

Vorlage Nr. 20/220-S
für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit
am 21.04.2021

Bericht der Verwaltung

5. Jahresbericht über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen, GEP 2020“, 2020

und

Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2020

und

Sachstandsbericht zum Pilotprojekt Bestandsentwicklung 2020

A. Problem

Im Frühjahr 2013 hat der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen 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, lebenswerten und attraktiven Stadt beitragen sollen.

Während der Programmlaufzeit des GEP 2020 wurden neben den rein quantifizierbaren Flächenentwicklungen auch qualitative Aspekte erfasst, bewertet und der Deputation für Wirtschaft und Arbeit zur Kenntnis gegeben.

Eine kurze Chronologie der bereits erfolgten Berichterstattung:

- Der 1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen GEP 2020“ wurde in 2016 vorgelegt. Dieser stellte die im Zeitraum 2012 bis 2015 erfolgten gewerblichen Flächenentwicklungen heraus und betrachtete zudem rückblickend einen längeren Zeithorizont. Es wurde ein kurzer Überblick über die Entwicklung der im GEP 2020 genannten Schwerpunktprojekte gegeben. Aus Gründen der damaligen aktuellen Entwicklungen erfolgte ein Exkurs zum Thema der Inanspruchnahme von gewerblichen Flächen für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht. Die Stadtbürgerschaft hat nach Vorlage des 1. Sachstandsberichtes im August 2016 eine jährliche Berichterstattung an die städtische Deputation für

Wirtschaft, Arbeit und Häfen und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschlossen.

- Der 2. Sachstandsbericht betrachtete insbesondere die Entwicklung in 2016 bis 2017 und nahm dabei Bezug auf den Zeitraum 2004 bis 2017. Im 2. Sachstandsbericht wurden zusätzlich Themen der Entwicklung des Immobilienmarktes (Büro- und Logistikkimmobilien) und der Bestandsentwicklung integriert. Zudem erfolgte ein Exkurs zur „Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Stadträumen“, einer Leitlinie des GEP 2020. Hierbei wurde die verträgliche Implementierung von Wohn-, Freizeit- und Kulturnutzungen zur Aufwertung und Belebung der Standorte betrachtet.
- Der 3. Sachstandsbericht wurde den Deputationen in 2019 vorgelegt. Dieser betrachtete das Jahr 2018 und nahm dabei Bezug auf die bisherige Laufzeit des GEP 2020 von 2013 bis 2018. Im Fokus des dritten Sachstandsberichtes stand ergänzend zur Entwicklung des Immobilienmarktes (Büro- und Logistikkimmobilien) die Entwicklung der Handwerkerstrategie „Roter Teppich für goldenen Boden“ und die Bestandsentwicklung. Zudem wurde zur Verstetigung der Effekte durch die Bestandsentwicklung, ein bei der WFB integriertes dreijähriges Pilotprojekt vorgestellt und durch die Deputation beschlossen.
- Mit dem 4. Sachstandsbericht an die Deputation im März 2020 erfolgte die bewährte Berichterstattung über die Vermarktungs- und Erschließungsleistung, die geschaffenen und gesicherten Arbeitsplätze, zugesagte Investitionen und über die Entwicklung des Büro- und Logistikkimmobilienmarktes für das Berichtsjahr 2019. Darüber hinaus wurde eine qualitative Betrachtung der Dispositionsreserve vorgelegt, die Erfordernisse für zusätzliche stadtteilbezogene KMU und großflächige Flächenangebote aufgezeigt hat. Zudem wurden die Planungen des in 2019 beschlossene Pilotprojektes zur nachhaltigen Entwicklung von Bestandsgebieten vorgestellt.

Ergänzend zur jährlichen Berichterstattung über die Gewerbeentwicklung der Stadt Bremen, erfolgt seit 2017 zudem eine gesonderte Jahresberichterstattung über den Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB)

B. Lösung

Entsprechend dem Beschluss der Stadtbürgerschaft erfolgt hiermit die Berichterstattung der gewerblichen Entwicklung für das Jahr 2020, wobei Bezug genommen wird auf die bisherige Programmlaufzeit des GEP 2020 (2013 - 2020). Darüber hinaus wird die Jahresberichterstattung über den GHB für das Jahr 2020 vorgelegt.

B.1 Jährlicher Sachstandsbericht über die gewerbliche Entwicklung 2020

Als Anlage 1 wird der 5. Sachstandsbericht über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen 2020“ vorgelegt.

Nachfolgend sind wesentliche Aussagen des Berichts dargelegt:

	Programmlaufzeit des GEP 2020 (2013-2020)	
	Insgesamt	jahresdurchschnittlich
Vermarktung in ha	247,6	31,0
Erschließung in ha	177,5	22,2
gesicherte Arbeitsplätze	18.720	2.340
geschaffene Arbeitsplätze	5.680	710
Arbeitsplatzeffekte insgesamt	24.390	3.050
Zugesagte Investitionen in Mio. €	1.640	205,6

Ausgewählte direkte quantitative Effekte in der GEP 2020 Laufzeit

- Die durch die Coronapandemie herbeigeführte wirtschaftliche Entwicklung hat auch zu niedrigeren Zahlen in der Gewerbeflächenvermarktung und der hiermit in Zusammenhang stehenden Kennzahlen geführt.
- Im Betrachtungszeitraum 2013 bis 2020 konnten insgesamt 247,6 ha Gewerbeflächen vermarktet werden, wovon 17,9 ha in 2020 umgesetzt wurden. Für die bisherige Laufzeit ergibt sich eine jahresdurchschnittliche Vermarktungsleistung von 31 ha. Dies entspricht der durchschnittlichen **Vermarktungsleistung** der langfristigen Betrachtung der letzten 15 Jahre, wobei die einzelnen Jahre unterschiedliche Vermarktungszahlen aufweisen.
- Bei Abschluss von Grundstücksverträgen wurden während der Laufzeit des GEP 2020 Zusagen über die Sicherung von insgesamt 18.720 **Arbeitsplätzen** und die Schaffung von 5.680 neuen Arbeitsplätzen gemacht. Daraus ergeben sich in der Betrachtung des langfristigen Jahresmittels (2005-2020) gesicherte Arbeitsplatzzahlen p.a. in Höhe von Ø 2.140 und Ø 760 neuen Arbeitsplätzen. In 2020 wurden 1.880 gesicherte und 160 neue Arbeitsplätze ausgewiesen. Die Werte des engeren Betrachtungszeitraums (2013-2020) liegen mit Ø 2.340 gesicherten Arbeitsplätzen leicht über dem Rahmen dieses langfristigen Jahresmittels. Mit Ø 710 neuen Arbeitsplätzen liegt dieser Wert leicht unter dem Rahmen dieses langfristigen Jahresmittels.
- An zugesagten **Investitionen** wurden im Betrachtungszeitraum 2013 – 2020 insgesamt 1.640 Mio. € durch die Unternehmen genannt, davon in 2020 78,7 Mio. €. Hieraus ergibt sich für die Programmlaufzeit des GEP 2020 ein jahresdurchschnittlicher Wert von 205,6 Mio. €. Dieser Wert lag mehr als 40 Mio. € p.a. über dem Wert des langfristigen Jahresdurchschnitts.
- Aufgrund der Erkenntnisse aus den vorangegangenen Sachstandsberichten zum GEP 2020 sind entgegen den ursprünglichen Planungen frühzeitig **Erschließungen** durch die Gremien bewilligt worden. Somit lag die Erschließungsleistung im Zeitraum 2017 – 2020 mit 126,4 ha

Gewerbefläche neu erschlossener Fläche deutlich über dem langfristigen Mittel (p.a. Ø 20,5 ha gegenüber Ø 31,6 ha in diesem Zeitraum). Dies ist insbesondere auf den Abschluss von größeren Erschließungsaktivitäten in der zweiten Jahreshälfte 2017 zurückzuführen. In 2020 konnten 29,2 ha Gewerbefläche erschlossen werden.

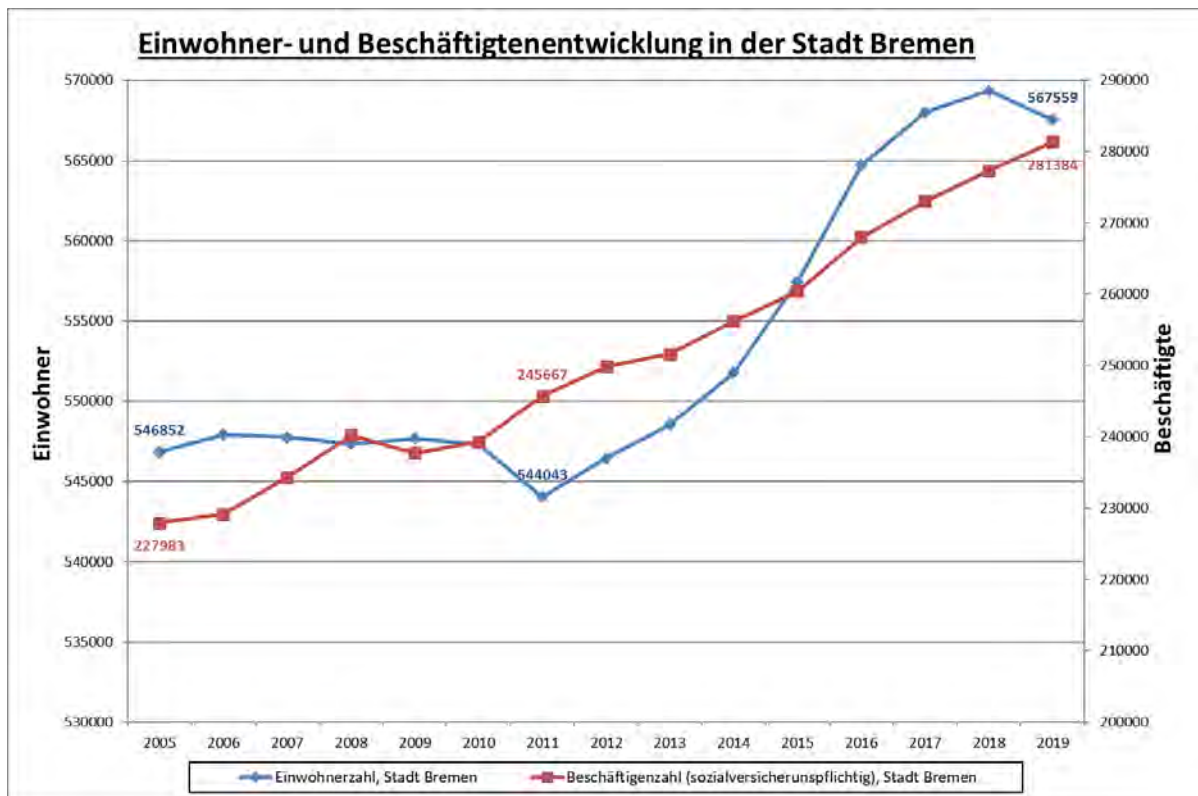
- Mit dem Strategiepapier „Roter Teppich für goldenen Boden“ wurde gemeinsam mit der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer Bremen ein Instrument zur Stärkung des Handwerks und kleinteiligen Gewerbes aufgelegt. In den vergangenen beiden Jahren wurden insgesamt 5 Grundstücke an Handwerksbetriebe und handwerksnahe Unternehmen veräußert. Drei weitere Grundstücke wurden an Investoren veräußert, die einen Gewerbehof errichten wollen und Flächen an kleinteiliges Gewerbe inkl. Handwerksbetriebe vermieten werden. Zusätzlich konnte nach sehr langwierigen Verhandlungen eine Erweiterungsfläche in Bremen-Nord erworben werden, die entsprechend hergerichtet werden soll. Weitere Flächen befinden sich in der Planung / Erschließung.
- Ausgehend von einer vergleichsweise hohen **Dispositionsreserve** von knapp 200 ha in 2004 haben sich die vermarktbar erschlossenen Gewerbeflächen auf 100,5 ha in 2019 reduziert. Aufgrund der coronabedingt geringeren Vermarktungen in 2020 und der vergleichsweise hohen Erschließungsleistung, konnte die Dispositionsreserve auf 126,8 ha erhöht werden, wobei rund 90 % hiervon in den im GEP definierten Schwerpunktgebieten liegen. Unter Berücksichtigung der reservierten und somit gebundenen Flächen ergibt sich aktuell lediglich ein sofort verfügbares Flächenangebot von ~ 36 ha. Ferner beinhaltet die Dispositionsreserve auch vereinzelt Flächen, die als Wohnbauland oder als Schulstandorte entwickelt werden sollen, Flächen, die trotz der Vermarktungsbemühungen als begrenzt marktgängig eingeschätzt werden und im geringen Umfang Flächen, die nach wie vor zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt werden. Die bereinigte Dispositionsreserve beläuft sich somit auf ~ 22 ha unmittelbar für eine Vermarktung zur Verfügung stehender Flächen.
- Die qualitative Bewertung der Dispositionsreserve hat gezeigt, dass insbesondere für stadtteilbezogene KMU, für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk und für großflächige Flächennachfragen zeitnah weitere Flächenangebote zur Verfügung zu stellen sind. Hier deutet sich bereits jetzt eine auch in anderen Kommunen zu erkennende Tendenz an, dass Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der allgemeinen materiellen Produktion aus dem innerstädtischen 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 neben Maßnahmen der Bestandsentwicklung die im GEP 2020 aufgezeigten Flächenpotentiale beschleunigt zu entwickeln und die hierfür erforderlichen finanziellen Rahmenbedingungen zeitgerecht zur Verfügung zu stellen. Das GEP 2020

ist als Fachbeitrag des Flächennutzungsplans entstanden. Die Orientierung an der Innenentwicklung und die Zielsetzung einer flächensparenden, intelligenten Gewerbeentwicklung ist damit vorgegeben. Auch im Rahmen der Erarbeitung des GEP 2030 soll den Anforderungen eines prosperierenden und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandorts Bremen und den Anforderungen einer begrenzten Flächenverfügbarkeit mittels einer flächensparenden, intelligenten Gewerbeentwicklung mit einem besonderen Augenmerk auf die Bestandsentwicklung begegnet werden. Parallel sind neue Orte der „Produktiven Stadt“ bzw. der „Urbanen Produktion“ im Zuge der Neuaufstellung des Gewerbeentwicklungsprogramms zu prüfen und zu verorten.

- **Für eine wachsende Stadt** sind neben der Bereitstellung von Wohnraum hochwertige und vielfältige Arbeitsorte erforderlich. Angesichts einer differenzierten Stadtgesellschaft gehören hierzu auch Beschäftigungsmöglichkeiten im produzierenden Gewerbe, im Handwerk und unterschiedlichen Qualifikationsbereichen. Zudem sind Arbeitsstandorte, die besonders auf die Beschäftigung von Frauen ausgerichtet sind, stärker in den Fokus zu nehmen. 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. Dies gilt insbesondere in Zeiten der Corona bedingten Rezession, um im darauffolgenden, zu erwartenden Wiederaufholprozess der Wirtschaft die erforderlichen Rahmenbedingungen am Standort Bremen zu gewährleisten.

Im Zeitraum 2010 bis 2019 hat sich die Zahl der in der Stadt lebenden Menschen um 3,7 % bzw. 20.219 und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 17,6% bzw. 42.056 Personen erhöht. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich somit für die Bevölkerung ein Wert von +2.022 und für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von +4.206. Die Bevölkerungsentwicklung in 2019 ist mit - 1.793 negativ, während sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit + 4.087 kontinuierlich erhöht hat.

Die Beschäftigtenzahl lässt sich wie die Einwohnerzahl nur weiter erhöhen, wenn hierfür ausreichende und geeignete Flächen im Rahmen sowohl im Bestand als auch der Entwicklung neuer Wirtschaftsstandorte zur Verfügung stehen.



B.2 Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2020

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.

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 erfolgte zunächst auf der Grundlage des vom Senat im November 2001 beschlossenen Rahmenplans für die gewerbliche Entwicklung in der Arberger und Mahndorfer Marsch.

Die Erschließung der Baustufen 0 (Hemelinger Marsch) sowie der Baustufen 1 und 2 der Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie in die Arberger/Mahndorfer Marsch ist abgeschlossen.

Mit der Planung der Erschließung der 3. Baustufe wurde begonnen.

Insgesamt handelt es sich um eine Nettogewerbefläche des GHB von 290,6 ha, die nach Fertigstellung aller Baustufen (Baustufe 0 und Erweiterungsbaustufen 1-4 gem. neuer Aufteilung) zur Verfügung stehen wird.

Die Vermarktung der Baustufen 0 und 1 mit zusammen 94,3 ha Nettogewerbefläche ist bis auf wenige Grundstücke komplett abgeschlossen.

Ab 2016 wurden deshalb mit der Erschließung der 2. Baustufe der Erweiterung des GHB die Voraussetzungen für die Vermarktung weiterer 57,3 ha Nettogewerbefläche geschaffen. Am Jahresende 2020 standen in der 2. Baustufe noch 15,4 ha für eine Veräußerung zur Verfügung. Hiervon bestehen für rd. 12,9 ha Reservierungen, so dass tatsächlich lediglich noch 2 Flächen mit zusammen 2,5 ha frei für eine Vermarktung zur Verfügung stehen.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass es keine größere zusammenhängende Fläche im GHB mehr gibt und die Erschließung der 3. Baustufe zügig umzusetzen ist.

Der ausführliche Bericht ist als Anlage 2 beigefügt. Es besteht die Zielsetzung, die 3. Baustufe des Gewerbeparks Hansalinie als nachhaltiges, energie- und klimaeffizientes Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Deputation für Wirtschaft und Arbeit wird hierzu zeitnah eine eigenständige Vorlage vorgelegt.

B.3 Pilotprojekt Bestandsentwicklung

Eine zunehmend an Bedeutung gewinnende wichtige Aufgabe der Gewerbe- und Stadtentwicklung besteht darin, bestehende Gewerbegebiete für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen. Solche Herausforderungen sind u.a. der technologische und ökonomische Strukturwandel, die zunehmende Flächenkonkurrenz, ökologische und soziale Nachhaltigkeitserfordernisse sowie demografische und stadträumliche Veränderungen. Insbesondere bestehende, gut etablierte Gewerbegebiete verfügen in dieser Hinsicht über große zukunftsichernde Potenziale, die z.B. in städtebaulicher Vernetzung, Emissionsreduktion, Energieeinsparung und Flächeneffizienz liegen – diese gilt es in der Bestandsentwicklung auszubauen, um letztlich die Konkurrenzfähigkeit des jeweiligen Standortes zu stärken.

Daher wurde im Jahr 2019 beschlossen, im Rahmen eines Pilotprojektes in zunächst vier ausgewählten Gewerbegebieten durch verschiedene Maßnahmen in Zusammenarbeit mit energiekonsens und weiteren Beteiligten, wie der BAB, und insbesondere den Unternehmen vor Ort eine nachhaltige Entwicklung von etablierten Gewerbegebieten zu erreichen. Für dieses Pilotprojekt wurden die beiden ineinander übergehenden Gewerbegebiete Riedemannstraße / Reiherstraße mit zusammen ca. 90 ansässigen Unternehmen, das Gebiet Seumestraße mit ca. 25 ansässigen Unternehmen, das Gebiet Kohlenstraße / Utbremen mit ca. 40 Unternehmen und das Gebiet Mittelshuchting mit insgesamt ca. 65 Unternehmen ausgewählt. Diese Gewerbegebiete sind durch einen sehr heterogenen Unternehmensbesatz, eine in Teilen alte (Infra-)Struktur sowie erkennbare Aufwertungspotentiale gekennzeichnet.

Durch ein Gewerbegebietsmanagement sollen unternehmensübergreifende Potentiale gehoben werden, die die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des jeweiligen Gebietes sichern. Zudem sind weitere positive Effekte, wie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Ansiedlungsaktivitäten sowie der Qualifizierung und Bindung von Fachkräften zu erwarten. Darüber hinaus sollen die Betriebe, aber auch die Grundstückseigentümer durch einen aktiven Beteiligungsprozess für die Themen der Gebiete sensibilisiert, zusammengebracht und zur aktiven Mitarbeit motiviert werden.

Das Pilotprojekt ist für drei Jahre angelegt und startete im Februar 2020. In zwei Gebieten konnten bereits umfangreiche Bestandaufnahmen, Kontaktaufnahmen und Auftaktveranstaltungen mit den Unternehmen vor Ort durchgeführt werden. Erste Projektideen und Maßnahmen konnten gemeinsam mit den Unternehmen identifiziert und auch in die Wege geleitet werden. Ein ausführlicher Bericht ist als Anlage 3 beigefügt.

C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Die Genderaspekte wurden geprüft. Die Aufstellung eines Gewerbeentwicklungsprogramms richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen. Zwischen gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Attributen wird bei der hier vorliegenden Berichterstattung nicht differenziert.

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 und Arbeit nimmt die Sachstandsberichte zur Kenntnis.

Anlagen

Anlage 1: 5. Sachstandsbericht über die Umsetzung des „Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen GEP 2020“, 2020

Anlage 2: Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2020

Anlage 3: Sachstandsbericht zum Pilotprojekt Bestandsentwicklung, 2020

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

01.01.2020 – 31.12.2020



Quelle: WFB Bremen, GG Bayernstraße.

Inhalt

Tabellenverzeichnis.....3

1. Einleitung.....4

2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen7

2.1. Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung.....7

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

2.3. Erschließung und Flächenverfügbarkeit..... 14

2.4. Strategiepapier zur Stärkung des Handwerks und kleinteiligen Gewerbes „Roter Teppich für goldenen Boden“ 18

3. Immobilienmarkt20

3.1. Büroimmobilien21

3.2. Logistikimmobilien.....22

3.3. Bremer Investmentmarkt.....23

4. Pilotprojekt zur Einführung eines Gewerbegebietsmanagements für die nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten23

5. Entwicklung der Dispositionsreserve25

ANHANG:.....28

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands (2004 - 2020)	8
Abbildung 2: Jährliche Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über die jeweils vergangenen 15 Jahren (2004 – 2020)	10
Abbildung 3: Zusagen über gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze bei Abschluss von Grundstücksverträgen (2004 – 2020)	12
Abbildung 4: Zugesagte private Investitionen bei Abschluss von Grundstücksverträgen in Mio. € (2005 – 2020), die in der Regel innerhalb von 24 Monaten getätigt werden müssen.	13
Abbildung 5: Beschäftigungseffekte bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 2020)	14
Abbildung 6: Zugesagte private Investitionen bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 2020)	14
Abbildung 7: Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (2004 – 2020)	15
Abbildung 8: Entwicklung der Dispositionsreserve in ha im Vergleich zur Vermarktung und Erschließung (2004 - 2020)	17
Abbildung 9: Entwicklung der Büroimmobilien in Bremen (2004 - 2020).....	21
Abbildung 10: Entwicklung der Dispositionsreserve im Vergleich zur Vermarktungs- und Erschließungsleistung (Stand 31.12.2020).....	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vermarktungsleistung und durchschnittliche Vermarktungsleistung seit 2013 in den GEP-Schwerpunktprojekten und über alle Gebiete der Stadt Bremen (Stand 31.12.2020)	9
Tabelle 2: Zugesagte Arbeitsplatz- und Investitionseffekte, mit jeweils gerundeten Werten (Stand 31.12.2020)	12
Tabelle 3: Flächenbilanz der GEP-Projekte in ha (Stand 31.12.2020)	17
Tabelle 4: Vermarktete kleinteilige Grundstücke im Rahmen der Handwerkerstrategie, Stand 11/2020	19
Tabelle 5: Nachgefragte Flächengrößen im Büroflächenmarkt im ersten Halbjahr 2020...	22
Tabelle 6: Übersicht Anhang GEP-Schwerpunktprojekte (Stand 31.12.2020).....	28

1. Einleitung

Im Frühjahr 2013 hat der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen 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 vorgestellt. Das GEP 2020 ist als Fachbeitrag des Flächennutzungsplans entstanden. Die Orientierung an der Innenentwicklung und die Zielsetzung einer flächensparenden, intelligenten Gewerbeentwicklung ist damit vorgegeben. Festgelegt wurden mit dem GEP 2020 die strategischen Zielsetzungen der Gewerbeentwicklung und konkrete Handlungsschwerpunkte. Hierbei wurde bereits neben der Neuentwicklung von Wirtschaftsstandorten auch ein besonderes Augenmerk auf die Bestandsentwicklung gelegt.

Programmbegleitend erfolgte eine Evaluierung des GEP 2020.

- Der 1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen GEP 2020“ wurde in 2016 vorgelegt. Dieser stellte die im Zeitraum 2012 bis 2015 erfolgten gewerblichen Flächenentwicklungen heraus und betrachtete zudem rückblickend einen längeren Zeithorizont. Es wurde ein kurzer Überblick über die Entwicklung der im GEP 2020 genannten Schwerpunktprojekte gegeben. Aus Gründen der damaligen aktuellen Entwicklungen erfolgte ein Exkurs zum Thema der Inanspruchnahme von gewerblichen Flächen für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht. Die Stadtbürgerschaft hat nach Vorlage des 1. Sachstandsberichtes im August 2016 eine jährliche Berichterstattung an die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft über die Gewerbeentwicklung beschlossen. Dem wurde mit der Vorlage des 2. Sachstandsberichtes in 2018 an die Deputationen entsprochen.
- Der 2. Sachstandsbericht betrachtete insbesondere die Entwicklung in 2016 bis 2017 und nahm dabei Bezug auf den Zeitraum 2004 bis 2017. Im 2. Sachstandsbericht wurden zusätzlich Themen der Entwicklung des Immobilienmarktes (Büro- und Logistikkimmobilien) und der Bestandsentwicklung integriert. Zudem erfolgte ein Exkurs zur „Qualifizierung von Dienstleistungsstandorten zu urbanen Stadträumen“, einer Leitlinie des GEP 2020. Hierbei wurde die verträgliche Implementierung von Wohn-, Freizeit- und Kulturnutzungen zur Aufwertung und Belebung der Standorte betrachtet.
- Der 3. Sachstandsbericht wurde den Deputationen in 2019 vorgelegt. Dieser betrachtete das Jahr 2018 und nahm dabei Bezug auf die bisherige Laufzeit des GEP 2020 von 2013 bis 2018. Im Fokus des dritten Sachstandsberichtes stand ergänzend zur Entwicklung des Immobilienmarktes (Büro- und Logistikkimmobilien) die Entwicklung der Handwerkerstrategie „Roter Teppich für goldenen Boden“ und die Bestandsentwicklung. Zudem wurde zur

Verstetigung der Effekte durch die Bestandsentwicklung, ein bei der WFB integriertes dreijähriges Pilotprojekt vorgestellt und durch die Deputation beschlossen.

- Mit dem 4. Sachstandsbericht an die Deputation im März 2020 erfolgte die bewährte Berichterstattung über die Vermarktungs- und Erschließungsleistung, die geschaffenen und gesicherten Arbeitsplätze, zugesagte Investitionen und über die Entwicklung des Büro- und Logistikimmobilienmarktes für das Berichtsjahr 2019. Darüber hinaus wurde eine qualitative Betrachtung der Dispositionsreserve vorgelegt, die Erfordernisse für zusätzliche stadtteilbezogene KMU und großflächige Flächenangebote aufgezeigt hat. Zudem wurden die Planungen für das in 2019 beschlossene Pilotprojekt zur nachhaltigen Entwicklung von Bestandsgebieten vorgestellt.

Nachfolgend sind die wesentlichen Aussagen der letzten vier Sachstandsberichte dargelegt:

- Die **Vermarktung** von Gewerbeflächen hat sich seit 2004 in etwa analog zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gestaltet:

Vermarktung	Insgesamt	Durchschnittlich p.a.
2012 – 2015	128,7 ha	32,2 ha
2016 – 2017	78,2 ha	39,1 ha
2018 – 2019	71,0 ha	35,5 ha

- Bei Abschluss von Grundstückverträgen wurden folgende Zusagen über die Sicherung von bestehenden und dem Schaffen von neuen **Arbeitsplätzen** (AP) gegeben:

Arbeitsplätze	Insgesamt		Durchschnittlich p.a.	
	gesichert	geschaffen	gesichert	geschaffen
2012 – 2015	10.450	3.080	2.610	770
2016 – 2017	5.000	2.250	2.500	1.120
2018 – 2019	5.160	1.810	2.580	910

- Die zugesagten **Investitionen** lagen im engeren Betrachtungszeitraum deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 155,7 Mio. € (2004-2017)

Investitionen in Mio.€	Insgesamt	Durchschnittlich p.a.
2012 – 2015	824,5	206,1
2016 – 2017	438,0	219,0
2018 – 2019	512,8	256,4

- **Erschließungsleistung:**

Erschließung in ha	Insgesamt	Durchschnittlich p.a.
2012 – 2015	63,4	15,9

2016 – 2017	65,7	32,9
2018 – 2019	37,8	18,9

- Ausgehend von einer vergleichsweise hohen **Dispositionsreserve** in 2012 (130,4 ha) hat sich diese aufgrund der guten Vermarktungsleistung reduziert auf 100,5 ha in 2019. Bei genauer Betrachtung, d.h. unter Berücksichtigung der tatsächlich vermarktbareren Flächen, die u.a. auch den Reservierungsstand berücksichtigen, ergab sich ein deutlich reduziertes Wirtschaftsflächenangebot von ~ 22 ha.

