

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Die Senatorin für Finanzen
Senatskanzlei

03.04.2019

Vorlage für die Sitzung des Senats am 09. April 2019

Weiterführung der interkommunalen Projektentwicklung mit der Stadt Achim

Vorschlag für die Beteiligung der Freien Hansestadt Bremen an einer gemeinsamen Entwicklung der Gewerbegebiete entlang des Kraftbandes A1

A. Problem

Die gewerbliche und verkehrliche Entwicklung rund um das Bremer Kreuz ist bereits seit Jahren ein zentrales Thema der regionalen Kooperation.

Die Stadt Achim hat die Projektentwicklung in den vergangenen Jahren aktiv betrieben. Entsprechend wurde mit einem Ratsbeschluss am 05.11.2015 zur Realisierung des Autobahnanschlusses Achim-West ein bedeutsamer Beschluss zur Umsetzung der gewerblichen Erschließung eines zunächst ca. 75 ha umfassenden Gewerbegebietes auf Achimer Gebiet direkt am Bremer Kreuz getroffen.

Der Senat ist daran interessiert, Achim bei der Entwicklung des Gebiets Achim West zu unterstützen und hat am 16.02.2016 beschlossen, die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten einer gemeinsamen Entwicklung der Gewerbegebiete rund um das Bremer Kreuz mit Achim zu untersuchen. Dafür wurde gemeinsam mit der Stadt Achim ein Gutachten über die regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Rahmenbedingungen einer für beide Seiten vorteilhaften Kooperation beauftragt.

Nach Vorliegen dieses Gutachtens hat der Senat am 24.04.2018 folgende Beschlüsse gefasst.

- "1. Der Senat nimmt die Ergebnisse der prognos Studie zu einer gemeinsamen Gewerbegebietsentwicklung der Gewerbestandorte entlang der BAB 1 zwischen Bremen und Achim zur Kenntnis.
2. Der Senat bewertet die interkommunale Zusammenarbeit zwischen Achim und Bremen als Schlüsselprojekt für die Gesamtregion, sich wirtschaftlich konkurrenzfähig zu anderen Ballungsräumen aufzustellen und bestärkt seine grundsätzliche Unterstützung für das Projekt Achim-West.

3. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, die bestehende Arbeitsgruppe unter Einbeziehung der Senatskanzlei, der Senatorin für Finanzen und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr weiter zu führen, die Prüfung und Ausgestaltung der Beteiligung Bremens am Projekt Achim-West durchzuführen und ggf. die entsprechenden Verträge für ein Kooperationsmodell zu entwickeln. Dies soll in Abstimmung mit der Stadt Achim unter Berücksichtigung der vollständigen Entwicklung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen sowie einer angemessenen Verzinsung der möglichen bremischen Beteiligung erfolgen. Auf dieser Grundlage legen die Ressorts dem Senat bis Herbst 2018 einen abschließenden Entscheidungsvorschlag vor.
4. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie die Senatorin für Finanzen über den Zwischenstand des Projekts die Fachdeputationen und den Haushalts- und Finanzausschuss zu unterrichten."

Die Ergebnisse der Weiterbearbeitung des gemeinsamen Projekts und der Entwicklung eines geeigneten Kooperationsmodells wurden im Laufe des Jahres 2018 und im ersten Quartal 2019 konkretisiert und werden im Folgenden dargestellt.

B. Lösung

Das Kooperationsprojekt Achim-West ist ein gemeinsames Projekt der Städte Achim und Bremen.

Stand der politischen Beschlüsse in Achim

Am 05.11.2015 hat die Stadt Achim den Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung des Projekts gefasst und darin unter anderem beschlossen,

- die Gründung einer Projektgesellschaft zur Projektrealisierung vorzubereiten
- und mit dem Land und der Stadtgemeinde Bremen über die Beteiligung Bremens am Gesamtprojekt und die termingerechte Realisierung der gewerblichen Nutzung der Flächen im Plangebiet zu verhandeln und dieses vertraglich abzusichern.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass eine Fortsetzung des Projektes unter dem Vorbehalt der auskömmlichen Projektfinanzierung stehe und eines gesonderten Beschlusses des Rates der Stadt Achim bedürfe.

Die am 05.11.2015 gefasste Entscheidung des Rates der Stadt Achim umfasst nur die Projektphase der Genehmigungsplanung.

In einer Mitteilungsvorlage vom 19.02.2019 hat die Verwaltung der Stadt Achim den neuesten Projektstand mit gestiegenen Kosten und aktualisierten Erlösberechnungen dem Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr zur Kenntnis gegeben. Derzeit wird die Einreichung des Planfeststellungsantrags beim Landkreis Verden vorbereitet und voraussichtlich im April 2019 durchgeführt.

Nach Vorliegen des Planfeststellungsbeschlusses, der frühestens im Herbst 2019 erwartet wird, ist dann gemäß dem Beschluss von 2015 ein weiterer Ratsbeschluss zur Fortführung des Projekts erforderlich, der unter dem Vorbehalt einer insgesamt gesicherten Projektfinanzierung steht. In Achim besteht somit unabhängig von der Beteiligung Bremens noch ausgeprägter Handlungsbedarf zur Vorbereitung dieses Ratsbeschlusses.

Stand der politischen Beschlüsse in Bremen

Bremen hat seine grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung an dem Projekt bereits durch die Senatsbeschlüsse vom 16.02.2016 und vom 24.04.2018 erklärt.

In der Senatsvorlage vom 24.04.2018 wird ausgeführt, dass für eine Beteiligung Bremens am Projekt Achim-West entweder eine bilaterale Vermarktungsvereinbarung ohne finanzielle Beteiligung Bremens oder eine institutionalisierte Kooperation mit finanzieller Beteiligung Bremens infrage kommen.

Beide Varianten wurden im Laufe des Jahres 2018 geprüft. Die Prüfung der sehr komplexen Rahmenbedingungen einer möglichen bremischen Beteiligung an der Projektentwicklung Achim-West wurde damit fortgeführt. Ziel ist die Entwicklung eines tragfähigen Realisierungskonzeptes, das mögliche Flächenentwicklungen gemeinsam mit Bremen und nur in Abhängigkeit zur Entwicklung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen (GHB) festschreibt. Dazu gehört auch, dass langfristig – mit 8-streifigen Ausbau der A 1 – über eine Anbindung des GHBs über niedersächsischem Gebiet an die Uphuser Heerstraße (L 158) bzw. A 1 Anschlussstelle erfolgen sollte. Zudem soll einer finanziellen Beteiligung Bremens eine angemessene Refinanzierung und Partizipation am zukünftigen, durch die gewerbliche Flächenentwicklung induzierten Steueraufkommen gegenüberstehen.

Rahmenbedingungen für eine institutionalisierte Kooperation

Bereits im Verlauf der Konkretisierungen der Projektplanungen durch Achim wurde erkennbar, dass für das Projekt eine Finanzierungslücke besteht. Dieser Sachverhalt

ist entsprechend in die Erstellung des gemeinsam beauftragten Gutachtens durch prognos eingeflossen. Basierend auf den ersten Berechnungen des Planungsbüros DKC Kommunalberatung GmbH(DKC) (2014/2015) wurde von einem Finanzierungsdefizit in Höhe von ca. 10 Mio. € ausgegangen.

Im Laufe des 4. Quartals 2018 wurde eine Aktualisierung der Kosten und Erlösbeurteilung des Gesamtprojekts Achim-West durch die DKC durchgeführt. Dabei wurde sowohl die zu entwickelnde Fläche (Grundlage des prognos-Gutachtens waren 75 ha Nettogewerbefläche) auf ca. 90 ha Nettogewerbefläche erhöht als auch die aktuellen Baupreissteigerungen einkalkuliert. Zusätzlich wurden Finanzierungskosten in die Gesamtkostenkalkulation einbezogen.

Die Kosten für den Ausbau der Theodor-Barth-Straße auf bremischem Gebiet wurden zunächst auf 8 Mio. € geschätzt und sind so in das prognos-Gutachten eingeflossen.

Da die Qualität dieser bremischen Kostenannahme zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit der sehr abgesicherten Kostenermittlung der Baukosten auf Achimer Gemarkung durch DKC zu vergleichen ist, wird die Aktualisierung der Kosten erst nach Vorlage valider Ergebnisse erfolgen. Nach aktuellem Stand (Vorabzug der Machbarkeitsstudie zur Theodor-Barth-Straße) wird sich der Kostenanteil für die Theodor-Barth-Straße im Bereich um 11 Mio. € bewegen. Dies zeigen die aktuellen planerischen Überlegungen (Planungsvariante mit Herstellung von straßenbegleitenden LKW Stellplätzen) und die Abschätzung der voraussichtlich zu berücksichtigenden Kostenanteile für die Planung und Umsetzung der Maßnahme. Der endgültige Aufwand steht erst nach Abschluss des laufenden Planungsprozesses fest.

Damit sind die mit dem Projekt mit heutigem Kenntnisstand verbundenen Kosten in Achim und Bremen in der Projektkalkulation berücksichtigt.

