

Kleine Anfrage der Fraktion der SPD vom 6. Mai 2004

Technologiepark

Wir fragen den Senat:

1. Wie viel der langfristigen zur universitären Nutzung vorgesehenen Erweiterungsflächen bzw. wie viel andere Flächen wurden im Technologiepark Universität in den Jahren 2000, 2001, 2002 und 2003 vergeben bzw. reserviert? (bitte getrennt ausweisen)
2. Wie viel Flächen stehen im Technologiepark Universität noch zur Verfügung? (bitte getrennt nach universitären Erweiterungsflächen und anderen Flächen)
3. Wann wurden die Reservierungen getätigt, und wann wird endgültig über ihre Vergabe entschieden?
4. Wie hoch ist der aktuelle Ausnutzungsgrad der öffentlichen Gebäude bzw. der Institute?
5. Hat der Senat Angaben über Leerstände in anderen Gebäuden, und wenn ja, in welcher Höhe?
6. Wie gestaltet sich die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Technologiepark in den vergangenen drei Jahren, und konnten alle Anfragen an diesem oder einem anderen Standort befriedigt werden? (bitte getrennt nach Jahren ausweisen)
7. Gibt es Voranfragen für bestimmte, noch nicht erschlossene Flächen im Technologiepark?
8. Inwieweit handelt es sich bei den Neuansiedlungen von Unternehmen um solche, die der Nähe zur Universität nach Einschätzung des Senats bedürfen?
9. In welchem Verhältnis werden Flächen für Forschung und Entwicklung für Produktions- und Technologietransfer-Infrastruktur nachgefragt?
10. Wird der Technologiebeauftragte des Landes Bremen in Fragen der Vergabe von Gewerbegrundstücken in die Entscheidung mit einbezogen?
11. Beabsichtigt der Senat die Verdichtung voranzutreiben, und sieht er in der Anlage von Parkhäusern eine Chance, bisher als Parkplatz genutzte Flächen anderweitig zu nutzen?

Max Liess, Dr. Joachim Schuster,
Dr. Carsten Sieling, Jens Böhrnsen und Fraktion der SPD

D a z u

Antwort des Senats vom 25. Mai 2004

1. Wie viel der langfristigen zur universitären Nutzung vorgesehenen Erweiterungsflächen bzw. wie viel andere Flächen wurden im Technologiepark Uni-

versität in den Jahren 2000, 2001, 2002 und 2003 vergeben bzw. reserviert? (bitte getrennt ausweisen)

Im Bereich Technologiepark Universität werden ca. 7,5 ha Flächen, die für eine universitäre Nutzung vorgesehen waren, für eine „Nicht universitäre Zwischen-nutzung“ (NUZ-Flächen) vorgehalten. Für ca. 1,9 ha der NUZ-Flächen wurde bisher eine Reservierung ausgesprochen. Für die Nutzung dieser Flächen wurden Regelungen (z. B. baulicher Art) mit der Zielsetzung vereinbart, Gebäude für Technologiebetriebe zu errichten, die nach einer definierten Nutzungszeit wieder der Universität zur Verfügung gestellt werden.

Eine erste Fläche an der Universitätsallee befindet sich derzeit in der öffentlichen Ausschreibung. Aus dem Ausschreibungsergebnis und den Erfahrungen bei diesem Projekt sollen Rückschlüsse für das weitere Vorgehen mit diesen Flächen gezogen werden.

Reserviert ist darüber hinaus eine Vorhaltefläche für das Mobile Solution-Center.

Von den „reinen“ Technologieparkflächen wurden zwischen den Jahren 2000 bis 2003 insgesamt 13,1 ha für Unternehmensansiedlungen vergeben, im Durchschnitt also ca. 3,3 ha pro Jahr. Die Flächenvergaben verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Jahre:

2000: 6,6 ha

2001: 3,5 ha

2002: 1,1 ha

2003: 1,9 ha

Die reservierten Flächen im Technologiepark Universität (ohne NUZ-Flächen) belaufen sich derzeit auf ca. 5,0 ha.

2. Wie viel Flächen stehen im Technologiepark Universität noch zur Verfügung? (bitte getrennt nach universitären Erweiterungsflächen und anderen Flächen)

Im Technologiepark Universität stehen noch ca. 9,5 ha an freien Flächen zur Verfügung. Davon entfallen ca. 3,9 ha auf reine Technologieparkflächen ohne Nutzungsaufgaben und ca. 5,6 ha auf NUZ-Flächen. Ca. 4,7 ha der NUZ-Flächen müssen noch erschlossen werden.

3. Wann wurden die Reservierungen getätigt, und wann wird endgültig über ihre Vergabe entschieden?

Die Reservierung für eine ca. 1,4 ha große NUZ-Fläche wurde bereits Anfang 2003 ausgesprochen. Diese Fläche wird für das Mobile Solution-Center vorgehalten, das sich noch in der Planungsphase befindet.

