

Mitteilung des Senats vom 11. Januar 2005

Reservierung von Gewerbeflächen

Die Fraktionen der SPD und der CDU haben unter Drucksache 16/468 eine Große Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Große Anfrage wie folgt:

1. Welche Voraussetzungen müssen im Land Bremen für die Reservierung eines Gewerbegrundstücks oder die Option auf eine Fläche erfüllt sein?
 - a) Wer kommt in den Genuss von Reservierungen und Optionen (bitte auch im Folgenden immer getrennt ausweisen)?

Reservierungen sind schriftliche Zusagen an Unternehmen, damit ein in Lage und Größe definiertes Gewerbegrundstück für ein bestimmtes Investitionsvorhaben frei gehalten wird. Sie werden in der Regel über einen Zeitraum von sechs Monaten ausgesprochen. Voraussetzung für eine Reservierung ist in jedem Fall ein nachgewiesenes Planungsinteresse des Investors, das durch konkrete Architektenpläne und gegebenenfalls einen Finanzierungsnachweis belegt wird. Grundsätzlich findet eine Abstimmung mit dem Planungsamt statt. Nach Ablauf der Reservierungsfrist kann diese im Einzelfall verlängert werden, wenn der Projektfortschritt dieses verlangt und eine alternative Ansiedlung dadurch nicht verhindert wird.

Eine Option ist ein durch notariell beurkundeten Vertrag zugesichertes Recht eines Unternehmens auf einseitige Annahme eines Kaufvertrages über ein in Lage und Größe definiertes Grundstück. Die Laufzeit beträgt in der Regel maximal zwei Jahre. Vornehmlich wird eine Option im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ausgesprochen. Das optionierte Erweiterungsgrundstück soll die Wachstumsmöglichkeiten des Unternehmens am Standort Bremen gewährleisten.

Ein Anhandgabevertrag überträgt einem Investor das Überplanungsrecht für ein definiertes Gewerbegrundstück. Bremen verpflichtet sich dabei, während der Geltungsdauer des Vertrages mit keinem Dritten Verhandlungen über die Erarbeitung eines Nutzungs- und Baukonzeptes oder die Vergabe des Grundstücks zu führen und das Grundstück an den Investor zu veräußern, wenn die im Anhandgabevertrag definierten Ziele des Vorhabens erreicht werden. Abhängig von der Größe des Vorhabens kann die Laufzeit bis zu fünf Jahre betragen (z. B. Anhandgabevertrag Hafenkante). Der Anhandgabevertrag wird äußerst selten abgeschlossen und dient vor allem der Planungssicherheit für umfangreiche Investitionsvorhaben an städtebaulich anspruchsvollen Standorten.

- b) Auf welcher rechtlichen Basis werden Optionen/Reservierungen eingeräumt?

Reservierungen basieren auf schriftlichen Zusagen der WfG. Die Option setzt einen notariell beurkundeten Vertrag voraus, der Anhandgabevertrag wird ebenfalls notariell beurkundet.

- c) Wer entscheidet über Reservierungen?

Reservierungen werden zwischen den zuständigen Projektleitern und den Unternehmen ausgehandelt und von der Geschäftsführung der WfG genehmigt. Optionen werden ebenfalls ausgehandelt. Da es sich hier um Verpflichtungen Bremens handelt, gelten die gleichen Genehmigungspflichten wie bei Grundstücksveräußerungen. Die WfG nimmt im Rahmen ihrer Aufgaben (Vermarktung von Gewerbeflächen) Reservierungen vor.

- d) An welche Kriterien orientieren sich solche Entscheidungen?

Reservierungen werden von den Unternehmen als verbindliche und vertrauensschaffende Notwendigkeit für ihre Investitionsentscheidungen angesehen. Durch die Reservierungen wird den Unternehmen die erforderliche Zeit eingeräumt, die sie für die weiteren Planungsschritte (u. a. Anfertigen der Planunterlagen inklusive der Bauvoranfrage bzw. des Bauantrages, Abstimmung mit ASV, Gewerbeaufsichtsamt, Versorgungsunternehmen usw., Sicherstellung der Finanzierung) benötigen. Reservierungen werden nur bei eigens nachgewiesenem Planungsinteresse des Investors ausgesprochen (z. B. Architektenpläne, Finanzierungsnachweis → siehe auch 1. a)).

