

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der FDP
vom 19. Januar 2021**

„Irgendwie, irgendwo, irgendwann - Wie will Bremen die wegfallende Gewerbefläche in der Airport-Stadt kompensieren?“

Die Fraktion der FDP hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

Seit dem 23. Juni 2017 wird eine 8.500 Quadratmeter große Gewerbefläche in der Airport-Stadt nahezu durchgehend vom Verein "Kulturbeutel e.V." als "Irgendwo" bewirtschaftet. Auf der Fläche fanden insbesondere in den Sommermonaten als "nicht kommerziell" deklarierte Veranstaltungen statt, die zumindest teilweise Eintritt kosteten. Durchschnittlich besuchten etwa 200 Menschen die Veranstaltungen des Vereins. Für jeden Besucher stehen also im Schnitt etwa 40 Quadratmeter zur Verfügung. Der Verein zahlt für die 8.500 Quadratmeter ein Nutzungsentgelt von 600 Euro pro Jahr.

Die Fläche verfügt nach Auskunft des Wirtschaftsressorts über Standortvorteile, die sich so an keinem anderen Standort finden lassen. Sie wird laut Ressort im Kontext des Gewerbeentwicklungsplan 2030 als eine der noch verbliebenen Angebotsflächen für hochwertige gewerbliche Ansiedlung gesehen.

Aus der Antwort auf eine Berichtsbitte der CDU-Fraktion in der städtischen Deputation für Wirtschaft und Arbeit vom 4. November 2020 geht hervor, dass es sich bei der Fläche um eine erschlossene, baureife Gewerbefläche handelt. Ein erster Investor wollte 25 bis 30 Millionen Euro auf dem Gelände investieren und zwischen 600 und 700 Arbeitsplätze schaffen. Auf Grund der Corona-Pandemie ist dem Investor ein Ankermieter abgesprungen und somit das Projekt vorerst gescheitert.

Um diese wertvolle Fläche nicht langfristig dem gewerblichen Markt vorzuenthalten und somit die Ansiedlung von wichtigen Arbeitsplätzen zu verhindern, sollte dem Verein "Kulturbeutel e.V." die Nutzung der Fläche für weitere zwei Jahre gestattet werden. Dies reichte dem Verein aber nicht, obwohl vorher deutlich kürzere Nutzungsverlängerungen üblich waren. Im Konflikt zwischen Wirtschaftssenatorin Vogt und den Grünen setzten sich letztere durch. Die Fläche soll nun dauerhaft dem "Kulturbeutel e.V." zur Verfügung stehen. Wie die Fläche ausgeglichen werden soll, bleibt derzeit offen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Welchen Verkehrswert hat die Fläche in der Airport-Stadt, die derzeit vom Verein "Kulturbeutel e.V." als "Irgendwo" genutzt wird und mit welchen Einnahmen kann die Stadt rechnen, wenn die Fläche als Gewerbefläche verkauft wird?
2. Inwieweit hatte sich Bremen bzw. die WFB bereits mit dem in der Berichtsbitte beschriebenen Investor auf einen Kaufbetrag in welcher Höhe geeinigt?
3. Sofern Bremen die Fläche in Erbpacht vergeben würde, mit welchen jährlichen Einnahmen durch die Erbpacht wäre zu rechnen?
4. Mit welchen zusätzlichen Steuereinnahmen kann Bremen grob rechnen, wenn auf einem solchen Gelände 600 bis 700 Arbeitsplätze entstehen?