Tabelle 1: Fortschreibung der Gesamtprojektkosten

Gesamtkosten			
Kostengegenüberstellung Prognose und Fortschreibung der Gesamtprojektkosten			
	12 Jahre	9 Jahre	Delta
Erschließungsdauer Gewerbegebiet	2025-2036	2025-2033	
Vermarktungszeitraum Gewerbegebiet			
Herstellkosten mit Baupreisindex	130.996.221,00 €	128.882.265,61 €	- 2.113.955,39 €
Finanzierungskosten	9.665.613,93 €	9.123.782,82 €	- 541.831,11 €
Gesamtkosten	140.661.834,93 €	138.006.048,43 €	- 2.655.786,51 €
Einnahmen mit Preissteigerung Grundstücksverkäufe	95.738.715,59 €	96.027.765,36 €	289.049,77 €
Differenz noch offen	- 44.923.119,34 €	- 41.978.283,07 €	- 2.944.836,28 €
Anteil Achim finanziert	2.950.000,00 €	2.950.000,00 €	- €
Zusätzlicher Anteil Achim geplant	9.000.000,00 €	9.000.000,00 €	- €
Anteil Bremen finanziert	500.000,00 €	500.000,00 €	- €
Zusätzlicher Anteil Bremen geplant	8.000.000,00 €	8.000.000,00 €	- €
Offene Summe (nicht finanziert)	- 24.473.119,34 €	- 21.528.283,07 €	- 2.944.836,28 €

Quelle: DKC-Gutachten im Auftrag der Stadt Achim

Das Gesamt-Projektvolumen beläuft sich somit nach derzeitigem Stand auf 138 – 141 Mio. €, die Finanzierungslücke beträgt, unter Berücksichtigung der von Achim und Bremen einzubringenden Anteile (s. Tabelle oben) voraussichtlich 21,5 – 24,5 Mio. €. Die vorliegende Variantenbetrachtung, die sich vorsichtig kalkulierend auf einen längeren Vermarktungszeitraum der Grundstücke bezieht, zeigt eine relativ geringe Veränderung in der Gesamtwirtschaftlichkeit. Es sind jedoch noch weitere Parameter zugrunde zu legen, die sich bei Veränderung auf die Wirtschaftlichkeit auswirken können, z. B. die Entwicklung der Grundstückspreise insgesamt, die Finanzierungskosten etc. Diese umfassende Sensitivitätsanalyse ist derzeit in Arbeit. Sollte sich dadurch eine erhebliche Veränderung der wesentlichen Parameter ergeben, wird dies im weiteren Verfahren als auch in der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sein.

Angesichts des Verhältnisses der Kosten der sog. äußeren Erschließung (Anbindung an Autobahnen und Kreisstraßen, allgemeine Erschließung etc.) zu den unmittelbar erzielbaren Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen zeigt sich - auch nach der Aktualisierung der Kosten- und Erlösbetrachtung - weiterhin keine betriebswirtschaftliche Deckung des Projekts. Dies ist allerdings auch die Regel bei der Entwicklung von Gewerbestandorten.

Jedoch lässt das Projekt erhebliche verkehrliche, fiskalische und regionalwirtschaftliche Effekte für beide Kommunen sowie die Region erwarten. Dieser langfristige Nutzen und die zusätzlichen Effekte, die sich durch eine Vertiefung der interkommunalen Zusammenarbeit ergeben, führen dazu, dass das Projekt trotz der betriebswirtschaftlichen Unterdeckung gemeinsam mit der Stadt Achim realisiert werden sollte.

Eckpunkte für eine finanzielle Beteiligung Bremens am Projekt Achim West

Derzeit wird geprüft, wie eine von beiden Städten zu gleichen Anteilen beherrschte Gesellschaft unter Berücksichtigung des niedersächsischen wie des Bremischen Haushaltsrechts - insbesondere unter Beachtung der ab 2020 geltenden Vorgaben des Art. 131 a Abs. V der Bremischen Landesverfassung - zu gestalten ist, um eine institutionalisierte länderübergreifende Kooperation vertraglich zu vereinbaren. Diese Gesellschaft wäre dann in die Lage zu versetzen, die ihr übertragenen Aufgaben möglichst vollständig zu erfüllen; im Übrigen sind Mittel der Gesellschafter zur Verfügung zu stellen. (siehe F. Finanzielle Auswirkungen)

Von Seiten Achims wird eine Beteiligung Bremens an den zukünftigen bei der Stadt Achim nach dem kommunalen Finanzausgleich verbleibenden Grund- und Gewerbesteuererinnahmen aus dem Gewerbegebiet Achim West zugesagt. Aus dem Bremischen Anteil an diesen Einnahmen soll das seitens Bremen eingesetzte Kapital langfristig verzinst und refinanziert werden. Der Businessplan und die konkrete Ausgestaltung der gemeinsamen Gesellschaft sind nach Vorlage des aktualisierten Finanzierungskonzepts zu erarbeiten.

Bereits jetzt sind die Rahmendaten der Finanzierungserfordernisse zu beschreiben, damit sie in der anstehenden Haushaltsplanung berücksichtigt werden können. Finanzielle Auswirkungen für Bremen werden im Wesentlichen ab den Haushalten 2020 ff. wirksam. Neben den Aufwendungen für den Ausbau der Theodor-Barth-Straße und deren Anschluss an die Thalenhorststraße auf Bremer Gemarkung ist nach jetzigem Kenntnisstand eine darüber hinaus gehende Beteiligung Bremens an der gemeinsamen Projektentwicklung Achim-West in Höhe von maximal 12,25 Mio. € erforderlich. Die bisherigen Annahmen belegen einen Kapitalbedarf der Gesellschaft bis 2025 von ca. 70 Mio. €, danach werden auf der Grundlage von Grundstückserträgen aus der Gewerbegebietsvermarktung Refinanzierungen einsetzen. Das derzeit erwartete Defizit des Projektes ist durch Einlagen der Gesellschafter aufzubringen.

Aufgaben der Gesellschaft

Aufgabe der gemeinsamen Projektentwicklungsgesellschaft ist die Entwicklung, Projektierung und Erschließung des Gewerbegebiets Achim-West einschließlich der Übernahme aller Aufgaben im Zusammenhang mit dessen äußerer Erschließung. Aktuell wird geprüft, ob dies z. B. durch eine Beteiligung Bremens an der bereits bestehenden Achim-West Entwicklungsgesellschaft mbH - unter Änderung der Gesellschafterstruktur, des Satzungszwecks etc. - sinnvoll und möglich ist.

Die gemeinsame Gesellschaft würde Einnahmen durch den Verkauf von Gewerbegrundstücken erzielen. Im Gegenzug trüge sie die mit der Standortentwicklung verbundenen Kosten und hier insbesondere die Aufwendungen für die äußere und innere Erschließung des Gewerbegebiets, die Herrichtung der Flächen und deren Vermarktung. Eine Beendigung der Gesellschaft wäre nach der Erschließung und Vermarktung möglich, sofern die sich aus dem Gebiet ergebende Steuerverteilung unabhängig vom Bestehen einer gemeinsamen Gesellschaft zwischen den Kommunen dauerhaft vereinbart werden kann. Die konkrete Ausgestaltung einer solchen Gesellschaft soll im Laufe des Sommers 2019 abgestimmt werden.

Aktualisierung der Berechnungen über die regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte, Ergebnisse der aktualisierten prognos-Gutachten

Aufgrund der nunmehr auf 90 ha vergrößerten Nettogewerbefläche und wegen der aktualisierten Kostenbetrachtung wurde eine Aktualisierung des prognos-Gutachtens veranlasst.

Ungeachtet der konkreten Ausgestaltung der Kooperation sind direkte und indirekte Effekte aus der Entwicklung des Gewerbegebiets Achim West zu erwarten. Das Ergebnis der Aktualisierung des prognos-Gutachtens (Anlage 1) bestätigt die schon 2018 festgestellte positive Bewertung der volkswirtschaftlichen Effekte und übertrifft diese - hauptsächlich aufgrund des um 15 ha vergrößerten Angebots an Nettogewerbefläche - in Teilen.

Maßgeblich ist hierfür die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbundene Einwohnerentwicklung in Bremen und die hieraus resultierenden Finanzeffekte. So werden bis zum Jahr 2040 bei einer Vollerschließung und -belegung folgende Effekte durch die Studie in einer Szenarienbetrachtung prognostiziert:

Im Jahr 2040 arbeiten 2.700 bis 4.300 Erwerbstätige im Gewerbegebiet Achim-West (2018: 2.200 bis 3.600)

prognos

Beschäftigungseffekte und Wohnort der Beschäftigten

- Knapp 800 bis 1.200 Erwerbstätige wohnen auch in Achim (2018: 600 bis 1.000)
- Rund 500 bis 800 Erwerbstätige haben ihren Wohnsitz in Bremen (2018: 400 bis 700)
- Insgesamt entstehen durch die Entwicklung des Gewerbegebiets 3.800 bis 6.200 Arbeitsplätze (2018: 3.000 bis 5.000)

	Berechnung 2019						Berechnung 2018					
	Worst-Case Szenario [AP im Jahr 2040]			Best-Case Szenario [AP im Jahr 2040]			Worst-Case Szenario [AP im Jahr 2040]			Best-Case Szenario [AP im Jahr 2040]		
	Gesamt	davon mit Wohnsitz Achim	davon mit Wohnsitz Bremen	Gesamt	davon mit Wohnsitz Achim	davon mit Wohnsitz Bremen	Gesamt	davon mit Wohnsitz Achim	davon mit Wohnsitz Bremen	Gesamt	davon mit Wohnsitz Achim	davon mit Wohnsitz Bremen
Beschäftigung aus privatwirt. Investitionen	23	2	11	60	4	30	16	2	7	43	4	19
Direkte Beschäftigung	2.666	760	496	4.292	1.223	798	2.183	605	415	3.563	987	677
Beschäftigung aus Vorleistungsnachfrage	737	66	347	1.198	110	473	453	38	210	741	64	308
Einkommensinduzierte Beschäftigung	410	36	193	635	58	246	377	33	174	606	54	243
Gesamt	3.835	863	1.047	6.186	1.396	1.546	3.029	677	807	4.953	1.109	1.247

Abb. 1 Beschäftigungseffekte und Wohnort der Beschäftigten

Quelle: Aktualisierung der regionalwirtschaftlichen Effekte (prognos März 2019)

- Die Beschäftigungseffekte summieren sich in der Region auf insgesamt 3.800 bis 6.200 Arbeitsplätze, die Anzahl der Beschäftigten mit Wohnsitz in Bremen wird ca. 500 bis 800 betragen. Damit erhöhen sich die errechneten Effekte aus 2018 nochmals deutlich.

Des Weiteren wurde auch die Bruttowertschöpfung durch die vergrößerte Nettogewerbefläche neu berechnet.

