

Mitteilung des Senats vom 30. März 2021

Irgendwie, irgendwo, irgendwann – Wie will Bremen die wegfallende Gewerbefläche in der Airport-Stadt kompensieren?

Die Fraktion der FDP hat unter Drucksache 20/386 S eine Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welchen Verkehrswert hat die Fläche in der Airport-Stadt, die derzeit vom Verein "Kulturbeutel e. V." als "Irgendwo" genutzt wird, und mit welchen Einnahmen kann die Stadt rechnen, wenn die Fläche als Gewerbefläche verkauft wird?

Die WFB (Wirtschaftsförderung Bremen GmbH) liegt für das in Rede stehende Grundstück kein Verkehrswertgutachten vor.

Im Rahmen von orientierenden Gesprächen mit GeoInformation kann auf Basis vergleichbarer Grundstücke (Lage, Bebaubarkeit) für die Fläche ein Grundstückswert in Höhe von 550 Euro/qm angenommen werden. Für das 8 500 qm große Grundstück würde sich folglich bei einer gewerblichen Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans aus einem Grundstücksverkauf ein Verkaufsergebnis in Höhe von rund 4,7 Millionen Euro ergeben.

2. Inwieweit hatte sich Bremen beziehungsweise die WFB bereits mit dem in der Berichtsbitte beschriebenen Investor auf einen Kaufbetrag in welcher Höhe geeinigt?

Dem potenziellen Investor wurde mit dem Hinweis auf ein noch ausstehendes Verkehrswertgutachten die Preisvorstellung von circa 550 Euro/qm im Zuge der Gespräche zur Kenntnis gegeben. Dieser potenzielle Investor, der zwischenzeitlich seine Pläne verändert hatte, hat sein Interesse an diesem Grundstück nicht aufrechterhalten.

3. Sofern Bremen die Fläche in Erbpacht vergeben würde, mit welchen jährlichen Einnahmen durch die Erbpacht wäre zu rechnen?

Entsprechend des aktuell anzuwendenden Zinssatzes für gewerbliche Erbpachtflächen von 7 Prozent des Grundstückswertes pro Jahr wäre bei einem angenommenen Bodenwert in Höhe von rund 4,7 Millionen Euro (vergleiche Antwort zur Frage 1) von einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von rund 330 000 Euro auszugehen. Derzeit prüft die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa vor dem Hintergrund der politischen Zielsetzung die Höhe des bislang anzuwendenden Erbpachtzinssatzes für gewerbliche Flächen (7 Prozent) an den aktuellen Marktzins anzupassen, deutlich zu reduzieren und somit ökonomisch einem Kauf gleichzustellen. Für Wohnbauflächen wurde der anzuwendende Erbpachtzinssatz vor kurzem deutlich reduziert.

4. Mit welchen zusätzlichen Steuereinnahmen kann Bremen grob rechnen, wenn auf einem solchen Gelände 600 bis 700 Arbeitsplätze entstehen?

Im Rahmen von Projekten zur Entwicklung von Gewerbeflächen wird gemäß §7 Landeshaushaltsordnung (LHO) ein Excel-Tool des Senators für Finanzen zur Ermittlung des gesamtwirtschaftlichen Nutzens von den Fachressorts verwendet.

Dabei werden die bremischen Kosten (zum Beispiel für die Erschließung) den (zukünftigen) steuerabhängigen Einnahmen vor beziehungsweise nach Berücksichtigung des bundesstaatlichen Finanzausgleichs gegenübergestellt.

Für die Freie Hansestadt Bremen maßgeblich sind die durch das Projekt erzielten steuerabhängigen Einnahmen nach dem bundesstaatlichen Finanzausgleich.

Bei angenommenen neugeschaffenen 600 bis 700 Vollzeit Arbeitsplätzen geht das gemäß LHO gültige Rechenmodell von bremischen steuerabhängigen Mehreinnahmen nach dem bundesstaatlichen Finanzausgleich in Höhe von 681 000 bis 795 000 Euro pro anno aus.

Werden durch ein Projekt bereits in Bremen bestehende Arbeitsplätze gesichert, entstehen zunächst keine zusätzlichen Steuereinnahmen; die bisherigen Steuereinnahmen werden aber für Bremen gesichert. Da die bisherigen Flächen dann allerdings in der Regel weitergenutzt werden, können hierdurch wiederum Steuereinnahmen durch neu geschaffene Arbeitsplätze entstehen. Auf Basis eines konkreten Nutzungskonzeptes für das Grundstück, wie es vom potenziellen Investor zuletzt geplant wurde (zum Beispiel Berücksichtigung einer Kita), wären die Annahme zu den zu erzielenden Arbeitsplätzen zu verifizieren.