Eine qualitative Bewertung der Dispositionsreserve zeigte, dass für stadtteilbezogene kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) und für großflächige Flächennachfragen keine ausreichenden Flächenangebote zur Verfügung standen und eine Tendenz zu erkennen war, dass Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der allgemeinen materiellen Produktion aus dem innerstädtischen Raum verdrängt werden.

Angebote für großflächige Ansiedlungen werden im GHB, dem GVZ und im BIP vorgehalten. Um im GHB eine bedarfsgerechte Erschließung zu gewährleisten, wurde aufgrund der aktuellen Flächennachfrage die Planung der 3. Baustufe vorzeitig beauftragt.

- Die **Qualifizierung von Standorten** zu urbanen Stadträumen mittels Integration von Wohnen – teilweise in Sonderform – und von Freizeit-, Kultur- und Naherholungseinrichtungen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen hatte zur Aufwertung und weitergehenden Qualifizierung insbesondere der Überseestadt, der Innenstadt, des Büroparks Oberneuland und des Technologieparks geführt.
- Erschlossene, in das Stadtgefüge integrierte Gewerbeflächen wurden hinsichtlich einer zeitlich **befristeten Nutzung** als Standorte für die Unterbringung von Menschen auf der Flucht überprüft. Insbesondere die Überseestadt, der Technologiepark, der Science Park in Bremen-Nord und der Büropark Oberneuland nahmen und nehmen teilweise noch die Funktion als Standorte zur Unterbringung von Flüchtlingen wahr. In 2019 waren Unterkünfte noch an den Standorten Science Park und Überseestadt in Nutzung.
- Das Thema **Bestandsentwicklung** hat besonders vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenkonkurrenz weiter an Bedeutung gewonnen. Hier gilt es, angestrebte Umwidmungen/-nutzungen von baurechtlich als gewerblich zu nutzenden Flächen im Einzelfall sehr genau zu überprüfen. Ferner müssen bei der Entwicklung bzw. Neuprogrammierung von Standorten auch gewerbliche Entwicklungspotenziale insbesondere für kleinteiliges Gewerbe berücksichtigt werden. Dies soll u.a. bei der Entwicklung der Projekte „Vorderes Woltmershausen / Tabakquartier“, „Kornstraße“ und „Überseeinsel“ erfolgen.

Zur Aufwertung und Nachverdichtung von gewerblichen Bestandsgebieten ist die Einflussmöglichkeit der öffentlichen Hand oftmals sehr stark eingeschränkt.

Hier gilt es, die vielfältigen privaten Eigentümer zu einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie zu motivieren. Das bundesweite Forschungsprojekt „ExWoSt-Forschungsfeld Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bietet hierfür interessante Ansatzpunkte, deren Übertragbarkeit auf Bremen zu überprüfen ist. Dies soll im Rahmen des in 2019 beschlossenen Pilotprojektes zur nachhaltigen Weiterentwicklung von Gewerbegebieten erfolgen.

- Insgesamt hatte sich der Bremer **Büroimmobilienmarkt** gut entwickelt. Mietpreise sind stabil geblieben, teilweise leicht angestiegen. Leerstände verbleiben auf einem vergleichsweise sehr niedrigen Niveau, 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, die Innenstadt und die in Entwicklung befindlichen privaten Vorhaben Tabakquartier und Überseeinsel.

Entsprechend dem Beschluss der Stadtbürgerschaft erfolgt mit dieser Deputationsvorlage die Berichterstattung für das Jahr 2020. Dieser Bericht konzentriert sich auf die Ergebnisse der Flächenentwicklungen. Inhaltliche, qualitative Aspekte der Gewerbeentwicklung werden aktuell im laufenden Prozess der Neuaufstellung des GEP 2030 diskutiert und bewertet. Hierzu erfolgt eine separate Befassung der städtischen Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Europa sowie für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung.

Der 5. Jahresbericht über die Umsetzung des Gewerbeentwicklungsprogramms der Stadt Bremen (GEP 2020) stellt die Ergebnisse des Jahres 2020 dar. Das Jahr 2020 ist geprägt durch die Corona-Pandemie. Dies spiegelt sich erwartungsgemäß in den Kennzahlen wieder. Die Ergebnisse des Jahres 2020 werden in den Kontext der Gesamtlaufzeit des GEP 2020 seit 2013 gestellt. Von daher werden in Teilen bereits in den vorangegangenen Berichterstattungen getroffene Aussagen wiederholt und entsprechend ergänzt um die aktuellen Entwicklungen.

2. Vermarktung und Entwicklung gewerblicher Ansiedlungsflächen

2.1. Vermarktungsergebnisse und Marktentwicklung

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

Abbildung 1 zeigt in der langjährigen Betrachtung (seit 2004 Betrachtungszeitraum des aktuellen GEP 2020 sowie teilweise des IFP 2010) deutlich diesen unmittelbaren

Zusammenhang zwischen dem Wirtschaftswachstum (Veränderung des BIP gegenüber dem Vorjahr) und dem Investitions- und Ansiedlungsverhalten der Unternehmen. So zeichnet sich die 2008 einsetzende Wirtschafts- und Finanzmarktkrise sehr markant in den gewerblichen Flächenumsätzen der Stadt in den Jahren 2009 und 2010 ab, sowie auch die schrittweise, konjunkturelle Erholung in den nachfolgenden Jahren. Im Zuge der Corona-bedingten Lockdowns wurde das soziale und wirtschaftliche Leben ab März 2020 weitgehend heruntergefahren. Dies zeigt sich auch in den Vermarktungsergebnissen. Während bereits begonnene Projektentwicklungen fortgeführt worden sind, wurden in 2020 keine neuen Projekte gestartet.

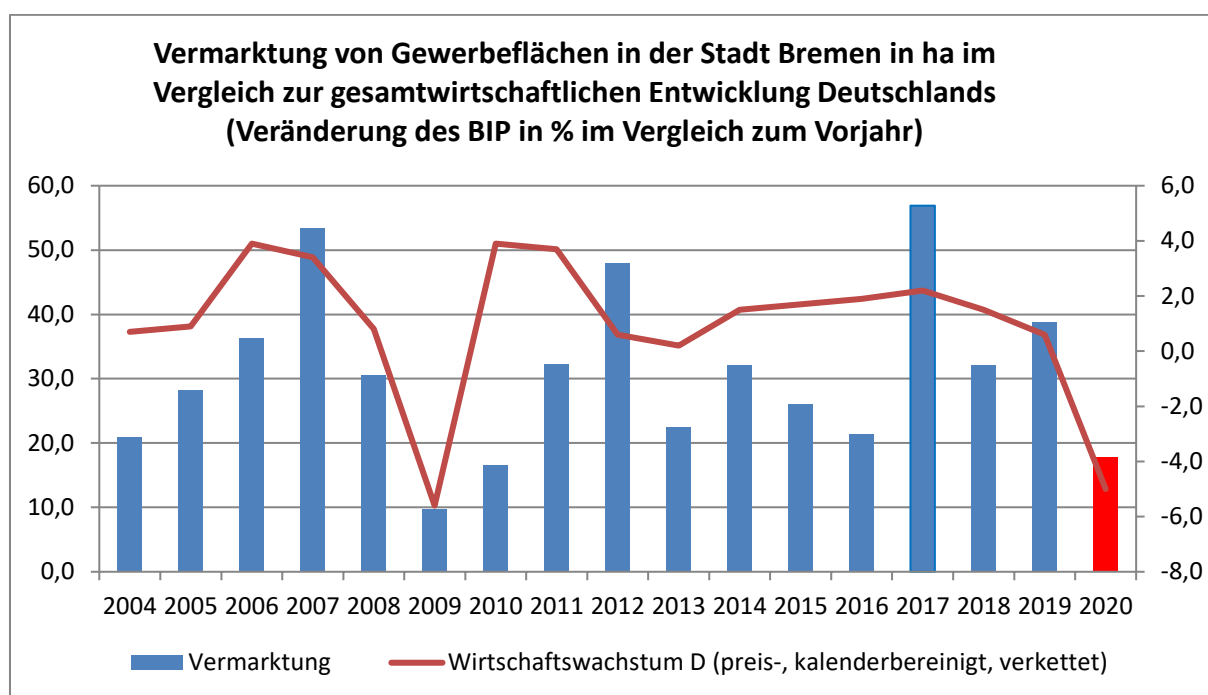


Abbildung 1: Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen und gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands (2004 - 2020)

Im Betrachtungszeitraum der bisherigen GEP 2020 Laufzeit (2013 – 2020) konnten insgesamt 247,6 ha Gewerbeflächen vermarktet werden, davon 17,9 ha in 2020. Somit ergibt sich für diesen Zeitraum eine jahresdurchschnittliche Vermarktungsleistung von 30,9 ha. Die hohe durchschnittliche Vermarktungsleistung der langfristigen Betrachtung konnte in 2020 aufgrund der Corona-bedingten Zurückhaltung der Investoren erwartungsgemäß nicht bestätigt werden.

90% der seit 2013 vermarkteten Flächen, insgesamt 222,78 ha, entfielen auf die sogenannten Schwerpunktprojekte des GEP 2020 (vgl. Tabelle 1). Diesen Gebieten kommt damit aufgrund der vorgenommenen Standortprofilierung (Cluster) und ihren sonstigen Qualitäten (bspw. verkehrliche Anbindung, Gestaltung des öffentlichen Raums, Größe des Flächenangebots) weiterhin eine besondere strukturpolitische Bedeutung für die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Bremen zu.

Mit einer vermarkteten Fläche von knapp 10 ha nimmt der Bremer Industrie-Park hier in 2020 die nennenswerte Größe ein. In der Überseestadt und dem Gewerbepark

Hansalinie konnten 1,1 bzw. 1,6 ha, im GVZ 3,2 ha vermarktet werden.

	Vermarktung insgesamt in ha		Durchschnittliche Vermarktung p.a. in ha
	2013 – 2020	2020	2013 – 2020
Science Park	1,90	0,0	0,24
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	6,23	0,04	0,78
Bremer Industrie-Park	32,57	9,87	4,07
Steindamm	0,67	0,21	0,08
Überseestadt	31,04	1,1	3,88
Bayernstraße	3,02	0,0	0,38
Technologiepark Universität	10,72	0,0	1,34
Gewerbepark Hansalinie	52,64	1,62	6,58
Büropark Oberneuland	4,96	0,0	0,62
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	72,10	3,2	9,01
Airport-Stadt	6,93	0,0	0,87
Sonst. Stadtgebiet	25,02	1,81	3,13
Summe GEP Schwerpunktprojekte	222,78	16,0	27,85
Summe aller Gebiete	247,80	17,9	30,98

Tabelle 1: Vermarktungsleistung und durchschnittliche Vermarktungsleistung seit 2013 in den GEP-Schwerpunktprojekten und über alle Gebiete der Stadt Bremen (Stand 31.12.2020)

Vor dem Hintergrund der langfristigen Ergebnisse kann weiter angenommen werden, dass auch die zukünftigen Handlungserfordernisse der Gewerbeflächenpolitik in starkem Maße mit der konjunkturellen Entwicklung korrelieren werden. Die Corona-bedingten Entwicklungen in 2020 haben gezeigt, dass von bereits begonnenen Projekten kein Rückzug zu vermelden war. Unternehmen, die bereits in 2019 weitgehend abschließend durch die WFB betreut worden sind, haben ihre Ansiedlung in 2020 realisiert. Neugeschäfte bzw. neue Anfragen haben sich dagegen stark reduziert. Es ist davon auszugehen, dass die meisten Unternehmen die weiteren Entwicklungen abwarten und die Vermarktungszahlen auch in 2021 hinter den sonst jahresdurchschnittlich üblichen Zahlen von 30 ha zurückbleiben werden.

Die Wirtschaftsflächenentwicklung muss sich darauf vorbereiten, dass Ansiedlungen und Vermarktungen auch weiterhin der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung folgen werden und mit dem für 2021 prognostizierten Wirtschaftswachstum von 5,3 %, ausgehend von einem negativen Wirtschaftswachstum in 2020, die entsprechende Nachfrage einhergehen wird. Bremen muss sich hierauf mit einer strategischen

Wirtschaftsflächenentwicklung vorbereiten. Ziel sollte es auch zukünftig sein, einen Rahmen zu schaffen, in dem auf die Entwicklung des Marktes zeitgerecht reagiert werden kann.

Eine strategische Flächenvorsorge sowohl in Bezug auf die Bestands- als auch in Bezug auf die Neuentwicklung von Wirtschaftsstandorten ist weiterhin erforderlich, um auch künftig der wachsenden und innovativen Wirtschaft zukunftsfähige Entwicklungsperspektiven zu bieten.

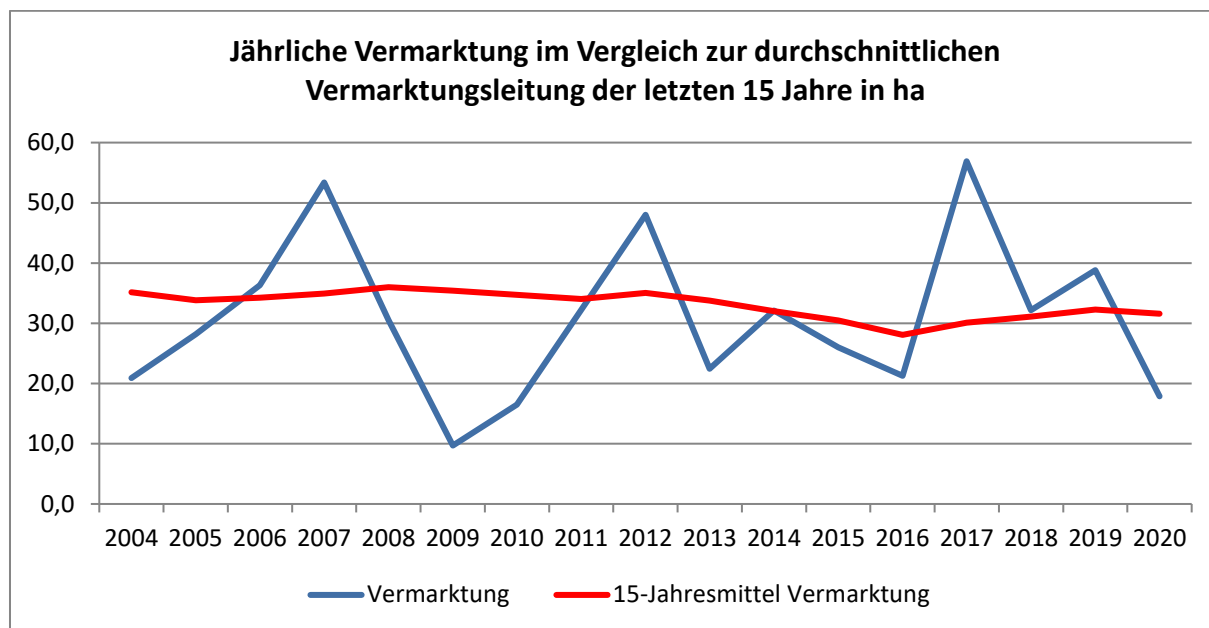


Abbildung 2: Jährliche Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über die jeweils vergangenen 15 Jahren (2004 – 2020)

Abbildung 2 zeigt die jährliche Vermarktung im Vergleich zur durchschnittlichen Vermarktungsleistung über alle Gewerbegebiete im jeweilig rückblickenden 15-Jahresmittel. Im ersten Corona-Jahr 2020 lag die Vermarktungsleistung mit 17,9 ha weit unterhalb des langjährigen Mittels von 30,8 ha.

Die vorangegangenen Sachstandsberichte zum GEP 2020 haben bereits aufgezeigt, dass Bremen nur noch über eine begrenzte Dispositionsreserve verfügt und Unternehmen in der Vergangenheit zuweilen keine dem Bedarf angemessene Fläche angeboten werden konnte. Die Zeit der Konjunkturabkühlung sollte genutzt werden, um auch im Gewerbeflächenportfolio gute Voraussetzungen für künftige Unternehmensansiedlungen und Flächenvermarktungen zu schaffen.

Zur Sicherung der wirtschaftlichen Bedarfe ist neben den Maßnahmen zur Förderung von Flächenpotenzialen im Bestand eine qualitativ und quantitativ ausgewogene Dispositionsreserve bereit zu halten. Im Rahmen der Neuaufstellung des GEP 2030 ist ein wesentliches Ziel, das Wissen über gewerbliche Entwicklungen und die sich daraus ergebenden Anforderungen in Bremen kontinuierlich zu erweitern, um somit eine zukunftsorientierte Wirtschaftsflächenpolitik in Bremen maßgeblich zu befördern. Hierfür soll insbesondere zur Abschätzung der künftigen Bedarfe die Wirtschaftsflächenprognose weiterentwickelt und institutionalisiert werden.

Die guten Vermarktungsergebnisse der vergangenen Jahre und das hiermit im Zusammenhang stehende Abschmelzen der Dispositionsreserve machen dabei deutlich, dass zusätzlich zu den bereits eingeleiteten Aktivitäten der Gewerbeentwicklung die Ausweisung von weiteren Potenzialflächen zu prüfen ist. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass – wie im 2. Sachstandsbericht dargelegt - von der Aufnahme der Planungen und der Erschließung neuer Gewerbeflächen bis zur abschließenden Baureifmachung mittlerweile erfahrungsgemäß durchschnittlich fünf bis sechs Jahren vergehen. Auch vor diesem Hintergrund ist eine langfristige und vorausschauende Wirtschaftsflächenentwicklung unabdingbar, wenn weiterhin das Ziel besteht, bedarfsgerecht Flächen zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich zur Vermarktung von Gewerbeflächen, hat in den vergangenen Jahren die Vermarktung von Flächen für Wohnbauzwecke im Tätigkeitsfeld der WFB als Geschäftsbesorger für die Sonstigen Sondervermögen Überseestadt und Gewerbe (Stadt) an Bedeutung gewonnen. In 2020 wurde ein Grundstück für die Ansiedlung von 82 Stadthäusern vermarktet. Im Zeitraum der vergangenen sechs Jahre¹ wurden bei der Veräußerung von für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen die Schaffung von insgesamt 1.489 Wohneinheiten durch Investoren zugesagt. Davon allein 1.237 in der Überseestadt. Ergänzend hierzu sind seit Beschlussfassung des GEP 2020 im Technologiepark in vier fertiggestellten studentischen Wohnanlagen insgesamt 1.400 Wohneinheiten errichtet worden.

2.2. Beschäftigungs- und Investitionseffekte

Die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen durch die öffentliche Hand zielt im Kern auf die Sicherung und Schaffung von Beschäftigung sowie auf die Induzierung privater Investitionen am Standort Bremen. Neben diesen unmittelbaren Effekten werden mittelbar wirtschaftsstrukturelle und fiskalische Wirkungen verfolgt, die sich allerdings nicht direkt erheben und den jeweiligen Grundstücksvermarktungen zuordnen lassen und insofern umfassender zu evaluieren sind.

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

	2004-2020	Ø p.a. 2004-2020	2013-2020	Ø p.a. 2013-2020	2020
AP gesichert	36.131	2.125	18.716	2.340	1.883
AP neu geschaffen	12.603	741	5.676	710	158
AP gesichert und neu geschaffen	48.724	2.866	24.392	3.049	2.041
Investitionseffekte in Mio.€	2.770	168	1.644	206	79

Tabelle 2: Zugesagte Arbeitsplatz- und Investitionseffekte, mit jeweils gerundeten Werten (Stand 31.12.2020)

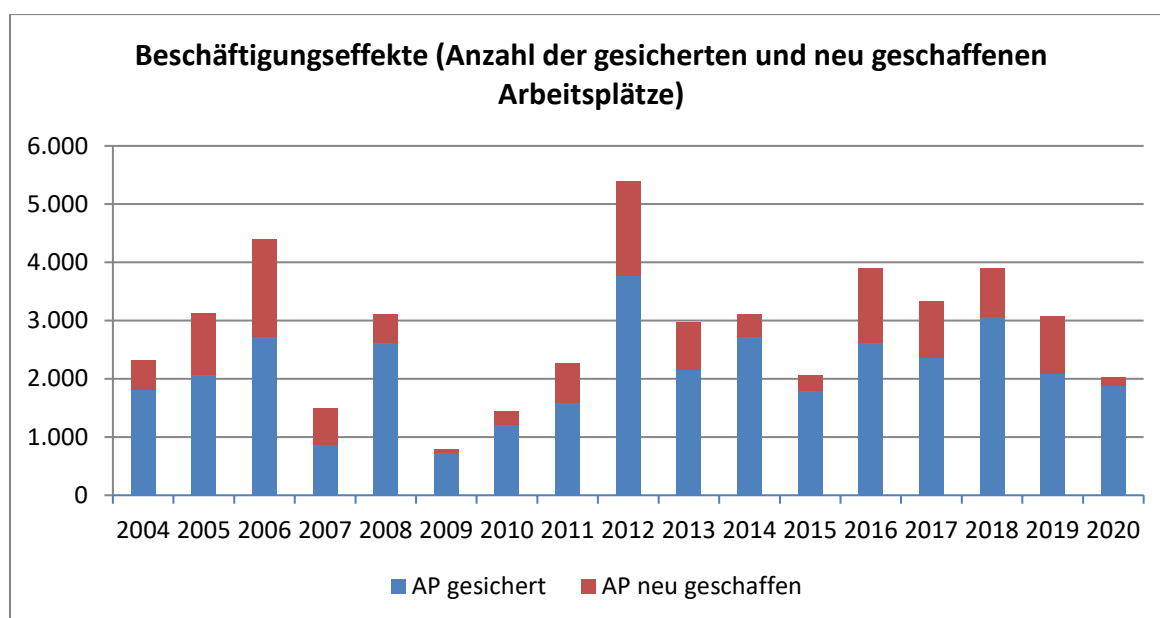


Abbildung 3: Zusagen über gesicherte und neu geschaffene Arbeitsplätze bei Abschluss von Grundstücksverträgen (2004 – 2020)

Im langfristigen Mittel der vergangenen 17 Jahre wurden bei Abschluss von Grundstücksverträgen Zusagen über die Sicherung und Schaffung von durchschnittlich rd. 2.866 Arbeitsplätzen p.a. gemacht, wobei jahresdurchschnittlich 741 Arbeitsplätze neu geschaffen und 2.124 gesichert wurden.

Vor dem Hintergrund der ermittelten durchschnittlichen Jahresvermarktungsleistung der vergangenen Jahre in Höhe von 30,8 ha ergibt sich rechnerisch ein durchschnittlicher Arbeitsplatzbesatz von ca. 93 AP /ha vermarkteter Fläche.

Im Zeitraum 2013 – 2020 liegen die Werte der gesicherten Arbeitsplätze mit insgesamt 18.716 und durchschnittlich 2.340 Arbeitsplätzen über den Werten des langfristigen Betrachtungszeitraums, während die Angabe der neu geschaffenen Arbeitsplätze mit insgesamt 5.676 und jahresdurchschnittlich 710 unter dem langjährigen Jahresmittel liegt. Verantwortlich ist hierfür die Entwicklung in 2020, es

zeigt sich, dass die Werte erwartungsgemäß mit der deutlich gesunkenen Vermarktung von Flächen korrespondieren: So wurde in 2020 die Sicherung von 1.883 und die Schaffung von 158 Arbeitsplätzen zugesagt.

Eine Auswertung der Vermarktungsstatistik der WFB kommt zu dem Ergebnis, dass im langfristigen Mittel der vergangenen 17 Jahre bei Abschluss der Grundstücksverträge Zusagen über private Investitionen von durchschnittlich 163,0 Mio. € p.a. (etwa 5,3 Mio. € pro ha Ansiedlungsfläche) gegeben worden sind. Der Betrachtungszeitraum (2013 - 2019) führte mit einem jährlichen Durchschnittswert der zugesagten Investitionsleistungen von 205,6 Mio. € und damit 6,6 Mio. € pro ha Ansiedlungsfläche zu einem deutlich höheren Wert. Die Werte für 2020 liegen mit zugesagten Investitionen in Höhe von 78,8 Mio. €, bei einer Ansiedlungsfläche von 17,9 ha - somit etwa 4,4 Mio. € pro ha – insgesamt deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

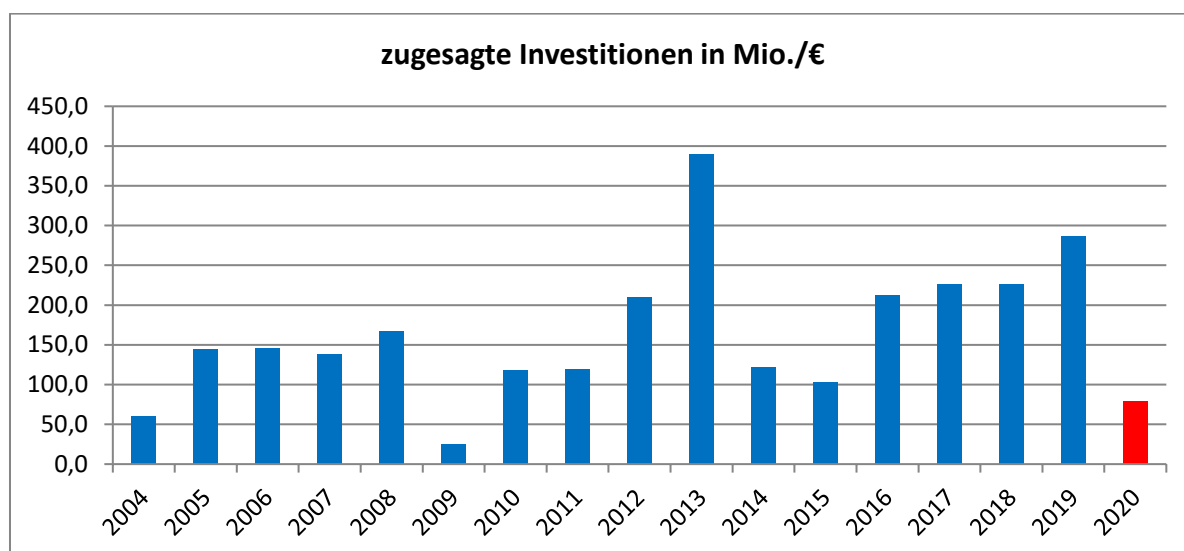


Abbildung 4: Zugesagte private Investitionen bei Abschluss von Grundstücksverträgen in Mio. € (2005 – 2020), die in der Regel innerhalb von 24 Monaten getätigt werden müssen.

Die Abbildungen 5 und 6 machen deutlich, dass die Jahreswerte der dargestellten Beschäftigungseffekte und auch der zugesagten privaten Investitionen im Vergleich zur jährlichen Vermarktungsleistung Schwankungen unterliegen. Der Grund hierfür liegt insbesondere darin, dass das Verhältnis von flächenintensiven Ansiedlungen (insbesondere Logistik) zu stärker verdichteten Nutzungen (insbesondere Dienstleistungen) ebenfalls stark differiert. Zudem sind in einzelnen Jahren Sondereffekte² zu verzeichnen. Der Beitrag der gewerblichen Entwicklung – hier insbesondere die Bereitstellung und Vermarktung von Gewerbeflächen – zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Generierung von Investitionen hat

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

sich in den Jahren des Betrachtungszeitraums (2013-2020) erheblich erhöht, wobei die Corona bedingte Entwicklung hier einer gesonderten Betrachtung bedarf.