Durch Achim-West werden zwischen 2021 und 2040 Wertschöpfungseffekte von 3,6 bis 6,6 Mrd. € angestoßen

prognos

Bruttowertschöpfung in Mio. € (kumuliert bis 2040)

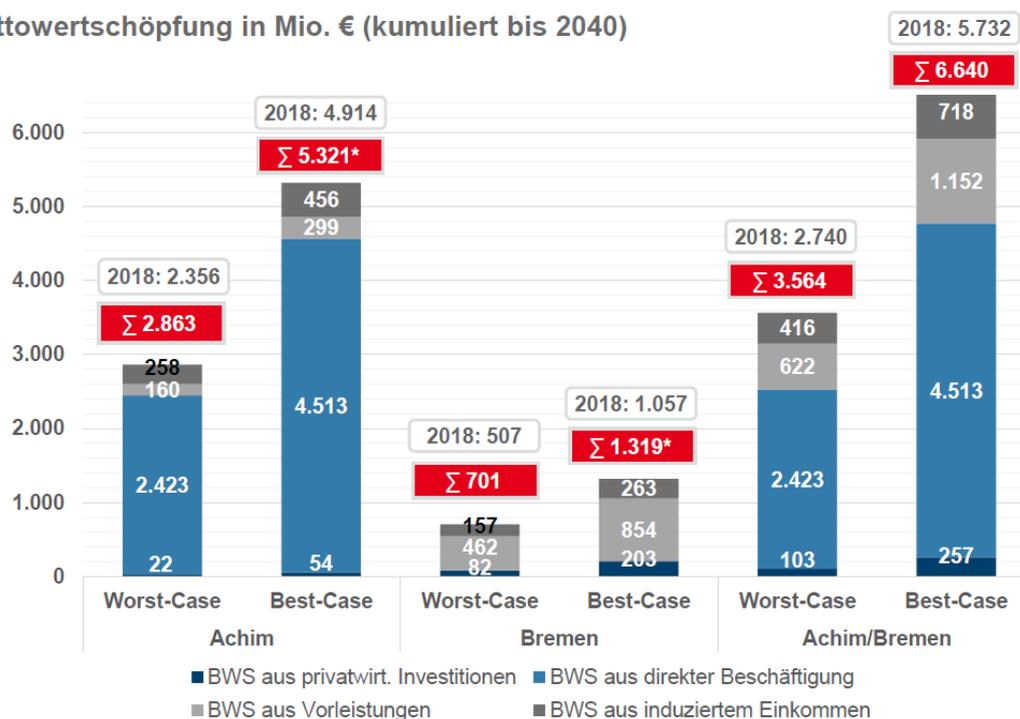


Abb. 2 Bruttowertschöpfung in Mio. € (kumuliert bis 2040)

Quelle: Aktualisierung der regionalwirtschaftlichen Effekte (prognos März 2019)

- Die Bruttowertschöpfung (BWS) am Arbeitsplatz und über Sekundäreffekte kumuliert sich für die Städte Achim und Bremen bis 2040 auf eine Größenordnung zwischen 3,564 und 6,640 Mrd. €, wobei der bremische Anteil zwischen 0,701 und 1,319 Mrd. € beträgt. Neben der Stadt Achim haben auch benachbarte Kommunen und der Landkreis Verden auf niedersächsischer Seite erhebliche Anteile an den induzierten Effekten durch Achim West, die hier nicht dargestellt sind.

Die finanzwirtschaftlichen Effekte werden derzeit durch Prof. Heinemann und Prof. Schiller noch auf Grundlage der aktualisierten regionalwirtschaftlichen Zahlen konkretisiert. Aber auch hier ist anzunehmen, dass diese ein positiveres Ergebnis erbringen werden als im Gutachten aus 2018, das nur 75 statt 90 ha Gewerbefläche vorausgesetzt hatte.

„Bremen profitiert demnach langfristig von der Realisierung des Gewerbegebiets, obwohl es außerhalb der Landesgrenzen liegt. Gründe hierfür sind die entstehenden Arbeitsplätze (direkte Effekte) die von in Bremen wohnhaften Personen eingenommen werden sowie Vorleistungsgüter (indirekte Effekte), die aus Bremen bezogen werden und die erhöhte Nachfrage einhergehend mit Einkommensverausgabung in Bremen (induzierte Effekte). Weiterhin führen die durch das Gewerbegebiet entstehenden Arbeitsplätze mit Wohnsitz Bremen zu konstanten bzw. zu steigenden Einwohnerzahlen, die im bundesstaatlichen Finanzausgleich von großer Wichtigkeit sind.“ (Quelle: prognos-Gutachten von 2018, S. 72)

Das nun vorliegende aktualisierte prognos-Gutachten bestätigt damit die positiven regionalwirtschaftlichen Effekte für Bremen, Achim und die Region durch die Entwicklung des Gewerbestandortes Achim-West.

Nicht zu vernachlässigen sind in der Gesamtbetrachtung die aus steigenden Einwohnerzahlen resultierende zusätzlich erforderliche Infrastruktur und die hierfür aufzuwendenden Mittel; dies betrifft neben der Verfügbarkeit ausreichenden Wohnraums (zur Vermeidung der "Abwanderung" in die umliegenden niedersächsischen Gemeinden, die den prognostizierten Einwohnereffekten zuwiderliefe) auch einen Bedarf an Schulplätzen, Plätzen in Kinderbetreuungseinrichtungen etc. Hierfür sind zu gegebener Zeit Konzepte vorzulegen.

Verkehrliche Effekte

Neben den fiskalischen und volkswirtschaftlichen Vorteilen ergeben sich auch verkehrliche Entlastungswirkungen aus der Kooperation mit Achim. So wurde bereits in 2006 in einer Rahmenvereinbarung zwischen den Gemeinden Achim, Bremen und Oyten vereinbart, u.a. verkehrliche Maßnahmen zur Entlastung des Gebietes umzusetzen. Ziel war und ist es, durch geeignete Maßnahmen das Bremer Kreuz sowie die Zu- und Abfahrten zur Autobahn verkehrlich zu verbessern und somit die Wirtschaftsverkehre aber auch die allgemeinen Verkehrsverflechtungen der Region besser abwickeln zu können.

Auf bremischer Gemarkung ist dieses erfolgt und hat bereits zu einer Verbesserung der verkehrlichen Situation beigetragen. So wurde die verkehrliche Situation im Bremer Osten seitens Bremen in den letzten Jahren wesentlich verbessert. Dies betrifft

die Anbindung mit der verlängerten Straßenbahnlinie 1 zum Bahnhof Mahndorf, als auch die deutliche Verbesserung der Leistungsfähigkeit durch den Ausbau des Knotenpunktes Osterholzer Heerstraße/ Hans-Bredow-Straße, einschließlich der Maßnahmen an den Autobahnauf- bzw. -abfahrten.

Das Projekt Achim West stellt einen weiteren Baustein zur Entlastung des Bremer Kreuzes dar. Durch die Anbindung des Bremer Gewerbegebietes an der Thalenhorststraße über die Verlängerung der Theodor-Barth-Straße an das neue Gewerbegebiet und damit auch an die A 27, entsteht auch für diesen Bereich (zum Teil niedersächsisches Gebiet) eine verbesserte Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz, da neue Fahrbeziehungen zur Verfügung stehen. Es erfahren sowohl die auf Bremer Gebiet verlaufende Thalenhorststraße als auch die Hans-Bredow-Straße eine Entlastung. Im Straßenzug Mahndorfer Heerstraße/Uphuser Heerstraße ist mit einer Entlastung von bis zu 6000 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen.

Bewertung und Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Die zu erwartenden direkten und indirekten Effekte des Projekts sind aus Sicht Bremens weiterhin als sehr positiv zu bewerten. Darüber hinaus wird die verkehrliche Infrastruktur rund um das Bremer Kreuz deutlich verbessert und eine Entlastung bisher hochbelasteter Straßen wie der Uphuser/Mahndorfer Heerstraße (minus 6000 Fahrten) und der Hans-Bredow-Straße erzielt.

Zudem wird Bremen an den künftigen Gewerbe- und Grundsteuereinnahmen aus dem Gewerbegebiet Achim-West im Verhältnis zu seinem Finanzierungsbeitrag beteiligt und Bremen erzielt positive Effekte aus der prognostizierten Einwohnersicherung und -gewinnung. Die konkrete Ausgestaltung dieser Beteiligung – insbesondere die Erarbeitung und der Abschluss einer entsprechenden Verwaltungsvereinbarung der beiden beteiligten Kommunen – erfolgt im weiteren Projektverlauf. Hierbei sollen auch die Rahmenbedingungen einer Vermarktungsvereinbarung unter Berücksichtigung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen gestaltet werden.

Auf Grundlage der aktualisierten Kosten- und Erlöskalkulation (s. Tabelle 1) für das Projekt Achim-West ist eine Gesamtbetrachtung anzustellen, die die Wirtschaftlichkeit der bremischen Beteiligung an einer gemeinsamen GmbH zur Entwicklung des Gebiets Achim-West darstellt. (WU-Anlage 2). Das aktualisierte Prognos-Gutachten zeigt bereits positive regionalwirtschaftliche Effekte für Bremen auf. Die fiskalischen Effekte werden derzeit vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen analog zum prognos-Gutachten durch Prof. Heinemann und Prof. Schiller überprüft. Alle der Kalkulation zugrunde gelegten Parameter, wie zu erzielbare Grundstückspreise ab 2025, erreichbare Vermarktungserfolge pro anno und die perspektivische Arbeitsplatzdichte müssen im weiteren Verfahren, anhand von realen Referenzdaten

oder datenbasierten Einschätzungen aus externem Benchmarking dokumentiert und belegt werden.

Bei einer angestrebten konkreten Beschlussfassung des Senats über eine Beteiligung an einer gemeinsamen Gesellschaft zur Entwicklung des Gewerbegebietes Achim-West sind die dann vorliegenden aktualisierten Erkenntnisse in einer zusammenfassenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung darzustellen.

Hierbei ist auch eine abschließende Prüfung der gesellschaftsrechtlichen und sonstigen Erfordernisse einer möglichen bremischen Beteiligung vorzunehmen.

Das Finanzierungsmodell für eine mögliche Beteiligung Bremens an der Projektentwicklungsgesellschaft ist weiter zu entwickeln.

