekten abzielen, umsetzbar.

Die Vermarktung der Flächen gestaltet sich seit Beginn der Projektierung als ausge- sprochen schwierig. Von rd. 10,2 ha erschlossener Gewerbefläche sind noch etwa 7,6 ha frei, wobei die Vermarktungszahlen der letzten Jahre einen sehr schleppen- den Vermarktungsverlauf belegen. Um eine bessere Vermarktung der bereits er- schlossenen Flächen zu erreichen, ist eine Neuausrichtung des Standortes erforder- lich. Hierzu müssen besondere Vermarktungskonzepte ebenso beitragen wie eine Änderung der Profilierung des Gebietes. Emissionsgutachten haben aufgezeigt, dass die von der BAB A27 weiter entfernt liegenden Flächen als Mischgebiet ausgewiesen werden können. Dies ermöglicht es, Wohnungsbau, z.B. in einer Kombination von Wohnen und Arbeiten, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits bestehenden attraktiven Wohnquartieren zuzulassen, um so eine schnellere Vermarktung und Be- lebung des Areals zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird zur Verbindung der Wohnquartiere eine Öffnung des Achterdieks in Beidrichtungsverkehr erforderlich.

Die Entwicklung des rd. 10,1 ha großen 2. Bauabschnittes hängt maßgeblich von der weiteren Entwicklung des 1. Bauabschnittes ab. In Abhängigkeit dazu könnte für diesen Bereich ebenfalls als planerische Festsetzung Mischgebiet vorgesehen werden.

3.3.6 Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung in Bremen-Süd

Güterverkehrszentrum GVZ Bremen

Der Logistiksektor ist national und auch am Standort Bremen sehr gut in das Jahr 2011 gestartet. Nach Auffassung der Bundesvereinigung Logistik und weiterer Branchenexperten kann davon ausgegangen werden, dass die negativen Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise inzwischen überwunden sind und hinsichtlich des Logistikumsatzes in Deutschland die Zahlen des Rekordjahres 2008 sogar übertroffen werden können. Obwohl sich die makroökonomischen Entwicklungen auf die konkrete Flächennachfrage immer erst mit zeitlicher Verzögerung auswirken, zeigt sich im Jahr 2011 bereits ein spürbar positiver Nachfrage-trend. In der von der Deutschen GVZ-Gesellschaft mbH (DGG) im Jahr 2009 erarbeiteten Studie über einen europaweiten GVZ-Vergleich, die eine detaillierte Analyse und Bewertung von 70 TOP-Standorten beinhaltet, wurde festgestellt, dass die sehr gute Positionierung der deutschen GVZ in erster Linie auf den hohen Beschäftigungswirkungen und umfangreichen Flächenoptionen beruht und das GVZ Bremen darüber hinaus im europäischen Vergleich die höchsten Beschäftigtenzahlen aufweist²⁸.

Das GVZ Bremen verfügt über Nettogewerbeflächen in einer Größe von ca. 356,4 ha. Rund 230 ha konnten inzwischen vermarktet werden. Aktuell stehen 41,1 ha erschlossene Fläche für die Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung. Im Ergebnis der bisherigen Vermarktungserfolge sind derzeit im GVZ Bremen über 150 Unternehmen mit rd. 8.000 Mitarbeitern angesiedelt.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass als wesentlicher Angebotsfaktor für eine erfolgreiche Flächenvermarktung insbesondere die kurzfristige Verfügbarkeit baureifer Flächen in der nachgefragten Flächengröße und im nachgefragten Flächenzuschnitt anzusehen ist. Es hat sich dabei auch gezeigt, dass der Trend nach großflächigen Gewerbeansiedlungen mit Flächengrößen von 7 ha bis 12 ha geht. Die Verfügbarkeit von Logistikflächen ist damit wesentliche Voraussetzung für die Bemühung Bremens, das Land zu einem „Kompetenzzentrum Logistik“ weiterzuentwickeln und so Wachstum und Arbeitsplätze zu generieren.

Im kurzfristigen Fokus der flächenmäßigen Weiterentwicklung steht daher die Aufstellung des Bebauungsplanes 2153, auf dessen Grundlage mittelfristig rd. 48,8 ha Nettogewerbefläche erschlossen werden können. Bei der Entwicklung dieser Flächen sollen wegen immer knapper werdender finanzieller Ressourcen der öffentlichen Hand neue Wege beschritten werden. Auf der Basis der Ergebnisse einer von der DGG im Auftrag des Wirtschaftsressorts durchgeführten „Voruntersuchung: Ansätze für ein nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement für das GVZ Bremen“ sollen Teilbereiche des Bebauungsplanes 2153 identifiziert und unter Einbindung privater Investoren als PPP-Projekt entwickelt werden.

²⁸ Gewerbliche Flächenentwicklung in der Stadt Bremen, Evaluierungsbericht, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Bremen 2011.

Die Flächenreserven des GVZ Bremen belaufen sich derzeit unter Einbezug des Bebauungsplans 2153 auf insgesamt 126,2 ha, wovon 85,1 ha noch nicht erschlossen sind.

Das Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik (ISL) kommt in seiner Studie zur Analyse und Prognose des Gewerbeflächenbedarfs des GVZ Bremen²⁹ zum Ergebnis, dass rein rechnerisch betrachtet bis 2022 ausreichend Flächenreserven vorhanden sind. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass, wie zuletzt in den Jahren 2006 und 2007 geschehen, sehr hohe Nachfragen, zu einem früheren Zeitpunkt zu einer Ausschöpfung der prognostizierten Flächenreserven führen könnte.



Die Potenziale des Neustädter Hafens sind für die Gesamtentwicklung des GVZ Bremen noch intensiver zu nutzen. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Ergänzung der Umschlagsaktivitäten im Neustädter Hafen über das Stückgutsegment hinaus zu prüfen. Ergänzend werden die Möglichkeiten für den Einsatz von Spezialfahrzeugen im Gesamtareal („Innovationszone Güterverkehr“) untersucht.

Güterbahnhof Neustadt

Die Neustrukturierung des für Bahnzwecke nicht mehr genutzten Geländes des Güterbahnhofs Neustadt war bereits seit 1993 eines der Projekte des IFP.

Die hinsichtlich des bestehenden Immobilienbestandes bestehenden Mietverträge sind von der Deutschen Bahn zwischenzeitlich gekündigt worden. Ein standortgerechtes Nutzungskonzept des verkehrsgünstig gelegenen und vergleichsweise innenstadtnahen Gebietes ist bislang noch nicht entwickelt worden. Den Dialog darüber hat die Deutsche Bahn jedoch wieder aufgenommen. Der Güterbahnhof Neustadt bietet mit diesen Standortfaktoren ein wertvolles Entwicklungspotenzial vor allem als attraktiver Standort für kleine- und mittlere Unternehmen. Die Flächenreserven für solche Betriebe sind im Süden Bremens gering (vgl. Abschnitt 2.3.1).

Mit seiner überwiegend geringwertigen Nutzung hat der Standort auch prägende Wirkung für das weitere Umfeld mit entsprechend negativen Auswirkungen für die dort ansässigen Unternehmen und Wohnnutzungen.

²⁹ Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik, Analyse und Prognose des Gewerbeflächenbedarfs des GVZ Bremen im Fokus 2020, Kap 4., S. 19, Bremen 2009.

Die Realisierung der grundlegenden Neustrukturierung der Fläche ist stark von den Verwertungsmöglichkeiten der Grundstückseigentümerin abhängig. Im Frühjahr 2003 beauftragte die Eigentümerin in Abstimmung mit den bremischen Beteiligten das Büro Machleidt + Partner, Berlin, mit der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes für das brutto rd. 9,0 ha große Gelände des Güterbahnhofs Neustadt. Das abgestimmte städtebauliche Konzept sollte die Grundlage für einen städtebaulichen Vertrag, der Regelungen zur Fortführung des im Mai 2002 begonnenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2284 und zur Durchführung der öffentlichen und privaten Erschließungsmaßnahmen festlegen soll, bilden.

In der Vergangenheit waren alle Bemühungen, eine gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin grundlegende Neustrukturierung umzusetzen, ergebnislos. Ursache hierfür war insbesondere, dass die mit der Verwertung der Flächen verbundene Erlöserwartung der Eigentümerin nicht darstellbar war, so dass die Gespräche zur Entwicklung der Flächen von Seiten der Eigentümerin beendet wurden.

Zur Entwicklung dieser Flächen besteht nach längerer Pause wieder der Kontakt mit der Eigentümerin. Die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Neustrukturierung insbesondere des südlichen Teilbereichs werden gemeinsam überprüft. Hierbei sind die Entwicklungen auf den in Woltmershausen gelegenen Flächen der Fa. Sirius (ehemaliges Brinkmann-Gelände) und der swb zu berücksichtigen (s. hierzu Abschnitt 3.1).

Airport-Stadt

Die Airport-Stadt Bremen erstreckt sich als moderner Wirtschaftsstandort auf einer Fläche von ca. 159 ha rund um den Bremer Flughafen. Die fünf Quartiere der Airport-Stadt (Nord, Ost, EADS/Airbus, West, Mitte) beherbergen am bedeutendsten Bremer Gewerbestandort ca. 500 Unternehmen mit über 16.500 Beschäftigten. Ausgehend von der unmittelbar an den Flughafen angrenzenden Airport-Stadt Mitte wurden seit Anfang der 1990er Jahre die Gewerbeflächen zu einem Wirtschaftsschwerpunkt im Bremer Süden mit unterschiedlicher Profilierung entwickelt. Hierbei wurde dem Standortfaktor Flughafen und der guten verkehrlichen Anbindung Rechnung getragen. Mit umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen wurden insbesondere die Airport-Stadt Mitte, die Airport-Stadt West und die Airport-Stadt Ost umstrukturiert und aufgewertet. Die Maßnahmen sind weitgehend abgeschlossen.



Abbildung 9 Ansicht der Airport-Stadt Mitte und Ost

Die Airport-Stadt Mitte hat sich zu einem modernen Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt. Von 41,2 ha vorhandener Nettogewerbefläche sind 37,6 ha erschlossen. Die restlichen Erschließungsmaßnahmen betreffen kleinere Flächen am Flughafendamm bzw. stehen im Zusammenhang mit dem sich derzeit im Bau befindlichen Parkhaus von Airbus und der Deutschen Flugsicherung an der Hünefeldstraße. Insgesamt konnten einschließlich optionierter und reservierter Flächen bislang 34,9 ha vermarktet werden, so dass nur noch Restflächen von 3,7 ha für neue Unternehmensansiedlungen zur Verfügung stehen.

Dem Flughafen Bremen sind aufgrund seiner historisch gewachsenen Lage im innenstadtnahen Bereich Entwicklungsgrenzen gesetzt. Um auch langfristig konkurrenzfähig zu sein, ist die Flughafen Bremen GmbH ständig bemüht, die vorhandenen Flächenressourcen optimal auszunutzen. Dabei spielt auch die Frage eine Rolle, ob bislang auf dem Flughafengelände angesiedelte Betriebsteile und Unternehmen zwingend innerhalb des Flughafensicherheitsgebietes untergebracht sein müssen oder ob es dafür alternative Standorte geben könnte. Die Flughafen Bremen GmbH hat eine Studie über die regionalökonomische Bedeutung des Flughafens in Auftrag gegeben, die als Beurteilungsgrundlage für die Weiterentwicklung des Flughafens dienen soll. Sich daraus für die Gewerbeflächenplanung ergebende Entwicklungsziele sind zu berücksichtigen.

Die Airport-Stadt Ost umfasst ein keilförmiges Gebiet zwischen der BAB A281 (BA 2.1 und BA 2.2) und der Neuenlander Straße, nordöstlich begrenzt durch den

Flughafendamm. Insbesondere in dem durch die Georg-Wulff-Straße und die Paul-Feller-Straße teilweise neu erschlossenen Bereich be-

finden sich noch einige wenige vermarkt-
bare Flächen von zusammen 1,8 ha (da-
von 0,3 ha reserviert). Ansonsten ist das
Gebiet im Wesentlichen geprägt durch
das Betriebsgelände der Bremer Stra-
ßenbahn AG und große Einzelhandelsun-
ternehmen sowie sonstige kleinere Be-
standsunternehmen (u.a. mehrere Auto-
händler).



Durch den Bau der BAB A281 (BA 2.2) werden die beiden großen Einzelhandelsun-
ternehmen Hornbach und Toys R´ Us ihre Standorte an der Neuenlander Straße
aufgeben. Es ist nicht geplant, diese Flächen wieder einer Einzelhandelsnutzung zu-
zuführen. Vielmehr sollen diese Flächen künftig ebenfalls als Erweiterungsflächen für
Airbus oder sonstige luft- und raumfahrtaffine Aktivitäten gesichert werden. Weitere
Flächenpotenziale bieten zudem die im Zuge des Autobahnbaus frei werdenden Flä-
chen an der Neuenlander Straße zwischen Neuenlander Ring und Metro.

Wie bereits erwähnt, sind in der Airport-Stadt etwa 16.000 Beschäftigte tätig. Im Ge-
biet sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf aufgrund der für das Gebiet
getroffenen planerischen Festsetzungen nicht vorhanden. Zusammen mit der Stadt-
planung ist daher nach verträglichen Möglichkeiten zu suchen, im Gebiet Einzelhan-
delseinrichtungen für den täglichen Bedarf zuzulassen.

3.4 Handlungsfeld Marketing und Akquisition

Mit dem seit dem Jahr 2008 greifenden integrierten Marketingkonzept der WFB für
die Bremer Gewerbestandorte wurde bereits eine zukunftsfähige Neuausrichtung der
Vermarktungsaktivitäten vorgenommen. Dieses Konzept bildet die Handlungsgrund-
lage für die Arbeit der kommenden Jahre. Kern dieses Konzeptes ist ein für alle
Maßnahmen und Instrumente geltendes, einheitliches Corporate Design mit dem
Ziel, einen hohen Wiedererkennungswert zu erreichen und so die regionale und ü-
berregionale Wahrnehmung deutlich zu erhöhen.

