

**Vorlage Nr. 19/260-S**  
**für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**  
**am 23.11.2016**

**Berichtsbitte der Bürgerschaftsfraktionen der CDU und FDP zur  
Vermarktung des Gewerbegebiets Bremer Wollkämmerei**

**A. Problem**

Die CDU-Bürgerschaftsfraktion hat für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 23.11.2016 um einen schriftlichen Bericht zum Stand der Vermarktung im Gewerbegebiet BWK gebeten und hierzu folgende konkreten Fragen gestellt:

1. Welche öffentliche Mittel wurden für die Revitalisierung des BWK-Geländes seit 2011 tatsächlich insgesamt sowie für die jeweiligen Maßnahmen im Einzelnen aufgewendet (bitte kurz tabellarisch auflisten)?
2. Wie stellt sich aktuell der Vermarktungsstand in dem Gebiet insgesamt sowie den einzelnen Gebäuden dar (Vermietung, Verkäufe, Interessenbekundungen, Leerstand usw.)?
3. Über welche Ziele und Ressourcen verfügt (bzw. verfügte) die WFB für die Vermarktung ? Welche konkreten Aktivitäten verfolgt sie (bzw. hat sie verfolgt) – insbesondere hinsichtlich der Akquisition von Unternehmen –und welche nachweisbaren Vertriebsfolge hat sie seit 2011 zu verzeichnen?
4. Welche Vorstellungen haben Sie für die weitere Entwicklung und Vermarktung des BWK-Geländes?

Ergänzend zur Berichtsbitte der CDU hat die Bürgerschaftsfraktion der FDP die folgenden Fragen gestellt:

5. Inwieweit ist es zu einer Förderung einzelner Maßnahmen durch Mittel der EU bzw. des Bundes gekommen? Wurde eine mögliche Förderung geprüft?
6. Inwieweit werden die Flächen über ein Exposé auch im Internet angeboten?
7. Inwieweit gibt es eine konkrete Zielvorgabe des Senats an die WFB für die Vermarktung des Geländes der Wollkämmerei und wie werden diese kontrolliert?
8. Inwieweit sind alle baulichen Maßnahmen abgeschlossen, bzw. wann ist mit dem Abschluss zu rechnen?

## B. Lösung

Die Fragen werden wie folgt beantwortet

### Frage 1: Welche öffentliche Mittel wurden für die Revitalisierung des BWK-Geländes seit 2011 tatsächlich insgesamt sowie für die jeweiligen Maßnahmen im Einzelnen aufgewendet (bitte kurz tabellarisch auflisten)?

Zur Revitalisierung des BWK-Geländes wurden von 2011 bis heute insgesamt ca. 21 Mio. € an öffentlichen Mitteln eingesetzt (s. Tabelle 1). Mit etwa 11 Mio. € fiel der größte Anteil dabei auf die Erschließungskosten, die sich insbesondere auf die Herstellung der sogenannten historischen Achse bezogen.

Für mehr als die Hälfte der Gesamtkosten konnten Mittel aus dem bremischen EFRE-Programm akquiriert und eingesetzt werden.

Tab. 1: Mittelübersicht Revitalisierung BWK-Gelände

Maßnahme	Mittelart			Gesamt
	Kommunale Mittel	EU-Mittel (brutto)	Sondervermögen Gewerbeflächen Stadt	
Ankauf von Flächen	3.180.000			3.180.000
Masterplan BWK		342.003		342.003
Niveauangleichung an Historischer Achse		167.935		167.935
Erschließung	71.118	10.873.260		10.944.378
Abbruch Gebäude	2.000.000			2.000.000
Sanierung von Gebäuden	1.589.085		2.611.000	4.200.085
<b>Gesamt</b>	<b>6.840.203</b>	<b>11.383.198</b>	<b>2.611.000</b>	<b>20.834.401</b>

Quelle: SWAH

### Frage 2: Wie stellt sich aktuell der Vermarktungsstand in dem Gebiet insgesamt sowie den einzelnen Gebäuden dar (Vermietung, Verkäufe, Interessenbekundungen, Leerstand usw.)?

