

**Vorlage Nr. 19/465-S**  
**für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**  
**am 07.03.2018**

**Bericht der Verwaltung**

**Berichterstattung über die Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen 2017**

**Möglichkeiten der neuen Gebietskategorie „Urbane Gebiete der  
Innenentwicklung“ für die gewerbliche Entwicklung**

und

**Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2017**

**A. Problem**

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

Der erste Sachstandsbericht zum GEP wurde im August 2016 vorgelegt. Dieser hat aufgezeigt, dass insbesondere ein eingeschränktes Flächenangebot für kleine und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug bzw. für großflächige Ansiedlungen insbesondere der Logistik- und Industriebranche bestehen. Zudem wurde festgestellt, dass aufgrund der sehr guten Vermarktungsergebnisse der vergangenen Jahre die Dispositionsreserve nicht mehr der im Gewerbeentwicklungsprogramm Bremen 2020 definierten Zielsetzung von mindestens 100 ha entspricht.

Die nachfolgenden Debatten in den politischen Gremien haben konstatiert, dass ein wirtschaftliches Wachstum für die Weiterentwicklung Bremens erforderlich ist. Es wird zur Sicherung der Zukunftschancen gebraucht, sichert die Fachkräfte für

wichtige Wirtschaftszweige, ist zur Finanzierung der Infrastrukturen erforderlich und sichert die soziale Stabilität. Der gute Wachstumspfad der vergangenen Jahre, in denen Bremen ein deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegendes BIP-Wachstum auswies, soll verstetigt und ausgebaut werden.

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

Ergänzend zur jährlichen Berichterstattung über die Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen, soll eine gesonderte Jahresberichterstattung über den Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) und darüber erfolgen, wo in Bremen gestützt auf die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet der Innenentwicklung“ gemischte Quartiere mit einer hohen baulichen Dichte geschaffen werden können.

Der Senat hat mit dem ersten Sachstandsbericht zum GEP 2020 konkrete Maßnahmen aufgezeigt, um dem eingeschränkten Gewerbeflächenangebot entgegen zu wirken. So hat die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen im Oktober 2016 beschlossen, die 2. Baustufe der Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie mit einer Nettofläche von rund 55 ha in einem Zuge zu erschließen und mit den Planungen zur Entwicklung der 3. Baustufe frühzeitig zu beginnen.

Im November 2017 wurden ergänzende Maßnahmen als weitere Schritte zur Entwicklung eines bedarfsgerechten, qualitativ differenzierten Gewerbeflächenangebotes durch die Deputation beschlossen:

- Erschließung und Sandaufhöhung von Flächen des GVZ Bremen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2153 und
- Erschließung der 5. Baustufe im Bremer Industrie-Park

Zudem wird derzeit mit der Planung von stadtteilbezogenen, kleinteiligen gewerblichen Flächenangeboten an vier Gewerbestandorten begonnen. Insgesamt wird die Entwicklung von rund 9 ha gewerblicher Fläche an den Standorten Steindamm, Nußhorn, BWK sowie Bremer Industrie-Park (4.BS) für kleinteilige Gewerbebetriebe vorbereitet.

## **B. Lösung**

1.) Sachstandsbericht über die Umsetzung des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020, 2017

Als Anlage wird der zweite Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen vorgelegt. Dieser betrachtet insbesondere die Entwicklung vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2017 und nimmt

Bezug auf den Zeitraum 2004 bis 2017.

Nachfolgend sind wesentliche Aussagen des Berichts dargelegt:

- Im Betrachtungszeitraum 2016 – 2017 konnten insgesamt 78 ha und somit durchschnittlich 39 ha p.a. vermarktet werden. Dies liegt deutlich über dem langfristigen jährlichen Durchschnitt von 31 ha.
- Bei Abschluss von Grundstücksverträgen im Berichtszeitraum 2016 – 2017 lag die Leistung mit  $\emptyset$  2.500 gesicherten und  $\emptyset$  1.120 geschaffenen Arbeitsplätzen per anno deutlich über dem langjährigen Durchschnitt (2.080 / 460).
- An privaten Investitionen wurden im Betrachtungszeitraum 2016 – 2017 jährlich durchschnittlich 219,2 Mio. € zugesagt. Dieser Wert lag mehr als 60 Mio. € p.a. über dem Wert des langfristigen Jahresdurchschnitts.
- Die Erschließungsleistung lag vor dem Hintergrund der infolge der Ergebnisse des 1. Sachstandsberichts forcierten Gewerbegebietsentwicklung im Zeitraum 2016-2017 mit 32,9 ha deutlich oberhalb des langfristigen Mittels der letzten 15 Jahre. Ausgehend von einer vergleichsweise hohen Dispositionsreserve hat sich diese aufgrund der guten Vermarktungsleistung weiterhin reduziert und entspricht bei genauer Betrachtung nicht mehr den erforderlichen und vom Senat beschlossenen Zielsetzungen.
- Bremen steht weiterhin vor der Herausforderung, zur Gewährleistung einer ausreichenden Dispositionsreserve neben den aktuellen Beschlussfassungen weiter Gewerbeflächen zu erschließen. Den Unternehmen sollen auch zukünftig bedarfsgerechte Flächen angeboten werden. Vor diesem Hintergrund soll zur Vorbereitung der Fortschreibung des GEP 2020 neben der Prüfung neuer Flächenentwicklungspotenziale auch die Möglichkeit der Nachverdichtung marktgängiger Standorte wie u.a. die Airport-Stadt, der Technologiepark, die Aktivierung von Potenzialen im Bestand sowie der Entwicklung interkommunaler bzw. länderübergreifender Standorte geprüft werden. Letzteres wird aktuell am Beispiel einer gemeinsamen Entwicklung des Gewerbegebietes Achim-West geprüft. Die Machbarkeitsstudie zur gemeinsamen Gewerbegebietsentwicklung der Gewerbestandorte entlang der BAB 1 zwischen Achim und Bremen wird aktuell von der Prognos AG erstellt. Auftraggeber sind die Städte Achim und Bremen, gefördert wird das Projekt von der Metropolregion Bremen-Oldenburg. Hierbei sollen Kooperationsformen entwickelt und unter Berücksichtigung der Finanztechnischen Aspekte des kommunalen und Länderfinanzausgleichsystems bewertet werden. Mit ersten Ergebnissen wird im Frühjahr 2018 gerechnet.
- Die qualitative Bewertung der Dispositionsreserve zeigt, dass für stadtteilbezogene KMU und für großflächige Flächennachfragen derzeit

keine ausreichenden Flächenangebote zur Verfügung stehen und bereits jetzt eine Tendenz zu erkennen ist, dass Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der allgemeinen materiellen Produktion aus dem städtischen Raum verdrängt werden. Um eine funktionale Ausdünnung der Stadt zu verhindern und in einer wachsenden Stadt im Sinne einer vielfältigen funktionalen Mischung auch Orte für das produzierende Gewerbe zu erhalten, sind die im GEP 2020 aufgezeigten Flächenpotentiale weiterhin beschleunigt zu entwickeln.

- Das Thema der Bestandsentwicklung gewinnt besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz weiterhin an Bedeutung. Vor diesem Hintergrund gilt es, angestrebte Umwidmungen/-nutzungen von baurechtlich als gewerblich zu nutzenden Flächen noch genauer zu überprüfen. Ferner müssen bei der Entwicklung bzw. Neuprogrammierung von Standorten auch gewerbliche Entwicklungspotenziale insbesondere für kleinteiliges Gewerbe berücksichtigt werden. Dies soll bereits bei der Entwicklung der Projekte „Vorderes Woltmershausen“ und „Norddeutsche Steingut“ erfolgen.
- Zur Aufwertung und Nachverdichtung von gewerblichen Bestandsgebieten ist die Einflussmöglichkeit der öffentlichen Hand oftmals sehr stark eingeschränkt. Hier gilt es, die oftmals vielfältigen privaten Eigentümer zu einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie zu motivieren. Das aktuell in Umsetzung befindliche bundesweite Forschungsprojekt „ExWoSt-Forschungsfeld Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) kann hierfür interessante Ansatzpunkte bieten, deren Übertragbarkeit auf Bremen zu überprüfen ist.

## 2.) Möglichkeiten der neuen Gebietskategorie „Urbanes Gebiet der Innenentwicklung“ für die gewerbliche Entwicklung

Die Stadtbürgerschaft hat am 24.01.2017 den Senat unter anderem aufgefordert, umgehend zu klären, wo Bremen, gestützt auf die neue Gebietskategorie „Urbanes Gebiet der Innenentwicklung“, gemischte Quartiere mit einer hohen baulichen Dichte schaffen kann.

Mit der Einführung der Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ besteht ein neues planerisches Instrument zur integrierten Standortentwicklung sowie zur Schaffung attraktiver, urbaner Quartiere. In Abgrenzung zur bereits bestehenden Nutzungskategorie des Mischgebietes muss hierbei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Zudem ist der Gebietscharakter auf eine stärkere Nutzungsmischung angelegt. In diesem Sinne wird die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und kulturellen, sozialen und anderen Einrichtungen verfolgt, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören. Als allgemein zulässige Nutzung gilt auch die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Hierbei sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht allgemein zulässig, sondern nur bei Widerlegung der

Vermutungsregelung nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Mit einer möglichen GFZ von 3,0 ist eine hohe Bebauungsdichte entsprechend der Nutzungskategorie des Kerngebietes möglich, ohne dass zentrale Einrichtungen wie u. a. der Wirtschaft, Verwaltung sowie Kultur vorhanden sein müssten. Folglich dient die Nutzungskategorie ebenso der Verringerung der Flächenneuanspruchnahme.

Zur Umsetzung der stärkeren Nutzungsdurchmischung wurden ferner in der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ TA Lärm, Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete eingefügt. Gegenüber Kern-, Dorf- und Mischgebieten ist der Tageswert um drei Dezibel (dB(A)) erhöht und liegt damit bei 63 dB(A). In der Nacht soll dagegen auch im Urbanen Gebiet der Wert für Kern-, Dorf- und Mischgebiete gelten, der bei 45 dB(A) liegt.

Die Nutzungskategorie Urbane Gebiete kann einen Beitrag zur im Gewerbeentwicklungsprogramm Bremen 2020 (GEP 2020) aufgezeigten Strategie der Qualifizierung von Dienstleistungszentren zu urbanen Räumen leisten. Es können moderne, lebendige urbane Quartiere entstehen, die eine hohe Attraktivität insbesondere für die Kreativwirtschaft und wohngebietsverträgliche Klein- und Kleinstbetriebe entwickeln und damit zu einer Ergänzung des Portfolios bremischer Wirtschaftsstandorte beitragen können. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Verwertung von Immobilien für den Wohnungsbau gegenüber gewerblichen Zwecken in der Regel lukrativer ist.

Insbesondere durch die mögliche bauliche Dichte und die nicht festgelegte Gleichgewichtung von Nutzungen, aber auch durch das infolge der angepassten Lärmimmissionswerte (am Tag) stärker mögliche Heranrücken an gewerblich bzw. industriell genutzte Standorte wird ferner die Voraussetzung geschaffen, an geeigneten Standorten die Wohnraumschaffung zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere für die gemischt genutzte Aktivierung von untergenutzten, teilweise brachliegenden, bislang ausschließlich gewerblich genutzten Gebieten wie bspw. das Vordere Woltmershausen oder die Südseite des Europahafens. Historisch bestehende Gemengelagen können hierdurch planerisch besser abgesichert werden und damit der Bestandsschutz ansässiger Unternehmen erhöht werden. Die Nutzungskategorie Urbane Gebiete eröffnet zur Steuerung der gewünschten Nutzungsmischung die Möglichkeit der Festlegung eines Mindestnutzungsanteils an gewerblichen Nutzungen. Hiervon sollte bei Bedarf Gebrauch gemacht werden,

Die Entwicklung von Urbanen Gebieten sollte dazu führen, dass einerseits mehr Arbeitsplätze in der Stadt gehalten werden können bzw. neu entstehen können und andererseits auch Impulse für die Stadtentwicklung im Sinne weicher Standortfaktoren für die Wirtschaftsentwicklung erzielt werden können. Urbane Gebiete können aber auch dazu führen, dass sich Wohnungsbaubereiche gegenüber gewerblichen Anteilen deutlich erhöhen. Die Gefahr der Verdrängung gewerblicher Nutzungen u.a. aus zentrennahen Bereichen ist gegeben.

Eine erste gemeinsame Bewertung des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr kommt zu dem Ergebnis, dass die

Ausweisung Urbaner Gebiete insbesondere bei der Entwicklung der Gebiete Vorderes Woltmershausen, Südseite Europahafen sowie Könecke/Coca-Cola eine Rolle spielen könnte.

Im weiteren Schritt gilt es nunmehr zu prüfen,

- inwiefern bei den bereits im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung als gemischt genutzt ausgewiesenen Standorten eine höhere Dichte und Nutzungsmischung durch die Festsetzung von Urbanen Gebieten zu verfolgen wäre (u.a. innenstadtnahe Bereiche, GG Plantage),
- inwiefern und an welchen geeigneten Standorten die Ausweisung und Entwicklung von Urbanen Gebieten einen Beitrag zur Qualifizierung der Standorte Airport-Stadt sowie Technologiepark leisten könnte,
- inwiefern durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten Bestands- und Entwicklungsschutz für Unternehmen in Gemengelage geleistet werden könnte.

Diese Prüfschritte sollen im Rahmen der anstehenden Erarbeitung des STEP Wohnen und des Gewerbeentwicklungsprogramms Bremen 2030 (sozusagen STEP Wirtschaft) bearbeitet werden und in die jeweiligen Programme einfließen.

3.) Zusätzlich zum zweiten Sachstandsbericht (Anlage 1) über die allgemeine gewerbliche Entwicklung und die Aussagen über die Entwicklungsmöglichkeiten zur neuen Gebietskategorie der Urbanen Gebiete, wird der jährliche Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2017 (Anlage 2) vorgelegt.

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

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

Die Genderaspekte wurden geprüft.

Bei den Aussagen bezüglich der geschaffenen und gesicherten Arbeitsplätze handelt es sich um Zusagen der Unternehmen bei Abschluss von Grundstückverträgen. Konkrete Daten über den Anteil der durch Frauen besetzten Arbeitsplätze können 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 der Industrie oder dem Logistikgewerbe. Im Betrachtungszeitraum (2016 – 2017) wurde von den Unternehmen in den genannten Dienstleistungsstandorten angegeben, dass sie planen 1.419 Arbeitsplätze zu sichern und 1.037 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 Mittelstandsbetroffenheit**

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

#### **E. Beschlussvorschlag**

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt den 2. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP 2020) für das Jahr 2017 und den Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2017 zur Kenntnis.

#### Anlagen zur Vorlage 19/465-S für die Sitzung der Deputation am 07.02.2018:

- Anlage 1: Jährliche Berichterstattung über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020“, 2017
- Anlage 2: Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2017

## **2. Sachstandsbericht über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020“, 2017**



**01.01.2016 – 31.12.2017**

## Inhalt

<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen .....</b>	<b>5</b>
2.1. Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung.....	6
2.2. Beschäftigungs- und Investitionseffekte.....	10
2.3. Erschließung und Flächenverfügbarkeit.....	13
2.4. Flächenentwicklung am Beispiel des Gewerbeparks Hansalinie .....	15
<b>3. Immobilienmarkt .....</b>	<b>17</b>
3.1. Büroimmobilien .....	17
3.2. Logistikimmobilien.....	18
<b>4. Bestandsentwicklung .....</b>	<b>19</b>
4.1. Bestandspflege .....	20
4.2. Initiative für Kleingewerbe und Handwerk.....	20
4.3. Reattraktivierung von Bestandsgebieten .....	21
4.4. Breitbandversorgung von Gewerbegebieten.....	22
<b>5. Entwicklung der Dispositionsreserve .....</b>	<b>24</b>
<b>6. Ausblick.....</b>	<b>26</b>
<b>7. Zusammenfassung und wesentliche Folgerungen.....</b>	<b>27</b>
<b>ANHANG:.....</b>	<b>30</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands (2004 - 2017).....	6
Abbildung 2:	Jährliche Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über die jeweils vergangenen 15 Jahren (2004 – 31.12.2017) .....	9
Abbildung 3:	Zusagen über gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze bei Abschluss von Grundstücksverträgen (2004 – 31.12.2017).....	11
Abbildung 4:	Zugesagte private Investitionen bei Abschluss von Grundstücksverträgen in Mio. € (2004 – 31.12.2017) .....	12
Abbildung 5:	Beschäftigungseffekte bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 31.12.2017) .....	13
Abbildung 6:	Zugesagte private Investitionen bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 31.12.2017) .....	13
Abbildung 7:	Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (2004 – 31.12.2017) .....	14
Abbildung 8:	Entwicklung der Büroimmobilien in Bremen (2004 - 2017).....	17
Abbildung 9:	Entwicklung der Dispositionsreserve im Vergleich zur Vermarktungs- und Erschließungsleistung (Stand 31.12.2017).....	24
Abbildung 10:	Bereinigte Dispositionsreserve der GEP-Schwerpunktprojekte.....	25

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Vermarktung von Gewerbeflächen - auch für Wohnungsbau im Zeitraum 2016 - 2017 .....	8
Tabelle 2:	Vermarktungsleistung und durchschnittliche Vermarktungsleistung seit 2012 in den GEP-Schwerpunktprojekten und über alle Gebiete der Stadt Bremen (Stand 31.12.2017).....	8
Tabelle 3:	Flächenbilanz bei GEP-Projekten in ha (Stand 31.12.2017) .....	15
Tabelle 4:	Übersicht über den Verlauf einer Flächenentwicklung am Beispiel der 3. Baustufe des Gewerbeparks Hansalinie (GHB) .....	17
Tabelle 5:	Nachgefragte Flächengrößen im Büroflächenmarkt in 2016 .....	18
Tabelle 6:	Anhang GEP-Schwerpunktprojekte.....	30

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

Im August 2016 wurde dementsprechend der „1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020“ vorgelegt. Dieser Sachstandsbericht stellte die im Zeitraum 2012 bis 2015 erfolgten gewerblichen Flächenentwicklungen heraus und betrachtete zudem rückblickend einen längeren Zeithorizont. Hierbei wurde ein kurzer Überblick über die Entwicklung der im GEP 2020 genannten Schwerpunktprojekte gegeben.

Nachfolgend sind wesentliche Aussagen des 1. Sachstandsberichts 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.
- Im langfristigen Jahresmittel wurden bei Abschluss von Grundstückverträgen Zusagen über die Sicherung von ~ 2.000 bestehenden 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 210 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 bis Ende 2015 auf 109 ha reduziert, wobei 99,7 ha in GEP-Gebieten liegen.
- Eine Qualifizierung von Standorten zu urbanen Stadträumen mittels Integration von Wohnen – teilweise in Sonderform – und von Freizeit-, Kultur- und Naherholungseinrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hat zur Aufwertung und weitergehenden Qualifizierung insbesondere der Überseestadt, der Innenstadt, des

Büroparks Oberneuland und des Technologieparks geführt. Diese Entwicklung ist an diesen Standorten bei Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklungspotenziale gezielt fortzuführen.

- Die innerstädtischen Gewerbegebiete für die Ansiedlung von kleinen und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks wurden nahezu vollständig vermarktet. Die anhaltende stabile Nachfrage nach kleinen und vor allem zentrennahen und stadtteilbezogenen Flächen kann nicht mehr bedient 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.
- 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 Büroпарк Oberneuland nehmen und nehmen weiterhin die Funktion als Standorte zur Unterbringung von Flüchtlingen wahr.
- Insgesamt hat sich der Bremer Büroimmobilienmarkt gut entwickelt. Mietpreise sind stabil geblieben, teilweise leicht angestiegen. Leerstände konnten weiter reduziert werden, neue sowie revitalisierte Flächen wurden geschaffen und vom Markt aufgenommen. Im Bestreben um attraktive und konkurrenzfähige Wettbewerbe auf dem Büroflächenmarkt sind weitere Investitionsvorhaben aktiv – auch durch die Bereitstellung attraktiver Flächenangebote – zu unterstützen. Von besonderer Bedeutung sind hier die Überseestadt und die Innenstadt.