Instrumente für das überregionale Marketing

Die folgenden Maßnahmen richten sich vorwiegend an überregionale Adressaten
und Zielgruppen:

- Textanzeigen: Im nordwestdeutschen Raum wird dieses Instrument eingesetzt,
um Unternehmen mit Textanzeigen auf den Gewerbestandort Bremen und auf die
bremischen Flächenangebote hinzuweisen. Die Anzeigen werden regelmäßig in

fünf großen Tageszeitungen der Städte Hannover, Hamburg, Osnabrück, Oldenburg und Bremen in der Rubrik Gewerbegrundstücke geschaltet.

- Online-Werbung: Unternehmen sollen durch gezielte Kampagnen im Internet auf den Gewerbestandort Bremen aufmerksam gemacht werden. Sogenannte Banner-Schaltungen erfolgen bei großen Städteportalen, Portalen von überregionalen Tageszeitungen und auf speziellen Immobilienportalen. Gleichzeitig spielt neben dem Schalten von Werbebannern auch das Suchmaschinenmarketing, die Positionierung von Anzeigen auf Portalen großer Suchmaschinen (z.B. Google) eine immer wichtigere Rolle.
- Newsletter: Newsletter (bspw. Immobilien-Newsletter, WFB-Newsletter, Technologiepark-Newsletter) werden elektronisch an registrierte Unternehmen versandt. Sie bieten die Möglichkeit, einen geschlossenen Adressatenkreis kostengünstig und zielgerichtet zu informieren. Aktuelle Nachrichten über Grundstücksverkäufe und -angebote werden insbesondere in den WFB eigenen Newslettern platziert.
- Presseartikel: In großen nationalen Tages- und Fachzeitschriften können über eine geeignete Pressearbeit jährlich etwa drei bis fünf Artikel platziert werden. Anlässe sind Berichte zum Immobilienmarkt Bremen, besondere Entwicklungsprojekte und Ereignisse (bspw. 25 Jahre GVZ Bremen) oder besonders spannende Immobilienentwicklungen. Die Artikel haben einen hohen Image- und Werbewert.
- Gewerbegebiete im Internet: Neben einer Darstellung der vermarktbaren Standorte im Rahmen des Internetauftritts der WFB verfügen überregional vermarktbare Gewerbegebiete über eigene Domainadressen mit tiefergehenden Informationen. Überseestadt und der Technologiepark Bremen verfügen darüber hinaus über eigene, umfassendere Webseiten. Ergänzend stellt die WFB über RegIS-Online alle Standorte in einem der meist besuchten regionalen Informationssysteme Deutschlands dar, das zukünftig auch in das Internetangebot der Metropolregion integriert wird.
- Präsentation auf Veranstaltungen und Messen: Bremen ist fortlaufend auf der Immobilienmesse Expo-Real in München vertreten. Die Messe hat nationale wie internationale Bedeutung und ist insbesondere ein Instrument, um die Zielgruppe der Projektentwickler und Investoren zielgerichtet auf den Immobilienstandort Bremen aufmerksam zu machen. Darüber hinaus eignen sich ausgewählte Fachmessen, den Standort Bremen branchenbezogen zu positionieren. Hierfür kommen insbesondere Branchenmessen in den Wirtschaftsbereichen in Frage, in denen Bremen bereits heute Stärken besitzt (z.B. Logistik, Luft- und Raumfahrt) bzw. solche auf deren Entwicklung sich Bremen in den nächsten Jahren konzentriert (vgl. hierzu Abschnitt 2.1).
- Erstellung von Marktberichten zum Immobilienstandort Bremen: Bremen veröffentlicht seit 1994 den Büromarkt-Report und seit 2006 den Logistik-Report. Die Fachbeiträge informieren über die spezifischen Marktentwicklungen und dienen dazu, Projektentwicklern und Unternehmen den Bremer Immobilienmarkt transparent darzustellen. Diese Informationen sind erfahrungsgemäß eine wesentliche Grundlage für anstehende Investitionsentscheidungen. Insbesondere die Zielgruppe der Projektentwickler benötigt und nutzt solche Informationen, um den Markt zu analysieren. 2010 wird erstmals ein Gesamtimmobilienbericht für die Marktsegmente Büro, Einzelhandel, Logistik und Investment erstellt. Dieser er-

möglichst es, interessierten Unternehmen und Investoren, den Immobilienstandort Bremen über alle Marktsegmente transparent darzustellen. Zusätzlich eignet sich der Marktbericht gut für überregionale Pressearbeit.

- Immobilien-Finder: Im Jahr 2009 wurde das internetgestützte Immobilien-Service-Modul der WFB zu einem „Immobilien-Finder“ weiterentwickelt. Es enthält aktuell rd. 160 private Immobilienangebote und verzeichnet monatlich rd. 800 Besucher. In einer komfortabel aufgebauten Datenbank haben Unternehmen die Möglichkeit, mit einfachen Suchkriterien nach einer geeigneten Gewerbeimmobilie zu recherchieren. Gleichzeitig existiert ein Angebot für Eigentümer und Makler, ihre Immobilie kostenlos einzustellen und so Leerstandszeiten zu verringern.

Instrumente für das regionale Marketing

Ergänzend werden folgende Instrumente mit lokaler oder regionaler Reichweite individuell für die einzelnen Gewerbegebiete eingesetzt:

- Verkaufsschilder: Verkaufsschilder in Gewerbegebieten stellen eine gute Möglichkeit dar, um Unternehmen vor Ort darauf aufmerksam zu machen, dass freie Grundstücke vorhanden sind und um ihnen Kontaktdaten zu vermitteln. Die Beschilderung folgt gemäß dem Corporate Design einem einheitlichen Erscheinungsbild, so dass ein hoher Wiedererkennungswert gegeben ist.



Abbildung 10 Verkaufsschild im Gewerpark Hansalinie

- Binnenmarketing: Die vorrangige Zielgruppe für Grundstücksverkäufe sind die ansässigen Bremer Unternehmen. Direkte Gespräche sind von Bedeutung. Die WFB wird deshalb verstärkt und sehr aktiv an der regionalen Bekanntheit der zuständigen Projektleiter arbeiten und bspw. über die Gestaltung des Internetauftritts die Möglichkeit der direkten Kontaktaufnahme optimieren.
- Gewerbegebietsbroschüren: Ein unverzichtbares Marketinginstrument, das direkt an interessierte Unternehmen verteilt werden kann. Es werden die Stärken der Gewerbegebiete präsentiert und Standortinformationen gegeben.
- Image-Anzeigenschaltungen: Diese werden fast ausschließlich auf den Gewerbepark Hansalinie und hier auf den Raum entlang der BAB A1 konzentriert. Die regionale Konkurrenz ist entlang dieser herausragenden Verkehrsader besonders groß. Als geeignete Plattform wurden die Kammerzeitschriften identifiziert.

Ausblick

Das standortorientierte Marketing wurde bereits an vielen Stellen mit clusterspezifischen Mehrwerten verknüpft. Dieses Vorgehen hat bspw. bezüglich des GVZ Bremen überdurchschnittlich hohe Grundstücksvermarktungen ermöglicht. In dieser Hinsicht muss die Marketingstrategie weiter entwickelt werden. Möglichkeiten für weitere Verknüpfungen bieten vor allem die Cluster Automotive, Luft- und Raumfahrt und Erneuerbare Energien / Windenergie.

Ein weiterer Vermarktungsansatz vor allem für die überregionale Zielgruppe der Projektentwickler und Investoren besteht in der Erarbeitung und Vermittlung angebotsorientierter Entwicklungskonzepte. Beispielsweise wird für die Überseestadt ein Tourismuskonzept erarbeitet, das für diesen Bereich neue immobilienwirtschaftliche Chancen und Potenziale aufzeigen soll, mit denen direkte Kontakte zu Betreibern und Investoren aufgenommen werden können.

Ferner sollen Angebotsdefizite des Immobilienmarktes Bremen genauer identifiziert werden. Mit entsprechenden Projektideen, konzeptionellen Vorüberlegungen und einer Auswahl von Grundstücken, die sich für die Realisierung entsprechender Investitionen eignen, können Projektentwickler und Investoren direkt angesprochen werden.

Die eingesetzten Instrumente sind angesichts der knappen finanziellen Ressourcen hinsichtlich ihrer Kosten- und Nutzenaspekte zu bewerten und zu steuern. Neue Entwicklungsschwerpunkte oder thematische / branchenbezogene Ansätze sind ggf. in die Marketingstrategie zu integrieren.

4 Finanzierung und Controlling

4.1 Finanzierung

4.1.1 Finanzpolitische Rahmenbedingungen

Die Finanzierung von Investitionsprojekten steht nach der im Grundgesetz verankerten neuen Schuldenregulierung für die öffentlichen Haushalte vor einer besonderen Herausforderung. Danach müssen Bund und Länder ab 2020 einen strukturell ausgeglichenen Haushalt vorweisen. Als Ergebnis der Föderalismuskommission II soll Bremen für den Zeitraum von 2011 bis 2020 jährliche Konsolidierungshilfen erhalten, die allerdings von der Einhaltung bestimmter Auflagen abhängig sind. Ohne diese Hilfen könnte Bremen dieses Ziel nicht erreichen. In Konsequenz der hieraus resultierenden Sanierungsaufgaben ergeben sich für die Zukunft voraussichtlich jährlich geringer werdende Handlungsspielräume für die Durchführung investiver Maßnahmen und Projekte. Eine besondere Bedeutung für die Realisierung von Gewerbeprojekten haben daher die strukturpolitischen Programme der EU und des Bundes sowie alternative Finanzierungsmöglichkeiten in Zusammenarbeit mit Privaten.

Darüber hinaus müssen die sich aus den Sondervermögen Gewerbeflächen sowie Überseestadt ergebenden Finanzierungsmöglichkeiten genutzt werden. Der revolvierende Charakter der Sondervermögen führt bei einer tendenziell abschmelzenden Dispositionsreserve dazu, dass neben den weiterhin erforderlichen Zuführungen aus dem Haushalt die Erträge aus den Veräußerungen von Grundstücken einen Finanzierungsbeitrag leisten können. Berücksichtigt werden muss bei einer Finanzierung von Investitionen aus den Sondervermögen, dass die nachhaltige Deckung der für die Sondervermögen bestehenden unabweisbaren Aufwendungen hierdurch nicht beeinträchtigt werden sowie das Sondervermögen Überseestadt über ein endliches Potenzial an vermarktbarer Fläche verfügt.

Strukturpolitische Programme der EU und des Bundes

Die Europäische Union stellt den Mitgliedstaaten und Regionen im Rahmen der Strukturfondsförderung finanzielle Mittel zur Bewältigung regionaler Anpassungsprozesse bzw. zur Steigerung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit zur Verfügung.

Das Land Bremen erhält in diesem Zusammenhang Unterstützung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Dieser stellt im Land Bremen eine wesentliche Säule zur Entwicklung von Gewerbebeständen dar. Das aktuelle EFRE-Programm für das Land Bremen 2007 – 2013 beinhaltet zwei thematische Achsen (sogenannte Prioritätsachsen), die darauf ausgerichtet sind, das wirtschaftliche Wachstum durch Innovation und Wissen zu fördern (Achse 1) und die städtischen Wirtschafts- und Lebensräume aufzuwerten und zu aktivieren (Achse 2).

Insbesondere im Rahmen der zweiten Achse können bzw. werden bereits Aktivitäten in benachteiligten Stadtgebieten und in sogenannten Potenzialgebieten, d. h. städtischen Wirtschaftsräumen und Gewerbegebieten, die u. a. durch eine räumliche Nähe zu Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen sowie innovative Unternehmen bzw. Wirtschaftszweige gekennzeichnet sind, gefördert. Ein räumlicher Schwerpunkt für den Einsatz von EFRE-Mitteln liegt im Gebiet der Überseestadt.

Die Diskussion zur Fortführung der europäischen Strukturfondsförderung ab 2014 wird bereits intensiv geführt. Das Land Bremen setzt sich dafür ein, dass auch ab 2014 europäische Fördergelder für eine wirtschaftsstrukturelle Entwicklung der Region zur Verfügung stehen.

Die Einbindung von Maßnahmen zur gewerblichen Entwicklung in einen thematischen Kontext und eine besondere Ausrichtung auf strategische Zielsetzungen werden hierbei zunehmend an Bedeutung gewinnen, z. B. im Sinne einer verstärkten Ausrichtung auf Innovation, Kompetenzfeldentwicklung oder integrierte Ansätze der Stadtentwicklung. Auch die Ausrichtung auf die sogenannten neuen Herausforderungen (Demographie, Energie / Klimawandel, Globalisierung) wird voraussichtlich bei der Ausgestaltung der künftigen europäischen Regionalpolitik einen Schwerpunkt bilden.

Eine wesentliche Grundlage für die Ausgestaltung der regionalpolitischen Entwicklungsstrategien stellen neben den EU-Vorgaben auch die nationalen Regelungen zur Regionalpolitik dar. Die „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) setzt hierfür den Rahmen. Der Bund wirkt an der Erstellung der Rahmenplanung mit und stellt Mittel zur Finanzierung der regionalen Wirtschaftsförderung zur Verfügung. Das Land Bremen setzt die Mittel der Gemeinschaftsaufgabe weit überwiegend für die gewerbliche Investitionsförderung ein. Ziel der Förderung ist neben der Neuschaffung bzw. Sicherung von wettbewerbsfähigen Dauerarbeitsplätzen die Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und die Stärkung und Weiterentwicklung von kleinen und mittleren Unternehmen.

Grundsätzlich wird die betriebliche Investitionsförderung im Rahmen des Landesinvestitionsförderprogramms (LIP 2011) über zinsgünstige Investitionsdarlehen der Bremer Aufbau Bank (BAB) abgewickelt. Die Zuschussförderung wird im Kern auf ein Mittelvolumen beschränkt, welches über Drittmittelprogramme (GRW und EFRE) für diesen Zweck zur Verfügung gestellt wird.

Daneben werden GRW-Mittel auch zur Förderung der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur eingesetzt. Sie werden im Wesentlichen für die Erschließung und Wiederherrichtung von Industrie- und Gewerbegebiete verwendet.

4.1.2 Neue Ansätze der Gewerbeflächenfinanzierung

Angesichts knapper finanzieller Ressourcen der öffentlichen Hand gewinnen Überlegungen und Konzepte zu innovativen Finanzierungs- und Realisierungsmodellen bei der Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen an Bedeutung.