5. In welcher Höhe generiert der Verein "Kulturbeutel e.V." Umsätze auf dem Gelände und welche Einnahmen (Steuern) hat Bremen neben dem jährlichen Nutzungsentgelt vom 600 Euro?
6. Wie viele Menschen sind wirtschaftlich von den Aktivitäten des "Kulturbeutels e.V." abhängig und von welchen Einkünften sowie sonstigen Vorteilen (zum Beispiel aus Vereinsmitteln finanziertem Essen) profitieren sie?
7. Welche finanzielle Förderung bekommt der "Kulturbeutel e.V." über die Bereitstellung der Fläche zu einem sehr niedrigen Nutzungsentgelt hinaus?
8. Inwieweit ist seitens des Senats langfristig geplant, die Fläche in der Airport-Stadt wieder als Gewerbefläche zu nutzen oder soll diese wertvolle Fläche dauerhaft dem Gewerbeflächenmarkt entzogen werden?
9. Welche gleichwertigen Flächen sollen als Ersatz für die beschriebene Fläche als Gewerbeflächen genutzt werden und wann stehen diese baureif zur Verfügung?
10. Inwieweit sind die als Ersatz bestimmten Flächen baureif und welche weiteren Kosten würden gegebenenfalls entstehen?
11. Inwieweit wurden die Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V." auf dem Gelände durch Kräfte des Ordnungsamtes oder der Polizei begleitet, zum Beispiel was das Thema Jugendschutz angeht?
12. Zu wie vielen Polizeieinsätzen ist es seit 2017 im Zusammenhang mit den Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt gekommen und welche Hintergründe hatten diese?
13. Inwieweit ist es seit 2017 im Zusammenhang mit den Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt zu Straftaten gekommen? Wenn ja, welche Straftaten wurden wie häufig erfasst?
14. Wie viele Beschwerden durch Nachbarinnen und Nachbarn bzw. Anwohnerinnen und Anwohnern über die Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt wurden seit 2017 erfasst?
15. Welchen Einfluss haben die laut Berichtsbite vorliegenden Klagen gegen die Baugenehmigungen und mögliche andere rechtliche Auseinandersetzung auf die weitere Entwicklung des Geländes und der Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V."?
16. Inwieweit gab es Gespräche mit dem Verein "Kulturbeutel e.V." über den Anschluss an das Gas-, Wasser- und Stromnetz?"

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Welchen Verkehrswert hat die Fläche in der Airport-Stadt, die derzeit vom Verein "Kulturbeutel e.V." als "Irgendwo" genutzt wird und mit welchen Einnahmen kann die Stadt rechnen, wenn die Fläche als Gewerbefläche verkauft wird?**

Der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH liegt für das in Rede stehende Grundstück kein Verkehrswertgutachten vor.

Im Rahmen von orientierenden Gesprächen mit GeoInformation kann auf Basis vergleichbarer Grundstücke (Lage, Bebaubarkeit) für die Fläche ein Grundstückswert in Höhe von 550,- €/qm angenommen werden. Für das 8.500 qm große Grundstück würde sich folglich bei einer gewerblichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus einem Grundstücksverkauf ein Verkaufsergebnis in Höhe von rd. 4,7 Mio. € ergeben.

- 2. Inwieweit hatte sich Bremen bzw. die WFB bereits mit dem in der Berichtsbitte beschriebenen Investor auf einen Kaufbetrag in welcher Höhe geeinigt?**

Dem potentiellen Investor wurde mit dem Hinweis auf ein noch ausstehendes Verkehrswertgutachten die Preisvorstellung von ca. 550,- €/qm im Zuge der Gespräche zur Kenntnis gegeben. Dieser potentielle Investor, der zwischenzeitlich seine Pläne verändert hatte, hat sein Interesse an diesem Grundstück nicht aufrechterhalten.

- 3. Sofern Bremen die Fläche in Erbpacht vergeben würde, mit welchen jährlichen Einnahmen durch die Erbpacht wäre zu rechnen?**

Entsprechend des aktuell anzuwendenden Zinssatzes für gewerbliche Erbpachtflächen von 7% des Grundstückswertes pro Jahr wäre bei einem angenommenen Bodenwert in Höhe von rd. 4,7 Mio. € (vgl. Antwort zur Frage 1) von einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von rd. 330.000 € auszugehen. Derzeit prüft die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzung die Höhe des bislang anzuwendenden Erbpachtzinssatzes für gewerbliche Flächen (7%) an den aktuellen Marktzins anzupassen, deutlich zu reduzieren und somit ökonomisch einem Kauf gleichzustellen. Für Wohnbauflächen wurde der anzuwendende Erbpachtzinssatz vor kurzem deutlich reduziert.

