

Vorlage Nr. I/248/2019
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

**Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, GRW
Hier: Planung und Umsetzung der Erschließung von zwei kleinteiligen Gewerbegebieten
(Weserportstraße und Seeborg)**

A Problem

Der Magistrat der Stadt Bremerhaven hat im Jahr 2009 ein Gewerbeflächenkonzept für Bremerhaven beauftragt, das im Jahr 2018/2019 durch das Büro „regecon Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung mbH“ aktualisiert wurde. Im Ergebnis wurden in dem aktuellen „Gewerbeflächenreport Bremerhaven 2019“ (Anlage 1) folgende Empfehlungen für die künftige Gewerbeflächenpolitik der Stadt Bremerhaven hergeleitet:

1. kurzfristige Herstellung der Baureife in den technisch nicht vollständig erschlossenen Gewerbegebieten, insbesondere im Gewerbegebiet Luneort;
2. beschleunigte Entwicklung des in Planung befindlichen Gewerbegebietes im westlichen Fischereihafen (ehem. Flughafen) und auf der Luneplate (Gewerbegebiet Lune Delta);
3. zeitnahe Schaffung zusätzlicher Flächenangebote im Norden und in der Mitte der Stadt sowohl für kleinteiliges Gewerbe als auch für Großansiedlungen aus dem Bereich Logistik und Industrie.

Im Rahmen dieser Vorlage wird auf die Schaffung zusätzlicher Flächenangebote für kleinteiliges Gewerbe Bezug genommen.

Bedarf an Flächen für kleinteiliges Gewerbe

Die aktuelle Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete in Bremerhaven stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiet	Bruttofläche (ca. in ha)	Dispositionsreserve netto (ca. in ha)	Erläuterung zu Nutzungsmöglichkeiten der Restflächen Gewerbegebiete Dispositionsreserve inkl. vermieteter und reservierter Flächen
LogInPort, Carl-Schurz-Bereich	150	1,72	Restflächen für Logistik u. hafennahes Gewerbe, Flächen nicht zusammenhängend, grundsätzlich nicht für kleinteilige Gewerbeansiedlung hergerichtet
LogInPort, Speckenbüttel-Bereich	103,8	17,3	
LogInPort, Weddewarden-Ost	52,2	16,6	
Gewerbegebiet Van-Heukelum-Straße	18,5	0	komplett vermarktet
Gewerbegebiet Rudloffstraße	15,3	k. A.	städtebauliches innerstädtisches Konzept in Bearbeitung, Restflächen keine Vermarktung
Gewerbegebiet Riedemannstraße	12	k. A.	
Gewerbegebiet Poristraße	9,3	2	zur Verfügung stehende Restflächen für kleinteilige Ansiedlung, z. T. konkrete Reservierungen

Gewerbegebiet Bohmsiel	69	7,21	Restflächen für kleinteilige Ansiedlung mit großflächigen Parameter inklusive konkret reservierter Flächen
Gewerbegebiet Reithufer/Luneort	4,6	4,6	städtische Fläche für Herrichtung für kleinteilige Ansiedlung
landeseigenes Fischereihafengebiet, südlicher Bereich Luneort	80	38	Restflächen der FBG
nachrichtlich: Lune Delta	155	k. A.	in Planung Fertigstellung des 1. BA voraussichtlich 2022

BIS mbH Stand: Oktober 2019

Für die Ansiedlung kleinteiligen Gewerbes eignen sich aufgrund ihres Flächenzuschnittes insbesondere Teilbereiche der Gewerbegebiete Bohmsiel, Rudloffstraße, Riedemannstraße und Poristraße/Grollhamm. Die Gewerbegebiete Bohmsiel und Poristraße sind für kleinteilige Ansiedlungen bereits seit längerem nahezu ausgelastet. Die wenigen Restflächen im Gewerbegebiet Rudloff- und Riedemannstraße werden aufgrund der städtebaulichen Entwicklungsplanung nicht zur Verfügung stehen und entsprechend der zukünftigen Nutzung angepasst. Im Rahmen des aktualisierten Gewerbeflächenreports wurde daher konkret empfohlen, geeignete Flächen für die Herstellung kleinteiliger Gewerbegrundstücke zu identifizieren sowie eine Kostenermittlung für die Planung und Umsetzung der Verkehrs- sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu ermitteln und damit die Voraussetzung für die Bereitstellung von notwendigen bedarfsgerechten kleinteiligen Gewerbeflächen zu schaffen.