Insbesondere sind die ab 2020 zu erwartenden haushaltsrechtlichen Vorgaben und die durch Art. 131 a Abs. V BremLVerf gesetzten Schranken für eine Kreditaufnahme zu berücksichtigen.

Vor dem Hintergrund der oben dargelegten Eckdaten zu den erwarteten regionalwirtschaftlichen, fiskalischen und verkehrlichen Effekten befürwortet der Senat eine institutionelle Beteiligung der Stadt Bremen an einer gemeinsamen Projektentwicklung des Gewerbegebiets Achim-West und bittet die beteiligten Ressorts, diese unter Beachtung der aufgezeigten Konkretisierungsbedarfe weiter auszugestalten.

C. Alternativen

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Projekt für Bremen aufzugeben und sich nicht an der weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets Achim-West zu beteiligen (Nullvariante). In diesem Fall könnte das Gewerbegebiet nicht realisiert werden, die unterstellten regionalwirtschaftlichen, fiskalischen und verkehrlichen Effekte würden nicht eintreten, Bremen könnte hieran nicht partizipieren und der Wirtschaftsraum Bremen würde nicht gestärkt werden. Daher wird diese Möglichkeit nicht empfohlen. Eine Unterstützung Bremens ohne direkte finanzielle Beteiligung, z. B. lediglich mit einer Kooperationsvereinbarung, ist ebenfalls nicht zielführend, da ohne einen finanziellen Beitrag Bremens das Projekt nicht durchführbar ist.

Eine Beteiligung Bremens an der Projektentwicklungsgesellschaft sichert einen angemessenen Einfluss auf die Entwicklung des Gewerbegebiets Achim-West unter Berücksichtigung aller Achimer und Bremer Gewerbegebiete, insbesondere des Gewerbeparks Hansalinie Bremen. Der Beteiligung am Projekt Achim-West steht eine Teilung der bei der Stadt Achim nach kommunalem Finanzausgleich verbleibenden durch die gewerbliche Flächenentwicklung induzierte Grund- und Gewerbesteuer gegenüber.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Die Vorlage hat zum aktuellen Zeitpunkt keine unmittelbaren finanziellen, personalwirtschaftlichen und genderrelevanten Auswirkungen. Finanzielle Auswirkungen werden für Bremen ab den Haushalten 2020 ff. wirksam, sofern das Projekt realisiert wird.

Voraussichtliche Auswirkungen auf den Bremer Haushalt bis 2025 bei einer Realisierung des Projekts Achim-West

Die notwendigen Finanzaufwendungen für den Bau der äußeren Erschließung und die Herrichtung der Gewerbeflächen sollen durch Banken vorfinanziert werden. Hierzu laufen derzeit Gespräche mit verschiedenen Banken.

Die Refinanzierung der Darlehen erfolgt mit den Einnahmen, die aus der Veräußerung der Gewerbeflächen erzielt werden. Der Finanzierungsplan (s. Anlage 2) zeigt für diesen Fall einen Eigenkapitalaufwand der Gesellschaft innerhalb der ersten 6 Jahre (2020-2025) in Höhe von ca. 16,8 Mio. € vor, durch die der Bremische Haushalt (Stadt) hälftig voraussichtlich mit folgenden Beträgen (gewichtet gerundet) belastet würde:

2020 (0,2 Mio. €)
2021 (0,5 Mio. €)
2022 (1,4 Mio. €)
2023 (1,8 Mio. €)
2024 (2,2 Mio. €)
2025 (2,2 Mio. €)

Die Zahlungen bis zur vollständigen Höhe der Bremer Einlage in die Gesellschaft Achim West wären bei dieser Variante bis 2033 gestreckt.

Gelingt es nicht, eine Vorfinanzierung durch Banken ohne erhebliche Eigenkapitaleinlage zu erreichen, sind frühzeitige Kapitaleinlagen in die Gesellschaft notwendig. Dann sind jeweils ca. 20/22,5 Mio. € (best case/worst case) als Gesellschaftereinlage durch die Städte Bremen und Achim in die gemeinsame Entwicklungsgesellschaft erforderlich. In den Jahren 2021-2025 belaufen sich diese für Bremen (Stadt) jeweils auf ca. 4,0-4,5 Mio. € pro Jahr. Die Angaben werden nach Ausarbeitung des Businessplans der Gesellschaft im Herbst 2019 konkretisiert.

2021 (4,0/4,5 Mio. €)
2022 (4,0/4,5 Mio. €)
2023 (4,0/4,5 Mio. €)
2024 (4,0/4,5 Mio. €)
2025 (4,0/4,5 Mio. €)

Der Fremdkapitalbedarf von ca. 30 Mio. €, die bis 2025 aufgenommen und in den Folgejahren durch die Einnahmen aus Gewerbegrundstücksverkäufen getilgt werden soll, ist durch Kredite mit Bürgschaften der beteiligten Kommunen zu decken.

Höhe der Beteiligung Bremens und Wirtschaftlichkeit des Projekts

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Steuerverteilung zwischen den beiden Kommunen in einer Verwaltungsvereinbarung bilateral vereinbart wird und nicht über die Gesellschaft. Die prognos-Studie aus 2018 hatte direkte jährliche Steuereinnahmen im Gebiet Achim West in Höhe von ca. 2,5 Mio. € berechnet. Diese werden durch die Vergrößerung des Gebiets um 20% voraussichtlich in gleichem Maße wachsen, also auf 3 Mio. €/Jahr.

Bremen wird anteilig an den Grund- und Gewerbesteuererträgen, die im Gebiet Achim-West erzielt werden, beteiligt. Ausgehend davon, dass die Einnahmen ab 2025 mit der Ansiedlung erster Gewerbebetriebe einsetzen und bis 2037 (worst case) bzw. 2034 (best case) auf die volle Höhe von ca. 3 Mio. € anwachsen, ist eine Refinanzierung der insgesamt von Bremen erbrachten Einlage in die Gesellschaft innerhalb des darauffolgenden Jahrzehnts absehbar.

Die Zusage der Stadt Achim, Bremen an den steuerlichen Erträgen aus dem Gewerbegebiet dauerhaft zu beteiligen lässt kein wesentliches finanzielles Risiko erkennen. Hinzu kommen die positiven fiskalischen Effekte, die sich durch eine Einwohnersicherung und –gewinnung sowie durch ersparte Sozialaufwendungen ergeben.

Die Genderaspekte wurden geprüft. Die Berichterstattung über die Weiterführung der interkommunalen Projektentwicklung mit der Stadt Achim richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage ist zwischen den vorliegenden Ressorts abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nicht entgegen

G. Beschluss

1. Der Senat bewertet die Zusammenarbeit mit der Stadt Achim beim Projekt Achim West als regionales Leuchtturmprojekt. Die direkten und indirekten regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte der gemeinsamen Gewerbegebietsentwicklung sowie die verkehrlichen Entlastungswirkungen rund um das Bremer Kreuz werden positiv beurteilt. Der Senat strebt daher eine Beteiligung an einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft, maximal zu gleichen Anteilen wie die Stadt Achim, an, um das Infrastrukturprojekt Achim-West in einem Projektzeitraum von 2020 bis 2035 zu realisieren, das neu entstehende Gewerbegebiet Achim-West gemeinsam zu vermarkten und entsprechende Erträge gemeinsam für die Projektpartner zu generieren.
2. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Senatskanzlei sowie der Senatorin für Finanzen, die weitere konkrete Ausgestaltung einer Beteiligung Bremens unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen ab 2020 fortzuführen. Dies umfasst insbesondere die Prüfung einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung der Stadt Bremen an der bereits bestehenden Achim-West Entwicklungsgesellschaft mbH unter Anpassung an die Gesellschaftsstruktur und die veränderten Aufgaben.
3. Der Senat erwartet, dass die Kooperation zur Entwicklung des Gewerbegebiet Achim-West auch zur verbesserten Abstimmung über die künftige Entwicklung der Gewerbegebiete auf Achimer und Bremer Gemarkung zwischen den zuständigen Stellen in Achim und Bremen führt. Insbesondere ist die vollständige Entwicklung des Gewerbeparks Hansalinie (GHB) in Bremen zu berücksichtigen.
4. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Senatskanzlei sowie der Senatorin für Finanzen, dem Senat über den Fortgang der gemeinsamen Projektentwicklung und die erforderlichen Achimer Beschlusslagen im Herbst 2019 zu berichten und die erforderlichen Beschlüsse einschließlich zustimmungsfähiger Verträge zur Entscheidung vorzulegen. Gesellschaftsrechtlich relevante Vereinbarungen sind mit der Senatorin für Finanzen zu erarbeiten.

5. Der Senat bittet den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen und den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Abstimmung mit der Senatskanzlei und der Senatorin für Finanzen, im Herbst 2019 über den Stand des Projekts die Fachdeputationen und den Haushalts- und Finanzausschuss zu unterrichten. In diesem Zusammenhang ist auch ein Vorschlag zur Finanzierung der bremschen projektbegleitenden Aufwände vorzulegen.

