

Vorlage Nr.I/ 266/2020
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

**Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, GRW
Hier: Planung und Umsetzung der Erschließung des kleinteiligen Gewerbegebietes Carsten-Lücken-Straße**

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“ 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.

Der Magistrat hat am 06.11.2019 und der FiWiAu am 10.12.2019 den „Gewerbeflächenreport Bremerhaven 2019“ zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen dieser Vorlage soll gemäß den unter 3. genannten Empfehlungen die Fläche der ehemaligen Sportanlage Schiffdorferdamm in ein Gewerbegebiet „Carsten-Lücken-Straße“ (GE CLS) für kleinteiliges Gewerbe erschlossen werden.

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 | 150,0 | 1,72 | Restflächen für Logistik u. hafennahes Gewerbe, Flächen nicht zusammenhängend, grundsätzlich nicht für kleinteilige Gewerbeansiedlung hergerichtet |
| LogInPort, Speckenbüttel-Bereich | 103,8 | 17,30 | |
| LogInPort, Weddewarden-Ost | 52,2 | 16,60 | |
| Gewerbegebiet Van-Heukelum-Straße | 18,5 | 0 | komplett vermarktet |
| Gewerbegebiet Rudloffstraße | 15,3 | k. A. | städtebauliches innerstädtisches Konzept in Bearbeitung, Restflächen keine Ver- |

| | | | |
|---|-------|-------|--|
| Gewerbegebiet Riedemannstraße | 12,0 | k. A. | marktung |
| Gewerbegebiet Poristraße | 9,3 | 2,00 | zur Verfügung stehende Restflächen für kleinteilige Ansiedlung, z. T. konkrete Reservierungen |
| Gewerbegebiet Bohmsiel | 69,0 | 7,21 | Restflächen für kleinteilige Ansiedlung mit großflächigen Parameter inklusive konkret reservierter Flächen |
| Gewerbegebiet Reithufer/Luneort | 4,6 | 4,60 | städtische Fläche für Herrichtung für kleinteilige Ansiedlung |
| landeseigenes Fischereihafengebiet, südlicher Bereich Luneort | 80,0 | 38,00 | Restflächen der FBG |
| nachrichtlich: Gewerbegebiet Seeborg | 5,0 | k. A. | in Planung Fertigstellung voraussichtlich Ende 2022 |
| Nachrichtlich: Gewerbegebiet Weserportstraße | 9,0 | k. A. | in Planung Fertigstellung voraussichtlich Ende 2022 |
| nachrichtlich: Lune Delta | 155,0 | k. A. | in Planung Fertigstellung des 1. BA voraussichtlich 2022 |

BIS mbH Stand: Oktober 2020

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

Eine geeignete Fläche für die Schaffung kleinteiliger Gewerbeflächen hat sich durch die Aufgabe der Nutzung der Sportplätze an der Carsten-Lücken-Straße ergeben (Anlage 1).

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes Carsten-Lücken-Straße liegt östlich der BAB A27 an der Anschlussstelle Bremerhaven-Geestemünde und nördlich der Poristraße. Auf der Fläche befindet sich eine Sportanlage, die seit mehreren Jahren aus der Nutzung genommen wurde und seitdem brachliegt. Erschlossen wird dieses Gebiet durch die Carsten-Lücken-Straße. Sie umfasst eine Bruttofläche von ca. 36.000 m². Es ist vorgesehen, auf der zu vermarkteten Fläche von ca. 29.000 m² ca. 11 Parzellen herzustellen (Anlage 2). Die Verkehrserschließungsfläche beträgt etwa 7.000 m². Die in diesem Bereich liegende Randbegrünung zur BAB und zur Poristraße sollte erhalten bleiben. Für das Areal sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan entsprechend der neuen Anforderungen zu ändern. Ein Aufstellungsbeschluss hierzu ist bereits am 12.09.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgt. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist in sehr guter Qualität bereits vorhanden. Allerdings sind durch die fehlende Nutzung der Fläche Vegetationsentwicklungen eingetreten, die Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Nach einer erforderlichen Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes steht die Fläche sofort für eine Erschließung zur Verfügung, da die Stadt Bremerhaven Eigentümerin dieser Fläche ist.

