

Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24. September 2004

Bürgschaften im Rahmen der Gewerbeflächenpolitik

Beantwortet werden sollen die Fragen bitte in Bezug auf alle Gewerbeflächen, die im Integrierten Flächenprogramm 2010 aufgeführt sind.

Wir fragen den Senat:

1. Welche noch nicht erloschenen Bürgschaften hat der Senat im Rahmen des Flächenankaufs und der Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen welcher Gesellschaft gewährt (bitte jeweils unter Angabe der Art und der Höhe der Bürgschaft, des Zeitpunkts der Gewährung und des Projektfortschritts)?
2. Welches Gesamtvolumen haben alle noch nicht erloschenen Bürgschaften, die im Rahmen des Flächenankaufs und der Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen gewährt wurden?
3. Hat der Senat jeweils die wirtschaftlichen Gesamtannahmen für die Entwicklung des jeweiligen Gewerbeprojektes geprüft und bewertet, aufgrund derer die Bürgschaften erteilt wurden, und wenn ja, auf welche Weise jeweils?
4. Falls eine Prüfung und Bewertung im Rahmen der Bürgschaftsgewährung stattgefunden hat, wie hoch waren jeweils die jährlichen Flächenverkaufsanahmen, der prognostizierte Verkaufspreis pro m² (differenziert nach Flächenverwendung) sowie die kalkulierten Gesamteinnahmen?
5. Gab oder gibt es jeweils wesentliche Änderungen bei den wirtschaftlichen Gesamtannahmen? Wenn ja, wann hat der Senat jeweils davon Kenntnis erhalten, auf welche Weise hat der Senat sie jeweils wann in seine Haushaltsplanung eingearbeitet, und wann und wie wurden jeweils die parlamentarischen Gremien über die möglichen Haushaltsrisiken informiert?
6. Sind im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen des Integrierten Flächenprogramms 2010 weitere Bürgschaften vorgesehen, und wenn ja, für welche Maßnahmen und in welcher Höhe jeweils?

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

D a z u

Antwort des Senats vom 16. November 2004

1. Welche noch nicht erloschenen Bürgschaften hat der Senat im Rahmen des Flächenankaufs und der Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen welcher Gesellschaft gewährt (bitte jeweils unter Angabe der Art und der Höhe der Bürgschaft, des Zeitpunkts der Gewährung und des Projektfortschritts)?

Hemelinger Marsch

Die Bürgschaftsausschüsse der Deputationen für Wirtschaft, Technologie und Außenhandel, für Arbeit und Wiedergutmachung sowie der Finanzdeputation und die Wirtschaftsförderungsausschüsse der Deputationen für Wirtschaft,

Mittelstand und Technologie sowie der Finanzdeputation haben mit Beschlüssen am 28. Juni 1991 bzw. am 3. März 1994 zur Finanzierung des Zwischenerwerbs der angebotenen Flächen in der Hemelinger Marsch der Übernahme einer 100%igen Ausfallbürgschaft zur Besicherung eines zweckgebundenen Darlehens an die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH in Höhe von bis zu 12.782.297 € (25 Mio. DM) zuzüglich Nebenleistungen zugestimmt.

Der Senator für Finanzen hat diese Bürgschaft am 14. Januar 1994 gegenüber der Commerzbank AG herausgelegt. Die Urkunde wurde am 3. August 2001 durch eine Ausfallbürgschaft der Bremer Aufbau-Bank GmbH gegenüber der Commerzbank AG bis zu einem Betrag von 12,5 Mio. € zuzüglich Zinsen und Kosten abgelöst. Das Darlehen wurde in 2004 bei der Deutschen Bank umfinanziert und valutiert mit rd. 9 Mio. € zuzüglich Zinsen und Kosten. Das Darlehen wird in dieser Höhe weiterhin verbürgt.

Mit Vertrag vom 6. Mai 2003 zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der BIG (Rechtsnachfolger der HIBEG) wurden die Erschließungsflächen (Straßen- und Grünflächen) auf die Stadtgemeinde Bremen übertragen. Außerdem wurde vereinbart, dass die Stadtgemeinde Bremen mit der Erfüllung der sich aus dem Kaufvertrag ergebenden Zahlungsverpflichtung die ausgelegte Ausfallbürgschaft zurückerhält. Die Vermarktung der restlichen noch vorhandenen Gewerbeflächen erfolgt somit auf Risiko der BIG. Für die Stadtgemeinde Bremen besteht dann kein finanzielles Risiko aus dem Grundstücksgeschäft mehr.

