

Mitteilung des Senats vom 30. März 2004**Transparente Darstellung der Kosten im Zusammenhang mit Gewerbeflächenentwicklungen**

Die Stadtbürgerschaft hat am 26. November 2003 beschlossen, den Antrag „Transparente Darstellung der Kosten im Zusammenhang mit Gewerbeflächenentwicklungen“ (Drucksache 16/37 S) der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 29. Oktober 2003 an die städtische Deputation für Wirtschaft und Häfen mit der Maßgabe zu überweisen, ihr bis Ende Februar 2004 einen Bericht vorzulegen.

Die städtische Deputation für Wirtschaft hat hierzu am 10. März 2004 den beigefügten Bericht beschlossen.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und legt ihn der Stadtbürgerschaft hiermit mit der Bitte um Kenntnisnahme vor. Ergänzend weist der Senat unter Bezugnahme auf die Darstellung im zweiten Absatz zu III. auf seine Absicht hin, möglichst noch zu den laufenden Haushaltsberatungen Grundlagen dafür zu schaffen, dass die Folgekosten von Investitionsprojekten mit der Projektmaßnahme zusammen geregelt werden.

Bericht der Deputation für Wirtschaft und Häfen**I. Vorbemerkung**

Kernanliegen des vorliegenden Antrags ist es, die Gewerbeflächenpolitik der Stadtgemeinde Bremen angesichts der angespannten Haushaltslage einer erneuten sorgfältigen Bewertung zu unterziehen und hierzu die wesentlichen Daten der bereits durchgeführten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sowie der begleitenden – und soweit vorhandenen – abschließenden Erfolgskontrollen heranzuziehen.

Dies entspricht im Wesentlichen der Vorgabe der aktuellen Koalitionsvereinbarung, an Maßnahmen der investiven Sonderprogramme nach wie vor konsequent den Maßstab der regionalwirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit anzulegen. Daraus folgt, „dass alle zukünftigen, auch die noch nicht begonnenen (einschließlich der in Planung befindlichen) und die neu zu beschließenden Sanierungs-Investitions-Maßnahmen strikt den hier genannten Kriterien entsprechen müssen und daraufhin zu überprüfen sind.“ Gleichzeitig bestätigt die Koalitionsvereinbarung, dass das „Integrierte Flächenprogramm für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen (IFP 2010)“ gezielt umzusetzen ist.

Eine vom Senat eingerichtete Arbeitsgruppe hat sich auf dieser Grundlage mit der Prüfung und Steuerung von Investitionsprojekten auseinandergesetzt. Sie bezog sich dabei insbesondere auf Projekte, deren Realisierungsstand noch wirksame Steuerungen ermöglichen, d. h. deren Projektvolumen nicht bereits zu einem überwiegenden Teil verausgabt bzw. vertraglich gebunden ist.

Nach Abschluss der Arbeiten lässt sich festhalten, dass die Realisierung der beschlossenen Gewerbeflächenprojekte nicht in Frage gestellt wird, sondern nach wie vor richtig und geboten ist. Dem liegt neben einer Würdigung der vorhandenen regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Bewertungen auch zu Grunde, dass der Gewerbeflächenbedarf und der notwendige Realisierungszeitpunkt der einzel-

nen Maßnahmen bereits unter Nachfragegesichtspunkten im Rahmen der Aufstellung des IFP 2010 und der laufenden Umsetzung des Programms kontinuierlich kritisch überprüft worden ist. Konsequenzen wurden u. a. mit einer zeitlichen Streckung der Erschließung des Bremer Industrieparks und des GVZ gezogen.

II. Evaluierung des IFP und der Sonderinvestitionsprogramme

Basis der Gewerbeflächenpolitik der vergangenen elf Jahre in der Stadtgemeinde Bremen ist das IFP 1993 bis 1997 sowie das Folgeprogramm IFP 2010. Seine Konzeption ging insbesondere von einem zu Beginn der 90er Jahre bestehenden erheblichen Defizit an vermarktbareren Gewerbeflächen sowie von den Zielsetzungen des Sanierungsprogramms aus, den Strukturwandel der bremischen Wirtschaft zu unterstützen und angesichts der extremen Haushaltsnotlage durch wirtschafts- und finanzkraftstärkende Investitionen ein positives Wachstum der bremischen Wirtschaft zu fördern und dauerhaft zu sichern.