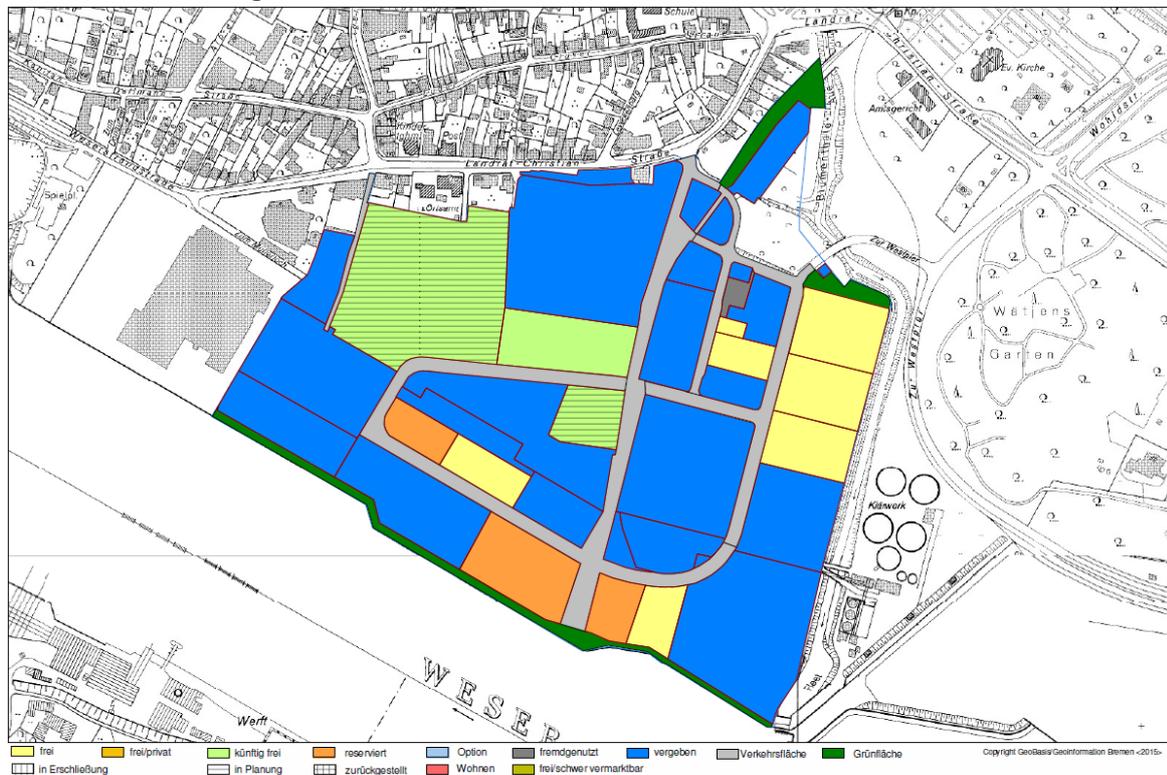
#### Vermarktungsstand Flächen:

Von der Gesamtnettofläche in Größe von 27,2 Hektar sind im Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei derzeit 23,6 ha erschlossen. Der aktuelle Vermarktungsstand zeigt auf, dass 17,5 Hektar belegt sind (s. Abbildung 1, blau hinterlegte Flächen). Davon sind 8,6 ha verkauft und 8,9 ha vermietet.

Weitere 1,7 Hektar (orange hinterlegte Flächen) sind derzeit durch Ansiedlungsinteressenten aus Bremen-Nord und dem niedersächsischen Umland (Metallverarbeitung, Ingenieurbüro) reserviert, so dass bei Berücksichtigung dieser

Reservierung aktuell 3,3 ha für eine Vermarktung zur Verfügung stehen (gelb hinterlegte Flächen). Für den verbleibenden (einen) Hektar an weiterer Freifläche (vor dem Gebäude 43/44) wird derzeit geprüft, ob und inwieweit diese Fläche (oder Teilbereiche) von den Umbau-, Sanierungs- und Erschließungsplanungen für das Gebäude 43/44 betroffen ist.

**Abb. 1: Vermarktungsübersicht des BWK-Geländes**



Quelle: WFB 2016

Seit Beginn der Entwicklung des Standortes haben sich acht Unternehmen auf dem Gelände angesiedelt und bereits ansässige Firmen haben durch die Maßnahmen der WFB ihre Flächen erweitern können.

