

Vorlage Nr. 26/2024		
für die Sitzung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses - Bereich Wirtschaft.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 4

Bund-Länder Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW)

Planung und Umsetzung der Erschließung des kleinteiligen Gewerbegebietes Weserportstraße in Bremerhaven

Hier: Bericht zu Mehrkosten und deren Finanzierung

A Problem

Der Magistrat der Stadt Bremerhaven hat im Jahr 2018/2019 durch das Büro regecon Gesellschaft für regionalwirtschaftliche Forschung und Beratung mbH eine Aktualisierung des Gewerbeflächenkonzeptes für Bremerhaven durchführen lassen. Im Ergebnis wurden unter anderem die 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 empfohlen.

Den Empfehlungen entsprechend haben der Magistrat (Vorlage Nr. I/248/2019) und der Finanz- und Wirtschaftsausschuss in ihren Sitzungen am 06.11.2019 und 10.12.2019 sowie der Senat, die staatliche Deputation für Wirtschaft und Arbeit sowie der Haushalts- und Finanzausschusses (Land) am 19.11.2019, 04.12.2019 und 06.12.2019 Mittel für die Erschließung der Flächen „Seeborg“ im Gewerbegebiet Luneort sowie „Weserportstraße“ nördlich des Gewerbegebiets Carl-Schurz-Kaserne für kleinteiliges Gewerbe bereitgestellt.

Seit 2020 wurden die Beschlüsse im Zusammenhang mit den Flächen „Seeborg“ realisiert. Im Ergebnis stehen im Gewerbegebiet Luneort 5 ha für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe zur Verfügung.

Demgegenüber hat sich die Realisierung der Gewerbeflächen „Weserportstraße“ zeitlich stark verzögert. Darüber hinaus haben sich im Verlauf der Planungen Mehrkosten herausgestellt.

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 (Anlage 1). Es ist vorgesehen, auf der zu vermarkteten Fläche von rd. 49.000 m² ca. 14 Parzellen herzustellen (Anlage 2). Die Verkehrsfläche, ein Parkplatz sowie eine Kompensationsfläche (finanziert im Rahmen des Vorhabens Hafentunnel) befindet sich ebenfalls in diesem Bereich. Für das Areal liegen ein Flächennutzungsplan sowie ein B-Plan (1981) vor. Kompensation und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sind ebenfalls vorhanden.

Das Gewerbegebiet Weserportstraße eignet sich insbesondere für die Ansiedlung von Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, die 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 chemische Produkte, Glas oder Steine bearbeiten. Darüber hinaus ist das Gebiet für Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich geeignet. Hierunter sind (u. a.) Unternehmen zu nennen, die Forschungs- und Entwicklungsleistungen für die Wirtschaft oder Laborleistungen für die gewerbliche Wirtschaft erbringen.

Für die Planung und die Umsetzung der Erschließung des kleinteiligen Gewerbegebietes „Weserportstraße“ wurden Mittel in Höhe von 2.058.700 € bereitgestellt, davon 90 % (1.852.830 €) GRW und 10 % (205.870 €) kommunaler Eigenanteil Bremerhaven.

Zeitliche Verzögerung

Hauptursächlich für die zeitlichen Verzögerungen der Maßnahme war die deutlich verlängerte Bauzeit des Hafentunnels. Die Flächen der Weserportstraße wurden während der Bauzeit des Hafentunnels als Baustelleneinrichtungsfläche (BE-Fläche) genutzt. Aufgrund der erheblichen Verzögerungen beim Hafentunnel - u. a. benötigten die Verhandlungen zur Vergleichsvereinbarung mit der ARGE Hafentunnel einen längeren Zeitraum - war bis zur zweiten Jahreshälfte 2023 nicht absehbar, wann die Flächen der Weserportstraße zur Verfügung stehen würden. Vor diesem Hintergrund sowie der sehr ambivalenten Kostenentwicklung in den Jahren 2020 bis 2023 konnte keine verlässliche, abschließende Kostenplanung erfolgen. Erst mit der verkehrlichen Freigabe des Hafentunnels im Dezember 2023 war eine Nutzung als BE-Fläche nicht mehr erforderlich.