Der 1. Sachstandsbericht hat aufgezeigt, dass die gute wirtschaftliche Entwicklung und das damit einhergehende hohe Vermarktungsniveau zu einer reduzierten Dispositionsreserve geführt haben. Gerade in Bezug auf Grundstücke für stadtteilnahes Gewerbe sowie für großflächige Ansiedlungen wurde ein eingeschränktes Grundstücksangebot konstatiert, das ein sofortiges Handeln erforderlich machte.

Die Stadtbürgerschaft hat nach Vorlage des 1. Sachstandsberichtes im August 2016 eine jährliche Berichterstattung an die städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Höfen und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Bemühungen in der Gewerbeentwicklung beschlossen. Entsprechend ist der hier vorliegende 2. Sachstandsbericht zu verstehen. Dieser betrachtet insbesondere die Entwicklung vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2017 und nimmt Bezug auf den Zeitraum 2004 bis 2017.

## **2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen**

## 2.1. Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung

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

Abbildung 1 zeigt seit 2004 (Betrachtungszeitraum des aktuellen GEP 2020 sowie teilweise des IFP 2010) deutlich diesen unmittelbaren Zusammenhang zwischen dem Wirtschaftswachstum (Veränderung des BIP gegenüber dem Vorjahr) und dem Investitions- und Ansiedlungsverhalten der Unternehmen. So zeichnet sich die 2008 einsetzende Wirtschafts- und Finanzmarktkrise sehr markant in den gewerblichen Flächenumsätzen der Stadt in den Jahren 2009 und 2010 ab sowie auch die schrittweise, konjunkturelle Erholung in den nachfolgenden Jahren.

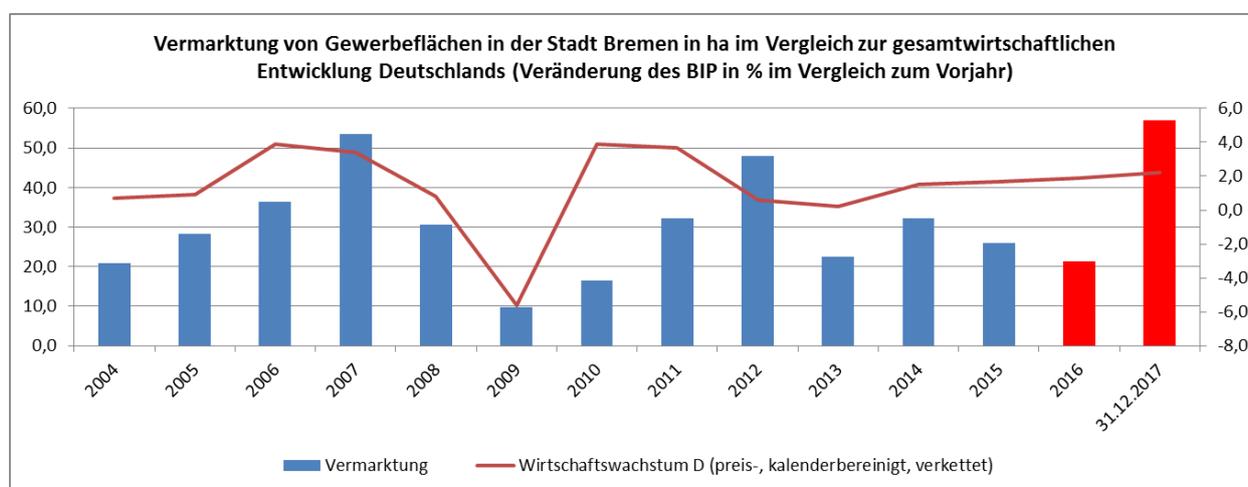


Abbildung 1: Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands (2004 - 2017)

Im Zeitraum 2004 – 2017 wurden im Mittel 31 ha pro Jahr vermarktet. Die Vermarktungsleistung liegt damit höher als der durchschnittliche Wert im Zeitraum des IFP 2010 mit etwa 27,1 ha. Während im Betrachtungszeitraum des 1. Sachstandsberichtes (2012 - 2015) die Vermarktungsleistung durchschnittlich mehr als 32 ha betrug, hat sich diese unter Einbeziehung des aktuellen Betrachtungszeitraums – also im Zeitraum 2012 - 2017 auf durchschnittlich 34 ha leicht erhöht. Im Betrachtungszeitraum (2016 – 31.12.2017) wurden insgesamt gut 78 ha an gewerblicher Fläche veräußert, somit liegt dieser jahresdurchschnittliche Wert mit 39 ha deutlich über dem langjährigen Jahresdurchschnitt.

Zu berücksichtigen ist im Rückblick, 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 allein im Gewerbepark Hansalinie 23,8 ha für die Ansiedlung eines Lieferanten- und Logistik-Zentrums für das Werk Bremen sowie an einige Zulieferer veräußert werden. Im engeren Betrachtungszeitraum findet, aufgrund der anhaltend positiven Flächennachfrage, insbesondere im GHB parallel zur Erschließung bereits die

Vermarktung statt.

Rund 85 % der seit 2012 vermarkteten Flächen, insgesamt 178 ha, entfielen auf die sogenannten Schwerpunktprojekte des GEP 2020 (vgl. Tabelle 1). Im Betrachtungszeitraum hat sich diese Quote auf gut 90 % erhöht. Diesen Gebieten kommt damit 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 Bremen zu.

Die Überseestadt nimmt gemeinsam mit dem Gewerbepark Hansalinie und dem Güterverkehrszentrum eine herausragende Rolle in der Vermarktungsstatistik ein. Wobei in der Überseestadt die Entwicklung zu einem neuen Stück Stadt mit sichtbarem, dynamischen Branchenmix und neuen Nachbarschaften unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der ansässigen hafengewirtschaftlichen und Industriebetrieben erfolgte.

Exkurs: Die Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Stadträumen ist eine der Leitlinien des GEP 2020. Zur Aufwertung und Belebung der Standorte wurde hierbei auch die verträgliche Implementierung von Wohnnutzungen verfolgt. Dies insbesondere an den Standorten Überseestadt und Büropark Oberneuland. Im Technologiepark wurde insbesondere der Bau von Studentenwohnungen weiterverfolgt. Seit Beschlussfassung des GEP 2020 in 2013 sind im Technologiepark zwei Studentenwohnheime errichtet worden und drei befinden sich aktuell in der konkreten Planung. Insgesamt werden hiermit rund 1.800 Studentenwohneinheiten entstehen.

Im Rahmen der Wohnungsbaustrategie des Bremer Senats wurde die Überseestadt als eines der wichtigsten Gebiete in den Fokus gerückt. Als Pilotprojekt des Bündnisses für Wohnen wurde das Wohnungsbauquartier Marcuskaje mit 252 Wohnungen, von denen 146 im geförderten Wohnungsbau erstellt wurden, umgesetzt. Das Projekt stellte den Startschuss zur Realisierung von Wohnungsbau auch im niedrigen und mittelpreisigen Segment in der Überseestadt dar, dem weitere Bauvorhaben wie u.a. die Hafentour 1 und Schuppen 3 in der Überseestadt aktuell folgen.

Verkauf von Gewerbeflächen	insgesamt 2016 – 2017	Davon in der Überseestadt	Davon für Wohnungsbau
ha	78,2	11,58	4,5
Erlöse in Mio.€	92,8	28,93	11,58
Zugesagte Investitionen in Mio.€	438,3	185,3	108,3
Zugesagte Wohneinheiten	812	733*	

Tabelle 1: Vermarktung von Gewerbeflächen - auch für Wohnungsbau im Zeitraum 2016 - 2017

In den vergangenen Jahren hat die Vermarktung von Flächen für Wohnbauzwecke im Tätigkeitsfeld der WFB als Geschäftsbesorger für die Sonstigen Sondervermögen Überseestadt und Gewerbe (Stadt) an Bedeutung gewonnen.

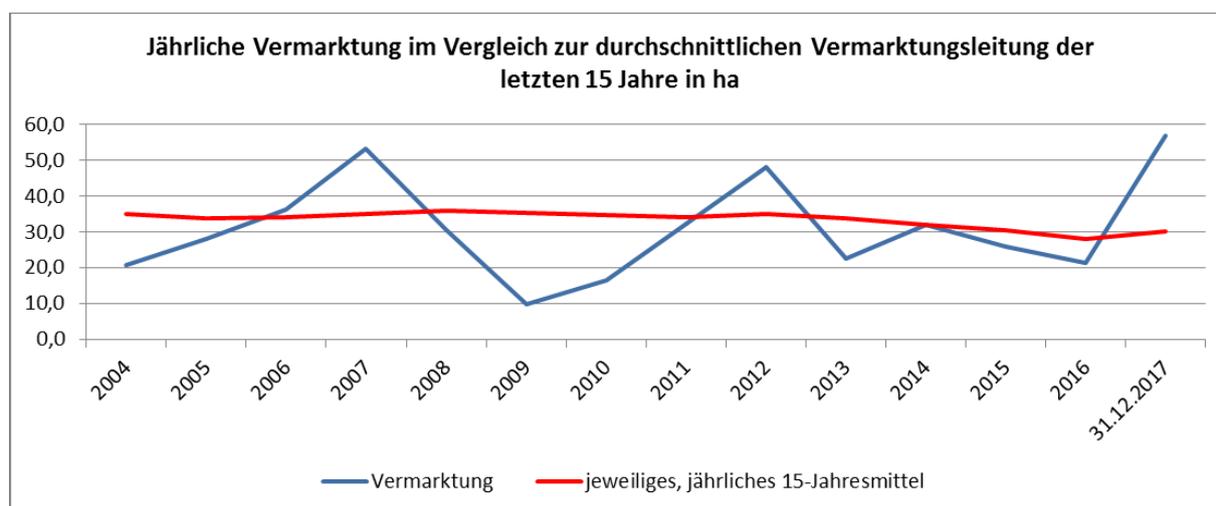
	Vermarktung insgesamt in ha		Durchschnittliche Vermarktung p.a. in ha
	2012 – 2017	2016 - 2017	2012 – 2017
Science Park	1,90	0,00	0,32
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	4,29	1,19	0,72
Bremer Industrie-Park	17,90	3,60	2,98
Steindamm	0,26	0,26	0,04
Überseestadt	25,34	11,54	4,22
Bayernstraße	4,52	0,42	0,75
Technologiepark Universität	7,89	3,79	1,32
Gewerbepark Hansalinie	61,52	32,02	10,25
Büropark Oberneuland	4,61	0,71	0,77
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	45,60	15,91	7,60
Airport-Stadt	3,83	0,73	0,64
Sonst. Stadtgebiet	29,21	1,03	4,87
<b>Summe GEP Schwerpunktprojekte</b>	<b>177,66</b>	<b>70,81</b>	<b>29,61</b>
<b>Summe aller Gebiete</b>	<b>206,87</b>	<b>78,17</b>	<b>34,48</b>

Tabelle 2: Vermarktungsleistung und durchschnittliche Vermarktungsleistung seit 2012 in den GEP-Schwerpunktprojekten und über alle Gebiete der Stadt Bremen (Stand 31.12.2017)

Insgesamt kann weiterhin 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. Im Kapitel 2.4 wird aufgezeigt, wie der Prozess einer Gewerbeflächenerschließung bis zur Vermarktung erfolgt. Von der Aufnahme der Planungen zur Erschließung neuer Gewerbeflächen bis zur abschließenden Baureifmachung ist erfahrungsgemäß von durchschnittlich fünf bis sechs Jahren auszugehen.

Der 1. Sachstandbericht zum GEP 2020 hat im August 2016 aufgezeigt, dass Bremen keine ausreichende Dispositionsreserve zur Verfügung hat und Unternehmen in der Vergangenheit zuweilen keine dem Bedarf angemessene Fläche angeboten werden konnte. Entsprechend ist die im GEP 2020 beschriebene und vom Senat beschlossene Sicherstellung einer qualitativ und quantitativ ausgewogenen Dispositionsreserve in den Fokus der aktuellen aber auch künftigen Bemühungen zu stellen. 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 die jeweils vergangenen 15 Jahren (2004 – 31.12.2017)**

Aufgrund der hohen Nachfrage, den guten Vermarktungsleistungen der Vergangenheit, der daraus resultierenden Verringerung der Dispositionsreserve und dem reduzierten Flächenangebot hat sich in den vergangenen beiden Jahren gezeigt, dass Anfragen interessierter Unternehmen nicht immer positiv bedient werden konnten. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass es sich teilweise um „Doppelanfragen“ von Unternehmen handelt, die parallel in mehreren Kommunen ein Ansiedlungsinteresse bekunden. Inwieweit eine Ansiedlung der in Bremen nicht bedienten Unternehmensanfragen in anderen Kommunen erfolgt ist, wurde nicht erfasst.

Dabei hat sich gezeigt, dass es insbesondere Flächenbedarfe über 10 ha für die Logistikbranche und kleinteiligere Bedarfe für zentrennahe Gewerbegebiete gibt, die nur schwer bedient werden können.

Entsprechend hat die Deputation im November 2017 Maßnahmen zur weiteren Flächenerschließung im GVZ und im BIP beschlossen. Aktuell werden Maßnahmen zur Entwicklung von stadtteilbezogenen Flächen für kleinteiliges Gewerbe vorbereitet.

Bei den aktuell nicht erfolgreich zu bedienenden Anfragen wird zunächst auf alternative Flächen (andere Standorte, andere Größen) oder bekannte Bestandsimmobilien verwiesen. Hierbei spielt der Immobilienfinder<sup>1</sup> eine wesentliche Rolle. Auf Wunsch wird zudem Kontakt zu den ortsansässigen Maklern vermittelt. In geeigneten Fällen wird eine nachträglich verfügbare Fläche (z.B. durch Ablauf einer Reservierung oder Flächenreduzierung eines anderen Interessenten) dem Unternehmen angeboten.

## 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.

	2004 - 2017	Ø p.a.	2016- 2017	Ø p.a.
AP gesichert	29.080	2.080	5.000	2.500
AP neu geschaffen	10.630	760	2.250	1.120
AP gesichert und neu geschaffen	39.710	2.840	7.250	3.620
Investitionseffekte in Mio.€	2.179,2	155,7	438,3	219,2

**Tabelle 2: Zugesagte Arbeitsplatz- und Investitionseffekte, mit gerundeten Werten (Stand 31.12.2017)**

Im langfristigen Mittel der vergangenen 14 Jahre wurden bei Abschluss von Grundstücksverträgen Zusagen über die Sicherung und Schaffung von durchschnittlich rd. 2.080 Arbeitsplätzen p.a. gemacht, wobei durchschnittlich 760 Arbeitsplätze neu geschaffen und 2.840 gesichert zugesagt wurden. Im Zeitraum 2016 – 31.12.2017 liegen die Werte der gesicherten Arbeitsplätze mit durchschnittlich 2.500, plus 1.120 neue Arbeitsplätze deutlich über den Werten des langfristigen Betrachtungszeitraums. Dies ist als Erfolg der gewerblichen

<sup>1</sup> <https://www.wfb-bremen.de/de/page/grundstuecke-und-immobilien/gewerbeimmobilien-bremen/immobilienfinder#wfb-immobilienfinder>

Ansiedlungsaktivitäten zu bewerten.

Während im Jahr 2016 allein vier große Grundstücksverkäufe mit umfangreichen Zusagen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einhergingen, sind in 2017 Grundstücksverkäufe insbesondere im GVZ und in der Hansalinie mit der Zusage zur Sicherung von gut 1.600 AP und der Schaffung von mehr als 770 AP zu verzeichnen.

Der Verkauf von Grundstücken zur Schaffung von Wohneinheiten ist bei der Betrachtung der Beschäftigungs- und Investitionseffekte gesondert zu betrachten, da dieser eher nicht mit direkten Zusagen über die langfristige Schaffung von Beschäftigungseffekten verbunden ist.

Ferner wurden bspw. mit dem Verkauf der Getreideverkehrsanlage im Einzelfall immobilienpezifisch vergleichsweise geringe AP-Effekte erzielt. Die Immobilie stellt für die am Holz- und Fabrikenhafen ansässigen Unternehmen eine zentrale Infrastruktur dar, ist aber selbst nur durch eine geringe Arbeitsplatzdichte gekennzeichnet (derzeit 28 AP auf 4,8 ha).

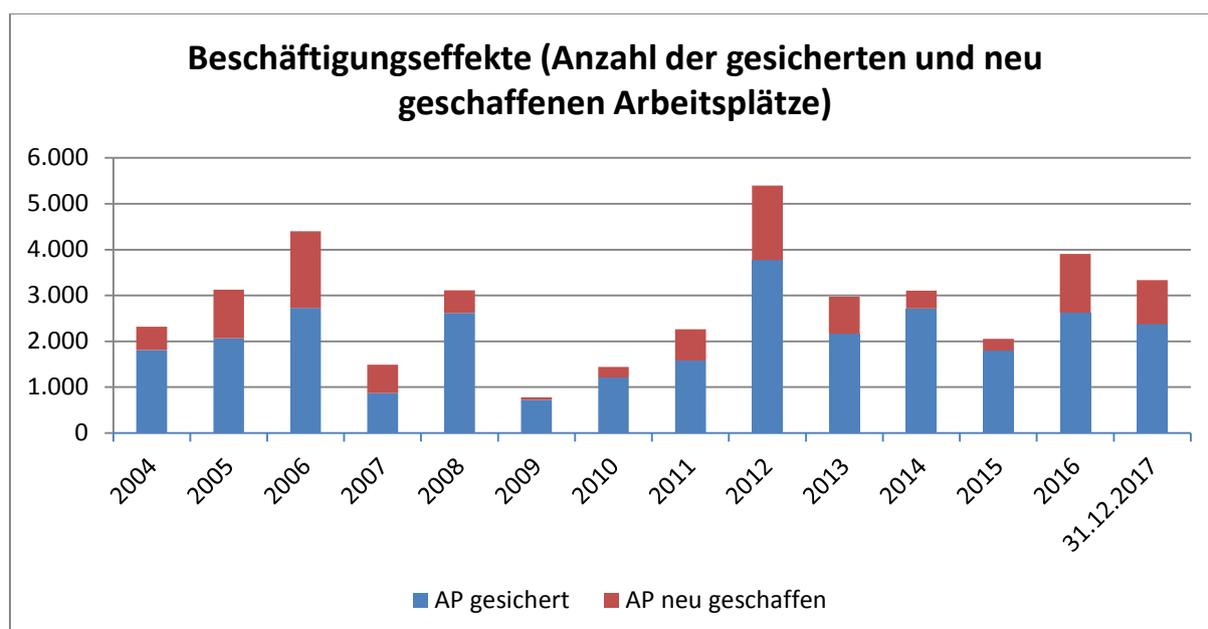


Abbildung 3: Zusagen über gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze bei Abschluss von Grundstücksverträgen (2004 – 31.12.2017)

Eine Auswertung der Vermarktungsstatistik der WFB Wirtschaftsförderung Bremen (nachfolgend „WFB“) kommt zu dem Ergebnis, dass im langfristigen Mittel der vergangenen 14 Jahre bei Abschluss der Grundstücksverträge Zusagen über private Investitionen von durchschnittlich 155,7 Mio. € p.a. (etwa 5 Mio. € pro ha Ansiedlungsfläche) gegeben worden sind. Der Betrachtungszeitraum hebt sich mit einem jährlichen Durchschnittswert von 219,2 Mio. € p.a. und 5,6 Mio. € pro ha Ansiedlungsflächen deutlich hervor.

Abbildung 4 zeigt die jährliche Verteilung der zugesagten Investitionen.