Arberger und Mahndorfer Marsch

Der Senator für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten hat auf der Grundlage eines Beschlusses des Senats vom 22. Dezember 1998 die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH mit Schreiben vom 23. Dezember 1998 beauftragt, die erforderlichen Flächen in der Arberger und Mahndorfer Marsch für die Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen anzukaufen.

Die Wirtschaftsförderungsausschüsse der Deputationen für Wirtschaft und für das Bauwesen haben am 6. Mai 1999 dem Ankauf der Flächen zugestimmt. Der Vermögensausschuss hat am 6. Mai 1999 sowie am 28. Mai 1999 der Übernahme einer 100%igen Ausfallbürgschaft der Freien Hansestadt Bremen zur Besicherung der Refinanzierung im Wege eines zweckgebundenen Darlehens an die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH in Höhe von bis zu 69,43 Mio. € (135,8 Mio. DM) zuzüglich Erwerbsneben- und Finanzierungskosten zugestimmt. Der Senator für Finanzen hat daraufhin am 20. Dezember 1999 eine entsprechende Bürgschaft an die Bremer Aufbau-Bank GmbH (damals Hanseatische Gesellschaft für öffentliche Finanzierungen Bremen mbH) für ein Darlehen an die Bremer Investitions-Gesellschaft mbH herausgelegt.

2. Welches Gesamtvolumen haben alle noch nicht erloschenen Bürgschaften, die im Rahmen des Flächenankaufs und der Ausgleichs- und Erschließungsmaßnahmen gewährt wurden?

Das Bürgschaftsvolumen für die beiden in Ziffer 1 genannten Darlehen beläuft sich zurzeit auf insgesamt rd. 78,43 Mio. €.

3. Hat der Senat jeweils die wirtschaftlichen Gesamtannahmen für die Entwicklung des jeweiligen Gewerbeprojektes geprüft und bewertet, aufgrund derer die Bürgschaften erteilt wurden, und wenn ja, auf welche Weise jeweils?

Die wirtschaftlichen Gesamtannahmen sind in den jeweiligen Vorlagen für die Gremien dargestellt. Die Bürgschaften sind auf der Grundlage der Gremienbeschlüsse ausgestellt worden.

4. Falls eine Prüfung und Bewertung im Rahmen der Bürgschaftsgewährung stattgefunden hat, wie hoch waren jeweils die jährlichen Flächenverkaufsannahmen, der prognostizierte Verkaufspreis pro m² (differenziert nach Flächenverwendung) sowie die kalkulierten Gesamteinnahmen?

Die Bürgschaften sind auf der Grundlage der relevanten Beschlussfassungen gewährt worden.

Hemelinger Marsch

In der Vorlage der Bürgerschaftsausschüsse vom 28. Juni 1991 ist in der Vorlage selbst und in der Anlage 2 anhand verschiedener Berechnungsmodelle ausführlich dargestellt worden, dass Grundstückspreise in Höhe von ca. 50 bis 60 DM je m²/Nettogewerbefläche erzielt werden müssen, um die Erwerbskosten und die Zwischenfinanzierungszinsen zu decken. Hierbei ist die Größe der vermarktbareren Flächen mit 67,7 ha (einschließlich Erschließungsflächen) angegeben worden, und die Veräußerungserlöse bezogen sich auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis. Die Außendeichs gelegenen Ausgleichsflächen waren nicht Bestandteil dieses Rechenmodells. Diese Flächen wurden im Zusammenhang mit dem Flächenerwerb Arberger/Mahndorfer Marsch angekauft.

Darüber hinaus ist in den Vorlagen dargestellt worden, dass die Erschließungskosten in der Regel nicht über den Grundstückspreis hereingeholt werden können.