Damit haben aktuell 14 Unternehmen ihren Sitz am Standort, mit insgesamt rund 200 bis 220 Arbeitsplätzen.

### Vermarktungsstand Immobilien:

In der Abbildung 2 ist ein Plan mit dem sich auf dem Gebiet befindlichen Gebäuden dargestellt.

Der Vermarktungsstand der einzelnen Immobilien stellt sich wie folgt dar:

- Vollständig vermietet sind aktuell das Gebäude 470 (Kantine) sowie die Hallen 230, 240, 400/138/132, 450, 411, 173, 144 sowie 440.
- Das Gebäude 132a ist teilweise vermietet. Hier werden aktuell weitere 380 qm hergerichtet und Interessenten vorgestellt. Derzeit prüft ein Interessent die Anmietung der Flächen.
- Das Gebäude 50, die ehemalige Verwaltung der BWK, ist ebenfalls überwiegend vermietet. Hier stehen derzeit noch gut 100 qm Büro plus



- Im Falle der Hallen 200/210 ist aufgrund der nicht marktgerechten Konfiguration der Immobilie und der dadurch bedingten fehlenden Vermarktungsperspektive ein Abbruch vorgesehen und bereits durch die parlamentarischen Gremien genehmigt.

**Frage 3: Über welche Ziele und Ressourcen verfügt bzw. verfügte die WFB für die Vermarktung, welche konkreten Aktivitäten– insbesondere hinsichtlich der Akquisition von Unternehmen – verfolgt sie (bzw. hat sie verfolgt) und welche nachweisbaren Vertriebsfolge verzeichnet sie seit 2011**

Vermarktungsziele für das Gewerbegebiet BWK:

Grundsätzliches Ziel der Bereitstellung und Vermarktung von Gewerbeflächen ist die Sicherung vorhandener Arbeitsplätze sowie - durch die Förderung von Unternehmenswachstum und -ansiedlungen - die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Mit dem Erwerb eines Gewerbegrundstücks und der Investition in einen Neu- oder Erweiterungsbau entscheiden sich Unternehmen dauerhaft für einen Standort. Im langjährigen Durchschnitt zeigt sich, auch bundesweit, dass der überwiegende Teil vermarkteter Gewerbeflächen der Erweiterung oder Umsiedlung bereits ansässiger Unternehmen dient. Die Entwicklung geeigneter Flächenangebote und deren Vermarktung nimmt deshalb eine entscheidende Rolle in der aktiven Bestandentwicklung ein, deren Ziel es insbesondere ist, für bereits vorhandene Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort sicherzustellen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Neubau- aber auch Erweiterungsvorhaben für Unternehmen i.d.R. mit erheblichen Investitionen verbunden sind, deren Finanzierung oft nur bei guter Geschäftsentwicklung möglich wird. Der Vermarktungserfolg von Gewerbeflächen hängt deshalb letztlich auch in starkem Maße von äußeren Faktoren wie allgemeine konjunkturelle Entwicklungen und Trends sowie Marktentwicklungen einzelner Branchen ab.

Mit Vorlage (Nr. 17/446-S) vom 23.03.2011 wurde der Deputation für Wirtschaft und Häfen das Vermarktungskonzept zum Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei (BWK) vorgelegt. Zielsetzung ist es, die BWK-Flächen in Ergänzung zum Gewerbegebiet Bremer Vulkan für die Ansiedlung produktionsorientierter Unternehmen mit den Schwerpunkten Metall-, Maschinen- und Anlagenbau sowie Windenergie, Logistik und produktionsorientierte Dienstleistungen fokussiert zu vermarkten.

Mit Vorlage (Nr. 18/229-S) vom 26.09.2012 der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen wurde ergänzend eine Konkretisierung des Vermarktungskonzeptes hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes Bremer Wollkämmerei für Unternehmen der Windenergiebranche vorgelegt. Im Ergebnis ist der Standort für kleine und mittlere Zulieferbetriebe der Windenergiebranche geeignet, die einen Flächenbedarf von etwa 1,5 bis 2,5 ha aufweisen.

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

Neben diesen qualitativen Zielen werden im Rahmen des Controllings der WFB jährliche Vermarktungsziele quantifiziert und hierüber vierteljährlich berichtet. Die

prognostizierten Verkaufserwartungen eines Jahres beruhen dabei auf Erfahrungen der vorhergehenden Jahre.