Folgerichtig umfassen beide Programme neben nachfragebestimmten Ansätzen auch eine angebotsorientierte Komponente, um im Standortwettbewerb mit anderen Großstädten und Regionen nicht von der wirtschaftlichen Entwicklung abgekoppelt zu werden. Eine wesentliche Zielsetzung des IFP 2010 ist es daher, über ein jederzeit disponibles, regional und qualitativ differenziertes Gewerbeflächenangebot zu verfügen. Hierzu tragen neben den sektoral orientierten, qualitativ hochwertigen Schwerpunktprojekten die über das Stadtgebiet gestreuten sonstigen IFP-Projekte bei. Im Zuge des IFP 1993 bis 1997 war insbesondere auch eine Abdeckung der erheblichen Flächennachfrage im Umfeld des Bremer Kreuzes und damit ein Begegnen der bis dahin starken Abwanderungstendenz in Richtung naher Konkurrenzstandorte niedersächsischer Nachbargemeinden zu verfolgen.

Wesentliche quantitative Kenndaten im Zuge der Evaluierung der Sanierungsbemühungen bilden die Anzahl der am Standort gesicherten und neu geschaffenen bzw. neu angesiedelten Arbeitsplätze sowie die induzierten privaten Investitionen. Seit Anfang der 90er Jahre wurden kontinuierlich Evaluierungen der Investitionsprogramme WAP und ISP sowie der Ziel-II-Förderung und damit auch der Gewerbeflächenpolitik des IFP vorgenommen. Umfassende aktuelle Aussagen trifft hierzu zuletzt die „Wirkungsanalyse des Investitionssonderprogramms (ISP) des Landes Bremen“ vom Juli 2002. Der mit den einzelnen Programmen und auch mit dem IFP eingeschlagene Sanierungskurs wurde dabei kontinuierlich als erfolgreich bewertet und damit für die weitere Umsetzung bestätigt.

Ergänzend werden den parlamentarischen Gremien mit periodischen Controllingberichten laufend relevante Steuerungsgrößen geliefert. Diese übergeordneten Erfolgskontrollen sind angesichts der globalen Zielsetzungen der Investitionsprogramme, aber auch im Hinblick auf den Charakter eines tatsächlich integrierten Flächenprogramms, das grundsätzlich als zusammenhängendes Maßnahmenpaket zu sehen ist, folgerichtig.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Umsetzung des IFP 2010 eine kontinuierliche Beobachtung der qualitativen und quantitativen Zielsetzungen vorgenommen. Hierzu dient insbesondere die kontinuierliche Beobachtung der Vermarktungsaktivitäten mit Hilfe der Datenbank des Gewerbeflächen Management-Programms (GMP) der BIG-Gruppe, in dem neben den Verkaufserlösen auch Arbeitsplatz- und Investitionseffekte, die durch die Ansiedlungen erwartet werden, dargestellt sind. Über diese Effekte wird den jeweiligen Aufsichtsräten (BIG, WfG, Überseestadt) regelmäßig berichtet.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Gewerbeflächenprojekten bezog sich bis Ende der 90er Jahre, neben anderen qualitativen Effekten im Wesentlichen auf eine in den Planverfahren zu treffende Einschätzung der zu erzielenden Arbeitsplatzdichte, auf die für den Standort zu erwartende Flächennachfrage und die im Vergleich der Flächenprojekte zu wertende Höhe der Erschließungskosten. In der Umsetzung der „integrierten Programmatik“ des IFP war die Frage der Wirtschaftlichkeit insbesondere für die planerische Gestaltung der Vorhaben und die Entscheidung über Varianten maßgebend.

Ausdrückliche regionalwirtschaftliche und auch fiskalische Projektbewertungen wurden mit einzelnen Ausnahmen erst ab Ende der 90er Jahre angestellt. Dies steht im Zusammenhang mit der Anpassung der Landeshaushaltsordnung im Dezember 1998 und dem im April 2000 vom Senat beschlossenen Regelwerk über

die „Zwischenfinanzierung von Investitionen über den Bremer Kapitaldienstfonds“, das eine Prüfung der regionalwirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit vorsieht.