Für eine ca. 0,5 ha große NUZ-Fläche wird gegenwärtig von der BIG – in enger Abstimmung mit dem Senator für Bildung und Wissenschaft und der Universität – eine Investorenausschreibung durchgeführt (vgl. Frage 1).

Die Reservierungen für die „reinen“ Technologieparkflächen wurden im ersten Quartal 2004 ausgesprochen. In der Regel werden Reservierungen für einen Zeitraum von drei Monaten vorgenommen. Wenn keine konkreten Flächennachfragen anderer Unternehmen für die reservierten Flächen bestehen, kann eine Reservierung verlängert werden.

4. Wie hoch ist der aktuelle Ausnutzungsgrad der öffentlichen Gebäude bzw. der Institute?

Universitäts- und Institutsgebäude:

Die Universitäts- und Institutsgebäude sind hochgradig ausgelastet. Es mussten in den vergangenen Jahren erhebliche Flächen zusätzlich angemietet werden und es besteht weiterer Flächenbedarf für die Fortentwicklung des Wissenschaftsbereichs im Rahmen des Wissenschaftsplans 2010.

Unbeschadet dessen wird gegenwärtig die Nutzung des gesamten Flächenbestands der Universität und der Institute durch ein gemeinsames Vorhaben

mit der HIS GmbH untersucht, um den weiteren Ausbau auf der Basis der vollen Ausnutzung des vorhandenen Flächenbestands zu strukturieren.

BITZ, designhaus und Fahrenheithäuser:

Die BIG Bremer Investitions-Gesellschaft mbH ist Eigentümerin des Technologie- und Gründerzentrums BITZ, des Designhauses sowie der Gewerbeimmobilien Fahrenheithaus 1 bis 3 im Technologiepark und hat die BIA Bremer Innovations-Agentur GmbH mit der Verwaltung dieser Häuser beauftragt. Nachfolgende Aussagen beziehen sich auf die oben benannten Immobilien.

Häuser	Vermietbare Fläche (in m ²)	Vermietete Fläche (in m ²)	Auslastungsquote (in %)	Anzahl Firmen	Anzahl Mitarbeiter*
BITZ	5.840	4.986	85	50	248
designhaus	1.540	1.203	78	15	47
Fahrenheithaus 1**	2.062	1.401	68	9	71
Fahrenheithaus 2**	2.130	348	16	8	67
Fahrenheithaus 3***	3.716	1.224	33	7	-
Summe	15.288	9.162	60	89	433

(Stand 30. April 2004)

* Die Anzahl der Mitarbeiter wird einmal jährlich zum 31. Dezember erfasst.

** Im Controllingbericht der BIG werden lediglich die von der BIG zu bewirtschaftenden Mietflächen berücksichtigt. In den Fahrenheithäusern 1 und 2 sind Teilflächen verkauft (FH 1, 1.383 m², FH 2, 780 m²), die auch belegt sind, hier aber nicht ausgewiesen werden.

*** Fertigstellung April 2004.

Der niedrige Auslastungsgrad im Fahrenheithaus 2 ist auf zwei gegensätzliche Ursachen zurückzuführen. Zum einen ist es aufgrund von drei Insolvenzen im Jahr 2003 zu einem Freiwerden von Flächen gekommen, zum anderen sind zwei Firmen ausgezogen, die an anderer Stelle in Bremen investiert haben. Die aktuelle Marktlage hat bisher nicht zu einem Auffüllen der Flächen geführt.

Das Fahrenheithaus 3 befindet sich erst seit kurzem am Markt.

5. Hat der Senat Angaben über Leerstände in anderen Gebäuden, und wenn ja, in welcher Höhe?

Über Leerstände in Gebäuden des Technologieparks Universität liegen Angaben vor. Die Leerstände belaufen sich derzeit auf ca. 17.000 m² Bruttogeschossfläche.

Diese Leerstände sind im Kontext der aktuell schwierigen Marktsituation in Deutschlands Büromärkten zu sehen. ATIS REAL Müller Consult, die den Büromarkt im Auftrag der BIG untersucht haben ¹⁾, bewerten die bremische Leerstandsquote wie folgt:

„Erfreulich ist die Entwicklung der Leerstandsrate. Mit 4,2 % ist Bremen einer der ganz wenigen Bürostandorte, deren Leerstandsquote deutlich unter 5 % liegt. Konstante Vermietungsleistungen, moderate Leerstände und eine an den Markt angepasste Bautätigkeit machen Bremen zu einem der stabilsten Büromärkte in Deutschland.“ (vgl. Büromarkt-Report 2003)

6. Wie gestaltet sich die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken im Technologiepark in den vergangenen drei Jahren, und konnten alle Anfragen an diesem oder einem anderen Standort befriedigt werden? (bitte getrennt nach Jahren ausweisen)

Die Vergabe der Gewerbeflächen im Technologiepark Universität in den vergangenen drei Jahren ist in der Beantwortung der Frage 1 dargestellt.

