

**Bericht der Verwaltung
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 02.05.2019**

Berichterstattung über die Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen 2018

und

Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2018

A. Sachdarstellung

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat im Frühjahr 2013 mit dem vom Senat und der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen beschlossenen Gewerbeentwicklungsprogramm Bremen 2020 (GEP 2020) eine neue programmatische Ausrichtung für die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Bremen vorgestellt. Festgelegt wurden mit dem GEP 2020 die strategischen Zielsetzungen der Gewerbeentwicklung und konkrete Handlungsschwerpunkte, die maßgeblich zur Unterstützung der von Bremen verfolgten Strategie einer wachsenden Stadt beitragen sollen. Während der Programmlaufzeit sollen neben den rein quantifizierbaren Flächenentwicklungen auch qualitative Aspekte erfasst und bewertet werden.

Vor diesem Hintergrund wurde eine jährliche Berichterstattung gegenüber der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Umsetzung des Gewerbeentwicklungsprogramms und die darüber hinausgehenden Bemühungen beschlossen.

B. Beschlussvorschlag:

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

Anlage: Vorlage der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen Berichterstattung über die Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen 2018 und Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2018

Vorlage Nr. 19/719-S
für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
sowie
für die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in ihrer
Funktion als Sondervermögensausschuss für das Sonstige
Sondervermögen Gewerbeflächen der Stadtgemeinde Bremen (Stadt)

am 24.04.2019

Bericht der Verwaltung

Berichterstattung über die Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen 2018

und

Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2018

A. Problem

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat im Frühjahr 2013 mit dem vom Senat und der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen beschlossenen Gewerbeentwicklungsprogramm Bremen 2020 (GEP 2020) eine neue programmatische Ausrichtung für die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Bremen vorgestellt. Festgelegt wurden mit dem GEP 2020 die strategischen Zielsetzungen der Gewerbeentwicklung und konkrete Handlungsschwerpunkte, die maßgeblich zur Unterstützung der von Bremen verfolgten Strategie einer wachsenden Stadt beitragen sollen. Während der Programmlaufzeit sollen neben den quantifizierbaren Flächenentwicklungen auch qualitative Aspekte erfasst und bewertet werden.

Im August 2016 wurde der „1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“ vorgelegt. Dieser stellte die im Zeitraum 2012 bis 2015 erfolgten gewerblichen Flächenentwicklungen heraus und betrachtete zudem rückblickend einen längeren Zeithorizont (ab 2004). Hierbei wurde ein kurzer Überblick über die Entwicklung der im GEP 2020 genannten Schwerpunkte gegeben. Aus Gründen der damaligen aktuellen Entwicklungen erfolgte ein Exkurs zum Thema „Inanspruchnahme von gewerblichen Flächen für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht“.

Die nachfolgenden Debatten in den politischen Gremien haben konstatiert, dass ein wirtschaftliches Wachstum für die Weiterentwicklung Bremens erforderlich ist; es wird zur Sicherung der Zukunftschancen gebraucht, sichert die Fachkräfte für wichtige Wirtschaftszweige, ist zur Finanzierung der Infrastrukturen erforderlich und sichert die soziale Stabilität; der gute Wachstumspfad der vergangenen Jahre, in denen Bremen ein deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegendes BIP-Wachstum auswies, soll verstetigt und ausgebaut werden.

Die Stadtbürgerschaft hat nach Vorlage des 1. Sachstandsberichtes im August 2016 eine jährliche Berichterstattung an die städtischen Deputation Wirtschaft, Arbeit und Häfen und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Bemühungen in der Gewerbeentwicklung beschlossen. Entsprechend wurde der 2. Sachstandsbericht im März 2018 in die Deputation gebracht. Dieser zweite Sachstandsbericht betrachtete insbesondere die Entwicklung vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2017 und nahm dabei Bezug auf den Zeitraum 2004 bis 2017. Im Fokus des zweiten Sachstandsberichtes stand ergänzend zur Vermarktung und Entwicklung des Immobilienmarktes (büro- und Logistikkimmobilien) die Bestandsentwicklung. Zudem erfolgte ein Exkurs zur „Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Stadträumen“, einer Leitlinie des GEP 2020. Hierbei wurde die verträgliche Implementierung von Wohnnutzungen zur Aufwertung und Belebung der Standorte betrachtet.

Ergänzend zur jährlichen Berichterstattung über die Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen, erfolgte eine gesonderte Jahresberichterstattung über den Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB).

Nunmehr wird der Bericht für das Jahr 2018 vorgelegt.

B. Lösung

Entsprechend dem Beschluss der Stadtbürgerschaft erfolgt hiermit die Berichterstattung für das Jahr 2018, wobei Bezug genommen wird auf die bisherige Programmlaufzeit des GEP 2020 (2013-2018). Die Schwerpunkte der diesjährigen Berichterstattung liegen in der Entwicklung der Handwerkerstrategie „Roter Teppich für goldenen Boden und der Bestandsentwicklung. Zusätzlich wird auf den Prozess der Neuaufstellung des GEP 2030 mit dem vorgesehenen Beteiligungsverfahren verwiesen.

1.) Sachstandbericht über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020“, 2018

Als Anlage wird der 3. Sachstandsbericht über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020“ vorgelegt. Dieser betrachtet insbesondere die Entwicklung in 2018 und nimmt Bezug auf die bisherige Laufzeit des GEP 2020 von 2013 bis 2018.

Nachfolgend sind wesentliche Aussagen des Berichts dargelegt:

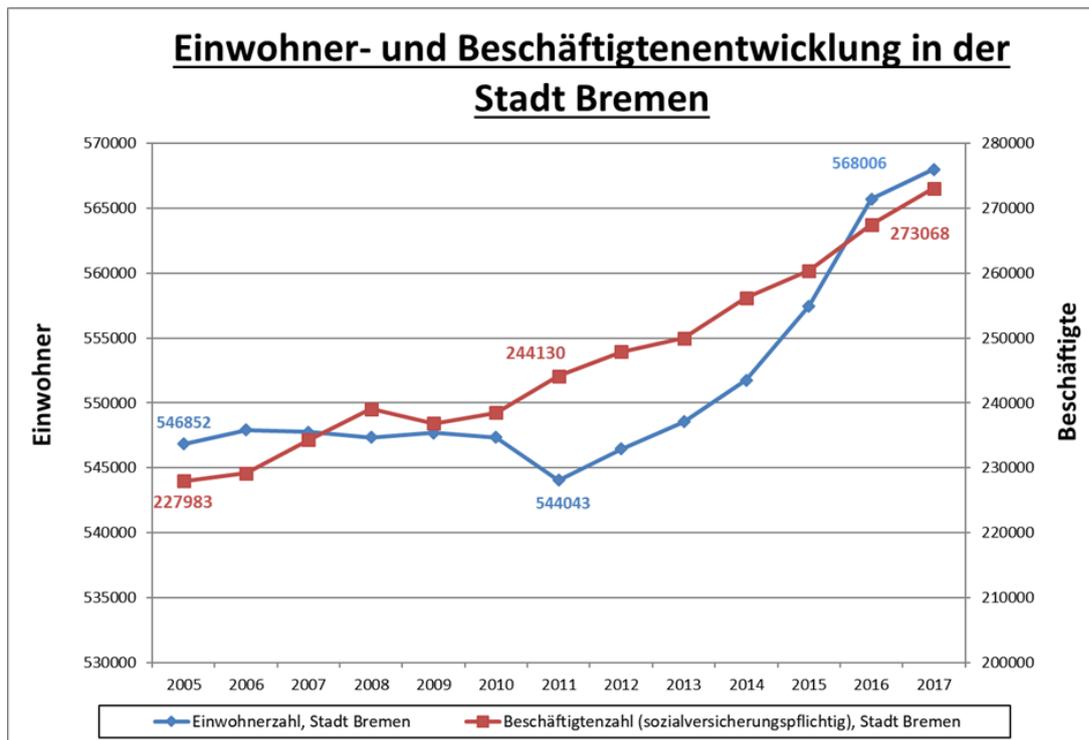
- Im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2018 konnten insgesamt 191,1 ha Gewerbeflächen vermarktet werden, wovon 32,2 ha in 2018 umgesetzt wurden. Für die bisherige Laufzeit ergibt sich eine jahresdurchschnittliche Vermarktungsleistung von 31,8 ha. Dies entspricht der durchschnittlichen Vermarktungsleistung der langfristigen Betrachtung, wobei die einzelnen Jahre unterschiedliche Vermarktungszahlen aufweisen. Mit einer Vermarktung von 56,9 ha wurde in 2017 ein Höchstwert erzielt.
- Bei Abschluss von Grundstücksverträgen wurden während der Laufzeit des GEP 2020 Zusagen über die Sicherung von insgesamt 14.750 Arbeitsplätzen und die Schaffung von 4.520 neuen Arbeitsplätzen gemacht. Daraus ergeben sich in der Betrachtung des langfristigen Jahresmittels (2004-2018) gesicherte Arbeitsplatzzahlen p.a. in Höhe von Ø 2.140 und Ø 760 neuen Arbeitsplätzen. Die Werte des engeren Betrachtungszeitraums (2013-2018) liegen mit Ø 2.460 gesicherten bzw. Ø 750 neuen Arbeitsplätzen nahezu im Rahmen dieses langfristigen Jahresmittels.
- An zugesagten Investitionen wurden im Betrachtungszeitraum 2013 – 2018 insgesamt 1.279 Mio. € durch die Unternehmen genannt. Hieraus ergibt sich ein jahresdurchschnittlicher Wert von 213 Mio. €. Dieser Wert lag mehr als 50 Mio. € p.a. über dem Wert des langfristigen Jahresdurchschnitts.
- Aufgrund der Erkenntnisse aus den vorangegangenen Sachstandsberichten zum GEP 2020 sind entgegen den ursprünglichen Planungen frühzeitig Erschließungen durch die Gremien bewilligt worden. Somit lag die Erschließungsleistung im Zeitraum 2016 – 2018 mit 82 ha Gewerbefläche neu erschlossener Fläche deutlich über dem langfristigen Mittel der letzten 15 Jahre (p.a. Ø 19,8 ha gegenüber Ø 27,3 ha in diesem Zeitraum). Dies ist insbesondere auf den Abschluss von größeren Erschließungsaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte 2017 zurückzuführen.
- Das im Herbst 2018 in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer Bremen vorgelegte Strategiepapier für die Entwicklung des Handwerks zeigt aktuelle Handlungsfelder auf, damit auch zukünftig in Bremen ein leistungsfähiges und modernes Handwerk seinen Platz und Stellenwert haben wird. Entsprechend wurden in innerstädtischen Gewerbegebieten für die Ansiedlung von Handwerkern und kleinteiligem Gewerbe Flächen von über 9 ha identifiziert, auf denen sich ca. 50

Gewerbeeinheiten realisieren lassen.

- Ausgehend von einer vergleichsweise hohen Dispositionsreserve haben sich die vermarktbar erschlossenen Gewerbeflächen auf mittlerweile 103,8 ha reduziert, wobei rund 90 % hiervon in den im GEP definierten Schwerpunktgebieten liegen. Aufgrund der sehr guten Vermarktungsergebnisse der vergangenen Jahre entspricht die Dispositionsreserve allerdings nicht mehr den erforderlichen Zielsetzungen, da sich bei Berücksichtigung der reservierten und somit gebundenen Flächen aktuell lediglich noch ein sofort verfügbares Flächenangebot von ~ 50 ha ergibt. Ferner beinhaltet die Dispositionsreserve auch vereinzelt Flächen, die als Wohnbauland oder als Schulstandorte entwickelt werden sollen, Flächen, die trotz der Vermarktungsbemühungen als begrenzt marktgängig eingeschätzt werden und im geringen Umfang Flächen, die nach wie vor zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden. Die bereinigte Dispositionsreserve beläuft sich somit auf ~ 30 ha unmittelbar für eine Vermarktung zur Verfügung stehender Flächen.
- Die qualitative Bewertung der Dispositionsreserve zeigt, dass für stadtteilbezogene KMU und für großflächige Flächennachfragen zeitnah weitere Flächenangebote zur Verfügung zu stellen sind. Hier deutet sich bereits jetzt eine auch in anderen Kommunen zu erkennende Tendenz an, dass Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der allgemeinen materiellen Produktion aus dem städtischen Raum verdrängt werden. Um eine funktionale Ausdünnung der Stadt zu verhindern und in einer wachsenden Stadt im Sinne einer vielfältigen funktionalen Mischung auch Orte für das produzierende Gewerbe zu erhalten, sind die im GEP 2020 aufgezeigten Flächenpotentiale beschleunigt zu entwickeln und die hierfür erforderlichen finanziellen Rahmenbedingungen zeitgerecht zur Verfügung zu stellen.
- Dem bremischen Leitbild der wachsenden Stadt entsprechend werden neben der Bereitstellung von Wohnraum hochwertige und vielfältige Arbeitsorte benötigt. Angesichts einer differenzierten Stadtgesellschaft gehören hierzu auch Beschäftigungsmöglichkeiten im produzierenden Gewerbe, im Handwerk und unterschiedlicher Qualifikationsbereiche. Wachstum steht hierbei immer im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen. Die Stadtentwicklung muss die Gewerbeplanung mit in den Fokus der Entwicklung Bremens stellen, denn durch die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum zu generieren.

Seit 2013 sind in der Stadt Bremen ca. 30.000 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitsplätze neu entstanden. Aktuell besteht ein Höchststand der jemals in der Stadt Bremen gemessenen Arbeitsplatzzahlen. Absolut ist dieses

Wachstum sogar stärker ausgefallen, als die Einwohnerentwicklung.



Dieses Wachstum ist nicht alleine auf den im GEP 2020 als Schwerpunktprojekte definierten Standorten entstanden, sondern auch durch privatwirtschaftliche Initiativen, die teilweise durch ergänzende Infrastrukturmaßnahmen und durch eine aktive Bestandspflege der öffentlichen Hand unterstützt wurden. Beispielhaft sei hier die Entwicklung des Lloyd-Industrieparks in der Airport-Stadt genannt, bei dem sich auf 13 ha Fläche über 30 Unternehmen angesiedelt haben. Aktuell sind weitere große privatwirtschaftliche Initiativen in der Entwicklung (Tabakquartier, Kellogg-Gelände auf der Überseeinsel, Neustadtsgüterbahnhof, Könecke- und Coca-Cola-Areal). Diese privatwirtschaftlichen Projekte der Bestandsentwicklung sichern und schaffen in erheblichem Umfang Arbeitsplätze, sind aber bislang nicht Gegenstand der hier dargestellten statistischen Daten. Da für das GEP 2020 lediglich die Arbeitsplatzzahlen und die getätigten Investitionen auf Flächen der öffentlichen Hand dargestellt werden, sind die tatsächlichen Effekte der Bestandspflege und -entwicklung größer.

Um die Effekte durch die Bestandsentwicklung zu verstetigen und noch weiter zu erhöhen, ist ein dreijähriges, bei der WFB integriertes Pilotprojekt zur Entwicklung von Bestandsgebieten geplant. Zunächst soll in zwei ausgewählten Gewerbegebieten durch verschiedene Maßnahmen in Zusammenarbeit mit energiekonsens und weiteren Beteiligten, wie der BAB und selbstverständlich den Unternehmen vor Ort durch die WFB ein Kümmerer für das Gebietsmanagement eingesetzt werden. Eine nachhaltige Entwicklung der Gebiete, die überwiegend durch heterogenen Unternehmensbesatz und in Teilen alte (Infra-)Strukturen geprägt sind, stellt das gemeinsame Entwicklungsziel dar.

Eine Unterstützung der ansässigen Unternehmen bzw. die Entwicklung der

ausgesuchten Gewerbegebiete könnte durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Verbesserte Kommunikation der Unternehmen untereinander mit dem Ziel eine Standortinitiative als Interessenvertretung des Standortes zu gründen
- Entwicklung einer Corporate Identity zur Standortprofilierung
- Veranstaltungen (Fachvorträge) zu verschiedenen, übergreifenden Themen
- Infrastrukturoptimierung / Digitalisierung
- Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur
- Immobilien- / Flächenmanagement
- Klimaschutz-Teilkonzept; Klimaschutzmanagement
- Beratungsangebote gemeinsam mit energiekonsens zu Themen wie Energie, Ressourceneffizienz
- Fachkräfte / Ausbildung
- Beratungsangebote insbesondere zu Fördermöglichkeiten über die BAB.

Die Ergebnisse der einzelnen Maßnahmen sollen evaluiert werden und in einen Bericht münden. Dieser soll dann als Basis für die Prüfung der Übertragbarkeit auf weitere Gewerbegebiete dienen.

Um die Realisierbarkeit und Effektivität einzelner Maßnahmen beurteilen zu können, wird dabei ein Zeitrahmen von mindestens drei Jahren für den Modellversuch als erforderlich angesehen. Durch das einzurichtende Gewerbegebietsmanagement sollen unternehmensübergreifende Potentiale gehoben werden, die die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des jeweiligen Gebietes sichern. Zudem sind weitere positive Effekte, wie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Ansiedlungsaktivitäten sowie der Qualifizierung und Bindung von Fachkräften zu erwarten. Darüber hinaus sollen die Betriebe, aber auch die Grundstückseigentümer durch einen aktiven Beteiligungsprozess für die Themen der Gebiete sensibilisiert, zusammengebracht und zur aktiven Mitarbeit motiviert werden.

Für den Zeitraum 06/2019 bis 06/2022 werden bei der WFB für die ausgewählten Gewerbegebiete insgesamt Kosten in Höhe von 286.000 € wie folgt veranschlagt:

- Personalkosten für eine Vollzeitstelle von insgesamt 216.000 €
- Sachkosten 40.000 €
- Marketingkosten 30.000 €

2.) Sachstandsbericht Gewerbepark Hansalinie 2018

Zusätzlich zum 3. Sachstandsbericht (Anlage 1) über die allgemeine gewerbliche Entwicklung wird der jährliche Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2018 (Anlage 2) vorgelegt.

Der Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) ist ein Schwerpunktprojekt bremischer Gewerbeflächenentwicklung.

Die Erschließung erfolgt neben dem Ausgangsgebiet Hemelinger Marsch

(Baustufe 0) in der Erweiterung auf der Grundlage des vom Senat im November 2001 beschlossenen Rahmenplans für die gewerbliche Entwicklung in der Arberger und Mahndorfer Marsch. Der Rahmenplan sieht 5 Erweiterungsstufen vor.

Die Erschließung der Baustufen 0 und 1 mit zusammen 94,4 ha Nettogewerbefläche ist abgeschlossen. Die Erschließung der 57,3 ha Nettogewerbefläche umfassenden Baustufe 2 der Erweiterung konnte 2018 ebenfalls abgeschlossen werden.

Die Vermarktung der Baustufen 0 und 1 ist bis auf wenige Grundstücke ebenfalls abgeschlossen. Hier stehen lediglich noch 6 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 4,2 ha für eine Vermarktung zur Verfügung. Für diese Flächen bestehen allerdings bereits Reservierungen für konkrete Investitionsvorhaben.

Von der mit der Erschließung der 2. Baustufe geschaffenen 57,3 ha großen Nettogewerbefläche sind unter Berücksichtigung bereits im Januar 2019 getätigter Vertragsabschlüsse 41 ha bereits wieder veräußert, so dass schon jetzt erneut ein Flächenengpass für größere zusammenhängende Flächen im GHB konstatieren lässt.

Die 2017 begonnene Planung für die Erschließung der 3. Baustufe hat ergeben, dass es ökonomisch sinnvoll ist, die bisher gemäß Rahmenplanung vorgesehene restliche Erschließung in 3 Baustufen (Baustufen 3 bis 5) nunmehr in 2 Baustufen (Baustufen 3 und 4) vorzunehmen. Durch diese Zusammenlegung der Baustufen und Optimierung der Flächenausnutzung erhöht sich zudem der Anteil der vermarktbaren Nettogewerbefläche gegenüber einer Erschließung in 3 Baustufen von 128 ha auf über 135 ha.

Auf Basis der bisherigen Planungsergebnisse muss nunmehr die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse dazu wurden von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 21.3.2019 gefasst.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Die jährliche Berichterstattung zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen und auch der Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen haben grundsätzlich keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Das Pilotprojekt zur Entwicklung von gewerblichen Bestandsgebieten soll im Zeitraum Juni 2019 – Juni 2022 von der WFB durchgeführt werden. Hierfür sind Mittel in Höhe von insgesamt 286.000 € wie folgt erforderlich:

- Personalkosten für eine Vollzeitstelle von insgesamt 216.000 €
- Sachkosten 40.000 €
- Marketingkosten 30.000 €

Davon fallen in 2019 48 T€, in den Folgejahren 2020 und 2021 jeweils 95 T€ und in 2022 48 T€ an.

Die für das Pilotprojekt insgesamt erforderlichen Mittel in Höhe von 286.000 € können aus dem Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt) im Rahmen der verfügbaren Liquidität finanziert werden.

Die Genderaspekte wurden geprüft.

Bei den Aussagen bezüglich der geschaffenen und gesicherten Arbeitsplätze handelt es sich um Zusagen der Unternehmen bei Abschluss von Grundstückverträgen. Konkrete Daten über den Anteil der durch Frauen besetzten Arbeitsplätze können durch die Unternehmen nicht getroffen werden, da sich zwar die Anzahl der geplanten und gesicherten Arbeitsplätze beziffern lässt, nicht aber die spätere konkrete Besetzung dieser Stellen. Diesbzgl. kann lediglich mit Analogien gearbeitet werden. Insbesondere die Arbeitsplätze in der Überseestadt, im Technologiepark Universität und in der Airport-Stadt können dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden. In der Regel sind Frauen im Dienstleistungsgewerbe stärker vertreten als in der Industrie oder dem Logistikgewerbe.

Der Aspekt, dass Unterschiede zwischen Frauen und Männern in Zugang und Nutzung infrastruktureller Einrichtungen und öffentlicher Räume bestehen, sowie auch der Aspekt der Barrierefreiheit werden bei der Erschließung öffentlicher Verkehrsanlagen in allen Gebieten stets berücksichtigt.

D. Negative Mittelstands betroffenheit

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

E. Beschlussvorschlag

1. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den 3. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP 2020) für das Jahr 2018 und den Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2018 zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen stimmt der Durchführung eines dreijährigen Pilotprojektes zur Entwicklung von gewerblichen Bestandsgebieten mit Gesamtkosten von 286.000 € zu.

3. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen Ende 2022 über die Umsetzung des Pilotprojektes zur Entwicklung von gewerblichen Bestandsgebieten zu berichten und auf Basis der bis dahin gesammelten Erfahrungen die Weiterführung sowie Übertragbarkeit der Projektstrategie auf andere Standorte zu bewerten.
4. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen stimmt in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss des Sonstigen Sondervermögens Gewerbeflächen der Finanzierung des Betrages von 286.000 € aus der vorhandenen Liquidität des Sondervermögens Gewerbeflächen (Stadt) zu.

Anlagen zur Vorlage 19/719-S für die Sitzung der Deputation am 24.04.2019:

- Anlage 1: 3. Sachstandsbericht über die Umsetzung des
„Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020“, 2018
- Anlage 2: Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2018

3. Sachstandsbericht über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020“ 2018

01.01.2018 – 31.12.2018



Inhalt

Tabellenverzeichnis.....3

1. Einleitung.....4

2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen6

2.1. Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung.....6

Exkurs: Zusammenarbeit WFB – BIS, nicht bedienbare Anfragen 10

2.2. Beschäftigungs- und Investitionseffekte..... 11

2.3. Erschließung und Flächenverfügbarkeit..... 14

3. Immobilienmarkt 16

3.1. Büroimmobilien 16

3.2. Logistikimmobilien..... 18

3.3. Bremer Investmentmarkt..... 19

4. Bestandspflege und Bestandsentwicklung 19

4.1. Bestandspflege 21

4.2. Reattraktivierung von Bestandsgebieten 22

4.3. Strategiepapier zur Stärkung des Handwerks und kleinteiligen Gewerbes “Roter Teppich für goldenen Boden“..... 24

5. Entwicklung der Dispositionsreserve 27

6. GEP 2030, Aufstellung des künftigen Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 28

Exkurs: Beitrag zum Bremer Leitbild der wachsenden Stadt 29

6.1. Bisherige Schwerpunktsetzungen für das GEP 2030 30

6.2. Fachlicher Beteiligungsprozess 31

7. Ausblick..... 32

8. Zusammenfassung und wesentliche Folgerungen..... 33

ANHANG:..... 36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands (2004 - 2018).....	7
Abbildung 2:	Jährliche Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über die jeweils vergangenen 15 Jahren (2004 – 2018)	9
Abbildung 3:	Zusagen über gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze bei Abschluss von Grundstücksverträgen (2004 – 2018)	12
Abbildung 4:	Zugesagte private Investitionen bei Abschluss von Grundstücksverträgen in Mio. € (2004 – 2018).....	12
Abbildung 5:	Beschäftigungseffekte bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 2018)	13
Abbildung 6:	Zugesagte private Investitionen bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 2018).....	14
Abbildung 7:	Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (2004 – 2018)	14
Abbildung 8:	Entwicklung der Büroimmobilien in Bremen (2004 - 2018).....	17
Abbildung 9:	Entwicklung der Dispositionsreserve im Vergleich zur Vermarktungs- und Erschließungsleistung (Stand 31.12.2018).....	27
Abbildung 10:	Bereinigte Dispositionsreserve der GEP-Schwerpunktprojekte (Stand 31.12.2018)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Abbildung 11:	Wachsende Stadt, Einwohner und Beschäftigtenentwicklung in Bremen-Stadt	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vermarktungsleistung und durchschnittliche Vermarktungsleistung seit 2013 in den GEP-Schwerpunktprojekten und über alle Gebiete der Stadt Bremen (Stand 31.12.2018).....	8
Tabelle 2:	Zugesagte Arbeitsplatz- und Investitionseffekte, mit gerundeten Werten (Stand 31.12.2018).....	11
Tabelle 3:	Flächenbilanz bei GEP-Projekten in ha (Stand 31.12.2018).....	16
Tabelle 4:	Nachgefragte Flächengrößen im Büroflächenmarkt im ersten Halbjahr 2018	18
Tabelle 5:	Übersicht Anhang GEP-Schwerpunktprojekte (Stand 31.12.2018).....	36

1. Einleitung

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat im Frühjahr 2013 mit dem vom bremischen Senat und der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen beschlossenen Gewerbeentwicklungsprogramm Bremen 2020 (GEP 2020) eine neue programmatische Ausrichtung für die gewerbliche Entwicklung in der Stadt Bremen veröffentlicht. Festgelegt wurden mit dem GEP 2020 die strategischen Zielsetzungen der Gewerbeentwicklung und konkrete Handlungsschwerpunkte.