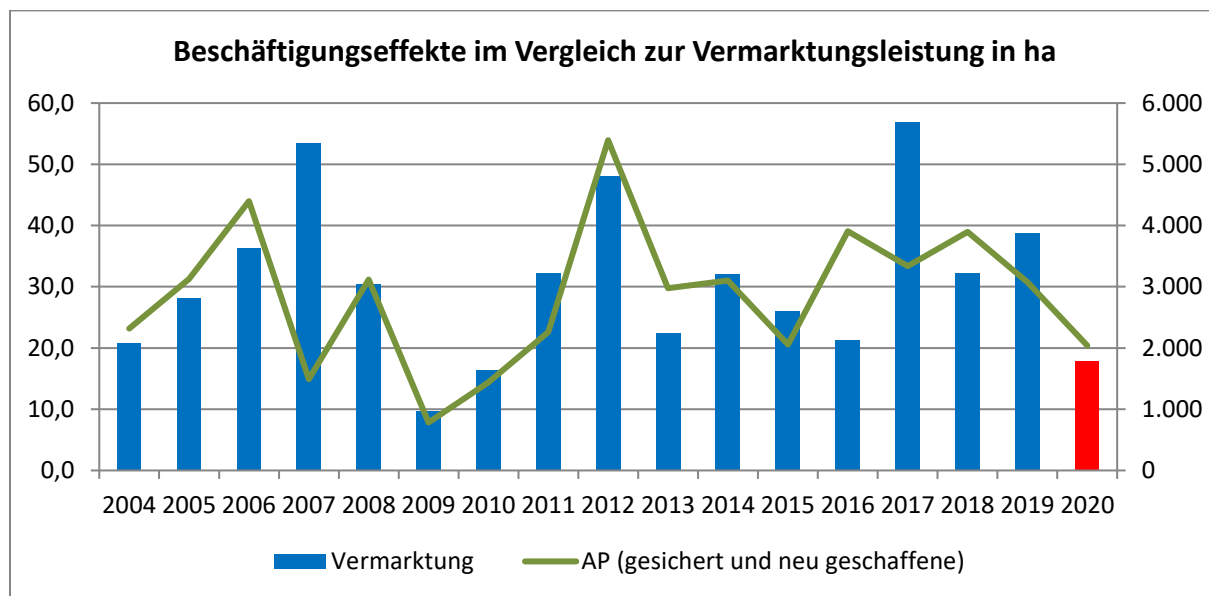


Abbildung 5: Beschäftigungseffekte bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 2020)

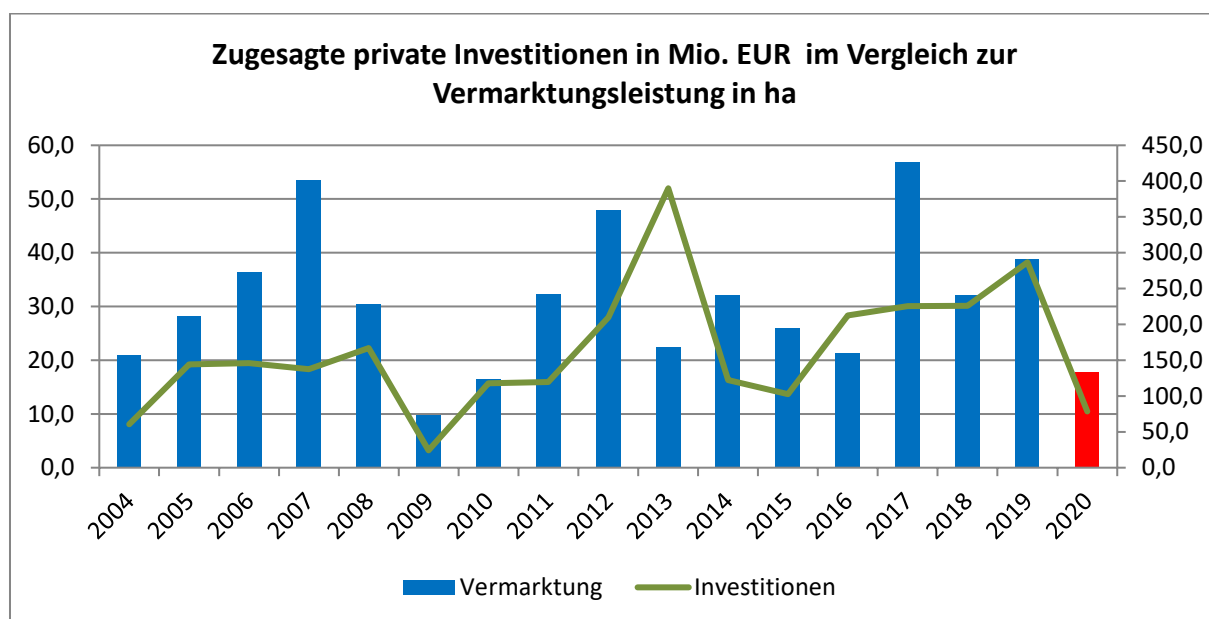


Abbildung 6: Zugesagte private Investitionen bei Grundstücksverkäufen im Vergleich zur Vermarktungsleistung (2004 – 2020)

2.3. Erschließung und Flächenverfügbarkeit

Im Zeitraum 2013-2019 wurden insgesamt 148,3 ha Gewerbefläche neu erschlossen bzw. aufbereitet, davon 21,5 ha in 2019 (vgl. Abbildung 7). Insbesondere in 2017 konnte ein erheblicher Beitrag für die Flächenverfügbarkeit geleistet werden. Dies ist auf die vorgezogenen Aktivitäten zurückzuführen, die aufgrund der Erkenntnisse des 1. Sachstandsberichts zum GEP initiiert wurden. So konnte die Erschließung von mehr als 59 ha gewerblicher Fläche in diesem Zeitraum beschleunigt umgesetzt werden. Hierdurch konnte die hohe Vermarktungsleistung in 2017, die insbesondere Ansiedlungen im Gewerbepark Hansalinie Bremen für den Automotive Sektor

ermöglichte, bedarfsgerecht abgesichert werden.

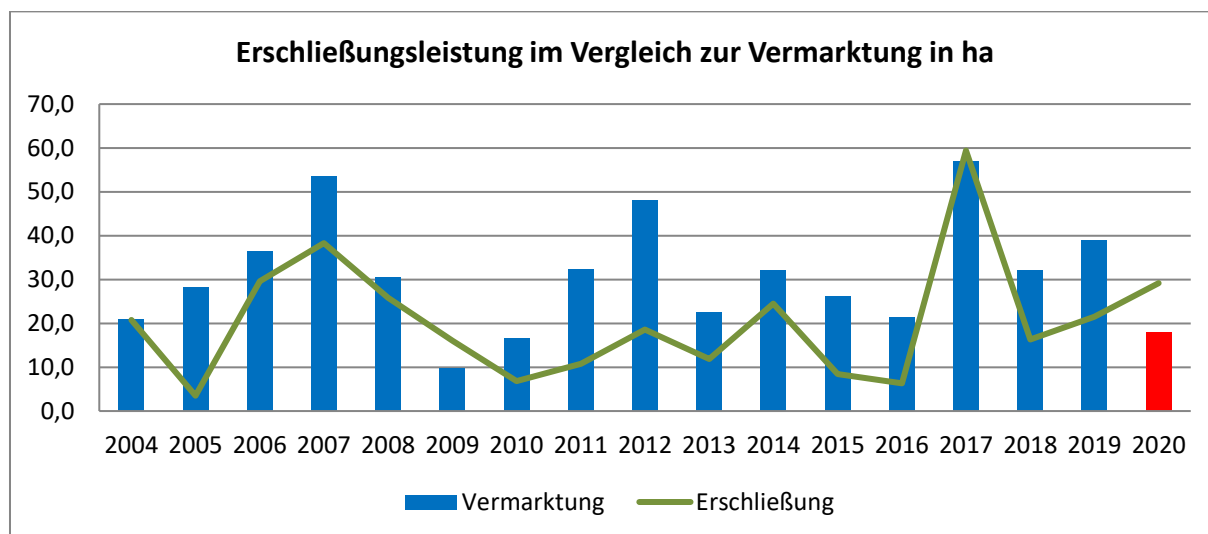


Abbildung 7: Erschließungsleistung im Vergleich zur Vermarktung von Gewerbeflächen in der Stadt Bremen (2004 – 2020)

Mit insgesamt 29,2 ha erschlossener Fläche in 2020 ist die Erschließungsleistung in 2020 angestiegen und liegt über der durchschnittlichen Erschließungsleistung im gesamten Betrachtungszeitraum des GEP 2020 (2013-2020) von 21,2 ha/a. Wobei ein Grundstück als erschlossen gilt, wenn Straße (ohne Nebenanlagen) und Entwässerung hergestellt sowie das Grundstück aufgehöht und sanierungsbedürftige Altlasten beseitigt wurden. Hier zeigen sich die ersten Erfolge, die mit dem frühzeitigen Beginn von Erschließungsmaßnahmen aufgrund der erhöhten Flächennachfrage und der damit einhergehenden Flächenknappheit umgesetzt wurden.

Die Entwicklung neuer Ansiedlungsflächen hat sich nahezu vollständig (99,9% der Erschließungsleistung) in der bisherigen Programmlaufzeit des GEP 2020 auf die sogenannten Schwerpunktprojekte konzentriert. Im Fokus der Flächenentwicklung standen seit 2013 folgende Standorte:

- Eine Erschließung von insgesamt 57,4 ha erfolgte im Gewerbepark Hansalinie, davon ca. 12,2 ha in der 1. Baustufe, allein 47,1 ha in 2017 in der 2. Baustufe und weitere 10,3 ha in 2018 ebenfalls in der 2. Baustufe. Aufgrund der guten Vermarktungssituation wurde mit den Planungen für die 3. Baustufe frühzeitig begonnen;
- Im GVZ Bremen die Erschließung von Erweiterungsflächen und die Baureifmachung von Restflächen im Bestand mit insgesamt 25,6 ha, davon allein in 2017 10,5 ha und weitere 2,8 ha in 2018. Die Erschließung einer 21,5 ha großen Fläche im Bereich des Bebauungsplans 2153 konnte in 2019 abgeschlossen werden. Weitere 28,6 ha wurden in 2020 erschlossen;
- Die weitere Entwicklung der Überseestadt mit insgesamt 20,8 ha fertig gestellter Flächen, wobei in 2016 6,3 ha fertig erschlossen werden konnten. In Erschließung befindlich sind hier 0,6 ha, zusätzlich in Planung befinden sich 21,9 ha. In 2020 wurden 0,6 ha fertig erschlossen;

- Der Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in der Airport-Stadt in 2014 mit der Erschließung der Restfläche von 0,9 ha. Im September 2018 wurde ergänzend der Planaufstellungsbeschluss für den BPlan 2514 gefasst, der das weitere Verfahren für die Erschließung einer Fläche in Verlängerung der Hanna-Kunath-Str. eingeleitet hat. Es handelt sich um eine Bruttogewerbefläche von ca. 6,7 ha;
- 3,3 ha im Technologiepark Universität;
- aufgrund der hohen Nachfrage für kleinteilige Unternehmensansiedlungen wurde im Bremer Industrie-Park ein insgesamt ca. 1,8 ha großes Grundstück in der 4. Baustufe im Zuge der Initiative „Roter Teppich für goldenen Boden“ kleinteilig erschlossen und nachfolgend bereits vollständig vermarktet / reserviert;
- die Neustrukturierung des Gewerbegebiets Bremer Wollkämmerei und hierbei die Baureifmachung von ca. 6,8 ha Gewerbeflächen für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Produktions- und Fertigungsbetrieben. Im Rahmen der Berufsschulentwicklungsplanung wird zudem aktuell die Integration eines Berufsbildungscampus am Standort Gewerbegebiet BWK planerisch vorbereitet.

Im Betrachtungszeitraum 2013-2020 wurden insgesamt 175,3 ha gewerblicher Fläche erschlossen und für die Ansiedlung von Unternehmen bereitgestellt.

Tabelle 3 gibt einen Überblick über den Stand der Realisierung der GEP-Schwerpunktprojekte sowie den Umfang und die Verteilung des aktuellen Gewerbeflächenangebots in der Stadt Bremen. Die Dispositionsreserve an vermarktbar erschlossenen Gewerbe- und Industrieflächen hat sich aufgrund der Differenz zwischen Vermarktungs- und Erschließungsleistung – es wurden im Betrachtungszeitraum des GEP 2020 bislang 247,8 ha vermarktet und 175,3 ha erschlossen - in den vergangenen Jahren deutlich um 81,6 ha verringert. Sie beläuft sich zum Stand 31.12.2020 auf brutto 111 ha, wobei hierzu eine differenziertere Betrachtung dieser rein statistischen Größen erforderlich ist, die nachfolgend vorgenommen wird. Dabei befinden sich mit ca. 91,5 ha rund 90 % der vermarktungsfähigen Flächen in den Schwerpunktgebieten des GEP.

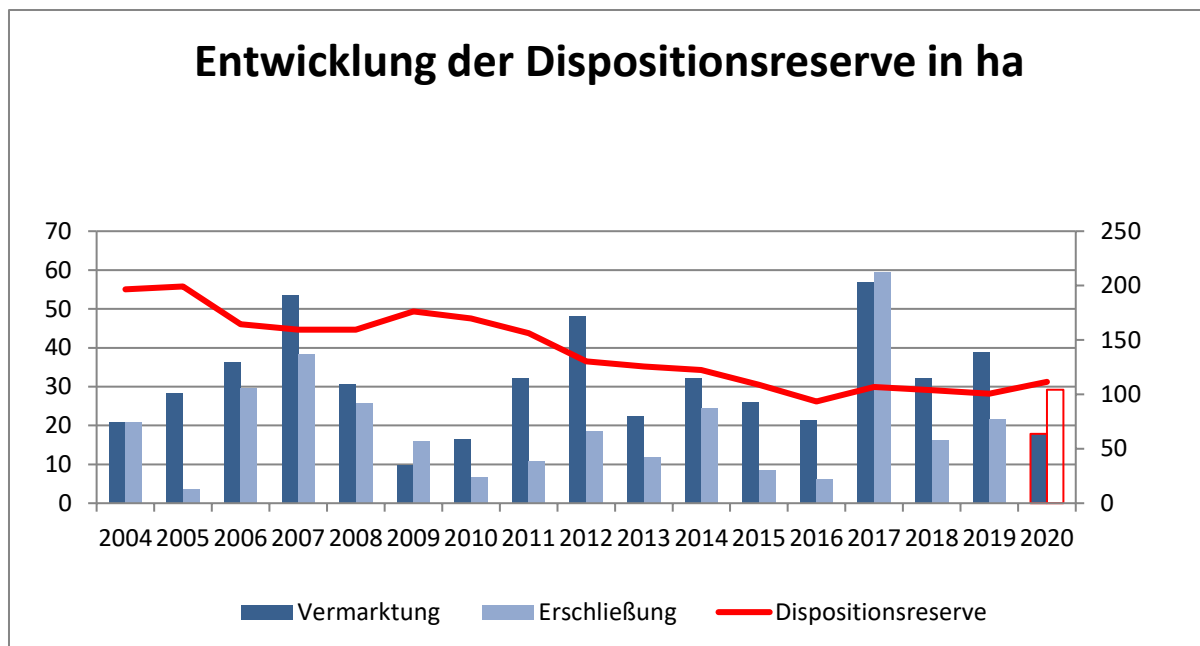


Abbildung 8: Entwicklung der Dispositionsreserve in ha im Vergleich zur Vermarktung und Erschließung (2004 - 2020)

	Nettofläche	Davon		Im Zeitraum 2013 - 2020		In 2020		Noch vermarktbar Fläche		
		erschlossen	nicht erschlossen	erschlossen	vermarktet	erschlossen	vermarktet	gesamt	Erschl./ Dispo. Reserve	nicht erschlossen
Science Park	5,8	4,1	1,7	1,5	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	26,7	23,0	3,7	6,8	6,24	0,0	0,04	8,6	4,9	3,7
Bremer Industrie-Park	159,6	70,6	89	5,1	32,6	0,0	9,9	85,90	8,5	77,4
Steindamm	19,4	17,5	1,9	0,0	0,7	0,0	0,2	2,7	0,8	1,9
Überseestadt	207,2	184,0	23,2	21,4	31,0	0,6	1,1	29,3	9,8	19,5
Bayernstraße	46,7	46,7	0,0	3,2	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Technologiepark Universität	57,7	57,1	0,6	3,1	10,7	0,0	0,0	3,0	2,4	0,6
Gewerbepark Hansalinie	290,6	151,6	139	57,4	52,62	0,0	1,6	156,5	17,5	139
Büropark Oberneuland	10,1	10,1	0,0	0,0	5	0,0	0,0	2,6	2,6	0,0
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	365,3	352,1	13,2	75,7	72,1	28,6	3,2	66	52,8	13,2
Airport-Stadt	169,6	162,4	7,2	0,9	6,9	0,0	0,0	11,5	4,3	7,2
sonst. Stadtgebiet	189,2	188,0	2,3	0,2	25,0	0,0	1,8	9	7,8	1,2
Summe GEP-Schwerpunktprojekte	1.358,7	1.079,2	279,5	175,1	222,7	29,2	16,0	366,1	103,6	262,5
Summe aller Gebiete	1.547,9	1.267,2	281,8	175,3	247,8	29,2	17,9	375,1	111,4	263,7

Tabelle 3: Flächenbilanz der GEP-Projekte in ha (Stand 31.12.2020)

Im 1. Sachstandsbericht zum GEP 2020 wurde bereits darauf hingewiesen, dass es zukünftig gilt, neben der Bestandsentwicklung zur Bereitstellung eines weiterhin qualitativ und quantitativ ausgewogenen bedarfsorientierten Flächenangebots die Erschließungsleistung zu erhöhen. Die Bedarfsbewertung stützt sich hierbei auf die guten Vermarktungszahlen der vergangenen Jahre, die zu einem Abschmelzen der Dispositionsreserve geführt hat, aktuellen Marktbeobachtungen, konkrete Unternehmensinformationen aus der Bestandsbetreuung, die im GEP 2020 definierte Zielzahl von 100 ha Dispositionsreserve und aus Erfahrungswerten der vergangenen Jahre. Im Zuge der Neuaufstellung des Gewerbeentwicklungsprogramms 2030 soll die Bedarfsbewertung konkretisiert und Handlungsempfehlungen vorgeschlagen werden.

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

Das Handwerk ist für das Land Bremen mit rund 5.000 Betrieben und über 30.000 Beschäftigten von hoher Bedeutung³. Damit auch zukünftig ein leistungsfähiges und modernes Handwerk seinen Platz und Stellenwert hat, entstand im Herbst 2018 in Abstimmung mit der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer Bremen ein Strategiepapier für die Entwicklung des Handwerks, das aktuelle Handlungsfelder aufzeigt.

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

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

Mit dem im Juli 2018 aufgestellte Strategiepapier soll die positive Entwicklung des Handwerks unterstützt und die besondere Rolle, die das Handwerk für Bremen hat Rechnung getragen werden. Das Papier befasst sich daher intensiv mit der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen. Entsprechend wurden in innerstädtischen Gewerbegebieten für die Ansiedlung von Handwerkern und kleinteiligem Gewerbe Flächen von über 9 ha identifiziert, auf denen sich ca. 50 Gewerbeeinheiten realisieren lassen. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für Grunderwerb und Planung erfolgte bereits in 2018. Zwischenzeitlich konnten 11 Flächen identifiziert werden, die für die kleinteilige Entwicklung geeignet sind.

In den vergangenen beiden Jahren wurden insgesamt 5 Grundstücke an Handwerksbetriebe und handwerksnahe Unternehmen veräußert. Darüber hinaus wurden drei Grundstücke an Investoren veräußert, welche jeweils einen Gewerbehof errichten und Flächen an kleinteiliges Gewerbe inkl. Handwerksbetriebe vermieten werden.

Jahr	Anzahl	Fläche in m ²	Arbeitsplätze neu & gesichert	Investitionen in TEUR
Direkt an Unternehmen vermarktet:				
2019	2	4.034	12	650
2020	3	13.342	66	2.780
An Investoren veräußert:				
2019	2	9.204	77	4.000
2020	1	3.089	32	2.000
Summe:				
2019	4	13.238	89	4.650

³ Vgl. hierzu auch die Berichterstattung zum Jahr 2017 und 2018.

2020	4	16.431	98	4.780
Gesamt	8	29.669	187	9.430

Tabelle 4: Vermarktete kleinteilige Grundstücke im Rahmen der Handwerkerstrategie, Stand 11/2020

Daraus ergeben sich in der Gesamtbetrachtung 2,9 ha gewerblicher Fläche für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk, 187 gesicherte und geschaffene Arbeitsplätze und 9,4 Mio.€ Investitionen.

- Handwerkerlotse

Teil des Unterstützungsprogramms bestand in der Einführung eines Handwerkerlotsen als genereller Ansprechpartner bei der WFB für die Zielgruppe. In 2019 und 2020 sind 5 gezielte Anfragen zu verfügbaren Flächen oder Immobilien eingegangen.

Auf den folgenden Flächen konnten bereits Fortschritte erzielt werden:

- Im Bremer Industrie-Park konnten durch die WFB 10 Teilflächen für die Zielgruppe hergerichtet werden. Davon sind 4 Flächen bereits veräußert, weitere 6 Flächen sind reserviert, wobei Fluktuationen bei den Reservierungen bestehen. Es existiert eine Warteliste. Von daher kann die gesamte Fläche als erfolgreich vermarktet gewertet werden. Bei der weiteren Entwicklung des Bremer Industrie-Parks sollten Entwicklungspotenziale speziell für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk berücksichtigt werden.
- Konkretere Planungen bestehen für einen Gewerbe- und Handwerkerhof auf dem Gelände der ehemaligen Bremer Wollkämmerei. Die erforderlichen Konkretisierungen der Planungen und Kostenberechnungen werden nachfolgend in 2021 durchgeführt. Nach den entsprechenden Gremienbefassungen, könnte die Ausschreibung der Bauleistung in 2022 erfolgen.
- In der Schragestraße, auf dem ehemaligen Schlachthofgelände ist auf einer Teilfläche von 0,8 ha durch einen privaten Investor eine kleinteilige, handwerkergerechte Flächenentwicklung geplant.
- Für den Bereich der Hafenkante Nord in der Überseestadt – hier ist eine Teilfläche von ca. 1,6 ha für die Zielgruppe vorgesehen - sind gleichwohl bereits Handwerksunternehmen als Interessenten vorhanden. Die Planungen und Entwicklung des Quartiers Hafenkante sind hier zu vertiefen.
- Auch im Gewerbepark Hansalinie wurden in der Vergangenheit bereits Baufelder für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk erschlossen, wobei die Grundstücke größer sind als die eigentlichen klassischen Bedarfe für kleinteiliges Handwerk und Gewerbe:

In der Baustufe 0 konnten 6 Grundstücke kleinteilig vermarktet werden. Hinzu kommen 4 Gewerbehof-ähnliche Gebäudekomplexe, die eine Vielzahl von unterschiedlichen Mieteinheiten für diverse Nutzer anbieten. Die Gebäude sind alle voll vermietet. Aktuell sind es insgesamt 20 Mietparteien.

In der Baustufe 1 sind aktuell 2 Grundstücke in gegenüberliegenden Baufeldern für 2 Gewerbehöfe als Mietangebot vorgesehen. Die Bauanträge sind durch den Investor gestellt, wobei die Baugenehmigungen ausstehen. Durch Änderungen in der Erschließungsplanung für den Arberger Kanal ist in der Baustufe ein Baufeld entstanden, das abweichend vom B-Plan eine geringere Tiefe hat. Die

Flächen in diesem Baufeld konnten an 2 Handwerksbetriebe veräußert werden. In der Baustufe 2 konnten Grundstücke für ~ 10 Unternehmen des Handwerks bzw. für kleinteiliges Gewerbe bereitgestellt werden.

In der Baustufe 3 ist ein Quartier für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk geplant, das Platz für ca. 20 Unternehmen bieten könnte. Die Grundstückszuschnitte bzw. -größen werden dort den bislang fehlenden Größenordnungen von 1.000 – 2.000 m² entsprechen.

Bei der Erschließung der nächsten Baustufe 4 soll ebenfalls die Herstellung entsprechender Flächen berücksichtigt werden.

- Im Masterplan Vorderes Woltmershausen ist für den nördlich der Senator-Apelt-Straße als beispielhafte Zielsetzung für die Entwicklung privater gewerblicher Flächen die Errichtung eines Gewerbehofs für Handwerks- und Produktionsbetriebe benannt. Hier handelt es sich um eine mittelfristig Perspektive.
- Im Gewerbegebiet Steindamm konnte die Erweiterungsfläche angekauft werden. Die Planungsmittel sind eingeworben. Die Flächen können voraussichtlich ab dem 2. Quartal 2022 angeboten werden.
- An der Senator-Apelt-Straße im Bereich des Gewerbegebietes Reedeich ist ein Grundstück für die kleinteilige Erschließung vorgesehen. Der vorhandene aufstehende Bewuchs erschwert aktuell die Entwicklung. Geplant ist sowohl die direkte Veräußerung als auch die Errichtung eines Handwerker- und Gewerbehofes durch private Investoren. Die Ausschreibung hat auf Basis eines Planaufstellungsbeschlusses zu erfolgen und befindet sich in Vorbereitung.

Bei der künftigen Entwicklung und Neuprogrammierung von gewerblich geprägten Standorten sollen stets Entwicklungspotenziale speziell für kleinteiliges Gewerbe mitberücksichtigt werden.

4. Immobilienmarkt

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Bremen und die Vermarktungserfahrungen u.a. auf den Immobilienmessen in München (Expo-Real) und Cannes (MIPIM) zeigen, dass Bremen als wachsende Stadt wahrgenommen wird und (mittlerweile) ein interessanter Standort für Unternehmen, Investoren und Projektentwickler ist. Im Bundesvergleich punktet Bremen mit einer hohen Bautätigkeit, einer weiterhin positiven wirtschaftlichen Marktlage, immer noch moderaten Preisen und geringen Leerständen. Zudem sorgt Bremen bundesweit mit Quartiersentwicklungen als „neue Orte der Produktiven Stadt“ wie z. B. die Überseeinsel, das Tabakquartier und das Areal Kornstraße zunehmend für überregionale Aufmerksamkeit.

Insgesamt ist das Jahr 2020 aufgrund der Corona bedingten Unsicherheit für den Büromarkt ein äußerst schwer zu prognostizierendes Jahr. Die Halbjahresergebnisse zum 30.06.2020 waren trotz des Pandemiebeginns im März 2020 relativ stabil. Die Ganzjahresprognose ist allerdings mit wesentlich größeren Unsicherheiten behaftet als sonst üblich.

4.1. Büroimmobilien

Seit 1994 wird der Büromarkt in Bremen systematisch durch die WFB untersucht⁴. Die sog. Dienstleistungsstandorte konzentrieren sich im Wesentlichen auf die Innenstadt, den Technologiepark Bremen, die Airport-Stadt und die Überseestadt. 1994, zum Start der systematischen Untersuchung verfügte die Stadt Bremen über rund 2,90 Mio. m² Büroflächen. Der Büroflächenbestand nahm über die Jahre beständig zu. Somit verfügte die Stadt Bremen im Jahr 2012 über 3,48 Mio. m², 2015 über rund 3,56 Mio. m², in 2017 über 3,62 Mio. m², in 2019 über rd. 3,68 Mio. m² und in 2020 über rd. 3,72 Mio. m² Büroflächen.

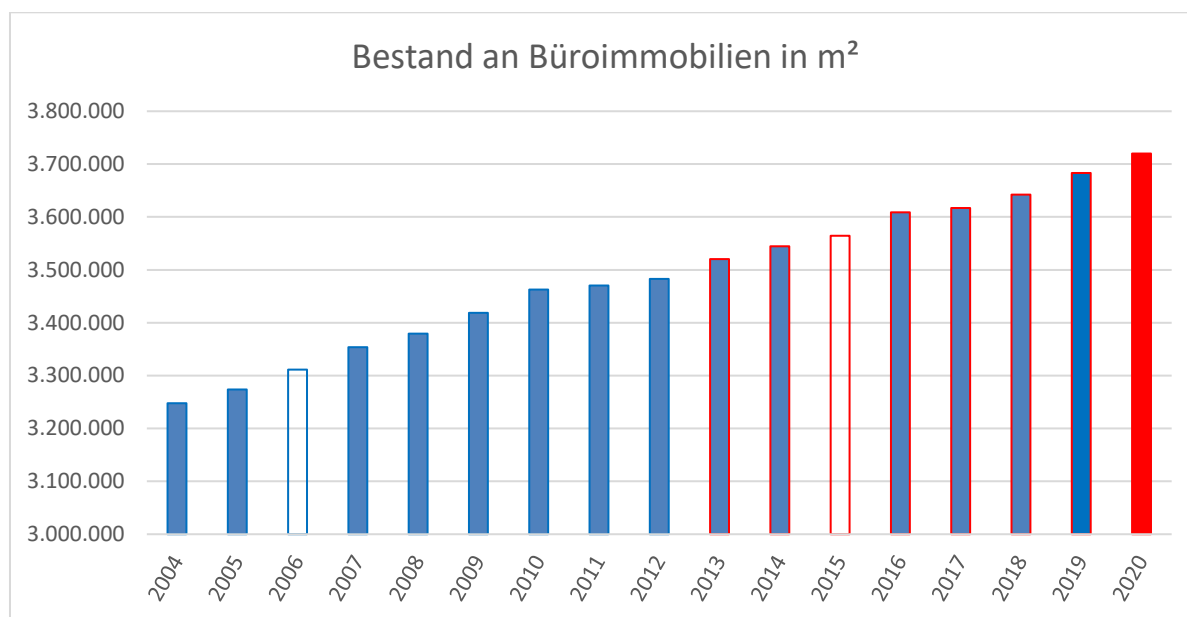


Abbildung 9: Entwicklung der Büroimmobilien in Bremen (2004 - 2020)

Gegenüber 2012 hat der Bestand an Büroflächen in 2020 um rd. 239 Tsd. m² zugenommen, davon allein in 2019 um 43 Tsd. m². Diese Zunahmen sind insbesondere auf Neubauprojekte (Innenstadt, Überseestadt) und auf Umbauten von Gebäuden zurückzuführen, die vormals nicht einer Büronutzung dienten. Beispiele für solche Umbauten befinden sich hauptsächlich in der Überseestadt, wo ehemalige Schuppen oder Speicher in Loft-artige Büroflächen umgebaut wurden und in den vergangenen Jahren auch viele Neubauprojekte insbes. entlang der Konsul-Schmidt-Straße und am Hilde-Adolf-Park errichtet wurden. Der Neubau der Sparkasse Bremen im Technologiepark ist 2020 mit rd. 12.500 m² das größte fertiggestellte Einzelprojekt. Gefolgt von der Reaktivierung und Sanierungen von Büroflächen im Tabakquartier. Hier wurden rd. 10.000 m² Bürofläche komplett refurbisht.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden 41.000 m² Bürofläche vermietet. Vor dem Hintergrund der Pandemie befindet sich der Büroflächenumsatz damit im ersten Halbjahr 2020 auf einem bemerkenswerten Niveau. Die Prognose für das Jahr 2020 geht von 75.000 – 90.000 m² Gesamtumsatz aus. Der hohe Büroflächenumsatz aus dem Jahr 2019 mit

⁴ Die Ergebnisse werden jährlich im Immobilienmarktreport Bremen veröffentlicht.