Optionen sollen die Erweiterungsmöglichkeiten der Unternehmen über die Größe eines Grundstückes, über das ein Grundstücksvertrag abgeschlossen wurde hinaus sichern. Die dadurch eingeräumte Planungssicherheit stellt für die Unternehmen eine wichtige Voraussetzung bereits für den Abschluss des Kaufvertrags dar. Mit dem Vertragsabschluss sichert Bremen zukünftige Wachstumsmöglichkeiten des Unternehmens am Standort und profitiert von den durch weitere Investitionen induzierten wirtschaftlichen Effekte, insbesondere durch die Sicherung bestehender und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Optionen werden ausschließlich im Zusammenhang mit einem Grundstückskaufvertrag abgeschlossen.

- e) Sind diese Kriterien einheitlich oder werden ggf. von Fall zu Fall bzw. in verschiedenen Gewerbegebieten unterschiedliche Maßstäbe angelegt?

Die oben genannten Kriterien und Maßstäbe gelten in allen Gewerbegebieten.

- f) Wer wird wann und in welcher Form über Stand und Entwicklung der Flächenreservierungen/-optionen informiert?

Über die elektronische Eingabe der Reservierungen und Optionen in das Softwareprogramm „GMP“ (Gewerbeflächen-Management-Programm) sind der Senator für Wirtschaft und Häfen (SWH) und die Bremer Investitions Gesellschaft mbH (BIG) jederzeit über den aktuellen Reservierungs- und Vermarktungsstand informiert. In regelmäßigen Abständen (in der Regel abhängig von den Reservierungen und Optionen) lässt sich SWH darüber hinaus über den Stand der Reservierungen berichten.

2. In welchem Umfang sind die in der Integrierten Flächenplanung 2010 genannten Flächen mit Reservierungen/Optionen belegt?

- a) Wie ist der aktuelle Stand im Verhältnis zur Gesamt- und zur noch verfügbaren Fläche dieser Standorte?

Den beiliegenden Tabellen („Flächenbilanz“, Anhang A) ist der Reservierungs- und der Optionsstatus in den einzelnen Gewerbegebieten zu entnehmen. Daraus ergibt sich, dass in Bremen derzeit insgesamt 21 Grundstücksreservierungen mit einer Gesamtgröße von 23,6 ha bestehen. Weitere 19,3 ha sind vertraglich optioniert, davon 2,9 ha als Anhandgabevertrag für das Projekt „TÜV-Gelände Hastedt“ und 10,7 ha für den Anhandgabevertrag „Hafenkante Überseestadt“.

Von den genannten Reservierungen befinden sich zum Berichtszeitpunkt fünf Grundstücke mit ca. 2,4 ha im Vorlagenstatus, d. h. für diese Flächen werden absehbar Grundstückskaufverträge unterzeichnet. Unter Abzug dieser Flächen verbleiben insgesamt 16 Reservierungen mit einer Fläche

von etwa 21,2 ha. Das entspricht einer tatsächlichen Reservierungsquote (Reservierungsflächen ohne Vorlagenstatus bezogen auf die vermarktbare, d. h. erschlossene und frei verfügbare Gewerbeflächengröße von 197,1 ha) von 10,7 %¹⁾.

- b) Wie haben sich diese Quoten in den vergangenen Jahren entwickelt?

Die Anzahl der ausgesprochenen Reservierungen variiert entsprechend der konjunkturbedingten Nachfrage nach Gewerbegrundstücken.

- c) Für welche Dauer werden Reservierungen/Optionen eingeräumt, gibt es zeitliche Obergrenzen und unterscheiden sich die durchschnittlichen bzw. maximalen Reservierungszeiten ggf. fall- oder flächenbezogen?

Die oben genannten Obergrenzen für ausgesprochene Reservierungen und Optionen gelten grundsätzlich für alle Investitionsprojekte in allen Gewerbegebieten. Verlängerungen der Reservierungen werden ausgesprochen, wenn dies aufgrund des konkreten Projektstands der Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben notwendig ist. Befinden sich die Verhandlungen mit Investoren in einem fortgeschrittenen Stadium, darf das Vorhaben selbstverständlich nicht wegen des Auslaufens einer Reservierung scheitern. Voraussetzung für eine Verlängerung der Reservierungsfrist ist in jedem Fall, dass für das reservierte Grundstück keine andere Nachfrage existiert.

- d) Wie viele Flächen sind derzeit weniger als ein Jahr, ein bis zwei Jahre, mehr als zwei Jahre (bitte differenziert nach Gewerbebeständen) mit Reservierungen/Optionen belegt?

