

Vorlage Nr. 19/170-S
für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
am 10.08.2016

Bericht der Verwaltung

**1. Sachstandsbericht zum „Gewerbeentwicklungsprogramm
der Stadt Bremen 2020“**

A. Problem

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, die ein wesentliches Element der von Bremen verfolgten Strategie einer wachsenden Stadt darstellen. Während der Programmlaufzeit sollen neben den rein quantifizierbaren Flächenentwicklungen auch qualitative Aspekte erfasst und bewertet werden. Diese sollen dem Senat und der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in einem Zyklus von zwei Jahren vorgelegt werden.

B. Lösung

Als Anlage wird der 1. GEP-Sachstandsbericht zur gewerblichen Flächenentwicklung in der Stadt Bremen vorgelegt. Nachfolgend sind die wesentlichen Aussagen des Berichts dargelegt:

- Die Vermarktung von Gewerbeflächen hat sich seit 2004 in etwa analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gestaltet und lag im engeren Betrachtungszeitraum 2012-2015 mit durchschnittlich 32,18 ha nahe dem oberen Durchschnitt der seit 2004 erzielten Vermarktungsleistung. Die Entwicklung in der bisherigen Laufzeit des GEP 2020 verläuft also erfolgreich. Gemessen an den Flächenvermarktungen konzentrierte sich die Nachfrage auf die produktions- und logistikorientierten Standorte: das Güterverkehrszentrum

Bremen (GVZ), den Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) und den Bremer Industrie-Park (BIP). 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 über große Ausstrahlung verfügt.

- Im langfristigen Jahresmittel wurden bei Abschluss von Grundstücksverträgen Zusagen über die Sicherung von 2.000 und die Schaffung von 700 neuen Arbeitsplätzen gemacht. Im Zeitraum 2012 – 2015 lag die Leistung mit Ø 2.613 gesicherten und Ø 770 geschaffenen Arbeitsplätzen per anno deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.
- An zugesagten Investitionen wurden im Betrachtungszeitraum 2012-2015 jährlich durchschnittlich 770 Mio. € und somit mehr als 10 Prozent über dem Wert des langfristigen Jahresdurchschnitts erzielt.
- Die Erschließungsleistung lag unter dem langfristigen Mittel der letzten 15 Jahre. Im engeren Betrachtungszeitraum wurden 63,4 ha Gewerbefläche neu erschlossen, davon 99,7% in den Schwerpunktprojekten des GEP 2020. Ausgehend von einer vergleichsweise hohen Dispositionsreserve haben sich die vermarktbar erschlossenen Gewerbeflächen auf mittlerweile 109 ha reduziert, wobei 99,7 ha in GEP-Gebieten liegen. Für eine Aufrechterhaltung der Dispositionsreserve und zur Bereitstellung eines weiterhin qualitativ und quantitativ ausgewogenen bedarfsorientierten Flächenangebots gilt es folglich, die Erschließungsleistung im Blick zu behalten.
- Eine Qualifizierung von Standorten zu urbanen Stadtträumen 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. Diese Entwicklung ist an diesen Standorten bei Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklungspotenziale gezielt fortzuführen.
- In den vergangenen Jahren wurden die innerstädtischen Gewerbegebiete für die Ansiedlung von kleinen und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks nahezu vollständig vermarktet. Die anhaltende stabile Nachfrage nach kleinen und vor allem zentrennahen und stadtteilbezogenen Flächen kann nicht mehr bedient werden. Nur in Bremen-Nord stehen in den Gebieten Steindamm, BWK und Farge-Ost noch ausreichend Flächenpotenziale für die Ansiedlung von KMU zur Verfügung. In den Regionen Ost, West und Süd Bremens ist dies nicht mehr der Fall. Hier sind Ansätze für die Aktivierung der erforderlichen Flächenpotenziale zu verfolgen. Zum einen sind Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbegebiete, wie u.a. für das Gewerbegebiet Bayernstraße oder auch das

Gewerbegebiet Nushorn zu prüfen und bei positivem Ergebnis umzusetzen und das GEP entsprechend einzelfallbezogen zu ergänzen. Ferner sind im Zusammenhang mit der Reattraktivierung von innenstadtnahen Arealen wie bspw. dem Umfeld des Gaswerks in Woltmershausen, das im Flächennutzungsplan als Weißfläche dargestellt ist, auch gewerbliche Entwicklungspotenziale vorzusehen. In Einzelfällen ist eine aktivere Rolle der Stadt anzustreben: Mittels Rückkauf kann entsprechend in städtischer Eigenregie eine Entwicklung und Vermarktung dieser Flächen verfolgt 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. Die hierfür erforderlichen parlamentarischen Beschlüsse sind entsprechend vorzubereiten.
- Dies ist erforderlich, um zeitgerecht den weiteren Entwicklungsbedarfen nach Fertigstellung der 2. Baustufe in Anbetracht der bereits jetzt erkennbaren hohen Flächennachfrage gerecht zu werden, die insbesondere mit der erfolgreichen Etablierung des Mercedes-Benz Werkes Bremen zum C-Klasse-Kompetenzzentrum und zum Lead-Werk für alle C-Klasse-Standorte weltweit verbunden ist.
- Erschlossene, in das Stadtgefüge integrierte Gewerbeflächen wurden auf die zeitlich befristete 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 die Funktion als Standorte zur Unterbringung von Flüchtlinge wahr. Die Inanspruchnahme von gewerblich nutzbaren Flächen für diese Unterbringung kann auch zu Flächenkonflikten führen. Eine sorgfältige Prüfung für die Zwischennutzung von Gewerbeflächen ist weiterhin erforderlich. Nicht nur vor dem Hintergrund dieser aktuellen Entwicklung ist zu prüfen, wie die bestehenden gewerblichen Standorte als auch die im GEP 2020 definierten, zukünftigen gewerblichen Flächenpotenziale langfristig gesichert werden können.
- Insgesamt hat sich der Bremer Büroimmobilienmarkt gut entwickelt. Mietpreise sind stabil geblieben und 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. Zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an Flächen für technologieorientierte Ansiedlungen sind Erweiterungsperspektiven für den Technologiepark Universität zu prüfen. Auch die Airport-Stadt verfügt nur noch über ein sehr begrenztes Angebot an freien Grundstücksflächen. Erweiterungsoptionen und die Erstellung eines Konzeptes zur weiteren inhaltlichen Qualifizierung und Weiterentwicklung sind zu prüfen.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Der 1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm hat keine finanziellen und personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Genderaspekte wurden geprüft. Die Informationen des Berichts richten sich an alle Bevölkerungsgruppen.

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 nicht getroffen werden. Insbesondere die Arbeitsplätze in der Überseestadt, im Science Park, im Technologiepark Universität und in der Airport-Stadt können dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden. In der Regel sind Frauen im Dienstleistungsgewerbe stärker vertreten als in anderen Industriebereichen wie bspw. dem Logistikgewerbe. Im Betrachtungszeitraum wurde von den Unternehmen in den genannten Dienstleistungsstandorten angegeben, dass sie planen 3.181 Arbeitsplätze zu sichern und 1.236 Arbeitsplätze zu schaffen.

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. Beschluss

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den 1. Sachstandsbericht zum „Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“ zur Kenntnis.

1. Sachstandsbericht zum „Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“



Mai 2016

Juli 2016

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

Inhaltsverzeichnis.....	2
Tabellenverzeichnis.....	3
1. Einleitung.....	4
2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen	5
2.1. Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung.....	5
2.2. Beschäftigungs- und Investitionseffekte.....	7
2.3. Erschließung und Flächenverfügbarkeit.....	9
2.4. Clusterbezogene Entwicklungen.....	12
2.5. Probleme der Flächenentwicklung	16
2.5.1 Flächenbedarf für KMU.....	17
2.5.2. Eingeschränktes Angebot für großflächige Ansiedlungen	21
2.6. Gewerbeflächensituation in der Region	24
2.7. Chancen und Grenzen interkommunaler Gewerbestandorte	25
3. Entwicklungen des Büroflächenmarktes	27
3.1. Nachfrage und Mietpreisniveau	28
3.2. Leerstandsentwicklung	29
4. Entwicklung und Reattraktivierung des Immobilienbestandes	30
4.1. Nachverdichtungspotentiale in Gewerbegebieten.....	30
4.2. Neuer Raum für Arbeit – Revitalisierung von Büroimmobilien	31
4.3. ZZZ als Erfolgsprojekt gegen Leerstände	34
5. Urbane Stadträume qualifizieren	36
5.1. Innenstadt	37
5.2. Überseestadt.....	38
5.3. Technologiepark Universität	40
5.4. Büro- und Wohnpark Oberneuland	41
5.5. Airport Stadt.....	42
6. Zusammenfassung und wesentliche Folgerungen.....	42
ANHANG:.....	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands (2004 - 2015)	5
Abbildung 2:	Jährliche Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über 15 Jahren (2004 - 2015)	6
Abbildung 3:	Zusagen über gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze bei Abschluss von Grundstücksverträgen (2004 - 2015).....	7
Abbildung 4:	Zugesagte private Investitionen bei Abschluss von Grundstücksverträgen in Mio.€ (2004 - 2015)	8
Abbildung 5:	Beschäftigungseffekte bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 - 2015)	8
Abbildung 6:	Zugesagte private Investitionen bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 - 2015)	9
Abbildung 7:	Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (2004 - 2015).....	9
Abbildung 8:	Standorte mit Flüchtlingsunterkünften	12
Abbildung 9:	Verteilung der Dispositionsreserve der GEP-Schwerpunktprojekte im Stadtgebiet Bremen (Stand 31.12.2015).....	16
Abbildung 10:	Angebote für KMU	18
Abbildung 11:	Büroflächenumsatz in Bremen (2011-2015)	28
Abbildung 12:	Grundriss Umbau Herdentorsteinweg 7 - Nutzungseinheiten.....	32
Abbildung 13:	Perspektive Außenfassade nach Umbau Herdentorsteinweg 7.....	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vermarktungsleistung und durchschnittliche Vermarktungsleistung seit 2012 in den GEP-Schwerpunktprojekten und über alle Gebiete der Stadt Bremen (Stand 31.12.2015)	6
Tabelle 2:	Flächenbilanz bei GEP-Projekten in ha (Stand 31.12.2015).....	10
Tabelle 3:	Vermarktung von Gewerbeflächen der Stadt Bremen nach Cluster (2012 - 2015).....	13
Tabelle 4:	Flächenbilanz GI-Anteil bei GEP-Projekten in ha (Stand: 31.12.2015)	15
Tabelle 5:	Übersicht Gewerbestandorte in der Region, Stand August 2015.....	25
Tabelle 6:	Verteilung des Büroflächenleerstands über das Stadtgebiet 2011 und 2015	29
Tabelle 7:	Anhang GEP-Schwerpunktprojekte	45

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. Während der Programmlaufzeit sollen neben den rein quantifizierbaren Flächenentwicklungen auch qualitative Aspekte erfasst und bewertet werden. Diese sollen dem Senat und der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wie schon in der Vergangenheit in einem Zyklus von zwei Jahren vorgelegt werden.

Der hier vorliegende GEP-Statusbericht stellt die im Zeitraum 2012 bis 2015 erfolgten gewerblichen Flächenentwicklungen heraus und betrachtet zudem rückblickend einen längeren Zeithorizont. Hierbei wird ein kurzer Überblick über die Entwicklung der im GEP 2020 genannten Schwerpunktprojekte gegeben. Aus Gründen der Aktualität wird in einem Exkurs das Thema der Inanspruchnahme von gewerblichen Flächen für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht beleuchtet.

Im Fokus werden in diesem ersten Statusbericht die im GEP 2020 definierten Leitlinien der Gewerbeentwicklung „Bestandsentwicklung / Entwicklung und Reattraktivierung des Immobilienbestands“ sowie „Qualifizierung von Dienstleistungszentren zu urbanen Stadträumen“ betrachtet. Die weiteren Leitlinien der Gewerbeentwicklung, wie die Intensivierung der Profilierung der Gewerbestandorte, die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots, die Schwerpunktsetzung der Flächenentwicklung auf Binnenentwicklung und Nachverdichtung, die Stärkung des Gewerbeflächenmarketings, der Netzwerke und der Stärkung des „Standortfaktors Wasser“, die Einbindung privater Investitionen werden gleichwohl intensiv betrieben. Entwicklungen und Aktivitäten hierzu sind insbesondere dem Punkt 2 zu entnehmen. Für die folgenden periodischen Statusberichte des GEP ist weiterhin eine vertiefte Betrachtung einzelner Leitlinien der Gewerbeentwicklung geplant.

2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen

2.1. Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung

Die Vermarktung von Gewerbeflächen hat sich seit 2004, dies umfasst die Zeiträume des aktuellen GEP 2020 (seit 2011 in der nachfolgenden Abbildung rot dargestellt) sowie teilweise des IFP 2010 (2002-2010), in etwa analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland gestaltet. Abbildung 1 zeigt deutlich einen 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.

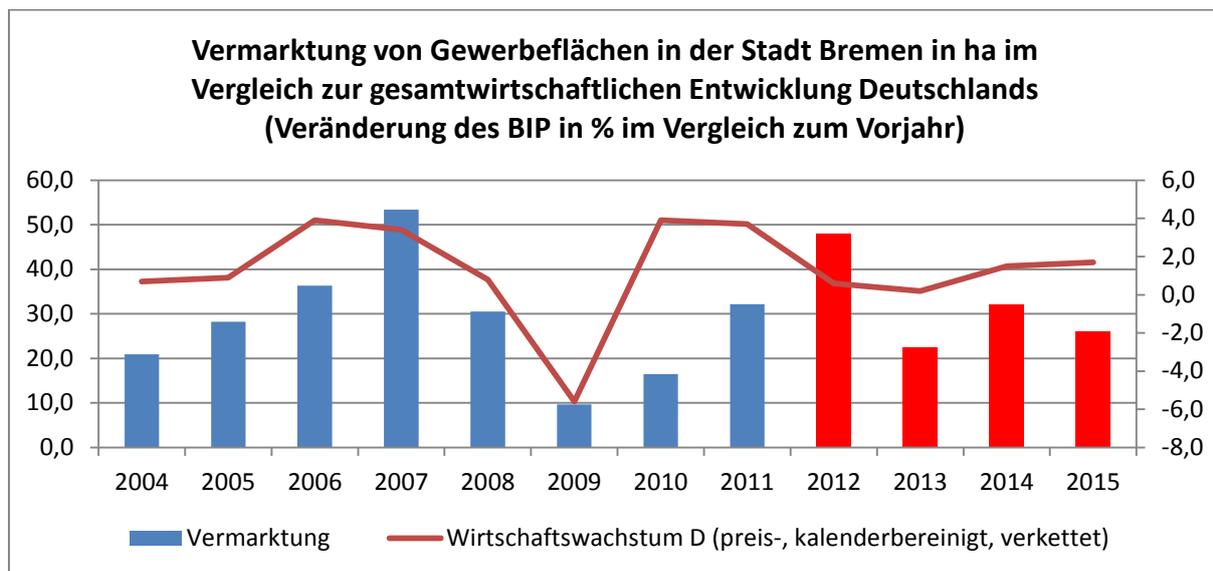


Abbildung 1: Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands (2004 - 2015)

Im Zeitraum 2004 – 2015 wurden im Mittel 30 ha pro Jahr vermarktet. Die Vermarktungsleistung liegt damit geringfügig höher als die durchschnittliche Vermarktungsleistung im Zeitraum des IFP 2010 mit etwa 27,1 ha. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Jahre 2006, 2007 und 2012 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 im Gewerbepark Hansalinie 23,8 ha für die Ansiedlung eines Lieferanten- und Logistik-Zentrums für das Werk Bremen sowie an einige Zulieferer veräußert werden.

Rund 85 % der seit 2012 vermarkteten Flächen, insgesamt ca. 106 ha, entfielen auf die sogenannten Schwerpunktprojekte des GEP 2020 (vgl. Tabelle 1). Diesen Gebieten kommt damit auch aufgrund der vorgenommenen Standortprofilierung (Cluster) und ihren sonstigen Qualitäten (bspw. verkehrliche Anbindung, Gestaltung des öffentlichen Raums, Größe des Flächenangebots) eine besondere strukturpolitische Bedeutung für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Bremens zu.

	Vermarktung insgesamt in ha	Durchschnittliche Vermarktung p.a. in ha
Science Park	1,92	0,48
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	3,07	0,77
Bremer Industrie-Park	14,27	3,57
Steindamm	0,02	0,01
Überseestadt	13,84	3,46
Bayernstraße	4,10	1,03
Technologiepark Universität	4,06	1,02
Gewerbepark Hansalinie	29,53	7,38
Büropark Oberneuland	3,90	0,98
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	29,72	7,43
Airport-Stadt	3,11	0,78
Sonst. Stadtgebiet	21,16	5,29
Summe GEP Schwerpunktprojekte	107,54	26,89
Summe alle Gebiete	128,70	32,18

Tabelle 1: Vermarktungsleistung und durchschnittliche Vermarktungsleistung seit 2012 in den GEP-Schwerpunktprojekten und über alle Gebiete der Stadt Bremen (Stand 31.12.2015)

Insgesamt kann unterstellt werden, dass auch die zukünftigen Handlungserfordernisse der Gewerbeflächenpolitik in starkem Maße mit der weiteren konjunkturellen Entwicklung korrelieren werden. Ziel muss es sein, einen Rahmen zu schaffen, in dem auf die Schwankungen des Marktes zeitgerecht reagiert werden kann, ohne wirtschaftlich nachteilige Überkapazitäten vorzuhalten. Gleichwohl ist, wie im GEP 2020 beschrieben, eine qualitativ und quantitativ ausgewogene Dispositionsreserve sicherzustellen. Abbildung 2 zeigt die jährliche Vermarktung im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über alle Gewerbegebiete im jeweilig rückblickenden 15-Jahresmittel.

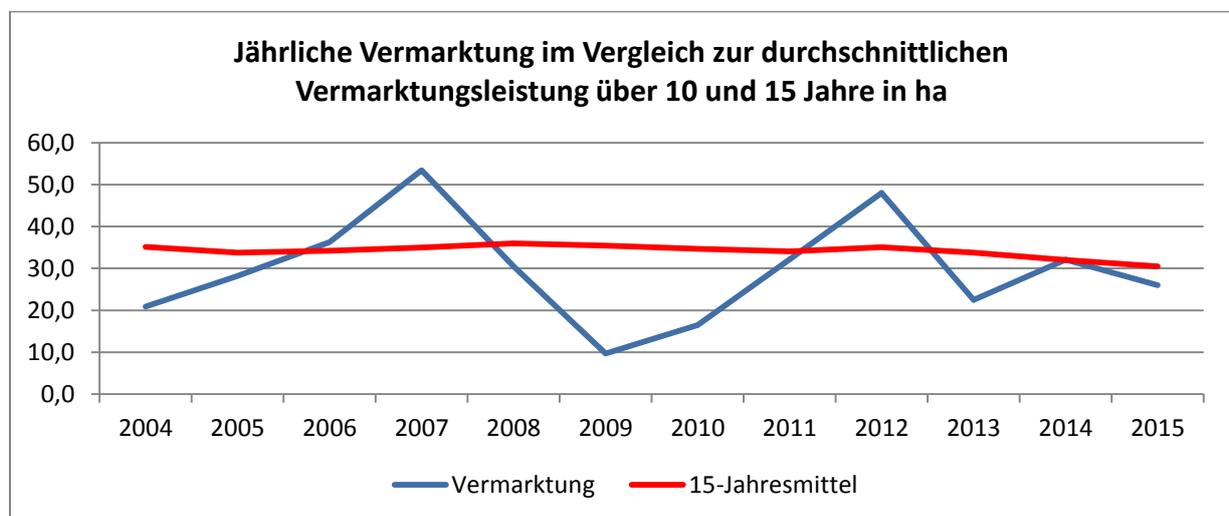


Abbildung 2: Jährliche Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über 15 Jahren (2004 - 2015)

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 ab. 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.

Im langfristigen Mittel der vergangenen 12 Jahre wurden bei Abschluss von Grundstücksverträgen Zusagen über die Sicherung und Schaffung von durchschnittlich rd. 2.700 Arbeitsplätzen p.a. gemacht, wobei durchschnittlich 700 Arbeitsplätze neu geschaffen und 2.000 gesichert zugesagt wurden (vgl. Abbildung 3). Im Zeitraum 2012-2015 umfasste die Zahl der gesicherten Arbeitsplätze mehr als 10.000, plus mehr als 3.000 neue Arbeitsplätze. Das Jahr 2012 ist hierbei durch einen Einzelfall gekennzeichnet, dessen tatsächliche Effekte noch nicht erzielt werden konnten. Hierbei handelt es sich um den vollzogenen Verkauf des Bahnhofsvorplatzes in der Innenstadt und der in diesem Zusammenhang zugesicherten Schaffung von Arbeitsplätzen.

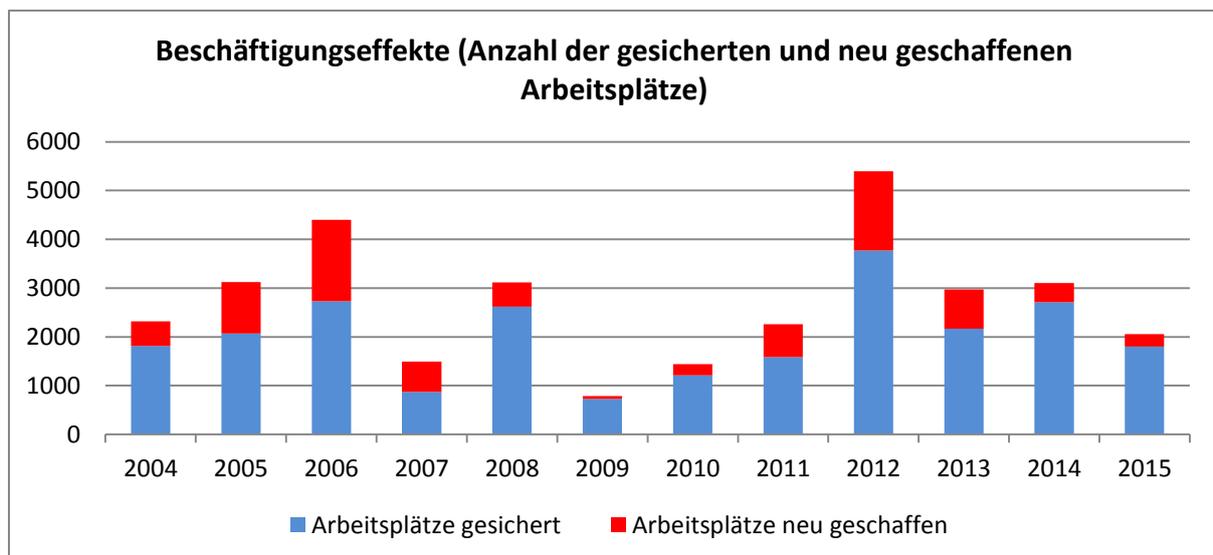


Abbildung 3: Zusagen über gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze bei Abschluss von Grundstücksverträgen (2004 - 2015)

Eine Auswertung der Vermarktungsstatistik der WFB Wirtschaftsförderung Bremen (nachfolgend „WFB“) kommt zu dem Ergebnis, dass im langfristigen Mittel der vergangenen 12 Jahre bei Abschluss der Grundstücksverträge Zusagen über private Investitionen von durchschnittlich 144,4 Mio. € p.a. (etwa 4,9 Mio. € pro ha Ansiedlungsfläche) gegeben worden sind. Abbildung 4 zeigt die jährliche Verteilung.

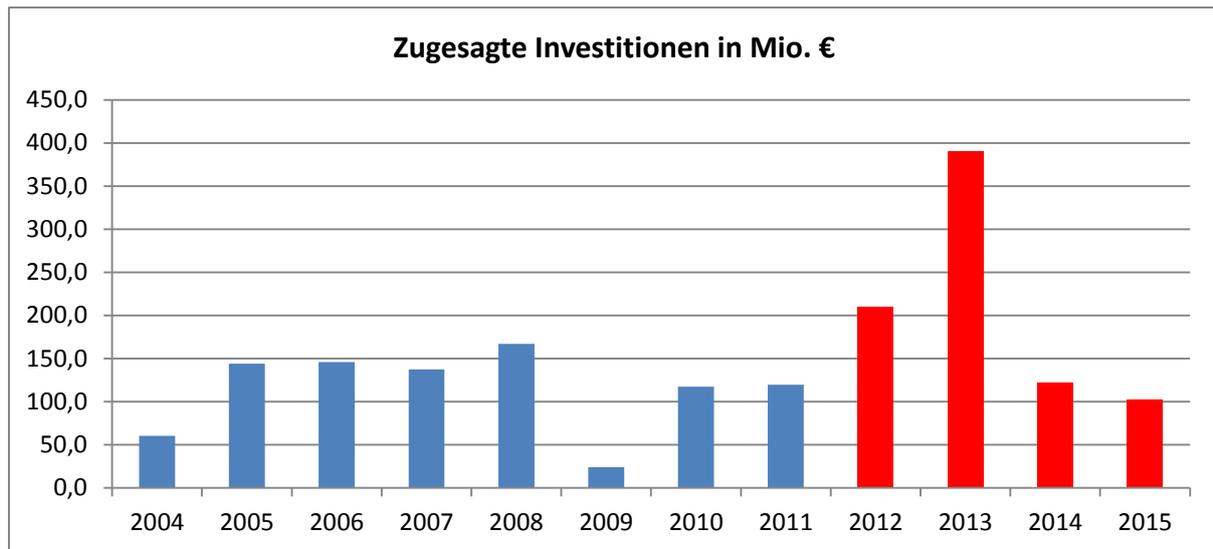


Abbildung 4: Zugesagte private Investitionen bei Abschluss von Grundstücksverträgen in Mio.€ (2004 - 2015)

Abbildungen 5 und 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 Sondereffekte zu verzeichnen. 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 vermarktet, zum überwiegenden Teil für wohnwirtschaftliche Vorhaben. Diese Bauprojekte sind im Vergleich zu gewerblichen Objekten mit deutlich höheren Investitionen jedoch nicht mit Arbeitsplatzeffekten verbunden.