101.500 m² wird dementsprechend nicht erreicht werden können. Wie sich die Büroflächenumsätze nach 2020 unter dem Digitalisierungsdruck und den gesamtwirtschaftlichen Aussichten entwickeln, bleibt abzuwarten. In 2020 gab es bislang keine Vermietung über 5.000 m². Der Umsatz nach Größenklassen für das erste Halbjahr 2020 teilt sich wie folgt auf:

Nachgefragte Flächengröße im ersten Halbjahr 2018	In m ²
Über 5.000 m ²	0
1.000 – 5.000 m ²	25.400
500 bis 1.000 m ²	5.700
Bis 500 m ²	9.900

Tabelle 5: Nachgefragte Flächengrößen im Büroflächenmarkt im ersten Halbjahr 2020

Regional betrachtet hat die Überseestadt mit 15.200 m² den höchsten Büroflächenumsatz, gefolgt von der Innenstadt, dem City Rand und dem Technologiepark Universität mit Umfeld.

Die Leerstandsquote bleibt bei den Büroflächen auf einem niedrigen Niveau und sank in 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal leicht von 3,1% auf 3,0%.

Die geringsten Leerstände verzeichnet nach wie vor die Überseestadt. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch die noch verfügbaren Flächen in den kommenden Objekten schnell vermietet werden. Die Leerstände in der Innenstadt und im City Rand sind deutlich um 7.000 m² gesunken. Dagegen haben sich die Leerstände in der Peripherie um 3.000 m² erhöht. Stabil zeigt sich die Leerstandsquote in der Airport-Stadt und im Technologiepark / Universität. Mit 35.500 m² weist die Innenstadt, trotz Reduzierung um 4.000 m², den größten Leerstand auf. Hier befinden sich nach wie vor viele nicht marktgerechte Flächen (Sanierungsstau).

Mit 3,0% im Stadtgebiet ist die Leerstandsquote Bremens vergleichsweise sehr gering. Eine Leerstandsquote von etwa 4 – 5 % wird von Seiten der Immobilienexperten als ideal erachtet, da diese eine gewisse Auswahlmöglichkeit garantiert und Eigentümer im Bestreben um konkurrenzfähige Immobilien zur Aufwertung der eigenen Immobilienobjekte animiert. Daher wird es als erforderlich angesehen, bedarfsgerecht weiterhin zusätzliche Angebote zu entwickeln.

4.2. Logistikkimmobilien

Aufgrund seiner Lage an der Weser zwischen den Deutschen Großhäfen und in der Mitte Europas nimmt Bremen eine Schlüsselposition im nationalen und internationalen Warenverkehr ein. Mit insgesamt rund 115.000 Beschäftigten prägt die Logistik wirtschaftlich auch die Metropolregion Bremen-Oldenburg. Die fünf Logistikzentren in Bremen bilden mit dem GVZ, der Automotive-Logistik im GHB, dem Bremer Kreuz, Teilen der Überseestadt und dem Industriehafen logistische Schnittstellen im gesamten Nordwesten. Das zeigt auch der Bestand an Logistikflächen, welcher in

2020 in der Stadt Bremen auf 3,01 Mio. m² gestiegen ist.

Der Flächenumsatz ist 2020 auf 238.000 m² gesunken, 54.800 m² weniger als im außergewöhnlich guten Vorjahr. Für 20 Immobilien wurden neue Nutzerverträge abgeschlossen (Vorjahr 19).

Der Leerstandsquote für Logistikimmobilien ist 2020 um fast 1 % auf 2,1 % gesunken. 63.170 m² Hallenfläche stehen aktuell zur Verfügung. Allerdings erstreckt sich das Angebot vor allem auf ältere Bestands- und Spezialimmobilien und bedarf einer qualitativen Bewertung. Im Trend sinkt die Leerstandsquote seit 2005 in Bremen kontinuierlich, wobei sie in den Jahren 2018 und 2019 im Bereich der marktüblichen 3 bis 5% lag. Ein sehr niedriger Leerstand erschwert es, auf Marktschwankungen zu reagieren.

Eine dynamische Entwicklung wie in den vergangenen zehn Jahre kann nur durch die Bereitstellung neuer Flächen und die Nachverdichtung bestehender Flächen weitergeführt werden. Entsprechend sind die Entwicklungsmöglichkeiten im GVZ zu nutzen und weitere Flächen im GHB insbesondere für den Bereich Automotive zu erschließen. Auch der BIP mit seinen Flächenpotenzialen und dem absehbaren Ringschluss der BAB A 281 im Jahr 2024, kann ein Angebotsbaustein zur Abbildung besonderer Flächenbedarfe der hafenbezogenen Logistik darstellen.

Der zukünftige Erfolg wird abhängen von einer störungsfreien Verkehrsanbindung, konkurrierenden Nutzungsgedanken und der zeitnahen Verfügbarkeit von Gewerbeflächen.

4.3. Bremer Investmentmarkt

Auf dem Bremer Investmentmarkt stieg 2019 das Transaktionsvolumen mit 545 Millionen Euro wieder deutlich über die 500 Mio.-Euro Grenze. Im ersten Halbjahr 2020 wurden über 309 Millionen Euro investiert. In der Gesamtjahresprognose wird davon ausgegangen, dass wieder in etwa 500 Mio. € Transaktionsvolumen erreicht wird. Die meisten Investitionen wurden im ersten Halbjahr 2020 mit insgesamt 130 Mio. € im Bereich der Büro- und Geschäftshäuser getätigt. Der Bremer Investmentmarkt profitiert nach wie vor vom Anlagedruck auf den Kapitalmärkten. Bremens Nettoanfangsrenditen stellen mit 4,6 Prozent einen Spitzenwert unter vergleichbaren Städten dar.

5. Pilotprojekt zur Einführung eines Gewerbegebietsmanagements für die nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten

Eine zunehmend an Bedeutung gewinnende Aufgabe der Gewerbe- und Stadtentwicklung besteht darin, bestehende Gewerbegebiete für die Herausforderungen der Zukunft fit zu machen. Solche Herausforderungen sind u.a. der technologische und ökonomische Strukturwandel, die zunehmende Flächenkonkurrenz, ökologische und soziale Nachhaltigkeitserfordernisse sowie demografische und stadträumliche Veränderungen. Insbesondere bestehende, gut etablierte Gewerbegebiete verfügen in dieser Hinsicht über große zukunftsichernde Potenziale, die z.B. in städtebaulicher Vernetzung, Emissionsreduktion,

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

Daher wurde im Jahr 2019 beschlossen, im Rahmen eines Pilotprojektes in zunächst vier ausgewählten Gewerbegebieten durch verschiedene Maßnahmen in Zusammenarbeit mit energiekonsens und weiteren Beteiligten, wie der BAB, und insbesondere den Unternehmen vor Ort eine nachhaltige Entwicklung von etablierten Gewerbegebieten zu erreichen. Für dieses Pilotprojekt wurden die beiden ineinander übergehenden Gewerbegebiete Riedemannstraße / Reiherrstraße mit zusammen ca. 90 ansässigen Unternehmen, das Gebiet Seumestraße mit ca. 25 ansässigen Unternehmen, das Gebiet Kohlenstraße / Utbremen mit ca. 40 Unternehmen und das Gebiet Mittelshuchting mit insgesamt ca. 65 Unternehmen ausgewählt. Diese Gewerbegebiete sind durch einen sehr heterogenen Unternehmensbesatz, eine in Teilen alte (Infra-)Struktur sowie erkennbare Aufwertungspotentiale gekennzeichnet.

Durch ein Gewerbegebietsmanagement sollen unternehmensübergreifende Potentiale gehoben werden, die die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des jeweiligen Gebietes sichern. Zudem sind weitere positive Effekte, wie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Ansiedlungsaktivitäten sowie der Qualifizierung und Bindung von Fachkräften zu erwarten. Darüber hinaus sollen die Betriebe, aber auch die Grundstückseigentümer durch einen aktiven Beteiligungsprozess für die Themen der Gebiete sensibilisiert, zusammengebracht und zur aktiven Mitarbeit motiviert werden.

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

- Verbesserte Kommunikation der Unternehmen untereinander z.B. durch Einführung eines Stammtisches, um u.a. Wertschöpfungspotenziale zu ermitteln und einen Gemeinschaftssinn zu entwickeln (mit dem Ziel eine Standortinitiative als Interessenvertretung des Standortes zu gründen)
- eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit und die Entwicklung einer Corporate Identity
- Veranstaltungen (Fachvorträge) zu verschiedenen, übergreifenden Themen (ggf. mit einem Veranstaltungsort im Gebiet und einer Einladung an alle bremischen Unternehmen)
- Infrastrukturoptimierung / Digitalisierung z.B. mit Hilfe eines Zusammenschlusses und der gemeinsamen Verhandlung mit Versorgungsunternehmen (Strom, Telekommunikation), die Einrichtung einer gemeinsamen Kantine oder der Errichtung von E-Ladestationen
- Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur, u.a. Breitbandanbindung, aber auch Qualität der vorhandenen Straßeninfrastruktur
- Verbesserung der Grünraumversorgung, der ökologischen Qualitäten sowie der Biodiversität
- Immobilien- / Flächenmanagement z.B. durch Einführung eines

Leerstandsmanagements und eine gezielte Flächenentwicklung; (temporäre) Bereitstellung von Flächen für Zwischennutzungen, wie z.B. für die Kreativwirtschaft

- Prüfung inwieweit durch Fortschreibung der Bauleitplanung, die Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen gestärkt werden können und/oder Potenziale auch für weitere Ansiedlungen und Vermietungen erschlossen werden können
- Klimaschutz-Teilkonzept; Klimaschutzmanagement z.B. mit gemeinsamen Maßnahmen oder Ermittlung möglicher Synergien; möglichst unter Zusammenarbeit mit energiekonsens
- Beratungsangebote gemeinsam mit energiekonsens zu Themen wie Energie, Ressourceneffizienz
- Fachkräfte / Ausbildung z.B. durch die unternehmensübergreifende Abdeckung der für Ausbildungsberufe erforderlichen Bereiche
- Beratungsangebote insbesondere zu Fördermöglichkeiten über die BAB.

Die Ergebnisse der einzelnen Maßnahmen werden evaluiert und in einen Abschlussbericht zusammengefasst. Dieser wird als Basis für die Prüfung der Übertragbarkeit auf weitere Gewerbegebiete dienen.

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

Das Pilotprojekt startete im Februar 2020. Von der WFB wurden hierzu zwei Gebietsmanagerinnen eingesetzt, die engagiert die Aufgabe gemeinsam mit den Unternehmen vor Ort angehen. Der erste Sachstandsbericht zum Pilotprojekt Bestandsentwicklung ist als Anlage 3 beigefügt und gibt differenzierte Auskunft über das Vorgehen und die ersten erzielten Erfolge des Projektes. Im Rahmen der jährlichen Sachstandsberichte zur gewerblichen Entwicklung soll ebenfalls weitergehend eine Berichterstattung zu diesem Pilotprojekt erfolgen.

6. Entwicklung der Dispositionsreserve

Mit der Bereitstellung einer quantitativ und insbesondere 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.

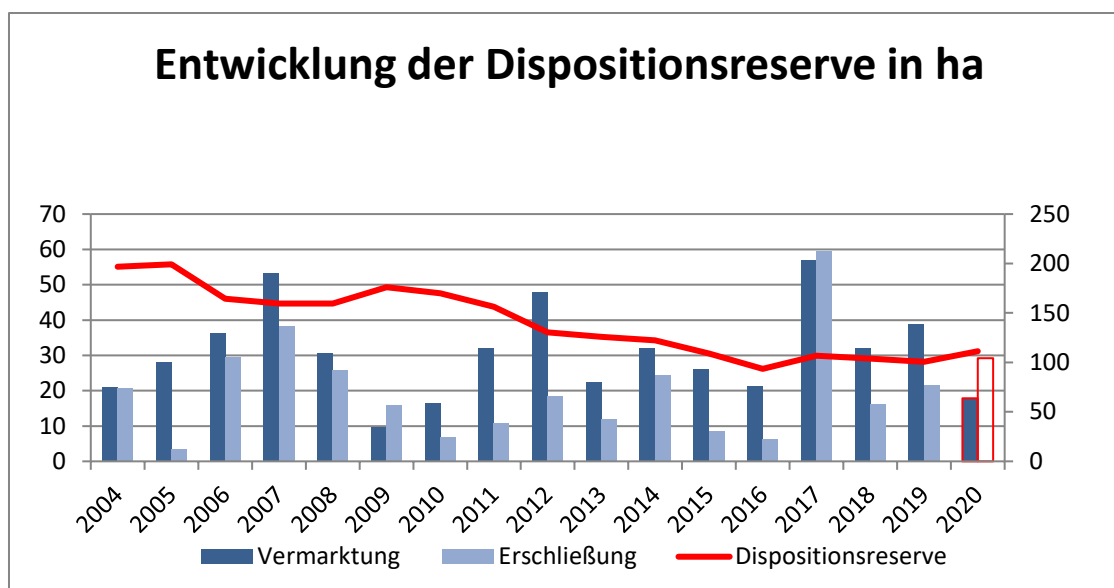


Abbildung 10: Entwicklung der Dispositionsreserve im Vergleich zur Vermarktungs- und Erschließungsleistung (Stand 31.12.2020)

In der Abbildung 10 erfolgt ein Abgleich zwischen der Entwicklung der Dispositionsreserve⁵ mit den Vermarktungs- und Erschließungsleistungen der letzten 15 Jahre. Hierbei wird deutlich, dass die sich langjährig eingestellte Vermarktungsleistung (siehe 2.1) von rd. 31 ha (16-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 2019 auf 100,5 ha abgeschmolzen ist. Die relativ hohe Erschließungsleistung von 29,2 ha und die Pandemiebedingte geringere Vermarktungsleistung in 2020 haben dazu geführt, die Dispositionsreserve auf 111 ha zu vergrößern.

Aufgrund der sehr guten Vermarktungssituation insbesondere in den Jahren 2017-2019 ist derzeit bei Berücksichtigung der fest reservierten bzw. optionierten und somit gebundenen Flächen nur noch ein sofort verfügbares Angebot von ~ 36 ha festzustellen (Stand 31.12.2020).

Da die Dispositionsreserve zusätzlich auch Flächen beinhaltet, die als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, sowie Flächen die aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen (u.a. Altlasten, Lage, Waldbestand) als nur begrenzt marktgängig zu bewerten sind, ist das unmittelbar verfügbare Gewerbeflächenangebot deutlich geringer als der aktuelle rechnerische Wert von 111 ha. Die bereinigte Dispositionsreserve beträgt zum 31.12.2020 22 ha.

Im Rahmen des Neuaufstellungsprozesses zum GEP 2030 ist die Qualifizierung und Quantifizierung der künftigen Flächenbedarfe und –erfordernisse weiterzuentwickeln, um die mittel- und langfristige strategische Flächenvorsorge noch präziser fassen und sicherstellen zu können. Neben Aspekten der Profilierung und Qualifizierung von

⁵ Die Dispositionsreserve beinhaltet vollständig erschlossene, vermarktbar gewerbliche Entwicklungsflächen und umfasst damit, die sofort zur Ansiedlung von Unternehmen verfügbaren gewerblichen Flächen der Stadt Bremen.

Wirtschaftsstandorten, sowie weiterer relevanter Themen wie bspw. die verkehrliche Anbindung der Wirtschaftsstandorte und die Vermarktung des Wirtschaftsstandortes wird mit dem GEP 2030 die Strategie der Wirtschaftsflächenentwicklung definiert. In der Ausformulierung dieser flächenbezogenen Strategie bildet der Flächennutzungsplan die Grundlage. Eine Orientierung an der Innenentwicklung ist damit vorgegeben. Das Gewerbeentwicklungsprogramm ist weiterhin der Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan. Inhaltlich und programmatisch orientiert es sich an einer flächensparenden, intelligenten Gewerbeentwicklung, die Antworten auf die Anforderungen eines prosperierenden und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort Bremen und die Anforderungen einer begrenzten Flächenverfügbarkeit gibt. Bremen steht vor der strategischen Aufgabe, wirtschaftliche Prosperität mit einem flächensparenden intelligenten Ansatz der Innenentwicklung in Einklang zu bringen.

ANHANG:

11 Steckbriefe der GEP-Schwerpunktprojekte zur gewerblichen Entwicklung:

	Nettofläche	Davon		Im Zeitraum 2013 - 2020		In 2020		Noch vermarktbare Fläche		
		erschlossen	nicht erschlossen					erschlossen	vermarktet	erschlossen
Science Park	5,8	4,1	1,7	1,5	1,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gewerbegebiet Bremer Wollkämmerei	26,7	23,0	3,7	6,8	6,24	0,0	0,04	8,6	4,9	3,7
Bremer Industrie-Park	159,6	70,6	89	5,1	32,6	0,0	9,9	85,90	8,5	77,4
Steindamm	19,4	17,5	1,9	0,0	0,7	0,0	0,2	2,7	0,8	1,9
Überseestadt	207,2	184,0	23,2	21,4	31,0	0,6	1,1	29,3	9,8	19,5
Bayernstraße	46,7	46,7	0,0	3,2	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Technologiepark Universität	57,7	57,1	0,6	3,1	10,7	0,0	0,0	3,0	2,4	0,6
Gewerbepark Hansalinie	290,6	151,6	139	57,4	52,62	0,0	1,6	156,5	17,5	139
Büropark Oberneuland	10,1	10,1	0,0	0,0	5	0,0	0,0	2,6	2,6	0,0
Güterverkehrszentrum Bremen (GVZ)	365,3	352,1	13,2	75,7	72,1	28,6	3,2	66	52,8	13,2
Airport-Stadt	169,6	162,4	7,2	0,9	6,9	0,0	0,0	11,5	4,3	7,2
sonst. Stadtgebiet	189,2	188,0	2,3	0,2	25,0	0,0	1,8	9	7,8	1,2
Summe GEP-Schwerpunktprojekte	1.358,7	1.079,2	279,5	175,1	222,7	29,2	16,0	366,1	103,6	262,5
Summe aller Gebiete	1.547,9	1.267,2	281,8	175,3	247,8	29,2	17,9	375,1	111,4	263,7

Tabelle 6: Übersicht Anhang GEP-Schwerpunktprojekte (Stand 31.12.2020)

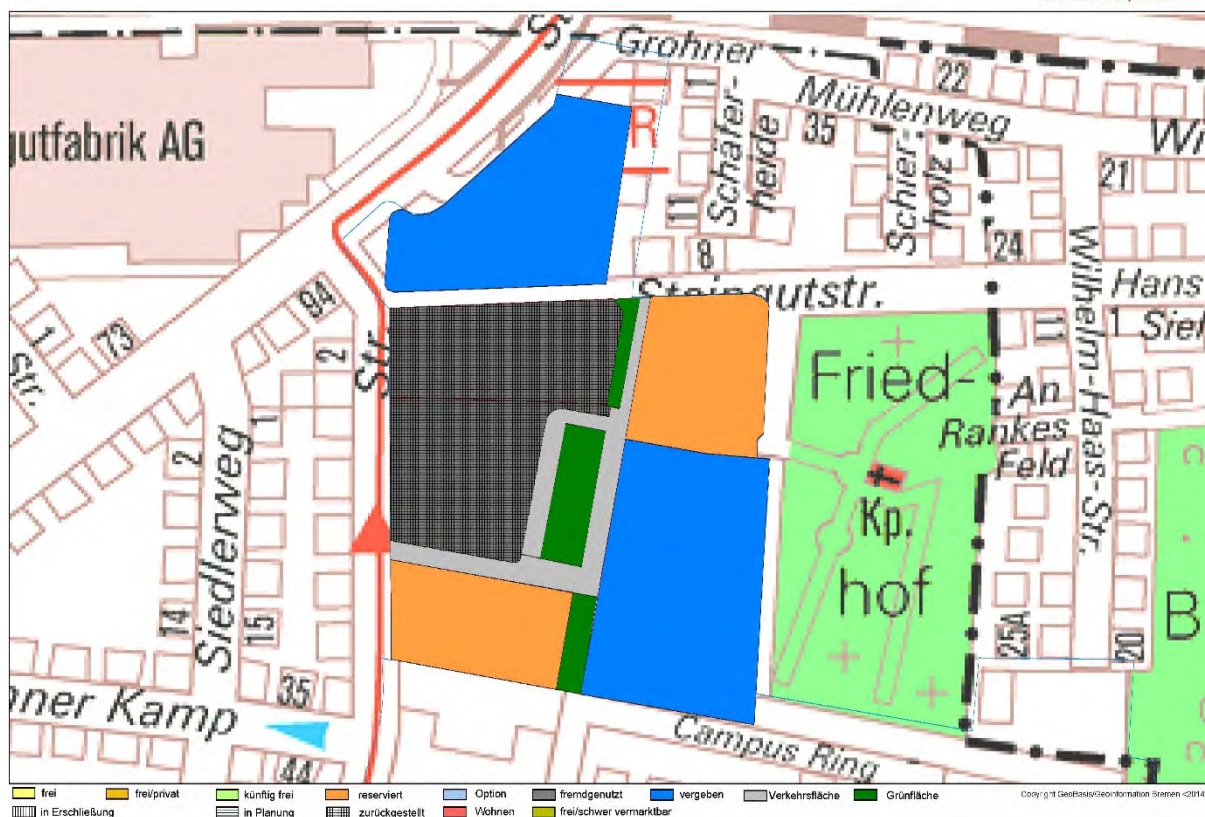
Anhang

11 Steckbriefe der GEP-Schwerpunktprojekte zur gewerblichen Entwicklung⁶:

Science Park

04.03.2021

WFB Wirtschaftsförderung
Bremer GmbH
Wir schaffen Perspektiven ✓



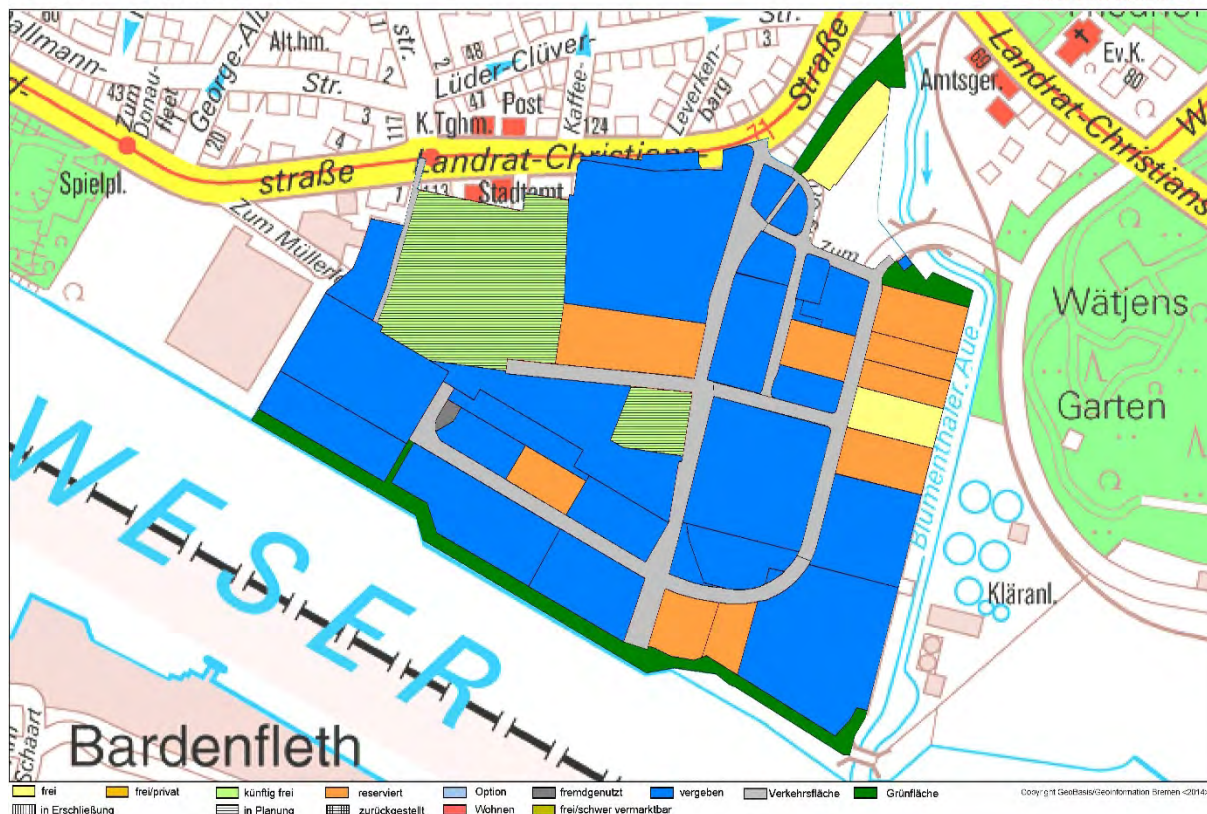
<p>Bisherige Aktivitäten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamt: 5,8 ha, davon 4,1 ha erschlossen • Für die Zeitspanne 2013-2020: 1,5 ha erschlossen, 1,9 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2020: 0,0 ha erschlossen, 0,0 ha vermarktet • Dispositionsreserve: 0 ha, davon 1,4 ha reserviert (reservierte Flächen werden für die JUB vorgehalten (Umsetzung „Runder Tisch Oeversberg), und sind daher kein Bestandteil der gewerblichen Dispositionsreserve). • Ursprüngliche Konzeption der Errichtung eines Science Parks in unmittelbarer Nachbarschaft zur JUB zur Ansiedlung von wissensbasierten Unternehmen konnte nicht umgesetzt werden. • Gemäß Entscheidung des „Runden Tisch Oeversberg“ sollen der JUB für ihre Entwicklungsbedarfe die Flächen des Science Parks angeboten werden. Im Austausch sollen Sportflächen auf dem Oeversberg verbleiben und konzentriert werden. • Derzeit wird in einem wesentlichen Teil des Science Parks das Planungsrecht angepasst (SO Uni). Parallel werden die erforderlichen Grundstücksgeschäfte vorbereitet.
<p>Bewertungen / Überlegungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2019 wurde die Nutzung der Science Park-Flächen für Entwicklungsbedarfe der JUB planungsrechtlich vorbereitet; die Änderung des Bebauungsplanes 1299 2. Änderung „Science Park“ durch den Senat ist noch nicht erfolgt. Hier soll zunächst der Prozess der Neuausrichtung der JUB abgewartet, und auf dieser Basis die Planungen für die Science Park-Flächen überprüft werden.

⁶ Das Copyright der nachfolgenden Abbildungen liegt bei GeoBasis/Geoinformation <2014>

- Planungsprozess für den Oeversberg wurde mit der Zielsetzung begonnen, einen Rahmenplan zu erarbeiten, der durch den bereits eingeführten „Runden Tisch Oeversberg“ begleitet wird.
- Gremienbefassung: im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der JUB.