Im August 2016 wurde der „1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“ vorgelegt. Dieser 1. Sachstandsbericht stellte die im Zeitraum 2012 bis 2015 erfolgten gewerblichen Flächenentwicklungen heraus und betrachtete zudem rückblickend einen längeren Zeithorizont. Es wurde ein kurzer Überblick über die Entwicklung der im GEP 2020 genannten Schwerpunktprojekte gegeben. Aus Gründen der damaligen aktuellen Entwicklungen erfolgte ein Exkurs zum Thema der Inanspruchnahme von gewerblichen Flächen für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht. Die Stadtbürgerschaft hat nach Vorlage des 1. Sachstandsberichtes im August 2016 eine jährliche Berichterstattung an die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Bemühungen in der Gewerbeentwicklung beschlossen. Dem wurde mit der Vorlage des 2. Sachstandsberichtes im März 2018 in die Deputationen entsprochen. Dieser 2. Sachstandsbericht betrachtete insbesondere die Entwicklung vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2017 und nahm dabei Bezug auf den Zeitraum 2004 bis 2017. Im 2. Sachstandsbericht wurden zusätzlich Themen der Entwicklung des Immobilienmarktes (Büro- und Logistikimmobilien) und die Bestandsentwicklung integriert. Zudem erfolgte ein Exkurs zur „Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Stadträumen“, einer Leitlinie des GEP 2020. Hierbei wurde die verträgliche Implementierung von Wohnnutzungen zur Aufwertung und Belebung der Standorte betrachtet.

Nachfolgend sind die wesentlichen Aussagen der beiden Sachstandsberichte dargelegt:

- Die **Vermarktung** von Gewerbeflächen hat sich seit 2004 in etwa analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gestaltet:
2012 – 2015 insgesamt 128,7 ha, jahresdurchschnittlich 32,2 ha
2016 – 2017 insgesamt 78,2 ha, jahresdurchschnittlich 39,1 ha
- Bei Abschluss von Grundstücksverträgen konnten folgende Zusagen über die Sicherung von bestehenden und dem Schaffen von neuen **Arbeitsplätzen** (AP) gemacht:
2012 – 2015 insgesamt 10.450 gesicherte AP und 3.080 geschaffene AP
2016 – 2017 insgesamt 5.000 AP und 2.250 geschaffene AP

- Die zugesagten **Investitionen** lagen im engeren Betrachtungszeitraum deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 155,7 Mio.€ (2004-2017)
2012 – 2015 insgesamt 824,5, jahresdurchschnittlich 206,1 Mio. €
2016 – 2017 insgesamt 438,0, jahresdurchschnittlich 219,0 Mio. €
- **Erschließungsleistung:**
2012 – 2015 insgesamt 63,4 ha, jahresdurchschnittlich 15,9 ha
2016 – 2017 insgesamt 65,7 ha, jahresdurchschnittlich 32,9 ha
- Ausgehend von einer vergleichsweise hohen **Dispositionsreserve** in 2012 (130,4 ha) hat sich diese aufgrund der guten Vermarktungsleistung weiterhin reduziert auf 106,9 ha in 2017 und entspricht bei genauer Betrachtung vermarktbarere Flächen, Reservierungsstand) nicht mehr den erforderlichen und vom Senat beschlossenen Zielsetzungen.

Die qualitative Bewertung der Dispositionsreserve zeigt, dass für stadtteilbezogene kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) und für großflächige Flächennachfragen derzeit keine ausreichenden Flächenangebote zur Verfügung stehen und eine Tendenz zu erkennen ist, dass Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der allgemeinen materiellen Produktion aus dem städtischen Raum verdrängt werden.

Angebote für großflächige Ansiedlungen werden im GHB, dem GVZ und im BIP vorgehalten. Um im GHB im Weiteren eine bedarfsgerechte Erschließung zu gewährleisten, soll aufgrund der aktuellen Flächennachfrage kurzfristig mit der Planung der 3. Baustufe der Erweiterung begonnen werden.

- Eine **Qualifizierung von Standorten** zu urbanen Stadträumen mittels Integration von Wohnen – teilweise in Sonderform – und von Freizeit-, Kultur- und Naherholungseinrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hat zur Aufwertung und weitergehenden Qualifizierung insbesondere der Überseestadt, der Innenstadt, des Büroparks Oberneuland und des Technologieparks geführt.
- Erschlossene, in das Stadtgefüge integrierte Gewerbeflächen wurden hinsichtlich einer zeitlich **befristeten Nutzung** als Standorte für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht überprüft. Insbesondere die Überseestadt, der Technologiepark, der Science Park in Bremen-Nord und der Büropark Oberneuland nehmen und nehmen weiterhin die Funktion als Standorte zur Unterbringung von Flüchtlingen wahr.
- Das Thema der **Bestandsentwicklung** gewinnt besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz weiterhin an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund gilt es, angestrebte Umwidmungen/-nutzungen von baurechtlich als gewerblich zu nutzenden Flächen im Einzelfall sehr genau zu überprüfen. Ferner müssen bei der Entwicklung bzw. Neuprogrammierung von Standorten auch gewerbliche Entwicklungspotenziale insbesondere für kleinteiliges Gewerbe berücksichtigt werden. Dies soll u.a. bei der Entwicklung

der Projekte „Vorderes Woltmershausen“ und „Überseeinsel“ erfolgen.

Zur Aufwertung und Nachverdichtung von gewerblichen Bestandsgebieten ist die Einflussmöglichkeit der öffentlichen Hand oftmals sehr stark eingeschränkt. Hier gilt es, die vielfältigen privaten Eigentümer zu einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie zu motivieren. Das aktuell in Umsetzung befindliche bundesweite Forschungsprojekt „ExWoSt-Forschungsfeld Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bietet hierfür interessante Ansatzpunkte, deren Übertragbarkeit auf Bremen zu überprüfen ist.

- Insgesamt hat sich der Bremer **Büroimmobilienmarkt** gut entwickelt. Mietpreise sind stabil geblieben, teilweise leicht angestiegen. Leerstände konnten weiter reduziert werden, neue sowie revitalisierte Flächen wurden geschaffen und vom Markt aufgenommen. Im Bestreben um attraktive und konkurrenzfähige Wettbewerber auf dem Büroflächenmarkt sind weitere Investitionsvorhaben aktiv – auch durch die Bereitstellung attraktiver Flächenangebote – zu unterstützen. Von besonderer Bedeutung sind hier die Überseestadt und die Innenstadt.

Entsprechend dem Beschluss der Stadtbürgerschaft erfolgt mit dieser Deputationsvorlage die Berichterstattung für das Jahr 2018, wobei insbesondere Bezug genommen wird auf die bisherige Programmlaufzeit des GEP 2020 (2013 - 2018). Die Schwerpunkte der diesjährigen Berichterstattung liegen in der Entwicklung des Handwerkerpapiers „Roter Teppich für goldenen Boden“, der Ausweisung von Flächen, die für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und kleinteiligem Gewerbe besonders geeignet sind und der Bestandsentwicklung – hier der Vorbereitung einer ÖPP-Ausschreibung, der Projektantragstellung bei der Metropolregion zur Bestandsentwicklung von Gewerbegebieten und dem geplanten Pilotprojekt zur Einrichtung eines Gebietsmanagements. Zusätzlich wird auf den vorgesehenen Prozess der Neuaufstellung des GEP 2030 verwiesen.

2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen

2.1. Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung

Die Vermarktung von Gewerbeflächen durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (nachfolgend „WFB“) verhält sich in etwa analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland.

Abbildung 1 zeigt in der langjährigen Betrachtung (seit 2004 Betrachtungszeitraum des aktuellen GEP 2020 sowie teilweise des IFP 2010) deutlich diesen unmittelbaren Zusammenhang zwischen dem Wirtschaftswachstum (Veränderung des BIP gegenüber dem Vorjahr) und dem Investitions- und Ansiedlungsverhalten der Unternehmen. So zeichnet sich die 2008 einsetzende Wirtschafts- und

Finanzmarktkrise sehr markant in den gewerblichen Flächenumsätzen der Stadt in den Jahren 2009 und 2010 ab, sowie auch die schrittweise, konjunkturelle Erholung in den nachfolgenden Jahren.

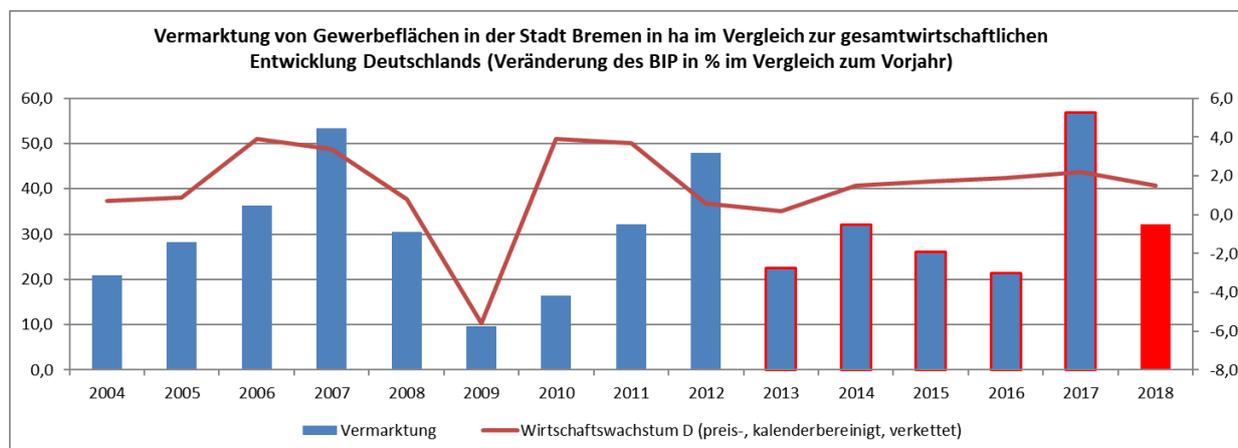


Abbildung 1: Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands (2004 - 2018)

Im Zeitraum 2004 – 2018 wurden im Mittel 31 ha pro Jahr vermarktet. Die Vermarktungsleistung liegt damit höher als der durchschnittliche Wert im Zeitraum des IFP 2010 mit etwa 27,1 ha.

Im Betrachtungszeitraum der bisherigen GEP 2020 Laufzeit (2013 – 2018) konnten insgesamt 191,1 ha Gewerbeflächen vermarktet werden, davon 32,2 ha in 2018. Somit ergibt sich für diesen Zeitraum eine jahresdurchschnittliche Vermarktungsleistung von 31,8 ha. Die gute durchschnittliche Vermarktungsleistung der langfristigen Betrachtung konnte damit bestätigt werden. Mit einem Vermarktungsergebnis von 56,9 ha wurde in 2017 ein Rekordergebnis verzeichnet.

Zu berücksichtigen ist im langjährigen Rückblick, dass die Jahre 2006, 2007, 2012 und 2017 Sondereffekte beinhalten. In 2006 und 2007 wurden im GVZ mit 16,3 ha bzw. 19,9 ha überdurchschnittlich hohe Flächenumsätze erzielt. Im Zusammenhang mit der Qualifizierung des Mercedes-Benz Werk Bremen zum C-Klasse-Kompetenzzentrum und die Umstellung auf das neue C-Klasse-Modell konnten in 2012 allein im Gewerbepark Hansalinie 23,8 ha für die Ansiedlung eines Lieferanten- und Logistik-Zentrums für das Werk Bremen sowie einige Flächen für Zulieferer veräußert werden. In 2017 fand, aufgrund der anhaltend positiven Flächennachfrage, insbesondere im GHB parallel zur Erschließung bereits die Vermarktung statt. Hier wurden allein 30,2 ha veräußert.

Mehr als 90% der seit 2013 vermarkteten Flächen, insgesamt 174,6 ha, entfielen auf die sogenannten Schwerpunktprojekte des GEP 2020 (vgl. Tabelle 1). Diesen Gebieten kommt damit aufgrund der vorgenommenen Standortprofilierung (Cluster) und ihren sonstigen Qualitäten (bspw. verkehrliche Anbindung, Gestaltung des öffentlichen Raums, Größe des Flächenangebots) weiterhin eine besondere strukturpolitische Bedeutung für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Bremen zu.

Die Überseestadt nimmt gemeinsam mit dem Gewerbepark Hansalinie und dem

Güterverkehrszentrum eine herausragende Rolle in der Vermarktungsstatistik ein. Wobei in der Überseestadt die Entwicklung zu einem neuen Stück Stadt mit sichtbarem, dynamischen Branchenmix und neuen Nachbarschaften unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der ansässigen hafenwirtschaftlichen und industriellen Betriebe erfolgte. Zu berücksichtigen ist in der Überseestadt auch, dass neben rein gewerblichen Grundstücken die Vermarktungen auch Wohnbauflächen wie bspw. am Kaffeequartier und an der sogenannten „Hafenpassage“ sowie gemischt genutzte Grundstücke wie bspw. Schuppen 3 und Europahafenkopf umfassen.

	Vermarktung insgesamt in ha		Durchschnittliche Vermarktung p.a. in ha
	2013 – 2018	2018	2013 – 2018
Science Park	1,9	0,0	0,3
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	6,1	2,1	1,0
Bremer Industrie-Park	15,8	3,8	2,6
Steindamm	0,3	0,0	0,0
Überseestadt	24,0	0,8	4,0
Bayernstraße	3,0	0,0	0,5
Technologiepark Universität	9,7	3,3	1,6
Gewerbepark Hansalinie	46,0	8,3	7,7
Büropark Oberneuland	4,2	0,0	0,7
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	51,1	9,9	8,5
Airport-Stadt	6,1	2,9	1,0
Sonst. Stadtgebiet	22,9	1,2	3,8
Summe GEP Schwerpunktprojekte	174,6	31,1	29,1
Summe aller Gebiete	191,1	32,2	31,8

Tabelle 1: Vermarktungsleistung und durchschnittliche Vermarktungsleistung seit 2013 in den GEP-Schwerpunktprojekten und über alle Gebiete der Stadt Bremen (Stand 31.12.2018)

Insgesamt kann weiterhin unterstellt werden, dass auch die zukünftigen Handlungserfordernisse der Gewerbeflächenpolitik in starkem Maße mit der konjunkturellen Entwicklung korrelieren werden. Ziel muss es auch zukünftig sein, einen Rahmen zu schaffen, in dem auf die Schwankungen des Marktes zeitgerecht reagiert werden kann.

Die vorangegangenen Sachstandsberichte zum GEP 2020 haben bereits aufgezeigt, dass Bremen keine ausreichende Dispositionsreserve zur Verfügung hat und Unternehmen in der Vergangenheit zuweilen keine dem Bedarf angemessene Fläche

angeboten werden konnte.

Entsprechend ist die im GEP 2020 beschriebene und vom Senat beschlossene Sicherstellung einer qualitativ und quantitativ ausgewogenen Dispositionsreserve in den Fokus der aktuellen aber auch künftigen Bemühungen zu stellen. Wobei eine Erweiterung der Dispositionsreserve notwendig ist, um die bisherige Erfolgsgeschichte weiterschreiben zu können. Zusätzlich zu den bereits eingeleiteten Aktivitäten der Gewerbeentwicklung ist eine zusätzliche Ausweisung von Potenzialflächen zu prüfen. Dies ist im Rahmen der GEP Neuaufstellung, wie bereits vorgesehen, umzusetzen. Zu berücksichtigen ist hier, dass – wie im 2. Sachstandsbericht dargelegt - von der Aufnahme der Planungen zur Erschließung neuer Gewerbeflächen bis zur abschließenden Baureifmachung erfahrungsgemäß von durchschnittlich fünf bis sechs Jahren auszugehen ist. Auch vor diesem Hintergrund ist eine langfristige und vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung unabdingbar.

Zusätzlich zur Vermarktung von Gewerbeflächen, hat in den vergangenen Jahren die Vermarktung von Flächen für Wohnbauzwecke im Tätigkeitsfeld der WFB als Geschäftsbesorger für die Sonstigen Sondervermögen Überseestadt und Gewerbe (Stadt) an Bedeutung gewonnen. Im Zeitraum der vergangenen vier Jahre¹ wurden bei der Veräußerung von gewerblichen Flächen die Schaffung von insgesamt 879 Wohneinheiten durch Investoren zugesagt. Davon allein 773 in der Überseestadt. Ergänzend hierzu sind seit Beschlussfassung des GEP 2020 in 2013 im Technologiepark zwei Studierendenwohnheime errichtet worden; drei weitere befinden sich aktuell in der konkreten Planung. Insgesamt werden hiermit 1.800 Wohneinheiten für Studierende auf Gewerbeflächen errichtet.

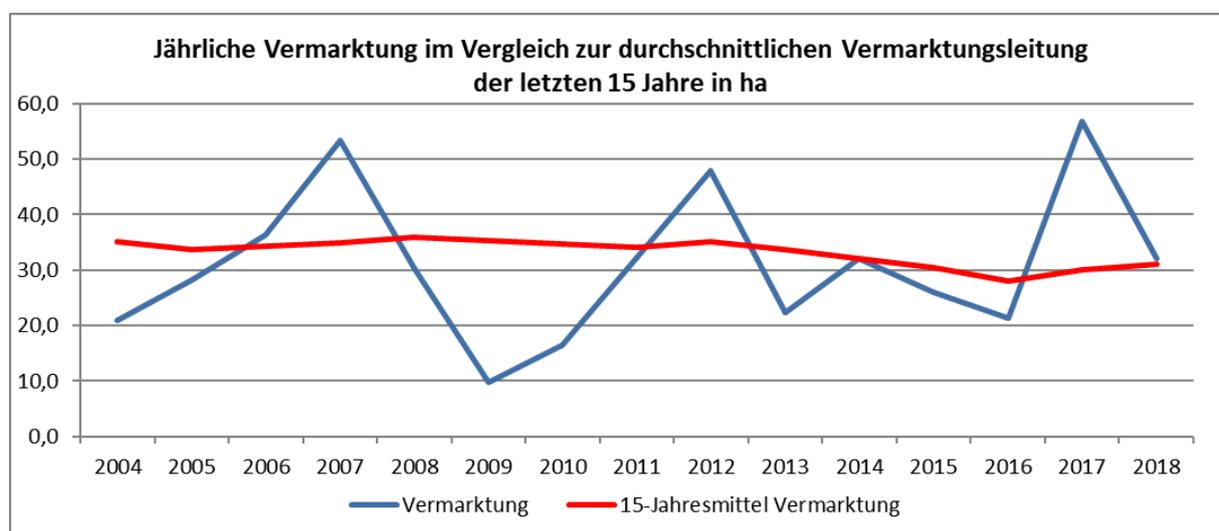


Abbildung 2: Jährliche Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über die jeweils vergangenen 15 Jahren (2004 – 2018)

Abbildung 2 zeigt die jährliche Vermarktung im Vergleich zur durchschnittlichen

¹ Beim Verkauf von gewerblichen Flächen durch die WFB wird die Schaffung von Wohneinheiten erst seit 2015 statistisch erfasst.

Vermarktungsleistung über alle Gewerbegebiete im jeweilig rückblickenden 15-Jahresmittel.

Aufgrund der hohen Nachfrage, den guten Vermarktungsleistungen der Vergangenheit, der daraus resultierenden Verringerung der Dispositionsreserve und dem reduzierten Flächenangebot hat sich in den vergangenen beiden Jahren gezeigt, dass Anfragen interessierter Unternehmen nicht immer positiv bedient werden konnten.

Entsprechend hat die Deputation im November 2017 Maßnahmen zur weiteren Flächenerschließung im GVZ und im BIP beschlossen. Aktuell werden Maßnahmen zur Entwicklung von stadtteilbezogenen Flächen für kleinteiliges Gewerbe sowie weitere Gewerbeflächenerschließungen im Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) vorbereitet.

Exkurs: Zusammenarbeit WFB – BIS, nicht bedienbare Anfragen

Seit 2017 werden bei der WFB die nicht bedienbaren Ansiedlungsanfragen systematisch erfasst. So konnten in 2017 für 36 Anfragen keine geeigneten Grundstücke angeboten werden. In 2018 war dies bei 18 Anfragen der Fall.

Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass es sich teilweise um „Doppelanfragen“ von Unternehmen handelt, die parallel in mehreren Kommunen ein Ansiedlungsinteresse bekunden. Inwieweit eine Ansiedlung der in Bremen nicht bedienten Unternehmensanfragen in anderen Kommunen oder auf privaten Gewerbeflächen erfolgt ist, kann im Einzelfall nicht erfasst werden.

Die Auswertung hat ferner gezeigt, dass insbesondere Flächenbedarfe über 10 ha für die Logistikbranche und kleinteiligere Bedarfe für zentrennahe Gewerbegebiete vorliegen, die nur schwer bedient werden können.

Es ist Praxis der WFB bei Flächengesuchen, für die keine geeigneten Grundstücke in Bremen angeboten werden können, den nachfragenden Unternehmen auch den Standort Bremerhaven aufzuzeigen. Dies gilt insbesondere bei überregionalen Anfragen von Projektentwicklern und Maklern. In der Mehrzahl der Fälle handelt es sich dabei um Grundstücksanfragen für Logistik. Es obliegt den nachfragenden Unternehmen selbst, eine Weiterleitung ihres Flächengesuchs an die BIS zu befürworten oder abzulehnen. Anfragen werden seitens der WFB vor dem Hintergrund der Datenschutzbestimmungen nur mit Zustimmung des Nachfragenden an die BIS weitergeleitet.

So erfolgte in den vergangenen zwei Jahren die Weiterleitung von 6 Fällen an die BIS. Hierbei handelte es sich ausschließlich um Anfragen nach Grundstücken über 10.000 m²: überregionale Flächengesuche für Logistik (i.d.R. ohne Lagepräferenz an der A1, mit wasserbezogener Standortpräferenz), die Neuansiedlung eines Industriestandortes, die internationale Ansiedlung eines produzierenden Betriebes.

Bei regionalen oder stadtteilbezogenen Anfragen, insbesondere auch in kleinen

Größenklassen (unter 3.000 m² bzw. unter 5.000 m²) erfolgt in der Regel kein Hinweis auf den Standort Bremerhaven. Bei diesen Anfragen besteht erfahrungsgemäß das Problem, das die suchenden Betriebe aufgrund von gewachsenen Wirtschaftsbeziehungen sehr stadtteilbezogen agieren und oftmals selbst Grundstücksalternativen im sonstigen Stadtgebiet Bremen ablehnen.

Bei internationalen Anfragen vermarktet die WFB mit ihrer Marke Bremeninvest das Bundesland Bremen, also immer beide Städte Bremen und Bremerhaven.

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 Induzierung 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.

	2004-2018	Ø p.a. 2004-2018	2013-2018	Ø p.a. 2013-2018	2018
AP gesichert	32.150	2.140	14.750	2.460	3.070
AP neu geschaffen	11.450	760	4.530	760	820
AP gesichert und neu geschaffen	43.610	2.910	19.280	3.210	3.900
Investitionseffekte in Mio.€	2.405,3	160,4	1.279,0	213,2	226,1

Tabelle 2: Zugesagte Arbeitsplatz- und Investitionseffekte, mit jeweils gerundeten Werten (Stand 31.12.2018)

Im langfristigen Mittel der vergangenen 15 Jahre wurden bei Abschluss von Grundstücksverträgen Zusagen über die Sicherung und Schaffung von durchschnittlich rd. 2.910 Arbeitsplätzen p.a. gemacht, wobei jahresdurchschnittlich 760 Arbeitsplätze neu geschaffen und 2.140 gesichert wurden. Im Zeitraum 2013 – 2018 liegen die Werte der gesicherten Arbeitsplätze mit insgesamt 14.750 und durchschnittlich 2.460 Arbeitsplätzen deutlich über den Werten des langfristigen Betrachtungszeitraums, wobei die Aussage zu den neu geschaffenen Arbeitsplätzen mit insgesamt 4.530 und jahresdurchschnittlich 760 konstant geblieben ist. Dies ist insgesamt als Erfolg der gewerblichen Ansiedlungsaktivitäten zu bewerten.