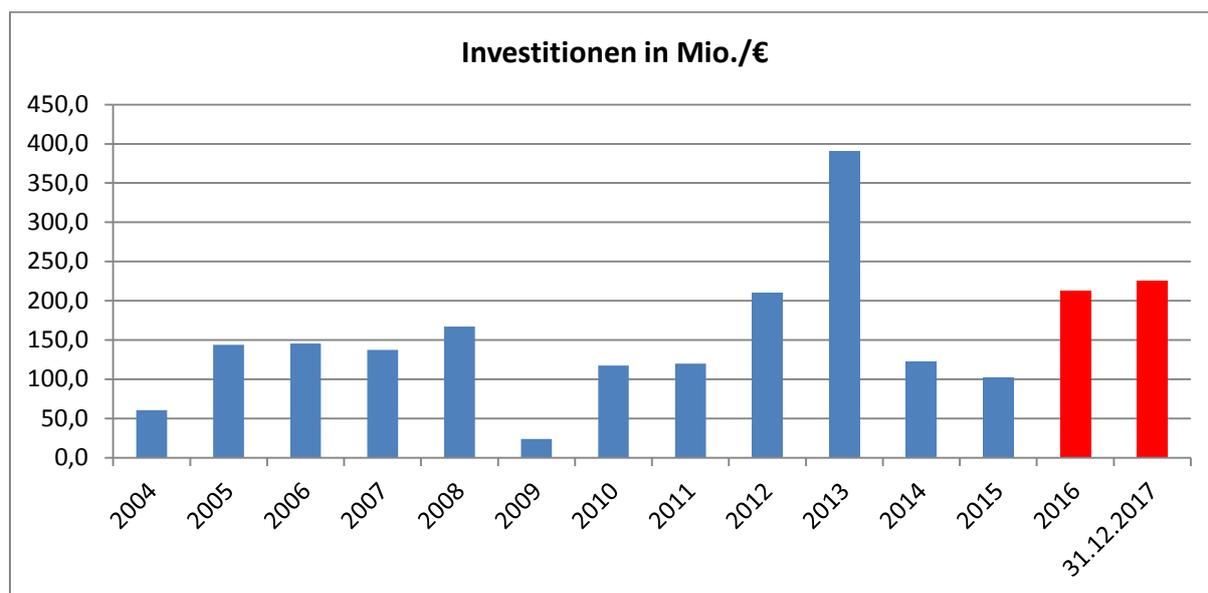


Abbildung 4: Zugesagte private Investitionen bei Abschluss von Grundstücksverträgen in Mio. € (2004 – 31.12.2017)

Abbildung 6 zeigen, dass die Jahreswerte der dargestellten Beschäftigungseffekte und auch der zugesagten privaten Investitionen im Vergleich zur jährlichen Vermarktungsleistung Schwankungen unterliegen. Der Grund hierfür liegt insbesondere darin, dass das Verhältnis von flächenintensiven Ansiedlungen (insbesondere Logistik) zu stärker verdichteten Nutzungen (insbesondere Dienstleistungen) ebenfalls stark differiert. Zudem sind in einzelnen Jahren Sondereffekte<sup>2</sup> zu verzeichnen. Der Beitrag der gewerblichen Entwicklung – hier insbesondere die Bereitstellung und Vermarktung von Gewerbeflächen – zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Generierung von Investitionen hat sich in den Jahren des Betrachtungszeitraums (2016-2017) erheblich erhöht.

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

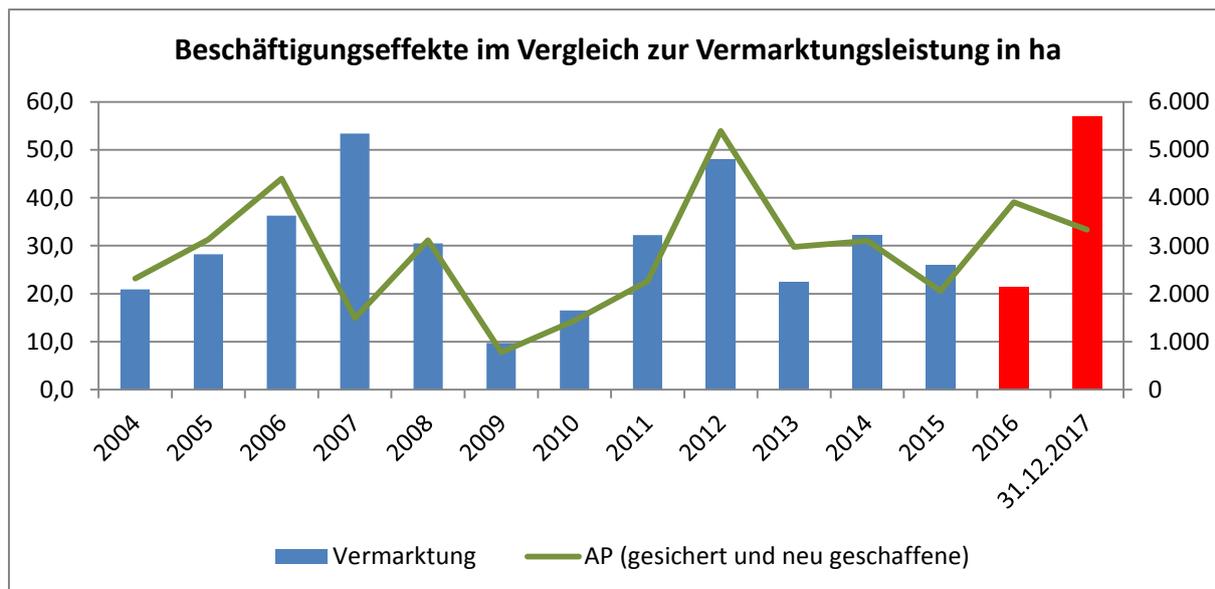


Abbildung 5: Beschäftigungseffekte bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 31.12.2017)

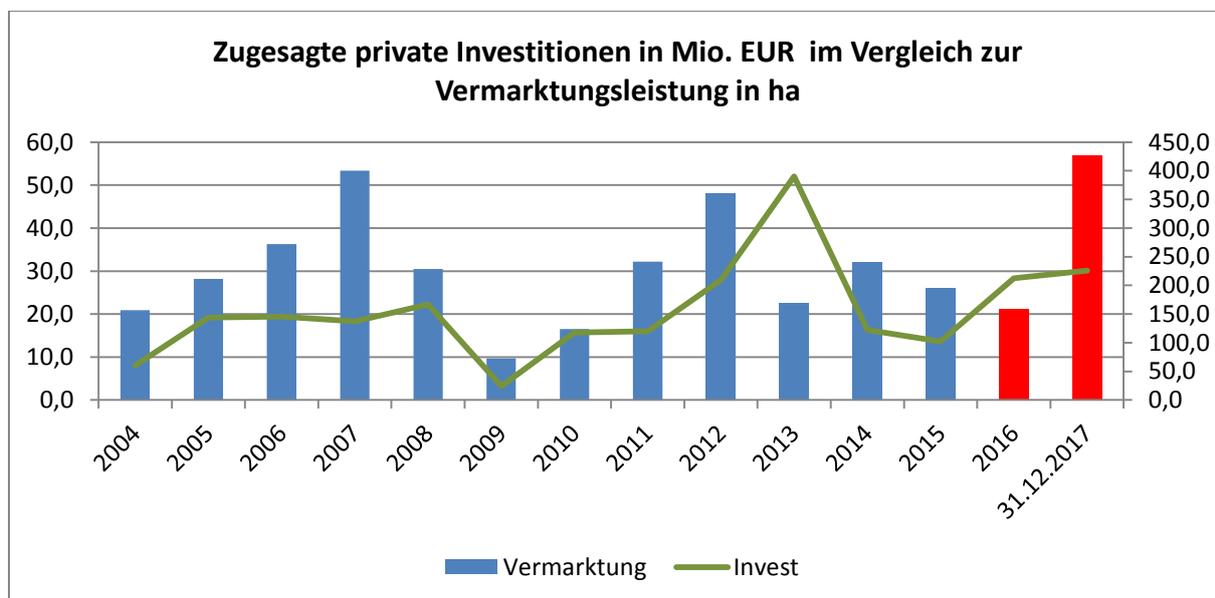


Abbildung 6: Zugesagte private Investitionen bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 31.12.2017)

### 2.3. Erschließung und Flächenverfügbarkeit

Im Zeitraum 2016 – 31.12.2017 wurden insgesamt 65,7 ha Gewerbefläche neu erschlossen bzw. aufbereitet (vgl. Abbildung 8). Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2017 konnte ein erheblicher Beitrag für die Flächenverfügbarkeit geleistet werden. Dies ist auf die vorgezogenen Aktivitäten zurückzuführen, die aufgrund der Erkenntnisse des 1. Sachstandsberichts zum GEP initiiert wurden. So konnte die Erschließung von mehr als 50 ha gewerblicher Fläche in diesem Zeitraum beschleunigt umgesetzt werden. Insgesamt wurden 47,1 ha im GHB, 10,5 ha im GVZ und 7,7 ha in der ÜSS erschlossen. Damit lag die durchschnittliche Erschließungsleistung der vergangenen zwei Jahre mit 32,9 ha deutlich oberhalb des langfristigen Mittels der letzten 15 Jahre von ca. 21,3 ha.

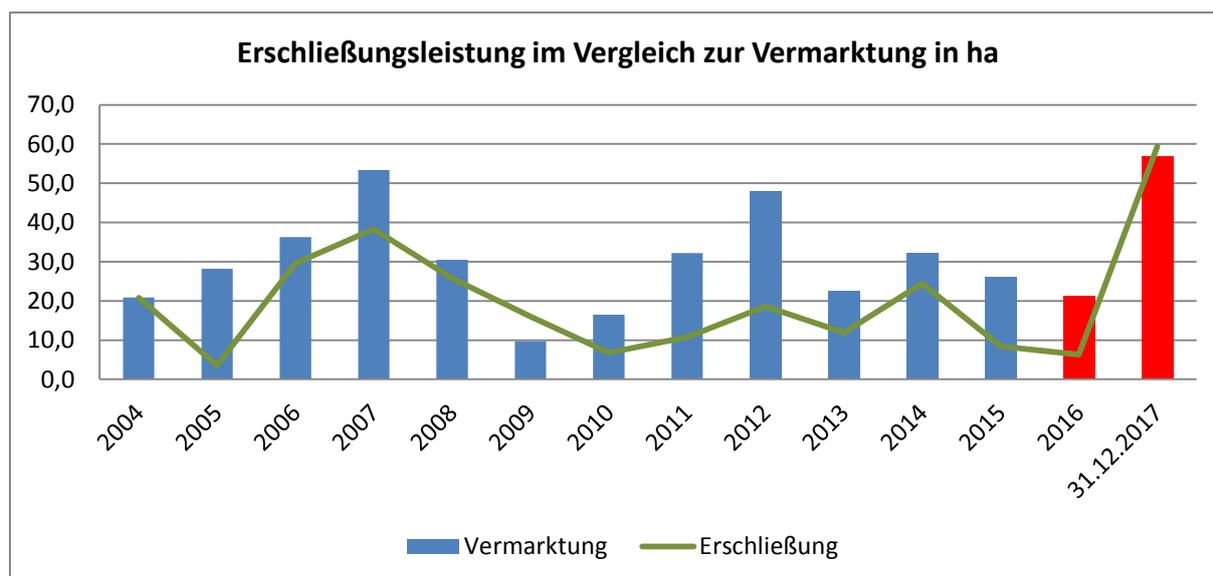


Abbildung 7: Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (2004 – 31.12.2017)

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

- Im GVZ Bremen die Erschließung von Erweiterungsflächen und die Baureifmachung von Restflächen im Bestand mit insgesamt 22,8 ha, davon allein in 2017 10,5 ha;
- Die Erschließung von ca. 12,2 ha in der 1. Baustufe des Gewerbeparks Hansalinie Bremen, 47,1 ha in der 2. Baustufe in 2017 sowie die Planung für die 3. Baustufe;
- Die weitere Entwicklung der Überseestadt mit insgesamt 25 ha fertig gestellter Flächen, wobei in 2016 6,3 ha fertig erschlossen werden konnten;
- 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.

Im Betrachtungszeitraum 2016 – 2017 wurden ausschließlich im GHB (47,1 ha), im GVZ (10,5 ha), in der Überseestadt (7,7 ha), und im TPU (0,4 ha) Flächen erschlossen.

Der 1. Sachstandsbericht zum GEP 2020 hat bereits in seiner Auswertung darauf hingewiesen, dass es zukünftig gilt, zur Bereitstellung eines weiterhin qualitativ und quantitativ ausgewogenen bedarfsorientierten Flächenangebots die Erschließungsleistung zu erhöhen. Die Bedarfsbewertung stützt sich hierbei auf die aktuellen Marktbeobachtungen, konkrete Unternehmensinformationen aus der Bestandsbetreuung, die im GEP 2020 definierte Zielzahl von 100 ha und Erfahrungswerten aus den vergangenen Jahren.

\*von den hier ausgewiesenen 189,0 ha erschlossener Fläche wurden 80,6 ha aktiv durch die WFB erschlossen.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über den Stand der Realisierung der GEP-Schwerpunktprojekte sowie den Umfang und die Verteilung des aktuellen Gewerbeflächenangebots in der Stadt Bremen. Die Dispositionsreserve an vermarktbar erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen beläuft sich zum Stand 31.12.2017 auf brutto 106,9 ha, wobei eine differenziertere Betrachtung dieser Größe weiter unten erfolgt. Dabei befinden sich mit ca. 97,8 ha rund 90 % der vermarktungsfähigen Flächen in den Schwerpunktgebieten des GEP.

Projekt	Nettofläche Gesamtprojekt	Davon erschlossen	Davon nicht erschlossen	Davon erschlossen in 2016 – 2017	Vermarktbar Fläche		
					gesamt	Erschlossene Dispositionsreserve	Nicht erschlossen
Science Park	5,6	3,9	1,7	0,0	0,8	0,8	0
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	27,2	23,6	3,6	0,0	8,2	4,6	3,6
Bremer Industrie-Park	149,5	68,0	81,5	0,0	95,4	17,4	78,0
Steindamm	19,7	17,7	2,0	0,0	3,3	1,3	2,0
Überseestadt	214,9	189,0*	25,7	7,7	26,1	12,0	14,1
Bayernstraße	46,7	46,7	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0
Technologiepark Universität	58,0	57,4	0,6	0,4	7,5	6,9	0,6
Gewerbepark Hansalinie	279,7	141,4	138,3	47,1	160,5	22,2	138,3
Büropark Oberneuland	10,1	10,1	0,0	0,0	2,8	2,8	0,0
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	362,1	298,2	63,9	10,5	86,0	22,1	63,9
Airport-Stadt	164,3	162,6	1,7	0,0	9,4	7,7	1,7
Sonstiges Stadtgebiet	243,2	240,9	2,3	0,0	11,4	9,1	2,3
<b>Bremen Gesamt</b>	<b>1.580,8</b>	<b>1.259,5</b>	<b>321,3</b>	<b>65,7</b>	<b>441,4</b>	<b>106,9</b>	<b>304,5</b>

\*von den hier ausgewiesenen 189,0 ha erschlossener Fläche wurden 80,6 ha aktiv durch die WFB erschlossen.

Tabelle 3: Flächenbilanz bei GEP-Projekten in ha (Stand 31.12.2017)

## 2.4. Flächenentwicklung am Beispiel des Gewerbeparks Hansalinie

Die bedarfsgerechte Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen hat sowohl die Entwicklung des Marktes zu berücksichtigen, als auch die langen Vorlaufzeiten, die der Bereitstellung erschlossener gewerblicher Flächen vorausgeht.

Die Vermarktung erfolgt normalerweise erst nach Fertigstellung der Flächen, um den Unternehmen eine Sicherheit der Verfügbarkeit zu gewährleisten. Aufgrund der inzwischen vorhandenen Flächenknappheit ist es vereinzelt auch zur Vermarktung von Flächen gekommen, die sich noch in der Erschließung befinden (GHB und BIP).

Anhand des GHB wird nachfolgend der Prozess der Flächenentwicklung beispielhaft aufgezeigt. Der GHB ist ein Schwerpunktprojekt der bremischen Gewerbeentwicklung. Über die Entwicklung des GHB erfolgt eine jährliche Berichterstattung der Deputation, die als Anlage 2 beigefügt ist.

Die Baustufen 0 und 1 sind vollständig vermarktet. Zudem sind von der in der Erschließung befindlichen Baustufe 2 der Erweiterung bereits gut 29 ha vermarktet und 15,9 ha reserviert. Somit sind derzeit noch 12,5 ha von insgesamt 57,4 ha in der Baustufe 2 frei vermarktbar, sodass dort ebenfalls das Flächenangebot bereits jetzt stark eingeschränkt ist.

Die Erfahrungen aus der Entwicklung dieser 2. Baustufe haben gezeigt, dass insbesondere aufgrund des zeitlichen Vorlaufs mit den Planungen für die weitere Entwicklung der nächsten Erschließungsabschnitte rechtzeitig begonnen werden

muss, um der Zielsetzung des GEP, der zeitgerechten Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen, auch zukünftig gerecht werden zu können.

Die Planungsmittel für die 3. Baustufe wurden wegen des hohen Ansiedlungsdrucks entgegen der ursprünglichen Planungen bereits Ende 2016 bewilligt, um die nachfolgenden Schritte vom Planungsbeschluss bis zur Bereitstellung der erschlossenen Gewerbeflächen frühzeitig anzugehen. Bei großflächigen Gewerbeerschließungen beträgt der Zeitraum zwischen der Vergabe der Planungsmittel und der endgültigen Erschließung ca. 5 Jahre.

Nachfolgende Aufgaben sind bis zur endgültigen Flächenbereitstellung zu erledigen:

Nr.:	Aufgabe:
1	Bewilligung Planungsmittel
2	Ausschreibung eines Büro zur Durchführungsvergabe( VgV-Verfahren)
3	Ausschreibung der Leistung für Projektsteuerung und Fachplanung (Erstellung Leistungsbild, Teilnahmewettbewerb, Angebotsverfahren)
4	Voraussetzung für die weiteren Planungen sind Kenntnisse über den Baugrund im Bereich der 3. Baustufe und des erforderlich werdenden Sandentnahmesees. Hieraus ergeben sich die Abgrenzung der Baustufe und die Lage des Sees.
5	Ausschreibung und Durchführung der Baugrunderkundung mit begleitender Kampfmittelsuche für die Baugrunderkundung.
6	Ausschreibung eines Büros für die Planung der Kompensationsmaßnahmen (Eingriff- / Ausgleichsregelung)
7	Ermittlung der Anforderungen an das künftige Gewerbegebiet (Flächengrößen, Grundstückstiefen, Eignung für Industrie sowie alle weiteren relevanten Anforderungen durch Gespräche mit Vertretern der Nutzer und der Stadtplanung und den relevanten Fachdienststellen.)
8	Planung und Durchführung ökologische Bestandserhebung
9	Nach Vorlage und Auswertung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens Abstimmen und Festlegen eines Planungsraums für die 3. Baustufe und den Sandentnahmesee
10	Öffentlichkeitsbeteiligung über die Ergebnisse des Planungsraums
11	Planaufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan
12	Erstellung der Vorplanung mit Varianten
13	Abstimmung der Vorplanung inkl. Öffentlichkeitsbeteiligung
14	Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung für Straßen, Kanäle, offene Entwässerung, Sandentnahmesee
15	Durchführung des Wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens
16	Aufstellung des Bebauungsplanes (abhängig vom Wasserrechtlichen Verfahren)
17	Erstellung der Vorlage und Befassung der Gremien für die Einwerbung der Mittel für die Bauvorbereitung und für erste Baumaßnahmen
18	Ausschreibung (6 Monate) und Durchführung Kampfmittelsuche im Bereich der 3. Baustufe (12 Monate)
19	Ausführungsplanung Straßen, Kanalbau, offene Entwässerung
20	Vorbereitung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen Straßen und Kanalbau
21	Nach Planreife Bebauungsplan und Planfeststellungsbeschluss Gräben und See: Ausschreibung (3 Monate) und Durchführung Oberbodenabtrag, Anlegen des

	Sandentnahmesees, Sandaufhöhung (24 Monate)
22	Ausschreibung Straßen, Kanalbau und offene Entwässerung, Kompensationsmaßnahmen
23	Straßen- und Kanalbau

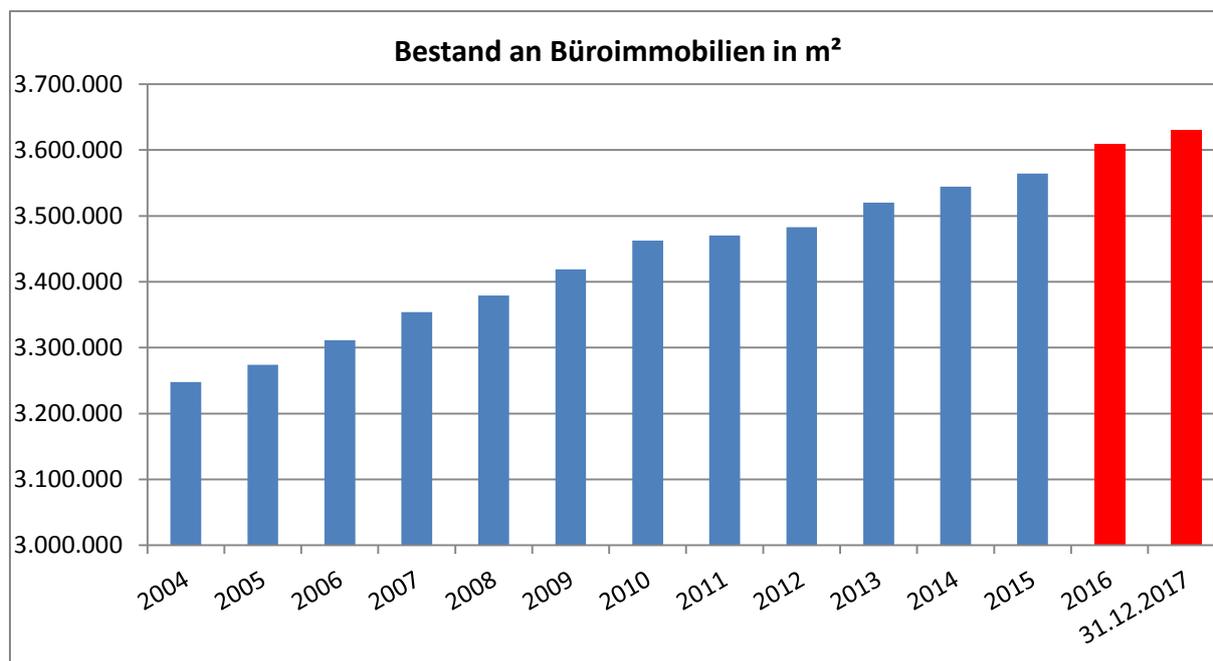
**Tabelle 4: Übersicht über den Verlauf einer Flächenentwicklung am Beispiel der 3. Baustufe des Gewerbeparks Hansalinie (GHB)**

### 3. Immobilienmarkt

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Bremen zeigt, dass Bremen als Standort für Investoren und Projektentwickler weiter deutlich an Attraktivität gewonnen hat. Gründe hierfür sind die im Bundesvergleich über dem Durchschnitt liegende wirtschaftliche Entwicklung, moderate Preise, geringe Leerstände und die insgesamt erwartete positiv Entwicklung der Märkte.