Bremer Wollkämmerei

04.03.2021



Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 26,7 ha, 23,0 ha erschlossen
- Zeitspanne 2013-2020: 6,8 ha erschlossen, 6,24 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2020: 0,0 ha erschlossen, 0,04 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 4,9 ha, davon 4,0 ha reserviert
- Standort fungiert u.a. als Erweiterung des vollständig vermarkteten GG Bremer Vulkan und als Standort für stadtteilbezogenes Kleingewerbe und Handwerk sowie für die Etablierung eines Berufsbildungscampus am Standort BWK.
- Für die Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen wurde 2019 der Prozess der Rahmenplanung begonnen. Ziel der Rahmenplanung ist, bislang noch nicht genutzte historische Gebäude, nicht erschlossene Teilflächen und zukünftig freiwerdende Bestandsflächen für die Entwicklung des Campus und von kleinteiligem Gewerbe zu nutzen. Hiermit besteht insbesondere die Chance, die noch ungenutzte, historische Gebäudesubstanz in Wert zu setzen, den hochattraktiven öffentlichen Raum der historischen Achse zu beleben und die Verknüpfung mit dem weiteren Zentrums Blumenthal herzustellen. Insgesamt wird ein Lern-, Fortbildungs- und Begegnungsort geschaffen, der eng im Stadtteil vernetzt ist und die Nähe zu den Betrieben vor Ort sucht.
- Start mit der ersten Schule soll das Ausbildungsjahr 2022/2023 mit dem Betrieb des Schulzentrums Blumenthal sein. Die Berufsschulen der Schulzentren an der Alwin-Lonke-Straße, an der Bördestraße, Blumenthal und Vegesack sowie die Berufsbildende Schule für Metalltechnik sollen nach Auskunft des Bildungsressorts dann in den Folgejahren nachziehen. Hierfür ist es erforderlich, zeitnah einen abgestimmten konkreten Zeitplan zu erarbeiten
- Das Gebäude 43/44 „Sortierung“ wird als Standort für den Betrieb des Schulzentrums Blumenthal als erster Baustein des Berufsbildungscampus in enger Kooperation zwischen WFB und dem Bildungsressort geplant.

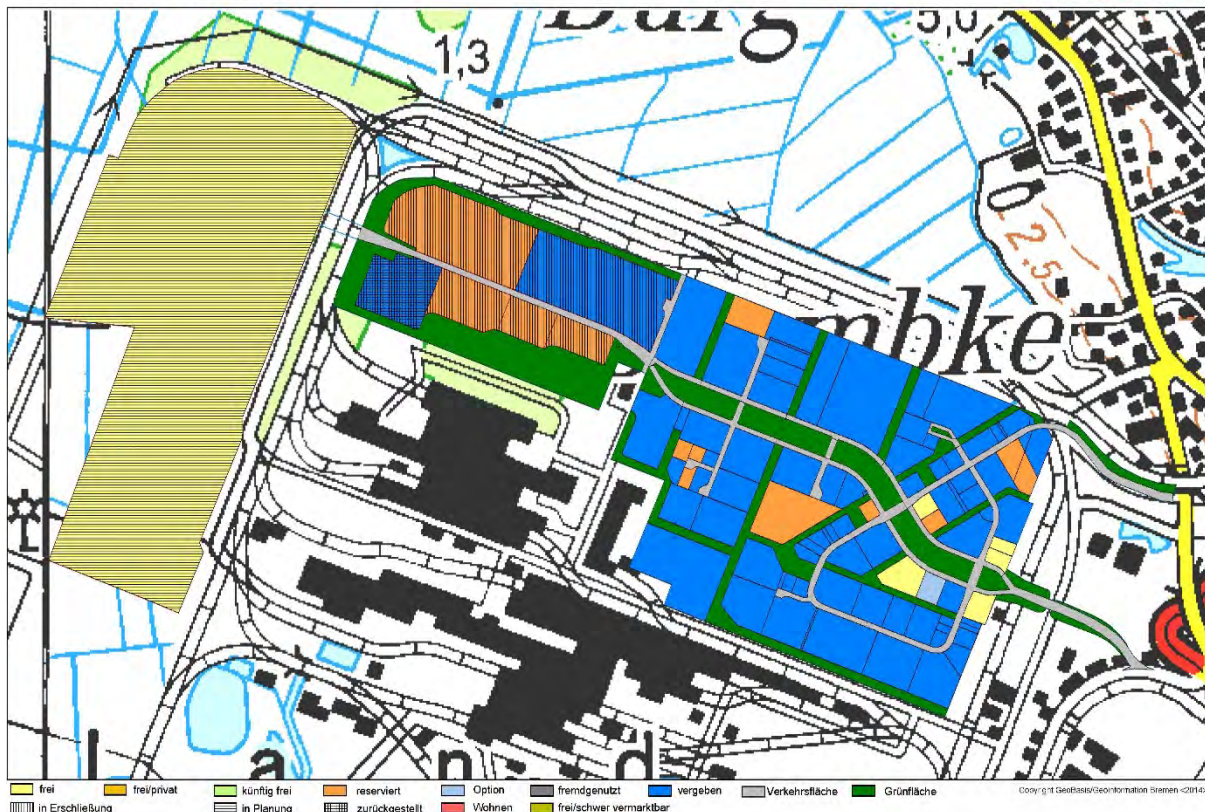
Bewertungen / Überlegungen

- Weiterhin sind intensive Vermarktungsanstrengungen erforderlich.
- Die nachfragerechte Sanierung der historischen Bestandsgebäude ist im Zusammenhang mit der Entwicklung des Berufsbildungscampus zu verfolgen.
 - Die Hochwasserschutzmaßnahmen (als „Uferpromenade“ konzipiert) werden durch den Deichverband rechts der Weser umgesetzt und voraussichtlich in 2022 fertiggestellt.
- Die Sanierung der historischen Gebäude soll im Zuge der Berufscampusentwicklung erfolgen.
- Teilbereiche des Gewerbegebietes werden im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für ein Stadterneuerungsgebiet im Ortsteil Blumenthal mitbetrachtet.

Bremer Industrie-Park

04.03.2021

WFB Wirtschaftsförderung
Bremen GmbH
Wir schaffen Perspektiven



Bisherige Aktivitäten

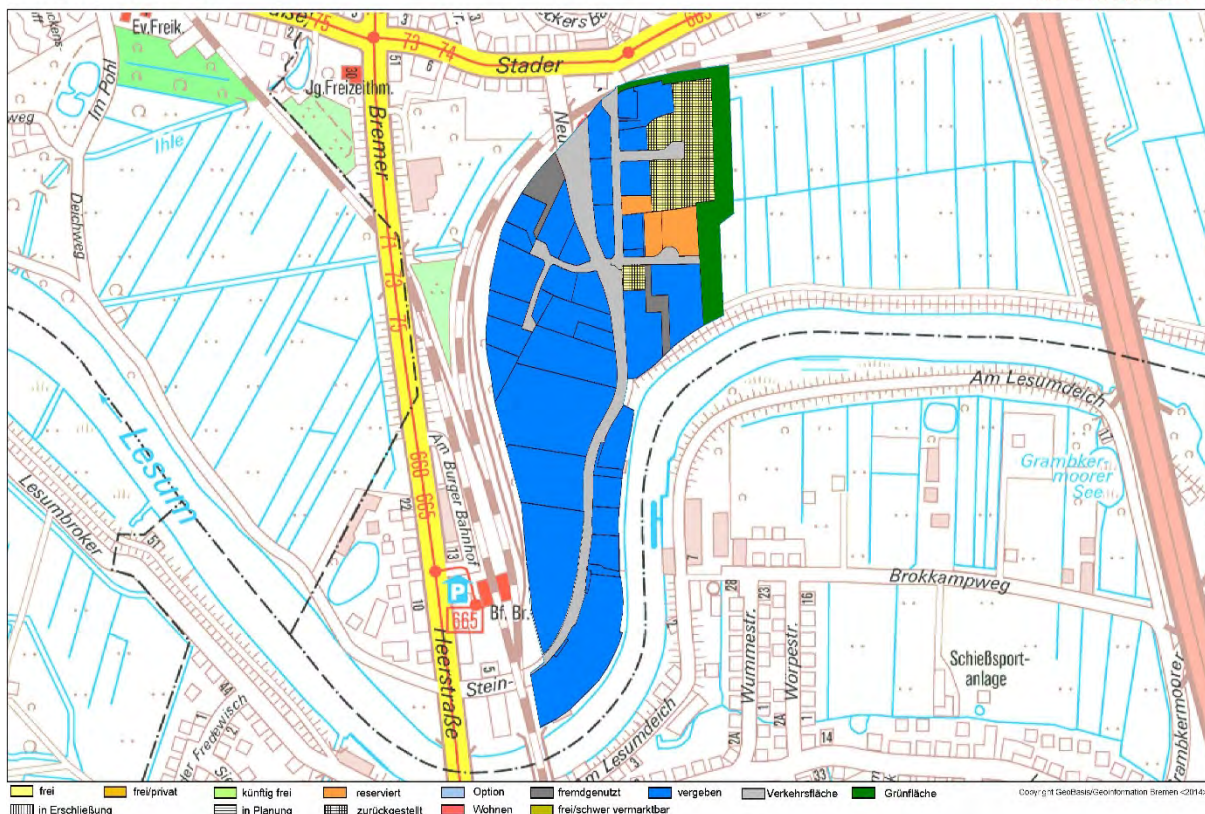
- Gesamt 1.-5. BS: 95,6 ha, davon 70,6 ha (BS 1.-4.) vollständig erschlossen, davon 62,1 ha nicht mehr verfügbar und 6,1 ha reserviert/optioniert. Lediglich 2,4 ha sind frei verfügbar. Von der noch nicht erschlossenen Fläche (25,0 ha, 5. BS) sind 11,6 ha nicht mehr verfügbar und 13,2 ha sind reserviert. Darüber hinaus steht mittelfristig die 6. BS (Optionsfläche) mit 64 ha für eine Entwicklung zur Verfügung.
- Zeitspanne 2013-2020: 5,1 ha erschlossen, 32,6 ha vermarktet; Betrachtungszeitraum 2020: 0 ha erschlossen, 9,9 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 8,5 ha, 5,6 ha reserviert
- Ein Grundstück in der 4. BS wurde angesichts der hohen Nachfrage für kleinteilige Unternehmensansiedlungen erschlossen.
- 5. BS als GI-Fläche planungsrechtlich festgesetzt. Entwicklungs- und Vermarktungskonzept sieht insbesondere die Ansiedlung produktionsorientierter sowie flächenintensiver Unternehmen und logistischer Betriebe vor.
- BIP ist eines der Leitprojekte des Masterplans Industrie, einziger Standort in Bremen an dem sich perspektivisch auch große Industrieansiedlungen realisieren lassen.
- Der Standort dient ebenfalls den Unternehmen insbesondere aus den Industriehäfen als Ergänzungs- und potenzielle Erweiterungsfläche.
- Bauleitplanerische Änderungen des gültigen BPlans zur großflächigen Flächenbereitstellung ist erfolgt.
- Im Zusammenhang mit der derzeit in der Umsetzung befindlichen Erschließung der 5. BS gibt es erhebliche Einschränkungen ausgelöst durch die vorhandene Forschungs-WEA, die die infrastrukturelle Erschließung und die gewerbliche Entwicklung der 5. BS durch Lärmimmissionen und Gefährdungspotentiale (durch Eisabwurf und Trümmerbruch) behindert.
- Entsprechende Gutachten zur Gefährdungsabschätzung sind erstellt. Für die vollständige Erschließung und Vermarktung der 5. und der 6. BS werden zurzeit verschiedene Lösungsmöglichkeiten geprüft.

Bewertungen / Überlegungen

- Die Erschließung der 5. BS erfolgt derzeit. Die 6. BS befindet sich in Vorbereitung. Auch hier wurde aufgrund der bereits jetzt vorliegenden Flächennachfragen für die noch nicht erschlossenen 5. BS und der dadurch bedingten begrenzten Flächenverfügbarkeit mit den Planungen für die 6. BS begonnen. Auch zukünftig muss an diesem Standort ein Angebot von größeren, zusammenhängenden Grundstücken möglich sein.
- Die Entwicklung des BIP, insbesondere im Zusammenhang mit dem derzeitigen Problemfeld WEA, muss intensiv begleitet werden.
- Der Ringschluss der A281 bietet besondere Entwicklungs- und Vermarktungschance. Hier entsteht perspektivisch gemeinsam mit den Industriehäfen, dem Neustädter Hafen und dem GVZ der größte zusammenhängende Gewerbe- und Hafenstandort in Norddeutschland.

GG Steindamm

04.03.2021



Bisherige Aktivitäten

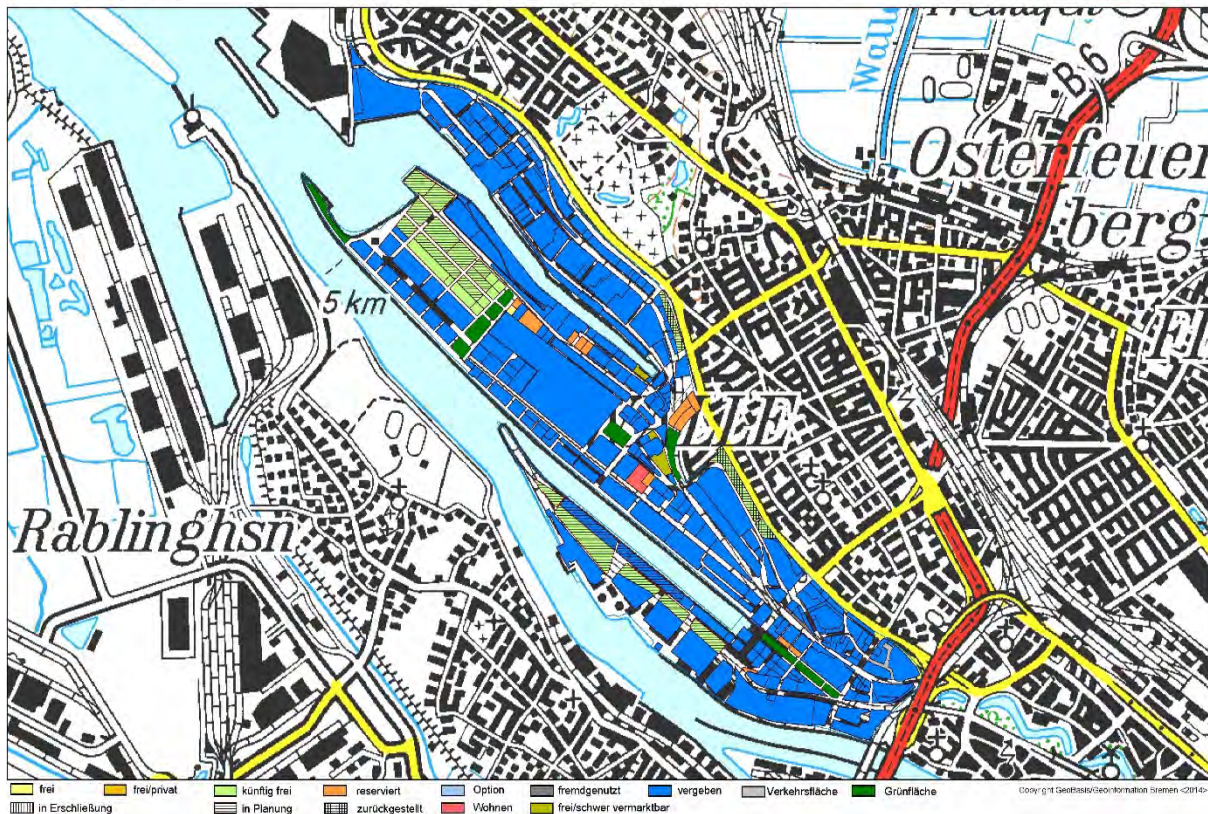
- Gesamt: 19,4 ha, 1. BA der Erweiterung von 1,8 ha erschlossen; insgesamt 17,5 ha erschlossen
- Zeitspanne 2013-2020: 0,0 ha erschlossen, 0,7 ha vermarktet; Betrachtungszeitraum 2020: 0,0 ha erschlossen, 0,21 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 0,8 ha, davon 0,8 ha reserviert; nach Ankauf von Ergänzungsflächen (2020) sollen weitere 1,9 ha Gewerbefläche erschlossen, entwickelt und vermarktet werden.
- Die Planungen für die Erschließung des 3. Bauabschnittes werden in 2021 aufgenommen, so dass nach anschließender Herstellung vermarktungsreife Flächen in etwa ab 2023 zur Verfügung stehen.

Bewertungen / Überlegungen

- Die Entwicklung des 3. BA der Erweiterung befindet sich in der Planung..

Überseestadt

04.03.2021



Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 207,2 ha, davon 184 ha erschlossen
- Für die Zeitspanne 2013-2020: 21,4 ha erschlossen, 31 ha vermarktet; im Betrachtungszeitraum 2020: 0,6 ha erschlossen, 1,1 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 9,8 ha, davon 3,1 ha reserviert
- Seit Beginn der Entwicklung im Jahr 2000 sind viele Neubauprojekte, aber auch die Sanierung historischer Gebäude, Speicher und Schuppen angestoßen worden.
- Es sind umfangreiche Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen in den verschiedenen Quartieren der Überseestadt erfolgt.
- Umsetzung weitreichender Maßnahmen zur Entwicklung als Wohn-, Freizeit-, Erlebnis- und Tourismusstandort:
 Hierzu gehören insbesondere die Investitionen in die öffentliche Infrastruktur entlang der Wasserkante und in öffentliche Grünanlagen, wie den 2019 fertig erstellten Strandpark Waller Sand. Die Überseestadt soll als lebendiges Stück Stadt weiterentwickelt werden.
- Die Rahmenplanung für das Quartier Überseeinsel (Südseite des Europahafens) wurde in Kooperation mit der Überseeinsel GmbH durch die Stadtgemeinde Bremen 2019 abgeschlossen. Neue Wohnquartiere und Gewerbelagen sollen auf Basis der Rahmenplanung und vertiefende Quartiersplanungen in den nächsten Jahren entwickelt und umgesetzt werden.
- Neben den vorhandenen, gewerblichen Unternehmen und neuen Dienstleistungsstandorten, mit inzwischen insgesamt 1.190 Unternehmen mit 18.900 Beschäftigten (Stand 06/2020), haben sich zahlreiche Kultur-, Tourismus- und Freizeitangebote, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, interessante Restaurants und Bars sowie auch Wohnadressen entwickelt.
- Die Überseestadt ist ein Schwerpunktstandort des Impulsprogramms Wohnen.
- Durch die Aktivierung historischer Gebäude und deren Zwischennutzung konnte sich die Überseestadt als Standort der Kreativwirtschaft in Bremen etablieren.

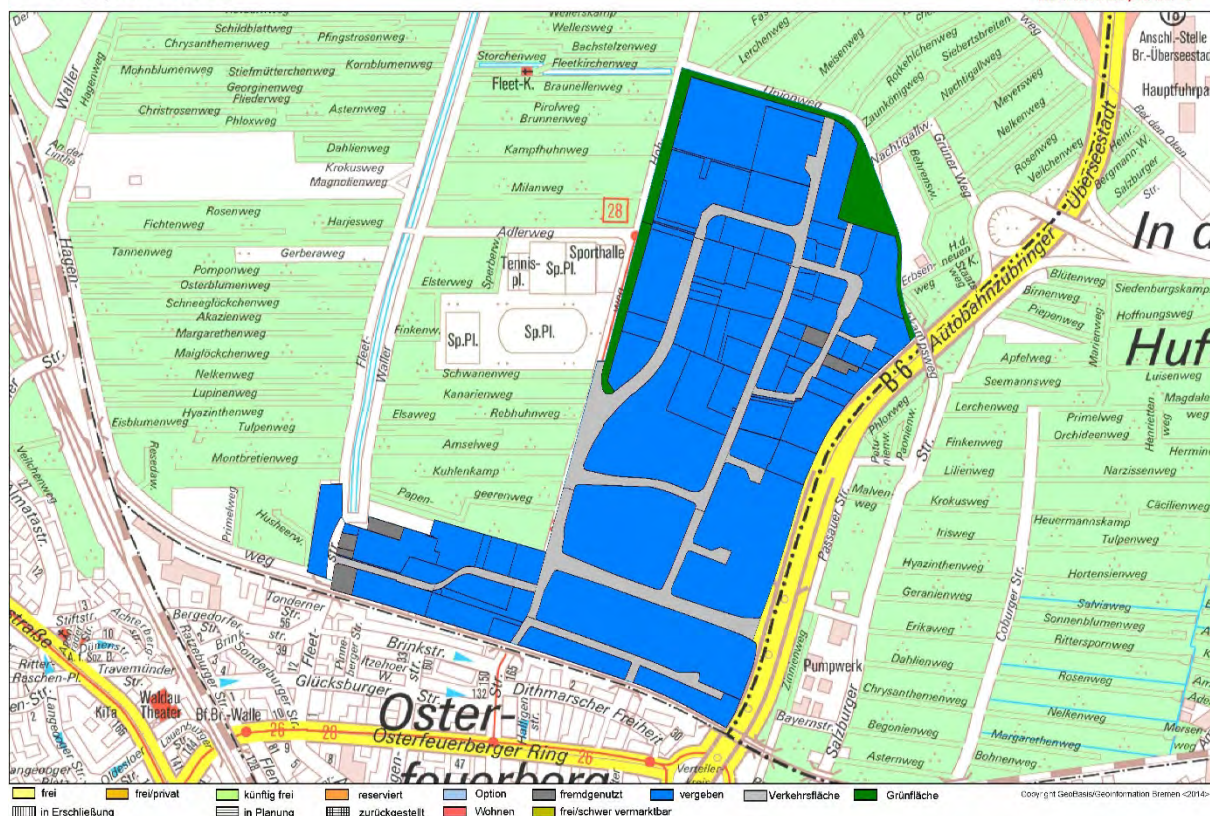
- Auf Basis eines Einzelhandelskonzepts für diesen Standort wird die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandortes in direkter Nachbarschaft zum Großmarkt und im „Gegenüber“ zum Entwicklungsvorhaben Europaquartier auf Basis einer Ausschreibung des Grundstückes der M3B seit 2020 weiterverfolgt.
- Im Zusammenhang mit der wohnbaulichen Entwicklung der Überseestadt gilt es auch die soziale Infrastruktur auszubauen. Dies betrifft zum einen den Bau einer Grund- und Oberschule als auch die weitergehende Qualifizierung öffentlicher Grünanlagen zur Aufwertung der Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten für die dort lebenden und arbeitenden Menschen.
- Annähernd zwei Drittel der bislang für die Entwicklung der Überseestadt vorgesehenen Fläche wurden bereits auf der Grundlage der auf dem Masterplan erfolgten städtebaulichen Konkretisierung erfolgreich in Wert gesetzt und vermarktet (die Entwicklungspotenziale auf der Südseite des Europahafens bzw. der Überseeinsel sind hierbei nicht berücksichtigt).
- Mit der Umsetzung des Integrierten Verkehrskonzeptes (IVK) für die Überseestadt wurde begonnen. Einzelmaßnahmen (wie z.B. Verlegung Verlauf der Linie 20, Optimierung Knotenpunkt Hansator/Konsul-Smidt-Straße) wurden bereits umgesetzt.

Bewertungen / Überlegungen

- Die Planung und Entwicklung des Quartiers Hafenkante wird seit 2020 vertieft.
- Die Vermarktung der im Impulsprogramm enthaltenen Wohnbaustandorte wird weiter umgesetzt.
- Mit der Entwicklung des Europaquartiers, dem Neubau einer Berufsschule, den Bauten am Europahafenkopf sowie der Wohnbebauung am Kaffeequartier stehen in naher Zukunft außerdem weitere große Bauprojekte auf der Agenda.
- Das IVK ÜSS wurde Ende 2018 durch die Deputationen beschlossen. Für die Umsetzung von Sofortmaßnahmen wurden Mittel in Höhe von rd. 5,2 Mio. € bereitgestellt, Umsetzungen werden derzeit weiter vorbereitet/verfolgt. Die Planung für den Bau einer Straßenbahn weit in die Überseestadt hinein wurde 2019/20 mit einer Machbarkeitsstudie begonnen; die Ergebnisse sollen noch in 2021 vorliegen.
- Mit der Überseeinsel wird nunmehr ein weiterer rd. 40 ha großer Bereich der Überseestadt neu entwickelt. Neben gewerblichen Nutzungspotenzialen soll mit dem Standort u.a. das Familienwohnen angesprochen werden. Ferner besteht die Möglichkeit, einen größeren Bereich des Weserufers wieder erheblich aufzuwerten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die hierfür erforderliche Rahmenplanung wurde Ende 2019 abgeschlossen. Planungen und Baumaßnahmen werden vorangetrieben.
- Hafenkante Nord: Für die Kühlhausnase und die angrenzenden gewerblichen Flächen sind unter Berücksichtigung der Planungsvorgaben (insb. Generalplan Küstenschutz) Nutzungsüberlegungen und darauf aufbauend städtebauliche Konzepte im Einvernehmen mit der ISH zu entwickeln.
- Über die Entwicklung der Überseestadt wird regelmäßig der Stadtbürgerschaft berichtet. Der nächste Bericht ist für 2022 vorgesehen.

GG Bayernstraße

04.03.2021



Bisherige Aktivitäten

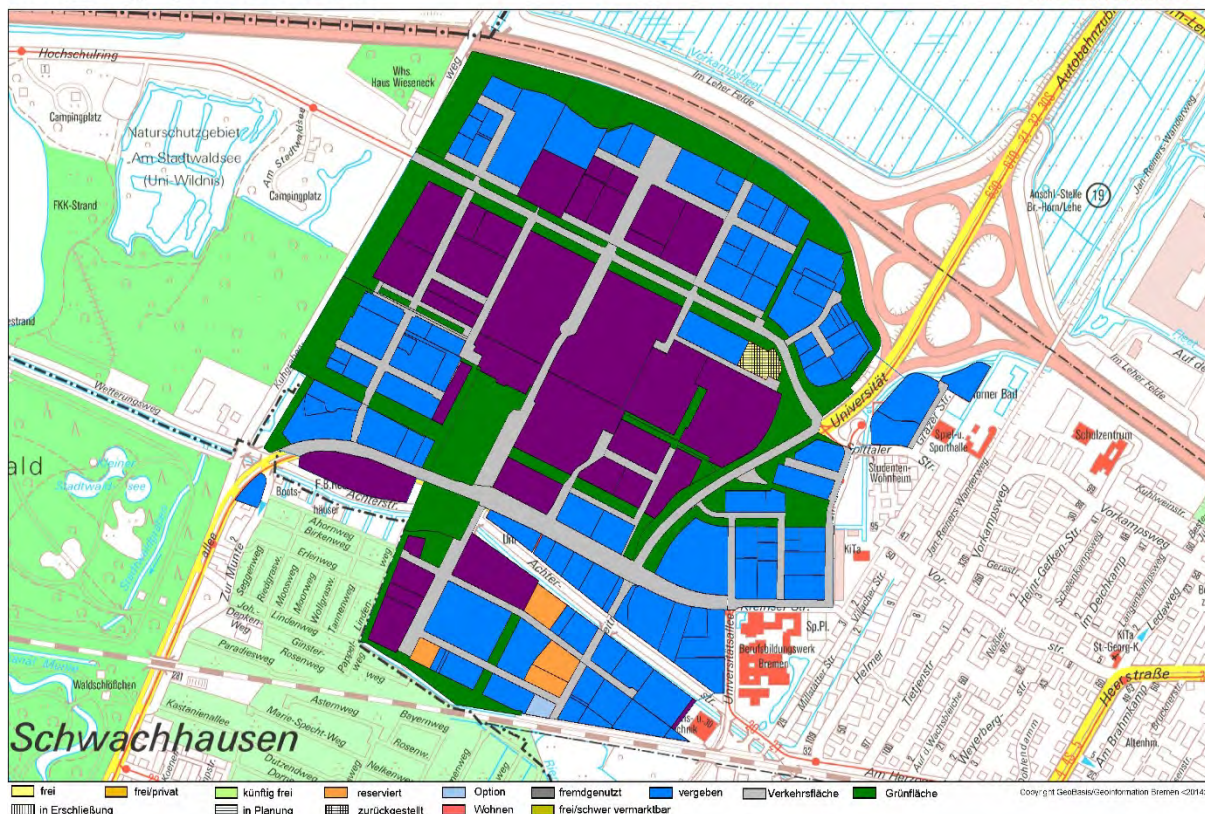
- Gesamt: 46,7 ha, davon 46,7 ha erschlossen
- Zeitspanne 2013-2020: 3,2 ha erschlossen, 3,0 ha vermarktet; Betrachtungszeitraum 2020: 0,0 ha erschlossen, 0,0 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 0,0 ha
- Aufgrund der sehr hohen Flächennachfrage wurde das Gebiet in 2001 erweitert. Die Maßnahme ist abgeschlossen.
- Das Gewerbegebiet ist vollständig vermarktet.
- Eine Erweiterung des Gewerbebestandes ist im FPlan nicht vorgesehen.