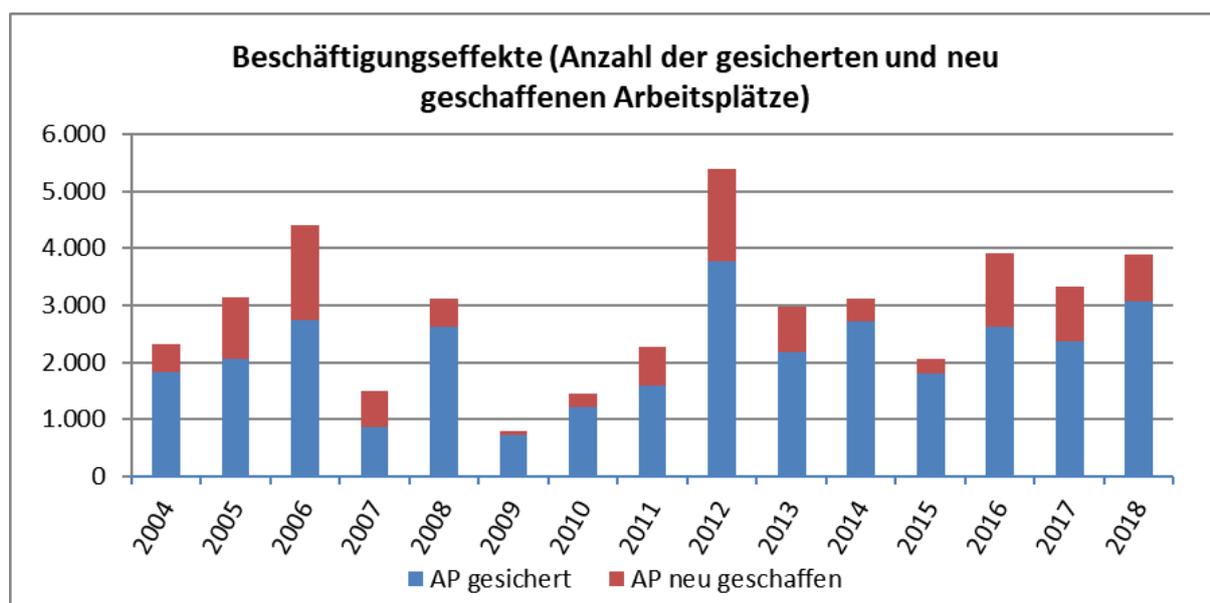


Abbildung 3: Zusagen über gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze bei Abschluss von Grundstücksverträgen (2004 – 2018)

Eine Auswertung der Vermarktungsstatistik der WFB kommt zu dem Ergebnis, dass im langfristigen Mittel der vergangenen 15 Jahre bei Abschluss der Grundstücksverträge Zusagen über private Investitionen von durchschnittlich 160,4 Mio. € p.a. (etwa 5,2 Mio. € pro ha Ansiedlungsfläche) gegeben worden sind. Der Betrachtungszeitraum (2013-2018) führte mit einem jährlichen Durchschnittswert von 213,2 Mio. € und 6,7 Mio. € pro ha Ansiedlungsfläche zu einem deutlich höheren Wert.

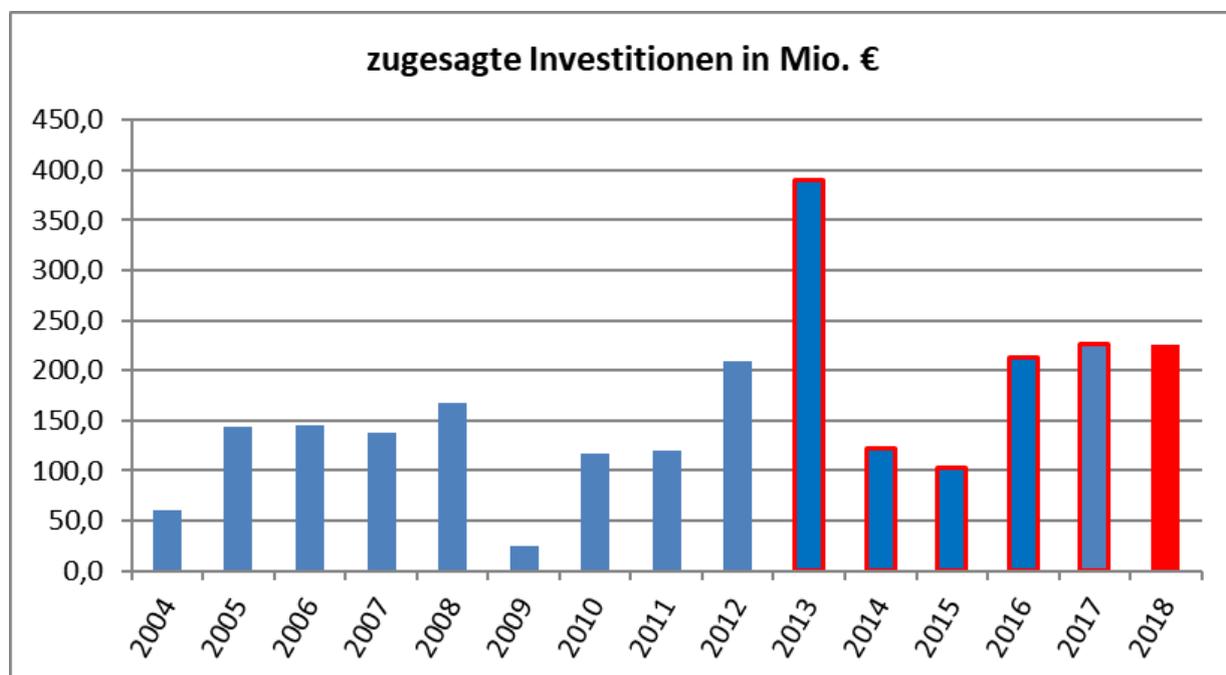


Abbildung 4: Zugesagte private Investitionen bei Abschluss von Grundstücksverträgen in Mio. € (2004 – 2018)

Abbildung 4 zeigt die jährliche Verteilung der zugesagten Investitionen bei beurkundeten Grundstücksverkäufen, die in der Regel innerhalb von 24 Monaten getätigt werden müssen.

Die Abbildung 6 zeigen, dass die Jahreswerte der dargestellten Beschäftigungseffekte und auch der zugesagten privaten Investitionen im Vergleich zur jährlichen Vermarktungsleistung Schwankungen unterliegen. Der Grund hierfür liegt insbesondere darin, dass das Verhältnis von flächenintensiven Ansiedlungen (insbesondere Logistik) zu stärker verdichteten Nutzungen (insbesondere Dienstleistungen) ebenfalls stark differiert. Zudem sind in einzelnen Jahren Sondereffekte² zu verzeichnen. Der Beitrag der gewerblichen Entwicklung – hier insbesondere die Bereitstellung und Vermarktung von Gewerbeflächen – zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Generierung von Investitionen hat sich in den Jahren des Betrachtungszeitraums (2013-2018) erheblich erhöht.

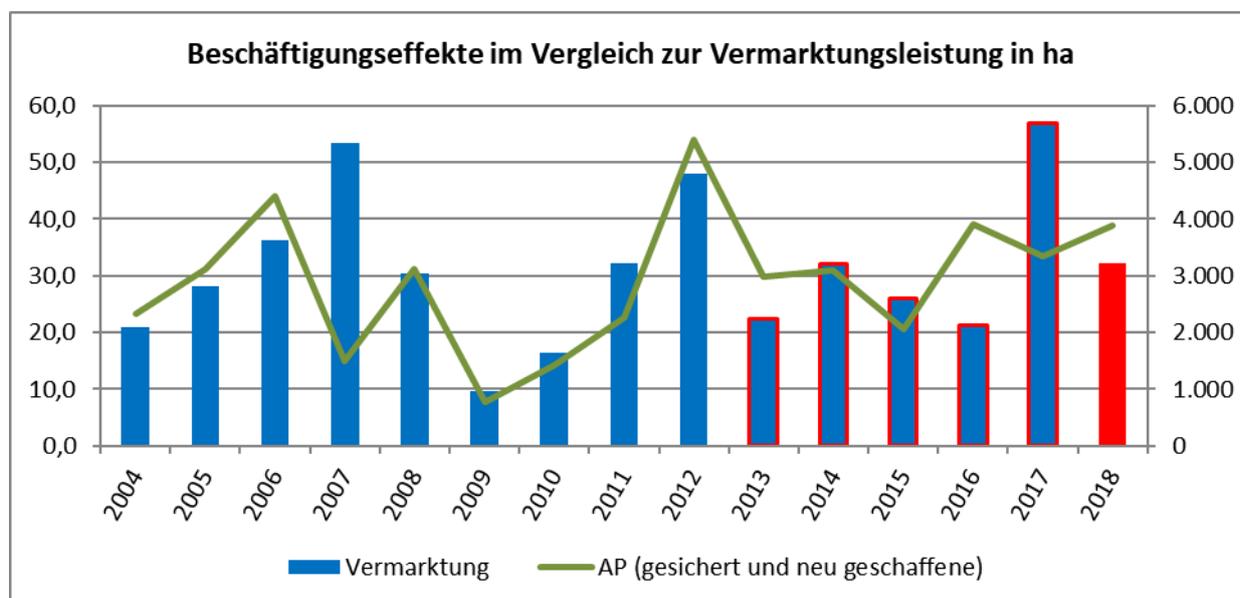


Abbildung 5: Beschäftigungseffekte bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 2018)

² So wurde bspw. in 2007 eine rd. 13 ha große, bebaute Bestandsimmobilie an deren bisherigen Pächter veräußert, die zwar als Grundstücksverkauf verzeichnet wurde, aber mit keinerlei zusätzlichen Beschäftigungseffekten verbunden war. In 2013 wurden im Bereich der Überseestadt insgesamt 6,3 ha, zum überwiegenden Teil für wohnwirtschaftliche Vorhaben vermarktet.

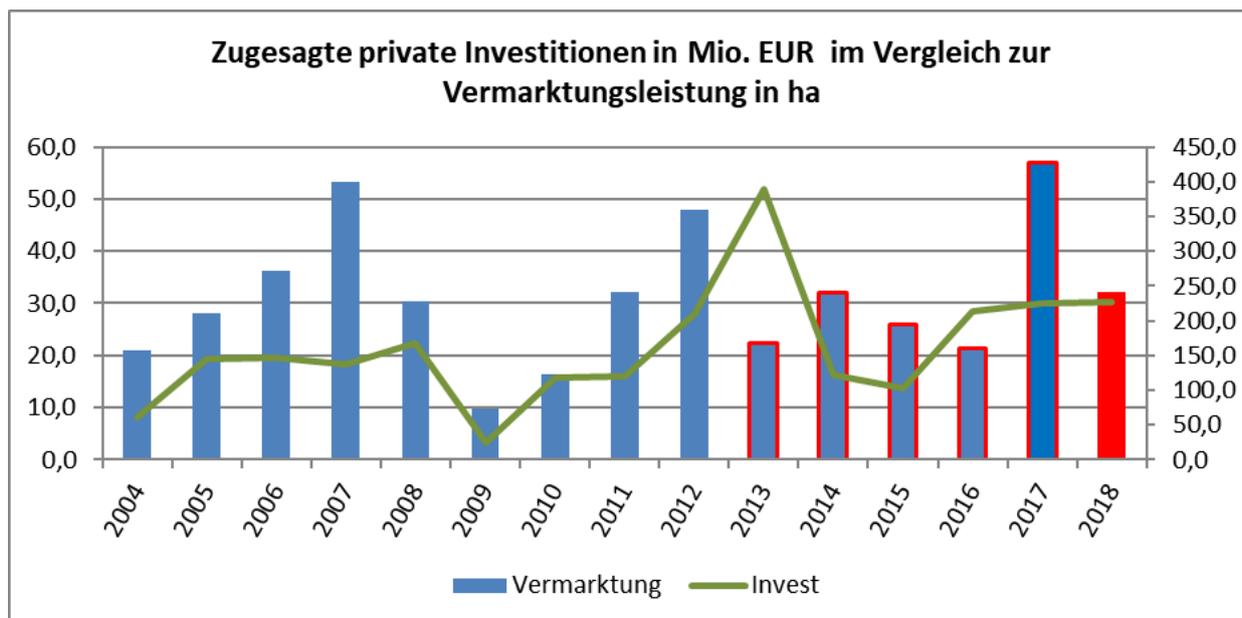


Abbildung 6: Zugesagte private Investitionen bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 2018)

2.3. Erschließung und Flächenverfügbarkeit

Im Zeitraum 2013-2018 wurden insgesamt 126,8 ha Gewerbefläche neu erschlossen bzw. aufbereitet, davon 16,3 ha in 2018 (vgl. Abbildung 7). Insbesondere in 2017 konnte ein erheblicher Beitrag für die Flächenverfügbarkeit geleistet werden. Dies ist auf die vorgezogenen Aktivitäten zurückzuführen, die aufgrund der Erkenntnisse des 1. Sachstandsberichts zum GEP initiiert wurden. So konnte die Erschließung von mehr als 59 ha gewerblicher Fläche in diesem Zeitraum beschleunigt umgesetzt werden.

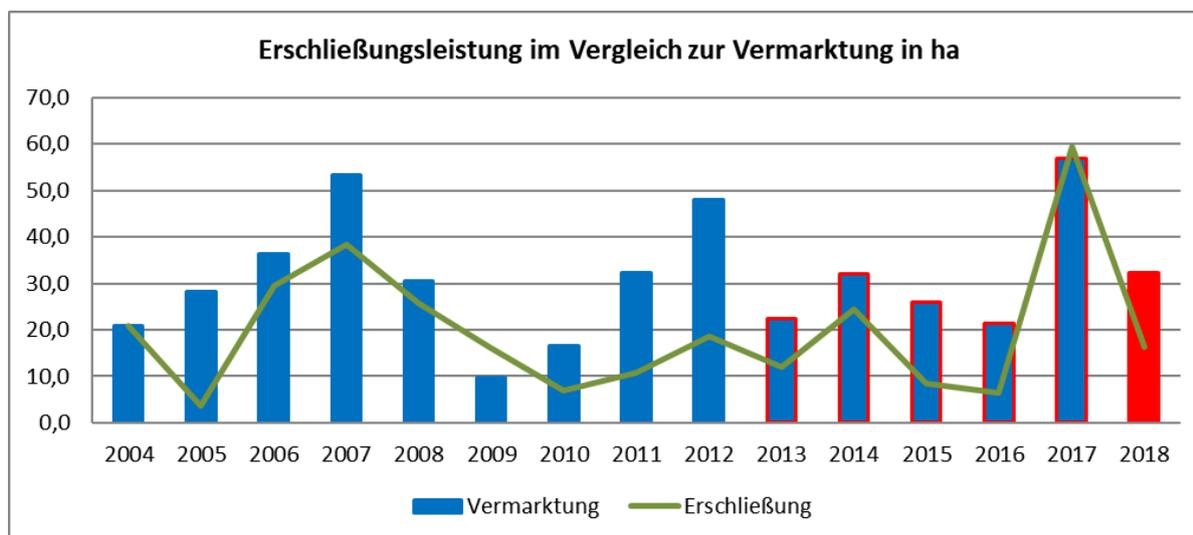


Abbildung 7: Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (2004 – 2018)

Während im Betrachtungszeitraum (2013-2018) 57,4 ha im GHB, 25,6 ha im GVZ und 20,8 ha in der ÜSS erschlossen wurden und die durchschnittliche Erschließungsleistung mit knapp 21,1 ha oberhalb des langfristigen Mittels der letzten 15 Jahre von knapp 20 ha lag, wurden in 2018 insgesamt 16,3 ha erschlossen. Wobei

ein Grundstück als erschlossen gilt, wenn Straße (ohne Nebenanlagen) und Entwässerung hergestellt sowie das Grundstück aufgehöhht und sanierungsbedürftige Altlasten beseitigt wurden. Entsprechend lässt eine Vorschau auf die bereits 22,2 ha in Erschließung und 25,6 ha in Planung befindlichen Flächen für 2019 einen höheren Wert erwarten.

Die Entwicklung neuer Ansiedlungsflächen hat sich nahezu vollständig (99,7% der Erschließungsleistung) in der bisherigen Programmlaufzeit des GEP 2020 auf die sogenannten Schwerpunktprojekte konzentriert. Im Fokus der Flächenentwicklung standen seit 2013 folgende Standorte:

- Eine Erschließung von insgesamt 57,4 ha erfolgte im Gewerbepark Hansalinie, davon ca. 12,2 ha in der 1. Baustufe, allein 47,1 ha in 2017 in der 2. Baustufe und weitere 10,3 ha in 2018 ebenfalls in der 2. Baustufe. Zudem wurde mit den Planungen für die 3. Baustufe frühzeitig begonnen;
- Im GVZ Bremen die Erschließung von Erweiterungsflächen und die Baureifmachung von Restflächen im Bestand mit insgesamt 25,6 ha, davon allein in 2017 10,5 ha und weitere 2,8 ha in 2018. Die Erschließung einer 21,6 ha großen Fläche im Bereich des Bebauungsplans 2153 läuft aktuell und wird in 2019 abgeschlossen;
- Die weitere Entwicklung der Überseestadt mit insgesamt 20,8 ha fertig gestellter Flächen, wobei in 2016 6,3 ha fertig erschlossen werden konnten. In Erschließung befindlich sind hier 0,6 ha, zusätzlich in Planung befinden sich 21,9 ha;
- Der Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in der Airport-Stadt in 2014 mit der Erschließung der Restfläche von 0,9 ha. Im September 2018 wurde ergänzend der Planaufstellungsbeschluss für den BPlan 2514 gefasst, der das weitere Verfahren für die Erschließung einer Fläche in Verlängerung der Hanna-Kunath-Str. eingeleitet hat. Es handelt sich um die eine Fläche von ca. 6,7 ha;
- 3,3 ha im Technologiepark Universität; sowie
- die Neustrukturierung des Gewerbegebiets Bremer Wollkämmerei und hierbei die Baureifmachung von ca. 6,8 ha Gewerbeflächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Produktions- und Fertigungsbetrieben mit Stadtbezirksbezug. Als ein Projekt der Zukunftskommission soll im Rahmen der Schulentwicklung die Integration eines Berufsbildungscampus im Gewerbegebiet BWK verfolgt werden. Hierzu sollen sukzessive mehrere in Bremen-Nord und Oslebshausen situierte Berufsschulstandorte an dem in Planung befindlichen Berufsbildungscampus auf dem Gewerbegebiet BWK zusammengeführt werden. Zielsetzung ist es, den Standort als Berufsbildungscampus zu entwickeln und parallel die Ansiedlung von Handwerk und kleinteiligem Gewerbe auf den verbleibenden Flächen zu unterstützen. Hierdurch sollen Synergiepotentiale erschlossen werden. Von der Ansiedlung des Bildungscampus könnten benachbarte Handwerksbetriebe sowie kleinteiliges Gewerbe im Sinne eines standortnahen Berufs- und Kompetenzclusters profitieren. Insbesondere Unternehmen dieser Größe und Ausrichtung haben oftmals Schwierigkeiten bei der Gewinnung von ausgebildeten Fachkräften. Gleichzeitig könnte die historische Bausubstanz durch eine Berufsschulnutzung in Wert gesetzt werden.

Im Betrachtungszeitraum 2013-2018 wurden insgesamt 126,8 ha gewerblicher Fläche erschlossen und für die Ansiedlung von Unternehmen bereitgestellt.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über den Stand der Realisierung der GEP-Schwerpunktprojekte sowie den Umfang und die Verteilung des aktuellen Gewerbeflächenangebots in der Stadt Bremen. Die Dispositionsreserve an vermarktbar erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen beläuft sich zum Stand 31.12.2018 auf brutto 103,8 ha, wobei eine differenziertere Betrachtung dieser Größe weiter unten erfolgt. Dabei befinden sich mit ca. 94,7 ha rund 90 % der vermarktungsfähigen Flächen in den Schwerpunktgebieten des GEP.

	Nettofläche	Davon				In 2018				Noch vermarktbar Fläche		
		bereits erschlossen	noch nicht erschlossen	Im Zeitraum 2013 - 2018		erschlossen	vermarktet	gesamt	Erschl./ Dispo. Reserve	nicht erschlossen		
				erschlossen	vermarktet							
Science Park	5,8	4,1	1,7	1,5	1,9	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0		
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	26,7	23,0	3,7	6,8	6,1	0,0	2,1	8,6	4,9	3,7		
Bremer Industrie-Park	148,8	70,6	78,2	8,3	15,8	3,2	3,8	91,1	16,3	74,8		
Steindamm	19,7	17,7	2,0	0,0	0,3	0,0	0,0	3,3	1,3	2,0		
Überseestadt	213,0	188,1	24,9	20,8	24,0	0,0	0,8	25,5	12,2	13,3		
Bayernstraße	46,7	46,7	0,0	2,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Technologiepark Universität	57,7	57,1	0,6	3,3	9,7	0,0	3,3	4,0	3,4	0,6		
Gewerbepark Hansalinie	279,7	151,7	128,0	57,4	46,0	10,3	8,3	152,2	24,2	128,0		
Büropark Oberneuland	10,1	10,1	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	2,8	2,8	0,0		
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	364,5	301,5	63,0	25,6	51,1	2,8	9,9	80,0	23,3	56,7		
Airport-Stadt	164,1	162,4	1,7	0,9	6,1	0,0	2,9	7,0	5,3	1,7		
sonst. Stadtgebiet	190,8	188,5	2,3	0,2	22,9	0,0	1,2	11,4	9,1	2,3		
Summe GEP-Schwerpunktprojekte	1.336,8	1.033,0	303,8	126,6	174,6	16,3	31,1	375,5	94,7	280,8		
Bremen Gesamt	1.527,6	1.221,5	306,1	126,8	191,1	16,3	32,2	386,9	103,8	283,1		

*von den hier ausgewiesenen 188,1 ha erschlossener Fläche wurden 80,6 ha aktiv durch die WFB erschlossen.

Tabelle 3: Flächenbilanz der GEP-Projekte in ha (Stand 31.12.2018)

Im 1. Sachstandsbericht zum GEP 2020 wurde bereits darauf hingewiesen, dass es zukünftig gilt, zur Bereitstellung eines weiterhin qualitativ und quantitativ ausgewogenen bedarfsorientierten Flächenangebots die Erschließungsleistung zu erhöhen. Die Bedarfsbewertung stützt sich hierbei auf die guten Vermarktungszahlen der vergangenen Jahre die zu einem Abschmelzen der Dispositionsreserve geführt hat, aktuellen Marktbeobachtungen, konkrete Unternehmensinformationen aus der Bestandsbetreuung, die im GEP 2020 definierte Zielzahl von 100 ha und aus Erfahrungswerten der vergangenen Jahre.

3. Immobilienmarkt

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Bremen und die Vermarktungserfahrungen u.a. auf den Immobilienmessen in München (Expo-Real) und Cannes (MIPIM) zeigen, dass Bremen als wachsende Stadt wahrgenommen wird und mittlerweile ein äußerst interessanter Standort für Investoren und Projektentwickler ist. Im Bundesvergleich punktet Bremen mit einer hohen Bautätigkeit, einer weiterhin positiven wirtschaftlichen Marktlage, moderaten Preisen und geringen Leerständen.

3.1. Büroimmobilien

Seit 1994 wird der Büromarkt in Bremen systematisch durch die WFB untersucht. Die sog. Dienstleistungsstandorte konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Innenstadt, den Technologiepark Bremen, die Airport-Stadt und die Überseestadt. 1994, zum Start der systematischen Untersuchung verfügte die Stadt Bremen über rund 2,90 Mio. m² Büroflächen. Der Büroflächenbestand nahm über die Jahre beständig zu. Somit

verfügte die Stadt Bremen im Jahr 2012 über 3,48 Mio. m², 2015 über rund 3,56 Mio. m², in 2017 über 3,62 Mio. m² und in 2018 über rd. 3,65 Mio. m².

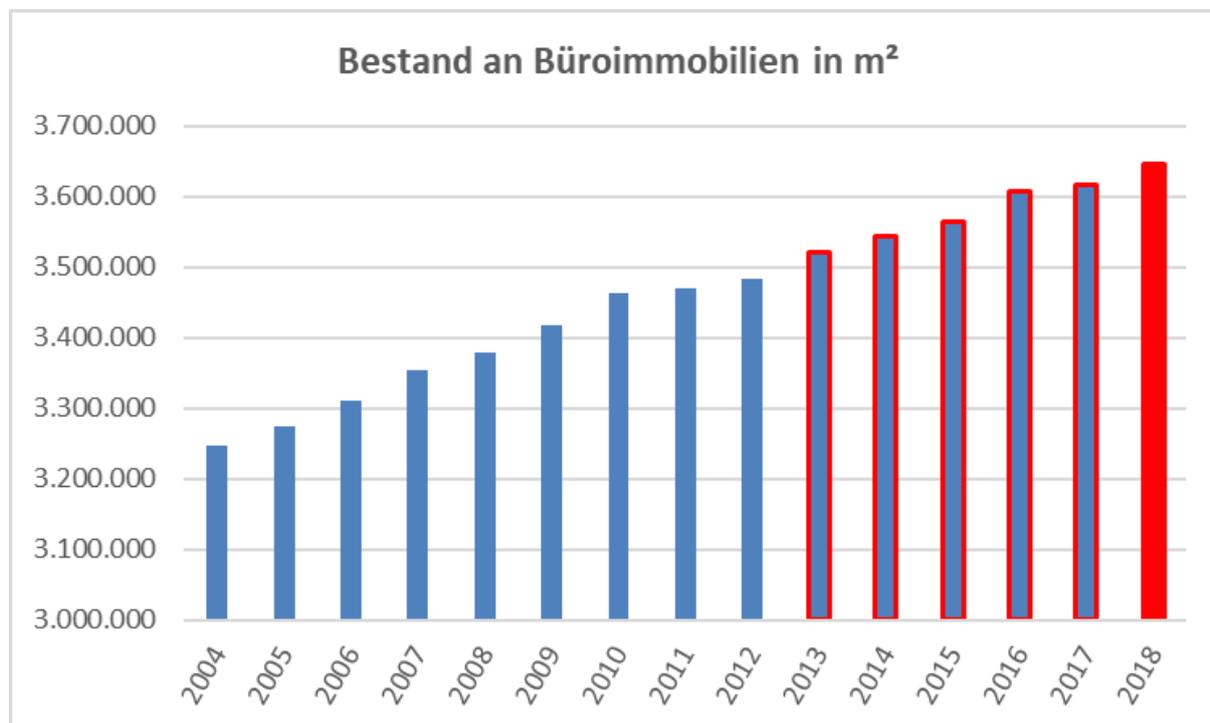


Abbildung 8: Entwicklung der Büroimmobilien in Bremen (2004 - 2018)

Gegenüber 2012 hat der Bestand an Büroflächen um rd. 164.000 m² zugenommen. Diese Zunahmen sind insbesondere auf Neubauprojekte (Innenstadt, Überseestadt) und auf Umbauten von Gebäuden zurückzuführen, die vormals nicht für eine Büronutzung dienten. Beispiele für solche Umbauten befinden sich hauptsächlich in der Überseestadt, wo ehemalige Schuppen oder Speicher in Loft-artige Büroflächen umgebaut wurden und in den vergangenen Jahren auch viele Neubauprojekte insbes. entlang der Konsul-Schmidt-Straße und am Hilde-Adolf-Park errichtet wurden.

