

In der Senatssitzung am 24. November 2020 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Stand 18.11.2020

Vorlage für die Sitzung des Senats am 24.11.2020

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

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 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 Gewerbegebiets 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 soll gemäß den unter 3. genannten Empfehlungen die Fläche des 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)	Dispositions reserve 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	103,80	17,3	Restflächen für Logistik u. hafennahes Gewerbe, Flächen nicht zusammenhängend, grundsätzlich nicht für kleinteilige Gewerbeansiedlung hergerichtet
LogInPort, Wedde-warden-Ost	52,20	16,6	Restflächen für Logistik u. hafennahes Gewerbe, Flächen nicht zusammenhängend, grundsätzlich nicht für kleinteilige Gewerbeansiedlung hergerichtet
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	12,00	k.A.	Städtebauliches innerstädtisches Konzept in Bearbeitung, Restflächen keine Vermarktung
Gewerbegebiet Poristraße	9,30	2	Zur Verfügung stehende Restflächen für kleinteilige Ansiedlung, z.T. konkrete Reservierungen
Gewerbegebiet Bohmsiel	69,00	7,21	Restflächen für kleinteilige Ansiedlung, Restflächen mit großflächigen Parameter, inklusive konkret reservierter Flächen
Gewerbegebiet Reitufer/Luneort	4,6	4,6	Städt. Fläche für Herrichtung für kleinteilige Ansiedlung
Landeseigenes Fischereihafengebiet, südlicher Bereich Luneort	80	38	Restflächen der FBG
Nachrichtlich: LuneDelta	155	k.A.	In Planung Fertigstellung des 1.BA voraussichtlich 2022
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

BIS mbH Stand: Okt 2020

Für die Ansiedlung kleinteiligen Gewerbes eignen sich aufgrund ihres Flächenzuschnittes zur Zeit insbesondere Teilbereiche der Gewerbegebiete Bohmsiel, Rudloffstraße, Riedemannstraße und Poristraße/Grollhamm. Die Gewerbegebiete Bohmsiel und Poristraße sind für kleinteilige Ansiedler bereits seit längerem nahezu ausgelastet. Die wenigen Restflächen im Gewerbegebiet Rudloffstraße 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, 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 Bremerhavener Gesellschaft für Investitions- und Stadtentwicklung mbH (BIS) das Gebiet an der Carsten-Lücken-Straße als eine weitere Fläche für die Entwicklung von kleinteiligem Gewerbe identifiziert, welche sich insbesondere für die Ansiedlung von Unternehmen des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes eignen, 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. Weiter 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.

Eine erste Kostenermittlung für die Flächenerschließung wurde von der BIS durchgeführt und ergab einen Gesamtbedarf von 4.383.700 € brutto (inkl. Flächenankauf für Kompensationsmaßnahmen) bzw. 3.983.700 € brutto ohne Flächenankauf für Kompensationsmaßnahmen).

Es ist vorgesehen die Finanzierung im Rahmen des aktuellen GRW-Programms darzustellen. Hierbei sollen sowohl die Planungsmittel als auch die Mittel für die Durchführung zur Verfügung gestellt werden, um eine vollständige Ausschöpfung der dem Land Bremen im Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) zur Verfügung gestellten Bewilligungsrahmen in Höhe von rd. 18 Mio. € im Jahr 2020 zu ermöglichen.

Es wird davon ausgegangen, dass ab Beschlussfassung bis zum genehmigungsfähigen Entwurf incl. Kostenberechnung (EW-Bau) eine ca. 12 monatige Planungsphase notwendig ist (2021). Parallel zur Festlegung der Vorzugsvariante wird das notwendige Baurecht (Bebauungsplan) erwirkt.

Im Anschluss daran werden die Ausführungsplanung (Leistungsphase 4-5) und die Ausschreibungsunterlagen erstellt und öffentlich ausgeschrieben. Dieses wird etwa weitere 6 Monate in Anspruch nehmen (Mitte 2022). Nach Auftragsprüfung und -erteilung ist

dann mit einer etwa 18-monatigen Bauzeit zu rechnen, sodass das Projekt Ende 2023 abgeschlossen sein kann.

Weiterhin ist vorgesehen, den Ausschuss für Häfen am 02.12.2020, die Deputation für Wirtschaft und Arbeit am 02.12.2020 sowie den Haushalts- und Finanzausschuss am 11.12.2020 zu befassen. Die Mittel für die Umsetzung der Maßnahme (Lph 4-9) werden unter Vorbehalt der Ergebnisse der EW-Bau mit einem Sperrvermerk versehen.