B Lösung

Vor dem dargestellten Hintergrund hat die BIS zwei Flächen für die Entwicklung von kleinteiligem Gewerbe identifiziert, die sich insbesondere für die Ansiedlung von Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes eignen und grundsätzlich im Rahmen der GRW förderfähig sind. Hierunter fallen u. a. Unternehmen mit Tätigkeitsschwerpunkt im Bau von technischen Geräten und Anlagen, Unternehmen aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittelproduktion oder Unternehmen, die vorrangig chemischen Produkte, Glas, oder Steine bearbeiten, auch sind die Gebiete für Unternehmen des Dienstleistungsbereiches geeignet. Hierunter sind z. B Unternehmen zu nennen, die Forschungs- und Entwicklungsleistungen für die Wirtschaft oder Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft erbringen. Bei den Flächen handelt es sich um die Flächen „Weserportstraße“ nördlich des Gewerbegebietes Carl-Schurz-Kaserne und „Seeborg“ im Gewerbegebiet Luneort.

Eine erste Kostenschätzung wurde durchgeführt. Die Mittelbedarfe sollen im Rahmen dieser Vorlage bereitgestellt werden. Hierbei sollen sowohl die Planungsmittel als auch die Mittel für die innere Erschließung zur Verfügung gestellt werden, um eine vollständige Belegung der dem Land im Rahmen der Bund-Länder Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Infrastruktur“ (GRW) zur Verfügung stehenden Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2019 zu ermöglichen.

Weserportstraße

Die Fläche an der Weserportstraße liegt nahe der ehemaligen Carl-Schurz-Kaserne an der Wurster Straße und umfasst eine Bruttofläche von rd. 90.000 m² (s. Anlage 2). Es ist vorgesehen, auf der zu vermarktenden Fläche von rd. 49.000 m² ca. 14 Parzellen herzustellen. Die Verkehrsfläche, ein Parkplatz und eine Kompensationsfläche (finanziert im Rahmen Vorhaben Hafentunnel) befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Für das Areal liegen bereits ein Flächennutzungsplan und ein B-Plan (1981) vor. Kompensation und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sind ebenfalls bereits vorhanden.

Zurzeit werden auf dieser Fläche gemäß Planfeststellungsbeschluss „Hafentunnel“ Bodenmassen aus dem Bereich der Baustelle des Hafentunnels zwischengelagert (Baustelleneinrichtungsfläche Weserportstraße). Nach aktuellem Zeitplan ist die Fertigstellung des Hafentunnels für März 2021 vorgesehen, sodass die Fläche ab diesem Zeitpunkt für eine Erschließung zur

Verfügung steht.

Für die notwendigen Ausführungs- und Detailplanungen bezüglich der Flächenherrichtung, der inneren Verkehrserschließung, der Entwässerung, der Versorgung (Gas, Wasser, Strom), Altlastenrecherchen und Kampfmitteluntersuchungen sowie das Projektmanagement wurde von der BIS ein Mittelbedarf von ca. 130.900 € brutto ermittelt.

Für die bauliche Umsetzung der inneren infrastrukturellen Erschließung (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung, öffentliche Beleuchtung) werden Baukosten in Höhe von ca. 1.927.800 € brutto erwartet.

Insgesamt wird von der BIS für Planung und Umsetzung der inneren Erschließung an der Weserportstraße ein Mittelbedarf in Höhe von ca. 2.058.700 € kalkuliert.

Seeborg

Eine weitere geeignete Fläche für die Entwicklung von kleinteiligem Gewerbe liegt im Süden Bremerhavens im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Reithufer“. Dort befindet sich eine bereits aufgesandete Bruttofläche von 50.000 m². Es ist vorgesehen, auf dieser Fläche bis zu zehn kleinteilige Parzellen zu schaffen und anzubieten (s. Anlage 2). Für eine kleinteilige Erschließung ist zunächst jedoch der bestehenden Bebauungsplan 429 geringfügig zu ändern.

Für die notwendigen Ausführungs- und Detailplanungen der Verkehrserschließung, der Entwässerung, der Versorgung (Gas, Wasser, Strom) und das Projektmanagement wurde von der BIS ein Mittelbedarf in Höhe von ca. 238.000 € brutto ermittelt.

Für die anschließende bauliche Umsetzung der infrastrukturellen Erschließung (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung, Entwässerung, öffentliche Beleuchtung) wird von der BIS ein Mittelbedarf in Höhe von ca. 2.177.700 € brutto erwartet. Darüber hinaus ist der auf der Fläche vorhandene Sand umzulagern, um den letzten noch vorzubelastenden Bereich der Fläche „Seeborg“ baureif zu machen. Hierfür wird von der BIS ein Mittelbedarf in Höhe von ca. 35.700 € brutto geschätzt.

Für die Planung und Umsetzung der Erschließung der Fläche „Seeborg“ sowie die Umlagerung des bereits vorhandenen Sandes kalkuliert die BIS damit einen Gesamtmittelbedarf in Höhe von ca. 2.451.400 € brutto.