In 2016 konnte die Grenze von 100.000 m² MF/G³ an vermieteten Büroflächen überschritten werden. Für den größten Umsatz sorgte in 2016 eine Fläche in der Überseestadt. In 2017 hat eine eigengenutzte Firmenzentrale in der Innenstadt den größten Anteil an der positiven Entwicklung. Der Büroflächenumsatz sank 2018 leicht von 99.500 m² (2017) auf 87.500 m², bleibt aber auf einem sehr guten Niveau und entspricht in etwa dem Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre. Die meisten Büroflächen, mehr als 40 Prozent des Gesamtvolumens, wurden in 2018 in der Bremer Innenstadt vermarktet. 2017 und 2016 hatte noch die Überseestadt „die Nase vorn“, die aber in 2018 unter dem bisherigen Niveau liegt. Der Technologiepark und die Airport-Stadt konnten dagegen in den letzten Monaten des Jahres 2018 mehr Abschlüsse verzeichnen.

Kleinteilige Umsätze prägen aktuell den Markt. Das Marktgeschehen 2018 ist im ersten

³ MF/G = Mietfläche für gewerblichen Raum.

Halbjahr⁴ von Umsätzen im Kleinst- und Mittelsegment geprägt. Rund 17.500 m² entfielen bisher auf Flächen bis zu 500 m². Auf Flächen zwischen 1.000 bis 5.000 m² entfielen insgesamt 15.900 m². Damit machen beide Segmente jeweils mehr als 40% des registrierten Umsatzes aus. Dagegen fällt das Ergebnis für Flächen zwischen 500 und 1.000 m² mit einem Umsatz von ca. 5.100 m² geringer aus als im Vergleichszeitraum der Vorjahre.

Nachgefragte Flächengröße im ersten Halbjahr 2018	In m ²
1.000 – 5.000 m ²	15.900
500 bis 1.000 m ²	5.100
Bis 500 m ²	17.500

Tabelle 4: Nachgefragte Flächengrößen im Büroflächenmarkt im ersten Halbjahr 2018

Regional betrachtet wird die Überseestadt zur Lage mit dem höchsten Büroflächenumsatz, gefolgt von der Innenstadt, dem Technologiepark Universität mit Umfeld und die Airport-Stadt einschließlich des anschließenden Flughafenareals.

Die Leerstandsquote bleibt bei den Büroflächen auf einem niedrigen Niveau und sank gegenüber dem Vorjahr noch einmal von 3,3% auf 3,0% in 2018. Von den geringeren Fertigstellungen und der hohen Nachfrage im Stadtgebiet profitieren insbesondere die peripheren Lagen. In diesen wurden Leerstände abgebaut und das Mietniveau angehoben.

Eine Leerstandsquote von etwa 4 – 5 % wird von Seiten der Wirtschaft als ideal erachtet, da diese eine gewisse Auswahlmöglichkeit garantiert und Eigentümer im Bestreben um konkurrenzfähige Immobilien zur Aufwertung der eigenen Immobilienobjekte animiert. Daher sollten weiterhin zusätzliche Angebote entwickelt werden – auch mit Unterstützung externer Entwickler.

3.2. Logistikkimmobilien

Aufgrund seiner Lage an der Weser zwischen den Deutschen Großhäfen und in der Mitte Europas nimmt Bremen eine Schlüsselposition im nationalen und internationalen Warenverkehr ein. Die fünf Logistikzentren in Bremen bilden mit dem GVZ, dem GHB, dem Bremer Kreuz, Teilen der Überseestadt und dem Industriehafen logistische Schnittstellen im gesamten Nordwesten. Das zeigt auch der Bestand an Logistikflächen, welcher in 2018 in der Stadt Bremen auf 2,83 Mio. m² gestiegen ist. Der für Investoren interessante Bestand beläuft sich in der Stadt Bremen auf mehr als 1,8 Mio. m²: Die Immobilien sind mindestens 8.000 m² groß, verfügen über eine lichte Höhe von mindestens 6,5 m und wurden nach 1985 gebaut. Solch begehrte Flächen

⁴ Die detaillierte Betrachtung des Marktgeschehens erfolgt für das RIWIS, wobei zunächst für das erste Halbjahr 2018 verlässliche Daten vorliegen. Die Werte wurden für das Gesamtjahr 2018 - basierend auf den Erfahrungswerten des vergangenen 5 Jahresdurchschnittes, der zurückhaltend veranschlagt wird - hochgerechnet.

machen in Deutschland geschätzt nur 15% des Bestandes aus, in Bremen dagegen ca. 60%. Das belegt die hohe Neubaurate der vergangenen Jahre und die Attraktivität des Standortes für Investoren.

Der Flächenumsatz ist 2018 auf erfreuliche 186.890 m² gestiegen (Vorjahr 152.800 m²). Für 25 Immobilien wurden neue Nutzerverträge abgeschlossen (Vorjahr 18).

Der Leerstandsquote ist 2018 erstmals auf Bundesdurchschnitt gestiegen: von 0,71% auf 4,83%. Zurückzuführen ist dies vorrangig auf eine zwischenzeitlich leergelaufene Logistikanlage mit ca. 70.000 m². Insofern handelt es sich aktuell um eine vorübergehende Sondersituation. Insgesamt 136.500 m² stehen derzeit für Logistikaktivitäten sofort zur Verfügung (Vorjahr 20.000 m²).

Die dynamische Entwicklung der letzten zehn Jahre kann nur durch die Erschließung neuer Flächen weitergeführt werden. Entsprechend sind die Entwicklungsmöglichkeiten im GVZ zu nutzen und weitere Flächen im GHB insbesondere für den Bereich Automotive zu erschließen. Auch der BIP mit seinen Flächenpotenzialen und dem nunmehr endlich absehbaren Ringschluss der BAB A 281, wird ein Angebotsbaustein zur Abbildung besonderer Flächenbedarfe der hafenbezogenen Logistik darstellen.

3.3. Bremer Investmentmarkt

Auf dem Bremer Investmentmarkt war 2017 das Transaktionsvolumen mit 573 Millionen Euro um 20 Prozent höher als im Vorjahr. Bereits im ersten Halbjahr wurden über 320 Millionen Euro investiert – der höchste Halbjahresumsatz seit Beginn der Marktbeobachtung. Die meisten Investitionen fanden in 2017 mit insgesamt 236 Millionen Euro im Bereich der Büro- und Geschäftshäuser statt. Auf Platz zwei lagen die Logistik- und Industrieimmobilien, was die Bedeutung Bremens als Logistik- und Industriestandort deutlich aufzeigt. Der Bremer Investmentmarkt profitiert vom Anlagedruck auf den Kapitalmärkten. Bremens Nettoanfangsrenditen stellen mit 4,6 Prozent einen Spitzenwert unter vergleichbaren Städten dar.

Das erste Halbjahr 2018 konnte zwar nicht an den Rekord aus 2017 anknüpfen. Mit 190 Millionen Euro registriert Bremen aber ein weiterhin beachtliches Ergebnis. Auch das zweite Halbjahr zeigt, dass der Standort weiterhin sehr gefragt bei Investoren ist: So wurden bereits mehrere Transaktionsabschlüsse vermeldet oder angekündigt. Ein Gesamtergebnis von knapp 450 Millionen Euro ist somit für 2018 realistisch.

4. Bestandspflege und Bestandsentwicklung

Eine wichtige Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung besteht darin, bestehende Gewerbegebiete für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen. Solche Herausforderungen sind u.a. der technologische und ökonomische Strukturwandel, ökologische und soziale Nachhaltigkeitserfordernisse sowie demografische und stadträumliche Veränderungen. Insbesondere bestehende, gut etablierte Gewerbegebiete verfügen in dieser Hinsicht über große zukunftssichernde Potenziale, die z.B. in

städtebaulicher Vernetzung, Emissionsreduktion und Energieeinsparung liegen – diese gilt es in der Bestandsentwicklung auszubauen, um letztlich die Konkurrenzfähigkeit des Standortes zu stärken.

Das Thema der Bestandspflege gewinnt insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz und den in Bezug auf stadteilnahen Gewerbeflächen eingeschränkten Entwicklungsperspektiven weiterhin an Bedeutung. Bestandspflege und -entwicklung sind Kernaufgaben der Wirtschaftsförderung. Die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze, die Förderung von Unternehmenswachstum verbunden mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze am Standort stehen hierbei im Fokus der Wirtschaftsförderung.

Die WFB ist für Unternehmen erster Ansprechpartner in allen Belangen. Insofern besteht ein erheblicher Teil der Arbeit in der Unterstützung von Unternehmen bei behördlichen Kontakten, Bereitstellung von allgemeinen oder speziellen Informationen sowie passenden Ansprechpartnern, der Vermarktungsunterstützung privater Immobilien, Moderation bei Konflikten und der Entwicklung von Gewerbegebieten bezüglich öffentlicher und privater Immobilien.

Die Absicherung der kleinen planungsrechtlich oft ungesicherten Gewerbebestände in den Stadtteilen durch geeignete Maßnahmen ist hierbei mit Instrumenten der Stadtplanung zu unterstützen und weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund gilt es auch weiterhin, angestrebte Umwidmungen/-nutzungen von baurechtlich als gewerblich zu nutzenden Flächen noch genauer zu überprüfen. Auch die Ausweisung von Urbanen Gebieten oder Mischgebieten ist nur bedingt geeignet die Absicherung gewerblicher Nutzungen zu gewährleisten. Hier könnte die in Potsdam eingeführte Richtlinie zur Sicherung gewerblicher Entwicklungspotentiale ein geeignetes Muster für eine solche institutionalisierte Prüfung durch die Stadtplanung bei intensiver Einbindung des Wirtschaftsressorts sein. Die Absicherung gewerblicher Flächen erfolgt üblicherweise im Rahmen der Beteiligungsverfahren im stadtplanerischen Prozess. Das Zusammenwirken von Stadt- und Gewerbeplanung ist weiter zu forcieren. Nur ein frühzeitiges Mitdenken gewerblicher Belange sichert langfristig die Grundlagen der Gewerbeentwicklung.

Ferner gilt es, bei der Entwicklung / Neuprogrammierung insbesondere von bislang gewerblich geprägten Standorten auch gewerbliche Entwicklungspotenziale speziell für kleinteiliges Gewerbe zu berücksichtigen. Dies soll insbesondere bei der Entwicklung der im Flächennutzungsplan als „Weißfläche“ gekennzeichneten Projekte „Vorderes Woltmershausen“ und „Norddeutsche Steingut“ unter Einbindung der privaten Eigentümer erfolgen.

Standortbezogen ist auch weiterhin die Einbindung privater Akteure zu prüfen. Hierzu erfolgte am 14.09.2018 ein Beschluss der Stadtbürgerschaft, der den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen mit der Ausschreibung einer konkreten Pilotfläche für eine ÖPP-Kooperation beauftragt und bittet, hierüber der städtischen Deputation für Wirtschaft Arbeit und Häfen zu berichten. Ausgewählt wurde für die konkrete Ausschreibung ein städtisches Grundstück im Gewerbegebiet Reedeich in der Größe

von ca. 4,6 ha. Die Beauftragung der WFB, ein zielgruppenspezifisches Nutzungskonzept für das Gebiet zu entwickeln, ist mit der Maßgabe, eine kleinteilige Vermarktung sowie die Errichtung von Handwerkerhöfen zu ermöglichen, erfolgt. Die Ausschreibung kann aufgrund personeller Kapazitätsengpässe erst ab ca. Mitte 2020 erfolgen.

Diese Zielrichtung basiert auf den Erfahrungen der vergangenen Jahre, denn das Wachstum in dieser Zeit ist nicht alleine auf den GEP 2020 – Flächen entstanden, sondern auch durch privatwirtschaftlicher Initiativen, die teilweise durch ergänzende Infrastrukturmaßnahmen und durch eine aktive Bestandspflege der öffentlichen Hand unterstützt wurden. Beispielhaft sei hier die Entwicklung des Lloyd-Industrieparks in der Airport Stadt genannt, bei dem sich auf 13 ha Fläche über 30 Unternehmen angesiedelt haben. Aktuell sind weitere große privatwirtschaftliche Initiativen in der Entwicklung (Tabakquartier, Kellogg-Gelände auf der Überseeinsel, Neustadtsgüterbahnhof, Könnecke- und Coca-Cola-Areal). Diese privatwirtschaftlichen Projekte der Bestandsentwicklung sichern und schaffen in erheblichem Umfang Arbeitsplätze, sind aber bislang nicht Gegenstand der hier dargestellten statistischen Daten. Da für das GEP 2020 lediglich die Arbeitsplatzzahlen und die getätigten Investitionen auf Flächen der öffentlichen Hand dargestellt werden, sind die tatsächlichen Effekte der Gewerbeflächenpflege und -entwicklung größer. Darüber hinaus ist aufgrund der aktuellen Vermarktungssituation bereits jetzt erkennbar, dass die Bestandsgebiete Technologiepark und Airport-Stadt an ihre Grenzen stoßen. Eine Prüfung von Nachverdichtungspotentialen an bestehenden Standorten soll für die weitere Entwicklung der marktgängigen Gewerbestandorte erfolgen.

4.1. Bestandspflege

Das Tätigkeitsfeld der WFB umfasst einerseits die aktive Bestandspflege. Hierbei steht insbesondere die Bereitstellung und Vermittlung von erforderlichen Flächen und Immobilien im Vordergrund. Als direkte beim Unternehmen wirkende Maßnahmen sind Neukundengewinnung sowie Kontaktaufnahme und –pflege zu ansässigen Unternehmen, Begleitung der Unternehmensentwicklung, Unterstützung bei betriebswirtschaftlichen, standortbezogenen und personellen Problemstellungen, finanzielle Förderung, Grundstücks- bzw. Immobilienvermittlung und auch der mögliche Ausbau bzw. die Modernisierung veralteter Infrastrukturen in Kooperation von öffentlicher Hand und privaten Eigentümern zu nennen.

Neben der Unterstützung von einzelnen Unternehmen in Gewerbegebieten gilt es auch die aktuell laufende Zusammenarbeit mit den Privaten bei großen Entwicklungsprojekten zu benennen. So wird die Entwicklung des Brinkmann-Geländes in Woltmershausen, des ehemaligen Kelloggs-Geländes in der Überseestadt, des Neustadtbahnhofs als Bindeglied zwischen Woltmershausen und der Neustadt / Innenstadt und die Entwicklung des Könnecke-/Coca-Cola-Geländes in Hemelingen gemeinsam mit Privaten Investoren geplant und umgesetzt.

Die indirekte Bestandspflege andererseits umfasst den Ausbau, und die Verbesserung

der Infrastruktur zur Standortentwicklung, die Standortprofilierung, die Schaffung von branchenspezifischen Rahmenbedingungen sowie die Unterstützung bzw. den Aufbau und die Pflege von Netzwerken, die sowohl branchenbezogen als auch gewerbegebietsbezogen erfolgen kann.

Die Bestandspflege stellt das sogenannte tägliche Geschäft der Wirtschaftsförderung Bremen dar, das auf einem wirtschaftsfreundlichen und verlässlichen Verhalten und kurzen Entscheidungswegen basiert.

4.2. Reattraktivierung von Bestandsgebieten

Ein wesentlicher Baustein der Bestandsentwicklung ist es ebenfalls, die Rahmenbedingungen zur Qualifizierung, Modernisierung und Profilierung bestehender gewerblicher Standorte zu überprüfen und zu schaffen. Das Agieren im privaten Bestand ist schwierig. Es erfordert eine intensive Kommunikation, enge Kooperation und integrative Konzepte. Mögliche Ansatzpunkte hierzu kann ein Forschungsvorhaben vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zur nachhaltigen Entwicklung von Gewerbegebieten liefern. Der Abschluss des Forschungsvorhabens ist für 2019 geplant.

Städtebauliche Entwicklungsbedarfe und Qualifizierungen in gewerblichen Bestandsgebieten, Sicherheit, Modernisierung der Infrastruktur, nachhaltige Gebietsentwicklung, Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit als Orientierung für die Gebietserneuerungen und die Einrichtung eines Gebietsmanagements in Gewerbebestandsgebieten sind dabei die zentralen Themen bei der Reattraktivierung von Bestandsgebieten.

Auf der Grundlage der vorliegenden, bundesweiten Erfahrungen im Umgang mit der Reattraktivierung von Bestandsgebieten soll eine Handlungsstrategie für Bremen entwickelt werden. Ferner sollen mögliche Pilotprojekte zur Umsetzung der zu erarbeitenden Strategie definiert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des künftigen Gewerbeentwicklungsprogramms 2030 wird die Strategie zur Reattraktivierung von Bestandsgebieten eine wesentliche Rolle spielen.

Derzeit wird ein Pilotprojekt zur Entwicklung von gewerblichen Bestandsgebieten erarbeitet, anhand dessen Prozesse und Maßnahmen gemeinsam mit den privaten Eigentümern erprobt und gegebenenfalls nachfolgend auch für andere Standorte angewendet werden sollen. Zunächst soll in zwei ausgewählten Gewerbegebieten durch verschiedene Maßnahmen in Zusammenarbeit mit energiekonsens und weiteren Beteiligten, wie der BAB und selbstverständlich den Unternehmen vor Ort ein Kümmerer für das Gebietsmanagement eingesetzt werden. Eine nachhaltige Entwicklung der Gebiete, die überwiegend durch heterogenen Unternehmensbesatz und in Teilen alte (Infra-)Strukturen geprägt sind, stellt das gemeinsame Entwicklungsziel dar. Dabei sollen auch Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft werden.

Eine Unterstützung der ansässigen Unternehmen bzw. die Entwicklung der ausgesuchten Gewerbegebiete könnte durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- Verbesserte Kommunikation der Unternehmen untereinander z.B. durch Einführung eines Stammtisches um u.a. Wertschöpfungspotenziale zu ermitteln und einen Gemeinschaftssinn zu entwickeln (mit dem Ziel eine Standortinitiative als Interessenvertretung des Standortes zu gründen)
- Zur Standortprofilierung kann z.B. eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit erfolgen und eine Corporate Identity entwickelt werden
- Veranstaltungen (Fachvorträge) zu verschiedenen, übergreifenden Themen (ggf. mit einem Veranstaltungsort im Gebiet und einer Einladung an alle bremischen Unternehmen)
- Infrastrukturoptimierung / Digitalisierung z.B. mit Hilfe eines Zusammenschlusses und der gemeinsamen Verhandlung mit Versorgungsunternehmen (Strom, Telekommunikation), die Einrichtung einer gemeinsamen Kantine oder die Errichtung von E-Ladestationen
- Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur, u.a. Breitbandanbindung, aber auch Qualität der vorhandenen Straßeninfrastruktur
- Immobilien- / Flächenmanagement z.B. durch Einführung eines Leerstandsmanagements und eine gezielte Flächenentwicklung; (temporäre) Bereitstellung von Flächen für die Kreativwirtschaft; Begrünung
- Prüfung inwieweit durch Fortschreibung der Bauleitplanung die Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen gestärkt werden können und/oder Potenziale auch für weitere Ansiedlungen und Vermietungen erschlossen werden könnten
- Klimaschutz-Teilkonzept; Klimaschutzmanagement z.B. mit gemeinsamen Maßnahmen oder Ermittlung möglicher Synergien; möglichst unter Zusammenarbeit mit energiekonsens
- Beratungsangebote gemeinsam mit energiekonsens zu Themen wie Energie, Ressourceneffizienz
- Fachkräfte / Ausbildung z.B. durch die unternehmensübergreifende Abdeckung der für Ausbildungsberufe erforderlichen Bereiche
- Beratungsangebote insbesondere zu Fördermöglichkeiten über die BAB.

Die Ergebnisse der einzelnen Maßnahmen sollen evaluiert werden und in einen Abschlussbericht münden. Dieser soll dann als Basis für die Prüfung der Übertragbarkeit auf weitere Gewerbegebiete dienen.

Um die Realisierbarkeit und Effektivität einzelner Maßnahmen beurteilen zu können, wird dabei ein Zeitrahmen von mindestens drei Jahren für den Modellversuch als erforderlich angesehen. Durch das einzurichtende Gewerbegebietsmanagement sollen unternehmensübergreifende Potentiale gehoben werden, die die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des jeweiligen Gebietes sichern. Zudem sind weitere positive Effekte, wie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Ansiedlungsaktivitäten sowie der Qualifizierung und Bindung von Fachkräften zu erwarten. Darüber hinaus sollen die Betriebe, aber auch die Grundstückseigentümer durch einen aktiven Beteiligungsprozess für die Themen der Gebiete sensibilisiert, zusammengebracht und zur aktiven Mitarbeit motiviert werden.

Für den Zeitraum 06/2019 bis 06/2022 werden für die ausgewählten Gewerbegebiete insgesamt folgende Kosten veranschlagt:

• Personalkosten für eine Vollzeitstelle von insgesamt	216.000 €
• Sachkosten	40.000 €
• Marketingkosten	30.000 €
• Summe der Kosten	286.000 €

Ferner wurde federführend durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Kooperation mit der Stadt Oldenburg und in enger Abstimmung mit dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen ein Projektantrag mit dem Titel „wagen un gewinnen“ an die Metropolregion Bremen-Oldenburg e.V. gestellt. Das Projekt zielt darauf ab, in den gewerblichen Bestandsgebieten die unternehmensübergreifenden Potenziale der Ressourceneffizienz zu heben und damit deren Zukunftsfähigkeit zu sichern. Hierbei sollen in der Stadt Bremen die Gewerbestandorte Bremer Kreuz sowie Riedemann- und Reiherstraße einbezogen werden. Aktuell wird eine Vorstudie für die Umsetzung des Projektes erarbeitet.

Diese als auch weitergehende Strategien der Entwicklung und Nachverdichtung von gewerblichen Bestandsgebieten sollen im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeentwicklungsprogramms geprüft und bewertet werden.

4.3. Strategiepapier zur Stärkung des Handwerks und kleinteiligen Gewerbes “Roter Teppich für goldenen Boden“

Das Handwerk ist für das Land Bremen mit rund 5.000 Betrieben und über 30.000 Beschäftigten von hoher Bedeutung. Es ist Motor für Wachstum und Beschäftigung und wurde bereits in der letzten jährlichen Berichterstattung zur gewerblichen Entwicklung hervorgehoben:

So ist der Anteil der Handwerksunternehmen an der Gesamtzahl der bremischen Unternehmen und auch an der Anzahl der Beschäftigten⁵ mit etwa 10% in den vergangenen Jahren nahezu stabil. Darüber hinaus weist das Handwerk überdurchschnittliche Ausbildungsquoten auf.

Die aktuelle Konjunkturabfrage der bremischen Handwerkskammer von Mitte 2018 weist auf eine weiterhin stabile Konjunktur auf hohem Niveau hin. Gemessen an Umsatzentwicklungen, Auftragsbestand, Verkaufspreisen, Personalbestand prognostizieren die Unternehmen eine positive Entwicklung.

Das Handwerk ist ein traditionell besonders eng mit den Städten verbundener Wirtschaftsbereich. Die wachsende Stadt beschert dem Handwerk viele Aufträge. Ein nachhaltiges Branchenwachstum ist aber nur möglich, wenn das Handwerk als

⁵ Quelle: Statistisches Landesamt Bremen, Beschäftigtenzahlen einschl. tätiger Unternehmen (geschätzt), sowie Sozialversicherungspflichtige und geringfügig Entlohnte.

modernes und zukunftsweisendes Gewerbe dauerhaft gute Rahmenbedingungen vorfindet.

Damit auch zukünftig in Bremen ein leistungsfähiges und modernes Handwerk seinen Platz und Stellenwert hat, wurde in 2018 in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer Bremen ein Strategiepapier für die Entwicklung des Handwerks entwickelt, das aktuelle Handlungsfelder aufzeigt.

Das Strategiepapier wurde im August 2018 der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen zur Kenntnis gegeben und rollt dem Handwerk einen „roten Teppich für den goldenen Boden“ aus, den es für eine weitere positive Entwicklung in Bremen benötigt.

Es schärft den Blick der Stadtentwicklung, der Wirtschaftsförderung und Gewerbeflächenentwicklung für die Belange des Handwerks, resümiert die regionalen sowie überregionalen Erfahrungen und bündelt die bereits vorhandenen sowie künftigen Aktivitäten zur weiteren Förderung des bremischen Handwerks und Kleingewerbes.

Als wesentliche Handlungsfelder für die Wirtschaftsförderung wurden in Ergänzung zu den Beratungstätigkeiten der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer die Standortsicherung und -entwicklung sowie die Förderung von Handwerksunternehmen identifiziert.

Entsprechend einer aktuellen Umfrage der Kreishandwerkerschaft besteht bei 25 % der befragten Unternehmen der Bedarf nach einem neuen Standort oder einer Standorterweiterung, wobei der Wille zu einem Eigentumserwerb im Vordergrund steht. Die Standortsicherung und Standortentwicklung sind daher von maßgeblicher Bedeutung für die positive Entwicklung des Handwerks. Grundvoraussetzung hierfür ist die Bereitstellung von ausreichenden und dem Bedarf angemessenen Gewerbeflächen, welche für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe und Handwerksbetrieben geeignet sind.

