

**Kleine Anfrage** der Fraktion der SPD vom 5. Dezember 2000

**Logistikzentrum GVZ/Niedervieland**

Wir fragen den Senat:

1. Wie viele Hektar Gewerbeflächen wurden seit 1990 im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland jährlich und insgesamt vergeben? Bitte jeweils für die einzelnen Jahre getrennt nach Verkauf, Option und Erbpacht ausweisen.
2. Wie hoch war dabei der Anteil an Neuansiedlungen, Umsiedlungen in Bremen und Erweiterungen bzw. Kombinationen daraus? Bitte Fallzahl und Flächen.
3. Wie viele Arbeitsplätze sind seit 1990 im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland jährlich neu entstanden, und wie viele Arbeitsplätze bestehen heute insgesamt dort? Bitte absolut und pro Hektar.
4. Wie hoch sind bis jetzt die Kosten für die Erschließung des Gewerbegebietes getrennt nach Kostenarten? Bitte absolut und pro m<sup>2</sup>.
5. Wie hoch sind dagegen die Erlöse aus der Veräußerung der Grundstücke (bitte hier auch pro m<sup>2</sup>) und aus Pachteinahmen für die Kombinierte Ladeverkehrs-Anlage (KLVA)?
6. Welcher Kostendeckungsgrad ergibt sich insgesamt für die Erschließung des Gewerbegebietes inklusive der Pachteinahmen?
7. Wurden Abschläge auf den Grundstückspreis gewährt, und wenn ja, wie oft erfolgten die Abschläge, und welcher Art waren die Abschläge jeweils? Wie verminderten sich die Erlöse aus Grundstücksverkäufen damit insgesamt?
8. Wie stellt sich seit 1990 die Auslastung der KLV-Anlage dar?
9. Wie groß sind die planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen, die zurzeit zur Verfügung stehen?
10. Wie wird der Flächenbedarf bis 2010 prognostiziert?
11. Welche baulichen Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sind vorgesehen bzw. werden vertraglich festgeschrieben?

Uta Kummer, Dr. Schuster, Böhrnsen und Fraktion der SPD

D a z u

**Antwort des Senats** vom 30. Januar 2001

1. Wie viele Hektar Gewerbeflächen wurden seit 1990 im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland jährlich und insgesamt vergeben? Bitte jeweils für die einzelnen Jahre getrennt nach Verkauf, Option und Erbpacht ausweisen.

Die ersten Grundstücksverkäufe im GVZ Bremen erfolgten ab dem Jahre 1984. Insofern stellt der nachgefragte Zeitraum ab 1990 nicht die Summe aller im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland vermarkteten Flächen dar (so wurden die Verträge für die KLV-Anlage beispielsweise im Jahr 1989 geschlossen). Die im Zusammenhang stehenden Kennzahlen stellen sich wie folgt dar:

Jahre	Vermarktete Fläche				von der Gesamtfläche sind				von der Gesamtfläche sind				Neuansiedlungen		
	GVZ ha	Niedervieland ha	Gesamt ha	Gesamt Anzahl	Verkäufe ha	Optionen ha	Erbpacht ha	Umsiedlungen ha	Umsiedlungen Anzahl	Erweiterungen ha	Erweiterungen Anzahl	Ums. u. Erw. ha	Ums. u. Erw. Anzahl	ha	Anzahl
1990	12,1	5,0	17,1	10	17,1	0,0	0,0	1,9	2	7,2	4	1,8	2	6,2	2
1991	6,1	2,7	8,8	10	8,8	0,0	0,0	3,3	2	1,1	3	2,6	3	1,8	1
1992	14,1	13,6	27,7	6	27,7	0,0	0,0	0,0	0	0,0	0	4,0	2	23,7	4
1993	0,6	0,0	0,6	1	0,6	0,0	0,0	0,0	0	0,6	1	0,0	0	0,0	0
1994	9,6	7,3	16,9	4	12,4	4,5	0,0	7,3	1	4,5	1	4,1	2	1,0	1
1995	3,5	0,0	3,5	4	3,5	0,0	0,0	0,0	0	3,3	3	0,0	0	0,2	1
1996	5,7	0,0	5,7	2	4,3	1,4	0,0	2,1	1	1,4	2	2,2	1	0,0	0
1997	2,5	13,0	15,5	3	9,0	6,5	0,0	0,0	0	14,0	3	1,5	1	0,0	0
1998	2,0	0,3	2,3	3	1,3	1,0	0,0	0,0	0	0,3	2	0,0	0	2,0	1
1999	2,7	5,5	8,2	4	8,2	0,0	0,0	0,0	0	8,2	3	0,0	0	0,0	0
2000	1,2	3,6	4,8	4	4,1	0,7	0,0	0,0	0	3,2	2	1,6	1	0,0	0
Gesamt	60,1	51,0	111,1	52	97,0	14,1	0,0	14,6	6	43,8	24	17,8	12	34,9	10