Darüber hinaus wurden aufgrund festgestellter Mehrkosten (s. u.) verschiedene Varianten der verkehrstechnischen Erschließung untersucht und geprüft. So wurden eine Verkürzung der zu bauenden Erschließungsstraße sowie eine Freigefälleschmutzwasserentsorgung geprüft, die entweder technisch nicht umsetzbar gewesen wären (Schmutzwasserentsorgung ohne Pumpwerk nicht möglich) oder keine ausreichenden Kosteneinsparungen erzielt hätten (kürzere Erschließungsstraße). Außerdem wären sie bezüglich der Anzahl und Zuschnitte der Grundstücke nachteilig gewesen. Durch die Variantenprüfung hat sich die Planung um etwa ein halbes Jahr verlängert.

Zudem stellte sich im Verlauf der Planungen ein erhöhter Aufwand bei der Thematik Entwässerung, insbesondere bei der Schmutzwasserentwässerung heraus, der neben Mehrkosten (s. u.) auch einen zeitlichen Mehrbedarf bedeutete.

So konnten seit der Beschlussfassung lediglich die Planungen der Leistungsphasen (Lph) 1-3 vollständig abgeschlossen werden.

Mehrkosten

Im Verlauf der Planungen der Leistungsphasen 1-3 ergaben sich gegenüber der Kostenschätzung Mehrkosten i. H. v. insgesamt 1.301.300 € (hier bereits die Kosteneinsparungen bei der Räumung und Altlastenbeseitigung eingerechnet). Inhaltlich sind die Mehrkosten auf folgende Positionen zurück zu führen:

Anlagenbau und Erschließung (+ 269.500 €)

Diese Erhöhung um rund 24 % ist durch die Entwicklung der Baupreise bedingt. Ursprünglich sollte die bauliche Umsetzung in den Jahren 2021 beginnen. Die Straßenbaukosten haben sich von Ende 2021 bis Mitte 2024 um 31 % erhöht (Quelle Statista).

Ver- und Entsorgung (+ 905.000 €)

Es wurde festgestellt, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine Abwasserdruckrohrleitung sowie eine Pumpstation erforderlich sind, da eine Entsorgung im Freigefälle nicht möglich ist. Dieses Erfordernis war zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht bekannt und ergab sich erst aus der Entwurfsplanung. Gegenüber den ursprünglich angenommenen Kosten stellen diese Mehrkosten die größte Veränderung dar.

Überwachung und Ingenieurleistungen (+ 109.100 €)

Die Planungskosten stehen in einem direkten Zusammenhang zu den Baukosten. In Relation zu den Baukosten sind die Planungskosten konstant geblieben.

Projektsteuerung BIS (+ 63.610 €)

Die Projektsteuerungskosten stehen in einem direkten Zusammenhang zu den Baukosten. In Relation zu den Baukosten sind die Projektsteuerungskosten konstant geblieben.

Insgesamt ist bei der Kostensteigerung zu berücksichtigen, dass seit 2020 eine allgemeine Kostensteigerung durch die Corona-Pandemie und dem Ukraine Krieg zu verzeichnen war.

Kosteneinsparungen

Bei der Räumung und Altlastenbeseitigung konnten Kosteneinsparungen in Höhe von 45.910 € erreicht werden.

In der Übersicht ergibt sich folgende Kostenentwicklung:

Position	Kostenansatz in EURO	
	bisher	neu
Räumung und Altlastenbeseitigung	105.910	60.000
Anlagebau und Erschließung	1.130.500	1.400.000
Ver- und Entsorgung	595.000	1.500.000
Überwachung und Ingenieurleistungen	130.900	240.000
Projektsteuerung durch BIS	96.390	160.000
Brutto-Gesamtsumme	2.058.700	3.360.000

Die Leistungsphase 3 ist mittlerweile abgeschlossen. Der Neuberechnete Gesamtmittelbedarf beläuft sich dementsprechend auf insgesamt 3.360.000 €. Die erstellte Kostenberechnung nach DIN 276 wurde von der zuständigen Stelle beim Senator für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung baufachtechnisch geprüft und bestätigt. Gegenüber der im Jahr 2018 erfolgten Mittelbereitstellung in Höhe von 2.058.700 € ergeben sich Mehrkosten in Höhe von 1.301.300 €. Die geprüften Kostenberechnungen nach DIN 276 belaufen sich auf 3.360.000 € brutto.