Bewertungen / Überlegungen

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

Technologiepark Universität

04.03.2021



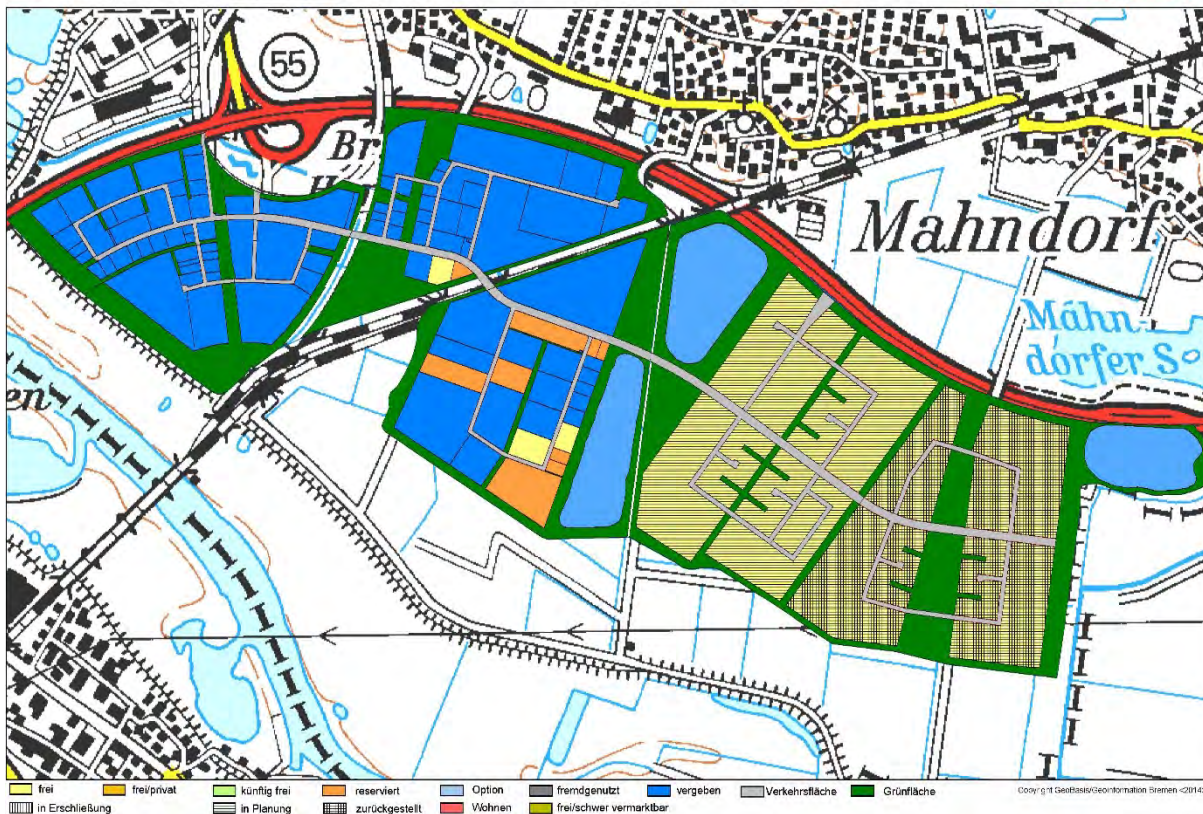
Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 57,7 ha, davon 57,1 ha erschlossen
- Zeitspanne 2013-2020: 3,3 ha erschlossen, 10,7 ha vermarktet; Betrachtungszeitraum 2020: 0,0 ha erschlossen, 0,0 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 2,4 ha, davon 2,4 ha reserviert/optioniert
- Seit 1988 hat sich hier einer der größten und erfolgreichsten Standorte dieser Art in Deutschland und Europa entwickelt. Über 500 Hightech-Unternehmen mit mehr als 7.500 Mitarbeitern sind im Umfeld der Universität (über 3000 Beschäftigte und über 20.000 Studierende) angesiedelt.
- Basis für die Urbanisierung des Technologieparks ist das durch die Deputation in 2008 beschlossene Entwicklungsprogramm Technologiestadtteil. Die Eröffnung des Einzelhandelsunternehmens Aldi auf der Fläche an der Enrique-Schmidt-Straße/Universitätsallee erfolgte im 2. Halbjahr 2018.
- Planungen zur weiteren Urbanisierung beziehen studentisches Wohnen ein. In den vergangenen Jahren wurden insgesamt über 2.000 Wohnheimplätze im Technologiepark geschaffen. Aktuell realisiert das Wissenschaftsressort die Errichtung eines weiteren Studierendenwohnheims auf den Flächen der Universität. Darüber hinaus wurden und werden von privaten Investoren weitere Objekte für Studentenwohnungen umgesetzt.
- Regelmäßige Treffen der Steuerungsrunde Technologiepark mit WFB, SWAE, SKUMS, Universität und Technologieparkverein.

Bewertungen / Überlegungen

- Derzeit steht ein Potential von 2,4 ha erschlossener und 0,6 ha kurzfristig erschließbarer Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung. Davon sind 2,4 ha reserviert/optioniert.
- Bei der Entwicklung des Areals „Horner Spange“, sind Entwicklungsimpulse aus dem TPU zu berücksichtigen (Entwicklungsperspektive OHB etc.).
- Inhaltliche Qualifizierung entsprechend dem Konzept Technologiestadtteil ist weiter zu forcieren.

- Im Rahmen der Aufstellung des GEP 2030 sind Vorschläge für die städtebauliche Weiterentwicklung des Technologieparks und der Universität zu prüfen. Hierfür wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die die Nachverdichtungspotentiale und –möglichkeiten im Technologiepark darstellen, Kriterien für eine Nachverdichtung, strategische Planungen, Instrumente zur Nachverdichtung ermitteln und konkrete Handlungsempfehlungen aufzeigen soll



Bisherige Aktivitäten

- Rahmenplan sieht 5 Stufen der Erweiterung vor. Bislang 2 Baustufen fertiggestellt.
- Die bisher in 3 Baustufen (Baustufen 3 bis 5) vorgesehene restliche Erschließung des Gewerbeparks wird – in Abweichung vom Rahmenplan – aus ökonomischen Gründen nunmehr, wie im Plan dargestellt, in 2 größeren Baustufen (Baustufen 3 und 4) erfolgen.
- Gesamt: 290,6 ha, davon 151,6 ha erschlossen, davon 134,1 ha vermarktet.
- Zeitspanne 2013-2020: 57,4 ha erschlossen, 52,6 ha vermarktet; i Betrachtungszeitraum 2020: 0,0 ha erschlossen, 1,6 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 17,5 ha, davon 14,0 ha reserviert. Von der mit der 2. Erweiterungsstufe geschaffenen 57,3 ha Nettogewerbefläche sind bereits 41,9 ha vermarktet 12,9 ha sind reserviert und 2,5 ha sind noch vermarktb.
- Die Erschließung der Baustufe 2 wurde 2018 abgeschlossen.
- Wegen des hohen Ansiedlungsdrucks wurden Ende 2016 Planungsmittel für die 3. Baustufe der Erweiterung und verkehrliche Machbarkeitsstudien bewilligt. Die Beauftragung der Projektsteuerungs- und Fachplanungsbüros ist erfolgt. Die Planungen laufen. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung.
- Bedeutsamer (Zulieferer- und Logistik-) Standort für das Mercedes-Benz-Werk.
- Kontinuierliche Begleitung des Gesamtprojektes durch Lenkungsgruppe.

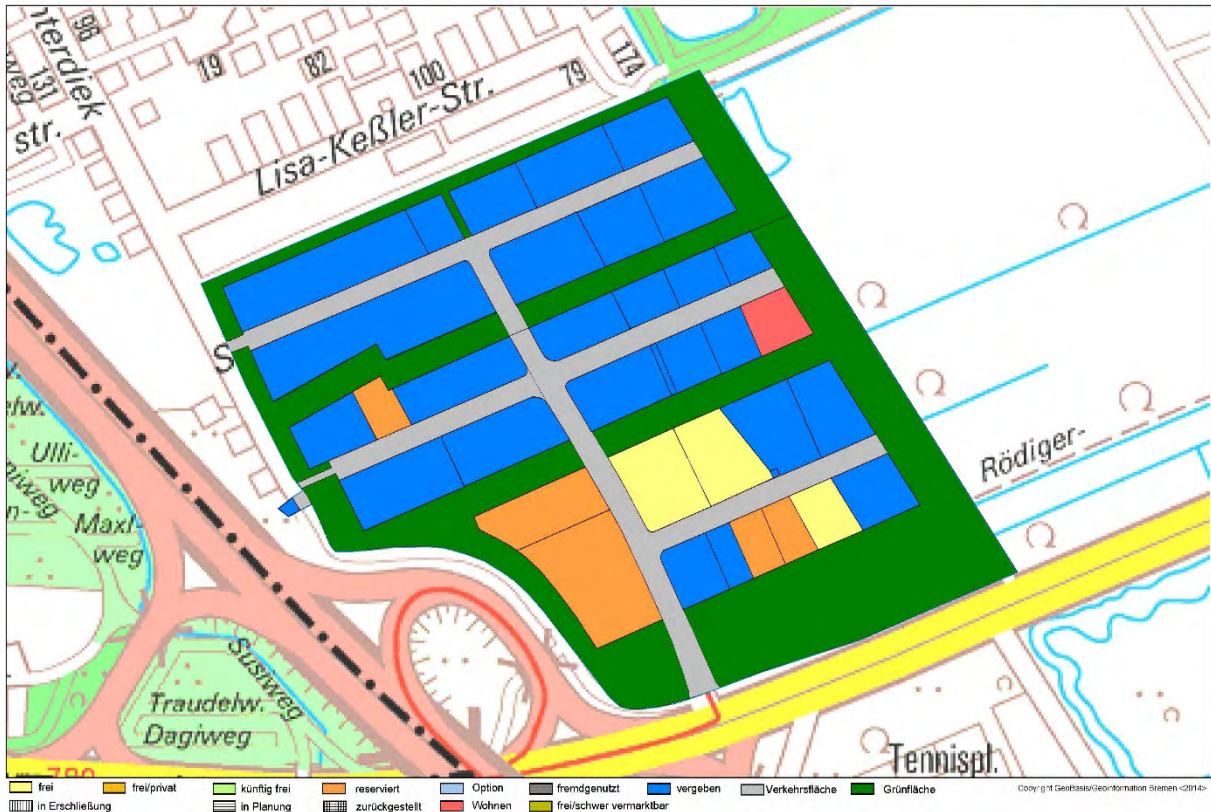
Bewertungen / Überlegungen

- 2019/2020 wurde mit ersten Kampfmittelsuchmaßnahmen für die 3. BS begonnen. Diese Fortsetzung dieser Maßnahmen sowie archäologische Grabungen und Rodungen sind für 2021 vorgesehen.
- Beginn der konkreten Erschließung der 3. Baustufe der Erweiterung ist für 2022 vorgesehen. Die Planungsprozesse wurden mit der Beauftragung der Projektsteuerung und der Fachplanungsbüros in die Wege geleitet. Hierzu gehört auch die Planung eines weiteren Anschlusses an die BAB A1. Insbesondere die Erfahrungen der Vermarktung und Erschließung der 1. Baustufe der Erweiterung haben gezeigt, dass eine kurzfristige Reaktion auf insbesondere durch Mercedes aufgezeigte Flächenbedarfe möglich sein muss.

- Kontinuierliche Gremienbefassungen und Informationen mittels standardisierten Berichts.
Nächster Bericht: Anfang 2022.
- Die Planungsprozesse für die Entwicklung der 3. Baustufe sind zu begleiten.

Büropark Oberneuland

04.03.2021



Bisherige Aktivitäten

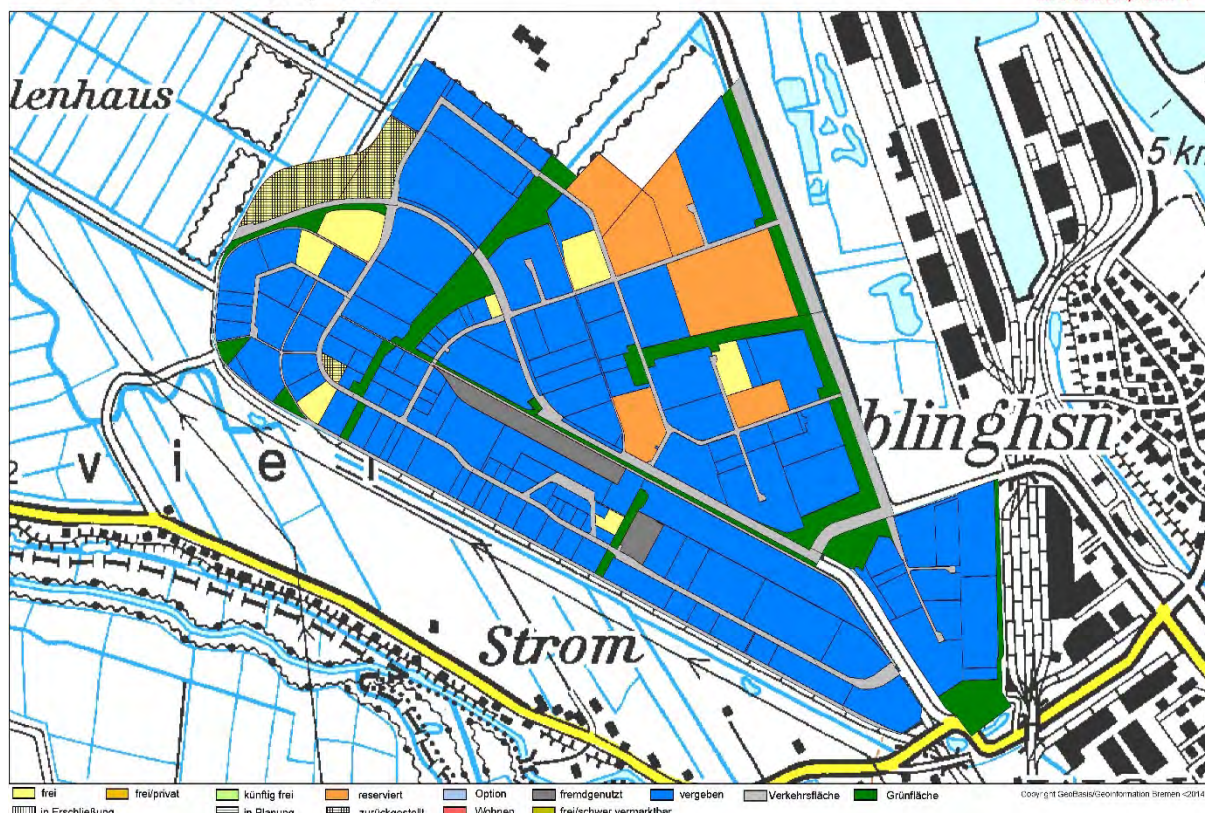
- Gesamt: 20,3 ha (1. und 2. BA), erster BA mit 10,1 ha erschlossen, davon 7,5 ha nicht mehr verfügbar, 2,2 ha reserviert, 0,4 ha frei vermarktb.
- Zeitspanne 2013-2020: 0,0 ha erschlossen, 5,0 ha vermarktet; Betrachtungszeitraum 2020: 0,0 erschlossen, 0,0 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 2,6 ha, davon 2,2 ha reserviert
- Die Umsetzung des wohnbaulichen 2. BA ist vorzubereiten.

Bewertungen / Überlegungen

- Der 2. BA des Büro- und Wohnparks Oberneuland ist Bestandteil des Impulsprogramms Wohnungsbaus. Mit der Planung (städtebauliches Konzept, Verkehrsplanung, BPlan) könnte zeitnah begonnen werden.

Güterverkehrszentrum (GVZ)

04.03.2021

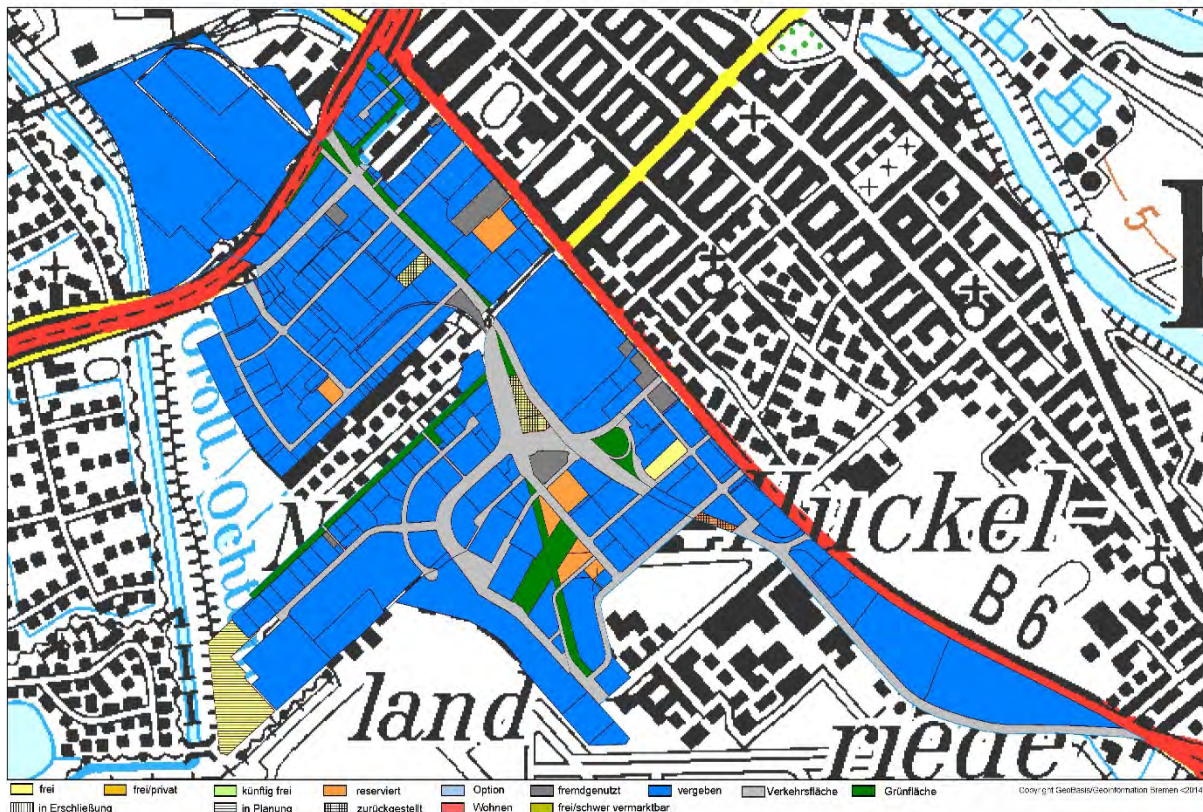


Anmerkung: Es handelt sich um die Darstellung der Vermarktungssituation, die teilweise auf älterem topographischem Kartenmaterial beruht. Der Bau der BAB A281 ist bis zur Merkurstraße erfolgt.

<p>Bisherige Aktivitäten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesamt: 365,3 ha, davon 352,1 ha erschlossen • Zeitspanne 2013-2020: 75,7 ha erschlossen, 72,1 ha vermarktet; Betrachtungszeitraum 2020: 28,6 ha erschlossen, 3,2 ha vermarktet • Dispositionsreserve: 52,8 ha, davon 38,8 ha reserviert/optioniert (insbesondere für BPlan-Bereich 2153: 31,4 ha reserviert) • Die Erschließung des 1.BA des BPlan-Bereichs 2153 (21,5 ha) wurde 2019 abgeschlossen; die Erschließung des 2.BA (28,5 ha) konnte 2020 abgeschlossen werden. • Wesentlicher Standort in Bezug auf die Weiterentwicklung der Logistikbranche in Bremen.
<p>Bewertungen / Überlegungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Aufhöhung weiterer zur Verfügung stehender Flächen im Bestand erfolgt nachfragegerecht. Die dafür notwendigen Mittel stehen zur Verfügung. • 2019 wurde eine Machbarkeits-/Konzeptstudie in Auftrag gegeben, mit der im GVZ im Bereich der Anschlussstelle Bremen-Seehausen (Merkurstraße) die Plausibilität für die Etablierung eines Serviceparks II im Zuge der Weiterentwicklung des GVZ und des für 2025 geplanten Ringschlusses der A 281 untersucht wurde. Die Studie hat die Plausibilität nachgewiesen und Handlungsempfehlungen gegeben. Auf dieser Basis wird eine Ausschreibung vorbereitet. • Eine interne Überprüfung des Neustädter Hafens als zukünftiger Ergänzungsstandort für das GVZ soll im Rahmen der Aufstellung des GEP 2030 erfolgen.

Airport-Stadt

04.03.2021



Bisherige Aktivitäten

- Gesamt: 169,6 ha, davon 162,4 ha erschlossen
- Zeitspanne 2013-2020: 0,9 ha erschlossen, 6,9 ha vermarktet; Betrachtungszeitraum 2020: 0 ha erschlossen, 0 ha vermarktet
- Dispositionsreserve: 4,3 ha, davon 3,8 ha reserviert
- Moderner Wirtschaftsstandort mit ca. 500 angesiedelten Unternehmen und über 16.500 Beschäftigten.
- Unterschiedliche Profilierung der fünf Quartiere.
- Umstrukturierung und Aufwertung weitgehend abgeschlossen.
- Die Errichtung des Forschungs- und Technologiezentrum EcoMat als zentrales Zukunftsprojekt wurde Ende April 2019 eröffnet.
- Die Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft haben am 13. bzw. 14. Juni 2018 den Sachstandsbericht zum weiteren Vorgehen der Erschließung der Airport-Stadt Mitte in Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße zur Kenntnis genommen.
- Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat für die gewerbliche Erschließung des Gebietes in Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße am 20.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2514 gefasst.
- Die Planungen wurden beauftragt.

Bewertungen / Überlegungen

- Erstellung eines Konzeptes zur inhaltlichen Qualifizierung, Weiterentwicklung und Urbanisierung der Airport-Stadt.
- Die Entwicklung der Flächen in Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße ist voranzutreiben.
- Ferner sind weitere Flächenentwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Aufstellung des GEP 2030 zu prüfen. Hierzu wurde eine Studie beauftragt, deren Ergebnisse in den Aufstellungsprozess einfließen.
- Das weitere Vorgehen für die Erstellung eines Konzeptes Airport Stadt 2.0 ist zu klären.

- Abstimmung der Planungen und Beginn der Erschließung der Erweiterung der Airport-Stadt Mitte in Verlängerung der Hanna-Kunath-Straße.

Legende:

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

Sachstandsbericht zum Gewerbepark Hansalinie Bremen (GHB) 2020

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

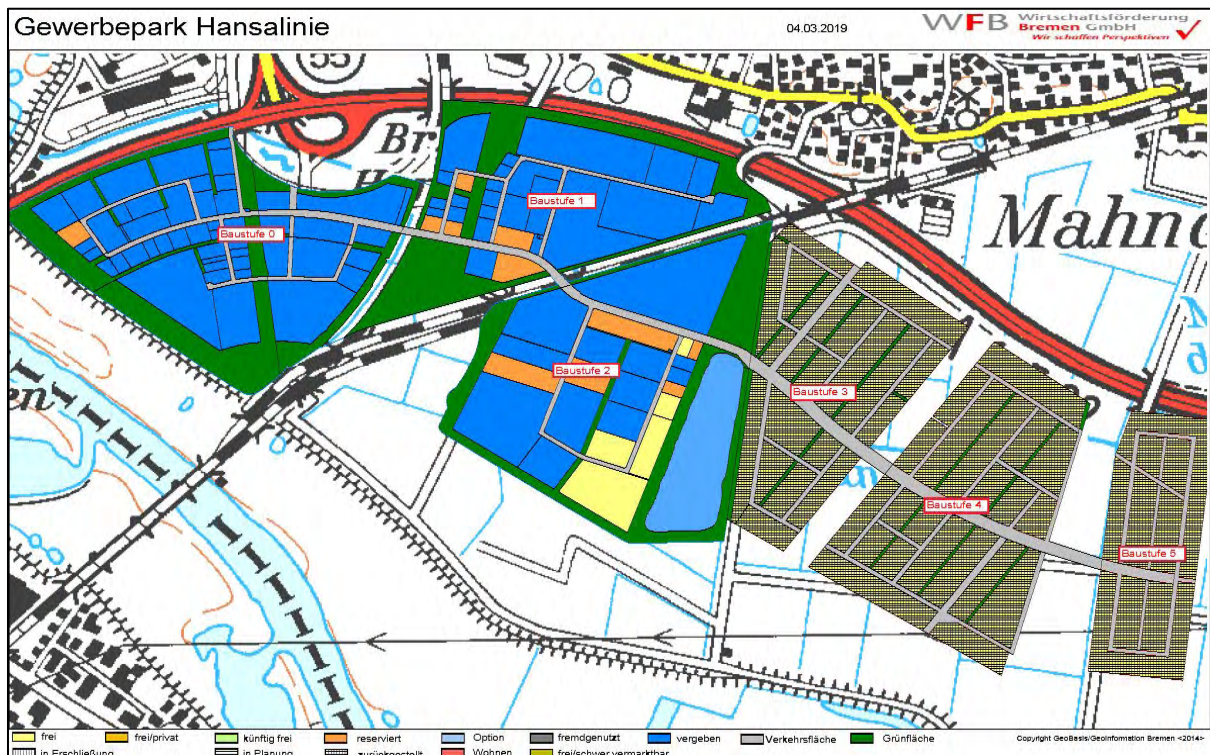


Abbildung 1: Baustufen des Gewerbeparks Hansalinie (GHB) gemäß Rahmenplan

Die Erschließung der Baustufen 0 (Hemelinger Marsch) sowie der Baustufen 1 und 2 der Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie in die Arberger/Mahndorfer Marsch ist abgeschlossen.

Wegen der sich abzeichnenden Flächenknappheit haben der Senat am 18.10.2016, die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 26.10.2016 und der Haushalts- und Finanzausschuss am 4.11.2016 einen Betrag von 2.876 T€ für die Planung der Erschließung der 3. Baustufe bewilligt. In der Beschlussvorlage wurde bereits ausgeführt, dass die Vorplanungen eine Überprüfung beinhalten sollen, ob die Aufteilung der restlichen Erschließung der Arberger und Mahndorfer Marsch – wie im Rahmenplan vorgesehen – in die 3 Baustufen 3 bis 5 vor dem Hintergrund der Nachfrage insbesondere nach großen Gewerbegrundstücken noch zeitgemäß und wirtschaftlich ist.

Es hat sich dabei herausgestellt, dass es ökonomisch und aufgrund der Schaffung von großen Grünflächen auch ökologisch sinnvoll ist, die - gemäß Rahmenplan - bisher in 3 Baustufen (Baustufen 3 bis 5) vorgesehene restliche Erschließung des Gewerbeparks Hansalinie nunmehr in 2 größere Baustufen (Baustufen 3 und 4) vorzunehmen. Dadurch können effektivere Flächenzuschnitte geschaffen und die Lage der für die Aufhöhung der Flächen erforderlichen Sandentnahmeseen im Hinblick auf die Mächtigkeit der verfügbaren Sandschichten optimiert werden. Durch eine Zusammenlegung der Baustufen steigt zudem die Größe der vermarktbaren Nettogröße von rd. 128 ha bei einer restlichen Erschließung in 3 Baustufen auf ca. 139 ha bei einer restlichen Erschließung in 2 Baustufen an. Die gegenüber dem Rahmenplan geänderten Erschließungsabschnitte sind in der nachfolgenden Abbildung 2 dargestellt.