2. Wie hoch war dabei der Anteil an Neuansiedlungen, Umsiedlungen in Bremen und Erweiterungen bzw. Kombinationen daraus? Bitte Fallzahl und Flächen.

Die erforderlichen Angaben entnehmen Sie bitte der Tabelle zu Frage 1.

3. Wie viele Arbeitsplätze sind seit 1990 im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland jährlich neu entstanden, und wie viele Arbeitsplätze bestehen heute insgesamt dort? Bitte absolut und pro Hektar.

Eine statistische Aufschlüsselung der jährlich entstandenen Arbeitsplätze im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland liegt leider nicht vor.

Gemäß Untersuchung des BAW vom Juli 2000 beträgt die Zahl der Beschäftigten im GVZ Bremen derzeit rund 3.000, darunter sind annähernd 200 Auszubildende (diese Zahlen decken sich mit den aktuellen Erhebungen der GVZ-Entwicklungsgesellschaft mbH).

Im Gewerbegebiet Niedervieland wurden seit 1990 rund 1.800 Arbeitsplätze geschaffen. Hier können nur die Soll-Kennzahlen der geschlossenen Grundstücksverträge genannt werden (eine aktuelle Erhebung liegt nicht vor).

Insgesamt bestehen im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland demnach aktuell ca. 4.800 Arbeitsplätze. Dies entspricht zurzeit rund 23 Arbeitsplätzen pro Hektar.

4. Wie hoch sind bis jetzt die Kosten für die Erschließung des Gewerbegebietes getrennt nach Kostenarten? Bitte absolut und pro m<sup>2</sup>.

Höhe der Erschließungskosten im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland:

- a) Erschließungskosten im GVZ Bremen (gemäß BAW-Untersuchung 07/2000)

Kostenart	Betrag in Mio. DM
Konzeption	8,3
Grunderwerb	16,2

Kostenart	Betrag in Mio. DM
Löschwasserversorgung	5,0
Interne Erschließung	90,5
Äußere Erschließung	36,8
KLV-Infrastruktur inklusive Erdbau	44,7
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen inklusive Neuordnung des Be- und Entwässerungssystems	24,7
<b>Summe</b>	<b>226,2</b>

b) Erschließungskosten im Niedervieland (Bebauungspläne 1972 und 1983)

Kostenart	Betrag in Mio. DM
Interne Erschließung einschließlich ökologische Ausgleichsmaßnahmen inklusive Neuordnung des Be- und Entwässerungssystems	45,4
<b>Summe</b>	<b>45,4</b>

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in der Summe der Erschließungskosten für das GVZ auch die Herstellung der „Niedervielander Straße“ enthalten ist, die als zentrale Erschließungsachse für das gesamte Logistikzentrum GVZ/Niedervieland und als Autobahnzubringer zur A 281 dient. Eine Aufschlüsselung dieser Kosten auf die Bereiche GVZ und Niedervieland ist nicht möglich, aus diesem Grunde wurden diese Erschließungskosten voll dem Bereich des GVZ zugeordnet.