- 4. Mit welchen zusätzlichen Steuereinnahmen kann Bremen grob rechnen, wenn auf einem solchen Gelände 600 bis 700 Arbeitsplätze entstehen?**

Im Rahmen von Projekten zur Entwicklung von Gewerbeflächen wird gemäß §7 LHO ein Excel-Tool des Senators für Finanzen zur Ermittlung des gesamtwirtschaftlichen Nutzens von den Fachressorts verwendet.

Dabei werden die bremischen Kosten (z.B. für die Erschließung) den (zukünftigen) steuerabhängigen Einnahmen vor bzw. nach Berücksichtigung des bundesstaatlichen Finanzausgleichs gegenübergestellt.

Für die FHB maßgeblich sind die durch das Projekt erzielten steuerabhängigen Einnahmen nach dem bundesstaatlichen Finanzausgleich.

Bei angenommenen neugeschaffenen 600 - 700 Vollzeit-Arbeitsplätzen geht das gemäß LHO gültige Rechenmodell von bremischen steuerabhängigen Mehreinnahmen nach dem bundesstaatlichen Finanzausgleich i.H.v. T€ 681 – 795 p.a. aus.

Werden durch ein Projekt bereits in Bremen bestehende Arbeitsplätze gesichert, entstehen zunächst keine zusätzlichen Steuereinnahmen; die bisherigen Steuereinnahmen werden aber für Bremen gesichert. Da die bisherigen Flächen dann allerdings i.d.R. weitergenutzt werden, können hierdurch wiederum Steuereinnahmen durch neu geschaffene Arbeitsplätze entstehen. Auf Basis eines konkreten Nutzungskonzeptes für das Grundstück, wie sie vom potentiellen Investor zuletzt geplant wurde (z.B. Berücksichtigung einer KiTa), wären die Annahme zu den zu erzielenden Arbeitsplätzen zu verifizieren.

5. In welcher Höhe generiert der Verein "Kulturbeutel e.V." Umsätze auf dem Gelände und welche Einnahmen (Steuern) hat Bremen neben dem jährlichen Nutzungsentgelt vom 600 Euro?

Hierzu dürfen nach § 30 Abgabenordnung (Steuergeheimnis) keine Angaben gemacht werden.

6. Wie viele Menschen sind wirtschaftlich von den Aktivitäten des "Kulturbeutels e.V." abhängig und von welchen Einkünften sowie sonstigen Vorteilen (zum Beispiel aus Vereinsmitteln finanziertem Essen) profitieren sie?

Es wurden im Jahr 2020 rd. 6 Stellen vertraglich vom Verein finanziert. Insgesamt belaufen sich die Personalausgaben im Jahr 2020 auf rd. 40 T€. Hierzu zählen u.a. auch Ausgaben für Honorare von Künstler*innen.

Bewirtungskosten für die Beschäftigten oder Mitglieder des Vereins sind nach Landeshaushaltsordnung nicht zuwendungsfähig und können nur aus Eigenmitteln erbracht werden.

7. Welche finanzielle Förderung bekommt der "Kulturbeutel e.V." über die Bereitstellung der Fläche zu einem sehr niedrigen Nutzungsentgelt hinaus?

Neben der Bereicherung des kulturellen Angebotes für den Standort Airport-Stadt stellt der Kulturbeutel e.V. einen wichtigen Baustein zur Förderung der „Freien Szene“ dar und wird folglich entsprechend durch den Senator für Kultur auch finanziell unterstützt. Der Kulturbeutel e.V. erhält vom Senator für Kultur eine dreijährige Konzeptförderung in Höhe von 25 T€ im Jahr 2020, sowie in Höhe von jeweils 30 T€ in den Jahren 2021 und 2022. Die ganzjährig anfallenden Tätigkeiten in den Bereichen Netzwerk-, Öffentlichkeitsarbeit, Kuration, Kulturprogrammentwicklung sowie Geschäftsführung sollen mit Hilfe der Konzeptförderung basisfinanziert werden und damit Kontinuität und Stabilität in der Arbeit des Kulturbeutel e.V. gewährleisten.