Im Rahmen der jährlichen Evaluierung und Berichterstattung zum Gewerbeentwicklungsprogramm GEP 2020 wurde deutlich, dass die aufgrund ihrer Standorteignung für das Handwerk besonders nachgefragten innerstädtischen Gewerbegebiete für die Ansiedlung von stadtteilbezogenen kleinen und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks nahezu vollständig vermarktet wurden. Diese Problematik wird u.a. von der Kreishandwerkerschaft bestätigt.

Das Strategiepapier befasst sich daher intensiv mit der Bereitstellung geeigneter Flächenpotentiale. Insgesamt wurden über 9 ha Flächen identifiziert, auf denen sich ca. 50 Gewerbeeinheiten realisieren lassen. Die erforderlichen Mittel für Grunderwerb und Planung wurden für diese Flächen bereits zur Verfügung gestellt, so dass an den Standorten Nußhorn, Bremer Industrie-Park, Steindamm und auf dem BWK-Gelände in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer zeitnah geeignete Gewerbeflächen angeboten werden können.

Insgesamt sollen bei der künftigen Entwicklung / Neuprogrammierung von gewerblich geprägten Standorten Entwicklungspotentiale speziell für kleinteiliges Gewerbe stets mitberücksichtigt werden. Ergänzend ist auch die Sichtbarkeit der bereits zur Verfügung stehenden Flächen für kleinteiliges Gewerbe zu erhöhen. Daher wurden Steckbriefe für weitere Flächen erstellt, die u.a. für eine kleinteilige Entwicklung geeignet sind.

Das Handwerkerstrategiepapier hat die Potentiale von Handwerkerhöfen einer genaueren Betrachtung unterzogen und mögliche Standorte für die Errichtung von Handwerkerhöfen identifiziert. Eine entsprechende Ausschreibung der Flächen für private Investoren wird derzeit vorbereitet.

Die gezielte Förderung von Handwerksunternehmen und die vertiefende Zusammenarbeit der handwerklichen Institutionen sowie der ansässigen Betriebe mit der Wirtschaftsförderung wurden als weiteres großes Potential zur Stärkung des bremischen Handwerks identifiziert.

Sowohl Vermarktung und Ausgestaltung der Förderinstrumente für kleinteiliges Gewerbe- und Handwerksbetriebe als auch die Digitalisierungsberatung, die Einrichtung eines Handwerkerlotsen bei der Wirtschaftsförderung und die Optimierung bzw. Spezifizierung des Immobilienfinders der WFB sollen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für das Handwerk verbessern.

Das Vorhalten einer guten Infrastruktur ist auch im Bereich der Versorgung mit Breitbandinfrastruktur umzusetzen. Ziel ist der flächendeckende Ausbau von leitungs- und funkgebundenen Infrastrukturen der neuesten Generation. Entsprechendes Beratungsangebot zur bedarfsgerechten Nutzung digitaler Infrastrukturen bietet das Mittelstand 4.0-Kompetenzzentrum Bremen an. Ergänzend wird das Kompetenzzentrum Digitales Handwerk bundesweit aktiv.

Die entwickelten und bereits vorhandenen Fördermöglichkeiten zur Unterstützung von Handwerksunternehmen werden im Rahmen eines Informationsflyers in Absprache mit der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer konzentriert aufbereitet werden.

5. Entwicklung der Dispositionsreserve

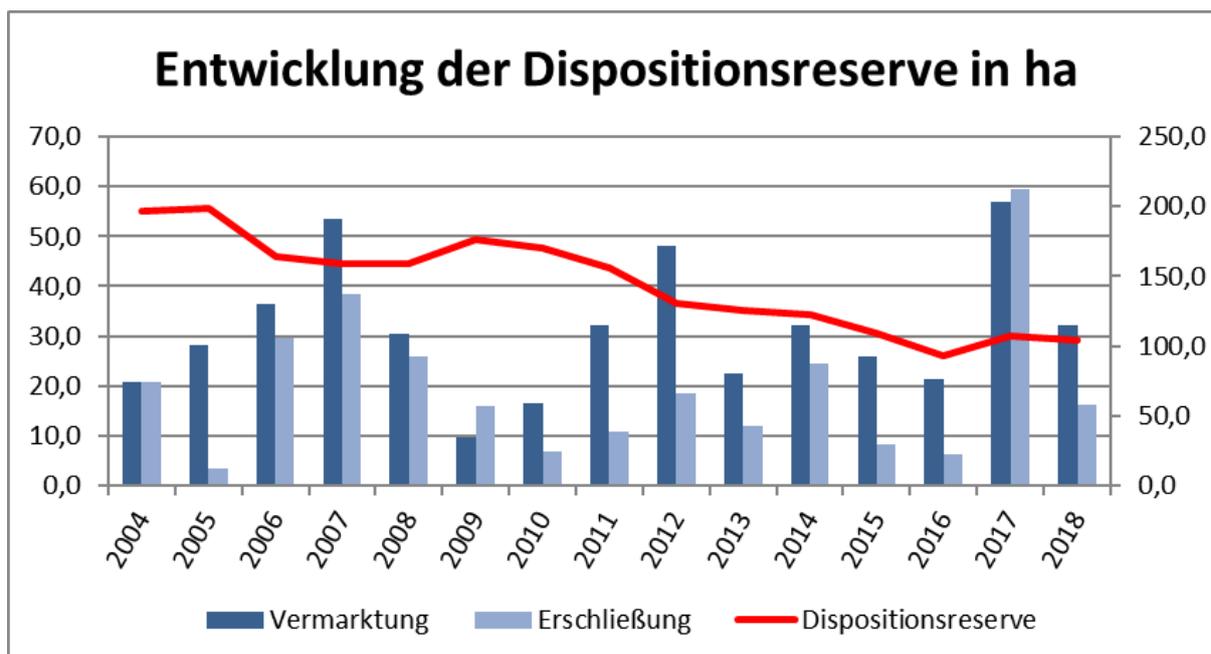


Abbildung 9: Entwicklung der Dispositionsreserve im Vergleich zur Vermarktungs- und Erschließungsleistung (Stand 31.12.2018)

In der Abbildung 9 erfolgt ein Abgleich zwischen der Entwicklung der Dispositionsreserve⁶ mit den Vermarktungs- und Erschließungsleistungen der letzten 15 Jahre. Hierbei wird deutlich, dass die sich langjährig eingestellte Vermarktungsleistung (siehe 2.3.) von rd. 30 ha (15-jähriges Mittel) bei gleichzeitig angepasster Erschließungsleistung dazu geführt hat, dass die Dispositionsreserve von ca. 197 ha in 2004 auf ca. 130 ha in 2012 und zum Stand 2018 auf nur noch 103,8 ha abgeschmolzen ist. Zwischenzeitlich (in 2016) lag die Dispositionsreserve unter den avisierten 100 ha. Ferner konnte in bestimmten Segmenten kein adäquates Angebot dargestellt werden.

Mit der Bereitstellung einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Dispositionsreserve hat Bremen in den vergangenen Jahren eine Angebotspolitik betrieben, die dazu geführt hat, dass der nachfragenden Wirtschaft bedarfsgerecht die erforderlichen Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden konnten. Aufgrund der sehr guten Vermarktungssituation der vergangenen Jahre ist derzeit bei Berücksichtigung der fest reservierten bzw. optionierten und somit gebundenen Flächen nur noch ein sofort verfügbares Angebot von ~ 50 ha festzustellen (Stand 31.12.2018).

Da die Dispositionsreserve zusätzlich auch Flächen beinhaltet, die als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen sowie Flächen, die aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen (u.a. Altlasten, Lage) als nur begrenzt

⁶ Die Dispositionsreserve beinhaltet vollständig erschlossene, vermarktbar gewerbliche Entwicklungsflächen und umfasst damit, die sofort zur Ansiedlung von Unternehmen verfügbaren gewerblichen Flächen der Stadt Bremen.

marktgängig zu bewerten sind und aktuell noch 3,1 ha Flächen für temporäre Maßnahmen zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden, ist das unmittelbar verfügbare Gewerbeflächenangebot geringer.

Die prognostizierte Entwicklung der Dispositionsreserve sieht die jährliche Erschließung von ca. 30 ha gewerblicher Fläche bis 2020 vor. Aus heutiger Sicht sind bereits knapp 70% dieser noch zu erschließenden Fläche reserviert.

Der anhaltend hohe Nachfragedruck erfordert kurz- bis mittelfristig erhöhten Handlungsbedarf in der Entwicklung, Erschließung und Bereitstellung ausreichender Flächen für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und somit die Generierung von Bevölkerungswachstum für Bremen und die Region.

In der qualitativen Bewertung der Dispositionsreserve zeigt sich ferner, dass für stadtteilbezogene KMU und für großflächige Flächennachfragen derzeit kaum noch Flächenangebote zur Verfügung stehen. Entsprechend sind die im GEP 2020 und im Handwerkerstrategiepapier aufgezeigten Flächenpotentiale beschleunigt zu entwickeln und als Grundlage hierfür die finanzielle Absicherung der Projekte zu gewährleisten.

Dem bremischen Leitbild der wachsenden Stadt entsprechend werden neben der Bereitstellung von Wohnraum hochwertige Arbeitsorte benötigt. Wachstum erfolgt dabei immer im Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen. Die Stadtentwicklung muss die Gewerbeplanung und hier insbesondere die Dispositionsreserve mit in den Fokus der Entwicklung Bremens stellen. Durch die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze kann nachhaltig Bevölkerungswachstum generiert werden.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz soll die Einführung eines geeigneten Instruments einer verbindlichen Richtlinie zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Standorte als auch der im GEP 2020 definierten, zukünftigen gewerblichen Flächenpotenziale, geprüft werden. Gleichzeitig sind in der Neuaufstellung des Gewerbeentwicklungsprogramms 2030 über die im GEP 2020 bestehenden Schwerpunktprojekte hinaus weitere Flächenentwicklungspotenziale zu prüfen.

6. GEP 2030, Aufstellung des künftigen Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen

Um Bremen erfolgreich weiter zu entwickeln, ist das Leitbild der wachsenden Stadt konsequent zu verfolgen. Die Schaffung von Arbeitsorten ist dabei ein wesentlicher Aspekt der Entwicklung von lebendigen Quartieren. Erforderlich hierfür ist die Fortschreibung einer Gewerbeentwicklungsstrategie, die für den Zeitraum bis 2030, an die bis 2020 entwickelten Zielsetzungen der Gewerbeentwicklung anschließt und die zu erwartenden Entwicklungen und Bedarfe für die zukünftige Gewerbeentwicklung berücksichtigt.

Exkurs: Beitrag zum Bremer Leitbild der wachsenden Stadt

Bereits in den Jahren 2010 bis 2017 hat sich die Zahl der in der Stadt lebenden Menschen um 20.666 und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um sogar 34.549 Personen erhöht. Aktuell besteht ein Höchststand der jemals in der Stadt Bremen gemessenen Arbeitsplatzzahlen. Absolut ist dieses Wachstum sogar stärker ausgefallen, als die Einwohnerentwicklung.

Die Beschäftigtenzahl lässt sich wie die Einwohnerzahl nur weiter erhöhen, wenn hierfür ausreichende und geeignete Flächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen zur Verfügung gestellt werden.

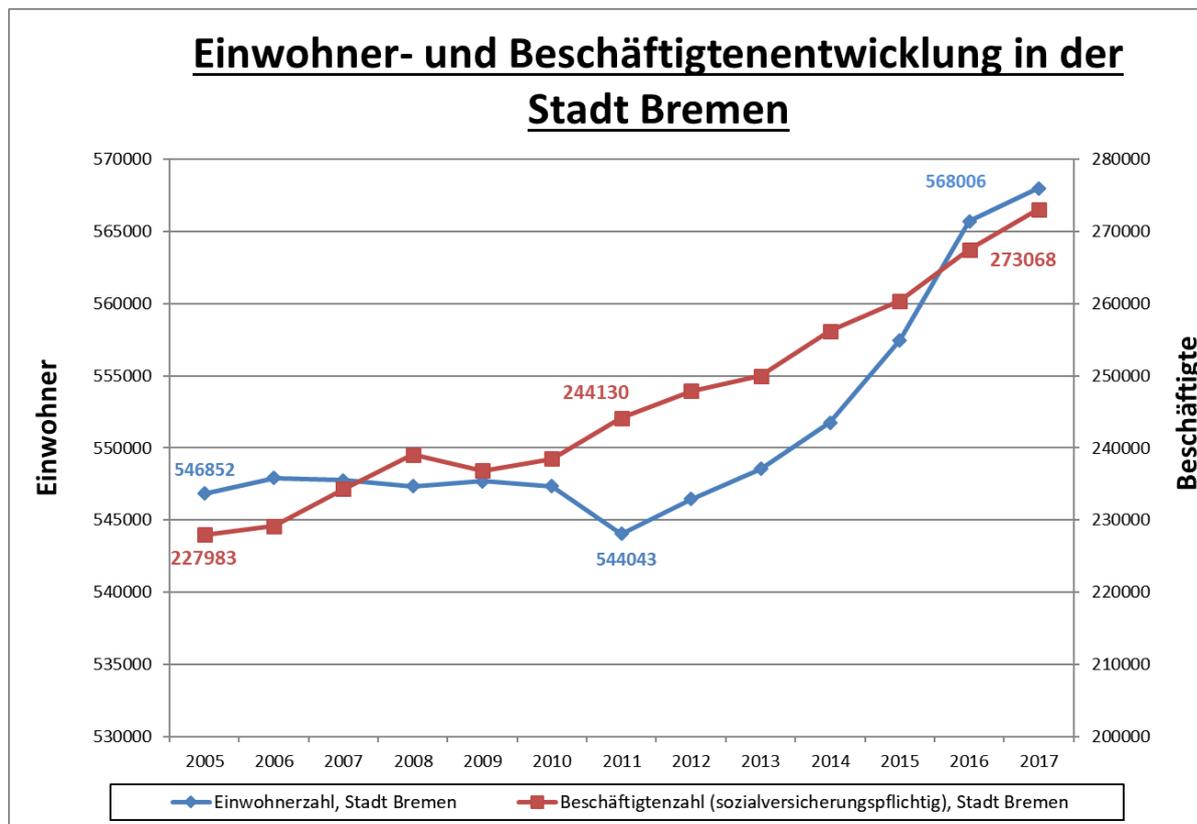


Abbildung 10: Wachsende Stadt, Einwohner und Beschäftigtenentwicklung in Bremen-Stadt

Quelle: StaLa Bremen.

Damit Bremen als Wirtschaftsstandort weiterhin wachsen kann, bedarf es der Fortschreibung der Gewerbeentwicklungsstrategie mit dem Zeithorizont 2030 (GEP 2030). Diese soll einen wesentlichen Baustein in der Gesamtstrategie der Stadtentwicklung liefern und sorgt für die Absicherung der gewerblichen Entwicklung und der Belange der Wirtschaft bei der zunehmenden Flächenkonkurrenz. Der GEP 2030 soll daher gleichzeitig auch als Stadtentwicklungsplan Wirtschaft fungieren.

In einem partizipativen Prozess soll die Aufstellung des künftigen Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen (GEP 2030) erfolgen. Die

Einbeziehung der Fachöffentlichkeit soll mit professioneller externer Unterstützung in einem Moderationsprozess erfolgen.

Der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wurde am 13.06.2018 der Sachstandsbericht zum geplanten Verfahren vorgelegt.

6.1. Bisherige Schwerpunktsetzungen für das GEP 2030

Die nachstehenden Schwerpunktsetzungen für das GEP 2030 sind nach bisherigem Kenntnisstand zu betrachten und sollen im Rahmen des vorgesehenen Beteiligungsverfahrens überprüft werden:

- Weiterentwicklung der erfolgreichen GEP-Schwerpunktprojekte (GHB – Gewerbepark Hansalinie Bremen, Gewerbegebiet BWK, Überseestadt, GVZ Bremen, Technologiepark Bremen, Airport-Stadt, Bremer Industrie-Park)
- Sicherung der erforderlichen Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der ausgewiesenen Cluster Bremens, wie u.a. Logistik, Luft- und Raumfahrt, Fahrzeugbau.
- Neue Orte für neue Formen des Arbeitens:
Kreativwirtschaft, urbane Produktion, produktive Stadt
- Bestandsentwicklung / Nachverdichtung
Entwicklung einer Strategie anhand von Pilotprojekten Gebietsmanagement, Absicherung der Standorte für die gewerbliche Nutzung, Überprüfung von Nachverdichtungspotenzialen besonders gängiger Standorte
- Regionale Kooperationen
Kooperationsprojekt gemeinsame Gewerbeentwicklung am Bremer Kreuz / Achim-West
Prüfung weiterer Kooperationsmöglichkeiten zukünftiger Gewerbeflächenentwicklungen
- Innovations- und Dienstleistungsstandorte der Zukunft
- Überprüfung neuer gewerblicher Flächenpotenziale (Zukunftsflächen) und Festlegung zukünftiger Schwerpunktprojekte der gewerblichen Entwicklung

Zur Erstellung des GEP 2030 sind umfangreiche Analysen verschiedener Informationsquellen erforderlich, wozu auch die Auswertung der Ergebnisse eines intensiven Dialog- und Beteiligungsverfahrens mit der Fachöffentlichkeit gezählt wird. Gleichgewichtig zum Dialogverfahren ist eine fachliche Expertise im Bereich Gewerbeentwicklung erforderlich, die die aktuellen regionalen, überregionalen und auch internationalen Entwicklungen im Rahmen der Gewerbeentwicklung einbezieht.

Die Erarbeitung des GEP 2030 soll durch eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe unter Beteiligung der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV), der Senatorin für Finanzen (SF), der Senatskanzlei (SK) und dem Senator für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz (SWG) ergänzt werden.

Für das Beteiligungsverfahren sind im Wesentlichen zwei Verfahrensschritte vorgesehen. Zunächst soll eine inhaltliche Diskussion über die zukünftig zu

erwartenden Entwicklungen der jeweiligen Branchen und die damit verbundenen qualitativen und quantitativen Raum- und Flächenbedarfe als auch über die Herausforderungen und Strategien der Bestandsentwicklung erfolgen. Hierbei gilt es insbesondere fachliche Institutionen und ggf. externe Expertise in den Diskussionsprozess zu integrieren.

Im Anschluss soll aufgrund der hierbei gewonnenen Erkenntnisse eine Verortung der konkreten gewerblichen Entwicklungsziele erfolgen. Hierbei ist eine intensive Beteiligung der Ortsbeiräte vorgesehen.

Im Prozessverlauf ist zu prüfen, inwieweit die Einrichtung einer regelmäßig stattfindenden Gewerbeflächenkonferenz unter Einbeziehung der fachlich beteiligten Institutionen erfolgen soll.

6.2. Fachlicher Beteiligungsprozess

Die inhaltliche Diskussion der Erstellung des GEP 2030 soll in Form von Fachkonferenzen erfolgen. Hierfür sollen 3 - 5 thematischen Fachkonferenzen, insbesondere unter Beteiligung der Handelskammer, der Handwerkskammer und der Arbeitnehmerkammer sowie der engen Einbindung weiterer institutioneller Einrichtungen wie dem ISL-Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik, der ISH-Initiative Stadtbremische Häfen, der Cluster- und Standortbezogenen Initiativen, interessierten Bürgern und der Politik durchgeführt werden. Zu Beginn und zum Abschluss des Beteiligungsprozesses wird es eine Gewerbegebietskonferenz geben. Somit sollen folgende Formate die Neuaufstellung der Gewerbeentwicklungsstrategie begleiten:

1. Konferenz: Als Auftaktveranstaltung soll die Entwicklung der inhaltlichen Schwerpunktsetzung des GEP 2030 erfolgen.
2. Fachdialog: Industrie / Logistik / Verkehr, Weiterentwicklung der Gebiete GHB, BIP, GVZ
3. Fachdialog: Nachverdichtung / Bestandsentwicklung, Neue Räume für neue Arbeit, Urbane Gebiete, Kreativwirtschaft, attraktive Dienstleistungsstandorte
4. Fachdialog: Wissenschaft, Technologie, Weiterentwicklung TPU, Airport-Stadt, Zukunftsstandorte
5. Fachdialog: ...
6. Konferenz: Vorstellung des GEP 2030

Vertiefende Erkenntnisse sollen hierbei ggf. durch die Beauftragung externer Studien und durch die Einbindung externer Fachexpertisen erreicht werden. Hierbei soll das bremische Knowhow der Hochschulen und Institute einbezogen werden.

Im Rahmen des Prozesses wird eine regelmäßige Berichterstattung an die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen erfolgen.

7. Ausblick

Die Sachstandsberichte zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 haben aufgezeigt, dass insbesondere ein eingeschränktes Flächenangebot für kleine und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug bzw. für großflächige Ansiedlungen insbesondere der Logistik- und Industriebranche bestehen, gängige Gebiete nahezu vollständig vermarktet sind und die differenzierte Betrachtung der Dispositionsreserve zeigt, dass diese nicht mehr den Erfordernissen entspricht.

Hierauf hat SWAH bereits reagiert und eine Beschlussfassung aufgrund der weiterhin guten Vermarktungssituation und dem daraus resultierenden verminderten Flächenangebot noch in 2017 zu folgenden Themen durchgeführt:

- Erschließung von 25,1 ha im 5. Bauabschnitt des Bremer Industrie-Park (BIP),
- Erschließung von 27,5 ha im 2. Bauabschnitt GVZ Bremen.

In 2018 wurden entsprechend der angestrebten beschleunigten Erschließung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen (GHB) in nunmehr zwei statt drei Baustufen weitere Planungsmittel in Höhe von 1.733 T€ bewilligt. Dadurch können effektivere Flächenzuschnitte geschaffen werden und eine Optimierung der Flächenausnutzung steigert die vermarktbaren Nettoflächen von ~128 ha auf ~135 ha.⁷

Aktuell werden durch die geplante Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße Planungsschritte für die Erweiterung der Airport-Stadt Mitte in die Wege geleitet sowie die südliche Erweiterung der Airport-Stadt geprüft.

Die im Rahmen des Handwerkerstrategiepapiers identifizierten kleinteiligeren Nutzflächen sind gemeinsam mit der WFB und SUBV zur Vermarktungsreife zu bringen. Für abgegrenzte Teilbereiche der 4. Baustufe im Bremer Industrie-Park BIP konnten bereits konkrete Ansiedlungsgespräche geführt werden. Die stadtplanerischen Voraussetzungen für die Umsetzung befinden sich in der Endabstimmung.

Die Diskussionen zur weiteren Gewerbeentwicklung in Bremen dienen zur Vorbereitung der Aufstellung des künftigen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP 2030.

Ab 2020 wird sich voraussichtlich die finanzielle Situation Bremens verbessern. Die dynamische Entwicklung des Arbeitsplatzbesatzes macht deutlich, dass das Thema der gewerblichen Entwicklung weiterhin eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung von Zukunftsperspektiven für Bremen spielen muss. Das Leitbild der wachsenden Stadt verpflichtet die Akteure neben Wohnraum auch den Raum für Arbeit und Wirtschaft als zentrales Element in den Blick zu nehmen.

Entsprechend gilt es im Rahmen der oben beschriebenen Aufstellung des neuen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP 2030 im fachlichen, politischen und

⁷ Siehe hierzu auch Anlage 2 zu dieser Deputationsvorlage: „Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2018“.

gesellschaftlichen Diskurs die zukünftigen Erfordernisse und Anforderungen einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenpolitik zu diskutieren, zu entwickeln und die Voraussetzungen für deren Umsetzung zu schaffen. Hierbei sollen auch weitergehende, über die im bisherigen GEP definierten Flächen hinausgehende gewerbliche Potenzialflächen geprüft werden.

8. Zusammenfassung und wesentliche Folgerungen

Weiterhin kann festgestellt werden, dass sich die **Vermarktung** von Gewerbeflächen seit 2004 in etwa analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gestaltet. Diese entspricht im Zeitraum 2013-2018 mit insgesamt 191,1 ha Gewerbeflächen und durchschnittlich 31,8 ha dem langfristigen Durchschnitt der seit 2004 erzielten Vermarktungsleistung (31,1 ha); wobei mit der Vermarktungsleistung in 2017 in Höhe von 56,9 ha ein bremischer Rekord zu verzeichnen war.

Die vorhandenen Reservierungen und Optionierungen von Gewerbeflächen zeigen weiterhin, dass der Nachfragedruck auch für die kommenden Jahre anhalten wird. Zusätzliche Flächenerschließungen sind ergänzend zu Nachverdichtungen und qualitativen Entwicklungen von Bestandsgebieten erforderlich.

In der Gesamtschau der bisherigen Laufzeit des GEP 2020 kann somit von einer erfolgreichen Vermarktungsleistung gesprochen werden.

Bereits die vorangegangenen Sachstandsberichte zum GEP 2020 haben aufgezeigt, dass Bremen nur eine eingeschränkte Dispositionsreserve zur Verfügung hat und einzelnen Unternehmen in der Vergangenheit keine dem Bedarf angemessene Fläche angeboten werden konnte. Die vom Senat beschlossene Sicherstellung einer qualitativ und quantitativ ausgewogenen Dispositionsreserve ist auch weiterhin in den Fokus der aktuellen aber auch künftigen Bemühungen zu stellen.

Gemessen an den Flächenvermarktungen konzentrierte sich die Nachfrage auch in dem Betrachtungszeitraum auf die produktions- und logistikorientierten Standorte: das Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ), den Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) und den Bremer Industrie-Park (BIP). Auch die Flächenangebote für Büro- und Dienstleistungsimmobilien wurden insbesondere in der Überseestadt und der Airport-Stadt mit den jeweils besonderen Lagevorteilen nachgefragt. Wobei die Airport-Stadt zudem als Standort für Unternehmen aus den Innovationsclustern gleichbleibend über große Ausstrahlung verfügt.