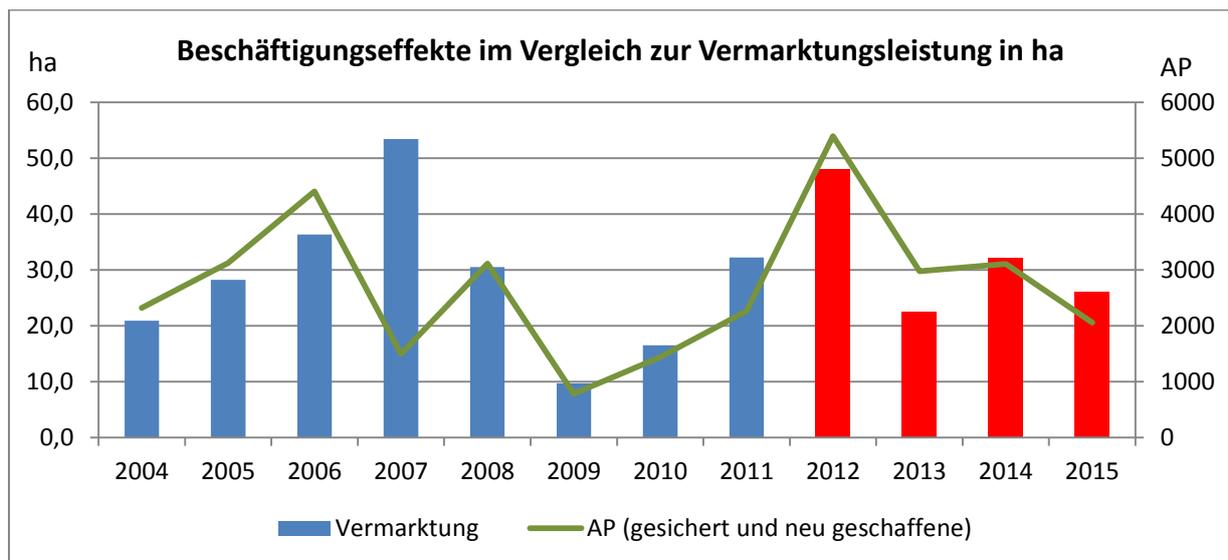


Abbildung 5: Beschäftigungseffekte bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 - 2015)

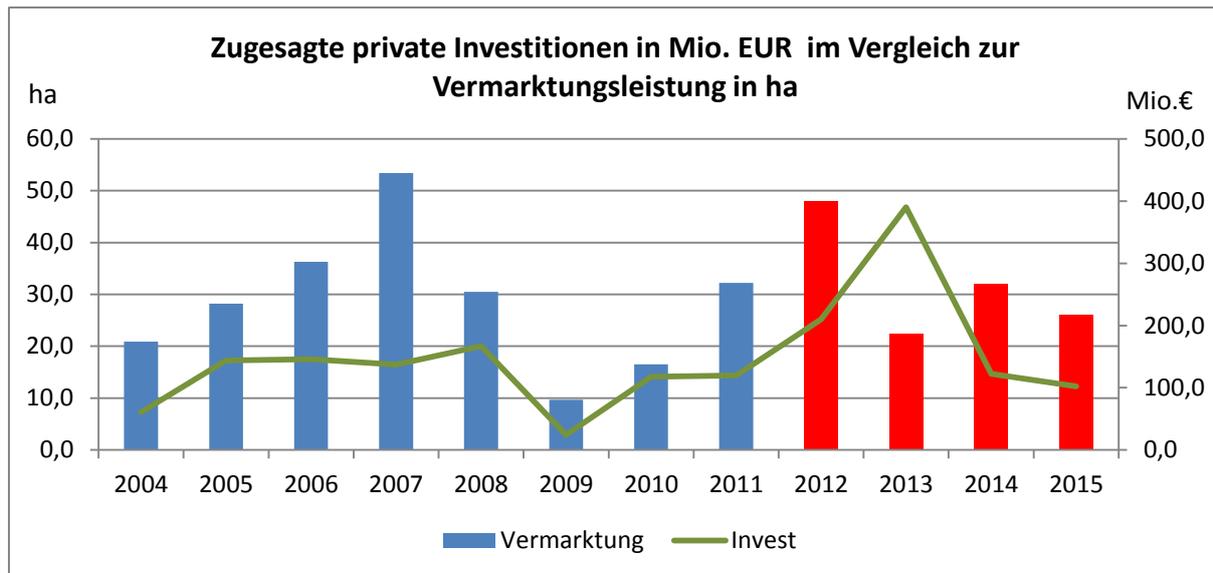


Abbildung 6: Zugesagte private Investitionen bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 - 2015)

2.3. Erschließung und Flächenverfügbarkeit

Im Zeitraum 2012 bis 2015 wurden insgesamt 63,4 ha Gewerbefläche neu erschlossen bzw. aufbereitet (vgl. Abbildung 7). Damit lagen sowohl die jährliche, als auch die durchschnittliche Erschließungsleistung unterhalb des langfristigen Mittels der letzten 15 Jahre von ca. 26,3 ha. Aufgrund einer vergleichsweise hohen Dispositionsreserve (vgl. Tabelle 2) hat dies nicht zu Einschränkungen der Gewerbeflächenvermarktung geführt.

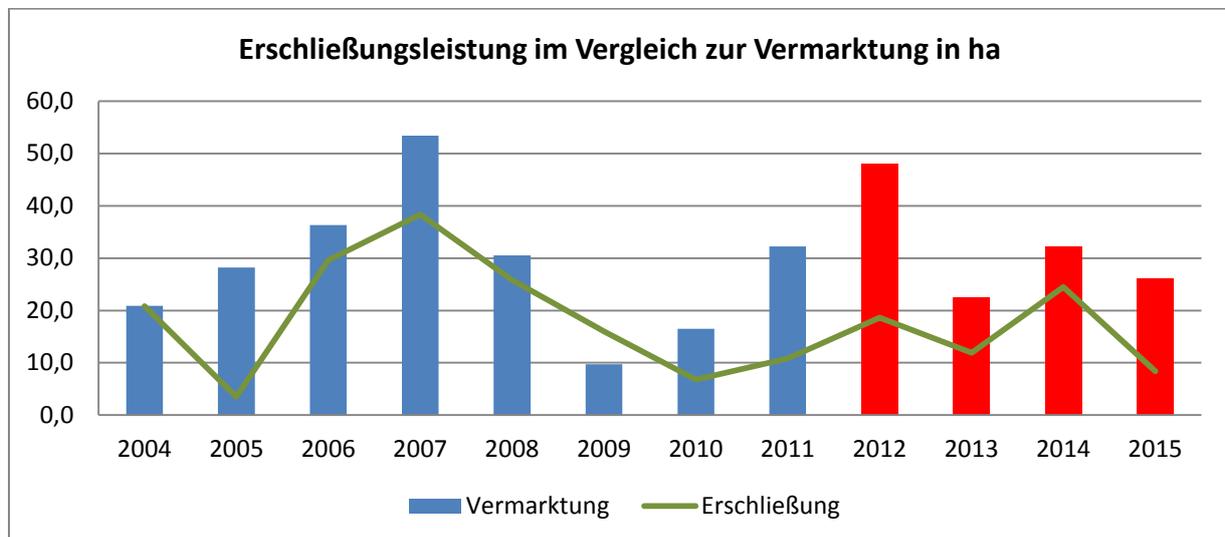


Abbildung 7: Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (2004 - 2015)

Die Entwicklung neuer Ansiedlungsflächen hat sich mit 99,7% der Erschließungsleistung in der bisherigen Programmlaufzeit des GEP 2020 ausschließlich auf die sogenannten Schwerpunktprojekte konzentriert (vgl. 1). Im Fokus der Flächenentwicklung standen seit 2012:

- Im GVZ Bremen die Erschließung von Erweiterungsflächen und die Baureifmachung von Restflächen im Bestand mit insgesamt 11,5 ha;
- Die Erschließung von ca. 12,2 ha in der 1. Baustufe des Gewerbeparks Hansalinie

Bremen sowie die Planung und der Beginn von Maßnahmen zur Erschließung der 2. Baustufe;

- Die weitere Entwicklung der Überseestadt mit insgesamt 17,3 ha fertig gestellter Flächen;
- Die Neustrukturierung des Gewerbegebiets Bremer Wollkämmerei und hierbei die Baureifmachung von ca. 6,8 ha Gewerbeflächen sowie
- der Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in der Airport-Stadt und im Technologiepark Universität.

Tabelle 2 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 31.12.2015 auf 109 ha. Dabei befinden sich mit ca. 99,7 ha rund 91,5 % der vermarktungsfähigen Flächen in den GEP-Gebieten.

Projekt	Nettofläche Gesamtprojekt	Davon erschlossen	Davon nicht erschlossen	Davon erschlossen in 2012 – 2015	Vermarktbare Fläche		
					gesamt	Erschlossene Dispositionsreserve	Nicht erschlossen
Science Park	5,6	3,9	1,7	1,5	0,2	0,2	0
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	27,2	23,6	3,6	6,8	9,6	6,0	3,6
Bremer Industrie-Park	149,5	68,0	81,5	5,1	98,3	22,0	77,3
Steindamm	19,7	17,7	2,0	0,0	3,6	1,6	2,0
Überseestadt	214,9	181,5	33,4	17,3	34,9	13,3	21,6
Bayernstraße	46,7	46,7	0,0	3,2	0,4	0,4	0,0
Technologiepark Universität	59,2	58,2	1,0	3,1	11,3	10,3	1,0
Gewerbepark Hansalinie	277,7	94,3	183,4	12,2	190,5	7,1	183,4
Büropark Oberneuland	10,1	10,1	0,0	0,0	3,5	3,5	0,0
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	359,9	281,0	78,9	12,3	101,3	28,3	73,0
Airport-Stadt	164,6	162,9	1,7	1,7	9,8	8,0	1,8
Sonstiges Stadtgebiet	243,0	240,7	2,3	0,2	11,6	9,3	2,3
Bremen Gesamt	1.578,1	1.188,6	389,5	63,4	475,0	109,0	366,0

Tabelle 2: Flächenbilanz bei GEP-Projekten in ha (Stand 31.12.2015)

Exkurs: Unterbringung von Menschen auf der Flucht an gewerblichen Standorten

Im Land Bremen sind im vergangenen Jahr über 11.000 Flüchtlinge sowie rd. 2.500 unbegleitete minderjährige Ausländer angekommen. Der Senat geht mit Stand März 2016 für Bremen davon aus, dass im Jahr 2016 etwa 8.000 Flüchtlinge zuwandern und dauerhaft in Bremen und Bremerhaven verbleiben werden, wobei die Stadt Bremen 80%, also 6.400 der zugewiesenen Personen aufnimmt. Für 2017 wird für Bremen Stadt eine Zuwanderung von 4.800 Flüchtlingen angenommen, für 2018 und 2019 von jeweils 3.200 Flüchtlingen.¹ Damit einhergehend nimmt auch der Flächenbedarf zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden rapide zu. Dieser Herausforderung wird neben der Intensivierung des Wohnungsbaus (s. Punkt 5) mit der kurzfristigen Errichtung von Übergangwohnheimen aber auch Notunterbringungsmaßnahmen (u.a. Zelte) begegnet.

¹ Aktuell befindet sich die Prognose für 2016 und 2017 in Überarbeitung und soll im August 2016 durch den Senat beschlossen werden.

Hierbei werden erschlossene, in das Stadtgefüge integrierte Grundstücke benötigt. Entsprechend der durch die Fachkommission Städtebau beschlossenen Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen ist es möglich, unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich befristet Übergangwohnheime und Einrichtungen im Rahmen von Notbelegungsmaßnahmen in bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten einzurichten. Aufgrund des erheblichen Bedarfs an Flächen für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht, wird in Bremen zunehmend auch von den Hinweisen der Fachkommission Städtebau Gebrauch gemacht und gewerbliche Flächen für die zeitliche befristete Nutzung als Übergangwohnheime genutzt.

Aktuell sind die in Abbildung 8 aufgezeigten Standorte konkret in einer Nutzung für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht oder werden für eine solche Nutzung geprüft. Auf den städtischen Flächen werden die Menschen überwiegend in Container oder winterfesten Zelten untergebracht. Daneben werden auch private Immobilien als Übergangwohnheime mit einem überwiegend mittelfristigen Planungshorizont zwischengenutzt. Hierbei wird deutlich, dass ein erheblicher Schwerpunkt an Übergangsunterkünften in der Überseestadt zu verzeichnen ist. Die Überseestadt nimmt folglich die Funktion eines „Ankunftsorts“ für Flüchtlinge wahr.

Durch die zunehmende Inanspruchnahme von gewerblich nutzbaren Flächen für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht können auch Flächenkonflikte entstehen. So werden aktuell jegliche Flächenverkäufe vor einer Beratung im Haushalts- und Finanzausschuss nochmals auf eine Eignung für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht überprüft. Die aktuell für Notbelegungsmaßnahmen genutzten Standorte stehen für eine reguläre gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Gleichzeitig fordert der bereits erfolgte bzw. noch zu erwartende Zustrom von Menschen auf der Flucht ebenfalls große Anstrengungen seitens der Stadt für eine erfolgreiche Integration. Hierbei spielt die Integration in den Arbeitsmarkt eine besonders große Rolle. Es gilt folglich nicht nur den Wohnungsbau sondern auch alle Facetten der Förderung der bremischen Wirtschaft und damit einhergehende positive Impulse für den bremischen Arbeitsmarkt zu intensivieren. Hierbei ist auch die Verfügbarkeit geeigneter gewerblicher Flächenpotenziale für die Sicherung, Ansiedlung und Erweiterung bremischer Unternehmen von hoher Bedeutung. Eine wachsende Stadt benötigt Platz für Arbeit, ist also auf ausreichende Gewerbeflächen angewiesen.

Vor diesem Hintergrund werden die für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht angebotenen Flächen sorgsam mit dem Sozialressort ausgewählt und Rahmenbedingungen für eine zeitlich befristete Nutzung der Flächen definiert.

Lage	Art der Unterkunft	Plätze	Bemerkung
Standorte in Nutzung			
Science Park, Steingutstraße	Mobilbauten	100+60	Mietende 31.12.2019
Überseestadt, Konsul- Smidt-Straße	Zelte	300	Mietende 31.12.2016
Überseestadt, Am Kaffeequartier	Zelte	400	Mietende 31.03.2017

Überseestadt, Konsul-Smidt-Straße, Schuppen 3	Lagerfläche		Mietende 30.04.2016
Überseestadt, Überseetor	Mobilbauten	120+60	Mietende 31.12.2019
Technologiepark, Otto-Hahn-Allee	Zelte	400	Mietende 30.09.2015, hiernach automatische Verlängerung jeweils um einen weiteren Monat mit 4-wöchiger Kündigungsfrist
Büropark, Louis-Leitz-Straße	Zelte	300	Mietende 31.10.2015, hiernach automatische Verlängerung jeweils um einen weiteren Monat mit 4-wöchiger Kündigungsfrist
Neuenlander Straße 117	„Bayernzelt“	250	Mietende 31.05.2016
Am Holzhafen 22	Abstellplatz für Container		Unbefristet mit 4-wöchiger Kündigungsfrist
Bremer Industrie-Park, Gottlieb-Daimler-Straße	Zelte		Mietende 31.03.2018, hiernach automatische Verlängerung jeweils um einen weiteren Monat mit 4-wöchiger Kündigungsfrist
Standort in Planung/ Umsetzung			
Herzogin-Cecilie-Allee	Zelte		Mietende 31.03.2019

Abbildung 8: Standorte mit Flüchtlingsunterkünften²

2.4. Clusterbezogene Entwicklungen

Innerhalb der Schwerpunktprojekte und der ihnen zugeordneten Cluster (vgl. Tabelle 3) konzentrierte sich seit 2012 die Flächennachfrage, gemessen an reinen Hektarzahlen, auf die produktions- und logistikorientierten Standorte, das Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ), den Gewerbepark Hansalinie Bremen und den Bremer Industrie-Park.

² Die in Abbildung 8 dargestellten Standorte zur Unterbringung von Menschen auf der Flucht beziehen sich nur auf Flächen des Sondervermögens Gewerbeflächen bzw. durch die WFB im Eigenvermögen verwaltete Flächen. Darüber hinaus werden in den bremischen Gewerbegebieten weitere private Flächen oder Objekte als auch Flächen anderer Sondervermögen für Maßnahmen zur Unterbringung von Menschen auf der Flucht genutzt. Stand: März 2016

Cluster	Schwerpunktprojekte	Vermarktung insgesamt in ha		Durchschnittliche Vermarktung p.a. in ha	
Verarbeitendes Gewerbe und industrielle Produktion	Bremer Industrie-Park	14,27	80,69	3,57	20,17
	Gewerbepark Hansalinie	29,53		7,38	
	Bayernstraße	4,10		1,02	
	Bremer Wollkämmerei	3,07		0,77	
	Güterverkehrszentrum (GVZ)	29,72		7,43	
Unternehmens- und personennahe Dienstleistungen	Airport-Stadt	3,11	16,95	0,78	4,24
	Lesum Park	0,0		0,0	
	Innenstadt	0,0		0,0	
	Klinikum Bremen Mitte	0,0		0,0	
	Überseestadt	13,84		3,46	
Transport & Logistik	Gewerbepark Hansalinie	29,53	59,25	7,38	14,81
	Güterverkehrszentrum (GVZ)	29,72		7,43	
	Bremer Industrie-Park (5. BA)	0,0		0	
Innovation	Airport-Stadt	3,11	9,09	0,78	2,27
	Science Park	1,92		0,48	
	Technologiepark Bremen	4,06		1,02	

Tabelle 3: Vermarktung von Gewerbeflächen der Stadt Bremen nach Cluster (2012 - 2015)³

Das GVZ Bremen profitiert weiterhin von seiner Qualität als logistikorientiertes Kompetenzzentrum, seiner guten überregionalen Bekanntheit als Deutschlands größtes und bestes und im europäischen Vergleich zweitbestes Güterverkehrszentrum sowie von seiner mit der Fertigstellung der Bauabschnitte 2/1 und 3/1 der BAB A281 bereits verbesserten verkehrlichen Anbindung.

Die besonderen Standortvorteile des Gewerbeparks Hansalinie sind insbesondere in der direkten Lage an der BAB A1 („Kraftband A1“) nahe des Bremer Kreuzes sowie der räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Anbindung zum Mercedes-Benz-Werk Bremen zu sehen. Insbesondere der Ausbau des Bremer Werkes zum C-Klasse-Kompetenzzentrum führte zu einer hohen Flächennachfrage und zu einer fast vollständigen Vermarktung der ersten beiden Bauabschnitte.

Die Flächennachfrage im Bremer Industrie-Park (BIP) hat nicht zuletzt auf Grund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten und verfügbarer Gewerbeflächen im Bereich der Industriehäfen und des Gewerbegebiets Bayernstraße deutlich zugenommen. Mit der zu erwartenden Schließung des Autobahnringes wird sich zudem die Lagegunst des BIP weiter verbessern, so dass zukünftig eine höhere Flächennachfrage als bislang zu erwarten ist. Der Standort wird durch die Weserquerung insbesondere von der guten Erreichbarkeit des GVZ Bremen und des Neustädter Hafens profitieren.

Als besonders attraktiver und überregional zu vermarktender Standort hat sich in den vergangenen Jahren die Überseestadt profiliert. Sie steht mittlerweile unter den stadtbremischen Flächenangeboten neben der Airport-Stadt in der höchsten Gunst der

³ Aufgrund von Doppelnennungen ist die in den Gewerbegebieten genannte Vermarktungsleistung nicht ausschließlich auf Unternehmen und Einrichtungen des jeweils zugeordneten Cluster zurückzuführen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass in den einzelnen Gebieten auch Flächen an Betrieb und Nutzungen vergeben werden, die nicht den genannten Schwerpunkten zugeordnet werden können.

Investoren für Büro- und Dienstleistungsimmobilien⁴. Die Lage am Wasser, die Nähe zur Innenstadt, die gute verkehrliche Anbindung, die Durchmischung mit Wohnen und anderen Nutzungen und die sehr eigene Prägung aus dem spannungsreichen Zusammenspiel erneuerter historischer Bausubstanz einerseits und moderner Architektur andererseits kennzeichnen die besondere Qualität des Standorts. Wesentliche hochbauliche Entwicklungen der vergangenen Jahre waren u.a. die Errichtung des Hauptzollamts Bremen an der Konsul-Smidt-Straße, der Neubau der Straßenverkehrs-Genossenschaft am Hansator sowie der Fa. Reetec an der Konsul-Smidt-Straße und die erfolgreiche Entwicklung des Schuppens 1. Wohnbauentwicklungen wurden insbesondere im Bereich der Flächen der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante und an der Marcuskaje – einem der Pilotprojekte des Bremer Bündnisses für Wohnen – realisiert.

Bei den für das Cluster Innovation definierten Standorten ist ein gutes „Grundrauschen“ in der Vermarktungstätigkeit festzustellen. Ein Leuchtturmprojekt ist die Errichtung des „Center for Eco-efficient Materials & Technologies“ (kurz: EcoMat) in der Airport-Stadt, das in 2019 mit dem Ziel der Bündelung der Bremer Kompetenzen in der Zukunftstechnologie Leichtbau in Betrieb genommen werden soll. Im Technologiepark Universität wurde für den Neubau des Deutschen Forschungszentrums für Künstliche Intelligenz (DFKI) ein Grundstück vergeben. Darüber hinaus haben sich beispielsweise das Fraunhofer-Institut für Fertigungstechnik und angewandte Materialforschung (IFAM) sowie das Zentrum für marine Umweltwissenschaften (MARUM) am Standort erweitert. Insgesamt ist anhand der Tabelle 2 festzustellen, dass die für das Thema Innovation qualifizierten Standorte, wie insbesondere die Airport-Stadt und der Technologie-Park, nur noch über ein sehr begrenztes Angebot an freien Grundstückskaufflächen verfügen.

In Bezug auf die im Masterplan Industrie formulierten Zielsetzung der bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für die in Bremen ansässigen Industrieunternehmen werden im Gewerbeflächencontrolling konkret die Flächen mit einer bauleitplanerischen GI-Festsetzung erhoben (s. Tabelle 4). Ein weiteres Wachstum der Industrie ist nur durch eine vorausschauende Gewerbeflächenpolitik möglich, die Industrieunternehmen verlässliche Rahmenbedingungen liefert. Das betrifft sowohl Bestandsflächen als auch die Möglichkeit zu Neuansiedlungen. Entsprechend sind Bestandsunternehmen vor dem Heranrücken nicht industrieverträglicher Nutzungen zu schützen. Im Sinne des Immissionsschutzrechts sind stärker emittierende und von der Bevölkerung als „störend“ empfundene Unternehmen vorzugsweise in entsprechenden GI-Gebieten anzusiedeln. Die Vorhaltung von ausreichend GI-Flächen insbesondere in den Hafengebieten und im Bremer Industrie-Park ist folglich sicherzustellen. Alternativ sind – wie in der Überseestadt – Lösungswege aufzuzeigen, die eine weitere gewerbliche/industrielle Flächenentwicklung ermöglichen.

Die Beispiele Mercedes und Airbus machen deutlich dass für ansiedlungsinteressierte Unternehmen und für Betriebserweiterungen ein ausreichendes Angebot sowohl an Industrieflächen als auch an angrenzenden Flächen für Zulieferstrukturen erforderlich ist.

⁴ Für die Überseestadt muss bei der in der Tabelle 3 aufgezeigten Vermarktungsleistung beachtet werden, dass diese nicht um die wohnbaulich genutzten Flächen bereinigt wurde.