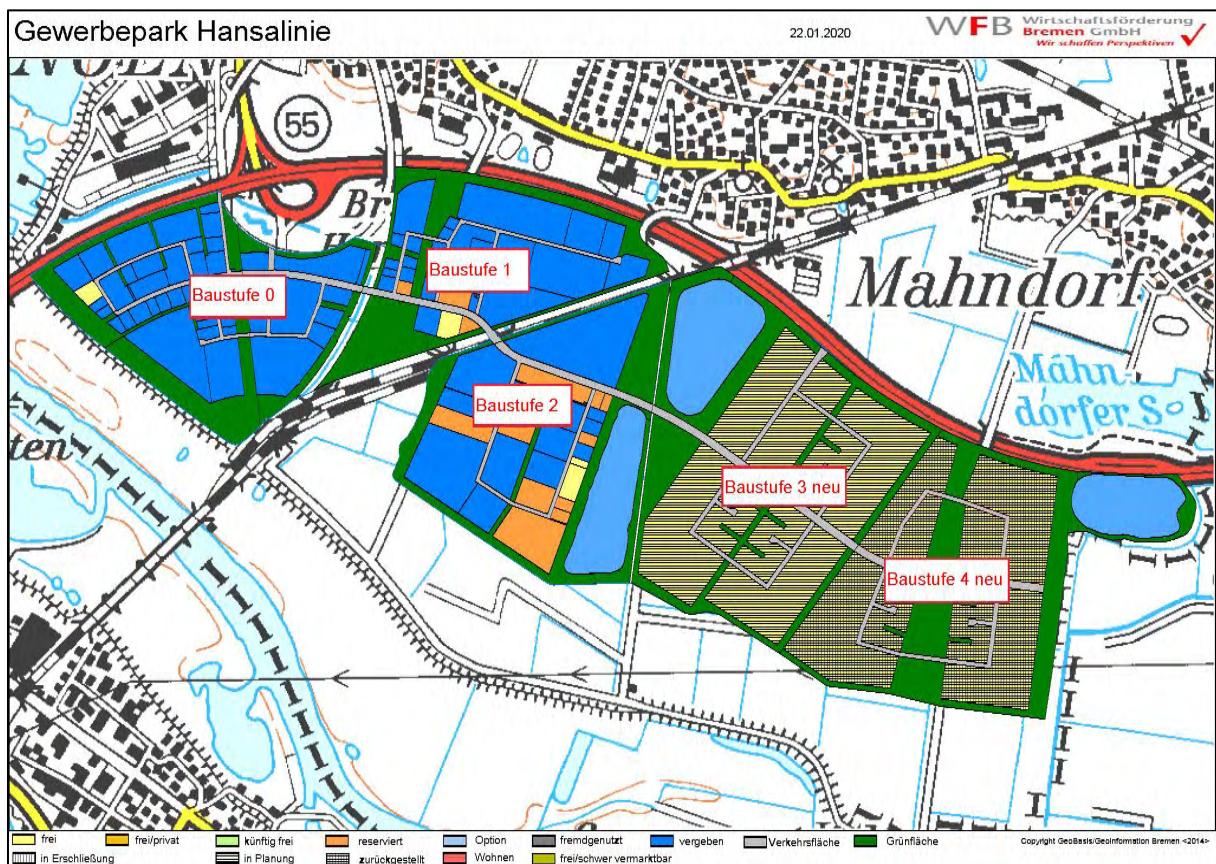


Abbildung 2: Baustufen des Gewerbeparks Hansalinie (GHB) gemäß neuer Aufteilung

2. Vermarktungsstand

Insgesamt handelt es sich um eine Nettogewerbefläche von 290,6 ha, die nach Fertigstellung aller Baustufen (Baustufe 0 und Erweiterungsbaustufen 1-4 gem. neuer Aufteilung) zur Verfügung stehen wird. In der folgenden Tabelle 1 wird die aktuelle Flächenbilanz (Stand: 31.12.2020) 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	41,8	41,8	40,4	0,4	1,0	1,4	1,4
Baustufe 2	57,3	57,3	41,9	12,9	2,5	15,4	15,4
Baustufe 3 neu	76,0	0,0	0,0	0,0	76,0	76,0	0,0
Baustufe 4 neu	63,0	0,0	0,0	0,0	63,0	63,0	0,0
Summe	290,6	151,6	134,1	14,0	142,5	156,5	17,6

Tabelle 1: Flächenanteile pro Baustufe (Stand: 31.12.2019)

Die Vermarktung der Baustufen 0 und 1 mit zusammen 94,3 ha Nettogewerbefläche ist bis auf wenige Grundstücke komplett abgeschlossen.

Zum 31.12.2020 stand in der Baustufe 0 nur noch eine nicht mehr teilbare rd. 0,7 ha große Grundstücksfläche zur Verfügung. Die Fläche konnte zwischenzeitlich im Januar 2021 veräußert werden.

Die Baustufe 1 verfügt insgesamt über 41,8 ha Nettogewerbefläche, wovon bereits 40,4 ha vermarktet sind. Von den noch verfügbaren 2 Flächen mit einer Gesamtgröße von 1,4 ha ist eine 0,4 ha große Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche reserviert, so dass aktuell in der Baustufe 1 nur noch eine 1,0 ha große Fläche für eine Unternehmensansiedlung frei verfügbar ist.

Ab 2016 wurden deshalb mit der Erschließung der 2. Baustufe der Erweiterung des GHB die Voraussetzungen für die Vermarktung weiterer 57,3 ha Nettogewerbefläche geschaffen. In den Jahren 2017 bis 2019 konnten davon ca. 41,5 ha veräußert werden, davon alleine rd. 35,5 ha an Daimler bzw. Zulieferbetriebe und reimer logistics. 2020 konnte ein weiteres rd. 0,4 ha großes Grundstück veräußert werden, so dass am Jahresende 2020 in der 2. Baustufe noch 15,4 ha für eine Veräußerung zur Verfügung standen. Hiervon bestehen für rd. 12,9 ha Reservierungen, so dass tatsächlich lediglich noch 2 Flächen mit zusammen 2,5 ha frei für eine Vermarktung zur Verfügung stehen.

Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass es keine größere zusammenhängende Fläche im GHB mehr gibt und die Erschließung der 3. Baustufe zügig umzusetzen ist.

3. Erschließungsstand

Baustufen 0 bis 2

Die Erschließung der Baustufen 0 und 1 mit zusammen 94,4 ha Nettogewerbefläche ist abgeschlossen. Die Erschließung der 57,3 ha Nettogewerbefläche umfassenden Baustufe 2 konnte 2018 ebenfalls abgeschlossen werden. In den Jahren 2019 und 2020 wurden Restarbeiten am Pumpwerk des die Bahnlinie Kirchweyhe-Sagehorn unterführenden Trogbauwerkes der Europaallee durchgeführt. Zudem wurden im Mai 2019 die Begleitmaßnahmen ausgeschrieben. Da hierauf kein Gebot einging, wurden die Maßnahmen im Oktober 2019 ein weiteres Mal, dann aber erfolgreich, ausgeschrieben. Die Arbeiten wurden im Sommer 2020 abgeschlossen.

Baustufe 3 neu

Wie oben bereits dargestellt, haben die Gremien im Oktober/November 2016 bereits einen Betrag von 2.876 T€ für die Planung der Erschließung der 3. Baustufe bewilligt. Der Bemessung der Kosten lag noch eine Flächengröße von 45,7 ha (netto) der 3. Baustufe gemäß Rahmenplan zugrunde. Durch die Neuaufteilung der Resterschließung des Gewerbeparks Hansalinie in die 2 Baustufen 3 und 4 hat sich die Flächengröße der 3. Baustufe auf rd. 76,0 ha (netto) erhöht. Dadurch verändern sich die Planungsgrößen und der damit im Zusammenhang stehende Planungsaufwand. Im Jahr 2018 hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Bereich Stadtplanung) zudem als für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans zuständiges Ressort signalisiert, die Planverfahren (einschließlich Begleitung der Fachgutachten) aufgrund hoher Auslastung und knapper personeller Ressourcen nicht selbst durchführen zu können. Zur Forcierung des Planungsprozesses wurde deshalb beschlossen, die Leistungen für die Durchführung der Verfahren an ein externes Büro zu vergeben.

Des Weiteren ist es sinnvoll, bestimmte Grundlagenerhebungen und Vorplanungen für die 4. Baustufe in die Planungen für die 3. Baustufe einfließen zu lassen. Dies betrifft insbesondere Objektplanungen, die Planung der Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke, Baugrunduntersuchungen etc..

Die o.g. Gremien haben daher im Oktober/November 2018 zusätzliche Planungsmittel in von 1.733 T€ bewilligt.

Die Planungen wurden beauftragt.

Der Planaufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 21. März 2019 gefasst. Er umfasst die Flächen der 3. und 4. Baustufe.

Der gleichzeitig gefasste Planaufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes 2516 umfasst dagegen lediglich die 3. Baustufe.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes 2516 und die weiteren Planungen ist die abgestimmte flächenmäßige Aufteilung der Baustufen 3 und 4. Die darauf basierende vorläufige Erschließungsplanung für die Baustufe 3 ist in der nachfolgenden Abbildung 3 dargestellt.

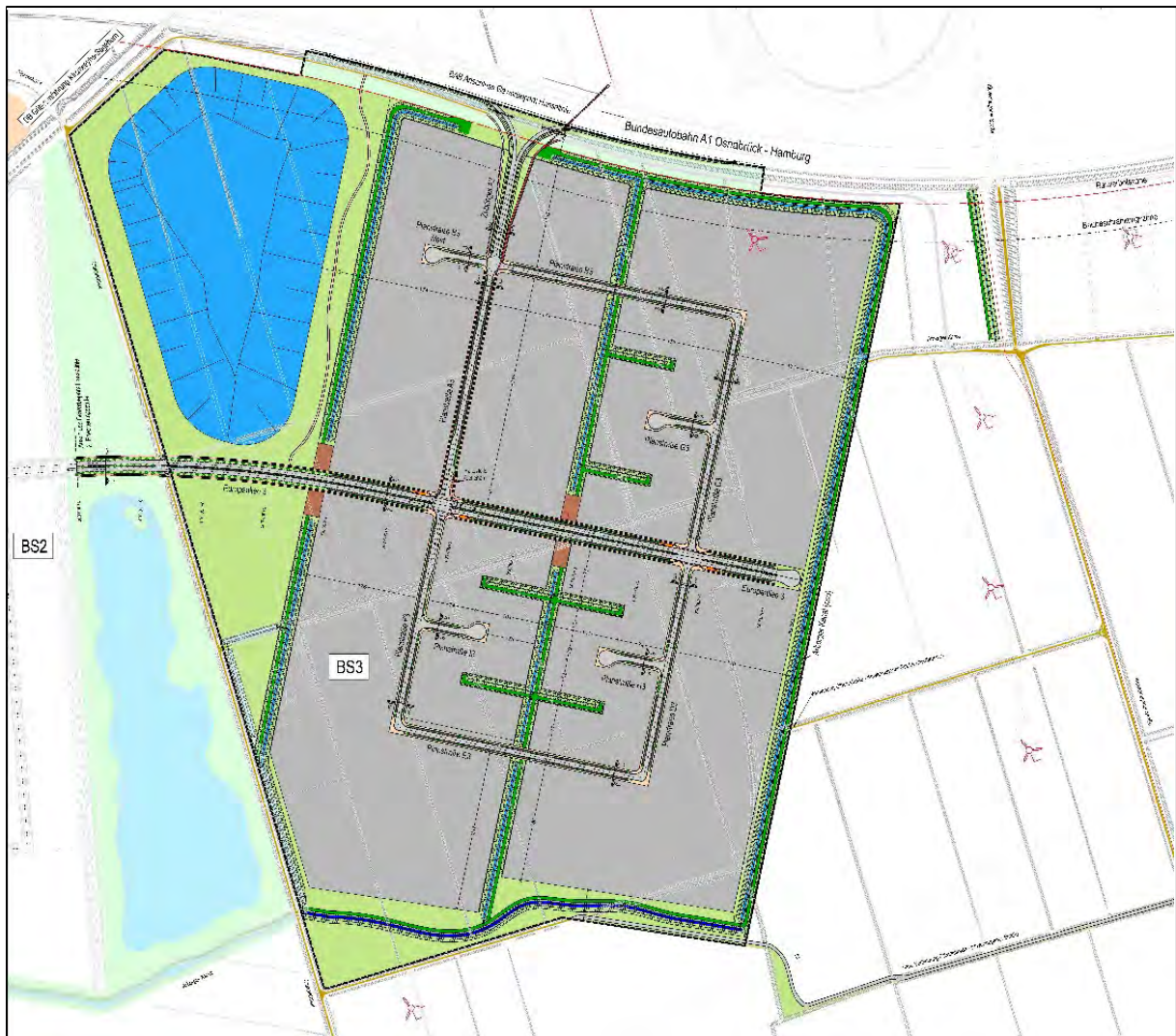


Abbildung 3: Erschließungsplanung Baustufe 3

Um den ohnehin engen Zeitplan für die Erschließung der 3. Baustufe einhalten zu können, ist als vorgezogene Maßnahme im Herbst 2019 damit begonnen worden, erste Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Dafür wurde in einem ersten Schritt ein Betrag von 500 T€ im Rahmen der geltenden haushaltsrechtlichen Ermächtigungen bereitgestellt.

Im Juni/Juli 2020 haben die Gremien einen Betrag von 6.660 T€ für weitere vorbereitende Maßnahmen beschlossen:

1. Rodung

Zur Vorbereitung der Kampfmittelsuche, bodenarchäologischer Untersuchungen sowie später auch der eigentlichen Erschließungsarbeiten sind die vorhandenen Hecken- und Baumstandorte sowie Waldflächen in enger Abstimmung mit dem Umweltressort zu roden. Die Kompensation der Waldflächen erfolgt auf Basis eines insbesondere mit dem Umweltressort und dem Ortsbeirat abzustimmenden und noch zu erarbeitenden Ausgleichs- und Kompensationskonzeptes zeitgleich mit der Umsetzung der in dem für die Erschließung der 3. Baustufe in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren 2516 noch festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die Rodungsarbeiten können nur in der bruttfreien Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Kosten: 260 T€

Ursprünglich war vorgesehen, die Rodungsarbeiten in dem Zeitraum Oktober 2020 bis Februar 2021 durchzuführen.

In der Abstimmung der Maßnahmen mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat sich herausgestellt, dass die für die Durchführung der Rodungsmaßnahmen notwendige Aufhebung des Landschaftsschutzes erst nach der Beschlussfassung über den B-Plan 2516 erfolgen kann.

Der ursprüngliche Zeitplan sah vor, mit einer Beschlussfassung in der Baudeputation im Herbst 2020 die Planreife für den B-Plan 2516 zu erlangen, auf deren Basis die Aufhebung des Landschaftsschutzes zeitnah hätte erreicht werden können. In diesem Fall hätten die Rodungsmaßnahmen in dem geplanten Zeitfenster bis zum Februar 2021 durchgeführt werden können. Planerische Aspekte haben jedoch dazu geführt, dass die Planreife des B-Plans 2516 bislang nicht hergestellt werden konnte. Dies hat zur Folge, dass die für den Zeitraum Oktober 2020 bis Februar 2021 vorgesehenen Rodungsmaßnahmen nunmehr in die nächste bruttfreie Periode von Oktober 2021 bis 2022 verschoben werden mussten. Dadurch verschieben sich auch die nachfolgend dargestellten Maßnahmen.

2. Kampfmittelsuche

Nach Maßgabe des Kampfmittelräumdienstes der Polizei Bremen sind die durch Baumaßnahmen betroffenen Bereiche vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten auf Kampfmittel flächendeckend zu untersuchen.

Die Luftbildauswertung ergab für die 3. Baustufe eine Vielzahl von Verdachtspunkten für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Daher ist es aus der Kenntnis vorhergehender Räummaßnahmen wahrscheinlich, dass weitere Munitionsarten / Kampfmittel in dem Gebiet vorhanden sind. Es sind daher alle von Bauarbeiten und Ausgleichsmaßnahmen betroffenen Flächen vorlaufend auf Kampfmittel zu untersuchen.

In einer ersten Teilmaßnahme wurde eine ca. 18 ha große Fläche auf Kampfmittel untersucht. Die dafür erforderlichen Mittel (500 T€) wurden 2019 aus dem Haushalt des Wirtschaftsressorts im Rahmen der geltenden haushaltsrechtlichen Ermächtigungen bereitgestellt.

Es hat sich bei der Kampfmittelsuche herausgestellt, dass Teilflächen des Oberbodens der 1. Teilmaßnahme stark mit Kalikrümel durchsetzt sind, durch die die Räumleistung gegenüber den aus den Erfahrungen der Kampfmittelsuche in der 2. Baustufe getroffenen ursprünglichen Annahmen erheblich reduziert ist. Es wird vermutet, dass die Kalikrümel aus Zeiten der Düngung der Felder mit Kali in den 1980er und 1990er Jahren resultieren. Im Laufe der Zeit hat sich der Dünger zu größeren Teilen formiert, die bewirken, dass ein Kalikrümel mit 1 cm Durchmesser in der Sonde des Kampfmittelräumers genauso angezeigt wird, wie ein Kampfmittel. Daher muss entweder wegen jedem Krümel nachgegraben werden, oder man

trägt die belasteten Schichten (meist die oberen 20-30cm) ab, führt dort eine Sichtkontrolle auf Kampfmittel durch und sondiert auf dem „sauberen“ Grund tieferliegende Kampfmittelobjekte.

Das Absuchen der Fläche der ersten Teilmaßnahme machte deswegen einen erheblich höheren Personal- und Maschineneinsatz erforderlich und dauerte erheblich länger als üblich.

Um eine Beschleunigung der Kampfmittelsuche herbeizuführen, sollte in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst eine zweite Firma und damit zusätzliches Personal für die Kampfmittelsuche auf der Restfläche der 3. Baustufe zugelassen werden, da die Firmen in der Regel nicht über ausreichend Personal verfügen, um durch höheren Personaleinsatz eine Beschleunigung der Suche zu ermöglichen. Die Arbeiten wurden dem entsprechend in zwei Losen ausgeschrieben und an 2 räumlich getrennt voneinander arbeitende Firmen beauftragt. Dadurch lässt sich der für die Kampfmittelsuche erforderliche Zeitbedarf auf rd. 1 ½ Jahre begrenzen.

Der finanzielle Gesamtaufwand beträgt 4.665 T€, wovon bereits 500 T€ für die 1. Teilmaßnahme bewilligt waren.

3. Archäologische Grabungen

Der Bremer Raum ist von einer wechselhaften Siedlungsgeschichte mit sich häufig in ihrer Lage verändernden Siedlungsplätzen geprägt. Besonders die Bremer Marschen oberhalb des Weserwehres rückten in den vergangenen 20 Jahren verstärkt in den Fokus der Forschung. So konnten bei baubedingten Ausgrabungen diverse Siedlungsstrukturen mit reichhaltigem Fundmaterial aus den Jahrhunderten um Christi in der Arberger und Mahndorfer Marsch dokumentiert werden.

Aufgabe der Landesarchäologie Bremen ist es, dieses Kulturgut zu erhalten und im Falle einer Zerstörung durch Baumaßnahmen o.ä. durch entsprechende Dokumentation in ein sekundäres Denkmal zu überführen und somit der Nachwelt zugänglich zu machen.

Die Erschließung der 3. Baustufe des GHB erfordert daher archäologische Voruntersuchungen. Zur Feststellung archäologisch relevanter Ausgrabungsflächen soll in einer 1. Stufe eine archäologische Prospektion durchgeführt werden. Beim Auffinden von besonders gut erhaltenen baulichen Hinterlassenschaften ist die archäologische Relevanz und die damit weiterführenden archäologischen Maßnahmen (Ausgrabungen) festzulegen (2. Stufe). Die Arbeiten werden im Anschluss an die Kampfmittelsuche auf den von der Polizei freigegebenen Flächen durchgeführt.

Die Kosten für die archäologischen Grabungen werden mit 740 T€ veranschlagt.

4. Verlegung Wirtschaftsweg (südliche Umfahrung)

Zur Vorbereitung der Verlegung des Arberger Kanals an den südlichen Rand des künftigen Gewerbegebietes soll der vorhandene Wirtschaftsweg verlegt werden.

Die Kosten für diese Maßnahme betragen 385 T€.

5. Planungs-/Baunebenkosten

Die Planungs-/Baunebenkosten werden pauschal mit 20% der Bau-/Maßnahmenkosten angenommen. Auf die zu den Ziffern 1. - 4. dargestellten Maßnahmen entfällt an Planungs-/

Baunebenkosten somit ein Betrag von 1.110 T€

4. Ausblick

Es besteht die Zielsetzung, die 3. Baustufe der Erweiterung des Gewerbepark Hansalinie als nachhaltiges, energie- und klimaeffizientes Gewerbegebiet zu entwickeln. Dazu hat die WFB 2019 ein Berater-Konsortium mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Möglichkeiten und Chancen für die Entwicklung der 3. Baustufe beauftragt. Das von den Beratern im Sommer 2020 vorgelegte Gutachten zeigt eine Reihe von Maßnahmen auf, welche eine Relevanz für die Entwicklung der 3. Baustufe zu einem energie- und klimaeffizienten Gewerbegebiet haben können.

Die WFB wurde gebeten, aus den Empfehlungen der Gutachter eine grundsätzliche Entwicklungsstrategie mit dem Arbeitstitel „Zukunftsweisende Wirtschaftsstandorte – Klimaschutz, Klimaanpassung und Biodiversität im Rahmen des GEP 2030“ zu erarbeiten. Hiervon abgeleitet besteht die weitere Aufgabe, die für die Entwicklung der 3. Baustufe zu einem Green-Economy-Gewerbegebiet relevanten Aspekte herauszuarbeiten und in eine speziell auf die Erschließung der 3. Baustufe abgestellte Entwicklungsstrategie zusammen zu fassen.

Die mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau abgestimmten Strategien sollen im Frühjahr 2021 der Wirtschaftsdeputation vorgelegt werden.

Die Prozesse zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans 2516 werden in 2021 fortgeführt. Die aus den Strategien gewonnenen Erkenntnisse können im laufenden B-Plan-Verfahren möglicherweise zu speziellen planerischen Festsetzungen führen bzw. in den Begründungstext einfließen. Es wird davon ausgegangen, dass bis Jahresmitte sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen wird als auch der Bebauungsplan 2516 Rechtskraft erlangt.

Im Anschluss daran können die Voraussetzungen für die Aufhebung des Landschaftsschutzes und damit den Beginn der Rodungs- und Folgemaßnahmen erfolgen.

Nach Abschluss der o.g. bauvorbereitenden Maßnahmen ist mit dem Beginn der eigentlichen Erschließungsmaßnahmen ab 2023 zu rechnen. Die dafür erforderlichen Mittel sind zeitgerecht von den zuständigen Gremien zu bewilligen. Bestandteil der Mittelbewilligung werden auch die mit dem Ortsbeirat Hemelingen abzustimmenden Begleitmaßnahmen für Freizeit und Erholung sein, um die mit der Gewerbegebietsentwicklung verbundenen Beeinträchtigungen der Naherholungsnutzung in der Hemelinger, Arberger und Mahndorfer Marsch auszugleichen.

Sachstandsbericht zum Pilotprojekt Bestandsentwicklung, 2020

1. Einleitung Pilotprojekt Bestandsentwicklung

Ein besonderer Fokus bei der Weiterentwicklung von Wirtschaftsflächen in der Stadt Bremen liegt auf der Aufwertung und Qualifizierung von Bestandsgebieten. Um den knapper werdenden Flächen und dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, ist es notwendig, die Bestände so aufzubereiten, dass ihre Flächen für die Gewerbetreibenden voll ausgeschöpft werden können. Für eine detaillierte und partizipative Betrachtung und Qualifizierung der Bestandsgebiete, erfolgte die Initiierung des Pilotprojektes Bestandsentwicklung, welches in die bestehende Arbeitsstruktur Bestandsentwicklung integriert wurde. Für das Pilotprojekt wurden gezielt die vier bestehenden Gewerbegebiete Riedemann/Reiherstraße, Utbremen, Seumestraße und Mittelshuchting in Bremen ausgewählt. Das Projekt ist für drei Jahre angelegt, startete im Februar 2020 und von der WFB wurden hierzu zwei Gewerbegebietsmanagerinnen eingesetzt. Die vier Gebiete sind unter den Managerinnen aufgeteilt.

Aufgabe des Projektes ist es, die Gebiete zu analysieren, Handlungsfelder, Entwicklungsziele und Maßnahmen in einem partizipativen Prozess herauszuarbeiten, dies programmatisch in einem Integrativen Standortentwicklungskonzept zu verankern und jene Maßnahmen zur zukunftsfähigen Qualifizierung der Gebiete umzusetzen.

Hierbei wird ein integrierter Ansatz verfolgt, der das Gewerbegebiet ganzheitlich betrachtet und auf folgende Themen wie Ökonomie/Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Erscheinungsbild und Resilienz Wert legt.

1.1 Arbeitsstruktur der Bestandsentwicklung und Pilotprojekt

Den Überbau der Bestandsentwicklung bildet die AG Bestandsentwicklung, bestehend aus Vertreter*innen von SWAE, SKUMS, WFB, HWK, HK und weiteren externen Experten. Die AG analysiert und steuert übergeordnet alle Prozesse, die die Bestandsentwicklung betrifft. Hier werden die Sachstände des Pilotprojektes vorgestellt und diskutiert. Ein Auftakttermin hat im März 2020 stattgefunden, in welchem das Pilotprojekt mit ihren Gebieten und dem Gebietsmanagement vorgestellt wurde. Alle Anwesenden zeigten ein hohes Interesse an der Qualifizierung der Bestände. Die Treffen finden in einem halbjährigen Turnus statt. Derzeit wird ein Termin im April 2021 geplant.

Anlage 3

zur Vorlage 20/220-S

für die Sitzung der Deputation am 20.04.2021

Im Pilotprojekt wird jedem ausgewählten Gebiet ein Gebietsmanagement und ein Projektteam zugeordnet. Die Grundstruktur der Teams bestehen aus Vertreter*innen von SKUMS (Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt), SWAE (Referentin für Bestandsentwicklung), WFB (Gebietsmanagement) und weiteren externen Experten (bspw. energiekonsens, BAB, Beirat, etc). Das ressortübergreifende Projektteam für die Riedemann/Reiherstraße hat ihr erstes Treffen im Juli 2020 durchgeführt.



1 Übersicht der Arbeitsstruktur Bestandsentwicklung

Das Gebietsmanagement wird zu Beginn der Gebietsentwicklung unter Beteiligung der Unternehmen vor Ort eine Bestandsanalyse des Gebietes erstellen. Auf Grundlage der Analyse wird in enger Begleitung mit dem Projektteam ein Integriertes Standortentwicklungskonzept mit Entwicklungszielen und Handlungsfeldern für das Gebiet entwickelt. Hierbei soll das Gebiet ganzheitlich betrachtet und interdisziplinäre Maßnahmen erarbeitet werden, sodass das Gebiet nachhaltig entwickelt wird. Dieser Prozess ist für alle Gebiete im Pilotprojekt gleich angelegt.

Zudem fand eine Vorstellung des Pilotprojektes bei dem über Bundesmittel finanzierten und von WILA Bonn durchgeführten Projekt „Grün statt Grau. Gewerbegebiete im Wandel“ statt. In dem Projekt werden verschiedene Städte in ihrer Bestandsentwicklung mit Fokus auf Nachhaltigkeit begleitet. Das Projekt hat vor einigen Jahren begonnen und wird 2021 beendet. Ziel der Zusammenarbeit ist es, sich mit anderen Städten zu der

Thematik Bestandsentwicklung in Workshops und Foren auszutauschen und eigene Arbeitsschritte zu diskutieren.

1.2 Die Gebiete des Pilotprojektes Bestandsentwicklung

Für das Pilotprojekt wurden die beiden ineinander übergehenden Gewerbegebiete Riedemannstraße / Reiherstraße, das Gewerbegebiet Seumestraße, das Gewerbegebiet Utbremen und Mittelshuchting ausgewählt. Diese vier Gebiete ermöglichen aufgrund ihres heterogenen Gewerbebesatzes eine differenzierte Betrachtung der verschiedenen Unterstützungsmöglichkeiten sowie deren Effektivität. Jedes Gebiet hat seine eigenen Potenziale, Voraussetzungen und Bedarfe. Alle ausgewählten Gebiete befinden sich in einem Umstrukturierungsprozess, welcher als Chance zur Entwicklung genutzt werden soll.

Trotz der Heterogenität der Gebiete ist die Grundstruktur ähnlich aufgebaut. Die ausgewählten Gewerbegebiete, die oft in den 1970/80er Jahren entstanden sind, befinden sich in der Regel in privater Hand und zeichnen sich als robuste Standorte aus. In den letzten Jahren ist ein Investitionsstau in den Gebieten zu verzeichnen. Teilweise ist eine Unter- bzw. Mindernutzung von Flächen bis hin zu brachgefallenen Flächen zu erkennen. Die Gewerbegebiete sind durch eine in Teilen alte (Infra-)Struktur sowie Optimierungsbedarf gekennzeichnet. All dies führt zu einem nicht mehr zeitgemäßen und zum Teil unattraktiven Erscheinungsbild. Bezogen auf Nachhaltigkeit und Klimafreundlichkeit gibt es in den Gebieten hohe Entwicklungspotenziale.

1.3 Ziele des Pilotprojektes Bestandsentwicklung

Jenes aufgezeigte Erscheinungsbild wird den etablierten Gebieten aber nicht gerecht, da sich in allen Gebieten starke und innovative Unternehmen angesiedelt haben, die sich erweitern wollen. Den dort ansässigen Betrieben/KMU sollen mithilfe des Pilotprojektes Entwicklungsperspektiven für das Gewerbegebiet geboten und das Gebiet für neue Unternehmensansiedlungen attraktiv und nachhaltig gestaltet werden. Arbeitsplätze sollen gesichert und Flächen reaktiviert werden. Eine Nachverdichtung erfolgt durch die Ermittlung von potenzielle Freiflächen.

Durch das Gewerbegebietsmanagement sollen unternehmensübergreifende Potenziale gehoben werden, die die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des jeweiligen Gebietes sichern. Zudem sind weitere positive Effekte, wie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Ansiedlungsaktivitäten sowie der Qualifizierung und Bindung von Fachkräften zu erwarten. Darüber hinaus sollen die Betriebe, aber auch die

Grundstückseigentümer, durch einen aktiven Beteiligungsprozess für die Themen der Gebiete sensibilisiert, vernetzt und zur aktiven Mitarbeit motiviert werden.