Im Rahmen der insbesondere in den 90er Jahren mehrfach vorgenommenen treuhänderischen Projektrealisierung durch landeseigene Beteiligungsgesellschaften (Gründerwerb im Eigengeschäft) wurden bereits neue Finanzierungswege erprobt. Das Vermarktungs- und Finanzierungsrisiko verblieb aber per Garantieerklärung oder Ausfallbürgschaft in letzter Konsequenz bei der öffentlichen Hand.

Echte Entlastungen der öffentlichen Haushalte lassen sich nur durch die Akquisition bzw. die Einbindung von Privatkapital in Form von Öffentlich-Privaten Partnerschaften (ÖPP) oder gänzlich privaten Projektentwicklungen erzielen.

Private Projektentwicklung

Bislang sind in Bremen nur wenige Beispiele für private Entwicklungen im Bereich gewerblicher bzw. gemischter Flächen realisiert worden, die neben der reinen Flächenherrichtung auch die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur umfassen:

- Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach §11 BauGB konnte zuletzt die Reaktivierung des sog. TÜV-Geländes („Bei den Drei Pfählen“) durchgeführt werden. Eine private Investorengruppe hatte die Fläche, die vorher um den Sitz des TÜV Nord mit der Polizei, der Kfz-Zulassungsstelle und mit in städtischem Eigentum stehenden minderwertigen Gewerbebauten besetzt war, erworben, die vorhandene Bausubstanz vollständig entfernt, eine öffentliche Neuerschließung durchgeführt und die Grundstücke entweder mit Misch- und Wohnnutzungen selbst bebaut oder Einzelgrundstücke für gewerbliche und sportbezogene Nutzungen unbebaut veräußert.
- Mit dem Anhandgabevertrag „Hafenkante“ wurde die Planung eines Gebietes in der Überseestadt durch Private konkretisiert. Erschließungsleistungen der öffentlichen Infrastruktur durch die Investoren sind in diesem Modell nicht vorgesehen.
- Vereinzelt kleinteiligere Beispiele finden sich in bestehenden Gewerbegebieten. Hier ging es allerdings eher um die Durchführung der Bauleitplanung (Vorhabens- und Erschließungsplan), die Aufbereitung des Baugrunds, die Verlegung von öffentlichen Wegeverbindungen und die Durchführung des ökologischen Ausgleichs.

Damit verhält es sich im Rahmen der Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen gänzlich anders als bei der Entwicklung neuer Wohngebiete. Neuerschließungen von Wohnbauflächen in der Stadt Bremen werden seit Jahren ausschließlich über städtebauliche Verträge oder im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach §165 BauGB durchgeführt. Als wesentlichster Unterschied zwischen beiden Segmenten des Immobilienmarktes ist die erheblich unterschiedliche Werthaltigkeit des Grund und Bodens zu sehen und in der Folge die aus der Flächenentwicklung in sehr unterschiedlichem Maß erzielbare Kapitalrendite.

Dabei sind mit Blick auf eine private Entwicklung großflächiger Gewerbeareale grundsätzlich deutliche Effizienz- und Kostenvorteile zu erkennen (bspw. Verzicht auf öffentliche Widmung der internen Erschließung und damit verbundene Ausbaustandards). Ein für private Investoren interessantes Renditeniveau lässt sich hier angesichts der in Bremen vergleichsweise niedrigen Grundstückspreise aber lediglich erzielen, wenn die Erschließung bzw. Herrichtung von Grundstücken mit der Bebauung für die eigene weitere Vermietung und Verpachtung oder Bauträgermodelle verknüpft werden. Ein Verkauf von reinen Grundstücken an gewerbliche Eigennutzer, die selber bauen und finanzieren wollen, ist mit diesem Modell bislang nicht gelungen.

Positive Projektbeispiele gibt es dagegen bei Bestandsimmobilien. Mit der Sirius Facilities ist seit einigen Jahren ein privater Anbieter in Bremen aktiv, der mit dem Kaffee Hag Gelände im Holz- und Fabrikenhafen und dem Brinkmann-Areal in Woltmershausen vormals brach gefallene bzw. wenig genutzte Gewerbebestände verwaltet und diese zu erfolgreichen Business Parks umgestaltet.

Im Jahr 2008 hat der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen die Deutsche GVZ Gesellschaft mbH (DGG) beauftragt, eine Voruntersuchung bzgl. der privaten Flächenentwicklung im Segment der Logistikimmobilien anzustellen. In diesem Segment werden zunehmend besonders groß dimensionierte Flächen nachgefragt. Zudem zeigt sich hier in den vergangenen Jahren eine besondere Dynamik im Bereich der Immobilienentwicklung für den Vermietungsmarkt.

Die Studie hat aufgezeigt, dass nach Beobachtung international agierender Immobilienexperten in anderen europäischen Staaten wie Frankreich oder Polen die Erschließungskosten für größere Logistikimmobilien regelmäßig von privaten Investoren getragen werden. Auch in Deutschland komme es in den vergangenen Jahren im Umfeld diverser Großstädte zu Erwerb, Erschließung, Bebauung und Vermarktung zusammenhängender Areale von rund 10 bis 50 ha durch international tätige Logistikimmobilien-Entwickler. Diesen Trend wollen sich aktuell diverse bundesdeutsche Güterverkehrszentren zu Nutze machen. Auf Basis der Erhebungsergebnisse dieser ersten Analyse und auf der Grundlage vergleichsweise geringer Erschließungskosten bei großflächigen Gewerbeprojekten, werden gute Chancen gesehen, dass aufgrund der hohen Standortqualitäten geeignete Investoren zu finden sind, die Flächen erwerben und eine Erschließung und Entwicklung auf eigene Kosten durchführen³⁰. Allerdings muss einschränkend darauf hingewiesen werden, dass dieses Ergebnis noch von der sehr guten gesamtwirtschaftlichen Lage getragen wurde, die vor der Finanz- und Wirtschaftskrise herrschten. Dennoch geht die DGG davon aus, dass die Bereitschaft zur Durchführung von derartigen Risikoinvestitionen bei privaten Immobilienentwicklern und Investoren bei besonderen Projekten vorhanden sein wird.

Im Rahmen eines Modellprojektes sollen zunächst folgende Punkte geprüft werden:

- Verifizierung der von der DGG ermittelten ersten Markteinschätzungen,
- Klärung sonstiger Rahmenbedingungen (u.a. Konkurrenzsituation zwischen Logistikimmobilienentwickler und öffentlichem Flächenangebot),
- Identifizierung geeigneter Flächen im Bereich des Bebauungsplans 2153 im GVZ Bremen,
- Ansätze zur Gestaltung möglicher Partnerschaften (u.a. Vertragsmodelle).

Auf dieser Grundlage soll die Ausschreibung einer geeigneten Fläche vorbereitet werden. Aus den hierbei erzielten Erfahrungen können ggf. Schlüsse für weitere Vorhaben in anderen Immobiliensegmenten gezogen werden.

Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP)

Während in den Bereichen des kommunalen Hochbaus, des Verkehrswesens, des Gesundheitswesens sowie bei den Dienstleistungen und Informationstechnologien bundesweit bereits zahlreiche ÖPP-Projekte realisiert worden sind, gibt es im Bereich der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen kaum Referenzprojekte.

³⁰ Vgl. Deutsche GVZ-Gesellschaft mbH: Voruntersuchung: Ansätze für ein nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement für das GVZ BREMEN, Bremen 2008.

In wenigen Fällen haben sich öffentliche und private Immobilieneigner oder die öffentliche Hand und Landesbanken oder Sparkassen mit Immobilienentwicklern im Rahmen Wirtschaft stärkender Flächenprojekte zusammengefunden. Teilweise agieren Landesbanken und Sparkassen in diesem Zusammenhang als neben den Kommunen bzw. Regionen gleichberechtigte Gesellschafter der Wirtschaftsförderungsgesellschaften.

In Bremen sind aus der Vergangenheit keine echten ÖPP bei der Entwicklung von Gewerbeflächen entstanden. „Unechte“ privat-öffentliche Partnerschaften waren bspw. die Zusammenfassung der im Gewerbegebiet Horn-Lehe West vorhandenen Grundstückseigentümer (Bremen und Baugesellschaften) zu einem Flächenpool (die Erlöse der Einzelflächen wurden anteilig umgelegt, ebenfalls die entstandenen Erschließungsaufwendungen) oder die Vorhaben Berliner Freiheit und Bahnhof Oslebshausen, bei denen öffentliche und private Investitionen parallel und eng aufeinander abgestimmt durchgeführt wurden. Die Potenziale, die heute mit echten ÖPP verbunden werden, wurden in diesen Zusammenhängen allerdings noch nicht vollständig ausgeschöpft.

Wirtschaftliche Vorteile können sich aus Effizienzgewinnen sowie aus der durch die Zusammenarbeit mit privaten Grundstückseigentümern und Banken resultierenden stärkeren Fokussierung auf Rendite ergeben. Die Einflussmöglichkeiten der öffentlichen Hand sind im Rahmen von ÖPP zudem naturgemäß deutlich höher als bei rein privaten Projektentwicklungen. Die Chancen für die Realisierung von ÖPP-Projekten sind in Bremen aufgrund der vergleichsweise niedrigen Grundstückspreise allerdings begrenzt. Wie bei rein privaten Projektentwicklungen ist ein Minimum an Rendite grundsätzlich nur dort zu erwarten, wo eine Verknüpfung von Flächenentwicklung und Hochbau erfolgt.

Möglichkeiten für öffentlich-private Kooperationen könnten sich insbesondere bei der Entwicklung von Brachflächen abzeichnen, bspw. bei der gemeinsamen Entwicklung öffentlicher und privater Grundstücke (wie etwa auf dem BWK-Gelände). Erfahrungen der vergangenen Jahre haben allerdings gezeigt, dass private Immobilieneigner nicht selten die kurzfristige, wenn auch häufig nicht nachhaltigere Verwertbarkeit ihrer Immobilie einem öffentlich-privat getragenen Invest zur Revitalisierung des Standortes und den damit verbundenen vergleichsweise unsicheren Renditeerwartungen vorziehen. Insofern setzt ÖPP neben einer gerechten Verteilung von Chancen und Risiken zunächst eine grundlegende Bereitschaft beider Seiten voraus.

Bewertung und Ausblick

Innovative Finanzierungs- und Realisierungsmodelle können in einem allerdings voraussichtlich beschränkten Umfang einen Beitrag zur Gewerbeentwicklung leisten. Mit steigender Privatisierung der Finanzierung und der wirtschaftlichen Verantwortlichkeit reduziert sich dabei die Tiefe der Steuerungs- und Einflussmöglichkeit der Stadt. Die Frage der Rentabilität und Amortisation gewinnt bei Vermarktungsentscheidungen unter privater Beteiligung an Bedeutung. Die im Rahmen der Akquisition bestehende Konkurrenz zwischen verschiedenen bremischen Gewerbebeständen muss in geeigneter Weise geregelt werden. Diese Punkte sind ebenso wie die Umsetzbarkeit der dargestellten Finanzierungsinstrumente zu klären.

Der aus der Privatisierung öffentlicher Erschließung resultierenden Entlastung des öffentlichen Haushalts stehen gleichzeitig reduzierte Bodenwerte und damit deutlich

geringere Erlöserwartungen bei der Veräußerung unerschlossener Flächen gegenüber. Fiskalisch und regionalwirtschaftlich sind private Erschließungen dann von Vorteil, wenn durch Effizienz- und Kostenvorteile des Investors eine Flächenaufbereitung überhaupt erst ermöglicht wird und sich aus den mit der Vermarktung verbundenen Beschäftigungs- und Investitionseffekten positive Effekte für das Gemeinwesen und den öffentlichen Haushalt ergeben.

4.2 Controlling

Mit dem vorliegenden GEP 2020 werden die strategischen Zielsetzungen der Gewerbeentwicklung in der Stadt Bremen für den Zeitraum bis 2020 festgelegt und konkrete Handlungsschwerpunkte fokussiert.

Die in Abschnitt 1.2 vorgenommene Evaluierung der gewerblichen Flächenentwicklung zeigt auf, dass die Immobiliennachfrage in der langfristigen Perspektive einer Programmlaufzeit von zehn Jahren deutlichen Schwankungen unterliegt und von diversen Rahmenbedingungen beeinflusst wird. Insofern lässt sich insbesondere die Zielsetzung der Vorhaltung eines qualitativ, quantitativ und regional ausgewogenen Flächenangebots nur anhand eines fortlaufenden Controllings der Erschließungs- und Vermarktungsaktivitäten und einer daraus abgeleiteten Steuerung erreichen.

Auf Grundlage des von der WFB geführten Gewerbeflächen-Management-Moduls, in dem sämtliche gewerbebezogenen Flächenplanungen, Erschließungen, Grundstücksankäufe und -veräußerungen erfasst werden, steht ein umfassendes und sehr differenziertes Berichtswesen zur Verfügung, mit dem die wichtigsten steuerungsrelevanten und quantifizierbaren Informationen aufbereitet werden. Wesentliche Kenngröße ist die mit einer mittelfristigen Planung unterlegte Entwicklung der Dispositionsreserve vermarktbarer Flächen. Neben einem vierteljährigen statistischen Gewerbeflächenbericht der WFB werden die Daten über den Controlling-Bericht der Gesellschaft dem Ressort, der Deputation für Wirtschaft und Häfen und dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt. Zusammengefasste Daten fließen darüber hinaus in das Controlling der Sondervermögen und des Produktgruppenhaushalts ein. Die jahresbezogenen Zielwerte für Erschließung, Vermarktung und Beschäftigungseffekte werden mit den Haushaltsaufstellungsverfahren fortgeschrieben.

Eine Beobachtung des gewerblichen Immobilienmarktes erfolgt seit Jahren im Rahmen des Büromarkt-Reports und des Logistik-Reports. Ab 2010 wird es einen Gesamtimmobilienbericht für die Marktsegmente Büro, Einzelhandel, Logistik und Investment geben. Diese Instrumente dienen neben der Markttransparenz für potenzielle Investoren vor allem auch der Steuerung der Gewerbepolitik der Stadt.