Im Betrachtungszeitraum der Laufzeit des GEP 2020 wurden bei Abschluss von Grundstückverträgen Zusagen über die Sicherung von insgesamt 14.750 Arbeitsplätzen und die Schaffung von 4.530 neuen Arbeitsplätzen gemacht. Daraus ergeben sich in der Betrachtung des langfristigen Jahresmittels (2004-2018) gesicherte Arbeitsplatzzahlen p.a. in Höhe von Ø 2.140 und Ø 760 neuen **Arbeitsplätzen**. Die Werte des engeren Betrachtungszeitraums (2013-2018) liegen mit Ø 2.460 gesicherten bzw. Ø 750 nahezu im Rahmen dieses langfristigen Jahresmittels.

An zugesagten **Investitionen** wurden im Betrachtungszeitraum 2013 – 2018 insgesamt 1.279 Mio. € genannt. Hieraus ergibt sich ein jahresdurchschnittlicher Wert von 213 Mio.€. Dieser Wert lag somit mehr als 50 Mio. € p.a. über dem Wert des langfristigen Jahresdurchschnitts.

Aufgrund der Erkenntnisse aus den vorangegangenen Sachstandsberichten zum GEP 2020 sind entgegen den ursprünglichen Planungen frühzeitig Erschließungen durch die Gremien bewilligt worden. Somit lag die **Erschließungsleistung** im Zeitraum 2016 – 2018 mit 82 ha Gewerbefläche neu erschlossener Fläche deutlich über dem langfristigen Mittel der letzten 15 Jahre (p.a. Ø 19,8 ha gegenüber Ø 27,3 ha). Dies ist insbesondere auf die Aktivitäten in der zweiten Jahreshälfte 2017 zurückzuführen.

Das in 2018 in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer Bremen vorgelegte Strategiepapier für die Entwicklung des Handwerks zeigt aktuelle Handlungsfelder auf, damit auch zukünftig in Bremen ein leistungsfähiges und modernes Handwerk seinen Platz und Stellenwert haben wird. Entsprechend wurden in innerstädtischen Gewerbegebieten für die Ansiedlung von Handwerkern und kleinteiligem Gewerbe über 9 ha Flächen identifiziert, auf denen sich ca. 50 Gewerbeeinheiten realisieren lassen.

Ausgehend von einer vergleichsweise hohen **Dispositionsreserve** haben sich die vermarktbar erschlossenen Gewerbeflächen auf mittlerweile 103,8 ha reduziert, wobei rund 90 % hiervon in den GEP-Gebieten liegen. Aufgrund der sehr guten Vermarktungsergebnisse der vergangenen Jahre entspricht die Dispositionsreserve allerdings nicht mehr den erforderlichen Zielsetzungen: Bei Berücksichtigung der fest reservierten bzw. optionierten und somit gebundenen Flächen ergibt sich ein sofort verfügbares Flächenangebot von ~ 50 ha. Ferner beinhaltet die Dispositionsreserve Flächen, die als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, Flächen die nur begrenzt marktgängig sind und Flächen die derzeit zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden. Die bereinigte Dispositionsreserve ist damit noch geringer.

Die qualitative Bewertung der Dispositionsreserve zeigt, dass für stadtteilbezogene KMU und für großflächige Flächennachfragen derzeit kaum noch Flächenangebote zur Verfügung stehen. Hier deutet sich bereits jetzt eine auch in anderen Kommunen zu erkennende Tendenz an, dass Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der allgemeinen materiellen Produktion aus dem städtischen Raum verdrängt werden. Um eine funktionale Ausdünnung der Stadt zu verhindern und in einer wachsenden Stadt im Sinne einer vielfältigen funktionalen Mischung auch Orte für das produzierende Gewerbe zu erhalten, sind die im GEP 2020 aufgezeigten Flächenpotentiale beschleunigt zu entwickeln und die hierfür erforderlichen finanziellen Rahmenbedingungen zeitgerecht zur Verfügung zu stellen.

Dem bremischen Leitbild der wachsenden Stadt entsprechend werden neben der Bereitstellung von Wohnraum hochwertige und vielfältige Arbeitsorte benötigt. Angesichts einer differenzierten Stadtgesellschaft gehören hierzu auch Beschäftigungsmöglichkeiten im produzierenden Gewerbe, im Handwerk und unterschiedlicher Qualifikationsbereiche. Wachstum steht hierbei immer im

Spannungsfeld unterschiedlicher Interessen. Die Stadtentwicklung muss die Gewerbeplanung mit in den Fokus der Entwicklung Bremens stellen, denn durch die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum zu generieren.

ANHANG:

11 Steckbriefe der GEP-Schwerpunktprojekte zur gewerblichen Entwicklung:

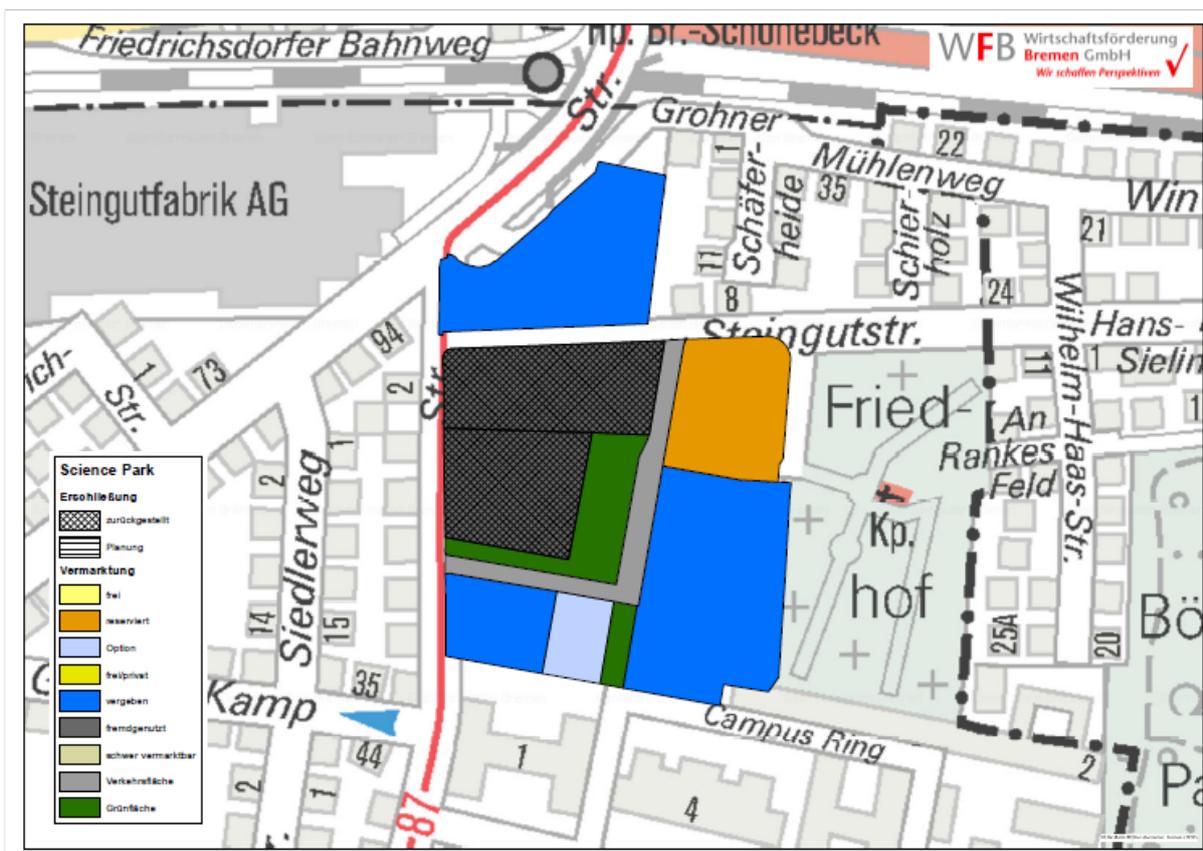
	Nettofläche	Davon		Im Zeitraum 2013 - 2018		In 2018		Noch vermarktbare Fläche		
		bereits erschlossen	noch nicht erschlossen	erschlossen	vermarktet	erschlossen	vermarktet	gesamt	Erschl./	nicht
									Dispo. Reserve	erschlossen
Science Park	5,8	4,1	1,7	1,5	1,9	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	26,7	23,0	3,7	6,8	6,1	0,0	2,1	8,6	4,9	3,7
Bremer Industrie-Park	148,8	70,6	78,2	8,3	15,8	3,2	3,8	91,1	16,3	74,8
Steindamm	19,7	17,7	2,0	0,0	0,3	0,0	0,0	3,3	1,3	2,0
Überseestadt	213,0	188,1	24,9	20,8	24,0	0,0	0,8	25,5	12,2	13,3
Bayernstraße	46,7	46,7	0,0	2,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Technologiepark Universität	57,7	57,1	0,6	3,3	9,7	0,0	3,3	4,0	3,4	0,6
Gewerbepark Hansalinie	279,7	151,7	128,0	57,4	46,0	10,3	8,3	152,2	24,2	128,0
Büropark Oberneuland	10,1	10,1	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	2,8	2,8	0,0
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	364,5	301,5	63,0	25,6	51,1	2,8	9,9	80,0	23,3	56,7
Airport-Stadt	164,1	162,4	1,7	0,9	6,1	0,0	2,9	7,0	5,3	1,7
sonst. Stadtgebiet	190,8	188,5	2,3	0,2	22,9	0,0	1,2	11,4	9,1	2,3
Summe GEP-Schwerpunktprojekte	1.336,8	1.033,0	303,8	126,6	174,6	16,3	31,1	375,5	94,7	280,8
Bremen Gesamt	1.527,6	1.221,5	306,1	126,8	191,1	16,3	32,2	386,9	103,8	283,1

Tabelle 5: Übersicht Anhang GEP-Schwerpunktprojekte (Stand 31.12.2018)

Anhang

11 Steckbriefe der GEP-Schwerpunktprojekte zur gewerblichen Entwicklung⁸:

Science Park

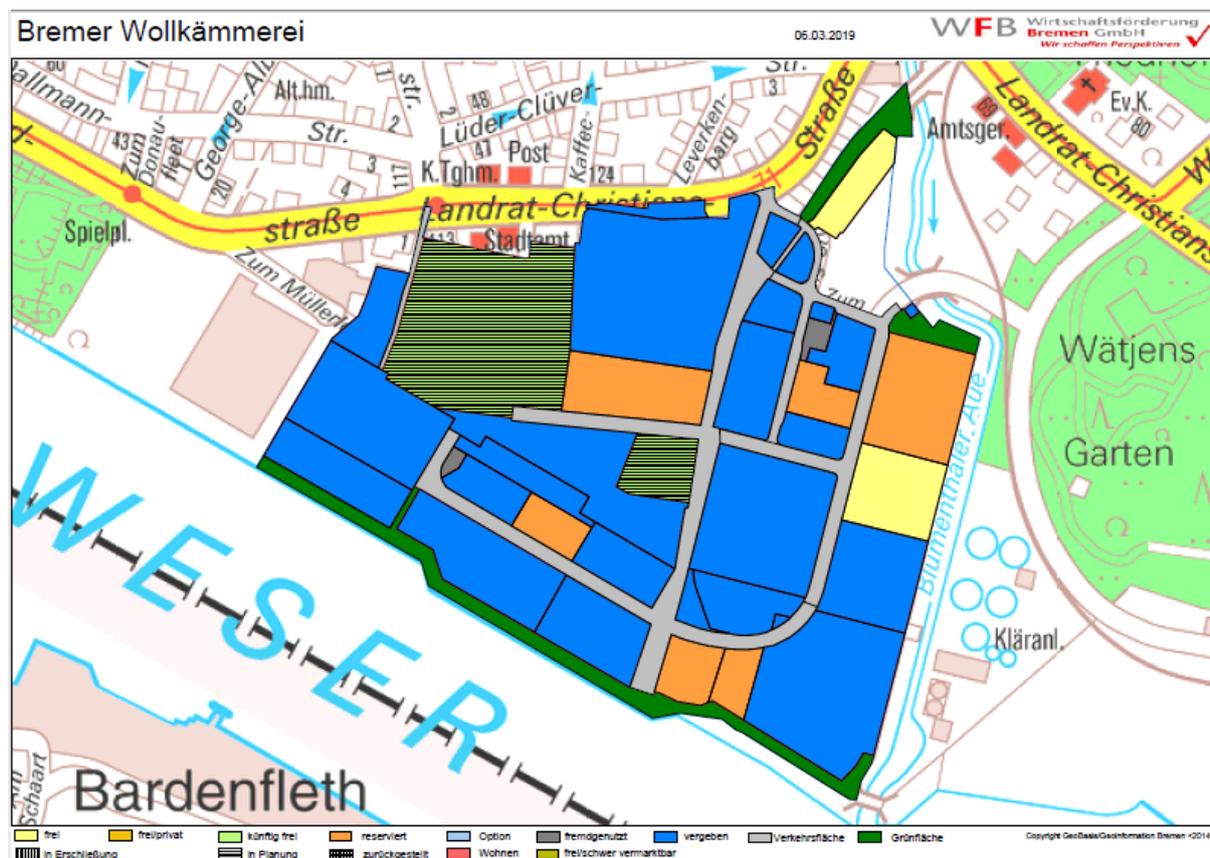


Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 5,8 ha, davon 4,1 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 1,5 ha erschlossen, 1,9 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 0,0 ha erschlossen, 0,0 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 1,0 ha, davon 0,8 ha reserviert
- Ursprüngliche Konzeption in Anlehnung an die JUB zur Ansiedlung von Unternehmen deren Schwerpunkt die Gesundheitswirtschaft als Inkubator der Entwicklung konnte nicht umgesetzt werden.
- Neben den Flächen für das Science Center sind weitergehende Teile des Science Parks aktuell vergeben. Die nördlich der Steingutstraße gelegen Flächen wurde als Zwischennutzung mit einer mittelfristigen Laufzeit (Ende 2019) an das Sozialressort zur Unterbringung von Flüchtlingen mittels Mobilbauten vermietet. Des Weiteren hat die JUB von ihrem Vertragsrecht Gebrauch gemacht und einen Erbbaupachtvertrag über Flächen des Science Parks geschlossen. Hier ist aufgrund der Planungsrechtsänderung aktuell nicht die Errichtung von Studentenwohnheimen möglich.
- Gemäß Entscheidung des Runden Tisches sollen der JUB für ihre Flächenbedarfe die Flächen des Science Parks angeboten werden. Im Austausch sollen Sportflächen auf dem Oeversberg verbleiben und konzentriert werden, so dass weiterhin auf dem Oeversberg eine Entwicklungspotenzialfläche von ca. 2 ha der JUB zur Verfügung steht.

⁸ Das Copyright der nachfolgenden Abbildungen liegt bei GeoBasis/Geoinformation <2014>

<ul style="list-style-type: none">• Derzeit wird in einem wesentlichen Teil des Science Parks das Planungsrecht angepasst (SO Uni). Parallel werden die erforderlichen Grundstücksgeschäfte vorbereitet.
Bewertungen / Überlegungen
<ul style="list-style-type: none">• Derzeit wird die Nutzung der Science Park-Flächen für Entwicklungsbedarfe der JUB planungsrechtlich vorbereitet. Planreife wird im Herbst 2019 erwartet. In diesem Zusammenhang wird eine grundsätzliche Klärung der für die Umsetzung des Runden Tisches erforderlichen Grundstücksgeschäfte vorbereitet.• Planungsprozess für den Oeversberg wurde mit der Zielsetzung begonnen, einen Rahmenplan zu erarbeiten, der durch den bereits eingeführten „Runden Tisch“ begleitet werden soll. Auftakttermin „Runder Tisch“ mit ersten Planungsüberlegungen ist im März erfolgt.• Gremienbefassung: voraussichtlich Herbst 2019: Aufgabe Optionsrecht / Entschädigung Oeversberg, Rückzahlung Bundesmittel.

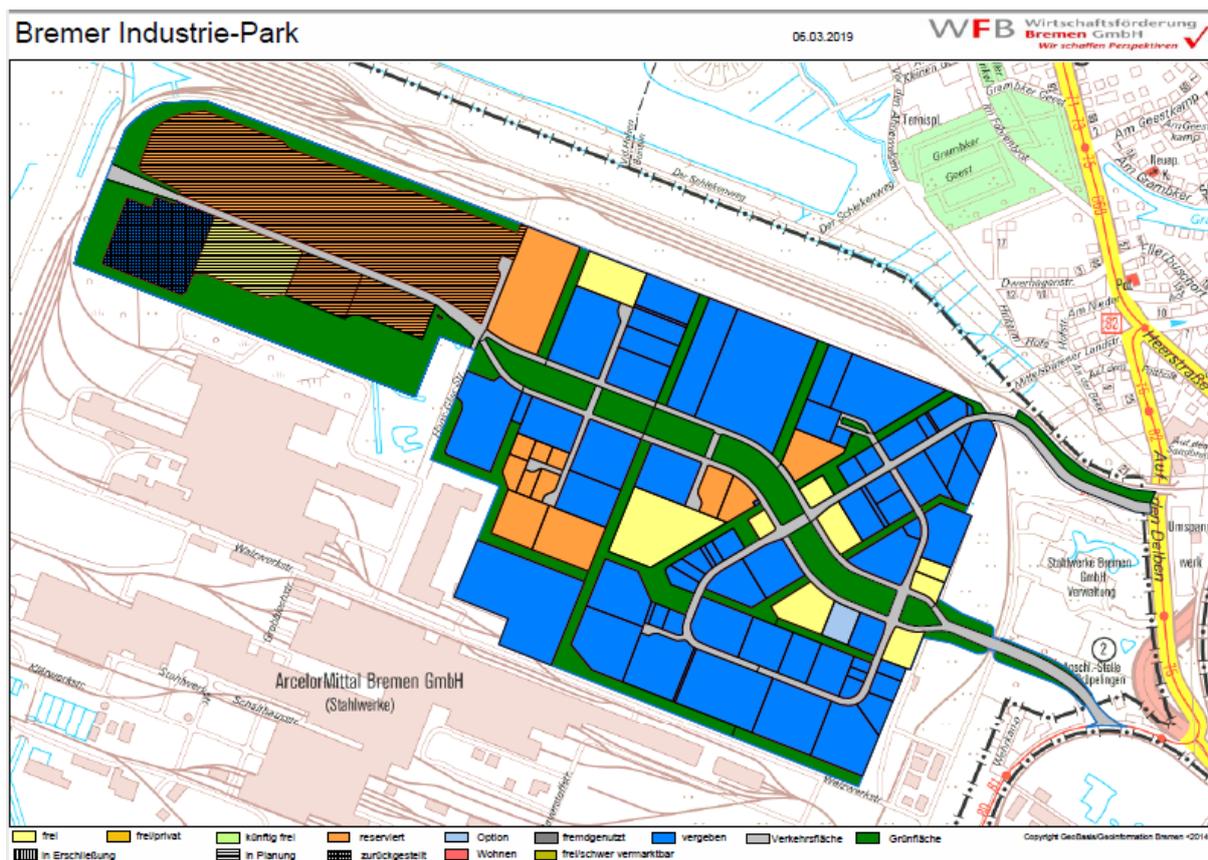


Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 26,7 ha, 23,0 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 6,8 ha erschlossen, 6,1 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 0,0 ha erschlossen, 2,1 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 4,9 ha, davon 3,6 ha reserviert
- Standort fungiert u.a. als Erweiterung des vollständig vermarkteten GG Bremer Vulkan und als Standort für stadtteilbezogenes Kleingewerbe und Handwerk. Ferner wird die Etablierung eines Berufsbildungscampus am Standort BWK verfolgt.
- Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen wird derzeit die Erstellung einer Studie vorbereitet, die neben den bislang noch nicht genutzten historischen Gebäuden auch die Entwicklung der nord-westlichen, bislang nicht erschlossenen Teilflächen vorsieht. Hiermit besteht insbesondere die Chance, die noch ungenutzte, historische Gebäudesubstanz in Wert zu setzen und den hochattraktiven öffentlichen Raum der historischen Achse zu beleben.
- An dem vorgesehenen Berufsbildungscampus werden in den kommenden 10 – 15 Jahren die in Bremen-Nord und in Oslebshausen ansässigen Berufsschulen konzentriert.
- Parallel wird das Gebäude 43/44 „Sortierung“ als Standort für die Berufsschule an der Eggestedterstr. als erster Baustein des Berufsbildungscampus in enger Kooperation zwischen WFB und dem Bildungsressort geprüft.

Bewertungen / Überlegungen

- Weiterhin sind intensive Vermarktungsanstrengungen erforderlich.
- Die nachfragerechte Sanierung der historischen Bestandsgebäude ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Berufsbildungscampus zu verfolgen.
- Die Hochwasserschutzmaßnahmen werden durch den Deichverband rechts der Weser umgesetzt und voraussichtlich noch in 2019 fertiggestellt.
- Die Sanierung der historischen Gebäude soll unter Einbezug der derzeit in Vorbereitung befindlichen Beauftragung einer städtebaulichen Studie weiterverfolgt werden.

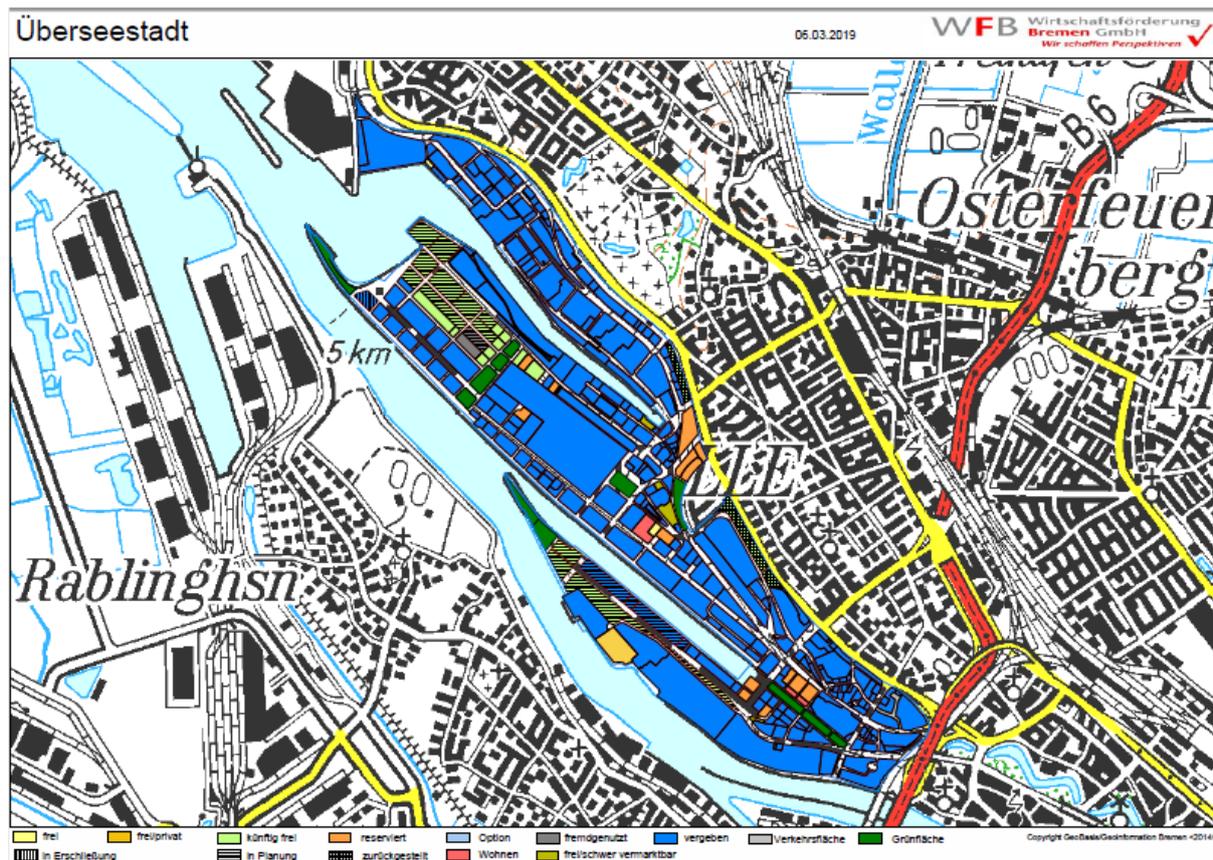


Bisherige Aktivitäten

- Gesamt 1.-5. BS: 95,6 ha, davon 70,6 ha (BS 1.-4.) vollständig erschlossen, davon 54,3 ha nicht mehr verfügbar, 8,9 ha reserviert/optioniert und 6,9 ha sind frei. Von der noch nicht erschlossenen Fläche (25,0 ha, 5. BS) sind 3,4 ha nicht mehr verfügbar, 18,9 ha reserviert und 2,7 ha frei. Darüber hinaus steht langfristig die 6. BS (Optionsfläche) mit 53,2 ha für eine Entwicklung zur Verfügung.
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 8,3 ha erschlossen, 15,8 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 3,2 ha erschlossen, 3,8 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 16,3 ha, 27,8 ha reserviert
- Ein Grundstück in der 4. SA wird angesichts der hohen Nachfrage derzeit für kleinteilige Unternehmensansiedlungen erschlossen.
- 5. BS als reine GI-Fläche baurechtlich ausgewiesen. Entwicklungs- und Vermarktungskonzept sieht insbesondere die Ansiedlung flächenintensiver, logistischer Betriebe vor.
- BIP ist eines der Leitprojekte des Masterplans Industrie, einziger Standort in Bremen an dem sich perspektivisch auch große Industrieansiedlungen realisieren lassen.
- Der Standort dient ebenfalls den Unternehmen insbesondere aus den Industriehäfen als Ergänzungs- und potenzielle Erweiterungsfläche.
- Bauleitplanerische Änderungen des gültigen BPlans zur großflächigen Bereitstellung erfolgt aktuell.
- Im Zusammenhang mit derzeit in der Umsetzung befindlichen Erschließung der 5. BS gibt es erhebliche Einschränkungen ausgelöst durch die vorhandene Forschungs-WEA, die die infrastrukturelle Erschließung und die gewerbliche Entwicklung der 5. BS durch Lärmimmissionen und Gefährdungspotentiale (durch Eisabwurf und Trümmerbruch) behindert.
- Entsprechende Gutachten zur Gefährdungsabschätzung sind erstellt. Für die vollständige Erschließung und Vermarktung der 5. und der 6. BS werden zurzeit verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft.