Arberger und Mahndorfer Marsch

In der Vorlage für den Vermögensausschuss vom 28. Mai 1999 wird anlässlich des Ankaufs der Gesamtflächen in der Arberger und Mahndorfer Marsch ein Refinanzierungsmodell für den Grunderwerb vorgestellt. Zur Refinanzierung heißt es:

„Der Ankaufspreis der Flächen einschließlich der Hofentschädigung und sämtlicher Nebenkosten zuzüglich der Finanzierungskosten und Bürgerschaftsprovisionen lässt sich unter bestimmten Rahmenbedingungen aus den Verkaufserlösen der späteren Gewerbeflächen finanzieren.“

Ein globales Rechenmodell ergibt folgendes: bei der Vermarktung der Nettoflächen von beispielsweise 250 ha, einer jährlichen Vermarktung von 20 ha zu einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 100 DM (Verkehrswert) pro m² für den Zeitraum von 2003 bis 2015 wären die oben genannten Kosten bei einem Finanzierungszinssatz von 5,5 % refinanziert.“

Der für die Flächen in der Arberger/Mahndorfer Marsch mit rd. 6 DM/m² für Außendeichsflächen und rd. 16 DM/m² für Innendeichsflächen gezahlte Kaufpreis war deutlich niedriger, als der für die Innendeichsflächen in der Hemelinger Marsch mit rd. 27 DM/m² gezahlte.

Bei den jeweiligen Refinanzierungsmodellen, die mit Modellannahmen z. B. zu Größe, Preis, Vermarktung und Zeitraum zu keiner Haushaltsbelastung führen, handelt es sich nicht um marktbezogene oder regionalwissenschaftlich abgesicherte Vergabeprognozen. Die Modellrechnungen sind vielmehr Refinanzierungsrechnungen mit Modellannahmen.

5. Gab oder gibt es jeweils wesentliche Änderungen bei den wirtschaftlichen Gesamtannahmen? Wenn ja, wann hat der Senat jeweils davon Kenntnis erhalten, auf welche Weise hat der Senat sie jeweils wann in seine Haushaltsplanung eingearbeitet, und wann und wie wurden jeweils die parlamentarischen Gremien über die möglichen Haushaltsrisiken informiert?

Hemelinger Marsch

Aufgrund der Beschlussfassung des Senats zum Integrierten Flächenprogramm (IFP) vom 1. Juni 1993 hat sich der in dem ursprünglichen Refinanzierungsmodell unterstellte Vermarktungszeitpunkt der Gewerbeflächen in der Hemelinger Marsch um mehrere Jahre verzögert. Mit Schreiben vom 10. Mai 1993 hat die HIBEG dem Senator für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie mitgeteilt, dass sich bei einer planungsbedingten Verschiebung der Veräußerungszeitpunkte um drei Jahre die Finanzierungs- und Verwaltungskosten um 12,4 Mio. DM erhöhen. In der Vorlage der Wirtschaftsförderungsausschüsse vom 3. März 1994 heißt es hierzu:

„Aufgrund des insoweit festzustellenden Fortfalls der Beschlussgrundlage durch das zeitliche Hinausschieben des Verwertungszeitraums ist es nach Auffassung des Senators für Finanzen nicht mehr vertretbar, die Kredit- bzw. Bürgerschaftsfinanzierung auch auf die Nebenleistungen zu erstrecken. Vielmehr sind diese bei Fälligkeit aus dem Haushalt abzudecken.“

Die Wirtschaftsförderungsausschüsse haben der Erstattung der Zinsen und der Bürgschaftsprovision auf der Grundlage eines ausgearbeiteten Finanzierungsmodells zugestimmt.

Arberger und Mahndorfer Marsch

Im Rahmen des Controlling des Projektes Gewerbepark Hansalinie Bremen findet eine ständige Überprüfung der Zielerreichung statt. Zum Jahreswechsel 2002/2003 wurde erkannt, dass u. a. wegen der aktuell verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und einem daraus resultierenden verzögerten Erschließungs- und Vermarktungsbeginn in der Arberger und Mahndorfer Marsch (Ziel: bedarfsgerechte Erschließung der Gewerbegebiete), wegen der voraussichtlichen Ausweisung einer geringeren Nettogewerbefläche und wegen der immer stärkeren Konkurrenz von Gewerbeflächenausweisungen der Kommunen im niedersächsischen Umland eine grundlegende Überprüfung der Rahmenbedingungen und der Finanzierungsvereinbarung erforderlich wurde. Die Situation stellt sich derzeit im Einzelnen wie folgt dar:

Nettogewerbefläche: Erst gut zwei Jahre nach der Ankaufsentscheidung hat der Senat im November 2001 den Rahmenplan für eine gewerbliche Entwicklung in der Arberger und Mahndorfer Marsch beschlossen. Für die danach vorgesehenen insgesamt fünf Baustufen hat sich die Nettogewerbefläche aus städtebaulichen, erholungs- und naturschutzfachlichen Gründen gegenüber der dem damaligen Rechenmodell zugrunde liegenden Fläche von 250 ha auf 215 ha reduziert. Im Rahmen des sich derzeit für die Baustufen 1 und 2 im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes 2255 konnte allerdings eine Optimierung der Nettogewerbefläche für diesen Bereich erreicht werden, so dass inzwischen von einer realisierbaren Nettogewerbefläche von rd. 221,7 ha auszugehen ist. Gegenüber der Annahme von 1999 bedeutet dies allerdings immer noch eine Reduzierung der vermarktbareren Nettogewerbefläche um rd. 28,3 ha.