#### 3.1. Büroimmobilien

Seit 1994 wird der Büromarkt in Bremen systematisch durch die WFB untersucht. Die Dienstleistungsstandorte konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Innenstadt, den Technologiepark Bremen, die Airport-Stadt und die Überseestadt. 1994, zum Start der systematischen Untersuchung verfügte die Stadt Bremen über rund 2,90 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen, im Jahr 2012 über 3,42 Mio. m<sup>2</sup>, 2015 über rund 3,56 Mio. m<sup>2</sup> und in 2017 über 3,63 Mio. m<sup>2</sup>.



**Abbildung 8: Entwicklung der Büroimmobilien in Bremen (2004 - 2017)**

Gegenüber 2012 hat der Bestand an Büroflächen um rd. 147.000 m<sup>2</sup> 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 allem in der Überseestadt, wo ehemalige Schuppen oder Speicher in loft-artige Büroflächen umgebaut wurden.

In 2016 konnte die Grenze von 100.000 m<sup>2</sup> MF/G<sup>3</sup> an vermieteten Büroflächen überschritten werden und auch in 2017 wird dieser Wert in etwa bei 100.000 m<sup>2</sup> ansiedeln. Für den größten Umsatz sorgte in 2016 eine Fläche in der Überseestadt. In 2017 hat eine eigengenutzte Firmenzentrale in der Innenstadt den größten Anteil an der positiven Entwicklung.

Flächen von 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> prägen den bremischen Markt. So entfiel gut ein Drittel des Umsatzes auf dieses Marktsegment. Gemessen an den Vertragsabschlüssen dominieren die kleinteiligen Büroflächen unter 500 m<sup>2</sup> mit 75 %.

Nachgefragte Flächengröße in 2016	Anteil am Gesamtumsatz des bremischen Büroflächenmarktes in %
Mehr als 5.000 m <sup>2</sup>	12,5
1.000 – 5.000 m <sup>2</sup>	38,3
500 bis 1.000 m <sup>2</sup>	24,2
Bis 500 m <sup>2</sup>	25,0

**Tabelle 5: Nachgefragte Flächengrößen im Büroflächenmarkt in 2016**

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

Aufgrund der Fertigstellungen vieler Büroflächen haben sich die Leerstände in 2016 von 114.500 auf 118.400 m<sup>2</sup> leicht erhöht. Die guten Flächenumsätze in 2016 haben dazu beigetragen, dass die Leerstandsquote nur leicht von 3,2 auf 3,3 % gestiegen ist. Für 2017 wird eine Leerstandsquote von 3,1 % prognostiziert. Eine Leerstandsquote von etwa 4 – 5 % wird von Seiten der Wirtschaft als ideal erachtet, da diese eine gewisse Auswahlfähigkeit garantiert und Eigentümer im Bestreben um konkurrenzfähige Wettbewerbe zur Aufwertung der Immobilienobjekte animiert. Daher sollten weiterhin zusätzliche Angebote entwickelt werden – auch mit Unterstützung externer Entwickler.

### 3.2. Logistikkimmobilien

Die Ergebnisse am Logistikmarkt unterstreichen die Schlüsselposition Bremens im nationalen und internationalen Warenverkehr. Der Gesamtbestand an Logistikkimmobilien ist erneut gestiegen und umfasst ~ 2,8 Mio. m<sup>2</sup>. Dennoch sind freie Flächen knapp. Die Leerstandsquote ist auf 0,71 % gesunken. D.h. das Angebot verfügbarer Bestandsobjekte zur Anmietung ist extrem knapp.

Die fünf Logistikzentren in Bremen bilden mit dem GVZ, dem GHB, dem Bremer Kreuz, Teilen der Überseestadt und dem Industriehafen logistische Schnittstellen im gesamten Nordwesten.

<sup>3</sup> MF/G = Mietfläche für gewerblichen Raum.

Die dynamische Entwicklung der letzten zehn Jahre kann nur durch die Erschließung neuer Flächen weitergeführt werden. Entsprechend sind die Entwicklungsmöglichkeiten im GVZ zu nutzen und weitere Flächen im GHB zu erschließen. Zukünftig kann auch der BIP mit seinen Flächenpotenzialen und dem perspektivisch erfolgenden Ringschluss der BAB A 281, ein Angebotsbaustein zur Abbildung besonderer Flächenbedarfe der hafenbezogenen Logistik darstellen.

#### **4. Bestandsentwicklung**

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

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

Nach Vorlage des 1. Sachstandsberichts im August 2016 hat die Stadtbürgerschaft einzelne Maßnahmen beschlossen um eine Absicherung der gewerblichen Entwicklung zu forcieren.

Entsprechend wurde der Senat aufgefordert, eine Absicherung der kleinen planungsrechtlich oft ungesicherten Gewerbestandorte in den Stadtteilen durch geeignete Maßnahmen zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund gilt es, angestrebte Umwidmungen/-nutzungen von baurechtlich als gewerblich zu nutzenden Flächen noch genauer zu überprüfen. Hier könnte die in Potsdam eingeführte Richtlinie zur Sicherung gewerblicher Entwicklungspotentiale ein geeignetes Muster für eine solche institutionalisierte Prüfung durch die Stadtplanung bei intensiver Einbindung des Wirtschaftsressorts sein. Die Absicherung gewerblicher Flächen erfolgt üblicherweise im Rahmen der Beteiligungsverfahren im stadtplanerischen Prozess. Das Zusammenwirken von Stadt- und Gewerbeplanung ist weiter zu forcieren. Nur ein frühzeitiges Mitdenken gewerblicher Belange sichert langfristig die Grundlagen der Gewerbeentwicklung.

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

Aufgrund der aktuellen Vermarktungssituation ist bereits jetzt erkennbar, dass die Bestandsgebiete Technologiepark und Airport-Stadt an ihre Grenzen stoßen. Eine

Prüfung von Nachverdichtungspotentialen an bestehenden Standorten soll für die weitere Entwicklung der marktgängigen Gewerbestandorte erfolgen.

#### **4.1. Bestandspflege**

Das Tätigkeitsfeld der WFB umfasst einerseits die aktive Bestandspflege. Hierbei steht insbesondere die Bereitstellung und Vermittlung von erforderlichen Flächen und Immobilien im Vordergrund. Als direkte beim Unternehmen wirkende Maßnahmen sind Neukundengewinnung sowie Kontaktaufnahme und -pflege zu ansässigen Unternehmen, Begleitung der Unternehmensentwicklung, Unterstützung bei betriebswirtschaftlichen, standortbezogenen und personellen Problemstellungen, finanzielle Förderung, Grundstücks- bzw. Immobilienvermittlung und auch der mögliche Ausbau bzw. die Modernisierung veralteter Infrastrukturen in Kooperation von öffentlicher Hand und privaten Eigentümern zu nennen. Beispielhaft kann die aktuelle Unterstützung eines Unternehmens im Gewerbegebiet Bayernstraße bei einer erheblichen Erweiterung und Neustrukturierung des Firmengeländes angeführt werden. Eine Kommunikationsunterstützung in die zuständige Behörde erfolgt, in dem neben der bereits erfolgten Klärung einzelner Bauplanungsdetails mit der Bauordnung bzw. Stadtplanung durch die WFB auch eine Vorklärung mit dem Amt für Straßen und Verkehr zur Möglichkeit einer Zuwegung auf das Firmengelände während der Bauzeit über eine rückwärtig angrenzende Straße erfolgt.

Die indirekte Bestandspflege andererseits umfasst den Infrastrukturausbau, -verbesserung zur Standortentwicklung, Standortprofilierung, Schaffung von branchenspezifischen Rahmenbedingungen, sowie die Unterstützung bzw. den Aufbau und die Pflege von Netzwerken, die sowohl branchenbezogen als auch gewerbegebietsbezogen erfolgen kann.

Die Bestandspflege ist das sogenannte tägliche Geschäft der Wirtschaftsförderung Bremen dar, das basierend auf einem wirtschaftsfreundlichem und verlässlichem Verhalten und kurzen Entscheidungswegen gründen sollte.

#### **4.2. Initiative für Kleingewerbe und Handwerk**

Mit rund 5.000 Betrieben und seiner hohen Bedeutung für Wachstum und Beschäftigung ist das Handwerk für das Land Bremen nicht nur ein sehr bedeutender Wirtschaftsfaktor, sondern leistet vor allem durch sein überdurchschnittlich hohes Engagement in der beruflichen Ausbildung erhebliche Beiträge für den erfolgreichen Übergang junger Menschen in den Arbeitsmarkt und damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt insgesamt. Die aktuelle wirtschaftliche Situation und die weiteren Aussichten des Handwerks werden sowohl für Deutschland als auch für Bremen ausgesprochen positiv bewertet. Hierbei spielt auch der Fortschritt der Digitalisierung eine wesentliche Rolle. Aktuell ist der Digitalisierungsgrad im Handwerk noch stark von der Ausrichtung des jeweiligen Gewerkes und der Größe des Unternehmens abhängig. Es ist jedoch insgesamt festzustellen, dass die Digitalisierung zunehmend Fahrt aufnimmt.

Vor diesem Hintergrund gilt es, in Bremen die Voraussetzungen und erforderlichen Rahmenbedingungen zur aktiven unterstützenden Begleitung dieser Entwicklungen zu überprüfen und ggf. zu optimieren. Hierbei werden neben der grundsätzlichen Verfügbarkeit geeigneter Flächen zur Absicherung dieser Wachstumsoptionen auch die konkreten Fördermöglichkeiten der Betriebe und hier konkret die vorhandenen Instrumente zur Unterstützung des Digitalisierungsprozesses betrachtet.

Insbesondere bezogen auf die Verfügbarkeit von geeigneten Gewerbeflächen zur Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben zeigt sich, dass vielfach kein geeignetes Angebot von zentrennahen Grundstücken aufgezeigt werden konnte.

Diese Problematik wurde auch durch die Kreishandwerkerschaft in Bremen kommuniziert. Flächen bis maximal 2.500 m<sup>2</sup>, wie sie von Handwerksbetrieben üblicherweise benötigt werden, können nur noch vereinzelt und in einigen Bereichen gar nicht mehr angeboten werden. Entsprechend kam es nach Erfahrung der Kreishandwerkerschaft bereits mehrfach zu Abwanderungen von Handwerksbetrieben in das Umland.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit durch den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen ein Strategiepapier für Kleinteiliges Gewerbe und Handwerk erarbeitet, das noch vor der Sommerpause 2018 den parlamentarischen Gremien vorgelegt werden soll.

### **4.3. Reattraktivierung von Bestandsgebieten**

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

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

Auf der Grundlage der vorliegenden, bundesweiten Erfahrungen im Umgang mit der Reattraktivierung von Bestandsgebieten sollen Ansatzpunkte bzw. eine Handlungsstrategie für Bremen entwickelt werden. Ferner sollen mögliche Pilotprojekte zur Umsetzung der zu erarbeitenden Strategie definiert werden. Im

Rahmen der Neuaufstellung des künftigen Gewerbeentwicklungsprogramms 2030 soll eine Strategie zur Reattraktivierung von Bestandsgebieten eine wesentliche Rolle spielen.

#### **4.4. Breitbandversorgung von Gewerbegebieten**

Um die wirtschaftlichen Chancen der Digitalisierung optimal zu nutzen, bedarf es einer vorausschauenden Gestaltung der Rahmendbedingungen und einer engen Vernetzung der Akteure. Bremen liegt im Bundesländervergleich im Rahmen der bestehenden Breitbandversorgung von bis zu 50 Mbit/s auf den vorderen Plätzen. Im Frühjahr 2017 wurde dazu eine Quote von 94 Prozent Flächendeckung ausgewiesen. Da die zu übertragenden Datenmengen in der Zukunft stark anwachsen werden, wird allerdings eine Versorgung mit mehr als 50 Mbit/s angestrebt. Gleichzeitig zeigen sich sowohl in den Randlagen als auch in Gewerbegebieten unterschiedlich stark ausgeprägte Entwicklungen. Hier gilt es daher, die Rahmenbedingungen im Blick zu behalten und weiter zu verbessern.

Im Rahmen des Breitbandförderprogrammes der Bundesregierung haben die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven Beratungsleistungen bewilligt bekommen, die durch ein Markterkundungs- und Interessenbekundungsverfahren zu entsprechenden Förderkonzepten in den Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven führen sollen.

Parallel hierzu wird die Zusammenarbeit mit dem Land Niedersachsen verstärkt. Hierzu wurden entsprechende Kooperationsverträge zum Breitbandausbau mit den Nachbargemeinden geschlossen. Ziel ist es, die gewonnenen Daten des Markterkundungs- und Interessenbekundungsverfahrens über entsprechende Geoinformationssysteme für gemeinsame Ausbauprojekte mit Niedersachsen weiter nutzbar zu machen.

Das Land Bremen hat bereits zahlreiche Initiativen und konkrete Maßnahmen gestartet, um die Gestaltungspotenziale der Digitalisierung aktiv zu unterstützen, beispielhaft durch:

- Gründung des Kompetenznetzwerk Industrie 4.0, um Bremer Unternehmen und Institute miteinander zu verbinden;
- Unterstützung bei der Umsetzung von Digitalisierungsmaßnahmen, Prozessoptimierung, Entwicklung neuer Geschäftsmodelle, Schaffung technologischer Rahmenbedingungen;
- organisatorische Umsetzung in den Betrieben, zusammengefasst unter dem Begriff Arbeit 4.0;
- Unterstützung bei der Entwicklung neuer Fertigungstechnologien, beispielsweise dem 3D-Druck;

Darüber hinaus bietet die WFB den Unternehmen eine Reihe von Instrumenten, um sie im Wettbewerb zu stärken. Dazu zählen beispielsweise Innovationsforen und Innovationswerkstätten, Forschungs- und Entwicklungsprojekte, ein Beratungsprogramm zur Digitalisierung sowie das DIGILAB Brennerie 4.0. Der Erfolg

dieser Maßnahmen zeigt sich durch eine höhere Aktivität im Bremischen Mittelstand und daran, dass mittlerweile immer mehr Start-ups gegründet werden und erfolgreich ihren Weg gehen.

Um die Chancen der Digitalisierung nutzen zu können, sind die dafür erforderlichen und sich dynamisch weiterentwickelnden digitalen (leitungs- und funkgebunden; perspektivisch 5G) Infrastrukturen entscheidend. Für die Anbindung muss daher eine bedarfsgerechte Breitbandinfrastruktur durch die Telekommunikationsunternehmen angeboten werden.

Untersuchungen der WFB haben ergeben, dass in den bremischen Gewerbegebieten keine vollständig homogenen Breitbandversorgungssituationen bestehen. Vielmehr sind marktgetrieben unterschiedliche technische Infrastrukturen (Glasfaser, Richtfunk, Kupfer) in unterschiedlichen Ausprägungen regional/lokal präsent. Aufgabe der Wirtschaftsförderung ist hierbei insbesondere, die Ermittlung von unternehmerischen Bedarfen und die Zusammenführung der Akteure (Unternehmen mit den lokal tätigen Telekommunikationsunternehmen). In diesem Zusammenhang werden die Telekommunikationsunternehmen bei individuellen Vorvermarktungsmodellen unterstützt. Darüber hinaus ist die Prüfung von Förderpotenzialen vorgesehen.

Erforderlich ist weiterhin, die betriebswirtschaftlichen Potenziale digitaler Anwendungen bei der Nutzung breitbandiger Infrastrukturen wirksamer aufzuzeigen, um die Investitionsbereitschaft der Unternehmen zu stärken. So konnte in diesem Zusammenhang oftmals eine fehlende Akzeptanz hinsichtlich der Kosten eines Breitbandanschlusses (Firmentarife mit entsprechenden Service- und Sicherheitsleistungen) bei bestehenden hochbreitbandigen Infrastrukturen festgestellt werden.

Bereits angelaufene Maßnahmen:

- Erste Online-Befragungen in Gewerbegebieten zur Bedarfsermittlung und Zusammenführung von gewerblichen Haushalten mit Telekommunikationsunternehmen (2014/2015);
- Markterkundungs- und Interessenbekundungsverfahren der Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven (2017);
- Auswertung der Daten und Erstellung eines Förderkonzepts für die Stadtgemeinden (2017);
- Bewilligter Förderantrag für private- und gewerbliche Haushalte in den unterversorgten Randbereichen der Stadtgemeinde Bremen durch das Breitbandförderprogramm des Bundes (2017);
- Betreibergespräche zu den Versorgungs- bzw. Ausbauplanungen in Gewerbegebieten (2017);
- Prüfung der Unterstützungsmöglichkeiten der Telekommunikationsunternehmen bei Vorvermarktungsmodellen (2017).

Zeitnah und für die Zukunft sind folgende Projekte angedacht:

- Verbesserung der Rahmenbedingungen durch Schaffung von mehr

Transparenz, Information und Kommunikation seitens der Telekommunikationsunternehmen für die gewerbliche Wirtschaft (2017/2018);

- Hierzu Erstellung eines digitalen Breitbandatlasses im Rahmen des Aufbaus eines entsprechenden Informationsportals im Land Bremen (2017/2018);
- Prüfung einer Zusammenarbeit mit dem Breitband Kompetenz Zentrum Niedersachsen (2018).