1) Im Rahmen der Untersuchungen für den Büromarkt-Report werden regelmäßig auch die Leerstände an den bremischen Bürostandorten erfasst. Ende 2003 standen im Umfeld der Universität noch ca. 25.000 m² Bürofläche leer (einschließlich Gewerbegebiet Horn-Lehe).

Der Technologiepark Universität Bremen ist nach wie vor das am stärksten nachgefragte Gewerbegebiet Bremens. Aus einer Unternehmensbefragung des BAW Institut für Wirtschaftsforschung Ende 2002 ist bekannt, dass (Stand November 2002) im Technologiepark Universität zu diesem Zeitpunkt 322 Unternehmen mit 6.200 Beschäftigten angesiedelt waren. Gegenüber dem Stand der Zählung 1998/1999 wurde in dieser Zeitspanne ein Zuwachs von fast 100 Unternehmen und 2.800 Beschäftigten erzielt. Innerhalb von drei Jahren hatte sich somit der Bestand an unternehmensorientierten Arbeitsplätzen im Technologiepark nahezu verdoppelt.

Grundsätzlich lässt sich derzeit feststellen, dass das Investitionsverhalten der Unternehmen nach wie vor durch eine allgemeine wirtschaftliche Verunsicherung gekennzeichnet ist. Diese Verunsicherung trägt dazu bei, dass Investitionsvorhaben im Technologiepark momentan zeitlich geschoben werden. Dies trifft auch für die Bautätigkeit von Investoren zu.

Aufgrund vorausschauender Planungen stand im Technologiepark Universität in der Vergangenheit stets ein qualitativ und quantitativ ausreichendes Gewerbeflächenangebot zur Verfügung. Daher konnten bislang alle Anfragen von technologieorientierten Unternehmen entweder im Technologiepark Universität oder im Gewerbegebiet Horn-Lehe-West befriedigt werden.

Ansiedlungswillige Unternehmen, die die Ansiedlungskriterien im Technologiepark Universität nicht erfüllen konnten, wurden Alternativstandorte in Bremer Gewerbegebieten angeboten.

7. Gibt es Voranfragen für bestimmte, noch nicht erschlossene Flächen im Technologiepark?

Die Flächen für den Technologiepark Universität West sind noch nicht erschlossen. Für die Westerweiterung des Technologiepark Universität liegen konkrete Anfragen für Flächen von insgesamt ca. 12.000 m² vor.

8. Inwieweit handelt es sich bei den Neuansiedlungen von Unternehmen um solche, die der Nähe zur Universität nach Einschätzung des Senats bedürfen?

Der Technologiepark Universität ist das dominierende Zentrum der unternehmerischen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (FuE) im Land Bremen. In einer Unternehmensbefragung durch das BAW Institut für Wirtschaftsforschung Ende 2002 ist deutlich geworden, dass nahezu die Hälfte aller Unternehmen (48,5 %) im Technologiepark Universität eigene FuE-Aktivitäten durchführen. Im Vergleich zur Unternehmensbefragung 1998/1999 (46,7 %) konnte somit parallel zum erheblichen Wachstum der Beschäftigtenzahl des Technologieparks (1998/1999: 3.395 AP, 2002: 6.200 AP) eine Steigerung der FuE-Aktivitäten erreicht werden. Die FuE-Kooperationen mit Hochschulen und Forschungsinstituten machen knapp zwei Drittel (64 %) aller FuE-Kooperationen aus, wobei die Kooperationen mit Einrichtungen im Technologiepark Universität eindeutig dominieren.

In der Unternehmensbefragung aller 322 Unternehmen des Technologieparks Universität (Stichtag 1. November 2002) wurde die räumliche Nähe der Unternehmen zur Universität und zu Forschungseinrichtungen – hier definiert durch den Zusatz „zu Fuß erreichbar“ – durchschnittlich mit der Note 2,5 als bedeutsam bewertet. Nahezu 60 % der Unternehmen sehen gerade diese Qualität als „wichtig“ oder „sehr wichtig“ an. Die räumliche Nähe zu den wissenschaftlichen Einrichtungen ist dabei vor allem für Kleinunternehmen und Existenzgründer bedeutsam, wird aber auch von den großen Unternehmen hoch eingeschätzt.

Darüber hinaus bedürfen die neu angesiedelten Unternehmen schon allein aufgrund der mittlerweile hochattraktiven „Adresse Technologiepark Universität“ grundsätzlich der Nähe zur Universität.