Für die notwendigen Ausführungs- und Detailplanungen bezüglich der Flächenherrichtung, inneren Verkehrserschließung, Entwässerung und Versorgung (Gas, Wasser, Strom) sind mögliche Altlastenuntersuchungen erforderlich sowie durch Kenntnis von möglichen Kampfmitteln entsprechende Kampfmittelsondierungen durchzuführen.

Anschließend kann auf Grundlage der Untersuchungs- und Sondierungsergebnisse die abschließende Planung durchgeführt, die Ausschreibungsunterlagen erstellt und die Bauaufträge erteilt werden.

Für die Planungen der oben beschriebenen Gewerke einschließlich Bauüberwachung und Kosten für das Monitoring der Kompensationsmaßnahmen sind in der Summe 555.000 € brutto ermittelt worden.

Sie setzen sich aus den folgenden voraussichtlichen Teilplanungsleistungen zusammen:

| | |
|---|------------------|
| Altlastenrecherche | 10.000 € |
| Baugrunderkundung | 50.000 € |
| Verkehrsanlagen / -ausstattung | 189.000 € |
| SW- / RW-Entsorgung | 103.000 € |
| Versorgung | 20.000 € |
| Kompensation des Eingriffs / Monitoring | 83.000 € |
| Sonstige Gutachten (Lärm, etc.) | 100.000 € |
| Gesamt | 555.000 € |

Für die bauliche Umsetzung der inneren infrastrukturellen Erschließung (Erdbau, Straßenbau / Straßenausstattung, Entwässerung / Entsorgung, öffentliche Beleuchtung, Versorgung) wurden auf Basis von Vergleichskosten aus ähnlichen Bauvorhaben der vergangenen Jahre (Ifd. m Straße incl. Ver- und Entsorgung: 7.000 €) Baukosten in Höhe von ca. 3.174.000 € brutto ermittelt.

Diese grob geschätzten Baukosten verteilen sich wie folgt:

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Kampfmittelräumung | 50.000 € |
| Altlastensanierung | 70.000 € |
| Verkehrsanlagen / -ausstattung | 1.554.000 € |
| SW- / RW Kanalisation | 900.000 € |
| Versorgung | 250.000 € |
| Herrichtung der Kompensation | 350.000 € |
| Gesamt | 3.174.000 € |

Das Projektmanagement wird von der Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung (BIS) durchgeführt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 5 % der Gesamtkosten bzw. 186.450 €.

Die Kosten des notwendigen Grunderwerbs für die Kompensationsmaßnahmen sind nach aktueller Marktlage auf ca. 400.000 € brutto geschätzt worden. Diese Kosten können nicht im Rahmen einer GRW-Finanzierung dargestellt werden.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme stellen sich wie folgt dar:

| | |
|--|--------------------|
| Planung (brutto) | 555.000 € |
| Umsetzung (brutto) | 3.174.000 € |
| Zwischensumme | 3.729.000 € |
| Projektsteuerung (brutto) | 186.450 € |
| GRW-fähige Kosten Gesamt | 3.915.450 € |
| Grunderwerb und Kompensation nicht GRW-fähig | 400.000 € |
| Gesamtkosten | 4.315.450 € |

Die Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich auf 4.315.450 € brutto. Die Höhe der GRW-

förderfähigen Gesamtkosten belaufen sich auf 3.915.450 € brutto.

Die Planungsarbeiten für die zukünftige Gewerbefläche „Carsten-Lücken-Straße“ sollen im Jahr 2021 durchgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahme soll im Frühjahr 2022 beginnen und im Jahr 2023 abgeschlossen sein.

Die Vermarktung der Flächen beginnt bereits mit aktueller Beschlussfassung zu den Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen.

C Alternativen

Es findet keine Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet Carsten-Lücken-Straße zur Ansiedlung kleinteiliger Gewerbebetriebe statt. In der Konsequenz könnten entsprechende Flächen nicht mehr kurzfristig angeboten werden, sodass mit Ausweichansiedlungen in die Nachbargemeinden zu rechnen ist.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlages

Der Koordinierungsausschuss der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) hat mit Wirkung vom 13.07.2020 beschlossen, dass befristet bis Ende 2023 wirtschaftsnahe kommunale Infrastrukturmaßnahmen mit bis zu 95 % (bisher 90 %) gefördert werden können, wenn sie im Rahmen einer regionalen Entwicklungsstrategie umgesetzt werden. Damit soll als Beitrag zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie eine Entlastung der Kommunen durch die Halbierung ihres Eigenanteils erreicht werden. Die Maßnahmen werden im Rahmen der regionalen Entwicklungsstrategie „Gewerbeflächenkonzept für Bremerhaven“ umgesetzt. Es ist vorgesehen die oben dargestellten Maßnahmen im Rahmen der GRW Infrastrukturförderung in Höhe von 95 % zu finanzieren.

