

Gewerbe- und Handwerkerhöfe in der Stadt Bremen – ein Erfolgsmodell?

Anfrage der Abgeordneten Theresa Gröninger, Frank Imhoff und Fraktion der CDU

Wir fragen den Senat:

1. An welchen Standorten und seit wann betreiben beziehungsweise vermieten die Wirtschaftsförderung Bremen oder private Dritte Gewerbe- und Handwerkerhöfe in der Stadtgemeinde Bremen, und wie bewertet der Senat jeweils deren Markt-gängigkeit, Erfolg und Entwicklungsperspektive?
2. Wie stellen sich in diesen Gewerbe- und Handwerkerhöfen Gesamtfläche, Flächenauslastung, Leerstand, angestrebtes Branchen- beziehungsweise Firmenprofil, tatsächlicher Mieterbesatz und Mietkonditionen im Einzelnen aktuell dar?
3. Welche Pläne gibt es für die Errichtung weiterer beziehungsweise die Erweiterung bestehender Gewerbe- und Handwerkerhöfe in der Stadtgemeinde Bremen, und wie gestalten sich diese Pläne im Einzelnen?

Zu Frage 1:

Die WFB vermietet zwei Gewerbezentren und zwei Handwerkerhöfe. Die Handwerkerhöfe befinden sich zum einen im Gewerbegebiet Blumenthal und zum anderen im Gewerbegebiet Reedeich. Die Gewerbezentren befinden sich im Technologiepark und im Gewerbegebiet Bremer Kreuz. Alle vier Einrichtungen haben sich seit Fertigstellung etabliert.

Der Senat bewertet die Errichtung der Gewerbezentren und Handwerkerhöfe grundsätzlich positiv. Dies zeigt sich auch in den privaten Initiativen der vergangenen Jahre zur Errichtung von Gewerbezentren und Handwerkerhöfen. Als Beispiel können hier der Gewerbehof Oslebshausen, Lloyd Industriepark oder aber auch der Gewerbepark Aller Kai 4 benannt werden. In Bezug auf die Markt-gängigkeit wird auf die Beantwortung der Frage 2 verwiesen, in der die Flächenauslastung erfragt wird.

In Bezug auf Gewerbe- und Handwerkerhöfe privater Dritter in der Stadtgemeinde Bremen erfasst die WFB nicht systematisch Kennzahlen zu diesen Immobilienprojekten. Deshalb liegen hierzu dem Senat keine belastbaren Daten vor.

Zu Frage 2:

Der Handwerkerhof im Gewerbegebiet Blumenthal verfügt über eine vermietbare Gesamtfläche von 2.556 m², hierunter fallen sowohl Büro- als auch Hallenflächen. Die Auslastung betrug in den letzten 4 Jahren durchschnittlich 93 %. Aktuell werden die Flächen durch Unternehmen verschiedener Branchen, wie Elektrotechnik, Haustechnik, Dosier- und Mischtechnik, Verschraubungstechnik, Schleif- und Poliertechnik, Ingenieursdienstleistungen, Schiffsausrüstung und Brandschutz angemietet. Die Mietkonditionen des 1994 fertiggestellten Handwerkerhofs liegen zwischen 6,40 €/m² und 7,62 €/m² für Büroflächen und zwischen 4,55 €/m² und 5,82 €/m² für Hallenflächen.

Der Handwerkerhof im Gewerbegebiet Reedeich verfügt über eine vermietbare Gesamtfläche von 3.508 m², hierunter fallen ebenfalls sowohl Büro- als auch Hallenflächen. Die Auslastung betrug in den letzten 4 Jahren durchschnittlich 96 %. Mit dem Handwerkerhof sollen insbesondere Flächenangebote für Unternehmen des Handwerks und kleinteiligen Gewerbes zur Verfügung gestellt werden. Aktuell werden die

Flächen durch Unternehmen verschiedener Branchen, wie Malereibetrieb, Feinmechanik, Elektrotechnik, Anlagentechnik im Bereich der Wasseraufbereitung, Rohr- und Kabelverlegung angemietet. Die Mietkonditionen des 1993 fertiggestellten Handwerkerhofs liegen zwischen 6,40 €/m² und 7,62 €/m² für Büroflächen und zwischen 4,55 €/m² und 5,82 €/m² für Hallenflächen.

Das Gewerbezentrum im Technologiepark verfügt über eine vermietbare Gesamtfläche von 4.355 m², auch hier sind sowohl Büro- als auch Hallenflächen enthalten. Die Auslastung betrug in den letzten 4 Jahren durchschnittlich 99 %. Ein konkretes Branchen- bzw. Firmenprofil ist für das Gewerbezentrum nicht festgelegt. Aktuell werden die Flächen durch die Universität und ein Unternehmen für den Vertrieb gebrauchter Elektroartikel angemietet. Die Mietkonditionen des 1985 fertiggestellten Gewerbezentrens liegen zwischen 6,45 €/m² und 6,83 €/m² für Büroflächen und bei 3,68 €/m² für Hallenflächen.