#### Ressourcen der WFB:

Mit der Entwicklung und dem Vertrieb des BWK-Geländes befassen sich in der WFB sowohl die Abteilung „Erschließung/Hochbau“, als auch die Abteilungen „Immobilien“ und „Unternehmensservice und Vertrieb“ inklusive der „nationalen und internationalen Akquise“. Zu diesen abteilungsübergreifenden Aktivitäten bestehen zudem Schnittstellen zur Abteilung „Marketing“ und der Stabsstelle Unternehmenskommunikation.

Die jeweiligen Regionalbetreuer bei der WFB, zuständig für die Bezirke Ost, Süd, West und Nord stellen anlassbezogen diese abteilungsübergreifenden Teams zusammen und ermöglichen so eine integrierte, ganzheitliche Betreuung des Gebietes und seiner Vermarktung. Zudem koordinieren die Regionalbetreuer die Anfragen für die Gewerbeflächen in ihrem Bezirk und betreuen die bereits ansässigen Unternehmen in Ihren jeweiligen Gebieten.

#### Aktivitäten bzw. Instrumente der Vermarktung:

Durch die der WFB zur Verfügung stehenden Marketinginstrumente werden sämtliche Bremer Gewerbeflächen gleichberechtigt am Markt platziert und den jeweiligen Anforderungen der Unternehmen entsprechend angeboten. Dies wird durch die Teams Unternehmensbetreuung und -ansiedlung/Standortentwicklung und Internationale Ansiedlungen und Außenwirtschaftsförderung sowohl auf regionaler als auch auf nationaler und internationaler Ebene umgesetzt. Darüber hinaus werden besondere Projekte und Flächen auf der internationalen Fachmesse Expo Real präsentiert.

Der Vertrieb der zur Verfügung stehenden Flächen und Immobilien erfolgt über ein Inbound-Marketing.

#### Folgende Vermarktungsinstrumente kommen zum Einsatz:

- Planungsrecht mit entsprechenden Rahmenbedingungen, die ansiedlungswilligen Unternehmen eine flexible Nutzungsstruktur anbieten und störungsfreie Nachbarschaften ermöglichen.
- Werbung (Broschüren/Anzeigen)
- Beteiligungen auf Messen regional, national, international (z.B. EXPOREAL München, TransportLogistik München bzw. Shanghai)
- Direktansprache, z.B. regelmäßige Newsletter
- Internationale Investoren-Workshops mit ansiedlungswilligen Unternehmen, u.a. in den Schwerpunktländern zum Standort Bremen mit seinen Ansiedlungsmöglichkeiten
- Internet (z.B. WFB-Gewerbeflächen-Homepage, RegisOnline und Immobilienfinder)
- Presse/PR-Aktivitäten über Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei
- Informationen an Multiplikatoren
- Vermarktungsschild: Bereitstellung von Kontaktdaten zu direkten Ansprechpartnern bei der WFB

- Vermarktungsfolder: Einsatz in Kundengesprächen und zur Auslage bei Veranstaltungen
- Flyer „Service für Unternehmen – Bremen Nord“ mit Auflistung von Gewerbegebieten und Kontaktdaten zu direkten Ansprechpartnern, Beilage in lokalen Printprodukten (z.B. Broschüren der OAs in Bremen Nord)
- Aktive Bestandpflege (aktive Betreuung und Ansprache ansässiger Unternehmen)
- Informationsweitergabe an Unternehmen zu allen standortrelevanten Fragestellungen
- Unterstützung von Unternehmen bei Problemen mit Fachverwaltungen („Lotsenfunktion“)
- Beratung von Fachverwaltungen, Ortsämtern, Kammern und Politik in wirtschaftspolitischen und gewerblichen Fragestellungen
- Pflege von Unternehmensnetzwerken
- Begrüßung und Betreuung von neu in Bremen angemeldeten Unternehmen
- Unterstützung bei der Vermarktung von privaten Gewerbeimmobilien
- Unterstützung des Marktauftritts ansässiger Unternehmen

#### Vertriebserfolge:

In Bezug auf die bisherigen quantitativen Vermarktungserfolge wird auf die Beantwortung der Frage 2 verwiesen.