Zeitlicher Ablauf

Die Planungsarbeiten für die Fläche „Weserportstraße“ sollen 2020 durchgeführt werden. Die Erschließung soll in Abhängigkeit der Fertigstellung des Hafentunnels im Frühjahr 2021 beginnen und 2022 abgeschlossen sein.

Die Planungsarbeiten für die Fläche „Seeborg“ sollen ebenfalls 2020 durchgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll 2021 beginnen und 2022 abgeschlossen sein.

Die Vermarktung der Flächen beginnt bereits mit aktueller Beschlussfassung zu den Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen. Die BIS rechnet mit einem vollständigen Besatz der Flächen bis zum Jahr 2032.

C Alternativen

Es findet keine Detailplanung und Erschließung für kleinteilige Gewerbegebiete statt. In der Konsequenz könnten entsprechende Flächen nicht mehr kurzfristig angeboten werden, sodass mit Ausweichansiedlungen in die Nachbargemeinden zu rechnen ist.

Darüber hinaus könnte das Land Bremen die Verpflichtungsermächtigungen im Rahmen der GRW für das Land Bremen nicht vollständig ausschöpfen mit der Folge eines endgültigen Mittelverlustes.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlages

Es ist vorgesehen, die oben dargestellten Maßnahmen im Rahmen der GRW Infrastrukturförderung in Höhe von 10 % (45 % Bund, 45 % Land, 10 % Stadt) zu finanzieren.

Damit ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht für die förderfähigen Ausgaben aus der GRW:

	Kosten (in €) 100 %	Anteil GRW (in €) 90 %	Anteil Brhv. (in €) 10 %
GE Weserportstraße Planung (brutto)	130.900	117.810	13.090
GE Weserportstraße Bau (brutto)	1.927.800	1.735.020	192.780
GE Weserportstraße gesamt (brutto)	2.058.700	1.852.830	205.870
GE Seeborg Planung (brutto)	238.000	214.200	23.800
GE Seeborg Bau inkl. Umsandung (brutto)	2.213.400	1.992.060	221.340
GE Seeborg gesamt (brutto)	2.451.400	2.206.260	245.140

Die Herstellungskosten für die Gewerbeflächen „Weserportstraße“ und „Seeborg“ belaufen sich damit auf insgesamt 4.510.100 €. Beide Maßnahmen werden nach aktuellem Stand 2022 fertig gestellt sein. Die Mittel werden in den Jahren 2020-2022 wie folgt benötigt:

2020		2021	2022	gesamt
GE Weserportstraße	117.810 €	500.000 €	1.235.020 €	1.852.830 € GRW
	13.090 €	50.000 €	142.780 €	205.870 € Stadt
GE Seeborg	214.200 €	600.000 €	1.392.060 €	2.206.260 € GRW
	23.800 €	60.000 €	161.340 €	245.140 € Stadt
gesamt	332.010 €	1.100.000 €	2.627.080 €	4.059.090 € GRW
	36.890 €	110.000 €	304.120 €	451.010 € Stadt

Der kommunale Anteil an den Maßnahmen beträgt 451.010 € und ist durch die Stadt Bremerhaven bereitzustellen. In Bremen sollen der Bereitstellung der GRW-Infrastrukturmittel (90 %) von 1.852.830 € für die Gewerbefläche „Weserportstraße“ und 2.206.260 € für die Gewerbefläche „Seeborg“ unter dem Vorbehalt der Bereitstellung des jeweiligen kommunalen Anteils (10 %) durch die Stadt Bremerhaven vom Ausschuss für Häfen am 27.11.2019, der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Europa am 04.12.2019 sowie dem Haushalts- und Finanzausschuss am 06.12.2019 zugestimmt werden.

Weitere Auswirkungen nach § 8 Abs. 3 GOMag sind nicht ersichtlich.

E Beteiligung/Abstimmung

BIS, Senatorin für Wirtschaft, Arbeit u. Europa.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat nimmt den „Gewerbeflächenreport Bremerhaven 2019“ zur Kenntnis.

Der Magistrat stimmt der Beplanung und Erschließung der Bruttogewerbefläche „Weserportstraße“ von ca. 9 ha sowie der Beplanung und Umsetzung der Bruttogewerbefläche „Seeborg“ von ca. 5 ha zu.

Der Magistrat stimmt der Bereitstellung des kommunalen GRW-Anteils (10 %) in Höhe von 451.010 € aus der Haushaltsstelle 6782 730 01 des Referates für Wirtschaft zu. Die Mittelverwendung teilt sich wie folgt auf: 2020 - 36.890 €; 2021 - 110.000 €; 2022 - 304.120 €.

Der Magistrat bittet den Finanz- und Wirtschaftsausschuss, gleichlautend zu beschließen.

Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1: Gewerbeflächenreport Bremerhaven 2019

Anlage 2: Übersichtsplan GE-Fläche "Weserportstraße" u. GE-Fläche "Seeborg"