Wesentliche empirische und methodische Grundlagen für die Bewertung fiskalischer Effekte von Gewerbeflächenprojekten liegen vor mit den BAW-Monatsberichten

- 2/1992 „Gewerbeflächenverkäufe in Bremen in den 80er Jahren“,
- 12/1999 „Bestandspflege für Gewerbegebiete“,
- 9/2000 „... , aber ohne Gewerbeflächen ist alles nichts, Beschäftigungsimpulse durch Gewerbeflächenverkäufe in der Stadtgemeinde Bremen – Eine Bilanz der 90er Jahre“,
- 10/2000 „Beschäftigungsexpansion in Gewerbegebieten“ und
- 12/2000 „Fiskalische Effekte von Arbeitsplätzen“

sowie zuletzt mit der „Wirkungsanalyse des Investitionssonderprogramms (ISP) des Landes Bremen“ der prognos AG vom Juli 2002 und dem ihr zugrunde liegenden Fachbeitrag „Arbeitsplätze auf Gewerbeflächen“ des BAW-Instituts. Basis der empirischen Erfassung von Arbeitsplatzeffekten waren darin zum einen die Meldung von Beschäftigtenzahlen (damals an den Senator für Arbeit) im Zusammenhang mit dem Mustergrundstücksvertrag, zum anderen (Habenhausen, Technologiepark) aufwendige Sondererhebungen des BAW.

Im Rahmen einer bedarfsgerechten und zeitlich gestaffelten Erschließung sind die IFP-Projekte teilweise in Einzelmaßnahmen aufgegliedert, für die jeweils einzelne Befassungen der Wirtschaftsförderungsausschüsse erforderlich werden. Diese Einzelmaßnahmen sind teilweise einer eigenständigen Rentabilitätsbetrachtung nicht zugänglich. Dies betrifft insbesondere städtebauliche und grünordnerische Maßnahmen, die nur im Rahmen der Gesamtprojekte bewertet werden können.

III. Wirtschaftlichkeit der IFP-Einzelprojekte

Die wesentlichen Ergebnisse der vorliegenden projektbezogenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Wie auch die Bewertung der o. a. ISP-Evaluierung der prognos AG umfassen grundsätzlich alle Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen die Kosten für Grunderwerb, Planung und Erschließung, Kampfmittelsondierung, Altlastensanierung sowie ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Folgekosten wurden bislang mangels geeigneter Ansätze in der Regel nicht berücksichtigt.

Eine von den Antragstellern gewünschte Differenzierung der Arbeitsplätze nach Voll- und Teilzeitarbeitsplätzen sowie geringfügig Beschäftigten ist nicht möglich. Diese Daten werden so detailliert nicht erfasst. Für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ist dies aber nicht von Belang, da die den Bewertungen zugrunde gelegten Kennziffern für fiskalische Effekte von Arbeitsplätzen ohnehin einen Durchschnitt der Erwerbstätigen berücksichtigt.

1. IFP-Schwerpunktprojekte

1.1 Technologiepark Universität

Bestandserfassungen und Evaluierungen des BAW-Instituts bestätigen, dass der Technologiepark Universität in den vergangenen Jahren ein erhebliches Wachstum erfahren hat und mit zunehmender baulicher Verdichtung einen überdurchschnittlich hohen Arbeitsplatzbesatz verzeichnen konnte (BAW-Monatsbericht 4+5/1999). Die „Wirkungsanalyse des ISP“ der prognos AG vom Juli 2002 und der dem zugrunde liegende Fachbeitrag des BAW-Instituts gehen für die Bereiche Technologiepark Ost und Süd von einem potenziellen Besatz von etwa 320 Arbeitsplätzen je Hektar aus.

Maßnahmebezogene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen liegen für die laufenden Projekte Technologiepark Süd, Technologiepark Südost, Neuordnung des Sportbereichs, Ergänzung der Erschließung „Robert-Hooke-Straße“ sowie Technologiepark West vor. Sie wurden den Wirtschaftsförderungsausschüssen mit den Vorlagen 009/00-L/S, 058/01-L/S, 084/02-L/S und 081/03-L/S dargelegt.

Die Berechnungen weisen sowohl bei Berücksichtigung der hohen standortspezifischen Arbeitsplatzpotenziale als auch in deutlich vorsichtigeren Vergleichsrechnungen eine hohe fiskalische Rentabilität aus. Es erweisen sich hier auch Teilvorhaben mit überdurchschnittlich hohen Kosten der Flächenbereitstellung wie etwa die Neuordnung der Sportanlagen der Universität aus fiskalischer Sicht als deutlich vorteilhaft.