Um die Defizite in der Infrastruktur auszugleichen – im Technologiepark Universität fehlen Einrichtungen wie beispielsweise Gastronomieeinrichtungen, Lebensmittelhändler, Tankstellen, Post, Kreditinstitute – und um das Gebiet zu einem pulsierenden Stadtteil weiter zu entwickeln, sollen neben den technologieorientierten Unternehmen und denjenigen Unternehmen, die unternehmens-

bezogene Dienstleistungen für diese Betriebe anbieten, auch Unternehmen aus dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich angesiedelt werden.

9. In welchem Verhältnis werden Flächen für Forschung und Entwicklung für Produktions- und Technologietransfer-Infrastruktur nachgefragt?

Bis zum Jahr 1998 wurden Grundstücke im Technologiepark Universität ausschließlich an Selbstnutzer vergeben, die von den Unternehmen auch weitgehend selbst genutzt wurden. Seit dem Jahr 1998 erfolgt die Vergabe der Grundstücke vorwiegend an Investoren.

Da von den Selbstnutzern die Flächen für Forschung und Entwicklung, für Produktion und für Technologietransfer-Infrastruktur erfahrungsgemäß stärker nachgefragt werden als von den Investoren, führt die Vergabe der Flächen an Investoren tendenziell zu einem sinkenden Anteil an Fläche für Forschung und Entwicklung, für Produktion und für Technologietransfer-Infrastruktur und zu einem erhöhten Anteil an Bürofläche.

Detaillierte Angaben von Unternehmen über das Verhältnis der Flächen für Forschung und Entwicklung, für Produktion und für Technologietransfer-Infrastruktur liegen allerdings nicht vor.

10. Wird der Technologiebeauftragte des Landes Bremen in Fragen der Vergabe von Gewerbegrundstücken in die Entscheidung mit einbezogen?

Der Technologiebeauftragte wurde bislang bei der konkreten Vergabe von Gewerbegrundstücken nicht in die jeweiligen Entscheidungen mit einbezogen. Die Vergabe von Gewerbegrundstücken ist nach dem Gesellschaftsvertrag der WfG Bremer Wirtschaftsförderung GmbH vom 11. Dezember 1998 Aufgabe dieser Gesellschaft.

Der Technologiebeauftragte hat die Aufgabe, den Senat in strategischen Fragen der Technologie- und Innovationspolitik zu beraten. Eine operative Funktion, wie die Vergabe von Grundstücken, gehört nicht zu seinem Aufgabenprofil. Der Technologiebeauftragte wirkt jedoch an übergeordneten Maßnahmen, die die Entwicklung des Technologieparks betreffen mit (z. B. bei der Erarbeitung der Marketingkonzeption für den Technologiepark Universität).

11. Beabsichtigt der Senat die Verdichtung voranzutreiben, und sieht er in der Anlage von Parkhäusern eine Chance, bisher als Parkplatz genutzte Flächen anderweitig zu nutzen?

Mit dem Ziel, das Potenzial des Standortes an der Universität besser auszuschöpfen, werden seit den Jahren 2002 und 2003 vier Bebauungspläne aufgestellt (im Verfahren). Dabei werden ehemals für die Universität vorgesehene Flächen, die absehbar von dieser nicht benötigt werden, für die gewerbliche Nutzung vorbereitet. Darüber hinaus wurden zwei Vorhaben- und Erschließungspläne für Hochhausprojekte zur Rechtskraft gebracht.

Mit diesen Planungen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfangreiche bauliche Verdichtung hergestellt. Zusätzliche Verdichtungen werden sich durch die Bebauung bisher nur teilweise bebauter Grundstücke im Zuge von Erweiterungen ergeben. Diese sind jedoch in der Disposition der Eigentümer und damit nicht zu beeinflussen.

Bei der Vergabe von Grundstücken wird in Gesprächen darauf hingewirkt, dass die planungsrechtlich möglichen Baudichten ausgeschöpft werden. Dies stößt insbesondere bei kleineren Firmen jedoch an Grenzen.

Mit der Einrichtung von gemeinschaftlich genutzten Parkhäusern – statt ebenerdiger Stellplätze – könnten höhere Baudichten realisiert werden. Die Machbarkeit solcher Lösungen wurde in einer Arbeitsgruppe geprüft und im Ergebnis nicht für aussichtsreich erachtet. Investoren ziehen es vor, Stellplätze auf eigenem Grundstück zu errichten (Komfortvorteil, Werthaltigkeit der Immobilien), obwohl die Anlage von Tiefgaragen in der Regel teurer ist.

Mit einem Investor werden zurzeit Gespräche über den Bau eines Parkhauses geführt, das jedoch überwiegend seine eigenen Stellplätze, nicht die der Nachbarn aufnehmen wird.