Um neben den reinen quantifizierbaren Entwicklungen auch qualitative Aspekte während der Programmlaufzeit zu erfassen und zu bewerten sollen dem Senat und der Deputation für Wirtschaft und Häfen wie schon in der Vergangenheit regelmäßig, in einem Zyklus von zwei Jahren, Sachstandsberichte vorgelegt werden.

Schließlich sind auf Ebene der Einzelprojekte Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (Planungsrechnung, begleitende Erfolgskontrolle, Soll-Ist-Vergleich) vorzunehmen, die qualitative Wirkungszusammenhänge aufzeigen sowie quantitative Effekte und den fiskalischen Nutzen der Maßnahme bewerten. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden den parlamentarischen Gremien mit einem Projektabschlussbericht zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit diesen sehr breit gefächerten Berichts- und Controllinginstrumenten wird sichergestellt, dass zwischen allen beteiligten Akteuren (Wirtschaftsförderung, Verwaltung, Politik) eine fortlaufende Steuerung der Umsetzung des Programms erfolgt.

Impressum

Bremen, Juli 2012

Herausgeber:

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen
www.wirtschaft.bremen.de

Gestaltung:

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Fotos:

Vorlage Nr. 18/051-S
für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 18. Juli 2012

Gewerbliche Flächenentwicklung in der Stadt Bremen;
Evaluierungsbericht - Grundlage für das Gewerbeentwicklungsprogramm 2020

A. Problem

Der Senator für Wirtschaft und Häfen hat im Frühjahr 2002 mit dem „Integrierten Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen (IFP 2010)“ ein aktualisiertes Konzept für die Fortsetzung seiner Gewerbeflächenpolitik vorgelegt und damit das zuletzt im Jahr 1993 aufgestellte Gewerbeflächenprogramm fortgeschrieben. Im Rahmen des IFP 2010 wurde eine umfassende Evaluierung der Programmumsetzung festgelegt. Bereits in den Jahren 2005 und 2008 wurde der Deputation für Wirtschaft und Häfen über die Umsetzung des IFP im Rahmen von Zwischenevaluationen berichtet.

Die Evaluierung der Ansiedlungserfahrungen und Marktentwicklungen der vergangenen Jahre gibt wesentliche Hinweise für die Neuausrichtung der Gewerbeentwicklung sowie für quantitative Prognosen hinsichtlich des Flächenbedarfs. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge der Erarbeitung des GEP eine umfassende Evaluierung der gewerblichen Flächenentwicklung der vergangenen Jahre vorgenommen.

Diese zeigt neben der Erschließungstätigkeit, den Vermarktungsergebnissen, der Marktentwicklung sowie der Beschäftigungs- und Investitionseffekte der vergangenen Jahre einen detaillierten Überblick bzgl. der Entwicklung des Büroflächen- und Logistikmarktes auf.

B. Lösung

Als Anlage wird der Evaluierungsbericht zur gewerblichen Flächenentwicklung in der Stadt Bremen vorgelegt. Wesentliche Aussagen des Evaluierungsberichts sind:

- Es besteht ein unmittelbarer Zusammenhang von gesamtwirtschaftlicher Entwicklung und dem Investitions- und Ansiedlungsverhalten der Unternehmen. Auch die zukünftigen Handlungserfordernisse der Gewerbeflächenpolitik werden folglich in starkem Maße mit der weiteren konjunkturellen Entwicklung korrelieren. Ziel muss es daher sein, einen Rahmen zu schaffen, in dem auf die Indikationen des Marktes zeitgerecht reagiert werden kann.
- Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Wachstums- und Rezessionsphasen wurde in den vergangenen 18 Jahren eine durchschnittliche Vermarktungsleistung von 32,3 ha pro Jahr erzielt. Für die Zukunft wird von einer Flächennachfrage von ca. 25 bis 32 ha pro Jahr ausgegangen.
- Die Dispositionsreserve vermarktbarer erschlossener Gewerbe- und Industrieflächen beläuft sich per 31.12.2011 auf rund 156,4 ha. In der Gesamtsicht besteht aktuell ein stadtregional ausgewogenes Flächenangebot. Diese Ausgewogenheit muss dauerhaft gesichert werden, damit für die Wirtschaftskluster in Bremen nachfragegerecht Flächen zur Verfügung stehen und insbesondere auch die kleinräumliche Nachfrage mit hohem Ortsteilbezug bedient werden kann.
- Der Bremer Büromarkt zeichnet sich durch Stabilität aus. Leerstände und Vermietungen unterliegen keinen großen Schwankungen. Auch das Mietpreisniveau und die zu erzielenden Renditen sind ausgesprochen stabil.
- Mit der Öffnung des Marktes und der Dienstleistungsstandorte Technologiepark Bremen und Airport-Stadt für professionelle Projektentwicklungen sowie der Angebotsergänzung Überseestadt stieg die Vermietung von Büroflächen in Bremen von 52.000 m² in 1998 auf durchschnittlich etwa 92.100 m² in den Jahren 1999 bis 2011 an.
- Die Leerstandsrate im Büroflächenmarkt der Stadt Bremen bewegen sich in der Spitze nicht wesentlich über 4%. Experten gehen davon aus, dass gesunde Büromärkte eine Leerstandsrate von 5% bis 6% ausweisen müssen, um Standort suchenden Unternehmen ausreichende Alternativen anbieten zu können. Daher besteht weiterhin ein Bedarf an marktgerechten Büroflächen.
- Viele leer stehende Büroflächen in der Bremer Innenstadt entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen von Büronutzern. Allerdings zeigt sich in der Bremer Innenstadt auch, dass Investitionen in guten Lagen vom Markt sofort absorbiert werden. Dies gilt für die Sanierung von Altbauten ebenso wie für Neubauten. Die Entwicklung in der Überseestadt zeigt zudem, dass herausragende und innovative Angebote eine zusätzliche Nachfrage erzeugen.

- Bedeutendster Standort für die stadtbremische Logistikwirtschaft ist neben den Hafenerweiterungen das GVZ Bremen. In den vergangenen Jahren waren eine starke Nachfrage nach Logistikflächen und wiederholt großflächige Ansiedlungen von mehr als 10 ha zu verzeichnen. Die Ergebnisse einer Studie zur Analyse und Prognose des langfristigen Flächenbedarfs im GVZ Bremen unterstreicht diesen nachhaltigen Trend zu großflächigen Ansiedlungen, der sich aktuell im Übrigen auch im Gewerbepark Hansalinie zeigt.
- Neben den relevanten infra- und suprastrukturellen Qualitäten eines Logistikstandorts werden zukünftig der örtlichen Vernetzung im Sinne logistischer Kompetenzzentren sowie der kurzfristigen Verfügbarkeit hochwertiger und großflächig parzellierbarer Ansiedlungsflächen hohe Bedeutung für die Vermarktungsentwicklung eingeräumt.
- Die Attraktivität des Logistikstandorts Deutschland wird weiterhin als stabil bewertet. Im Zuge der konjunkturellen Erholung wird weiterhin mit einer guten Flächennachfrage zu rechnen sein.

C. Gender-Prüfung

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Die Informationen des Evaluierungsberichtes der gewerblichen Flächenentwicklung in der Stadt Bremen richten sich an alle Bevölkerungsgruppen.

D. Negative Mittelstandsbetroffenheit

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

E. Beschlussvorschlag

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den Evaluierungsbericht als Grundlage für das vorgelegte Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen 2020 zur Kenntnis.

Gewerbliche Flächenentwicklung in der Stadt Bremen: Evaluierungsbericht

Grundlage für das Gewerbeentwicklungsprogramm 2020



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen	4
2.1	Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung.....	4
2.2	Beschäftigungs- und Investitionseffekte.....	8
2.3	Erschließung und Flächenverfügbarkeit.....	11
2.4	Chancen und Grenzen interkommunaler Gewerbestandorte	14
3	Entwicklungen des Büroflächenmarktes	15
3.1	Nachfrage und Mietpreisniveau	16
3.2	Leerstandsentwicklung und Bautätigkeit	17
4	Flächenbedarf Logistik.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung (1993-2011), Quelle: WFB	5
Abbildung 2	Schwerpunktprojekte und Sonstige Projekte des IFP 2010.....	7
Abbildung 3	Überseestadt - Ansicht auf den Europahafen (2010)	8
Abbildung 4	Beschäftigungseffekte der Gewerbeflächenvermarktung in der Stadt Bremen (1993-2011).....	10
Abbildung 5	Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (1993-2011)	12
Abbildung 6	Büroflächenumsatz in Bremen (1994-2011).....	16
Abbildung 7	Ansicht des GVZ	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Vermarktung von Gewerbeflächen nach Schwerpunktprojekten und Clustern des IFP 2010 (2002-2011)	6
Tabelle 2	Realisierung und Flächenverfügbarkeit der Standorte des IFP 2010 (Stand: 31.12.2011).....	13
Tabelle 3	Erschließung, Vermarktung und verfügbares Angebot von Gewerbeflächen in den Bezirken der Stadt Bremen (ohne: Mitte) ...	14
Tabelle 4	Verteilung des Büroflächenleerstands über das Stadtgebiet 2011 ...	17

1 Einleitung

Der Senator für Wirtschaft und Häfen hat im Frühjahr 2002 mit dem „Integrierten Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen (IFP 2010)“ ein aktualisiertes Konzept für die Fortsetzung seiner Gewerbeflächenpolitik vorgelegt und damit das zuletzt im Jahr 1993 aufgestellte Gewerbeflächenprogramm fortgeschrieben. Im Rahmen des IFP 2010 wurde eine umfassende Evaluierung der Programmumsetzung festgelegt. Bereits in den Jahren 2005 und 2008 wurde der Deputation für Wirtschaft und Häfen über die Umsetzung des IFP im Rahmen von Zwischenevaluierungen berichtet.

Die Evaluierung der Ansiedlungserfahrungen und Marktentwicklungen der vergangenen Jahre gibt wesentliche Hinweise für die Neuausrichtung der Gewerbeentwicklung sowie für quantitative Prognosen hinsichtlich des Flächenbedarfs und stellt somit eine wesentliche Voraussetzung für eine neue programmatische Ausrichtung der gewerblichen Flächenentwicklung in der Stadt Bremen dar. Folglich wurde im Zuge der Erarbeitung des Gewerbeentwicklungsprogramms 2020 (GEP 2020) umfassend die gewerbliche Flächenentwicklung der vergangenen Jahre analysiert.

Wegen der besonderen Bedeutung für den Immobilienstandort Bremen wurden die Entwicklungen des Büroflächenmarktes und der Logistikflächen einer vertiefenden Betrachtung unterzogen.

2 Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen

2.1 Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung

Allgemeine Entwicklungen

Die Vermarktung von Gewerbeflächen¹ hat sich in den vergangenen 17 Jahren, in den Zeiträumen der Umsetzung des IFP 2010 (2002-2010) und des vorherigen Integrierten Flächenprogramms (1993-2001), sehr differenziert gestaltet. Während in den Jahren 1993 bis 2001 im Durchschnitt 38,0 ha p.a. veräußert wurden, davon in den Jahren 1996 bis 2001 sogar 46,9 ha, betrug die durchschnittliche Vermarktungsleistung in den Folgejahren 2002 bis 2011 im Mittel 27,1 ha.

Wie Abbildung 1 verdeutlicht, ist ein unmittelbarer Zusammenhang von gesamtwirtschaftlicher Entwicklung und dem Investitions- und Ansiedlungsverhalten der Unternehmen zu verzeichnen, auch wenn besonders starke Wachstumsphasen im Ansiedlungsverhalten der Unternehmen zeitweise langsamer nachvollzogen wurden bzw. Anfang der 90er Jahre aufgrund fehlender Flächenangebote nicht vollständig realisiert werden konnten. Der Einbruch des Neuen Marktes im Jahr 2002, die darauf folgende gesamtwirtschaftliche Erholung sowie die 2008 einsetzende Wirtschafts- und Finanzmarktkrise zeichnen sich sehr markant in den gewerblichen Flächenumsätzen der Stadt ab. Das Jahr 2007 bildet dabei einen Sondereffekt ab, weil in diesem Jahr eine rd. 13 ha große Bestandsimmobilie an den langjährigen Pächter veräußert wor-

¹ Ausgewertet wurden die Daten bzgl. der Erschließung und Aufbereitung von Gewerbe- und Industrieflächen durch die Stadt Bremen sowie deren Vermarktung. Als vermarktet bzw. vergeben gelten dabei Immobilien, für die ein Grundstücksvertrag notariell beurkundet worden ist. Private Grundstücksgeschäfte wie auch die Vermittlung privater Immobilien durch die Wirtschaftsförderung sind nicht berücksichtigt.

den ist. Für 2011 konnte aufgrund der rückläufigen negativen Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise mit 32,1 ha bereits wieder eine deutliche Steigerung der Vermarktungsleistungen erreicht werden.

Daher kann unterstellt werden, dass auch die zukünftigen Handlungserfordernisse der Gewerbeflächen-Politik in starkem Maße mit der weiteren konjunkturellen Entwicklung korrelieren. Ziel muss es daher sein, einen Rahmen zu schaffen, in dem auf die Indikationen des Marktes zeitgerecht reagiert werden kann, ohne wirtschaftlich nachteilige Überkapazitäten vorzuhalten. Während bei der Aufstellung des IFP 2010 nach wirtschaftlich starken Jahren das generelle Ziel formuliert wurde, jährlich bis zu 50 ha Flächennachfrage zu ermöglichen, muss diese Zielsetzung aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre und der langfristigen Durchschnittswerte überprüft werden. Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Wachstums- und Rezessionsphasen wurde in den vergangenen 18 Jahren eine durchschnittliche Vermarktungsleistung von 32,3 ha erzielt, sodass für die Zukunft im langfristigen Mittel von einer Flächennachfrage von ca. 25 bis 32 ha ausgegangen werden kann.