Im Bereich Gewerbegebiete für die Stadtgemeinde Bremen werden die Herausforderungen gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung Bremen, der Handelskammer, der Handwerkskammer und den Interessengemeinschaften der Gewerbegebiete durchgeführt.

### 5. Entwicklung der Dispositionsreserve

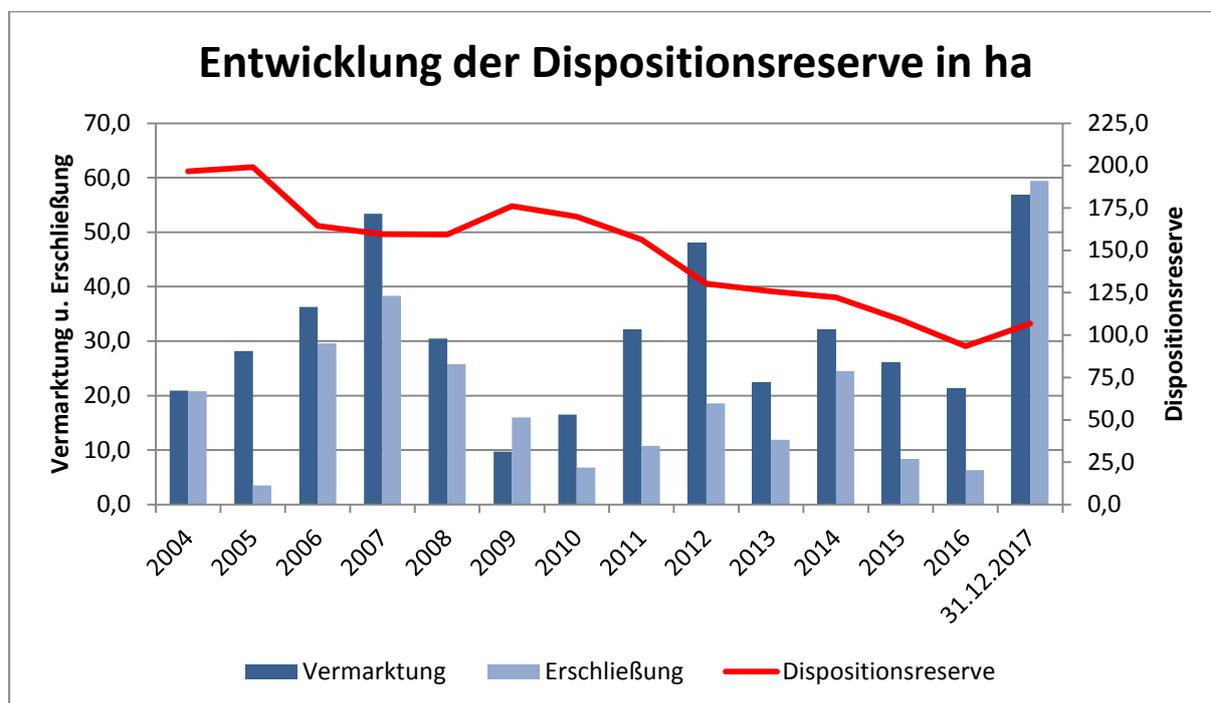


Abbildung 9: Entwicklung der Dispositionsreserve im Vergleich zur Vermarktungs- und Erschließungsleistung (Stand 31.12.2017)

In der Abbildung 9 erfolgt ein Abgleich zwischen der Entwicklung der Dispositionsreserve<sup>4</sup> mit den Vermarktungs- und Erschließungsleistungen der letzten 14 Jahre. Hier wird deutlich, dass die sich langjährig eingestellte Vermarktungsleistung (siehe 2.3.) von rd. 30 ha (15-jähriges Mittel) bei gleichzeitig angepasster Erschließungsleistung dazu geführt hat, dass die Dispositionsreserve von ca. 197 ha in 2004 auf ca. 130 ha in 2012 und zum Stand 31.12.2017 auf gut 106 ha abgeschmolzen ist. Zwischenzeitlich (in 2016) lag die Dispositionsreserve unter den avisierten 100 ha. Ferner konnte in bestimmten Segmenten kein adäquates Angebot dargestellt werden.

<sup>4</sup> Die Dispositionsreserve beinhaltet vollständig erschlossene, vermarktbar gewerbliche Entwicklungsflächen und umfasst damit, die sofort zur Ansiedlung von Unternehmen verfügbaren gewerblichen Flächen der Stadt Bremen.

Mit der Bereitstellung einer quantitativ und qualitativ ausreichenden Dispositionsreserve hat Bremen in den vergangenen Jahren eine Angebotspolitik betrieben, die dazu geführt hat, dass der nachfragenden Wirtschaft bedarfsgerecht die erforderlichen Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden konnten. Aufgrund der sehr guten Vermarktungssituation der vergangenen Jahre entspricht die Dispositionsreserve allerdings nicht mehr den erforderlichen Zielsetzungen. Bei Berücksichtigung der fest reservierten bzw. optionierten und somit gebundenen Flächen ergibt sich lediglich ein sofort verfügbares Angebot von ~ 50 ha (Stand 31.12.2017).

Zusätzlich beinhaltet die Dispositionsreserve auch

- 5,3 ha die als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen,
- 12,5 ha die aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen (u.a. Altlasten, Lage) als nur begrenzt marktgängig zu bewerten sind und
- 4,1 ha werden derzeit weiterhin für Maßnahmen zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt.

Somit kann aktuell von einem unmittelbar freien Gewerbeflächenangebot in Höhe von rd. 33 ha ausgegangen werden.

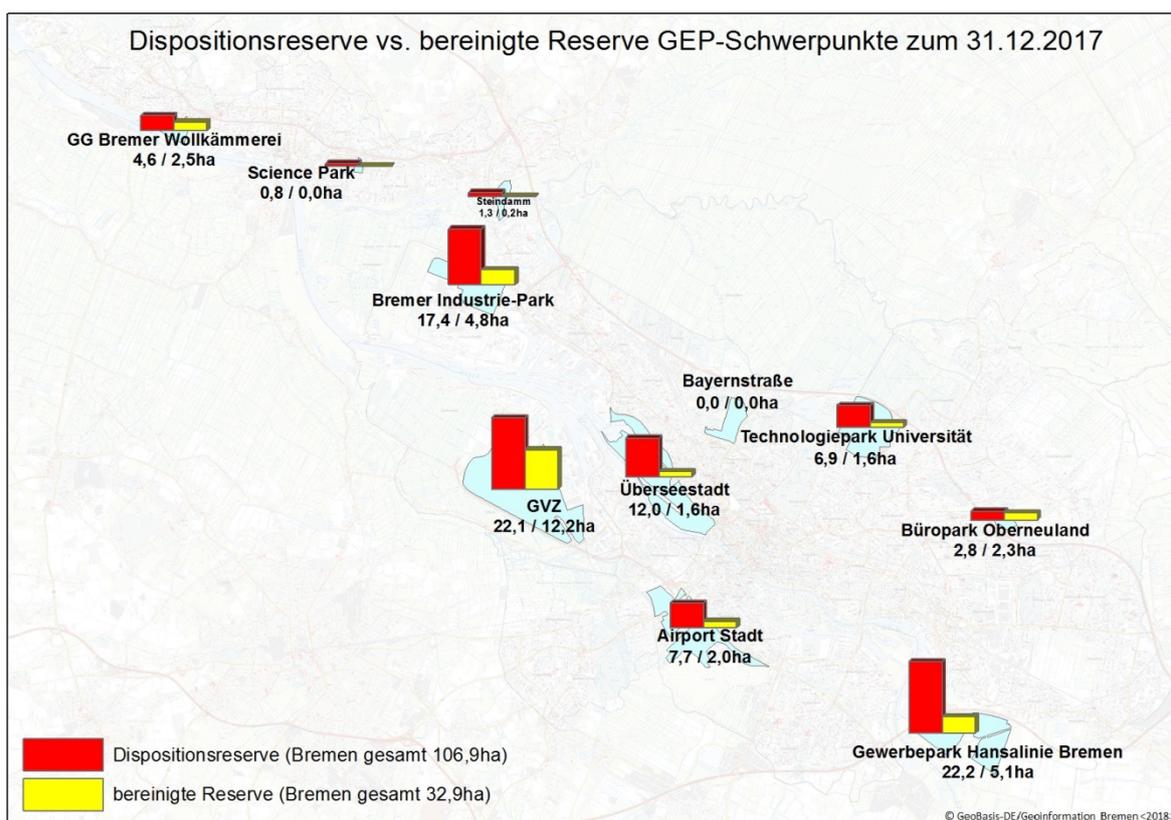


Abbildung 10: Bereinigte Dispositionsreserve der GEP-Schwerpunktprojekte

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

Der anhaltende hohen Nachfragedruck erfordert kurz- bis mittelfristig erhöhten

Handlungsbedarf in der Entwicklung, Erschließung und Bereitstellung ausreichender Flächen für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und somit die Generierung von Bevölkerungswachstum für Bremen und die Region.

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

Vor diesem Hintergrund hat die Deputation in der Novembersitzung 2017:

- die Erschließung von Flächen des GVZ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2153 (2. BA) sowie
- die Erschließung des 5. BA Bremer Industrie-Park

beschlossen. Maßnahmen zur Entwicklung von stadtteilbezogenen Flächen für kleinteiliges Gewerbe wurden aktuell eingeleitet.

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

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

## **6. Ausblick**

Der 1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 wurde im August 2016 vorgelegt und hat aufgezeigt, dass insbesondere ein eingeschränktes Flächenangebot für kleine und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug bzw. für großflächige Ansiedlungen insbesondere der Logistik- und Industriebranche bestehen.

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

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

Die Diskussionen zur weiteren Gewerbeentwicklung in Bremen dienen zur

Vorbereitung der Aufstellung des künftigen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP 2030.

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

Entsprechend ist die Aufstellung eines neuen Gewerbeentwicklungsprogramms GEP 2030 ab 2018 in einem geeigneten Format, in dem in einem fachlichen, politischen und gesellschaftlichen Diskurs zukünftig die Erfordernisse und Anforderungen einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenpolitik diskutiert und entwickelt werden, umzusetzen. Hierbei sollen auch weitergehende, über die im GEP definierten Flächen hinausgehende gewerbliche Potenzialflächen geprüft werden.

## 7. Zusammenfassung und wesentliche Folgerungen

Weiterhin kann festgestellt werden, dass sich die **Vermarktung** von Gewerbeflächen seit 2004 in etwa analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gestaltet. Diese lag im Zeitraum 2012-2017 mit durchschnittlich 34 ha leicht über dem Durchschnitt der seit 2004 erzielten Vermarktungsleistung. Im engeren Betrachtungszeitraum 2016 – 2017 konnten 78 ha vermarktet werden. Der durchschnittliche Vermarktungswert für die Jahre 2016 und 2017 hat sich somit auf 39 ha deutlich erhöht. Trotz dem im ersten Sachstandsbericht zur gewerblichen Entwicklung konstatierten erhöhten Nachfragedruck, einer nicht ausreichenden Dispositionsreserve und somit einem zu geringen Flächenangebot, konnten in 2016-2017 weiterhin erfolgreiche Vermarktungsleistungen verzeichnet werden. Die vorhandenen Reservierungen und Optionierungen von Gewerbeflächen zeigen weiterhin, dass der Nachfragedruck auch für die kommenden Jahre anhalten wird. Zusätzliche Flächenerschließungen sind ergänzend zu Nachverdichtungen und qualitativen Entwicklungen von Bestandsgebieten erforderlich.

In der Gesamtschau der bisherigen Laufzeit des GEP 2020 kann von einer erfolgreichen Vermarktungsleistung gesprochen werden. Für den engeren Betrachtungszeitraum 2016 – 2017 kann eine überdurchschnittlich erfolgreiche Vermarktungsleistung konstatiert werden.

Bereits der 1. Sachstandsbericht zum GEP 2020 hat aufgezeigt, dass Bremen nur eine eingeschränkte Dispositionsreserve zur Verfügung hat und einzelnen Unternehmen in der Vergangenheit keine dem Bedarf angemessene Fläche angeboten werden konnte. Die vom Senat beschlossene Sicherstellung einer qualitativ und quantitativ ausgewogenen Dispositionsreserve ist in den Fokus der aktuellen aber auch künftigen Bemühungen zu stellen.

Gemessen an den Flächenvermarktungen konzentrierte sich die Nachfrage auch in dem Betrachtungszeitraum auf die produktions- und logistikorientierten Standorte: das Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ), den Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) und den Bremer Industrie-Park (BIP). Auch die Flächenangebote für Büro-

und Dienstleistungsimmobilien wurden insbesondere in der Überseestadt und der Airport-Stadt mit den jeweils besonderen Lagevorteilen nachgefragt. Wobei die Airport-Stadt zudem als Standort für Unternehmen aus den Innovationsclustern gleichbleibend über große Ausstrahlung verfügt.

Im langfristigen Jahresmittel wurden bei Abschluss von Grundstückverträgen Zusagen über die Sicherung von 2.080 bestehenden und die Schaffung von 760 neuen **Arbeitsplätzen** gemacht. Im Zeitraum 2016 – 2017 lag die Leistung mit Ø 2.500 gesicherten und Ø 1.120 geschaffenen Arbeitsplätzen per anno deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

An zugesagten **Investitionen** wurden im Betrachtungszeitraum 2016 – 2017 jährlich durchschnittlich 219 Mio. € genannt. Dieser Wert lag somit mehr als 60 Mio. € p.a. über dem Wert des langfristigen Jahresdurchschnitts.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem ersten Sachstandsbericht zum GEP 2020 sind entgegen den ursprünglichen Planungen frühzeitig Erschließungen durch die Gremien bewilligt worden. Somit lag die **Erschließungsleistung** im Zeitraum 2016 – 2017 mit 65,7 ha Gewerbefläche neu erschlossener Fläche deutlich über dem langfristigen Mittel der letzten 15 Jahre. Dies ist insbesondere auf die Aktivitäten in der zweiten Jahreshälfte 2017 zurückzuführen. Ausgehend von einer vergleichsweise hohen **Dispositionsreserve** haben sich die vermarktbar erschlossenen Gewerbeflächen auf mittlerweile 106,9 ha reduziert, wobei rund 90 % hiervon in den GEP-Gebieten liegen. Aufgrund der sehr guten Vermarktungsergebnisse der vergangenen Jahre und der erzielten XXX entspricht die Dispositionsreserve allerdings nicht mehr den erforderlichen Zielsetzungen: Bei Berücksichtigung der fest reservierten bzw. optionierten und somit gebundenen Flächen ergibt sich eine sofort verfügbare Flächenangebot von ~ 50 ha. Ferner beinhaltet die Dispositionsreserve Flächen, die als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, Flächen die nur begrenzt marktgängig sind und Flächen die derzeit zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden. Die bereinigte Dispositionsreserve beläuft sich somit auf ~ 33 ha.

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

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

---

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

**ANHANG:**

11 Steckbriefe der GEP-Schwerpunktprojekte zur gewerblichen Entwicklung:

	Nettofläche	Davon		Im Zeitraum 2012 - 2015			Im Zeitraum 2016 - 2017			Noch vermarktbare Fläche		
		erschlossen	nicht erschlossen	erschlossen	Vermarktung in ha		erschlossen	Vermarktung in ha		gesamt	Erschl./ Dispo. Reserve	nicht erschlossen
					insgesamt	Ø p.a.		insgesamt	Ø p.a.			
Science Park	5,6	3,9	1,7	1,5	1,9	0,5	0,0	0,00	0,00	0,8	0,8	0,0
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	27,2	23,6	3,6	6,8	3,1	0,8	0,0	1,19	0,00	8,2	4,6	3,6
Bremer Industrie-Park	149,5	68,0	81,5	5,1	14,3	3,6	0,0	3,61	2,13	95,4	17,4	78,0
Steindamm	19,7	17,7	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,26	0,17	3,3	1,3	2,0
Überseestadt	214,7	189,0	25,7	17,3	13,8	3,5	7,7	11,54	7,51	26,1	12,0	14,1
Bayernstraße	46,7	46,7	0,0	3,2	4,1	1,0	0,0	0,42	0,00	0,0	0,0	0,0
Technologiepark Universität	58,0	57,4	0,6	3,1	4,1	1,0	0,4	3,79	2,03	7,5	6,9	0,6
Gewerbepark Hansalinie	279,7	141,4	138,3	12,2	29,5	7,4	47,1	32,02	7,52	160,5	22,2	138,3
Büropark Oberneuland	10,1	10,1	0,0	0,0	3,9	1,0	0,0	0,71	0,20	2,8	2,8	0,0
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	362,1	298,2	63,9	12,3	29,7	7,4	10,5	15,90	6,31	86,0	22,1	63,9
Airport-Stadt	164,3	162,6	1,7	1,7	3,1	0,8	0,0	0,73	0,49	9,4	7,7	1,7
sonst. Stadtgebiet	243,2	240,9	2,3	0,2	21,2	5,3	0,0	8,01	0,65	11,4	9,1	2,3
<b>Summe GEP-Schwerpunktprojekte</b>	<b>1336,8</b>	<b>1018,6</b>	<b>319,0</b>	<b>63,2</b>	<b>107,5</b>	<b>26,9</b>	<b>65,7</b>	<b>70,81</b>	<b>26,37</b>	<b>400,0</b>	<b>97,8</b>	<b>302,2</b>
<b>Summe aller Gebiete</b>	<b>1580,0</b>	<b>1259,5</b>	<b>321,3</b>	<b>63,4</b>	<b>128,7</b>	<b>32,2</b>	<b>65,7</b>	<b>78,17</b>	<b>27,02</b>	<b>411,4</b>	<b>106,9</b>	<b>304,5</b>

Tabelle 6: Anhang GEP-Schwerpunktprojekte

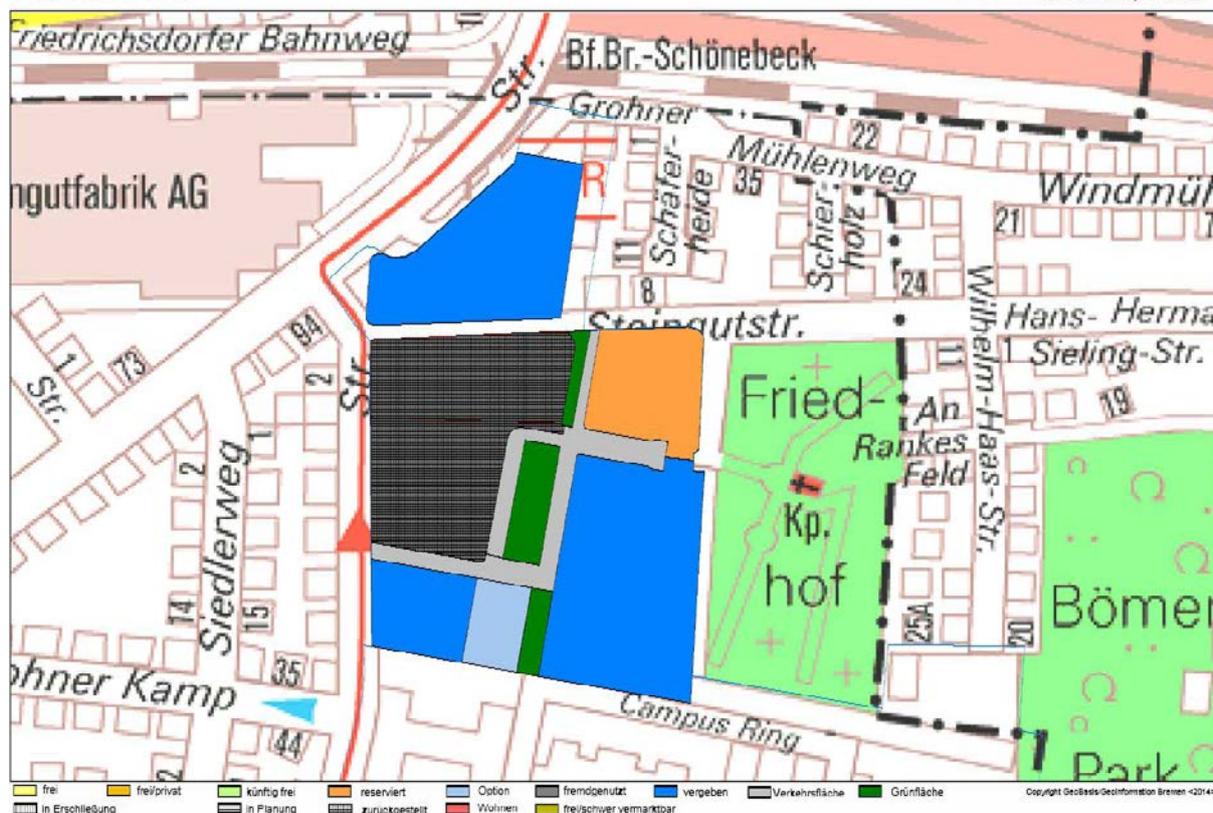
Anhang

11 Steckbriefe der GEP-Schwerpunktprojekte zur gewerblichen Entwicklung<sup>5</sup>:

Science Park

01.02.2018

WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH  
Wir schaffen Perspektiven