8. Inwieweit ist seitens des Senats langfristig geplant, die Fläche in der Airport-Stadt wieder als Gewerbefläche zu nutzen oder soll diese wertvolle Fläche dauerhaft dem Gewerbeflächenmarkt entzogen werden?

Mit der Zurverfügungstellung der Fläche setzt der Senat das Vorhaben fort, die Attraktivität Bremens für junge, kreative Menschen zu steigern, indem die Stadt jungen und kreativen Menschen die Möglichkeiten bietet, sich auszuprobieren, zu experimentieren, zu feiern, Kreatives zu schaffen. Alternative Kulturprojekte, Partykollektive oder temporäre sommerliche Raumnutzung durch eine junge Bremer Szene sind dabei ein unverzichtbarer Teil eines urbanen Kulturlebens.

Dies zielt nicht nur auf eine kurzfristige Erhöhung des Freizeitwertes ab, sondern es wird davon ausgegangen, dass gerade im Städtewettbewerb um junge Fachkräfte, zum Beispiel aus dem Bereich wissensbasierter Dienstleistungsberufe, entsprechende Orte dazu beitragen, junge Menschen nach Abschluss der Ausbildung in der Stadt zu halten und damit langfristig auch im Sinne der Förderung weicher Standortfaktoren mittelbar einen wichtigen Beitrag zum wirtschaftlichen und fiskal-politischen Erfolg Bremens beizutragen.

Bevor die Entscheidung für die Ermöglichung einer weiteren Nutzung der Fläche an der Amelie Beese-Straße durch den Kulturbeutel e.V. getroffen wurde, erfolgte eine umfangreiche Alternativ-Standortuntersuchung. In deren Ergebnis schnitt keine der untersuchten Flächen hinsichtlich wichtiger Kriterien, wie relative Lärmrobustheit, leistungsfähige Verkehrsanbindung und Lage zu den Hauptwohnorten junger Menschen (insbesondere Erreichbarkeit mit ÖPNV und Fahrrad) und nicht zuletzt Größe und Flächenbeschaffenheit und damit Eignung für die angestrebte breite Veranstaltungspalette gleich gut ab.

Wie die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, wird durch entsprechende Angebote ein sehr breites Publikum von subkulturellen Szenen bis hin zu jungen Familien erfolgreich angesprochen und werden viele Menschen nicht nur zu Kulturkonsum sondern zum aktiven Mitmachen angeregt.

Der Senat bereitet derzeit die Gremienbefassung vor.

9. Welche gleichwertigen Flächen sollen als Ersatz für die beschriebene Fläche als Gewerbeflächen genutzt werden und wann stehen diese baureif zur Verfügung?

Zur Kompensation der entfallenden Gewerbefläche wird in dem in der Aufstellung befindlichen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm 2030 für Bremen (GEP 2030) eine geeignete Wirtschaftsfläche von 1 ha zusätzlich neu festgelegt und nachfolgend entwickelt. Dies wird im Rahmen des laufenden GEP-Prozesses konkretisiert.

10. Inwieweit sind die als Ersatz bestimmten Flächen baureif und welche weiteren Kosten würden gegebenenfalls entstehen?

Diese Frage kann erst im Zuge der Festsetzung einer Ersatzfläche (s. Antwort zu 9.) beantwortet werden.

11. Inwieweit wurden die Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V." auf dem Gelände durch Kräfte des Ordnungsamtes oder der Polizei begleitet, zum Beispiel was das Thema Jugendschutz angeht?