Das Gewerbezentrum im Gewerbegebiet Bremer Kreuz verfügt über eine vermietbare Gesamtfläche von 2.961 m², hierunter fallen sowohl Büro- als auch Hallenflächen. Die Auslastung betrug in den letzten 4 Jahren durchschnittlich 97 %. Ein konkretes Branchen- bzw. Firmenprofil ist für das Gewerbezentrum nicht festgelegt. Aktuell werden die Flächen durch Unternehmen diverser Branchen, wie Fußbodenleger, Fitnessbranche, Fotografie, Gebäudereinigung, Versicherung, Kaffee, Logistik, Bäckerei, Bildungsbranche und Lebensmittelsicherheit angemietet. Die Mietkonditionen des 1998 fertiggestellten Gewerbezentrens liegen zwischen 6,25 €/m² und 8,36 €/m² für Büroflächen und zwischen 4,50 €/m² und 5,05 €/m² für Hallenflächen.

Im Hinblick auf die in Frage 1 erbetene Auskunft zur Bewertung der Marktgängigkeit der Objekte lässt sich insbesondere aufgrund der aufgezeigten hohen Flächenauslastung an allen Standorten festhalten, dass diese zu den aufgezeigten Konditionen als gut bewertet werden kann.

Private Dritte sind gegenüber der WFB bzw. der Stadtgemeinde nicht verpflichtet, Auskunft über Mietkonditionen, Mieterbesatz, Flächenbilanzen, Auslastung und Marktgängigkeit ihrer Immobilien sowie über geplante Neu- bzw. Erweiterungsbauten zu geben. Deshalb liegen dem Senat in Bezug auf Handwerker- und Gewerbehöfe privater Dritter keine Daten vor.

Aus der Marktbeobachtung und dem regelmäßigen Austausch mit den Handwerkskammern sowie aus Gesprächen mit den Immobilieneigentümer:innen sowie der weiterhin bestehenden Nachfragesituation ist allerdings ableitbar, dass diese Immobilienangebote durch den Markt sehr gut aufgenommen werden und eine gute Auslastung besteht. Gleichzeitig ist aber weiterhin auch ein bedarfsgerechtes Angebot an kleinteiligen Gewerbeflächen zur Eigennutzung erforderlich, die u.a. durch das Handwerk nachgefragt werden.

Zu Frage 3:

Mit dem Strategiepapier „Roter Teppich für goldenen Boden“ wird die besondere Bedeutung des Handwerks für die Stadt Bremen als Wirtschaftsbereich, der traditionell eng mit der Stadt verbunden ist und gute Ausbildungsmöglichkeiten und Arbeit für fast 30.000 Menschen bietet, aufgezeigt. Die Sicherung und Bereitstellung von attraktiven Gewerbeflächen ist eine grundlegende Voraussetzung für die Förderung der Unternehmen. Neben der Bereitstellung von kleinteiligen Gewerbeflächen für den Erwerb übernehmen die Handwerker- und Gewerbehöfe wichtige Funktionen für das notwendige Angebot an Mietflächen. Dies wird auch im aktuellen Gewerbeentwicklungsplan 2030 (GEP 2030) herausgestellt. Vor diesem Hintergrund wird die privatwirtschaftliche Entwicklung von Handwerker- und Gewerbehöfe grundsätzlich unterstützt.

Derzeit verfolgt die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation gemeinsam mit der WFB an mehreren Standorten konzeptionell das Ziel, für die Stadtgemeinde

Bremen Handwerker- & Gewerbehöfe zu etablieren. Dies in unterschiedlichen Entwicklungsstadien und mit unterschiedlichen Ansätzen – am konkretesten zurzeit im Bereich des Gewerbegebiets Reedeich bzw. des GVZ.

Im Rahmen der aktuell geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Reedeich für kleinteiliges Gewerbe und Handwerk werden die Flächenanforderungen für die Errichtung und den Betrieb eines Gewerbe- und Handwerkerhofes berücksichtigt. Vorgesehen ist hier, die Realisierung über ein Ausschreibungsverfahren privat zu vergeben.

Ferner werden an verschiedenen Standorten, wie bspw. dem Gewerbepark Hansalinie und dem Bremer Industrie-Park Flächen für die Errichtung von Gewerbe- und Handwerkerhöfen aktiv angeboten und auch entsprechend vermarktet.

Im Rahmen der Entwicklung des Bildungs- und Gewerbecampus im Kämmerei-Quartier werden derzeit zudem die Potenziale für die Errichtung eines Gewerbe- und Handwerkerhofs geprüft. Zudem bieten die sogenannten „Neuen Orte der Produktiven Stadt“, wie das Hachez-Quartier, das Tabakquartier oder auch die Überseeinsel Potenziale für die Ansiedlung urbaner Produktion.