Eine isolierte Bewertung der fiskalischen Rentabilität des neuen Campingplatzes durch das BAW-Institut kommt zu dem Ergebnis, dass sich die erheblichen öffentlichen Investitionen aus den fiskalischen Effekten des Platzes und der hier übernachtenden Touristen dauerhaft nicht refinanzieren können. Eine Rentabilität ergibt sich jedoch im Rahmen des übergeordneten Projektes Technologiepark West und der dort entstehenden Arbeitplatzeffekte. Diese Betrachtung ist zulässig, da die Verlagerung des Campingplatzes Voraussetzung für eine Westerweiterung des Technologieparks ist. Die Einrichtung eines neuen Campingplatzes wird zudem als erforderlicher Bestandteil großstädtischer touristischer Infrastruktur gewertet.

1.2 Technologiestadtteil (Hollerland)

Es liegen keine ausreichend konkretisierten städtebaulichen Konzepte und Kostenannahmen vor, die eine regionalwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens ermöglichen.

1.3 Airport-Stadt

Einer 1997 vom BAW getroffenen Prognose des im „Gewerbezentrum Airport-Stadt Mitte“ erzielbaren Arbeitsplatzbesatzes von 170 Arbeitsplätzen je Hektar (Monatsbericht 11/1997) steht eine vorsichtigere Einschätzung der prognos AG aus dem Jahr 2000 von 140 Arbeitsplätzen je Hektar (insgesamt rd. 3.500) gegenüber, die im Rahmen einer Fallstudie der o. a. ISP-Evaluierung erarbeitet wurde. Die Studie leitet daraus weitere indirekte und induzierte Arbeitplatzeffekte ab und stellt zusätzliche, nicht quantifizierbare Effekte heraus. Das zu erwartende Verhältnis der öffentlichen zu daraus induzierten privaten Investitionen wurde mit einem Verhältnis 1 : 4,5 bewertet. Dies ist bedingt durch die hochwertige Büro- und Dienstleistungsnutzung ein vergleichsweise hoher Wert.

Für Maßnahmen in den Bereichen Airport-Stadt Süd/Ost und West sowie Neustrukturierungen im Zuge des Baus der A 281 wurde den Wirtschaftsförderungsausschüssen eine Darstellung der regionalwirtschaftlichen Effekte im Februar 2001 zur Kenntnis gegeben. Es wird ein Arbeitsplatzbesatz von 140 Arbeitsplätzen je Hektar zugrunde gelegt. Das Vorhaben erweist sich aus fiskalischer Sicht als deutlich vorteilhaft.

Für den Bereich Airport-Stadt West geht die ISP-Evaluierung der prognos AG von einer Arbeitsplatzdichte von 80 Arbeitsplätzen je Hektar aus.

1.4 Bremer Industriepark

Eine Kosten-Nutzen-Betrachtung des Bremer Industrieparks liegt als Fallstudie im Rahmen der Perspektivischen Wirkungsanalyse des Investitionssonderprogramms des Bremer Instituts für Konjunktur- und Strukturforschung vom Dezember 1997 vor. Darin wurde unter Heranziehung statistischer Kenndaten bundesweit vergleichbarer Industrie- und Gewerbeparks und einer Bewertung der bremischen Rahmenbedingungen eine Prognose der hier erzielbaren Arbeitsplatz- und Investitionseffekte getroffen.

Die Fallstudie prognostizierte, dass aufbauend auf einer öffentlichen Bautätigkeit von rd. 84 Mio. Euro ein Volumen von rd. 299 Mio. Euro privater Investitionen generiert werden könne. Ferner geht das Gutachten davon aus, dass voraussichtlich rd. 4.000 Beschäftigte einen Beitrag von rd. 266 Mio. Euro zum Bruttoinlandsprodukt beitragen werden.

Die ISP-Evaluierung der prognos AG geht aktuell von einer Arbeitsplatzdichte von 35 Arbeitsplätzen je Hektar aus.