Anlagen

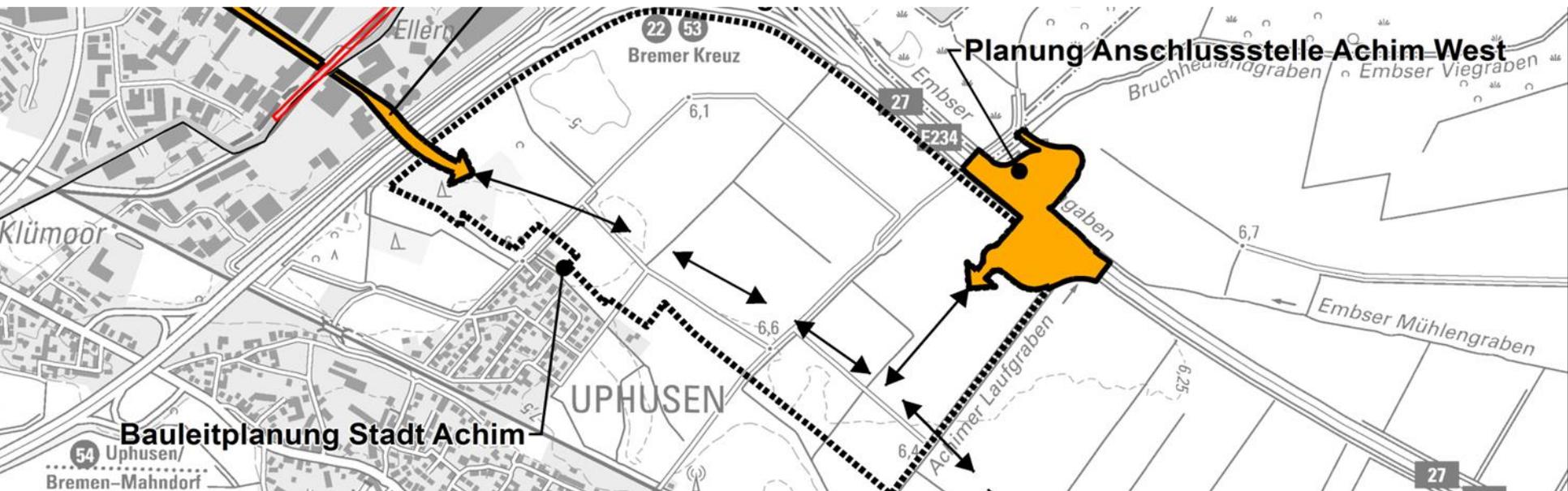
- 1) Aktualisierung der prognos-Studie „Prüfung rechtlicher, fiskalischer und regionalwirtschaftlicher Modelle einer gemeinsamen Gewerbegebietsentwicklung der Gewerbestandorte entlang der BAB 1 zwischen Bremen und Achim“
- 2) Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

Gemeinsame Gewerbegebietentwicklung Bremen/Achim entlang der BAB A1

Aktualisierung der regionalökonomischen Bewertung

Fabian Malik,
Bernhard Wankmüller

Bremen,
03.04.2019



- 01 Auftrag und Vorgehen
- 02 Dateninputs
- 03 Ermittlung der regionalökonomischen Effekte
- 04 Offene Fragen und Ausblick
- 05 Kontakt

Auftrag und Vorgehen



Gemeinsame Gewerbeflächenentwicklung entlang des „Kraftbands“ A1

▪ Für Bremen

- Bei Flächenknappheit (Bremer Osten) kann Bremen für Erweiterungen von KMU auf Achim verweisen und stellt damit die **Erhaltung oder Gewinnung von Arbeitsplätzen für die Wirtschaftsregion** sicher.
- **Einwohner und Arbeitsplätze** werden aufgrund von **Pendlerbeziehungen** und Vorleistungsverflechtungen **für Bremen gesichert**, auch wenn die Ansiedlung nicht direkt in Bremen ist.

▪ Für Achim

- **Gemeinsame Vermarktung** mit Bremen und Nutzung umfassender **Erfahrungen Bremens** bei der **Entwicklung** großer Gewerbeflächen.

▪ Für Achim und Bremen

- Bei Realisierung der Kooperation können zukünftig „Abwanderungen“ von Unternehmen von einer Stadt in die andere **positiv als Um-/Ansiedlung innerhalb der Wirtschaftsregion dargestellt** werden (bspw. Coca-Cola von HB nach Achim bzw. Dräxlmaier aus Achim nach HB).
- Arbeitsplätze bleiben aufgrund der Pendlerverflechtungen in beide Richtungen in der Region und ein **Großteil der Effekte wirkt in beiden Städten.**

Ansiedlung und Investitionen eines Unternehmens

+

Arbeitsplätze

Interkommunales Gewerbegebiet

- Amtliche Statistik
- Monitoringdaten der beteiligten Kommunen
- Flächenvermarktungsszenario
- Ermittelte Steuerquoten
- Multiplikatorschätzungen
- Prognosemodell

Wertschöpfungseffekte

Arbeitsplatzeffekte

Fiskalische Effekte

Wird nicht von Prognos berechnet

Dateninputs

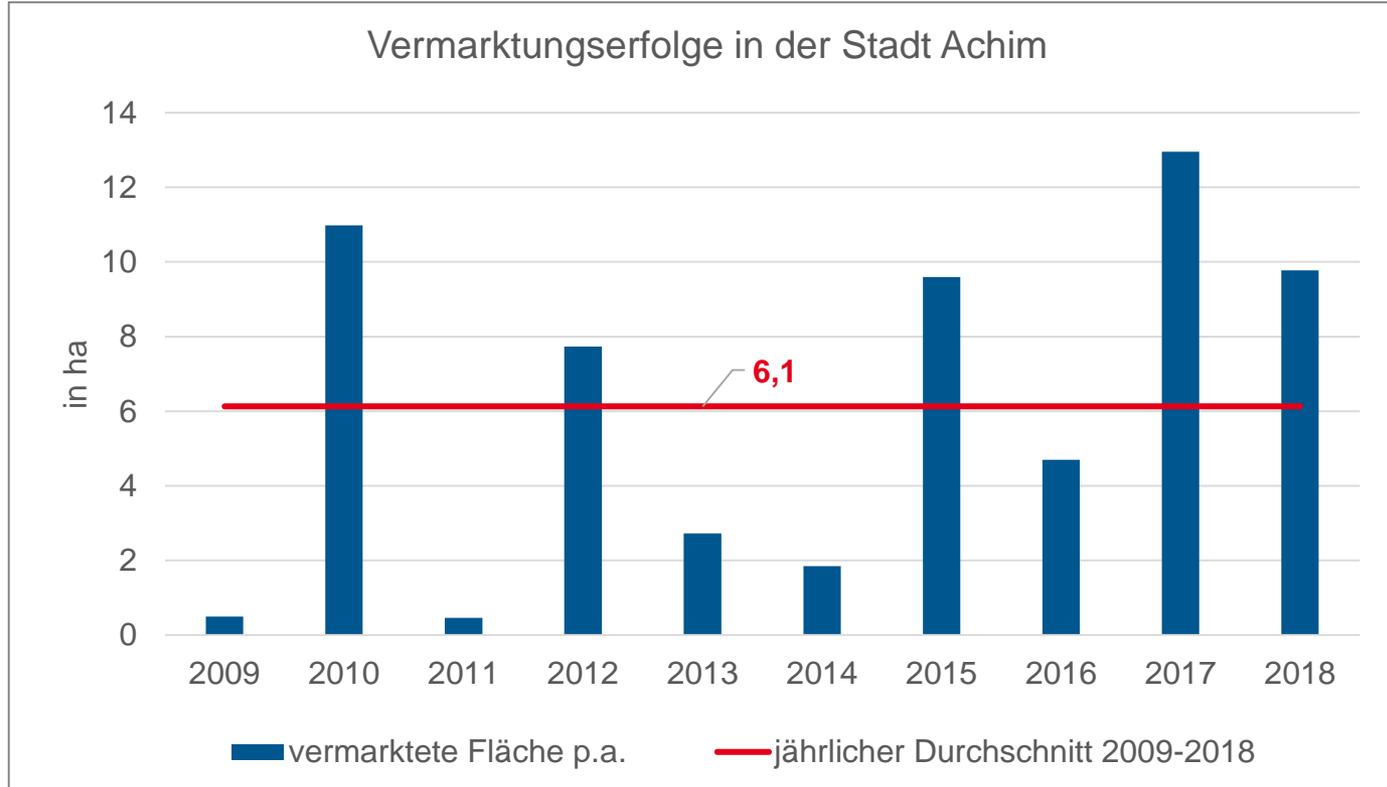
Folgende Größen haben sich im Gegensatz zur Studie von 2018 geändert:

- **Dezidierte Kostenaufstellung**
 - Aufgrund von Machbarkeitsstudien / ingenieurstechnischen Untersuchungen
 - Weiteren Abstimmungen zwischen Bremen und Achim

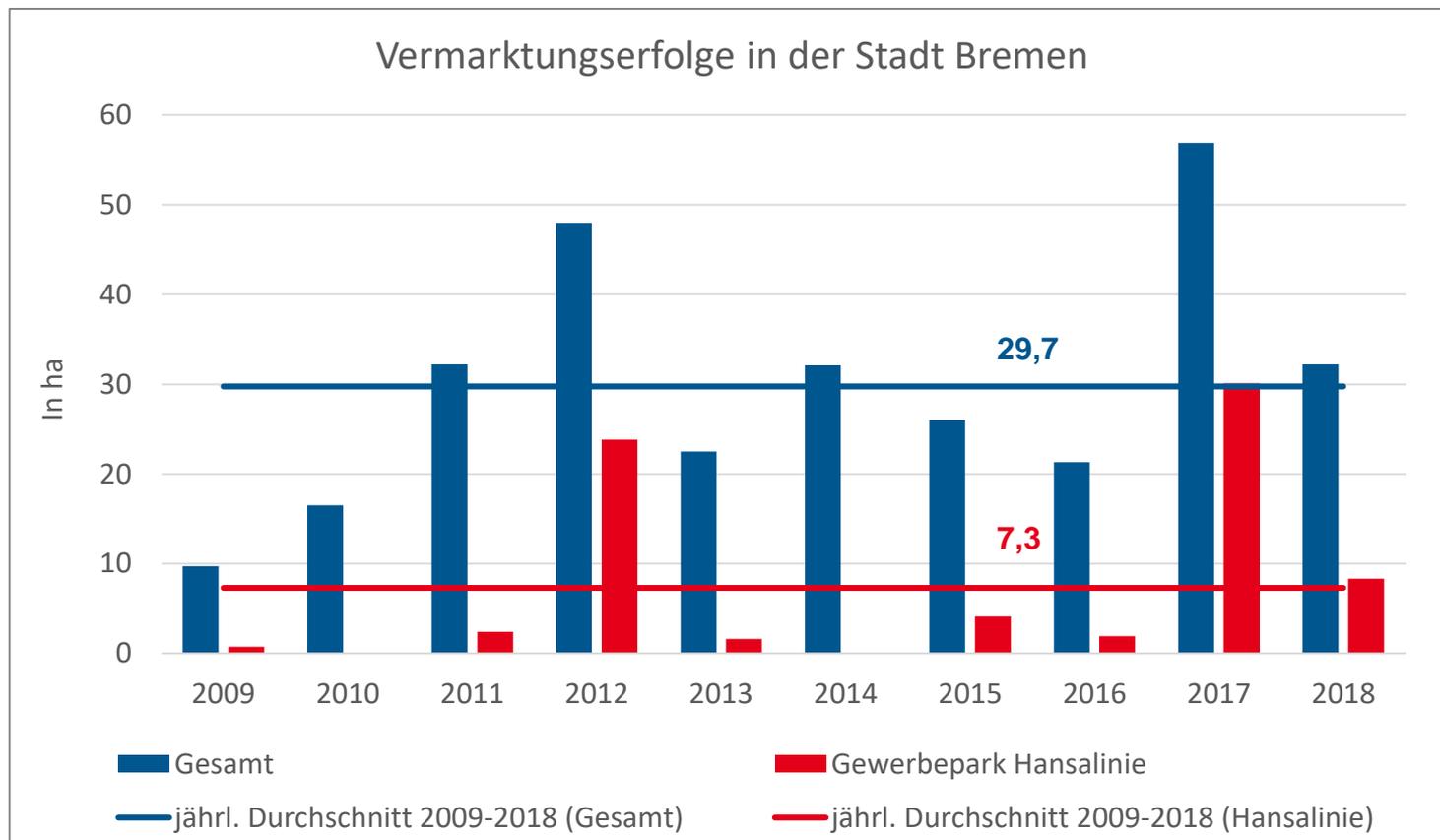
- **Flächenverfügbarkeit**
 - Statt 75 ha stehen jetzt gut 90 ha zur Verfügung
 - Erschließung in 5 Bauabschnitten bleibt bestehen