B.1 Gewerbegebiet Carsten-Lücken Straße

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 seit dem brachliegt. Erschlossen wird dieses Gebiet durch die Carsten-Lücken-Straße (Anlage 1). Sie umfasst eine Bruttofläche von rd. 36.000 m². Es ist vorgesehen, auf der zu vermarkteten Fläche von rd. 29.000 m² ca. 11 Parzellen herzustellen (Anlage 2). Die Verkehrserschließungsfläche beträgt etwa 7.000 m². Die in diesen Bereich liegende Randbegrünung zur BAB und zur Poristraße sollte erhalten bleiben. Für das Areal ist der Flächennutzungsplan sowie 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 Eigentümer dieser Fläche ist.

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

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

B.1.1 Planungskosten

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

Sie setzen sich aus 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, Schall etc.)	100.000 €
Gesamt	555.000 €

B.1.2 Kosten für Bauliche Umsetzung

Für die bauliche Umsetzung der inneren infrastrukturellen Erschließung (Erdbau, Straßenbau/Straßenausstattung, Entwässerung/Entsorgung, öffentliche Beleuchtung, Versorgung) wurden von der BIS auf Basis von Vergleichskosten aus ähnlichen Bauvorhaben der vergangenen Jahre (lfd. 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 €

B.1.3 Projektmanagement

Das Projektmanagement wird von der BIS durchgeführt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 5% der Gesamtkosten bzw. 186.450 €

B.1.4 Grunderwerb und Kompensation

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

B.1.5 Gesamtkosten

Die Kosten der Gesamtmaßnahme stellen sich wie folgt dar:

B.1.1	Planung (brutto)	555.000 €
B.1.2	Umsetzung (brutto)	3.174.000 €
	Gesamtkosten (brutto)	3.729.000 €
B.1.3	Projektsteuerung (brutto) (5%)	186.450 €
	GRW-fähige Kosten Gesamt	3.915.450 €
B.1.4	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 beläuft sich auf 3.915.450 € brutto. Die zuwendungsrechtliche Bewilligung der Baumaßnahme erfolgt unter Auflage der Berücksichtigung der Ergebnisse einer EW-BAU (Kostenberechnung gem. Leistungsphase 3 HOAI).

B.2 Zeitlicher Ablauf

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 Detailplanung für kleinteilige Gewerbegebiete statt. In der Konsequenz könnten kurzfristig entsprechende Flächen nicht mehr angeboten werden und es ist mit Ausweichansiedlungen in die Nachbargemeinden zu rechnen.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

D.1 Finanzielle Auswirkungen

Der Koordinierungsausschuss der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) hat mit Wirkung vom 13. Juli 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 Corona-Pandemie 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	527.250	27.750
GE Carsten-Lücken Straße Bau brutto	3.174.000	3.015.300	158.700
GE Carsten-Lücken Straße Projektmanagement brutto	186.450	177.127	9.323
GE Carsten-Lücken Straße gesamt brutto	3.915.450	3.719.677	195.773

Laut Kostenzusammenstellung betragen die förderfähigen Herstellungskosten der Gewerbefläche Carsten-Lücken-Straße somit insgesamt 3.915.450 € 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 €	1.402.912 €	3.719.677 €
Stadt Bremerhaven	23.685 €	98.250 €	73.838 €	195.773 €

Die Maßnahme ist als Projekt zur Erschließung von Industrie- und Gewerbegebiete im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) förderfähig. Der zu beschließende GRW-Anteil 95% (47,5% Bund, 47,5% Land) beträgt 3.719.677 € und ist dementsprechend im Rahmen der aktuellen Planungen in der Haushalts- und Finanzplanaufstellung und der maßnahmenbezogenen Investitionsplanung berücksichtigt. Die GRW-Mittel stehen bei der BIS im Rahmen der Beleihung zur Durchführung des GRW-Programms und im zugrunde gelegten Verpflichtungsrahmen von rd. 18 Mio. € für das Land Bremen zur Verfügung. Die Landesmittel können im Rahmen des Eckwertes dargestellt werden. Eine Erhöhung der in der Haushalts- und Finanzplanung angemeldeten Ausgaben ist folglich hiermit nicht verbunden. Für den in dieser Vorlage zugrundeliegenden GRW-Mittelbedarf ist die Erteilung einer veranschlagten Verpflichtungsermächtigung (VE) bei der Haushaltsstelle 0709/891 80-4, GRW-Maßnahmen (BIS) in Höhe von 3.719.677 € erforderlich. Die Abdeckung dieser VE ist in den Jahren 2021 mit 450.015 €, 2022 mit 1.866.750 € und 2023 mit 1.402.912 € vorgesehen.