Voraussetzungen für just-in-time- und just-in-sequence-Lieferungen, die Verflechtungen der Industrieunternehmen mit anderen gewerblichen Clustern bestimmen die Anforderungen an Gewerbestandorte und der verkehrlichen Infrastruktur. Räumliche Nähe und infrastrukturelle Bedingungen sind marktentscheidend.

Maßgeblicher Standort für die Ansiedlung industrieller Nutzungen ist der Bremer Industrie-Park mit seinen Flächenpotenzialen. Daneben spielen aber auch „normale“ gewerbliche Gewerbestandorte für die Ansiedlung industriebezogener Zulieferer- bzw. Logistikunternehmen als zwingend erforderliche Ergänzung eine entscheidende Rolle. Maßgebliches Beispiel hierfür ist der Gewerbepark Hansalinie Bremen, der quasi als Werkserweiterungsfläche für Mercedes fungiert. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung von Vorfertigungen und Zuliefererstruktur wird die Bereitstellung von Flächen für diese Nutzungen noch weiter zunehmen.

Projekt	Nettofläche Gesamtprojekt	Davon GI	GI erschlossen	Noch vermarktbare GI-Fläche	
				Erschlossen / Dispositionsreserve	Nicht erschlossen
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	27,2	7,9	7,9	0,4	0,0
Bremer Industrie-Park	149,5	48,6	23,5	6,1	20,9
Gewerbepark-Hansalinie	277,7	20,6	7,3	0,0	13,3
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	359,9	43,4	42,3	3,6	1,1
Airport-Stadt (Bereich Nord)	164,6	16,4	16,4	1,9	0,0
Bremen Gesamt	978,9	136,9	97,4	12,0	35,3

Tabelle 4: Flächenbilanz GI-Anteil bei GEP-Projekten in ha (Stand: 31.12.2015)

2.5. Probleme der Flächenentwicklung

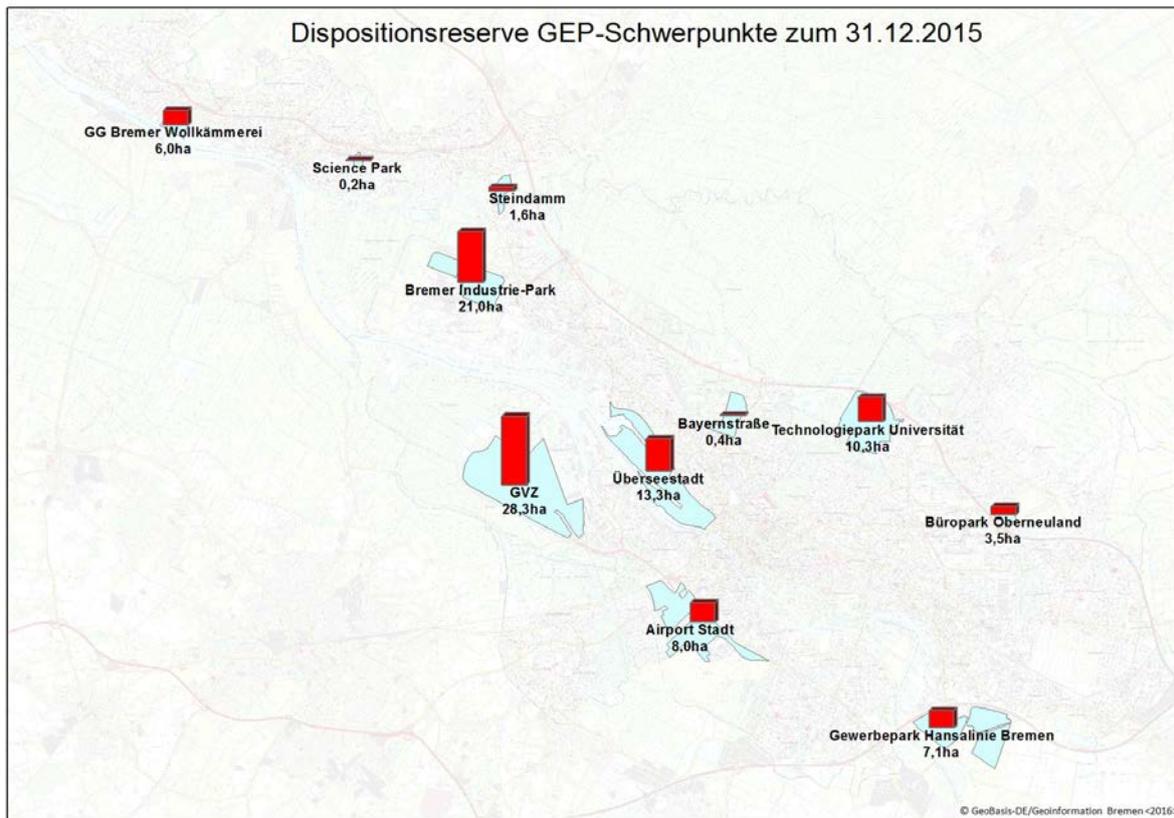


Abbildung 9: Verteilung der Dispositionsreserve der GEP-Schwerpunktprojekte im Stadtgebiet Bremen (Stand 31.12.2015)

Abbildung 9 zeigt die stadträumliche Verteilung der Dispositionsreserve⁵. Grundsätzlich ist erkennbar, dass Bremen über ein regional ausgewogenes Gewerbeflächenangebot verfügt.

Die sich langjährig eingestellte Vermarktungsleistung (siehe 2.3.) von rd. 30 ha (15-jähriges Mittel) hat bei gleichzeitig angepasster Erschließungsleistung dazu geführt, dass die Dispositionsreserve von ca. 197 ha in 2004 auf ca. 130 ha in 2012 und zum Stand 31.12.2015 auf rund 109 ha abgeschmolzen ist. Dies entspricht dem angestrebten quantitativen Ziel (rund 100 ha). Allerdings ist erkennbar, dass sich bei Beibehalten der Differenz zwischen Erschließungs- und Vermarktungsleistung langfristig die verfügbaren Flächen weiter reduzieren und zu einem nicht mehr ausreichenden Flächenangebot führen werden. Bereits heute zeigt sich, dass das vorhandene Flächenpotenzial in Bezug auf Branchen und Größensegmente nicht mehr regional ausgewogen ist. Auch dies wird sich mit zunehmender Flächenknappheit verschärfen.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass in der Dispositionsreserve auch Flächen aufgeführt sind, die aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen als nur begrenzt marktgängig zu bewerten sind. Hierzu gehören bspw. Flächen in Farge-Ost, die neben der bestehenden Randlage in Bezug auf die Hauptverkehrsnetze und die städtischen Zentren insbesondere

⁵ Die Dispositionsreserve beinhaltet vermarktbare, vollständig erschlossene gewerbliche Entwicklungsflächen und umfasst damit, die sofort zur Ansiedlung von Unternehmen verfügbaren gewerblichen Flächen der Stadt Bremen. Hierbei werden auch bereits getätigte Flächenreservierungen berücksichtigt. Insofern ist im Grunde von einer etwas geringeren Flächenverfügbarkeit auszugehen.

aufgrund der vorhandenen Altlastenproblematik (ehemalige Deponiefläche) nur schwer zu vermarkten sind, aber derzeit auch für keine andere Nutzung (u.a. Wohnen) infrage kommen. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen stehen von der oben dargestellten Dispositionsreserve nach aktuellem Stand ca. 20,3 ha kurzfristig bzw. auch dauerhaft nicht für eine Ansiedlung von Unternehmen zur Verfügung:

- etwa 6 ha werden zukünftig als Wohnbauflächen entwickelt (Überseestadt, Wohn- und Büropark Oberneuland),
- rund 5,6 ha werden mittelfristig für Maßnahmen zur Unterbringung von Menschen auf der Flucht genutzt (Überseestadt, Technologiepark, Wohn- und Büropark Oberneuland, Bremer Industrie-Park),
- ca. 0,4 ha sind durch Kaufoptionen vertraglich gebunden und
- weitere 9,3 ha sind auf Grund von Altlasten, ungünstigen Flächenzuschnitten, fehlender Erschließung und/ oder Baurecht oder anderen umfeldbedingten Einschränkungen als schwer vermarktbar einzuschätzen.

In der qualitativen Bewertung der Dispositionsreserve zeigt sich ferner, dass für stadtteilbezogene KMU und für großflächige Flächennachfragen derzeit nur sehr begrenzt Flächenangebote zur Verfügung stehen.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz soll die Einführung einer für den Senat verbindlichen Richtlinie zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Standorte als auch der im GEP 2020 definierten, zukünftigen gewerblichen Flächenpotenziale, ähnlich wie dies bereits für Potsdam erfolgt ist, geprüft werden.

2.5.1 Flächenbedarf für KMU

Aus der Zielgruppe der kleinen und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks besteht nach wie vor eine stabile Nachfrage nach kleinen und vor allem zentrennahen und stadtteilbezogenen Gewerbeflächen. Die Orientierung dieser Unternehmen auf einzelne Stadtteile ist meist auf Grund gewachsener Kundenbeziehungen deutlich ausgeprägt, so dass innerstädtische Gewerbegebiete wie Bayernstraße, Horn-Lehe-West und Huckelriede in den letzten Jahren vollständig vermarktet wurden. Auch die Flächenpotenziale für die Ansiedlung von KMU an den Standorten Airport-Stadt sowie Überseestadt sind mittlerweile stark eingeschränkt. Die wesentlichen, vorhandenen Flächenpotenziale an diesen beiden Standorten richten sich aufgrund der bauleitplanerischen Festsetzungen vornehmlich an Dienstleistungsunternehmen.

Projekt	Nettofläche Gesamtprojekt	Davon erschl. Disporeserve	Für KMU geeignet / mögliche Einschränkungen
Bremer Osten			
Technologiepark	59,2	10,3	ja, Flächenzuschnitte ab ca. 2.500 qm sind möglich, nur an technologieorientierte Betriebe mit Schwerpunkt im Bereich Forschung & Entwicklung vermarktbar, bauleitplanerisch wird eine hohe Verdichtung gefordert (Gebäudehöhe mindestens 14 m, entspricht einem 4-geschossigen Gebäude)
Büropark Oberneuland	10,1	3,5	ja, ca. 0,7 ha verteilt auf zwei Solitärflächen, nur Büro- und Dienstleistungsnutzung bauleitplanerisch zulässig
Gewerbepark-Hansalinie	277,7	7,1	ja, einzelne Flächen ab ca. 2.500 qm verfügbar; in der neuen 2. Baustufe aufgrund des Erschließungsrasters nur Flächenzuschnitte ab 3.500 qm möglich, keine stadteilnahe Lage
Bremer Westen			
Bayernstraße	46,7	0,4	ja, Fläche ist bereits reserviert, keine Flächenverfügbarkeit
Bremer Industrie-Park	149,5	21,0	ja, einzelne Flächen ab ca. 2.500 qm verfügbar, keine stadteilnahe Lage
Überseestadt	214,9	13,3	Ja, ca. 2 ha Gewerbefläche mit Planungsrecht sowie ca. 1 ha Gewerbefläche ohne Planungsrecht
Bremer Süden			
Airport-Stadt	164,6	8,0	ja, vereinzelte Solitärflächen, teilweise für Erweiterungsvorhaben reserviert
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	359,9	28,3	Einschränkungen für KMU vorhanden, da aufgrund der Grundstückstiefen fast ausschließlich Flächen ab ca. 5.000 qm angeboten werden können. Keine stadteilnahe Lage
Bremer Norden			
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei (BWK)	27,2	6,0	ja
Steindamm	19,7	1,6	ja
Farge-Ost		7,2	ja, kein GEP-Schwerpunktgebiet, aufgrund Altlastensituation und Lage wenig nachgefragt

Abbildung 10: Angebote für KMU

In der Überseestadt stehen für die Ansiedlung von KMU aktuell ca. 2 ha Gewerbeflächen zur Verfügung sowie weitere 1 ha, sobald entsprechendes Planungsrecht vorliegt. Darüber hinaus befinden sich derzeit Flächen von insgesamt 3 ha in aktuellen Verhandlungen mit ansiedlungsinteressierten Betrieben. Weitere Flächen für KMU können im Gebiet der Überseestadt erst nach dem Rückbau des Schuppens 17, deren Rückgabe Ende 2020 oder optional 2022 erfolgen wird, erschlossen werden.

In der Airport-Stadt beinhaltet die Dispositionsreserve aktuell 8,0 ha, die sich aus im Gebiet verteilten Solitärflächen zusammensetzt, die überwiegend bereits für Erweiterungsvorhaben ansässiger Unternehmen reserviert sind. Im Besonderen wird hierbei der Entwicklung des Produktions- und Entwicklungsstandortes der AIRBUS Group sowie dem Marktteilnehmer OHB SE Rechnung getragen: Auf der Grundlage der aktuellen europapolitischen Beschlusslage innerhalb der Ministerratskonferenz werden am Standort Bremen zukünftig wesentliche Komponenten der europäischen Trägerrakete ARIANE 6 gefertigt. Darüber hinaus existieren hier weitere High-Tech-Unternehmen sowie inhabergeführte sog. „Hidden Champions“, deren stetige positive Unternehmensentwicklung in räumlicher Expansion mündet, die am Standort Airport-Stadt weiter abgebildet werden soll.

Generell sind drei unterschiedliche Motivationen, für Unternehmensansiedlung oder Verbleib in der Airport-Stadt wahrzunehmen:

- Luft- und/oder Raumfahrt bezogene Aktivitäten verbunden mit dem Bedürfnis, in räumlicher Nähe zum AIRBUS-Standort zu operieren.
- Unternehmen, die aufgrund Ihrer Tätigkeit die angebotenen Destinationen ab Flughafen Bremen stark frequentieren.
- Firmen, die generell an der prosperierenden Atmosphäre der Airport-Stadt (High-Tech, Luft- und Raumfahrt, Internationalität) partizipieren möchten.

Darüber hinaus wird angestrebt, weiter zur Urbanisierung beizutragen, um i.S. einer Fachkräftesicherung für am Standort vertretene Unternehmen so zur Standortsicherung durch Steigerung der Aufenthaltsqualität beizutragen. Dazu zählen z.B. die Darstellung von Nahversorgern, gastronomischen sowie gesundheitsbezogenen Angeboten bis hin zur Realisierung europäischer Pilotprojekte für nachhaltige individuelle Mobilität, auf Basis wasserstoffgetriebener PKW. Auch hierfür sind Angebotsflächen zu berücksichtigen, die das vorbezeichnete Flächenangebot (Dispositionsreserve) weiter reduzieren.

Insbesondere für ansiedlungswillige KMU des produzierenden Gewerbes und des Handwerks stellen die auf großflächige Ansiedlungen ausgerichteten Standorte im Bremer Industrie-Park, GVZ oder im Gewerbepark Hansalinie keine Gebiete der ersten Wahl dar. Aufgrund der Erschließungsraster sind zudem insbesondere kleinere Grundstücke bis 2.500 m² in diesem Gebiet nur schwer oder gar nicht darstellbar.

In Bremen-Nord stehen in den Gewerbegebieten Steindamm, BWK und Farge-Ost mit insgesamt 14,8 ha noch ausreichend Flächenpotenziale für die Ansiedlung von KMU zur Verfügung.

Es ist folglich festzustellen, dass in den Regionen West, Ost und Süd Bremens derzeit insbesondere in Bezug auf die Perspektive bis 2020 kein ausreichendes Flächenangebot für die Ansiedlung von KMU, insbesondere für Klein- und Kleinstbetriebe des Verarbeitenden Gewerbes sowie des Handwerks zur Verfügung steht. Die im GEP 2020 im Weiteren, für die Ansiedlung von KMU als geeignet betrachteten Standorte wie der Güterbahnhof Neustadt oder auch das Umfeld des Gaswerks Woltmershausen füllen bislang leider nicht die Angebotslücke im Bremer Süden. Der private Eigentümer des Güterbahnhofs Neustadt zeigt auch nach mehrfacher direkter Ansprache kein konkretes Interesse an einer zeitnahen Flächenentwicklung. Für das Umfeld des Gaswerks sind vor einer Entwicklung des Standorts zeitintensive Altlastenstudien erforderlich, von denen aktuell gemeinsam mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zunächst die „historische Altlastenrecherche“ beauftragt wurde. Ferner ist erkennbar, dass auch wohnbauliche Interessen auf diesen Standort reflektieren, so dass nach der Ermittlung aller planerischen Grundlagen zunächst ein konkretes Nutzungskonzept für den Standort abzustimmen ist.

Damit der Wirtschaftsstandort Bremen auch weiterhin die Entwicklungsmöglichkeiten bestehender als auch die Ansiedlung von insbesondere stadtteilbezogenem KMU gewährleisten kann, ist die Ausweitung des kleinteiligen Flächenangebots kurzfristig zu prüfen. Dies soll mit den nachfolgend aufgezeigten Schwerpunkten erfolgen:

- Bestandsentwicklung

Am Beispiel des Umfeldes des Gaswerks Woltmershausen / Brinkmangelände zeigt sich, dass bei stadtteilnahen Lagen die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe in der Regel in Konkurrenz zur Etablierung von Wohnnutzungen steht. Gerade private Eigentümer sprechen sich in diesem Zusammenhang aufgrund der zu erwartenden höheren Erlöserwartung überwiegend für das Thema Wohnnutzung aus. Der Bedarf an Wohnraum ist in Bremen ebenfalls sehr hoch, so dass standortbezogen Nutzungskonzepte erarbeitet werden müssen, die beide Aspekte gegenseitig abwägen und berücksichtigen. Wesentlich für die weitere Nutzung des Gaswerks Woltmershausen / Brinkmangeländes werden die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Altlastenüberprüfung sein. Aufgrund der Vornutzung bestehen neben den bekannten Altlasten weitere, erhebliche Verdachtsflächen. Das Gebiet wurde im Flächennutzungsplan als Weißfläche ausgewiesen, für die eine städtebauliche Konzeptentwicklung erforderlich ist. Die Fläche eignet sich auch weiterhin für gewerbliche Nutzung und könnte ein wichtiges Potential für die Ansiedlung von KMU darstellen. Laut Lärmgutachten ist eine Wohnnutzung nur in Teilbereichen möglich.

- Intensivierung bestehender Flächenoptionen

Bestehende Flächenoptionen, wie der Güterbahnhof Neustadt oder andere brachliegende bzw. mindergenutzte Flächenoptionen (s. Pkt. 4.1) sollen möglichst gemeinsam mit dem privaten Eigentümer aktiviert werden. Aktuell ein erfolgreiches Beispiel für eine solche Strategie ist die privat initiierte Entwicklung des Lloyd-Industrieparks auf dem ehemaligen, ca. 13 ha großen Borgward-Produktionsstandort in der heutigen Airport-Stadt. Die Entwicklung des Gesamtareals wird flankiert durch die Teilsanierung der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur. Das Beispiel Güterbahnhof Neustadt zeigt allerdings, dass an manchen Orten eine weitergehende Initiative der öffentlichen Hand gefordert sein kann. Hier ist zu prüfen, inwiefern der Erwerb und die Erschließung der für eine Vermarktung freigeräumten südlichen Flächen (ca. 4 ha) durch die öffentliche Hand möglich sind, um zeitnah eine Aktivierung des Standortes zu ermöglichen. Auch für andere brachgefallene innerstädtische Gewerbestandorte kann dieses Vorgehen erforderlich sein.

- Entwicklung neuer Flächenoptionen

Neben den oben aufgeführten Strategien ist auch die Entwicklung weiterer, zum einen bereits im Flächennutzungsplan vorgesehener Flächenpotenziale wie die Erschließung des am Bremer Kreuz gelegenen Gewerbegebietes Nushorn, als auch zum anderen bislang noch nicht vorgesehener kleinteiliger, stadtteilnaher Flächenangebote zu überprüfen. Hierbei bietet sich in erster Linie die Prüfung möglicher Erweiterungsoptionen folgender bestehender Gewerbestandorte an:

- Gewerbegebiet Bayernstraße

Im Bremer Westen steht mit dem Gewerbegebiet Bayernstraße eine vollständig vermarktete Fläche für KMU aus dem Bereich des verarbeitenden und

produzierenden Gewerbes und Handwerk zur Verfügung. Aufgrund der Verkehrsgunst und der Lagevorteile in der Stadt wird diese Fläche als besonders marktgängig angesehen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes ist derzeit auch im aktuellen Flächennutzungsplan nicht vorgesehen. Flächennachfragen von KMU, die auf die Standorte Bayernstraße und Horn-Lehe-West abzielen, können aktuell nicht bedient werden. Eine Erweiterung des Areals in einer Größe von rd. 20 ha über den Unionweg bis an die BAB A27 sollte folglich unter frühzeitiger Einbeziehung der kleingärtnerischen Interessen und der in der Aufstellung befindlichen Freiraumkonzeption für den „Gestaltungsraum Natur- und Freizeitbereich Bremer Westen“⁶ auch unter dem Aspekt einer räumlichen Neuordnung des durch diversen Leerstand geprägten Kleingartengebietes geprüft werden. Im Zuge dessen könnte die verkehrliche Anbindung des Gebietes über eine weitere leistungsfähige Zufahrt im Norden optimiert, die Anbindung an den ÖPNV verbessert, die bestehenden Belastungen infolge des zu verzeichnenden gewerblichen Verkehrs durch das südlich angrenzende Wohngebiet reduziert und damit die aktuell verfolgte Lärminderungsstrategie des Senats unterstützt werden.

Durch eine ggf. erzielbare Anknüpfung an den Hochschulring könnte eine unmittelbare Anbindung an den Technologiepark Bremen erzielt werden. Kleinen und mittleren Unternehmen, die über einen technologieorientierten Betrieb verfügen und dementsprechend die Nähe des Technologieparks Bremen suchen, kann derzeit aufgrund des vollständig vermarkteten Gewerbegebietes Horn-Lehe-West kein adäquates Flächenangebot unterbreitet werden. Das Gewerbegebiet Bayernstraße könnte sich folglich mit einer nördlichen Erweiterung weitergehend profilieren und ebenfalls technologieorientierten kleinen und mittleren Unternehmen als Standort dienen.

- Airport-Stadt

Die Airport-Stadt verfügt über eine unterschiedliche, räumlich definierte Profilierung. Wenige vermarktete Flächenpotenziale finden sich im Wesentlichen im Nahbereich des Flughafens selbst, unterliegen damit dem Bebauungsplan Nr. 2247 und sind somit bauleitplanerisch für eine moderne Büro- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Flächenpotenziale, die sich durch den Bau der BAB A 281 (BA 2.2) entlang der Neuenlander Straße ergeben, stellen wichtige strategische Erweiterungsflächen für Airbus oder sonstige luft- und raumfahrtaffine Aktivitäten dar. Möglichkeiten von kleinstruktureller Flächenentwicklung sind südlich der Hanna-Kunath-Straße unter Berücksichtigung der kleingärtnerischen Interessen zu prüfen. Hier wäre auch eine direkte Anbindung an den Flughafen möglich.

2.5.2. Eingeschränktes Angebot für großflächige Ansiedlungen

Als Industrie- und Logistikstandort von herausragender Bedeutung ist Bremen darauf

⁶ Im Flächennutzungsplan erfolgt die Ausweisung als Prüfbereich „Gestaltungsraum Natur- und Freizeitbereich Bremer Westen“

angewiesen, ein regional ausgewogenes Angebot an größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen vorzuhalten. Das GEP 2020 definiert hier mit den Standorten Bremer Industrie-Park, GVZ Bremen und Gewerbepark Hansalinie Bremen Standorte, die auch mittel- bis langfristig ein solches spezifiziertes Flächenangebot gewährleisten können. Aktuell kann Bremen u.a. aufgrund einer nicht rechtzeitigen Flächenentwicklung, der vorhandenen Nachfrage nicht mehr in jedem Fall gerecht werden.

- Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB)

So konnte aufgrund fehlender, erschlossener Flächen im GHB mehrere Nachfragen – insbesondere auch aus der Automobilbranche – nicht mehr bedient werden. Teilweise fanden deswegen bereits Ansiedlungen in der Region außerhalb Bremens statt, teilweise warten Investoren aber auch mit ihren bereits akuten Entwicklungsbedarfen bis zur Erschließung der 2. Baustufe der Erweiterung des GHB. Hierbei besteht das Risiko, dass in dieser Zeit auch ursprünglich nur zeitlich verschobene unternehmerische Entwicklungen ggf. aufgegeben werden. Die schnelle Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Gewerbepark Hansalinie ist für das bremische Mercedes-Benz-Werk und damit für den Standort Bremen von herausragender Bedeutung. Eine Bündelung der Zuliefer-, Logistik- und Dienstleistungsaktivitäten an einem Standort erzeugt erhebliche Vorteile für die Produktionssicherheit des Werkes und trägt damit wesentlich zur Standortsicherung des Bremer Werkes innerhalb des Daimler-Konzerns bei. Die kurzfristige Verfügbarkeit größerer zusammenhängender Flächen in unmittelbarer Werksnähe ist daher unerlässlich und weiterhin sicherzustellen.