- **Erschließungs- und Vermarktungsszenario**
 - Vermarktung von 7,5 bis 10 ha p.a. statt vorher 4 bis 6 ha p. a.
 - Vermarktungszeitraum von 9 bis 12 Jahren statt vorher 13 bis 19 Jahre
 - Erste Vermarktungserfolge in 2025 statt vorher 2021

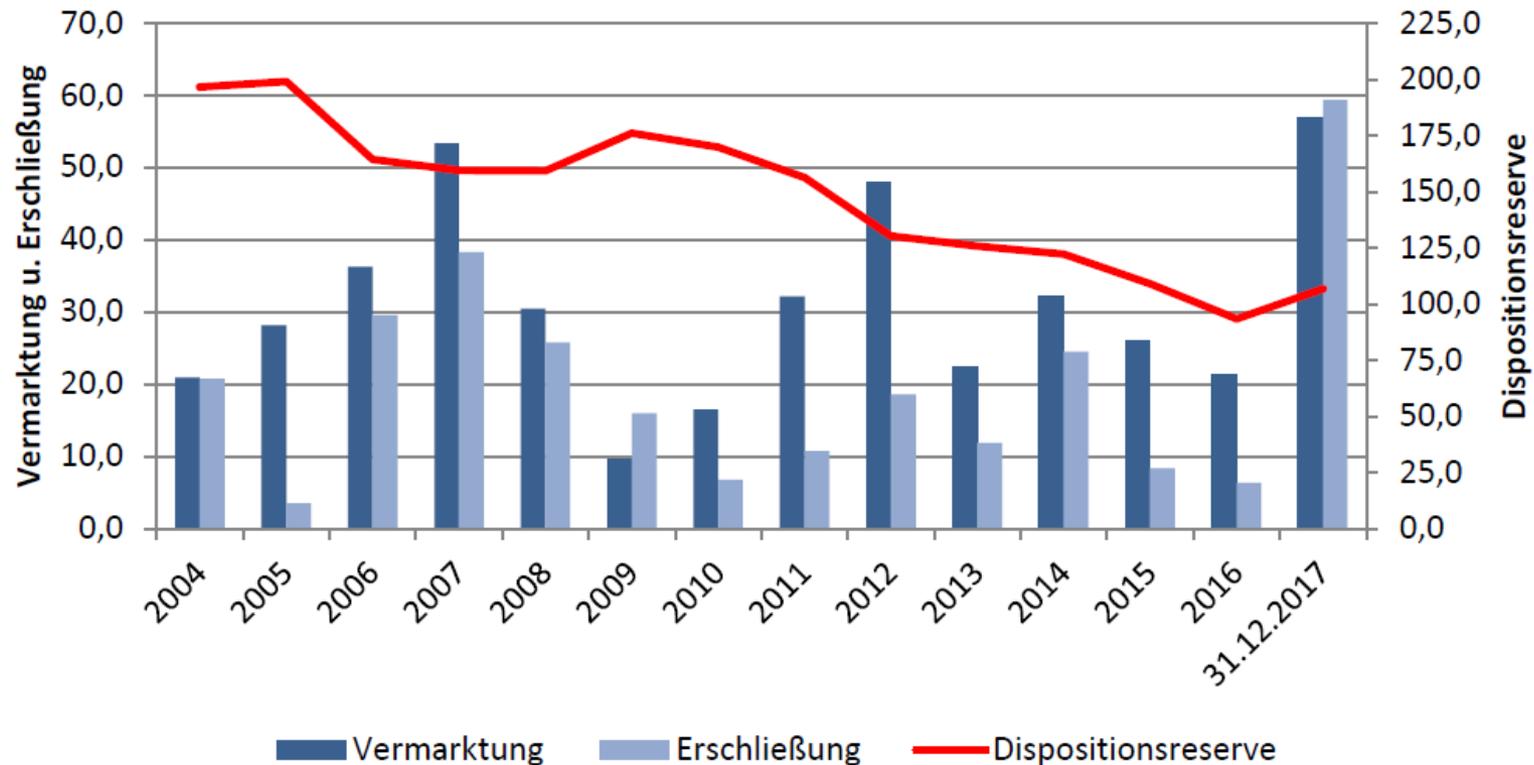
- Über die letzten 10 Jahre wurden durchschnittlich 6,1 ha vermarktet
- In den letzten 5 Jahren zeigt sich ein positiver Trend



- Insgesamt wurden in den letzten 10 Jahren jährlich durchschnittlich 29,7 ha vermarktet
- Im Gewerbepark Hansalinie waren es durchschnittlich 7,3 ha p. a.



- Die **Dispositionsreserve** der Stadt Bremen geht seit 2004 kontinuierlich zurück
- Für stadtteilbezogene KMU und großflächige Flächennachfragen stehen **derzeit nur sehr begrenzt Flächenangebote** zur Verfügung.



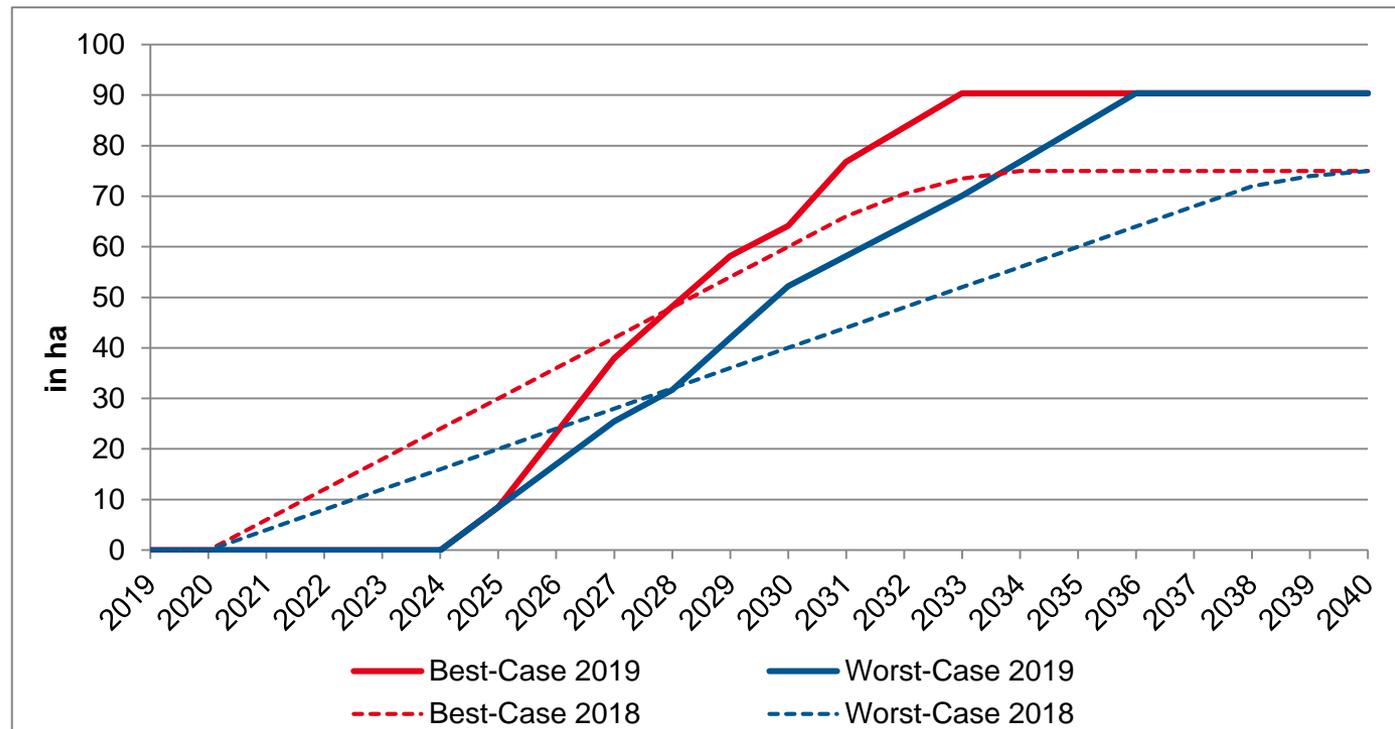
Vermarktungsverlauf

■ Jährliche Flächenvermarktung:

- Worst-Case: 7,5 ha p. a. (2018: 4 ha p.a.)
- Best-Case: 10 ha p. a. (2018: 6 ha p.a.)