Die Notwendigkeit kleinteilige Gewerbeflächen herzurichten besteht unverändert fort. Wie aus der beigefügten Übersicht (s. Anlage 3) zur Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete hervorgeht, stehen in den Gewerbegebieten, die sich für kleinteilige Ansiedlungen eignen, (Poristraße, Bohmsiel, Reithufer/Luneort, [Seeborg]) aktuell 3,66 ha für die Vermarktung an kleinteiliges Gewerbe zur Verfügung. Die Flächenverfügbarkeit hat sich somit seit der ursprünglichen Vorlage zur Erschließung des kleinteiligen Gewerbegebietes Weserportstraße (November 2019) um 73 % verringert. Das belegt, dass die seinerzeit im Gewerbeflächenreport getroffenen Annahmen zum Bedarf an Flächen für kleinteilige Ansiedlungen korrekt waren und der Bedarf an den Flächen in der Weserportstraße damit inzwischen noch dringender geworden ist.

B Lösung

Aufgrund des weiterhin bestehenden, oben dargestellten Flächenbedarfes für kleinteiliges Gewerbe, soll die Erschließung des Gewerbegebietes Weserportstraße trotz der festgestellten Mehrkosten umgesetzt werden.

Die Planungsarbeiten der Leistungsphase 4 sind weit fortgeschritten. Die Planungen der Leistungsphasen 5 bis 7 sollen nach Beschlussfassung zur Finanzierung der Mehrkosten im Frühjahr 2025 abgeschlossen werden. Die bauliche Umsetzung (Lph 8) soll dann beginnen und Ende 2025 abgeschlossen sein.

Die kurze Umsetzungszeit ist darauf zurückzuführen, dass die Fläche bisher als Baustellen-einrichtungsfläche für den Hafentunnel genutzt wurde und als Bodenbereitstellungsfläche diente. Kosten- und zeitintensive Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Bodens (Aufsandung) sind nicht erforderlich, da die lagernden Bodenmassen den Boden in weiten Bereichen konsolidiert haben. Eine zeitaufwendige und kostenintensive Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und die Herbeiführung von Baurecht sind ebenfalls nicht erforderlich, da für die Fläche bereits ein gültiger B-Plan besteht und somit Baurecht hergestellt

ist.

Die Vermarktung der Flächen beginnt bereits mit aktueller Beschlussfassung zu den Planungs- und Umsetzungsmaßnahmen. Im Jahr 2026 werden lediglich Mittel für nachlaufende Schlussrechnungen benötigt.

Aktuell ergibt sich ausgehend vom ermittelten Gesamtbedarf in Höhe von 3.360.000 €, im Vergleich zur bisherigen Beschlusslage ein Mehrbedarf in Höhe von 1.301.300 €, davon 1.171.170 € GRW-Mittel (= 90 %) und 130.130 € (= 10%). Der Mehrbedarf für die Erschließungsmaßnahmen Weserportstraße soll auf Grundlage einer Änderung des bestehenden Zuwendungsbescheides bewilligt werden. Daher können die förderfähigen Mehrkosten mit einer Förderquote von 90 % (seit Januar 2024 liegt der Fördersatz bei 60 %) finanziert werden.