5. In welcher Höhe generiert der Verein "Kulturbeutel e. V." Umsätze auf dem Gelände, und welche Einnahmen (Steuern) hat Bremen neben dem jährlichen Nutzungsentgelt vom 600 Euro?

Hierzu dürfen nach § 30 Abgabenordnung (Steuergeheimnis) keine Angaben gemacht werden.

6. Wie viele Menschen sind wirtschaftlich von den Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e. V." abhängig, und von welchen Einkünften sowie sonstigen Vorteilen (zum Beispiel aus Vereinsmitteln finanziertem Essen) profitieren sie?

Es wurden im Jahr 2020 rund sechs Stellen vertraglich vom Verein finanziert. Insgesamt belaufen sich die Personalausgaben im Jahr 2020 auf rund 40 000 Euro. Hierzu zählen unter anderem auch Ausgaben für Honorare von Künstler:innen.

Bewertungskosten für die Beschäftigten oder Mitglieder des Vereins sind nach Landeshaushaltsordnung nicht zuwendungsfähig und können nur aus Eigenmitteln erbracht werden.

7. Welche finanzielle Förderung bekommt der "Kulturbeutel e. V." über die Bereitstellung der Fläche zu einem sehr niedrigen Nutzungsentgelt hinaus?

Neben der Bereicherung des kulturellen Angebotes für den Standort Airport-Stadt stellt der „Kulturbeutel e. V.“ einen wichtigen Baustein zur Förderung der „Freien Szene“ dar und wird folglich entsprechend durch den Senator für Kultur auch finanziell unterstützt. Der „Kulturbeutel e. V.“ erhält vom Senator für Kultur eine dreijährige Konzeptförderung in Höhe von 25 000 Euro im Jahr 2020 sowie in Höhe von jeweils 30 000 Euro in den Jahren 2021 und 2022. Die ganzjährig anfallenden Tätigkeiten in den Bereichen Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit, Kuration, Kulturprogrammentwicklung sowie Geschäftsführung sollen mit Hilfe der Konzeptförderung basisfinanziert werden und damit Kontinuität und Stabilität in der Arbeit des Vereins „Kulturbeutel e. V.“ gewährleisten.

8. Inwieweit ist seitens des Senats langfristig geplant, die Fläche in der Airport-Stadt wieder als Gewerbefläche zu nutzen oder soll diese wertvolle Fläche dauerhaft dem Gewerbeflächenmarkt entzogen werden?

Mit der Zurverfügungstellung der Fläche setzt der Senat das Vorhaben fort, die Attraktivität Bremens für junge, kreative Menschen zu steigern, indem die Stadt jungen und kreativen Menschen die Möglichkeiten bietet, sich auszuprobieren, zu experimentieren, zu feiern, Kreatives zu schaffen. Alternative Kulturprojekte, Partykollektive oder temporäre sommerliche Raumnutzung durch eine junge Bremer Szene sind dabei ein unverzichtbarer Teil eines urbanen Kulturlebens.

Dies zielt nicht nur auf eine kurzfristige Erhöhung des Freizeitwertes ab, sondern es wird davon ausgegangen, dass gerade im Städtewettbewerb um junge Fachkräfte, zum Beispiel aus dem Bereich wissensbasierter Dienstleistungsberufe, entsprechende Orte dazu beitragen, junge Menschen nach Abschluss der Ausbildung in der Stadt zu halten und damit langfristig auch im Sinne der Förderung weicher Standortfaktoren mittelbar einen wichtigen Beitrag zum wirtschaftlichen und fiskal-politischen Erfolg Bremens beizutragen.

Bevor die Entscheidung für die Ermöglichung einer weiteren Nutzung der Fläche an der Amelie-Beese-Straße durch den „Kulturbeutel e. V.“ getroffen wurde, erfolgte eine umfangreiche Alternativ-Standortuntersuchung. In deren Ergebnis schnitt keine der untersuchten Flächen hinsichtlich wichtiger Kriterien, wie relative Lärmrobustheit, leistungsfähige Verkehrsanbindung und Lage zu den Hauptwohnorten junger Menschen (insbesondere Erreichbarkeit mit ÖPNV und Fahrrad) und nicht zuletzt Größe und Flächenbeschaffenheit und damit Eignung für die angestrebte breite Veranstaltungspalette gleich gut ab.

Wie die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, wird durch entsprechende Angebote ein sehr breites Publikum von subkulturellen Szenen bis hin zu jungen Familien erfolgreich angesprochen, und es werden viele Menschen nicht nur zu Kulturkonsum, sondern zum aktiven Mitmachen angeregt.

Der Senat bereitet derzeit die Gremienbefassung vor.

9. Welche gleichwertigen Flächen sollen als Ersatz für die beschriebene Fläche als Gewerbeflächen genutzt werden, und wann stehen diese baureif zur Verfügung?

Zur Kompensation der entfallenden Gewerbefläche wird in dem in der Aufstellung befindlichen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm 2030 für Bremen (GEP 2030) eine geeignete Wirtschaftsfläche von 1 ha zusätzlich neu festgelegt und nachfolgend entwickelt. Dies wird im Rahmen des laufenden GEP-Prozesses konkretisiert.

10. Inwieweit sind die als Ersatz bestimmten Flächen baureif, und welche weiteren Kosten würden gegebenenfalls entstehen?

Diese Frage kann erst im Zuge der Festsetzung einer Ersatzfläche (siehe Antwort zu 9.) beantwortet werden.

11. Inwieweit wurden die Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e. V." auf dem Gelände durch Kräfte des Ordnungsamtes oder der Polizei begleitet, zum Beispiel was das Thema Jugendschutz angeht?

Die Aktivitäten auf dem Veranstaltungsgelände wurden durch Kräfte der Polizei und des Ordnungsamtes begleitet. Zu Beginn der saisonalen Veranstaltungen erfolgten geplante Abnahmen hinsichtlich der bauaufsichtlichen, feuerrechtlichen und gewerberechtlichen Anforderungen. Vertreter:innen der Polizei begleiteten die Inaugenscheinnahmen. Die genehmigten Veranstaltungsreihen verliefen ab 2018 nahezu störungsfrei. Davor registrierten die Polizei und das Ortsamt Neustadt regelmäßig Beschwerden aus der Bevölkerung aufgrund ruhestörenden Lärms. Intensive

Gespräche mit den ordnungspolizeilichen Vertreter:innen, dem Veranstalter und der Polizei sorgten seitdem für eine fast beschwerdefreie Zeit von Veranstaltungen. In diesem Zeitraum erfolgten regelmäßig polizeiliche Maßnahmen durch temporäre Kontrollen in verschiedenen Ausrichtungen:

- Unterbinden von anlassbezogenen Ordnungsstörungen (Lärm),
- Nachkontrollen bei Verstößen,
- Jugendschutzkontrollen,
- Präventiv ausgerichtete Gespräche durch die Kontaktpolizei,
- Nachbereitungen mit dem Veranstalter nach markantem Beschwerdeaufkommen,
- Netzwerkgespräche mit der Ortsteilpolitik, Bürgerinitiativen, Vertreter:innen Ordnungsbehörden,
- Einhalten der Corona-Regeln (Sommer 2020).

In den Jahren 2019 und 2020 erfolgten während der Saison fast wöchentlich Abstimmungsgespräche durch den zuständigen Referatsleiter des Kontaktdienstes Süd der Polizei Bremen mit dem Veranstalter. Am 6. Juli 2019 fand eine Begehung des Geländes durch Ordnungsamt und Polizei statt. Am 7. Juli 2019 gegen 1:25 Uhr sollte eine angekündigte weitere Kontrolle erfolgen. Diese konnte nicht auf dem Gelände durchgeführt werden, da die Veranstalter:innen in der konkreten Situation von ihrem Hausrecht Gebrauch gemacht haben. Die verantwortlichen Personen zeigten sich aber einsichtig und offen für weitere Kontrollmaßnahmen. Diesbezügliche Absprachen mit der Polizei wurden eingehalten.

Im Jahr 2020 fanden aufgrund der Pandemie eher moderate Veranstaltungen statt. Die Örtlichkeit wurde im Rahmen der Corona-Präsenzmaßnahmen mit bestreift.

Am 20. Juni 2020 in der Zeit von 23:40 bis 00:05 Uhr fand in Bezug auf die Veranstaltungen auf dem Vereinsgelände eine Begehung des Grundstücks durch das Ordnungsamt und die Polizei gemeinsam mit dem Veranstalter statt. Hierbei ging es insbesondere um die Umsetzung der Vorgaben der zu diesem Zeitpunkt geltenden Achten Verordnung zum Schutz vor Neuinfektionen mit dem Coronavirus SARS-CoV-2 (Achte Coronaverordnung) vom 16. Juni 2020 (BremGBl. 2020, 436), insbesondere die Umsetzung von Hygiene- und Schutzmaßnahmen. Dabei wurden keinerlei Verstöße mit oder ohne Bezug zu den Infektionsschutzmaßnahmen festgestellt. Die Verantwortlichen vor Ort waren insgesamt kooperativ und in der Kommunikation zugänglich.

Anfang Januar 2021 wurde auf dem Gelände mit der Errichtung eines Gebäudes in Ständerbauweise (circa 5m x 3m) inklusive Streifenfundament begonnen. Eine Meldung erging auf dem Dienstweg an die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, von wo aus der Baustopp aufgrund fehlender Baugenehmigung verfügt wurde. Der Baustopp gilt und die verantwortlichen Personen halten diesen ein. Erste Unterlagen für eine Genehmigung wurden eingereicht.

12. Zu wie vielen Polizeieinsätzen ist es seit 2017 im Zusammenhang mit den Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e. V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt gekommen, und welche Hintergründe hatten diese?

Seit 2017 kam es in diesem Zusammenhang zu insgesamt 17 Polizeieinsätzen. Überwiegend handelte es sich um Einsätze wegen ruhestörenden Lärms. Der letztmalige Einsatz wurde am 28. August 2020 gegen 23:00 Uhr wegen ruhestörenden Lärms erfasst.

13. Inwieweit ist es seit 2017 im Zusammenhang mit den Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e. V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt zu Straftaten gekommen? Wenn ja, welche Straftaten wurden wie häufig erfasst?

Abgefragt wurden alle im Vorgangsbearbeitungssystem @rtus erfassten Vorgänge im Zeitraum 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2020 an der Tatörtlichkeit Amelie-Beese-Straße. In diesem Zeitraum wurden fünf Straftaten (im Zusammenhang mit der Veranstaltung „Irgendwo“ des Vereins „Kulturbeutel e. V.“ erfasst. Hiervon eine in Bezug auf § 201a Strafgesetzbuch (StGB) Verletzung des höchstpersönlichen Lebensbereichs durch Bildaufnahmen, eine versuchte Körperverletzung nach § 223 StGB sowie drei Körperverletzungen nach § 223 StGB. Hierbei wurde in 2020 keine Straftat erfasst.

14. Wie viele Beschwerden durch Nachbar:innen beziehungsweise Anwohner:innen über die Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e. V." auf dem Gelände in der Airport-Stadt wurden seit 2017 erfasst?

In den Jahren 2017 bis 2020 wurden über das Lagezentrum der Polizei 12 Beschwerden im Einsatzleitrechner registriert und weitere fünf Beschwerden über das Ortsamt Neustadt übermittelt (identische Ereignisse möglich).

Vier Beschwerden von Bürger:innen bemängelten die Wasserentnahmestelle an der Airbusallee/Amelie-Beese-Straße. Die Entnahmestelle befand sich direkt auf einem Radweg, der eigens dafür gesperrt wurde. Die Beschwerdeführer:innen stammten überwiegend aus der Initiative des nahe liegenden Wohnbereichs Bochumer Straße und auch aus dem Kernbereich der Neustadt (andere Seite der A 281). Letztere je nach Witterungslage und Windrichtung.

Drei Beschwerden wurden im Jahr 2020 von Verantwortlichen des Gewerbes aus der Airport-Stadt registriert. Hierbei handelte es sich nicht um Beschwerden mit ordnungspolizeilichem Hintergrund, sondern sie resultierten aus der Bewertung der öffentlichen Diskussion über die Duldung der Aktivitäten des Vereins „Kulturbeutel e. V.“ in einem Gewerbegebiet.

15. Welchen Einfluss haben die laut Berichtsbitte vorliegenden Klagen gegen die Baugenehmigungen und mögliche andere rechtliche Auseinandersetzung auf die weitere Entwicklung des Geländes und der Aktivitäten des Vereins "Kulturbeutel e. V.?"

Widerspruch und Anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung entfalten keine aufschiebende Wirkung (§ 212a Baugesetzbuch). Das bedeutet, dass trotz Klageverfahren von der baurechtlichen Erlaubnis Gebrauch gemacht werden darf.

Das im Jahre 2020 durchgeführte Mediationsverfahren mit Klägern, der Beklagten und unter Beteiligung der Verantwortlichen des Vereins „Kulturbeutel e. V.“ erzielte kein Ergebnis. So wird das Klageverfahren nun in dem üblichen verwaltungsgerichtlichen Verfahren behandelt.

16. Inwieweit gab es Gespräche mit dem Verein "Kulturbeutel e. V." über den Anschluss an das Gas-, Wasser- und Stromnetz?

Im Rahmen der Gespräche für eine etwaige Vertragsverlängerung zur Nutzung des Gewerbegrundstücks wurden vom „Kulturbeutel e. V.“ Anschlüsse an das Gas-, Wasser- und Stromnetz angefragt.

Derzeit prüft der Senat, inwiefern der „Kulturbeutel e. V.“ bei der durch ihn herzustellenden Anschlüsse an die Medienversorgung unterstützt werden kann.