■ Vollständige Flächenvermarktung:

- Worst-Case: in 2036 (2018: in 2040)
- Best-Case: in 2033 (2018: in 2034)





© iStock - Ivan Strba

- Zwischen 2009 und 2018 zeigt sich ein **positiver Trend** bei den Vermarktungen in Achim.
- Die Annahmen zu den Vermarktungserfolgen sind dennoch als **sehr ambitioniert** zu beschreiben. Die Achimer Erfolge der vergangenen 10 Jahre decken die Annahmen nicht (Vermarktungsspitzen von 14,7 ha p. a. wurden im Szenario unterstellt).
- Ein zusätzlicher Bedarf durch die Stadt Bremen kann allerdings zu höheren Vermarktungserfolgen führen.
- Insbesondere für das Best-Case Szenario besteht das deutliche **Risiko eines langsameren Verlaufs**, mit dann negativen Auswirkungen auf die regionalwirtschaftlichen Impulse.

Die öffentlichen Investitionen (inkl. Finanzierungskosten) für Achim-West belaufen sich auf rund 138 bis 141 Mio. Euro

- Im **Best-Case** Szenario liegen die Aufwendungen bis 2040 bei **138,0 Mio. €**. Im **Worst-Case** bei **140,7 Mio. €**

- Im **Worst-Case** Szenario fallen **höhere Aufwendungen** für die Entwicklung des Gewerbegebiets, der Projektgesellschaft und bei der Finanzierung an

Öffentliche Investitionen inkl. Finanzierungskosten (kumuliert bis 2040)	Berechnung 2019	
	Worst-Case	Best-Case
	<i>in Mio. €</i>	
Vorlaufkosten	0,6	0,6
Planstraße Theodor-Barth-Straße (inkl. Brückenbauwerk BAB 1 und Eisenbahnüberführungsbauwerk)	59,5	59,5
Autobahnanschluss Achim	5,1	5,1
Entwicklung Gewerbegebiet	54,0	52,7
Projektgesellschaft AWE Bremen	3,8	3,1
Aufwendungen Bremen (TBS)	8,0**	8,0**
Finanzierungskosten	9,7	9,1
Gesamt	140,7	138,0*

Öffentliche Investitionen (2018) (kumuliert bis 2040)	Worst-Case	Best-Case
	<i>in Mio. €</i>	
Vorbereitenden Untersuchungen	0,7	0,6
Autobahnanschluss Achim West	18,3	15,9
Brückenbauwerk BAB 1	15,5	13,4
Eisenbahnunterführung inkl. Anbindung an L 158	22,3	19,4
Erschließung Gewerbegebiet	19,1	15,5
Planungskosten	10,5	9,1
Grunderwerb inkl. Ausgleichsflächen	26,7	23,3
Projektmanagement	1,1	0,9
Gesamt	114,0*	98,1
Erweiterung Th.-Barth-Str.	8,0	3,0

Finanzierungsbeiträge aus öffentlichen Mitteln und der Deutschen Bahn AG liegen bei rund 33 Mio. Euro

	Berechnung 2019										Berechnung 2018	
	Gesamt	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Worst-Case Gesamt	Best-Case Gesamt	
Autobahnanschluss Achim-West	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	11,7	11,7	
<i>davon Bundesmittel</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,9	9,9	
<i>davon Mittel LK Verden</i>	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,0	0,0	0,0	1,8	1,8	
Eisenbahnunterführung	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	6,0	
<i>davon Bundesmittel</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	
<i>davon Mittel der DB AG</i>	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,9	0,0	3,0	
Beteiligung Brückenbau BAB1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	
GVFG-Mittel	28,0	0,4	0,3	2,2	8,8	7,6	6,6	1,8	0,3	22,2	22,2	
Beteiligung privater Investoren	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	
Gesamt	32,7	0,4	0,3	2,2	8,8	9,5*	6,6	1,8	3,2	33,9	44,9	

- Die Finanzierungsbeiträge ergeben sich bis zum Jahr 2025. Danach werden keine weiteren Kostenübernahmen erwartet.

Flächenerlöse

- Die Flächenerlöse steigen mit der sukzessiven Erschließung der Bauabschnitte (BA) an und liegen im Worst-Case Szenario (WC) bei 67-76 €/m² und im Best-Case Szenario (BC) bei 68-74 €/m².
- Durch die spätere Vermarktung und die Preisindizierung liegen die Erlöse für den BA V im Worst-Case Szenario über denen des Best-Case Szenarios.
- Die aktuellen Flächenerlöse orientieren sich eher am Best-Case Szenario des Jahres 2018.

	Berechnung 2019 (90 ha)				Berechnung 2018 (75 ha)			
	Erlöse nach Bauabschnitt			Erlöse gesamt	Erlöse nach Bauabschnitt			Erlöse gesamt
	[in € je m ² (Preisbasis 2018)]				[in € je m ²]			
	BA I + BA II	BA III + BA IV	BA V	2025-2040	BA I + BA II	BA III + BA IV	BA V	2021-2040
worst-case Szenario	66,7	69,9	76,1	63,0 Mio. €	50,0	52,5	55,0	39,0 Mio. €
best-case Szenario	67,8	71,0	73,9	63,3 Mio. €	70,0	72,5	75,0	54,0 Mio. €

- Zusammen mit den Kostenübernahmen aus öffentlichen Mitteln und von Dritten ergeben sich Gesamterlöse von 95,7 Mio. € (WC) und 96,0 Mio. € (BC).

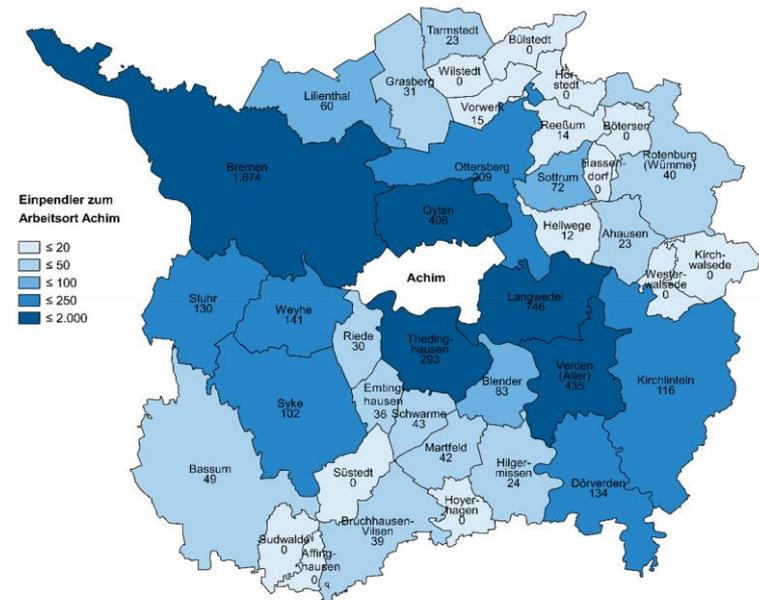
■ Branchenmix

- Die Arbeitsplätze teilen sich schwerpunktmäßig auf das Verarbeitende Gewerbe sowie Lagerei / Logistik auf.
- Eine erneute Überprüfung der Verteilung erfolgte nicht. In Rücksprache mit den Projektbeteiligten wurde eine gleichbleibende Verteilung unterstellt.

	Anteil an Gesamt	Worst-Case Szenario [in AP/ha]	Best-Case Szenario
Verarbeitendes Gewerbe	40 %	30,0	50,0
Lagerei / Logistik	50 %	20,0	30,0
Dienstleistungen	10 %	75,0	125,0
Durchschnittliche Arbeitsplatzdichte über alle Branchen	100 %	29,5**	47,5**

■ Pendlerverflechtungen

- Rund 71 % der Beschäftigten in Achim hatten 2018 ihren Arbeitsort in umliegenden Gemeinden (2018*: 72 %).
- Der Anteil bremischer Einpendler lag 2018 bei 26 Prozent (2018*: 26 %).



Regionalökonomische Effekte

Privatwirtschaftliche Investitionen

- Im **Best-Case** Szenario ergeben sich privatwirtschaftliche Investitionen in Höhe von **746,1 Mio. €** (2018: 665,4 Mio. €)
- Das **Worst-Case** Szenario geht von privatwirtschaftlichen Investitionen in Höhe von **337,8 Mio. €** aus (2018: 267,7 Mio. €)

Privatwirtschaftliche Investitionen <i>kumuliert 2021-2040</i>	Berechnung 2019 (90 ha)		Berechnung 2018 (75 ha)	
	Worst-Case	Best-Case	Worst-Case	Best-Case
	<i>in Mio. €</i>		<i>in Mio. €</i>	
Investitionen für Flächenkäufe	63,0	63,3	39,0	54,0
Erstinvestitionen	173,3	364,8	141,9	302,8
Erhaltungsinvestitionen	101,6	317,9	86,8	308,6
Gesamt	337,8*	746,1*	267,7	665,4

Beschäftigungseffekte und Wohnort der Beschäftigten

- Knapp 800 bis 1.200 Erwerbstätige wohnen auch in Achim (2018: 600 bis 1.000)
- Rund 500 bis 800 Erwerbstätige haben ihren Wohnsitz in Bremen (2018: 400 bis 700)
- Insgesamt entstehen durch die Entwicklung des Gewerbegebiets 3.900 bis 6.200 Arbeitsplätze (2018: 3.000 bis 5.000)