Wie der folgenden Tabelle (Anhang B) zu entnehmen ist, ist die Mehrzahl der Reservierungen über einen Zeitraum von unter einem halben Jahr ausgesprochen worden. Für ein Grundstück im Gewerbepark Hansalinie Bremen besteht eine längere Reservierungsfrist. Hier gibt es eine Sondervereinbarung mit einem Zulieferunternehmen von DaimlerChrysler, das die Realisierung des Gesamtvorhabens erst nach Freigabe durch die Muttergesellschaft in den USA angehen kann. Die über zwei Jahre hinausgehende Reservierungszeit im Bremer Industrie-Park betrifft ein Erweiterungsgrundstück, das für die Stahlwerke Bremen GmbH vorgesehen ist.

- e) In welchem Maße waren in welchen Gewerbegebieten Neuerschließungen erforderlich, die durch bisher nicht in Anspruch genommene Reservierungen verursacht sind, und welche Kosten sind dabei entstanden?

Neuerschließungen wegen bisher nicht in Anspruch genommener Reservierungen hat es zu keinem Zeitpunkt gegeben.

3. Was geschieht mit Flächen, für die Reservierungen/Optionen eingeräumt wurden?

- a) Werden sie weiterhin vermarktet, gegebenenfalls wie?

Optionierte Flächen werden in der Vertragslaufzeit nicht anderweitig angeboten. Reservierte Flächen werden grundsätzlich mit dem Hinweis auf diesen Status weiter vermarktet.

Das betrifft häufiger Standorte, an denen eine Flächenknappheit herrscht, z. B. in den Gebieten Airport-Stadt Mitte oder dem Technologiepark Universität, als Gebiete, in denen ausreichende Alternativgrundstücke zur Verfügung stehen (z. B. Bremer Industrie-Park, Büropark Oberneuland oder GVZ Bremen).

- b) Gibt es Zugriffsmöglichkeiten für kurzfristig entschlossene alternative Interessenten?

Für kurzfristig entschlossene andere Interessenten gibt es dann Zugriffsmöglichkeiten auf reservierte Flächen, wenn der Investor, dem die Reservierung eingeräumt wurde, auf ein Alternativgrundstück ausweichen kann. Grundsätzlich stehen diese Alternativen jedoch auch den kurzfristigen Interessenten zur Verfügung, so dass eine Konkurrenzsituation um ein reserviertes Grundstück in der Praxis sehr selten vorkommt.

1) Stand 15. Dezember 2004

Der Zugriff auf optionierte Flächen ist wegen der vertraglich eingegangenen Verpflichtung auf Verkauf des Grundstückes nicht möglich.

- c) Welche Schritte werden unternommen, um Interessenten, die sich Reservierungen/Optionen einräumen lassen, möglich rasch zu einer abschließenden Entscheidung zu bewegen?

Die Vermarktungsgespräche und das sich anschließende Investitionsmanagement der zuständigen Projektleiter der WfG sind durch ein straffes Projektmanagement und eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Unternehmen geprägt. Die maßgebliche Investitionsentscheidung wird aber selbstverständlich durch die Unternehmen selbst getroffen und kann deshalb von den Projektleitern nur bedingt beeinflusst werden.

Die Projektleiter unterstützen die Investoren bei der Konkretisierung der Planung und in den Abstimmungsgesprächen mit Behörden und sonstigen Institutionen (z. B. Gewerbeaufsicht, Versorgungsunternehmen etc.). Dies wirkt sich in der Regel beschleunigend auf den Projektfortschritt aus und führt zu kürzeren Reservierungszeiten.

- d) In welchem Umfang – bitte absolut und relativ – werden Reservierungen/Optionen zurückgegeben, in welchem Umfang münden sie in Ansiedlungen (bitte differenziert nach Gewerbegebieten ausweisen)?

Jedem Grundstücksverkauf geht eine Reservierung voraus. Da Reservierungen einen bestimmten Verbindlichkeitsgrad voraussetzen, führt die Mehrzahl der Reservierungen auch zu Grundstücksvorlagen. Dieser Anteil liegt bei ca. 75 %. Optionen setzen grundsätzlich eine Grundstücksvorlage voraus.

Eine weitergehende Differenzierung ist aus technischen Gründen nicht möglich, da über das „GMP“ rückwirkend keine Daten ermittelt werden können.

Eine Analyse der seit 1999 angefertigten Vorlagen der WfG für Grundstückskaufverträge zeigt, dass von insgesamt 363 Vorlagen nur 26 nicht zu einem Grundstücksvertrag geführt haben. Das entspricht einem Anteil von 7 %. Im Jahr 2003 lag dieser Anteil bei 5,2 %, 2004 bis zum Stichtag 14. Dezember 2004 bei 4,5 %. Bezogen auf die Grundstücksgröße beträgt die durchschnittliche Rücktrittsquote seit 1999 5,8 %.