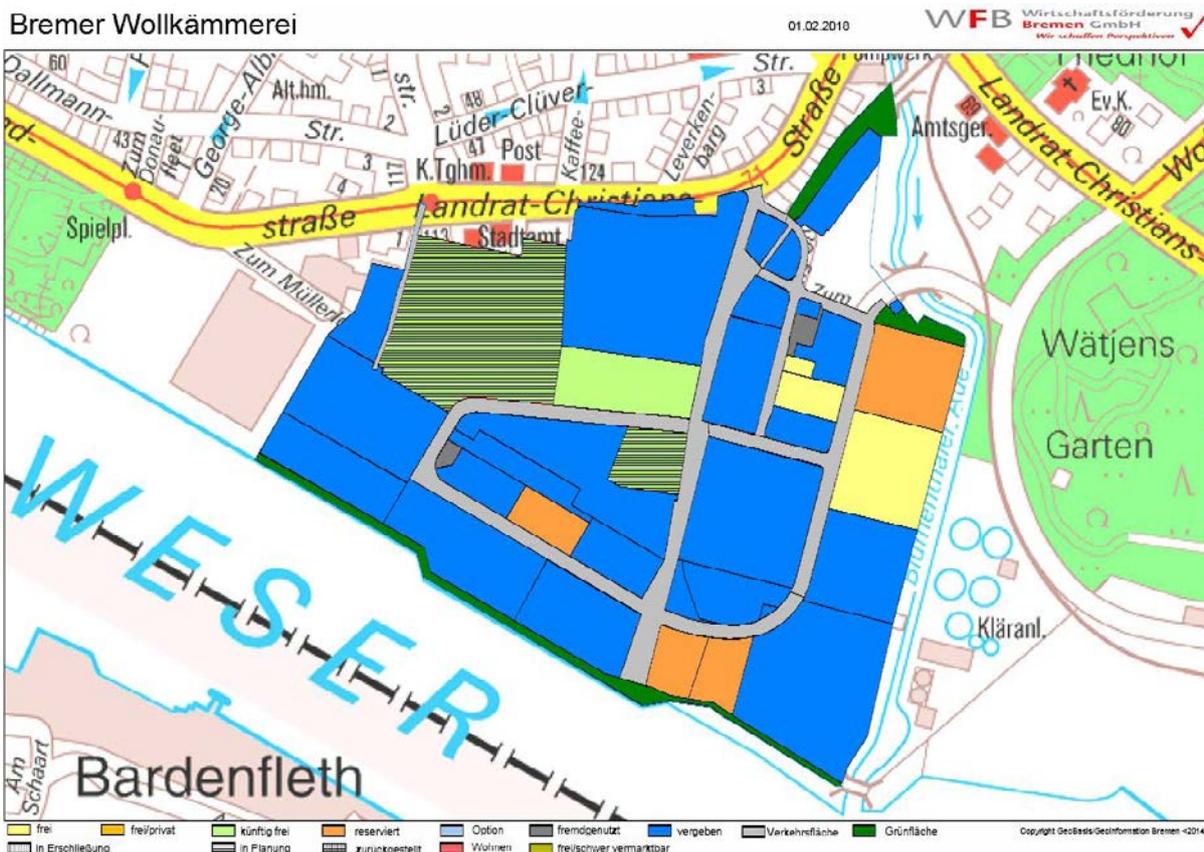


<p><b>Bisherige Aktivitäten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamt: 5,6 ha, davon 3,9 erschlossen</li> <li>• Für die Zeitspanne 2012-2015: 1,5 ha erschlossen, 1,9 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017 wurden keine weiteren Flächen erschlossen oder vermarktet</li> <li>• Dispositionsreserve: 0,8 ha, davon 0,2 ha reserviert bzw. optioniert</li> <li>• Ursprüngliche Konzeption in Anlehnung an die JUB zur Ansiedlung von Unternehmen deren Schwerpunkt die Gesundheitswirtschaft als Inkubator der Entwicklung konnte nicht umgesetzt werden.</li> </ul>
<p><b>Bewertungen / Überlegungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die JUB hat aufgezeigt, dass kurzfristig Bedarf an Flächen zur Errichtung von Wohnheimen für Studierende bestehen. Die bauleitplanerischen Voraussetzungen sind unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotenziale im Umfeld zu schaffen.</li> <li>• Im Rahmen eines „Runden Tisches“ unter Einbezug der am Oeversberg ansässigen Sportvereine, des Ortsbeirats, der JUB, dem Bauamt Bremen-Nord sowie dem Sport- und Wirtschaftsressort wurde im Ergebnis festgehalten, dass sich die JUB zukünftig im Wesentlichen in Richtung Norden, d.h. auf den bisher für die Errichtung eines Science Parks vorgesehenen Flächen entwickeln soll. Dadurch soll unter Berücksichtigung einer Konzentration der Anlagen die Sportnutzung auf dem Oeversberg erhalten werden.</li> <li>• Aktuell wird die Umsetzung des Beschlusses durch eine ressortinterne AG unter Beteiligung</li> </ul>

<sup>5</sup> Das Copyright der nachfolgenden Abbildungen liegt bei GeoBasis/Geoinformation <2014>

der JUB bearbeitet. Die erforderlichen Mittel für die Umsetzung der ersten Planungsphase sind bereitzustellen.

-



**Bisherige Aktivitäten**

- Gesamt: 27,2 ha, 23,6 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 6,8 ha erschlossen, 3,1 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017 wurden 1,19 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 6,0 ha, davon 2,8 ha reserviert
- Standort fungiert u.a. als Erweiterung des GG Bremer Vulkan und als Standort für stadtteilbezogenes Kleingewerbe. Mit seiner historischen Bausubstanz, der Scharnierfunktion zwischen Ortsteilzentrum und Weser sowie den Möglichkeiten für die Schaffung zusätzlicher, gewerblicher Arbeitsplätze ist das Gewerbegebiet BWK ein wichtiger städtebaulicher Impulsgeber für die Entwicklung des Stadtteils Blumenthal und ein strukturpolitisches Schlüsselprojekt für die gewerblich-industrielle Entwicklung des Bremer Norden.
- Erschließungsplan für den nordwestl. gelegenen Bereich mit noch aufstehenden Hallen wird erarbeitet.
- Die Sanierung des Gebäudes 132 als Standort für die Verwaltung der Chemiefaser ist erfolgt.
- Die akuten Schäden am Gebäude 173 wurden behoben und es wird als Lagerfläche vermietet.

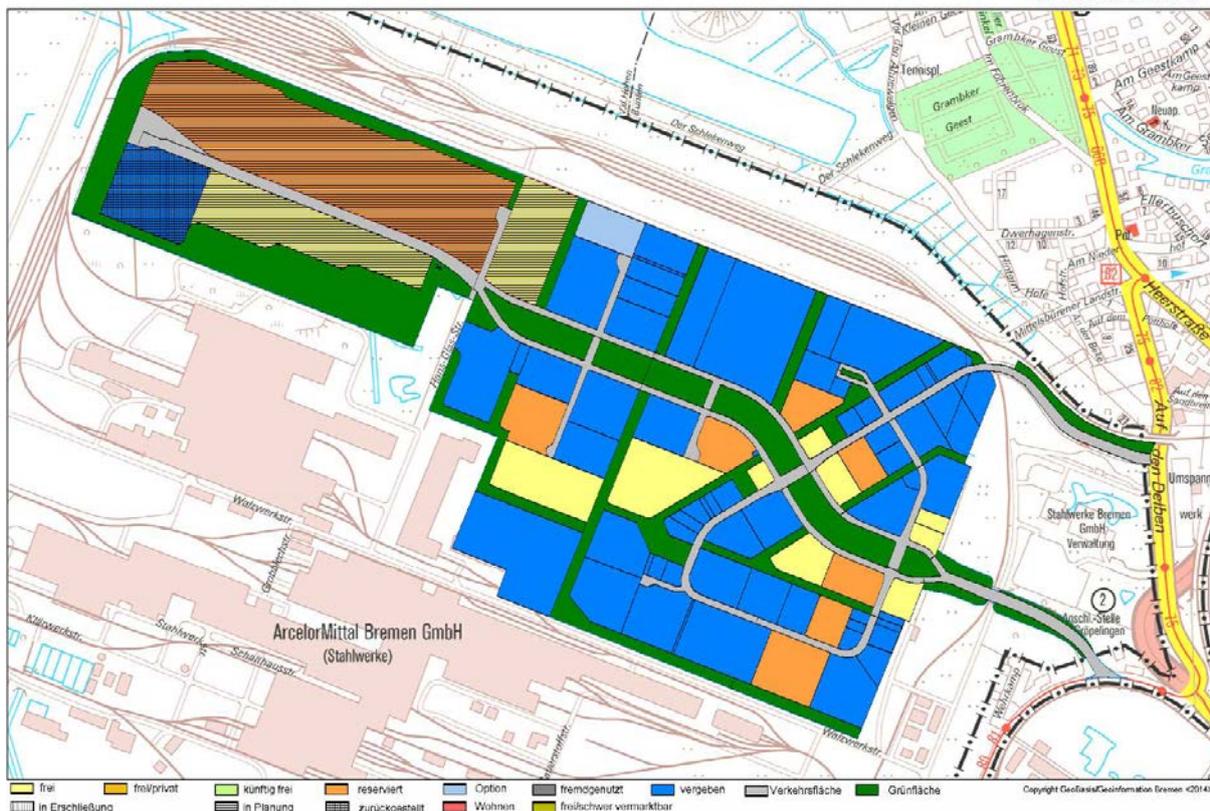
**Bewertungen / Überlegungen**

- Weiterhin sind intensive Vermarktungsanstrengungen erforderlich.
- Der Nord-West-Bereich mit einer Größenordnung von ~3,5 ha Nettogewerbefläche soll vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach kleineren Grundstücken entsprechend kleinteilig erschlossen werden. Planungsüberlegungen sind mit den beteiligten Akteuren umzusetzen.
- Die nachfragerechte Sanierung der historischen Bestandsgebäude ist zu verfolgen. Die Planungen zum Umbau / Sanierung des Gebäudes 43/44 sind zu bewerten. 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.
- Das Gebäude 50 ist vermietet und die Mieter haben bereits Interesse an einem Kauf geäußert

- Der Umgang mit den aktuell leerstehenden Hallenbereichen im nord-westlichen Bereich des Gebietes ist zu prüfen.
- Enge Begleitung der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen voraussichtlich ab 2018

Bremer Industrie-Park

01.02.2018



Bisherige Aktivitäten

- Gesamt 1.-5. BA: 96,3 ha, davon 68,0 ha erschlossen, davon 52,5 ha nicht mehr verfügbar. Darüber hinaus steht langfristig eine Optionsfläche mit mehr als 53,2 ha zur Verfügung.
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 5,1 ha erschlossen, 14,3 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017: 0 ha erschlossen, 3,60 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 19,0 ha, 23,0 ha reserviert bzw. optioniert
- 1.-4. BA als GI und GE fast vollständig erschlossen. 19,0 ha stehen davon zur Vermarktung zur Verfügung.
- 5. BA als reine GI-Fläche baurechtlich ausgewiesen. Entwicklungs- und Vermarktungskonzept sieht insbesondere die Ansiedlung flächenintensiver, logistischer Betriebe vor.
- BIP ist eines der Leitprojekte des Masterplans Industrie, einziger Standort in Bremen an dem sich perspektivisch auch große Industrieansiedlungen realisieren lassen.
- Der Standort dient ebenfalls den bremischen Unternehmen insbesondere aus den Industriehäfen als Ergänzungs- und potenzielle Erweiterungsfläche.
- Bauleitplanerische Änderungen des gültigen BPlans des 5. BA zur großflächigen Bereitstellung von Grundstücken sind erfolgt.
- Konkrete Investorenanfrage für eine ca. 16 ha große Fläche (5.BA) liegt vor und dem Verkauf wurde zugestimmt.
- Aufgrund der Behinderung durch Lärmimmissionen und Gefährdungspotentiale der im 5. BA befindlichen WEA liegen die Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vor.

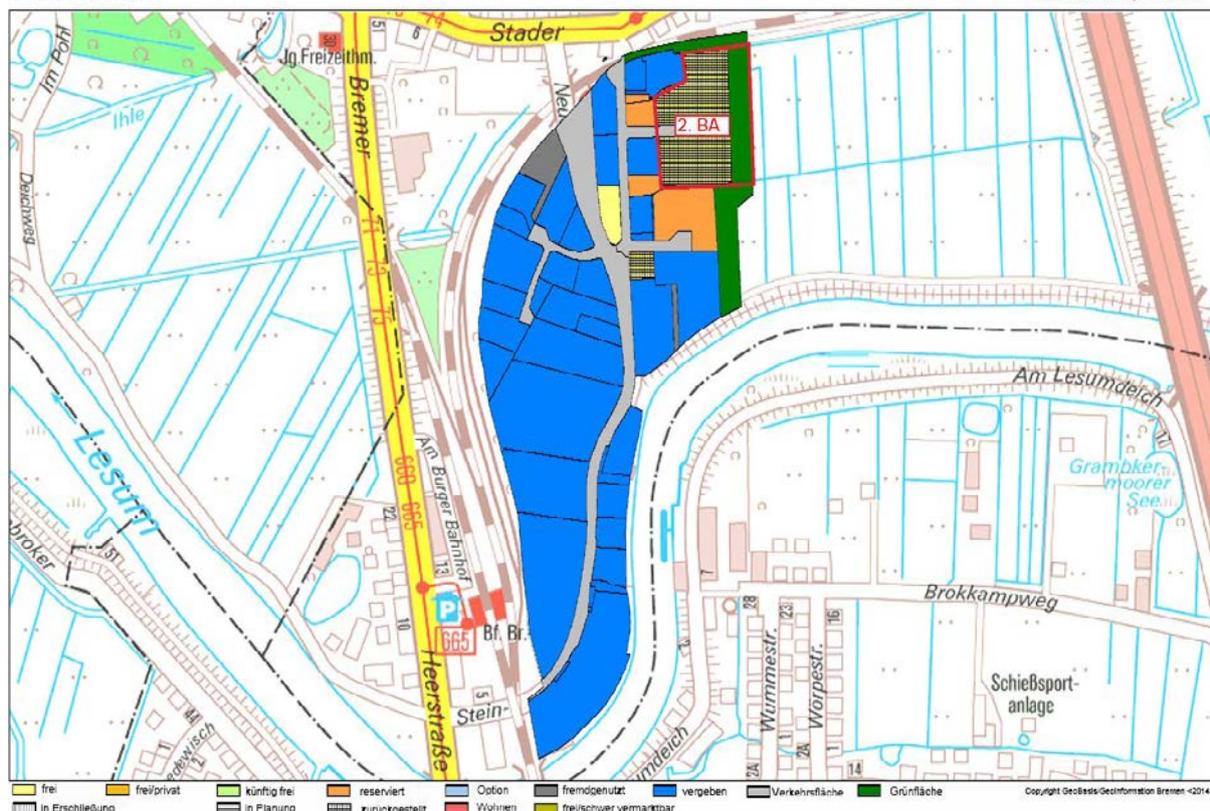
Bewertungen / Überlegungen

- Für ein Grundstück im 4. BA werden angesichts der hohen Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen derzeit die Planungen für eine kleinteilige Erschließung vorgenommen. Zielsetzung ist die Bereitstellung von sieben Baufeldern mit einer Flächenausdehnung zwischen 1.300 – 2.500 m<sup>2</sup>.
- Die Planungen zur Erschließung des 5. BA erfolgen aktuell.
- Die Erschließungsmittel für den 5. BA wurden Ende 2017 durch die politischen Gremien genehmigt.

- 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. Eine auf der Fläche vorhandene Forschungs-Windenergieanlage erschwert aktuell die infrastrukturelle Entwicklung und gewerbliche Ansiedlungen im 5. BA und perspektivisch der Optionsflächen. Lösungsmöglichkeiten werden geprüft.
- 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

01.02.2018



Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 19,7 ha, 1. BA der Erweiterung von 1,8 ha erschlossen; insgesamt 17,7 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 0,0 ha erschlossen, 0,0 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017: 0 ha erschlossen, 0,26 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 1,3 ha, davon 1,1ha reserviert
- Wichtiger Standort in attraktiver, stadtteilnaher Lage.
- Entwicklungsreserve von 2 ha (2. BA) planungsrechtlich vorhanden, Flächen befinden sich allerdings in Privateigentum.
- Aktuelle Nachfrage zeigt Bedarf an Erweiterungsflächen auf.

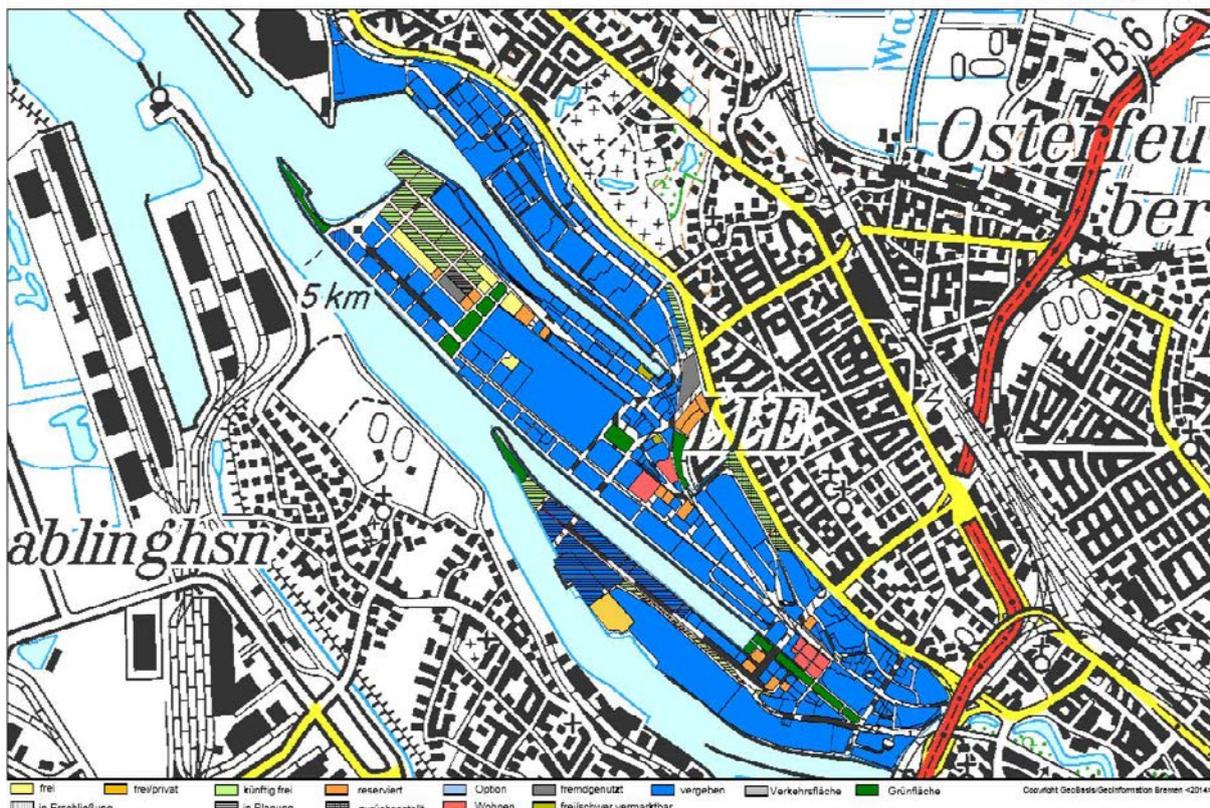
Bewertungen / Überlegungen

- Der für eine bedarfsgerechte Entwicklung des 2. BA erforderliche Grundstücksankauf ist weiter zu verfolgen. Aufgrund des Beschlusses der Deputation werden nunmehr die konkreten Verkaufsverhandlungen geführt.
- Erschließung der an der Grenze zur Bahnstrecke gelegenen Flächen durch eine weitere Stichstraße ist notwendig. Im Anschluss an die Erschließung sind die Flächen in geeignete Gewerbegrundstücke aufzuteilen. Der entsprechend erforderliche Grunderwerb wird aktuell vorbereitet.