Die 2. Baustufe der Erweiterung des GHB hat nach erfolgter Erschließung eine vermarktbare Gewerbefläche von rd. 54,1 ha und soll nach dem derzeitigen Stand in 3 Bauabschnitten erschlossen werden. Die Finanzierung eines 1. Bauabschnitts wurde Ende 2013 durch die politischen Gremien bewilligt. Erste vermarktbare Flächen stehen voraussichtlich Ende 2016 / Anfang 2017 zur Verfügung. Die Flächennachfrage für die 2. Baustufe wird vom großen Hallenflächenbedarf des Mercedes-Benz Werkes (u.a. für Rohbaulieferanten und Logistikdienstleister) dominiert. Aktuell hat das Mercedes-Benz Werk Bremen schriftlich um die Reservierung eines Flächenareals in der Größe von ca. 26 ha in der 2. Baustufe der Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen gebeten. Die Reservierung soll der Ansiedlung von Zulieferbetrieben für die Komponentenfertigung, für den Karosserierohbau sowie für Montage-Komponenten und Logistikabwicklungen mit großflächigen Hallenstrukturen dienen. Darüber hinaus werden Verhandlungen mit weiteren Unternehmen und Investoren geführt, die bereits jetzt Grundstücke mit insgesamt etwa 15 ha binden, so dass die Erschließung der restlichen Bauabschnitte der 2. Baustufe zeitnah erforderlich ist. Die dafür erforderliche Gremienbefassung ist im Herbst dieses Jahres vorgesehen.

Die Entwicklung des Mercedes-Benz Werkes Bremen zum C-Klasse-Kompetenzzentrum und die erfolgreiche Etablierung zum Lead-Werk für alle C-Klasse-Standorte weltweit aber auch die zunehmende Modell- und Variantenvielfalt und die damit verbundene, in der Automobilindustrie generell zu beobachtende Fremdvergabe von Produktion, Logistik- und Ingenieurdienstleistungen werden dazu führen, dass die Flächennachfrage im Gewerbepark Hansalinie weiterhin hoch bleiben wird. Um diesen

Entwicklungsbedarfen sowie auch der anderer Unternehmen gerecht zu werden und auch mittelfristig größere, zusammenhängende Flächen zur Verfügung stellen zu können, ist vor dem Hintergrund des erforderlichen Vorlaufs kurzfristig mit der Planung der 3. Baustufe der Erweiterung zu beginnen. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Erschließung der 3. Baustufe der Erweiterung zeitgerecht, d.h. nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich ab 2025 begonnen werden kann. Die Errichtung von weiteren Windkraftanlagen muss im Einklang mit den Belangen der weiteren gewerblichen Erschließung in enger Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr erfolgen. Auf der Grundlage der fertiggestellten Planung kann dann bedarfsgerecht die Erschließung ohne weiteren zeitlichen Verzug erfolgen.

- GVZ Bremen

Im GVZ Bremen konnte eine größere, zusammenhängende Fläche nicht ohne Anpassung der Bauleitplanung und des vorgesehenen Erschließungssystem angeboten werden. Hiermit sind zeitliche Verzögerungen verbunden, die zu den gleichen, wie am Beispiel Gewerbepark Hansalinie dargestellten Konsequenzen führen können. Dies zeigt auf, wie entscheidend es ist, dass an den für großflächige Ansiedlungen profilierten Standorten bereits bei der Planung ein Erschließungsraster vorgesehen wird, das großflächige Ansiedlungen unterstützt und bedarfsgerecht kleinteiliger ausgebildet werden kann.

Durch den nunmehr konkret in Aussicht stehenden Lückenschluss der BAB A 281 und der dadurch hergestellten Nähe zum BIP können auch die dortigen langfristigen Flächenpotenziale als Ergänzungsstandort des GVZ dienen. Ferner ist im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Neustädter Hafens zu prüfen, inwiefern dieser Standort Ansiedlungsmöglichkeiten für hafenbezogene Logistikunternehmen bietet. Das GVZ könnte so als echter trimodaler Standort aufgewertet werden.

- Bremer Industrie-Park (BIP)

Auch der Bremer Industrie-Park kann aktuell nur bedingt großflächige Ansiedlungen ermöglichen. Aufgrund einer konkreten Anfrage eines Unternehmens wurde vor diesem Hintergrund mit der Planung und ersten vorbereitenden Maßnahmen für die Erschließung der etwa 21 ha großen Nettogewerbeflächen des 5. Bauabschnitts begonnen. Auch hier muss neben der Erschließungsplanung parallel die Bauleitplanung mit dem dabei zu berücksichtigenden notwendigen zeitintensiven Verfahren angepasst werden. Die bislang vorgesehenen, die Entwicklungsfläche zerteilenden Entwässerungsgräben sollen aufgegeben und durch ein umschließendes Gewässersystem zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ersetzt werden.

Die Anfrage des Investors bezieht sich auf den Erwerb einer ca. 17 ha großen, zusammenhängenden Fläche. Bei Grundstücksverkauf ist bereits jetzt festzustellen, dass dann im BIP keine zusammenhängende Fläche über 4,7 ha zur Verfügung steht. Durch den nunmehr absehbaren Ringschluss der BAB A 281 ist ferner grundsätzlich für die Zukunft eine positive Flächennachfrage zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sollte bereits jetzt mit den Planungen zur abschnittswisen Entwicklung der im GEP 2020 aufgezeigten Optionsflächen begonnen werden. Um hierbei gewerbliche

Nutzungskonflikte oder -einschränkungen zu vermeiden, ist auch für diesen Standort der weitere Betrieb von Windkraftanlagen in enger Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu prüfen.

2.6. Gewerbeflächensituation in der Region

In Bremen sind auf seinen insgesamt 129 Gewerbegebieten, darunter unter anderem das GVZ Bremen, die Airport-Stadt und den Gewerbepark Hansalinie Bremen namhafte Unternehmen wie Mercedes Benz, die BLG Logistics Group, Airbus, Mondelez und Kellogg ansässig. In wirtschaftlicher Hinsicht arbeiten Bremen und Niedersachsen sehr eng zusammen, jedoch steht Bremen bei der Ansiedlung von Unternehmen auch in Konkurrenz zum niedersächsischen Partner, wenn es um die damit einhergehenden, zu erzielenden monetären Effekte geht. Da sich Entwicklungen in der Region Bremen auch auf die Standorte innerhalb Bremens auswirken ist es wichtig über die Gewerbegebiete und die geplanten Änderungen informiert zu sein.

Die Gemeinden Stuhr, Weyhe, Schwanewede, Ritterhude, Achim, Oyten, Lemwerder und die kreisfreie Stadt Delmenhorst grenzen direkt an Bremen und stehen damit in besonderem Blickpunkt. Große Unternehmen, wie Vitakraft, Ikea und Abeking & Rasmussen haben sich in direkter Nähe zu Bremen auf niedersächsischer Seite niedergelassen.

Die größte gewerbliche Entwicklungsfläche steht derzeit in Lemwerder mit 147 ha zur Verfügung. Hier können sich noch neue Unternehmen in relevanter Größenordnung ansiedeln. Von diesem Flächenpotenzial stehen derzeit etwa 11 Hektar erschlossen zur kurzfristigen Vermarktung zur Verfügung. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um derzeit noch nicht erschlossene Entwicklungspotenziale. Mit ca. 270 ha an freien Gewerbeflächen übertrifft das Angebot der Nachbarkommunen deutlich die Dispositionsreserve in Bremer Gewerbegebieten (ca. 109 ha). Weitere Gebietsentwicklungen sind absehbar. Hierbei ist insbesondere das „Kraftband A1“ mit Flächen in Achim (ca. 75 ha) am Bremer Kreuz und Oyten im Fokus der Wirtschaftsförderungen der Region.

	Anzahl der Gewerbe- standorte	Insgesamt vorhandene Fläche in ha	Belegte Fläche in ha	Freie Fläche in ha
Achim*	10	238,00	214,00	24,00
Delmenhorst	4	18,08	7,69	10,39
Lemwerder	8	229,11	82,08	147,02
Oyten	4	225,70	181,70	44,00
Ritterhude	3	84,40	76,16	0,44
Schwanewede	4	79,68	68,73	10,95
Stuhr	17	400,00	391,00	9,00
Weyhe	8	103,07	77,30	25,77
Summe	58	1.378,04	1.098,66	271,57

* Aktuell wird ein ca. 75 ha Nettofläche umfassendes GG in Achim-West geplant.

Tabelle 5: Übersicht Gewerbestandorte in der Region, Stand August 2015

2.7. Chancen und Grenzen interkommunaler Gewerbestandorte

Bereits in der Vergangenheit hat es diverse Ansätze für eine interkommunale Gewerbeentwicklung mit benachbarten Kommunen gegeben. Anlass war der qualitative und quantitative Engpass an Gewerbeflächen in Bremen. Mit dem 1993 beschlossenen Integrierten Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen (IFP), dem 2002 beschlossenen Nachfolgeprogramm IFP 2010 und dem Gewerbeentwicklungsprogramm GEP 2020 ist es gelungen, durch gezielte Erschließungsaktivitäten der nachfragenden Wirtschaft ein qualitativ hochwertiges und aktuell weitgehend ausreichendes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung zu stellen. Die damalige Ausgangslage hat sich folglich maßgeblich geändert.⁷

In der Vergangenheit konnte festgestellt werden, dass auf niedersächsischer Seite die Gewerbeflächen überwiegend eine kommunale Ausstrahlung haben. Es gab nur sehr wenige Standorte, die aufgrund der Rahmenbedingungen (z.B. Autobahnkreuz, Nähe zum Oberzentrum Bremen) für eine besondere Profilierung geeignet waren. Diese Flächen standen in der Regel zudem in unmittelbarer Konkurrenz zu ähnlichen – und häufig in räumlicher Nähe gelegenen – Flächenangeboten in Bremen.

Daher wurden bisher interkommunale Gewerbeflächenentwicklungen von bremischer Seite nicht verfolgt. Die Entwicklung rund um das Bremer Kreuz ist heute ein zentrales Projekt der regionalen Kooperation Bremens mit der Stadt Achim, dem Landkreis Verden und dem Land Niedersachsen, das neben den verkehrlichen Zielsetzungen auch die gewerblichen Perspektiven dieser besonderen Lagegunst in den Blick nimmt. Daher enthält bereits die Rahmenvereinbarung aus 2006 auch Regelungen, die die erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen berücksichtigen: Die

⁷ In Einzelfällen ist es jedoch auch in neuerer Zeit nicht gelungen, zeitgerecht Gewerbeflächen beispielsweise im Gewerbepark Hansalinie zur Verfügung zu stellen. Entsprechend haben sich Unternehmen im niedersächsischen Umland (Achim) angesiedelt.

Rahmenvereinbarung aus 2006 mit Achim und Oyten sieht vor, dass die Realisierung von Gewerbeflächen längs der Verlängerung der Theodor-Barth-Straße auf Achimer Gebiet „im Einvernehmen mit Bremen und nicht vor der grundsätzlichen Erschließung der Baustufen 1 bis 3 der Erweiterung⁸ des Gewerbegebietes Hansalinie erfolgen soll, spätestens aber nach Ablauf von 10 Jahren gemeinsam zu prüfen ist.“ Somit wäre eine gemeinsame Prüfung im Jahr 2016 vorzunehmen.

Die Stadt Achim hat am 5.11.2015 einen Ratsbeschluss zur Realisierung des Autobahnanschlusses Achim-West gefasst, der den Auftakt zur Umsetzung der gewerblichen Erschließung auf Achimer Gebiet setzt. Die Stadt Achim plant hier die Erschließung eines ca. 75 ha umfassenden Gewerbegebietes mit einer Profilierung für Logistikunternehmen direkt am Bremer Kreuz.

Die Verlängerung der Theodor-Barth-Straße zur Anbindung an die geplante Anschlussstelle Achim-West zur A 27 wird als ein Schlüsselprojekt der Region herausgestellt. Damit soll die verkehrliche Erschließung der bremischen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe am Bremer Kreuz nachhaltig verbessert werden. Der Senat ist daran interessiert, das Projekt gemeinsam mit Achim zu entwickeln. Mögliche Flächenentwicklungen sollen gemeinsam mit Bremen und nur in Abhängigkeit zur Entwicklung des Gewerbegebiets Hansalinie Bremen vorgenommen werden, wie bereits in der Rahmenvereinbarung von 2006 mit Achim vereinbart.

Vor diesem Hintergrund werden aktuell die konkreten Rahmenbedingungen einer interkommunalen Projektentwicklung gemeinsam mit Achim entwickelt. Geplant ist die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie, die Kooperationsmodelle entwickeln und die regionalökonomischen und fiskalischen Effekte und Möglichkeiten beleuchten soll. Hierbei ist zu prüfen, welche Möglichkeiten bei einer abgestimmten regionalen Gewerbegebietsentwicklung verfolgt werden sollen.

Aus bremischer Sicht gibt es grundsätzlich zwei Lösungswege:

1. Bestätigung und Fortschreibung des Ziels einer weitgehend ungestörten Gewerbegebietsentwicklung Hansalinie durch Aktualisierung der Rahmenvereinbarung von 2006

Demnach könnte die Erschließung und Vermarktung des Gewerbebestandes Achim-West erst dann erfolgen, wenn die Gebietserschließung und Vermarktung der 3. Erweiterungsstufe des Gewerbeparks Hansalinie bereits weitgehend erfolgt ist.

Der Beginn der Erschließung der 3. Baustufe des Gewerbeparks Hansalinie wird in Abhängigkeit zur Vermarktungsgeschwindigkeit der vorhandenen Flächen nach jetzigem Kenntnisstand voraussichtlich ab 2025 erfolgen. Dies wäre dann der Zeitpunkt für eine erneute Prüfung einer Gewerbegebietserschließung Achim-West, die auch in eine gemeinsame Gewerbegebietsentwicklung münden könnte.

2. Vorzeitige gemeinsame Gewerbegebietsentwicklung mit Achim und möglicherweise

⁸ In der Rahmenvereinbarung aus 2006 wurden die Baustufen der Erweiterung als „Abschnitte“ bezeichnet. Im Sinne der Verständlichkeit des Sachstandsberichtes wurde hier die übliche Bezeichnung der „Baustufen der Erweiterung“ des für den Gewerbepark Hansalinie erstellten Rahmenplans benutzt.

weiteren Kommunen

Mögliche Finanzkrafteffekte einer gemeinsamen Gewerbegebietsentwicklung wurden zuletzt in einer Untersuchung aus dem Jahr 1996 (Gewerbeflächenorientierte Kooperation zwischen Bremen und seinem Umland: Finanzkrafteffekte auf Landes-, Kreis- und Gemeindeebene, Prof. Dr. Götz v. Rohr) betrachtet. Die Untersuchungen haben seiner Zeit negative Finanzkrafteffekte für Bremen ermittelt. Die Studie ist allerdings schon 20 Jahre alt und seitdem sind mehrere interkommunale Gewerbegebiete mit Festlegungen zum Lasten- und Nutzensausgleich entstanden. Heute gibt es bundesländerübergreifende Kooperationen (zwischen Ulm und Neu-Ulm) und sogar Staatsgrenzen überschreitende Kooperationen im Raum Aachen. Erkenntnisse, die auf eine Kooperation mit Achim oder möglicherweise sogar mit weiteren Kommunen zu übertragen wären, müssen geprüft werden.

Ergänzend sind auch die bilanziellen Auswirkungen der möglichen Entwicklung der Grundstückswerte auf die WFB und den Haushalt der Stadtgemeinde zu berücksichtigen.

Der Senat hat am 16.02.2016 die Senatskanzlei, den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen gebeten, Rahmenbedingungen und Möglichkeiten einer gemeinsamen Entwicklung der Gewerbegebiete rund um das Bremer Kreuz mit Achim zu untersuchen. Dafür ist gemeinsam mit der Stadt Achim ein Gutachten über die fiskalischen und rechtlichen Rahmenbedingungen einer für beide Seiten vorteilhaften Kooperation zu beauftragen. Aktuell wird mit der Stadt Achim ein solcher Auftrag vorbereitet.

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

3. Entwicklungen des Büroflächenmarktes

Seit 1994 wird der Büromarkt in Bremen systematisch untersucht. Die Dienstleistungsstandorte konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Innenstadt, den Technologiepark Bremen, die Airport-Stadt und die Überseestadt. 1994 verfügte die Stadt Bremen über rund 2.600.000 m² Büroflächen, im Jahr 2015 über rund 3.590.000 m². Gegenüber 2011 hat der Bestand an Büroflächen um rd. 118.000 m² zugenommen. Diese Zunahmen sind insbesondere auf Neubauprojekte und auf Umbauten von Gebäuden zurückzuführen, die vormals nicht für eine Büronutzung dienten. Beispiele für solche Umbauten befinden sich vor allen in der Überseestadt, wo ehemalige Schuppen oder Speicher in loft-artige Büroflächen umgebaut wurden.

Trotz der Zunahme des Büroflächenbestandes wurde keine Zunahme der Leerstände verzeichnet. In 2011 wurde ein Büroflächenleerstand von 128.500 m² ermittelt. In 2015 beträgt der ermittelte Büroflächenleerstand 114.500 m². Insofern sind nicht nur die netto hinzugekommenen Büroflächen vom Markt aufgenommen, sondern sogar noch bestehende Leerstände reduziert worden.

Insgesamt hat sich der Bremer Büroimmobilienmarkt gut entwickelt. Leerstände konnten

weiter reduziert werden, neue sowie revitalisierte Flächen wurden geschaffen und vom Markt aufgenommen. Mietpreise sind stabil geblieben und teilweise leicht angestiegen. In den bestehenden Bürozentren konnten Leerstände teilweise deutlich reduziert werden. Die Implementierung urbaner Nutzungen zur Steigerung der Attraktivität der Bürostandorte Technologiepark, Airport-Stadt und Überseestadt wurde über Parkanlagen, studentisches Wohnen und Gastronomie sowie Hotelangebote bereits ausgebaut (s. Punkt 5). Weitere Aktivitäten sind geplant.

3.1. Nachfrage und Mietpreisniveau

Bei Betrachtung der Nachfrageentwicklung über das gesamte Stadtgebiet von 2011 bis 2015 (vgl.: Abbildung 11) wurde in den Jahren 2011, 2014 und 2015 ein mittleres Nachfrageniveau um die 70.000 m² erreicht. In den Jahren 2012 und 2013 lagen die Bürovermietungen mit rd. 95.000 und 100.000 m² auf einem hohen Niveau. In diesen Jahren wurden großflächige Mietverträge abgeschlossen. So wurde in 2012 mit Mietverträgen ab 5.000 m² ein Flächenumsatz von 32.500 m² erzielt. Gleiches gilt für 2013. In diesem Jahr konnte mit Großmietverträgen ab 5.000 m² ein Flächenumsatz von 34.500 m² erzielt werden. In den Jahren 2011, 2014 und 2015 sind keine Mietverträge in der Größenordnung ab 5.000 m² abgeschlossen worden. Damit beeinflussen Großverträge als Einzelfälle erheblich die Gesamtleistung der Vermietungsumsätze. Ohne wesentliche Großverträge bewegen sich die Vermietungsumsätze konstant zwischen 70.000 - 80.000 m² pro Jahr.

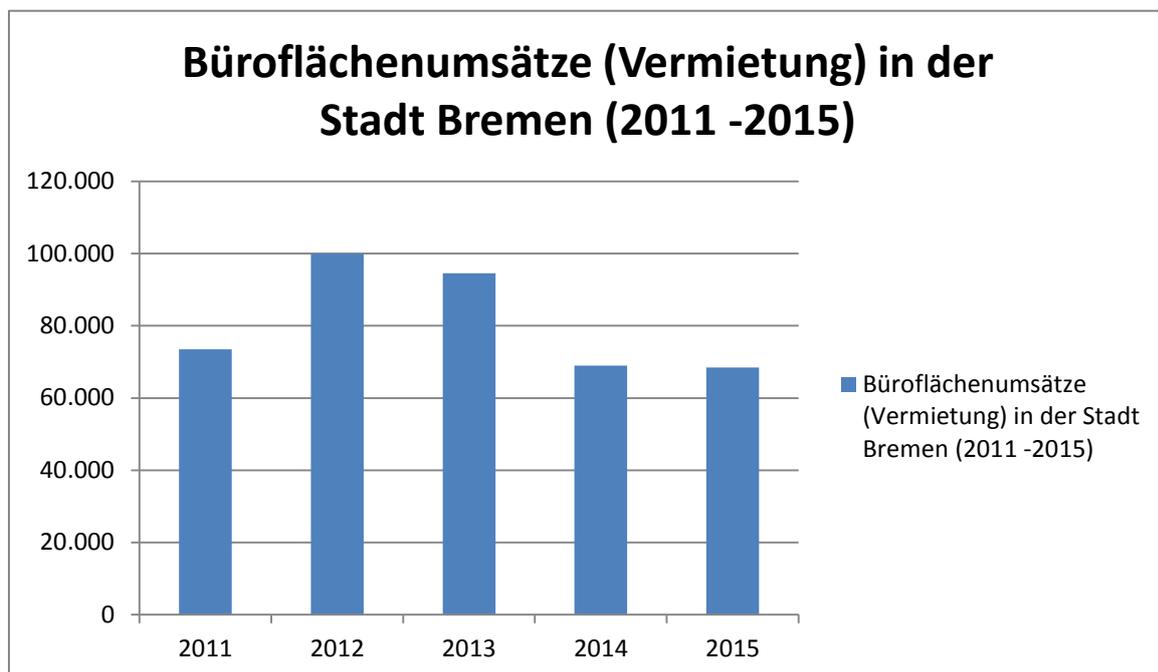


Abbildung 11: Büroflächenumsatz in Bremen (2011-2015)⁹

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

⁹ WFB Wirtschaftsförderung Bremen, Büromarkt-Report: Die Zahlen für 2015 beinhalten für das zweite Halbjahr 2015 eine Prognose.

Mieten. Insbesondere in der Überseestadt haben sich die Mietpreise in den letzten Jahren nach oben entwickelt. Die registrierten Höchstmietpreise in 2015 von 13 €/m² werden an besonders exponierten Lagen in der Überseestadt erzielt. In der City werden zurzeit Spitzenmieten von 12,50 €/m² erzielt.

Die Durchschnittsmieten in den Bürozentren (Innenstadt, Überseestadt, Technologiepark, Airport-Stadt) liegen zwischen 8,50 €/m² und 11,50 €/m². Diese sind abhängig vom Alter des Gebäudes, der Lage und der Ausstattungsqualität.

3.2. Leerstandsentwicklung

Die erfassten Leerstände in Bremen haben sich von 128.500 m² (2011) auf 114.500 m² (2015) reduziert. Bei einem Großteil der Leerstände handelt es sich um ältere Immobilien, die aufgrund ihrer Ausstattung und Lage kaum noch vermietbar sind. Innerhalb des gleichen Zeitraums hat sich der Büroflächenbestand um rund 118.000 m² vergrößert. Das zusätzliche Angebot ist komplett vom Markt absorbiert worden. Die Leerstandsrate im Stadtgebiet haben sich von 3,7 % (2011) auf 3,2 % (2015) sukzessive weiter reduziert. 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 Wettbewerber zur Aufwertung der Immobilienobjekte animiert. Im Rückschluss sollte entsprechend zusätzlichen Angeboten entwickelt werden – auch mit Unterstützung externer Entwickler.

Der Bremer Büromarkt liegt damit erheblich unter der Leerstandsrate vergleichbarer B-Standorte (z. B. Dortmund, Essen, Hannover, Leipzig), die sich im Durchschnitt bei ca. 6 % bewegt.

Lage	Leerstand 2011 in m ²	Leerstand 2015 in m ²
Innenstadt	49.500	42.800
Überseestadt	1.000	5.100
Airport-Stadt/Neustadt	21.000	12.200
Technologiepark Bremen	12.000	10.500
Sonstige Leerstände	45.000	43.900
Summe	128.500	114.500

Tabelle 6: Verteilung des Büroflächenleerstands über das Stadtgebiet 2011 und 2015¹⁰

Die drei Dienstleistungsstandorte Überseestadt, Technologiepark Bremen und Airport-Stadt weisen einen vergleichsweise geringen Leerstand auf (vgl. Tabelle 6). In den Dienstleistungsstandorten Technologiepark und Airport-Stadt haben sich die Leerstände von 2011 bis 2015 z. T. erheblich reduziert. Die größten Leerstände gibt es in der Bremer Innenstadt und in den nicht zu den Bürozentren zählenden Standorten. Viele dieser leer stehenden Büroflächen entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen von Büronutzern. Insbesondere an den großen Ein- und Ausfallstraßen (bspw. Bürgermeister-Smidt-Straße, Martinistraße, Breitenweg), im Stephaniviertel und der Bahnhofsvorstadt existieren Gebäude

¹⁰WFB, 2015

aus den 50er und 60er Jahren, die ohne eine grundlegende Revitalisierung nur noch bedingt vermietungsfähig sind. Hierzu haben das Bau- und Wirtschaftsressort in 2014 zwei Studien vorgelegt, in denen exemplarisch Gebäude auf Revitalisierungspotentiale untersucht worden sind und Chancen für neue Entwicklungen aufgezeigt wurden (s. Punkt 4.2).