Bewertungen / Überlegungen

- Die Erschließung der 5. BS erfolgt derzeit. Die 6. BS befindet sich in Vorbereitung. Auch hier wurde aufgrund der bereits jetzt vorliegenden Flächennachfragen für die noch nicht erschlossenen 5. BS und der dadurch bedingten begrenzten Flächenverfügbarkeit, mit den Planungen für die 6. BS begonnen. Auch zukünftig muss an diesem Standort ein Angebot von größeren, zusammenhängenden Grundstücken möglich sein.
- Die Entwicklung des BIP, insbesondere im Zusammenhang mit dem derzeitigen Problemfeld WEA, muss intensiv begleitet werden.



Bisherige Aktivitäten

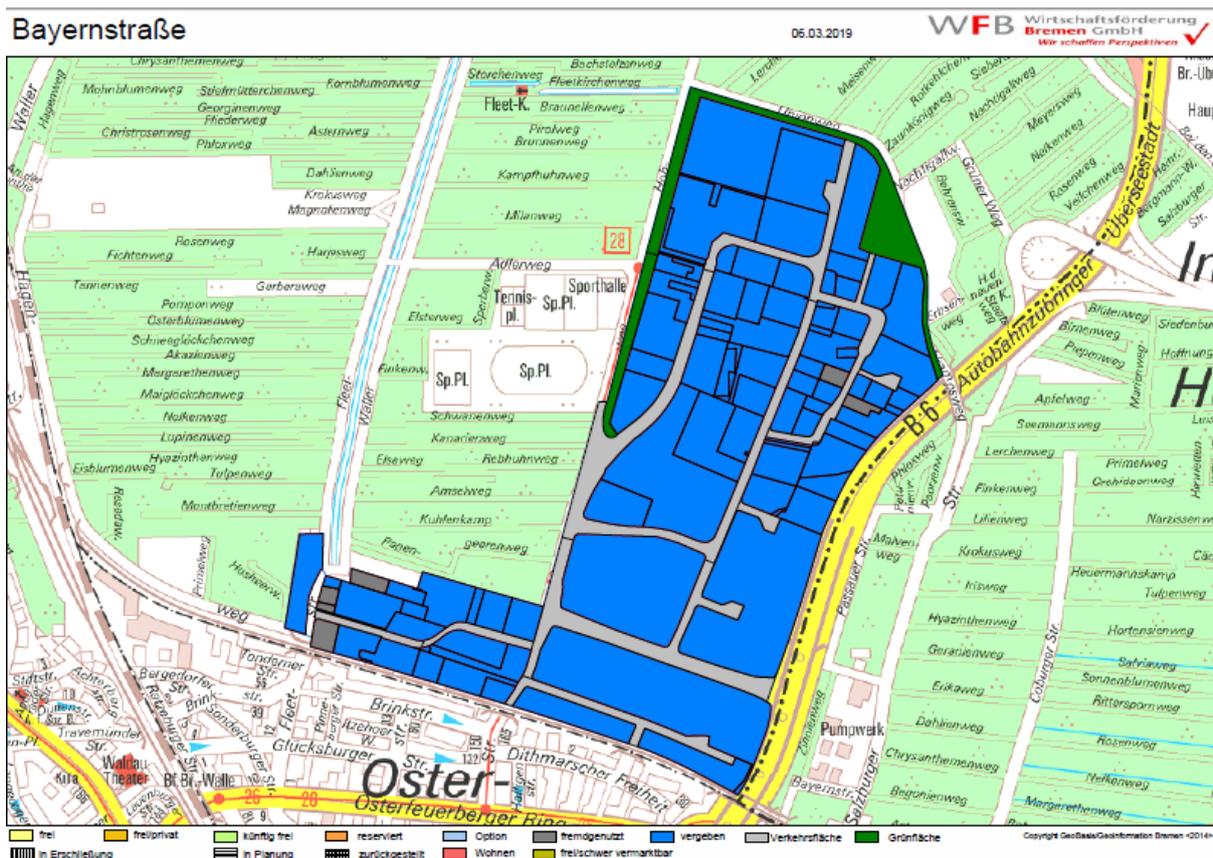
- Gesamt: 213,0 ha, davon 188,1 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 20,8 ha erschlossen, 24,0 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 0,0 ha erschlossen, 0,8 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 12,2 ha, davon 4,9 ha reserviert
- Seit Beginn der Entwicklung im Jahr 2000 sind viele Neubauprojekte, aber auch die Sanierung historischer Gebäude, Speicher und Schuppen angestoßen worden.
- Es sind umfangreiche Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen in den verschiedenen Quartieren der Überseestadt erfolgt.
- Umsetzung weitreichender Maßnahmen zur Entwicklung als Freizeit-, Erlebnis- und Tourismusstandort:
hierzu gehören insbesondere die Investitionen in die öffentliche Infrastruktur entlang der Wasserkante und der öffentlichen Grünanlagen.
- Neben den vorhandenen, gewerblichen Unternehmen und neuen Dienstleistungsstandorten, mit inzwischen insgesamt rund 14.500 Beschäftigten, haben sich zahlreiche Kultur-, Tourismus- und Freizeitangebote, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, interessante Restaurants und Bars sowie auch Wohnadressen entwickelt.
- Die Überseestadt ist ein Schwerpunktstandort des Sofortprogramms Wohnungsbau sowie des Impulsprogramms Wohnen.
- Durch die Aktivierung historischer Gebäude und deren Zwischennutzung konnte sich die Überseestadt als Standort der Kreativwirtschaft in Bremen etablieren.
- Das Marketingkonzept für den Zeitraum 2015-2020 wurde durch die Deputation im Dezember 2015 beschlossen.
- Einzelhandelskonzept für den Standort wurde abgeschlossen. Eine zentrale Empfehlung ist die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes in direkter Nachbarschaft zum Großmarkt und im „Gegenüber“ zum Entwicklungsvorhaben Schuppen 3. Derzeit wird

geprüft, in welcher Form und Größe seitens der M3B ein Grundstück für eine Einzelhandelsentwicklung ausgeschrieben werden kann.

- Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung der Überseestadt gilt es auch die soziale Infrastruktur auszubauen. Dies betrifft zum einen den Bau einer Grund- und Oberschule als auch die weitergehende Qualifizierung öffentlicher Grünanlagen zur Aufwertung der Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten für die dort lebenden und arbeitenden Menschen.
- Annähernd zwei Drittel der bislang für eine Entwicklung der Überseestadt vorgesehenen Fläche wurden bereits auf der Grundlage der auf dem Masterplan erfolgten städtebaulichen Konkretisierung erfolgreich in Wert gesetzt und vermarktet bzw. es steht eine Vermarktung kurzfristig an (mögliche Entwicklungspotenziale auf der Südseite des Europahafens / Überseeinsel sind hierbei nicht berücksichtigt).

Bewertungen / Überlegungen

- Naherholungs- und Freizeitstandort entlang des sog. „Waller Sand“ am Wendebecken u.a. wird im Mai 2019 eröffnet. Zugleich flankiert diese Maßnahme den zweiten Bauabschnitt des Mischgebietes an der Hafenkante im Quartier Hafenkante.
- Vermarktung der im Sofortprogramm und im Impulsprogramm enthaltenden Wohnbaustandorte wird weiter umgesetzt.
- Mit der Entwicklung des Schuppen 3, dem angestrebten Neubau einer Berufsschule, der Bebauung der sogenannten Böhmers Spitze, der Entwicklung des Grundstücks am Kopf des Europahafens sowie der Wohnbebauung am Kaffeequartier mit einem voraussichtlich rd. 40-%igem Anteil geförderten Wohnungsbaus stehen in naher Zukunft außerdem weitere große Bauprojekte auf der Agenda.
- Das integrierte Verkehrs- und Mobilitätskonzept für die ÜSS wurde Ende 2018 durch die Deputationen beschlossen. Für die Umsetzung von Sofortmaßnahmen wurden Mittel in Höhe von rd. 5 Mio. € bereitgestellt, deren Umsetzung derzeit vorbereitet werden.
- Die Ausschreibung zur Errichtung der Berufsschule für Groß-, Außenhandel und Verkehr an der Nordstraße / Waller Stieg wurde im Februar 2019 veröffentlicht.
- Mit der Überseeinsel wird nunmehr ein weiterer rd. 40 ha großer Bereich der Überseestadt neu entwickelt. Neben gewerblichen Nutzungspotenzialen soll mit dem Standort insbesondere das Familienwohnen angesprochen werden. Ferner besteht die Möglichkeit, einen größeren Bereich des Weserufers wieder erheblich aufzuwerten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Derzeit erfolgt die hierfür erforderliche Rahmenplanung.
- Hafenkante Nordseite: Für die Kühlhausnase und die angrenzenden gewerblichen Flächen sind unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben (insb. Generalplan Küstenschutz) Nutzungsüberlegungen und darauf aufbauend städtebauliche Konzepte im Einvernehmen mit der ISH zu entwickeln.
- Über die Entwicklung der Überseestadt wird regelmäßig der Stadtbürgerschaft berichtet. Der nächste Bericht ist in 2020 vorgesehen.

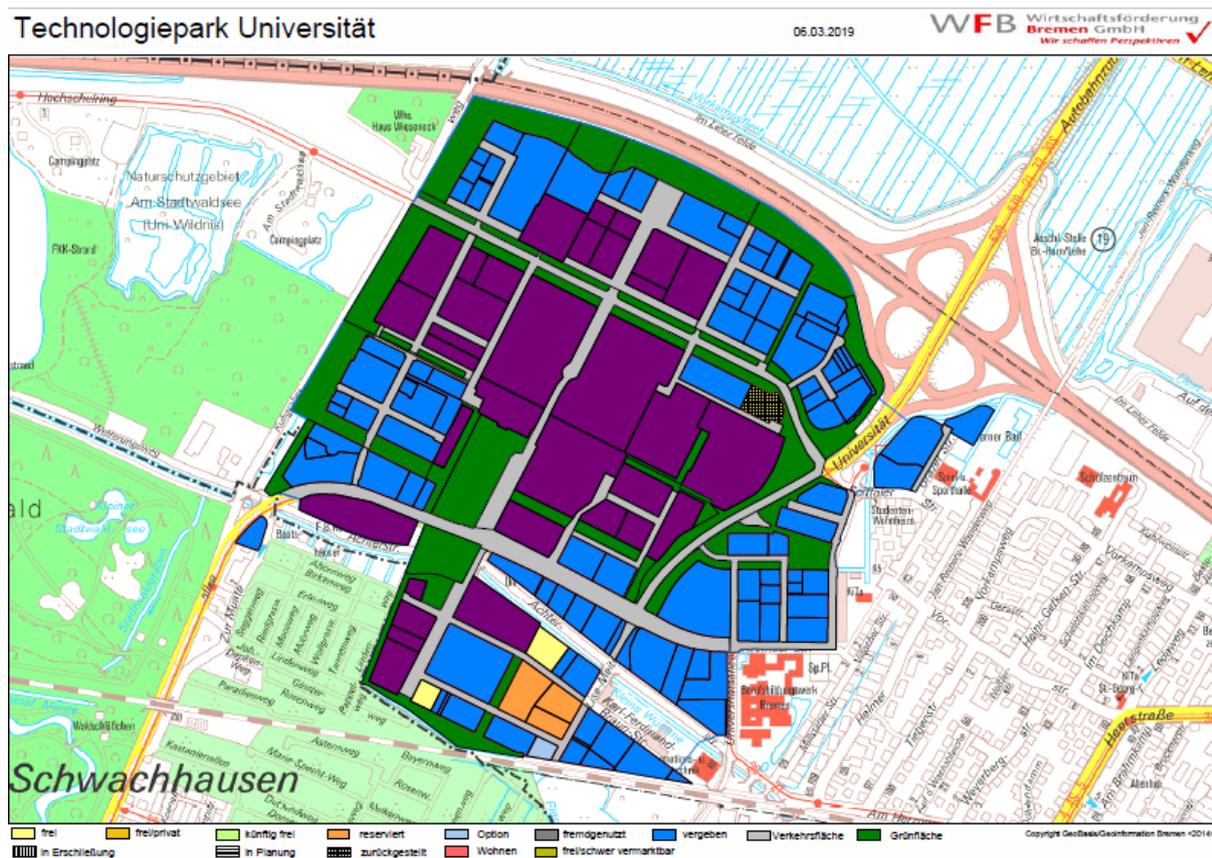


Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 46,7 ha, davon 46,7 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 2,0 ha erschlossen, 3,0 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 0,0 ha erschlossen, 0,0 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 0,0 ha
- Aufgrund der sehr hohen Flächennachfrage wurde das Gebiet in 2001 erweitert. Die Maßnahme ist abgeschlossen.
- Das Gewerbegebiet ist vollständig vermarktet.
- Im Rahmen der FNP-Aufstellung konnte eine Erweiterung des Gewerbebestandes nicht vereinbart werden.

Bewertungen / Überlegungen

- Überprüfung der gewerblichen Entwicklungsoptionen soll im Rahmen der Neuaufstellung des GEP 2030 erfolgen.



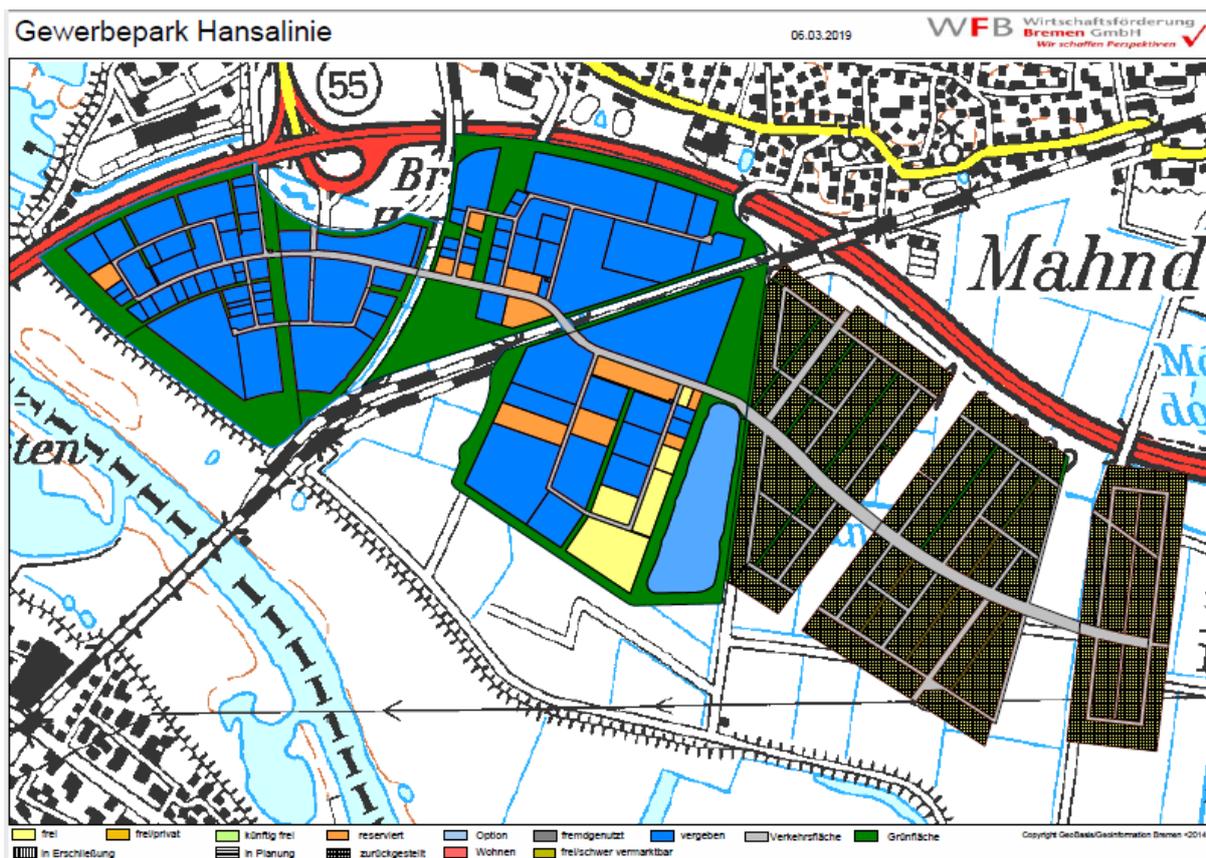
Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 57,7 ha, davon 57,1 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 3,3 ha erschlossen, 9,7 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 0,0 ha erschlossen, 3,3 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 3,4 ha, davon 2,5 ha reserviert
- Seit 1988 hat sich hier einer der größten und erfolgreichsten Standorte dieser Art in Deutschland und Europa entwickelt. Über 500 Hightech-Unternehmen mit mehr als 7.500 Mitarbeitern sind im Umfeld der Universität angesiedelt.
- Basis für die Urbanisierung des Technologieparks ist das durch die Deputation in 2008 geschlossene Entwicklungsprogramm Technologiestadtteil. Die Eröffnung des Einzelhandelsunternehmens Aldi auf der Fläche an der Enrique-Schmidt-Straße/Universitätsallee erfolgte im 2. Halbjahr 2018.
- Planungen zur weiteren Urbanisierung beziehen studentisches Wohnen ein. Aktuell realisiert das Wissenschaftsressort die Errichtung eines Studierendenwohnheims auf den Flächen der Universität. Darüber hinaus werden von privaten Investoren weitere Objekte für Studentenwohnungen umgesetzt.
- Regelmäßige Treffen der Steuerungsrunde Technologiepark mit WFB, SWAH, SUBV, Universität und Technologieparkverein.

Bewertungen / Überlegungen

- Derzeit steht ein Potential von 3,4 ha erschlossener und 0,6 ha kurzfristig erschließbarer Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung. Davon sind 2,8 ha reserviert.
- Aktuell wird die Errichtung einer S-Bahn-Haltestelle für den TPU überprüft. Mit einer Verlängerung der Linie 8 und damit einer weiteren Straßenbahnlinie könnte die Anbindung der Universität / des TPU an den ÖPNV erheblich verbessert werden.
- Ferner wird im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau die Entwicklung des Areals „Horner Spange“, die im Flächennutzungsplan als Prüffläche für gemischte Nutzungen dargestellt ist, avisiert. Hier sind Entwicklungsimpulse aus dem TPU zu berücksichtigen.

- Inhaltliche Qualifizierung entsprechend dem Konzept Technologiestadtteil ist weiter zu forcieren.
- Im Rahmen der Aufstellung des GEP 2030 sind Vorschläge für die städtebauliche Weiterentwicklung des Technologieparks und der Universität zu prüfen.

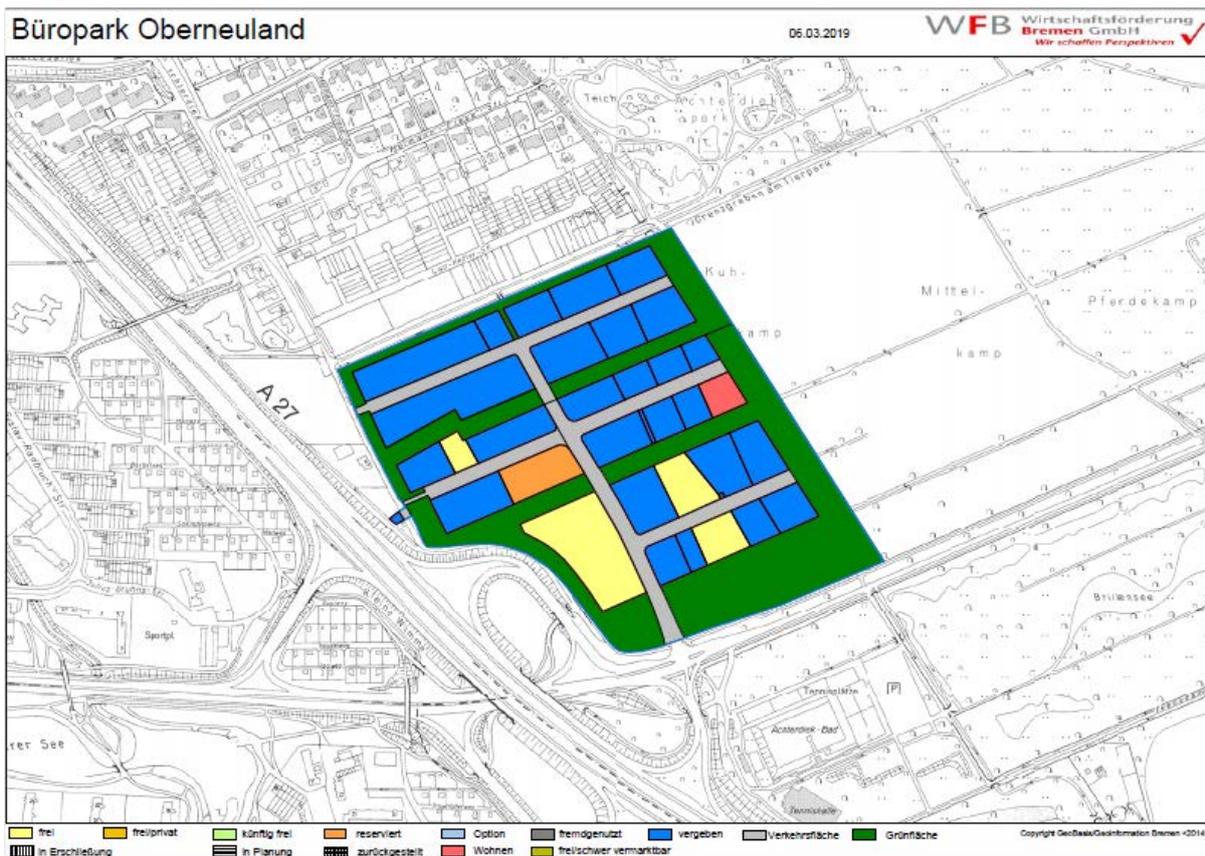


Bisherige Aktivitäten

- Rahmenplan sieht 5 Stufen der Erweiterung vor. Bislang 2 Baustufen fertiggestellt.
- Gesamt: 279,7 ha, davon 151,7 ha erschlossen, davon 127,5 ha vermarktet.
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 57,4 ha erschlossen, 46,0 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 10,3 ha erschlossen, 8,3 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 24,2 ha, davon 14,7 ha reserviert. Von der mit der 2. Erweiterungsstufe geschaffenen 57,3 ha Nettogewerbefläche sind bereits 37,3 ha vermarktet, 10,5 ha sind reserviert und 9,5 ha sind noch vermarktbare. Die Erschließung der Baustufe 2 konnte 2018 abgeschlossen werden.
- Wegen des hohen Ansiedlungsdrucks wurden Ende 2016 Planungsmittel für die 3. Baustufe der Erweiterung und verkehrliche Machbarkeitsstudien bewilligt. Die Beauftragung der Projektsteuerungs- und Fachplanungsbüros ist weitgehend erfolgt.
- Bedeutsamer (Zulieferer- und Logistik-) Standort für das Mercedes-Benz-Werk.
- Kontinuierliche Begleitung des Gesamtprojektes durch Lenkungsgruppe.

Bewertungen / Überlegungen

- Beginn der Erschließung der 3. Baustufe der Erweiterung ist nicht vor 2020 zu erwarten. Die Planungsprozesse wurden mit der Beauftragung der Projektsteuerung und der Fachplanungsbüros in die Wege geleitet. Hierzu gehört auch die Planung eines weiteren Anschlusses an die BAB A1. Insbesondere die Erfahrungen der Vermarktung und Erschließung der 1. Baustufe der Erweiterung haben gezeigt, dass eine kurzfristige Reaktion auf insbesondere durch Mercedes aufgezeigte Flächenbedarfe möglich sein muss.
- Kontinuierliche Gremienbefassungen und Informationen mittels standardisierten Berichts. Nächster Bericht: Anfang 2019.
- Die Planungsprozesse für die Entwicklung der 3. Baustufe sind zu begleiten.