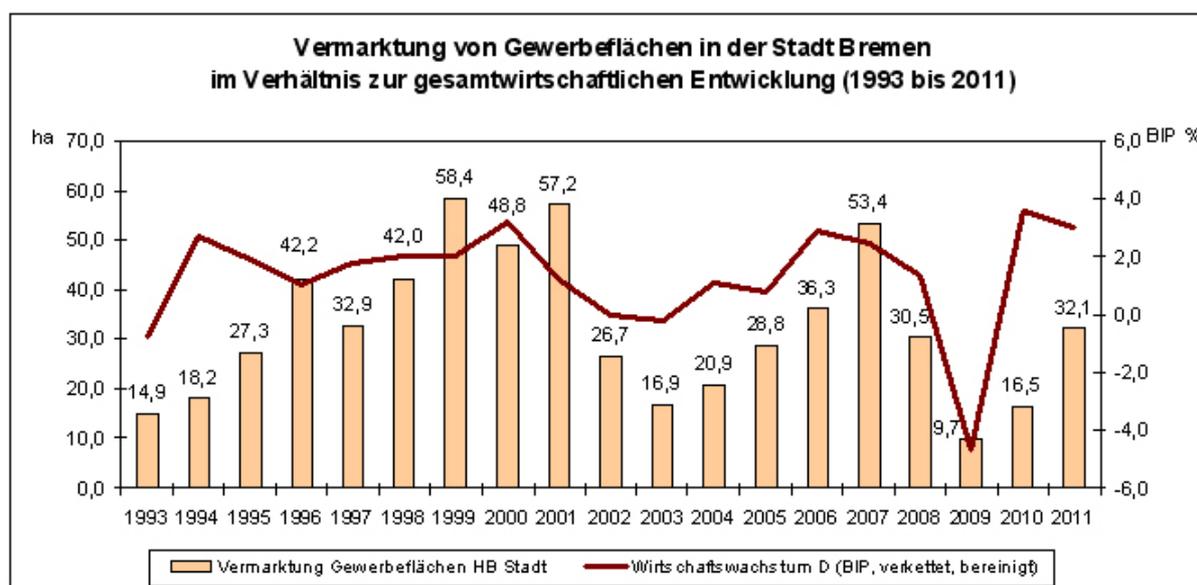


Abbildung 1 Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung (1993-2011), Quelle: WFB

Rund 66%, also etwa zwei Drittel der vermarkteten Flächen, dienten bislang im langjährigen Durchschnitt Erweiterungen ansässiger Unternehmen sowie Umsiedlungen, teilweise mit Erweiterungen, innerhalb des Stadtgebietes. Die gewerbliche Flächenentwicklung ist damit ein wesentliches Instrument der Bestandspflege und der dauerhaften Sicherung ansässiger Unternehmen am Standort Bremen. Rund 26% der Vermarktungen entfielen auf Neugründungen oder Neuansiedlungen, etwa 8% betrafen Sonstiges (bspw. kleinere Arrondierungen, Erwerb von Erbpachtflächen durch ansässige Unternehmen).

Schwerpunktprojekte des IFP 2010

Rund 66%, also etwa zwei Drittel der in den Jahren 2002 bis 2011 vermarkteten Flächen entfielen auf die sog. Schwerpunktprojekte des IFP 2010 (vgl. Tabelle 1). Diesen Flächen wurde daher zu Recht eine aufgrund der vorgenommenen Standortprofilierung (Cluster) und ihren sonstigen Qualitäten (bspw. verkehrliche Anbindung, Gestaltung des öffentlichen Raums, Größe des Flächenangebots) besondere strukturpolitische Bedeutung für die Stärkung der Wirtschafts- und Finanzkraft Bremens beigemessen.

Cluster	Schwerpunktprojekte	Vermarktung 2002-2010		Ø Vermarktung p.a. 2002-2010	
Innovation/ Technologie/ Science	Technologiepark Bremen	7,0	7,0	0,7	0,7
	Technologiestadtteil	0,0		0,0	
	Science Park / JUB	0,0		0,0	
Dienstleistungs-/ Bürostandort	Airport-Stadt	24,6	25,7	2,5	2,6
	Büropark Oberneuland	1,1		0,1	
	Büropark Innenstadt	0,0		0,0	
	Nord-West-Zentrum	0,0		0,0	
Produktionsorientierung	Bremer Industrie-Park	13,5	49,2	1,3	4,9
	Gewerbepark Hansalinie	35,8		3,6	
Logistik	Güterverkehrszentrum	61,1	61,1	6,1	6,1
Nahrungs- u. Genussmittel/ Dienstleistungen	Überseestadt	41,2	41,2	4,1	4,1
Summe		184,2		18,4	

Tabelle 1 Vermarktung von Gewerbeflächen nach Schwerpunktprojekten und Clustern des IFP 2010 (2002-2011)²

Innerhalb der Schwerpunktprojekte (vgl. Abbildung 2) und der ihnen zugeordneten Cluster konzentrierte sich die Flächennachfrage, gemessen an reinen Hektarzahlen, erwartungsgemäß auf die produktions- und logistikorientierten Standorte: GVZ Bremen, Gewerbepark Hansalinie und Bremer Industrie-Park. Hier sind in den letzten Jahren Großansiedlungen mit Flächenbedarf größer 10 ha zu verzeichnen. Im Güterverkehrszentrum wurden jährliche Flächenumsätze von bis zu 19,9 ha erzielt, im Gewerbepark Hansalinie von bis zu 13,0 ha.

Das GVZ Bremen profitiert dabei von seiner Qualität als logistikorientiertes Kompetenzzentrum, seiner guten überregionalen Bekanntheit als Deutschlands größtes und im europäischen Vergleich zweitbestes Güterverkehrszentrum sowie von seiner mit der Fertigstellung der Bauabschnitte 2/1 und 3/1 der BAB A281 bereits verbesserten verkehrlichen Anbindung. Die Diskussionen um den Weiterbau der BAB 281 in den Bauabschnitten 2.2 und 4 beeinflussen allerdings aktuell die Vermarktung des Standortes. Die besonderen Standortvorteile des Gewerbeparks Hansalinie sind insbesondere in der direkten Lage an der BAB A1 nahe des Bremer Kreuzes sowie der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Anbindung zum Mercedes-Benz-Werk Bremen zu sehen.

Der Bremer Industrie-Park hat für die Möglichkeit der Ansiedlung emissionsintensiver Betriebe eine gewisse Alleinstellung. Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Stahl-

² Gewerbeflächen-Management-Programm der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH.

werken und die Nähe zu den Industriehäfen bilden weitere Ansiedlungspotenziale, zumal im Industriehafen kaum Erweiterungsoptionen für Unternehmen gegeben sind. Die Lagegunst wird sich mittelfristig mit der Schließung des Autobahnringes weiter verbessern, so dass zukünftig eine höhere Flächennachfrage als bislang zu erwarten ist. Der Standort wird dann durch die Weserquerung insbesondere von der guten Erreichbarkeit des GVZ Bremen und des Neustädter Hafens profitieren.

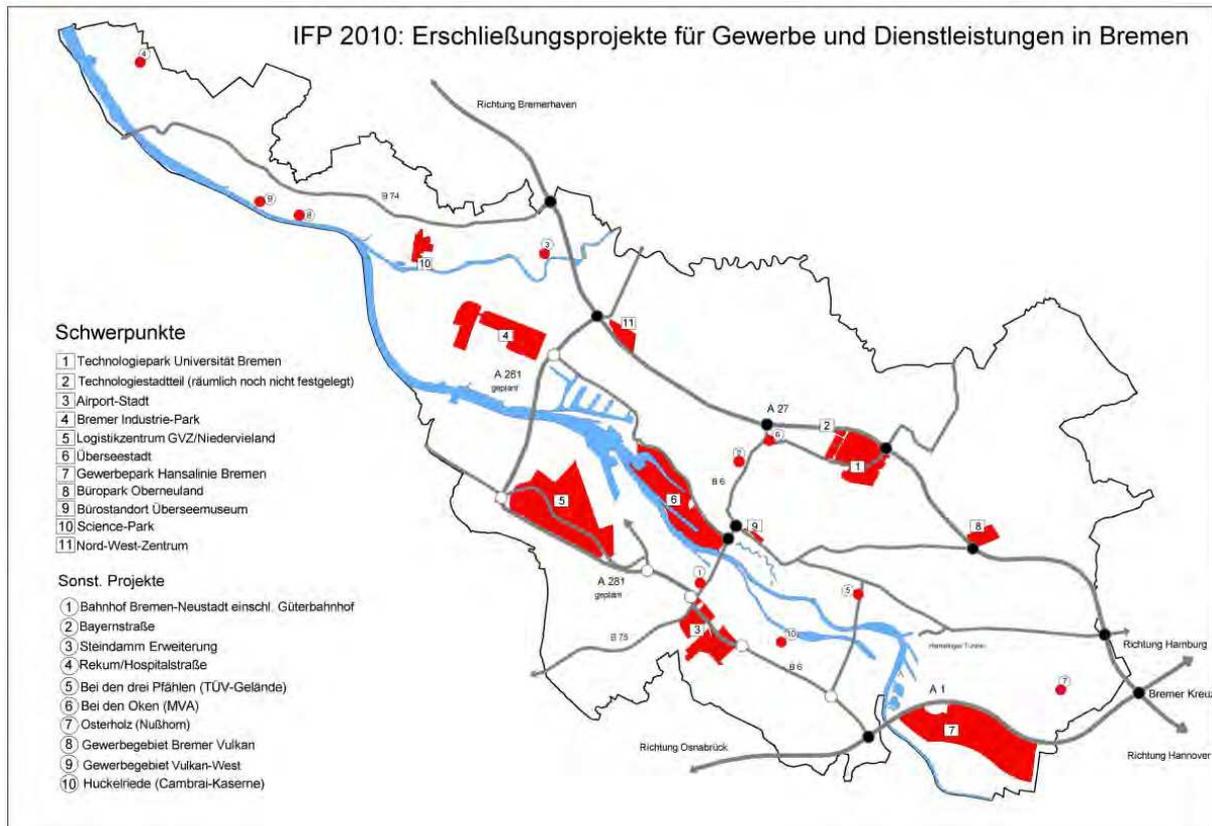


Abbildung 2 Schwerpunktprojekte und Sonstige Projekte des IFP 2010

Als besonders attraktiver und überregional zu vermarktender Standort hat sich in den vergangenen Jahren die Überseestadt profiliert (vgl. Abbildung 3). Sie steht mittlerweile unter den stadtbremischen Flächenangeboten in der höchsten Gunst der Investoren für Büro- und Dienstleistungsimmobilien. Die Lage am Wasser, die Nähe zur Innenstadt, die gute verkehrliche Anbindung, die Durchmischung mit Wohnen und anderen Nutzungen und die sehr eigene Prägung aus dem spannungsreichen Zusammenspiel erneuerter historischer Bausubstanz einerseits und moderner Architektur andererseits kennzeichnen die besondere Qualität des Standorts.

Das in der Überseestadt neu geschaffene hochwertige Büroflächenangebot konnte insbesondere die Nachfrage nach innenstadtnahen Büroflächen auffangen und damit von den Angebotsengpässen zeitgemäßer Büroimmobilien am Standort Innenstadt profitieren. Eine durch die Prognos AG in 2008 erstellte Studie zum Ansiedlungsverhalten der Unternehmen in der Überseestadt kam zu dem Ergebnis, dass die seit 2000 entstandenen Büroflächen vom Bremer Immobilienmarkt vollständig absorbiert wurden. Somit hat die Überseestadt nicht in erster Linie zu einer Angebotskonkurrenz, sondern vielmehr zu einer qualitativen Angebotserweiterung und damit einhergehend zu einer Verbesserung des Bremer Immobilienmarktes geführt. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass vor der Profilierung der Überseestadt als Bürostandort das büro- und dienstleistungsbezogene Investoreninteresse nach innerstädtischen

Büroflächen oftmals mangels entsprechender Angebote an anderen Standorten der Stadt bzw. außerhalb Bremens realisiert wurde. Folglich ist eine gewisse innerstädtische Verlagerung des büro- und dienstleistungsbezogenen Investoreninteresses von der ohnehin nahezu vollständig vermarkteten Airport-Stadt sowie dem Technologiepark Bremen zur Überseestadt festzustellen. Insbesondere im Bereich des Technologieparks Bremen bedeutet dies verbunden mit den 2002 verzeichneten Einbußen bei der sog. „New Economy“ im Vergleich zu den Vermarktungszahlen der Vorjahre sowie den bis dahin verfolgten Investorenprojekten und vorgenommenen Flächenreservierungen einen reduzierten Nachfragedruck. Daher wurden die Planungen zur Erweiterung des Technologieparks Bremen auf der Fläche der sog. „Uniwildnis“ in den vergangenen Jahren nicht weiter verfolgt.



Abbildung 3 Überseestadt - Ansicht auf den Europahafen (2010)

Die sehr spezielle Ausrichtung des Büroparks Oberneuland auf das Segment eigen genutzter hochwertiger Büro- und Dienstleistungsimmobilien hat sich in der geplanten Form als begrenzt marktgängig erwiesen. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Sie liegen in einer veränderten und überschätzten Flächennachfrage, in der parallelen Entwicklung anderer favorisierterer Dienstleistungsstandorte und in der eingeschränkten ÖPNV-Anbindung des Gebietes. Aktuell wird daher an Konzepten gearbeitet, das Gebiet in Teilen für eine Wohnnutzung zu öffnen, um so eine Durchmischung und stärkere Belebung erzielen zu können. Der verfolgte hochwertige Charakter des Standorts ist dabei auch im Interesse der Unternehmen, die sich hier in der Vergangenheit bereits angesiedelt haben, zu wahren.

Unter den Sonstigen Projekten des IFP 2010 kommen die Gewerbegebiete Bremer Vulkan und Vulkan-West (heute: Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei) im Stadtbezirk Nord der Bedeutung der Schwerpunktprojekte gleich. Diese Standorte stellen insbesondere für produktionsorientierte Unternehmen geeignete Flächen zur Verfügung. Von den aufbereiteten und teilweise neu erschlossenen Flächen der ehemaligen Vulkan-Werft und der Bremer Wollkämmerei wurden hier bebaute und unbebaute Grundstücke in einem Umfang von bislang rund 43 ha (1999 bis 2010) vermarktet.