4. Entwicklung und Reattraktivierung des Immobilienbestandes

4.1. Nachverdichtungspotentiale in Gewerbegebieten

Der zu beobachtende Strukturwandel hin zu einer stärker dienstleistungsorientierten Wirtschaftsstruktur hat den Flächenbedarf und die Standortanforderungen von Unternehmen in den letzten Dekaden verändert. Die neuen ökonomischen Rahmenbedingungen haben auch in Bremen dazu geführt, dass insbesondere in älteren Industrie- und Gewerbebeständen Leerstände, mindergenutzte Flächen und Brachen zu beobachten sind. Neben der Erschließung neuer Gewerbeflächen bietet Nachverdichtung im Bestand deshalb eine weitere Möglichkeit für Bremen, der vergleichsweise hohen Knappheit an Boden entgegenzuwirken und das vorhandene Flächenpotenzial besser zu nutzen.

Im Zeitraum August 2014 bis März 2015 wurde durch die Wirtschaftsförderung Bremen ein Projekt zur Erfassung von Nachverdichtungspotenzialen im **privaten** Bestand in bremischen Gewerbebeständen umgesetzt. Insgesamt wurden 41 Gebiete untersucht und die Daten von 137 Flächen erhoben, teilweise auch unter Berücksichtigung früherer Untersuchungen.

Die untersuchten Flächen wurden zunächst kategorisiert nach:

- Brache: das Grundstück ist unbebaut,
- mindergenutzte Fläche: Teile des Grundstücks sind unbebaut und/ oder liegen brach bzw. Teile des Grundstücks sind mindergenutzt wie etwa Schotter- und Abstellflächen oder bebaut mit abgehendem bzw. stark sanierungsbedürftigem Gebäudebestand und
- Leerstand: Gebäude oder Teile von Gebäuden stehen leer. Der Gebäudebestand ist jedoch nicht abgängig oder stark sanierungsbedürftig.

Für jede dieser Flächen sind in einem Datenblatt Informationen zur Lage, zu den Eigentums- und Nutzungsverhältnissen sowie die Grundstücksgröße, das geltende Planungsrecht, die aktuelle Beschaffenheit und Kenntnisse über umfeldbedingte Nutzungseinschränkungen zusammengefasst. Zusätzlich wurden ein Luftbild, ein Auszug aus dem Liegenschaftenkataster sowie Objektfotos erstellt.

Aus den ermittelten Daten der Bestandsaufnahme wurden neben der reinen Datenerfassung auch mögliche Handlungsempfehlungen abgeleitet und eine Einschätzung zur Eignung in Bezug auf potentielle Nachnutzungen (unterschieden nach den Wirtschaftsgruppen Logistik/ Transport, höherwertige Dienstleistungen, Innovation/ Technologie, verarbeitendes Gewerbe, Handwerk/ kleines produzierende Gewerbe, Industrieproduktion, Kreativwirtschaft und nicht zentrenrelevanter Einzelhandel) gegeben. Diese Empfehlungen sollen in den Gesprächen mit den Eigentümern Ansatzpunkte bieten, um Möglichkeiten und Chancen zur Verwertung ihrer Objekte aufzuzeigen.

Die identifizierten Flächen stellen kleinräumliche Nachverdichtungspotentiale in den jeweiligen Gewerbestandorten sowohl für den Eigentümer selbst als auch für Dritte dar. Ihre Aktivierung ist aber letztlich von den Interessen des Grundstückseigentümers abhängig. Hier kann die öffentliche Hand beratend zur Seite stehen und als Mittler zwischen Marktnachfrage und Immobilienangebot fungieren. Eine solche Plattform bietet beispielsweise die WFB mit dem Immobilieninternetportal „Immobilienfinder“. Private Eigentümer und Vermieter können ihre Gewerbeobjekte oder Grundstücke kostenlos offerieren und so mit dieser Hilfe Mieter oder Käufer suchen. Dieses Angebot wird gezielt durch die WFB an die Eigentümer und Vermieter bedarfsbezogen unterbreitet.

4.2. Neuer Raum für Arbeit – Revitalisierung von Büroimmobilien

Trotz einem auch in Bremen zu verzeichnenden positiven Trend zur Innenstadtnutzung, der dynamischen Marktentwicklung für Büroimmobilien und geringen Leerstandsquoten befinden sich im bremischen Innenstadtbereich zahlreiche Büroimmobilien, die nicht mehr vollständig den Anforderungen moderner Büronutzung entsprechen. In Teilen erscheint eine Nachfolgenutzung ohne bauliche Veränderungen nicht möglich. Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen hat vor diesem Hintergrund in Kooperation mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Aufbaugemeinschaft Bremen e.V., Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co.KG und WESTPHAL ARCHITEKTEN BDA unter der Überschrift „Neuer Raum für Arbeit – Revitalisierung von Büroflächen“ Möglichkeiten zur Wiederbelebung leerstehender Büroimmobilien im Innenstadtbereich beispielhaft untersucht. Ferner wurde durch diese „Arbeitsgemeinschaft Refurbishment City Bremen“ gemeinsam wirkenden Institutionen eine ergänzende Studie „Umwandlung von Büroimmobilien in Wohnraum“ erstellt.

Beide Studien beleuchten Objekte unter architektonischen und bautechnischen Aspekten und bewerten diese aus immobilienwirtschaftlicher Sicht. Die Untersuchungen wurden unabhängig vom geltenden Planungsrecht geführt. Entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen wären in weiteren Schritten zu überprüfen.

Für eine mögliche beispielhafte Revitalisierung wurden insgesamt vier modellhafte Objekte identifiziert:

Revitalisierung von Bürofläche:	Stand
Faulenstraße 24-26	Die Baugenehmigung für die Nutzung des Gebäudes als Übergangsheim für Menschen auf der Flucht ist erteilt.
Martinistraße 61 (Jakobihaus)	Umsetzung zur Zeit offen
Herdentorsteinweg 7	Umsetzung zur Zeit offen
Falkenstraße 45 Bundeswehrhochhaus	Angestrebt ist eine überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken, u.a. zur Unterbringung von Menschen auf der Flucht. Die Kaufverhandlungen zwischen dem Bund und der GEWOBA laufen aktuell. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwiefern auch gewerbliche Interessen Berücksichtigung finden.

Beispielhaft wird die im Stadtteil Bremen Mitte gelegene Immobilie „Herdentorsteinweg 7“ dargestellt. In Sichtweite zum Bremer Hauptbahnhof bildet diese Immobilie ein Teil eines

größeren Gebäudeensembles. Der Herdentorsteinweg verbindet den Hauptbahnhof mit der Innenstadt. Die direkte Lage an der Hochstraße und der angrenzenden „Diskomeile“ lässt die Immobilie sowohl bei Tag als auch bei Nacht zum Wegweiser und „Tor zur Stadt“ fungieren.

In der direkten Nachbarschaft finden derzeit große Veränderungen statt. Die Fahrspuren und das Umfeld an der „Diskomeile“ sollen umgestaltet und die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsempfinden verbessert werden. Zusammen mit den geplanten Häusern auf dem Bahnhofsvorplatz und den fertiggestellten Neubauten im Westen soll der Charakter des Quartiers insgesamt positiv beeinflusst werden.

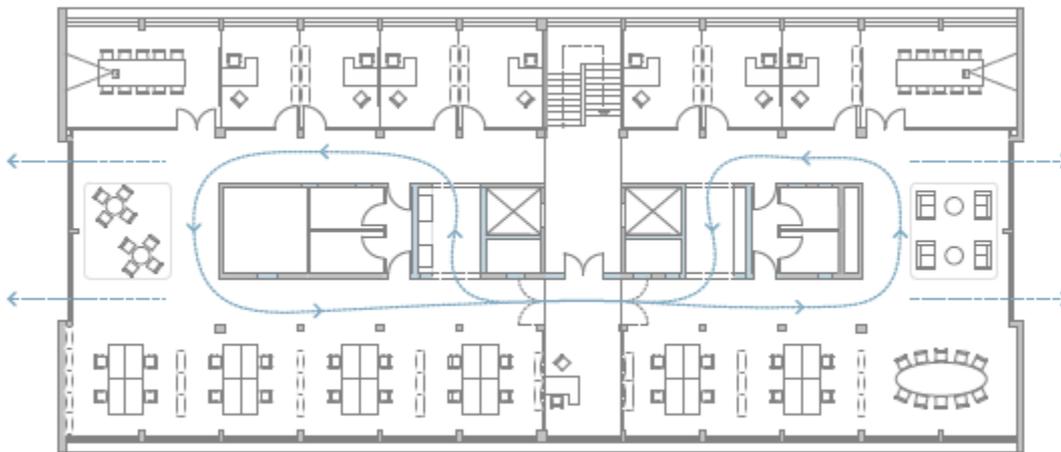


Abbildung 12: Grundriss Umbau Herdentorsteinweg 7 - Nutzungseinheiten

Das Gebäude aus dem Baujahr 1968 verfügt über 10 Geschosse. Das Grundprinzip der Grundrissgestaltung sah einen Ring von Zellenbüros vor, der den Versorgungskern mit Treppenhaus und zwei Aufzügen im Inneren umschloss. Die Umbauplanung sieht eine Öffnung der ehemaligen Zellenbüros in Gruppenarbeitsplätze vor. Die Abbildung 12 zeigt, dass die Mittelzone nach außen hin geöffnet wird. Somit entstehen Gemeinschafts- und Kommunikationsbereiche: Im Norden entstehen großräumige Besprechungsräume und Einzelarbeitsplätze und im Süden wird großräumig für Gruppenarbeitsplätze und einen Empfangsbereich geplant.



Abbildung 13: Perspektive Außenfassade nach Umbau Herdentorsteinweg 7

Als Teil eines Gebäudekomplexes ist das Haus in seinem Kontext zu gestalten. Die Umgestaltung behält die horizontale Gliederung des Baukörpers bei. Eine Aufstockung wird städtebaulich empfohlen. Im Erdgeschoss könnten Läden, in den oberen Etagen Büros entstehen. Pro Geschoss könnten so 1 – 4 Nutzungseinheiten bzw. insgesamt 8 – 32 Büroeinheiten mit flexibler Gruppenarbeitsplatzgestaltung entstehen.

Die Studien bieten mit ihrem Blick auf ausgewählte Standorte und Objekte die Chance, neue Impulse für die Stadtentwicklung zu setzen. Die Aufgabe der Wirtschaftsförderung und Verwaltung wird darin bestehen, die erfolgreiche Umsetzung durch Eigentümer und Investoren gezielt zu unterstützen. Mit der Revitalisierung von Büroflächen werden nachstehende Effekte angestrebt:

- neue Renditeperspektiven für Eigentümer von aktuell nicht marktgerechten Büroflächen,
- neue positive städtebauliche Impulse für das Quartier,
- zusätzliche moderne Arbeitsplätze am Standort Bremen sowie
- positive Effekte für die Dienstleistungs- und Bauwirtschaft.

Zudem sind bei erfolgreicher Projektrealisierung Multiplikatoreffekte zu erwarten, indem durch die gesetzten Inputs weitere Eigentümer für eine Reaktivierung / Reattraktivierung ihrer Gebäude motiviert werden können.

Im Hinblick auf die Ermöglichung von Wohnnutzungen als Initiator für einen gesamten Aufwertungsprozess in innerstädtischen Lagen wurde das Planungsrecht für die Altstadt

Bremen angepasst. Weitere sich aus den Erkenntnissen der Studien ergebenden Maßnahmen bzw. Projekte werden aktuell gemeinsam mit SUBV geprüft. Hierzu gehören die Initiierung von Architektenwettbewerbe, die Überprüfung der Stellplatzverordnung sowie die Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur baurechtlichen Umsetzung hybrider Nutzungen.

4.3. ZZZ als Erfolgsprojekt gegen Leerstände

Als Instrument zur Entwicklung und Reattraktivierung von Immobilien und untergenutzten Flächen haben sich in den letzten Jahren Zwischennutzungen bewährt. Durch die Einrichtung der Zwischenzeitzentrale (ZZZ) hat sich die Stadt Bremen hier in der jüngeren Vergangenheit eine bundes- und europaweit beachtete Vorreiterrolle erarbeitet.

Im Fokus von Zwischennutzungen stehen leer- und brachgefallene Gebäude und Flächen, die am regulären Immobilienmarkt nur zögernd vermarktet werden können.

Für die Eigentümer von ungenutzten Objekten ergeben sich durch die Organisation von Zwischennutzungen mehrere Vorteile: In der Regel werden ohnehin anfallende Betriebs- und Instandhaltungskosten reduziert oder ganz durch die Zwischennutzer übernommen, so dass sich für die Eigentümer Kosteneinsparungen ergeben. Längerfristige Zwischennutzungen haben darüber hinaus oftmals eine Auflösung von Reparaturstaus in den Immobilien zur Folge. Durch kurzfristigere Zwischennutzungen wird der Zustand von Leerständen in der Regel aufgewertet, indem z.B. aufgeräumt und kleine Reparaturen ausgeführt werden. Als kostengünstiges Instrument im Sinne von „Testnutzungen“ eröffnen Zwischennutzungen den Eigentümer zudem oftmals auch Optionen für langfristige Nutzungs- und Vermarktungsperspektiven, konkret, weil z.B. durch Zwischennutzungen Genehmigungsfragen geklärt oder Perspektiven für Nachnutzen erprobt werden oder dadurch, dass bestimmte, lang vergessene Objekte über die Öffentlichkeitsarbeit der ZZZ wieder in den Fokus der Öffentlichkeit rücken.

Zwischennutzungen führen aber auch zu positiven Effekten auf der Nutzerseite. Die temporäre Nutzung von Räumen ist oftmals mit günstigen Mieten verbunden, die Gründer die Möglichkeit und im wörtlichen Sinn „den Freiraum“ geben, ohne großes finanzielles Risiko an ihren Ideen zu arbeiten und niederschwellige Gründungsprojekte einzugehen. Im Kern werden hierdurch insbesondere Gründer und Akteure der Kultur- und Kreativwirtschaft angesprochen, denn gerade diese wollen keine vorgefertigten Lösungen, sondern Mitsprache, flexible Räume und Gestaltungsmöglichkeiten. Zwischennutzungen können in diesem Sinne mittlerweile also auch als ein niederschwelliges Instrument der Wirtschaftsförderung eingesetzt werden.

Darüber hinaus haben sich Zwischennutzungen in den letzten Jahren auch als strategisches Instrument im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik bewährt. Insbesondere in Stadterneuerungsgebieten können sie dabei als ein wichtiger Teil integrierter Gesamtstrategien zu Aufwertung der Quartiere fungieren, weil sie Aufmerksamkeit erregen, Publikum von Außerhalb in die Quartiere holen, Möglichkeiten zur Teilhabe im Quartier initiieren und somit die Regelprogramme der Städtebauförderung sinnvoll flankieren und ergänzen können.

Als räumlicher Arbeitsschwerpunkt der ZZZ standen in den letzten Jahren entsprechend nicht nur die Bremer Innenstadt und die Überseestadt im Fokus, sondern auch Stadterneuerungsgebiete wie z.B. Blumenthal (Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei), der Bremer Westen und der Stadtteil Hemelingen. Hier hat die ZZZ im März 2015 durch den Einzug von Büros, Ateliers, Werkstätten und Proberäumen in das ehemalige Könecke-Verwaltungsgebäude auf dem stillgelegten Produktionsgelände der Fleischwarenfabrik ihr derzeit größtes Projekt gestartet und somit Existenzgründer, Kreative, Stadtplaner und Wirtschaftsförderer erneut auf das Quartier aufmerksam gemacht. Nach gut einem Jahr sind bereits 90% der Flächen im „Wurst-Case“ belegt und es sind erste Anknüpfungspunkte in den Stadtteil hinein entstanden.

Insgesamt kann in der Bilanz der letzten vier Jahre der ZZZ konstatiert werden, dass hier mit einem relativ geringen Budget eine große, auch öffentlich wirksame Hebelwirkung erzielt werden konnte. Eine Weiterführung des Projektes ZZZ für weitere vier Jahre wurde vor diesem Hintergrund von den parlamentarischen Gremien beschlossen. Dabei soll es künftig auch um die Erprobung von Ansätzen der Zwischennutzung im Zusammenhang mit der Integration von geflüchteten Menschen gehen, denn die dem Prinzip der Zwischennutzung zugrundeliegende Mischung aus preiswerten, leerstehenden und selbst gestalt- und flexibel nutzbaren Immobilien und Flächen könnte auch Räume und Experimentierfelder eröffnen für Ideen, Aktivitäten, Professionen und Begabungen, die Menschen auf der Flucht aus ihrer Heimat mitbringen.

5. Urbane Stadträume qualifizieren

Eine im GEP 2020 definierte Leitlinie der Gewerbeentwicklung in Bremen ist die Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Nutzungsräumen. Die Realisierung einer urbanen und vielfältigen Nutzungsmischung durch eine gezielte Entwicklung der hochwertigen Dienstleistungsstandorte wie dem Technologiepark Universität und der Airport-Stadt ist zu prüfen. Durch Integration von Wohnen – teilweise in Sonderformen – und von Freizeit, Kultur- und Naherholungseinrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen soll eine Aufwertung und weitergehende Qualifizierung der Standorte erreicht werden.

Exkurs: Wohnungsbau

Der Senat verfolgt die Strategie der wachsenden Stadt. Durch den zunehmenden Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt, der sich auch auf preisgünstigen Wohnungsbau bezieht und durch den Zustrom von Menschen auf der Flucht noch verstärkt wird (s. Exkurs unter Punkt 2.3), stehen zunehmend auch Standorte des GEP 2020 im Blickpunkt wohnbaulicher Entwicklungen. So waren der Standort Marcuskaje in der Überseestadt sowie der Büro- und Wohnpark Oberneuland Pilotprojekte der im Bremer Bündnis für Wohnen formulierten Zielsetzung, im Rahmen des Neubaus mindestens einen Anteil von 25 % gefördertem Wohnungsbau zu realisieren.

Infolge des enormen Zuzugs von Menschen auf der Flucht haben sich die Herausforderungen an den Wohnungsmarkt gegenüber den ursprünglich in der GEWOS-Studie¹¹ sowie im Bündnis für Wohnen formulierten Zielsetzung deutlich erhöht. Angesichts der neuesten Entwicklungen und auf Grund letzter Prognosen ist für den Zeitraum 2016 bis 2017 im Land Bremen ein Bevölkerungszugang von etwa 14.000 und für die Stadt Bremen von 11.200 Menschen infolge der Zuwanderung von Menschen auf der Flucht zu erwarten (s. Exkurs unter Punkt 2.3), für die eine adäquate wohnräumliche Unterkunft sichergestellt werden muss. Vor diesem Hintergrund wird der Senat mit dem im Dezember beschlossenen Sofortprogramms Wohnen seine Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsmarkts insgesamt fortsetzen und intensivieren.

Die Überseestadt stellt im Sofortprogramm Wohnen das Schwerpunktprojekt dar. Die städtebaulich für eine Wohnnutzung vorgesehenen Standorte, wie u.a. das Kaffeequartier, die sogenannte „Hafenpassage“ sowie der Schuppen 3, sollen entsprechend zeitnah für Wohnungsangebote hochbaulich entwickelt werden. Hierbei ist zu prüfen, inwiefern neben des generell für den geförderten Wohnungsbau zu berücksichtigten Anteils weitere Angebote, speziell für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht berücksichtigt werden sollen. Die

¹¹U.a. GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Aktualisierung und Fortschreibung der Wohnungsmarktprognose bis 2030 für die Hansestadt Bremen, Bericht Februar 2015;
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Leitbildprozess Bremen – Wohnbaukomponente – Endbericht, Hamburg Mai 2009;
GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Preisgünstiger Wohnraum in Bremen 2006/07, Analyse für die Stadt Bremen, Bericht Hamburg August 2007.

Voraussetzungen für eine Vermarktung dieser Wohnbaustandorte werden mit Hochdruck bearbeitet. Darüber hinaus werden die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Prüfflächen, wie die Horner Spange/Umfeld Universität und der 2. BA Büro- und Wohnpark Oberneuland, sowie weitere Potenzialflächen, wie der alte Campingplatz/Umfeld Universität und das Gelände der Rennbahn, für den Bedarfsfall planerisch vorbereitet.

Die Entwicklung eines weiteren, im Sofortprogramm Wohnen vorgesehenen Standorts ist der Lesum Park. Im Zuge der Umsetzung des Lesum Parks entsprechend der strategisch formulierten gesundheitswirtschaftlichen Ausrichtung hat sich gezeigt, dass infolge der Unternehmensentwicklung der Stiftung Friedehorst, der ursprünglich als wesentlicher Inkubator vorgesehener Impulsgeber für eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung fehlt. Vor dem Hintergrund des enormen Bedarfs an kurzfristig, herzustellenden Wohnraums und in Anbetracht der geänderten Rahmenbedingungen erfolgt aktuell für Teile der gewerblich zu nutzenden Flächen eine bauleitplanerische Umwidmung in Wohnbauflächen.

5.1. Innenstadt

Mit einer urbanen, lebendigen Stadt werden eine attraktive Innenstadt, ein vitaler Wohnort und ein geeigneter Standort für Investitionsvorhaben, Unternehmensansiedlung und qualifizierte Arbeitsplätze verbunden. Einzelhandel und tourismusrelevante Dienstleistungen sind dabei strategisch bedeutsam und Schwerpunkt der regionalen Wirtschaftsförderung. ~~Die Bremer Innenstadt ist daher seit mehr als zwei Jahrzehnten Bestandteil bremischer Wirtschaftsstruktur und Stadtentwicklungspolitik.~~ Mit dem gemeinsam von Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie Handelskammer vorgelegten Konzept „Bremen Innenstadt 2025“ wurden strategische Ziele und konkrete Projekte zur Stärkung der Urbanität des Standortes formuliert. In den für die Umsetzung des Konzeptes eingeführten Gremien, einer Lenkungsgruppe unter der Leitung der Senatsbaudirektorin sowie einer zurarbeitenden Umsetzungsrunde, werden die konkreten Projekte gesteuert.

Die Bremer Innenstadt verzeichnet weiterhin einen Nachholbedarf in der Wahrnehmung ihrer Einzelhandels-, Tourismus-, Dienstleistungs- und Wohnfunktionen:

- Gemäß einem City-Ranking, nimmt die Bremer Innenstadt als zehntgrößte in Deutschland derzeit Rang 17 der 64 wichtigsten Städte in Deutschland u.a. für das spezifische Geschäft der Einzelhandels- und Handelsimmobilienbranche ein. Diese Kennziffer veranschaulicht deutlich den Nachholbedarf an attraktiven Einzelhandelsangeboten in der Bremer Innenstadt. Nach Absage des Investors für ein City-Center soll eine innovative Zwischennutzung mit Schwerpunkt Einzelhandel im Lloydhof bis Ende 2017 ein Experimentierfeld für neue Angebote eröffnen. Bis dahin sollen für die zwei strategisch wichtigen städtischen Grundstücke Lloydhof und Parkhaus Brill zukunftsweisende Perspektiven entwickelt werden. Weitere größere Einzelhandelsangebote werden zwischenzeitliche am Bahnhofsplatz und am

Domshof entstehen. Flankierend sollen Maßnahmen, die in einem "Cityprogramm 2016 und 2017" gebündelt sind, umgesetzt werden, um in den zentralen Einzelhandelslagen eine Abwärtsentwicklung zu verhindern. Das in der Entwicklung befindliche Shopping-Portal als Teil des offiziellen Stadtportals der Freien Hansestadt Bremen bietet dem Einzelhandel die Chance über einen Eintrag seine Existenz und Angebote auch in digitaler Form bekannt zu machen.