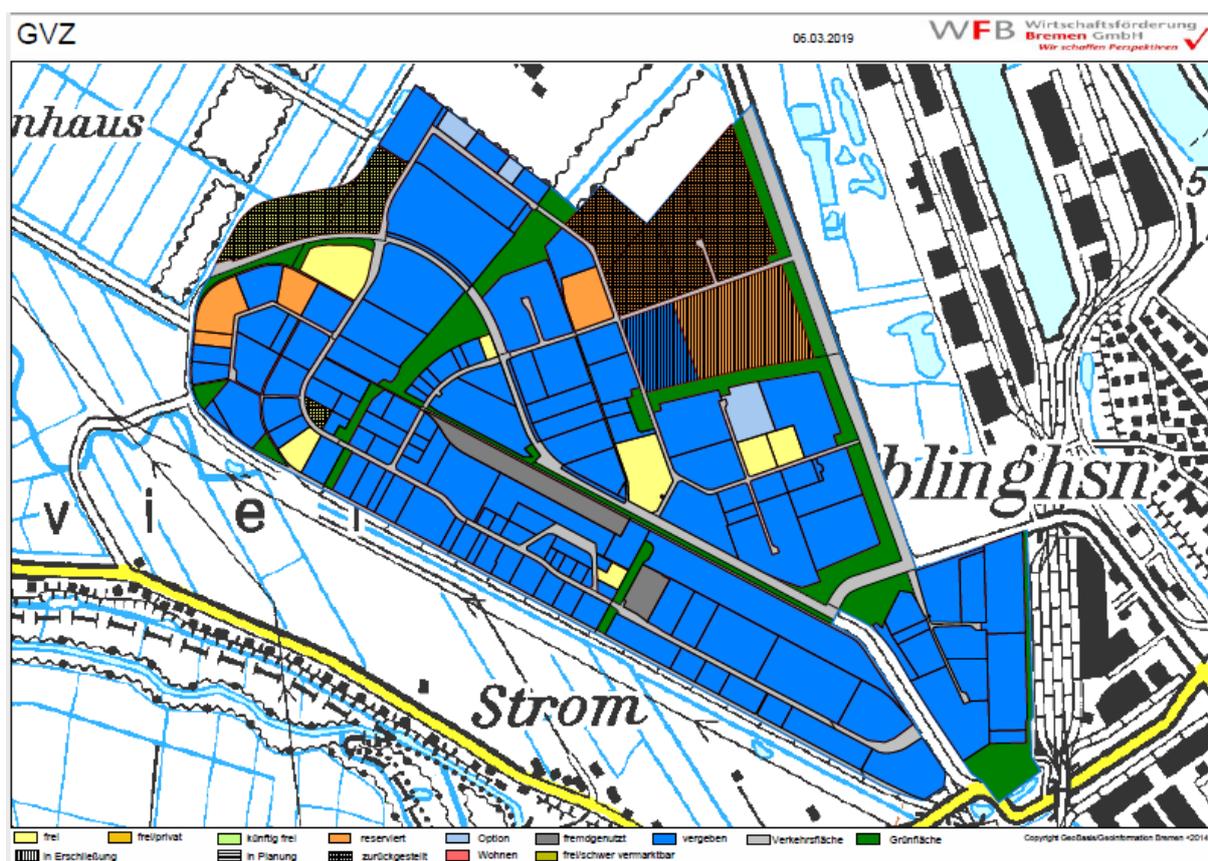


Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 20,3 ha (1. und 2. BA), erster BA mit 10,1 ha erschlossen, davon 7,3 ha nicht mehr verfügbar, 0,8 ha reserviert, 2,0 ha frei vermarktb.
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 0,0 ha erschlossen, 4,2 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 0,0 erschlossen, 0,0 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 2,8 ha, davon 0,8 ha reserviert
- Die Umsetzung des wohnbaulichen 2. BA ist vorzubereiten.

Bewertungen / Überlegungen

- Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Wohnraum ist mit der Planung des 2. BA (städtebauliches Konzept, Verkehrsplanung, BPlan) zeitnah zu beginnen.



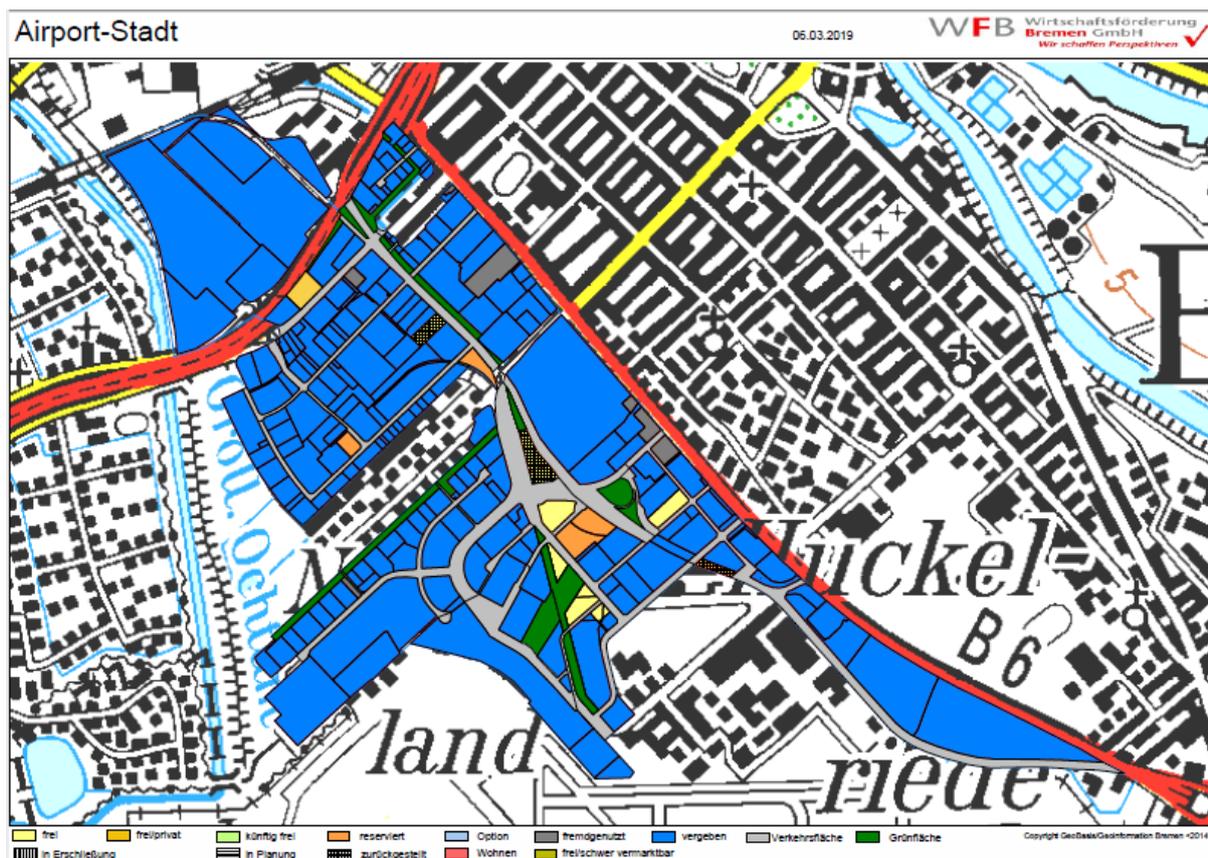
Anmerkung: Es handelt sich um die Darstellung der Vermarktungssituation, die teilweise auf älterem topographischem Kartenmaterial beruht. Der Bau der BAB A281 ist bis zur Merkurstraße erfolgt.

Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 364,5 ha, davon 301,5 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 25,6 ha erschlossen, 51,1 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 2,8 ha erschlossen, 9,9 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 23,3 ha, davon 52,3 ha reserviert (insbesondere für BPlan-Bereich 2153: 43,4 ha reserviert)
- Die Erschließung des BPlan-Bereichs 2153 (49,8 ha) erfolgt aktuell.
- Wesentlicher Standort in Bezug auf die Weiterentwicklung der Logistikbranche in Bremen.

Bewertungen / Überlegungen

- Die Aufhöhung weiterer zur Verfügung stehender Flächen im Bestand erfolgt nachfragegerecht. Die dafür notwendigen Mittel stehen zur Verfügung.
- Bei der Erschließung des 2. BA im Bereich des BPlans 2153 wurde im 2018 mit vorbereitenden Maßnahmen (im Wesentlichen Kampfmittelräumung) begonnen. Die Aufhöhung der Fläche erfolgt bis Mitte 2019.
- Eine interne Überprüfung des Neustädter Hafens als zukünftiger Ergänzungsstandort für das GVZ soll im Rahmen der Aufstellung des GEP 2030 erfolgen.



Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 164,1 ha, davon 162,4 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2013-2018: 0,9 ha erschlossen, 6,1 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2018: 0 ha erschlossen, 2,9 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 5,3 ha, davon 2,9 ha reserviert
- Moderner Wirtschaftsstandort mit ca. 500 angesiedelten Unternehmen und über 16.500 Beschäftigten.
- Unterschiedliche Profilierung der fünf Quartiere.
- Umstrukturierung und Aufwertung weitgehend abgeschlossen.
- Die Errichtung des Forschungs- und Technologiezentrum EcoMat als zentrales Zukunftsprojekt befindet sich in der Umsetzung und wird Ende April 2019 eröffnet.
- Die Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft haben am 13. bzw. 14. Juni 2018 den Sachstandsbericht zum weiteren Vorgehen der Erschließung der Airport-Stadt Mitte in Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße zur Kenntnis genommen.
- Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat für die gewerbliche Erschließung des Gebietes in Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße am 20.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2514 gefasst.

Bewertungen / Überlegungen

- Erstellung eines Konzeptes zur inhaltlichen Qualifizierung, Weiterentwicklung und Urbanisierung der Airport-Stadt.
- Die Entwicklung der Flächen in Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße ist voranzutreiben.
- Ferner sind weitere Flächenentwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Aufstellung des GEP 2030 zu prüfen.
- Begleitung der Inbetriebnahme und des Controllings des EcoMat.
- Das weitere Vorgehen für die Erstellung eines Konzeptes Airport Stadt 2.0 ist zu klären.
- Abstimmung der Planungsschritte zur Erweiterung der Airport-Stadt Mitte in Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße.

Legende:

-  frei
-  in Erschließung
-  frei/privat
-  künftig frei
-  in Planung
-  reserviert
-  zurückgestellt
-  Option
-  Wohnen
-  fremdgenutzt
-  frei/schwer vermarktbar
-  vergeben
-  Verkehrsfläche
-  Grünfläche
-  universitäre Nutzung
-  NUZ

Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2018

1. Einleitung

Der Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) ist ein Schwerpunktprojekt bremischer Gewerbeflächenentwicklung. Er verfügt über langfristige gewerbliche Entwicklungsperspektiven.

Der GHB zielt als Gewerbestandort mit einem weiten Standortprofil (Kfz-Zulieferer, verarbeitendes Gewerbe, autoaffine Betriebe etc.) vor allem auf die hohe Standortgunst der Bundesautobahn A 1 und des Bremer Kreuzes. Die unmittelbare Anbindung an die A 1 erweist sich als hochwirksamer Standortfaktor. Seit den 80er Jahren hat sich entlang der Autobahn ein wachstumsstarkes Entwicklungsband gebildet. Bremen liegt mit dem Gewerbepark Hansalinie inmitten dieses dynamischen Wachstumsraumes.

Zudem 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 beziehungsweise just in sequence beliefern. Von besonderer Bedeutung ist hierfür aktuell die Entwicklung der Elektrofahrzeugbaureihe ab 2019.

Die Erschließung erfolgt auf der Grundlage des vom Senat im November 2001 beschlossenen Rahmenplans für die gewerbliche Entwicklung in der Arberger und Mahndorfer Marsch. Der Rahmenplan sieht 5 Baustufen der Erweiterung vor (s. Abb. 1).

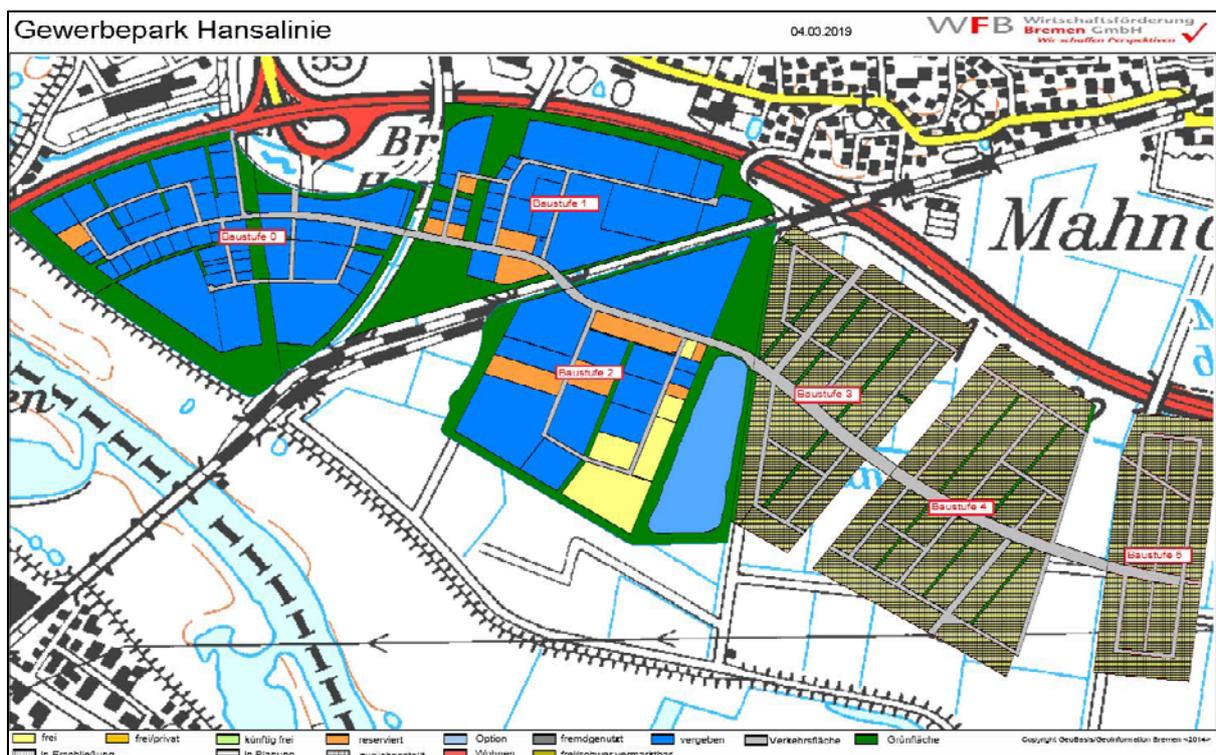


Abbildung 1: Baustufen des Gewerbeparks Hansalinie (GHB) gemäß Rahmenplan

2. Vermarktungsstand

Insgesamt handelt es sich um eine Nettogewerbefläche von 279,7 ha, die nach Fertigstellung aller Baustufen (Baustufe 0 und Erweiterungsbaustufen 1-5 gem. Rahmenplan) zur Verfügung stehen wird. In der folgenden Tabelle 1 wird die aktuelle Flächenbilanz (Stand: 31.12.2018) des GHB aufgezeigt.

	Nettofläche in ha	davon				Dispositionsreserve	
		erschlossen	nicht mehr verfügbar	reserviert	frei	Gesamt	frei
Hemelinger Marsch							
Baustufe 0	52,5	52,5	51,8	0,7	0,0	0,7	0,7
Arberger- Mahndorfer Marsch							
Baustufe 1 (BS 1)	41,9	41,9	38,4	3,5	0,0	3,5	3,5
Baustufe 2 (BS 2)	57,3	57,3	37,3	10,5	9,5	20,0	20,0
Baustufe 3 - 5	128,0	0,0	0,0	0,0	128,0	128,0	0,0
Summe	279,7	151,7	127,5	14,7	137,5	152,2	24,2

Tabelle 1: Flächenanteile pro Baustufe (Stand: 31.12.2018)

Die Vermarktung der Baustufen 0 und 1 mit zusammen 94,4 ha Nettogewerbefläche ist bis auf wenige Grundstücke komplett abgeschlossen. Aktuell steht in der Baustufe 0 nur noch eine nicht mehr teilbare Grundstücksfläche zur Verfügung, für die allerdings eine Reservierung vorliegt. Mit einem Verkauf ist im Jahr 2019 zu rechnen. Die Baustufe 1 verfügt insgesamt über 41,9 ha Nettogewerbefläche, wovon bereits 38,4 ha vermarktet sind. Die noch verfügbaren 5 Flächen mit einer Gesamtgröße von 3,5 ha sind bereits für konkrete Investitionsvorhaben reserviert, sodass aktuell in der Baustufe 1 keine Fläche mehr für Unternehmensansiedlungen frei verfügbar ist.

Ab 2016 wurden deshalb mit der Erschließung der 2. Baustufe der Erweiterung des GHB die Voraussetzungen für die Vermarktung weiterer 57,3 ha Nettogewerbefläche geschaffen. In 2017 konnten davon ca. 29 ha im Wesentlichen an Daimler bzw. Zulieferbetriebe, reimer logistics und die Fleischer Einkauf AG veräußert werden. 2018 konnten weitere rd. 8,3 ha im Wesentlichen an Daimler-Zulieferbetriebe veräußert werden, so dass am Jahresende 2018 in der 2. Baustufe noch 20 ha für eine Veräußerung zur Verfügung standen. Bereits im Januar 2019 wurden weitere Grundstücksverkäufe über 3,7 ha Nettogewerbefläche notariell beurkundet. Für die danach in einer Größenordnung von 16,3 ha verbleibenden veräußerbaren Flächen bestehen für rd. 6,8 ha Reservierungen, so dass lediglich noch 5 Flächen mit zusammen 9,5 ha frei für eine Vermarktung zur Verfügung stehen. Von diesen Flächen sind zwei kleiner 1 ha, zwei kleiner 2 ha und eine 4,9 ha groß.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass bereits heute wieder ein Flächenengpass für größere zusammenhängende Flächen im GHB besteht und mit der Erschließung der 3. Baustufe kurzfristig begonnen werden muss.

3. Erschließungsstand

Die Erschließung der Baustufen 0 und 1 mit zusammen 94,4 ha Nettogewerbefläche ist abgeschlossen. Die Erschließung der 57,3 ha Nettogewerbefläche umfassenden Baustufe 2 konnte 2018 ebenfalls abgeschlossen werden. Hier stehen lediglich Restarbeiten bei den naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen im Bereich des Sandentnahmesees und nördlich der Europaallee sowie die Realisierung der Begleitmaßnahmen „Fuldahafen“ und

„Wegeausbau Arberger / Mahndorfer Marsch“ aus. Die Arbeiten sollen 2019 abgeschlossen werden.

4. Ausblick

Wegen der sich abzeichnenden Flächenknappheit haben der Senat am 18.10.2016, die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 26.10.2016 und der Haushalts- und Finanzausschuss am 04.11.2016 einen Betrag von 2.876 T€ für die Planung der Erschließung der 3. Baustufe bewilligt. In der Beschlussvorlage wurde bereits ausgeführt, dass die Vorplanungen eine Überprüfung beinhalten sollen, ob die Aufteilung der restlichen Erschließung der Arberger und Mahndorfer Marsch – wie im Rahmenplan vorgesehen – in die 3 Baustufen 3 bis 5 vor dem Hintergrund der Nachfrage insbesondere nach großen Gewerbegrundstücken noch zeitgemäß und wirtschaftlich ist.

Es hat sich dabei herausgestellt, dass es ökonomisch sinnvoll ist, die bisher in 3 Baustufen (Baustufen 3 bis 5) vorgesehene restliche Erschließung des Gewerbeparks Hansalinie nunmehr in 2 Baustufen (Baustufen 3 und 4) vorzunehmen. Die räumliche Umgrenzung des Planungsraumes ist in der nachfolgenden Abbildung 2 dargestellt.

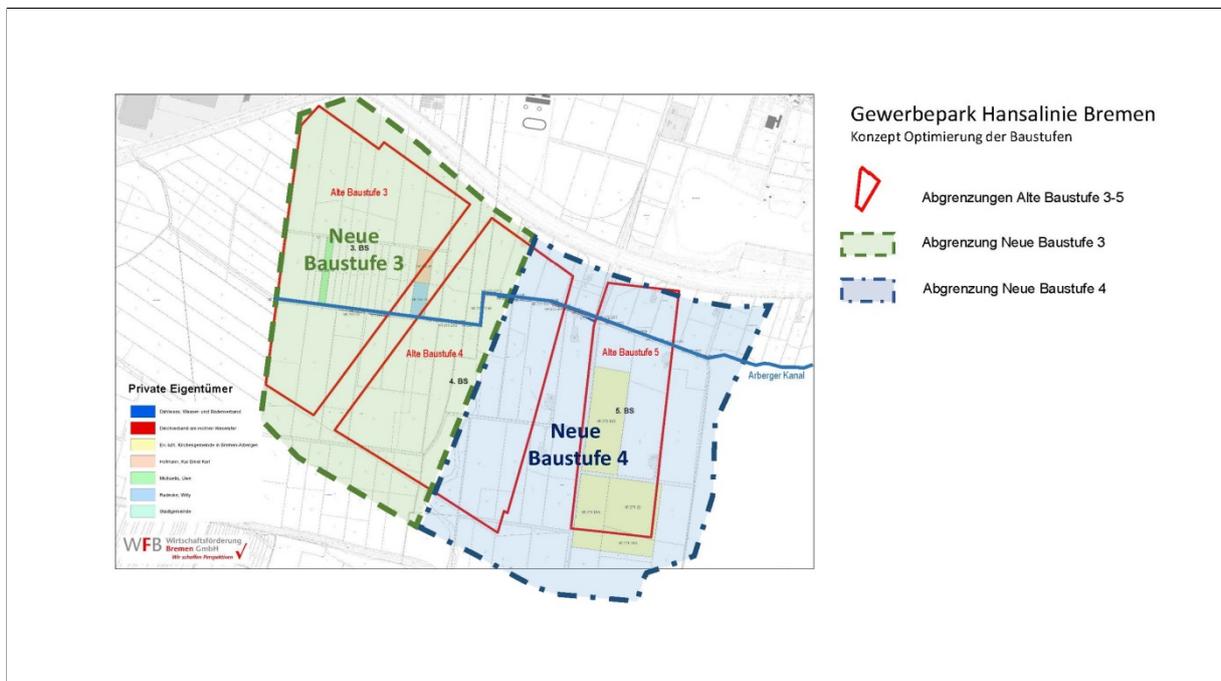


Abbildung 2: neue Baustufen 3 und 4 des GHB

Dadurch können effektivere Flächenzuschnitte geschaffen und die Lage der für die Aufhöhung der Flächen erforderlichen Sandentnahmeseen im Hinblick auf die Mächtigkeit der verfügbaren Sandschichten optimiert werden. Durch die Zusammenlegung der Baustufen und eine Optimierung der Flächenausnutzung steigt zudem die Größe der vermarktbaren Nettofläche von rd. 128 ha bei einer restlichen Erschließung in 3 Baustufen auf ca. 135 ha bis zu 150 ha bei einer restlichen Erschließung in 2 Baustufen an. Es ist daher sinnvoll, die weiteren Planungen für die restliche Erschließung des Gewerbepark Hansalinie auf 2 gegenüber dem Rahmenplan größere Baustufen zu konzentrieren. Durch die Veränderung der Planungsräume verändern sich die damit im Zusammenhang stehenden Planungskosten.

In Kenntnis dieses Sachverhaltes haben der Senat am 16.10.2018, die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 25.10.2018 und der Haushalts- und Finanzausschuss am

02.11.2018 einen Betrag von 1.733 T€ für zusätzlich erforderlich werdende Planungsleistungen bewilligt.

In diesem Betrag sind auch 903 T€ für Kosten der Bauleitplanung (431 T€ für die Durchführung der Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes durch ein externes Büro sowie 472 T€ für in diesem Zusammenhang erforderliche Sondergutachten (Schallschutz, Verkehrsmengen, Biotop-/Flora-/Faunakartierung)) enthalten. Der hierfür eigentlich zuständige Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Bereich Stadtplanung) hatte signalisiert, die Planverfahren aufgrund hoher Auslastung und knapper personeller Ressourcen nicht selbst durchführen zu können. Die Vergabe der Verfahren an ein externes Büro ist notwendig, um die Planverfahren möglichst zügig und ohne Zeitverzug durchführen zu können.

Im Zuge der weitergehenden Planungen wurden auf Basis der neuen flächenhaften Zuordnung der Baustufen 3 und 4 elf verschiedene Erschließungsvarianten erstellt und in einer Bewertungsmatrix einer Bewertung unterzogen. Die folgenden Kriterien wurden bewertet:

1. Rahmendaten / Flächenansätze

- Flächengröße (brutto)
- Vermarktbare Gewerbeflächen (netto)
- Lage und Sandausbeute der Sandentnahmeseen
- Flächenbedarf Infrastruktur
- Randgewässern /Grabenentwässerung
- Flächen für Ökologie/Grün

2. Gebietsstruktur

- Städtebauliche Akzeptanz
- Gewerbeflächenzuschnitt
- Eingriffe in Natur und Landschaft
- Berücksichtigung Green Economy
- Übergeordnete Verkehrsanbindung
- Erschließungsstruktur
- Flexibilität in der Gebietsentwicklung

3. Äußere Einflussfaktoren

- Anschluss und Weiterführung der Europaallee
- Betroffenheit der das Gebiet querenden Überlandleitung 110-KV-Trasse
- Betroffenheit der in dem Gebiet verlaufenden Harzwasserleitung
- Windenergieanlagen

4. Kosten

- Investitionskosten zur Vorbereitung der Flächen
- Investitionskosten zur Herstellung der Infrastruktur

- Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen
- Kostenübernahmen Dritter (Kompensation, 110-KV, Harzwasser, WEA´s)
- Kosten aus Ablöseverpflichtungen
- Folgekosten/Erhaltungsaufwand.

Die so genannte Erschließungsvariante 11 (vgl. Abbildung 3) erhielt die beste Bewertung und wurde daher von der das Projekt begleitenden Lenkungsgruppe, bestehend aus Vertretern des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr (Stadtplanung, Grünordnung, Verkehr, ASV), des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, der WFB sowie dem Ortsamt Hemelingen, als weiter zu bearbeitende Vorzugsvariante bestätigt.



Abbildung 3: Plan Erschließungsvariante 11

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erstellung eines Bebauungsplanes erfolgen auf dieser Basis. Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse dazu wurden von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 21.03.2019 gefasst.

Der Sachstand wurde dem Beirat Hemelingen am 07.03.2019 dargestellt. Die Interessen und Belange des Beirates werden zudem durch die Teilnahme des Leiters des Ortsamtes Hemelingen an der das Projekt begleitenden Lenkungsgruppe gewahrt.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass nach Herstellung des Baurechts und nach dem Abschluss bauvorbereitender Maßnahmen im 1. Halbjahr 2022 mit der Erschließung der 3. Baustufe begonnen werden kann. Die hierfür erforderlichen Mittel sind zeitgerecht von den zuständigen Gremien zu bewilligen.