1.4 Instrument Gebietsmanagement

Zur Erreichung der genannten Ziele sollen im Rahmen des Pilotprojektes zwei Gewerbegebietsmanager*innen bei der WFB für einen Zeitraum von drei Jahren angestellt werden. Diese Gebietsmanager*innen werden in enger Zusammenarbeit mit den für die Unternehmensbetreuung im Bremer Westen und Bremer Süden verantwortlichen Projektleiter*innen der WFB agieren. Die Aufgaben des Gebietsmanagements umfassen konkret die Bestandsanalyse des Gebietes, den Aufbau von konstanten Netzwerkstrukturen, die Aufnahme und Aufarbeitung von Entwicklungszielen und Handlungsfeldern, die Planung und Durchführung von Veranstaltungen für die in den Gewerbegebieten ansässigen Unternehmen, Öffentlichkeitsarbeit und Marketing für die Gebiete. Ein weiteres Aufgabenfeld ist die Entwicklung und das Fortschreiben von Integrierten Standortentwicklungskonzepten in enger Zusammenarbeit mit SWAE und SKUMS für die Gebiete.

Zudem wird kooperativ mit verwaltungsexternen Akteur*innen und Expert*innen gearbeitet, um eine nachhaltige und integrierte Entwicklung der Gewerbegebiete zu sichern. Eine Vorstellung der Gewerbegebietsmanagerinnen und derzeitige Prozesse im Gebiet sind der Webseite der WFB zu entnehmen:

[Gewerbegebietsmanagement Bremen - WFB \(wfb-bremen.de\)](http://wfb-bremen.de)

2. Aktueller Arbeitsprozess im Gewerbegebiet Riedemann- /Reiherstraße

Das Pilotprojekt hat anfangs mit dem Gewerbegebiet Riedemann/Reiherstraße begonnen. Der Arbeitsprozess ist hier am weitesten fortgeschrieben.

Das Gebiet, bestehend aus den zwei Gewerbegebieten Riedemannstraße und Reiherstraße, umfasst über 90 Unternehmen. Infolge des Ringschlusses der A 281 wird sich zukünftig eine neue Perspektive für das Gebiet ergeben, da auf diese Weise eine schnelle Verbindung zu anderen Wirtschaftsstandorten, wie bspw. dem GVZ und den Häfen, erschlossen wird. Es gilt daher, das Gebiet für die Zukunft bestmöglich aufzustellen.

Im Februar 2020 startete die von der WFB eingesetzte Gebietsmanagerin mit diesem Standort. Im ersten Schritt erfolgte eine digitale und analoge Recherche des Gebietes. Gemeinsam mit dem Projektleiter für den Bremer Westen wurde das Gebiet begangen und wichtige standortbezogene Informationen ermittelt. Im weiteren Schritt erfolgte eine detaillierte Bestandsanalyse des Gebietes mit seinen Flurstücken. Diese Analyse fand zeitgleich mit der Kontaktaufnahme zu den Unternehmen statt, um schnellstmöglich mit den Unternehmen eine Verbindung herzustellen. Die Analyse der Grunddaten ist für jedes Flurstück abgeschlossen und Brach- sowie untergenutzte Flächen sind identifiziert. Es folgte eine weitere Aufbereitung der Daten nach den Kriterien ‚Eigentümerstrukturen‘, ‚Branchen‘ und ‚Grünflächen/ potenzielle Aufenthaltsflächen‘. Im weiteren Prozess wird das Projektteam „Riedemann/Reiherstraße“ in Beteiligung mit den Unternehmen Lösungsmöglichkeiten für jene Flächen mit Entwicklungspotenzial ausarbeiten. Programmatisch wird dies dann als Maßnahme im Integrierten Standortentwicklungsprogramm verankert und umgesetzt.

In enger Begleitung mit SWAE wird das Vorgehen und die Zeitplanung für die Gebietsentwicklung Riedemann/Reiherstraße besprochen und diskutiert. In einem regelmäßigen Turnus finden Gespräche und Treffen statt, in welchen über den derzeitigen Prozess informiert wird und die jeweilige Vorgehensweise den momentanen Begebenheiten angepasst wird.

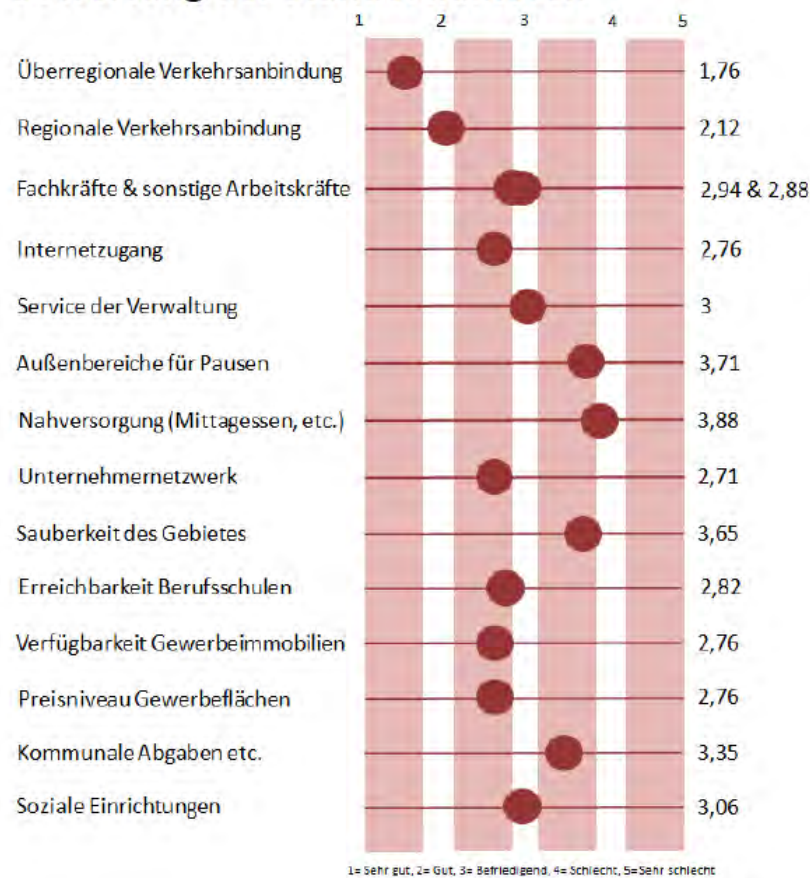
Darüber finden Austauschprozesse mit der Handwerkskammer, dem Klimaanpassungsmanager, Stadtplanung, Stadtentwicklung, Beiräten und externen Agenturen und Institutionen statt.

2.1 Beteiligung Unternehmen

Das Gebietsmanagement hat von Anfang an den Kontakt zu den Unternehmen aufgebaut. Sie wurden brieflich über die Einsetzung der Managerin informiert, danach erfolgten Telefonate und Treffen mit den Unternehmen. Das Gebietsmanagement führte mit den Unternehmer*innen leitfadengestützte Interviews, um einen guten Einblick in das Arbeitsumfeld Riedemann/Reiherstraße aus Perspektive der Betriebe zu erhalten. Im März 2020 war eine Auftaktveranstaltung für das Gebiet geplant, auf der das Gebietsmanagement und das Projekt seitens der WFB und SWAE vorgestellt und Handlungsfelder von den Unternehmen gesammelt werden sollten. Aufgrund von Bestimmungen im Zuge der Corona-Krise konnten keine Unternehmensgespräche geführt werden und auch die geplante Auftaktveranstaltung musste verschoben werden.

Es wurden Fragebögen entwickelt, die die Unternehmen digital oder per Brief beantworten konnten, um trotz der Verschiebung bereits Handlungsfelder zu sammeln und zu prüfen. Der Fragebogen umfasst die Themenbereiche Standortfaktoren, Entwicklungsperspektive und Interessen/Probleme der Unternehmen. Die Ergebnisse wurden den teilnehmenden Unternehmen zur Einsicht zugesandt und sie wurden bei der Auftaktveranstaltung vorgestellt.

Bewertung der Standortfaktoren



Ergebnisse der Standortbefragung, Abb.1

Die Unternehmensgespräche wurden wieder aufgenommen, derzeit gibt es eine Rücklaufquote von über 40% der Unternehmen, die das Einzelgespräch mit dem Gebietsmanagement wahrgenommen haben und/oder den Fragebogen zurückgesandt haben. Dies bedeutet, dass bereits mit einem Viertel der über 90 Unternehmen in der Riedemann/Reiherstraße ein Austausch stattgefunden hat. Ein wichtiger Aspekt, der

durch die Gespräche sichtbar geworden ist, ist, dass ein Großteil der Unternehmen sich in den nächsten drei Jahren weiterentwickeln will.

Aus den Gesprächen und Fragebögen konnten bereits erste Entwicklungsziele und Projektideen entwickelt werden. Mittels derer hat das Gebietsmanagement Kooperationen mit Akteur*innen gesucht, mit denen gemeinsam die Maßnahmen umgesetzt werden können.

2.2 Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung fand am 19.11.2020 als Videokonferenz statt. Das Pilotprojekt und die Gewerbegebietsmanagerin wurden den Unternehmen vorgestellt. Es folgte eine Darlegung der Themen und Ergebnisse, die bereits aus den Gesprächen und dem Fragebogen gesammelt worden sind. Es gab Raum, diese Themen zu diskutieren, neue Themen einzubringen und die jeweiligen Inhalte nach Relevanz zu beurteilen. Hierfür wurde mitunter das Tool Mentimeter eingesetzt, welches den Unternehmen ermöglichte, während der Veranstaltung Rankings durchzuführen und neue Themen einzubringen.

Ranking der bereits genannten Themen



Ranking von Themen am 19.11.20, Abb. 2

2.3 Entwicklungsziele und Maßnahmen

Aus den gesammelten und diskutierten Themen wurden bereits erste Entwicklungsziele und dazugehörige Maßnahmen erarbeitet. Im Folgenden werden die Entwicklungsziele einmal kurz dargelegt.

2.3.1 Entwicklungsziel Sicherheit stärken

Um die Thematik der Sicherheit im Gewerbegebiet anzugehen, fand ein informeller Austausch zwischen dem zuständigen Ordnungsamt, der ‚Sicherheitspartnerschaft Gröpelingen‘ vom Senator für Inneres und der Gewerbegebietsmanagerin statt. Laut den verantwortlichen Stellen verbesserte sich die Sicherheit in dem Gebiet und kriminelle Delikte sind tendenziell gesunken.

Zusammen mit dem Entwicklungsziel ‚Sauberkeit etablieren‘ ist eine Veranstaltung mit den Unternehmen im Frühjahr 2021 geplant, in denen herausgearbeitet werden soll, welcher konkreter Inhalt mit der Thematik Sicherheit bei den Unternehmen verbunden wird.

Das Entwicklungsziel ‚Erscheinungsbild attraktivieren‘ wird ebenfalls mit der Thematik Sicherheit verknüpft, da ein ansprechendes, sauberes Gebiet auch das subjektive Sicherheitsgefühl stärkt. Dies ist gerade für den Kundenverkehr von Unternehmen relevant.

2.3.2 Handlungsziel nachhaltige Sauberkeit etablieren

Ein oft von den Unternehmen benanntes Thema war das Erscheinungsbild und der Umgang mit Müll im Gewerbegebiet. Es gibt die Möglichkeit den unerlaubt liegengelassenen Müll abholen und entsorgen zu lassen. Die Gewerbegebietsmanagerin betätigt regelmäßig den ‚Müllmängelmelder‘, wenn sie im Gebiet abgelagerten Müll entdeckt. Zudem weist sie die Unternehmen auf diese Möglichkeit hin.

Die Müll-Problematik ist allerdings weiter gefasst, da es sich hier auch um kleinteiligen Müll handelt, der per Hand aufgesammelt werden müsste und immer wieder neu hinzukommt. Hier bedarf es einer angepassten Strategie. Das Gebietsmanagement war hierzu im Gespräch mit ‚Clean up your City‘ und dem Präventionssausschuss West, um gemeinsam eine dauerhafte und nachhaltige Lösung gegen die Müllablagerung in der Umgebung zu finden. Der Präventionssausschuss West hat eine Arbeitsgruppe zur Müllvermeidung in diesem Gebiet gebildet. Anfang Sommer 2021 ist eine gemeinsame Umsetzung einer Müllsammelaktion geplant. Dies dient dazu, das Gebiet einmal gründlich zu säubern und ein Bewusstsein für die Sauberkeit im Gebiet zu bilden. Diese Aktion kann in regelmäßigen Abständen wiederholt werden.

Ein weiterer Punkt im Entwicklungsziel ‚Sauberkeit etablieren‘ sind fehlende Mülleimer im Gewerbegebiet, sodass es schnell zu Verunreinigungen von bspw. wartenden

Fernfahrer*innen kommen kann. Hierfür ist die Gebietsmanagerin mit der Bremer Stadtreinigung in Kontakt und lässt die Aufstellung von Mülleimern im Gebiet prüfen.

2.3.3 Entwicklungsziel Erscheinungsbild attraktivieren

Für die Gestaltung und Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebietes werden verschiedene Ansätze geprüft. Zum einen ist die Initiierung eines Jugendprojektes mit dem Jugendfreizeitheim Oslebshausen, in denen die Jugendlichen gemeinsam mit einer professionellen, künstlerischen Anleitung Fassaden gestalten können und zum anderen ist eine Ausschreibung für eine Entwicklung eines Farbleitsystems für das Gebiet in Diskussion. Überdies wird gemeinsam mit SKUMS geprüft, ob sich hier Anknüpfungspunkte zum ‚Schaufensterprojekt‘ aus dem IEK Gröpelingen ergeben. Ferner wird mit dem Entwicklungsziel ‚Aufenthaltsqualität verbessern‘ mittels Begrünung und Implementierung einer ‚Grünen Pause‘ (Pkt. 2.3.6) ebenfalls ein erheblicher Beitrag zur Aufwertung des Erscheinungsbildes erwartet.

Für ein attraktives Erscheinungsbild ist nicht zuletzt die Sauberkeit entscheidend, die im Entwicklungsziel Sauberkeit angegangen wird.

2.3.4 Entwicklungsziel Nachverdichtung vergrößern

Viele Unternehmen haben Erweiterungsbedarf. Im Gebiet sind untergenutzte Flächen und Brachflächen rar. Seitens der WFB wurden im Zuge der Bestandsanalyse einige Flächen, die eventuell ein Potenzial zur Verdichtung hätten erkannt. Diese befinden sich in Privatbesitz. Im nächsten Schritt sollen die Eigentümer*innen über die WFB angesprochen werden, und erfragt werden, ob die Eigentümer*innen eine Ausgestaltung bzw. Verdichtung ihrer Flächen wünschen.

Die Idee, eine zur Verfügung stehende Fläche im Gebiet als Zwischennutzung für ein Gewerbegebietssommerfest und als Pausenort für die Unternehmen einzusetzen, wird zurzeit mit den Eigentümer*innen geprüft.

2.3.5 Entwicklungsziel Nachhaltigkeit steigern und Klimaanpassung voranbringen

Gewerbegebiete können einen wichtigen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten, wenn energieeffizient und ressourcenschonend geplant, entwickelt und gearbeitet wird und der Schadstoffausstoß reduziert wird.

Für eine gute Beratung der Unternehmen bzgl. der Nachhaltigkeit besteht eine enge Kooperation mit energiekonsens. Sie führen Studien und Beratungen hinsichtlich

nachhaltiger Entwicklungsmaßnahmen für Unternehmen durch. Im Gewerbegebiet fand für ein interessiertes Unternehmen eine Erstellung eines Mobilitätskonzeptes und eine Analyse zur energetischen Versorgung der benachbarten Reihenhaussiedlung statt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird eine Finanzierung für das Projekt geprüft.

Im Herbst ist eine Veranstaltung mit energiekonsens und interessierten Unternehmen geplant.

Im Zusammenhang des IEK Gröpelingen ist eine Kilmaanpassungsstudie geplant, die ein besonderes Augenmerk auf das Gewerbegebiet Riedemann/Reihertraße legt. Aus den daraus resultierenden Erkenntnissen bezüglich beispielsweise Hitzeentwicklung oder Starkregenereignisse werden gegensteuernde Maßnahmen angedacht. Zurzeit werden potenzielle Maßnahmen wie Dachbegrünung oder Implementierung von Solarzellen auf den Flachdächern im Gewerbegebiet auf Realisierbarkeit geprüft.

Im Zusammenhang der Klimaanpassung ist auch das Entwicklungsziel ‚Biodiversität und Klimaresilienz stärken‘ mitzudenken.

2.3.6 Entwicklungsziel Biodiversität und Klimaresilienz stärken und Entwicklungsziel ‚Aufenthaltsqualität verbessern‘ mittels Begrünung und Implementierung einer ‚Grünen Pause‘

Das Gewerbegebiet weist eine hohe Versiegelung auf, es stehen wenig Grünflächen zur Verfügung und es gibt wenig Baumbepflanzung. Zudem gibt es im Gebiet keine Sitzmöglichkeiten für die Mitarbeiter*innen der Unternehmen und keine Möglichkeit sich an der frischen Luft für eine Pause auszuruhen. An dieser Stelle soll angesetzt werden, um mehr Begrünung und eine grüne Pause für das Gebiet zu initiieren.

In den nächsten Schritten wird eine Freiraumplanung beauftragt, die die Möglichkeiten einer Begrünung analysiert. Hierbei wird auch die im Osten anliegende Brachfläche mitgedacht, um eine Initiierung einer Naherholungsmöglichkeit respektive (Wald-)Park und Wegeverbindungen auf der Fläche zu prüfen.

Für die Entwicklung des Parks und der Begrünung ist eine Beantragung von Fördermitteln im Bundesprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ geplant.

Um in die Thematik einer sinnvollen Begrünung eines Gewerbegebietes einzusteigen, wurde das Gewerbegebiet bei dem über Bundesmittel finanzierten und von WILA Bonn durchgeführten Projekt „Grün statt Grau. Gewerbegebiete im Wandel“ vorgestellt. In dem

Projekt werden verschiedene Städte in ihrer Bestandsentwicklung mit Fokus auf Nachhaltigkeit begleitet. Das Projekt hat vor einigen Jahren begonnen und wird 2021 beendet. Ziel der Zusammenarbeit ist es, sich mit anderen Städten zu der Thematik Bestandsentwicklung in Workshops und Foren auszutauschen und eigene Arbeitsschritte zu diskutieren.

2.3.7 Entwicklungsziel Versorgung sicherstellen

Im ganzen Gewerbegebiet gibt es keine gastronomische Versorgung, auch nicht in Form eines Imbisses. Da das Gebiet südlich an Eisenbahnschienen, westlich an die A 281 und östlich an ein Wohnblockgebiet grenzt, gibt es nur die Möglichkeit sich beim Verlassen des Gebietes an der Oslebshauer Heerstraße zu versorgen.

Die Berufsschule, mit Schwerpunkt Metall, die sich im Gewerbegebiet befindet, verfügt über keine Kantine und ist ebenfalls an einer besseren Versorgung interessiert.

Für die zukünftige Versorgung werden gastronomische Unternehmen im Gebiet angefragt, ob sie über einen Foodtruck ein Angebot anbieten möchten. Eine weitere Möglichkeit ist, bei bestehenden Foodtruck-Unternehmen anzufragen, ob sie das Gewerbegebiet in ihre Route aufnehmen wollen.

Es wird geprüft, ob der Foodtruck an der möglicherweise zwischengenutzten Brachfläche halten kann und dort ein zwischenzeitlicher Pausenraum entstehen kann. Zukünftig ist es angedacht, dass die Versorgungstrucks die bis dahin geschaffenen ‚grünen Pausenmöglichkeiten‘ anfahren.

2.3.8 Entwicklungsziel Nachwuchskräfte sichern

Vereinzelt berichten Unternehmen von fehlenden Nachwuchskräften und Auszubildenden. Daher ist ein Tag der Offenen Tür geplant, in denen sich die Unternehmen potenziellen Bewerber*innen vorstellen können. In die Planung wird die Berufsschule im Gebiet, weitere Schulen und evtl. Gröpelingen Marketing e.V. miteinbezogen.

Die Thematik der Nachwuchskräfte wurde gemeinsam mit der Handwerkskammer besprochen. Diese unterstützt bei der Suche nach Auszubildenden, kann aber auch die Ausbildung begleitend flankieren, wenn Probleme entstehen sollten. Dieses Angebot seitens der Handwerkskammer soll über die Gebietsmanagerin an die interessierten Unternehmen herangetragen werden.

2.3.9 Entwicklungsziel Vernetzung der Unternehmen

Eine zentrale Bedeutung im Pilotprojekt ist die Vernetzung der Unternehmen im Gebiet. Dies soll initiiert werden, damit Unternehmen zusammenarbeiten, sich unterstützen und Synergieeffekte entstehen. Nicht zuletzt soll das Netzwerk sich zukünftig für die Interessen der Unternehmen im Gebiet einsetzen, auch wenn das Pilotprojekt bereits beendet ist.

Für die Vernetzung sollen zahlreiche Treffen, wie beispielsweise Informationsveranstaltungen oder Sommerfeste dienen.

2.3.10 Entwicklungsziel Digitalisierung im Gebiet stärken

Um die Unternehmen für die digitale Zukunft zu stärken, wird für interessierte Unternehmen ein Beratungsangebot des Mittelstands 4.0 der WFB vermittelt. Hier können Unternehmen wichtige Kompetenzen für den Umgang mit der digitalen Präsenz ihres Unternehmens aufnehmen. Zudem wird die Digitallotsin der HWK miteingebunden. Für eine Verbesserung des Internetangebots wird derzeit geprüft, inwiefern hier Handlungsbedarf besteht.

Die Maßnahmen, die sich aus den Entwicklungszielen ergeben, sind hier für das Jahr 2021 zeitlich eingeordnet.

2.3.10 Zusammenfassung und Zeitplan



zeitliche Maßnahmenplanung, Abb.3

3. Aktueller Arbeitsprozess im Gewerbegebiet Utbremen

Das Gewerbegebiet Utbremen umfasst circa 8 ha und gehört zum Stadtteil Walle, angrenzend zum Stadtteil Findorff. Es liegt mit 2,4 Kilometern Entfernung zur Bremer Innenstadt sehr zentral und verzeichnet mit der nahe liegenden B6 und A27 sowie mit mehreren Straßenbahn- und Bushaltestellen eine sehr gute Anbindung. Die Branchenstruktur ist weitgehend homogen, da die Unternehmen mehrheitlich aus dem Bereich Handwerk stammen. Das Gewerbe in Utbremen ist eher kleinteilig, da auf einer Fläche von circa 4 ha 41 Unternehmen ansässig sind. Laut Mitarbeitendenstruktur führen 42 % ein Kleinunternehmen und 35 % ein Kleinunternehmen. Die Mehrheit der Unternehmen sind inhaber- oder familiengeführt, und das in 2. oder 3. Generation. Es besteht folglich eine hohe Identifikation mit dem Standort. 71 % der Unternehmer*innen sind gleichzeitig Grundstückseigentümer*innen und ca. 30 % der befragten Unternehmen haben sich bereits vor dem Jahr 2000 in Utbremen niedergelassen. 45 %

der Unternehmer*innen bilden derzeit aus, zu 2/3 in handwerkliche Berufe und zu 1/3 in kaufmännische oder gestalterische Berufe.

3.1 Beteiligung der Unternehmen

Im Gewerbegebiet Utbremen fanden durch die Gewerbegebietsmanagerin Gespräche mit dreiviertel aller ansässigen Unternehmen über die individuelle Standortzufriedenheit statt. Durch die in den Unternehmensgesprächen besprochenen Standortfaktoren wurde ersichtlich: 80 % der Unternehmen sind zufrieden im Gebiet, loben die gute Verkehrsanbindung, die enge Zusammenarbeit mit den benachbarten Unternehmen und die sehr gute Nahversorgung. Die Mehrheit der befragten Unternehmer*innen lobt darüber hinaus die positive Entwicklung des Gebiets, beispielsweise durch die Festigung der Unternehmerstruktur.

Als Kritikpunkte und Handlungsfelder wurden folgende Themen angegeben. Das Hauptanliegen der Unternehmen ist der Verkehr im Gebiet. Die allgemeine Verkehrsgeschwindigkeit, mit der die Kraftfahrer durch das Gebiet fahren und vor allem die hohe Frequenz sind Bestandteil der Kritik. Um das hohe Verkehrsaufkommen vor der Auffahrt auf die B6 in der Utbremerstraße zu vermeiden, nutzten laut Aussage der Unternehmer*innen viele Fahrzeugführer*innen den Schleichweg durch die Borkum- und Kohlenstraße. Dieses hohe Verkehrsaufkommen in der Kohlenstraße störe die Unternehmen in ihrem Betriebsablauf. Der Wunsch nach einer Einbahnstraße in Richtung Borkumstraße wurde geschlossen erwähnt.

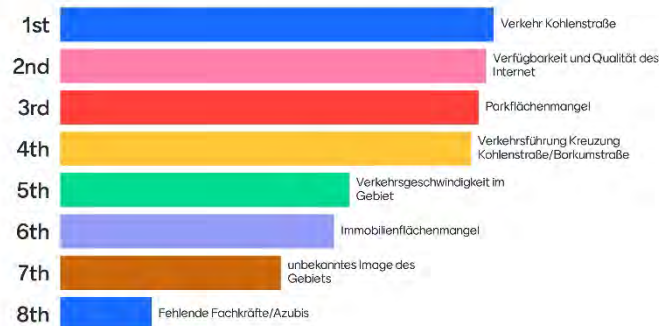
Darüber hinaus wird die Verfügbarkeit und Qualität des Internet als ausbaufähig bewertet. Da sich knapp 30% der befragten Unternehmen gern im Gebiet erweitern würden, gab es Kritik am Immobilien- und Gewerbeflächenmangel.

3.2 Auftaktveranstaltung

Diese und weitere Themen wurden aufgenommen und bei der Auftaktveranstaltung am 04.02.2021 den Unternehmen die Ergebnisse der Gespräche vorgestellt, die genannten Kritikpunkte besprochen und weitere Themen abgefragt.

Bringen Sie die Themen bitte in Ihre Reihenfolge nach Wichtigkeit. Sie können sowohl alle Themen sortieren, als auch nur 1, 2 oder 4 Themen.

Mentimeter



Relevanz der Themen bei Auftaktveranstaltung, Abb.4

Zudem wurden die Unternehmen über gegenwärtige Entwicklungen im Gebiet informiert und hatten die Möglichkeit, den Projektentwicklern Fragen zu stellen.

3.3 Entwicklungsziele und Maßnahmen

Den vielfältigen Themen werden Entwicklungszielen mit entsprechenden Maßnahmen zugeordnet, die in einem Integrierten Standortentwicklungskonzept programmatisch verankert werden. Dies findet parallel zur Bearbeitung der Maßnahmen statt, um schnell Entwicklungen zu generieren.

Zurzeit werden bereits die zwei Entwicklungsziele, Verkehrsaufkommen in der Kohlenstraße und die Verbesserung des Internetangebots im Gebiet angegangen. Bezüglich des erhöhten Verkehrsaufkommens wurde die Problematik von der Gewerbegebietsmanagerin an den Beirat Findorff herangetragen. Dieser hat nun einen Antrag beim ASV bezüglich einer Implementierung einer Einbahnstraße in der Kohlenstraße gestellt. Für die Verbesserung des Internetanschlusses wird eine Zusammenarbeit mit dem Breitbandzentrum Bremen-Niedersachsen initiiert und relevante Informationen an diesen weitergeleitet.

Wie stark ist Ihr Interesse an folgenden Themen? 0 = kein Interesse, 10 = starkes Interesse; Sie müssen nicht alle Themen anklicken.

Mentimeter



Weitere Themen bei der Auftaktveranstaltung am 04.02.2021, Abb. 5

Darüber hinaus werden aus den zusätzlich benannten Themen und Ideen der Gewerbegebietsmanagerin weitere Entwicklungsziele und Maßnahmen entwickelt, wie beispielsweise die Stärkung des Unternehmensnetzwerks, Marketingaktionen oder eine Informationsveranstaltung zum Breitbandausbau.

4. Aktueller Arbeitsprozess im Gewerbegebiet Seumestraße

Im Gewerbegebiet Seumestraße finden Gespräche mit den 23 ansässigen Unternehmen statt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt fand eine Gesprächsaufnahme mit 50% der Unternehmen statt. Ein Anliegen der Unternehmen ist es, zu wissen inwiefern der Masterplan Woltmershausen ihr Unternehmen betrifft. Hierfür soll eine Verbindung zwischen der Stadtplanung und den Unternehmen geschaffen werden. Die Auftaktveranstaltung ist für März/April 2021 angesetzt.

5. Aktueller Arbeitsprozess im Gewerbegebiet Mittelshuchting

Eine Vorstellung des Gewerbegebietsmanagements per Brief hat im gesamten Gebiet stattgefunden. Derzeit finden erste Gespräche mit den Unternehmen statt. In den nächsten Monaten ist eine Auftaktveranstaltung geplant.