Insgesamt stellt sich die Finanzierung nach aktuellem Stand daher wie folgt dar:

	In EURO							
	2020*	2021*	2022*	2023*	2024	2025	2026	Gesamt
GRW-Mittel (je 50 % Bund/Land)	10.000	45.000	54.000	0	67.500	2.487.500	360.000	<u>3.024.000</u>
Stadt BHV	1.111	5.000	6.000	0	7.500	276.389	40.000	<u>336.000</u>
Gesamt	<u>11.111</u>	<u>50.000</u>	<u>60.000</u>	<u>0</u>	<u>75.000</u>	<u>2.763.889</u>	<u>400.000</u>	<u>3.360.000</u>
Davon GRW- Mehrbedarf						811.170	360.000	<u>1.171.170</u>

* bereits abgeflossen

Die Finanzierung der Mehrkosten des Eigenanteils lässt sich aus kalkulierten Minderausgaben in gleicher Höhe bei der Planung des Gewerbegebietes Luneplate finanzieren, die in der Rücklage „Allgemeine Wirtschaftsförderung“ eingestellt sind.

Regionalwirtschaftliche Effekte / Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Zur Ermittlung der regionalwirtschaftlichen Effekte wurde im Jahr 2018 das Gewerbegebiet Poristraße als Vergleich zu bisherigen kleinteiligen Ansiedlungen herangezogen. Hier wird von einem Arbeitsplatzbesatz von ca. 37 Arbeitsplätzen/ha ausgegangen. Bei vollständiger Vermarktung der Nettofläche von 4,9 ha an der Weserportstraße ist entsprechend mit einem Arbeitsplatzbesatz von 181,3 zu rechnen. Diese Vergleichswerte sind nach Aussagen der BIS weiterhin aktuell. Die regionalwirtschaftliche ex-ante Bewertung des Senators für Finanzen ergab im Jahr 2018 unter Berücksichtigung aller öffentlichen Zuschüsse durch den Bund, durch Bremen und Bremerhaven einen kumulierten positiven Wert ab dem Jahr 2029. Durch die verzögerte Realisierung und die Mehrkosten ergibt die ex-ante Bewertung des Senators für Finanzen einen kumulierten positiven Wert ab dem Jahr 2031 (s. Anlage 4).

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 20.11.2024 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

C Alternativen

Sollte die Maßnahme nicht weiterverfolgt werden und mittelfristig entsprechende Flächen nicht mehr angeboten werden können, ist mit Ausweichansiedlungen in die Nachbargemeinden zu rechnen. Darüber hinaus wäre das Förderziel der Gesamtmaßnahme nicht erreicht und die bereits zur Verfügung gestellten Mittel müssten zurückerstattet werden.

Neben dem Verlust zukünftiger Gewerbesteuererträgen und Grunderwerbssteuern müsste die Stadt als Zuwendungsempfängerin gegenüber dem Land damit 109.000 € zurückerstat-ten.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlages

Die Finanzierung der Mehrkosten in Höhe von 130.130 € gehen zu Lasten der Rücklage „All-

gemeine Wirtschaftsförderung“.

Es sind keine klimaschutzzielrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1981 berücksichtigt.

Die Geschlechtergerechtigkeit wird sichergestellt. Der Beschlussvorschlag hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt Bremerhaven. Ausländische Mitbürgerinnen und Mitbürger sind von dem Beschlussvorschlag in besonderer Weise nicht berührt. Die besonderen Belange der Menschen mit Behinderung und der des Sports sowie von Kindern, Jugendlichen und jüngeren Erwachsenen werden von dem Beschlussvorschlag nicht betroffen.

Der von der Vorlage betroffene Bereich liegt im stadtbremischen Überseehafengebiet. Eine Betroffenheit einer Stadtteilkonferenz kann daher nicht festgestellt werden.

E Beteiligung / Abstimmung

Stadtkämmerei, BIS, Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation.

F Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem BremIFG

Gegen eine Veröffentlichung nach dem BremIFG bestehen keine Bedenken.

G Beschlussvorschlag

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss nimmt den aktuellen bisherigen Planungsstand zur Maßnahme „Weserportstraße“ und die entstehenden Mehrkosten zur Kenntnis.

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss stimmt der Finanzierung der Mehrkosten in Höhe von 130.130 € aus der Rücklage „Allgemeine Wirtschaftsförderung“ zu.

Grantz
Oberbürgermeister

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Auslastung der bestehenden Gewerbegebiete in Bremerhaven

Anlage 4: WU-Übersicht