Anlage A

Flächenbilanz bei IFP-Schwerpunkt-Projekten (Flächenangaben in ha)

Stand: 15.12.2004

Projekt	Stadt-Bezirk	Nettofläche Gesamt-Projekt	davon bisher erschl.	nicht erschl.	davon nicht mehr verfügbar 1)	davon Optionen 2)	davon reserviert	erschl. und vermarktbare Fläche insg. 3)
Technologiepark Universität Bestand	Ost	36,3	36,3	0,0	35,7	0,6	0,0	0,6
Technologiepark Universität Süd	Ost	12,3	12,3	0,0	5,6	0,0	4,5	6,7
Mitte	Ost	2,5	2,5	0,0	0,4	0,0	0,0	2,1
1 Technologiepark Universität gesamt	Ost	51,1	51,1	0,0	41,7	0,6	4,5	9,4
NUZ	Ost	6,5	5,6	2,9	0,0	0,0	2,9	5,6
Airport-Stadt Mitte (ohne Flughafenbereich)	Süd	26,2	26,2	0,0	25,2	0,0	0,0	1,0
Airport-Stadt West	Süd	53,0	50,2	2,8	48,1	0,0	0,0	2,1
Airport-Stadt Ost	Süd	48,7	35,1	13,6	35,1	0,0	0,0	0,0
3 Airport-Stadt gesamt	Süd	127,9	111,5	16,4	108,4	0,0	0,0	3,1
Bremer Industrie-Park 1. - 4. BA	West	70,3	57,2	13,1	21,1	0,0	2,6	36,1
Bremer Industrie-Park 5. BA + Optionsfläche	West	78,3	0,0	78,3	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Bremer Industrie-Park gesamt	West	148,6	57,2	91,4	21,1	0,0	2,6	36,1
Güterverkehrszentrum Bestand	Süd	243,2	231,8	11,4	177,3	0,0	0,0	54,5
Güterverkehrszentrum (BPL-Bereich 2036)	Süd	60,0	23,6	36,4	3,1	2,4	0,0	20,5
Güterverkehrszentrum (BPL-Bereich 2153)	Süd	58,8	0,0	58,8	0,0	0,0	0,0	0,0
5 Güterverkehrszentrum gesamt	Süd	362,0	255,4	106,6	180,4	2,4	0,0	75,0
Holz- u. Fabrikenhafen	West	72,1	65,7	6,4	64,8	0,0	0,0	0,9
Überseepark	West	15,8	0,0	15,8	0,0	9,8	0,0	0,0
Frischezentrum	West	20,4	20,4	0,0	16,2	0,0	0,0	4,2
Überseetor	West	12,8	12,8	0,0	2,8	0,0	0,0	10,0
Speicherhof	West	14,9	13,2	1,7	10,6	0,0	2,5	2,6
Europahafen	West	23,7	3,5	20,2	6,8	0,0	0,0	2,6
Hafenvorstadt	West	30,0	15,0	15,0	16,4	0,9	0,0	0,7
Weserufer	West	27,7	25,2	2,5	27,7	0,0	0,0	0,0
6 Überseestadt gesamt	West	217,4	155,8	61,6	145,3	10,7	2,5	21,0
Gewerbepark Hansalinie Bremen Bestand	Ost	52,5	52,5	0,0	38,1	0,8	6,0	14,4
GPH-Erweiterung 1. u. 2. BA	Ost	94,4	0,0	94,4	0,0	0,0	0,0	0,0
GPH-Erweiterung 3. BA	Ost	45,1	0,0	45,1	0,0	0,0	0,0	0,0
GPH-Erweiterung 4. u. 5. BA	Ost	82,4	0,0	82,4	0,0	0,0	0,0	0,0
7 Gewerbepark Hansalinie Bremen gesamt	Ost	274,4	52,5	221,9	38,1	0,8	6,0	14,4
Büropark Oberneuland Bestand	Ost	10,2	10,2	0,0	1,9	0,0	0,2	8,3
Büropark Oberneuland Erweiterung	Ost	10,1	0,0	10,1	0,0	0,0	0,0	0,0
8 Büropark Oberneuland gesamt	Ost	20,3	10,2	10,1	1,9	0,0	0,2	8,3
Bürostandort Überseemuseum	Mitte	12,5	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Faulenquartier	Mitte							
9 Bürostandort Innenstadt gesamt	Mitte	12,5	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	0,0
10 Science Park	Nord	6,8	0,0	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0
11 Nord-West-Zentrum	Nord	29,0	0,0	29,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Schwerpunkte		1258,5	699,3	559,2	536,9	14,5	18,7	162,4