Vermarktungsleistung: In der Arberger und Mahndorfer Marsch konnten bisher keine Gewerbeflächen verkauft werden, weil die Flächen im Bauabschnitt 1 noch nicht erschlossen sind. Erste erschlossene Gewerbeflächen können ab 2006 angeboten werden. In der Hemelinger Marsch wurden zwischen 1998 und 2003 30,17 ha Gewerbefläche veräußert. In 2004 wurden bislang 7,6 ha an vier Unternehmen verkauft, darunter 6,8 ha an die Deutsche Post AG für ein Postfrachtzentrum. Darüber hinaus bestehen verbindliche Reservierungen bzw. Optionen in Höhe von ca. 7 ha. Die derzeit noch frei verfügbaren Flächen belaufen sich ebenfalls auf ca. 7 ha. Insgesamt wurden in der Hemelinger Marsch somit bisher 37,77 ha Gewerbeflächen verkauft, was einer durchschnittlichen Vermarktung von 5,4 ha/Jahr (6,4 ha inklusive der Reservierungen) entspricht. Wird das erste Jahr nicht mitberücksichtigt, da der Verkauf erschließungsbedingt erst Mitte 1998 beginnen konnte, ergibt sich eine durchschnittliche Vermarktungsleistung von 6,1 ha/Jahr (7,3 ha inklusive der Reservierungen).

Vermarktungszeitraum der Flächen: Das Rechenmodell unterstellt einen Vermarktungsbeginn von Gewerbeflächen in der Arberger/Mahndorfer Marsch ab dem Jahr 2003. Wegen der in den letzten Jahren verhalten verlaufenen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat die Besiedlung der Hemelinger Marsch nicht in der in dem Rechenmodell antizipierten Geschwindigkeit erfolgen können. Die im Bereich der Hemelinger Marsch noch verfügbaren 7,3 ha werden jedoch voraussichtlich bis Ende 2005 weitgehend vermarktet sein. Um das Flächenangebot an diesem Standort weiterhin aufrecht erhalten zu können, wurden im November 2003 von den Wirtschaftsförderungsausschüssen die für die Erschließung der 1. Baustufe des Gewerbeparks Hansalinie in der Arberger Marsch benötigten Mittel bewilligt. Erste Gewerbeflächen können in der Arberger Marsch voraussichtlich im Jahr 2006 genutzt werden, so dass die Entwicklung des Gewerbeparks nahtlos fortgesetzt werden kann.

Durchschnittlicher Verkaufspreis: Der in der Hemelinger Marsch auf der Basis von Verkehrswertermittlungen erzielte mittlere Preis betrug 42,50 €. Das Rechenmodell geht von 100 DM (51,13 €) aus.

Die Finanzierungsbedarfe zur Deckung des Finanzierungsrisikos sind vom Senator für Wirtschaft und Häfen im Mai 2004 bei der Planung des Anschluss-Investitionsprogramms (AIP) angemeldet worden.

Der Senator für Wirtschaft und Häfen arbeitet intensiv an einer Vorlage für den Senat, die Wirtschaftsförderungsausschüsse und den Vermögensausschuss, in der die Haushaltsrisiken aufgezeigt werden, und gleichzeitig ein umfassender Lösungsansatz, der auch ein Finanzierungsmodell umfasst, unterbreitet wird.

6. Sind im Zuge der Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen des Integrierten Flächenprogramms 2010 weitere Bürgschaften vorgesehen, und wenn ja, für welche Maßnahmen und in welcher Höhe jeweils?

Die Situation im Gewerbepark Hansalinie ist in der Beantwortung der Kleinen Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 24. September 2004 „Haushaltsbelastungen durch überdimensionierte Gewerbeflächenplanung in Marschen“ umfassend dargestellt. Über andere, für Gewerbeflächenprojekte übernommene Freihalteerklärungen wird der Senator für Wirtschaft und Häfen im Rahmen der angekündigten umfassenden Vorlage berichten.