Projektbegleitend wurde aktuell eine fiskalische Bewertung des Projektes anhand eines vom Senator für Finanzen entworfenen Berechnungsschemas erstellt, die unter Berücksichtigung der aus heutiger Sicht anfallenden öffentlichen Investitionen, unter Anrechnung einer Arbeitsplatzdichte von 33 Arbeitsplätzen je Hektar, der durch private Investitionen zusätzlich bewirkten temporären Beschäftigungs-

effekte sowie der erzielbaren Verkaufserlöse und erfolgter Drittmittelwerbungen (EU-Ziel-II) eine Amortisation des Vorhabens im Jahr 2004, also zehn Jahre nach Beginn der Investition ergibt. Das Vorhaben ist damit aus fiskalischer Sicht rentabel.

Die Erschließung wurde der bisherigen Nachfrage entsprechend zeitlich gestreckt. Es wird erwartet, dass sich die Lagegunst und damit die Vermarktbarkeit des Standorts mit Schließung des Autobahnringes im Zuge der A 281 deutlich verbessern wird.

1.5 Güterverkehrszentrum (GVZ) Bremen

Im Jahr 1989 wurde durch den BAW eine erste Bewertung der fiskalischen Rentabilität des GVZ erarbeitet (Monatsbericht 2+3/1989). Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass sich die Nettoaufwendungen Bremens i. H. v. damals kalkulierten rd. 108 Mio. Euro bis 2010 durch direkte Steuereinnahmen Bremens nahezu refinanzieren ließen. Zusätzlich ergebe sich in gleicher Zeit bedingt durch ersparte Sozialkosten und den Finanzausgleich eine Haushaltsentlastung um rd. 665 Mio. Euro. Dies führt im Ergebnis zu einer deutlichen fiskalischen Effizienz der Maßnahme.

Eine 1992 von der Dornier GmbH im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums erarbeitete begleitende Kosten-Nutzen-Untersuchung prognostizierte hinsichtlich der regionalwirtschaftlichen Rentabilität des GVZ ein Kosten-Nutzen-Verhältnis von 1 : 2 und eine Amortisation der öffentlichen Investitionen im Jahr 1993.

Eine Überprüfung dieser Ergebnisse im Jahr 2000 durch das BAW-Institut (Monatsbericht 6+7/2000) ergab, dass neben allen anzuführenden qualitativen und strukturellen Effekten die tatsächliche Entwicklung zu einer Amortisation der öffentlichen Investitionen einschließlich der Beteiligung des Bundes mit Ablauf des Jahres 1998 geführt haben.

Diese positiven Bilanzen sowie die weitgehende Auslastung der zunächst erschlossenen Flächen und die bis in die 90er Jahre hinein anhaltende Flächennachfrage waren Grundlage für eine Erweiterung des Gebietes (ehemaliges Gewerbegebiet Niedervieland). Eine weitere begleitende Erfolgskontrolle kann in einem sinnvollen Zusammenhang angestellt werden, sobald sich die Auswirkungen einer verbesserten verkehrlichen Anbindung des GVZ durch die A 281 erkennen und bemessen lassen.

Die ISP-Evaluierung der prognos AG geht weiterhin von einer Arbeitsplatzdichte von 35 Arbeitsplätzen je Hektar aus, die auch im „Kern-GVZ“ erreicht wurde.

Die regelmäßige Evaluierung der Vermarktungsaktivitäten im Rahmen des IFP 2010 hat ergeben, dass im GVZ für die nächsten Jahre ausreichend vermarktbar und erschlossene Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Es ist daher beschlossen worden, auf die Erschließung des 5. Bauabschnitts zunächst zu verzichten und den hierdurch frei werdenden finanziellen Betrag für die Realisierung der Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie in der Arberger und Mahndorfer Marsch einzusetzen (Vorlage der Wirtschaftsförderungsausschüsse 089/03-L/S).

1.6 Überseestadt (Alte Hafenreviere)

Als Bestandteil der „Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Hafenreviere rechts der Weser in Bremen“ wurden der Stadtbürgerschaft im Juni 2000 die Ergebnisse einer stadtwirtschaftlichen Bewertung des Vorhabens durch die prognos AG vom April 2000 mitgeteilt.

In einer differenzierten Aufarbeitung des seinerzeitigen Planungsstandes kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass sich bei den ungünstigen Bedingungen zweier Worst-Case-Szenarien eine positive fiskalische Bilanz erst nach 2020 ergibt, im Rahmen zweier Best-Case-Betrachtungen dagegen bereits in den Jahren 2007 bzw. 2008. Die Szenarien variieren in einer Betrachtung bis zum Jahr 2020 hinsichtlich öffentlicher Investitionen von 232 bis 388 Mio. Euro, induzierter privater Investitionen von 593 bis 2.158 Mio. Euro, hinsichtlich der Beschäftigungseffekte von 9.142 bis 16.081 und einer fiskalischen Bilanz von - 120 bis + 256 Mio. Euro.