Es ergibt sich folgende Kostenzusammenstellung für die förderfähigen Mittel der GRW:

| | Kosten 100% | Anteil GRW 95% | Anteil BHV 5% |
|---|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| GE Carsten-Lücken-Straße Planung brutto | 555.000 € | 527.000 € | 27.750 € |
| GE Carsten-Lücken-Straße Bau brutto | 3.174.000 € | 3.015.300 € | 158.700 € |
| GE Carsten-Lücken-Straße Projektmanagement brutto | 186.450 € | 177.128 € | 9.322 € |
| GE Carsten-Lücken-Straße gesamt brutto | 3.915.450 € | 3.719.678 € | 195.772 € |

Laut Kostenzusammenstellung betragen die förderfähigen Herstellungskosten der Gewerbefläche Carsten-Lücken-Straße somit insgesamt 3.983.700 € brutto. Die Maßnahme wird nach aktuellem Stand im Jahr 2023 fertig gestellt sein. Die Mittel werden in den Jahren 2021-2023 wie folgt benötigt:

| | 2021 | 2022 | 2023 | Gesamt |
|---|-------------|-------------|-------------|--------------------|
| GE Carsten-Lücken Straße Planung | 180.000 € | 200.000 € | 175.000 € | 555.000 € |
| Bau | 234.000 € | 1.700.000 € | 1.240.000 € | 3.174.000 € |
| Projektmanagement | 59.700 € | 65.000 € | 61.750 € | 186.450 € |
| GRW-Anteil | 450.015 € | 1.866.750 € | 1.402.913 € | 3.719.678 € |
| davon Stadt Bremerhaven (5 %) | 23.685 € | 98.250 € | 73.837 € | 195.772 € |
| nicht GRW-förderfähige Kosten Stadt Bremerhaven | 100.000 € | 200.000 € | 100.000 € | 400.000 € |

Die Maßnahme ist als Projekt zur Erschließung von Industrie- und Gewerbegebiete im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) förderfähig. Der 95-prozentige GRW-Anteil (47,5 % Bund, 47,5 % Land) beträgt 3.719.678 €.

Die GRW Mittel stehen bei der BIS im Rahmen der Beleihung zur Durchführung des GRW Programms und im zugrunde gelegten Verpflichtungsrahmen von ca. 18 Mio. € für das Land Bremen zur Verfügung.

Der 5-prozentige kommunale Anteil an der Maßnahme beträgt 195.772 €. Er ist ebenso wie die Mittel für den Grunderwerb der Kompensation in Höhe von 400.00 € vorbehaltlich der Verfügbarkeit von entsprechenden, im jeweiligen Haushaltsplan veranschlagten Mittel durch die Stadt Bremerhaven bereitzustellen.

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

E Beteiligung/Abstimmung

Stadtplanungsamt, Seestadt Immobilien, BIS.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat stimmt der Beplanung und Umsetzung der Bruttogewerbefläche Carsten-Lücken-Straße von 3,6 ha zu.

Der Magistrat stimmt vorbehaltlich der Verfügbarkeit von entsprechenden, im jeweiligen Haushaltsplan veranschlagten Mitteln der Bereitstellung des kommunalen GRW-Anteils (5 %) in Höhe von 195.772 € sowie der nicht GRW-förderfähigen Kosten in Höhe von 400.000 € zu. Die Mittelverwendung des kommunalen Anteils und der nicht GRW-förderfähigen Kosten teilt sich wie folgt auf: 2021: 123.685 €, 2022: 298.250 €, 2023: 173.837 €.

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

Der Magistrat erwartet die Einholung eines Verkehrsgutachtens zur Frage der sich aus der Anbindungssituation ergebenden Belastungen für die Bürgerinnen und Bürger.

Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1: Übersichtsplan GE-Gebiet Carsten-Lücken-Straße

Anlage 2: Lageplan der möglichen Entwicklung GE-Gebiet Carsten-Lücken-Straße