Die Aktivitäten auf dem Veranstaltungsgelände wurden durch Kräfte der Polizei und des Ordnungsamtes begleitet. Zu Beginn der saisonalen Veranstaltungen erfolgten geplante Abnahmen hinsichtlich der bauaufsichtsrechtlichen, feuerrechtlichen und gewerberechtlichen Anforderungen. Vertreter:innen der Polizei begleiteten die Inaugenscheinnahmen. Die genehmigten Veranstaltungsreihen verliefen ab 2018 nahezu störungsfrei. Davor registrierten die Polizei und das Ortsamt Neustadt regelmäßig Beschwerden aus der Bevölkerung aufgrund ruhestörenden Lärms. Intensive Gespräche mit den ordnungspolizeilichen Vertreter:innen, dem Veranstalter und der Polizei sorgten seitdem für eine fast beschwerdefreie Zeit von Veranstaltungen. In diesem Zeitraum erfolgten regelmäßig polizeiliche Maßnahmen durch temporäre Kontrollen in verschiedenen Ausrichtungen:

- Unterbinden von anlassbezogenen Ordnungsstörungen (Lärm)
- Nachkontrollen bei Verstößen
- Jugendschutzkontrollen
- Präventiv ausgerichtete Gespräche durch die Kontaktpolizei
- Nachbereitungen mit dem Veranstalter nach markantem Beschwerdeaufkommen
- Netzwerkgespräche mit der Ortsteilpolitik, Bürgerinitiativen, Vertreter*innen Ordnungsbehörden
- Einhalten der Corona-Regeln (Sommer 2020)

In den Jahren 2019 und 2020 erfolgten während der Saison fast wöchentlich Abstimmungsgespräche durch den zuständigen Referatsleiter des Kontaktendienstes Süd der Polizei Bremen mit dem Veranstalter. Am 06.07.2019 fand eine Begehung des Geländes durch Ordnungsamt und Polizei statt. Am 07.07.2019 gegen 1:25 Uhr sollte eine angekündigte weitere Kontrolle erfolgen. Diese konnte nicht auf dem Gelände durchgeführt werden, da die Veranstalter:innen in der konkreten Situation von ihrem Hausrecht Gebrauch gemacht haben. Die verantwortlichen Personen zeigten sich aber einsichtig und offen für weitere Kontrollmaßnahmen. Diesbezügliche Absprachen mit der Polizei wurden eingehalten.

Im Jahr 2020 fanden aufgrund der Pandemie eher moderate Veranstaltungen statt. Die Örtlichkeit wurde im Rahmen der Corona Präsenzmaßnahmen mit bestreift.

Am 20.06.2020 in der Zeit von 23:40-00:05 Uhr fand in Bezug auf die Veranstaltungen auf dem Vereinsgelände eine Begehung des Grundstücks durch das Ordnungsamt und die Polizei gemeinsam mit dem Veranstalter statt. Hierbei ging es insbesondere um die Umsetzung der Vorgaben der zu diesem Zeitpunkt geltenden Achten Verordnung zum Schutz vor Neuinfektionen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 (Achte Coronaverordnung) vom 16. Juni 2020 (BremGBl. 2020, 436), insbesondere die Umsetzung von Hygiene- und Schutzmaßnahmen. Dabei wurden keinerlei Verstöße mit oder ohne Bezug zu den Infektionsschutzmaßnahmen festgestellt. Die Verantwortlichen vor Ort waren insgesamt kooperativ und in der Kommunikation zugänglich.

Anfang Januar 2021 wurde auf dem Gelände mit der Errichtung eines Gebäudes in Ständerbauweise (ca. 5m x 3m) inkl. Streifenfundament begonnen. Eine Meldung erging auf dem Dienstweg an die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, von wo aus der Baustopp aufgrund fehlender Baugenehmigung verfügt wurde. Der Baustopp gilt und die verantwortlichen Personen halten diesen ein. Erste Unterlagen für eine Genehmigung wurden eingereicht.

12. Zu wie vielen Polizeieinsätzen ist es seit 2017 im Zusammenhang mit den Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt gekommen und welche Hintergründe hatten diese?