Die Gutachter stellen gleichzeitig heraus, dass eine fiskalische Bewertung bis 2020 angesichts der langfristigen Dauer des Investitionsprozesses zu kurz greifen dürfte. Auch beinhalten die öffentlichen Investitionen mit verkehrlicher Infrastruktur und der Sanierung von Altlasten finanziell bedeutende Bestandteile, die sich üblicher-

weise nicht als fiskalisch rentierbar erweisen müssten. Die struktur- und stadtentwicklungspolitische Bedeutung einer Aufwertung der Alten Hafenreviere wird in der Studie ausdrücklich nicht berücksichtigt.

Aktuell wird durch die prognos AG eine begleitende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erarbeitet, die Nutzungskonzepte und Infrastrukturplanungen des zwischenzeitlich vorliegenden „Masterplans Überseestadt“ und die daraus abzuleitenden Ansätze für öffentliche Investitionen und fiskalische Wirkungen berücksichtigen soll.

Die ISP-Evaluierung der prognos AG ging für die vermarktbareren Flächen von einer Arbeitsplatzdichte von durchschnittlich 70 Arbeitsplätzen je Hektar aus. Durch eine deutliche Aufwertung der Infrastruktur werden darüber hinaus auch die Bestandsflächen in ihrer Entwicklung gestärkt.

1.7 Gewerbepark Hansalinie Bremen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sowie der naturschutzrechtlichen Verfahren zur Erschließung des Gewerbeparks Hansalinie in der Hemelinger Marsch war im Oktober 1998 eine umfassende Darstellung des Bedarfs an Gewerbeflächen im Bremer Osten, eine Abwägung von Standortalternativen sowie eine Prognose der regionalwirtschaftlichen Effekte vorgenommen worden. Auf Grundlage einer Auswertung der Bestandszahlen bestehender Gewerbestandorte ergab sich entsprechend der Konzeption des Gewerbeparks Hansalinie eine erzielbare Arbeitsplatzdichte von 70 Arbeitsplätzen je Hektar. Die aus den direkten Arbeitsplatzeffekten resultierenden fiskalischen Effekte waren nach Vollbesiedlung mit rd. 9,8 Mio. Euro p. a. zu bewerten.

Unter Heranziehung der Ansiedlungsentwicklungen im Bereich der seit 1998 besiedelten Hemelinger Marsch hat das BAW-Institut im Oktober 2003 eine Bewertung der regionalökonomischen und fiskalischen Effekte der 1. Baustufe in der Arberger Marsch vorgelegt. Die Wirtschaftsförderungsausschüsse haben von diesen Ergebnissen im November 2003 Kenntnis genommen. Die Gesamtkosten des Vorhabens i. H. v. 43,7 Mio. Euro und entsprechende Finanzierungskosten i. H. v. 15,8 Mio. Euro können sich nach Berechnung des BAW bereits im Jahr 2012 amortisieren. Dem liegt die Annahme einer sich über acht Jahre erstreckenden Vermarktung und Bebauung sowie einer anschließenden zwölf Jahre andauernden Phase der Nachverdichtung zugrunde. Aus einem anfänglichen Besatz von 45 Arbeitsplätzen je Hektar ergibt sich so bis zum Jahr 2026 ein Wert von 76 Arbeitsplätzen je Hektar.

Eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der weiteren in der Arberger und Mahndorfer Marsch geplanten Baustufen, die die langfristige Ausrichtung des Gesamtvorhabens berücksichtigt, wird zurzeit in einem zweiten Teil der Studie durch das BAW-Institut erarbeitet.

Eine abschließende Erfolgskontrolle der Erschließung der Hemelinger Marsch kann erstellt werden, sobald die hier noch freien Restflächen vermarktet und besiedelt sind.

Vor dem Hintergrund der weitgehenden Besiedlung der Flächen in der Hemelinger Marsch wird das beschlossene Erschließungsvorhaben in der Arberger Marsch forciert voran getrieben.