- Bremen hat trotz großer Erfolge bei Geschäftsreisen und im Städtetourismus in den vergangenen Jahren ein zusätzliches Potential für eine Stärkung des Tourismus. Neue Attraktionen, eine angemessen wachsende Hotelinfrastruktur, ein Ausbau der Servicequalität und verstärkte Marketingaktivitäten sollen dazu beitragen. Mit der Verlegung des Segelschiffs „Alexander von Humboldt“ als Hotel- und Gastronomieschiff an den Martinianleger wird die Schlachte in 2016 um eine starke Attraktion reicher. In jüngerer Zeit getätigte und in Aussicht stehende private Investitionen in eine angemessen wachsende Hotelinfrastruktur werden zum weiteren Wachstum beitragen und auch im künftigen Landestourismusprogramm aufgenommen.
- Um die Wohnfunktion auch in den ausgewiesenen Kerngebietszonen zu stärken wird gerade das Baurecht angepasst. Zurzeit gewinnt die Umnutzung zu Wohnzwecken an Raum und wird auch von den Finanzinstituten aufgrund der in der Regel langfristigen und damit attraktiveren Wohnmietverträge gern unterstützt. Durch den hohen Wohnungsbedarf, auch zur Unterbringung von Flüchtlingen, ist der Standort Innenstadt bei Eigentümern und Investoren mehr und mehr im Fokus und wird im Rahmen des Sofortprogramms Wohnungsbau entsprechend berücksichtigt.

5.2. Überseestadt

Die Überseestadt ist mit Blick auf ihre historische Bedeutung für die industrielle Hafentwicklung Bremens, die zentrale, innerstädtische Lage, ihre räumliche Einbindung in den ausgedehnten Fluss- und Hafenbereich der Stadt und angesichts der Größe von über 100 Hektar neu zu entwickelnden Flächen das bedeutendste Stadtentwicklungsprojekt in Bremen.

Neben den in der Überseestadt traditionell ansässigen gewerblichen Unternehmen sowie den neuen Dienstleistungsstandorten mit inzwischen insgesamt rund 14.500 Beschäftigten haben sich hier in den letzten Jahren mittlerweile zahlreiche Kultur-, Tourismus- und Freizeitangebote, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, interessante Restaurants und Bars sowie auch die ersten Wohnadressen entwickelt. Hafenwirtschaft, Industrie und Logistik treffen hier auf moderne Dienstleistungen, Kreativwirtschaft und Wohnstandorte, historische Bausubstanz auf moderne Neubauten. Während in den Anfangsjahren seit Beginn der Entwicklung der Überseestadt im Jahr 2000 das Hauptaugenmerk auf die Errichtung grundlegender Infrastrukturen gelegt wurde, rückte der Fokus in den vergangenen Jahren immer mehr auch auf die weitere Qualifizierung und Profilierung der Überseestadt als nutzungsgemischtes, urbanes und lebendiges Stadtquartier.

Um auch den Freizeit-, Erlebnis- und Tourismusstandort Überseestadt weiter zu entwickeln,

wurden in den letzten Jahren Investitionen in die öffentliche Infrastruktur entlang der Wasserkanten vorgenommen, wie z.B. im Weseruferbereich des Quartiers Hafenkante, als auch in öffentliche Grünanlagen. Insbesondere mit dem im Sommer 2014 eröffneten Überseepark einschließlich seines Sportangebots ist ein attraktiver, öffentlicher Raum entstanden, der auch von den Menschen aus den angrenzenden Stadt- und Ortsteilen genutzt wird und der damit zu einer besseren Verknüpfung der Überseestadt mit den angrenzenden Stadtquartieren beiträgt. An dieser Strategie will Bremen mit der Errichtung eines weiteren, attraktiven Erholungsraums, der sogenannten „Weiche Kante“ am Wendebecken, anknüpfen. In Folge der bereits vorgenommenen öffentlichen Maßnahmen sind in den letzten Jahren auch private Investitionsprojekte initiiert worden (u.a. Steigenberger, GOP, Schwarzlicht-Golfanlage, Hafensemuseum), die die Überseestadt als Tourismus- und Freizeitstandort auch für die gesamte Stadt bereits ein gutes Stück etabliert haben.

Insbesondere mit der Aktivierung von historischen Gebäuden (Feuerwache, Speicher XI mit HfK, Schuppen 1, etc.) und den gezielten Maßnahmen, öffentliche Bestandsgebäude mit Zwischennutzungen zu belegen (z.B. Musikergebäude, ehemaliger Standort ZZZ), konnte sich die Überseestadt auch als Standort der Kreativwirtschaft in Bremen etablieren. Mit dem aktuell erfolgenden Umbau der Bahnmeisterei sowie der angestrebten Sanierung des Zollgebäudes soll bisherigen Zwischennutzungen aus der Kreativwirtschaft dabei auch eine langfristige Perspektive am Standort Überseestadt gegeben werden. Ergänzt wird die Stärkung der kulturellen und kreativwirtschaftlichen Aktivitäten in der Überseestadt künftig u.a. durch die geplante Entwicklung in einem Teilabschnitt des Schuppens 3, dessen wesentliche Kernsubstanz und Fassadenkontur im Rahmen der Neubauentwicklung des Objektes in einem zum Schuppen 1 hin abschließenden Gebäudeteil erhalten bleiben sollen.

Mit Blick auf den geplanten Entwicklungszeitraum des Standortes bis 2025 / 2030 ergeben sich in den nächsten Jahren noch weitere erhebliche Entwicklungspotenziale, mit denen die Überseestadt als urbaner Stadtraum qualifiziert werden soll. So ist die Überseestadt in jüngster Zeit zu einem „Ankommensort“ für Menschen auf der Flucht geworden, so dass am Standort - zusätzlich zur Wohnbevölkerung von mittlerweile gut 700 Menschen - schon jetzt viele Menschen leben. Das Thema Wohnen rückt immer stärker in den Fokus der Entwicklung, was sich auch daran zeigt, dass die Überseestadt ein Schwerpunktstandort des Sofortprogramms Wohnungsbau 2016/17 des Bremer Senats ist. Für den Bau von über 1.050 neuen Wohneinheiten ist derzeit das entsprechende Planungsrecht vorhanden, für über 600 dieser Wohneinheiten sind bereits konkrete Grundstücke an Investoren vergeben. Während zu Beginn der Entwicklung von einer Bevölkerungszahl von gut 3.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 ausgegangen wurde, haben sich die aktuellen Zielzahlen nach jüngsten Planungen auf rund 7.000 Bewohner erhöht. Damit wird die Überseestadt ein lebendiges Stadtquartier als Ortsteil von Walle.

Als Konsequenz aus der mittlerweile zu erwartenden, wesentlich höheren Nutzungsdichte in der Überseestadt müssen im Zuge der integrierten, ressortübergreifenden Gesamtplanung für die Überseestadt auch andere Fachplanungen neu aufgestellt und für die künftige Entwicklung angepasst werden.

So wird derzeit unter Federführung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr ein

Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzept für die Überseestadt finalisiert, das als Ergänzung und Vertiefung des beschlossenen Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts der Stadt Bremen dient. Ziel war es dabei, die Nahversorgungssituation in der Überseestadt zu verbessern und zu prüfen, ob und inwiefern sich die Überseestadt als Standort für besonderen Einzelhandel eignet. Dabei wurden auch die Öffnung des Großmarktes und die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers im direkten Großmarktumfeld geprüft.

Zudem wurde von der WFB kürzlich ein Gutachterauftrag zur Erstellung eines integrierten Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes für die Überseestadt erteilt. Ziel ist es, integrierte Lösungsansätze für bereits bestehende Verkehrsprobleme (Stauproblematik zu Spitzenzeiten, ÖPNV-Erschließung, Lkw-Verkehre, ruhender Verkehr, Anbindung an die bestehenden Quartiere) zu identifizieren und im Zusammenspiel mit Möglichkeiten der Verkehrsvermeidung und -verlagerung sowie alternativen Mobilitätsangeboten und Ausbaulösungen umzusetzen.

Auch mit Blick auf die längerfristige Entwicklung des städtebaulich äußerst attraktiven Bereichs zwischen Europahafen und Weserufer werden in den nächsten Jahren die ersten Schritte getan. Die in diesem Bereich brach bzw. mindergenutzten Flächen stellen ein wichtiges Potenzial für die Weiterentwicklung der Überseestadt als Wohn- und Dienstleistungsstandort dar.

5.3. Technologiepark Universität

In 2008 wurde mit dem Entwicklungskonzept Technologiestadtteil von den politischen Gremien ein Maßnahmenpaket beschlossen mit dem Ziel, den Technologiepark zu einem international wettbewerbsfähigen, städtebaulich attraktiven und lebendigen Technologiestadtteil weiterzuentwickeln. Das Entwicklungskonzept verfolgt eine inhaltliche Qualifizierung des Technologieparks, die insbesondere darauf ausgerichtet ist, das zunächst als Forschungs- und Dienstleistungsstandort entwickelte Areal mit urbanen, stadtteiltypischen Funktionen wie Wohnen und Einkaufen aber auch Einrichtungen für Freizeit, Sport und Bildung zu ergänzen, um hierdurch bereits getätigte Investitionen abzusichern und neue Investoren und Unternehmen zu akquirieren.

So entstand in 2008 im Zentralbereich mit der Galileo-Residenz die erste privat betriebene Wohnanlage für Studierende. Mit zwei weiteren sind seitdem etwa 1.000 neue Wohneinheiten für Studierende errichtet worden. Die International School of Bremen nahm in einem Neubau am Hochschulring in 2010 den Betrieb auf. In 2012 wurde durch die WFB ein Grundstück für Einzelhandel ausgeschrieben. Den Zuschlag erhielt ein von der Fa. ALDI eingereichtes Konzept, das u.a. die Errichtung eines Aldi-Marktes vorsieht. Der Beginn der Bauaktivitäten ist in 2016 beabsichtigt. Jüngster Ansiedlungserfolg ist die Veräußerung eines Grundstücks an den Deutschen Alpenverein e.V. in 2015, das hierauf errichtete Kletterzentrum konnte bereits im Dezember 2015 eingeweiht werden.

Ein weiterer Schwerpunkt des Entwicklungskonzeptes liegt auf der Qualifizierung von Freiflächen und hier insbesondere der Brachfläche im Zentralbereich, gelegen zwischen Bibliothekstraße und Tönjes-Vagt-Weg. Diese wurde zu einer Parkanlage entwickelt, welche die angrenzenden Einrichtungen der Universität mit den Gebäuden des Technologieparks verbindet und mit einem angemessenen Erscheinungsbild auch die Lagegunst von

Grundstücken im Technologiepark und damit deren Vermarktbarkeit verbessert. Mit dem Campus-Park, der 2010 eingeweiht wurde, verfügt der Technologiepark über einen zentralen Ort. Die „grüne Mitte“ bietet nicht nur Studierenden, Beschäftigten und Besuchern hohe Aufenthaltsqualität, sondern bietet auch Platz für Veranstaltungen und trägt so zu einer weiteren Belebung des Technologieparks bei.

Planungen zur weiteren Urbanisierung beziehen studentisches Wohnen weiterhin ein. Hier gilt es genau zu prüfen, auf welchen bislang für eine gewerbliche bzw. universitäre Nutzung vorgesehenen Flächen studentische Wohnprojekte umgesetzt werden sollten, ohne strategisch wichtige gewerbliche Entwicklungspotenziale maßgeblich einzuschränken.

Aktuell planen das Wissenschaftsressort gemeinsam mit dem Studentenwerk als auch ein privater Investor die Errichtung von Studierendenwohnheimen, die in Teilen zunächst als Übergangswohnheime für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht genutzt werden sollen. Im Mai 2016 hat der Senat der Errichtung eines Studentenwohnheims mit 400 Plätzen an der Emmy-Noether-Straße zugestimmt. Es handelt sich um ein Projekt des Sofortprogramms Wohnungsbau. Ferner besteht mit dem im Sofortprogramm Wohnen formulierten Prüfauftrag, die Standorte Horner Spange und alter Campingplatz für den Bedarfsfall planerisch vorzubereiten, die Möglichkeit, Flächenpotenziale zu definieren, die ggf. nicht ausschließlich einer Wohnnutzung sondern im Sinne einer Ergänzung des Technologieparks mischgenutzten Entwicklung dienen können.

Der Verkehrsentwicklungsplan Bremen 2025 hat zudem zur Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV für den Standort Universität / Technologiepark Bremen die Einrichtung eines S-Bahnhaltepunktes empfohlen. Hierbei wird aktuell auch die Verknüpfung eines solchen Haltepunktes mit einer verlängerten Führung der Straßenbahnlinie 8 überprüft.

5.4. Büro- und Wohnpark Oberneuland

Mit dem Büropark Oberneuland wurde Ende der 90er Jahre ein 20,3 ha umfassender Büro- und Gewerbestandort entwickelt, der Grundstücke für kleine und mittelständische, inhabergeführter Unternehmen aus dem Bereich der höherwertigen Dienstleistungen bot, die einen Unternehmenssitz mit individueller Architektur in verkehrsgünstiger und landschaftlich reizvoller Stadtrandlage errichten wollten. Im ersten Bauabschnitt wurden 10,1 ha voll erschlossen. Nach einer anfänglichen Nachfrage hatte sich die Vermarktung jedoch ausgesprochen schwierig gestaltet.

Vor diesem Hintergrund und der guten Lage des Büroparks, direkt angrenzend an den Wohnstandort Oberneuland, erfolgte eine Prüfung der noch unbebauten Flächen für den Wohnungsbau und letztlich eine entsprechende planerische Umwidmung als Mischgebiet, rechtskräftig mit dem Bebauungsplan 2443 seit Oktober 2013. Wesentliche Teile des Büroparks wurden für Wohnen geöffnet und zudem die Möglichkeit geschaffen, einen Nahversorgungsmarkt anzusiedeln.

In 2014 wurde ein Areal mit einer Gesamtgröße von ca. 3,5 ha an eine Arbeitsgemeinschaft aus Wohnbauträgern, die BRIK, veräußert, die über 200 neue Wohneinheiten in Reihenhäusern und Geschoßwohnungsbau umsetzen wird. 25% hiervon sind für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Die ersten Reihenhauseinheiten sind bereits in der Umsetzung und werden in 2016 bezogen. Darüber hinaus verhandelt die WFB seit 2015 mit

einem Investor, der im Büropark eine Kindertagesstätte realisieren will. Für 2016 ist zudem die Ausschreibung des für Einzelhandel zu nutzenden Grundstücks vorgesehen.

Die Erweiterungsfläche des 2. Bauabschnitts ist Bestandteil des Sofortprogramms Wohnen und soll planerisch für den Bedarfsfall vorbereitet werden.

5.5. Airport Stadt

Bei der Airport-Stadt Bremen handelt es sich um einen nahezu vollständig erschlossenen modernen Wirtschaftsstandort von 165 ha Größe, der mit ca. 500 angesiedelten Unternehmen und über 16.500 Beschäftigten nach Abschluss der 20-jährigen Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2014 nahezu vollständig vermarktet ist. Von den 163 ha erschlossener Fläche sind 155 ha nicht mehr verfügbar, 8 ha sind aktuell noch frei und vermarktbar.

Die Airport-Stadt bietet Raum für Produktion, Handel und Dienstleistung. Diese differenzierte Profilierung spiegelt sich in den unterschiedlichen Branchen-Schwerpunkten innerhalb der Airport-Stadt insgesamt wieder. Die Grundlage dieser Schwerpunkte bilden die Inhalte diverser Bebauungspläne. Deren Bandbreite reicht von gewerblich-industrieller bis hin zur Büro-/Dienstleistungsnutzung. Insgesamt wird der Standort dominiert durch die Präsenz luft- und raumfahrtaffiner Unternehmen in deren Mitte der Produktions- sowie Forschungs- und Entwicklungsstandort der AIRBUS Group steht. Ziel aller Erschließungs- und Ansiedlungsaktivitäten war und ist es, durch Ansiedlung weiterer Zulieferer das AIRBUS-Werk am Standort Bremen zu verstärken und zusätzlich interessierten Unternehmen, insbesondere KMU, einen gewerblichen Standort in Flughafennähe zu offerieren. Nach Fertigstellung der BAB A281 werden ehemals durch Einzelhandelsunternehmen genutzte Gewerbeteilgrundstücke frei, die als Erweiterungsflächen für luft- und raumfahrtaffine Aktivitäten dienen.

Derzeit sehen die planerischen Voraussetzungen Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet nicht vor. Die Voraussetzungen für die Errichtung des Forschungs- und Technologiezentrums EcoMat als zentrales Zukunftsprojekt sind geschaffen, die Umsetzung erfolgt von Januar 2016 bis zum ersten Quartal 2019.

Die Urbanisierung der Airport Stadt soll - ähnlich dem Entwicklungsprogramm Technologiestadtteil - mittels eines Konzeptes zur inhaltlichen Qualifizierung und Weiterentwicklung vorangetrieben werden. Schwerpunktthemen sind hierbei die Entwicklung der Randbereiche und die Vernetzung mit dem angrenzenden Stadtteil, die Umsetzung von Einzelhandel i.S. einer Nahversorgung im Zentralbereich / Flughafenumfeld, die Überprüfung von Möglichkeiten zur Etablierung besonderer Wohnformen (studentisches Wohnen) und die Stellplatzsituation. Gemeinsam mit den Partnern WFB, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Flughafen Bremen GmbH und der Interessensgemeinschaft Airportstadt e.V. wird derzeit an einer konkreten Aufgabenbeschreibung gearbeitet.

6. Zusammenfassung und wesentliche Folgerungen

Die **Vermarktung** von Gewerbeflächen hat sich seit 2004 in etwa analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gestaltet und lag im engeren Betrachtungszeitraum 2012-2015 mit durchschnittlich 32,18 ha nahe dem oberen Durchschnitt der seit 2004

erzielten Vermarktungsleistung. Die Entwicklung in der bisherigen Laufzeit des GEP 2020 verläuft also erfolgreich. Gemessen an den Flächenvermarktungen konzentrierte sich die Nachfrage auf die produktions- und logistikorientierten Standorte: das Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ), den Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) und den Bremer Industrie-Park (BIP). 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 über große Ausstrahlung verfügt.

Im langfristigen Jahresmittel wurden bei Abschluss von Grundstücksverträgen Zusagen über die Sicherung von 2.000 und die Schaffung von 700 neuen **Arbeitsplätzen** gemacht. Im Zeitraum 2012 – 2015 lag die Leistung mit \emptyset 2.613 gesicherten und \emptyset 770 geschaffenen Arbeitsplätzen per anno deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

An zugesagten **Investitionen** wurden im Betrachtungszeitraum 2012-2015 jährlich durchschnittlich 770 Mio. € und somit mehr als 10 Prozent über dem Wert des langfristigen Jahresdurchschnitts erzielt.

Die **Erschließungsleistung** lag unter dem langfristigen Mittel der letzten 15 Jahre. Im engeren Betrachtungszeitraum wurden 63,4 ha Gewerbefläche neu erschlossen, davon 99,7% in den Schwerpunktprojekten des GEP 2020. Ausgehend von einer vergleichsweise hohen **Dispositionsreserve** haben sich die vermarktbar erschlossenen Gewerbeflächen auf mittlerweile 109 ha reduziert, wobei 99,7 ha in GEP-Gebieten liegen. Für eine Aufrechterhaltung der Dispositionsreserve und zur Bereitstellung eines weiterhin qualitativ und quantitativ ausgewogenen bedarfsorientierten Flächenangebots gilt es folglich, die Erschließungsleistung im Blick zu behalten.

Eine Qualifizierung von Standorten **zu urbanen Stadtträumen** 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. Diese Entwicklung ist an diesen Standorten bei Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklungspotenziale gezielt fortzuführen.

In den vergangenen Jahren wurden die innerstädtischen Gewerbegebiete für die Ansiedlung von kleinen und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks nahezu vollständig vermarktet. Die anhaltende stabile Nachfrage nach kleinen und vor allem zentrennahen und stadtteilbezogenen Flächen kann nicht mehr bedient werden. Nur in Bremen-Nord stehen in den Gebieten Steindamm, BWK und Farge-Ost noch ausreichend Flächenpotenziale für die **Ansiedlung von KMU** zur Verfügung. In den Regionen Ost, West und Süd Bremens ist dies nicht mehr der Fall. Hier sind Ansätze für die Aktivierung der erforderlichen Flächenpotenziale zu verfolgen. Zum einen sind Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Gewerbegebiete, wie u.a. für das Gewerbegebiet Bayernstraße oder auch das Gewerbegebiet Nussorn zu prüfen und bei positivem Ergebnis umzusetzen und das GEP entsprechend einzelfallbezogen zu ergänzen. Ferner sind im Zusammenhang mit der Reattraktivierung von innenstadtnahen Arealen wie bspw. dem Umfeld des Gaswerks in

Woltmershausen, das im Flächennutzungsplan als Weißfläche dargestellt ist, auch gewerbliche Entwicklungspotenziale vorzusehen. In Einzelfällen ist eine aktivere Rolle der Stadt anzustreben: Mittels Rückkauf kann entsprechend in städtischer Eigenregie eine Entwicklung und Vermarktung dieser Flächen verfolgt 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. Die hierfür erforderlichen parlamentarischen Beschlüsse sind entsprechend vorzubereiten.

Dies ist erforderlich, um zeitgerecht den weiteren Entwicklungsbedarfen nach Fertigstellung der 2. Baustufe in Anbetracht der bereits jetzt erkennbaren hohen Flächennachfrage gerecht zu werden, die insbesondere mit der erfolgreichen Etablierung des Mercedes-Benz Werkes Bremen zum C-Klasse-Kompetenzzentrum und zum Lead-Werk für alle C-Klasse-Standorte weltweit verbunden ist.

Erschlossene, in das Stadtgefüge integrierte Gewerbeflächen wurden auf die zeitlich befristete 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 die Funktion als Standorte zur Unterbringung von **Flüchtlinge** wahr. Die Inanspruchnahme von gewerblich nutzbaren Flächen für diese Unterbringung kann auch zu Flächenkonflikte führen. Eine sorgfältige Prüfung für die Zwischennutzung von Gewerbeflächen ist weiterhin erforderlich. Nicht nur vor dem Hintergrund dieser aktuellen Entwicklung ist zu prüfen, wie die bestehenden gewerblichen Standorte als auch die im GEP 2020 definierten, zukünftigen gewerblichen Flächenpotenziale langfristig gesichert werden können.

Insgesamt hat sich der Bremer **Büroimmobilienmarkt** gut entwickelt. Mietpreise sind stabil geblieben und teilweise leicht angestiegen. Leerstände konnten weiter reduziert werden, neue sowie revitalisierte Flächen wurden geschaffen und vom Markt aufgenommen. Im Bestreben um attraktive und konkurrenzfähige Wettbewerbe auf dem Büroflächenmarkt sind weitere Investitionsvorhaben aktiv – auch durch die Bereitstellung attraktiver Flächenangebote – zu unterstützen. Zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an Flächen für technologieorientierte Ansiedlungen sind Erweiterungsperspektiven für den Technologiepark Universität zu prüfen. Auch die Airport-Stadt verfügt nur noch über ein sehr begrenztes Angebot an freien Grundstücksflächen. Erweiterungsoptionen und die Erstellung eines Konzeptes zur weiteren inhaltlichen Qualifizierung und Weiterentwicklung sind zu prüfen.