Seit 2017 kam es in diesem Zusammenhang zu insgesamt 17 Polizeieinsätzen. Überwiegend handelte es sich um Einsätze wegen ruhestörenden Lärms. Der letzte Einsatz wurde am 28.08.2020 gegen 23:00 Uhr wegen ruhestörenden Lärms erfasst.

13. Inwieweit ist es seit 2017 im Zusammenhang mit den Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt zu Straftaten gekommen? Wenn ja, welche Straftaten wurden wie häufig erfasst?

Abgefragt wurden alle im Vorgangsbearbeitungssystem @rtus erfassten Vorgänge im Zeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2020 an der Tatörtlichkeit Amelie-Beese-Straße. In diesem Zeitraum wurden fünf Straftaten (im Zusammenhang mit der Veranstaltung „Irgendwo“ des Kulturbeutel e.V. erfasst. Hiervon eine in Bezug auf § 201a StGB Verletzung des höchstpersönlichen Lebensbereichs durch Bildaufnahmen, eine versuchte Körperverletzung nach § 223 StGB sowie drei Körperverletzungen nach § 223 StGB. Hierbei wurde in 2020 keine Straftat erfasst.

14. Wie viele Beschwerden durch Nachbarinnen und Nachbarn bzw. Anwohnerinnen und Anwohnern über die Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt wurden seit 2017 erfasst?

In den Jahren 2017 – 2020 wurden über das Lagezentrum der Polizei 12 Beschwerden im Einsatzleitrechner registriert und weitere fünf Beschwerden über das Ortsamt Neustadt übermittelt (identische Ereignisse möglich).

Vier Beschwerden von Bürger:innen bemängelten die Wasserentnahmestelle an der Airbusallee/Amelie-Beese-Straße. Die Entnahmestelle befand sich direkt auf einem Radweg, der eigens dafür gesperrt wurde. Die Beschwerdeführer:innen stammten überwiegend aus der Initiative des naheliegenden Wohnbereichs Bochumer Straße und auch aus dem Kernbereich der Neustadt (andere Seite der A 281). Letztere je nach Witterungslage und Windrichtung.

Drei Beschwerden wurden im Jahr 2020 von Verantwortlichen des Gewerbes aus der Airport-Stadt registriert. Hierbei handelte es sich nicht um Beschwerden mit ordnungspolizeilichem Hintergrund, sondern sie resultierten aus der Bewertung der öffentlichen Diskussion über die Duldung der Aktivitäten des Vereins Kulturbeutel e.V. in einem Gewerbegebiet.

15. Welchen Einfluss haben die laut Berichtsbite vorliegenden Klagen gegen die Baugenehmigungen und mögliche andere rechtliche Auseinandersetzung auf die weitere Entwicklung des Geländes und der Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e.V."?

Widerspruch und Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung entfalten keine aufschiebende Wirkung (§ 212a Baugesetzbuch). Das bedeutet, dass trotz Klageverfahren von der baurechtlichen Erlaubnis Gebrauch gemacht werden darf.

Das im Jahre 2020 durchgeführte Mediationsverfahren mit Klägern, der Beklagten und unter Beteiligung der Verantwortlichen des Kulturbeutel e.V. erzielte kein Ergebnis. So wird das Klageverfahren nun in dem üblichen verwaltungsgerechtlichen Verfahren behandelt.

16. Inwieweit gab es Gespräche mit dem Verein "Kulturbeutel e.V." über den Anschluss an das Gas-, Wasser- und Stromnetz?

Im Rahmen der Gespräche für eine etwaige Vertragsverlängerung zur Nutzung des Gewerbegrundstücks wurden vom Kulturbeutel e.V. Anschlüsse an das Gas-, Wasser- und Stromnetz angefragt.

Derzeit prüft der Senat, inwiefern der Kulturbeutel e.V. bei der durch ihn herzustellenden Anschlüsse an die Medienversorgung unterstützt werden kann.