1.8 Büropark Oberneuland

Der Büropark Oberneuland ist innerhalb der Schwerpunktprojekte des IFP vorrangig auf die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen ausgerichtet, die eine eigene Immobilie in adäquatem Umfeld mit guter individualverkehrlicher Anbindung suchen. Es handelt sich damit um einen speziellen Standort, dessen Entwicklung mittel- bis langfristig orientiert ist. Aufgrund der zunächst starken Nachfrage und zur Lösung örtlicher verkehrlicher Probleme (Anbindung des Achterdiek) wurden beide Bauabschnitte des Vorhabens in kurzer Zeit realisiert.

Gleichwohl befindet sich der Standort heute noch in der Pionierphase. Die gesamtwirtschaftliche Lage und die Finanzierungsproblematik aus „Basel II“ haben in der Vergangenheit diverse Interessenten von einer Ansiedlungs- und Investitionsabsicht zurück treten lassen. Für das laufende Jahr sind nun wieder konkrete Ansiedlungen absehbar. Eine überschlägige Betrachtung zeigt auf, dass sich das Vorhaben bedingt durch die sich aus der reinen Dienstleistungsnutzung ergebenden

vergleichsweise hohen Arbeitsplatzdichte auch bei langsamer Entwicklung als fiskalisch rentabel erweisen kann. Eine aussagekräftige begleitende Erfolgskontrolle kann erstellt werden, sobald sich mit Erreichen einer „kritischen Masse“ die weitere Entwicklung einschätzen lässt.

Die ISP-Evaluierung der prognos AG geht von einer Arbeitsplatzdichte von 150 Arbeitsplätzen je Hektar aus.

1.9 Bürostandort Innenstadt

Wesentliche Bausteine des IFP-Projektes „Bürostandort Innenstadt“ bilden der Bereich des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes am Überseemuseum und das geplante Medienzentrum im Faulenquartier. Für beide Vorhaben liegen zum derzeitigen Planungsstand noch keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vor.

1.10 Science Park

Der derzeitige Planungsstand liefert noch keine ausreichenden Grundlagen für eine regionalwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens.

1.11 Nord-West-Zentrum

Der derzeitige Planungsstand liefert noch keine Grundlagen für eine regionalwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens. Das Projekt wird nach dem Zeit- und Maßnahmeplan des IFP 2010 nicht vor 2011 begonnen.

2. Sonstige IFP-Projekte

2.1 Bahnhof Bremen-Neustadt

Das Vorhaben läuft in Zusammenarbeit mit der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, die als Tochtergesellschaft der Deutschen Bahn eine Umnutzung und Verwertung ihrer Liegenschaft verfolgt. Es ist vorgesehen, dass die aurelis die innere Erschließung der Fläche aus Verwertungserlösen finanziert. In ihrem Auftrag wurde hierfür ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Die aurelis prüft zurzeit Vermarktungsperspektiven und auf dieser Grundlage aus ihrer Sicht eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Um städtebauliche Aufwertungen zu erzielen und um die Vermarktbarkeit dieser Gewerbefläche zu ermöglichen, ist vorgesehen, dass Bremen die äußere Anbindung des Standortes verbessern wird. Hierzu wird insbesondere eine Neuordnung des überlasteten Knotenpunktes Am Hohentorsplatz/Oldenburger Straße erforderlich. Kostenermittlungen als Basis für eine Bewertung liegen bislang noch nicht vor.

2.2 Bayernstraße

Die aktuelle Erweiterung des Gewerbegebietes Bayernstraße erweist sich aus fiskalischer Sicht als deutlich rentabel. Bedingt durch eine bereits vor Aufnahme der Erschließung vermarktete und besiedelte Erweiterungsfläche eines ansässigen Unternehmens ergeben sich in diesem Projekt erhebliche fiskalische Effekte bereits vor Aufnahme der öffentlichen Investition. Auch aufgrund der mit diesem Projekt erfolgten Einwerbung von Bundesmitteln (GRW) ergibt sich zu keinem Zeitpunkt ein negativer kumulierter Saldo von Kosten und Nutzen. Die Rechnung berücksichtigt eine Arbeitsplatzdichte von 45 Arbeitsplätzen je Hektar.

2.3 Steindamm-Erweiterung

Der derzeitige Planungsstand liefert noch keine ausreichenden Grundlagen für eine regionalwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens.