2.2 Beschäftigungs- und Investitionseffekte

Die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen durch die öffentliche Hand zielt im Kern auf die Sicherung und Schaffung von Beschäftigung sowie auf die Induzie-

rung privater Investitionen am Standort Bremen. Neben diesen unmittelbaren Effekten werden mittelbar wirtschaftsstrukturelle und fiskalische Wirkungen verfolgt, die sich allerdings nicht direkt erheben und den jeweiligen Grundstücksvermarktungen zuordnen lassen und insofern umfassender zu evaluieren sind. Zuletzt ist dies übergreifend mit der Evaluierung des Investitionssonderprogramms (ISP) durch die Prognos AG erfolgt³, daneben kleinräumig in diversen projektbezogenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen.

Private Investitionen

Eine Auswertung der Vermarktungsstatistik der WFB kommt zu dem Ergebnis, dass im langfristigen Mittel der vergangenen 18 Jahre bei Abschluss der Grundstücksverträge Zusagen über private Investitionen von jährlich 110 Mio. € (etwa 3,6 Mio. € pro Hektar Ansiedlungsfläche) gegeben worden sind. Auf die für die überregionale Akquisition besonders bedeutsamen sog. Schwerpunktprojekte entfielen rund drei Viertel (80%) der Investitionseffekte.

Im Rahmen der Evaluierung des ISP durch die Prognos AG war für die aus diesem Programm finanzierten Projekte ermittelt worden, dass bis „zur vollständigen, projektspezifisch unterschiedlich lange dauernden Besiedlung der Gewerbegebiete [...] sich die induzierten privaten Investitionen kumuliert durchschnittlich auf das 4,3-fache der getätigten öffentlichen Investitionen“ belaufen⁴. Da die evaluierten Projekte eine repräsentative Mischung der Schwerpunktprojekte des IFP 2010 bildeten, kann der ermittelte Faktor 1:4 von eingesetzten öffentlichen Investitionen zu induzierten privaten Investitionen als Richtwert angesehen werden. Die Prognos AG geht im Weiteren davon aus, dass bzgl. der getätigten Investitionen „in zwei der jeweiligen Erstbesiedlungsdauer entsprechenden Folgezeiträumen eine Nachverdichtung um zunächst 25% und weitere 10% erfolgt“.

Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Im langfristigen Mittel der vergangenen 18 Jahre wurden bei Abschluss von Grundstücksverträgen Zusagen über die Sicherung von jährlich rd. 1.600 und die Schaffung von rd. 625 neuen Arbeitsplätzen gemacht (vgl. Abbildung 4). Auf die sog. Schwerpunktprojekte des IFP 2010 entfielen rund zwei Drittel (66%) dieser Beschäftigungseffekte.

Der Anteil der neu zu schaffenden Arbeitsplätze an den beabsichtigten Gesamtbeschäftigungseffekten liegt im Durchschnitt der betrachteten Jahre bei rd. 28%. Dies korrespondiert mit der Entwicklung, dass im gleichen Zeitraum etwa 66% der vergebenen Flächen für Umsiedlungen und Erweiterungen am Standort Bremen genutzt wurden und etwa 26% für Neuansiedlungen oder Neugründungen.

Abbildung 4 verdeutlicht, dass die Jahreswerte der dargestellten Beschäftigungseffekte im Verhältnis zu den jeweiligen Vermarktungszahlen deutlichen Schwankungen unterliegen. Der Grund hierfür liegt insbesondere darin, dass das Verhältnis von flächenintensiven Ansiedlungen (insbesondere Logistik) zu stärker verdichteten (insbe-

³ Prognos AG: Wirkungsanalyse des Investitionssonderprogramms (ISP) des Landes Bremen, Bremen 2002.

⁴ Prognos AG, a.a.O. Seite 42.

sondere Dienstleistungen) ebenfalls stark differiert. Zudem sind in einzelnen Jahren Sondereffekte zu verzeichnen, bspw. die Veräußerung einer rd. 13 ha großen bebauten Bestandsimmobilie an deren bisherigen Pächter im Jahr 2007, die zwar als Grundstücksverkauf verzeichnet wurde, aber mit keinerlei zusätzlichen Beschäftigungseffekten verbunden war.

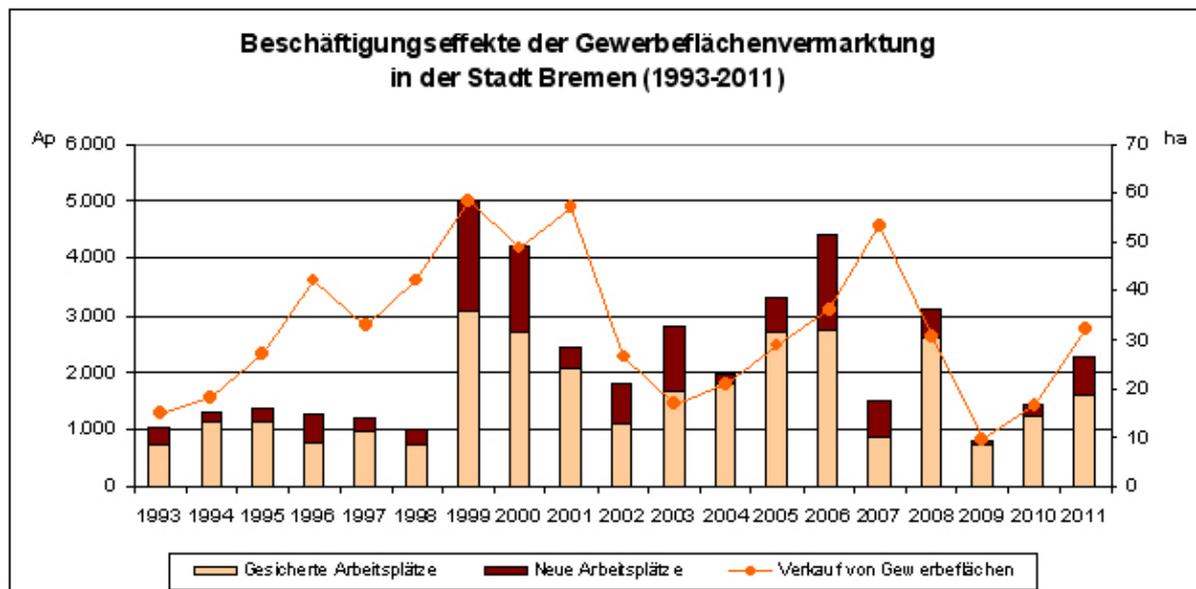


Abbildung 4 Beschäftigungseffekte der Gewerbeflächenvermarktung in der Stadt Bremen (1993-2011)⁵

Empirische Untersuchungen des BAW-Instituts haben ergeben, dass die in der Vermarktungsstatistik der WFB ausgewiesenen Arbeitsplatzeffekte nicht die vollständige Beschäftigungsdynamik wiedergeben, sondern dass sich der Beschäftigtenstand während und nach der Ansiedlungsphase des Gebietes erheblich nachverdichtet⁶. So wurden an den Standorten GVZ Bremen, Habenhausen-West und Technologiepark Bremen in den 90er Jahren innerhalb eines Zeitraums von fünf bis sieben Jahren nach Ansiedlung Nachverdichtungen des Beschäftigungsbesatzes von 30% bis 87% verzeichnet. Der Prozess wird von der jeweiligen Branchenstruktur, der Lage des Standorts sowie der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst.

Die Prognos AG geht für die bewerteten stadtbremischen Gewerbestandorte von einem durchschnittlichen Arbeitsplatzbesatz von 63 Arbeitsplätzen je Hektar Gewerbefläche aus. Darin sind flächenintensive Standorte wie das GVZ Bremen (Logistik) ebenso berücksichtigt wie durchmischte Standorte wie der Gewerbepark Hansalinie und das Gewerbegebiet Horn-Lehe West (Gewerbe und Dienstleistungen) sowie verdichtete Dienstleistungsstandorte wie die Airport-Stadt Mitte oder der Technologiepark Bremen. Der von der Prognos AG angegebene Mittelwert ist nach der Statis-

⁵ WFB, 2012..

⁶ BAW-Institut für Wirtschaftsforschung GmbH: Beschäftigungsexpansion in Gewerbegebieten – Nachverdichtung im Unternehmensbestand nach erfolgter Ansiedlung (Monatsbericht 10/2000), Bremen 2000.

tik der WFB eher vorsichtig angesetzt. Er liegt im Durchschnitt der wachstumsstarken Verdichtungsregionen Deutschlands⁷.

2.3 Erschließung und Flächenverfügbarkeit

Die Erschließung und Aufbereitung von Gewerbeflächen wurde in den Jahren 2002 bis 2010 und der aktuell im Vergleich zu den Vorjahren geringeren Flächennachfrage angepasst (vgl. Abbildung 5). Während von 1993 bis 2001 noch durchschnittlich 44,6 ha Gewerbefläche pro Jahr fertig gestellt wurden, reduzierte sich dieser Wert in der Laufzeit des IFP 2010 auf durchschnittlich jährlich 26,8 ha.

Mitte bis Ende der 90er Jahre wurden auf Grundlage des ersten Integrierten Flächenprogramms von 1993 und im Rahmen der Umsetzung des Investitionssonderprogramms des Landes umfangreiche Flächenkontingente erschlossen. Damit wurden die Schaffung eines qualitativ und regional ausgewogenen Flächenangebots und die Vorhaltung einer angemessenen Dispositionsreserve verfügbarer gewerblicher und industrieller Ansiedlungsflächen verfolgt. Diese Zielsetzung wurde mit dem IFP 2010 aufrecht erhalten. Es konnte aber bereits auf ein großes Kontingent erschlossener Standorte zurückgegriffen werden. Insofern konnte die Erschließungstätigkeit auf besonders marktgängige Einzelprojekte konzentriert werden.

Die Entwicklung neuer Ansiedlungsflächen hat sich in der Programmlaufzeit des IFP 2010 wie schon in der Flächenentwicklung seit dem Jahr 1993 zu über 80% auf die sogenannten Schwerpunktprojekte konzentriert (vgl. Tabelle 2). Dies entspricht der schon im Abschnitt 2 dargestellten starken Fokussierung der Flächenprogramme auf diese besonders profilierten Standorte und die hier erzielten Vermarktungsergebnisse, so dass grundsätzlich eine nachfragegerechte Erschließung erfolgt ist.

⁷ Prognos AG, a.a.O.

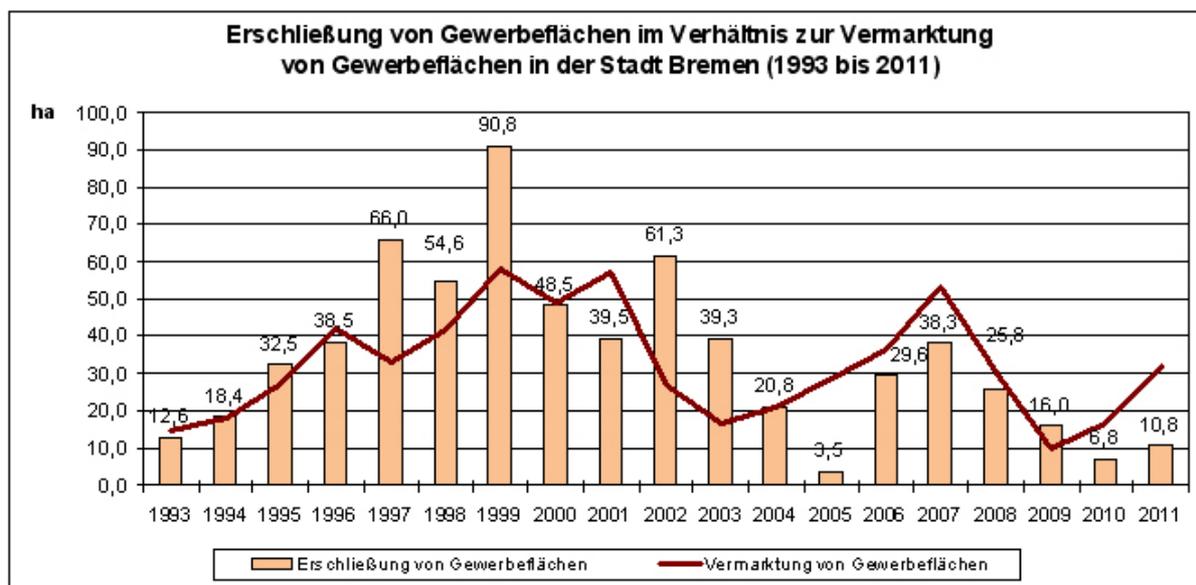


Abbildung 5 Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (1993-2011)⁸

Im Fokus der Flächenentwicklung standen:

- Im GVZ Bremen im Nordviertel die Erschließung von Erweiterungsflächen, die Baureifmachung von Restflächen im Bestand sowie die planerische Vorbereitung im Rahmen des Bebauungsplans 2036 für eine rd. 87 ha große Fläche zwischen Senator-Apelt-Straße/Merkurstraße/südwestlich Senator-Blase-Straße,
- die Planung und Erschließung der ersten Baustufe der Erweiterungsflächen des Gewerbeparks Hansalinie in der Arberger Marsch,
- die Entwicklung der Quartiere Hafenvorstadt, Überseepark, Überseetor und Europahafen in der Überseestadt sowie die Realisierung der Innenstadtanbindung,
- die Fortsetzung der Erschließungsmaßnahmen in der Airport-Stadt, insbesondere die städtebauliche Neuordnung im Zuge der Realisierung der BAB A281,
- die planerische Vorbereitung und Erschließung des Science Parks an der Jacobs University Bremen in Bremen-Grohn sowie des hierfür erforderlichen Flächentauschs
- die Planung und Erschließung neuer Flächenangebote im Technologiepark Bremen
- sowie unter den „Sonstigen Projekten“ die Entwicklung und Neustrukturierung der Gewerbegebiete Bremer Vulkan / Vulkan-West (heute: „Bremer Wollkämmerei“) im Stadtbezirk Nord.

Die im IFP 2010 für die Schwerpunktprojekte Bürostandort Überseemuseum, Nord-West-Zentrum und Büropark Oberneuland sowie für die „Sonstigen Projekte“ Güter-

⁸ WFB, 2012.

bahnhof Neustadt, Gewerbegebiet Rehum/Hospitalstraße, Bei den Oken und Nußhorn dargestellten Planungsoptionen wurden wegen fehlender Nachfrage bzw. aufgrund planerischer und eigentumsrechtlicher Hindernisse nicht realisiert.