Überseestadt

01.02.2018

WFB Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH  
wir schaffen Perspektiven



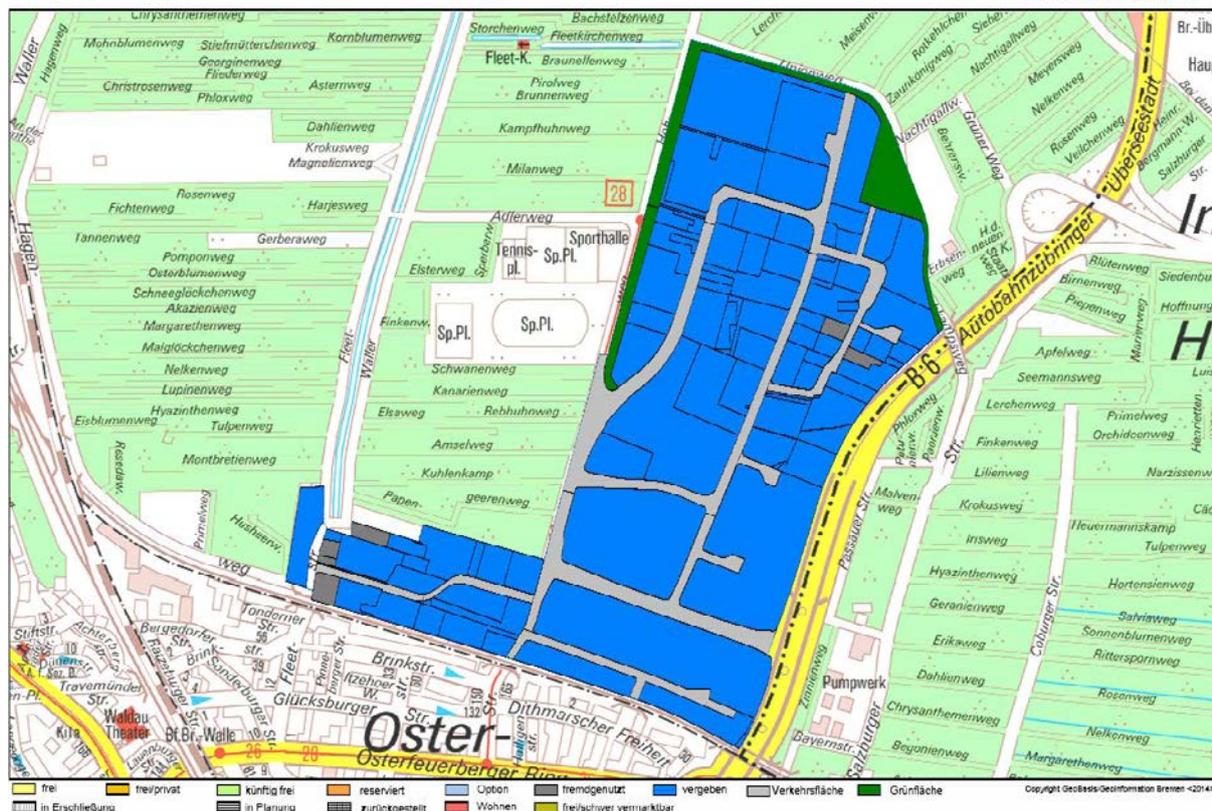
Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 214,7 ha, davon 189,0 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 17,3 ha erschlossen, 13,8 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017: 7,7 ha erschlossen, 11,58 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 12,0 ha, davon 5,1 ha reserviert bzw. optioniert
- Seit Beginn der Entwicklung im Jahr 2000 sind viele Neubauprojekte, aber auch die Sanierung historischer Gebäude, Speicher und Schuppen angestoßen worden.
- Umfangreiche Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen in die öffentliche Infrastruktur auch entlang der Wasserkanten und der öffentlichen Grünanlagen 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 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.
- Dort wo es planungsrechtlich möglich ist, wurden Wohnbauflächen ausgewiesen.
- Für den Bau von 1.050 Wohneinheiten ist das entsprechende Planungsrecht derzeit vorhanden und für über 770 Einheiten wurden bereits Grundstücke an Investoren vergeben.
- Die Etablierung als Standort für die Kreativwirtschaft wird weiter unterstützt, durch z.B. die Sanierung der Bahnmeisterei.
- Das Marketingkonzept für den Zeitraum 2015-2020 wurde im Dezember 2015 beschlossen
- Einzelhandelskonzept für den Standort wurde abgeschlossen. Die Planungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers laufen derzeit.
- Beschluss zum Verkauf von Schuppen 3, sowie Erarbeitung des B-Plans und Beginn des

<p>Bauleitplanverfahrens. Dabei sind Wohneinheiten und eine breite Nutzenmischung im gewerblichen Bereich geplant, ebenso soweit es möglich ist der Erhalt der baulichen Kernsubstanz.</p>
<p>Bewertungen / Überlegungen</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Naherholungs- und Freizeitstandort entlang des sog. „Waller Sand“ am Wendebecken u.a. wird bis 2018 umgesetzt.</li><li>• Bei der anstehenden Entwicklung und Profilierung der Gewerbeflächen zwischen dem Waller Sand und dem Überseepark werden die besonderen Standortqualitäten des Quartiers berücksichtigt.</li><li>• Vermarktung der im Sofortprogramm Wohnungsbau enthaltenden Wohnbaustandorte wird weiter umgesetzt.</li><li>• Maßnahmen zur bedarfsgerechten Erschließung des Quartiers Hafenkante werden durchgeführt.</li><li>• Ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung der Südseite des Europahafens wird entsprechend der im LOI mit dem Unternehmen Kellogg getroffenen Vereinbarungen erstellt.</li><li>• Langfristige Entwicklung des Bereichs zwischen Europahafen und Weserufer als Potenzial zur Weiterentwicklung als Wohn- und Dienstleistungsstandort.</li><li>• Die Erstellung eines integrierten Verkehrskonzeptes für den Standort Überseestadt erfolgt derzeit. Die Umsetzung erster Sofortmaßnahmen ist zu prüfen.</li><li>• Aufgrund der Erschließung als Wohnstandort wurde mit einer weiteren Schulstandortplanung für das Quartier begonnen.</li><li>• Maßnahmen zum Hochwasserschutz befinden sich in der Planung.</li></ul>

Bayernstraße

01.02.2018



Bisherige Aktivitäten

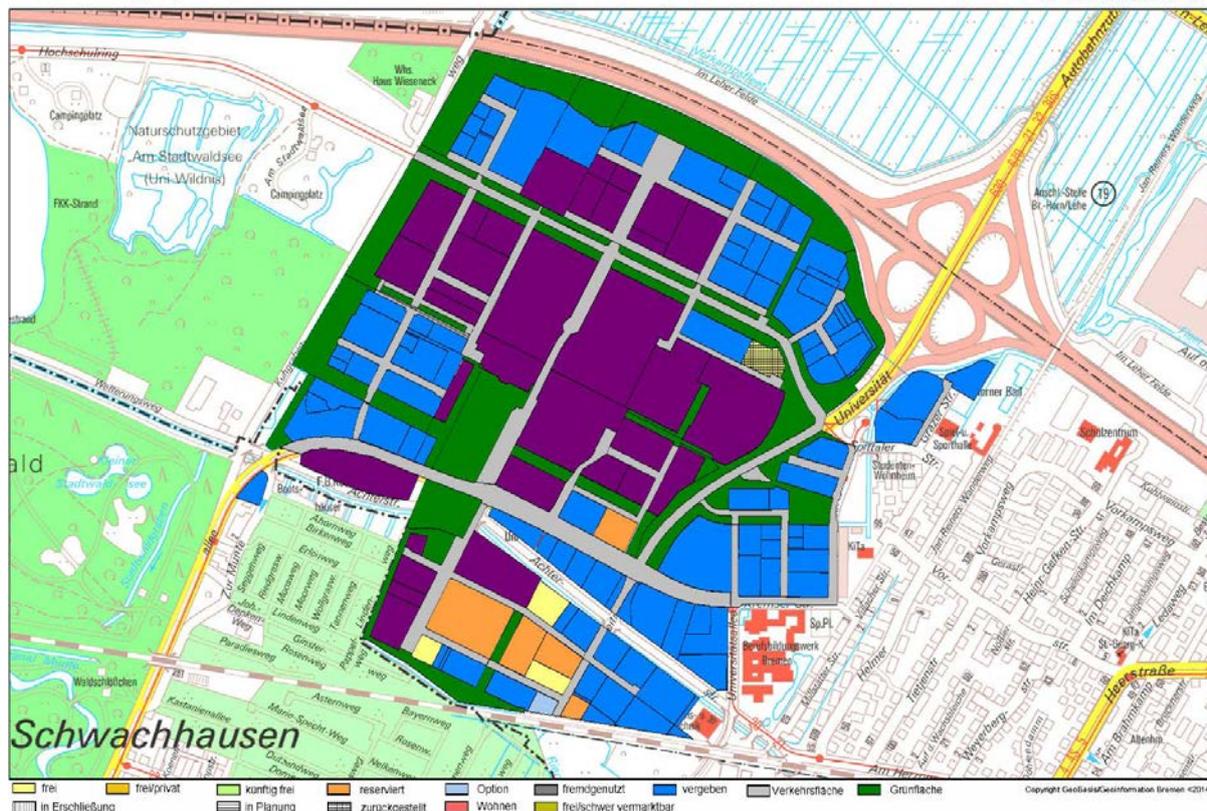
- Gesamt: 46,7 ha, davon 46,7 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 3,2 ha erschlossen, 4,1 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017 wurden 0,42 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 0,0 ha
- Aufgrund der sehr hohen Flächennachfrage wurde das Gebiet in 2001 erweitert. Maßnahme ist abgeschlossen.
- Das Gewerbegebiet ist bis auf eine private Fläche vollständig vermarktet.

Bewertungen / Überlegungen

- Überprüfung der gewerblichen Entwicklungsoptionen sollte im Rahmen des durch das Umweltressort in Erarbeitung befindlichen Kleingartenplans erfolgen.

Technologiepark Universität

01.02.2018



**Bisherige Aktivitäten**

- Gesamt: 58 ha, davon 57,4 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 3,1 ha erschlossen, 4,1 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017: 0,4 ha erschlossen, 3,8 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 6,9 ha, davon 5,3 ha reserviert
- 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.
- Beginn des Baus von einem Einzelhandelsunternehmen (Aldi) erfolgte Ende 2016, Fertigstellung in 2018
- Regelmäßige Treffen der Steuerungsrunde Technologiepark mit WFB, SWAH, SUBV, Universität und Technologieparkverein.

**Bewertungen / Überlegungen**

- Die Errichtung einer S-Bahn-Haltestelle zur Verbesserung der Anbindung der Universität / des TPU an den ÖPNV und einer Verknüpfung mit einer Straßenbahnlinie erhöht die Attraktivität des Gebietes.
- Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Sofortprogramms Wohnungsbau wird die Entwicklung des Areals „Horner Spange“, die im Flächennutzungsplan als Prüffläche für gemischte Nutzungen dargestellt ist, avisiert. Hier sind Entwicklungsimpulse aus dem TPU zu berücksichtigen.
- Inhaltliche Qualifizierung entsprechend dem Konzept Technologiestadtteil ist zu forcieren.
- Unter Berücksichtigung der Reservierungen stehen aktuell nur noch 1,6 ha freie und vermarktbare Flächen zur Verfügung.

Gewerbepark Hansalinie

01.02.2018



Bisherige Aktivitäten

- Rahmenplan sieht 5 Stufen der Erweiterung vor
- Gesamt: 279,7 ha, davon 141,4 ha erschlossen, davon 119 ha vermarktet.
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 12,2 ha erschlossen, 29,5 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017: 47,1 ha erschlossen, 32,02 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 22,2 ha. Von der mit der 2. Erweiterungsstufe geschaffenen 57,4 ha Nettogewerbefläche sind bereits 29 ha vermarktet, 15,9 ha sind reserviert und 12,5 ha sind noch vermarktbare, davon befinden sich 10,3 ha noch in der Erschließung (Fertigstellung 2018)
- Erschließung bis einschließlich 1. Erweiterungsstufe abgeschlossen. Mit der Anbindung der 2. Erweiterungsstufe an das Verkehrsnetz (Brücken, Trogbauwerk, Sandaufhöhung) wurde begonnen. 1. Erweiterungsstufe fast vollständig vermarktet.
- Wegen des hohen Ansiedlungsdrucks wurden Ende 2016 Planungsmittel für die 3. Erweiterungsstufe und verkehrliche Machbarkeitsstudien bewilligt. Beauftragung der Projektsteuerungs- und Planungsbüros erfolgte kurzfristig.
- Bedeutsamer (Zulieferer- und Logistik-) Standort für das Mercedes-Benz-Werk
- Kontinuierliche Begleitung durch Lenkungsgruppe

Bewertungen / Überlegungen

- Beginn der Erschließung der 3. Baustufe nicht vor 2020/2025.
- Planung der dritten Baustufe beinhaltet die Betrachtung eines weiteren Anschlusses an die BAB A1. Insbesondere die Erfahrungen der Vermarktung und Erschließung der 1. Baustufe der Erweiterung haben gezeigt, dass eine kurzfristige Reaktion auf insbesondere durch Mercedes aufgezeigte Flächenbedarfe möglich sein muss.
- Hierfür müssen langfristige Planungsprozesse zeitgerecht begonnen werden. Die Finanzierung ist entsprechend sicherzustellen.
- Diskussionen um die Entwicklung Achim-West weiterhin verfolgen

Büropark Oberneuland

01.02.2018



Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 20,3 ha (1. und 2. BA), erster BA mit 10,1 ha erschlossen, davon 7,3 ha nicht mehr verfügbar, 0,3 ha reserviert, 2,5 ha frei vermarktbar
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 0,0 ha erschlossen, 3,9 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017: 0,0 erschlossen, 0,3 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 3,1 ha, davon 1,1 ha reserviert
- Im 1. BA erfolgte aufgrund der Vermarktungssituation eine Teilumwidmung in MI, um eine Wohnbebauung und Nutzungsdurchmischung zur Qualifizierung des Standortes zu ermöglichen. Veräußerung der Fläche erfolgt. Projektgesellschaft BRIK setzt das Wohnungsbaukonzept um.
- Es handelt sich um ein 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 und im Sofortprogramm Wohnungsbau 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.
- Fertigstellung Nebenanlagen 1. BA erfolgt im Zusammenhang mit der Umsetzung der Wohnbebauung.
- Verkehrliche Anbindung an den Achterdiek ist erfolgt.

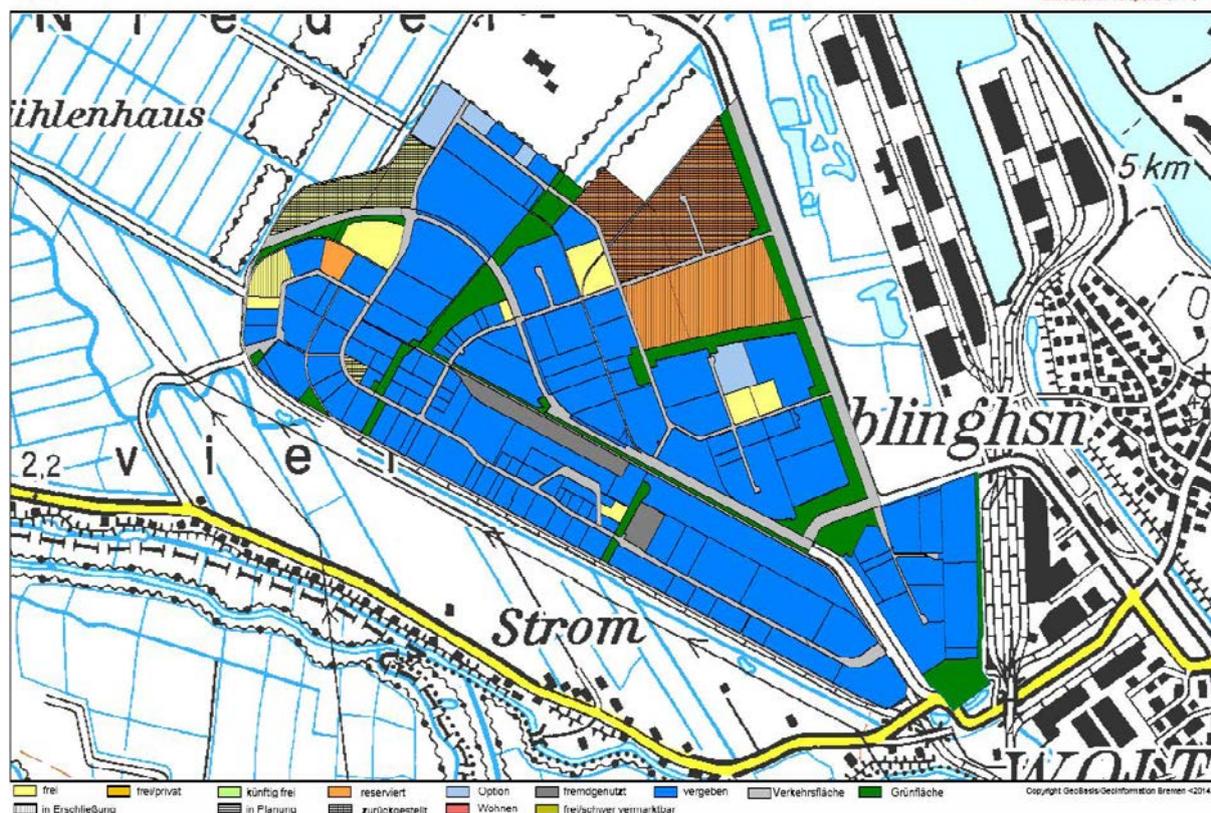
Bewertungen / Überlegungen

- Die Ausschreibung eines Grundstückes u.a. zur Errichtung von Einzelhandel konnte nicht erfolgreich umgesetzt werden.
- Aufgrund des aktuellen Bedarfs an Wohnraum ist mit der Planung des 2. BA (städtebauliches Konzept, Verkehrsplanung, BPlan) kurzfristig zu beginnen.