Somit belaufen sich die Kosten für die Erschließung des Logistikzentrum GVZ/Niedervieland derzeit auf insgesamt 271,6 Mio. DM. Dies entspricht einem Erschließungskostenaufwand von rund 130,- DM/m<sup>2</sup>. Diese Kostenbetrachtung bezieht sich auf den Zeitraum ab 1984, d. h. auf alle bislang umgesetzten Erschließungsmaßnahmen.

5. Wie hoch sind dagegen die Erlöse aus der Veräußerung der Grundstücke (bitte hier auch pro m<sup>2</sup>) und aus Pachteinahmen für die Kombinierte Ladeverkehrs-Anlage (KLVA)?
6. Welcher Kostendeckungsgrad ergibt sich insgesamt für die Erschließung des Gewerbegebietes inklusive der Pachteinahmen?

Eine exakte Beantwortung der Fragen ist leider nicht möglich. Gemäß BAW-Untersuchung vom Juli 2000 belaufen sich die durch Grundstücksverkäufe/Pachterträge erzielten direkten Einnahmen der Stadtgemeinde Bremen auf bislang 37,0 Mio. DM. Nach dem Verkauf aller Grundstücke im GVZ wird diese Summe auf 40,0 Mio. DM ansteigen. Weitere direkte Einnahmen erhält die Stadtgemeinde Bremen aus der Verpachtung der Flächen für das KLV-Terminal (5,- DM/m<sup>2</sup> p. a.).

Eine am 2. November 1989 geschlossene Betriebsvereinbarung zum kombinierten Ladungsverkehr zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der Roland Umschlagsgesellschaft hat Folgendes zum Inhalt:

- bei einem Umschlag ab 90.000 Ladeeinheiten/pro Jahr erhält die Freie Hansestadt Bremen 5,- DM/pro Ladeeinheit,
- Sonderregelung in den Jahren 1997 bis 1999: Erhöhung der Umschlagsgrenze von 90.000 Ladeeinheiten auf 120.000 Einheiten pro Jahr,
- seit dem Jahr 2000 gilt wieder die ursprüngliche Umschlagsgrenze von 90.000 Ladeeinheiten pro Jahr.

Folgende Einnahmen wurden von der Freien Hansestadt Bremen von der Roland Umschlagsgesellschaft erzielt:

• Erbpachtzinsen 1990 bis 2000:	4.853.150,29 DM zzgl. MwSt.
• Betriebsvereinbarung 1990 bis 2000:	269.240,00 DM zzgl. MwSt.
• Schienengebundene Transporte 1997 bis 2000:	11.392,50 DM zzgl. MwSt.
	<hr/>
	5.133.782,79 DM zzgl. MwSt.

Gemäß BAW-Untersuchung aus dem Juli 2000 hat eine Überprüfung der fiskalischen Rentabilität für Bremen ergeben, dass sich das Projekt bereits mit Ablauf des Jahres 1998 amortisiert hat. Die Rentabilität des GVZ ergibt sich dabei aus folgenden Einnahmesituationen:

- Grundstücksverkäufe,
- Pachteinahmen für die KLV-Anlage,
- Beteiligung Bremens am Ladeaufkommen,
- Fiskalische Effekte (Steuereinnahmen und ersparte Sozialhilfekosten) aus den gesicherten und neu geschaffenen Arbeitsplätzen. Pro Jahr und Arbeitsplatz ergeben sich nach aktuellsten Berechnungen des BAW 11.350,- DM positive fiskalische Effekte.

Bei einem derzeitigen Gesamterschließungsaufwand in Höhe von 271,6 Mio. DM abzüglich Einnahmen aus Grundstücksverkäufen, Pachten und der Betriebsvereinbarung mit der KLV-Anlage in Gesamthöhe von rund 82,1 Mio. DM entspricht dies bei derzeit 4.800 Arbeitsplätzen Investitionskosten von rund 39.480,- DM/AP. Bei 4.800 Arbeitsplätzen und einem jährlichen fiskalischen Effekt in Höhe von 11.350,- DM/AP entspricht dies einer Summe von 54,48 Mio DM p. a.

Dementsprechend haben sich die Investitionskosten abzüglich der erzielten Einnahmen bei 4.800 Arbeitsplätzen bereits in rund vier Jahren amortisiert.

7. Wurden Abschläge auf den Grundstückspreis gewährt, und wenn ja, wie oft erfolgten die Abschläge, und welcher Art waren die Abschläge jeweils? Wie verminderten sich die Erlöse aus Grundstücksverkäufen damit insgesamt?

Bis 1999 wurden im Rahmen der politischen Beschlusslagen Grundstücksförderungen bis maximal 25 % der Verkehrswerte vorgenommen. Aufgrund der einschlägigen EU-Förderrichtlinien kann eine Förderung von Grundstückspreisen seit Beginn des Jahres 2000 nicht mehr vorgenommen werden. Darüber hinaus konnten gemäß den Vorgaben der Kataster und Vermessung Bremen Größenabschläge von bis zu 15 % auf den Verkehrswert gewährt werden. Zusätzlich mussten in Einzelfällen Abschläge aufgrund problematischer Baugrundverhältnisse vorgenommen werden. Von den insgesamt 52 Grundstücksvergaben im Zeitraum 1990 bis 2000 wurden in 36 Fällen Abschläge in Höhe von 2,- DM/m<sup>2</sup> bis 40,- DM/m<sup>2</sup> auf den Grundstückspreis gewährt.

8. Wie stellt sich seit 1990 die Auslastung der KLV-Anlage dar?

Gemäß Angaben der „Roland Umschlagsgesellschaft“ wurden die folgenden Auslastungen erreicht. Die Angaben beziehen sich auf die erste Ausbaustufe mit einer Maximalkapazität von ca. 230.000 Umschlägen p. a.

1990	45,3 %
1991	48,5 %
1992	44,3 %
1993	35,5 %
1994	41,5 %
1995	36,5 %
1996	39,5 %
1997	43,3 %
1998	39,1 %
1999	32,3 %
2000	ca. 35 %

9. Wie groß sind die planungsrechtlich ausgewiesenen Flächen, die zurzeit zur Verfügung stehen?

Derzeit stehen noch ca. 36,3 ha planungsrechtlich ausgewiesene und bereits erschlossene Gewerbefläche im Logistikzentrum GVZ/Niedervieland zur Verfügung. Davon sind bereits ca. 28,5 ha für Unternehmen reserviert. Das noch zur freien Verfügung stehende städtische Gewerbeflächenpotential beläuft sich damit auf ca. 7,8 ha.

10. Wie wird der Flächenbedarf bis 2010 prognostiziert?

Die notwendige Bereitstellung ausreichender, attraktiver Gewerbeflächen für das gesamte Stadtgebiet an regional ausgewogenen Standorten soll auf der Basis der bisherigen Erfahrungen bis zum Jahr 2010 in einem Gesamtumfang von mindestens 500 ha einschließlich einer Dispositionsreserve von 50 bis 100 erschlossener Gewerbeflächen erfolgen. Bei einem im ISP angestrebten überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum kann dieser Bedarf bis zu 1.000 ha betragen. Im STEK (Stadtentwicklungskonzept) werden (bis 2010) 1.225 ha Gewerbeflächenpotentiale dargestellt. Im Rahmen der IFP-Fortschreibung wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt von 50 ha jährlich für die Stadt Bremen ausgegangen. Im Bereich des Logistikzentrums GVZ/Niedervieland sind derzeit ca. 150 ha (Niedervieland I) in Planung.

11. Welche baulichen Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sind vorgesehen bzw. werden vertraglich festgeschrieben?

Die Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen wird einzelfallbezogen anhand von konkreten baulichen Planungen in Abstimmung mit der Bremer Wirtschaftsförderung GmbH und dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung mit dem Bauherrn erörtert. Das vorhandene Planungsrecht ermöglicht eine hohe Verdichtung.