	Berechnung 2019						Berechnung 2018					
	Worst-Case Szenario [AP im Jahr 2040]			Best-Case Szenario [AP im Jahr 2040]			Worst-Case Szenario [AP im Jahr 2040]			Best-Case Szenario [AP im Jahr 2040]		
	Gesamt	davon Wohnsitz Achim	davon mit Wohnsitz Bremen	Gesamt	davon Wohnsitz Achim	davon mit Wohnsitz Bremen	Gesamt	davon Wohnsitz Achim	davon mit Wohnsitz Bremen	Gesamt	davon Wohnsitz Achim	davon mit Wohnsitz Bremen
Beschäftigung aus privatwirt. Investitionen	41	3	21	110	7	56	16	2	7	43	4	19
Direkte Beschäftigung	2.666	760	496	4.292	1.223	798	2.183	605	415	3.563	987	677
Beschäftigung aus Vorleistungsnachfrage	737	66	347	1.198	110	473	453	38	210	741	64	308
Einkommensinduzierte Beschäftigung	410	36	193	635	58	246	377	33	174	606	54	243
Gesamt	3.853*	864*	1.057	6.236*	1.399*	1.572*	3.029	677	807	4.953	1.109	1.247

■ Vorleistungsnachfrage

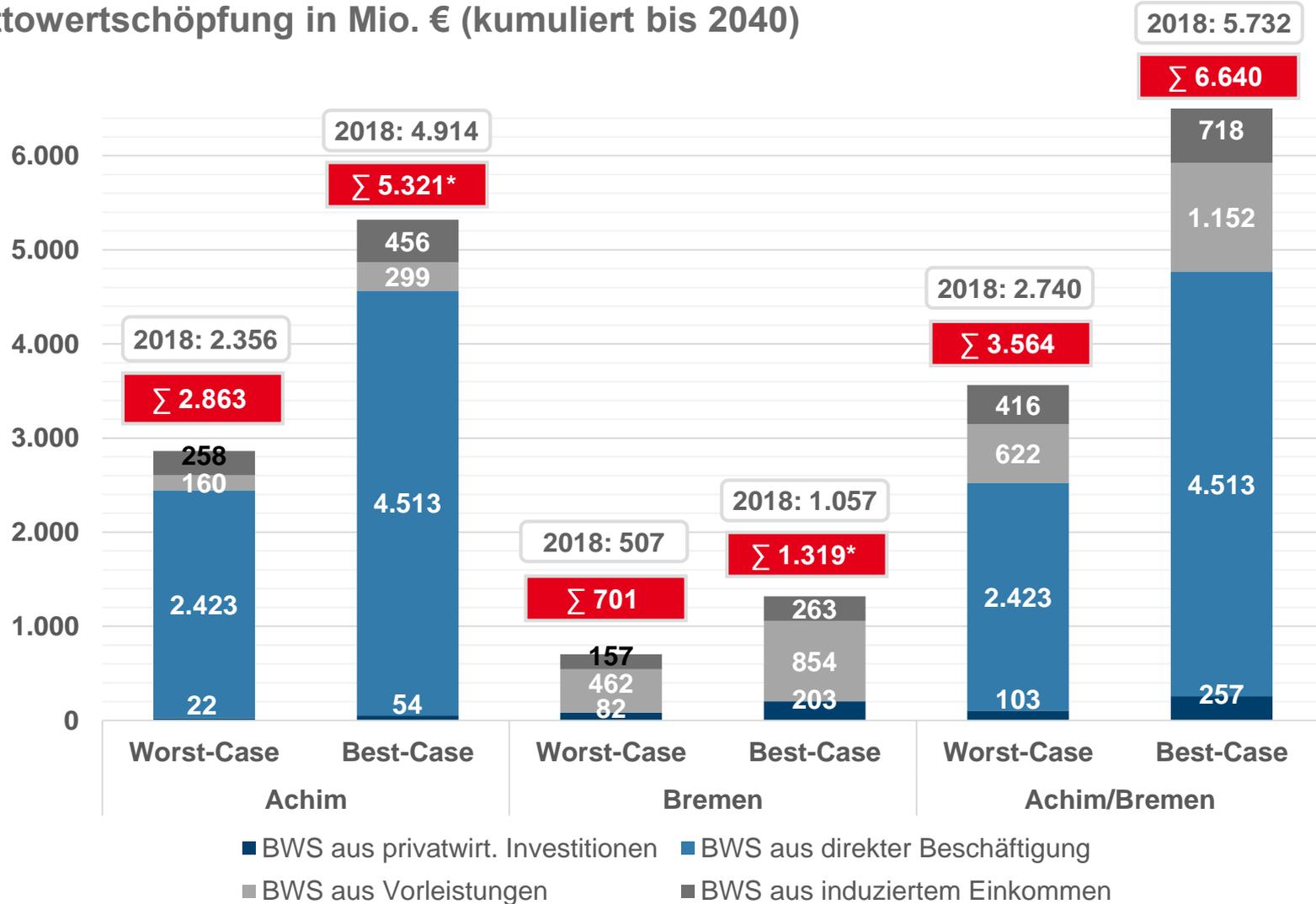
Vorleistungen <i>kumuliert 2021-2040</i>	Berechnung 2019		Berechnung 2018	
	Worst-Case	Best-Case	Worst-Case	Best-Case
	<i>in Mio. €</i>		<i>in Mio. €</i>	
Vorleistungen aus prod./verarb.Gewerbe	2.800,2	5.410,9	1.658,3	3.624,7
Vorleistungen aus Handel, Lagerei, Logistik	1.196,6	2.070,2	1.022,2	1.984,3
Vorleistungen aus Dienstleistungen	521,7	985,2	346,0	734,2
Gesamt	4.518,5	8.466,4*	3.026,5	6.343,2

■ Induziertes Einkommen

Induziertes Einkommen <i>kumuliert 2021-2040</i>	Berechnung 2019		Berechnung 2018	
	Worst-Case	Best-Case	Worst-Case	Best-Case
	<i>in Mio. €</i>		<i>in Mio. €</i>	
Gesamt	417,7	736,5	298,8	606,2

Durch Achim-West werden zwischen 2021 und 2040 Wertschöpfungseffekte von 3,6 bis 6,6 Mrd. € angestoßen

Bruttowertschöpfung in Mio. € (kumuliert bis 2040)



Übersicht der zentralen Kennzahlen

	Berechnung 2019		Berechnung 2018	
	Worst-Case	Best-Case	Worst-Case	Best-Case
Öffentliche Investitionen				
Öffentliche Investitionen (bis 2040)	140,7 Mio. €	138,0 Mio. €	114,0 Mio. €	98,1 Mio. €
Finanzierungsbeiträge	32,7 Mio. €	32,7 Mio. €	33,9 Mio. €	44,9 Mio. €
Privatwirtschaftliche Investitionen	337,8 Mio. €	746,1 Mio. €	267,7 Mio. €	665,4 Mio. €
Beschäftigungseffekte (AP im Jahr 2040)	3.853 AP	6.236 AP	3.029 AP	4.953 AP
Vorleistungsnachfrage (kumuliert: 2021-2040)	4.518,5 Mio. €	8.466,4 Mio. €	3.026,5 Mio. €	6.343,2 Mio. €
Induziertes Einkommen (kumuliert: 2021-2040)	417,7 Mio. €	736,5 Mio. €	298,8 Mio. €	606,2 Mio. €
Bruttowertschöpfung (Achim/Bremen kumuliert: 2021-2040)	3.564,1 Mio. €	6.640,3 Mio. €	2.739,6 Mio. €	5.732,0 Mio. €



Fabian Malik

Projektleiter Regionale Prognosen & Investitionen

prognos | Domshof 21 | 28195 Bremen

Tel.: 0421 845 16-427

Mobil: 0151 168 555 58

E-Mail: fabian.malik@prognos.com

Bernhard Wankmüller

Berater Wirtschaft, Innovation und Region

prognos | Domshof 21 | 28195 Bremen

Tel.: 0421 845 16-426

Mobil: 0170 55 59 570

E-Mail: bernhard.wankmueller@prognos.com

Anlage 2 : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Weiterführung der interkommunalen Projektentwicklung des Gewerbegebiets Achim-Wes

Datum : 03.04.2019

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Projekt Achim West

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)
Studie der Fa. Prognos

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Verzicht auf Beteiligung Bremens am Projekt Achim West (Null-Variante)	2
2	Beteiligung Bremens am Erschließungsprojekt Achim-West	1
3	Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit Achim (ohne finanzielle Beteiligung)	3

Ergebnis

Es wird die Alternative 2 – Beteiligung Bremens am Erschließungsprojekt Achim-West vorgeschlagen.

Befürwortung einer Projektbeteiligung aufgrund der positiven volkswirtschaftlichen und fiskalischen Auswirkungen.

Weitergehende Erläuterungen

Der Einlage Bremens in Form eines verlorenen Zuschusses nach derzeitigem Arbeitsstand der Annahmen und hierauf basierender Kalkulation in Höhe von maximal 25 Mio. € stehen nennenswerte volkswirtschaftliche und fiskalische Effekte gegenüber. Zusätzlich wird von Achim die Beteiligung an den Gewerbe- und Grundsteuereinnahmen zugesichert, die eine Refinanzierung der Einlage Bremens in die Gesellschaft garantieren. Über die finanziellen Aspekte hinaus gewinnt Bremen über eine direkte Beteiligung an der Achim West Entwicklungsgesellschaft mbH auch Einfluss auf die Ansiedlungspolitik Achims in Abstimmung mit der weiteren Entwicklung des Gewerbegebiets Hansalinie. Ein weiterer positiver Effekt resultiert aus der verkehrlichen Entlastungswirkung rund um das Bremer Kreuz, von der große Teile des auf Bremischer Gemarkung liegenden Gewerbegebiets Bremer Kreuz profitieren, unter anderem durch die Entlastung der Mahndorfer/Uphuser Heerstraße und des Knotenpunkts Osterholzer Heerstraße/Hans-Bredow-Straße.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2024 (Ziel 1) | 2. 2027 (Ziel 2) | n. 2033 (Ziel 2)

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Start der Gewerbeflächenvermarktung	Datum	2024
2	Erfolgskontrolle/Evaluierung der Prognos-Studie	Datum	2027 und 2033
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten /
 die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen
Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Anlage 2 : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Weiterführung der interkommunalen Projektentwicklung des Gewerbegebiets Achim-Wes

Datum : 03.04.2019

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:
Ausführliche Begründung