GVZ

01.02.2018

WFB Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH  
*Wir schaffen Perspektiven*

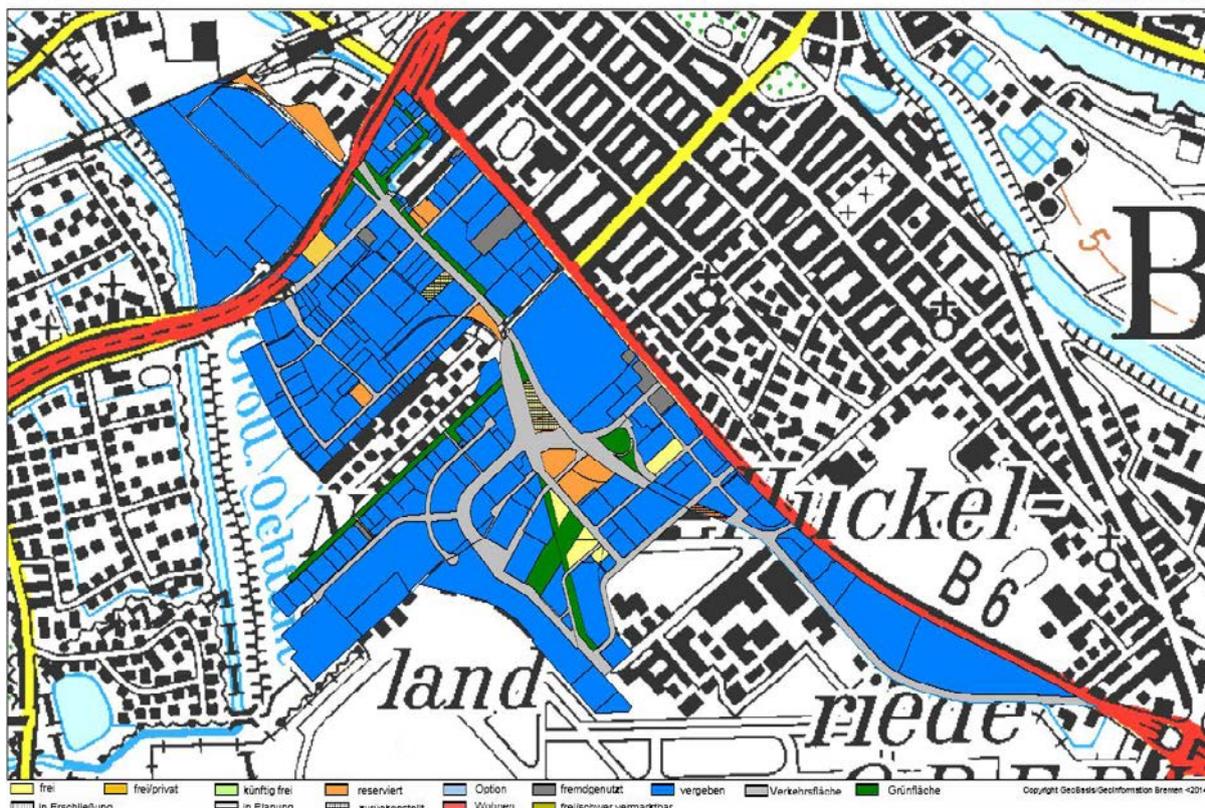


Anmerkung: Es handelt sich um die Darstellung der Vermarktungssituation, die teilweise auf älterem topographischem Kartenmaterial beruht. Der Bau der BAB A281 ist bis zur Merkurstraße erfolgt.

<p><b>Bisherige Aktivitäten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesamt: 362,1 ha, davon 298,2 ha erschlossen</li> <li>• Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 12,3 ha erschlossen, 29,7 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017: 10,5 ha erschlossen, 15,91 ha vermarktet</li> <li>• Dispositionsreserve: 22,1 ha, davon 54 ha reserviert (insbesondere für BPlan-Bereich 2153: 49,2 ha reserviert)</li> <li>• Die Erschließung des 1. BA im BPlan-Bereich 2153 ist in vollem Gang.</li> <li>• Flächen sind vollständig planungsrechtlich sichergestellt.</li> <li>• Wesentlicher Standort in Bezug auf die Weiterentwicklung der Logistik in Bremen.</li> </ul>
<p><b>Bewertungen / Überlegungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Aufhöhung weiterer zur Verfügung stehender Flächen im Bestand sowie die Erschließung des 1. BA der Flächen im Bereich des BPlans 2153 erfolgt nachfragegerecht.</li> <li>• Eine interne Überprüfung des Neustädter Hafens als zukünftigen Ergänzungsstandort für das GVZ ist angestrebt.</li> <li>• Nach erfolgter Mittelbewilligung im Dezember 2017 wird kurzfristig mit der Erschließung des 2. BA im Bereich des BPlan 2153 begonnen.</li> </ul>

Airport-Stadt

01.02.2018



**Bisherige Aktivitäten**

- Gesamt: 164,3 ha, davon 162,6 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2012 - 2015: 1,7 ha erschlossen, 3,1 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2016-2017 2017: 0 ha erschlossen, 0,73 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 7,7 ha, davon 6 ha reserviert
- Moderner Wirtschaftsstandort mit ca. 500 angesiedelten Unternehmen und über 16.500 Beschäftigten.
- Unterschiedliche Profilierung der fünf Quartiere.
- 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 sind.
- Als derzeit letzte Maßnahme erfolgte 2016 die Grundsanierung der Richard-Dunkel-Straße im Bereich Airport-Stadt Nord.
- Planerische Voraussetzungen sehen Einzelhandelseinrichtungen im Gebiet derzeit nicht vor. Verträgliche Lösungen sind zu suchen.
- Errichtung des Forschungs- und Technologiezentrum EcoMat als zentrales Zukunftsprojekt befindet sich in der Umsetzung.

**Bewertungen / Überlegungen**

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

Legende:

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

## Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2017

### 1. Einleitung

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

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

Zudem besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Gewerbegebietsentwicklung und der weiteren Entwicklung des Mercedes-Benz-Werkes in Sebaldsbrück. Das Gebiet ist durch die Errichtung des Hemelinger Tunnels besonders für Automobilzulieferer profiliert, die von diesem Standort aus das Werk just in time beziehungsweise just in sequence beliefern. Von besonderer Bedeutung ist hierfür aktuell die Entwicklung der Elektrofahrzeugbaureihe ab 2019.

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

### 2. Vermarktungsstand

Insgesamt handelt es sich um eine Nettogewerbefläche von 279,7 ha, die nach Fertigstellung aller Baustufen (Baustufe 0 und Erweiterungsbaustufen 1-5) zur Verfügung stehen wird. Die Gesamtflächenzahl hat sich zum Bericht im Vorjahr um 2,0 ha erhöht, da in der Baustufe 2 im B-Plan 2447 festgesetzte Erschließungsstraßen für großflächige Ansiedlungen ersatzlos gestrichen und die entsprechenden Flächengrößen der Erschließungsflächen den Gewerbeflächen (neu 57,4 statt 55,4 in 2016) zugerechnet wurden.

In der Abbildung 1 und der Tabelle 1 wird die aktuelle Flächenbilanz des GHB aufgezeigt.

	Nettofläche in ha	davon				Dispositionsreserve	
		erschlossen	nicht mehr verfügbar	reserviert	frei	Gesamt	frei
Hemelinger Marsch							
Baustufe 0	52,5	52,5	51,8	0,7	0,0	0,7	0,7
Arberger- Mahndorfer Marsch							
Baustufe 1 (BS 1)	41,8	41,8	38,4	2,4	1,0	3,4	3,4
Baustufe 2 (BS 2)	57,4	47,1	29,0	15,9	12,5	28,4	18,1
Baustufe 3 - 5	128,0	0,0	0,0	0,0	128,0	128,0	0,0
Summe	279,7	141,4	119,2	19,0	141,5	160,53	22,2

**Tabelle 1: Flächenanteile pro Baustufe**



**Abbildung 1: Baustufen des Gewerbeparks Hansalinie (GHB) einschließlich Vermarktungs- und Erschließungsstand**

Die Vermarktung der Baustufen 0 und 1 mit zusammen 141,4 ha Nettogewerbefläche ist bis auf wenige Grundstücke komplett abgeschlossen. Aktuell steht in der Baustufe 0 nur noch eine nicht mehr teilbare Grundstücksfläche zur Verfügung, für die allerdings eine Reservierung vorliegt. Mit einem Verkauf ist im Jahr 2018 zu rechnen. Die Baustufe 1 verfügt insgesamt über 41,8 ha Nettogewerbefläche, wovon bereits 38,4 ha vermarktet sind. Weitere 2,4 ha sind, verteilt auf 2 Investitionsvorhaben, reserviert bzw. als Baustelleneinrichtungsfäche bis zum Ende der Erschließungsmaßnahme der Baustufe 2 einer Vermarktung entzogen, sodass aktuell in der Baustufe 1 nur noch ca. 1,0 ha für Unternehmensansiedlungen frei verfügbar sind. Hierbei handelt es sich um drei kleinere 3.000m<sup>2</sup> bis 4.000m<sup>2</sup> große, nicht mehr teilbare Grundstücksflächen, wovon sich 2 Grundstücke direkt an der Europaallee befinden. Erfahrungsgemäß benötigt die Vermarktung von Flächen direkt an der Europaallee, bedingt durch erhöhte städtebauliche Ansprüche und zusätzliche Vorgaben durch das Baurecht, sowie einem höherem Grundstückspreis, mehr Zeit bzw. einen längeren Atem. Größere Flächenanfragen von mehr als 1 ha können in den Baustufen 0 und 1 bereits seit 2016 nicht mehr bedient werden.

Ab 2016 wurden deshalb mit der derzeit laufenden Erschließung der 2. Baustufe der Erweiterung des GHB die Voraussetzungen für die Vermarktung weiterer 57,4 ha Nettogewerbefläche geschaffen. In 2017 konnten davon ca. 29 ha im Wesentlichen an Daimler bzw. Zulieferbetriebe, reimer logistics und die Fleischer Einkauf AG veräußert werden. Zudem bestehen für rd. 15,9 ha Reservierungen, zu einem Großteil ebenfalls für Daimler bzw. Zulieferbetriebe.

Als Fazit kann festgestellt werden, dass sich bereits heute wieder ein Flächenengpass für größere zusammenhängende Flächen im GHB abzeichnet. Bei Anfragen mit kurzfristigen Umsetzungserfordernissen wie z.B. in 2016 bei dem Flächengesuch von Coca Cola oder auch bei dem Daimler-Bedarf für ein Zwischenlager können keine ausreichenden Flächenkontingente in der Hansalinie bereitgestellt werden.

### 3. Erschließungsstand

Die Erschließung der Baustufen 0 und 1 mit zusammen 141,4 ha Nettogewerfläche ist abgeschlossen.

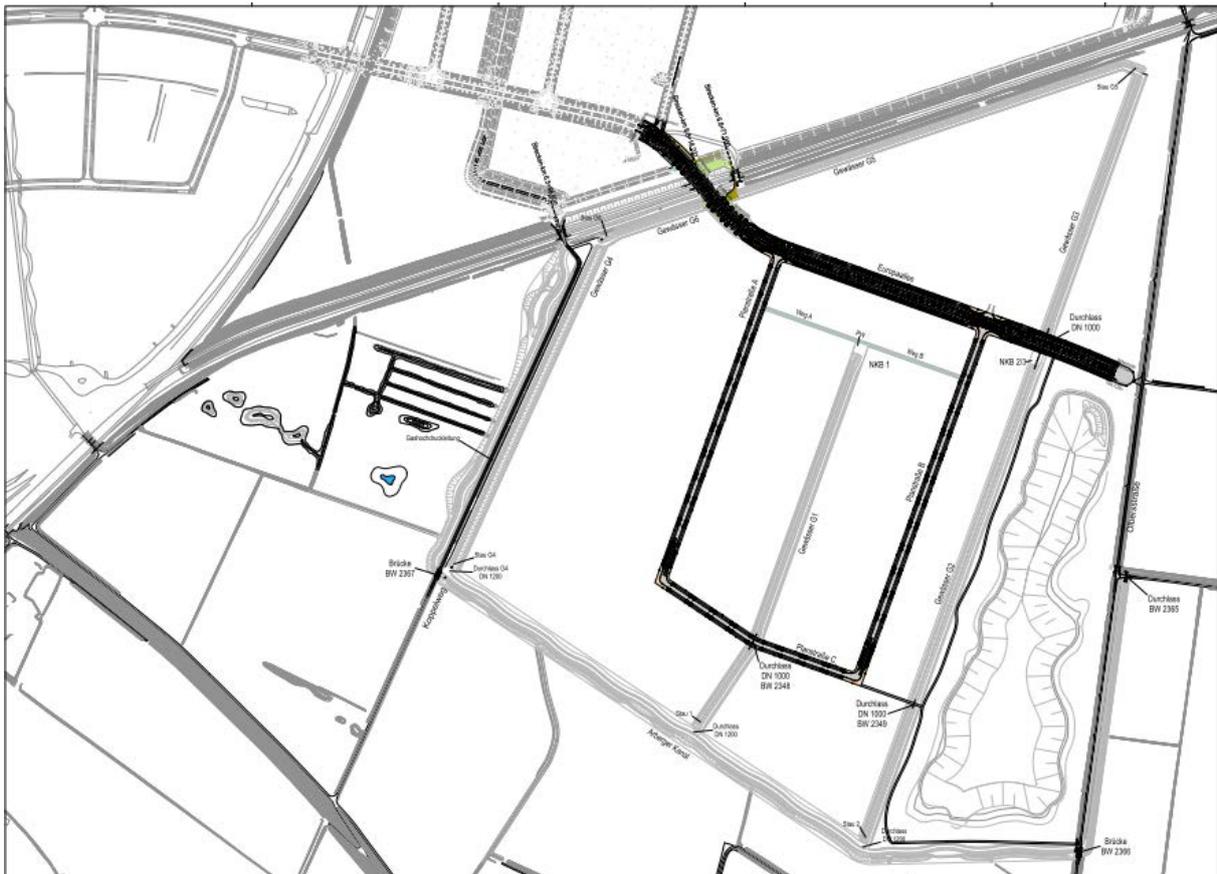


Abbildung 2: Erschließungssystem der 2. Baustufe

Für die Erschließung der Baustufe 2 (s. Abb. 2) wurden durch die parlamentarischen Gremien Mittel in Höhe von insgesamt 62.941 T€ für die komplette Erschließung einschließlich der Eisenbahnbrücken und des Trogbauwerks zur Kreuzung der Bundesbahnlinie Kirchweyhe-Sagehorn zur Verfügung gestellt. Die Eisenbahnbrücken dienen gleichzeitig der Erschließung der Baustufen 3 bis 5.

Es ist abzusehen, dass die bewilligte Summe nicht in voller Höhe benötigt wird. Bislang konnte ein Betrag in Höhe von 3.500 T€, davon 3.150 T€ GRW-Mittel, freigemeldet und für andere gewerbliche Projekte (u.a. Erschließung GVZ und BIP) eingesetzt werden. Weitere Einsparungen können derzeit aufgrund der noch laufenden Baumaßnahmen und möglicher Imponderabilien nicht beziffert werden.

Die Brückenbauwerke und das Trogbauwerk sind inzwischen fertiggestellt. Die Aufhöhungsmaßnahmen sind bis auf Restarbeiten im Bereich der Baustraßen

abgeschlossen. Weiterhin ist der Kanalbau zu 80 % abgeschlossen. Auch der Straßenbau ist in der Europaallee und in den Eingangsbereichen zu den Planstraßen A und B im Bereich der Fahrbahnen fertiggestellt. Damit sind die bereits veräußerten Gewerbeflächen seit Ende Oktober 2017 erschlossen.

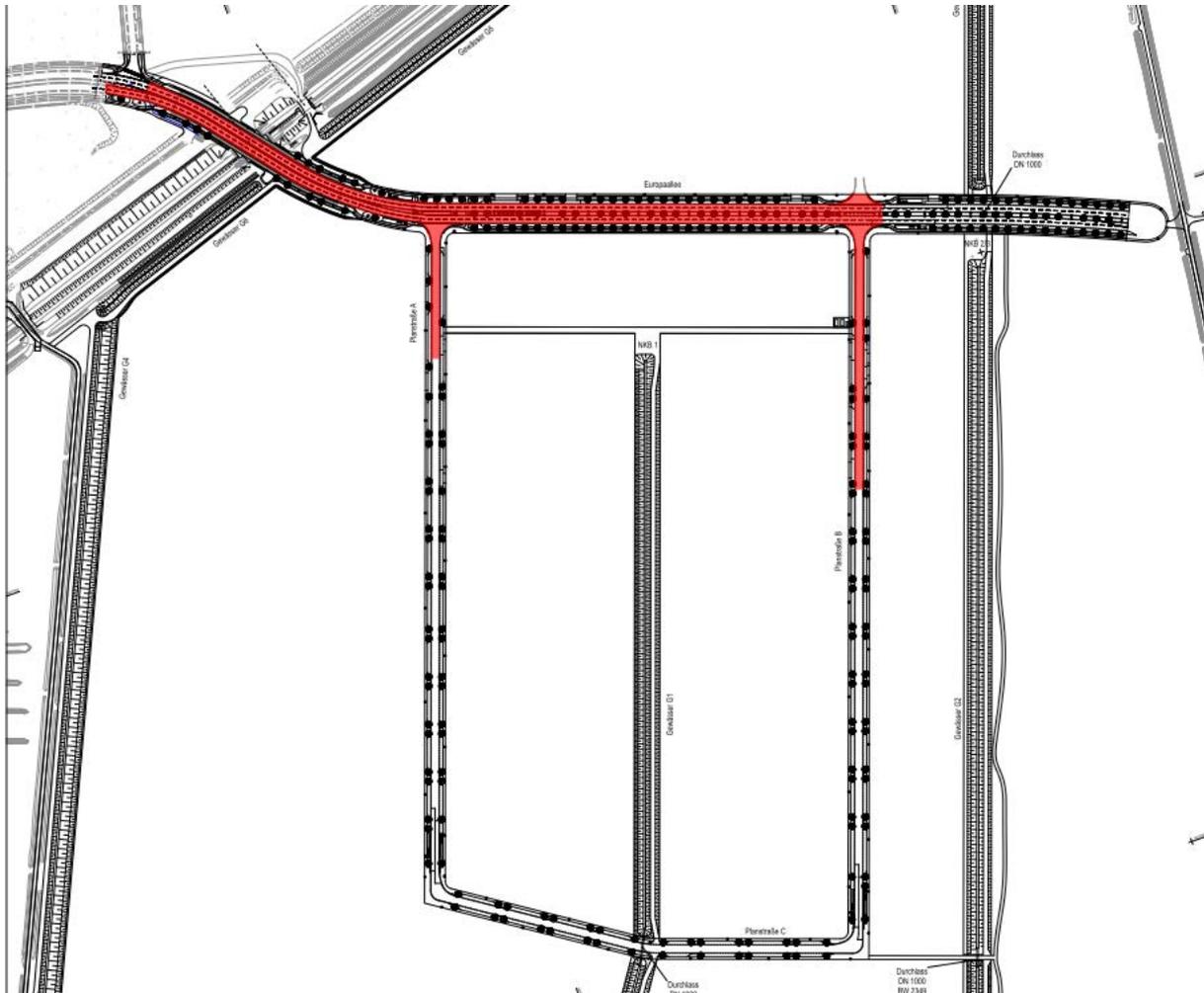


Abbildung 3: Erschließungssystem mit dem Fertigstellungsstand der Fahrbahnen Stand Oktober 2017

Als weitere Maßnahme steht der Transport von Sand aus der Vorratsspülung ins GVZ an. Diese Bodenmassen sind auf Teilen der Gewerbeflächen gelagert. Diese Flächen gelten damit erst mit Abfuhr des Materials spätestens im 2. Quartal 2018 als erschlossen.

Ferner laufen derzeit noch die Maßnahmen zur Anlage der Flachwasserzonen am neu angelegten Sandentnahmesee sowie die Begleitmaßnahmen „Fuldahafen“ und „Wegeausbau Arberger / Mahndorfer Marsch“.

#### 4. Ausblick

In der Baustufe 0 stehen keine und in der Baustufe 1 nur noch 1,0 ha an frei vermarktbarer Gewerbefläche zur Verfügung. Zudem sind in der in der Erschließung befindlichen Baustufe 2 bereits rd. 29 ha von 57,4 ha Nettogewerbefläche veräußert

und 15,9 ha reserviert, so dass dort ebenfalls das Flächenangebot bereits heute wieder stark eingeschränkt ist.

Die Erfahrungen aus der Entwicklung der Baustufe 2 haben gezeigt, dass insbesondere aufgrund des zeitlichen Vorlaufs mit den Planungen für die weitere Entwicklung des Gewerbeparks Hansalinie rechtzeitig begonnen werden muss, um eine zeitgerechte Verfügbarkeit von Flächenpotenzialen anbieten zu können.

Zwischenzeitlich wurden daher die Planungsmittel für die 3. Baustufe bewilligt und die Planungen wurden aufgenommen.