2.4 Rekum (Hospitalstraße)

Der derzeitige Planungsstand liefert noch keine ausreichenden Grundlagen für eine regionalwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens. Das Projekt wird nach dem Zeit- und Maßnahmeplan des IFP 2010 nicht vor 2011 begonnen.

2.5 Bei den Drei Pfählen (TÜV-Gelände)

Es ist eine insgesamt private Erschließung und Entwicklung der Fläche vorgesehen. Auf Grundlage einer Beschlussfassung der Wirtschaftsförderungsausschüsse vom 10. Mai 2001 wurde die Fläche bis zum 31. Dezember 2003 einer Investorengemeinschaft anhand gegeben. Ein tragfähiges Nutzungskonzept ist termingerecht vorgelegt worden. Sofern die Investorengemeinschaft nun ein abschließen-

des Interesse am Erwerb der Fläche bekundet, wird Bremen das Grundstück nach entsprechender Beschlussfassung der parlamentarischen Gremien veräußern und einen Erschließungsvertrag abschließen.

2.6 Bei den Oken (MVA)

Das Projekt wird im Rahmen des IFP 2010 nicht weiter verfolgt. Die Flächen befinden sich im Betriebsvermögen der Bremer Entsorgungsbetriebe und werden zurzeit bebaut.

2.7 Osterholz (Nusshorn)

Der derzeitige Planungsstand liefert noch keine ausreichenden Grundlagen für eine regionalwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens. Es handelt sich um Flächen, die ohnehin direkt durch die geplante Verlängerung der Hans-Bredow-Straße in Richtung Arbergen erschlossen werden.

2.8 Bremer Vulkan, 1. Bauabschnitt

Die regionalwirtschaftlichen und fiskalischen Effekte des Projektes wurden aktuell in einer begleitenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bewertet. Aus den erfolgten Ansiedlungen lässt sich ein Arbeitsplatzbesatz von 29 Arbeitsplätzen je Hektar prognostizieren. Anhand des vom Senator für Finanzen entworfenen Rechen-
tableaus ergibt sich unter Berücksichtigung dieser Arbeitsplatzeffekte sowie der temporären Arbeitsplatzeffekte der geplanten privaten Investitionen eine Amortisation des Vorhabens im Jahr 2009, also rd. zehn Jahre nach Beginn der Investitionen. Das Vorhaben erweist sich damit aus fiskalischer Sicht als rentabel.

2.9 Bremer Vulkan, 2. Bauabschnitt (BWK-Gelände)

Für das BWK-Gelände wird derzeit eine Rahmenplanung erstellt, aus der die Erschließungsplanung für das Gelände abzuleiten sein wird. Der derzeitige Planungsstand liefert kaum ausreichende Grundlagen für eine belastbare regionalwirtschaftliche Bewertung des Vorhabens. Eine vorläufige Berechnung, die den Wirtschaftsförderungsausschüssen im November 2003 vorgelegt wurde, geht von einem Besatz von 29 Arbeitsplätzen je Hektar und einer öffentlichen Gesamtinvestition von rd. 38 Mio. Euro aus. Das Vorhaben amortisiert sich bei diesen Eckdaten im Jahr 2009, bereits sieben Jahre nach Beginn der Investitionen und ist damit aus fiskalischer Sicht als rentabel zu werten.

2.10 Huckelriede (Cambrai-Kaserne)

Das Projekt zielt auf die Ansiedlung kleinteiliger, vorwiegend ortsteilbezogener Unternehmen. Seit Frühjahr 2003 ist die Fläche erschlossen und baureif. Es wurden bislang vier Grundstücke vermarktet, weitere Ansiedlungsgespräche laufen. Eine aktuelle begleitende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ergibt, dass sich bei vorsichtiger Prognose des Ansiedlungsverlaufs (0,5 ha p. a.) und der erzielbaren Arbeitsplatzdichte (40 Ap/ha) eine Amortisation rd. zehn Jahre nach Erschließung (bzw. 13 Jahre nach Grunderwerb) einstellt. Das Vorhaben ist damit als fiskalisch vorteilhaft zu bewerten.

IV. Empfehlung

Die Deputation für Wirtschaft und Häfen empfiehlt der Stadtbürgerschaft, den Antrag nach Kenntnisnahme dieses Berichts nicht weiter zu verfolgen.

Hartmut Perschau
(Vorsitzender)

Max Liess
(Sprecher)