Die Tabelle 2 gibt einen Überblick über den Stand der Realisierung der IFP-Projekte sowie den Umfang und die Verteilung des aktuellen Gewerbeflächenangebotes in der Stadt Bremen. Die Dispositionsreserve vermarktbarer erschlossener Gewerbe- und Industrieflächen beläuft sich per 31.12.2011 auf rund 156,4 ha.

Projekt	Planung gesichert	Nettofläche gesamt ²⁾	davon erschlossen	davon nicht erschlossen	erschlossen 2002-2011	vermarktbare Fläche		
						gesamt	erschlossen	nicht erschl.
1 Technologiepark Bremen ¹⁾	ja/kein	75,1	55,5	19,6	15,8	30,6	11,1	19,5
2 Technologiestadtteil	nein	-	-	-	-	-	-	-
3 Airport-Stadt	ja	133,4	129,0	4,4	28,0	9,9	6,6	3,3
4 Bremer Industrie-Park	ja/kein	146,5	61,7	86,9	9,9	118,4	31,5	86,9
5 Güterverkehrszentrum	ja/kein	356,4	265,5	90,9	62,4	126,2	41,1	85,1
6 Überseestadt	ja	214,9	165,6	49,3	29,8	49,4	12,0	37,4
7 Gewerbepark Hansalinie Bremen	ja/kein	276,1	83,6	192,5	29,8	218,4	25,9	192,5
8 Büropark Oberneuland	ja/kein	20,3	10,2	10,1	0,0	17,7	7,6	10,1
9 Bürostandort Innenstadt	nein	12,5	0,0	12,5	0,0	12,5	0,0	12,5
10 Science Park	nein	5,6	2,5	3,1	2,5	3,9	2,5	1,4
11 Nord-West-Zentrum	nein	29,0	0,0	29,0	0,0	29,0	0,0	29,0
Summe Schwerpunktprojekte IFP 2010		1.271,9	773,6	498,3	172,7	616,0	138,3	477,7
1 Bahnhof Neustadt (einschl. Güterbahnhof)	nein	7,4	0,0	7,4	0,0	7,4	0,0	7,4
2 Bayernstraße	ja	46,9	43,7	3,2	11,1	4,4	1,4	3,0
3 Steindamm	ja	19,8	17,9	1,9	2,7	3,9	2,0	1,9
4 Rehum/Hospitalstraße	nein	22,0	0,0	22,0	0,0	22,0	0,0	22,0
5 Bei den drei Pfählen (TÜV-Gelände)	ja	3,5	3,5	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0
6 Bei den Oken (MVA)	ja	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7 Osterholz (Nußhorn)	nein	3,0	0,0	3,0	0,0	3,0	0,0	3,0
8 Gewerbegebiet Bremer Vulkan	ja	41,6	41,6	0,0	5,8	0,0	0,0	0,0
9 Gewerbegebiet Wollkämmerei	ja	15,4	9,4	6,0	7,4	8,4	2,4	6,0
10 Huckelriede (Cambrai-Kaserne)	ja	11,7	11,7	0,0	3,7	0,6	0,6	0,0
Summe Sonstige Projekte IFP 2010		171,3	127,8	43,5	34,2	49,7	6,4	43,3
Vermarktbarer Restbestand							11,7	
Gesamt							156,4	

alle Flächenangaben in Hektar

¹⁾ Die Werte beziehen sich auf den Technologiepark Universität einschließlich der Flächen der Westerweiterung, deren Planung nicht weiter verfolgt wird.

²⁾ Die ausgewiesene Nettofläche umfasst die Größe der insgesamt erschlossenen bzw. noch zu erschließenden Ansiedlungsflächen. Alle öffentlichen Flächen wie Verkehrsanlagen, Gewässer und Grünanlagen sind nicht berücksichtigt.

Tabelle 2 Realisierung und Flächenverfügbarkeit der Standorte des IFP 2010⁹ (Stand: 31.12.2011)

Eine stadtreionale Betrachtung der Erschließungs- und Vermarktungszahlen der vergangenen 18 Jahre sowie der Laufzeit des IFP 2010 (2002-2010) macht deutlich, dass in den Stadtbezirken Ost, Süd und West die Flächennachfrage durch die durchgeführten Erschließungsmaßnahmen gedeckt werden konnte. Insgesamt betrachtet hat sich in diesen Stadtbezirken das Gewerbeflächenangebot vergrößert.

⁹ WFB, 2012.

		Stadtbezirk				Gesamt
		Nord	Ost	Süd	West	
Erschließung von Gewerbeflächen	1993-2011	59,3	187,9	228,3	181,6	657,1
	2002-2011	21,9	58,4	78,0	93,9	252,2
Vermarktung von Gewerbeflächen	1993-2011	68,0	151,8	220,6	164,9	605,3
	2002-2011	30,1	64,1	102,5	71,5	268,2
Ø jährliche Vermarktung	1993-2011	3,6	8,0	11,6	8,7	31,9
Vermarktbares Flächenangebot	31.12.2011	15,1	47,5	48,4	45,4	156,4

Tabelle 3 Erschließung, Vermarktung und verfügbares Angebot von Gewerbeflächen in den Bezirken der Stadt Bremen (ohne: Mitte)¹⁰

Der Stadtbezirk Nord ist gesondert zu betrachten: Auf den ersten Blick lagen hier im Zeitraum 2002-2010 wie auch in der langfristigen Betrachtung die Vermarktungszahlen um insgesamt rd. 9 ha über der in diesen Jahren realisierten Erschließung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Gewerbegebiets Bremer Vulkan seit 1999 große Bestandsflächen von insgesamt rund 20 ha veräußert werden konnten, die vorher nicht gesondert zu erschließen waren.

Derzeit steht im Stadtbezirk Nord mit dem rund 1,4-fachen der durchschnittlichen jährlichen Vermarktungsleistung ein vergleichsweise geringes marktgängiges Flächenangebot zur Verfügung. Mit der Erschließung des Gewerbegebiets Bremer Wollkämmerei wurden aber bereits im Jahr 2010 neue Ansiedlungsgrundstücke bereitgestellt. Ebenfalls in der Realisierung befindet sich die Erschließung des Science Parks an der Jacobs University, die in 2011 weitestgehend abgeschlossen wurde. Hinzu kommt, dass der Bremer Industrie-Park zwar formal dem Stadtbezirk West zugeordnet ist, faktisch aber in direkter Nachbarschaft zum Stadtbezirk Nord steht und mit derzeit 31,5 ha ebenfalls für Ansiedlungen dieses Stadtraums zur Verfügung steht.

Insofern kann in der Gesamtsicht von einem stadtreional ausgewogenen Flächenangebot gesprochen werden. Diese Ausgewogenheit muss dauerhaft gesichert werden. So wird zugleich sichergestellt, dass auch die kleinräumliche Nachfrage mit hohem Ortsteilbezug bedient werden kann.

2.4 Chancen und Grenzen interkommunaler Gewerbestandorte

In der Vergangenheit hat es diverse Ansätze für eine interkommunale Gewerbeentwicklung mit benachbarten Kommunen gegeben. Anlass war der qualitative und quantitative Engpass an Gewerbeflächen in Bremen.

Im Rahmen einer Studie von Prof. Dr. Rohr, Universität Kiel, wurden Mitte der 90er Jahre dabei in erster Linie die Finanzkrafteffekte in Bremen und in Niedersachsen (auf kommunaler und auf Landesebene) untersucht, die sich bei einer derartigen Kooperation ergeben können.¹¹

¹⁰ WFB, 2012.

¹¹ Die Ausnahme einer länderübergreifenden Kooperation stellt die Kooperation zwischen Ulm (Baden-Württemberg) und Neu-Ulm (Bayern) dar, die jedoch in ihrer Gesamtheit einen nicht vergleichbaren Sonderfall darstellt. Beide Städte, die siedlungsstrukturell eine – lediglich durch die Donau getrennte - Agglomeration darstellen, haben fast alle ihre Gewerbeflächen (rund 1.200 ha) eingebracht

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass bei einer länderübergreifenden gewerbeflächenorientierten Kooperation ohne Änderung der Verteilung des originären Steueraufkommens ein negativer Finanzkrafteffekt sowohl für die Stadt Bremen als auch für das Land Niedersachsen entstehen würde. Klar zugeordnet werden konnte der Negativ-Effekt den unterschiedlichen Gewerbesteuer-Hebesätzen und den daraus bedingten Auswirkungen auf den Länderfinanzausgleich.

Mit dem 1993 beschlossenen Integrierten Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen (IFP) und dem 2002 beschlossenen Nachfolgeprogramm IFP 2010 ist es gelungen, durch gezielte Erschließungsaktivitäten der nachfragenden Wirtschaft ein qualitativ hochwertiges und aktuell weitgehend ausreichendes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung zu stellen. Die damalige Ausgangslage hat sich folglich maßgeblich geändert.

Ferner ist festzustellen, dass auf niedersächsischer Seite die Gewerbeflächen überwiegend eine kommunale Ausstrahlung haben. Es gibt nur sehr wenige Standorte, die aufgrund der Rahmenbedingungen (z.B. Autobahnkreuz, Nähe zum Oberzentrum Bremen) für eine besondere Profilierung geeignet sind. Diese Flächen stehen in der Regel zudem in unmittelbarer Konkurrenz zu ähnlichen – und häufig in räumlicher Nähe gelegenen – Flächenangeboten in Bremen.

Daher bietet es sich derzeit nicht an, konkrete interkommunale Gewerbeflächenentwicklungen zu verfolgen. Es gibt allerdings innovative Kooperationsansätze die weiter zu verfolgen und zu konkretisieren sind. Dies gilt insbesondere für die länderübergreifende Abstimmung mit den Gemeinden Oyten und Achim hinsichtlich der „Rahmenvereinbarung Bremer Kreuz“ aufgrund der verkehrlichen Problematik. Zukünftig sollen die Möglichkeiten, weitergehende Vereinbarungen bzgl. der Entwicklung von Gewerbeflächen mit den Mitgliedern der Metropolregion Bremen / Oldenburg im Nordwesten bzw. des Kommunalverbundes Niedersachsen / Bremen e.V. zu treffen, in den entsprechenden Gremien geprüft und bei positiver Bewertung umgesetzt werden.

Darüber hinaus werden mit der Metropolregion gemeinsame Strategien der Vermarktung von Gewerbeflächen umgesetzt. Diese beziehen sich insbesondere auf die Bereitstellung von Flächendatenbanken und auf das Angebot, gemeinsame Messebesuche durchzuführen.

3 Entwicklungen des Büroflächenmarktes

Seit 1994 wird der Büromarkt in Bremen systematisch untersucht. Die Dienstleistungsstandorte konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Innenstadt, den Technologiepark Bremen, die Airport-Stadt und die Überseestadt. 1994 verfügte die Stadt Bremen über rund 2.600.000 m² Büroflächen, im Jahr 2011 über rund 3.472.000 m².

Waren bis einschließlich 1997 60% und mehr der Neuf Flächen für Eigennutzer bestimmt, wurden ab 1998 verstärkt Flächen für den freien Vermietungsmarkt errich-

und kooperieren auf der Basis eines gemeinsamen Stadtentwicklungsverbandes als grenzüberschreitende Wirtschaftsförderungseinrichtung. Die Finanzkrafteffekte werden durch ein mit den Ländern abgestimmtes ausgeklügeltes Vertragswerk gewerbesteuer- und finanzausgleichsneutral aufgefangen. Als Voraussetzung dafür haben sich beide Städte dazu verpflichtet, die Gewerbesteuerhebesätze anzugleichen und künftige Hebesatzänderungen nur einvernehmlich vorzunehmen.

tet¹². Der Bremer Büromarkt zeichnet sich dabei durch Stabilität aus. Leerstände sind gering und unterliegen keinen großen Schwankungen. Auch das Mietpreisniveau und die zu erzielenden Renditen sind ausgesprochen stabil. Ein Grund hierfür ist die hohe Transparenz. Projektentwickler haben eine gute Übersicht über die jeweils geplanten Projekte und können die Nachfrageentwicklung gut einschätzen.

3.1 Nachfrage und Mietpreisniveau

Bei Betrachtung der Nachfrageentwicklung über das gesamte Stadtgebiet von 1994 bis 2011 (vgl. Abbildung 6) wurde von 1994 bis 1997 ein niedriges Nachfrageniveau¹³ um die 25.000 m² erreicht. Mit einer Öffnung des Marktes und der Dienstleistungsstandorte Technologiepark Bremen und Airport-Stadt für professionelle Projektentwicklungen stieg die Vermietung von Büroflächen von 52.000 m² (1998) auf 84.000 bis 93.000 m² (1999-2004) an. Von 2005 bis 2007 wurden jährliche Umsätze von über 100.000 m² erzielt. Die Gründe für diese besonders guten Ergebnisse liegen insbesondere in der Angebotsergänzung Überseestadt und der dort erzielten Vermietungsleistungen. Aufgrund fehlender Immobiliengroßprojekte und des konjunkturellen Einbruchs reduzierte sich die Vermietung 2008 bis 2011 auf ein Niveau von rd. 80.000 m², welches sich in die Ergebnisse von 1999 bis 2004 einordnen lässt.