Bislang ist festzustellen, dass das Gewerbegebiet BWK zunehmend Zuspruch durch ansiedlungs- bzw. umsiedlungswillige Betriebe aus der Region erhält. Ferner ist das Areal in den letzten Jahren auch in den Fokus von Flächenbedarfen im Zusammenhang mit den auf dem Gewerbegebiet Bremer Vulkan ansässigen Unternehmen gerückt. Durch die Standortaufgabe des Unternehmens Ambau bestehen aktuell allerdings wieder Flächenpotenziale am Standort Bremer Vulkan selbst, so dass das Interesse an Flächenentwicklungen auf dem Gelände der BWK, ausgelöst durch Erweiterungs- oder Verlagerungsbedarfe vom Standort Bremer Vulkan, derzeit wieder in den Hintergrund gerückt ist.

#### **Frage 4: Welche Vorstellungen haben Sie für die weitere Entwicklung und Vermarktung des BWK-Geländes.**

Als wesentliche Rahmensetzung und konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung der BWK-Fläche sind der „Masterplan Bremer Wollkämmerei“ (2010) sowie das „Vermarktungskonzept für das Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei“ (2011, 2012) zu nennen, die wiederum Grundlage waren für den im Jahr 2014 beschlossenen Bebauungsplan. Die in diesen Plänen und Konzepten skizzierten Entwicklungs- und Vermarktungsziele sind auch weiterhin maßgeblich für die künftige Entwicklung des BWK-Geländes.

Demnach ist die Entwicklung des Gewerbegebietes Bremer Wollkämmerei ein strukturpolitisches Schwerpunktprojekt zur Sicherung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Bremen-Nord und im aktuellen Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 entsprechend auch künftig als eines der Schwerpunktprojekte definiert.

Mit seiner historischen und prägnanten Bausubstanz, der Scharnierfunktion zwischen Ortsteilzentrum Blumenthal und Weser sowie den Möglichkeiten für die Schaffung zusätzlicher, gewerblicher Arbeitsplätze soll das BWK-Gelände insgesamt auch ein wichtiger städtebaulicher Impulsgeber für die Entwicklung des Stadtteils Blumenthal sein.

Nachdem nunmehr die wesentlichen Erschließungsmaßnahmen zur Entwicklung des Gewerbestandortes abgeschlossen sind, liegt in den kommenden Jahren der Fokus auf die oben bereits skizzierte Inwertsetzung und Vermarktung des Gebäudes 43/44. Die erforderlichen Mittel für eine schrittweise Sanierung der Immobilie wurden im Wirtschafts- und Finanzplan des Sondervermögens Gewerbe berücksichtigt.

Auf der Grundlage dieser Schlüsselinvestition und den hierdurch ggf. induzierten positiven Vermarktungseffekten sollen weitere Gebäude hergerichtet, vermietet oder veräußert werden. In Abhängigkeit von der künftigen Vermarktungsdynamik des Gewerbestandortes soll auch die Nachnutzung der großen, vergleichsweise alten Hallenstrukturen nochmals geprüft werden.

**Frage 5: Inwieweit ist es zu einer Förderung einzelner Maßnahmen durch Mittel der EU bzw. des Bundes gekommen? Wurde eine mögliche Förderung geprüft?**

Für die konkreten Zahlen zu dieser Frage, siehe Tabelle 1 in Antwort auf Frage 1.

Bei der Erschließung gewerblicher Entwicklungsprojekte wird die Akquisition und Nutzung von Drittmitteln stets geprüft, um den bremischen Haushalt möglichst zu entlasten. Mit einem EFRE-Bruttowert (50 % EU- und 50 % Landesmittel) von nahezu 11,4 Mio. € konnten im Fall der BWK-Entwicklung rd. 27 % der Gesamtkosten durch europäische Fördermitteln übernommen werden. Bundesmittel sind nicht zum Einsatz gekommen.

**Frage 6: Inwieweit werden die Flächen über ein Exposé auch im Internet angeboten?**

Das Gewerbegebiet wird mit seinen Flächen im Wesentlichen über ein auch im Internet verfügbares Exposé angeboten. Auf der Internetseite der WFB stehen ebenfalls noch weitere Informationen bereit.

Ferner wird der Standort über die online verfügbare regionale Gewerbedatenbank „Regis Online“ angeboten.