ANHANG:

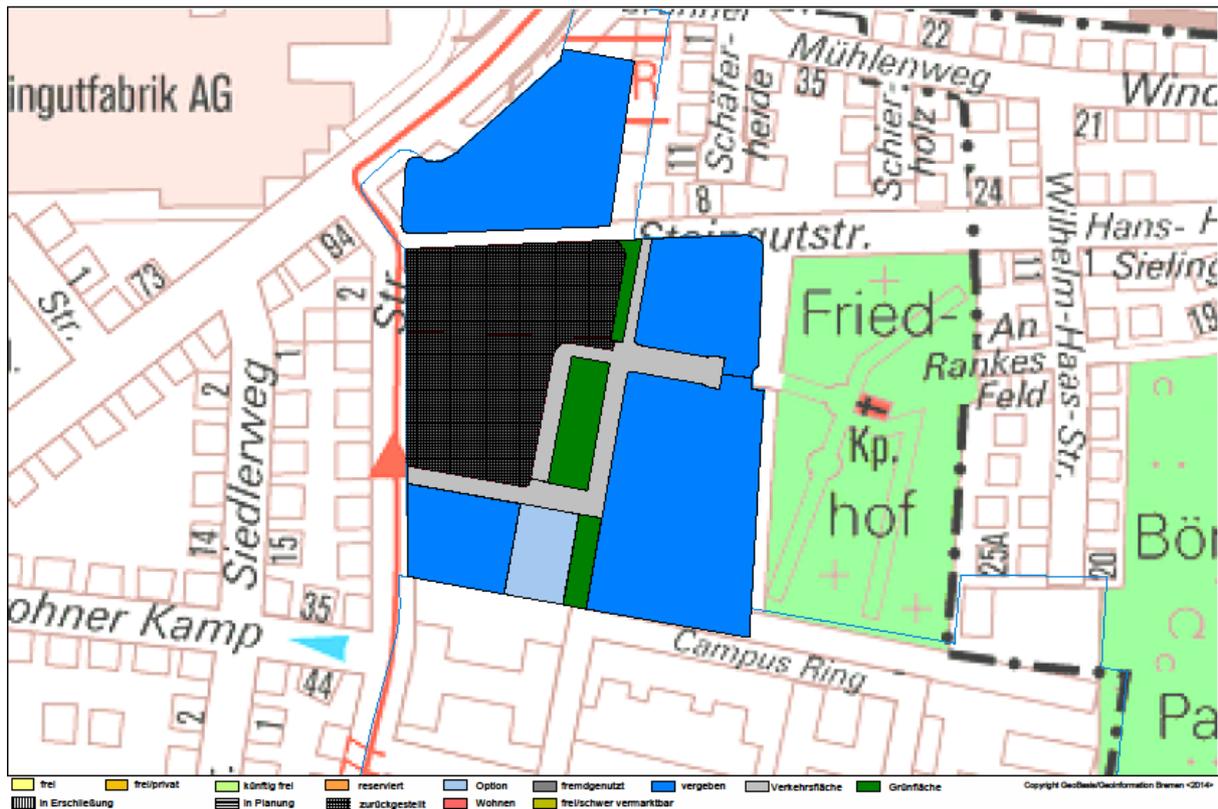
11 Steckbriefe der GEP-Schwerpunktprojekte zur gewerblichen Entwicklung:

□	Nettofläche-Gesamt-projekte	Davon		Im-Betrachtungszeitraum-2012-2016			Noch-vermarktbar-Fläche		
		erschlossen	nicht erschlossen	erschlossen	Vermarktung- insgesamt-in- ha	Durchschnittliche Vermarktung- p.a.-in-ha	gesamt	Erschl.- Dispo- reserve	Nicht- erschlossen
■ Science Park	5,6	3,9	1,7	1,5	1,9	0,5	0,2	0,2	0
■ Gewerbegebiet Bremer Wolkammere	27,2	23,6	3,6	6,8	3,1	0,8	9,6	6,0	3,6
■ Bremer Industrie-Park	149,5	68,0	81,5	5,1	14,3	3,6	98,3	22,0	77,3
■ Steindamm	19,7	17,7	2,0	0,0	0,0	0,0	3,6	1,6	2,0
■ Überseestadt	214,9	181,5	33,4	17,3	13,8	3,5	34,9	13,3	21,6
■ Bayernstraße	46,7	46,7	0,0	3,2	4,1	1,0	0,4	0,4	0,0
■ Technologiepark Universität	59,2	58,2	1,0	3,1	4,1	1,0	11,3	10,3	1,0
■ Gewerbepark Hansalinie	277,7	94,3	183,4	12,2	29,5	7,4	190,5	7,1	183,4
■ Büropark Obereuland	10,1	10,1	0,0	0,0	3,9	1,0	3,5	3,5	0,0
■ Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	359,9	281,0	78,9	12,3	29,7	7,4	101,3	28,3	73,0
■ Airport-Stadt	164,6	162,9	1,7	1,7	3,1	0,8	9,8	8,0	1,8
■ Sonstiges Stadtgebiet	243,0	240,7	2,3	0,2	21,2	5,3	11,6	9,3	2,3
■ Summe GEP-Schwerpunktprojekte	1335,1	947,9	387,2	63,2	107,5	26,9	464,0	99,3	364,7
■ Summe aller Gebiete	1.578,1	1.188,6	389,5	63,4	128,7	32,2	475,0	109,0	366,0

Tabelle 7: Anhang GEP-Schwerpunktprojekte

Science Park

07.03.2016

WFB Wirtschaftsförderung
Umsen GmbH
Wirtschaftliche Perspektiven

Bisherige Aktivitäten

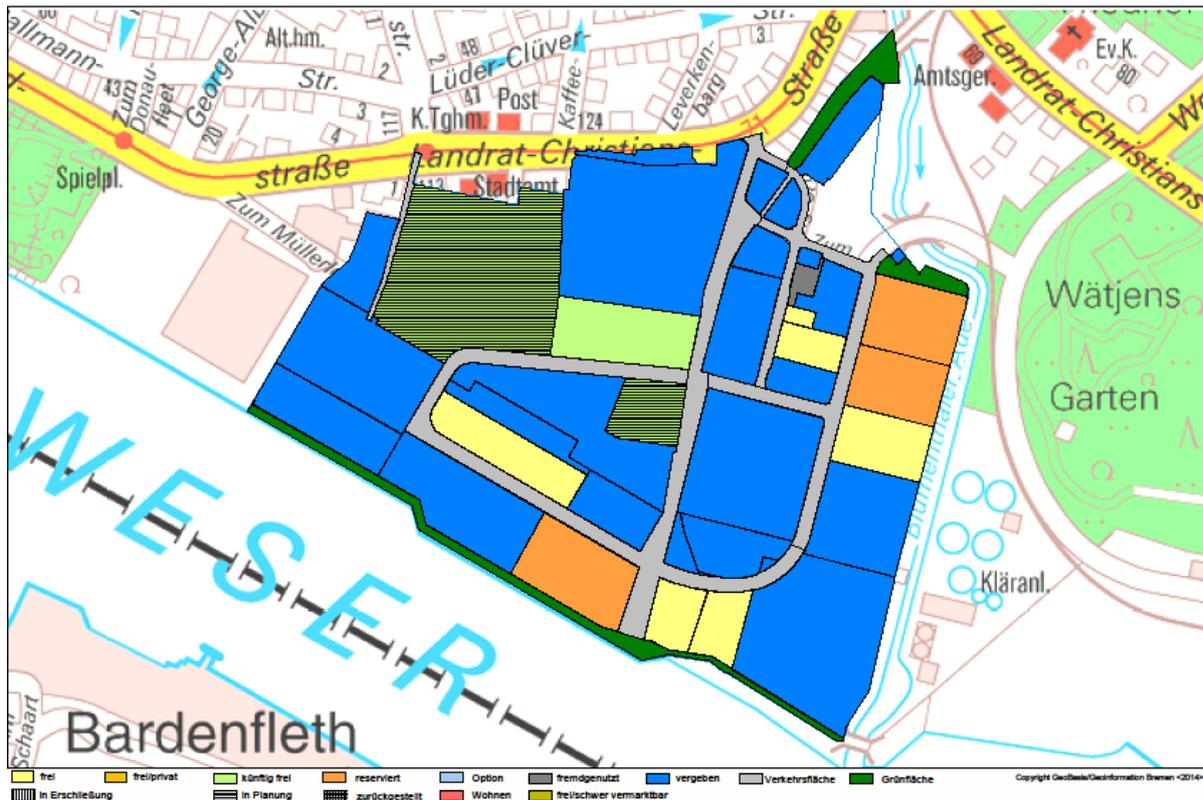
- Gesamt: 5,6 ha, davon 3,9 erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012-2015: 1,5 ha erschlossen, 1,9 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 0 ha
- Konzeption in Anlehnung an die JUB zur Ansiedlung insbesondere technologie- und forschungsorientierter Unternehmen.
- Die Errichtung eines Science Centers durch einen privaten Investor befindet sich aktuell in der Umsetzung. (Bauantrag ist gestellt)
- Aufgrund der tatsächlichen Nachfrage aus dem Bereich „Diversity, Mobility, Health“ wird aktuell die bestehende Nutzungseinschränkung als Sondergebiet Technologiepark für den gesamten Standort aufgegeben und eine GE-Ausweisung verfolgt.

Bewertungen / Überlegungen

- Weitergehende enge Begleitung des Projektes erforderlich.

Bremer Wollkämmerei

07.03.2016

WFB Wirtschaftsförderung
Bremer GmbH
Wir schaffen Perspektiven

Bisherige Aktivitäten

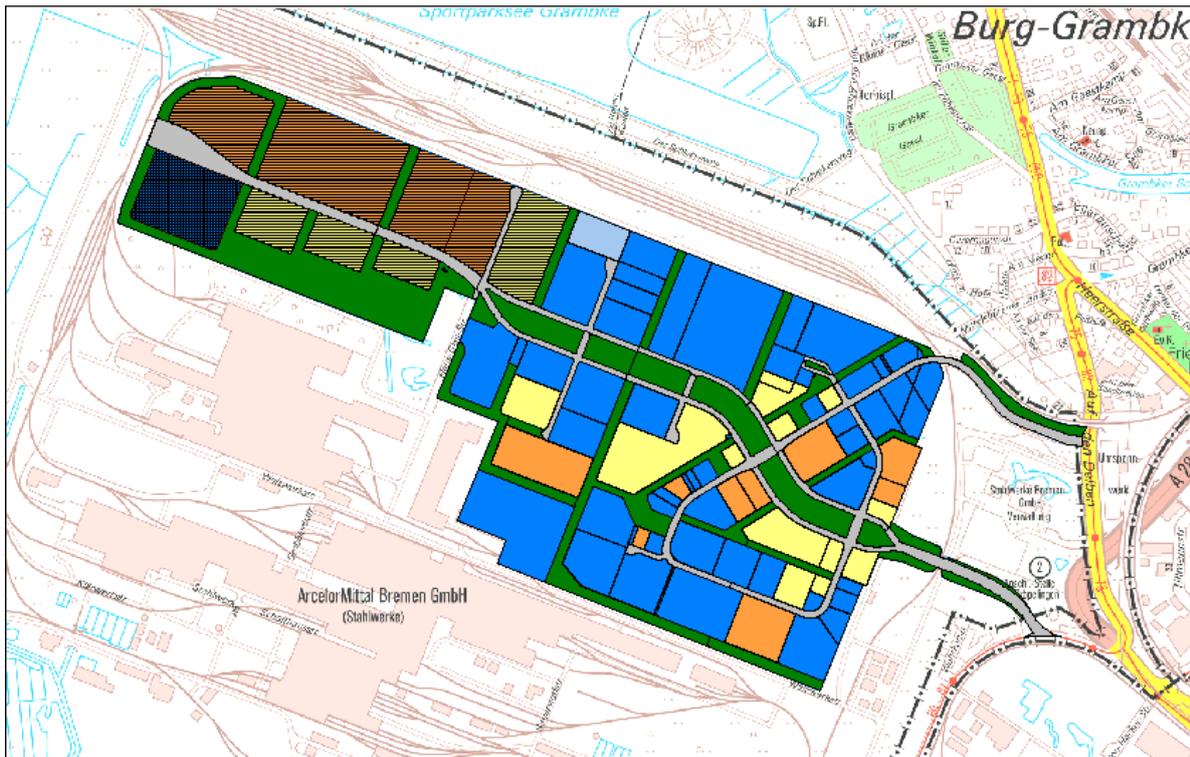
- Gesamt: 27,2 ha, 23,6 ha vollständig erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 6,8 ha erschlossen, 3,1 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 6,0 ha, davon 2,5 ha reserviert
- Standort fungiert als Erweiterung des vollständig vermarkteten GG Bremer Vulkan
- Erschließung bis auf den nordwestl. gelegenen Bereich mit noch aufstehenden Hallen abgeschlossen.
- Die Sanierung des Gebäudes 132 als Standort für die Verwaltung der Chemiefaser ist erfolgt.

Bewertungen / Überlegungen

- Weiterhin sind intensive Vermarktungsanstrengungen erforderlich.
- Die nachfragerechte Sanierung der historischen Bestandsgebäude insbes. Entlang der sogenannten historischen Achse soll mit dem Gebäude 43/44 (ehemalige Sortierung) eingeleitet werden.
- Der Umgang mit den aktuell leerstehenden Hallenbereichen im nord-westlichen Bereich des Gebietes ist zu prüfen. Möglichkeiten, durch urbane Nutzungen, wie u.a. die Einbindung der Kreativwirtschaft sowie die Förderung von Existenzgründung, zu einer Belebung des Gebietes und des Stadtteils beizutragen, sind hierbei in Betracht zu ziehen.

Bremer Industrie-Park

07.03.2016

WFB Wirtschaftsförderung
Bremer GmbH
Wir schaffen Perspektiven

Bisherige Aktivitäten

- Gesamt 1.-5. BA: 96,3 ha, davon 68,0 ha vollständig erschlossen. Darüber hinaus steht langfristig eine Optionsfläche mit mehr als 53,2 ha zur Verfügung.
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 5,1 ha erschlossen, 14,3 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 21,0 ha davon 8,5 ha reserviert.
- 1.-4. BA als GI und GE fast vollständig erschlossen. 14,6 ha stehen davon zur Vermarktung bereit.
- 5. BA als reine GI-Fläche baurechtlich ausgewiesen. Entwicklungs- und Vermarktungskonzept sieht insbesondere die Ansiedlung flächenintensiver, logistischer Betriebe vor, sowie die Nutzung als Produktionsstandort für nationale und internationale Unternehmen.
- 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 bremischen Unternehmen insbesondere aus den Industriehäfen als Ergänzungs- und potenzielle Erweiterungsfläche.
- Bauleitplanerische Änderungen des gültigen BPlans zur großflächigen Bereitstellung von Grundstücken sind erfolgt.
- Konkrete Investorenanfrage für eine ca. 17 ha große Fläche (5.BA) liegt vor.

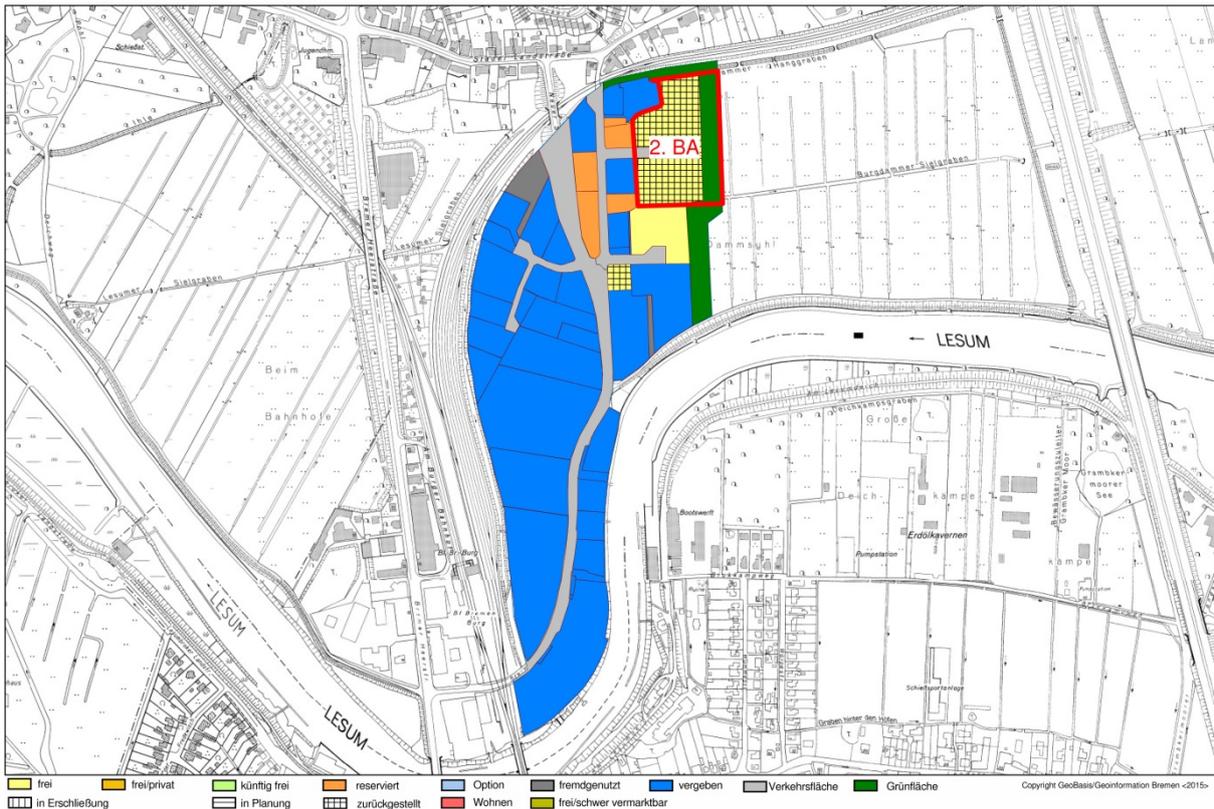
Bewertungen / Überlegungen

- Die Planungen zur Erschließung des 5. BA erfolgen aktuell. Auf dieser Grundlage sind die Beschlussfassungen zur Umsetzung der Baumaßnahmen des 5. BA aufgrund eines konkret vorliegenden Investoreninteresses zeitnah herbeizuführen.
- Auch hier sind aufgrund der bereits jetzt vorliegenden Flächennachfragen für den noch nicht erschlossenen 5. BA und der dadurch bedingten, auch absehbar begrenzten Flächenverfügbarkeit, bereits jetzt die Planungen für die Erweiterung des BIP (sogen. Optionsflächen) zu beginnen. Hierbei ist an diesem Standort ein Angebot von größeren, zusammenhängende Grundstücke zu gewährleisten.
- Im März 2016 hat das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur BMVI dem Verkehrsausschuss des Deutschen Bundestages und den Ländern den Entwurf für den Bundesverkehrswegeplan 2030 übermittelt. Für den angestrebten Ringschluss der BAB 281

wurden der BA 2/2 fest disponiert. Die Weserquerung (BA 4) zum BIP wird als planfestgestelltes Projekt geführt und die B6n wird mit vordringlichem Bedarf gelistet. Die Anerkennung des BMVI für die Dringlichkeit der Projekte ist somit anerkannt. Eine weitere wesentliche Hürde im Voranschreiten des Ringschlusses A 281 ist grundsätzlich genommen worden. Der Abschluss der Projekte und die Schaffung eines gemeinsamen Wirtschaftsraumes der Gewerbegebiete GVZ und BIP ist in absehbarer Nähe gerückt bzw. konnte einen wesentlichen Schritt vorangebracht werden.

Steindamm

21.04.2016

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven


Bisherige Aktivitäten

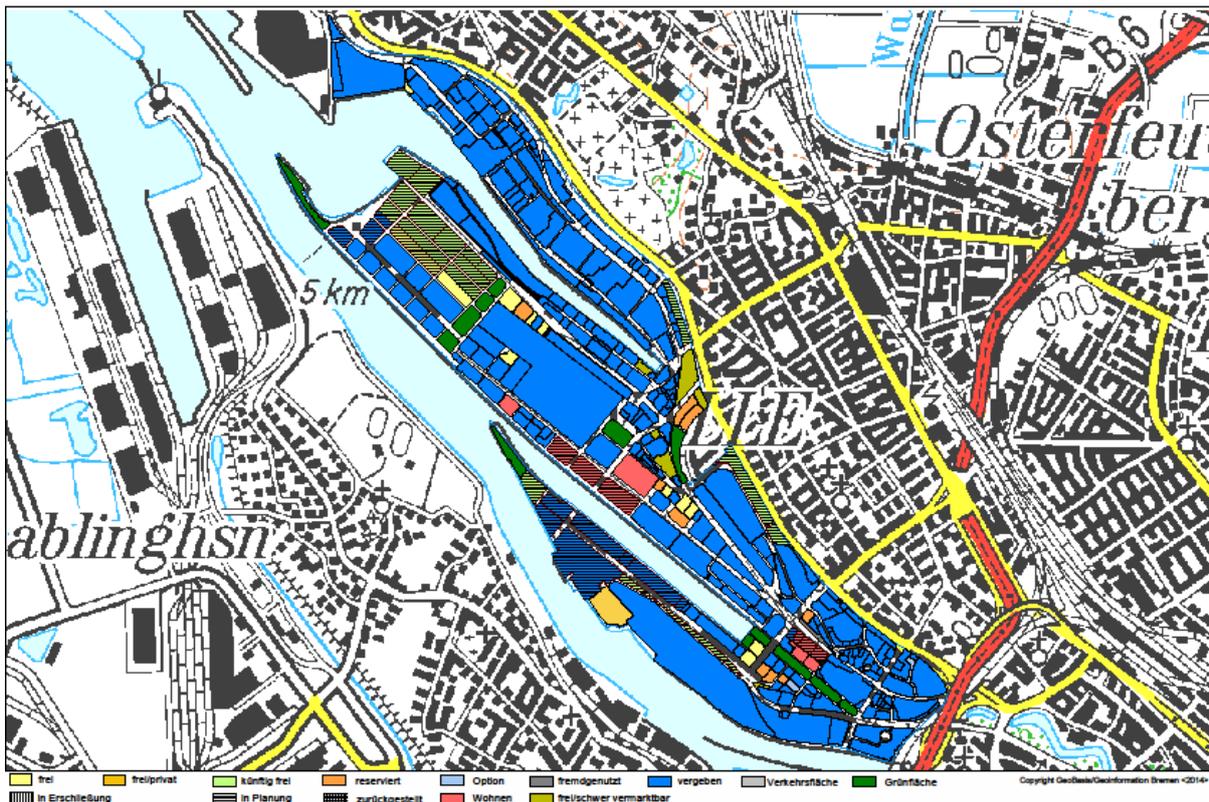
- Gesamt: 19,7 ha, 1. BA der Erweiterung von 1,6 ha erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 0,0 ha erschlossen, 0,0 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 1,6 ha, davon 0,6 ha reserviert.
- Wichtiger Standort in attraktiver, stadteilnaher Lage.
- Entwicklungsreserve von 2 ha (2. BA) planungsrechtlich vorhanden, Flächen befinden sich allerdings in Privateigentum.
- Aktuelle Nachfrage zeigt Bedarf an Erweiterungsflächen auf.

Bewertungen / Überlegungen

- Der für eine bedarfsgerechte Entwicklung des 2. BA erforderliche Grundstücksankauf ist weiter zu verfolgen.

Überseestadt

07.03.2016

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen-Lümbll
Wir schaffen Perspektiven ✓

Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 214,9 ha, davon 181,5 ha erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 17,3 ha erschlossen, 13,8 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 13,3 ha, davon 2,6 ha reserviert
- Seit Beginn der Entwicklung im Jahr 2000 sind bis heute viele Neubauprojekte, aber auch die Sanierung historischer Gebäude, Speicher und Schuppen angestoßen worden.
- Umfangreiche Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen sind in den verschiedenen Quartieren der Überseestadt erfolgt.
- 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 die ersten Wohnadressen entwickelt.
- Hafengewirtschaft, Industrie und Logistik treffen auf moderne Dienstleistungen, Kreativwirtschaft und Wohnstandorte, historische Bausubstanz auf moderne Neubauten.
- Die Überseestadt ist mit ihren Wohnbaupotenzialen Schwerpunkt des Sofortprogramms Wohnungsbau und ist zu einem „Ankommensstadtteil“ für Menschen auf der Flucht geworden
- Ferner wurden weitreichende Maßnahmen umgesetzt, um auch den Freizeit-, Erlebnis- und Tourismusstandort Überseestadt weiter zu entwickeln. Hierzu gehören insbesondere die Investitionen in die öffentliche Infrastruktur entlang der Wasserkanten und der öffentlichen Grünanlagen wurden zur Weiterentwicklung des Freizeit-, Erlebnis- und Tourismusstandort Überseestadt umgesetzt.
 - Die Etablierung als Standort für die Kreativwirtschaft wird weiter unterstützt.

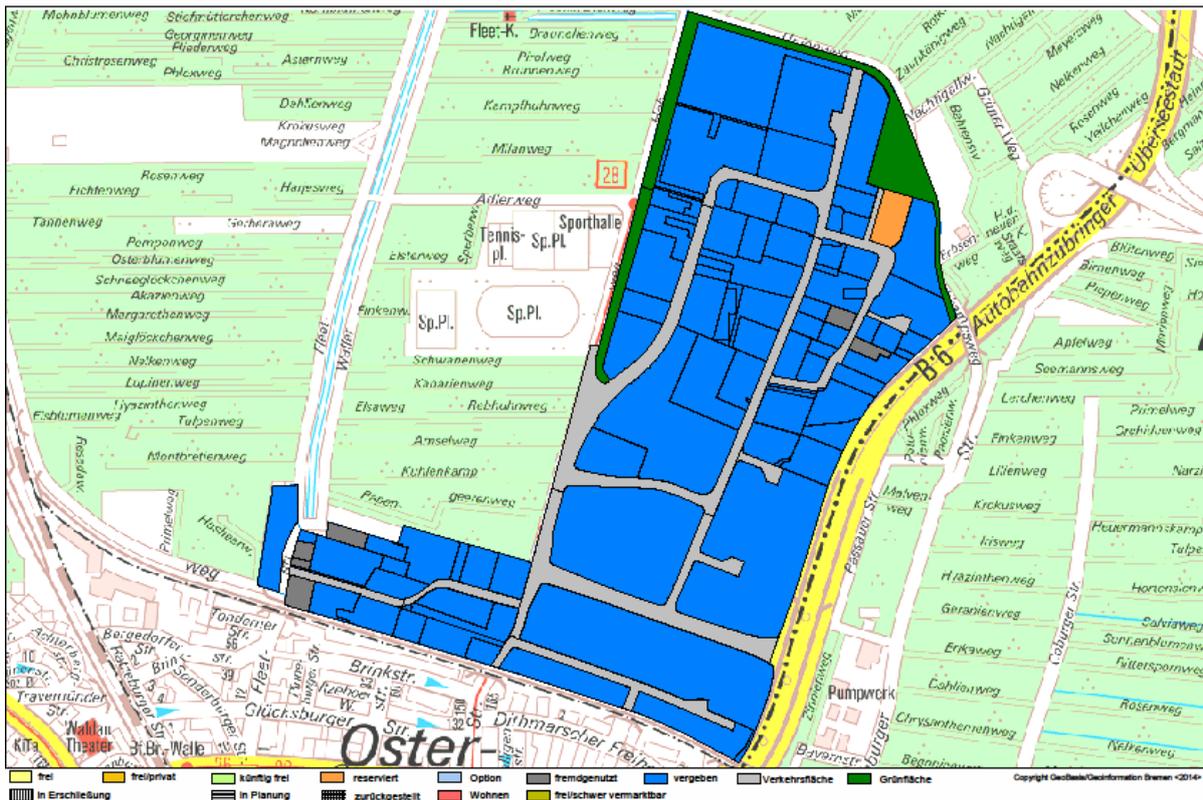
Bewertungen / Überlegungen

- Einzelhandelskonzept für den Standort wird derzeit mit dem Ziel erarbeitet, die Nahversorgungssituation der ÜSS zu verbessern.
- Naherholungs- und Freizeitstandort entlang der sog. Weichen Kante“ am Wendebecken u.a. wird bis 2018 umgesetzt.