1) Beurkundeter Vertrag (aktueller Vermarktungsbereich) incl. der in Vergangenheit vermarkteten Altflächen bzw. sonstige Flächen im nicht-städtischen Besitz

2) Vertraglich fixierte Option

3) Summe Optionen, Reservierungen und Freiflächen/ nur Flächen der Stadt/BIG/BGG

Anlage A

Flächenbilanz bei sonstigen IFP-Projekten sowie Restprojekten (Flächenangaben in ha)

Stand 15.12.2004

Projekt	Stadt-Bezirk	Nettofläche Gesamt-Projekt	davon bisher erschl.	nicht erschl.	davon nicht mehr verfügbar 1)	davon Optionen 2)	davon reserviert	erschl. und vermarktbare Fläche insg. 3)
1 Bahnhof Neustadt (einschl. Güterbahnhof)	Süd	7,4	0,0	7,4	0,0	0,0	0,0	0,0
2 Bayernstraße	West	45,7	40,7	5,0	36,3	2,0	4,2	4,4
3 Steindamm	Nord	19,5	15,8	3,7	14,4	0,0	0,0	1,4
4 Rekurm/Hospitalstraße	Nord	22,0	0,0	22,0	0,0	0,0	0,0	0,0
5 Bei den drei Pfählen (TÜV-Gelände)	Ost	3,3	0,5	2,8	0,5	2,8	0,0	0,0
6 Osterholz (Nußhorn)	Ost	3,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7 Gewerbegebiet Bremer Vulkan	Nord	41,6	41,6	0,0	40,8	0,0	0,0	0,8
8 BWK-Gelände	Nord	15,0	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0
9 Huckelriede (Cambrai-Kaserne)	Süd	12,2	12,2	0,0	9,5	0,0	0,0	2,7
Summe sonst. IFP-Projekte		169,7	110,8	58,9	101,5	4,8	4,2	9,3
Summe Rest-Projekte		452,4	451,8	0,6	426,4	0,0	0,7	25,4
Bremen Gesamt		1880,6	1261,9	618,7	1064,8	19,3	23,6	197,1

1) Beurkundeter Vertrag (aktueller Vermarktungsbereich) incl. der in der Vergangenheit vermarkteten Altflächen bzw. sonstige Flächen im nicht-städtischen Besitz

2) Vertraglich fixierte Option

3) Summe Optionen, Reservierungen und Freiflächen/ nur Flächen der Stadt/BIG/BGG

Anlage B

Reservierungen nach Laufzeit (Stand:15.12.2004)			
0-1 Jahre			Fläche in m ²
reserviert	Bayernstraße	WAL1704008	6.746
		WAL1704009	1.250
		WAL1704019	2.515
		WAL1704022	4.463
		WAL1704025	9.249
		WAL1707002	5.007
		WAL1707003	2.841
		WAL1704029	4.987
		WAL1704024	5.019
	Gesamt:		42.077
	Bremer Industrie-Park	GRO0202014	2.985
	Büropark Obereuland	ONL0302016	2.323
	Gewerbepark Hansalinie Bremen	HEM2203003	13.983
		HEM2203007	12.926
	Gesamt:		26.909
	MarBel-Süd	BGL1201002	3.000
	Osterholz	OHZ0304006	3.854
	Technologiepark Universität B.	HLE0509008	23.938
		HLE0509012	21.028
	Gesamt:		44.966
	Überseestadt	WAL0405001	15.122
		WAL0405003	10.079
	Gesamt:		25.201
Gesamt:			151.315
1-2 Jahre			
reserviert	Gewerbepark Hansalinie Bremen	HEM2201001	32.578
2-3 Jahre			
reserviert	Bremer Industrie-Park	GRO0204004	23.168
Optionen			
Option	Bayernstraße	WAL1704001	20.000
	Bei den drei Pfählen	OVSO101002	11.975
		OVSO101004	8.188
		OVSO101003	8.555
	Gesamt:		28.718
	Gewerbepark Hansalinie Bremen	HEM2203014	8.000
	Güterverkehrsz. (GVZ) Bremen	STR0113007	24.240
	Technologiepark Universität B.	HLE0501003	5.662
	Überseestadt	WAL0404003	3.229
		WAL0404045	6.063
		WAL0409003	14.490
		WAL0409004	5.953
		WAL0409005	16.315
		WAL0409006	5.828
		WAL0409007	18.624
		WAL0409008	9.057
		WAL0409009	6.805
		WAL0409015	9.874
		WAL0409019	10.717
	Gesamt:		106.955
Gesamt:			183.575