**Frage 7: Inwieweit gibt es eine konkrete Zielvorgabe des Senats an die WFB für die Vermarktung des Geländes der Wollkämmerei und wie werden diese kontrolliert?**

Die Zielvorgaben des Senats an die WFB für die Vermarktung des Gewerbegebietes Wollkämmerei werden durch das Gewerbeentwicklungsprogramm Bremen 2020 und das speziell für den Standort beschlossene Vermarktungskonzept vorgegeben. Zudem werden bei Aufstellung des Wirtschafts- und Finanzpläne des Sondervermögens Gewerbeflächen als auch des Wirtschaftsplans der WFB konkrete quantitative Zielvorgaben auch für das Gewerbegebiet BWK in Bezug auf zu erschließende und zu vermarktende

Gewerbeflächen sowie die Anzahl der gesicherten und neu zu schaffenden Arbeitsplätze als auch der induzierten privaten Investitionen vereinbart. Die Kontrolle dieser Zielvorgaben erfolgt über die oben bereits genannten, vierteljährlichen Controllingberichte der WFB und des Sondervermögens Gewerbeflächen sowie die vierteljährlichen Berichte der WFB zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadtgemeinde Bremen. Ferner finden quartalsweise Gespräche zwischen dem Wirtschaftsressort und der WFB statt, im Rahmen dieser konkret die Entwicklung insbesondere der im GEP 2020 definierten Schwerpunktprojekte diskutiert wird.

**Frage 8: Inwieweit sind alle baulichen Maßnahmen abgeschlossen, bzw. wann ist mit dem Abschluss zu rechnen?**

Erschließung:

Die Erschließungsmaßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen. Das fehlende Straßenbegleitgrün im Bereich der verlängerten Straßen Am Kammstuhl und Marschgeeren soll im Zuge der Besiedlung der Flächen hergestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Prüfung der wirtschaftlichen Nachnutzungsperspektive des Gebäudes 91 und dem vorgesehenen Abbruch der Halle 200/210 ist ggf. eine weitergehende, bedarfsgerechte Erschließung dieses Teilbereichs erforderlich. Der Abbruch des Gebäude 200/210 soll bedarfsgerecht erfolgen. Derzeit stehen noch ausreichend Flächen für eine Vermarktung zur Verfügung (s. Beantwortung zu Frage 2).

Zur Umsetzung der erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich der Blumenthaler Aue befindet sich die Planung derzeit im wasserrechtlichen Verfahren. Eine Fertigstellung ist nach derzeitigem Kenntnisstand für ca. Anfang 2018 zu erwarten.

Hochbau:

- Gebäude 132a: Der Ausbau des 2. OG kann kurzfristig, abgestimmt auf einen verbindlichen Nachfragebedarf erfolgen.
- Gebäude 43/44: Derzeit erfolgt die Planung einer schrittweisen Sanierung des Gebäudes. Ergebnisse werden in 2017 erwartet. Im Anschluss sollen die Mittel für die Sanierung eines ersten Bauabschnitts eingeworben werden. Die Bauzeit wird voraussichtlich 12 Monate betragen. Die weitergehende Sanierung soll bedarfsgerecht erfolgen.
- Gebäude 56: Hier steht die Notreparatur des Daches an, die voraussichtlich in 2017 umgesetzt werden soll.
- Gebäude 91: Derzeit werden Nachnutzungsperspektiven für das Gebäude 91 geprüft. Je nachdem, welche Ergebnisse sich aus diesen Prüfverfahren ergeben und wie schnell die Vermarktung der noch zur Verfügung stehenden Restflächen verläuft, ist auch mit Blick auf den baulichen Zustand des Gebäude nicht auszuschließen, dass in Zukunft ein Abriss der Immobilie empfohlen werden muss.

### **C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Mit der Beantwortung der Berichtsbitte sind keine finanziellen, personalwirtschaftlichen und / oder genderbezogenen Auswirkungen verbunden

### **D. Negative Mittelstands Betroffenheit**

Für die Beantwortung einer Berichtsbitte ist eine Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz nicht erforderlich.

### **E. Beschluss**

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den Bericht zur Vermarktung des Gewerbegebietes Bremer Wollkämmerei zur Kenntnis.