- Bei der anstehenden Entwicklung und Profilierung der Gewerbeflächen zwischen der Weichen Kante und dem Überseepark werden die besonderen Standortqualitäten des Quartiers berücksichtigt.
- Vermarktung der im Sofortprogramm Wohnungsbau enthaltenden Wohnbaustandorte wird vorbereitet.
- Maßnahmen zur bedarfsgerechten Erschließung des Quartiers Hafenkante werden umgesetzt.
- Erste Überlegungen zur Entwicklung der Südseite des Europahafens werden vorbereitet.
- Die Erstellung eines integrierten Verkehrskonzeptes für den Standort Überseestadt wurde aktuell beauftragt.

Bayernstraße

07.03.2016



Bisherige Aktivitäten

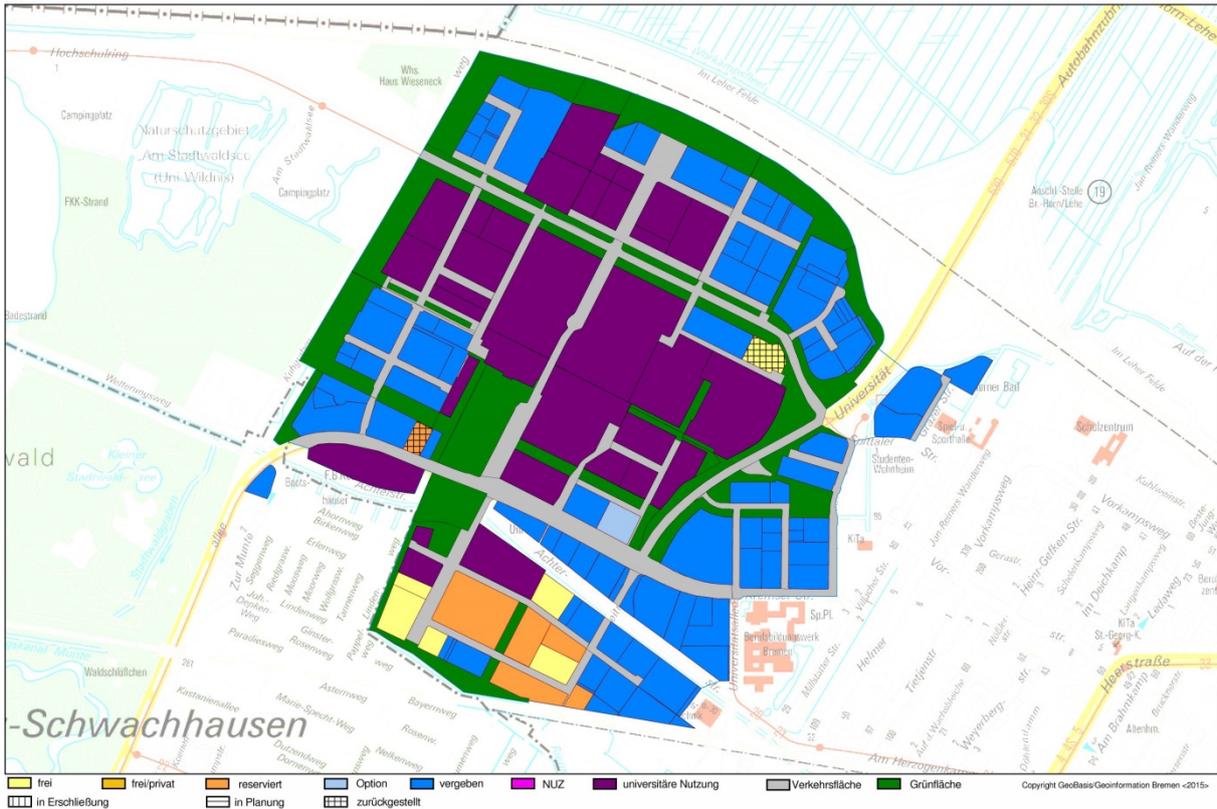
- Gesamt: 46,7 ha, davon 46,7 ha erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 3,2 ha erschlossen, 4,1 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 0,4 ha, davon 0,4 ha reserviert.
- Aufgrund der sehr hohen Flächennachfrage wurde das Gebiet in 2001 erweitert. Maßnahme ist abgeschlossen.
- Das Gewerbegebiet ist bis auf eine private Fläche vollständig vermarktet.

Bewertungen / Überlegungen

- Überprüfung der gewerblichen Entwicklungsoptionen im Rahmen der Konzeptionserstellung für den Naherholungsraum Bremer Westen erforderlich.

Technologiepark Universität

0 100 [m] 27.06.2016

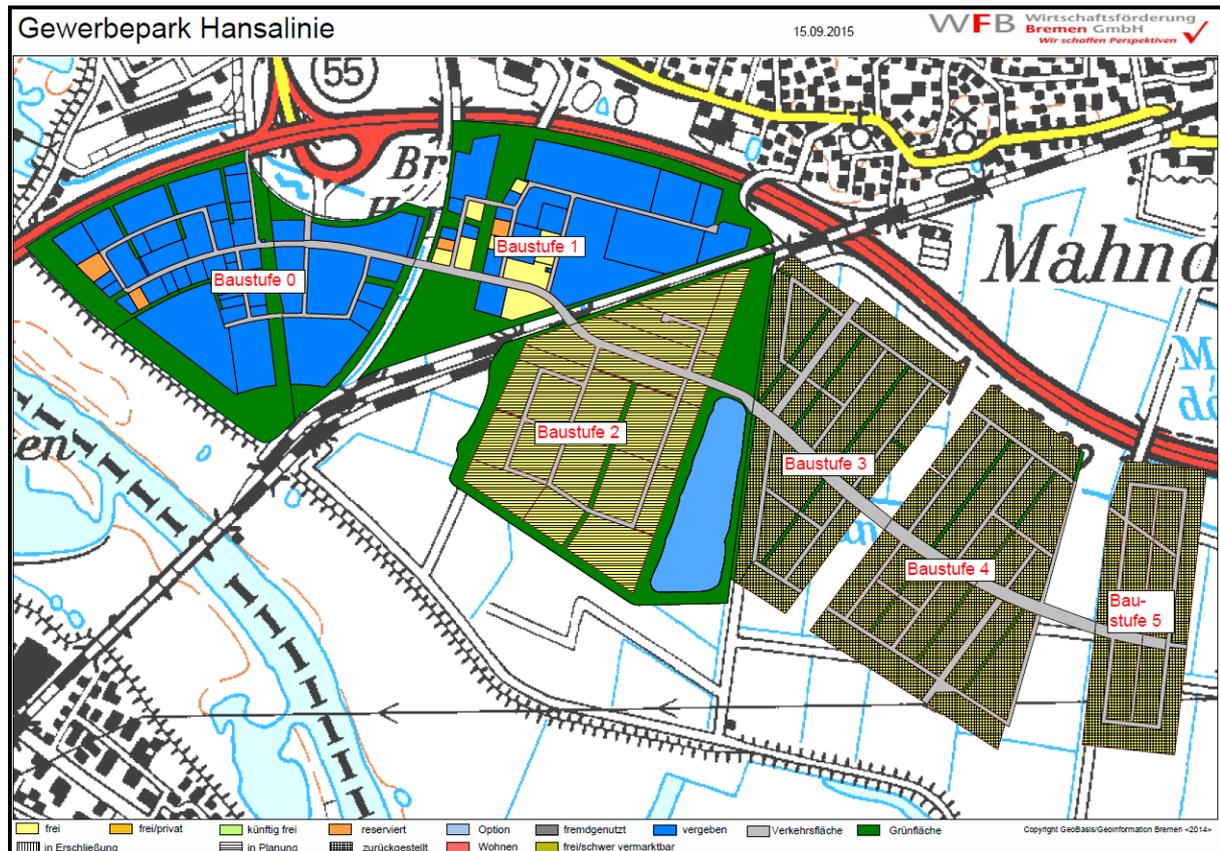


Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 59,2 ha, vollständig erschlossen.
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 3,1 ha erschlossen, 4,1 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 10,3 ha, davon 4,5 reserviert
- Für den kurzfristigen Bedarf stehen ausreichend Flächen (11,34 ha) zur Verfügung.
- Seit 1988 wurde der Standort zu einem der größten und erfolgreichsten Technologieparks in Deutschland und Europa entwickelt. Der Technologiepark Bremen ist nach Berlin Adlershof der zweitgrößte Deutschlands. Mehr als 500 Hightech-Unternehmen mit ca. 7.500 Mitarbeitern sind im Umfeld der Universität angesiedelt. Die Universität Bremen mit zusätzlich 3.400 Mitarbeitern und etwa 19.000 Studierenden, 20 Forschungsinstituten und über 1.600 Mitarbeitern gibt dem Gebiet einen herausragenden Charakter.
- Inhaltliche Qualifizierung entsprechend dem durch die Gremien beschlossenen Konzept Technologiestadtteil wird weiter forciert.

Bewertungen / Überlegungen

- Zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs an Flächen für technologieorientierte Ansiedlungen sind Erweiterungsperspektiven für den Technologiepark zu prüfen.
- Die Errichtung einer S-Bahn-Haltestelle zur Verbesserung der Anbindung der Universität / des TPU an den ÖPNV und einer Verknüpfung mit einer verlängerten Führung der Straßenbahnlinie 8 konkretisiert sich.



Bisherige Aktivitäten

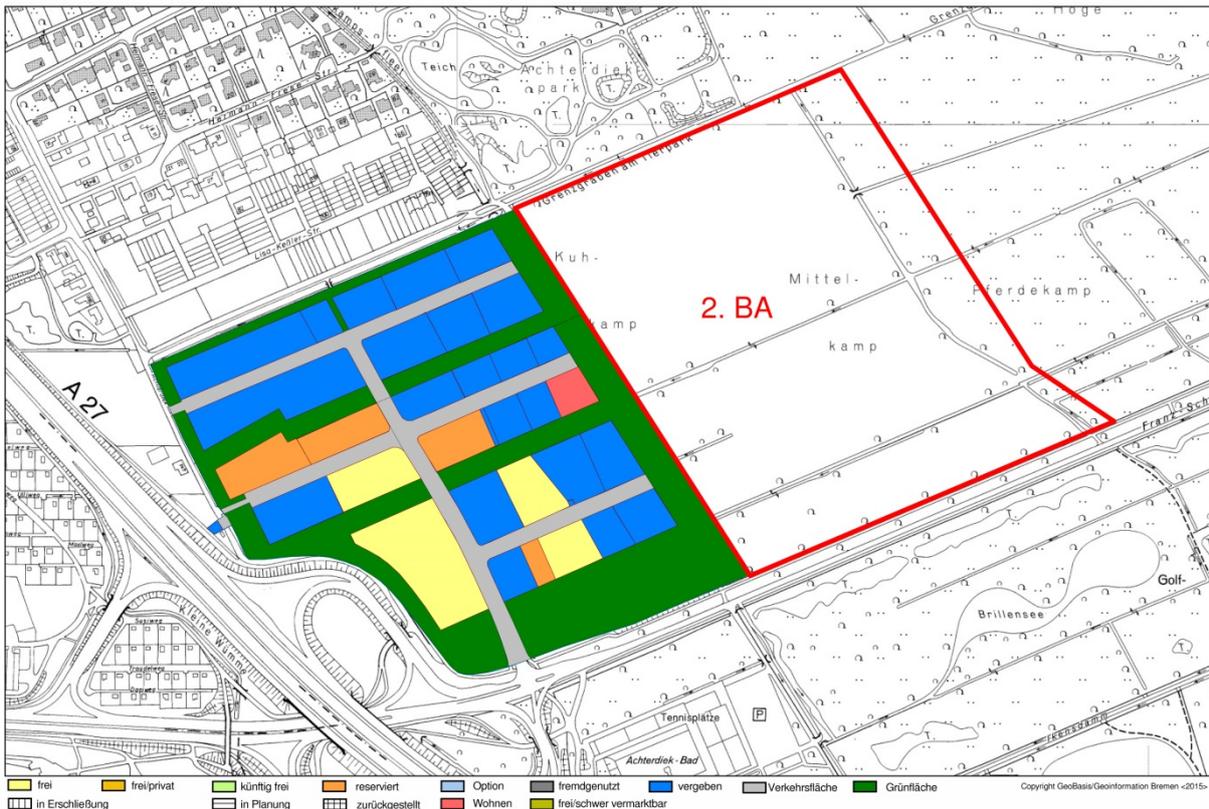
- Rahmenplan sieht 5 Stufen der Erweiterung vor
- Gesamt: 277,7 ha, davon 94,3 ha vollständig erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 12,2 ha erschlossen, 29,5 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 7,1 ha, davon 2,6 ha reserviert.
- Erschließung bis einschließlich 1. Erweiterungsstufe abgeschlossen. Mit der Anbindung der 2. Erweiterungsstufe an das Verkehrsnetz (Brücken, Trogbauwerk) wurde begonnen.
- 1. Erweiterungsstufe fast vollständig vermarktet.
- Mittelbewilligung für den 1. Bauabschnitt der 2. Erweiterungsstufe Ende 2013 bewilligt; erste vermarktbare Flächen stehen Ende 2016/ Anfang 2017 zur Verfügung.
- Bedeutsamer (Zulieferer- und Logistik-) Standort für das Mercedes-Benz-Werk

Bewertungen / Überlegungen

- Vorbereitung der Erschließung der restlichen Bauabschnitte der 2. Erweiterungsstufe.
- Mit der Planung der 3. Baustufe ist kurzfristig zu beginnen. Hierbei ist auch die Planung eines weiteren Anschlusses an die BAB A 1 zu bewerten. Insbesondere die Erfahrungen der Vermarktung und Erschließung der 2. Baustufe der Erweiterung haben gezeigt, dass eine kurzfristige Reaktion auf insbesondere durch Mercedes aufgezeigte Flächenbedarfe möglich sein muss. Hierfür müssen langfristige Planungsprozesse zeitgerecht begonnen werden.

Büropark Oberneuland

21.04.2016

WFB Wirtschaftsförderung
 Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓


Bisherige Aktivitäten

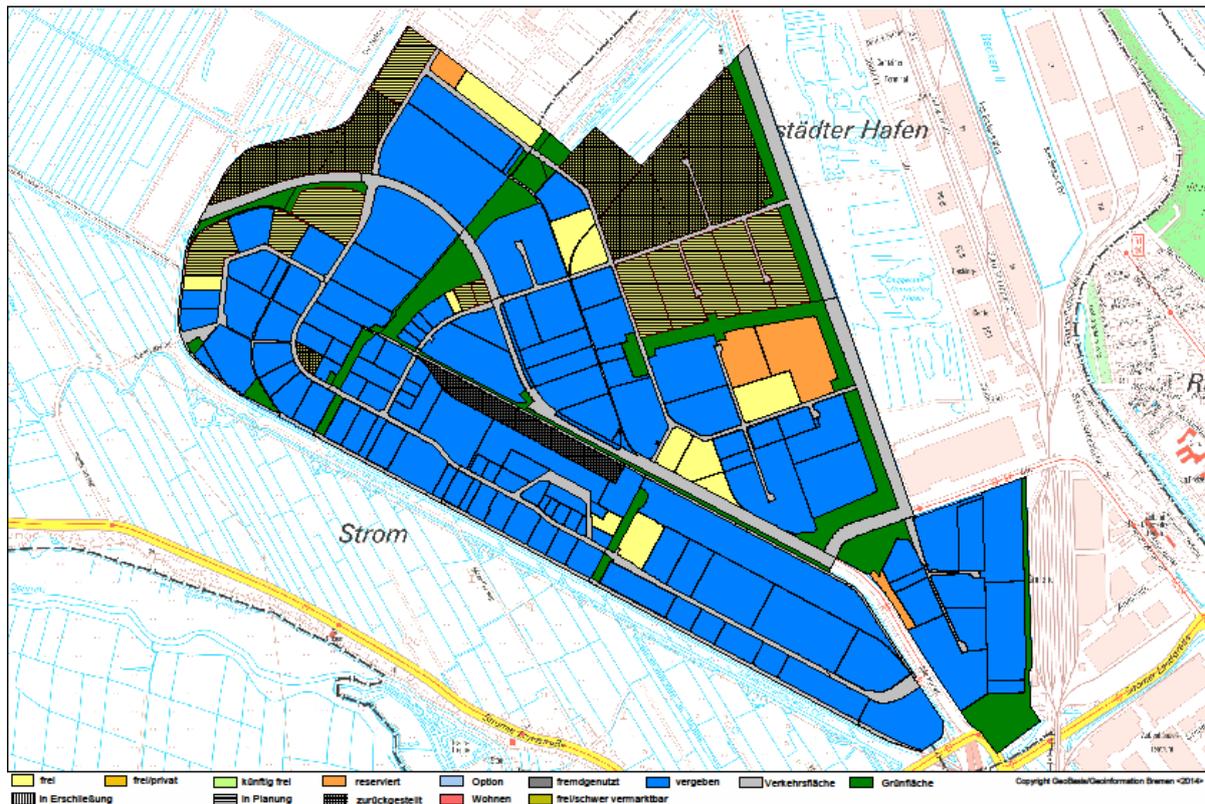
- Gesamt: 20,3 ha, davon im ersten BA 10,1 ha, davon 10,1 erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 0,0 ha erschlossen, 3,9 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 3,5 ha, davon 0,5 ha reserviert
- Im 1. BA erfolgte aufgrund der Vermarktungssituation eine Teilumwidmung in MI um eine allgemeine Wohnbebauung zu ermöglichen. Veräußerung der Fläche erfolgt. Projektgesellschaft BRIK setzt das Wohnungsbaukonzept um.
- Pilotprojekt zur Umsetzung der bremischen Wohnungsbauoffensive
- Der ehemals als gewerbliche Erweiterung vorgesehene 2. BA ist aufgrund der Vermarktungserfahrungen aus dem 1. BA als Prüfbereich für Wohnungsbau im FNP ausgewiesen.
- Bauleitplanerische Voraussetzungen für die gemischte Nutzung des 1. BA wurden erarbeitet.
- Verkehrliche Maßnahmen zur besseren Anbindung des nunmehr auch Wohnstandortes an den Stadtteil werden aktuell umgesetzt.

Bewertungen / Überlegungen

- Fertigstellung Nebenanlagen 1. BA erfolgt bis 2016 im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnbebauung.
- Die Ausschreibung eines Grundstückes u.a. zur Errichtung von Einzelhandel wird aktuell vorbereitet.
- Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Wohnraum ist mit der Planung des 2. BA (städtebauliches Konzept, Verkehrsplanung, BPlan) kurzfristig zu beginnen.

Güterverkehrszentrum

07.03.2016

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven

Bisherige Aktivitäten

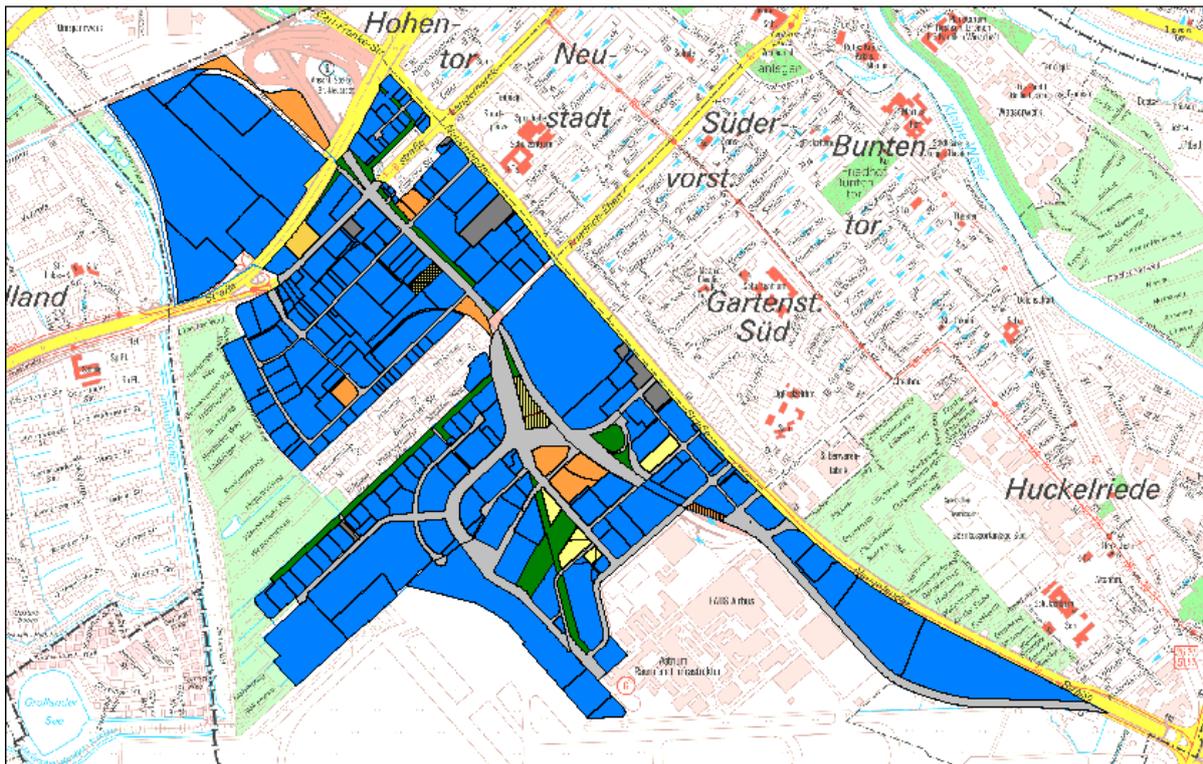
- Gesamt: 359,9 ha, davon 281,0 ha vollständig erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 12,3 ha erschlossen, h29,7 a vermarktet
- Dispositionsreserve: 28,3 ha, davon 10,9 reserviert
- Die Voraussetzungen zur Erschließung des 1. BA im BPlan-Bereich 2153 wurden geschaffen.
- Flächen sind vollständig planungsrechtlich sichergestellt.
- Wesentlicher Standort in Bezug auf die Weiterentwicklung der Logistik in Bremen.

Bewertungen / Überlegungen

- Die Aufhöhung weiterer zur Verfügung stehender Flächen im Bestand sowie die Erschließung der Flächen im Bereich des BPlans 2153 erfolgt nachfragegerecht.
- Eine interne Überprüfung des Neustädter Hafens als zukünftigen Ergänzungsstandort für das GVZ ist angestrebt.

Airport-Stadt

07.03.2016

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen-Umbütt
Wir schaffen Perspektiven

Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 164,6 ha, davon 162,9 erschlossen
- Im Betrachtungszeitraum 2012 - 2015: 1,7 ha erschlossen, 3,1 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 8,0 ha, davon 6,3 ha reserviert
- Moderner Wirtschaftsstandort mit ca. 500 angesiedelten Unternehmen und über 16.500 Beschäftigten.
- Unterschiedliche Profilierung der fünf Quartiere wurde verfolgt.
- Umstrukturierung und Aufwertung weitgehend abgeschlossen.
- Durch den Bau der BAB A281 sind ehemals von Einzelhandel genutzte Flächen frei, die als Erweiterungsflächen für luft- und raumfahrtaffine Aktivitäten gesichert werden.
- Planerische Voraussetzungen sehen Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet derzeit nicht vor. Verträgliche Lösungen sind zu suchen.
- Errichtung des Forschungs- und Technologiezentrum EcoMat als zentrales Zukunftsprojekt erfolgt.

Bewertungen / Überlegungen

- Erstellung eines Konzeptes zur inhaltlichen Qualifizierung und Weiterentwicklung der Airport-Stadt. Weitere Flächenentwicklungsmöglichkeiten sind zu prüfen.
- Fertigstellung und Betrieb EcoMat