Der kommunale Anteil an den Maßnahmen beträgt 195.773 €. Er ist ebenso wie die Mittel für den Grunderwerb für Zwecke der Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 400.000 € durch die Stadt Bremerhaven bereitzustellen. Die Senatsvorlage wurde innerhalb des Magistrats abgestimmt. Eine Beschlussvorlage zur Finanzierung der kommunalen Mittel wird voraussichtlich am 25.11.2020 dem Magistrat zur Entscheidung vorgelegt.

D.1.1 Regionalwirtschaftliche Effekte / Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Bei vollständiger Vermarktung der Nettofläche von 2,9 ha in dem GE Carsten-Lücken-Straße ist entsprechend mit einem Arbeitsplatzbesatz von 107,3 zu rechnen.

Die regionalwirtschaftliche ex-ante Bewertung ergibt unter Berücksichtigung aller öffentlichen Zuschüsse durch den Bund, durch Bremen und Bremerhaven einen kumulierten positiven Wert ab dem Jahr 2024.

D.1.2 Abwicklung

Träger der Maßnahme und Mittelempfänger ist der Magistrat der Stadt Bremerhaven (Referat für Wirtschaft). Mit der Durchführung der Maßnahme wird die BIS beauftragt.

Im Rahmen der Planung, Prüfung der EW-BAU und Umsetzung des Vorhabens wird die für die baufachtechnische Zuwendungsprüfung zuständige Stelle der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (RLBau 2018 Kapitel E.1, Zuständigkeiten) in den Prozess eingebunden.

D.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Realisierung der Maßnahmen hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

D.3 Genderbezogene Auswirkungen

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Die Erschließung des kleinteiligen Gewerbegebiets Carsten-Lücken-Straße richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen und hat daher keine besondere Gender-Relevanz.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Magistrat Bremerhaven, mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (bzgl. Ziffer D.1.2) und dem Senator für Finanzen ist erfolgt.

Die Abstimmung mit der SK ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Maßnahme ist für eine Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt den Planungen und deren Umsetzung für das Gewerbegebiet Carsten-Lücken-Straße in Bremerhaven auf einer Fläche von 3,6 ha zu.
2. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung bei der Hst. 0709/891 80-4, GRW-Maßnahmen (BIS) in Höhe von 3.719.677 € und der damit verbundenen Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung zu Lasten der Jahre 2021 bis 2023 unter dem Vorbehalt der Bereitstellung des jeweiligen kommunalen Anteils (5% zzgl. Grunderwerb für Kompensationsmaßnahmen) durch die Stadt Bremerhaven zu
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen, den Ausschuss für Häfen in seiner nächsten Sitzung damit zu befassen und die Vorlage über den Senator für Finanzen an den Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung weiterzuleiten.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa, die Deputation für Wirtschaft und Arbeit in ihrer nächsten Sitzung zu befassen.
5. Der Senat bittet den Magistrat Bremerhaven, den Beschluss für den kommunalen Finanzierungsanteil für die Maßnahme kurzfristig herbeizuführen.

Anlagen

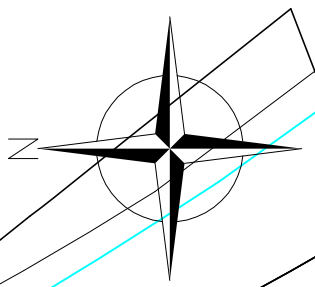
Anlage 1: Übersichtsplan

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

Anlage 3: WU



Gewerbe Gesamtfläche
ca. 29.102 m²
11 Grundstücke



bis
Bremerhavener Gesellschaft
für Investitionsförderung
und Stadtentwicklung mbH

GEWERBEGEBIET
Carsten - Lücken - Strasse
Variante 2 A

LAGEPLAN		Bearbeitet	Datum	Name
Maßstab 1: 1000		Gezeichnet	03.05.2017	Kon. Hossel
Blatt:		Geprüft		
Bremerhaven d. 03.05.2017		Entwurf		
Datei: CADPlan\Fortstrasse\Fläche\WVA\1000		Projektnr.:		



**Magistrat der Stadt Bremerhaven
Vermessungs- und Katasteramt**

Fährstraße 20, 27568 Bremerhaven
Tel.: 0471 590-3307 Fax: 590-2078
E-mail: geoportal@magistrat.bremerhaven.de

Nur für den Dienstgebrauch!

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innersdienstlichen Verwendung bei Behörden. © Geobasis - DE / Magistrat der Stadt Bremerhaven - Vermessungs- und Katasteramt
Internet: www.vermessungsamt.bremerhaven.de E-Mail: geoportal@magistrat.bremerhaven.de

Datenauszug

Ausdruck durch: BIS Bremerhavener Gesellschaft für Investitionsförderung und Stadtentwicklung mbH

Ersteller: Hartmut von Hassel (hassel)

Datum: 26.10.2020

Maßstab: 1:10.000