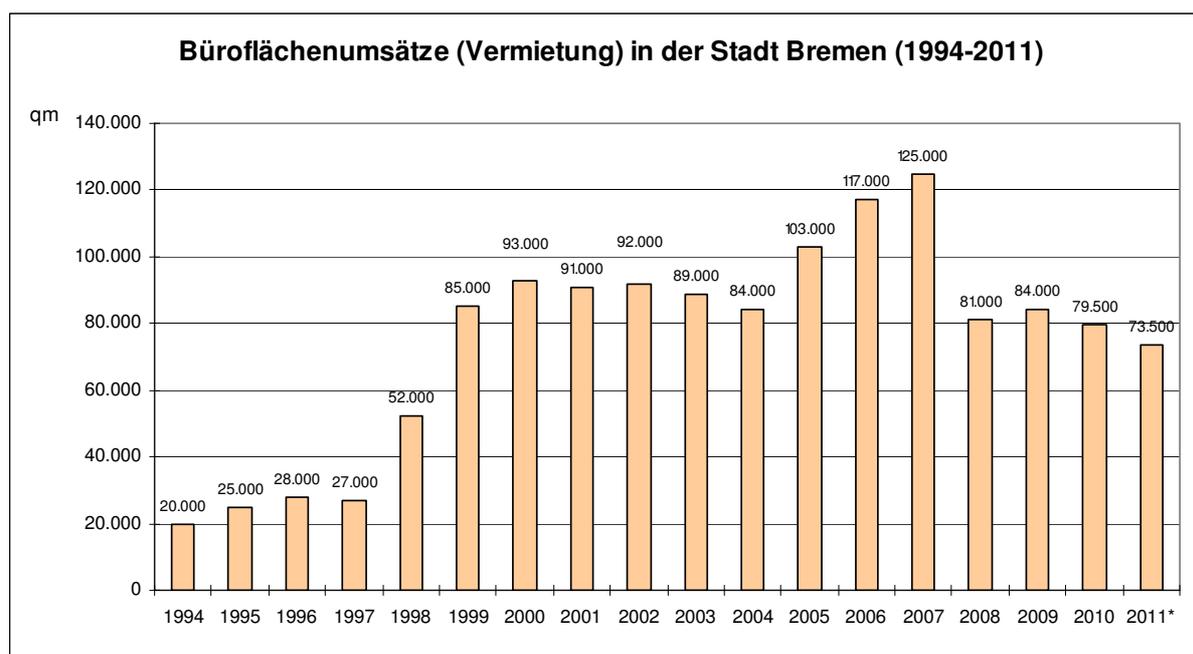


Abbildung 6 Büroflächenumsatz in Bremen (1994-2011)¹⁴

Die Mietpreisentwicklung auf dem bremischen Büromarkt zeichnet sich durch eine hohe Konstanz aus. Anders als auf den 1a-Büromärkten wie Hamburg, München und Frankfurt profitieren Unternehmen und Bauherren von sehr kalkulierbaren Mieten.

¹² WfG Bremer Wirtschaftsförderung GmbH: Bremen - Büromarktreport `98, Bremen 1998.

¹³ Berücksichtigt wurden die jeweils abgeschlossenen Mietverträge, bezogen sowohl auf vorhandene Bestandsflächen als auch Neubauf Flächen.

¹⁴ WFB Wirtschaftsförderung Bremen, Büromarkt-Report: *Die Zahlen für 2011 beinhalten für das zweite Halbjahr 2011 eine Prognose.

Sie belaufen sich für gut ausgestattete Neubauprojekte auf aktuell rund 10,25 €/m². Die vier wesentlichen Dienstleistungsstandorte unterscheiden sich hier nicht erheblich. Die registrierten Höchstmietpreise von 12.75 €/m² werden an besonders exponierten Lagen erzielt.

Die Mieten für gut ausgestattete Bestandsobjekte liegen zwischen 6,75 und 9,25 €/m² entsprechend der Lage und Ausstattungsqualität. Für gut ausgestattete Bestandsimmobilien gibt es je nach Angebot und Nachfrage nur leichte Preisschwankungen innerhalb der o.g. Spannen. Büroimmobilien, die nicht mehr die Anforderungen an moderne Büroflächen erfüllen, werden zwischen 4 und 6 €/m² vermietet. Allerdings verzeichnen diese Objekte häufig einen strukturellen Leerstand, da selbst über günstige Mieten kaum noch eine Nachfrage zu generieren ist.

3.2 Leerstandsentwicklung und Bautätigkeit

Leerstandsentwicklung

Die erfassten Leerstände in Bremen sind von 50.000 m² (1996) auf rund 128.500 m² (2011) angestiegen. Bei einem Großteil der Leerstände handelt es sich dabei um ältere Immobilien, die aufgrund ihrer Ausstattung und Lage kaum noch vermietbar sind. Innerhalb des gleichen Zeitraums hat sich der Büroflächenbestand um rund 700.000 m² vergrößert. Das zusätzliche Angebot ist fast komplett vom Markt absorbiert worden. Die Leerstandsraten im Stadtgebiet bewegen sich in der Spitze nicht wesentlich über 4%. Der Bremer Büromarkt verzeichnete 2011 eine Leerstandsrate von 3,7% und bewegt sich damit am unteren Ende der Vergleichsstandorte (Hamburg (8,3%), Frankfurt (17,1%), Hannover (5,3%) und Essen (5,8%)). Immobilienexperten gehen davon aus, dass gesunde Büromärkte eine Leerstandsrate von 5% bis 6% ausweisen müssen, um Standort suchenden Unternehmen ausreichende Alternativen anbieten zu können.

Lage	Leerstand in m ²
Innenstadt	49.500
Überseestadt	1.000
Airport-Stadt/Neustadt	21.000
Technologiepark Bremen	12.000
Sonstige Leerstände	45.000
Summe	128.500

Tabelle 4 Verteilung des Büroflächenleerstands über das Stadtgebiet 2011¹⁵

Die drei neu entstandenen Dienstleistungsstandorte Überseestadt, Technologiepark Bremen und Airport-Stadt weisen einen vergleichsweise geringen Leerstand auf (vgl. Tabelle 4). Die größten Leerstände gibt es in der Bremer Innenstadt. Viele leer stehende Büroflächen in der Bremer Innenstadt entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen von Büronutzern. Insbesondere an den großen Ein- und Ausfallstraßen (bspw. Bürgermeister-Smidt-Straße, Martinistraße, Breitenweg) im Stephaniviertel und der Bahnhofsvorstadt existieren Gebäude aus den 50er und 60er Jahren, die nur noch bedingt vermietungsfähig sind. Über 60% der leerstehenden Flächen sind kleiner als 300 qm, so dass größere, zusammenhängende Mietflächen in der Innenstadt kaum

¹⁵ WFB, 2012.

angeboten werden können. Hier übersteigt die Nachfrage deutlich das Angebot. Allerdings zeigt sich in der Bremer Innenstadt auch, dass Investitionen in guten Lagen vom Markt sofort absorbiert werden. Dies gilt für die Sanierung von Altbauten ebenso wie für Neubauten. Die Entwicklung in der Überseestadt zeigt zudem, dass herausragende und innovative Angebote eine zusätzliche Nachfrage erzeugen.

4 Flächenbedarf Logistik

Bedeutendster Standort für die stadtbremische Logistikwirtschaft ist neben den Hafenrevieren das GVZ Bremen. Das GVZ Bremen hat sich seit seiner Projektierung und Erschließung ab Mitte der 80er Jahre zu dem in Deutschland führenden Kompetenzzentrum für logistikorientierte Ansiedlungen entwickelt. Hier sind inkl. der Neustädter Häfen heute 150 Unternehmen mit etwa 1,1 Mio. m² Hallenfläche und über 8.000 Beschäftigten angesiedelt¹⁶.

Das GVZ hat sich als Schnittstelle zwischen den Häfen Bremen, Bremerhaven, Hamburg und dem Inland entwickelt. Die wesentlichen Pluspunkte des GVZ Bremen liegen in der mit seiner Nachbarschaft zu den Neustädter Häfen trimodalen Infrastruktur (Wasser, Schiene, Straße), den logistikspezifischen suprastrukturellen Angeboten, moderaten Miet- und Grundstückspreisen, dem clusterspezifischen und namhaften Unternehmensbesatz und nicht zuletzt der etablierten Netzwerkarbeit.



Abbildung 7 Ansicht des GVZ

Das GVZ Bremen wurde 2004 und 2007 als bestes deutsches Güterverkehrszentrum prämiert. Ende 2009 wurde das GVZ im europäischen Vergleich als zweitbestes Standort nach dem Interporto in Verona ausgezeichnet. Die Fraunhofer Arbeitsgrup-

¹⁶ Nestler, Steffen und Nobel, Dr. Thomas: „Deutsche GVZ in der Champions League“, in: DVZ Deutsche Logistik-Zeitung vom 14.01.2010.

pe für Technologien der Logistik-Dienstleistungswirtschaft (ATL) sieht Bremen nach Hamburg bzgl. der Intensität der Logistikkonzentration und der Standortattraktivität an zweiter Stelle im Bundesvergleich.

Da in den vergangenen Jahren in Bremen wiederholt großflächige Ansiedlungen von mehr als 10 ha zu verzeichnen waren, hat der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen im Jahr 2008 das Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik (ISL) beauftragt, eine Analyse und Prognose des langfristigen logistischen Flächenbedarfs im GVZ Bremen zu erstellen und dabei insbesondere auch überregionale Markt- und Standortentwicklungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus wurde eine erste qualitative Bewertung möglicher stadtbremischer Ergänzungsstandorte vorgenommen.

Die Studie¹⁷ unterstreicht regional, national und auch für den europäischen Markt den nachhaltigen Trend zu großflächigen Ansiedlungen. Diese Entwicklung steht in Verbindung mit einer Zunahme der Auslagerung logistischer Aktivitäten in Industrie und Handel und der Projektierung groß dimensionierter, regionaler und nationaler Verteilzentren. Einzelansiedlungen im Sinne von Logistikparks von 40 bis 50 ha entstehen dabei allerdings bislang ausschließlich außerhalb der Ballungsgebiete und der klassischen Güterverkehrszentren, sodass das ISL für das GVZ Bremen zunächst von Marktchancen im Segment bis 20/25 ha ausgeht.

Die im GVZ Bremen gegebene intermodale Verbindung zwischen den Verkehrsträgern Straße, Schiene und Wasser wird perspektivisch als zunehmend relevanter Standortfaktor gesehen. Aus den Erfahrungen bei der Entwicklung anderer deutscher Güterverkehrszentren ist ersichtlich, dass neben den selbstverständlich relevanten infra- und suprastrukturellen Qualitäten eines Standorts die Bedeutung örtlicher Vernetzung im Sinne logistischer Kompetenzzentren sowie die kurzfristige Verfügbarkeit hochwertiger und großflächig parzellierbarer Ansiedlungsflächen hohe Bedeutung für die Ansiedlungsentwicklung hat.

Die Wirtschafts- und Finanzmarktkrise wirkte sich seit 2008 deutlich auf den Markt der Logistikimmobilien aus. Das starke Wachstum der vergangenen Jahre war zunächst unterbrochen. Dennoch wird die Attraktivität des Logistikstandorts Deutschland von Immobilienexperten als weiterhin stabil bewertet. Die Mitte 2011 bestehende Erwartung, dass nach dem Durchschreiten der konjunkturellen Talsohle wieder eine gute Flächennachfrage zu erwarten ist, hat sich gegen Ende des Jahres erfüllt.

Das ISL hat auf Grundlage seiner Analyse im Rahmen einer Langfrist-Prognose der zukünftigen Flächennachfrage für das GVZ Bremen drei Szenarien abgebildet. Diese zeigen die zukünftigen Entwicklungsaussichten, orientiert an den langfristigen Mittelwerten der Vermarktung und unter Berücksichtigung eines zurückhaltenden und eines optimistischen Szenarios, auf. Hierbei wurden u. a. die Chancen, die sich für das GVZ Bremen aus dem Ausbau des Tiefwasserhafens Wilhelmshaven und den sonstigen infrastrukturellen Maßnahmen im Nordwesten sowie aus der aufgezeigten generellen Marktentwicklung ergeben, die konjunkturelle Entwicklung auf der Grundlage von Prognosen des internationalen Währungsfonds und die Entwicklung des Containerumschlags als unterschiedliche Rahmenbedingungen den drei Szenarien zugrunde gelegt.

¹⁷ Analyse und Prognose des Gewerbeflächenbedarfs des GVZ Bremen im Fokus 2020, Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik (ISL), Bremen, August 2009.

Die zum 31.12.2008 grundsätzlich verfügbar gewesenen Flächenreserven¹⁸ von 131,5 ha würden nach diesen Szenarien rein rechnerisch bis zum Jahr 2024, 2028 oder 2032 reichen. Um eine ausreichende Mindestverfügbarkeit adäquater Ansiedlungsflächen sicherstellen zu können, müssten ergänzende Standorte allerdings erschlossen sein, sobald ein Restflächenangebot von 20 bis 25 ha unterschritten wird. Dies wäre rein rechnerisch ab 2022/2023 der Fall. Bei einem Planungsvorlauf von zumindest zwei Jahren ist mit einem konkreten Handlungsbedarf ab dem Jahr 2020 zu rechnen.

In den Szenarien sind großflächigere Ansiedlungen von Logistikparks nicht berücksichtigt. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sieht hier Akquisitionspotenziale in der vom ISL aufgezeigten Größenordnung und wird verstärkte akquisitorische Bemühungen unternehmen. Solche Einzelansiedlungen würden die bestehenden Flächenreserven deutlich schneller reduzieren als in den drei Szenarien abgebildet.

Die Frage, welche Standorte im Stadtgebiet in der langfristigen Perspektive für den Zeitraum nach 2020 in Betracht kommen, wird im Rahmen des GEP 2020 näher betrachtet. Die Studie des ISL belegt, dass für den Zeitraum nach 2020 unbedingt planerische und konzeptionelle Vorkehrungen zu treffen sind und diese angesichts der Schlüsselfunktion der Logistikbranche für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt im Rahmen der aktuellen Aufstellung des Flächennutzungsplans Berücksichtigung finden müssen. Besonderer Beachtung bedarf dabei die Entwicklung entlang der A1. Bestimmte logistische Dienstleistungen lassen sich nur unmittelbar an diesem „Kraftband“ realisieren. Es besteht die Gefahr, dass logistische Aktivitäten nicht auf Bremen konzentriert werden können, wenn hier keine geeigneten Flächenangebote aufgezeigt werden.

¹⁸ Hierbei handelt es sich sowohl um die erschlossenen als auch um die nicht erschlossenen bzw. planerisch gesicherten Flächen.

Impressum

Bremen, März 2012

Herausgeber:

Der Senator für Wirtschaft und Häfen
Zweite Schlachtpforte 3
28195 Bremen

www.wirtschaft.bremen.de

Gestaltung:

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH

Fotos: