

Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 23. Januar 2007***Flächenbilanz im Güterverkehrszentrum***

Das Güterverkehrszentrum (GVZ) ist das bedeutendste Gewerbegebiet Bremens für Unternehmen aus dem Logistik-Bereich. Während Bremen in den 90er Jahren 8,7 ha Gewerbefläche pro Jahr im GVZ verkaufen konnte, sank die durchschnittliche Vermarktungsleistung in der ersten Hälfte des neuen Jahrzehnts auf nicht einmal die Hälfte des Werts. Bei einigen Flächen des GVZ findet gegenwärtig die noch ausstehende Aufhöhung mit Sand statt.

Wir fragen den Senat:

1. Welche voll erschlossenen Flächen standen zum 31. Dezember 2006 im GVZ sofort zur Vermarktung bereit? (Bitte Angabe der Flurstücke, der Größe der Flurstücke sowie der Gesamtfläche. Zur Ermittlung der genauen Lage der Flurstücke bitten wir, eine Übersichtskarte des GVZ beizufügen, in der die Flurstücke eingezeichnet sind.)
2. Welche Flächen wurden 2006 bzw. sollen 2007 im GVZ aufgehöhht werden? (Bitte Angabe der Flurstücke, der Größe der jeweils aufgehöhhten Flurstücke sowie der Gesamtfläche)
3. Welche Kosten fallen für die Aufhöhungen der Jahre 2006 und 2007 pro Fläche und in der Summe an?
4. Aus welchen Mitteln wurden und werden diese Aufhöhungen finanziert?
5. Welche dieser 2006 aufgehöhhten Flächen und 2007 aufzuhöhenden Flächen wurden bereits verkauft? (Bitte Angabe der Flurstücke und der jeweiligen Größe der Flurstücke)
6. Welche dieser aufgehöhhten Flächen sind mit Optionen oder Reservierungen belegt? (Bitte Angabe der Flurstücke und der jeweiligen Größe der Flurstücke)
7. Über welche dieser aufgehöhhten Flächen gibt es Verkaufsverhandlungen? (Bitte Angabe der Flurstücke und der jeweiligen Größe der Flurstücke)
8. Auf welche Weise wird sichergestellt, dass sich im GVZ nur Unternehmen der Logistik-Branche ansiedeln?

Klaus Möhle,
Karoline Linnert und Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

D a z u

Antwort des Senats vom 13. Februar 2007***Vorbemerkung***

Der Logistiksektor boomt. Die Verkaufserfolge des vergangenen Jahres und die sich abzeichnenden Flächenvermarktungen in 2007 belegen, dass Bremen und insbeson-

dere der Logistikstandort Links der Weser/GVZ sehr gute Chancen haben, weiterhin von dieser Entwicklung zu profitieren, wenn sich die marktspezifischen Anforderungen erfüllen lassen.

Die Vermarktungen im Bremer GVZ unterliegen zyklischen Schwankungen, die eng mit dem Wirtschaftswachstum insbesondere der Außenwirtschaft korrelieren. Im GVZ zeigt sich aktuell eine deutlich ansteigende Nachfragesituation, die an die Vermarktungserfolge zu Beginn der 90er Jahre erinnert. Zwischen 1989 und 1992 waren im Jahresdurchschnitt 18 ha Gewerbeflächen vermarktet worden, 2006 betrug die Vermarktungsleistung 16,3 ha und für 2007 zeichnen sich aufgrund konkreter Verhandlungen der BIG mit Logistikunternehmen erneut Vermarktungen in dieser Größenordnung ab. Aktuell sind 16,1 ha Gewerbeflächen im GVZ verbindlich für nachfragende Logistikunternehmen reserviert.

Im Logistikreport Bremen wird eindrucksvoll aufgezeigt, dass derzeit Spitzenumsätze im Logistikimmobilienmarkt erzielt werden und dass die Leerstandsquote von 3 % in 2005 auf 1 % in 2006 gesunken ist.

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass als wesentlicher Angebotsfaktor für erfolgreiche Gewerbeflächenvermarktung insbesondere die kurzfristige Verfügbarkeit baureifer – und damit auch aufgehöhter – Flächen in der nachgefragten Flächengröße und im erforderlichen Flächenzuschnitt anzusehen ist. Die Verfügbarkeit von Logistikgewerbeflächen ist damit eine wesentliche Voraussetzung für die Bemühung Bremens, das Land zu einem „Kompetenzzentrum Logistik“ weiterzuentwickeln und so Wachstum und Arbeitsplätze zu generieren.

Der Senator für Wirtschaft und Häfen arbeitet daher derzeit gemeinsam mit der BIG an einem Konzept, in dem die erforderlichen Aufhebungsmaßnahmen der kommenden Jahre dargestellt werden. Das Konzept soll den parlamentarischen Gremien voraussichtlich im März 2007 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

1. Welche voll erschlossenen Flächen standen zum 31. Dezember 2006 im GVZ sofort zur Vermarktung bereit? (Bitte Angabe der Flurstücke, der Größe der Flurstücke sowie der Gesamtfläche. Zur Ermittlung der genauen Lage der Flurstücke bitten wir, eine Übersichtskarte des GVZ beizufügen, in der die Flurstücke eingezeichnet sind.)

Als voll erschlossen – und damit unmittelbar vermarktbare – gelten Gewerbeflächen, die über die erforderlichen Infrastrukturanschlüsse verfügen (Straße, Wasser, Abwasser etc.) und vollständig aufgehöht (baureif) sind.

Zum 31. Dezember 2006 standen im GVZ Bremen ca. 38,3 ha voll erschlossene Gewerbeflächen zur Vermarktung bereit. Diese Gesamtfläche teilt sich in neun Teilflächen auf, die im beigefügten Übersichtsplan mit den Ziffern 01 bis 09 dargestellt sind (vergleiche Anlage 1). Nachfolgend werden die angefragten Detailinformationen aufgeführt:

Fläche 01:	ca. 39.908 m ² (VL 81, Nr. 23/4 [Teil])
Fläche 02:	ca. 39.832 m ² (VL 116 Nr. 1/10, VL 115 Nr. 44/9, VL 115 Nr. 56/11, VL 116 Nr. 19/43 [jeweils Teil])
Fläche 03:	ca. 72.030 m ² (VL 116 Nr. 19/43, VL 116 Nr. 5 [jeweils Teil])
Fläche 04:	ca. 33.139 m ² (VL 72 Nr. 63/16 [Teil])
Fläche 05:	ca. 11.763 m ² (VL 72 Nr. 63/16, VL 116 Nr. 19/43 [jeweils Teil])
Fläche 06:	ca. 77.478 m ² (VL 81 Nr. 10/30, VL 81 Nr. 17/6 [jeweils Teil])
Fläche 07:	ca. 37.831 m ² (VL 115 Nr. 44/9 [Teil])
Fläche 08:	ca. 45.653 m ² (VL 115 Nr. 44/9 [Teil])
Fläche 09:	ca. 25.161 m ² (VL 72 Nr. 63/16, VL 116 Nr. 19/43 [jeweils Teil])

2. Welche Flächen wurden 2006 bzw. sollen 2007 im GVZ aufgehöhht werden? (Bitte Angabe der Flurstücke, der Größe der jeweils aufgehöhhten Flurstücke sowie der Gesamtfläche)

Im Kalenderjahr 2006 wurden die im beigefügten Übersichtsplan mit den Kennziffern 06, 07, 08 und 10 bezeichneten Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 18,7 ha aufgehöhht. Die Aufhöhungsmaßnahmen wurden aufgrund der von der BIG für diese Grundstücke geführten konkreten Verkaufsverhandlungen erforderlich. Von den interessierten Unternehmen wurden hinsichtlich der bedarfsgeordneten Lieferung der voll erschlossenen, baureifen Grundstücke konkret definierte Zeitfenster vorgegeben.

Im Kalenderjahr 2007 werden aus heutiger Sicht voraussichtlich keine zusätzlichen Aufhöhungsmaßnahmen durchgeführt.

3. Welche Kosten fallen für die Aufhöhungen der Jahre 2006 und 2007 pro Fläche und in der Summe an?

Für die zu Frage 2 benannten Aufhöhungsmaßnahmen wurden im Kalenderjahr 2006 insgesamt ca. 3 Mio. € aufgewendet. Die exakte Kostenhöhe steht erst nach Vorliegen der Schlusssaufmaße fest. Dies wird voraussichtlich Ende des ersten Quartals 2007 der Fall sein.

Für das Kalenderjahr 2007 fallen aus heutiger Sicht ausschließlich Kosten für Planungsleistungen für ab 2008 aufzuhöhende Flächen an. Über die Höhe dieser Kosten kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden. Insofern wird auf die in der Vorbemerkung für März 2007 avisierte Vorlage verwiesen.

4. Aus welchen Mitteln wurden und werden diese Aufhöhungen finanziert?

Die Finanzierung der zu Frage 2 genannten Aufhöhungsmaßnahmen erfolgte im Rahmen des für die Gesamterschließung des GVZ zur Verfügung stehenden Mittelrahmens.

5. Welche dieser 2006 aufgehöhhten und 2007 aufzuhöhenden Flächen wurden bereits verkauft? (Bitte Angabe der Flurstücke und der Größe der jeweiligen Flurstücke)

Die im beigefügten Lageplan mit der Kennziffer 10 bezeichnete Fläche (rd. 2,6 ha) wurde mit Vertrag vom 18. Dezember 2006 für eine Betriebserweiterung eines Bestandsunternehmens veräußert. Für die übrigen in 2006 aufgehöhhten Flächen kann aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass die Verkaufsverhandlungen im ersten Halbjahr 2007 positiv abgeschlossen werden können. Die Planungen der ansiedlungsinteressierten Unternehmen sehen vor, dass die Neubauvorhaben noch in 2007 begonnen werden.

Für das Jahr 2007 sind derzeit keine weiteren Aufhöhungsmaßnahmen geplant (siehe oben).

6. Welche dieser aufgehöhhten Flächen sind mit Optionen oder Reservierungen belegt? (Bitte Angabe der Flurstücke und der jeweiligen Größe der Flurstücke)

Für die im Jahr 2006 aufgehöhhten Flächen bestehen Reservierungen für die im beigefügten Plan gekennzeichneten Flächen 06 (ca. 77.478 m², VL 81 Nr. 10/30, VL 81 Nr. 17/6 [jeweils Teil]), 07 (ca. 37.831 m², VL 115 Nr. 44/9 [Teil]) und 08 (ca. 45.653 m², VL 115 Nr. 44/9 [Teil]).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass mit Vertrag vom 21. April 2006 der Investorengruppe Eurinpro ein ca. 10,2 ha großes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1972 (GVZ Bremen, Heinrich-Wiegand-Straße/Georg-Henschel-Straße) veräußert wurde. Das Unternehmen hat sich zu einer Investition in Höhe von ca. 23,5 Mio. € verpflichtet. Der direkte Arbeitsplatzeffekt wurde mit ca. 150 zusätzlichen Stellen kalkuliert. Innerhalb des Grundstücksvtrages wurde für eine unmittelbar angrenzende Fläche in der Größe von ca. 26.000 m² ein auf 24 Monate befristetes Optionsrecht vereinbart. Diese Grundstücksoption betrifft die im beigefügten Lageplan mit der Ziffer 09 gekennzeichnete Fläche.

7. Über welche dieser aufgehöhten Flächen gibt es Verkaufsverhandlungen? (Bitte Angabe der Flurstücke und der jeweiligen Größe der Flurstücke)

Hinsichtlich der Flächen 06 (ca. 77.478 m², VL 81 Nr. 10/30, VL 81 Nr. 17/6 [jeweils Teil]), 07 (ca. 37.831 m², VL 115 Nr. 44/9 [Teil]) und 08 (ca. 45.653 m², VL 115 Nr. 44/9 [Teil]) befindet sich die BIG in konkreten Verkaufsverhandlungen (siehe auch zu Frage 2).

8. Auf welche Weise wird sichergestellt, dass sich im GVZ nur Unternehmen der Logistik-Branche ansiedeln?

Zur Erhöhung der Konkurrenzfähigkeit des Bremer GVZ-Standortes im nationalen und internationalen Wettbewerb der Logistikstandorte wird seit dem Jahr 2000 aus marketingstrategischen Gründen auf eine Differenzierung zwischen den unmittelbar aneinander grenzenden Gewerbestandorten GVZ und Logistikzentrum Niedervieland verzichtet. Die Gebiete werden seitdem insgesamt als GVZ vermarktet. Das Bremer GVZ verfügt damit über Gewerbeflächen im Umfang von insgesamt netto ca. 363,2 ha.

Einzig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2106 (Kern-GVZ) sind die Ansiedlungsmöglichkeiten planungsrechtlich und konzeptionell auf „Betriebe und Anlagen des Güterumschlags“ beschränkt. Eine Ausnahme in diesem Bereich bildet der so genannte Zentralbereich des GVZ Bremen, in dem nur Betriebe zulässig sind, „die Dienstleistungen für Betriebe und Anlagen des Güterumschlags erbringen wie Tankstellen, Lkw-Reparaturwerkstätten, Lkw-Waschanlagen, Reifenhandel, Restaurant, Hotel, Schulungsgebäude, Bank, Zoll usw.“. Alle übrigen Bereiche des GVZ Bremen stehen grundsätzlich auch für die Ansiedlung von Produktions- und Großhandelsunternehmen sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung. So werden die entsprechenden Flächen innerhalb der diversen Bebauungspläne überwiegend als Gewerbeflächen (GE) im planungsrechtlichen Sinne ausgewiesen. Geringe Flächenanteile verfügen über eine Industriegebietsausweisung (GI). Aufgrund der ausgeprägten Profilierung des Standortes und der Standortvorteile, die sich hierdurch für Unternehmen der Logistik-Branche ergeben, wird das Gebiet vorwiegend von diesen Unternehmen nachgefragt.

Breit gefächerte Ansiedlungsmöglichkeiten sind strategisch und konzeptionell gewünscht, damit die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes erhöht wird und ein großes Synergiepotential zur Verfügung steht. Synergiepotentiale entstehen z. B. durch die Ansiedlung von Unternehmen der verladenden Wirtschaft und der Logistikbranche in unmittelbarer Nachbarschaft. Durch die räumliche Nähe verfügt der benachbarte Logistiker über klare Wettbewerbsvorteile gegenüber Konkurrenten außerhalb des Gewerbegebietes. Die Unternehmen der verladenden Wirtschaft generieren durch die räumliche Nähe zum Logistiker Zeit- und Preisvorteile. Die Bevölkerung profitiert von den Geschäftsbeziehungen benachbarter Unternehmen dadurch, dass Verkehrswege optimiert werden und so deutlich reduzierte Belastungen (Geräusch- und Abgasimmissionen) entstehen. Und auch die Stadtgemeinde profitiert durch die erhöhte Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbestandortes, indem sich zusätzliche Unternehmen ansiedeln, die wiederum Arbeitsplatzeffekte und erhöhte Steueraufkommen bewirken.

